

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorwort	4
2. Allgemeine wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Situation in der Hansestadt Rostock	6
2.1. Grundsätze und Aufgaben der Wohnraumversorgung	6
2.2. Wohnbebauung	8
2.3. Wohngebäude und Wohnungen	9
2.4. Bevölkerungs- und Haushaltssituation	12
3. Ergebnisse und Erfahrungen bei der Wohnraumversorgung für Haushalte der unteren Einkommensschichten	15
3.1. Kooperationsverträge	15
3.2. Der Wohnberechtigungsschein (WBS)	16
3.2.1. Die Entwicklung des WBS-Antragsgeschehens	18
3.2.2. Die Entwicklung der Bereitstellung von Wohnraum für Inhaber eines WBS	20
3.2.3. Das Verfahren und die Ergebnisse der Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose	21
3.3. Das Verfahren und die Ergebnisse der Bereitstellung von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen	22
3.3.1. Der WBS für den geförderten Wohnraum	23
3.3.2. Die Wahrnehmung der Belegungsrechte	24
3.3.3. Das Betreuungsangebot	24
3.3.4. Die Mietzinsentwicklung und die Dauer der Wohnungsbindung von gefördertem Wohnraum	25

4.	Die Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraumes	26
4.1.	Die Überprüfung des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes	26
4.2.	Die Nutzung von Wohnungen zu anderen Zwecken	26
5.	Mieten, Betriebskosten und Wohngeld	27
5.1.	Der Rostocker Mietspiegel	27
5.2.	Betriebskosten	30
5.3.	Wohngeld	31
6.	Wohnungsneubau in der Hansestadt Rostock	33
7.	Die Ziele und Ergebnisse der Wohnungsbauförderung	35
7.1.	Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden	35
7.2.	Der geförderte Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen	37
7.3.	Die Förderung von Wohneigentum	38
7.4.	Die KfW-Förderung	39
7.5.	Barrierefreie Wohnungsanpassungsmaßnahmen	40
8.	Zur Wohnqualität gehört mehr wie nur die Wohnung	41
8.1.	Die Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes	41
8.2.	Wohnungsmarktregulierung durch Rückbau und Abriss von Wohnungen	46
8.3.	Das Programm „Die soziale Stadt“	48

1. Vorwort



Liebe Einwohnerinnen und Einwohner,
liebe Gäste,

die Universitäts- und Hansestadt Rostock ist eine lebens- und liebenswerte Stadt, die geprägt ist durch ihre Lage an der Ostsee und am Flussufer der Warnow, die weit in die Vergangenheit reichenden maritimen Erwerbszweige, die über 500-jährige Universität und die hanseatisch-bürgerlichen Traditionen.

In den Jahren seit 1990 haben sich für jedermann deutlich spürbare, erkennbare und erlebbare Fortschritte in der Stadtentwicklung und in der wohnungswirtschaftlichen Landschaft vollzogen.

Die Stabilisierung der Zentrumsfunktion, der Sanierungsstand des Innenstadtbereiches, der schrittweise Umbau des Stadthafens zu einer Flaniermeile und die Entwicklung des Seebades Warnemünde legen dafür ebenso beispielhaft Zeugnis ab wie die durch umfängliche Sanierung erreichte Qualität des Wohnraumes und des Wohnumfeldes.

In guter Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und mit Hilfe verschiedenster Landesförderprogramme ist es gelungen, bislang **90%** des 1990 vorhandenen Wohnungsbestandes zu modernisieren.

Die oftmals mit Perspektivlosigkeit behafteten „Plattenbaugebiete“ haben ihre Lebensfunktion durch die entstandene Wohnraum- und Aufenthaltsqualität, den Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Stadtteilzentren gestärkt. Die Stadtteile haben sich in ihrer kommunalen Funktionalität untereinander weiter angenähert, gleichwohl prägt jeden Stadtteil sein eigenes unverkennbares Bild.

Die Attraktivität unserer Stadt als Wohnstandort hat maßgeblich dazu beigetragen, dass wir seit 2003 wieder Bevölkerungszuwachs verzeichnen können.

Rostock ist heute in der Lage, alle Wohnungswünsche durch ein breit gefächertes, qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu erfüllen. Das gilt sowohl für einkommensstarke Haushalte, für die ausreichend Bauland in attraktiven Stadtlagen zu angemessenen Preisen für den Bau bzw. Erwerb von Wohneigentum zur Verfügung steht, aber auch für den funktionierenden Wohnungsmarkt, der für breite Bevölkerungs- und Einkommenschichten Wohnraum bereithält.

Besonderes Augenmerk widmet die Stadt der Chancengleichheit einkommensschwacher Haushalte auf dem Wohnungsmarkt. Durch mit allen großen Wohnungsunternehmen 1996 abgeschlossene Kooperationsverträge ist die gleichberechtigte Wohnraumversorgung dieser Haushalte gewährleistet.

Diese beispielhaften Entwicklungen des Wohnungswesens in unserer Stadt nach 1990 sollten daher jetzt einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der nun erstmalig vorliegende Wohnungsbericht ist aber nicht nur ein Ergebnisbericht. Er ist zugleich ein Informations- und Beratungsdokument. Mit vielen wohnungswirtschaftlichen Fakten und Zahlen sowie inhaltlichen Ausführungen stellt er einen breit gefächerten Ausschnitt aus der wohnungspolitischen Situation in der Hansestadt Rostock dar und macht deutlich, was an Aufgaben auf diesem bedeutenden Gebiet des kommunalen Lebens in den nächsten Jahren noch zu leisten sein wird.

Insbesondere die Anpassung des Wohnungsmarktes an die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und die Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung stellen große Herausforderungen dar, die die Stadt gemeinsam mit Mietern und Vermietern sowie deren Interessenvertretern meistern wird.

Ich danke allen, die an der Erstellung dieses Wohnungsberichtes mitgewirkt haben.



Roland Methling

Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock

Rostock, im Juni 2007

2. Allgemeine wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Situation in der Hansestadt Rostock

2.1. Grundsätze und Aufgaben der Wohnraumversorgung

Seit einigen Jahren befindet sich die Wohnungspolitik in einem grundlegenden Strukturwandel. Nicht mehr Quantität von Wohnraum durch Wohnungsneubau, sondern qualitative Ausrichtung auf den vorhandenen Wohnungsbestand sind bestimmend.

Die individuellen Wohnbedürfnisse sind auch in der Hansestadt Rostock vielschichtiger geworden. Die Wohnraumnachfrage orientiert sich zunehmend an Qualitätsmerkmalen, wie dem Wohnungsstandort, der Infrastruktur, den Wohnraumausstattungsmerkmalen, der Gestaltung des öffentlichen Raumes, dem Image des Wohnquartiers und nicht zuletzt dem Preis für das Wohnen.

Auch künftig bleibt es im Interesse der Sicherung des sozialen Friedens Aufgabe der Stadt, gemeinsam mit den Vermietern und Mietern sowie deren Interessenvertretungen einen alle Wohnungsbedarfe befriedigenden Wohnungsmarkt zu erhalten. Zielrichtung sind dabei 3 Aufgaben grundsätzlicher Bedeutung:

1. Die Gewährleistung einer sozialgerechten und sozialverträglichen Wohnraumversorgung von Haushalten der unteren Einkommenschichten sowie benachteiligter Haushalte durch wohnungspolitische Instrumente (Wohnberechtigungsschein, Belegungsrechte), die diesen Haushalten Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt garantieren.
2. Für einkommensstarke Haushalte, die den Wunsch nach Wohneigentum realisieren möchten, ausreichend erschlossenes Bauland an guten Standorten (z.B. Wohnen am Wasser) und zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen.

3. Für die mittleren Einkommensschichten jederzeit ein breit gefächertes, den unterschiedlichsten Bedürfnissen und Altersgruppen entsprechendes Wohnungsangebot zu gewährleisten.

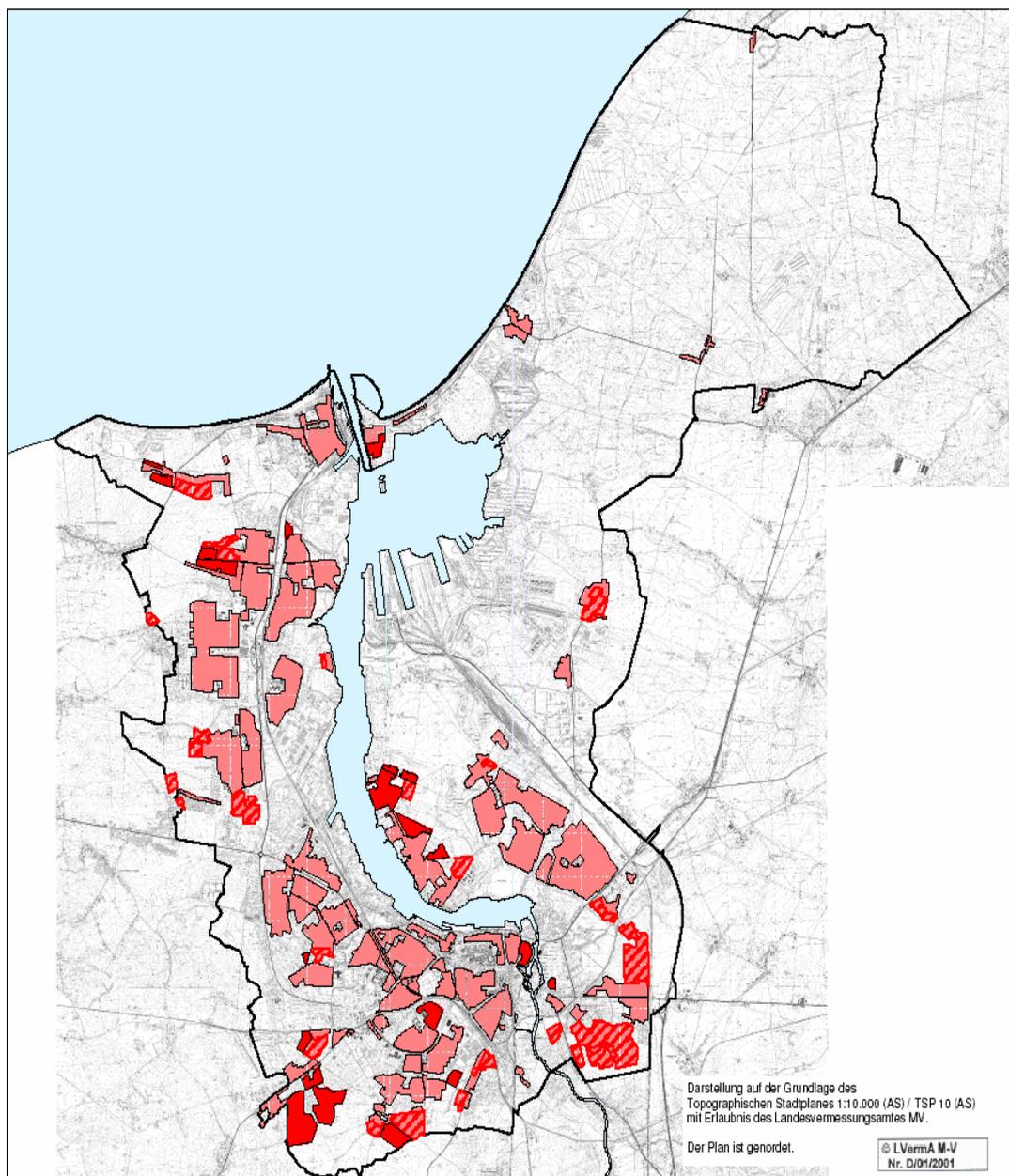
Die Umsetzung dieser 3 Aufgaben grundsätzlicher wohnungswirtschaftlicher Natur wird auch durch stets neu hinzukommende gesellschaftliche Entwicklungsfaktoren beeinflusst. So werden für die Funktionalität des Wohnungsmarktes in Rostock in den nächsten Jahren von Bedeutung bleiben, dass

- der Bevölkerungsentwicklung in zweierlei Hinsicht Rechnung zu tragen ist
 - a) der anhaltend hohe Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte, der gegenwärtig **82 %** beträgt, erfordert die weitere bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsgrößenschlüssels
 - b) die Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen, die heute bereits **22 %** an der Gesamtbevölkerung der Stadt ausmachen, steigt stetig weiter, was ein umfassendes Programm der Anpassung großer Teile des Wohnungsbestandes an die Wohnbedürfnisse dieser Mieter aber auch den geförderten altengerechten Wohnungsneubau erforderlich macht
- der vorhandene und nicht mehr benötigte Wohnraumüberhang in Form von strukturellem Leerstand zügig physisch beseitigt wird und die freigewordenen Flächen so entwickelt und aufgewertet werden, dass sie nachhaltig die Lebens- und Wohnqualität weiter verbessern.
- der Modernisierungsprozess an den Wohngebäuden sowie die Aufwertung der gebäudebezogenen und der öffentlichen Flächen gezielt fortgeführt wird.

Nach der Reformierung des II. Wohnungsbaugesetzes im Jahre 2001 bleibt es für die Gemeinden Schwerpunkt, im Rahmen der Daseinsvorsorge insbesondere jene Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können (§ 1 des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG).

In der Hansestadt Rostock wird diese Aufgabe über das Landesbelegungsbindungsgesetz und daraus abgeleiteter und 1996 abgeschlossener Kooperationsverträge zwischen der Stadt und einzelnen Wohnungsunternehmen gewährleistet.

2.2. Wohnbebauung



Planzeichenerklärung

- Bestehende Wohnbauflächen
- Wohnungsbau nach 1990,
teilweise mit Reserven innerhalb
der bestehenden Bauflächen
- Geplante Wohnbauflächen
- Stadtgrenze
- Warnow und Ostsee

2.3. Wohngebäude und Wohnungen

Wohngebäude	19 908
<i>darunter:</i>	
Ein-/Zweifamilienhäuser	10 454
Anzahl der Wohnungen	11 828
Mehrfamilienhäuser	9 454
Anzahl der Wohnungen	102 265
weitere Gebäude mit Wohnungen	631
Anzahl der WE	1 413

Wohngebäude nach dem Baujahr und Stadtbereichen									
Stadtbereich	Anzahl der Wohngebäude	bis 1900	1901 bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1968	1969 bis 1981	1982 bis 1987	1988 bis 1990	1991 und später
A Warnemünde	1 706	296	178	419	94	56	18	13	632
B Rostock-Heide	478	31	26	133	134	7	10	-	137
C Lichtenhagen	792	6	9	56	1	267	67	33	353
D Groß Klein	573	17	7	3	13	395	98	1	39
E Lütten Klein	620	1	2	1	401	206	5	-	4
F Evershagen	1 055	2	6	7	73	297	23	1	646
G Schmarl	267	1	2	12	3	222	5	-	22
H Reutershagen	1 958	9	3	898	856	22	10	2	158
I Hansaviertel	860	12	23	711	98	-	-	-	16
J Gartenstadt/ Stadtweide	842	5	15	332	103	53	8	1	325
K Kröpelinertor- Vorstadt	1 613	446	470	445	124	10	7	2	109
L Südstadt	902	8	4	49	619	10	14	7	191
M Biestow	894	19	34	15	26	43	17	4	736
N Stadtmitte	1 627	441	373	146	234	19	97	24	293
O Brinckmansdorf	2 474	45	23	223	187	67	80	29	1 820
P Dierkow-Neu	515	-	-	-	2	-	511	2	-
Q Dierkow-Ost	438	-	-	349	24	38	3	-	24
R Dierkow-West	436	2	8	320	17	12	3	3	71
S Toitenwinkel	833	12	4	6	4	9	35	402	361
T Gehlsdorf	620	55	106	63	45	11	1	2	337
U Rostock-Ost	405	49	24	27	44	16	11	6	228
Gesamtstadt	19 908	1 457	1 317	4 215	3 102	1 760	1 023	532	6 502

Eine Besonderheit in der Wohngebäudestruktur der Stadt besteht darin, dass im Rahmen des industriell gefertigten Wohnungsbaus mit dem Ziel, eine hohe Anzahl von Wohnungen auf möglichst geringer Wohnungsbaufäche zu produzieren, relativ viel Wohngebäude mit mehr als 6 Geschossen errichtet wurden. Städtebaulich war und bleibt ihnen vielfach auch die Funktion der Stadtteilbildprägung zugeordnet.

Wohngebäude mit mehr als 6 Geschossen		
Stadtbereich	Wohngebäude	Wohnungen
	Anzahl	
C Lichtenhagen	13	670
D Groß Klein	20	1011
E Lütten Klein	26	2682
F Evershagen	24	1897
G Schmarl	20	1070
H Reutershagen	4	313
K Kröpeliner Tor-Vorstadt	4	206
L Südstadt	15	791
N Stadtmitte	9	396
S Toitenwinkel	5	202
gesamt	140	9238

Per 31.12.2006 beträgt der Wohnungsbestand in der Hansestadt Rostock **115.506** Wohnungen. Davon wurden zwischen 1961 bis 1990 etwa **65.000** Wohnungen in industrieller Plattenbauweise gefertigt.

Von der Eigentumsstruktur her sind 31 % aller Wohnungen kommunales Eigentum in der Hand der städtischen Wohnungsgesellschaft mbH „Wohnen in Rostock“ (WIRO). Sieben in der Stadt ansässige Wohnungsgenossenschaften verfügen über 35 % des Wohnungsbestandes. Die weiteren 34 % der Wohnungen sind im Eigentum vom Bund, der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft sowie kleineren Wohnungs-, Bau- bzw. Immobiliengesellschaften, Privatpersonen und sonstigen Institutionen und Einrichtungen.

Wohnungen gegliedert nach Stadtbereichen	
Stadtbereich	Anzahl der Wohnungen
Warnemünde	5 482
Rostock-Heide	963
Lichtenhagen	7 752
Groß Klein	7 658
Lütten Klein	10 797
Evershagen	9 276
Schmarl	5 017
Reutershagen	10 363
Hansaviertel	4 901
Gartenstadt/Stadtwoide	1 224
Kröpelinertor-Vorstadt	10 841
Südstadt	8 347
Biestow	1 291
Stadtmitte	9 836
Brinckmansdorf	3 224
Dierkow-Neu	6 811
Dierkow-Ost	555
Dierkow-West	537
Toitenwinkel	8 531
Gehlsdorf	1 595
Rostock-Ost	505
	115 506

Wohnungen nach der Anzahl der Räume							
Wohnungen insgesamt	davon mitRäumen						
	1Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume
115 506	6 107	8 255	32 650	42 639	20 360	4 477	1 018

Wohnungen mit einer Fläche von ...bis unter ...m²						
unter 45	45 - 60	60 - 75	75 - 90	90 bis 105	105 - 120	120 und mehr
22 213	37 922	30 981	11 652	7 195	2 053	3 490

Per 31.12.2006 steht jedem Bewohner der Hansestadt Rostock eine durchschnittliche Wohnfläche von **35,9 m²** zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt **61,7 m²**. Die durchschnittliche Belegungsquote liegt bei **1,7** Einwohnern je Wohnung.

2.4. Bevölkerungs- und Haushaltssituation

Die politischen Veränderungen 1989/90 brachten für Rostock auch eine „demografische Wende“. Abwanderungen vollzogen sich intensiver als an anderen Standorten der Region, bedingt durch die Schrumpfung und teilweise Auflösung der in Rostock konzentriert vorhandenen Kombinate und Betriebe der Seeverkehrs- und Hafenwirtschaft, der Schiffbau- und Schiffselektronikindustrie, des Fischfangs und der Fischverarbeitung, der Bauwirtschaft sowie des Handels.

Nachdem im Zeitraum von 1991 bis 2002 eingetretenen Bevölkerungsverlusten von 19 %, ist ab 2003 wieder ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. In den Jahren von 2003 bis 2006 hat Rostock **3.328** Einwohner hinzugewonnen und nähert sich damit wieder der 200 000-Grenze. Dazu beigetragen hat auch die Entwicklung der Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit einem breit gefächerten, allen Wohnbedürfnissen nachfragenden Wohnungsangebot.

