

Analyse Leerstand WGS auf KdU-geeigneten Wohnraum

Alle WE WGS per 31.03.2017

Wohnungsgröße	Anzahl Wohnungen	Grundfläche je m ² Ø
1	1.454	4,93
2	4.157	4,91
3	4.355	4,95
4	1.141	4,88
5	222	4,37
6	6	4,91
ohne	1	4,15 * HH 208
Gesamt	11.336	4,91

Leerstehende WE per 31.02.2017

Wohnungsgröße	Anzahl Wohnungen	Grundfläche je m ² Ø
1	431	4,31
2	619	4,11
3	557	4,50
4	165	4,34
5	32	4,13
6	3	4,50
Gesamt	1807	4,30

Leerstehende WE ohne Leerstandsgrund Abriss, Verkauf, San./Mod., stillgelegte WE und Planmiete $\leq 4,88$ €

Wohnungsgröße	Anzahl Wohnungen	Gemittelter $\emptyset$	Wohnfläche in m ²
1	26	4,51	24,84
2	48	4,55	47,52
3	249	4,63	57,87
4	75	4,45	69,73
5	15	4,40	97,32
6	4	4,09	91,17
Gesamt	417	4,57	58,49

Portfolio enthält viele 3-Raum-WE
 $\emptyset$ Wohnungsgrößen passen nicht auf aktuelle KdU-Richtlinie

Anzahl Wohnungen nach Lage und Wohnungsgröße

Lage	Wohnungsgröße						Gesamt
	100	120	140	160	180	200	
1	5	4	6	9	2		
2	12	6	5	11	12	1	1,00
3	23	20	48	50	103	2	
4	6	8	13	22	26		
5		2	4	5	4		
6			1	1	2		
Gesamt	46	40	77	98	149	3	1,00

60% der WE befinden sich im 3./4. OG

Anzahl Wohnungen nach Stadtgebiet und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße Stadtgebiet	1	2	3	4	5	6 Gesamt
Großer Dreesch	3	5	48	22	4	82
Krebsförden	1	3	30	13		47
Lankow		4	64	1		69
Lewenberg		1	1			2
Mueßer Holz	3	2	14	11	1	31
Neu Zippendorf	19	33	92	28	10	186
Gesamt	26	48	249	75	15	417

Lage der WE i. d. R. nicht in Innenstadt

Durchschnittliche Wohnfläche nach Stadtgebiet und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße ↓	1	2	3	4	5	Gesamt
Stadtgebiet						
Großer Dreesch	24,59	48,44	58,33	69,55	107,31	61,89
Krebsförden	32,07	47,31	59,72	73,41		62,13
Lankow		44,48	54,78	66,00		54,34
Lewenberg		43,02	52,40			47,71
Mießer Holz	23,04	53,34	62,07	70,55	79,34	61,29
Neu Zippendorf	24,78	47,55	58,60	67,97	95,12	57,26
Gesamt	24,84	47,52	57,87	69,73	97,32	58,49

Ø WFL nach Stadtteil sind unterschiedlich

Anzahl von Wohnungen nach Sanierungsstand

Sanierungsstand	Anzahl Wohnungen
12 - Altbau teilsaniert	2
20 - Plattenbau unsaniert	57
22 - Plattenbau teilsaniert	282
24 - Plattenbau komplexsaniert	76
Gesamt	417

Die Planmieten liegen im KdU-Bereich $\leq 4,88 \text{ €/m}^2$.

82% der hier benannten Leer-WE sind im unsanierten bzw. teilsanierten WE-Bestand.

Hier ist hoher Instandsetzungsaufwand für die Herrichtung dieser WE erforderlich.

Die Refinanzierung der Wohnungsherrichtung erfordert häufig einen höheren Mietpreis.
(siehe Beispiel WB)

Neuvertragsmieten 2015 / 2016

nach Wohnungsgröße und Sanierungsstand

Wohnungsgröße	→	alle Wohnungsgrößen	
Sanierungsstand	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ² Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert		4	5,35
12 - Altbau teilsaniert		21	4,87
14 - Altbau komplexsaniert		199	6,15
20 - Plattenbau unsaniert		136	4,31
22 - Plattenbau teilsaniert		883	5,13
24 - Plattenbau komplexsaniert		1161	5,09
30 - Neubau		61	5,40
Gesamtergebnis		2465	5,15
			50,64



Wohnen in
Schwerin

		Wohnungsgröße				
Baualtersklasse	Ausstattungs- merkmale / -punkte	bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 100 m²	über 100 m²
1 Neubau Baujahr ab 2010	1 A		nicht belegt	8,00 20 (—)	8,10 22 (8,00-8,50)	9,35* 33 (8,90-9,90)
	1 B		5,50 179 (5,20-5,70)	5,45 201 (5,20-5,50)	5,75 90 (5,40-6,30)	nicht belegt
			5,20 74 (5,52-6,98)	5,35 112 (5,52-6,70)	6,15 49 (5,60-6,57)	nicht belegt
2 Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	6,85 31 (6,51-7,00)	5,25 194 (5,70-7,87)	5,80 153 (5,70-6,00)	nicht belegt	nicht belegt
	2 B	5,10 1.082 (4,70-5,70)	5,00 5.570 (4,90-5,20)	5,10 1.570 (4,90-5,46)	4,95 77 (4,40-5,51)	4,60 121 (4,30-4,80)
	3	4,15 745 (4,05-4,50)	4,05 2.302 (4,00-4,25)	4,00 674 (3,90-4,21)	4,05 32 (3,95-4,34)	4,00 84 (3,95-4,11)
4 Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	4 A	5,55 320 (5,40-5,00)	5,45 1.382 (5,35-5,62)	5,40 422 (5,20-5,59)	5,30 101 (5,10-5,75)	5,20 36 (4,82-5,44)
	4 B	6,80 274 (6,00-7,94)	5,90 621 (5,35-6,89)	6,00 394 (5,47-6,68)	6,05 207 (5,28-6,90)	5,95 139 (5,10-6,89)
	4 C	7,95 23 (7,44-8,50)	6,85 86 (6,33-7,56)	6,70 106 (6,13-7,40)	6,90 87 (5,96-7,84)	6,55 45 (5,62-7,50)
5 Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert		4,45 34 (4,40-4,75)	4,45 111 (4,35-4,96)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
Legende:		Mittelwert in €/m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne)				

* mit Stellplatz Tiefgarage

Wohnungsgröße	➡	1-Raum-Wohnung	
Sanierungsstand	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ² Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert			
12 - Altbau teilsaniert		1	5,02
14 - Altbau komplexsaniert		18	6,59
20 - Plattenbau unsaniert		17	4,35
22 - Plattenbau teilsaniert		322	5,31
24 - Plattenbau komplexsaniert		96	5,26
30 - Neubau		1	5,45
Gesamtergebnis		455	5,31
			27,15

Wohnungsgröße	→	2-Raum-Wohnung	
Sanierungsstand	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ² Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert		1	4,64
12 - Altbau teilsaniert		10	4,94
14 - Altbau komplexsaniert		121	6,26
20 - Plattenbau unsaniert		42	4,16
22 - Plattenbau teilsaniert		164	4,78
24 - Plattenbau komplexsaniert		470	5,04
30 - Neubau		40	5,30
Gesamtergebnis		848	5,13
			46,47

Wohnungsgröße	→	3-Raum-Wohnung		
Sanierungsstand	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ²	Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert		1	5,55	78,72
12 - Altbau teilsaniert		10	4,78	58,33
14 - Altbau komplexsaniert		47	5,73	54,90
20 - Plattenbau unsaniert		57	4,48	59,46
22 - Plattenbau teilsaniert		269	5,09	59,87
24 - Plattenbau komplexsaniert		457	5,13	57,30
30 - Neubau		18	5,60	68,92
Gesamtergebnis		859	5,11	58,40

Wohnungsgröße Sanierungsstand	→	4-Raum-Wohnung	
	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ² Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert		2	5,61
12 - Altbau teilsaniert			
14 - Altbau komplexsaniert		13	6,01
20 - Plattenbau unsaniert		20	4,08
22 - Plattenbau teilsaniert		94	5,42
24 - Plattenbau komplexsaniert		124	5,10
30 - Neubau		2	5,58
Gesamtergebnis		255	5,19
			70,21

Wohnungsgröße	→	5-Raum-Wohnung	
Sanierungsstand	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ² Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert			
12 - Altbau teilsaniert			
14 - Altbau komplexsaniert			
20 - Plattenbau unsaniert			
22 - Plattenbau teilsaniert		32	4,58
			103,94
24 - Plattenbau komplexsaniert		14	4,69
			105,82
30 - Neubau			
Gesamtergebnis		46	4,61
			104,51

Wohnungsgröße	➡	6-Raum-Wohnung	
Sanierungsstand	↓	Anzahl Wohnungen	Grundmiete/m ² Wohnfläche in m ²
		Ø	Ø
10 - Altbau unsaniert			
12 - Altbau teilsaniert			
14 - Altbau komplexsaniert			
20 - Plattenbau unsaniert			
22 - Plattenbau teilsaniert		2	6,25
24 - Plattenbau komplexsaniert			91,17
30 - Neubau			
Gesamtergebnis		2	6,25
			91,17

Wohnungsangebotsportfolio für 1-Personen-Haushalte nach Flächenänderung auf 50 m²

	≤ 45 m ²	≤ 50 m ²
--	---------------------	---------------------

Anzahl WE mit Wohnfläche

2.972 4.626

Anzahl WE mit Wohnfläche (bereinigt um Abriss, Verkauf, Mod/San., Stilllegung)

2.609 4.190

davon leer (ohne Abriss, Verkauf, Mod/San., Stilllegung)

111 172

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !