



Wohnungsbericht 2020

**smile
city**
Rostock



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

Impressum:

Herausgeberin: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Presse- und Informationsstelle

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

Titelfoto: Joachim Kloock

(06/22 -0,1)

Wohnungsbericht 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zeigt, dass Rostock als Wohnstandort begehrt ist. Um die Attraktivität und unser soziales Gleichgewicht auf Dauer zu erhalten, müssen wir angemessene und bezahlbare Wohnungen für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse anbieten.

Gutes Wohnen darf in unserer Stadt kein Luxus sein. Zu diesem wichtigen Punkt haben wir uns als Hanse- und Universitätsstadt mit den Leitlinien „Rostock 2025“ bekannt und setzen damit ein Zeichen gegen die Gentrifizierung in den deutschen Großstädten. Unser Ziel: den Bürgerinnen und Bürgern angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen, der an ihre Bedürfnisse angepasst ist. Insbesondere für junge Familien braucht es daher eine attraktive Ein- und Zweifamilienhäuserstruktur innerhalb der Stadt.

Nach dem letzten Wohnungsbericht 2015 gibt uns das Bauamt heute einen Einblick in den Rostocker Wohnungsmarkt. Wie hat sich der Wohnungsmarkt in den vergangenen fünf Jahren weiterentwickelt? Welche Rahmenbedingungen müssen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktuell berücksichtigen, um guten Wohnraum zu ermöglichen?

Als Mitglied im Bündnis für Wohnen haben wir gemeinsam mit starken Partnern in verschiedenen Handlungsfeldern aktiv Maßnahmen ergriffen. Mit ihrer Hilfe leisten wir einen Beitrag auf dem Weg, damit sich der Wohnungsmarkt entspannen und sich die Wohnquartiere wieder stärker sozial durchmischen können.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen bedanken, die an der Erarbeitung des Berichtes mitgewirkt haben. Das waren neben dem Bauamt zudem auch das Hauptamt, die Kommunale Statistikstelle, das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, das Amt für Jugend, Soziales und Asyl, das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, das Tiefbauamt, das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, das Umweltamt sowie die Integrationsbeauftragte.

Claus Ruhe Madsen
Oberbürgermeister der Hanse- und
und Universitätsstadt Rostock

Holger Matthäus
Senator für Infrastruktur, Umwelt
und Bau

Inhaltsverzeichnis

1.	Auf einen Blick 2015-2020	3
2.	Wohnen in Rostock	4
2.1.	Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen	4
2.2.	Baulandbereitstellung	8
2.3.	Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen	12
2.4.	Immobilienmarkt	13
2.5.	Wohnungsmarkt	16
2.6.	Wohnungspolitik	22
3.	Wohnraumförderung	30
3.1.	Aktuelle Förderprogramme und andere Steuerungsmöglichkeiten	30
3.2.	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	33
3.3.	Verwaltung von geförderten Wohnungen	35
4.	Wohnungsvermittlung und Mieten	36
4.1.	Wohnberechtigungsschein (WBS)	36
4.2.	Belegung im Einvernehmen (LaProPaBaWo M-V, ohne WBS)	37
4.3.	Freifinanzierter Wohnungsbau	38
5.	Wohngeld	41
6.	Wohnen für Transferleistungsempfänger und benachteiligte Gruppen	42
7.	Verbesserung der Wohnqualität	46
7.1.	Infrastruktur und Wohnumfeld	46
7.2.	Beratungs-, Betreuungs- und Versorgungsangebote	52
8.	Fazit	53

1. Auf einen Blick 2015-2020

Daten Stand 31.12.	Maß- einheit	2015	2018	2019	2020
Bevölkerung mit Hauptwohnung ¹	Personen	206 033	209 085	209 477	209 755
Haushalte ¹	Anzahl	119 048	121 004	121 625	120 859
Wohnungen (WE)	Anzahl	119 092	120 758	121 685	122 761
Belegungsgebundene Wohnungen (WE)	Anzahl	675	540	501	547
Anteil belegungsgebundener Wohnungen an Wohnungen insgesamt	%	0,57	0,45	0,41	0,45
Fertiggestellte Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ²	Anzahl	842	956	1 038	1 230
Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden ²	Anzahl	856	694	1 389	1 374
Geförderter Wohnungsneubau (WE) ³	Anzahl	-	-	36	160
Förderung barrierearmes Wohnen (WE) ²	Anzahl	217	106	129	84
Wohngeld	TEUR	4 298	5 021	4 246	5 139
Empfängerhaushalte mit Wohngeld	Anzahl	6 136	5 432	4 546	7 271
Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen:					
Leistungsberechtigte nach SGB II ⁴	Personen	26 695	22 798	20 118	18 347
Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII (außerhalb von Einrichtungen) ⁵	Personen	1 248	1 067	967	994
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII ⁵	Personen	4 217	4 343	3 941	4 138
Empfänger von Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) ⁵	Personen	2 514	883	814	999
Zahlungsansprüche von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II insgesamt ⁴	TEUR	12 639	10 929	9 791	9 384
darunter: Kosten der Unterkunft insgesamt ⁴	TEUR	5 131	4 362	3 853	3 656

Tabelle 1 : Auf einen Blick 2015-2020

¹ Quelle: Melderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

² Datenstand 11.10.2021

³ Fertigstellung von Maßnahmen, die eine Mitwirkung der Stadt bei der Wohnraumvermittlung ermöglichen

⁴ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2021

⁵ Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Statistische Nachrichten, 2020 im Überblick und Veröffentlichungen Überblick des jeweiligen Jahres

2. Wohnen in Rostock

2.1. Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen

Seit 2015 hat sich der jährliche Einwohnerzuwachs verlangsamt. Zum Stichtag 31.12.2020 waren im Melderegister der Stadt 209.755 Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Hauptwohnung erfasst. Gegenüber 2019 mit 209.477 Einwohnern am Jahresende ist das eine Zunahme von nur noch 0,1 %.

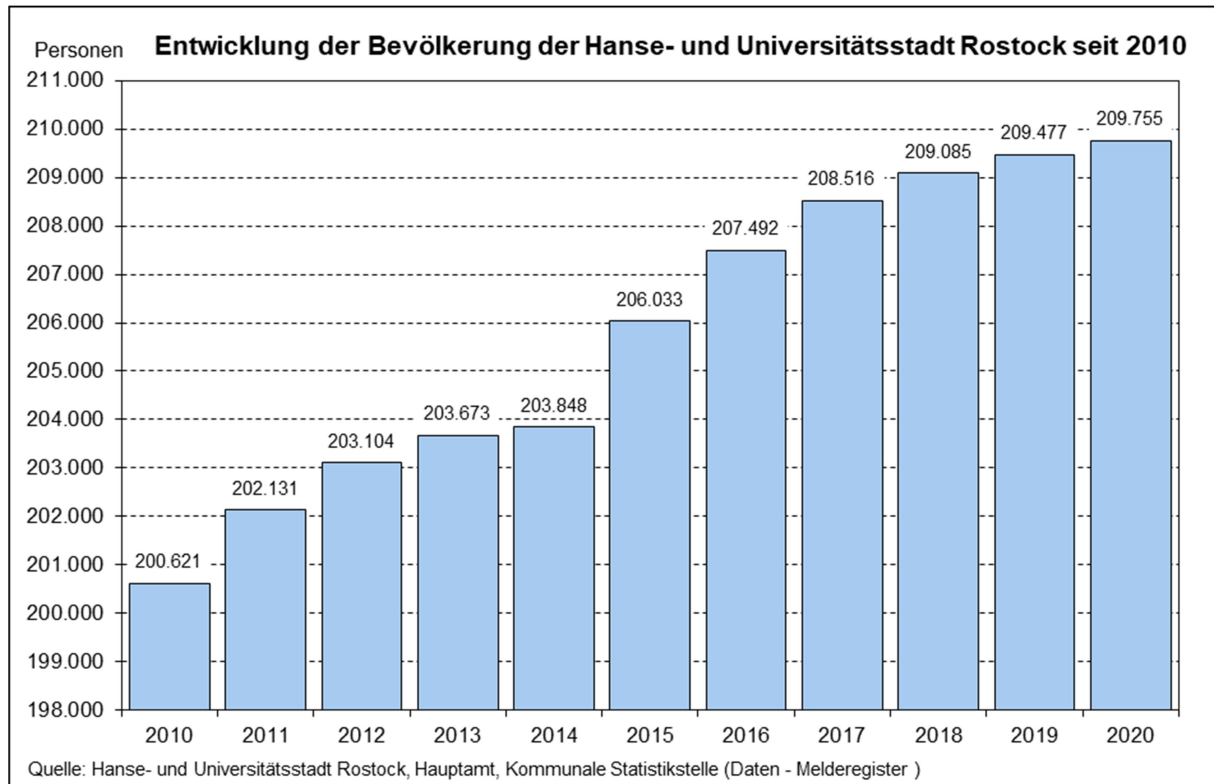


Abbildung 1 : Entwicklung der Bevölkerung seit 2010

Ausschlaggebend für den Einwohneranstieg seit 2015 war der Wanderungsgewinn. Insgesamt waren im vergangenen Jahr 10.377 Zuzüge nach Rostock zu verzeichnen. Dem standen jedoch Wegzüge von 9.888 Einwohnern gegenüber.

Die positive Einwohnerentwicklung wird nach wie vor nicht von der natürlichen Entwicklung getragen. In den vergangenen drei Jahren waren ein Anstieg der Sterbefälle und ein Rückgang der Geburten zu verzeichnen.

Seit 2015 hat sich insbesondere der Anteil der 15- bis unter 25-Jährigen erhöht. Damit setzt sich der Trend einer besonderen Anziehungskraft für junge Menschen fort. Rostock zählt in der GdW-Studie „Schwarmstädte in Deutschland“¹ zu den rund 30 jungen

¹ Schwarmstädte in Deutschland, Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden, empirica ag, Berlin 2015

Schwarmstädten, die zwischen 2008 und 2013 einen besonders starken Sog auf junge Erwachsene ausgeübt haben.

Die 2018 durchgeführte Wanderungsmotivbefragung² zeigt, dass deutlich mehr Alleinlebende nach Rostock ziehen als aus Rostock wegziehen. Das trifft auch auf alleinstehende Rentner sowie Rentnerpaare zu. Dem gegenüber ziehen wesentlich mehr Familien mit Kind(ern) insbesondere Paare mit Kind(ern) aus Rostock weg als zu.

Rund 65 % der Personen, die Rostock verlassen, sind erwerbstätig, das sind rund 15 % mehr als bei den Zugezogenen. Es wird dahin gezogen, wo man einen guten Arbeitsplatz bzw. eine gute Wohnung bekommt.

Der Anteil der Schüler und Studierenden ist bei den Zugezogenen deutlich größer als bei den Weggezogenen. Das beweist einmal mehr, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein beliebter Studienstandort ist.

Generell haben die befragten Haushalte, die weggezogen sind, ein höheres Einkommen als die Zugezogenen.

Im Alter von 30 bis 64 Jahren ist bei den Weggezogenen der Wunsch besser und komfortabler zu wohnen, einer der drei häufigsten Gründe. Von den ins Umland weggezogenen Befragten wurden am häufigsten die Umzugsmotive besseres, komfortableres Wohnen und der Umzug in ein Haus- oder Wohneigentum genannt.

² Wanderungsmotivbefragung 2018, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, 31.01.2019

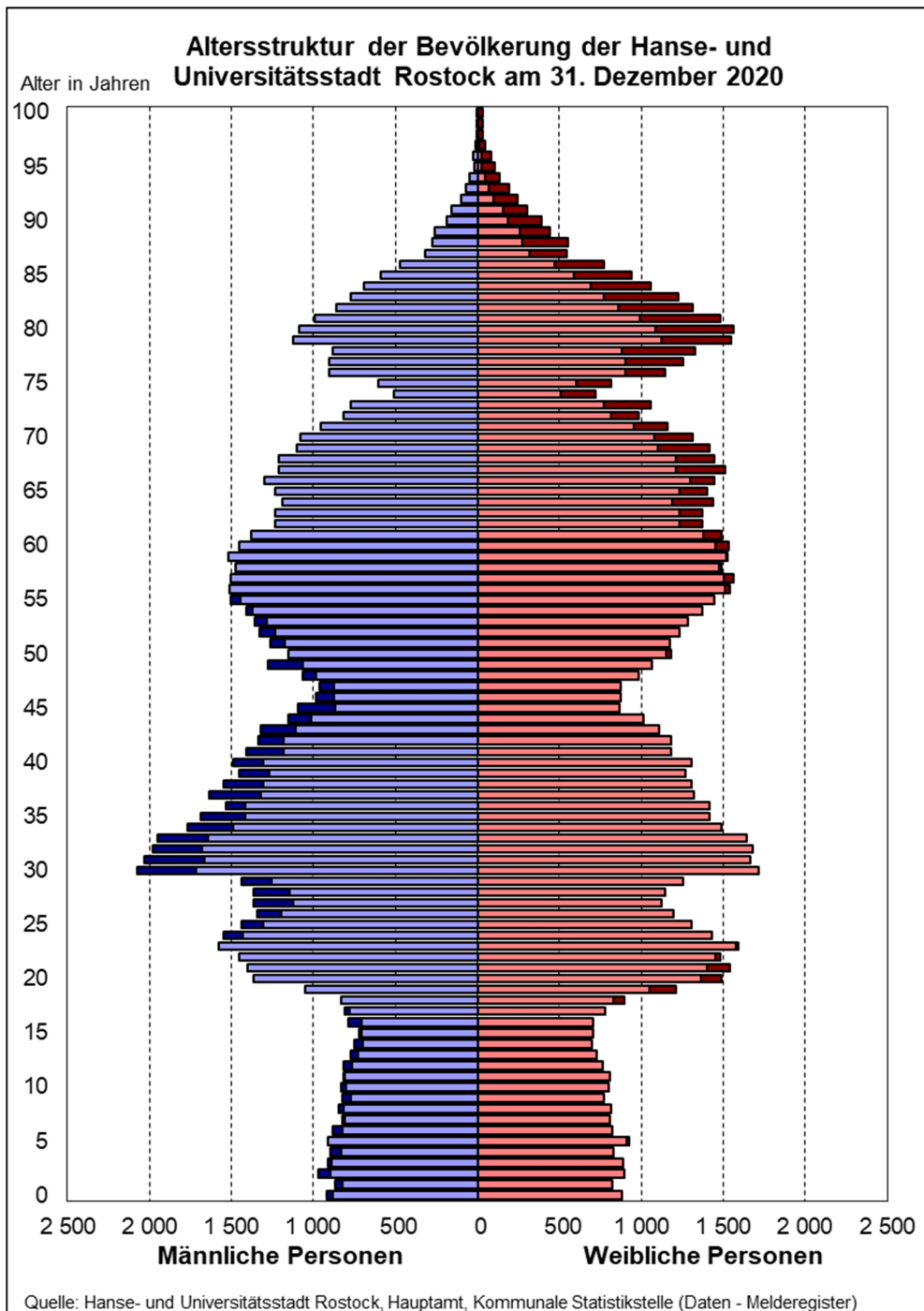


Abbildung 2 : Altersstruktur der Bevölkerung Rostock 2020

Der Anteil der in Rostock lebenden Personen im Alter ab 75 Jahren nimmt weiter zu und liegt aktuell bei 13,8 %. Der bis 2015 relativ konstant gebliebene Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen nimmt seit 2015 ab.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist gegenüber 2015 weiter angestiegen und beträgt 2020 7 %. Der Anteil in Rostock liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 12,7 %.

Der Bevölkerungsgewinn im Zeitraum 2015 bis 2020 von 3.722 Personen ergibt sich durch einen Zuwachs von 4.860 Personen ausländischer Nationalität und einen Verlust von 1.138 Personen deutscher Nationalität.³

Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt 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 %
2020	5,1 %	6,9 %	11,1 %	27,7 %	24,6 %	10,8 %	13,8 %

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle (Daten - Melderegister)

Tabelle 2 : Bevölkerung Rostock nach Altersgruppen

Die Zahl der Haushalte ist von 119.048 im Jahr 2015 auf 120.859 im Jahr 2020 gestiegen. Gegenüber 2019 erfolgte jedoch ein Rückgang um 766 Haushalte. Die Änderung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten ist ein bundesweiter Trend, der auch in Rostock festzustellen ist. 2020 betrug der Anteil der Haushalte mit nur einer Person (Single-Haushalte) an den Haushalten insgesamt 54,3 %. Gegenüber 2015 ist die Zahl der Single-Haushalte im Alter von 65 Jahren und älter um 14 % angestiegen.

Demgegenüber hat sich der Anteil von Haushalten mit vier und mehr Personen von 6,5 % im Jahr 2015 auf 7,2 % im Jahr 2020 erhöht.

In Rostock gab es am 31.12.2020 insgesamt 22.027 Wohngebäude. Davon sind 55,3 % Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen. Die Anzahl der Wohngebäude mit nur einer Wohnung hat sich in den letzten 20 Jahren von 6.482 auf 11.026 Wohngebäude erhöht (+70,1 %). Nach dem Baualter sind 42,2 % der Gebäude 1990 und später entstanden. Weniger als 30 % der Wohngebäude wurden vor 1950 errichtet.

Die Zahl der Wohnungen hat sich seit 1990 kontinuierlich erhöht. Am 31.12.2020 gab es 122.761 Wohnungen (ohne Wohnheime, Ferien-, Freizeit- und gewerblich genutzte Wohnungen). 88,3 % aller Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Die Wohnfläche betrug 2020 durchschnittlich 65,8 m² je Wohnung. Jedem Einwohner standen durchschnittlich 38,5 m² Wohnfläche zur Verfügung. Beide Werte haben sich damit gegenüber 2015 geringfügig erhöht.

³ Monitoring S. 9

Wohnungsbestand 1989 bis 2020

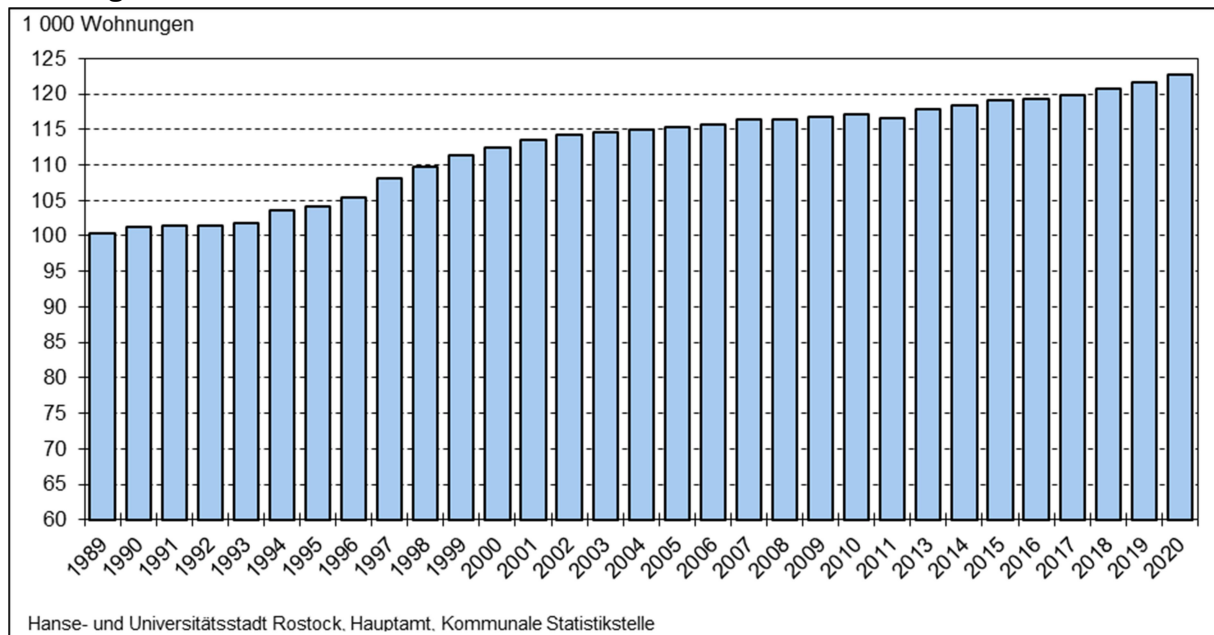


Abbildung 3 : Wohnungsbestand 1989 bis 2020

Im Vergleich dazu gab es 1990 in Rostock nur 101.248 Wohnungen für 248.088 Einwohner. Die Wohnfläche betrug damals durchschnittlich 57,1 m² je Wohnung.

2.2. Baulandbereitstellung

Der am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossene und am 02.12.2009 mit einer Ergänzung und drei geänderten Teilbereichen neu bekanntgemachte 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 nachstehender Tabelle sind die derzeit noch vorhandenen Baulandreserven innerhalb von Bebauungsplänen der Stadt aufgeführt – unterteilt in rechtskräftige Bebauungspläne und laufende bzw. geplante Planverfahren.

Wohnbaureserven im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Wohnungsbaupotenziale/ Zahl der Wohneinheiten in Bebauungsplänen (Stand 31.12.2020) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	
---	--

Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen				
B-Plan Nr.	Flächenname	Planungsrecht vorhanden		
		EFH	MFH	Summe
09.WA.39.1	An der Mühle		60	60
06.SO.48.2	Uferzone Schmarl		90	90
12.W.60	Brinckmanshöhe		30	30
15.W.99	Gehlsdorfer Nordufer		120	120
10.MI.138	Ehemalige Neptunwerft		75	75
01.SO.169	Ortsteilzentrum Markgrafenheide (Änderung)		35	35
03.W.167	Am Laakkanal Groß Klein		40	40
08.WA.170	Thierfelder Straße		300	300
12.W.174	Hüerbaasweg	5		5
15.W.99.2	Gehlsdorfer Nordufer (Änderung)		200	200
10.W.63.1	Werftdreieck (Neuaufstellung)		700	700
04.W.177	Poliklinik Lütten Klein		90	90
09.W.190	Wohngebiet Biestow Kiefernweg	250		250
12.WA.188.1	Ehem. Molkerei Neubrandenb. Str.	50	200	250
Summe		305	1.940	2.245
Potenziale in laufenden Planverfahren				
B-Plan Nr.	Flächenname	Planungsrecht geplant		
		EFH	MFH	Summe
07.MI.50	Krischanweg (Änderung)		80	80
13.GE.77	Petridamm (Änderung)		200	200
12.MI.84.1	Mischgebiet Weißes Kreuz (Änderung)		250	250
15.W.135	Gehlsdorf Rostocker Straße / Melkweg	120	100	220
01.SO.172	Mittelmole Warnemünde		300	300
15.WA.178	Obere Warnowkante Gehlsdorf		180	180
12.WA.188.2	nördl. Molkerei Neubrandenb. Str.		350	350
09.W.189	Wohngebiet Biestow Nobelstraße	150	100	250
09.W.191	Wohn. u. Studieren Am Pulverturm		300	300
09.W.192	Wohnen u. Sondergeb. Am Südring		700	700
10.W.196	Wohngebiet Satower Straße	10	50	60
10.MI.199	Werftdreieck - Quartier West		300	300
11.M.200	Am Rathaus / Am Schilde		60	60
15.W.201	Neue Hufe, Gehlsdorf	40		40
13.MU.204	Warnow-Quartier, Dierkower Damm		300	300
15.WA.202	Ballastweg	5	20	25
15.WA.70	Wohngebiet Eulenflucht		100	100
Summe		325	3.390	3.715

Tabelle 3 : Wohnungsbaupotenziale 2020

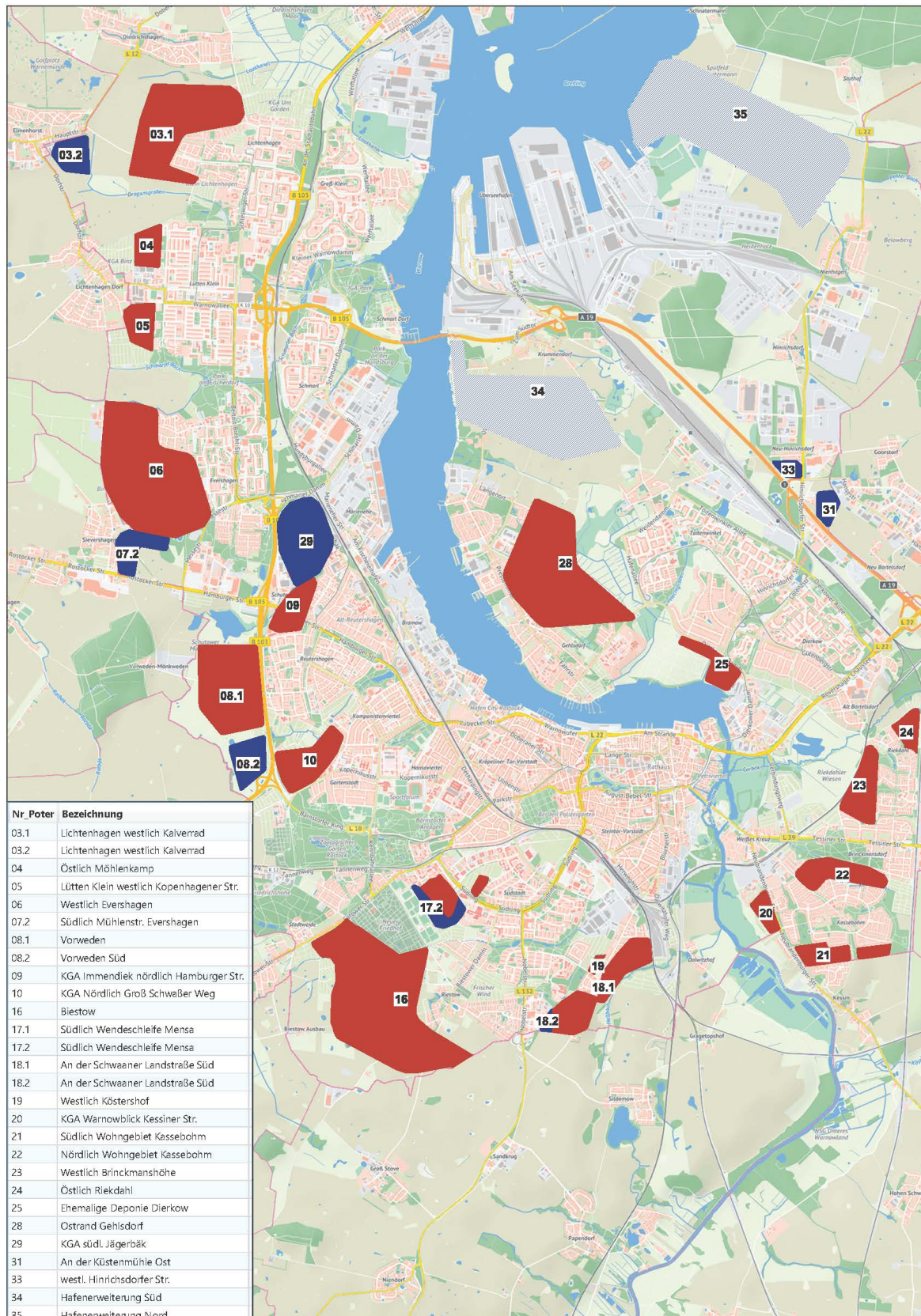
Neben den in der Tabelle aufgeführten Potenzialflächen in der verbindlichen Bauleitplanung ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von einem Potenzial von weiteren 2.000 bis 2.500 Wohneinheiten auszugehen, welche im Rahmen der Innenentwicklung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) realisiert werden können. In der Summe ergeben sich damit rund 8.000 bis 8.500 Wohneinheiten als Wohnbaureserve auf

Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Der Einfamilienhausanteil ist dabei äußerst gering und liegt bei unter 10 %.

Ausgehend von der zu erwartenden Entwicklung aus den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock und insbesondere der zu erwartenden Bevölkerungszunahme mit ihrer Entwicklungsdynamik in vielen Bereichen zeichnet sich jedoch ab, dass der Umfang des künftigen Änderungsbedarfes teilträumliche Ausweisungen übersteigt. Der gegenwärtig rechtswirksame Flächennutzungsplan bildet die zukünftig notwendige Entwicklung nur noch unzureichend ab. Die Bürgerschaft hat daher am 12.07.2017 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Verfahren der Neuaufstellung wird mehrere Jahre beanspruchen.

Dazu wurde 2018 ein umfangreiches Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit durchgeführt. Aus den Ergebnissen dieser Beteiligung wurden verschiedene Szenarien einer möglichen Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau erarbeitet.

Potenzielle Entwicklungsräume im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Abbildung 4 : Potenzielle Entwicklungsräume

2.3. Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen

Im Jahr 2020 wurden Baugenehmigungen für 1.377 Wohnungen insgesamt erteilt und 1.230 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum fertiggestellt. Überwiegend wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet.

Es besteht ein erheblicher Bauüberhang.

Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
genehmigte Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden ^a	Anzahl	640	1.573	667	1.345	1.373
darunter: ohne Baufertigstellung (Bauüberhang) ^a	Anzahl	19	199	228	682	1.368
fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden ^a	Anzahl	536	573	882	982	1.229
darunter: Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ^b	Anzahl	101	134	99	54	91

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle

^a eigene Fortschreibung Bautätigkeitsstatistik mit Stand 11.10.2021

^b eigene Fortschreibung Wohnungsbestand mit Stand 31.12.2020

Tabelle 4 : Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz ist (zusammen mit dem Aufteilungsplan) die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes in Eigentumswohnungen. Sie ist zur Errichtung von neuen Eigentumswohnungen bzw. zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erforderlich.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden wie folgt erteilt:

	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Anzahl	34	30	42	37	38

Tabelle 5 : Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Dabei handelt es sich um die Anzahl der Anträge. Es liegen keine Angaben darüber vor, wie viele Wohnungen von den Anträgen erfasst sind.

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

2.4. Immobilienmarkt

Gesamtübersicht

Der Immobilienmarkt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wies im Jahr 2020 eine sehr dynamische Entwicklung auf. Während sich der Rückgang, der Anzahl der Verkäufe der letzten 5 Jahre fortsetzte, war beim Gesamtumsatz ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Dies lässt auf steigende Preise der einzelnen Immobilien schließen bei gleichzeitigem verringertem Angebot.

Auch aus den der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zugeleiteten Kaufverträgen war diese Entwicklung feststellbar. Insgesamt wurden im Jahr 2020 Immobilien im Wert von 557 Millionen Euro verkauft. 2019 betrug der Wert der verkauften Immobilien 486 Millionen Euro. Die Umsatzzahlen gingen dabei von 1.297 registrierten Kauffällen im Jahr 2019 auf 1.176 Kauffälle im Jahr 2020 zurück.

Den größten Anteil am Umsatz hatte mit 334 Millionen Euro der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Das entsprach einem Anteil von 60,0 % des Gesamtumsatzes. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums machte 31,1 % des Umsatzvolumens aus, was ca. 173 Millionen Euro entsprach. Unbebaute Baugrundstücke sind dagegen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein kleinerer Teilmarkt. Nur 8,3 % des Umsatzvolumens fielen auf diesen Markt. Andere Teilmärkte wie Flächen der Land- und Forstwirtschaft spielten keine große Rolle auf dem Rostocker Immobilienmarkt.

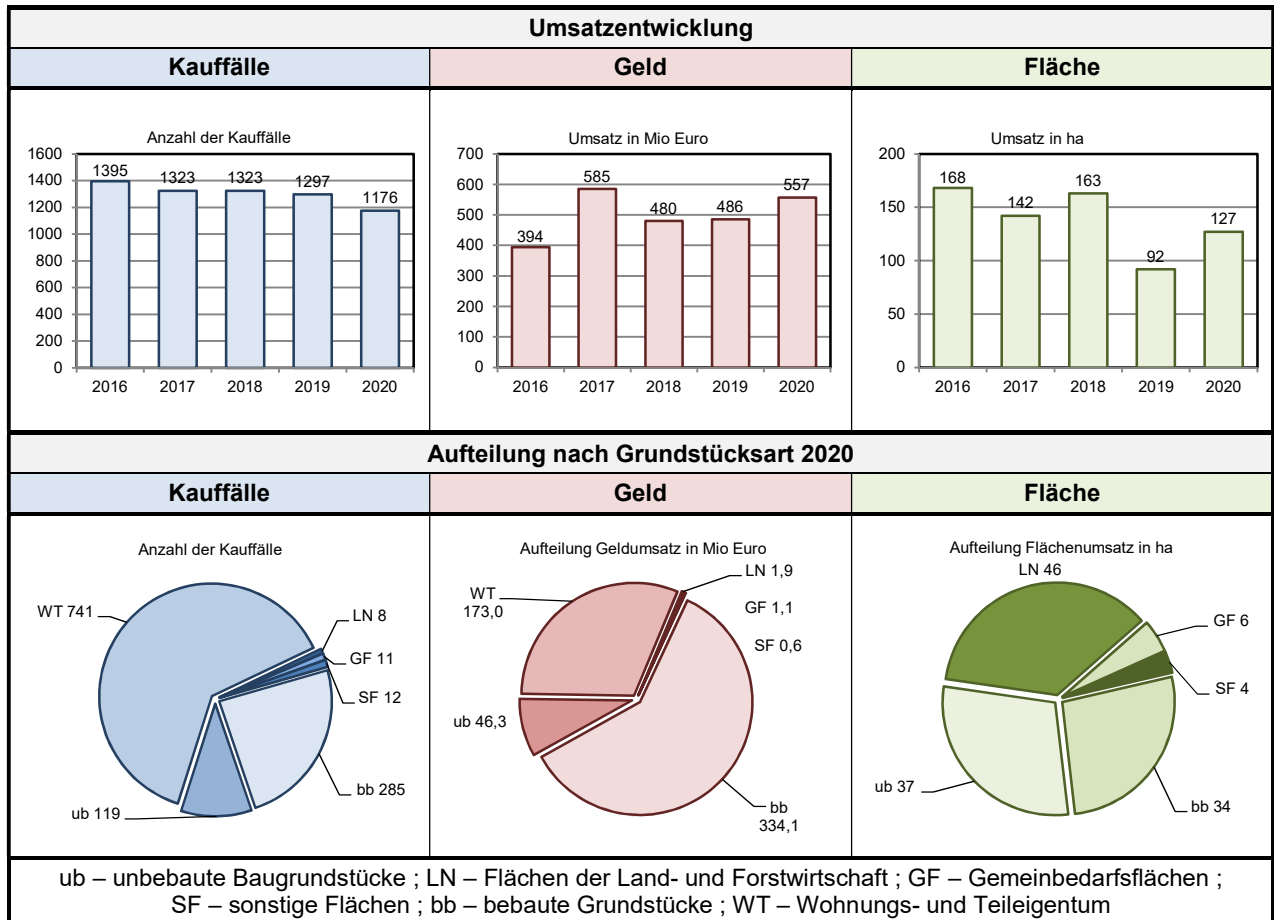


Abbildung 5 : Umsatzentwicklung 2016 bis 2020

Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für die individuelle Wohnnutzung

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

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Umsätze an Baugrundstücken für den Wohnungsbau in den Jahren 2019 und 2020:

	Jahr	Umsätze				
		Kauffälle Anzahl	Fläche gesamt [ha]	Geld [Mio. €]	Preisspanne [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Bauland gesamt	2019	35	10,7	25,2	26,00 – 966,00	2.721
	2020	53	17,3	29,5	22,00 – 910,00	2.907
Wohnbauland individuelle Bauweise	2019	6	0,9	4,2	168,00 – 966,00	1.372
	2020	23	2,8	8,0	159,00 – 910,00	628
davon Einfamilienhausgrundstücke für freistehende Objekte	2019	3	0,7	3,8	200,00 – 966,00	2.221
	2020	9	0,7	1,9	159,00 – 500,00	785
davon Doppel- und Reihenhausgrundstücke	2019	3	0,2	0,4	168,00 – 505,00	522
	2020	13	1,4	4,2	212,00 – 910,00	525
davon Wochenendgrundstücke	2019	--	--	--	--	--
	2020	1	0,6	1,9	483,00	539
Wohnbauland Geschossbau	2019	10	3,1	9,6	243,00 – 584,00	1.931
	2020	12	2,4	9,0	77,00 – 885,00	1.998

Tabelle 6 : Umsätze Wohnbauland

Verkauf von Eigentumswohnungen

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

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.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über den Teilmarkt des Wohneigentums in den Jahren 2019 und 2020:

	Jahr	Umsätze			
		Kauffälle Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Wohnfl. [m ²]
Eigentumswohnungen gesamt	2019	762	153,8	2.618	69
	2020	682	165,5	2.967	72
Erstverkauf aus Neubau	2019	193	63,9	3.571	89
	2020	132	51,7	3.997	94
Erstverkauf aus Umwandlung	2019	242	26,7	1.734	60
	2020	168	22,7	2.072	64
Weiterverkauf	2019	327	63,2	2.709	65
	2020	382	91,1	3.017	68

Tabelle 7 : Umsätze Eigentumswohnungen

2.5. Wohnungsmarkt

Der Rostocker Wohnungsmarkt wird geprägt von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) und den sieben Rostocker Wohnungsgenossenschaften, die über einen erheblichen Wohnungsbestand verfügen und aufgrund ihrer Gesellschaftsstruktur preisdämpfend den Markt beeinflussen können.

Von den 122.761 Rostocker Wohnungen hat die WIRO als kommunales Wohnungsunternehmen fast 35.000 Wohnungen im Bestand. Das ist ein Anteil von mehr als 28 %.

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

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.

Weniger als 50 % des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von Bund, Wohnungs-, Bau- bzw. Immobiliengesellschaften, Privatpersonen sowie sonstigen Institutionen und Einrichtungen.

Rostock verfügt über einen hohen Anteil an Mietwohnungen.

Genaue Angaben über den Gebäude- und Wohnungsbestand der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Eigentümerarten und Nutzungsart (Vermietung oder Eigennutzung) werden erst mit dem Zensus 2022 erhoben.

Nach der Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2016⁴ sind in Rostock „rund drei Viertel der befragten Rostocker Haushalte (73 %) Mieter einer Wohnung oder eines Hauses und ca. 23 Prozent der Haushalte Eigentümer der Wohnung bzw. des Hauses, von denen mehr als ein Viertel (27 %) Wohnungseigentümer und ca. drei Viertel Hauseigentümer sind“. Das ist im Vergleich mit dem bundesdeutschen oder europäischen Durchschnitt ein niedriger Wert.

Der Rostocker Wohnungsmarkt ist angespannt. Die steigende Nachfrage führt zusammen mit der nicht in gleichem Maß steigenden Bautätigkeit zu sinkenden Leerständen und steigenden Preisen. Angebotsmieten sind seit 2016 um knapp 15 % gestiegen. Gegenwärtig verschärft sich die Situation aber nicht mehr⁵.

Der Rostocker Wohnungsmarkt ist darüber hinaus nach einer Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung aus dem Jahr 2018⁶ von einer im bundesdeutschen Vergleich besonders hohen sozialräumlichen Segregation (d. h. die Entmischung von Einwohnergruppen) geprägt. In der Studie wird die These vertreten, dass das aus der architekturhistorischen Besonderheit resultiert, dass sich die nach der Wende wenig begehrten „sozialistischen Plattenbauten am Rande der Städte“ auf der einen und die stark begehrten, wieder aufgebauten Innenstädte auf der anderen Seite zur Etablierung zweier Wohnlagen geführt haben, die sich extrem stark in ihrer Wohnattraktivität unterscheiden. Im Ergebnis der Studie wird darauf hingewiesen, dass sich die Ungleichverteilung von Haushalten mit SGB II-Bezug und ihre Konzentration in Quartieren mit niedrigeren Mietpreisen negativ auf die Lebenschancen der jungen Bewohner in diesen Quartieren auswirken könne.⁷

Das ist insbesondere an der Verteilung der Arbeitslosen auf die Stadtbereiche ablesbar. In den industriell gebauten Großwohnsiedlungen liegt aktuell der Arbeitslosenquotient bei über 8 %, während er in nahezu allen anderen Stadtbereichen unter 4 % beträgt.

⁴ Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2016, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, S. 26

⁵ Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, empirica, Berlin, 15. September 2021, S. 14 ff.

⁶ Helbig/Jähnen, 2018: „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten“, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, S. 11

⁷ Initiative der Landesregierung: „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“

Stadtbereich	Arbeitslosenquotient insgesamt ⁸				
	2016	2017	2018	2019	2020
Warnemünde	4,1	3,6	3,1	2,8	3,4
Rostock-Heide	4,1	3,5	2,6	2,8	3,7
Lichtenhagen	9,2	8,4	7,4	6,5	8,0
Groß Klein	12,2	11,9	10,5	9,4	11,7
Lütten Klein	12,8	10,7	10,3	8,8	11,1
Evershagen	11,0	9,5	8,4	7,4	9,1
Schmarl	12,1	11,0	10,2	8,1	10,6
Reutershagen	5,4	5,0	4,2	3,6	4,7
Hansaviertel	3,7	3,3	2,7	2,5	3,2
Gartenstadt/Stadtweide	4,0	4,7	3,4	2,0	2,7
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	4,2	3,8	3,3	3,1	3,9
Südstadt	4,7	4,3	3,6	3,0	3,9
Biestow	1,4	1,3	1,2	1,2	1,3
Stadtmitte	3,4	3,0	2,6	2,5	3,3
Brinckmansdorf	2,4	2,5	2,0	1,6	2,2
Dierkow-Neu	11,0	10,4	9,3	7,7	9,4
Dierkow-Ost	2,9	2,5	1,5	1,3	2,5
Dierkow-West	2,6	2,1	1,5	1,6	2,0
Toitenwinkel	11,1	9,8	9,0	7,9	9,2
Gehlsdorf	1,9	1,8	1,7	1,2	2,0
Rostock-Ost	2,3	2,3	1,6	1,3	2,5
Hanse- und Universitätsstadt Rostock	7,3	6,6	5,8	5,1	6,3

Tabelle 8 : Arbeitslosenquotient nach Stadtbereichen

Die Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen sind ebenfalls sehr unterschiedlich in den einzelnen Stadtbereichen verteilt und konzentrieren sich auf die Großwohnsiedlungen, wie sich aus der folgenden Tabelle ergibt:

⁸ Stadtbereichskatalog, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle

Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen je 1.000 Einwohner nach Stadtbereichen 2020	Grundsicherung für Arbeitssuchende - Personen in Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren (SGB II)⁹	Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)¹⁰	Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)¹¹
Warnemünde	31,4	1,7	6,3
Rostock-Heide	29,0	1,9	5,6
Lichtenhagen	152,0	6,5	22,5
Groß Klein	245,7	14,5	44,2
Lütten Klein	223,1	13,1	40,5
Evershagen	186,6	8,7	29,0
Schmarl	225,4	7,9	30,2
Reutershagen	64,0	3,4	12,6
Hansaviertel	33,4	2,0	6,7
Gartenstadt/Stadtweide	38,5	5,9	5,0
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	47,5	2,0	8,4
Südstadt	55,1	2,2	11,3
Biestow	7,3	-	4,4
Stadtmitte	33,9	3,3	8,7
Brinckmansdorf	14,4	0,8	3,8
Dierkow-Neu	189,1	7,1	33,9
Dierkow-Ost	-	-	3,4
Dierkow-West	-	-	36,4
Toitenwinkel	175,9	8,7	28,8
Gehlsdorf	14,8	27,1	34,7
Rostock-Ost	-	-	3,8
Hanse- und Universitätsstadt Rostock	111,1	7,5	23,0

Tabelle 9 : Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen je 1.000 Einwohner nach Stadtbereichen 2020

⁹ Stadtbereichskatalog, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle

¹⁰ Ebenda

¹¹ Ebenda

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist ein Indikator für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes. So werden bei einem Wohnungswechsel oft für ein oder zwei Monate sowohl die alte als auch die neue Wohnung zeitgleich durch denselben Haushalt belegt.

Grundsätzlich gilt daher in einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes als akzeptabel, um das Umzugsgeschehen im Wohnungsbestand abzudecken¹².

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 erhalten¹³. Als wohnungswirtschaftliche Indikatoren wurden seit 2001 u. a. Wohnungsbestand, Wohnungsneubau und Wohnungsleerstand ermittelt.

Lokale Leerstandsdaten werden statistisch nur beim Zensus erhoben. In den dazwischenliegenden Zeiträumen werden sie in Rostock weder von Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt noch können sie in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken („Stromzählermethode“¹⁴) ermittelt werden. Deshalb nimmt die Fa. WIMES den Leerstand in den Fördergebieten der Stadt vor Ort auf. Für die anderen Stadtbereiche recherchiert die Fa. WIMES im Internet nach freien Wohnungen, die die Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen anbieten. Die Wohnungsleerstandsquote ist seit 2002 rückläufig und betrug 2020 demnach nur noch 0,9 % (2019 0,9 %).

Wohnkostenbelastung

Ein weiterer Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt ist die Wohnkostenbelastung. Dazu liegen im Ergebnis der Wanderungsmotivbefragung 2018¹⁵ Daten vor. Die Wohnkostenbelastung, berechnet aus den Angaben der Mieterhaushalte, ist der Anteil der Gesamtmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Sie beträgt bei einem nach Rostock zugezogenen Mieterhaushalt durchschnittlich 30,3 %. Deutlich höher ist die Wohnkostenbelastung für zugezogene Haushalte mit einem Nettoeinkommen unter 2.000 EUR bzw. für Alleinlebende, insbesondere Rentner.

In Deutschland betrug dagegen im Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 die durchschnittliche Bruttowarmmietbelastung 27,2 % des Haushaltsnettoeinkommens¹⁶. Die Werte sind nicht direkt vergleichbar, da in die Berechnung von Destatis auch

¹² Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, empirica, Berlin, 15. September 2021, S. 36

¹³ Monitoring Stadtentwicklung, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Berichtsjahr 2020, Gesamtstadt Rostock, Rostock, September 2021, S. 4

¹⁴ Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland, BBSR, Bonn 2020

¹⁵ Wanderungsmotivbefragung 2018, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, 31.01.2019, S. 31 ff.

¹⁶ Destatis, Stand 26.05.2020, Internetabfrage am 14.10.2021

Bestandsmieten eingegangen sind. Die Wanderungsmotivbefragung enthält dagegen nur Neuvertragsmieten.

Wohnraumangebot für Studierende

Rostock hat an der Universität, der Hochschule für Musik und Theater und dem Fachbereich Seefahrt Warnemünde der Hochschule Wismar ca. 13.800 Studierende. Das Studierendenwerk Rostock-Wismar verfügt derzeit in Rostock über 1.500 Wohnheimplätze an unterschiedlichen Standorten in den Stadtteilen Stadtmitte, Südstadt, Lichtenhagen und Warnemünde. Das entspricht einer Versorgungsquote von rund 11 %¹⁷.

Der Anteil an internationalen Studierenden in den Wohnheimen steigt seit Jahren stetig an. Zum 31.12.2019 betrug ihr Anteil in den Wohnheimen 63 %¹⁸ (2018: 57 %). Der Versorgung von internationalen Studierenden auf dem freien Wohnungsmarkt steht u. a. entgegen, dass die Vermieter Mietsicherheiten verlangen, die in der geforderten Frist nicht geleistet werden können. Deshalb werden sie vorrangig mit Wohnheimplätzen versorgt.

Auch Studierende an privaten Bildungseinrichtungen, wie der Europäischen Fachhochschule und der Fachhochschule des Mittelstandes, drängen auf den Wohnungsmarkt. 2020 waren das zusammen 840 Studierende im Wintersemester (2019: 693 Studierende). Sie werden mittelbar durch eine bessere Versorgung der Studierenden staatlicher Einrichtungen entlastet.

Das Studierendenwerk unterbreitet ein spezifisches Wohnangebot an Studierende in Form einer pauschalen Miete ohne Betriebskostenabrechnung und ohne Nachzahlung. Neben den Betriebskosten sind auch Möbel, Strom, Internet und Fernsehen in der Miete enthalten. Nach einer Befragung des Studierendenwerkes Ende 2019 zum studentischen Wohnen in Rostock liegt die Zahlungsbereitschaft für einen Wohnheimplatz bei 250 EUR.

Nach dem Jahresbericht 2019 des Studierendenwerks Rostock-Wismar¹⁹ bewarben sich insgesamt 1.640 (angehende) Studierende um einen Platz in den Rostocker Wohnheimen. Von ihnen haben 247 einen Wohnheimplatz erhalten, d. h. lediglich ca. 15 % dieser Studierenden konnten mit einem Wohnheimplatz versorgt werden. Im Jahresdurchschnitt waren die Wohnheime zu 98 % ausgelastet. Im Jahr 2020 blieb die Anzahl der Bewerber coronabedingt hinter den Zahlen der letzten Jahre zurück. In Rostock konnten 11 % der Studierenden in den Wohnheimen ein Zimmer angeboten werden. Die Corona-Pandemie hat die angespannte Lage auf dem studentischen Wohnungsmarkt kurzzeitig entspannt.

¹⁷ Bei einem Volumen von bundesweit 242.740 „öffentlich geförderten Wohnplätzen“ gab es zum Stichtag 01.01.2018 eine Unterbringungsquote von 9,6 % der Studierenden. In privat finanzierten Wohnheimen waren laut 21. Sozialerhebung von 2016 3,8 % der Studierenden untergebracht (vgl. BT-Drucks. 19/11484, S. 2).

¹⁸ Zahlen zum Bundesdurchschnitt liegen durch den Sonderbericht „Ausländische Studierende 2016“ lediglich für das Jahr 2016 vor. Danach lebten ca. 35 % der „Bildungsausländer“ in Wohnheimen. Zu beachten ist jedoch, dass der Bericht nicht nach der Trägerschaft des Wohnheims differenziert (vgl. BT-Drucks. 19/11484, S. 2).

¹⁹ Studierendenwerk Rostock-Wismar – Jahresbericht 2019, S. 13

Der Anteil nationaler Studierender im Wohnheim nahm leicht zu, internationale Studierende konnten auf Grund bestehender Reisebeschränkungen oft nicht anreisen, sodass hier ein Rückgang des Anteils im Wohnheim von 64 % auf 58 % stattfand.²⁰

Mit der Begründung, dass der Mangel an kurzfristig verfügbaren, preiswerten Unterkünften zunehmend ein Problem darstellt und Studierende und Auszubildende händierend nach Wohnheimplätzen suchen, hat die Bürgerschaft am 06.11.2019 ein Konzept zum „Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende“ eingefordert und das Konzept am 18.08.2021 beschlossen. Damit soll diesem Nachteil für den Wirtschaftsstandort und zunehmend auch sozialem Problem begegnet werden.

2.6. Wohnungspolitik

Leitlinien der Stadtentwicklung

Die am 05.12.2012 von der Bürgerschaft beschlossenen Leitlinien der Stadtentwicklung stellen den langfristigen strategischen Handlungsrahmen für die Entwicklung zu einer nachhaltigen Stadt bis zum Jahr 2025 dar und sind Grundlage für alle kommunalen Fachkonzepte und Fachplanungen. Ziel ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und die Vermeidung von Segregation²¹. Vorausschauend sollen für alle Haushaltsformen und Einkommensgruppen geeignete Wohnstandorte in der Stadt entwickelt werden. Neuen Wohnformen, wie Mehrgenerationswohnen, Wohnprojekten, Wohngenossenschaften oder Senioren-Wohngemeinschaften, steht die Stadt aufgeschlossen gegenüber. Für Familien und studentisches Wohnen soll ausreichender, bezahlbarer Wohnraum verfügbar sein, um nur einige wesentliche Ziele zu nennen²².

Mietpreisbremse

Eine Maßnahme, die Höherentwicklung der Mieten zu verlangsamen, ist die sogenannte Mietpreisbremse, die in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vom Land erlassen werden kann.

Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden durch Rechtsverordnung des Landes festgelegt. Der Oberbürgermeister hat sich entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft vom 02.12.2015 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 Neuvertragsmieten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorliegen. Das Land ist der Auffassung der Stadt gefolgt und hat festgestellt, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen einheitlichen und angespannten Wohnungsmarkt bildet, auf den die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einführung einer Rechtsverordnung zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs zutreffen.

²⁰ Studierendenwerk Rostock-Wismar – Jahresbericht 2020, S. 16

²¹ ROSTOCK 2025 – Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock, 10.12.2012, S.21 ff.

²² Ebenda, S. 26

Die Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung ist am 01.10.2018 in Kraft getreten und gilt bis 30.09.2023.

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand beträgt demnach nur noch 15 %. Zu Beginn eines Mietverhältnisses darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Fällen höchstens um 10 % übersteigen.

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.

Auf Landesebene hat der Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus mit verschiedenen Akteuren am 12.12.2014 eine Allianz für das Wohnen mit Zukunft in Mecklenburg-Vorpommern geschlossen. Vereinbart wurden insbesondere die Kontinuität der Wohnraumförderung unter Berücksichtigung besonderer Zielgruppen und demografischer Anforderungen an die Wohnraumentwicklung und der Energiewende.

Im September 2017 hat die Bürgerschaft den Oberbürgermeister beauftragt, zur aktiven und sozialverträglichen Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes ein breites Bündnis für Wohnen zu bilden. Nach der Auftaktveranstaltung am 17. Januar 2018 wurde im partnerschaftlichen Dialog zwischen Vertreter*innen der lokalen Wohnungswirtschaft, von Fachverbänden und -vereinen, Kammern, städtischen Unternehmen, Vertreter*innen der Politik sowie der zuständigen Bereiche der Stadtverwaltung über die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine Intensivierung des Wohnungsneubaus diskutiert und ein Vereinbarungstext erarbeitet, der von der Bürgerschaft beschlossen und am 14.03.2019 von den Partnern und Mitwirkenden unterzeichnet wurde.

Die Bündnispartner bekräftigen mit dieser Vereinbarung das Ziel, den bedarfsgerechten Wohnungsneubau in Rostock in den kommenden Jahren voranzubringen, das erforderliche Fachpersonal vorzuhalten und die Umsetzung dieser Vereinbarung konstruktiv zu begleiten. Im fortzusetzenden Dialog soll die Vereinbarung verifiziert und gegebenenfalls angepasst werden. Das Bündnis wurde für die Jahre 2018 bis 2023 vereinbart. Dann sollen die Rahmenbedingungen überprüft, getroffene Vereinbarungen erneuert oder angepasst werden. Damit verfügt die Stadt über eine wohnungspolitische Gesamtstrategie für ihr Agieren auf dem Wohnungsmarkt.

Eine wohnungspolitische Gesamtstrategie benötigt als Grundlage eine Bevölkerungsprognose und darauf aufbauend eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose.

Auf Grundlage der Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis Ende 2019 wurde von der Kommunalen Statistikstelle des Hauptamtes eine neue Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 am 20.04.2020 herausgegeben. Darauf aufbauend wurde die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 durch empirica aktualisiert²³.

Aus dieser Prognose müssen Schlussfolgerungen und ggf. Anpassungen für die im Bündnis für Wohnen vereinbarten Ziele und eingegangenen Verpflichtungen abgeleitet werden.

Soziale Mieten in Rostock sichern

Die Bürgerschaft hat am 10.05.2017 den Oberbürgermeister beauftragt, mit der WIRO und den Genossenschaften über die Absicherung von Wohnraum zu verhandeln, der den Richtlinien zur Erstattung der Kosten für Unterkunft und Heizung gerecht wird. Der Auftrag war darauf gerichtet, bereits vorhandene Wohnungen (Bestand) mit günstigen Mieten über Mietpreisbindungen langfristig, über das Stadtgebiet verteilt und über eine zu bestimmende Quote zu sichern.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ausreichend Wohnraum zu angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung für Transferleistungsempfängerhaushalte vorhanden ist. Die Einschätzung basierte auf online durchgeführten Suchläufen nach Mietwohnungen auf den Web-Seiten der WIRO, der Wohnungsgenossenschaften und unabhängigen Portalen sowie der Tatsache, dass regelmäßig Leistungsempfänger, auch von außerhalb, angemessenen Wohnraum in der Stadt finden. Die Wohnungsunternehmen haben einvernehmlich vorgetragen, dass sie für die Hilfebedürftigen da sind und kein Interesse an hohen Mieten haben. Die soziale Durchmischung sichern sie durch ein aktives Vermietungs-, Bestands- und Quartiermanagement. Die nachhaltige und genossenschaftliche Vermietung kann eher auf funktionierende Hausstrukturen zurückgeführt werden.

Konzeptausschreibungen

Im Bündnis für Wohnen wurde 2019 mit den Bündnispartnern vereinbart, dass die städtischen Grundstücke, die für eine Bebauung im Geschoßwohnungsbau geeignet sind, grundsätzlich einem unbeschränkten Teilnehmerkreis in einem für die Interessenten kostengünstigen Verfahren angeboten werden sollen. Dies geschieht in der Regel durch eine bedingungsfreie öffentliche Ausschreibung.

²³ Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035, empirica, Berlin, 15. September 2021

Bei Grundstücken in einer exponierten oder stadtbildprägenden Lage sowie bei besonderen wohnungs- und sozialpolitischen Anliegen kann es sich jedoch als erforderlich erweisen, die Ausschreibung mit besonderen Anforderungen zu verbinden, um die städtischen Ziele zu erreichen. In derartigen Fällen bietet sich die Vergabe im Rahmen einer Konzeptausschreibung an. Bei einer Konzeptausschreibung steht nicht das preisliche Gebot im Vordergrund der Vergabeentscheidung, sondern vorwiegend oder sogar ausschließlich die Qualität des eingereichten Konzepts. Insofern ist diese Vergabeart ein Steuerungselement, das es ermöglicht, die jeweils beste Lösung zu finden.

Dieses Verfahren ist für potentielle Interessenten aufwendiger und kostenintensiver als die bedingungsfreie Ausschreibung. Da die oben genannten Erfordernisse dies jedoch rechtfertigen, wurde dieses Verfahren als Ausnahme zur bedingungsfreien Ausschreibung ebenfalls mit den Partnern des Bündnisses für Wohnen vereinbart.

Die Durchführung einer Konzeptausschreibung erfolgt nach einem vorgegebenen Kriterienkatalog, der die städtischen Ziele und Erwartungen an die Investoren vorgibt, wobei eine differenzierte Punktebewertung die Gewichtung der einzelnen Kriterien für die Investoren deutlich und nachvollziehbar macht.

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke am Rosengarten haben sich die Erwerberinnen verpflichtet, 10 % der Wohnungen im mittleren Preissegment (max. 8 EUR/m² netto kalt) und fünf weitere Wohnungen im unteren Preissegment (max. 6 EUR/m² netto kalt) zur Verfügung zu stellen. Die Miete erhöht sich alle zwei Jahre um 3 %, um Inflationsrisiken zu berücksichtigen. Die Bindung gilt für 10 Jahre ab Fertigstellung.

WIRO-Mietanker

Mit Unterstützung der Bürgerschaft hat die Stadt mit der WIRO das von ihr initiierte Projekt „WIRO-Mietanker“ in Bezug auf Vergabekriterien, Einkommenshöhe und Verfahrensablauf untersetzt und 2018 einen entsprechenden Kooperationsvertrag geschlossen.

Die WIRO will damit erwerbstätigen Rostockern mit niedrigem Einkommen bei der Neuanmietung einer Wohnung unter die Arme greifen. Für bis zu 800 Wohnungen in allen Stadtteilen friert die WIRO die Kaltmiete bei maximal 5,30 Euro/m² ein. Voraussetzung ist, dass im Haushalt mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt. Außerdem gelten Einkommensgrenzen wie bei einem Wohnberechtigungsschein.

Die Nachfrage ist sehr gering. Bisher ist nur ein Mietvertrag zustande gekommen. Es liegt nahe, dass die Zielgruppe sich anderweitig auf dem Wohnungsmarkt versorgen kann.

