



Robert Erdmann

Wohnungsmarkttendenzen in Mecklenburg-Vorpommern



Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist seit einiger Zeit wieder in Bewegung. Zu den Schlagwörtern der vergangenen Jahre, wie „Leerstand“ und „Bevölkerungsrückgang“, gesellen sich „Wohnungsnot“ oder „Angst vor Immobilienblasen“. Tatsache ist, dass sich die Disparitäten nach regionalspezifischen Profilen weiter verschärfen. Den Boom-Regionen Hamburg, München, Frankfurt und auch Berlin stehen die (vermeintlich) demografischen Notstandsregionen in Ostdeutschland oder häufig erwähnte periphere Lagen in Westdeutschland gegenüber. Das „Holzschnittartige“ dieser Betrachtung führt in Veröffentlichungen zum oben genannten Themenkomplex, dass beispielsweise Mecklenburg-Vorpommern als Synonym für eine Region steht, die in den meisten Statistiken die „rote Laterne“ trägt.

Immerhin hat der Nordosten einiges zu bieten: Schön ist es an der Ostseeküste oder an der Mecklenburgischen Seenplatte. Auch die Backsteinoptik oder die vielen Gebäude der Bäderarchitektur locken nicht nur viele Touristen jährlich an. Aber wie steht es mit der Wohnmarktsituation in Mecklenburg-Vorpommern? Zunächst einige statistische Kennziffern, um die Rahmenbedingungen zu skizzieren: Im ersten Halbjahr 2012 verringerte sich die Bevölkerung des Landes um 0,3% auf 1.630.598 Einwohner (gegenüber 1990 hat sich die Bevölkerung um mehr als 15% verringert). Nach Angaben des Statistischen Amtes ist der Rückgang zu 85% auf ein Geburtendefizit und zu 15% auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Das heißt, die großen Wanderungsbewegungen in arbeitsplatzreiche Regionen sind rückläufig. Daneben hat sich die Struktur der Privathaushalte erheblich verändert. Laut Statistischem Landesamt Mecklenburg-Vorpommern lebten im Jahr 2011 nur noch 1,92 Personen in einem Haushalt. Und: Die Menschen werden immer älter. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist seit 1990 um zehn Jahre gestiegen.

Die Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 ist Ende 2012 erneut fortgeschrieben worden. Nicht überraschend ist, dass davon ausgegangen wird, dass die Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern um rund 0,3% bis 1% pro Jahr weiter abnehmen wird. Je nach Szenario liegt der Wanderungsverlust bis 2030 bei -5,1% bis -20,5%! Die Leerstandsquote beträgt in Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich 10%. Trotz einem Rückbau von 23.000 Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren ist diese Quote eine relativ starre Größe. Je nach Region, Stadtteil und Wohnungsart differieren die Leerstände erheblich. Am stärksten sind die Plattenbauquartiere der Städte oder dörfliche Lagen in peripheren ländlichen Regionen betroffen.

An diesem Punkt beginnt sich auch die Diskussion aufzufächern. Mit Blick auf die nach wie vor hohen Leerstandszahlen stehen Forderungen von einem weiteren Rückbau von etwa 20.000 Wohnungen im Raum, die sich insbesondere auf die fortgeschriebene Bevölkerungsprognose stützen. Gleichmaßen schwappt die Debatte um ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum nach Mecklenburg-Vorpommern. Die unterschiedlichen „Lager“ in der Diskussion um das Thema Wohnen positionieren sich wieder verstärkt. Während Investoren und Bauträger sowie Wohnungsunternehmen darauf verweisen, dass mit dem Mietniveau in Mecklenburg-Vorpommern wenige Anreize bestehen, neue Projekte aufzulegen, fordern die Mieterschützer und Verbraucherverbände, die aufziehende Erhöhung der Mietpreise einzudämmen.

Differenzierte Wohnungsmärkte in Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern differenzieren sich die Wohnungsmärkte regional und stadträumlich deutlich aus. So stehen sich Gebiete mit großer Nachfrage und Schrumpfungsbereiche direkt gegenüber. Besonders in den großen Städten, wie Rostock, Schwerin, Greifswald und Stralsund kann man dieses Phänomen beobachten. Und es setzt sich in den Regionen des Landes fort. So sind beispielsweise in den klassischen Tourismusorten, wie Kühlungsborn, Heringsdorf oder Binz, kaum noch Wohnungen zu günstigen Mieten zu erhalten, während in einem überwiegenden Teil der ländlichen Regionen die Bevölkerung stark rückläufig ist und die Existenz einiger Dörfer in ihrer heutigen Form in den nächsten Jahren in Frage gestellt werden muss. Weitere Aspekte sind Art, Zustand und Sanierungsgrad der Wohnungen.

Individueller Eigenheimbau

Nach wie vor besteht im Sektor Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhaus eine ungebrochene Nachfrage. In diesen Wohnformen kulminieren nach wie vor die Wünsche großer Bevölkerungsgruppen nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern – mit den allseits bekannten Folgen, auf die an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden soll. Neben den derzeitigen, die Nachfrage befördernden Aspekten, wie günstiges Baugeld ist neben der idealisierten Betrachtung des Einfamilienhauses bei vielen Bauherren ein weiterer die Nachfrage belebender Effekt die nach wie vor geringere Eigentumsquote in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zu den alten Ländern. Dieser Aufholbedarf wird noch einige Jahre wirken, sich aber zunehmend abschwächen. Durch die Tatsache, dass in den vergangenen 20 Jahren großdimensionierte, häufig peripher in den Speckgürteln mittlerer und großer Städte gelegene Einfamilienhaussiedlungen entstanden sind, deren Gebrauchtimobilien nun zunehmend auf den Markt kommen, werden die Preise eher rückläufig sein. Hinzu kommt, dass sich die Wohnpräferenz der jüngeren, unter 30-Jährigen, und der älteren, über 60-Jährigen, nicht mehr so stark in diesem Segment bewegen wird. Hier lässt die Differenzierung der Lebensstile eine Veränderung der Nachfrage erwarten.



Abb. 1: Große Plattenbauquartiere gehören in Mecklenburg-Vorpommern zum städtebaulichen Bild der Städte und bieten vor allem günstigen Wohnraum

Geschosswohnungsbau

Aufgeholt hat in den vergangenen Jahren der Neubau von mehrgeschossigen Häusern mit Eigentumswohnungen. Ist zum Beispiel in Schwerin der Geschosswohnungsbau vor zehn Jahren auf dem Markt nahezu nicht vorhanden gewesen, zieht die Nachfrage seit etwa drei bis vier Jahren deutlich an.

Dafür gibt es mehrere Gründe: Die durch die fortschreitende Stadterneuerung in stetiger Regelmäßigkeit auf den Markt gekommenen sanierten Altbauwohnungen in den für Eigentumsbildung geeigneten Stadtteilen sind nicht beliebig vermehrbar, sodass in diesem Wohnungssegment über kurz oder



Abb. 2: Sanierte Altstadtquartiere (hier die Schweriner Schelfstadt) haben sich zu begehrten Lagen im Wohnungsmarkt entwickelt

lang die Nachfrage wieder anziehen musste. Die sanierten Altbaubestände in Innenstädten und in der Nähe zum Wasser stellen begehrten Wohnraum dar und sind sowohl für Mieter als auch Investoren attraktiv. Dazu kommt, dass „Urbanität“ wieder als neue Qualität entdeckt wurde. So war es naheliegend, dass neben der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten im Stadtgebiet und der relativ erfolgreich sanierten Altstadtquartiere erneut das Thema des Geschosswohnungsbaus wiederbelebt wurde. Zunächst zaghaft entstand im Hafenviertel am Ziegelsee ein erstes Bauträgerprojekt mit mehrgeschossigen Eigentumswohnungen. Pro Quadratmeter belief sich der Verkaufspreis zwischen 2.000,- bis 2.500,- Euro. Für Schweriner Verhältnisse sind dies hohe Summen.

Die erfolgreiche Vermarktung führte dazu, dass mittlerweile nicht nur die erste Reihe am Wasser, sondern auch die zweite Reihe mit fünfgeschossigen Punkthäusern bebaut wird. Neben privaten Investoren beteiligen sich auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft (WGS) und die Schweriner Wohnungsgenossenschaft (SWG) mit eigenen hochwertigen Projekten. Die Mieten für die Wohnungen der Genossenschaft liegen in dieser Lage zum Beispiel bei herausragenden 8,50 bis 10,- Euro je Quadratmeter.

Diese fast überraschende Entwicklung für eine Stadt, die in den vergangenen 20 Jahren mehr als 30.000 Einwohner verloren hat, macht den Entscheidungsträgern Mut, auch sogenannte Problemimmobilien und Schandflecken anzupacken. So werden für ehemals nicht genutzte Areale in der Innenstadt, wie die Polizeifläche in der Amtsstraße und die anschließenden Waisengärten oder sogenannte „Schrottimobilien“, wie die lange Jahre leerstehende aber mit einem hohen Denkmalwert ausgestattete Werderklinik oder das desolate Brauereigelände, neue Perspektiven entwickelt. Ziel ist es, attraktive Wohnungen zu schaffen. Die Verantwortung für die Realisierung wird bei allen genannten Projekten von lokalen Akteuren übernommen, die die Mikrolagen der Stadt einschätzen können. Überregional ist der Ruf ostdeutscher



Städte, die weniger als 200.000 Einwohner aufweisen, nach wie vor in der Immobilienszene nicht der beste – fälschlicherweise! Die Stadt Schwerin orientiert sich bei der Entwicklung der Flächen durchaus an „großen“ Vorbildern, wie der Entwicklungsmaßnahme Rummelsburger Bucht in Berlin, die Impulse für die Bebauung der Waisengärten setzen soll.

Bei allen genannten Projekten handelt es sich um innerstädtische Lagen mit städtebaulichen Missständen und zum Teil desolaten, aber hochkarätigen Denkmälern. Die Strategie der Stadtplaner und Entwickler, die guten Bedingungen in der Immobiliennachfrage zu nutzen, um diese städtebaulichen Probleme endlich zu beseitigen und damit gleichzeitig die Innenstädte mit hochwertigen Wohnungen auszustatten, stabilisiert den Wohnungsmarkt und stärkt das Image der Stadt. Dadurch zieht Schwerin nach – so wie Rostock bereits vor einigen Jahren. Die gute Entwicklung in der Hansestadt zu einem früheren Zeitpunkt ist auf bessere Bedingungen zurückzuführen: maritimes Gewerbe, Hafeninfrastruktur und Universität.

Das spiegelt sich in den Einwohnerzahlen und gestiegenen Studentenzahlen wider. „Spektakuläre“ Wohnprojekte sind auch hier die Wasserlagen, wie die Holzhalbinsel, die Rostocker Hafencity und das Petri-Viertel. Während in der Innenstadt die Mietpreise ansteigen, bleibt die Durchschnittsmiete in der Hansestadt im Wesentlichen stabil.

Die vielen neuen Vorhaben setzten natürlich auch Wanderungsbewegungen innerhalb der Städte in Gang, da die Nachfrage nicht nur von außen, sondern stark vom Binnenmarkt geprägt ist. Auch wenn es keine Alternative zur städtebaulichen Entwicklung der Städte gibt, das heißt Neubau in den stark nachgefragten Segmenten, erhöht sich dadurch der Leerstand an anderer Stelle mit entsprechenden Konsequenzen.



Abb. 3: In Mecklenburg-Vorpommern wurden über 23.000 Wohnungen vom Markt genommen. Der Leerstand liegt dennoch bei ca. 10%

Mietwohnungen

Eine ostdeutsche Besonderheit am Wohnungsmarkt ist der hohe Bestand an Mietwohnungen in Plattenbauquartieren. Damit gibt es trotz einiger „Privatisierungswellen“ eine hohe Präsenz von kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern. Diese Mietwohnungen dominieren den Wohnungsmarkt der mittleren und großen Städte in Mecklenburg-Vorpommern. Bleiben wir bei dem Beispiel der Landeshauptstadt Schwerin:

Hier liegen die Mieten mit 4,- bis 7,- Euro pro Quadratmeter bei den Durchschnittswerten (Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2012) – also trotz der Entwicklung von „Premiumstandorten“ – durchaus in sozialverträglichen Strukturen. Die SWG, Eigentümerin von über 9.000 Wohnungen in Schwerin überwiegend im Plattenbaubestand, liegt bei einer Durchschnittsmiete (Nettokaltmiete) von 4,60 Euro pro Quadratmeter.



Abb. 4: Durch veränderte Wohnpräferenzen und Negativimage sind insbesondere Plattenbauten vom Leerstand betroffen

Der nicht modernisierte Bestand (gebaut nach 1957) weist Mietpreise von 3,95 bis 4,- Euro pro Quadratmeter in der Gesamtstadt aus, der modernisierte Bestand liegt bei 5,50 bis 5,75 Euro pro Quadratmeter. Diese Mieten beziehen sich im Wesentlichen auf Wohnungsbestände im Plattenbau. Hier werden also die sozialverträglichen Mietwohnungen angeboten. Daneben bestehen die typischen „genossenschaftlichen“ Wohnanlagen aus den dreißiger, vierziger und fünfziger Jahren in den Städten des Landes mit ähnlichem Mietgefüge.

Insbesondere die kommunalen Gesellschaften als auch die Genossenschaften haben sich in den vergangenen 20 Jahren intensiv im Stadtumbau engagiert und auch die größte Last des Rückbaus getragen. So sind seit 2003 rund 4.600 Wohnungen in Schwerin zurückgebaut worden – der größte Teil (2.300 Wohnungen) im Plattenbauquartier Mueßer Holz (Monitoringbericht 2011/12 Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Schwerin). Im Modellquartier Talliner Straße konnten durch Teilrückbau und Sanierung „preisgekrönte“ neue Wohnungen geschaffen werden. So sind vielfältige Wohnungsangebote mit unterschiedlichen Standards zu sozialverträglichen Mieten am Markt gehalten worden. Aber man muss auch ganz klar sagen: Selbst in guten Lagen der Landeshauptstadt, also in den historischen Innenstadtquartieren, liegen die Mietpreise in einer Spanne von 5,00 und 8,50 Euro im Schnitt bei 5,50 bis 6,50 Euro!

Aktuell beschäftigen sich die großen Bestandhalter mit der Diskussion um die energetische Ertüchtigung der Wohnungsbestände. Hier nehmen die Genossenschaften und kommu-



nenalen Gesellschaften eher eine zurückhaltende Haltung ein. Zum einen sind, wie bereits erwähnt, große Teile der Bestände in der Vergangenheit saniert worden. Zum anderen handelt es sich auch bei unsanierten Beständen, die zum Beispiel kurz nach der Wende fertiggestellt wurden (wie die WGS informierte), um Wohnungen, die bei den energetischen Kennziffern (speziell Wärmedämmung) besser sind als ihr Ruf. Letztendlich bedeutet eine erneute Sanierung der Bestände eine Investitionsbereitschaft, die die Wohnungsunternehmen überfordert und eine Erhöhung der Nettokaltmiete neben steigenden Energiekosten zur Folge hätte.

Eine besondere Rolle am Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern nimmt derzeit die Stadt Greifswald ein. Aufgeschreckt von der Nachricht (Immobilienbericht des Bundes), dass Greifswald mit 10,4 % Mietsteigerung im bundesweiten Vergleich 2011 an der Spitze stand, liegen die Ursachen dafür auf der Hand. Die Zahl der Studierenden stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Die Abschaffung der Wehrpflicht und die Reduzierung der Schulzeit bis zum Abitur in vielen Bundesländern verschärfte die Situation nochmals – allerdings nur in einem Segment, den Klein- bzw. Kleinstwohnungen. Liegen bei Wohnungen unter 30 Quadratmeter die Mietpreise bei einfacher Ausstattung (Baujahr 1969–90) bei 4,76 Euro pro Quadratmeter, betragen sie bei Wohnungen (Baujahr 1991–2001) bereits 7,81 Euro pro Quadratmeter und ab 2002 sogar 8,87 Euro pro Quadratmeter (Mietspiegel Greifswald). Hier prägt die überdurchschnittliche Nachfrage in einem Wohnungssegment den Markt und führt, auch durch die hohe Fluktuation im „Studentischen Wohnen“ zu rasanten Mietsteigerungen. Noch ist es zu früh, die möglicherweise temporäre Wohnungsmarkttension in Greifswald als Signal zu verstärktem Wohnungsneubau zu verstehen, solange nicht klar ist, ob die Studentenzahlen stabil bleiben und der vorhandene Leerstand durch die demografische Situation weiter steigt. Aber Greifswald stellt insbesondere in diesem Teilmarkt eine Ausnahme im Land dar.

Grundsätzlich haben 20 Jahre Stadterneuerung in Mecklenburg-Vorpommern dazu geführt, dass sich die großen Plattenbaugelände städtebaulich entwickelt haben und vielfältige Wohnungsangebote insbesondere für sozial schwächere Haushalte unterbreitet werden können. Die bereits vorhandenen und sich so verstärkenden Sozialmilieus verstärken leider das Negative über die Stadtteile bei denjenigen, die sie häufig aus eigenem Erleben gar nicht beurteilen können. Bleibt auch die Leerstandsproblematik, da sich die Erhöhung des Wohnungsbestandes im gesamten Land seit 1995 um 120.000 neue Wohnungen, gerade in diesen Quartieren negativ ausgewirkt hat.

Fazit

Auch in Mecklenburg-Vorpommern entwickeln sich lokale und regionale Wohnungsteilmärkte sehr differenziert. Hoch-

preisige Lagen am Wasser in den Städten Rostock, Schwerin, Greifswald oder Stralsund stehen im Kontrast zu peripheren Plattenbauquartieren mit hohen Leerstandsquoten. Tourismusorte an der Küste und der Mecklenburger Seenplatte sind, was Immobilienpreise und den Druck auf den Wohnungsmarkt angeht, nicht vergleichbar mit den großen ländlich geprägten Räumen, in denen es im Wesentlichen um die Daseinsvorsorge der verbleibenden Bevölkerung geht.

Eine Verschärfung der Wohnraumsituation lässt sich in Mecklenburg-Vorpommern nicht beobachten. In den Universitätsstädten Rostock und Greifswald entstehen temporäre Steigerungen der Wohnungsnachfrage durch die erhöhte Anzahl von Studienneuanfängern, die sich aber in Kürze wieder abschwächen wird. Bei den bereits erwähnten hochpreisigen Standorten in den Tourismusregionen handelt es sich um Einzelercheinungen. Trotz leicht steigender Mieten ist die soziale Ausgewogenheit des Wohnungsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern nicht gefährdet.

Der individuelle Einfamilienhausbau sollte sinnvollerweise an den Orten stattfinden, an denen auch die spätere Gebrauchtimmobilie ihre Nutzer findet und so die Werthaltigkeit der Immobilie und gemeindlichen Infrastruktur gesichert ist, also Zurückhaltung bei der Neuausweisung großer Einfamilienhausgebiete in ausgeprägt ländlichen Regionen und Schaffung weiterer Angebote in integrierten Lagen, um der ungebrochenen Nachfrage gerecht zu werden.

Die Städte Mecklenburg-Vorpommerns benötigen auch weiterhin Immobilienangebote in attraktiven Lagen. Neben den sanierten Altstadtquartieren führen Entwicklungsmaßnahmen am Wasser auf ehemaligen Brachen und Hafenuartieren zu neuen Architekturqualitäten und positionieren die Städte des Landes im überregionalen Wettbewerb. Es besteht durch die derzeitige Investitionsbereitschaft die Chance, hartnäckige Problemstandorte einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Die großen Plattenbauquartiere sind besser als ihr Ruf. Trotz Leerständen haben Rückbau und Sanierung zu einer guten Qualität der Wohnungsbestände mit sozialverträglichen Mieten geführt. Um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur in den Quartieren zu erhalten, sollten die durch Rückbau zur Verfügung stehenden Flächen für differenzierte Wohnungsangebote genutzt werden. Die Bereitschaft dazu kann in der Regel durch die Bereitstellung öffentlicher Mittel stimuliert werden.

Robert Erdmann, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Geschäftsführer von LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH und EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin