



Statistische Nachrichten

*Ausgewählte Neubaugebiete
2013 bis 2022*



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

Erläuterungen

Stadtbereich:

Begriff des kleinräumigen Bezuges für statistische Aussagen

Stadtbereich stimmt in der überwiegenden Mehrheit mit den Ortsteilen überein. Folgende Stadtbereiche sind Zusammenfassungen von Ortsteilen:

<u>Stadtbereich</u>	<u>Ortsteile</u>
Warnemünde	Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen
Rostock-Heide	Seebad Hohe Düne, Seebad Markgrafenheide, Hinrichshagen, Torfbrücke, Wiethagen
Rostock-Ost	Krummendorf, Hinrichsdorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof

Auswertung nach Geschlecht

Personen mit dem Geschlecht „divers“ werden, soweit nicht anders gekennzeichnet, aus Datenschutzgründen zu den „männlichen“ Personen zugeordnet.

Titelfotos:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Herausgeberin:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Die Oberbürgermeisterin
Presse- und Informationsstelle

Redaktion:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Die Oberbürgermeisterin
Hauptamt
Kommunale Statistikstelle
18050 Rostock

Sitz: Neuer Markt 1 / Rathaus-Anbau
18055 Rostock
Telefon: 0381 381-1190
Telefax: 0381 381-1910
E-Mail: statistik@rostock.de
Internet: www.rostock.de/statistik

Redaktionsschluss:

22. November 2023

Die Weiterverwendung der Daten, auch auszugsweise, ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Trautes Heim, Glück allein – Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Darstellung ausgewählter Neubaugebiete in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Seit Beginn der 1990er Jahre führt die Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Aufstellung, in der alle Gebäude mit Wohnraum einschließlich ihrer wichtigsten Strukturdaten erfasst sind.

Beim Wohnungsbestand handelt es sich um eine jährliche Fortschreibung zum 31. Dezember eines jeden Jahres, die keine Angaben von Wohnheimen, Ferienwohnungen und gewerblich genutzten Wohneinheiten enthält und darauf zielt ein detailliertes Bild des Wohnraumbestandes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzubilden.

Dabei fließt eine Vielzahl von Informationen, die aus Abgleichen mit diversen Quellen und der Durchführung von Begehungen gewonnen werden, ein. So ergeben sich neben Gebäudeabrissen oder der Aufnahme von Neubauten aus der Bautätigkeitsstatistik u.a. auch erforderliche Bereinigungen. Diese resultieren beispielsweise aus Nutzungsänderungen von Wohneinheiten bzw. ganzer Liegenschaften, aus Fehlerkorrekturen oder aber dem Bekanntwerden von Wohnungszu- bzw. abgängen durch Umbauten.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

2013 lag der Bestand an Wohneinheiten (WE) in der Hanse- und Universitätsstadt bei insgesamt 117.820 Wohnungen, 2022 konnten 124.311 Wohneinheiten verzeichnet werden. In den vergangenen zehn Jahren ergab dies eine Steigerung des Wohnungsbestandes um

5,5 Prozent (+6.491 WE). Mit rund 99 Prozent befinden sich die Rostocker Wohnungen durchweg in regulären Wohngebäuden. Lediglich 1 Prozent der Wohneinheiten gehören zu Gebäuden, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen, wie beispielsweise Wohnungen in Geschäftshäusern, Hausmeisterwohnungen in Schulen oder Pfarrwohnungen in Gemeindehäusern. Außerdem geht aus den Angaben hervor, dass im Zeitverlauf stets eine von zehn Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zu finden ist.

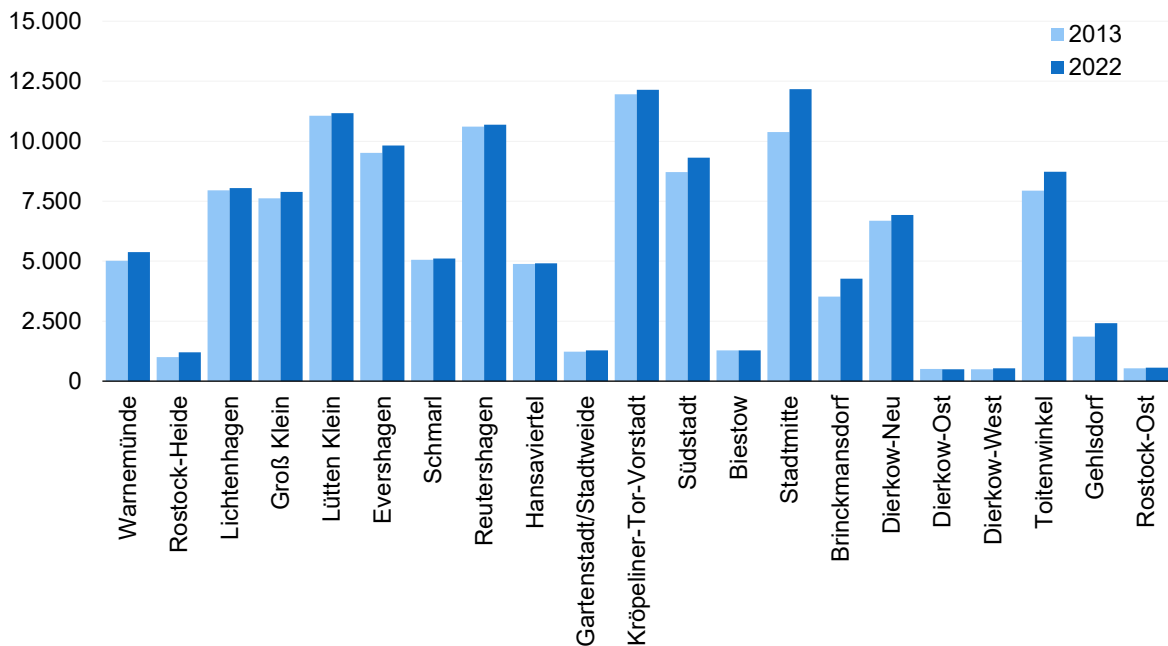
Mit jeweils 9,8 Prozent der Rostocker Wohnungen zählen die Stadtbereiche „Kröpeliner-Tor-Vorstadt“ (2022: 12.140 WE) und „Stadtmitte“ (2022: 12.167 WE) zu jenen, die die größte Anzahl an Wohneinheiten im Stadtgebiet verzeichnen. Insbesondere in Stadtmitte nahm die Anzahl der Wohnungen seit 2013 deutlich zu. Hier ließ sich zwischen 2013 und 2022 eine Steigerung des Wohnungsbestandes um 17,2 Prozent feststellen (+ 1.787 WE).

Auch in den Stadtbereichen „Brinckmansdorf“, „Toitenwinkel“ und „Südstadt“ ist der Wohnungsbestand deutlich gewachsen. Insgesamt konnten hier weitere 2.126 Wohneinheiten verbucht werden, was etwa einem Drittel der in zehn Jahren insgesamt hinzugekommenen Wohnungen entspricht. Geringe Veränderungen beim Bestand gab es dagegen in den Stadtbereichen „Hansaviertel“, „Biestow“, „Dierkow-Ost“, „Dierkow-West“ und „Rostock-Ost“.

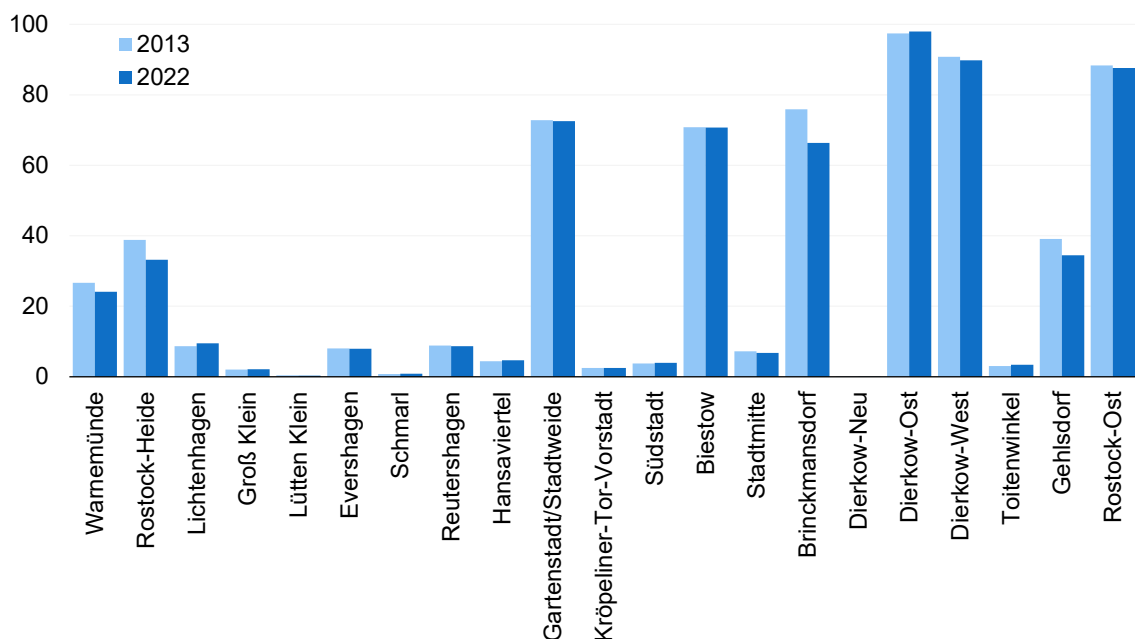
Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Art des Gebäudes 2013 bis 2022

31.12. des Jahres	Wohneinheiten insgesamt	darunter		
		Wohneinheiten in Wohngebäuden	davon	
			Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilien- häusern	Wohneinheiten in Mehrfamilien- häusern
Anzahl				
2013	117.820	116.291	12.825	103.466
2014	118.381	116.841	13.013	103.828
2015	119.092	117.551	13.127	104.424
2016	119.290	117.784	13.041	104.743
2017	119.895	118.382	13.146	105.236
2018	120.748	119.224	13.262	105.962
2019	121.685	120.777	13.272	107.505
2020	122.761	121.808	13.352	108.456
2021	123.569	122.590	13.401	109.189
2022	124.311	123.363	13.419	109.944

Wohnungsbestand nach Stadtbereichen 2013 und 2022



Anteil von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtbereichen 2013 und 2022 (in Prozent)



Sogleich sind „Dierkow-Ost“, „Dierkow-West“ und „Rostock-Ost“ auch jene Stadtbereiche mit dem geringsten Anteil am Gesamtwohnungsbestand. Nur jeweils 0,4 Prozent der Rostocker Wohnungen befinden sich hier. Allerdings sind diese auch die Bereiche mit den höchsten Anteilen an Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, wohingegen die Stadtbereiche „Dierkow-Neu“, „Lütten-Klein“ und „Schmarl“ die höchsten Anteile

von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen.

Weitere Informationen zu diesen und anderen Kennziffern sind in den Publikationen der Kommunalen Statistikstelle als Download abrufbar (www.rostock.de/statistik - Rubrik „Veröffentlichungen“) oder können im online verfügbaren Stadtbereichskatalog eingesehen werden.

Darstellung ausgewählter Neubaugebiete und deren Bevölkerungsstruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung ausgewählter Neubaugebiete, die in den letzten Jahren entstanden, näher dargestellt. Die Schwerpunkte der Betrachtung bezogen sich dabei auf die Fragestellungen:

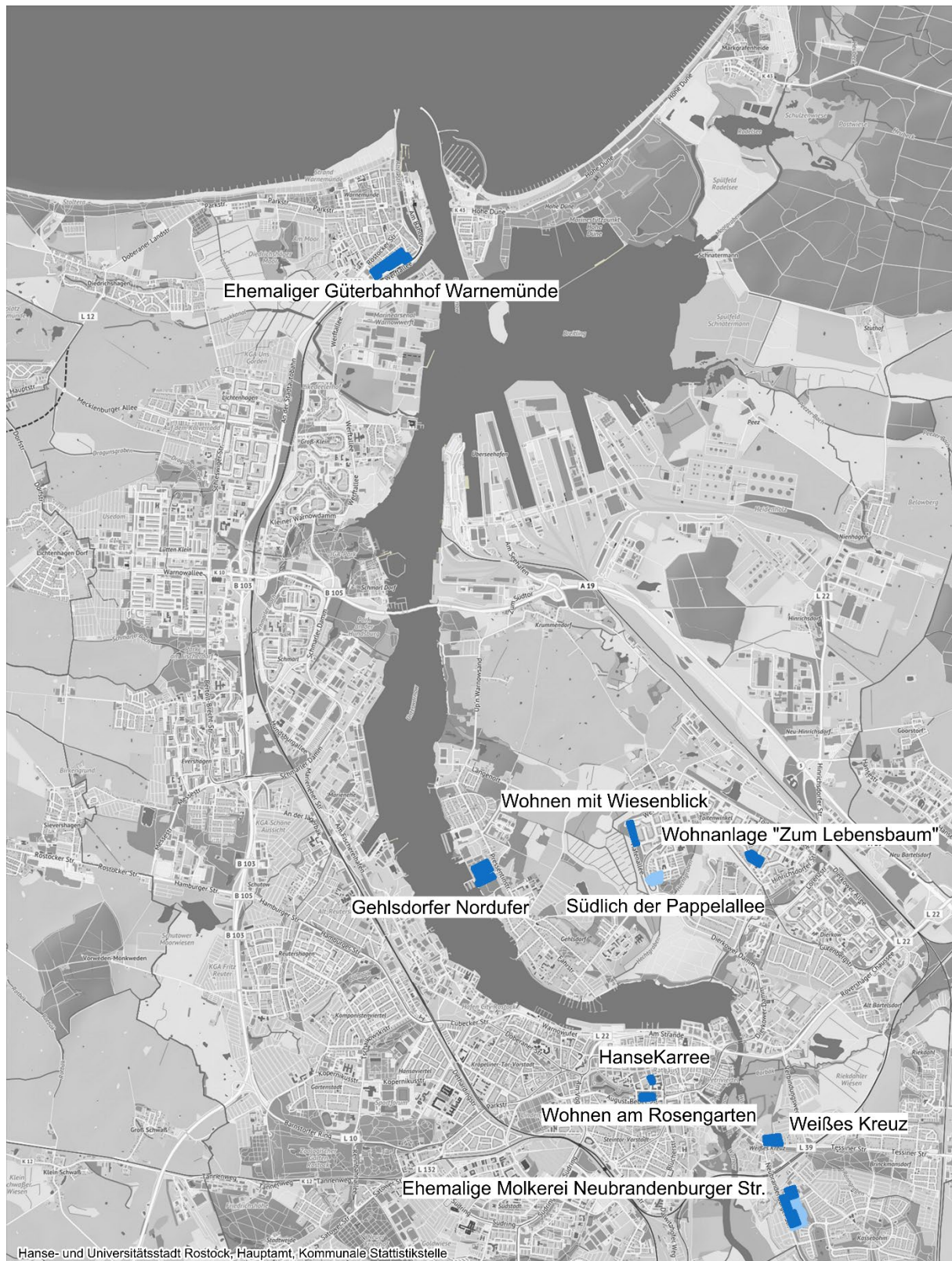
Wie viele Wohneinheiten (WE) wurden realisiert? Welche Durchschnittswerte weisen die Wohneinheiten jeweils auf? Wer wohnt in diesen Neubaugebieten? Und woher stammen die hiesigen Einwohner (EW) eigentlich?

Die Analyse der Rostocker Neubaugebiete differenziert dabei nach der Art der Bebauung. So werden insgesamt zehn Neubaugebiete dargestellt, von denen in acht Gebieten die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser erfolgte und auf zwei Arealen die Fertigstellung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. In den Auswertungen fanden dabei die neuen Wohnungsbestände nach Art des vorliegenden Wohngebäudetypus mit den jeweils zugehörigen Bevölkerungsbewegungen entsprechende Berücksichtigung.

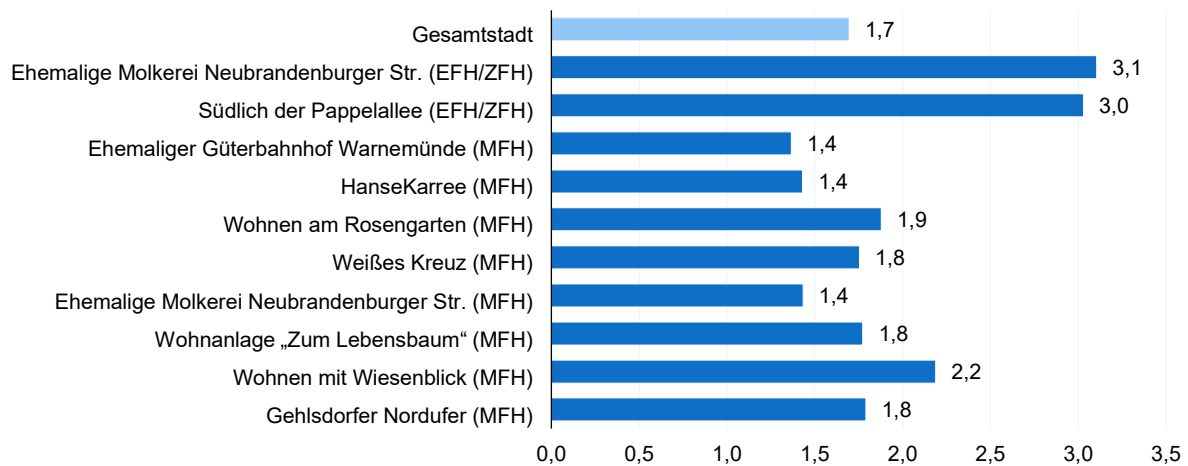
Übersicht über die ausgewählten Neubaugebiete

Bezeichnung des Neubaugebietes	Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung mit Hauptwohnung 30.06.2023
	Anzahl	Personen
Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt	124.311	210.802
Neubaugebiete mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung (EFH/ZFH)		
Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.	67	208
Südlich der Pappelallee	34	103
Neubaugebiete mit Mehrfamilienhausbebauung (MFH)		
Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde	398	544
HanseKarree	93	133
Wohnen am Rosengarten	156	293
Weißes Kreuz	126	221
Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.	277	397
Wohnanlage „Zum Lebensbaum“	203	360
Wohnen mit Wiesenblick	117	256
Gehlsdorfer Nordufer	220	394

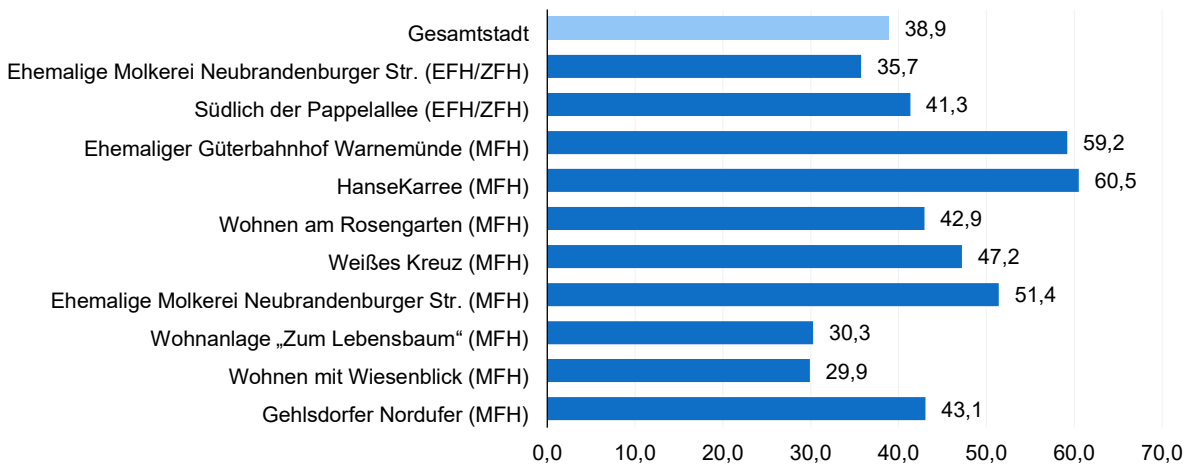
Untersuchte Neubaugebiete



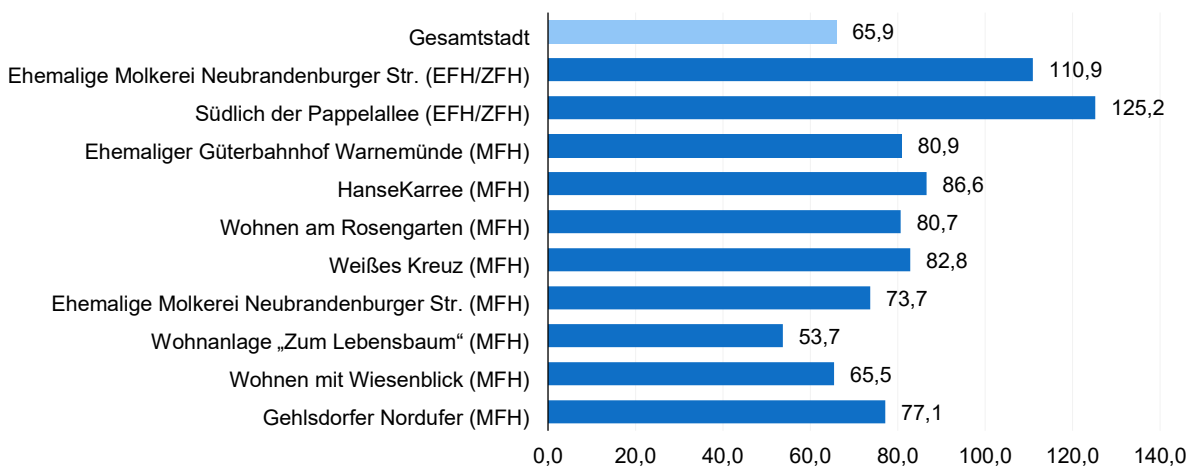
Durchschnittliche Anzahl an Einwohnern je Wohneinheit



Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m²)



Durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit (m²)



Allgemeiner Hinweis

Für die Berechnung der Kennziffern wurde die Bevölkerung mit Hauptwohnung herangezogen. Mit Nebenwohnung gemeldete Einwohner wurden nicht berücksichtigt. Zudem waren Wohneinheiten, die zum Stichtag 31.12.2022 im Wohnungsbestand aufgrund ihrer Fertigstellung

erfasst wurden, teilweise noch nicht bezogen. Daher wurde zur Kennziffernberechnung der Neubaugebiete der Bevölkerungsstand zum 30.06.2023 zugrunde gelegt, während die Kennziffern der Gesamtstadt auf dem Bevölkerungsstand zum 31.12.2022 basieren.

Neubaugebiete mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung

Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.



Mit dem Bebauungsplan „Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.“ (Nr. 12.W.188.1) wurde das Ziel verfolgt, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neubrandenburger Straße für Wohnzwecke zu erschließen. Das gesamte Areal wird im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße begrenzt und beträgt rund 10,5 Hektar. In den Straßen „An der Molkerei“, „Moordieck“ und „Röthsoll“ sind dabei bislang insgesamt 344 Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 entstanden.

Davon entfielen 67 Wohneinheiten auf die Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhausstandorten im Süden und Osten des Gebietes, um den Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm auszugestalten. Hier leben auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110,9 m² je Wohnung rund 3,1 Einwohner. Die Wohnfläche je Einwohner beträgt durchschnittlich 35,7 m².

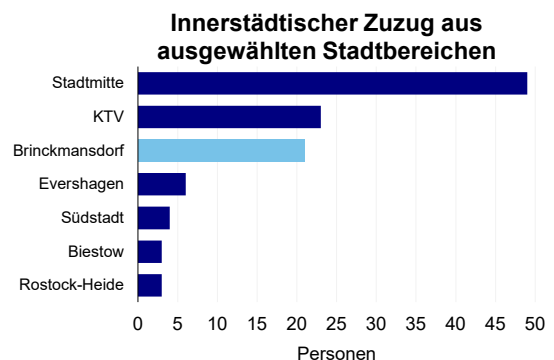
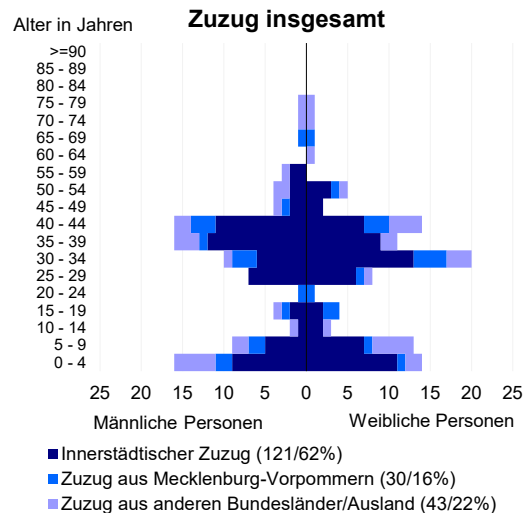
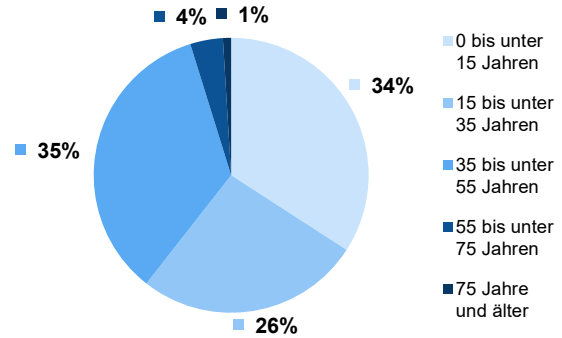
Dabei ist zu beachten, dass die vier Wohngebäude in der Straße „An der Molkerei“, die bereits als Altbestand im Gebiet existierten, von der Berechnung der Kennziffern für die Ein- und Zweifamilienhäuser ausgeschlossen wurden.

Im Vergleich der hier ausgewählten Neubaugebiete haben die Einwohner dieses Gebietes mit 27 Jahren das niedrigste Durchschnittsalter. Hier sind vor allem junge Familien mit Kindern zugezogen, 34 Prozent sind Kinder unter 15 Jahren und 49 Prozent der Bewohner sind Erwachsene im Alter von 25 bis 44 Jahren.

Kennziffern des Neubaugebietes

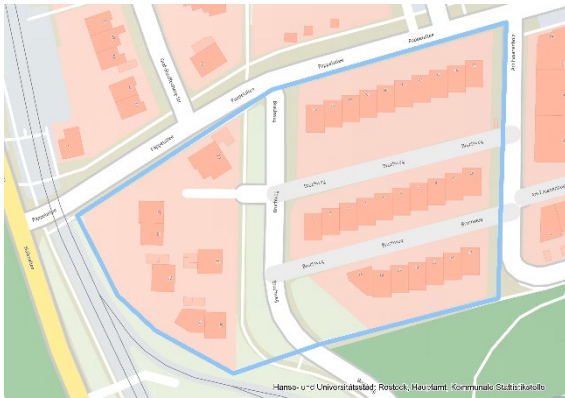
Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
67	208	3,1	35,7	110,9

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Der Zuzug in dieses Wohngebiet erfolgte überwiegend (62 Prozent) aus Stadtbereichen innerhalb Rostocks, mehrheitlich aus dem Stadtbereich Stadtmitte. Rund zwei Fünftel (38 Prozent) der Einwohner zogen von außerhalb zu, hier mehr aus anderen Bundesländern Deutschlands, überwiegend Berlin und Hamburg.

Südlich der Pappelallee



Mit dem Bebauungsplan „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ (Nr. 14.W.184) war avisiert im Westen des Stadtbereiches die unbebaute und ungenutzte Fläche zwischen der vorhandenen Straßenbahntrasse (Wendeschleife Hafenallee) und der Straße „Am Fasanenholz“ der Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. In den Straßen „Bruchweg“ und „Pappelallee“ sind folglich insgesamt 34 Wohneinheiten in Form von Reihen-, Doppel- oder Einzelhäusern in den Jahren 2020 und 2021 realisiert worden.

Mit 3,0 Einwohnern je Wohneinheit liegt das Neubaugebiet deutlich über dem Rostocker Durchschnitt (1,7 EW je WE). Jedem Einwohner stehen hier im Schnitt 41,3 m² zum Wohnen zur Verfügung (HRO gesamt: 38,9 m²). Dahingegen ist die Wohnfläche je Wohnung mit 125,2 m² fast doppelt so hoch wie die einer durchschnittlichen Wohnung des Stadtbereiches (61,3 m²) bzw. der Gesamtstadt (65,9 m²).

Dieses Wohngebiet in Toitenwinkel gehört zu den Neubaugebieten mit einer jungen Bevölkerung. Das Durchschnittsalter beträgt hier 29 Jahre. Auch hier wohnen viele junge Familien mit ihren Kindern. Denn die Zahlen zeigen, dass 37 Prozent Kinder unter 15 Jahren und 47 Prozent Erwachsene im Alter von 25 bis 44 Jahren sind.

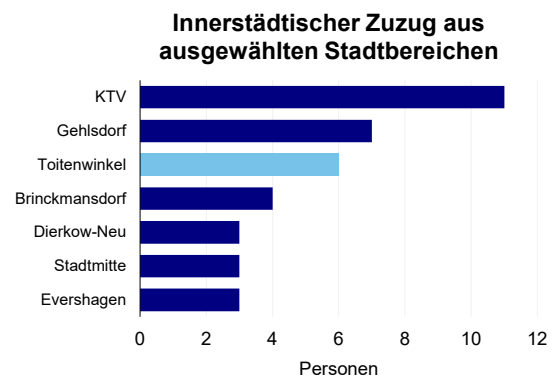
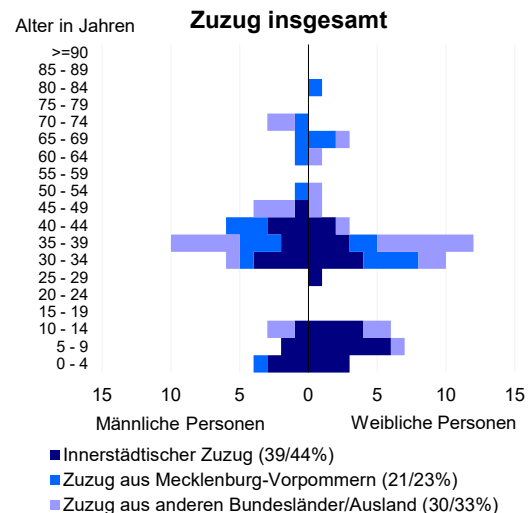
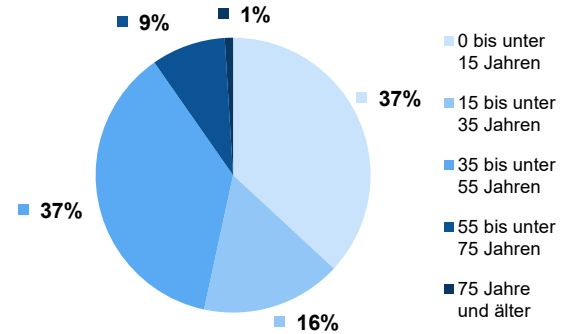
Im Vergleich zum Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet „Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.“ in Brinckmansdorf ist im Wohngebiet „Südlich der Pappelallee“ lediglich 44 Prozent innerstädtischer Zuzug zu verzeichnen. Darunter stammen 28 Prozent aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, 18 Prozent aus Gehlsdorf und 15 Prozent aus dem eigenen Stadtbereich.

Mehr als die Hälfte der Zugezogenen (56 Prozent) kamen dagegen über die Stadtgrenze Rostocks, hier rund zwei Fünftel aus

Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
34	103	3,0	41,3	125,2

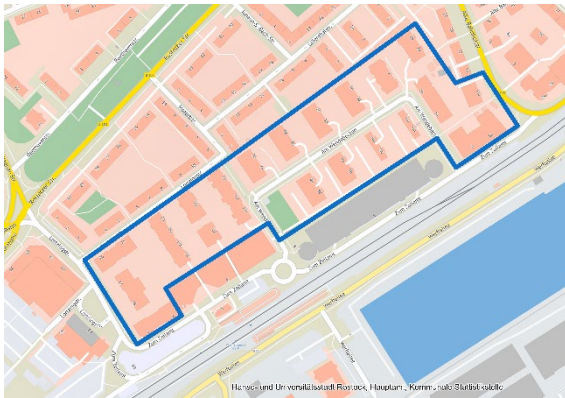
Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Mecklenburg-Vorpommern und drei Fünftel aus anderen Bundesländern Deutschlands und dem Ausland.

Neubaugelbiete mit Mehrfamilienhausbebauung

Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde



Mit dem Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ (Nr. 01.W.141) nordwestlich des Werfthafens und des Geländes der Warnow-Werft war avisiert, eine innerstädtische Brachfläche auf den ehemaligen Bahnanlagen sowie der benachbarten Kleingartensiedlung "Deutsche Reichsbahn Warnemünde e.V." einer neuen, zeitgemäßen und der Umgebung angepassten Nutzung zuzuführen. In den Straßen „Zum Zollamt“, „Alte Bahnhofstraße“, „Am Wendebecken“ und „Lortzingstraße“ sind insgesamt 398 Wohnungen in 39 Mehrfamilienhäusern realisiert worden.

2013 konnten die ersten 45 Wohneinheiten bezogen werden. Zwischen 2014 und 2018 entstanden weitere 281 Wohnungen in 27 Wohngebäuden. Bis zum Abschluss des Jahres 2020 folgten schließlich weitere acht Mehrfamilienhäuser mit 72 Wohneinheiten.

Mit nur 1,4 Einwohnern je Wohneinheit liegt das Neubaugelbiet unterhalb des Rostocker Durchschnitts (1,7 EW je WE). Jedem Einwohner stehen hier im Schnitt 59,2 m² zum Wohnen zur Verfügung (HRO gesamt: 38,9 m²). Die Wohnfläche je Wohnung liegt mit 80,9 m² ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (65,9 m²).

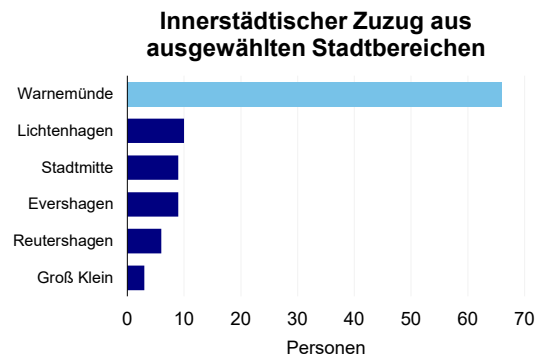
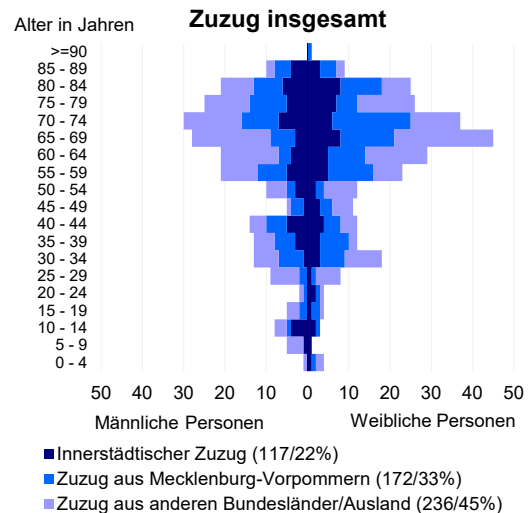
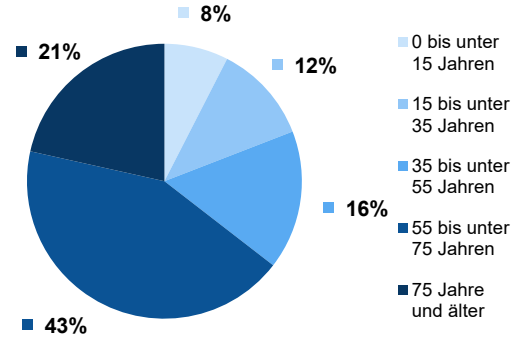
Die hiesigen Einwohner haben mit Abstand das höchste Durchschnittsalter (56,9 Jahre) im Vergleich zu den anderen Neubaugelbieten. Fast die Hälfte der hier Wohnenden ist 65 Jahre und älter (47 Prozent).

Das Wohngebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ ist hier das einzige Neubaugelbiet mit einem mehrheitlichen Zuzug aus anderen Bundesländern Deutschlands (43 Prozent). Der Zuzug erfolgte vor allem aus Berlin, Brandenburg, Sachsen, Hamburg, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Niedersachsen.

Kennziffern des Neubaugelbietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
398	544	1,4	59,2	80,9

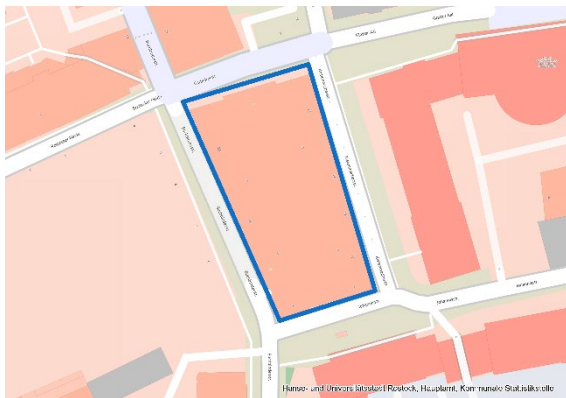
Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Weitere 33 Prozent der Zugezogenen kamen aus anderen Kreisen Mecklenburg-Vorpommerns, sieben von zehn dieser Personen aus dem Landkreis Rostock.

Nur 22 Prozent der Bewohner zogen innerhalb Rostocks hier in eine neue Wohnung um. Davon stammen mehr als die Hälfte aus dem eigenen Stadtbereich (56 Prozent).

HanseKarree



Beim HanseKarree handelt es sich um einen Gebäudekomplex, der durch die Straßen „Johannisstraße“, „Kistenmacherstraße“, „Garbräterstraße“ und „Buchbinderstraße“ auf einem Teilabschnitt des ehemaligen Parkplatzgeländes „Am Glatten Aal“ im innerstädtischen Bereich begrenzt ist. An dieser Stelle wurden im Jahr 2020 insgesamt 93 Wohneinheiten fertiggestellt.

Durchschnittlich entfallen rund 1,4 Einwohner auf jede Wohneinheit dieses Areals, während sonst durchschnittlich 1,7 Rostocker in einer Wohnung in Stadtmitte leben. Zudem verfügen die Bewohner der Wohnungen im HanseKarree über deutlich mehr Wohnfläche als die Einwohner des Stadtbereiches bzw. der Gesamtstadt. So beträgt die Wohnfläche je Wohneinheit 86,6 m² (Stadtmitte: 73,6 m², HRO gesamt: 65,9 m²) und die Wohnfläche je Einwohner 60,5 m² (Stadtmitte: 42,1 m², HRO gesamt: 38,9 m²).

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in diesem Wohngebiet in Stadtmitte beträgt 38,0 Jahre. Dabei sind rund zwei Drittel der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahren).

Rund vier von fünf Bewohnern sind dabei von außerhalb in ihre neue Rostocker Wohnung gezogen. Die meisten kamen aus anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns (44 Prozent), vorrangig aus dem Landkreis Rostock.

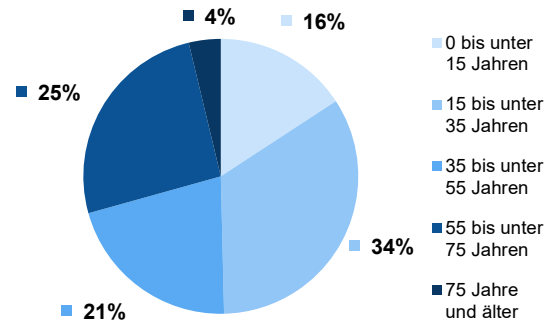
30 Prozent der Bewohner zogen aus anderen Bundesländern Deutschlands und 7 Prozent aus dem Ausland zu.

Nur ein Fünftel der Zugezogenen entfällt auf den innerstädtischen Zuzug, darunter 42 Prozent aus dem eigenen Stadtbereich und 37 Prozent aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

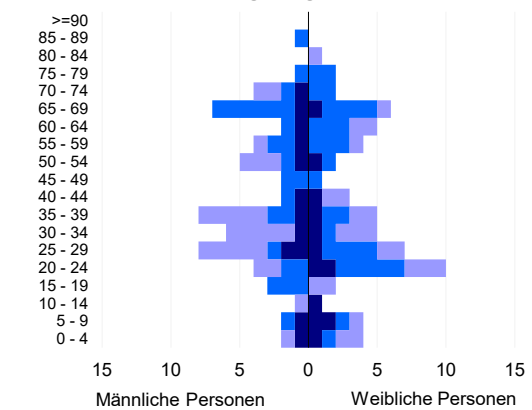
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Haupt- wohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
93	133	1,4	60,5	86,6

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023

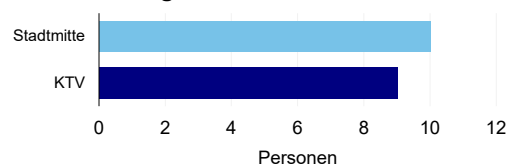


Zuzug insgesamt

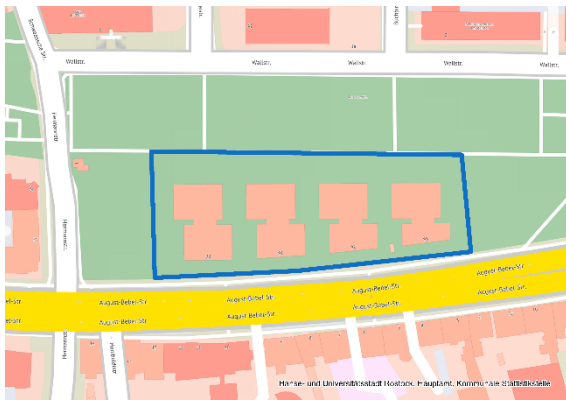


- Innerstädtischer Zuzug (24/19%)
- Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern (55/44%)
- Zuzug aus anderen Bundesländer/Ausland (47/37%)

Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtbereichen



Wohnen am Rosengarten



Mit Blick auf den historischen Rosengarten entstanden auf der bislang unbebauten Grünfläche bis zum Jahresende 2022 entlang der August-Bebel-Str. vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 156 Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich um ein Gemeinschaftsprojekt zweier Wohnungsgenossenschaften.

Die Wohnungen in diesen Mehrfamilienhäusern sind im Schnitt 80,7 m² groß (Stadtmitte: 73,6 m², HRO gesamt: 65,9 m²) und bieten jedem Einwohner rund 42,9 m² Wohnfläche (Stadtmitte: 42,1 m², HRO gesamt: 38,9 m²). Mit 1,9 Einwohnern je Wohneinheit liegt dieses Neubaugebiet oberhalb des Rostocker Durchschnittswertes von 1,7 Einwohnern je Wohnung.

In diesem Neubaugebiet in Stadtmitte sind die Einwohner mit einem Durchschnittsalter von 48,9 Jahren etwas älter als die Bewohner des Stadtbereiches generell (41,1 Jahre). Im Vergleich zu den anderen ausgewählten Neubaugebieten ist der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter mit rund 36 Prozent hier mit am höchsten.

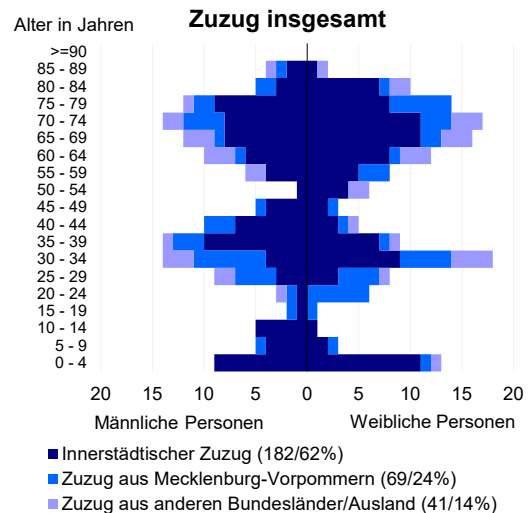
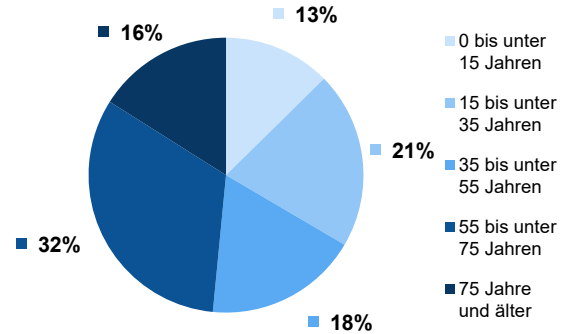
Der größte Teil des Zuzugs in das Neubaugebiet „Wohnen am Rosengarten“ speist sich aus Umzügen innerhalb Rostocks (62 Prozent), darunter 35 Prozent Umzüge innerhalb des eigenen Stadtbereichs, 16 Prozent Umzugszuzüge aus der Südstadt und 13 Prozent aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

Fast ein Viertel des Zuzugs (24 Prozent) fällt auf den Zuzug aus anderen Kreisen Mecklenburg-Vorpommerns, größtenteils aus dem Landkreis Rostock und nur 12 Prozent der Zugezogenen kamen aus anderen Bundesländern Deutschlands.

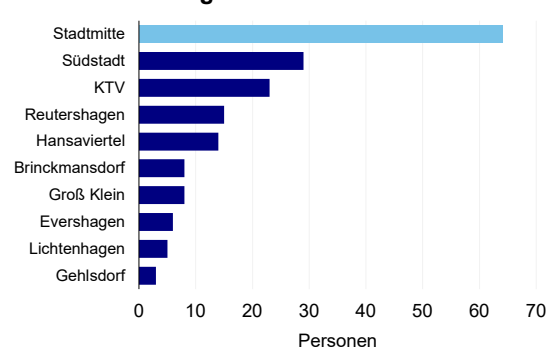
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
156	293	1,9	42,9	80,7

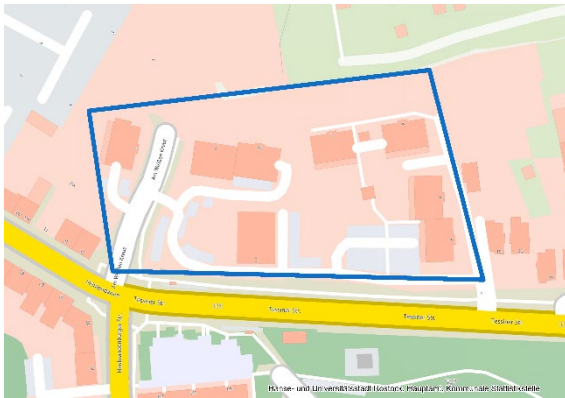
Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtbereichen



Weißes Kreuz



Der Bebauungsplan „Weißes Kreuz“ (Nr. 12.MI.84) umfasst grundsätzlich die Fläche nördlich der Tessiner Straße, östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs. Darin finden sich neben Plänen der Flächennutzung für gewerbliche Zwecke auch die Ausweisung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in der östlichen Vorstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

So entstanden auf der Fläche zwischen der bestehenden Bebauung im westlichen Bereich unmittelbar am Mühlendamm und den villenartigen Wohnhäusern entlang der Tessiner Straße im östlichen Bereich seit 2016 bislang insgesamt acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohnungen.

Mit 1,8 Einwohnern je Wohneinheit liegt dieses Neubaugebiet leicht über dem Durchschnittswert der Gesamtstadt (1,7 EW je WE). Auch die Kennwerte der Wohnfläche je Wohneinheit bzw. Einwohner fallen höher aus. So stehen hier jedem Einwohner 47,2 m² zum Wohnen zur Verfügung (HRO gesamt: 38,9 m²) und die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 82,8 m² (HRO gesamt: 65,9 m²).

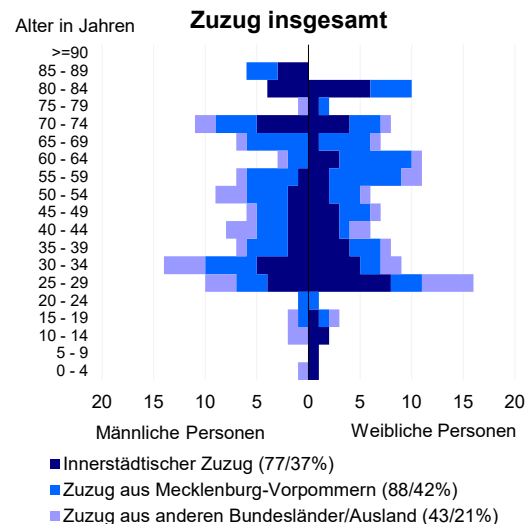
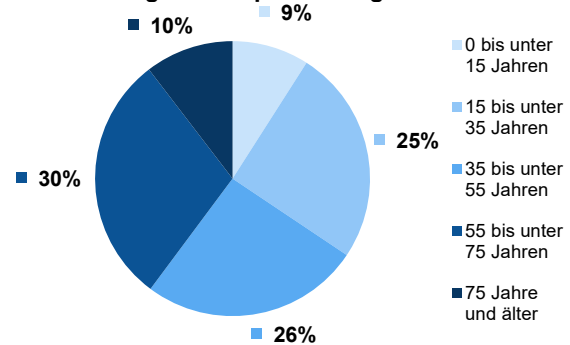
Die Bewohner hier sind im Durchschnitt 47,0 Jahre alt. Das entspricht dem Durchschnittsalter des Stadtgebietes Brinckmansdorf insgesamt (47,2 Jahre). Fast zwei Drittel der hier Wohnenden sind im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren (66 Prozent).

Der Zuzug in das Wohngebiet erfolgte überwiegend von außerhalb (63 Prozent), darunter zwei Drittel aus Mecklenburg-Vorpommern, größtenteils aus dem Landkreis Rostock (rund 70 Prozent).

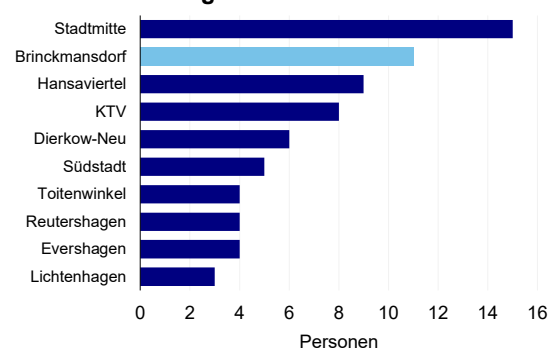
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Haupt- wohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
126	221	1,8	47,2	82,8

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtteilen



37 Prozent der Zugezogenen entfallen auf die innerstädtischen Zuzüge, darunter 19 Prozent durch Umzug aus Stadtmitte und 14 Prozent aus dem eigenen Stadtteil.

Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.



Mit dem Bebauungsplan „Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.“ (Nr. 12.W.188.1) wurde das Ziel verfolgt, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neubrandenburger Straße für Wohnzwecke zu erschließen. Das gesamte Areal wird im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger begrenzt und beträgt rund 10,5 Hektar. In den Straßen „An der Molkerei“, „Moordieck“ und „Röthsoll“ sind dabei bislang insgesamt 344 Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 entstanden.

Neben der Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhausstandorten im Süden und Osten des Gebietes stand im Weiteren die Mehrfamilienhausbebauung im Fokus und wurde entlang der Westseite des Gebietes und in Richtung Norden realisiert. Bis auf zwei Mehrfamilienhäuser, die sich aktuell noch in der Bauphase befinden, wurde der Großteil der Wohnbebauung in Form von 17 neuen Wohngebäuden mit 277 Wohneinheiten bis Ende 2022 umgesetzt.

Die Wohnungen in diesen Mehrfamilienhäusern haben im Durchschnitt eine Größe von 73,7 m² und werden durch 1,4 Einwohner bewohnt. Die Wohnfläche je Einwohner beträgt hier durchschnittlich 51,4 m² und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (38,9 m²).

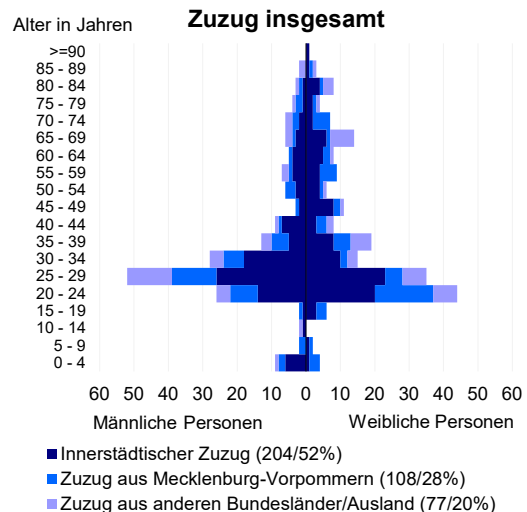
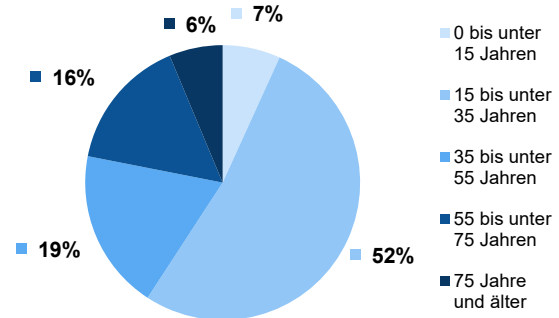
Die Bewohner des Gebietes haben ein Durchschnittsalter von 37,6 Jahren und sind damit im Durchschnitt rund 11 Jahre älter als die Bewohner im unmittelbar benachbarten Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet.

Wie auch in die Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ist die Mehrheit der Zugezogenen innerhalb Rostocks zugezogen (52 Prozent).

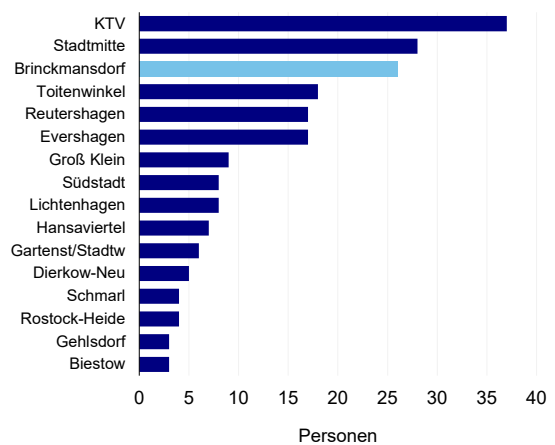
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Haupt- wohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
277	397	1,4	51,4	73,7

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023

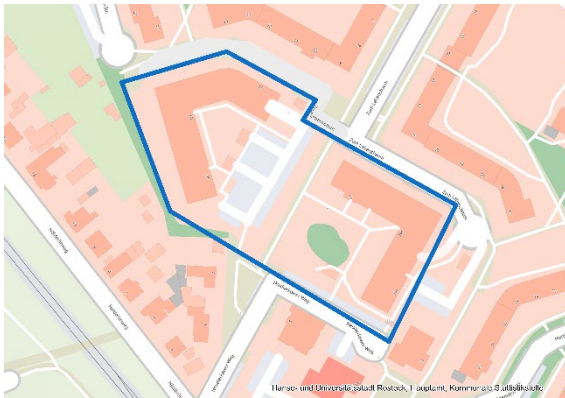


Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtbereichen



28 Prozent der Bewohner stammen aus Mecklenburg-Vorpommern, größtenteils aus dem Landkreis Rostock und 20 Prozent aus den anderen Bundesländern Deutschlands.

Wohnanlage „Zum Lebensbaum“



Die Errichtung der Wohnanlage „Zum Lebensbaum“ ist eine Ergänzung des Wohnungsbestandes im Stadtbereich Toitenwinkel in Form zweier Gebäudekomplexe. Auf dem Gelände, das zuvor der Standort für das Stadtteil- und Begegnungszentrum sowie eine Kindertagesstätte war, sind in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt 203 Wohnungen neu entstanden.

Die Wohnungen in diesen Mehrfamilienhäusern sind im Schnitt 53,7 m² groß (Toitenwinkel: 61,3 m², HRO gesamt: 65,9 m²) und bieten jedem Einwohner rund 30,3 m² Wohnfläche (Toitenwinkel: 34,8 m², HRO gesamt: 38,9 m²). Trotz geringerer Wohnflächengrößen liegt dieses Neubaugebiet allerdings mit 1,8 Einwohnern je Wohneinheit oberhalb des Rostocker Durchschnittswertes von 1,7 Einwohnern je Wohnung.

Zu den „Jungen“ Neubaugebieten mit Mehrfamilienhausbebauung gehört die Wohnanlage „Zum Lebensbaum“. Das Durchschnittsalter beträgt 34,1 Jahre. Hier wohnen: 18 Prozent Kinder unter 15 Jahren, 17 Prozent Jugendliche (15- bis 24-Jährige), 57 Prozent Erwachsene (25- bis 64-Jährige) und 8 Prozent Personen im Rentenalter (ab 65-Jährige).

45 Prozent des Zuzugs entfällt auf den innerstädtischen Zuzug, wovon rund zwei Fünftel innerhalb des eigenen Stadtbereiches zuzogen (41 Prozent).

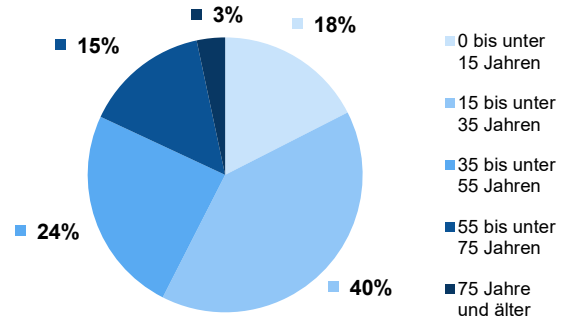
Die übrigen Bewohner zogen von außerhalb zu. Hier vor allem verstärkt aus den anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns (37 Prozent), darunter etwas über die Hälfte aus dem Landkreis Rostock sowie fast ein Viertel aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen.

Die Wenigsten kamen aus anderen Bundesländern Deutschlands oder dem Ausland (18 Prozent).

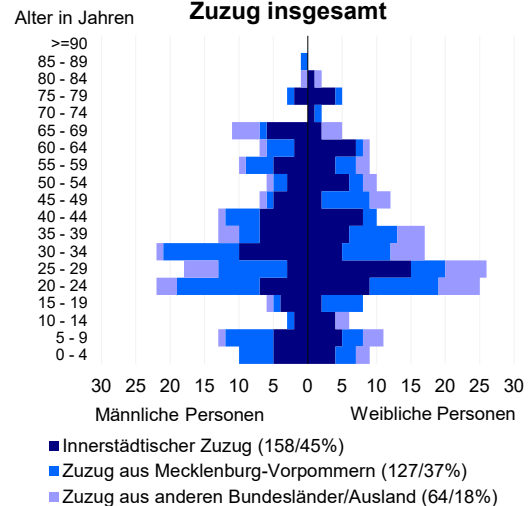
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
203	360	1,8	30,3	53,7

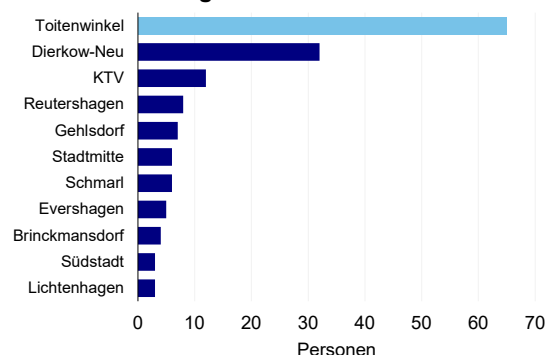
Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Zuzug insgesamt



Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtbereichen



Wohnen mit Wiesenblick



Neben der Errichtung der Wohnanlage „Zum Lebensbaum“ ist im Weiteren auch eine Ergänzung des Wohnungsbestandes in Toitenwinkel durch die Wohnanlage „Wiesenblick“ erfolgt. Im Nordwesten des Stadtbereiches wurden als Randbebauung mit Blick ins Grüne zwischen der Ilja-Ehrenburg-Straße und der Hafenallee vier Mehrfamilienhäuser errichtet, die in Summe 117 Wohneinheiten beherbergen.

Die Wohnungen in diesen Mehrfamilienhäusern sind im Schnitt 65,5 m² groß und entsprechen damit dem Durchschnittswert der Hanse- und Universitätsstadt (HRO gesamt: 65,9 m²), jedoch liegt die Anzahl an Einwohnern je Wohneinheit deutlich höher (2,2 EW je WE) als gesamtstädtisch (1,7 EW je WE). Außerdem stehen jedem Einwohner hier im Schnitt lediglich 29,9 m² zum Wohnen zur Verfügung, was etwa ein Viertel weniger ist als der allgemeine Rostocker Wert.

In dieser Wohnanlage leben 26 Prozent Kinder unter 15 Jahren, 9 Prozent Jugendliche (15- bis 24-Jährige), 53 Prozent Erwachsene (25- bis 64-Jährige) und 12 Prozent Personen im Rentenalter (ab 65-Jährige). Das Durchschnittsalter liegt hier bei 33,2 Jahren. Damit ist dieses Gebiet das jüngste mit Mehrfamilienhausbebauung.

Die Mehrheit der Bewohner ist innerhalb Rostocks zugezogen (53 Prozent), darunter fast zwei Drittel innerhalb des eigenen Stadtbereiches (64 Prozent).

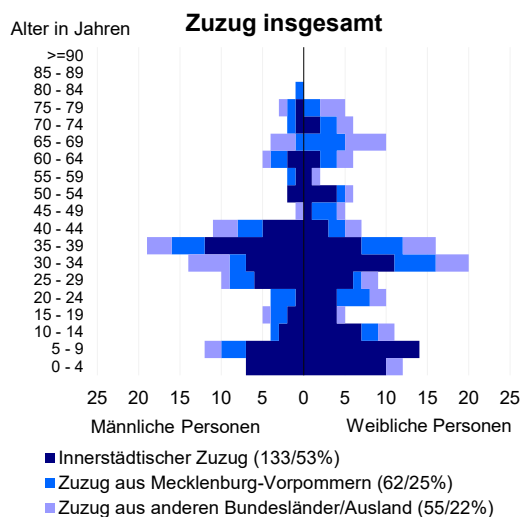
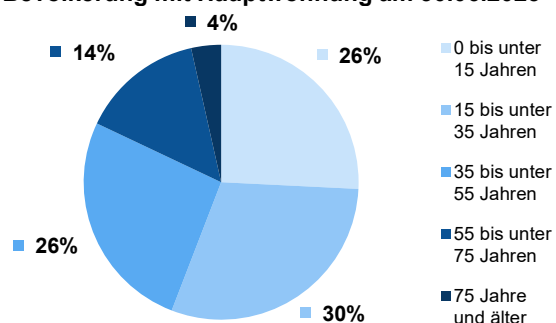
Ein Viertel der Zugezogenen in dieses Wohngebiet kam aus anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns, hier 48 Prozent aus dem Landkreis Rostock und 32 Prozent aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen.

22 Prozent der Einwohner zogen aus anderen Bundesländern Deutschlands bzw. dem Ausland zu.

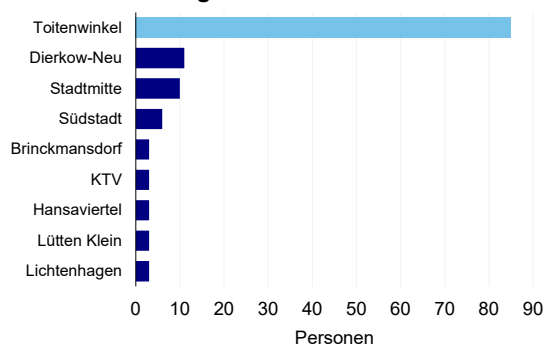
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
117	256	2,2	29,9	65,5

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtbereichen



Beim innerstädtischen Zuzug ist der große Anteil der zugezogenen jungen Familien mit Kindern im Alter von 0 bis unter 15 Jahren besonders auffällig.

Gehlsdorfer Nordufer



Unter anderem ist die Bebauung des Ufers der unteren Warnow im Stadtbereich Gehlsdorf im Bebauungsplan „Gehlsdorfer Nordufer“ (Nr. 15.W.99) geregelt. Dieses Areal liegt westlich der Bebauung an der Presentinstraße, ist im Norden durch das Gelände der Tamsen-Werft, im Westen durch die Warnow und im Süden durch einen Wald begrenzt. Die angestrebte Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern in einem maritim geprägten Umfeld ist bis auf die Randbebauung durch Wohn- und Geschäftshäuser zur Friedrich-Bremer-Promenade und zum Gelände der Tamsen-Werft abgeschlossen.

So konnten bereits 2020 die ersten 69 Wohneinheiten in zehn Mehrfamilienhäusern und im Folgejahr weitere 101 Wohnungen bezogen werden. Damit liegt die Anzahl an neu fertiggestellten Wohnungen bis dato bei insgesamt 220 Wohnungen in 31 Mehrfamilienhäusern.

Mit 1,8 Einwohnern je Wohneinheit liegt das Neubaugebiet zwar leicht über dem Durchschnittswert der Gesamtstadt (1,7 EW je WE), aber dennoch unterhalb des Wertes für den Stadtbereich (2,2 EW je WE). Jedem Einwohner stehen hier im Schnitt 43,1 m² zum Wohnen zur Verfügung (Gehlsdorf: 41,8 m², HRO gesamt: 38,9 m²). Dabei liegt die Wohnfläche je Wohnung mit 77,1 m² ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (65,9 m²).

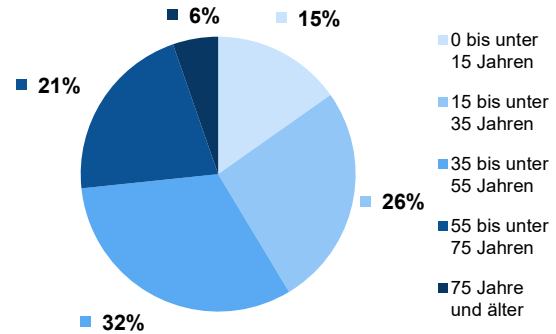
Die fast 400 Einwohner im Wohngebiet sind im Durchschnitt 40,5 Jahre alt (Stadtbereich insgesamt: 44,9 Jahre). Rund zwei Drittel von ihnen sind im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren (67 Prozent).

Der größte Teil der Bewohner des Neubaugebietes ist dabei aus Gehlsdorf selbst bzw. anderen Rostocker Stadtbereichen in eine neue Wohnung gezogen (46 Prozent). 28 Prozent stammen aus Mecklenburg-Vor-

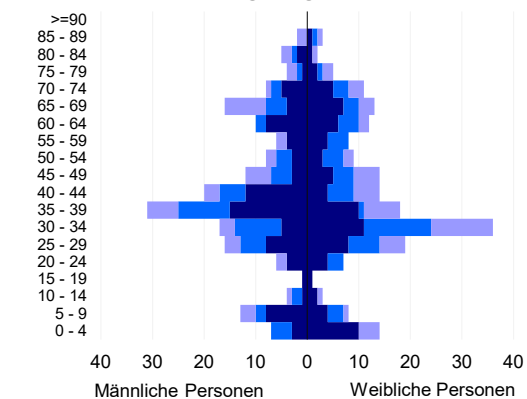
Kennziffern des Neubaugebietes

Wohnungsbestand 31.12.2022	Bevölkerung Hauptwohnung 30.06.2023	EW je WE	Wfl je EW	Wfl je WE
Anzahl	Personen		m ²	m ²
220	394	1,8	43,1	77,1

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023

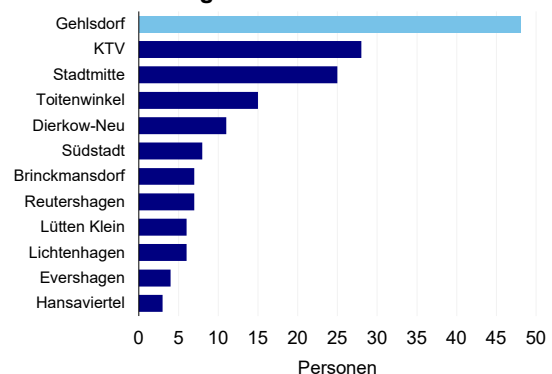


Zuzug insgesamt



- Innerstädtischer Zuzug (175/46%)
- Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern (109/28%)
- Zuzug aus anderen Bundesländer/Ausland (99/26%)

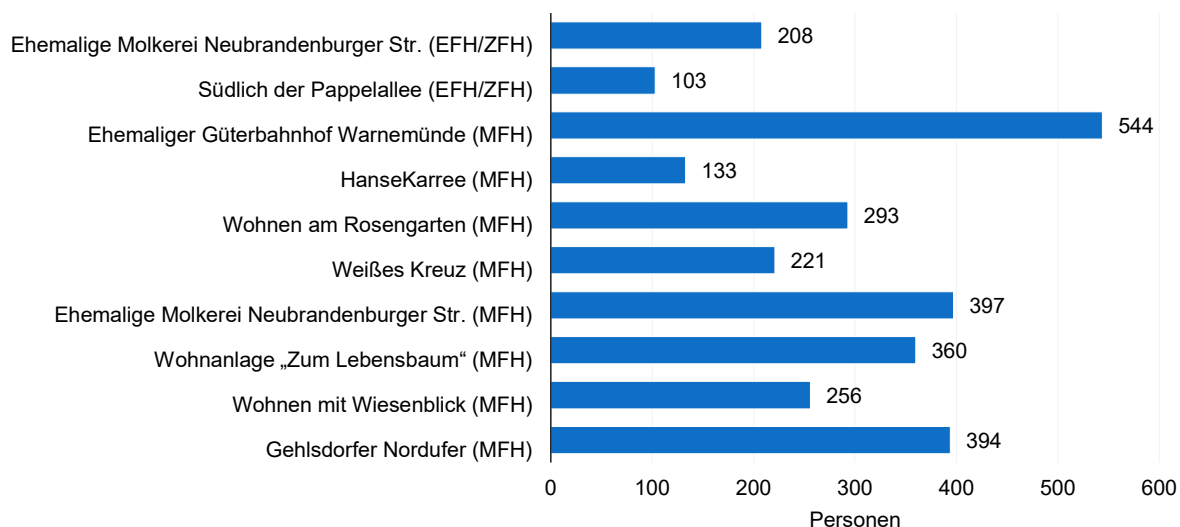
Innerstädtischer Zuzug aus ausgewählten Stadtbereichen



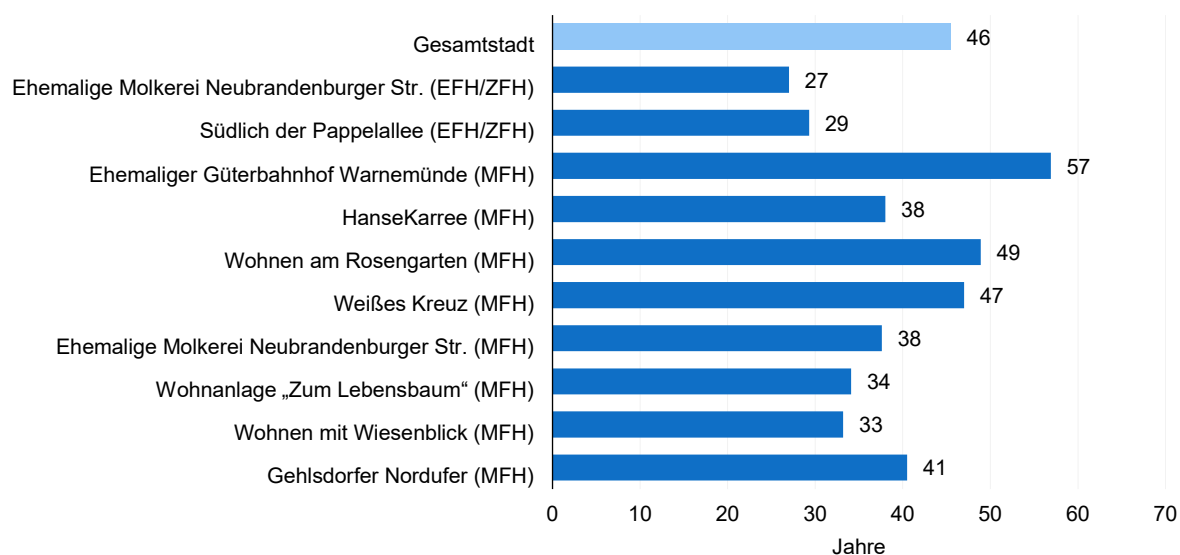
pommern, darunter größtenteils aus dem Landkreis Rostock (61 Prozent) und 26 Prozent aus anderen Bundesländern Deutschlands, mehrheitlich aus Berlin, Niedersachsen, Hamburg, Baden-Württemberg und Brandenburg.

Bevölkerungsstruktur in den ausgewählten Neubaugebieten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Vergleich

Bevölkerung mit Hauptwohnung am 30.06.2023



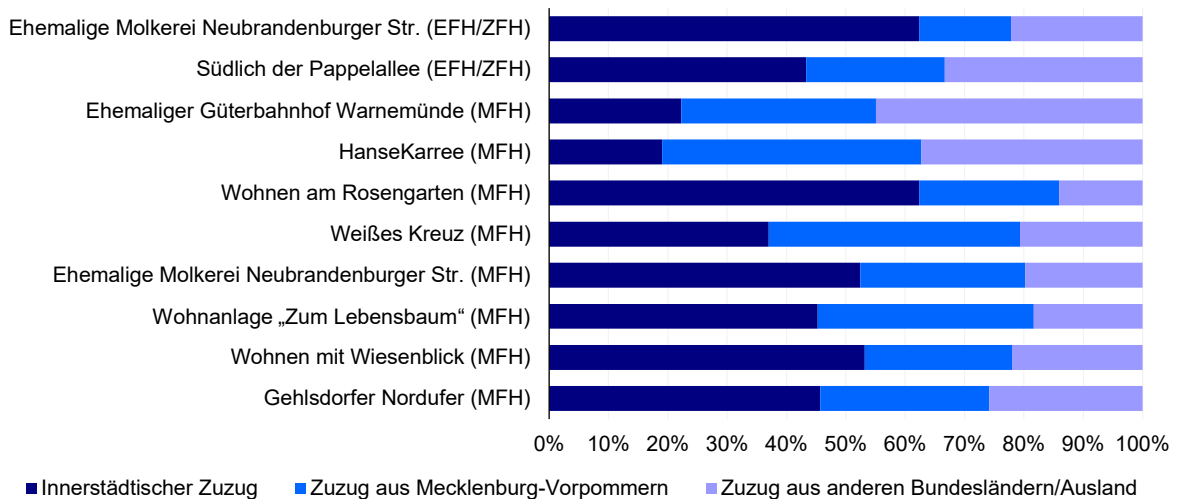
Durchschnittsalter der Bevölkerung



Vom Durchschnittsalter her betrachtet, sind die Einwohner der Gebiete mit einer Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung deutlich jünger als der Neubaugebiete mit einer Mehrfamilienhausbebauung. Bei den Neubaugebieten mit einer Mehrfamilienhausbebauung reicht das Durchschnittsalter von 33 Jahren im Stadtbereich Toitenwinkel bis 57 Jahren im Stadtbereich Warnemünde.

Im Durchschnitt wohnt die jüngste Bevölkerung im Neubaugebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung „Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.“ in Brinckmansdorf (27 Jahre) und durchschnittlich dreißig Jahre älter ist die Bevölkerung im neugebauten Wohngebiet mit Mehrfamilienhausbebauung „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ (57 Jahre).

Bevölkerungszuzug in die Neubaugebiete

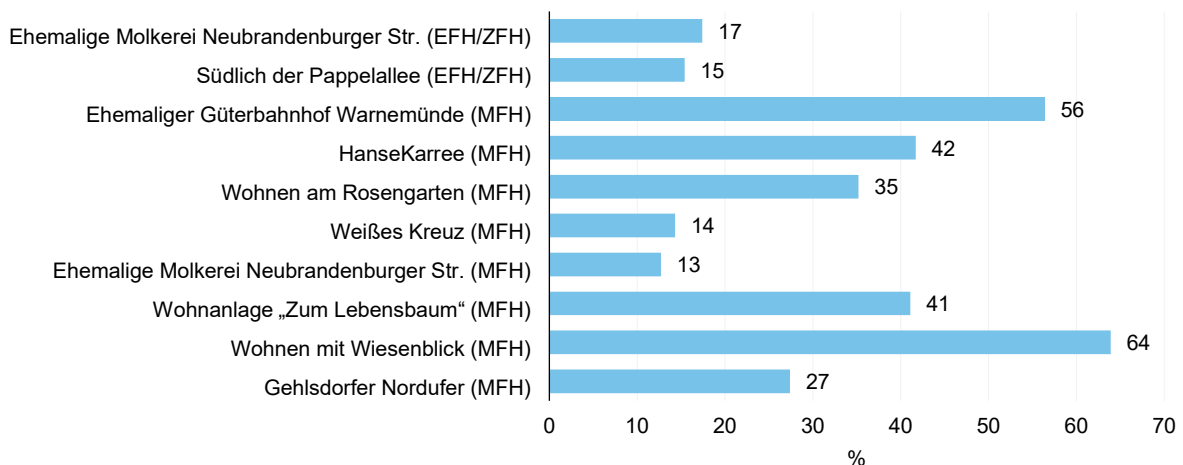


Insgesamt, aber nicht in allen ausgewählten Neubaugebieten, ist der größte Teil der Einwohner innerhalb Rostocks in eine neue Wohnung umgezogen (44 Prozent). Der Anteil der innerstädtischen Zuzüge reicht von 19 Prozent im „HanseKarree“ mit Mehrfamilienhausbebauung in der Stadtmitte bis 62 Prozent in den Gebieten „Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.“ mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in Brinckmansdorf und „Wohnen im Rosengarten“ mit Mehrfamilienhausbebauung in der Stadtmitte.

30 Prozent der Personen in den Neubaugebieten sind aus den anderen Kreisen Mecklenburg-Vorpommerns in ihre neue Wohnung zugezogen. Rund ein Viertel der Zugezogenen kam aus den anderen Bundesländern (24 Prozent) und aus dem Ausland (2 Prozent).

Nur im Wohngebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ steht mit 45 Prozent der Anteil des Zuzugs aus den anderen Bundesländern Deutschlands und aus dem Ausland an erster Stelle.

Anteil des Zuzugs innerhalb des eigenen Stadtgebietes an dem innerstädtischen Zuzug insgesamt in die Neubaugebiete



Der Anteil der Umgezogenen in eine neue Wohnung innerhalb des eigenen Stadtgebietes am innerstädtischen Zuzug insgesamt ist breit gefächert. Die kleinsten Anteile sind in den Neubaugebieten - „Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.“ mit Mehrfamilienhausbebauung (13 Prozent) und „Weißes Kreuz“ (14 Prozent) -

in Brinckmansdorf zu finden. Die Wohngebiete „Wohnen mit Wiesenblick“ in Toitenwinkel (64 Prozent) und „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ (56 Prozent) haben die höchsten Anteile des Zuzugs innerhalb des eigenen Stadtgebietes am innerstädtischen Zuzug insgesamt.

Kennziffern der Neubaugebiete im Überblick

Stadtbereich	Brinckmansdorf	Toitenwinkel	Warnemünde	Stadtmitte	Stadtmitte
Neubaubereich	Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.	Südlich der Pappelallee	Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde	Hanse-Karree	Wohnen am Rosengarten
	2023-20-03E	2023-24-02E	2023-01-01M	2023-19-05M	2023-19-06M
Art des Wohngebäudes	EFH/ZFH	EFH/ZFH	MFH	MFH	MFH
Gesamtstadt					
Bevölkerung (HW)	210.802	210.802	210.802	210.802	210.802
Wohneinheiten	124.311	124.311	124.311	124.311	124.311
Wohnfläche	8.197.462	8.197.462	8.197.462	8.197.462	8.197.462
Einwohner je Wohneinheit	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Wohnfläche je Einwohner	38,9	38,9	38,9	38,9	38,9
Wohnfläche je Wohneinheit	65,9	65,9	65,9	65,9	65,9
Stadtbereich					
Bevölkerung (HW)	8.985	15.375	6.364	21.288	21.288
Wohneinheiten	4.272	8.727	4.276	12.167	12.167
Wohnfläche	431.476	534.575	304.914	895.813	895.813
Einwohner je Wohneinheit	2,1	1,8	1,5	1,7	1,7
Wohnfläche je Einwohner	48,0	34,8	47,9	42,1	42,1
Wohnfläche je Wohneinheit	101,0	61,3	71,3	73,6	73,6
Neubaubereich					
Bevölkerung (HW)	208	103	544	133	293
Wohneinheiten	67	34	398	93	156
Wohnfläche	7.432	4.257	32.206	8.051	12.582
Einwohner je Wohneinheit	3,1	3,0	1,4	1,4	1,9
Wohnfläche je Einwohner	35,7	41,3	59,2	60,5	42,9
Wohnfläche je Wohneinheit	110,9	125,2	80,9	86,6	80,7

Stadtbereich	Brinckmansdorf	Brinckmansdorf	Toitenwinkel	Toitenwinkel	Gehlsdorf
Neubaubereich	Weißes Kreuz	Ehemalige Molkerei Neubrandenburger Str.	Wohnanlage „Zum Lebensbaum“	Wohnen mit Wiesblick	Gehlsdorfer Nordufer
	2023-20-01M	2023-20-03M	2023-24-03M	2023-24-04M	2023-25-02M
Art des Wohngebäudes	MFH	MFH	MFH	MFH	MFH
Gesamtstadt					
Bevölkerung (HW)	210.802	210.802	210.802	210.802	210.802
Wohneinheiten	124.311	124.311	124.311	124.311	124.311
Wohnfläche	8.197.462	8.197.462	8.197.462	8.197.462	8.197.462
Einwohner je Wohneinheit	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Wohnfläche je Einwohner	38,9	38,9	38,9	38,9	38,9
Wohnfläche je Wohneinheit	65,9	65,9	65,9	65,9	65,9
Stadtbereich					
Bevölkerung (HW)	8.985	8.985	15.375	15.375	5.200
Wohneinheiten	4.272	4.272	8.727	8.727	2.418
Wohnfläche	431.476	431.476	534.575	534.575	217.137
Einwohner je Wohneinheit	2,1	2,1	1,8	1,8	2,2
Wohnfläche je Einwohner	48,0	48,0	34,8	34,8	41,8
Wohnfläche je Wohneinheit	101,0	101,0	61,3	61,3	89,8
Neubaubereich					
Bevölkerung (HW)	221	397	360	256	394
Wohneinheiten	126	277	203	117	220
Wohnfläche	10.437	20.414	10.899	7.658	16.969
Einwohner je Wohneinheit	1,8	1,4	1,8	2,2	1,8
Wohnfläche je Einwohner	47,2	51,4	30,3	29,9	43,1
Wohnfläche je Wohneinheit	82,8	73,7	53,7	65,5	77,1