

1.4. Wohnungsstruktur und Wohnsituation in Schwerin

Neben Arbeit, Einkommen und der Möglichkeit zur Konsumtion zählt das Wohnen zu den Notwendigkeiten des Lebens bzw. zu den Grundbedürfnissen. 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 ändert 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.

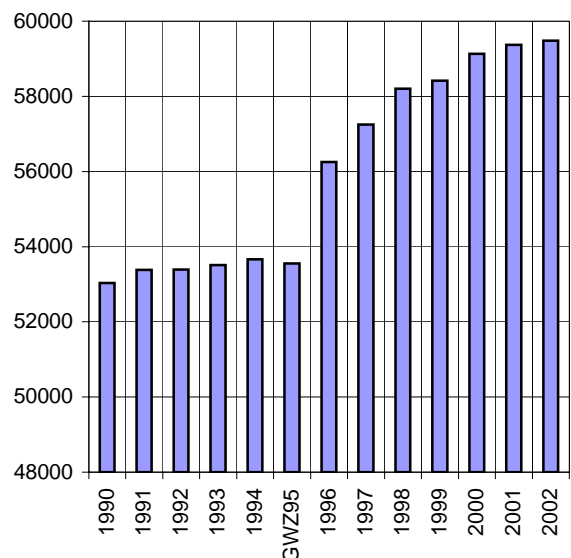
Wenn im Folgenden von der Zahl der Räume die Rede ist, so werden hier gemäß den Richtlinien der amtlichen Statistik auch Küchen mitgezählt. Eine Vierraumwohnung in der amtlichen Statistik ist also im allgemeinen Sprachgebrauch eine Dreiraumwohnung mit Küche. Damit keine allzu große Verwirrung aufkommt, 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.

1.4.1. Wohnungsbestand und -struktur

Seit Ende 1990 ist nach amtlichen Angaben des STALA der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt um 6,5% (+3.467 Wohnungen) bis 2003 auf insgesamt 56.503 Wohnungen gewachsen. Die überwiegende Mehrzahl davon (55.372) befand sich in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Etwa 1.130 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 8.400 auf über 10.900 Ende 2003 im Verhältnis zu den Wohnungen überproportional gewachsen (+29,8%).

Die Angaben der kommunalen Statistikstelle weichen von der amtlichen Statistik erheblich ab. Während das STALA für 2002 etwa 58.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ausweist, registrierte die kommunale Statistik für den gleichen Zeitpunkt 59.481 Wohneinheiten. Die Abweichungen entstehen, weil im Bereich des genehmigungsfreien Bauens bei der Erfassung von Neubauten Unsicherheiten entstehen. Die kommunale Statistik, die etwa 1.500 Wohnungen in Wohngebäuden mehr ausweist als die amtliche, gilt als realistischer.

Abb. 51: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990 – 2002



Quellen: 1990-1994 STALA, 1996-2002 Stadteigene Angaben im StJB, Daher ist keine direkte Vergleichbarkeit gegeben.

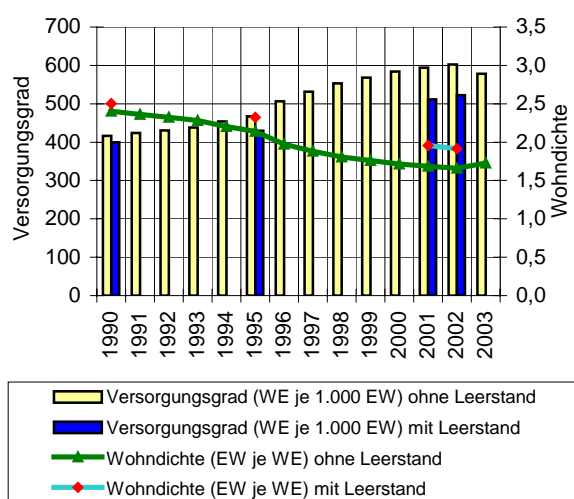
Auf der Grundlage der amtlichen Daten kommen rein rechnerisch in der Stadt 578 Wohnungen auf 1.000 EW (*Brutto-Versorgungsgrad*) (nach stadteigenen Angaben 2002 sogar 602%). In M-V lag dieser Wert 2002 bei 498% und im Bundesdurch-

schnitt bei 469 pro 1.000 EW, wobei er in Westdeutschland bei 459‰ und in Ostdeutschland bei 513‰ lag.

Der höhere Versorgungsgrad in Schwerin hat zwei Ursachen: Zum einen gibt es in der Stadt einen hohen 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 der Stadtwerke und des Hauptverwaltungsamtes waren Ende 2002 von ca. 59.500 Wohnungen in der Stadt 7.920 leerstehend (*Leerstandsquote* von 13,3%). Bezogen auf die verbleibenden 51.561 bewohnten Wohnungen ergibt sich eine *Netto-Versorgungsquote* von 522‰, was in etwa großstädtischen Verhältnissen in Deutschland entspricht.

Ohne Berücksichtigung des Leerstands würde die (*Brutto-*)*Wohndichte* 1,66 EW pro Wohnung betragen (in Ostdeutschland wären es 1,90 und in Westdeutschland bei 2,19). Mit Berücksichtigung des Leerstandes 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.¹

Abb. 52: Versorgungsgrad mit Wohnungen und Wohndichte 1990 bis 2003



Anm.: Der in die Rechnung einbezogenen Leerstand im Jahr 1990 beruht auf einer Schätzung. Für 1995, 2001 und 2002 liegen Daten zum leerstehenden Wohnraum vor.

¹ Stadteigene Angaben 2002

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 Versorgungsgrad bei nur 416‰ (einschließlich Leerstand) bzw. bei 399‰, wenn man eine ungefähre Leerstandsquote von 4% berücksichtigt. Die Wohndichte betrug 2,40 EW je Whg. bzw. 2,50 EW je Whg. Beide Werte wichen negativ vom damaligen Bundesdurchschnitt ab (425‰ bzw. 2,3 EW je Whg.). Inzwischen ergibt sich wegen der genannten Gründe eine Positivabweichung.

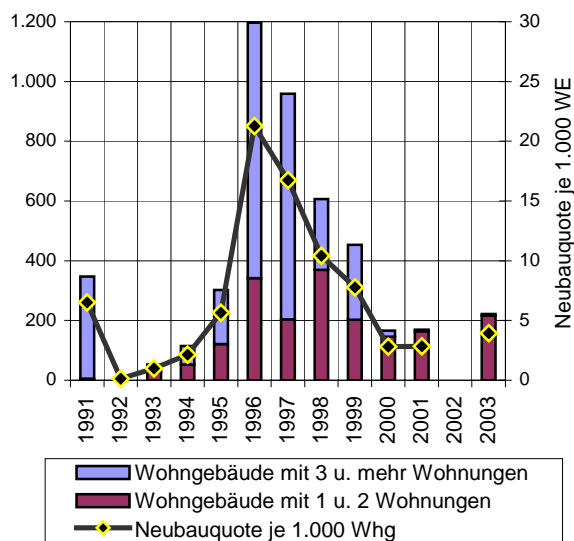
Die Bestandserhöhung bei den Wohnungen ergibt sich aus dem Saldo von Neu- oder Umbauten und dem Abgang von Wohnungen durch Totalabgang (Abriss) oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Sanierung bzw. Umbau). Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden vorübergehend vom Markt genommen wurden, treten zu einem späteren Zeitpunkt - nach Abschluss der Baumaßnahmen - wieder als Zugang aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Statistik auf. In der Zeit zwischen Anfang 1995 bis Ende 2003 wurden laut amtlicher Statistik knapp 8.000 Wohnungen durch Baumaßnahmen vom Markt genommen. Im gleichen Zeitraum kamen knapp 10.000 Wohnungen als Zugang aus Baumaßnahmen zum Bestand wieder hinzu. Berücksichtigt man, dass die Zugänge von 1995 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 etwa 1.300 Wohnungen mehr in den Markt zurückgefließen als abgegangen sind. Dies kann als ein Indiz für die Umwandlung von größeren in kleinere Wohnungen gewertet werden.

Im genannten Zeitraum sind außerdem 4.074 Wohnungen (ohne 2002) neu erbaut worden und 1.732 Wohnungen zählen durch Abriss oder Nutzungsänderung als Totalabgang. Während die Zahl der Neubauten zwischen 1996 und 1998 am höchsten war, stammen 46,8% der Totalabgänge aus den Jahren 2002/2003 als Ergebnis der Anstrengungen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“.

