



Wohnungsbericht 2015

Wohnungsbericht 2015

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hansestadt Rostock konnte im Jahr 2015 einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Damit setzt sich die Tendenz der vergangenen Jahre fort: Rostock wächst!

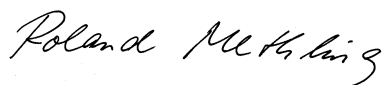
Die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnungen hat verbunden mit dem Trend zu kleineren Haushalten zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes und steigenden Mieten geführt. Nach den Jahren mit hohem Wohnungsleerstand ist das Thema Wohnen in den Focus der Öffentlichkeit und der Politik gerückt. Die derzeitige Situation stellt die Rostocker Wohnungspolitik vor große Herausforderungen.

In den Leitlinien zur Stadtentwicklung „Rostock 2025“ hat sich die Stadt zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für alle Haushaltsformen und Einkommensgruppen bekannt. Das Wohnen in der Stadt soll bezahlbar bleiben. Der Konzentration von einkommenschwachen Haushalten soll vorgebeugt werden.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Rostock zeigt, dass wir auf gutem Weg sind, das Ziel, das Wohnen in der Stadt als besondere Qualität herauszustellen, zu erreichen. Um die Attraktivität und den sozialen Frieden auf Dauer zu erhalten, müssen alle Rostocker Haushalte mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse sollen berücksichtigt werden.

Die Hansestadt Rostock hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um dieses Ziel zu erreichen. Erfreulicherweise unterstützt das Land Mecklenburg-Vorpommern die Bemühungen der Stadt durch Verbesserung der Konditionen für die barrierefreie Umgestaltung von Wohnungen durch ein Zuschussprogramm und die Wiederaufnahme der Förderung des Wohnungsneubaus.

Vor Ihnen liegt nach dem Wohnungsbericht 2006 der nunmehr zweite Bericht, der Rechenschaft gibt über die Handlungsfelder und Aktivitäten der Stadtverwaltung auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung. An der Erarbeitung des Berichtes waren neben dem Bauamt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, das Finanzverwaltungsamt, das Amt für Jugend und Soziales, das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, das Amt für Verkehrsanlagen, das Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen, das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege sowie das Studentenwerk beteiligt. Ich danke allen, die an der Erstellung dieses Wohnungsberichtes mitgewirkt haben.



Roland Methling
Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock



Holger Matthäus
Senator für Bau und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1. Auf einen Blick 2006-2015	3
2. Wohnen in Rostock	4
2.1. Einwohner, Haushalte, Wohnungen	4
2.2. Baulandbereitstellung	7
2.3. Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen	9
2.4. Immobilienmarkt	10
2.5. Wohnungsmarkt	13
2.6. Wohnungspolitik	16
3. Wohnraumförderung	21
3.1. Förderprogramme und andere Steuerungsmöglichkeiten	21
3.2. Verwaltung von geförderten Wohnungen	24
3.3. Wohnungsmarktregulierung durch Rückbau und Abriss von Wohnungen	25
4. Wohnungsvermittlung und Mieten	26
4.1. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	26
4.2. Wohnberechtigungsschein (WBS)	26
4.3. Belegung im Einvernehmen (LaProPaBaWo M-V, ohne WBS)	28
4.4. Freifinanzierter Wohnungsbau	29
5. Wohngeld	32
6. Wohnen für Transferleistungsempfänger und benachteiligte Gruppen	33
7. Verbesserung der Wohnqualität	36
7.1. Infrastruktur und Wohnumfeld	36
7.2. Betreuungs- und Versorgungsangebote	38
7.3. Beratungsangebote	39

Anlage

Wohnungsbaupotenziale §§ 30 und 33 BauGB, Stand 30.11.2016

1. Auf einen Blick 2006-2015

Daten Stand 31.12.	ME	2006	2013	2014	2015
Bevölkerung mit Hauptwohnung ¹	Personen	198 306	203 673	203 848	206 033
Haushalte ¹	Anzahl	.	117 590	118 406	119 048
Wohnungen (WE)	Anzahl	115 703	117 820	118 381	119 092
Belegungsgebundene Wohnungen (WE)	Anzahl	860	697	697	675
Anteil belegungsgebundener Wohnungen an Wohnungen insgesamt	%	0,74	0,59	0,59	0,57
Fertiggestellte Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	Anzahl	324	466	434	717
Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl	529	711	443	971
Geförderter Wohnungsneubau (WE) ²	Anzahl	-	-	-	-
Förderung barrierearmes Wohnen (WE) ²	Anzahl	-	-	112	217
Wohngeld	TEUR	4 185	6 718	5 519	4 298
Empfängerhaushalte mit Wohngeld	Anzahl	7 622	8 402	8 694	6 136
<u>Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen:</u>					
Leistungsberechtigte nach SGB II ³	Personen	.	27 692	27 086	25 837
Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII (außerhalb von Einrichtungen)	Personen	.	575	697	691
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII	Personen	2 336	2 958	3 105	3 274
Empfänger von Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)	Personen	350	437	546	1 348
Zahlungsansprüche von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II insgesamt ³	TEUR	.	12 874	12 745	12 182
darunter: Kosten der Unterkunft insgesamt ³	TEUR	.	5 448	5 308	4 981

¹ Quelle: Melderegister der Hansestadt Rostock

² Fertigstellung von Maßnahmen, die eine Mitwirkung der Stadt bei der Wohnraumvermittlung ermöglichen

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit - Revidierte Daten - Datenstand April 2016

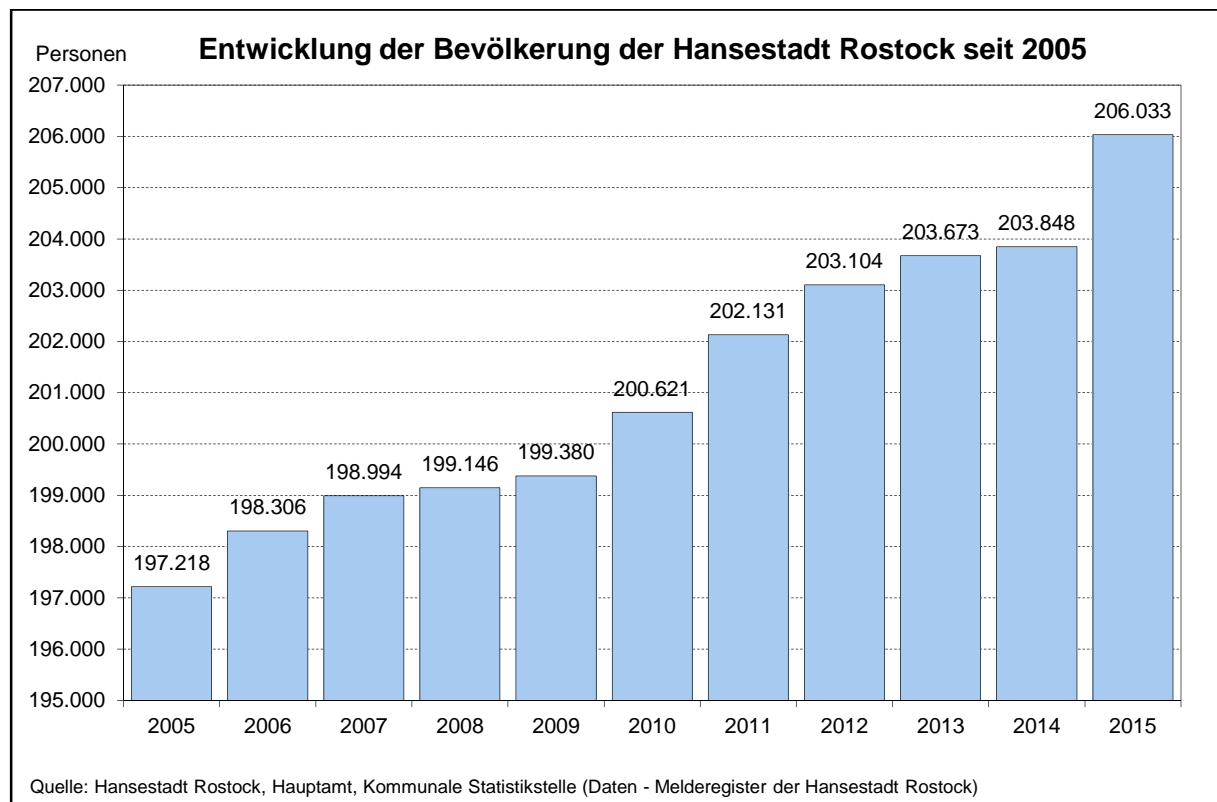
In der Grundsicherungsstatistik SGB II erfolgte 2016 eine Revision des bisherigen Zähl- und Gültigkeitskonzepts rückwirkend bis 2007

2. Wohnen in Rostock

2.1. Einwohner, Haushalte, Wohnungen

Nachdem im Zeitraum von 1988 bis 2002 eingetretenen Einwohnerrückgang um rund 23 % ist seit 2003 wieder ein Zuwachs zu verzeichnen. Die 200.000er Marke hat Rostock im Jahr 2010 überschritten. Zum Stichtag 31.12.2015 waren im Melderegister der Stadt 206.033 Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Hauptwohnung erfasst.

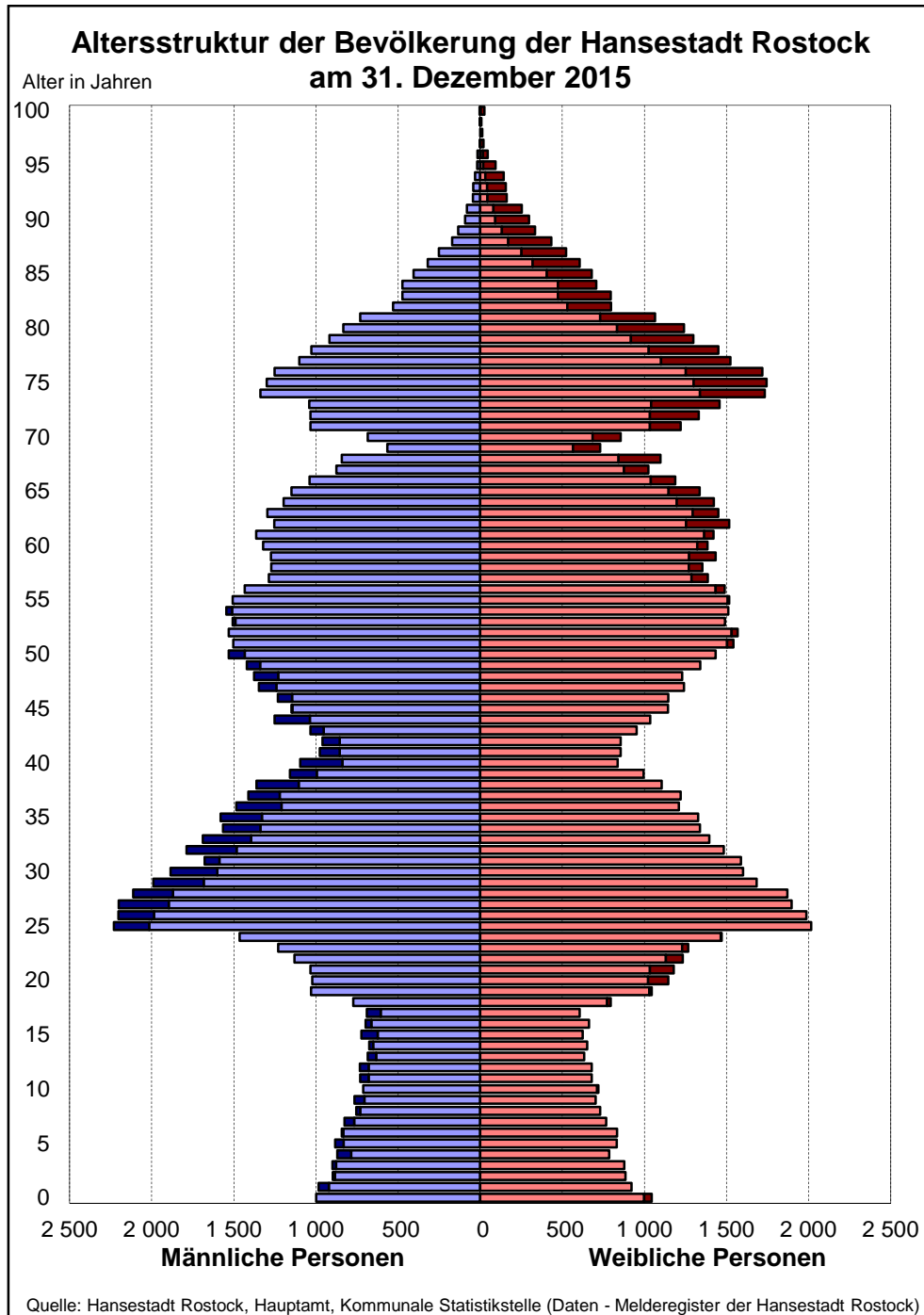
Gegenüber 2014 mit 203.848 Einwohnern am Jahresende ist das eine Zunahme um 2.185 Einwohner, das sind 1,07 %. Das ist eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr mit nur 0,08 %.



Ausschlaggebend für den Einwohneranstieg ist der Wanderungsgewinn, der im Jahr 2015 1.889 Personen betrug. Insgesamt waren im vergangenen Jahr 12.212 Zuzüge nach Rostock zu verzeichnen.

Der Anteil der ausländischen Einwohner/innen mit Hauptwohnung an Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt betrug 4,8 % und steigt weiterhin an, gegenüber 2014 (4,1 %) um 0,7 Prozentpunkte. Der Anteil in Rostock liegt damit erheblich unter dem Bundesdurchschnitt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird nicht von der natürlichen Entwicklung getragen. Obwohl die Anzahl der Geburten gegenüber dem Vorjahr wiederum angestiegen ist, überstiegen die Sterbefälle die Zahl der 2.094 Neugeborenen.



Zum Teil haben in den letzten 20 Jahren gravierende Verschiebungen in der Altersstruktur der Rostocker Bevölkerung stattgefunden. Der Anteil der Kinder im Alter von 6 bis unter 15 Jahren hat sich halbiert (aktuell bei 6,4 %) und der Anteil der in Rostock lebenden Personen im Alter ab 75 Jahren hat sich verdreifacht und liegt aktuell bei 12,8 Prozent. Der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen ist relativ konstant geblieben.

Bevölkerung der Hansestadt Rostock nach Altersgruppen

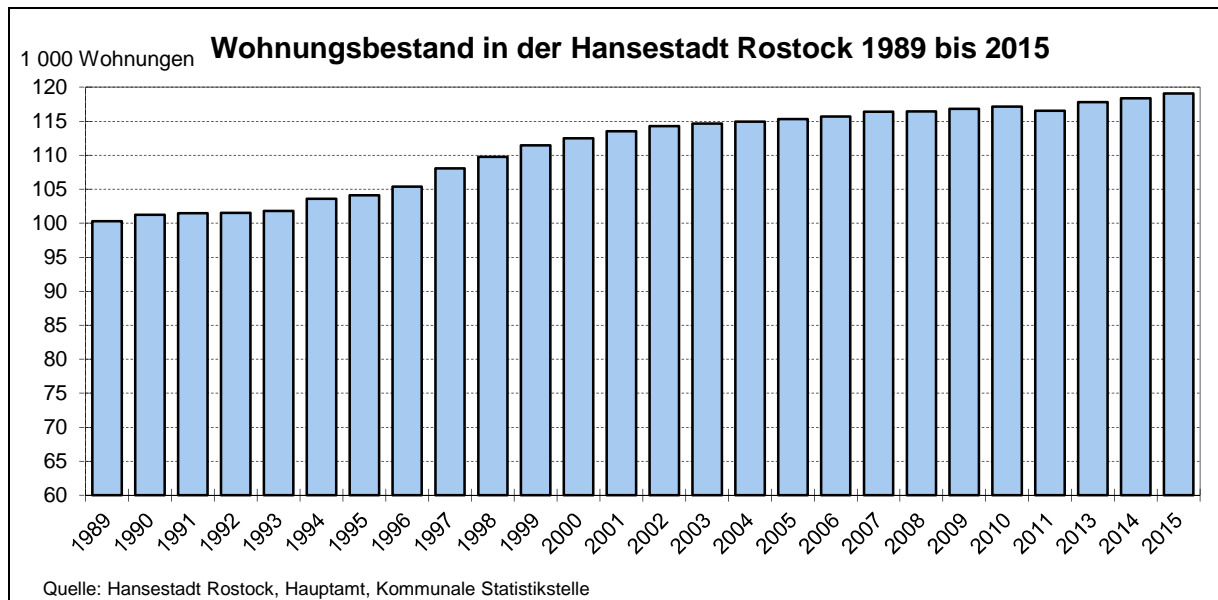
Jahr	Anteil der Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren						
	0 - 6	6 - 15	15 - 25	25 - 45	45 - 65	65 - 75	75 und älter
1995	3,8 %	12,2 %	12,9 %	32,5 %	26,8 %	7,3 %	4,4 %
2005	4,4 %	4,9 %	15,4 %	27,9 %	26,4 %	13,7 %	7,3 %
2015	5,3 %	6,4 %	9,6 %	28,6 %	26,9 %	10,5 %	12,8 %

Quelle: Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle (Daten - Melderegister der Hansestadt Rostock)

Die Zahl der Haushalte ist von 118.406 im Jahr 2014 um 0,5 % auf 119.048 im Jahr 2015 gestiegen. Die Änderung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten ist ein bundesweiter Trend, der auch in Rostock festzustellen ist. 2015 betrug der Anteil der Haushalte mit nur einer Person (Singlehaushalte) an den Haushalten insgesamt 52,9 %. Der Anteil der Haushalte mit Kindern betrug 15,4 % und stieg gegenüber dem Vorjahr leicht an. Ebenso stieg der Anteil der Singlehaushalte im Alter von 65 Jahren und älter leicht an.

In Rostock gab es am 31.12.2015 insgesamt 21.534 Wohngebäude. Davon sind rund 56 % Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen. Nach dem Baualter sind 40 % der Gebäude 1990 und später entstanden. Knapp ein Drittel der Wohngebäude wurde vor 1950 errichtet.

Die Zahl der Wohnungen hat sich seit 1990 kontinuierlich erhöht. Am 31.12.2015 gab es 119.092 Wohnungen (ohne Wohnheime, Ferien- und Freizeit- und gewerblich genutzte Wohnungen). Die Wohnfläche betrug durchschnittlich 65,3 m² je Wohnung. Jedem Einwohner standen durchschnittlich 37,7 m² Wohnfläche zur Verfügung.



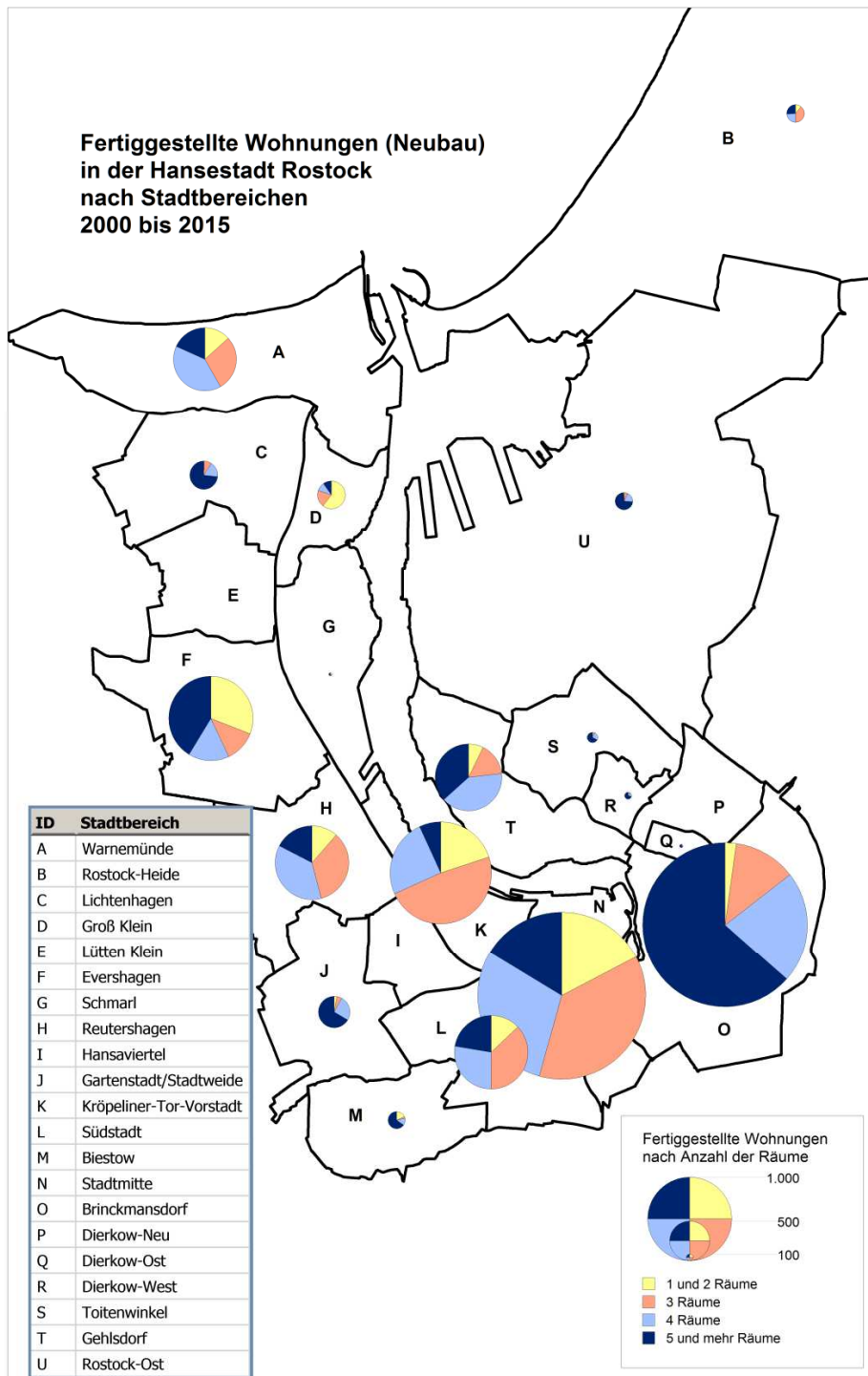
2.2. Baulandbereitstellung

Der am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossene und am 02.12.2009 mit einer Ergänzung und drei geänderten Teilbereichen Neubekanntgemachte Flächennutzungsplan hat sich als vorbereitender, generalisierter Plan zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt bewährt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden in den letzten Jahren überwiegend verbindlich überplant. In anliegender Tabelle sind die derzeit noch vorhandenen Baulandreserven innerhalb von Bebauungsplänen der Stadt aufgeführt – unterteilt in rechtskräftige Bebauungspläne und laufende bzw. geplante Planverfahren.

Die wesentlichen Wohnungsbaupotentiale sind im folgenden Übersichtsplan dargestellt:

2.3. Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen

Im Jahr 2015 wurden 717 Wohnungen (Erstbezüge) fertiggestellt und für den Neubau von 971 Wohnungen in Wohngebäuden Baugenehmigungen erteilt. Bei den Erstbezügen handelt es sich ausschließlich um freifinanzierte Wohnungen.



Quelle: Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz ist (zusammen mit dem Aufteilungsplan) die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes in Einzeleigentumswohnungen. Sie ist zur Errichtung von neuen Eigentumswohnungen bzw. zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erforderlich. Die Baugenehmigungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist

2015 wurden 56 (2014: 62) Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Das entspricht dem Niveau der vergangenen Jahre.

Für geförderte Wohnungen wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Sie unterliegen einer Zweckbestimmung als Miet- und Genossenschaftswohnungen

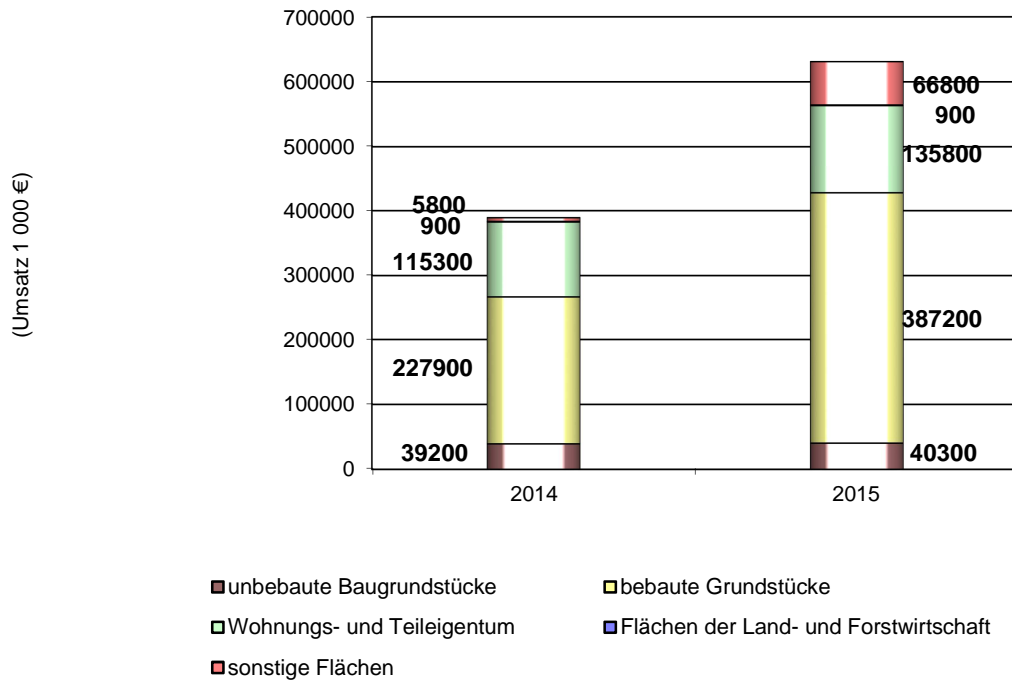
2.4. Immobilienmarkt

Gesamtübersicht

Der Immobilienmarkt in der Hansestadt Rostock hat im Jahr 2015 einen deutlichen Zuwachs gegenüber den Vorjahren erfahren. Aus den der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zugeleiteten Kaufverträgen war ein deutlicher Anstieg des Umsatzvolumens gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Insgesamt wurden 2015 Immobilien im Wert von 631 Millionen Euro verkauft. 2014 betrug der Wert der verkauften Immobilien 389 Millionen Euro. Dabei blieb der Flächenumsatz mit 153 ha nahezu identisch. Das zeigt, dass ein deutlicher Anstieg der Immobilienpreise stattgefunden hat.

Den größten Anteil am Umsatz hatte mit 387 Millionen Euro der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Das entsprach einem Anteil von 61,4 % des Gesamtumsatzes. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums machte 21,5 % des Umsatzvolumens aus, was ca. 134 Millionen Euro entsprach. Unbebaute Baugrundstücke sind dagegen in der Hansestadt Rostock ein kleinerer Teilmarkt. Nur 6,4 % des Umsatzvolumens fielen auf diesen Teilmarkt. Andere Teilmärkte wie Flächen der Land- und Forstwirtschaft spielen keine große Rolle auf dem Rostocker Immobilienmarkt.

Geldumsatz der Teilmärkte 2014 und 2015

**Verkauf von unbebauten Baugrundstücken**

Die Nachfrage an unbebauten Baugrundstücken ist in Rostock ungebrochen. Neben den Baugrundstücken für die individuellen Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) besteht eine steigende Nachfrage an Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau. Hier ist die Nachfrage größer als das Angebot.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Umsätze an Baugrundstücken für den Wohnungsbau in den Jahren 2014 und 2015:

Umsätze an Baugrundstücken für den Wohnungsbau in den Jahren 2014 und 2015

Jahr		Umsätze				
		Kauffälle Anzahl	Fläche gesamt (ha)	Geld (Mio. €)	Preisspanne und Ø Kaufpreis (€/m ²)	Ø Grundstücks- fläche (m ²)
Bauland gesamt	2014	111	25,4	34,93	10,00 – 901,00	2 288
	2015	142	26,4	34,5	19,00 – 1 597,00	1 857
Wohnbauland individuelle Bauweise	2014	58	5,2	9,47	49,00 – 901,00	889
	2015	98	9,2	20,4	50,00 – 1 597,00	920
davon Einfamilienhausgrundstücke für freistehende Objekte	2014	45	3,8	7,5	49,00 – 901,00	845
	2015	77	6,2	15,4	54,00 – 1 597,00	803
davon Doppel- und Reihenhausgrundstücke	2014	7	1,1	1,5	112,00 – 233,00	1 517
	2015	21	3,0	5,0	100,00 – 650,00	1 434
davon Wochenendgrundstücke	2014	6	0,29	0,37	67,00 – 175,00	487
	2015	0	0	0	-	-
Wohnbauland Geschossbau	2014	24	4,7	10,4	54,00 – 350,00	1 942
	2015	19	7,1	9,7	65,00 – 350,00	3 911

Verkauf von Eigentumswohnungen

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist ein wichtiger Teil des Immobilienmarktes in Rostock. Dabei unterscheidet man drei wertrelevante Kriterien:

Erstverkäufe: Das sind Wohnungen, die gerade neu gebaut wurden und zum ersten Mal verkauft werden. Hier werden in der Regel die höchsten Preise erzielt. Gründe für die hohen Preise sind in der Regel die moderne und hochwertige Ausstattung, die Mängelfreiheit und auch die Tatsache, dass die Wohnung neu und unverbraucht ist.

Weiterverkäufe: Die Wohnung ist gebraucht und wurde mindestens schon einmal verkauft. Hier sind die Preise bezogen auf die Wohnfläche in der Regel geringer.

Umwandlungen: Bestehende Gebäude werden durch die Eigentümer in Wohneigentum umgewandelt und auf den Markt gebracht. Dies ist ein Teilmarkt, der in Rostock immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über den Teilmarkt des Wohneigentums in den Jahren 2014 und 2015:

	Umsätze Wohneigentum*				
	Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Kaufpreis €/m²Wfl.	Ø Wohnfläche m²
Eigentumswohnungen gesamt	2014	513	84,0	2 216	74
	2015	620	108,0	2 224	73
Erstverkäufe	2014	202	48,7	2 711	89
	2015	236	63,3	2 994	89
Weiterverkäufe	2014	287	31,3	1 639	64
	2015	302	35,9	1 743	64
Umwandlungen	2014	24	4,0	2 425	64
	2015	82	8,8	1 777	57

*Anmerkung: Zur Auswertung wurden nur die Kaufverträge herangezogen, in denen die Wohnfläche ausgewiesen war.

2.5. Wohnungsmarkt

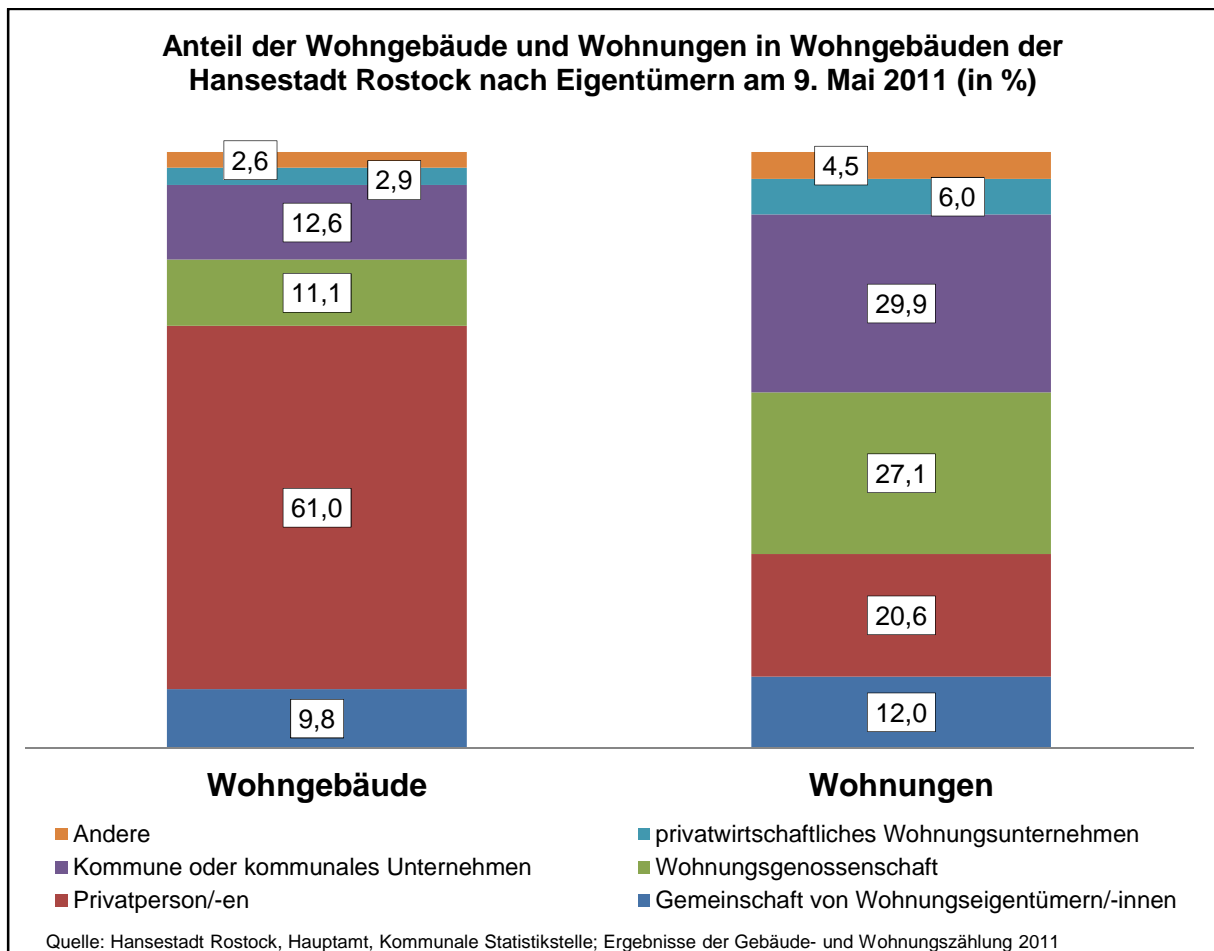
Von den 119.092 Rostocker Wohnungen hat die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH als kommunales Wohnungsunternehmen rund 36.000 Wohnungen im Bestand. Daneben sind auf dem Rostocker Wohnungsmarkt 7 Wohnungsgenossenschaften mit einem erheblichen Wohnungsbestand vertreten. Die Genossenschaften halten insgesamt einen Anteil von 27 % am gesamten Wohnungsbestand.

Weniger als 45 % des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von Bund, Wohnungs-, Bau- bzw. Immobiliengesellschaften, Privatpersonen sowie sonstigen Institutionen und Einrichtungen.

Gebäude- und Wohnungsbestand der Hansestadt Rostock nach Eigentümern am 9. Mai 2011

Merkmal	Wohngebäude			
	Wohn- gebäude	Woh- nungen	Wohn- gebäude	Woh- nungen
	Anzahl		Anteil an insgesamt (in %)	
Insgesamt	20.303	114.718	100	100
davon nach Eigentümer:				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1.998	13.710	9,8	12,0
Privatperson/-en	12.379	23.616	61,0	20,6
Wohnungsgenossenschaft	2.258	31.131	11,1	27,1
Kommune oder kommunales Unternehmen	2.552	34.254	12,6	29,9
privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	586	6.873	2,9	6,0
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	280	2.910	1,4	2,5
Bund oder Land	212	1.985	1,0	1,7
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirchen)	38	239	0,2	0,2

Quelle: Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011



Die WIRO ist der gemeinnützigen Zielsetzung verpflichtet, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu sichern.

Das Leitbild „Die WIRO für Rostock“ wird im Internet wie folgt präsentiert:

„Mit 36.000 Wohnungen und mehr als 550 Mitarbeitern gehört die WIRO zu den größten Wohnungsunternehmen der Republik. Ob Studenten-WG oder Appartement für Senioren: Wir haben für jeden das passende Zuhause. Jeder dritte Rostocker wohnt bei uns. Ein moderner Bestand, Know-how, unsere Unternehmenskultur, und die Nähe zu unseren Kunden sind unsere Stärken. Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt sind wir uns unserer Verantwortung bewusst. Jeden Tag.“

Der Zweck einer Wohnungsgenossenschaft ist vorrangig die Förderung der Mitglieder, indem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird. Hierfür wird der Wohnungsbestand entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst und verwaltet. Wohnungsgenossenschaften sind ein wichtiger wohnungspolitischer Marktakteur. Sie erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum.

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand gilt als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht davon aus, dass ein

Wohnungsüberhang (Mobilitätsreserve) von 2% bis 4% benötigt wird, um den normalen Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen.

Im Rahmen des Monitoring Stadtentwicklung erfolgt jährlich die Ermittlung und Beobachtung von Basisindikatoren, um einen Überblick über die sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Situation in den 21 Stadtbereichen zu erhalten¹. Als wohnungswirtschaftliche Indikatoren wurden seit 2001 u.a. Wohnungsbestand, Wohnungsneubau und Wohnungsleerstand ermittelt.

Lokale Leerstandsdaten werden statistisch nur beim Zensus erhoben. In den dazwischen liegenden Zeiträumen werden sie weder von Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt noch in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken ermittelt. Deshalb hat die Firma Wimes bisher in Zusammenarbeit mit dem Bauamt den Leerstand durch Sichtprüfungen vor Ort aufgenommen. Der Wohnungsleerstand ist seit 2001 rückläufig und betrug 2015 demnach nur noch 1,7 %.

Mit sinkendem Leerstand hat sich die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen zur Veröffentlichung Ihrer Leerstandsdaten geändert. So liegen Informationen von einzelnen Wohnungsgenossenschaften und der WIRO vor. Sie wurden entweder durch die Wohnungsunternehmen veröffentlicht oder auf Nachfrage mitgeteilt.

Zum Jahreswechsel 2015/2016 waren nur 1,21 % der WIRO-Wohnungen unvermietet². Dem Trend wird mit Neubau und Modernisierung des Bestandes gegen gesteuert. Im Bau sind 60 Mietwohnungen im Dünenquartier und 180 im Inselquartier (Ebenda). Zum neuen Wohnquartier Werftdreieck wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Der Anteil der in den Genossenschaften leerstehenden Wohnungen liegt noch unter dem der WIRO.

Wohnkostenbelastung

Ein weiterer Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt ist die Wohnkostenbelastung. Dazu liegen im Ergebnis der Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2013 sowie aus den vorherigen Umfragen Daten vor. Die Wohnkostenbelastung (Anteil der Gesamtmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) beträgt danach durchschnittlich 30 Prozent, ein Niveau wie schon bei den Umfragen 2004 bis 2010. Bei der Darstellung der Wohnkostenbelastung nach den Einkommensgruppen ist zu erkennen, dass die Haushalte mit einem geringen Einkommen bis unter 1.000 € nahezu die Hälfte davon für das Wohnen ausgeben. Besonders hoch ist die Wohnkostenbelastung bei alleinstehenden Rentnern (37 %), bei Alleinerziehenden (36 %) und bei Alleinlebenden - ohne Rentner (35 %)³. In Deutschland betrug dagegen im Jahr 2013 die durchschnittliche Bruttowarmmietbelastung 29 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens, in Ostdeutschland lag sie bei 26 Prozent⁴. Die Wohnkostenbelastung in der Hansestadt Rostock liegt somit um rund 1 Prozentpunkt über dem Durchschnitt Deutschlands und um rund 4 Prozentpunkte über dem Ostdeutschlands.

¹ Hansestadt Rostock, Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2015, Gesamtstadt Rostock, S. 4

² WIRO Wohnführbericht 2015, S. 8

³ Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2013

⁴ Wohngeld- und Mietenbericht 2014 der Bundesregierung

Wohnraumangebot für Studierende

Rostock hat an der Universität und der Hochschule für Musik und Theater ca. 14.000 Studierende. Das Studentenwerk bietet ca. 1.470 Wohnheimplätze in Rostock, das ist eine Versorgungsquote von ca. 10%.

Das Studentenwerk unterbreitet ein spezifisches Wohnangebot an Studierende, d.h. pauschale Miete ohne Betriebskostenabrechnung und ohne Nachzahlung. Die Durchschnittsmiete liegt bei 236,00 EUR. Etwa 85 % der Mieten liegen auf oder unter 250,00 EUR und orientieren sich am Wohngeldzuschuss im BAföG. Neben den Betriebskosten sind auch Möbel, Strom, Internet und Fernsehen in der Miete enthalten. Die meisten Wohnheimplätze finden sich in Wohngemeinschaften mit gemeinsamer Küche und Sanitärzelle(n). Es besteht eine hohe studienbedingte Fluktuation.

Die Wohnheime befinden sich in den meisten Fällen in Campusnähe.

Der Anteil ausländischer Studierender in den Rostocker Wohnheimen ist von 32 % in 2011 auf 44 % in 2016 gestiegen, die meisten der ausländischen Studierenden in Rostock wohnen im Wohnheim.

Die Nachfrage nach Wohnheimplätzen steigt an. So konnte 2015 ca. 800 und 2016 ca. 1.100 Bewerbern jeweils zum Wintersemester kein Wohnheimplatz angeboten werden. Erstmals haben nicht alle zum Wintersemester neuimmatrikulierten Studierenden ihre endgültige Unterkunft gefunden. Das Studentenwerk sieht in Rostock einen Fehlbedarf von bis zu 650 Wohnheimplätzen - das entspräche einer Versorgungsquote von ca. 15%.

2.6. Wohnungspolitik

Mietpreisbremse

Nach Auffassung der Stadt bildet die Hansestadt Rostock einen einheitlichen und angespannten Wohnungsmarkt, auf den die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einführung der beiden gesetzlichen Mietpreisbremsen zutreffen.

Die Bürgerschaft hat am 02.12.2015 beschlossen, beim Land den Erlass der entsprechenden Rechtsverordnungen zu beantragen. Im gesamten Stadtgebiet soll für 5 Jahre als Gebiet mit schwieriger Wohnungsversorgung die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent abgesenkt werden. Das gesamte Stadtgebiet soll außerdem durch Rechtsverordnung für 5 Jahre als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt werden, in dem die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf.

Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden durch Rechtsverordnung des Landes festgelegt. Der Oberbürgermeister hat sich entsprechend dem Beschluss mit einem Schreiben im Januar 2016 an den Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes

M-V, gewandt und beantragt, zügig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung zur sogenannten Mietpreisbremse für Bestands- und Wiedervermietungsflächen in der Hansestadt Rostock vorliegen. Die Entscheidung des Landes bleibt abzuwarten.

Wohnungspolitische Gesamtstrategie

Im Dezember 2013 hat die Bürgerschaft den Oberbürgermeister beauftragt, eine wohnungspolitische Gesamtstrategie zu erarbeiten, deren Ziele in der Sicherung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für alle Segment- und Nachfragegruppen sowie in der Durchmischung der einzelnen Stadtteile bestehen.

Als Handlungsfelder kommen danach die Bauleitplanung, eine aktive städtische Liegenschaftspolitik, die Nutzung des kommunalen Wohnungsunternehmens, die Unterstützung alternativer Wohnprojekte und Ähnliches in Betracht. Dazu sollen aktuelle Prognosen und kommunale Steuerungsmöglichkeiten und –grenzen dargestellt werden.

Eine wohnungspolitische Gesamtstrategie benötigt als Grundlage eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose. Die im Jahr 2014 erstellte Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose ist aufgrund der aktuellen Entwicklung der Bevölkerung und der Aktualisierung der ihr zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose nicht mehr zutreffend. Die für die Entwicklung grundlegende Bevölkerungsprognose wurde 2016 überarbeitet, mit der Landesprognose und der Bevölkerungsprognose für Deutschland abgeglichen und am 17.03.2016 veröffentlicht. Die Bevölkerungsprognose (Basis 2011 bis 2015) liegt für den Zeitraum 2016 bis 2025 als kleinräumige Prognose und bis 2035 für die Gesamtstadt vor. Diese Prognose geht von einer positiven Einwohnerentwicklung bis 2035 um ca. 12 % aus. Die Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose wird derzeit vorbereitet.

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Im Neubau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird keine geeignete Möglichkeit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gesehen. Das Ansteigen der Wohnkosten kann nur durch ein größeres Angebot verhindert werden.

Die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung kann vor allem durch bedarfsgerechten Wohnungsneubau erreicht werden. Dazu hat die Stadt bereits eine Wohnungsbauoffensive gestartet (Städtischer Anzeiger 24.06.2015).

Verbilligte Abgabe von Baugrundstücken

Die verbilligte Abgabe von Baugrundstücken wurde geprüft. Die Nachfrage nach städtischem Wohnbauland übersteigt derzeit die vorhandenen Kapazitäten, während sich dies in Gemeinden mit negativer demographischer Prognose umgekehrt verhält. Deshalb setzen diese Gemeinden finanzielle Anreize indem sie z. B. jungen Familien für den Bau von Einfamilienhäusern vergünstigte Baukonditionen gewähren. Gemäß § 56 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht das besondere öffentliche Interesse Abweichungen zulässt. Dieses

besondere öffentliche Interesse ist entsprechend zu begründen, um eine kommunalaufsichtliche Genehmigung zu erhalten. Auf dieser Grundlage ist keine tragfähige Begründung erkennbar, warum die Stadt zu Lasten des kommunalen Haushalts – und damit der Allgemeinheit – Vergünstigungen einräumen sollte.

Kooperationsverträge

Zu dem im Dezember 1995 vom Land verabschiedeten Belegungsbindungsgesetz (BelBindG M-V), das auf dem Altschuldenhilfegesetz vom Juni 1993 basierte und für Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt sorgen sollte, wurden zur sozialgerechten und sozialverträglichen Wohnraumversorgung Kooperationsverträge abgeschlossen. Den Gemeinden war die Ermächtigung eingeräumt, 50 % des Wohnungsbestandes der Verfügungsberechtigten (kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen), für die Altschuldenhilfe in Form von Zinshilfen und/oder Teilentlastung gewährt wurde, mit dem Status der Belegungsbindung zu versehen. In der Hansestadt Rostock waren das ca. 30.000 Wohnungen.

Die Kooperationsverträge nehmen in der Präambel Bezug auf § 5 BelBindG M-V und wurden zur Sicherung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit Wohnberechtigungsscheinen abgeschlossen. Dabei wurden soziale Dringlichkeiten zur Wohnraumversorgung vereinbart. Die vorhandenen Versehrtenwohnungen und die barrierefrei nachgerüsteten Wohnungen wurden dauerhaft gebunden.

Aufgrund der Verträge wurde für Inhaber eines WBS mit Dringlichkeitsstufe I (Obdachlose) in einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus dem Bauamt, dem Amt für Jugend und Soziales, der WIRO und den Wohnungsgenossenschaften über die Wohnraumversorgung entschieden.

Die Verträge waren auch darauf gerichtet, alle 1995 im Wohnungsbestand vorhandenen Versehrtenwohnungen in dauerhafter Wohnungsbindung und die mit öffentlichen Mitteln barrierefrei nachgerüsteten Wohnungen durch die Stadt zu vergeben.

Der belegungsgebundene Bestand an Wohnungen wurde nicht wie in anderen Städten objektbezogen bestimmt, sondern entwickelte sich aus den freiwerdenden Wohnungen. Das hatte den Vorteil, dass nicht eingegrenzt nur bestimmte Wohnungen für WBS-Inhaber zur Verfügung stehen und eine räumliche Konzentration von Haushalten mit geringem Einkommen erfolgt.

Durch den Abschluss der Kooperationsverträge hat die Stadt den größeren Wohnungsunternehmen die Möglichkeit gegeben, die Wiederbelegung von freiem Wohnraum eigenständig vornehmen zu können. Damit konnte eine schnelle Vermietung freier Wohnungen gewährleistet und der mit dem Gesetz verbundene hohe Verwaltungsaufwand bei Freimeldungen und Wiederbelegungen von Wohnraum für Haushalte mit WBS vermieden werden.

Das BelBindG M-V ist am 31.12.2013 außer Kraft getreten. Die Kooperationsverträge sind damit, soweit sie sich auf diese Rechtsgrundlage beziehen, funktionslos geworden. Im Übrigen gelten sie fort.

Preiswerte altengerechte und barrierearme oder barrierefreie Wohnungen

Der Bedarf preiswerter und vor allem altengerechter Wohnungen muss vorrangig im Bestand abgesichert werden. Mit den Wohnungsbeständen der WIRO und der Genossenschaften kann diese Absicherung erfolgen. Sie sind die wichtigsten Partner bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele.

Auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes, heute Wohnraumförderungsgesetz, in Verbindung mit den Richtlinien über die jährlichen Wohnungsbauprogramme des Landes M-V, wurden u. a. auf Antrag Förderungsmittel für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen gewährt.

In der Zeit von 1991 – 2005 wurden diese Mittel für den Bau von 432 altengerechten Wohnungen mit und ohne Betreuungsangebot und 11 behindertengerechten Wohnungen in Anspruch genommen.

Die Hansestadt Rostock hat sich durch den Abschluss von Darlehensverträgen eine Zweckbestimmung an diesen Wohnungen gesichert. Die Darlehensverträge beinhalten u. a. die Dauer der Zweckbestimmung. Für 70 altengerechte und 11 behindertengerechte Wohnungen ist diese ausgelaufen und die Wohnungen werden über den Vermieter eigenständig vergeben.

Die Anzahl der in der Hansestadt Rostock vorhandenen oder neugebauten barrierefreien Wohnungen wird nicht statistisch erfasst und ist deshalb nicht bekannt. Die Verwaltung legt bei der Planung die Definition des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG § 4) sowie die Definition zur Barrierefreiheit des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) zugrunde.

Darüber hinaus finden die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), die DIN-Vorschriften 18040 Teil 1 und Teil 2 sowie die Richtzeichnungen „Barrierefreies Bauen auf öffentlichen Verkehrsflächen“ in der Hansestadt Rostock ihre Anwendung. Bei Neubau ist § 50 LBauO M-V „Barrierefreies Bauen“ zu beachten. Danach müssen in einem Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.⁵

Die Bürgerschaft hat am 08.06.2016 den Oberbürgermeister beauftragt, ein Kooperations- und Trägermodell sowie ein Beratungs- und Ausstellungskonzept für eine Beratungsstelle für barrierefreie Wohnraumanpassung zu erarbeiten. Mit dem Beschluss ist vorgesehen, den Pflegestützpunkt in das Kooperationsprojekt einzubeziehen. Der Beschluss greift die Initiative des Fördervereins Gemeindepsychiatrie Rostock für eine externe Wohnraumberatungsstelle auf.

⁵ § 2 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVObI. M-V S: 590)

Des Weiteren hat sich die Hansestadt Rostock durch den Abschluss von Kooperationsverträgen bzw. Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft die Belegung von 65 Wohnungen für Rollstuhlfahrer gesichert.

Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen

Das Strukturkonzept Warnemünde hat die Notwendigkeit der Wahrung eines verträglichen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnen zum Erhalt eines „urbanen Gleichgewichts“ im Seebad Warnemünde herausgearbeitet. Die im Jahr 1996 vom Land erlassene Wohnraumzweckentfremdungsverordnung wurde 2004 wieder aufgehoben, da sie damals auf dem entspannten Wohnungsmarkt als wohnungswirtschaftlich entbehrlich, rechtlich haltlos, städtebaulich kontraproduktiv und beschäftigungshemmend eingeschätzt wurde. Als mögliches Instrument wurde daher u.a. ein Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen.

Zum Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 05.01.2011 mit dem Strukturkonzept Warnemünde beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktion zu schaffen. 2013 wurde daher ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. 2013 und 2015 wurden umfangreiche Bestandserfassungen durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist bis zur Auslegungsreife bearbeitet. Der Auslegungsbeschluss soll Anfang 2017 gefasst werden.

Ein Bebauungsplan kann für das Seebad Warnemünde, mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen und sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, in einer notwendigerweise differenzierten Staffelung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für die verschiedenen Quartiere festsetzen.

3. Wohnraumförderung

3.1. Förderprogramme und andere Steuerungsmöglichkeiten

Schwerpunkt Neubauförderung 1991 bis 2005

Nach der Wende war es Hauptaufgabe der Wohnungspolitik, flächendeckend zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ein weiteres Ziel war eine Erhöhung der Wohneigentumsquote. Auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes, heute Wohnraumförderungsgesetz, in Verbindung mit den Richtlinien über die jährlichen Wohnungsbauprogramme des Landes M-V, wurden durch Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen folgende Maßnahmen gefördert:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Erwerb von Eigentumsmaßnahmen aus dem Bestand
- Obdachlosenförderung
- Altengerechter Miet- und Genossenschaftswohnungsbau
- Eigenheimneubau und Neubau von Eigentumswohnungen
- Um- und Ausbau von Eigentumsmaßnahmen
- Förderung barrierefreies Wohnen

In der Zeit von 1991 – 2005 wurden diese Mittel für den Neubau von 860 Miet- und Genossenschaftswohnungen, davon 432 altengerechten Wohnungen mit und ohne Betreuungsangebot sowie 11 behindertengerechten Wohnungen in Anspruch genommen. Die Förderung setzte voraus, dass sich die Stadt mit einem unverzinslichen Baudarlehen in Höhe von 25,00 EUR je m² Wohnfläche beteiligt. Dafür wurden vom Land 35,7 Mio. EUR und von der Stadt 1,3 Mio. EUR bereitgestellt. Durch den Abschluss von Darlehensverträgen wurde eine Zweckbestimmung an diesen Wohnungen gesichert. Die Wohnungen dürfen nur Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines für geförderten Wohnraum überlassen werden (Belegungsbindung). Zur Begrenzung der Miethöhe wurden besondere Vereinbarungen getroffen (Mietpreisbindung). Die Begrenzung der Miethöhe ist in den Bewilligungsbescheidendes LFI M-V und in den Darlehensverträgen der Stadt mit den jeweiligen Vermietern festgelegt worden (Mietpreisbindung).

Barrierefreie Wohnungsanpassung 1992 - 2002

Da im 1990 vorhandenen Wohnungsbestand im Verhältnis zu den Haushalten älterer und schwerbehinderter Menschen nicht ausreichend altersgerechter Wohnraum vorhanden war, wurde neben der o. g. Landesförderung mit Beschluss der Bürgerschaft 1992 ein eigenes Zuschussprogramm für barrierefreie Wohnungsanpassung für Mehrfamilienhäuser aufgelegt. Ab 2003 musste die Förderung aufgrund der Haushaltssituation der Stadt eingestellt werden. In diesem Zeitraum wurden 252 Wohnungen durch Bau von Rampen an Wohngebäuden, Türschwellenbeseitigungen und Türverbreiterungen sowie den Anbau von Geländern mit insgesamt 489.500,00 EUR gefördert.

Schwerpunkt Stadtumbau 2003 - 2015

Bereits ab 1998 hat die Landesregierung die Neubauförderung, zunächst im Mietwohnungsbau und dann auch im Eigentumsbereich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen eingestellt. Die neue zentrale Herausforderung bestand in der

Unterstützung des Stadtumbauprozesses, der die Städte gegenüber den Folgen des demographischen Wandels lebens- und zukunftsfähig machen sollte. Förderung fand seitdem ausschließlich im Bestand statt. Gefördert wurden:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Barrierefreies Wohnen
- Nachträglicher Anbau oder Ersatz von Balkonen
- Dachaufbau und Wiederherstellung der Außenanlagen nach partiellem Rückbau
- Altengerechte Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot

Nach den Modernisierungsrichtlinien vom 30.04.2003 erfolgte die Förderung als Zuwendung im Rahmen der Projektförderung als zinsgünstige Darlehen zur Deckung der Gesamtausgaben im Wege der Anteilfinanzierung.

Die Investitionsbereitschaft in den geförderten Wohnungsbau war in den letzten Jahren aufgrund des niedrigen allgemeinen Zinsniveaus und der mit der Förderung verbundenen Einschränkungen gering. Die Stadt hat neben den o. g. keine weiteren Belegungs- oder Mietpreisbindungen vereinbart.

Mit der Reduzierung des Leerstands und der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes bestehen aktuell die Ziele der Wohnraumförderung des Landes im Erhalt sozial verträglicher Wohnkosten und funktionierender Wohnungsmärkte. Wegen der zurückhaltenden Inanspruchnahme der bereitstehenden Wohnraumförderungsmittel hat das Land Verbesserungen an den Förderbedingungen vorgenommen.

Mit dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen fördert das Land seit 2014 bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in vorhandenen Wohngebäuden auch mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Die Förderung ist mit der Zweckbestimmung verbunden, die Wohngebäude für die Dauer von mindestens 15 Jahren als Miet- und Genossenschaftswohnung zu nutzen und im Einvernehmen mit der Stadt zu belegen.

Schwerpunkt Wohnungsneubau ab 2016

Mit dem Landesprogramm Wohnraumförderung 2016 wurde ein Sonderprogramm zur Gewährung von Zuschüssen für den sozialen Wohnungsneubau neu aufgelegt. Damit soll in Ober-, Mittel- und Grundzentren, die Wohnungsleerstände von unter vier Prozent aufweisen, die Entwicklung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden. Belegungsgebundene Wohnungen mit tragbaren Wohnkosten sollen für Haushalte bereitgestellt werden, die sich auf dem Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Außerdem wurde ein Programm zur Ertüchtigung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte entwickelt. Gefördert wird die Instandsetzung von leer stehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen, um diese wieder zu Wohnzwecken nutzbar zu machen.

Aktuell werden folgende Maßnahmen gefördert:

Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutztem Wohneigentum
Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von selbst genutztem Wohneigentum in innerstädtischen Altbauquartieren
Schaffung von barrierefreien Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von barrierefreiem selbst genutztem Wohneigentum im Bestand
Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen
Barrieren reduzierender Umbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen
Reduzierung von Barrieren im selbst genutzten Wohneigentum - Zuschuss
Nachrüstung von Personenaufzügen in Wohngebäuden - Darlehen
Nachrüstung von Personenaufzügen und Liften in Wohngebäuden - Zuschuss

Mitwirkung der Stadt bei der Wohnraumförderung des Landes

Mit der Vierten Änderung der Modernisierungsrichtlinien wurde die Stadt ab 2012 von ihrer Aufgabe als Vorprüfstelle entbunden. Seitdem sind die Antragsteller nur noch verpflichtet, ihrem Förderantrag eine Bestätigung der Belegenheitsgemeinde beizufügen. Die Bestätigung umfasst neben der Kenntnisnahme je nach Fördergegenstand die Aussage,

- dass gegen die Maßnahme keine Bedenken bestehen,
- dass Bedarf an den antragsgegenständlichen Mietwohnungen/Wohnungsgrößen durch Neubau besteht,
- dass der Wohnungsleerstand in der Stadt unter 4 % liegt,
- dass Bedarf an Wohnungen für die benannten Haushalte besteht und diese gegenwärtig leer stehen,
- dass das Wohngebäude auf der Grundlage Integrierter Stadtentwicklungskonzepte oder anderer gemeindlicher Entwicklungsplanungen innerhalb der auf die Antragstellung folgenden 10 Jahre nicht zum Rückbau vorgesehen ist und weiterhin für die Sicherung der Wohnraumversorgung Bestand haben wird.

Im Jahr 2015 wurden 4 Anträge für 93 Wohnungen (2014: 3 Anträge für 145 Wohnungen) aus dem allgemeinen Wohnraummodernisierungsprogramm und 9 Anträge für 22 Aufzüge, 396 Wohnungen (2014: 8 Anträge für 34 Aufzüge, 374 Wohnungen) aus dem Aufzugprogramm befürwortet.

Weitere Förderprogramme und Steuerungsmöglichkeiten

Die Wohnraumförderung des Landes wird ergänzt durch KfW-Förderprodukte zum energieeffizienten Bauen und Sanieren, zum altersgerechten Umbau und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Stadt ist seit 2011 nicht mehr erforderlich.

Die Stadt prüft zurzeit, ob es im Hinblick auf eine Kooperation mit den Wohnungsunternehmen zielführend ist, Grundstücke anstelle des Verkaufs gegen Höchstpreis nach Konzeptausschreibungen zu veräußern. Damit sollen überzeugende Konzepte gesucht werden, die der Einordnung des Grundstücks in den stadträumlichen Kontext gerecht werden und dabei wohnungspolitische, energetische, ökologische und städtebauliche Belange berücksichtigen.

3.2. Verwaltung von geförderten Wohnungen

Die Dauer der Zweckbestimmung der in den Jahren 1991 bis 2005 geförderten Neubauwohnungen wurde in Umsetzung der Zuwendungsbescheide in den Darlehensverträgen vereinbart. Die Zweckbindungsdauer konnte bei vorzeitiger Rückzahlung aufrechterhalten werden.

Im Jahr 2015 ist die Bindungsfrist für 11 Wohnungen ausgelaufen. Nach Insolvenz des Verfügungsberechtigten ist außerdem nach Zwangsversteigerung die Zweckbestimmung für die 11 behindertengerechten Wohnungen vorzeitig entfallen.

Während der Dauer der Zweckbestimmung sind die geförderten Wohnungen bestimmten Wohnungssuchenden als Miet-/Genossenschaftswohnung zum Gebrauch zu überlassen. Eine von der Zweckbestimmung abweichende Nutzung oder das Überlassen an nicht wohnberechtigte Personen bedarf einer Genehmigung der Stadt. 2015 wurden 24 Wohnungen von der Zweckbestimmung freigestellt.

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Freistellung von der Wohnungsbindung	Anzahl	15	27	26	24	24

Im Jahr 2015 wurden keine geförderten Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt oder anderen Nutzungen zugeführt.

Die geförderten Wohnungen gelten nicht als preisgebundener Wohnraum. Während der Dauer der Zweckbestimmung sind die Miethöhe und die Möglichkeiten der Mieterhöhung begrenzt. Die neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Die Einhaltung der zulässigen Miete wird überwacht. Die Mietpreisprüfung erfolgt ausschließlich bei Abschluss eines neuen Mietvertrages. 2015 wurde die Miete von 53 geförderten Wohnungen geprüft. Überschreitungen der zulässigen Höhe wurden nicht festgestellt.

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Kontrollen Mietpreisbindung geförderter Wohnraum	Anzahl	54	67	55	58	53

3.3. Wohnungsmarktregulierung durch Rückbau und Abriss von Wohnungen

Seit 2002 wird das Programm „Stadtumbau Ost – Rückbau“ in räumlich festgelegten Fördergebieten umgesetzt. Voraussetzung für die Aufnahme in das Programm war die Erarbeitung eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK). In Rostock hat die Bürgerschaft das ISEK am 09.10.2002 beschlossen. Mit den Wohnungsunternehmen wurde vereinbart, unter städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten den Wohnungsmarkt durch Abriss und Rückbau zu regulieren. Mit der Änderung der Richtlinie 2007 wurde der Finanzausschuss von bisher 60 EUR/m² Wohnfläche auf 50 EUR/m² abgesenkt, ausgenommen Wohnhäuser mit mehr als sechs Geschossen. Mit der ersten und zweiten Fortschreibung des ISEK wurden weitere Rückbauvorhaben aufgenommen. In den Jahren 2006 bis 2009 wurden schwerpunktmäßig Wohnungen in den nordöstlichen Stadtbereichen Dierkow-Neu und Toitenwinkel sowie im nordwestlichen Stadtbereich Groß-Klein vom Markt genommen.

Mit dem Rückgang des Leerstandes verlor die Rückbauförderung für die Stadt ihre Bedeutung. Der geförderte Abriss und Rückbau von Wohnungen ging von 2009 bis 2011 deutlich zurück. In den Jahren 2012 und 2013 wurden keine Wohnungen abgerissen. Die letzte geförderte Maßnahme erfolgte 2014 mit dem Abriss von 116 Wohnungen im Hafensbahnweg.

Insgesamt sind damit 2.147 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 118.786,83 m² unter Einsatz von Städtebaufördermitteln in den Jahren 2003 bis 2014 abgerissen oder zurückgebaut worden, davon 122 durch Teilrückbau von Gebäuden.

Der Abriss/Rückbau erfolgte in den folgenden Stadtteilen:

Abriss/Rückbau von Wohnungen	Anzahl
Groß Klein	679
Toitenwinkel	666
Dierkow	378
Evershagen	201
Schmarl	189
Innenstadt	34
gesamt	2.147

4. Wohnungsvermittlung und Mieten

Regelungen über Belegungsrechte und Mietpreise wurden im Zusammenhang mit der Wohnungsbauförderung in den Jahren von 1991 – 2005 begründet. Die Förderung des Landes war damals an eine parallele Förderung durch die Stadt gebunden.

Die Zuwendungsbescheide der nach dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen geförderten Wohnungen sehen als Nebenbestimmung vor, während der Dauer der Zweckbestimmung die Wohnungen im Einvernehmen mit der Stadt zu belegen. Das Einvernehmen ist in Vereinbarungen mit den Zuwendungsempfängern als Vorschlagsrecht ausgestaltet worden. Im Jahr 2015 wurden 3 Vereinbarungen über 451 Wohnungen geschlossen.

4.1. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Zuwendungsbescheide der von 1991 – 2005 geförderten Wohnungen sahen in Übereinstimmung mit den damals geltenden Förderrichtlinien vor, während der Dauer der Zweckbestimmung die geförderten Wohnungen bestimmten Wohnungssuchenden als Miet-/Genossenschaftswohnung zum Gebrauch zu überlassen. Die Belegung der Wohnungen sollte im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde erfolgen.

Das Einvernehmen ist mit den Zuwendungsempfängern in den Darlehensverträgen mit der Stadt so ausgestaltet worden, dass diese Wohnungen an Wohnungssuchende zu überlassen sind, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins sind. Die Belegung erfolgt nach Freimeldung auf Vorschlag der Stadt.

Von den in der Zeit von 1991 – 2005 unter Einsatz von Fördermitteln neugebauten 860 Miet- und Genossenschaftswohnungen ist per 31.12.2015 für 185 Wohnungen, darunter 70 altengerechte und 11 behindertengerechte Wohnungen, die Zweckbestimmung ausgelaufen. Die Wohnungen werden über den Vermieter eigenständig vergeben.

Der Bestand geförderter Wohnungen mit Belegungsbindung hat sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt.

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Bestand geförderter Wohnungen mit Belegungsbindung	Anzahl	697	697	697	697	675
darunter altengerechte Wohnungen	Anzahl	373	373	373	373	362
darunter behindertengerechte Wohnungen	Anzahl	11	11	11	11	0

Bestand jeweils am 31.12.

4.2. Wohnberechtigungsschein (WBS)

Unter der Geltung des BelBindG vom 01.01.1996 bis 31.12.2013 waren die über die Kooperationsverträge gebundenen Wohnungen an Wohnberechtigte mit WBS zu überlassen.

Bei den geförderten Wohnungen wurde für die Dauer der Zweckbestimmung in den Darlehensverträgen die Anwendung des Landesbelegungsbindungsgesetzes vereinbart. Die Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz durften danach um 30 % überschritten werden. Das Landesbelegungsbindungsgesetz ist am 31.12.2013 außer Kraft getreten.

Bei der aktuellen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus dürfen die Einkommen nach der 1. VO zur Änderung der Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz um jeweils 30 % überschritten werden.

Erteilung von WBS	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
nach WOFG/BelBindG ¹	Anzahl	1.122	952	609	202	182
nach § 5 WoBindG	Anzahl			16	8	15
Gebührenvolumen	Euro	1.465	1.520	1.314	910	1.730
Vorsprachen	Anzahl	2.512	2.213	1.750	1.302	643
Anträge	Anzahl	1.097	930	616	496	223
Widersprüche zu WBS	Anzahl	0	2	4	1	0

¹ Das BelBindG M-V ist am 31.12.2013 außer Kraft getreten, WBS ab 2014 nur noch für geförderten Wohnraum nach § 27 WoFG

Die durchschnittliche Wartezeit von der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines bis zur Vermittlung einer Wohnung betrug 2015 10 Monate (2014: 12 Monate).

Wohnraumvermittlung an Inhaber eines WBS und in belegungsgebundenen Wohnraum	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Obdachlose ¹	Anzahl	8	6	8	0	0
ALG II-Empfänger/Sozialhilfeempfänger ¹	Anzahl	241	166	197	0	0
schwer behinderte Menschen	Anzahl	37	35	31	20	20
Ältere Menschen	Anzahl	37	43	37	30	31
Schwangere ¹	Anzahl	15	9	9	1	0
Alleinerziehende bis 2 Kinder ¹	Anzahl	20	17	12	0	0
Familien/Alleinerziehende mit 3 Kinder u. mehr Kindern ¹	Anzahl	8	6	14	0	0
Ausländer/jüdische Emigranten/Aussiedler	Anzahl	88	81	96	0	0
davon: Asylbewerber	Anzahl			66	0	0
Wohnraumvergabe geförderter Wohnraum	Anzahl	47	52	54	63	53
durchschnittlicher Zeitraum von Erteilung WBS bis Wohnraumvermittlung ²	Anzahl			12	12	10

¹ Das BelBindG M-V ist am 31.12.2013 außer Kraft getreten, Wohnraumvermittlung erfolgt direkt durch Vermieter, keine Erfassung durch die Stadt

² Erfassung ab 2013

Für eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse und der Haushaltsgrößen während des Mietverhältnisses und zur Erhebung von Ausgleichszahlungen zur Vermeidung von Fehlförderungen besteht im Land M-V keine Rechtsgrundlage.

4.3. Belegung im Einvernehmen (LaProPaBaWo M-V, ohne WBS)

Von den nach dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen geförderten Wohnungen hat die Stadt über 451 Wohnungen ein Vorschlagsrecht vereinbart. Von den fertiggestellten Maßnahmen waren Wohnungen wie folgt begünstigt:

Stadtteil	Anzahl der Wohnungen	
	2014	2015
Groß Klein	20	22
Lütten Klein	20	60
Südstadt	30	20
Lichtenhagen	42	21
Toitenwinkel	0	65
Dierkow	0	29
gesamt	112	217

Da die Wohnungen im Regelfall bei Durchführung der Fördermaßnahme vermietet sind, greift das Vorschlagsrecht nur in den wenigen Fällen, in denen eine Wohnung frei wird.

Das Vorschlagsrecht ist wie folgt ausgestaltet: Innerhalb von 5 Arbeitstagen nach Freimeldung teilt die Stadt mit, ob ein bei der Stadt erfasster Antragsteller berücksichtigt werden soll. Nach der Vereinbarung sollen bei der Vermietung dieser Wohnungen grundsätzlich mobilitätseingeschränkte, ältere oder behinderte Menschen berücksichtigt werden.

4.4. Freifinanzierter Wohnungsbau

Die Hansestadt Rostock gibt in fachlicher Begleitung durch den Arbeitskreis Mietspiegel im zweijährigen Abstand einen qualifizierten Mietspiegel heraus. Aufgabe des Mietspiegels ist es, die ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen transparent darzustellen. Er ist anerkanntes Beweismittel für die Ortsüblichkeit der Miete bei Mieterhöhungen im bestehenden Mietverhältnis. Bei Neuvermietungen stellt er eine Orientierungshilfe für die Angemessenheit der Miete dar.

Im Mietspiegel ist die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro ausgewiesen. In ihr sind keine Beträge oder Umlagen für Betriebskosten enthalten.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten (NKM) haben sich demnach wie folgt entwickelt:

2015		2013	2011
Mittelwert NKM EUR/m ²	Entwicklung zu 2013 EUR/m ²	Mittelwert NKM EUR/m ²	Mittelwert NKM EUR/m ²
5,69	0,17	5,52	5,37

Nach den verschiedenen Wohnlagen und Beschaffenheitsklassen stellen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten wie folgt dar:

Beschaffenheitsklasse	normale Wohnlage	gute Wohnlage	Innenstadtlage	Insgesamt
	Mittelwert der Nettokaltmieten in EUR / m ²			
1 Konventionelle Bauweise (bis 1945)	6,40	6,52	6,97	6,67
2 Konventionelle Bauweise (1946 bis 1990)	6,29	6,12	6,36	6,26
Konventionelle Bauweise bis 1990 insgesamt	6,33	6,31	6,63	6,44
3 Industrielle Bauweise (1960 bis 1976)	5,46	5,60	5,86	5,52
4 Industrielle Bauweise (1977 bis 1990)	5,13	5,55	6,47	5,24
Industrielle Bauweise bis 1990 insgesamt	5,28	5,59	6,29	5,39
Massive Bauweise (1991 - 2014)	6,64	7,17	8,45	7,66
Insgesamt	5,41	5,83	6,78	5,69

Der nächste Mietspiegel wird mit dem Stichtag 30.09.2016 aufgestellt.

Zur Ortsüblichkeit der Miete, z. B. bei Mieterhöhungsverlangen, werden Beratungen angeboten.

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Beratungen zur Ortsüblichkeit der Miete	Anzahl	380	375	430	375	420

Eine Überwachung der Mietpreise auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB) erfolgt nicht.

Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine Mietpreisüberhöhung nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden kann. Dabei können Geldbußen bis zu 50.000 EUR verhängt werden. Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher nach StGB. Es gibt keine Hinweise auf entsprechende Fälle.

Die Bürgerschaft hat den Oberbürgermeister mit Beschluss vom 06.10.2010 beauftragt, einen Betriebskostenspiegel aufzustellen. Mit dem Betriebskostenspiegel soll für den Rostocker Wohnungsmarkt Transparenz und Vergleichbarkeit für Wohnungssuchende, Mieter/innen und Vermieter/innen geschaffen werden. Er soll Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen geben und einen Beitrag zur Ressourcenschonung und damit zum Umweltschutz leisten. Darüber hinaus kann er ein

wichtiges Hilfsmittel zur Überprüfung der Angemessenheit der Heizkosten sowie der übrigen Betriebskosten bei den Mieter/innen sein, für die die Stadt im Sinne der Sozialgesetzgebung die Wohnkosten zu übernehmen hat.

Zunächst war vorgesehen, den Betriebskostenspiegel unter Mitwirkung der Wohnungsunternehmen zu erstellen. Letztlich war kein Unternehmen bereit, an der Erstellung eines Betriebskostenspiegels mitzuwirken.

Befürchtet wird, dass die Unternehmen auf Betriebskostennachzahlungen verzichten müssen und dass keine ausreichenden Einzelfallprüfungen mehr durchgeführt werden. In Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Vermieter sollte es den Mieter/innen und Leistungsträgern möglich sein zu prüfen, ob im Einzelfall ein zu hoher Verbrauch vorliegt.

Die Heizkosten stellen in dem vom Deutschen Mieterbund e. V. in Kooperation mit der mindUp GmbH aufgestellten Betriebskostenspiegel für 2014 den größten Anteil an den Betriebskosten dar.

Konkrete Zahlen über den Heizenergieverbrauch werden jährlich im bundesweiten Heizspiegel von der gemeinnützigen co2online GmbH mit Unterstützung des Deutschen Mieterbundes e.V. veröffentlicht. Er ist nur für zentral beheizte Wohngebäude anwendbar. Der Herausgeber kritisiert die Heranziehung durch Leistungsträger zur Ermittlung der Angemessenheit von Heizkosten. Die Höhe der Heizkosten ist abhängig vom Zustand des Gebäudes, der Lage der Wohnung im Gebäude, den Brennstoffpreisen sowie der gesundheitlichen und familiären Situation der Bewohner. Sie wird außerdem von der Witterung beeinflusst.

Das Unternehmen bietet regionale Heizspiegel auf der Grundlage verfügbarer Daten an. Es ist nunmehr beabsichtigt, einen Heizspiegel für Rostock erstellen zu lassen.

5. Wohngeld

Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Allgemeines Wohngeld können Mieter von Wohnungen als Mietzuschuss und Eigentümer eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung als Lastenzuschuss für den selbstgenutzten Wohnraum beantragen.

Nach der Neugestaltung des Sozialhilferechts und des Inkrafttretens des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt („Harzt IV“) zum 01.01.2005 sind Empfänger von sonstigen Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II) vom Wohngeldbezug ausgeschlossen, wenn bei der Berechnung dieser Leistungen bereits die Unterkunft- und Wohnkosten berücksichtigt sind.

Empfängerhaushalte mit allgemeinem Wohngeld der Hansestadt Rostock 2006 bis 2015

Jahr	Empfängerhaushalte mit allgemeinem Wohngeld	Davon		Gesamtzahlbetrag	Davon		Durchschnittlicher Betrag je Zahlfall (kumulative Jahreswerte)	Davon	
		Mietzuschuss	Lastenzuschuss		Mietzuschuss	Lastenzuschuss		Mietzuschuss	Lastenzuschuss
		Anzahl			1 000 EUR			EUR	
2006	7 622	7 552	70	4 185	4 129	56	87,37	87,05	119,71
2007	6 947	6 873	74	3 596	3 552	43	86,60	86,30	119,94
2008	5 640	5 565	75	2 944	2 897	46	79,72	79,34	114,47
2009 ¹	15 184	15 031	153	9 118	9 019	99	150,24	150,00	176,84
2010	14 297	14 160	137	11 527	11 390	137	147,13	146,73	190,95
2011	11 922	11 817	105	9 978	9 868	110	131,69	131,37	168,33
2012	9 649	9 559	90	8 137	8 061	77	124,37	124,19	147,24
2013	8 402	8 340	62	6 718	6 662	56	121,31	121,19	137,26
2014	8 694	8 604	90	5 519	5 466	51	118,10	117,94	137,96
2015	6 136	6 062	74	4 298	4 251	48	115,38	115,12	143,61

Quelle: Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle (Daten - Amt für Jugend und Soziales)

Mit der Wohngeldreform zum 01.01.2016 sind erhebliche Leistungsverbesserungen eingetreten, so ist bereits mit Stichtag 30.11.2016 festzustellen, dass sich die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte auf 9.354 erhöht hat, wobei das durchschnittliche Wohngeld 148,63 EUR betrug.

	Einheit	2006		2013	2014	2015
Durchschnittliche Zahlfälle im Monat	Anzahl	3.992		4.615	3.894	3.105

Im Ergebnis der Wohngeldreform 2016 haben sich die durchschnittlichen monatlichen Zahlfälle mit Stichtag 30.11.2016 wieder auf 3.510 erhöht.

6. Wohnen für Transferleistungsempfänger und benachteiligte Gruppen

Grundlagen

Um das Wohnen für finanziell schlechter gestellte Gruppen der Bevölkerung möglich zu machen, werden neben der Wohnungsvermittlung und dem Wohngeld durch die Stadt Kosten der Unterkunft nach dem SGB II übernommen.

Kosten der Unterkunft

Im Rahmen der Produkttheorie wurden als leistungsrechtlich angemessene Kosten für die Unterkunft in der Hansestadt Rostock in den Jahren 2013/2014 und seit dem 01.01.2015 folgende Höchstwerte der Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Betriebskosten) festgelegt:

Haushaltsgröße	2013			2015		
	Regelfall - in EUR -	besonders begründeter Einzelfall - in EUR -	Rollstuhl- fahrer und blinde Menschen - in EUR -	Regelfall - in EUR -	besonders begründeter Einzelfall - in EUR -	Rollstuhl- fahrer und blinde Menschen - in EUR -
1 Person	319,50	330,00	396,00	333,00	340,00	408,00
2 Personen	396,00	416,00	480,00	408,00	422,50	487,50
3 Personen	480,00	504,00	567,00	487,50	512,00	576,00
4 Personen	567,00	570,00	630,00	576,00	579,50	640,50
5 Personen	630,00	638,00	696,00	640,50	649,00	708,00
6 Personen	696,00	700,00	756,00	708,00	712,50	769,50
jd. weitere Pers.	84,00			85,50		

Zur Verdeutlichung der tatsächlichen Höhe der Unterkunftskosten je Haushaltsgröße werden im Folgenden die Monate Dezember 2014 und Dezember 2015 für Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) dargestellt:

	Dezember 2014		Dezember 2015	
	Kosten der Unterkunft (bruttokalt) - in EUR -	dar.: anerkannt - in EUR -	Kosten der Unterkunft (bruttokalt) - in EUR -	dar.: anerkannt - in EUR -
Durchschnitt/Bedarfsgemeinschaft	365,51	358,63	369,37	361,82
1 Person	298,56	291,68	301,94	294,62
2 Personen	399,71	392,66	403,92	395,66
3 Personen	459,79	452,14	459,92	451,36
4 Personen	499,74	494,94	501,02	495,26
5 Personen	567,07	563,86	551,54	544,90
6 Personen	604,05	603,84	615,37	611,90

(Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II (Daten nach einer Wartezeit von drei Monaten), Wohn- und Kostensituation in der Hansestadt Rostock)

Anhand der durch das Hanse-Jobcenter erbrachten durchschnittlichen angemessenen Leistungen für die Unterkunft ist ersichtlich, dass die Beträge laut KdU-Richtlinie als auskömmlich zu bezeichnen sind.

Angebote für wohnungslose Menschen

Das Sozialgesetzbuch sieht Hilfen zur Überwindung besonderer Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten vor. Dies liegt im Besonderen bei Personen ohne ausreichende Unterkunft vor. Hier wird eine besondere Hilfe zur Überwindung der Schwierigkeiten gewährt, um eine Eingliederung in das gesellschaftliche Leben zu ermöglichen.

Die Diakonie Rostocker Stadtmission e.V. stellt für wohnungslose Menschen mit einer Übernachtungsunterkunft eine Hilfe für Menschen in akuter Wohnungsnot zur Verfügung. In der Hansestadt Rostock ist sie damit beauftragt, eine Notunterkunft für die vorübergehende Unterbringung von wohnungslosen Männern und Frauen zu realisieren. Als wohnungslos gelten Bürger/innen ohne Wohnung oder sonstige menschenwürdige Unterkunft sowie Menschen, denen der Verlust ihrer selbständigen oder vorübergehenden Wohnung oder Unterkunft, insbesondere aufgrund gerichtlich angeordneter Zwangsräumung, unmittelbar bevorsteht.

Die Übernachtungsunterkunft ist ganzjährig an 7 Tagen in der Woche von 18.00 – 07.00 Uhr geöffnet. Für Frauen stehen 5 Plätze am Hawermannweg 17 in 18069 Rostock zur Verfügung. Männer können die 25 Betten unter der Adresse Am Güterbahnhof 22 in 18055 Rostock nutzen. Darüber hinaus wird kein hilfeberechtigter Mensch wegen Überschreitung der Kapazitäten abgewiesen.

Ergänzend stehen Angebote des Ambulant Betreuten Wohnens für Menschen in besonderen Lebensverhältnissen mit sozialen Schwierigkeiten bei der Obdachlosenhilfe Rostock e.V. sowie der Diakonie Rostocker Stadtmission e.V. zur Verfügung.

Der Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock aus dem Jahr 2011 „Contra Wohnungslosigkeit“ ist dabei wesentliche Handlungsgrundlage zur Überwindung besonderer Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten.

Flüchtlinge

Von 2014 zu 2015 stieg die Zahl der ausländischen Bevölkerung um 1.602 Personen (+19,3 %). Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnung insgesamt stieg in diesem Zeitraum um 2.185 Personen an. Damit ist der Einwohnerzuwachs zu einem großen Teil durch die Zuwanderung von Ausländern bedingt⁶.

Die Unterbringung erfolgt zunächst in Gemeinschaftsunterkünften. Zum Jahresende 2015 waren rund 950 Personen in Gemeinschaftsunterkünften bzw. Notunterkünften untergebracht (zentrale Unterbringung). Zum Teil wurden die Asylsuchenden auch in Wohnungen untergebracht (dezentrale Unterbringung)⁷.

⁶ Hansestadt Rostock, Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2014, Gesamtstadt, S. 9

⁷ Hansestadt Rostock, Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2014, Gesamtstadt, S. 9

Wohnungen konnten wie folgt vermittelt werden:

Wohnraumvermittlung für	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Ausländer/jüdische Emigranten/Aussiedler	Anzahl	188	198	255	217	324
davon: Asylsuchende ¹	Anzahl			66	64	202

¹ Erfassung ab 2013

Weitere Gruppen

Da sich die Wohnraumversorgung für bestimmte Haushalte besonders schwierig gestaltet, wurde 2011 die AG „Wohnraumversorgung besonderer Personengruppen“, gebildet. Gegenstand ist die Koordinierung und Sicherung der Wohnraumversorgung besonderer Personengruppen, wie Menschen aus dem gemeindepsychischen Versorgungssystem, Menschen mit einer körperlichen oder geistigen Behinderung, Menschen in besonderen Lebenslagen (Haftentlassene, Räumungstitel, Schulden) sowie Menschen ohne festen Wohnsitz. Neben der Stadt arbeiten das Hanse-Jobcenter, die WIRO und sieben Genossenschaften in der AG zusammen. Von den im Jahr 2015 gestellten Anträgen konnten bisher 8 Versorgungen erreicht werden (2014: 4).

7. Verbesserung der Wohnqualität

7.1. Infrastruktur und Wohnumfeld

Die Wohnqualität wird nicht nur durch die Wohnung, sondern auch durch das Wohnumfeld, Grün- und Erholungsflächen, die soziale Infrastruktur, die Verkehrsanbindung und geringe Wohnbeeinträchtigungen bestimmt.

Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung ist seit 2002 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Aufgrund von ausgewählten Indikatoren, die einmal jährlich fortgeschrieben werden, wird die sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Situation in den 21 Stadtteilen beobachtet und Handlungsbedarfe abgeleitet.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK wurde auch die Umweltqualität der Ortsteile aus Sicht des Lärmschutzes bewertet. Basis der Bewertung bildeten die Lärmbetroffenheiten, die im Zuge der letzten Lärmkartierung 2012 ermittelt wurden und die Nähe zu sogenannten „ruhigen Gebieten“ – Bereiche, die vornehmlich der Erholung dienen und öffentlich zugänglich sind (z.B. Stadtparks). Überwiegend wurden die Stadtteile als „gut“ bewertet. Eine sehr gute Bewertung erhielten die Ortsteile Lichtenhagen, Evershagen, Dierkow-Neu, Dierkow-Ost, Toitenwinkel und die an der Rostocker Heide gelegenen Ortsteile.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ im Jahr 1992 wurde die Beseitigung der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt eingeleitet. Der inzwischen erreichte hohe Grad der Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Gebäude, die Bebauung zahlreicher Lücken und die Sanierung der Infrastruktur hat den Wohnstandort Innenstadt aufgewertet und zu einer begehrten Wohnlage entwickelt.

Auch andere Ortsteile der Hansestadt Rostock wurden in ihrer Wohnumfeldqualität, insbesondere durch Lärminderungsmaßnahmen, in den vergangenen Jahren verbessert. Z.B. wurde im Hansaviertel im Bereich Dethardingstraße/Karl-Max-Straße eine Tempo-30-Regelung für die Nachtzeit eingeführt. Hierdurch konnten die Anwohner wesentlich entlastet werden. In der Südstadt wurden beispielsweise im Rahmen des Ausbaus der Nobelstraße Maßnahmen, wie z.B. Rasengleis, ein begrünter Mittelstreifen und zu den Höfen schließende Lärmschutzwände, realisiert. Mit diesen Lärminderungsmaßnahmen wurde sogleich eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes der Nobelstraße bewirkt.

Zudem wird durch die alljährlich stattfindenden Geh- und Radwegesanierungsmaßnahmen der Fuß- und Radverkehr in der Hansestadt Rostock gefördert. Damit können langfristig Kfz-Verkehre minimiert und Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung sollen in den nächsten Jahren weitere Lärmschutzmaßnahmen, z.B. im Bereich der Neubrandenburger Straße, vertiefend untersucht und schrittweise umgesetzt werden.

Bei Neubau bzw. Sanierung bestehender Wohngebäude innerhalb von Denkmalbereichen sind Anforderungen zu beachten, die sich aus den jeweiligen Denkmalschutzverordnungen ergeben. Dazu gehören im Allgemeinen Anforderungen an die Höhe und Kubatur, die Parzellierung, die äußere Gestaltung und die Freiflächengestaltung, zu der auch die

Sanierung der Straßen gehört. Dabei soll die historische Pflasterung erhalten bleiben. Um Lärm stärker befahrenen Straßen zu vermeiden, wurden u.a. bereits genutzte, abgefahrene Steine verbaut, mit Beton verlegt und verfugt sowie die Verlegerichtung geändert. Die Sanierung der historischen Pflasterstraßen in den Denkmalbereichen ist weitgehend abgeschlossen. Für die Herweghstraße in der Steintorvorstadt ist noch eine umfassende Lösung für den gesamten Straßenraum erforderlich.

1993 wurde durch das Land M-V das Förderprogramm zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete verabschiedet, das seit 2002 als Bundesförderprogramm „Stadtumbau Ost – Aufwertung von Quartieren“ fortgeführt wird. Das Programm ist gerichtet auf die

- Neugestaltung bzw. Verbesserung der Außenanlagen,
- Schaffung von Park- und Stellplätzen, Geh- und Radwege, Umgestaltung von Müllstandorten,
- Maßnahmen zum Ausbau der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur, wie die Errichtung von Jugendclubs, Bürgerzentren, Begegnungsstätten, Sport- und Spielanlagen.

1993 wurden die Stadtbereiche Dierkow-Neu und Toitenwinkel, 1997 Groß Klein, 1999 Evershagen und 2001 Schmarl in dieses Programm aufgenommen.

1999 wurde das Städtebauförderprogramm „**Soziale Stadt**“ ins Leben gerufen. Diese Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative soll Stadtteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen, denen eine soziale Polarisierung droht, eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Ziele des Programmes sind u. a.:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit im Quartier
- Belebung der Stadtteilkultur und Erhöhung des Angebotes zur Freizeitgestaltung.

Groß Klein profitierte als erster Stadtteil sofort vom Programm. Schmarl folgte 2001. Dierkow und Toitenwinkel wurden 2006 als Fördergebiete aufgenommen.

Diese Stadtbereiche werden auch aus dem Programm „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ gefördert. Im Mittelpunkt des Programms steht die gezielte Aufwertung von Innenstädten und erhaltenswerten Stadtquartieren.

Die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) koordiniert im Auftrag der Hansestadt Rostock die Projekte der Förderprogramme und setzt sie in Abstimmung mit den städtischen Ämtern, Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern um. Die erforderlichen Mittel werden jeweils anteilig vom Bund, vom Land und der Stadt getragen. Durch das Zusammenwirken verschiedenster Maßnahmen innerhalb der Programme gewinnen die geförderten Stadtteile wieder an Attraktivität.

Die Qualität und Quantität des Wohngrüns sind entscheidende Standortfaktoren. In Verbindung mit einer guten verkehrlichen Erschließung durch den ÖPNV sowie einer intakten Infrastruktur beeinflussen sie den Wohnwert eines Quartiers, eines Stadtteils in

entscheidendem Maße. Sie haben direkte Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Einwohner.

Grünstrukturell prägend sind Parkanlagen, Wälder, Grünzüge, ergänzt durch Kleingartenanlagen, ein umfangreicher, gut entwickelter Baumbestand und ein bedarfsgerechtes Grünflächenangebot mit vielfältigen Funktionen im unmittelbaren Wohnumfeld. Die Bedeutung des Wohngrüns umfasst insbesondere soziale Interaktion, Spiel, Freizeit und Erholung, Aufenthalt, Gesundheit, Ästhetik und Kultur sowie ökologische Aspekte (Biodiversität, Stadtklima).

Die öffentlichen Grünflächen nehmen 2015 ca. 875 ha ein, das entspricht etwa 42 m² für jeden Einwohner der Stadt. Orientierungswerte für den Flächenbedarf zur Grünversorgung gibt es in der Hansestadt Rostock nicht. Eine Ausnahme bildet der Richtwert zum Spielflächenbedarf (öffentliche Spielplätze) – stadtsspezifische Nettospielfläche von 7,50 m² pro Kind/Jugendlichem. Das seit 2011 vorliegende Spielplatzkonzept wird in einem fünfjährigen Rhythmus fortgeschrieben. Es zeigt deutlich die Defizite in der Spielflächenversorgung auf, insbes. in den Stadtteilen Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Evershagen und Schmarl. Die Handlungsbedarfe sind in einer Maßnahmenliste mit Priorisierung ausgewiesen.

Zu Konflikten kommt es immer wieder durch mangelnde Bereitstellung von Spielflächen für Kleinkinder in unmittelbarer Wohnungsnähe. Gemäß Landesbauordnung sind bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf dem Baugrundstück Spielplätze für Kleinkinder anzulegen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind viele Bauherren bestrebt, diese gesetzlichen Vorgaben zu umgehen. Die Planung des „Grüns“ im Wohnumfeld beschränkt sich auf den Nachweis der erforderlichen PKW-Stellflächen und vereinzelte Baumpflanzungen. Entsprechende Bürgeranfragen nach Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld zeigen, dass nicht nur die Qualität der Wohnungen sondern auch die Bereitstellung wichtiger Funktionen im Wohngrün entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität hat.

7.2. Betreuungs- und Versorgungsangebote

Die Hansestadt Rostock verfügt über ein breit gefächertes Betreuungsangebot für die ältere Bevölkerung. In Alten- und Pflegeheimen bestehen insgesamt rund 2.200 vollstationäre Plätze, im Bereich der Tagespflege sind rund 220 teilstationäre Plätze vorhanden und in ambulant betreuten Senioren-WGs 45 Plätze, in betreuten Wohnanlagen mit Pflegeangeboten gibt es etwa 820 Wohnungen. Insgesamt ergibt sich damit im Pflegebereich ein Angebot in der Hansestadt Rostock von rund 3.700 Plätzen. (Für die betreuten Wohnungen wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen unterstellt, da die Wohnungen i.d.R. mit einer bzw. zwei Personen bewohnt werden können.)⁸

Der Pflegestützpunkt versteht sich als zentrale Anlaufstelle, in denen der individuelle Bedarf von Hilfe und Rat suchenden Menschen in Bezug auf Pflegeleistungen ermittelt und aufeinander abgestimmte Pflege-, Versorgungs- und Betreuungsangebote im wohnortnahen Bereich ausgewählt wird. Das Beratungsangebot wird unbürokratisch zur Verfügung gestellt

⁸ Hansestadt Rostock, Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2015, Gesamtstadt Rostock, S. 79

und mindert die Grenzen zwischen der gesetzlichen sozialen und privaten Pflegeversicherung, der örtlichen Altenhilfe, der Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII sowie der gesetzlichen und privaten Krankenversicherung. Zentrales Ziel des Pflegestützpunktes ist die verbesserte komplexe und trägerunabhängige Beratung, Versorgung und Betreuung aller um Hilfe und Rat suchenden Menschen.

Der Pflegestützpunkt verortet sich in der Warnowallee 30 in 18107 Rostock. Eine Außenstelle befindet sich in der Joachim-Jungius-Straße 9 in 18059 Rostock.

Der Pflegestützpunktvertrag wurde zwischen der AOK Nordost, den Ersatzkassen, dem BKK-Landesverband Nordwest, der IKK Nord, der Knappschaft, der Landwirtschaftlichen Kranken- und/bzw. Pflegekassen sowie der Hansestadt Rostock geschlossen.

7.3. Beratungsangebote

Wohnraumberatung

In der Pflegesozialplanung der Stadt ist vorgesehen, den Ausbau von Wohnberatung und Wohnungsanpassung unter besonderer Berücksichtigung der industriell gefertigten Wohnungen aus der Zeit vor 1990 zu unterstützen und durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen.

Durch Wohnraumberatung und Wohnungsanpassung kann eine selbstbestimmte Lebens- und Haushaltsführung älterer und behinderter Menschen in der eigenen Wohnung gefördert bzw. ermöglicht werden. Die Stadt bietet seit 2014 im Bauamt Wohnraumberatung an.

Im Rahmen des Projektes „Länger leben im Quartier“, gefördert durch die Deutsche Fernsehlotterie gGmbH, wurde unter Federführung des Fördervereins Gemeindepshychiatrie Rostock e.V. unter Beteiligung lokaler Akteure sowie Vertreter/innen der Stadtverwaltung das Konzept einer „Beratungsstelle für Wohnraumanpassung und technische Hilfen“ in der Hansestadt Rostock“ erarbeitet.

Die Bürgerschaft hat dazu am 08.06.2016 den Beschluss gefasst, eine Beratungsstelle für barrierefreie Wohnraumanpassung und technische Hilfen in Rostock als Kooperationsprojekt der Stadt, Pflegestützpunkt und Wohnungsunternehmen aufzubauen. Den Aufbau soll eine themenbezogene interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe begleiten. Sie soll zunächst ein Kooperations- und Trägermodell erstellen und ein Beratungs- und Ausstellungskonzept erarbeiten.

Wohnen für Hilfe – Wohnpatenschaften

Das Projekt „Wohnen für Hilfe Rostock“ unterstützt generationsübergreifende Wohnpartnerschaften. Seniorinnen und Senioren mit großem Wohnraum vermieten diesen an Studierende günstig – dafür unterstützen Studierende die ältere Generation im Alltag. Diese Wohngemeinschaft fördert weiterhin Toleranz, Gemeinschaft und Solidarität zwischen den Generationen. Das Projekt wurde im Jahr 2015 durch Waldemar Hof e.V. gestaltet. Förderung und Unterstützung erfuhr dieses durch das Studentenwerk Rostock, den Allgemeinen Studierendenausschuss (AStA) der Universität Rostock sowie die Hansestadt

Rostock unter Verwendung zusätzlicher Finanzaufweisungen für kommunale Projekte zur Stärkung von häuslicher, ambulanter und teilstationärer Pflege des Ministeriums für Arbeit, Gleichstellung und Soziales M-V.

Impressum:

Herausgeberin: Hansestadt Rostock, Presse- und Informationsstelle

Redaktion: Bauamt, Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen
Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

Titelfoto: Hansestadt Rostock/Fotoagentur nordlicht

Rostock, Dezember 2016

Wohnungsbaupotenziale §§ 30 und 33 BauGB, Stand 30.11.2016

Stadtteil	Flächenkennziffer	Bebauungsplan Nr.	Flächenname	Umsetzungsstand IV. Quartal 2016	Zahl der Wohneinheiten gerundet
rechtskräftige Bebauungspläne					
1	MI.1.2	01.W.141	Ehem. Güterbahnhof Warnemünde	Bebauung in Realisierung	250
3	W.3.1	03.W.167	Am Laakkanal Groß Klein	Bebauung entsprechend rechtskräftigen B-Plan möglich (Eigentum WIRO)	50
11	MI.11.2	11.MI.114	Holzhalbinsel	Bebauung in Realisierung	40
11	W.11.3	11.W.150	Östlich der Stadtmauer (Rest)	Bebauung in Realisierung	200
11	MK.11.4	11.MK.86	Karlstraße (Rest)	Bebauung in Realisierung	50
12	W.12.2	12.W.60	Brinckmanshöhe (Rest)	Bebauung entsprechend rechtskräftigen B-Plan möglich (Eigentum WIRO)	150
15	W.15.1	15.W.99	Gehlsdorfer Nordufer	Bebauung entsprechend rechtskräftigen B-Plan tlw. möglich/für Teilbereich B-Planänderung in Vorbereitung	200
15	W.15.5	15.W.123	Ehem. Marinegelände Gehlsdorf (Rest)	Bebauung in Realisierung	130
1	W.1.1	01.W.166	Am Golfplatz Diedrichshagen	Bebauung in Realisierung	40
10	MI.10.1	10.MI.138	Ehemalige Neptunwerft (Änderung)	Bebauung in Realisierung	150
11	MI.11.2	11.MI.114	Holzhalbinsel (Änderung)	Bebauung in Realisierung	200
9	W.9.9	09.W.175	Am Hellberg II	Bebauung in Realisierung	60
14	W.14.1	14.WA.155	Dorf Toitenwinkel	Satzungsbeschluss erfolgt - Rechtskraft seit 09/2016	50
Summe					1570
laufende Planverfahren					
8	SO.8.3	08.WA.170	Thierfelderstraße	Satzungsbeschluss in Vorbereitung	200
10	MI.10.3	10.MI.176	Kehrwieder	Auslegungsbeschluss in Vorbereitung	80
14	W.14.3	14.W.184	Toitenwinkel Pappelallee	2. Auslegungsbeschluss in Vorbereitung	35
4	M.4.1	04.W.177	Poliklinik Lütten Klein	2. Auslegungsbeschluss in Vorbereitung	200
15	W.15.1	15.WA.178	Obere Warnowkante Gehlsdorf	Satzungsbeschluss in Vorbereitung	180
1	SO.1.15	01.SO.172	Mittelmole Warnemünde	B-Planverfahren ruht zur Zeit	300
9	W.9.4	09.SO.162	Groter Pohl, Gesamtgebiet	Aufstellungsbeschluss gefasst	600
12	GE.12.4	12.WA.188	Alte Molkerei	Auslegungsbeschluss in Vorbereitung (z.Zt. Wettbewerb)	250
9	SO.9.1	09.W.191	Wohnen u. Studieren am Pulverturm	Aufstellungsbeschluss gefasst	150
10	MK.10.1	10.W.63.1	Werftdreieck	Aufstellungsbeschluss gefasst, Wettbewerbsentwurf liegt vor	700
9	SO.9.4	09.SO.192	Wohn- und Sondergebiet Am Südring	Aufstellungsbeschluss gefasst	400
Summe					3095
Planverfahren in Vorbereitung					
12	MI.12.3	12.MI.84	1.Änderung Weißes Kreuz	vorbereitende Untersuchungen zum Änderungsverfahren laufen	250
12	GFL.12.17	12.WA.186	Wohngebiet Warnowiederung	vorbereitende Untersuchungen zum B-Planverfahren laufen	100
9	W.9.11	09.W.189	Biestow, Wohngebiet Nobelstraße	B-Plan noch nicht begonnen	200
9	W.9.13/14	09.W.190	Biestow, Wohngebiet Kringelhof	B-Plan noch nicht begonnen	1000
15	W.15.1	15.W.135	Melkweg	B-Plan noch nicht begonnen, Verkehrsuntersuchungen werden durchgeführt	150
15	W.15.2	15.W.109	Rostocker Straße	B-Plan noch nicht begonnen, Verkehrsuntersuchungen werden durchgeführt	110
Summe					1810
Gesamtsumme					6475