Förderung der Möglichkeiten des Zusammenlebens heterogener Bevölkerungsgruppen im Quartier

Die Bürgerschaft hat am 14.11.2018 beschlossen, dass eine Veranstaltung mit dem Thema „Soziale Entmischung“ durch die Verwaltung durchzuführen sei (Nr. 2018/AN/4122). Grundlage dieses Beschlusses ist ein Diskussionspapier des Wissenschaftszentrums Berlin mit dem Titel „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte“ vom Mai 2018.

In Zusammenarbeit mit dem Wissenschaftszentrum Berlin hat Herr Prof. Marcus Helbig dieses Diskussionspapier am 27.03.2019 vorgestellt. Im Anschluss daran wurde mit allen Anwesenden darüber diskutiert.

Um den Entmischungstendenzen zu begegnen, soll ein Konzept aufgestellt werden, das die Probleme im Hinblick auf die soziale Segregation in der Stadt aufzeigen und bereits bestehende Maßnahmen zur Reduzierung soweit wie möglich zusammentragen soll. Auf dieser Grundlage soll dann eine gesamtstädtische Strategie erarbeitet werden.

Im Mai 2019 hat die Landesregierung die Initiative „Zukunft des Wohnens in M-V“ zur Weiterentwicklung der Wohnungspolitik beschlossen. Danach sollen in vier Modellregionen der konzentrierte und gezielte Einsatz von Maßnahmen erprobt werden, um Segregation zu reduzieren und deren Auswirkungen abzumildern. Die Modellprojekte werden in Orten durchgeführt, die einen besonders hohen Segregationsindex aufweisen. Daher ist Rostock eine der Modellstädte.

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 (WBS) abgeschlossen. Dabei wurden soziale Dringlichkeiten zur Wohnraumversorgung vereinbart. Die vorhandenen Versehrtenwohnungen und die barrierefrei nachgerüsteten Wohnungen wurden dauerhaft gebunden.

Aufgrund der Verträge wurde für Haushalte mit gültigem WBS und mit Dringlichkeitsstufe I (Obdachlose) in einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Ämtern der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen, über die Wohnraumversorgung entschieden.

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

Der belegungsgebundene Bestand an Wohnungen wurde nicht wie in anderen Städten objektbezogen bestimmt, sondern entwickelte sich aus den freierwerdenden Wohnungen. Das hatte den Vorteil, dass nicht eingegrenzt nur bestimmte Wohnungen für WBS-Inhaber zur Verfügung stehen und keine 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.

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

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

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich durch den Abschluss von Darlehensverträgen eine Zweckbestimmung an diesen Wohnungen gesichert. Die Darlehensverträge beinhalten u. a. die Dauer der Zweckbestimmung. Für 205 altengerechte und 11 behindertengerechte Wohnungen ist diese ausgelaufen und die Wohnungen werden über den Vermieter eigenständig vergeben.

Die Anzahl der in der Stadt 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“ Anwendung. Bei Neubau ist § 50 LBauO M-V „Barrierefreies Bauen“ zu beachten. Danach müssen in einem Gebäude mit mehr als zwei 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.²⁴

Wohnraumanpassung

Das Land M-V richtet eine „Landesfachstelle für Wohnberatung“ ein. Diese wird sich auch an Einwohner*innen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock richten. Hauptaugenmerk liegt in der persönlichen Beratung im Einzelfall sowie im Aufbau eines regionalen Netzwerkes. Inbegriffen ist die Zielstellung, Einwohner*innen in ihrem Wunsch zu unterstützen, ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Häuslichkeit zu führen. Laut Information des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Sport M-V steht dieses Vorhaben kurz vor der Umsetzungsphase.

Die Wohnberatung für Pflegebedürftige bzw. von Pflegebedürftigkeit bedrohter Menschen ist regulärer Bestandteil der Pflegeberatung an den beiden Pflegestützpunkten der Stadt. Zu Umbaumaßnahmen berät der Pflegestützpunkt unter Hinzuziehung von Netzwerkpartnern.

Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen

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. Nach Durchführung umfangreicher Bestandserfassungen in den Jahren 2013 und 2015 hat die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ am 01.02.2017 beschlossen. Er gilt seit 02.03.2017.

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

Die untere Bauaufsichtsbehörde geht gegen die unzulässigen Nutzungen ordnungsbehördlich vor. Dabei gewährleistete sie eine Übergangsfrist zur Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen bis zum 01.02.2020.

²⁴ § 2 Abs. 9 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344); zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S: 1033)

Inzwischen hat das Land Mecklenburg-Vorpommern ein Zweckentfremdungsgesetz (ZwG M-V) erlassen, das am 29. Mai 2021 in Kraft getreten ist. Danach kann die Stadt entsprechend ihres Selbstverwaltungsrechts in eigener Verantwortung entscheiden, ob sie von den Möglichkeiten des Gesetzes Gebrauch macht. Sie kann danach für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzungen bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Stadt anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann. Zudem ist die Satzung auf höchstens 5 Jahre zu befristen.

Als Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes gelten insbesondere die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen aber auch die Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke, der Abbruch oder das Zerstören von Wohnraum und der Leerstand über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten. Die Neuerrichtung von Ferienwohnraum auf bisher unbebauten Grundstücken wäre von dieser Regelung aber nicht erfasst. Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Haushaltskonsolidierung wird der zu erwartende Verwaltungsaufwand mit dem möglichen Ergebnis abzuwägen sein.

Alternative Wohnprojekte

Bereits in Vorbereitung der Vereinbarung zum Bündnis für Wohnen war eine Verpflichtung der Stadt thematisiert worden, Wohnprojekte gezielt zu unterstützen und zu fördern.

Da keine Vereinbarung zu diesem Thema zustande gekommen ist, hat die Bürgerschaft am 22.01.2020 den Oberbürgermeister beauftragt, alternative Wohnprojekte und Wohnformen gezielt zu unterstützen, sich regelmäßig mit dem Arbeitskreis Wohnprojekte des Agenda 21-Rates zu treffen und insbesondere vor der Veräußerung nicht mehr benötigter Gebäude eine Abfrage beim Arbeitskreis Wohnprojekte auf Eignung für ein Wohnprojekt durchzuführen und einen Anteil von 10 % der städtischen Bauflächen auszuwählen, die für gemeinschaftliche Wohnformen geeignet sind.

Die Stadt ist seit dem Frühjahr 2020 mit dem Arbeitskreis Wohnprojekte in Kontakt. Seitdem finden regelmäßig Treffen zum Austausch über die Förderung und Entwicklung von Projekten statt.

3. Wohnraumförderung

3.1. Aktuelle Förderprogramme und andere Steuerungsmöglichkeiten

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinien (ModRL) Darlehen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie an selbstgenutztem Wohneigentum. Die geförderte Wohnung ist für die Dauer von mindestens 15 Jahren seit Fertigstellung der geförderten Maßnahme Wohnungssuchenden als Miet- oder Genossenschaftswohnung zum Gebrauch zu überlassen. Mit der Siebten Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Änderung der ModRL vom 19.11.2015 wurde zur Lösung von örtlichen Versorgungsfällen den zuständigen Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, während der Dauer der Zweckbestimmung einen Mieter für eine geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung vorzuschlagen. In diesem Fall vergibt der Zuwendungsempfänger die Wohnung im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde.

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.

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 Mietwohnungen mit tragbaren Wohnkosten sollen für Haushalte bereitgestellt werden, die sich auf dem Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Verwaltungsvorschrift Richtlinie Wohnungsbau Sozial (WoBauSozRL M-V) ist am 21.02.2017 in Kraft getreten und sollte bis zum 31.12.2021 gelten.

Mit der Ersten Verwaltungsvorschrift zur Änderung der WoBauSozRL M-V wurde ein zweiter Förderweg eingeführt, die Zuschussbegrenzung und die Erstvermietungsmiete angehoben und die Geltungsdauer bis zum 31.12.2024 verlängert.

Die Förderung ist mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung für die Dauer von 20 Jahren verbunden. Die Wohnungen sind Wohnungssuchenden vorbehalten, deren Einkommen die Grenzen gemäß Einkommensgrenzenverordnung M-V nicht überschreitet und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nach § 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nachweisen.

Die außerdem bestehenden Fördermöglichkeiten zur Unterstützung bei der Beseitigung von Wohnungsleerständen und deren Folgen zur Stabilisierung der kommunalen Wohnungsmärkte (Rückbau) und die Wohnungsbaualtschuldenhilfe haben für die Stadt keine Bedeutung.

Aktuell werden folgende Maßnahmen gefördert:

Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen
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 - Darlehen
Reduzierung von Barrieren in Miet- und Genossenschaftswohnungen - Zuschuss
Reduzierung von Barrieren im selbst genutzten Wohneigentum - Zuschuss
Nachrüstung von Personenaufzügen in Wohngebäuden - Darlehen
Nachrüstung von Personenaufzügen und Liften in Wohngebäuden - Zuschuss

Tabelle 10 : Wohnungsbaumaßnahmen, die das Land fördert

Die Wohnraumförderung des Landes wird ergänzt durch KfW-Förderprodukte zum energieeffizienten Bauen und Sanieren, zum Neubau und zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Mitwirkung der Stadt bei der Wohnraumförderung des Landes

Die Länder führen die soziale Wohnraumförderung nach § 3 WoFG als eigene Aufgabe durch und legen das Verwaltungsverfahren fest.

Bei der Beantragung der Förderung haben die Antragsteller ihrem Förderantrag eine Bestätigung der Belegenheitsgemeinde beizufügen, die je nach Fördergegenstand folgende Aussagen enthält:

- Kenntnisnahme
- Bestätigung, dass gegen die Modernisierung/Instandsetzung des Wohnraums keine Bedenken bestehen
- Fertigstellungszeitraum
- Bestätigung, 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

- Bestätigung, dass Bedarf an den beantragten Mietwohnungen/Wohnungsgrößen besteht
- Wohnungsleerstand
- Begründung des Wohnungsbedarfs: Die Darlegungen sollen Angaben enthalten zur Haushaltsentwicklung einschließlich Prognose, zur Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes (Eigennutzung/Vermietung/Ferienwohnungen), zum allgemeinen Mietniveau und zur KdU-Miete, über Engpässe bei der Wohnraumbereitstellung für bestimmte Haushaltsgruppen, zu Gründen für Wohnungsleerstände, zu Baufertigstellungen und Planungen von Wohnraum sowie dazu, inwieweit das zu fördernde Vorhaben im Quartier geeignet ist, Segregationsprozesse zu steuern
- Angaben zu einem eigenen Finanzierungsbeitrag der Stadtverwaltung Rostock
- Angaben zur Stellplatzsatzung

Seit 2016 hat die Stadt Bestätigungen der Belegenheitsgemeinde wie folgt erteilt:

Bestätigungen der Belegenheitsgemeinde	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen						
Anträge	Anzahl	0	0	0	0	0
Wohnungen	Anzahl	0	0	0	0	0
Nachrüstung von Personenaufzügen und Liften in Wohngebäuden						
Anträge	Anzahl	4	12	9	1	9
Wohnungen	Anzahl	103	325	280	10	280
Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen						
Anträge	Anzahl		1	4	1	5
Wohnungen	Anzahl		36	210	69	166

Tabelle 11: Bestätigungen der Belegenheitsgemeinde

3.2. Mietpreis- und Belegungsgebundener Wohnraum

Geförderte Wohnungen aus 1991 bis 2005

Die Zuwendungsbescheide der von 1991 bis 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 Dauer der Zweckbestimmung wurde in Umsetzung der Zuwendungsbescheide in den Darlehensverträgen vereinbart. Die Belegung der Wohnungen sollte im Einvernehmen mit der Belegungsbehörde erfolgen.

Von den in der Zeit von 1991 bis 2005 unter Einsatz von Fördermitteln neugebauten 860 Miet- und Genossenschaftswohnungen ist per 31.12.2020 für 509 Wohnungen, darunter 198 altengerechte und 11 behindertengerechte Wohnungen, die Zweckbestimmung ausgelaufen. Die Wohnungen werden über den Vermieter eigenständig vergeben.

Die Zweckbindungsdauer konnte bei vorzeitiger Rückzahlung aufrechterhalten werden. Seit 2015 ist der Bestand dieser Wohnungen wie folgt zurückgegangen:

Geförderte Wohnungen von 1991 bis 2005	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Bestand geförderter Wohnungen mit Belegungsbindung	Anzahl	643	540	540	465	351
darunter altengerechte Wohnungen	Anzahl	307	275	225	225	179
darunter behindertengerechte Wohnungen	Anzahl	6	6	6	2	0

Bestand jeweils am 31.12.

Tabelle 12 : Bestand an 1991 bis 2005 geförderten Wohnungen

Aus dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen seit 2014 geförderte Wohnungen

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. Per 31.12.2020 bestanden 13 Vereinbarungen, von denen 977 Wohnungen erfasst werden.

Bestand an geförderten Wohnungen aus dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen	Anzahl der Wohnungen	
	2019	2020
Stadtteil		
Lichtenhagen	201	201
Groß Klein	60	70
Lütten Klein	290	290
Evershagen	116	116
Südstadt	50	50
Schmarl	35	35
Reutershagen	54	54
Dierkow-Neu	74	74
Toitenwinkel	95	95
gesamt	975	985

Tabelle 13 : Bestand an geförderten Wohnungen aus dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen

Aus dem Landesprogramm Wohnungsbau Sozial geförderte Wohnungen

Die ersten 36 aus diesem Programm geförderten Wohnungen wurden 2019 in Schmarl fertiggestellt. Im Jahr 2020 folgten 160 Wohnungen in Groß Klein und Toitenwinkel.

Wohnungsbau Sozial	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Bestand geförderter Wohnungen mit Belegungsbindung	Anzahl				36	196
darunter barrierearme Wohnungen	Anzahl				32	152
darunter barrierefreie Wohnungen	Anzahl				4	44

Bestand jeweils am 31.12.

Tabelle 14 : Bestand an geförderten Wohnungen aus dem Landesprogramm Wohnungsbau Sozial

Weitere 174 Wohnungen werden in Toitenwinkel, Evershagen, Lichtenhagen und dem Hansaviertel errichtet.

Aus diesem Förderprogramm werden durch das Land auch Bauvorhaben des Studierendenwerkes Rostock-Wismar in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und der Südstadt, insgesamt 124 Wohnungen, gefördert.

3.3. Verwaltung von geförderten Wohnungen

Geförderte Wohnungen aus 1991 bis 2005

Eine von der Zweckbestimmung abweichende Nutzung oder das Überlassen an nicht wohnberechtigte Personen bedarf einer Genehmigung der Stadt. Diese Freistellungen von der Wohnungsbindung wurden wie folgt erteilt:

	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Freistellung von der Wohnungsbindung	Anzahl	20	16	27	14	14

Tabelle 15 : Freistellung von der Wohnungsbindung

Die Freistellungen wurden für 2 behindertengerechte und für 89 altengerechte Wohnungen in den angegebenen Jahren erteilt. Obwohl sich der Bestand dieser geförderten Wohnungen fast halbiert hat, sind die Freistellungen nur unwesentlich zurückgegangen.

Seit 2016 wurden keine geförderten Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt oder anderen Nutzungen zugeführt.

Diese 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. 2018 wurden drei geringfügige Überschreitungen der Miete festgestellt. Sie lagen zwischen 1 bis 3 Cent/m². Hier wurde eine Anpassung vorgenommen. 2019 wurde bei der Zusendung einer Überlassungsmittelteilung eine sehr hohe Mietpreisüberschreitung von 1,26 EUR/m² bei einer geförderten Wohnung festgestellt. Die Überlassungsanzeige war fehlerhaft und wurde durch den Vermieter korrigiert.

	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Kontrollen Mietpreisbindung geförderter Wohnraum	Anzahl	48	36	44	62	105

Tabelle 16 : Kontrollen Mietpreisbindung geförderter Wohnraum

Aus dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen seit 2014 geförderte Wohnungen

Das Vorschlagsrecht der Stadt ist so ausgestaltet, dass nach der Fertigstellung der Baumaßnahme das Freiwerden einer geförderten Wohnung (Beendigung des Mietverhältnisses) der Stadt angezeigt wird und geprüft werden kann, ob ein bei der Stadt erfasster Antrag berücksichtigt werden soll. Die Stadt unterbreitet dann einen

entsprechenden Vorschlag. Ist das nicht der Fall, wird die Wohnung ohne weitere Beteiligung der Stadt vermietet.

Aus dem Landesprogramm Wohnungsbau Sozial geförderte Wohnungen

Die Verordnung über die Wohnungswesen-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WWZustVO M-V) vom 04.08.2020 regelt die Zuständigkeiten und Entscheidungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz in Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt ist damit im Wesentlichen nur noch für die Wohnberechtigungsscheine und den Empfang der Anzeigen über das Freisein oder die Bezugsfertigkeit von Wohnungen zuständig. Insbesondere die Überwachung der Belegungsbindungen wurde an das Landesförderinstitut M-V (LFI) übertragen.

Die Belegung der studentischen Wohnungen erfolgt direkt durch das Studierendenwerk Rostock-Wismar.

4. Wohnungsvermittlung und Mieten

Das Einvernehmen zur Belegung der aus 1991 bis 2005 geförderten Wohnungen 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.

Aus dem Landesprogramm Wohnungsbau Sozial geförderte Wohnungen werden direkt ohne Beteiligung der Stadt durch die Vermieter belegt. Die Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende als Mietwohnung zum Gebrauch überlassen werden, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nachweisen.

4.1. Wohnberechtigungsschein (WBS)

Bei den aus 1991 bis 2005 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.

Erst mit der Ersten Verordnung zur Änderung der Einkommensgrenzenverordnung vom 26.06.2016 wurde für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus festgelegt, dass die in § 9 Abs. 2 WoFG festgelegten Einkommensgrenzen um jeweils 30 % überschritten werden dürfen.

Mit der Zweiten Verordnung zur Änderung der Einkommensgrenzenverordnung vom 02.09.2019 wurde parallel zur Erhöhung der höchstzulässigen Miete bei Erstvermietung im 1. Förderweg und zur Einführung des 2. Förderweges die Überschreitung im 1. Förderweg für einkommensschwache Haushalte um bis zu 40 % und im 2. Förderweg für mittlere Einkommen um bis zu 80 % erhöht.

In dem WBS ist anzugeben, ob die maßgebliche Einkommensgrenze für den ersten oder zweiten Förderweg eingehalten wird.

Mit der Fertigstellung der ersten aus dem Programm Wohnungsbau Sozial geförderten Wohnungen hat sich das Antragsgeschehen dynamisch entwickelt.

Im Jahr 2020 wurden bei der Stadt etwa doppelt so viele WBS beantragt, wie Wohnungen zur Verfügung stehen, Tendenz steigend. Nicht eingerechnet sind Inhaber eines WBS, die aus dem Land Mecklenburg-Vorpommern nach Rostock ziehen wollen. Für die Bearbeitung dieser Anträge ist die jeweilige Gemeinde zuständig, in der die antragstellende Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat.

Statistik über das Antragsgeschehen auf Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen		2016	2017	2018	2019	2020
beschiedene Anträge	Anzahl	182	141	127	137	373
erteilte WBS	Anzahl	148	116	106	125	346
nach WoFG/BelBindG ¹	Anzahl	129	97	112	66	45
nach § 5 WoBindG	Anzahl	19	19	15	7	6
Nach WoFG/WobauSozRL M-V		0	0	0	52	295
Gebührenvolumen	Euro	1.310	1.090	930	1.470	3.360
Vorsprachen	Anzahl	487	439	360	443	804
Widersprüche zu WBS	Anzahl	0	0	0	4	2

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

Tabelle 17: Statistik über das Antragsgeschehen auf Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen

Die durchschnittliche Wartezeit von der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines bis zur Vermittlung einer Wohnung betrug 2020 2,4 Monate.

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

Bei Wohnungen, die aus dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen seit 2014 gefördert worden sind, erfolgt die Belegung ebenfalls auf Vorschlag der Stadt. Ein Wohnberechtigungsschein ist nicht erforderlich.

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.

4.3. 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 Abgemessenheit der Miete dar.

Die Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung beschränkt die Mieterhöhungen im Bestand auf max. noch 15 %. Die Miete darf aber nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete. Zu Beginn eines Mietverhältnisses darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Fällen höchstens um 10 % übersteigen. Ohne das Vorhandensein eines örtlichen Mietspiegels, der die ortsüblichen Mieten abbildet, wäre die Anwendung der Mietpreisbremse für alle Beteiligten mit einem erheblichen Aufwand verbunden gewesen.

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

Mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (Änderung des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) wurde seit dem 01.01.2020 der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. So soll der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten gedämpft werden. Der Rostocker Mietspiegel 2021 berücksichtigt daher Mieten, die in den letzten sechs Jahren, vom 01.10.2014 bis zum Stichtag 30.09.2020, vereinbart oder verändert wurden, während die Mietspiegel 2017 und 2019 nur einen vierjährigen Betrachtungszeitraum umfassen.

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

2021		2019	2017
Mittelwert NKM EUR/m ²	Entwicklung zu 2019 EUR/m ²	Mittelwert NKM EUR/m ²	Mittelwert NKM EUR/m ²
6,25	0,13	6,12	5,89

Tabelle 18 : Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten

Die Steigerung ist somit nicht so stark und sprunghaft ausgefallen, wie es im Mietspiegel 2019 der Fall war.

Mit dem Mietspiegel 2019 wurden die Wohnlagen überprüft und anstelle der Innenstadtlage eine besondere Wohnlage eingeführt, die die Stadtteile Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Stadtmitte und Seebad Warnemünde umfasst.

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

Beschaffenheitsklasse	normale Wohnlage	gute Wohnlage	besondere Wohnlage	Insgesamt
	Mittelwert der Nettokaltmieten in EUR/m ²			
1 Konventionelle Bauweise (bis 1945)	6,89	6,84	7,77	7,32
2 Konventionelle Bauweise (1946 bis 1990)	6,67	6,65	7,27	6,92
Konventionelle Bauweise bis 1990 insgesamt	6,77	6,69	7,50	7,09
3 Industrielle Bauweise (1960 bis 1976)	5,91	6,03	6,37	5,93
4 Industrielle Bauweise (1977 bis 1990)	5,68	6,10	7,20	5,74
Industrielle Bauweise bis 1990 insgesamt	5,79	6,04	6,95	5,84
Massive Bauweise (1991 - 2008)	6,75	6,93	8,70	7,18
Neubau (2009-2020)	9,22	9,06	10,68	10,00
Insgesamt	5,97	6,45	7,88	6,25

Tabelle 19 : Darstellung der Nettokaltmieten nach Wohnlagen und Beschaffenheitsklassen

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 01.07.2022 wird die Aufstellung eines Mietspiegels für die Stadt erstmals gesetzliche Pflicht. Die Zuständigkeit für die Aufstellung des Mietspiegels obliegt nach dem Mietspiegelreformgesetz der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Die landesrechtliche Regelung steht noch aus.

Der Mietspiegel 2021 wird ab 01.01.2023 als einfacher Mietspiegel fortgelten, wenn bis dahin kein neuer Mietspiegel vorliegt.

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

	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Beratungen zur Ortsüblichkeit der Miete	Anzahl	355	450	422	388	380

Tabelle 20 : Anzahl der Beratungen zur Ortsüblichkeit der Miete

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.

Die Stadtverwaltung hat einen Heizspiegel erstellen lassen und im Januar 2017 den „Heizspiegel für Rostock 2016“ vorgelegt. Er wurde durch die gemeinnützigen co2online

GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Enthalten sind Vergleichswerte zum Heizenergieverbrauch und zu den Heizkosten von Wohngebäuden für das Abrechnungsjahr 2015. Es handelt sich um einen Trend-Heizspiegel. Die Datenbasis bildeten 3.100 Wohngebäude-Datensätze der Abrechnungsjahre 2005 bis 2015 für Fernwärme, Erdgas und Heizöl.

5. Wohngeld

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

Bei der Berechnung des Wohngeldes werden nur Personen berücksichtigt, die keine Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) beziehen, da bei der Berechnung dieser Leistungen bereits die Unterkunftskosten berücksichtigt sind.

Empfängerhaushalte Wohngeld in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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	
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	4 250	48	115,38	115,12	143,61
2016	9 923	9 824	99	6 302	6 208	93	148,91	148,01	250,73
2017	6 369	6 306	63	5 699	5 620	79	142,77	142,05	222,80
2018	5 432	5 381	51	5 021	4 965	56	138,97	138,44	210,59
2019	4 546	4 500	46	4 246	4 201	46	140,53	140,09	198,63
2020	7 271	7 218	53	5 139	5 082	57	164,02	163,33	263,75

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

Tabelle 21: Empfängerhaushalte Wohngeld in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Seit der letzten Wohngelderhöhung 2016 sind die Mieten und Verbraucherpreise auch in Rostock deutlich gestiegen. Mit dem am 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetz soll das Leistungsniveau angehoben und an die allgemeine Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Dass dies gelungen ist, lässt sich deutlich aus dem Anstieg der Empfängerhaushalte sowie des durchschnittlichen Zahlbetrages im Jahr 2020 ablesen.

Wohngeld	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnittliche Zahlfälle im Monat	Anzahl	3.527	3.327	3.011	2.518	2.611

Tabelle 22 : Wohngeld – durchschnittliche Zahlfälle im Monat

Mit der Wohngeldreform wurde beginnend ab 01.01.2022 eine regelmäßige Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt. Das Wohngeld soll alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden.

Ab 2021 wird eine CO₂-Bepreisung für Verkehr und Wärme eingeführt. Wohngeldhaushalte werden gezielt bei den Heizkosten entlastet, um soziale Härten im Kontext der CO₂-Bepreisung zu vermeiden. Die Entlastung erfolgt in Form einer CO₂-Komponente als Zuschlag zur Miete bzw. Belastung bei der Wohngeldberechnung und wird nach der Haushaltsgröße gestaffelt.

6. Wohnen für Transferleistungsempfänger und benachteiligte Gruppen

Kosten der Unterkunft

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 und SGB XII übernommen.

Die Richtlinie der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Ermittlung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII²⁵ geht von der Produkttheorie aus.

Die angemessenen Unterkunfts-kosten werden als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Bruttokaltmiete errechnet. Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich aus den jeweils aktuellen Werten für Grundmieten laut qualifiziertem Mietspiegel der Stadt und dem entsprechenden Wert für kalte Betriebskosten. Zusammen mit den angemessenen Heizkosten ergibt sich die Gesamtangemessenheitsgrenze (= monatliche Bruttowarmmiete), die für die individuell konkrete Leistungsbemessung herangezogen wird.

Angebote für wohnungslose Menschen

Im Bereich der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten des Sozialgesetzbuchs Zwölftes Buch wird versucht, Personen zu helfen, bei denen besondere

²⁵ Beschluss der Bürgerschaft vom 14.06.2017, 2017/BV/2637

Lebensverhältnisse vorliegen, die mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind. Dies liegt unter anderem bei fehlender oder nicht ausreichender Wohnung vor, bei ungesicherter wirtschaftlicher Lebensgrundlage, bei gewaltgeprägten Lebensumständen, bei Entlassung aus einer geschlossenen Einrichtung oder bei vergleichbaren nachteiligen Umständen. Die Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten sollen ein menschenwürdiges Leben sichern.

Als Hilfen werden hier Dienstleistungen erbracht. So finden im Amt für Jugend, Soziales und Asyl Beratungsgespräche bei Räumungsklagen statt. Weiterhin wird an Beratungsstellen (Suchtberatungsstelle, Beratungsstelle gegen häusliche Gewalt, Schuldner-beratungsstellen) verwiesen. Auch wird auf das gesamte Hilfsnetzwerk zum Bezug von Sozialleistungen beraten.

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gibt es mehrere Einrichtungen zur Unterbringung von wohnungslosen Menschen. Die Zuweisung erfolgt nach Antragstellung und Prüfung der Voraussetzungen. Weiterhin ist es auch möglich, sich direkt beim Träger zu melden, welcher sich dann mit dem Amt für Jugend, Soziales und Asyl in Verbindung setzt.

In Toitenwinkel gibt es den Verein Rostocker Obdachlosenhilfe e. V. mit 66 Plätzen. In Reutershagen befindet sich die Diakonie Rostocker Stadtmission e. V. mit 134 Plätzen. In beiden Unterkünften sind die Plätze als Wohngemeinschaften ausgestaltet.

Der Träger Charisma e. V. hält ein Angebot für wohnungslose Mütter und Frauen vor. In Wohngemeinschaften mit 13 Plätzen können die Frauen mit ihren Kindern leben.

Die Diakonie Rostocker Stadtmission e. V. stellt für Wohnungslose in 2 Übernachtungsunterkünften eine Hilfe für Menschen mit akuter Wohnungsnot zur Verfügung. Die Übernachtungsunterkunft am Güterbahnhof 22 bietet Platz für 25 Männer. Die Übernachtungsunterkunft im Rahnstädter Weg 36b bietet Platz für 10 Frauen.

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.

Weiterhin bieten die Träger Soziale Initiative e. V., Wohnen ohne Barrieren GmbH, Diakonie Rostocker Stadtmission, Charisma e. V. und die Rostocker Obdachlosenhilfe e. V. Hilfe in der eigenen Wohnung an, um Räumungen zu vermeiden.

Die Rostocker Obdachlosenhilfe e. V. arbeitet zusätzlich im Bereich des Streetworks, um wohnungslose Menschen in Rostock zu unterstützen.

Geflüchtete Menschen in Rostock

Mit dem 2. Integrationskonzept, das am 11.11.2020²⁶ von der Bürgerschaft beschlossen wurde, werden Ziele und Maßnahmen festgelegt, um die Teilhabechancen der Menschen mit Zuwanderungsgeschichte zu ermöglichen. Das Leitziel zum Wohnen ist der gleichberechtigte Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Haushalte.

Zum Stichtag 31.12.2020 lebten insgesamt 14.749 Menschen mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Nach den Daten der Kommunalen Statistikstelle und dem Ausländerzentralregister haben davon rund 25 % einen sogenannten Fluchthintergrund.

Zuweisung von Geflüchteten nach Rostock

Nach der Registrierung in einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes M-V werden die Geflüchteten nach einem Verteilungsschlüssel auf die kreisfreien Städte und Landkreise verteilt.

So wurden der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Kalenderjahr 2019 insgesamt 89 Personen, im Kalenderjahr 2020 insgesamt 129 Personen und bis zum Oktober 2021 insgesamt 144 Personen durch das Landesamt für innere Verwaltung zugewiesen²⁷.

Unterbringung der Geflüchteten

Nach ihrer Ankunft in Rostock werden die geflüchteten Menschen erst einmal in einer der beiden Gemeinschaftsunterkünfte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock untergebracht.

Nach Abschluss des Asylverfahrens wird einem Teil der geflüchteten Menschen durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) eine Anerkennung bzw. eine Bleibeperspektive zuerkannt. Diese Bewohner*innen haben damit einen Aufenthaltstitel, müssen innerhalb von 3 Monaten aus der Gemeinschaftsunterkunft ausziehen und sich selbstständig eine Wohnung suchen. Aktuell betrifft das in den beiden Rostocker Gemeinschaftsunterkünften durchschnittlich 20 % der Bewohner*innen mit einer sogenannten Auszugsberechtigung (Fehlbelegungsquote)²⁸.

Ein Auszug aus der Gemeinschaftsunterkunft gestaltet sich für diesen Personenkreis jedoch nicht nur aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarktes in Rostock schwierig. Neben den Sprachbarrieren erschwert auch die Tatsache, dass viele der anerkannten Geflüchteten noch Sozialleistungen beziehen, die Wohnungssuche. Auch die Anzahl der Familienangehörigen stellt häufig eine große Hürde bei der Wohnungssuche dar. Viele

²⁶ Integrationskonzept der Hanse- u. Universitätsstadt Rostock – Bürgerschaftsbeschluss 2020/BV/0974

²⁷ Informationsvorlage 2021/IV/2733

²⁸ Ebenda

Familien haben einen Bedarf an großen Wohnungen, die der Markt nur schwer abdecken kann.

Neben der Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft kann ein Teil der Auszugsberechtigten auch mit Wohnraum versorgt werden, der von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angemietet wurde. Das betrifft insbesondere Menschen, die aus medizinischen Gründen oder aus Gründen einer Erwerbstätigkeit eine dezentrale Wohnraumversorgung benötigen. Der Anteil der Menschen mit einer Anerkennung bzw. Bleibeperspektive liegt hier aktuell bei über 50 %²⁹.

Das Ziel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock muss es sein, dass Bewohner*innen der Gemeinschaftsunterkünfte möglichst schnell auf dem regulären Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgt werden. Dabei ist eine möglichst gleichmäßige Verteilung auf alle Stadtteile anzustreben. Das erhöht die Integrationschancen der Menschen und fördert das kulturelle und friedliche Miteinander in der Stadt.

Der Bedarf der Auszugsberechtigten in den Gemeinschaftsunterkünften wird nicht aus dem Bestand der geförderten Wohnungen gedeckt werden können. Die Gleichbehandlung aller Wohnungssuchenden ist rechtlich und sozialpolitisch geboten.

Weitere Gruppen

Bestimmte Haushalte können sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen, obwohl sie sich über einen längeren Zeitraum intensiv um Wohnraum bemüht haben. Um diese Haushalte zu unterstützen, 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.

Wohnraumversorgung über die Arbeitsgruppe „Wohnraumversorgung besonderer Personengruppen“	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Haushalte	Anzahl	4	7	13	4	8

Table 23 : Wohnraumversorgung über die Arbeitsgruppe „Wohnraumversorgung besonderer Personengruppen“

Um die Tätigkeit der AG zu optimieren und die Qualität der Aufnahmeersuchen zu verbessern, haben das Hanse-Jobcenter, das Amt für Jugend, Soziales und Asyl und das

²⁹ Ebenda

Bauamt gemeinsam ein Merkblatt als interne Arbeitsgrundlage und einen Flyer erstellt, sowie das Ersuchen für die Aufnahme in die AG erneuert. Das Merkblatt dient als Grundlage zur Information der Mitarbeiter der einbringenden Stellen sowie der externen Träger, die mit den Fällen direkt befasst sind.

7. Verbesserung der Wohnqualität

7.1. Infrastruktur und Wohnumfeld

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

Verbesserung der Wohnqualität durch Stadtumbau und Stadtentwicklung

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 Stadtbereichen beobachtet und Handlungsbedarfe abgeleitet. Das ISEK ist Grundlage für die Aufnahme eines Gebietes in die Städtebauförderung. Die 3. Fortschreibung wurde am 07.03.2017 und eine Ergänzung am 14.11.2018 durch die Bürgerschaft beschlossen.

Mit Hilfe dieser Städtebauförderprogramme werden städtebauliche und funktionelle Missstände in den Fördergebieten mit dem Ziel beseitigt, Entwicklungsdefizite abzubauen und die Lebensbedingungen allgemein zu verbessern. Die Schwerpunkte liegen bei Erschließungsvorhaben, wie die Neugestaltung und Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen, aber auch auf den Neubau und die Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Sporthallen, Kindertagesstätten sowie auf der Gestaltung von Freiflächen und Grünraum.

Im Zeitraum 2016 bis 2021 konnten mit Hilfe der Fördermittel verschiedenste Vorhaben umgesetzt werden, wie beispielsweise der Geh- und Radweg Hundsburgallee in Schmarl, der Neubau des Stadtteil- und Begegnungszentrums in Dierkow und der Bürgerpark in Toitenwinkel. In Lichtenhagen konnte mit der Sanierung Lichtenhäger Brink – südliche Freifläche begonnen werden.

Ein wichtiger Baustein des Programms „Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt“ ist zudem das Quartiersmanagement. Mit den Instrumenten des Verfügungsfonds und der 50.000 EUR-Bürgerprojekte sollen die Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) in den Gebieten zur Durchführung eigener Vorhaben und zur Mitgestaltung des Wohnumfelds angeregt werden.

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. Im Zeitraum 2016 bis 2021 wurden Vorhaben wie die Freiflächengestaltung Warnowuferkante, die Stützmauer Quartier Lindenstraße und die Sanierung der Ernst-Barlach-Straße fertiggestellt. Die erfolgten Wettbewerbe und der aktuelle Planungsstand bilden eine gute Grundlage für die Umsetzung des Großprojektes Theaterneubau in den nächsten Jahren.

Die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) koordiniert im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Projekte der Förderprogramme und setzt sie in Abstimmung mit den städtischen Ämtern, Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern um.

Umwelt und Verkehr

Die Kommunale Statistikstelle des Hauptamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock führte im April und Mai 2021 eine schriftliche Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage zu den Themen „Umwelt und Verkehr“ durch. Ziel der Umfrage war der Dialog mit den Rostocker*innen. Sie diente der Gewinnung aussagekräftiger und aktueller Informationen zur Lebenssituation der Rostocker Bevölkerung. Im Ergebnis beurteilen die Rostocker*innen die meisten Bereiche zu den Themen Umwelt und Verkehr positiv.

- Jeder 3. Befragte gab eine „starke“ bis „sehr starke“ Beeinträchtigung durch Straßenverkehr im Wohnumfeld an.
- Während der öffentliche Nahverkehr bei den Fortbewegungsmöglichkeiten die positivste Bewertung erhält, tendieren Befragte in ihrer Rolle als Verkehrsteilnehmer mit dem Fahrrad eher zur Unzufriedenheit.
- Auch die Zufriedenheit „als Verkehrsteilnehmer*in zu Fuß“ bewerteten die Befragten, die Auskünfte erteilten, sehr positiv³⁰.

Im Rahmen der Investitionstätigkeit wurde in den zurückliegenden Jahren u. a. kontinuierlich fortführend auch die verkehrliche Infrastruktur leistungsfähiger hergestellt und qualitativ verbessert. In den Wohnquartieren wurde die Konzentration dabei auf die grundhafte Sanierung und Erneuerung von Gehwegen sowie Maßnahmen zur Erhöhung und Verbesserung der Verkehrssicherheit gelegt.

Besondere Berücksichtigung bei der Planung und baulichen Realisierung dieser wohnnahen Infrastruktur findet dabei die Erlangung der Barrierefreiheit für alle Nutzenden, speziell für die mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmer*innen. Mit dem Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2010/BV/0924 vom 05.05.2010 bildet das Regelwerk

³⁰ Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Statistische Nachrichten Umfrage zu den Themen Umwelt und Verkehr 2021

„Richtzeichnungen barrierefreies Bauen auf öffentlichen Verkehrsflächen“ innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt eine fachübergreifend abgestimmte Planungsgrundlage für die Planung und bauliche Umsetzung von Verkehrsanlagen.

Aufgrund der insgesamt begrenzt zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel erfolgte die Planung und bauliche Umsetzung dieser Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen stets im Abgleich und in Koordinierung mit den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt. Hinsichtlich der Sanierung der Gehwege startete die Verwaltung im Zusammenwirken mit den Ortsbeiräten in den Stadtgebieten erstmalig eine Umfrage zu dringenden Bedarfen. In einer Bewertungsmatrix wurde durch Abgleich verschiedener Bewertungskriterien aus den aufgezeigten Einzelmaßnahmen in einem transparenten Verfahren eine Prioritätenliste entwickelt, die nun als zielorientierte Arbeitsgrundlage für die zeitliche und finanzielle Priorisierung dient.

Bei der begleitenden Ausstattung der Verkehrsanlagen wird darüber hinaus der Focus auf die sukzessive Erneuerung der Straßen- und Wegebeleuchtung gelegt. Auch hier liegt der Schwerpunkt vorrangig beim Ersatz der alten Betonmasten und veralteten Leuchten. Grundsätzlich kommen auch hier auf der Grundlage eines innovativen und technisch hochwertigen Beleuchtungskonzeptes LED-Techniken teilweise in Verbindung mit dynamischen Steuerungssystemen zum Einsatz. Durch diese umweltschonenden und energieeffizienten Technologien wird die Stadt u. a. auch ihrer Verantwortung bezüglich der CO₂-Reduzierung gerecht.

Beim grundhaften Ausbau von Straßen oder der Erneuerung von Fahrbahnbelägen kommen bereits seit längerer Zeit grundsätzlich lärmoptimierte oder lärmgedimmte Asphaltrezepturen zum Einsatz. Vorrangig auf den Fahrbahnen im Hauptverkehrsnetz tragen diese Belagarten sehr signifikant zu Lärmreduzierungen im Bereich des fließenden Verkehrs bei.

Ein weiterer wesentlicher Baustein im Zuge der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, vorrangig auch im nahen Wohnumfeld, sind der barrierefreie Um- und Ausbau der ÖPNV-Haltestellen. So sind bereits alle ÖPNV-Straßenbahnhaltestellen bereits vollumfänglich barrierefrei ausgebaut. Bei dem barrierefreien Um- und Ausbau der Bushaltestellen erfolgt auch hier eine Priorisierung hinsichtlich der Nutzungsintensitäten (Ein-/Ausstiegszahlen) sowie der örtlichen Lage zu öffentlichen Einrichtungen, Umsteigebeziehungen, neuen Wohnquartiere etc. Grundlage hierfür bildet der von der Rostocker Bürgerschaft beschlossene Nahverkehrsplan, der sich aktuell in der Fortschreibung befindet.

Das Rostocker Verkehrsnetz funktioniert mit allen Verkehrsmitteln. Im Rahmen des Mobilitätsplans Zukunft (MOPZ) ist in den nächsten Jahren eine stadt- und klimaverträgliche Umsteuerung geplant. Im bundesweiten Vergleich hat Rostock ein ausgezeichnetes Angebot an öffentlichen Verkehrsangeboten. Das Rückgrat bildet das 36 km lange Straßenbahnnetz, unser innerstädtischer Intercity. Ergänzt und verstärkt wird alles durch ein Busnetz, welches auch die entferntesten Rostocker Ortsteile wenigstens in einem Stundentakt bedient. Eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung wird in der Stadtgesellschaft gerade intensiv diskutiert. Im Rahmen des gemeinsamen

Nahrverkehrsplans von Stadt und Landkreis sollen nicht nur Stadtverkehre sondern Stadt-Umland-Verkehre optimiert werden. Die gesamte Region ist in einem Tarifverbund integriert.

Rostock will sich zur Fahrradstadt entwickeln. Das Fahrrad, auch mit elektrischem Antrieb optimiert, ist für eine Stadtgröße Rostocks ein ideales Verkehrsmittel. Grundlage bildet der von der Bürgerschaft 2017 beschlossene Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) und die darin enthaltenen die konzeptionellen Vorgaben zum Radnetz und den Radschnellwegeverbindungen. So plant die Stadt z. Zt. mehrere Teilprojekte und testet in Modellprojekten neue Formen des Miteinanders zwischen Radverkehr und motorisiertem Individualverkehr. Ein im Aufbau befindliches achsiges Radschnellwegeskreuz soll ein sicheres Fortkommen ermöglichen, die Feinverteilung erfolgt durch sichere Radwege, Fahrradstraßen oder ein niedriges Geschwindigkeitsniveau auf Nebenstraßen. Ein Carsharingnetz in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen ist ebenfalls im Aufbau.

Ergänzende Bausteine wie „Park & Ride“- und „Bike & Ride“- Stationen, Mobilitätspunkte sowie der Ausbau von SPNV/ÖPNV-Verknüpfungspunkten, vorrangig an der Peripherie, sollen dabei Angebote schaffen, um hinsichtlich der Verkehrsmittelnutzung umweltfreundliche und vor allem auch stadtverträgliche Alternativen zu ermöglichen.

Obwohl das Kfz als Verkehrsmittel nicht mehr im Zentrum der Mobilität steht, ist natürlich auch damit eine schnelle Fortbewegung in Rostock möglich. Eigens für diese Mobilitätswende wurden neue Verwaltungsstrukturen aufgebaut.

Die Wohn- und Wohnumfeldqualität wird in besonderem Maße durch die **Lärmsituation**, die **Luftqualität** sowie durch **stadtklimatische Parameter** bestimmt. Ebenso haben diese Faktoren Einfluss auf die menschliche Gesundheit. Regelmäßig werden Umweltparameter gemessen, überwacht, modelliert und ausgewertet, sodass Maßnahmen zur Verbesserung abgeleitet und umgesetzt werden können.

Die **Gesamtlärmkarte** für Rostock (2018) gibt einen Überblick über die stadtweite Lärmsituation. Berücksichtigt werden alle relevanten Lärmquellen, wie Straßen- und Schienenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm, Hafenstandorte, Schiffsverkehr. Die Gesamtlärmkarte weist neben den hoch lärmbelasteten auch weitestgehend unbelastete Bereiche aus. Hier finden sich auch die sogenannten „Ruhigen Gebiete“ wieder, die überwiegend der Erholung dienen und einen hohen Schutzstatus genießen. Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie erfolgt zudem alle fünf Jahre eine neue Lärmkartierung und eine Ausweisung sogenannter Lärmbrennpunkte, an denen Menschen in ihrer Wohnumgebung potentiell gesundheitsgefährdenden Lärmpegeln ausgesetzt sind. Für die Lärmbrennpunkte liegt ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Verbesserung der Lärmsituation vor.

Als Fortführung und Aktualisierung der Lufthygienekarte von 2012 liegt eine aktuelle **Luftqualitätskarte** 2020 für das gesamte Stadtgebiet vor. Sie gibt Informationen über die Höhe der Luftschadstoffkonzentrationen im Siedlungsgebiet. Abgebildet wird dabei die jahresdurchschnittliche Ausbreitungssituation der Luftschadstoffkomponenten

Stickstoffdioxid, Feinstaub und Schwefeldioxid, die von bestimmten Betrieben und Anlagen sowie durch den Straßen- und Schiffsverkehr emittiert werden zuzüglich der Hintergrundbelastung. Die Ergebnisse der Modellrechnung und die permanent erfassten Messdaten der fünf Luftgütemessstationen in Rostock bestätigen ein insgesamt moderates Schadstoffkonzentrationsniveau. Die Luftqualität im Stadtgebiet ist insgesamt als gut zu bewerten.

Die aktuelle Stadtklimaanalyse (2020) konkretisiert die bisherigen Daten zum Lokalklima Rostocks. Unter Berücksichtigung von Landnutzung, Topographie, Lage der Gebäude und andere Parameter wurden wesentliche Kenndaten zum Stadtklima flächendeckend modelliert. Die Ergebnisse sind in der **Klimafunktionskarte** (2020) dargestellt und zeigen u. a., welche Bereiche Rostocks stark von Überwärmung betroffen sind, welche Grün- und Freiflächen besonders stark zur Frischluftversorgung der Innenstadt beitragen oder wo wichtige Luftleitbahnen liegen. Rostock hat einen hohen Flächenanteil an Grünflächen, die Kalt- bzw. Frischluft produzieren. Diese stellen klimaökologische Ausgleichsräume dar, die insbesondere bei windstillem Hochdruckwetter im Sommer über Flurwinde und Luftleitbahnen die Wärmebelastung im Siedlungsbereich verringern können. Hierfür sind größere Grünzüge z. B. Kringelgrabenpark, Barnstorfer Anlagen, Schwanenteichpark sowie die Warnowniederung bedeutsam. Ebenso wichtig ist jedoch eine kleinräumige Durchgrünung und Beschattung von Wohngebieten für die Aufenthaltsqualität, denn aktuelle Prognosen zeigen, dass infolge des Klimawandels u. a. die Anzahl von Hitzetagen zunimmt. Die Kenntnis lokaler klimatischer Bedingungen und die dadurch mitbestimmte lufthygienische Situation ermöglicht es, zielgerichtet Maßnahmen zur Verbesserung von Klima und Luft abzuleiten.

Aktuelle Karteninformationen sind im Geoportal der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, <https://www.geoport-hro.de> unter der Rubrik „Umwelt und Klima“, veröffentlicht. Auskunft gibt darüber hinaus das Amt für Umwelt- und Klimaschutz.

Städtisches Grün

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*innen.

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 und klimatische Aspekte (Biodiversität, Stadtklima).

Die öffentlichen Grünflächen (ohne Kleingärten und Friedhofsflächen) nehmen 2020 ca. 884 ha ein, das entspricht etwa 42 m² für jede(n) Einwohner*in der Stadt.

Seit 2018 wird das „**Umwelt- und Freiraumkonzept Rostock**“ (UFK) erarbeitet. Das UFK ist, ausgehend von einer stadtweiten sowie einer quartiersbezogenen Analyse, auf die Grün-/Freiräume der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gerichtet. Im UFK werden Leitbilder und Leitziele sowie Richtwerte formuliert, die dazu beitragen sollen, die Versorgung und sozial gerechte Verteilung mit öffentlichen Grünflächen sowie die Qualität der Grün-/Freiflächen zu sichern und zu verbessern. So wurde u. a. ermittelt, welche Wohnbereiche der Stadt nicht ausreichend mit wohnungsnahem öffentlichem Grün versorgt sind. Als Richtwert wurde hierfür 6 m² wohnungsnahes Grün pro Person festgelegt. Wohnungsnahes öffentliches Grün beschreibt eine mindestens 0,5 ha große öffentliche Grünfläche im Einzugsbereich von 300 m Luftlinie vom Wohnort (dient der Kurzzeit-/Feierabenderholung).

Der Versorgungsgrad in den Quartieren wurde in drei Kategorien unterteilt:

- ausreichend versorgte Wohnquartiere ($\geq 6 \text{ m}^2/\text{EW}$) d. h. in denen pro Einwohner*in (EW) mind. 6 m² wohnungsnahes Grünflächen zur Verfügung stehen,
- gering versorgte Wohnquartiere ($< 6,0 - 0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$),
- nicht versorgte Wohnquartiere (weniger als $0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$).

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat im Hinblick auf die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen die Aufgabe, den Kindern und Jugendlichen in allen Ortsteilen der Stadt bedarfsgerecht ausreichende Angebote für aktive Bewegung, Sport und Spiel an der frischen Luft bereitzustellen. Hierfür wird seit 2006 das **Spielplatzkonzept der Hansestadt Rostock** erarbeitet und in einem fünfjährigen Rhythmus fortgeschrieben und von der Bürgerschaft beschlossen. Im Focus steht hierbei die Versorgungssituation mit öffentlichen Spielflächen für Kinder (7 - 13 Jahre) und Jugendliche (14 -19 Jahre), welche für jeden Ortsteil begutachtet wird. Grundlagen dieser Betrachtung sind neben Bestand und Bauzustand der Spielplätze die aktuelle Einwohnerzahl (gesamstädtisch und ortsteilbezogen), die demographische Entwicklung sowie der stadtspezifische Richtwert von 7,5 m² Spielfläche je Kind und Jugendlichen (Altersgruppen 7 - 19 Jahre). Das aktuelle Spielplatzkonzept liegt aus dem Jahr 2016 vor. Es zeigt deutlich die Defizite in der Spielflächenversorgung auf. Als Schwerpunkte hierbei werden folgende Ortsbeiratsbereiche benannt: Evershagen, Schmarl, Toitenwinkel, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Stadtmitte. Die Handlungsbedarfe sind in einer Maßnahmenliste mit Priorisierung ausgewiesen. Diese Liste zeigt, dass die in der langfristigen Haushaltsplanung 2017 bis 2020 ausgewiesenen, zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in ihrem Umfang nicht auskömmlich sind, um die ermittelten Handlungsbedarfe in der Gesamtheit abdecken zu können. Daher wurden mit dem Beschluss zur Haushaltssatzung am 07.12. 2016 zusätzliche finanzielle Mittel bereitgestellt. Nach dieser finanziellen Aufstockung wurde eine erweiterte Prioritätenliste zur Umsetzung der im Spielplatzkonzept ermittelten Handlungsbedarfe erstellt (2017) und schrittweise umgesetzt.

Von 2017 bis 2021 wurde für Rostock ein **Kleingartenentwicklungskonzept** mit dem Titel „Grüne Welle Stadtgarten Rostock“ erarbeitet. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist die bedarfsgerechte Sicherung der Kleingartenflächen für die Versorgung der Bevölkerung mit einer ausreichenden Anzahl von Kleingartenparzellen sowie die Sicherung der Kleingärten

als wichtiger Bestandteil des städtischen Grünsystems. Demnach gilt es, unter Beachtung des steigenden Wohnraum- und Flächenbedarfs in einer wachsenden Großstadt, die Kleingärten umweltgerecht und im Sinne sozialer Gerechtigkeit weiterzuentwickeln.

Als ein wichtiges Ergebnis wurde im Hinblick auf die zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit Kleingartenparzellen für Rostock ein Richtwert von einem Kleingarten pro 9 Geschosswohnungen festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf die Anzahl der Geschosswohnungen und kann somit bei künftigen Veränderungen der Wohnungszahlen herangezogen werden. Er stellt das Maß einer nicht zu unterschreitenden gesamtstädtischen Mindestversorgung mit Kleingärten in Abhängigkeit vom prognostizierten Bevölkerungswachstum dar. So sollen Kleingärten in Zukunft gar nicht, nur unter bestimmten Bedingungen bzw. nur bei Schaffung von Ersatzparzellen umgenutzt werden können.

7.2. Beratungs-, Betreuungs- und Versorgungsangebote

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfügt über ein breit gefächertes Versorgungs-, Betreuungs- und Beratungsangebot für die ältere Bevölkerung. Eine Übersicht und Analyse über die bestehenden Versorgungs-, Beratungs- und Betreuungsangebote gibt die 2020 durch die Bürgerschaft beschlossene Pflegesozialplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.³¹

Zum Stichtag 31.12.2018 gab es in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 25 stationäre Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 2.575 Pflegeheimplätzen, wovon 246 Plätze für Menschen mit Behinderung vorgehalten werden. Zum Jahresende 2018 standen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt 59 Kurzzeitpflegeplätze und 17 Einrichtungen der Tagespflege mit insgesamt 369 Plätzen zur Verfügung. Im Bereich der Tagespflege haben seitdem Kapazitätserweiterungen stattgefunden.

Des Weiteren konnten zum Jahresende 2018 31 Angebote des betreuten Wohnens mit etwa 1.313 Wohnungen verzeichnet werden. Es gab weiterhin 21 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 187 Plätzen für pflege- und betreuungsbedürftige Bürger*innen. Erweiterungen des Angebots der ambulant betreuten Wohngemeinschaften haben seit Ende 2018 stattgefunden.

Ferner gab es in der Hanse- und Universitätsstadt zum Jahresende 2018 48 ambulante Pflegedienste zur Pflege und Betreuung der Bürger*innen in der eigenen Häuslichkeit und viele weitere niedrigschwellige und präventive Hilfs- und Unterstützungsangebote.

Eine fachkundige Information und Beratung darüber, welche Versorgungsangebote vor Ort zur Verfügung stehen und welche davon ggf. auch in Kombination dem Bedarf der ratsuchenden Bürger*innen am besten entsprechen, bieten trägerübergreifende Informations- und Beratungsstellen wie zum Beispiel die Pflegestützpunkte.

³¹ Pflegesozialplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
https://rathaus.rostock.de/media/rostock_01.a.4984.de/datei/Pflegeplanung_2020.pdf

Die beiden Pflegestützpunkte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verstehen sich als zentrale Anlaufstelle, in denen die individuellen Bedarfe von Hilfe und Rat suchenden Menschen in Bezug auf Pflegeleistungen ermittelt und aufeinander abgestimmte Pflege- und Betreuungsangebote im wohnortnahen Bereich ausgewählt werden.

Das Beratungs- und Begleitungsangebot wird unbürokratisch zur Verfügung gestellt und mindert die Grenzen zwischen der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung, der örtlichen Altenhilfe, der Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII sowie der Eingliederungshilfe nach dem SGB IX. Zentrales Ziel der Pflegestützpunkte ist die verbesserte komplexe und trägerunabhängige Beratung, Versorgung und Betreuung aller um Hilfe und Rat suchenden Menschen.

Der Pflegestützpunkt Nord verortet sich in der Warnowallee 30 in 18107 Rostock. Darüber hinaus befindet sich in der Erich-Schlesinger-Str. 28 in 18059 Rostock der Pflegestützpunkt Süd.

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschlossen.

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 das Miteinander zwischen den Generationen. Das Projekt wird durch IN VIA Rostock e. V. in Förderung des Amtes für Jugend, Soziales und Asyl umgesetzt.

8. Fazit

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt, auch wenn das Tempo des Mietenanstiegs im Bestand nachgelassen hat.

Den Verdrängungsprozessen und Erhöhungen der Miete im angespannten Wohnungsmarkt sind vor allem Mieter*innen ausgesetzt. Aufgrund der niedrigen Eigentumsquote können hier besondere Betroffenheiten entstehen. Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau mit günstigen Mieten sowie sozialer Wohnungsbau mit gesetzlich festgeschriebenen Miethöhen sind dementsprechend in Rostock besonders wichtig.

Die Baufertigstellungen sind deutlich angestiegen, die vorliegenden Baugenehmigungen deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend fortsetzen wird.

Die aktuell hohen Baukosten werden zum weiteren Anstieg der Mieten für neugebaute Wohnungen führen.

Die bestehenden Wohnbaupotenziale der Stadt in Bebauungsplänen und im Rahmen der Innenentwicklung nach § 34 BauGB sind vorwiegend durch den verdichteten Wohnungsbau geprägt. Insbesondere beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sind Anstrengungen nötig, um Familien in der Stadt halten zu können. Dies impliziert auch eine Auseinandersetzung mit dem Thema einfamilienhausähnliche Strukturen, um attraktive Angebote außerhalb der klassischen Wohnform anbieten zu können.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auf einen Blick 2015-2020	3
Tabelle 2:	Bevölkerung Rostock nach Altersgruppen	7
Tabelle 3:	Wohnungsbaupotenziale 2020.....	9
Tabelle 4:	Bautätigkeit, Baufertigstellung von Wohnungen	12
Tabelle 5:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	12
Tabelle 6:	Umsätze Wohnbauland.....	15
Tabelle 7:	Umsätze Eigentumswohnungen	16
Tabelle 8:	Arbeitslosenquotient nach Stadtteilen	18
Tabelle 9:	Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen je 1.000 Einwohner nach Stadtbereichen 2020.....	19
Tabelle 10:	Wohnungsbaumaßnahmen, die das Land fördert.....	31
Tabelle 11:	Bestätigungen der Belegenheitsgemeinde	32
Tabelle 12:	Bestand an 1991 bis 2005 geförderten Wohnungen	33
Tabelle 13:	Bestand an geförderten Wohnungen aus dem Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen.....	34
Tabelle 14:	Bestand an geförderten Wohnungen aus dem Landesprogramm Wohnungsbau Sozial.....	34
Tabelle 15:	Freistellung von der Wohnungsbindung.....	35
Tabelle 16:	Kontrollen Mietpreisbindung geförderter Wohnraum	35
Tabelle 17:	Statistik über das Antragsgeschehen auf Erteilung von WBS.....	37
Tabelle 18:	Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten	38
Tabelle 19:	Darstellung der Nettokaltmieten nach Wohnlagen und Beschaffenhheitsklassen.....	39
Tabelle 20:	Anzahl der Beratungen zur Ortsüblichkeit der Miete	40
Tabelle 21:	Empfängerhaushalte Wohngeld in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	41
Tabelle 22:	Wohngeld – durchschnittliche Zahlfälle im Monat	42
Tabelle 23:	Wohnraumversorgung über die Arbeitsgruppe „Wohnraumversorgung besonderer Personengruppen“	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Bevölkerung seit 2010.....	4
Abbildung 2:	Altersstruktur der Bevölkerung Rostock 2020	6
Abbildung 3:	Wohnungsbestand 1989 bis 2020.....	8
Abbildung 4:	Potenzielle Entwicklungsräume	11
Abbildung 5:	Umsatzentwicklung 2016 bis 2020.....	14