Der größte Teil des Wohnungsabganges betraf Drei- und Vierraumwohnungen, in den letzten Jahren aber auch viele Einraumwohnungen. Rund 43% der Neubauwohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und knapp 57% in Mehrfamilienhäusern (seit 1995 ohne 2002), während sich beim Gesamtwohnungsbestand nur etwa 11,4% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Per Saldo hat sich zwischen

1995 und Ende 2002 nach stadteigenen Angaben der Wohnungsbestand insgesamt um 5.926 Einheiten erhöht.

Abb. 53: Neubau von Wohnungen in Wohngebäuden 1991 - 2003



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 1996 (22,4 Neubauten pro 1.000 Wohnungen) erheblich zurückgegangen auf aktuell 4,3 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) erreichte im Jahr 2003 einen Wert von 10,4‰. 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 hat sich seit Ende der 90er Jahre stark rückläufig entwickelt und betrug nur noch 2,2‰. 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 Sanierungsquote 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 kann dabei der Totalabgang nach Bauepochen nicht berücksichtigt werden, aber es ergibt sich zumindest eine ungefähre Größenordnung über das Baualter der Wohnungen nach verschiedenen Bauepochen. Nach dieser Berechnung stammen 18,2% der Wohnungen aus der Gründerzeit oder davor, 13,4% aus der Zeit zwischen 1919–1948 und 11,3% aus der Nachkriegszeit (1949–1968). In der Hochzeit der Großplattenbauweise (1969–1990) wurden 48,6% und nach der Wende (seit 1991) 8,5% der Wohnungen erbaut.

Nach Schätzungen aus dem ISEK sind über 60% der Wohnungen in den Altbauquartieren und 64% in den Großwohnsiedlungen inzwischen saniert und modernisiert wurden. Abzüglich der Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden bzw. für den Rückbau vorgesehen sind (ca. 2.000 WE bis 2010), liegt damit der Modernisierungsbedarf bei noch maximal 12% des Wohnungsbestandes. 1995 befanden sich noch über 77% 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 443.000 m² und 19.500 Räume an. 2003 hatten alle Wohnungen der Stadt eine Gesamtwohnfläche von rund 3.538.000 m², die sich auf insgesamt knapp 211.600 Räume verteilten. Demzufolge betrug die *durchschnittliche Wohnungsgröße* 62,6 m² bzw. 3,7 Räume (einschließlich Küchen). Seit 1990 hat die durchschnittliche Wohnungsgröße um mehr als 4 m² zugenommen. Die *Nutzungsquote von Wohnraum* hat sich seit 1990 erheblich verbessert, indem jedem Einwohner jährlich mehr Wohnraum und Fläche zur Verfügung stand. 1995 standen pro Einwohner durchschnittlich nur 1,7 Räume und 27,4m² Wohnfläche zur Verfügung. 2003 waren es - wenn man einen Leerstand von ca. 8% vom Bestand abzieht - durchschnittlich 1,99 Räume und 33,3 m² Wohnfläche.

Nach der amtlichen Statistik waren 2003 die meisten Wohnungen Schwerins Vierraumwohnungen (also drei Wohnräume mit Küche) und Dreiraumwohnungen (38% und 29%). Kleinere und größere Wohnungen sind seltener: nur 3,3% sind Einraumwohnungen, Wohnungen mit mehr als fünf Räumen besaßen einen Anteil von 5,4%. Im Verhältnis zu 1990 hat der Anteil größerer Wohnungen (mit 100-120m² bzw. vier bis fünf Wohnräumen) zugenommen. Hauptursache dafür ist der umfangreiche Einfamilienhausbau der letzten Jahre. Gemessen an der Quadratmeterzahl hatten

43,5% aller Wohnungen 40-60 m² und 27% 60-80 m². Jeden 8. Wohnung hatte eine Fläche unter 40 m², 17% waren größer als 80 m² (Stand 2002).

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht überwiegend einem guten Standard. Bedingt durch den relativ 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 82% aller Wohnungen Bad/Dusche und WC und Sammelheizung. Rund 2.400 Wohnungen (4,6%) verfügten damals über kein Bad/Dusche und hatten das WC außerhalb der Wohnung. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dürfte der Anteil an Substandardwohnungen in der Stadt inzwischen gegen Null tendieren (aktuelle Daten liegen nicht vor).

Zu den Eigentumsverhältnissen auf dem Wohnungsmarkt liegen Daten aus der GWZ 1995 und aus der Wohnungsmarktbeobachtung von 2001 vor. 1995 standen rund 3.600 Eigentümerwohnungen etwa 45.800 Mietwohnungen gegenüber. Dies entsprach einem Anteil von rund 7% Eigentümerwohnungen. Bedingt durch den umfangreichen Einfamilienhausbau stieg deren Anteil bis 2001 auf 12,1% an. In diesem Jahr gehörten knapp 43% der Wohnungen in der Stadt zu der kommunalen Wohnungsgesellschaft und zu einer Wohnungsgenossenschaft. Jede zehnte Wohnung befand sich im Besitz weiterer Wohnungsunternehmen, 46,9% der Wohnungen waren im selbstgenutztem bzw. privatem Eigentum.²

1.4.2. Mietniveau und Baulandpreise

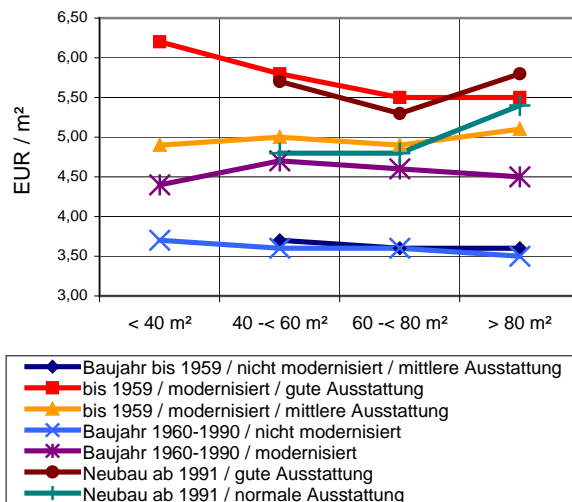
Nach dem aktuellen Mietspiegel (2004/05) von Schwerin liegen die Mietpreise (Nettokaltmiete) zwischen 3,50 und 6,20 Euro/m². Die billigsten Wohnraum bieten große Wohnungen in unmodernisierten Gebäuden industrieller Bauweise aus den Jahren 1960 bis 1990 und Wohnraum im unsanierten Altbau. Am teuersten sind modernisierte Altbauwohnungen mit guter Ausstattung mittlerer und kleiner Größe, gefolgt von kleinen und großen, neu erbauten Wohnungen mit guter Ausstattung.

Gegenüber dem Mietspiegel 2002/03 hat sich die Spannweite der Mietpreise etwas verringert.

Das Mietpreisniveau ist in Schwerin rund 7% niedriger als der Bundesdurchschnitt und 3% höher als der Durchschnitt in den in den neuen Bundesländern. Im Vergleich mit den kreisfreien Städ-

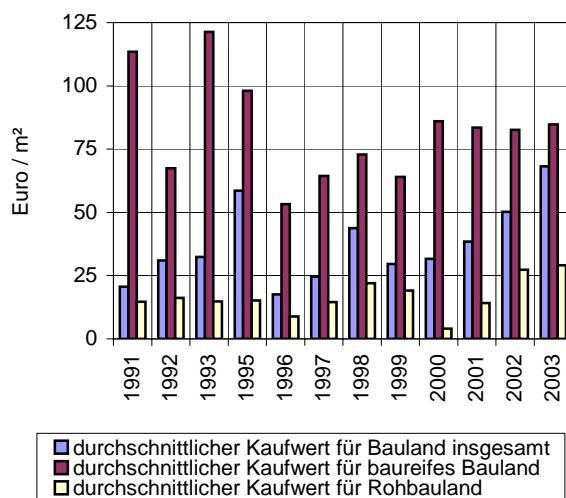
ten in M-V liegt Schwerin im Mittelfeld (Quelle: ISEK von Schwerin 2001).

Abb. 54: Mietspiegel 2004/05: ausgewählte Segmente



Die Kaufwerte für baureifes Bauland waren 1991 und 1993 mit über 110 Euro pro m² am höchsten. Seitdem fielen die Kaufwerte auf bis zu 53€ je m² (1996), seit 2000 befinden sich die Kaufwerte aber wieder über 80 Euro je m². Seit diesem Jahr ist Anstieg der Preise für Rohbauland zu vermerken, dass 2003 das bisher höchste Niveau erreichte. Die hohen Preise Anfang der 90er Jahre 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 Schwerin 68 EUR/m². Für baureifes Bauland wurden durchschnittlich knapp 85 EUR/m² gezahlt und für Rohbauland 29 EUR/m².

Abb. 55: Kaufwerte für Bauland 1991 - 2003



² Quelle: ISEK Schwerin, S. 8 und 20