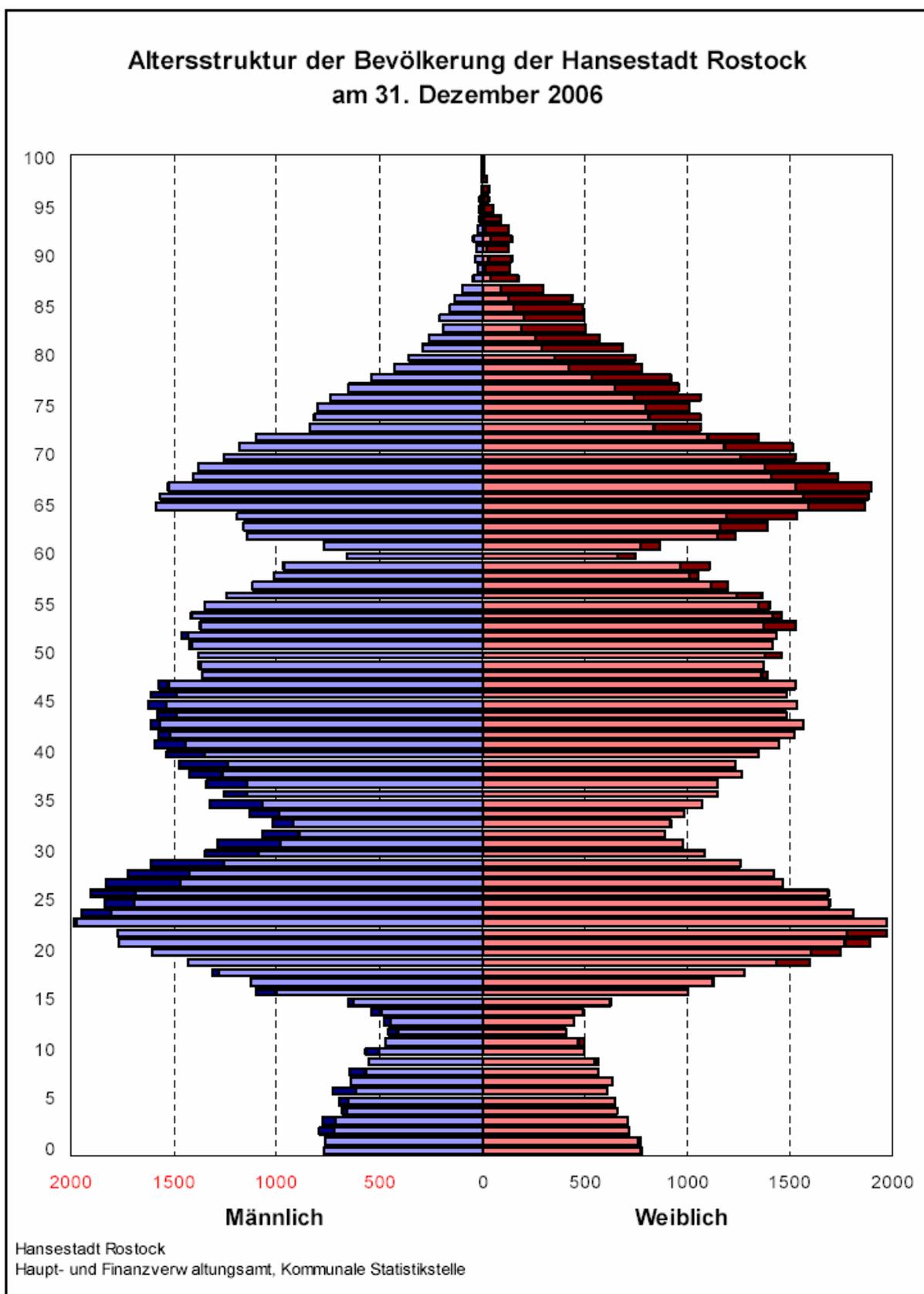
Starken Veränderungen unterlag auch die Alters- und Haushaltsstruktur in der Bevölkerung. Insbesondere die Ein- und Zweipersonenhaushalte haben zugenommen. Von den gegenwärtig insgesamt **113.000** Haushalten sind **32,0 %** Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter bis 45 Jahre und **50,0 %** Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter über 45 Jahre. Durchschnittlich **1,84** Personen bilden einen Haushalt.

Altersstruktur der Bevölkerung

Altersgruppe im Alter von	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %
unter 6 Jahren	4,4
5 - unter 15 Jahren	4,9
15 - unter 25 Jahren	15,0
25 - unter 65 Jahren	53,8
65 Jahren und älter	21,9

Bevölkerung mit Hauptwohnung in der Hansestadt Rostock nach Stadtbereichen

Stadtbereich	31.12. 1992	31.12. 2000	31.12. 2002	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2005	31.12. 2006
A Warnemünde	8.231	8.768	8.638	8.618	8.632	8.441	8.395
B Rostock-Heide	2.007	1.756	1.730	1.657	1.669	1.621	1.600
C Lichtenhagen	18.034	14.535	13.680	13.659	13.740	13.553	13.467
D Groß Klein	22.278	13.487	11.813	11.677	11.788	12.119	12.434
E Lütten Klein	23.581	18.867	18.375	18.120	17.831	17.549	17.439
F Evershagen	21.215	15.796	15.863	16.003	15.875	15.962	16.056
G Schmarl	13.531	8.833	8.048	7.844	7.702	7.650	7.570
H Reutershagen	21.127	18.264	18.418	18.188	18.153	18.069	18.144
I Hansaviertel	9.848	8.730	8.373	8.360	8.540	8.540	8.571
J Gartenstadt/Stadtweide	2.350	2.684	2.842	2.918	3.064	3.183	3.331
K Kröpeliner-Tor-Vorstadt	18.170	15.097	16.178	16.672	17.288	17.687	18.003
L Südstadt	15.158	13.614	13.685	13.916	14.325	14.323	14.354
M Biestow	567	2.927	3.086	3.052	3.042	3.022	2.997
N Stadtmitte	16.768	14.093	14.877	15.254	15.868	16.508	17.089
O Brinckmansdorf	3.059	5.051	6.702	7.371	7.894	8.052	8.162
P Dierkow-Neu	19.531	11.896	11.247	10.898	10.635	10.542	10.470
Q Dierkow-Ost	1.395	1.296	1.257	1.234	1.213	1.191	1.172
R Dierkow-West	1.223	1.284	1.306	1.285	1.272	1.282	1.243
S Toitenwinkel	18.892	16.600	14.351	13.932	13.381	13.201	13.007
T Gehlsdorf	2.639	3.103	3.315	3.300	3.434	3.539	3.621
U Rostock-Ost	877	1.088	1.194	1.199	1.190	1.184	1.181
Hansestadt Rostock	240.481	197.769	194.978	195.157	196.536	197.218	198.306



3. Ergebnisse und Erfahrungen bei der Wohnraumversorgung für Haushalte der unteren Einkommenschichten

3.1. Die Kooperationsverträge

Im Dezember 1995 verabschiedete das Land Mecklenburg-Vorpommern das Belegungsbindungsgesetz (BelBindG M-V). Basierend auf dem Altschuldenhilfegesetz vom Juni 1993 wurde mit dem BelBindG M-V Vorsorge dafür geleistet, dass den Haushalten der unteren Einkommenschichten über den Wohnberechtigungsschein (WBS) Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt garantiert wird.

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 sind das ca. **30.000** Wohnungen. Nach umfassender Erörterung mit den Wohnungsunternehmen wurde einvernehmlich entschieden, nach dem BelBindG M-V abweichende Regelungen zur angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung anzuwenden. Die Alternative bestand im Abschluss von Kooperationsverträgen mit dem Ziel einer sozialgerechten und sozialverträglichen Wohnraumversorgung von Haushalten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Anspruch auf Erhalt eines WBS besitzen.

Im Juni 1996 wurden mit der WIRO und sechs Wohnungsgenossenschaften Kooperationsverträge abgeschlossen, die im Wesentlichen darauf gerichtet sind, dass

- jede 2. freiwerdende Wohnung an einen Haushalt mit gültigen WBS zu vermieten ist, sofern in dieser Größenordnung ein Bedarf vorhanden ist.

