

1.5. Wohnungsstruktur und Wohnsituation in Stralsund

Neben Arbeit, Einkommen und der Möglichkeit zur Konsumtion zählt das Wohnen zu den Notwendigkeiten des Lebens bzw. zu den zentralen Bedürfnissen. Als Mensch benötigt man eine Behausung, die Schutz bietet vor klimatischen Einflüssen und Umweltgefahren. Über diese allgemeine Bestimmung hinaus, ein „Dach über dem Kopf“ zu benötigen, ist das Wohnen allerdings kulturell geprägt. Wie Menschen wohnen, hängt von individuellen Interessen und Bedürfnissen ab, sowie davon, welche materiellen Möglichkeiten gesellschaftlich und individuell gegeben sind, um diese zu erfüllen. Weil das Wohnen kulturell geprägt ist, kann es auch keinen objektiven Maßstab für die Wohnbedingungen geben (für Größe, Lage, Ausstattung usw.). Als Maßstab kann nur der jeweilige Durchschnitt dienen, der für einzelne Wohnfaktoren innerhalb eines Kulturkreises typisch ist. Dieser Durchschnitt verändert sich aber ständig, weil die Wohnbedingungen von verschiedenen sozialen, demographischen, kulturellen und ökonomischen Entwicklungen abhängen. Das heißt, das Wohnen selbst (als konkrete Nutzung von Wohnungen und Gebäuden) ist von großer Dynamik geprägt. Andererseits sind Gebäude und Wohnungen langlebige Güter, so daß eine flexible Anpassung an veränderte Bedürfnisse durch Um- und Neubau nur verzögert möglich ist. Kommunale Wohnungspolitik steht neben der Anforderung, Rahmenbedingungen für eine ausreichende Versorgung der Einwohner mit Wohnraum zu gewährleisten, auch vor der Anforderung, Rahmenbedingungen für die laufende Veränderung der Wohnqualität zu bieten, d.h. einen ständigen Anpassungsprozeß zu steuern.

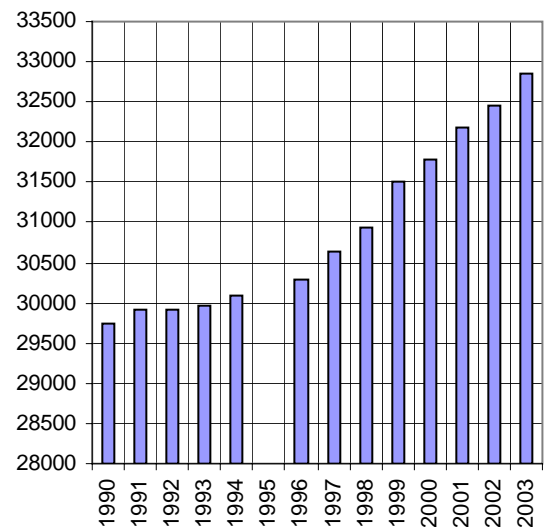
Wenn im Folgenden von der Zahl der Räume die Rede ist, so werden hier gemäß den Richtlinien der amtlichen Statistik auch Küchen mitgezählt. Eine Vierraumwohnung in der amtlichen Statistik ist also im allgemeinen Sprachgebrauch eine Dreiraumwohnung mit Küche. Damit keine allzu große Verwirrung aufkommt, wird immer dann von „Räumen“ gesprochen, wenn gemäß der amtlichen Statistik die Küche mitgezählt ist. Bei anderen Angaben z.B. der Wohnungsgesellschaften o.ä. wird hingegen ausdrücklich von „Wohnräumen“ gesprochen. Beide Angaben sind also nicht direkt vergleichbar.

1.5.1. Wohnungsbestand und -struktur

Seit Ende 1990 ist nach amtlichen Angaben des STALA der Wohnungsbestand in Stralsund um 10,4% (+3.097 Wohnungen) auf insgesamt 32.842 Wohnungen gewachsen. Die überwiegende Mehrzahl davon (32.188) befand sich in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Knapp 650 Wohnungen befanden sich in Nichtwohngebäuden, was aber in der amtlichen Statistik nicht weiter berücksichtigt wird. Die Zahl der Wohngebäude in der Stadt ist, bedingt durch den überwiegenden Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, seit 1990 von etwa 5.713 auf 7.259 Ende 2003 im Verhältnis zu den Wohnungen überproportional gewachsen (+27,1%).

Abweichend von diesen Zahlen registriert die kommunale Statistikstelle etwa 200 mehr Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Abweichungen entstehen, weil im Bereich des genehmigungsfreien Bauens bei der Erfassung von Neubauten Unsicherheiten entstehen. Die kommunale Statistik gilt als realistischer.

Abb. 54: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990 - 2003



Quelle: STALA

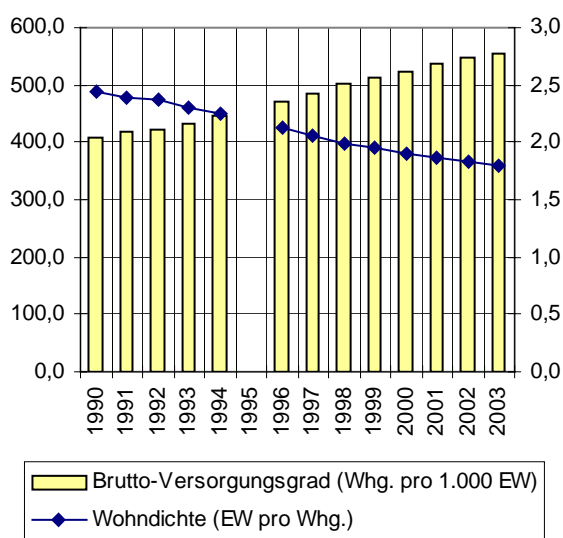
Auf der Grundlage der amtlichen Daten kommen rein rechnerisch in der Stadt 555 Wohnungen auf 1.000 EW (*Brutto-Versorgungsgrad*). In M-V lag dieser Wert 2002 bei 498% und im Bundesdurchschnitt bei 469 pro 1.000 EW, wobei er in Westdeutschland bei 459% lag und in Ostdeutschland bei 513%.

Der höhere Versorgungsgrad in Stralsund hat zwei Ursachen: Zum einen gibt es in der Stadt einen höheren Anteil an Einpersonenhaushalten, d.h. die Einwohner verteilen sich auf mehr Haushalte und

damit auf mehr Wohnungen als im Bundesdurchschnitt. Ein Beleg für diesen Zusammenhang ist, daß bspw. in den Stadtstaaten Hamburg, Bremen und (West)Berlin mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten der Versorgungsgrad mit 501‰ bzw. 529‰ bzw. 547‰ ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist. Zum anderen entsteht der höhere Wert in der Stadt durch einen hohen Leerstand. Nach Angaben des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde der Leerstand in Stralsund Anfang 2002 auf 6,4% geschätzt. Das wären etwa 2.100 Wohnungen. Legt man diesen Wert zugrunde, dann ergibt sich bezogen auf die verbleibenden 30.740 bewohnten Wohnungen eine *Netto-Versorgungsquote* von 520‰. Allerdings ist der Wert wahrscheinlich noch niedriger, denn der geschätzte Leerstand bezieht sich wahrscheinlich nur auf Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen. Insbesondere in Stralsund gibt es aber auch noch relativ viele unbewohnbare Wohnungen in der Altstadt (nach empirica 2001 fast die Hälfte). Die *Netto-Versorgungsquote* liegt deshalb wahrscheinlich näher am Bundesdurchschnitt, als in der o.g. Zahlen zum Ausdruck kommt.

Ohne Berücksichtigung des Leerstands würde die (*Brutto-*)*Wohndichte* 1,80 EW pro Wohnung betragen (in Ostdeutschland wären es 1,90 und in Westdeutschland 2,19). Mit Berücksichtigung des Leerstandes von 6,4% liegt die *tatsächliche (Netto-)Wohndichte* bei 1,92 EW pro Whg. Dies entspricht Quoten, wie sie in Bremen (1,89) und Hamburg (1,99) zu finden sind.

Abb. 55: (Brutto-)Versorgungsgrad mit Wohnungen und (Brutto-)Wohndichte 1990 bis 2003



Durch die Zunahme von kleinen Haushalten und das Anwachsen von Leerständen haben sich in den letzten Jahren sowohl der Versorgungsgrad als

auch die Wohndichte verbessert. 1990 lag der Brutto-Vorsorgungsgrad bei 409‰ (ohne Berücksichtigung der leerstehenden Wohnungen) (ca. 4%). Die Brutto-Wohndichte betrug 2,55 EW/Whg. Beide Werte wichen negativ vom damaligen Bundesdurchschnitt ab (425‰ bzw. 2,3 EW/Whg.). Berücksichtigt man, daß es auch 1990 schon einen Leerstand aufgrund unbewohnbarer Wohnungen gab, dann war der Abstand zum Bundesdurchschnitt noch höher. Inzwischen ergibt sich wegen der genannten Gründe eine Positivabweichung.

Die Bestandserhöhung bei den Wohnungen ergibt sich aus dem Saldo von Neu- oder Umbauten und dem Abgang von Wohnungen durch Totalabgang (Abriß) oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Sanierung bzw. Umbau). Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden vom Markt genommen wurden, treten zu einem späteren Zeitpunkt - nach Abschluß der Baumaßnahmen - wieder als Zugang aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Statistik auf. Genauer Daten dazu liegen leider nicht vor. Vermutlich wurden - wie in anderen Städten - in der Zeit zwischen Anfang 1990 bis Ende 2003 weniger Wohnungen durch Baumaßnahmen vom Markt genommen als im gleichen Zeitraum wieder als Zugang aus Baumaßnahmen zum Bestand hinzukamen, weil etliche größere in kleinere Wohnungen umgebaut wurden.

Im genannten Zeitraum sind etwa 3.900 Wohnungen neu erbaut worden, während wahrscheinlich etwa 800 Wohnungen durch Abriß oder Nutzungsänderung als Totalabgang zu werten sind, weil der Wohnungsbestand sich im gleichen Zeitraum nur um knapp 3.100 erhöht hat.

Im Jahr 2003 gelten 37 Wohnungen als Totalabgang und 102 als Abgang wegen Baumaßnahmen. Der größte Teil des Wohnungsabganges betraf Drei- und Vierraumwohnungen (incl. Küche = ein Raum).

Rund 37% der Neubauwohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 63% in Mehrfamilienhäusern, während sich beim Gesamtwohnungsbestand nur etwa 15% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden.

Aus der Zahl der Neubauten, der Umbauten und der Totalabgänge lassen sich, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, jährliche Quoten errechnen. Die *Neubauquote* (= Anteil der neu erbauten Wohnungen am Bestand Anfang des Jahres pro 1.000) ist seit ihrem Höhepunkt im Jahre 1999 (16,8 Neubauten pro 1.000 Wohnungen) zurückgegangen auf 12 Neubauten pro 1.000

Wohnungen. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 2002 bei 9,7‰ und in M-V 2003 bei 7,7‰.

Die *Totalabgangsquote* (= Totalabgänge pro 1.000 Wohnungen im Bestand) lag 2003 bei 1,4‰. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote bei 0,5‰ und in M-V bei 2,6‰.

Den Zugang von Wohnungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann man als Ausmaß durchgeführter Sanierungen bzw. Modernisierungen interpretieren. Entsprechend ergibt sich aus dem Anteil des Zugangs von Wohnungen aus Baumaßnahmen am Wohnungsbestand die *Sanierungsquote*. Diese lag 2003 bei 4,7‰. Mit zunehmender Sanierung des Bestandes wurde der Bedarf immer geringer und eine weitere Senkung ist in den folgenden Jahren zu erwarten. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 2002 bei 0,3‰ und in M-V 2003 bei 3,2‰.

Hinsichtlich des Baualters gibt es aktuell nur Angaben zum Baualter der Gebäude. Wegen des Zuwachses an Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt die Altersstruktur der Gebäude aber ein schiefes Bild für das Baualter der Wohnungen.

Die Gesamtwohnfläche in der Stadt stieg aufgrund der Neubautätigkeiten seit Anfang der 90er Jahre um 325.800 m² bzw. um rund 12.200 Räume (incl. Küchen) an. 2003 hatte alle Wohnungen der Stadt eine Gesamtwohnfläche von rund 2.083.000 m² und insgesamt etwa 122.240 Räume. Demzufolge betrug die *durchschnittliche Wohnungsgröße* 63,4 m² bzw. 3,7 Räume (einschließlich Küchen). Seit 1990 hat die durchschnittliche Wohnungsgröße um 4,3 m² zugenommen. Die *Nutzungsquote von Wohnraum* hat sich seit 1990 erheblich verbessert, indem jedem Einwohner jährlich mehr Wohnraum und Fläche zur Verfügung stand. 1990 standen pro Einwohner durchschnittlich nur etwa 1,5 Räume und 24,2m² Wohnfläche zur Verfügung. 2003 waren es - wenn man einen Leerstand von ca. 6,4% vom Bestand abzieht - durchschnittlich etwa 1,93 Räume und 32,9 m² Wohnfläche.

Nach der amtlichen Statistik waren 2003 die meisten Wohnungen Stralsunds Vierraumwohnungen (also drei Wohnräume mit Küche) (38,4%) und Dreiraumwohnungen (30%). Kleinere und größere Wohnungen sind seltener: nur 3,9% sind Einraumwohnungen bzw. sind 5,4% Wohnungen mit sechs und mehr Räumen. Im Verhältnis zu 1991 hat der Anteil größerer Wohnungen (mit fünf und mehr Räumen) von 18,3% auf 20,7% zugenommen. Ursache dafür ist der umfangreichen Einfamilienhausbau der letzten Jahre.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht überwiegend einem guten Standard, bedingt durch den

hohen Anteil an Wohnungen in Montagebauweise, mit dem durchweg allgemein üblichen Standard von Bad, IWC und moderner Heizung.

Über die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt liegen keine aktuellen Daten vor. Nach der GWZ 1995 standen knapp 3.000 Eigentümerwohnungen knapp 25.000 Mietwohnungen gegenüber. Dies entsprach einem Anteil von rund 11% Eigentümerwohnungen. Vermutlich ging der Anteil der Mietwohnungen in den 90er Jahren etwas zurück aufgrund des umfangreichen Einfamilienhausbaus.

1.5.2. Mietniveau und Baulandpreise

Nach dem aktuellen Mietspiegel von Stralsund liegen die Mietpreise (Nettokaltmiete) zwischen 1,60 und 6,00 Euro/m². Die billigsten Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit befriedigender bis schlechter Beschaffenheit und sind einfach ausgestattet. Die teuersten Wohnungen haben eine gute bis sehr gute Ausstattung und befinden sich in Gebäuden mit guter Beschaffenheit. Am teuersten sind wahrscheinlich Neubauwohnungen mittlerer Größe in guter Wohnlage.

Der durchschnittliche Kaufwert für unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 2001 in Stralsund 62 EUR/m². Für baureifes Bauland wurden durchschnittlich 78 EUR/m² gezahlt und für Rohbauland 19 EUR/m². Die Kaufwerte für Bauland waren Mitte der 90er Jahre mit über 100 Euro/m² für baureifes Bauland am höchsten, fielen dann auf unter 60 Euro/m² und stiegen bis 2001 wieder an auf fast 80 Euro/m². Die hohen Preise Mitte der 90er Jahre und 2001 lassen auf eine hohe Nachfrage nach Bauland/Wohneigentum und/ oder Verknappung des Baulandes innerhalb der Stadtgrenzen schließen.

Abb. 56: Kaufwerte für Bauland 1993 - 2001

