

1.5. Wohnungsstruktur und Wohnsituation in Neubrandenburg

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 nicht direkt vergleichbar.

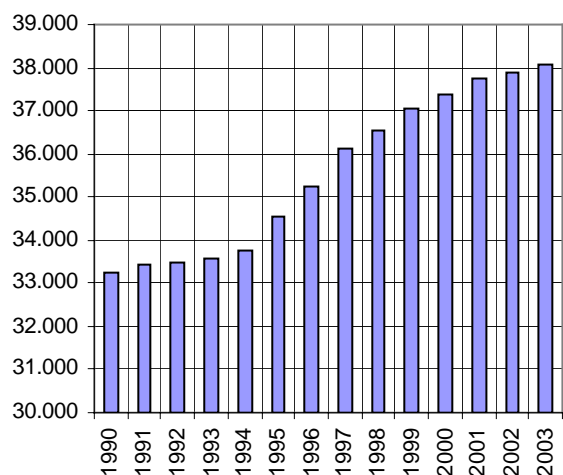
1.5.1. Wohnungsbestand und -struktur

Seit Ende 1990 ist nach amtlichen Angaben des STALA der Wohnungsbestand in Neubranden-

burg um 14,4% (+4.800 Wohnungen) auf insgesamt 38.064 Wohnungen gewachsen. Die überwiegende Mehrzahl davon (37.617) befand sich in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Knapp 450 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 4.500 auf 6.996 Ende 2003 im Verhältnis zu den Wohnungen überproportional gewachsen (+56,2%).

In vielen Städten werden, abweichend von diesen Zahlen in den kommunalen Statistikstellen, Wohnungen und Wohngebäude registriert. Die Abweichungen entstehen, weil im Bereich des genehmigungsfreien Bauens bei der Erfassung von Neubauten Unsicherheiten entstehen. Die kommunale Statistik weist meist mehr Wohnungen aus als die amtliche Statistik und gilt als realistischer.

Abb. 52: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990 - 2003



Quelle: STALA MV

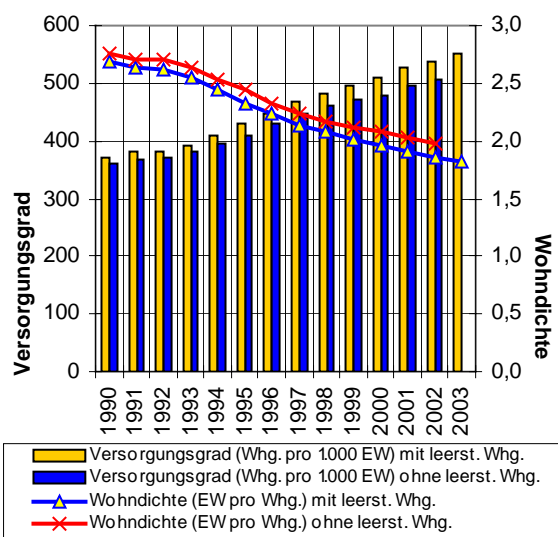
Auf der Grundlage der amtlichen Daten kommen rein rechnerisch in der Stadt 550 Wohnungen auf 1.000 EW (*Brutto-Versorgungsgrad*). In M-V lag dieser Wert 2003 bei 505% und im Bundesdurchschnitt 2002 bei 469 pro 1.000 EW, wobei er in Westdeutschland bei 459% lag und in Ostdeutschland bei 513%.

Der höhere Versorgungsgrad in Neubrandenburg 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 Berechnungen für das ISEK¹ waren 2002 von den 38.064 Wohnungen in der Stadt schätzungsweise 2.500 leerstehend (*Leerstandsquote* von 6,4%). Bezogen auf die verbleibenden rund 35.500 bewohnten Wohnungen ergibt sich eine *Netto-Versorgungsquote* von 505‰, was in etwa großstädtischen Verhältnissen in Deutschland entspricht. (Die kommunale Wohnungsgenossenschaft und Wohnungsgesellschaft Neubrandenburg, deren Bestand sich vorwiegend in Großwohnsiedlungen befindet, hatten bereits Ende 2000 einen Leerstand von rund 8%, laut Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen.)

Ohne Berücksichtigung des Leerstands würde die (*Brutto-*)*Wohndichte* 1,85 EW pro Wohnung betragen (in Ostdeutschland wären es 1,90 und in Westdeutschland 2,19). Mit Berücksichtigung des Leerstandes liegt die *tatsächliche(Netto-)Wohndichte* bei 1,98 EW pro Wohnung. Dies entspricht Quoten, wie sie in Bremen (1,89) und Hamburg (1,99) zu finden sind.

Abb. 53: Versorgungsgrad mit Wohnungen und Wohndichte 1990 bis 2003



Anm.: Die in die Rechnung einbezogenen Leerstände bis 1999 sind Schätzungen (außer 1995, Daten der GWZ) und 2000 bis 2002 von Stadtumbau Ost.

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 (mit

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg (Stadtumbau OST)

leerstehenden Wohnungen) der Versorgungsgrad nur bei 373‰ bzw. bei 362‰, wenn man eine ungefähre Leerstandsquote von 3% berücksichtigt. Die Wohndichte betrug 2,68 EW/Whg. bzw. 2,76 EW/Whg. Beide Werte wichen negativ vom damaligen Bundesdurchschnitt ab (425‰ bzw. 2,3 EW/Whg.). Inzwischen ergibt sich wegen der genannten Gründe eine Positivabweichung.

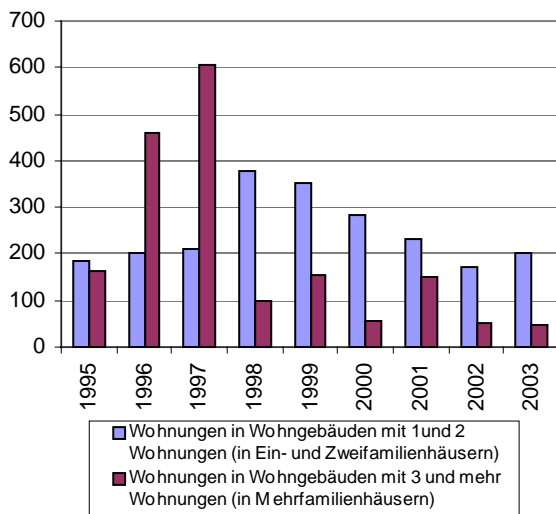
Die Bestandserhöhung bei den Wohnungen ergibt sich aus dem Saldo von Neu- oder Umbauten und dem Abgang von Wohnungen durch Totalabgang (Abriss) oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Sanierung bzw. Umbau). Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden vom Markt genommen wurden, treten zu einem späteren Zeitpunkt - nach Abschluss der Baumaßnahmen - wieder als Zugang aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Statistik auf. Berücksichtigt man, dass die Zugänge jeweils aus den Abgängen der Vorjahre resultieren und die Abgänge von 2003 erst bei den Zugängen der Folgejahre wieder auftauchen, beides also abgezogen werden muss, dann sind über den Weg der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wahrscheinlich einige Hundert Wohnungen mehr in den Markt zurückgefließen als abgegangen sind. Dies kann als ein Indiz für die Umwandlung von größeren in kleinere Wohnungen gewertet werden. Genaue Daten dazu liegen für Neubrandenburg nicht vor.

2003 sind 248 Wohnungen neu erbaut worden und 55 Wohnungen zählen durch Abriss oder Nutzungsänderung als Totalabgang. Zwei Wohnungen kamen als Zugang aus Baumaßnahmen hinzu.

Der größte Teil des Wohnungsabganges betraf Drei- und Vierraumwohnungen. Über die Hälfte der Neubauwohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (nur 45% in Mehrfamilienhäusern), während sich beim Gesamtwohnungsbestand nur etwa 12% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (9% und 3%) befinden. Per Saldo hat sich zwischen Anfang 1995 und Ende 2003 der Wohnungsbestand insgesamt um über 3.500 Einheiten erhöht.

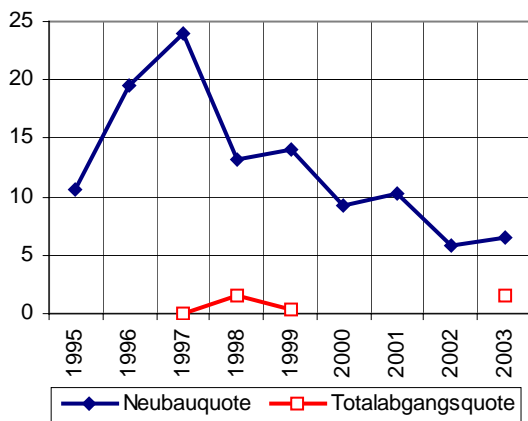
Aus der Zahl der Neubauten, der Umbauten und der Totalabgänge lassen sich, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, jährliche Quoten errechnen. Die *Neubauquote* (= Anteil der neu erbauten Wohnungen am Bestand Anfang des Jahres pro 1.000) ist seit ihrem Höhepunkt im Jahre 1997 (24 Neubauten pro 1.000 Wohnungen) erheblich zurückgegangen auf 5 bis 6 Neubauten pro 1.000 Wohnungen. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 2002 bei 9,7‰ und in M-V 2003 bei 7,7‰.

Abb. 54: Zugänge im Wohnungsbestand 1995 bis 2003 durch Neubau in NB



Quelle: STALA

Abb. 55: Neubau-, Sanierungs- und Totalabgangsquote 1995 bis 2003



Quelle: STALA (Sanierungsquote für Neubrandenburg nicht möglich)

Die *Totalabgangsquote* (= Totalabgänge pro 1.000 Wohnungen im Bestand) betrug in den Jahren 1998 und 2003 1,5‰, war aber sicherlich 2002 durch das Programm „Stadtumbau Ost“ höher. 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 (Total-)Sanierungen bzw. Modernisierungen interpretieren. Entsprechend ergibt sich aus dem Anteil des Zugangs von Wohnungen aus Baumaßnahmen am Wohnungsbestand die *Sanierungsquote*. Diese hat sich seit Ende der 90er Jahre wahrscheinlich auch in Neubrandenburg stark rückläufig entwickelt (keine genauen Angaben möglich) Mit zunehmender Sanierung des Bestandes wurde der Bedarf immer geringer und eine weitere Senkung ist in den folgenden Jahren

zu erwarten. 2003 betrug die Quote in Neubrandenburg 0,06‰. 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. Dieses kann man nur auf der Basis der GWZ von 1995 schätzen, indem man die Werte von 1995 unter Berücksichtigung der seit dieser Zeit neu gebauten Wohnungen zugrundelegt. Zwar wird dabei der Totalabgang nach Bauepochen nicht richtig dargestellt, aber es ergibt sich zumindest eine ungefähre Größenordnung über das Baualter der Wohnungen nach verschiedenen Bauepochen. Nach dieser Berechnung stammen nur 2% der Wohnungen aus der Gründerzeit oder davor, 6% aus der Zeit zwischen 1919–1948, 17% aus der Zeit 1949–1968. Aus der Hochzeit der Großplattenbauweise (1969–1990) stammen fast zwei Drittel der Wohnungen (63%) und 11,8% wurden nach der Wende (seit 1991) erbaut. 1995 befanden sich noch etwa 70% aller Wohnungen in Gebäuden mit geringen bis schweren Schäden.

Die Gesamtwohnfläche in der Stadt stieg aufgrund der Neubautätigkeiten seit Anfang der 90er Jahre um rund 477.000 m² und um rund 23.000 Räume an. 2003 hatten alle Wohnungen der Stadt eine Gesamtwohnfläche von rund 2.434.000 m² und insgesamt etwa 143.000 Räume. Demzufolge betrug die *durchschnittliche Wohnungsgröße* 64 m² bzw. 3,8 Räume (einschließlich Küchen). Seit 1990 hat die durchschnittliche Wohnungsgröße um 5,1 m² zugenommen. Die *Nutzungsquote von Wohnraum* hat sich seit 1990 erheblich verbessert, indem jedem Einwohner jährlich mehr Wohnraum und Fläche zur Verfügung stand. 1994 standen pro Einwohner durchschnittlich nur 1,5 Räume und 24m² Wohnfläche zur Verfügung. 2002 waren es - wenn man einen Leerstand von ca. 6,4% vom Bestand abzieht - durchschnittlich etwa 1,9 Räume und 32,1 m² Wohnfläche.

Nach der amtlichen Statistik waren 2003 die meisten Wohnungen Neubrandenburgs Vierraumwohnungen (also drei Wohnräume mit Küche) und Dreiraumwohnungen. Kleinere und größere Wohnungen sind seltener: nur 3,8% sind Einraumwohnungen und 5% sind Wohnungen mit mehr als fünf Räumen. Im Verhältnis zu 1990 hat der Anteil größerer Wohnungen (mit 100-120m² bzw. vier bis fünf Wohnräumen) 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, die durchweg dem allgemein üblichen Standard von Bad, IWC und moderner Heizung entsprachen, hatten bei der GWZ von 1995 schon 87% aller Wohnungen Bad/Dusche und WC und Sammelheizung. Nur 50 Wohnungen (0,2%) hatten damals kein Bad/Dusche und das WC außerhalb der Wohnung. Durch die umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen dürfte der Anteil an Substandardwohnungen in der Stadt inzwischen gegen Null tendieren (aktuelle Daten liegen nicht vor).

Über die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt kann man sagen, dass Ende 2002 knapp 40% aller Wohnungen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft gehörten, 24% der Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft und 35% gehörten privaten Eigentümern. Im Vergleich zu 1995 hat sich der Anteil privater Wohnungen durch den umfangreichen Einfamilienhausbau verdoppelt. Der Anteil der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften ging um einige Prozentpunkte zurück. Noch 1995 waren nur 7% Eigentümerwohnungen und 93% Mietwohnungen. Der Mietwohnungsanteil hat sich bis in den letzten Jahren verringert.

1.5.2. Mietniveau und Baulandpreise

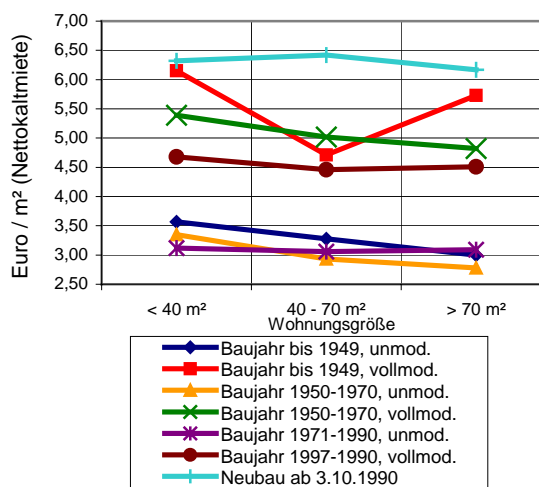
Nach dem aktuellen Mietspiegel Neubrandenburgs, der von 2004 bis 2006 gültig ist, liegen die Mietpreise (Nettokaltmiete) zwischen 2,80 und 6,40 Euro/m². Die billigsten Wohnraum bieten unmodernisierte, große Wohnungen in Gebäuden industrieller Plattenbauweise aus den Jahren 1950 bis 1990, aber auch unmodernisierte große Wohnungen aus den Jahren vor 1949. Am teuersten sind Neubauwohnungen, wobei hier die Größe keine Rolle spielt, sowie kleine und große modernisierte Altbauwohnungen von vor 1949. (Die Wohnlage wurde hier nicht berücksichtigt.)

Seit dem Mietspiegel von 1998 ist die Spanne zwischen den unterschiedlichen Mietpreisen je nach Ausstattung, Baualter und Größe der Wohnung zurückgegangen. Noch im Jahr 1998 lagen die Kaltmietpreise in Neubrandenburg zwischen 2,40 und 7,20 Euro/m². Der größte Preisrückgang zwischen 1998 und 2004 war bei kleinen Neubauwohnungen zu registrieren (-0,90 Euro/m²). Dagegen wurden kleine, unmodernisierte Plattenbauwohnungen durchschnittlich um 0,80 Euro/m² teurer.

Das Mietpreisniveau war 2001 in Neubrandenburg rund 9% niedriger als der Bundesdurchschnitt und 1% höher als der Durchschnitt in den neuen Bun-

desländern. Im Vergleich mit den kreisfreien Städten in M-V sind die Mieten in Neubrandenburg eher niedrig. (Quelle: ISEK von Greifswald 2001).

Abb. 56: Mietspiegel 2002: ausgewählte Segmente



Die Kaufwerte für Bauland waren in der zweiten Hälfte der 90er Jahre und 2003 mit rund 65 Euro/m² für baureifes Bauland am höchsten. Vor 1995 lagen sie bei unter 25 Euro/m². Die hohen Preise Mitte der 90er Jahre und gegenwärtig lassen auf eine hohe Nachfrage nach Bauland/Wohneigentum und/oder Verknappung des Baulandes innerhalb der Stadtgrenzen schließen.

Der durchschnittliche Kaufwert für unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 2003 in Neubrandenburg 67 EUR/m². Für baureifes Bauland wurden durchschnittlich 68 EUR/m² gezahlt und für Rohbauland 19 EUR/m².

Abb. 57: Kaufwerte für Bauland 1992 - 2002