- bei der Wohnraumversorgung Wohnungssuchende, die zu einer besonders zu fördernden Personengruppe im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes/heute Wohnraumförderungsgesetz zählen sowie die durch die Stadt bestimmten Dringlichkeitsstufen I und II erhalten, Vorrang genießen.

- für Inhaber eines WBS mit Dringlichkeitsstufe I (Obdachlose) in einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus dem Bauamt, Abt. Wohnungswesen und –förderung, dem Amt für Jugend und Soziales und allen Wohnungsunternehmen über die Wohnraumversorgung entschieden wird.
- alle im Wohnungsbestand vorhandenen Versehrtenwohnungen sowie die mit öffentlichen Mitteln barrierefrei nachgerüsteten Wohnungen in dauerhafter Wohnungsbindung sind und durch die Stadt vergeben werden.

Nach 11-jähriger Erfahrung mit diesen Kooperationsverträgen kann eingeschätzt werden, dass diese sich als wichtiges Instrument für die Funktionalität des Wohnungsmarktes bewährt haben. Infolge der zu Beginn des Jahres 2005 eingetretenen Arbeits- und Sozialreform befinden sich die Verträge gegenwärtig in der Modifizierung, gelten allerdings fort.

3.2. Der Wohnberechtigungsschein (WBS)

In der Einheit mit den Kooperationsverträgen stellt der WBS ein bedeutendes Steuerungsinstrument für den gleichberechtigten Zugang der Haushalte der unteren Einkommensschichten zum Wohnungsmarkt dar.

Besonders zu fördernde Personengruppen, wie schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, allein stehende Elternteile mit Kindern sowie ältere und schwerbehinderte Menschen genießen durch einen entsprechenden Vermerk auf dem WBS eine vorrangige Versorgung.

Obdachlose haben in der Regel nur über den WBS und mit entsprechender Unterstützung durch eine städtische Arbeitsgruppe eine Chance auf wohnraummäßige Integration.

Der WBS regelt die soziale Durchmischung in den Wohngebieten und vermeidet somit sowohl die Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt als auch eine Konzentration wirtschaftlich und sozial schwacher Haushalte in bestimmten Wohnquartieren.

Für Wohnungssuchende und Vermieter gibt er eine gewisse Sicherheit bei der Prüfung von entsprechenden Wohnungsangeboten, da auf dem WBS die angemessene Wohnfläche ausgewiesen ist.

Angemessene Wohnungsgrößen für den belegungsgebundenen bzw. mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnraum

	belegungsgebundener Wohnraum (Land M-V)	mit öffentlichen Mitteln errichteter Wohnraum (Hansestadt Rostock)
Einpersonenhaushalt	bis zu 45 m ² Wohnfläche	bis 50 m ² Wohnfläche
Zweipersonenhaushalt	bis zu 60 m ² Wohnfläche	bis 65 m ² Wohnfläche
Dreipersonenhaushalt	bis zu 75 m ² Wohnfläche	bis 75 m ² Wohnfläche
Vierpersonenhaushalt	bis zu 90 m ² Wohnfläche	bis 85 m ² Wohnfläche

Für jeden weiteren zum Haushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um bis zu 15 m².

Der WBS wird auf Antrag erteilt, sofern die Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat bei der Einkommensermittlung nach § 9 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Überschreitung von 30 % festgelegt, die in der nachstehenden Tabelle enthalten ist.

Die Gültigkeit des WBS beträgt 1 Jahr.

Einkommensgrenzen	§ 5 des Wohnungs- bindungsgesetzes für mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum (WBS bundesweit gültig)	§ 6 des Landesbele- gungsbindungsge- setzes für WBS des belegungsgebunde- nen Wohnraumes (WBS landesweit in M-V gültig)	WBS für mit öf- fentlichen Mitteln geförderten Wohn- raum in der HRO (nur gültig in der HRO)
Einpersonenhaushalt	12.000,-- €	15.600,-- €	15.600,-- €
Zweipersonenhaushalt	18.000,-- €	23.400,-- €	23.400,-- €
Dreipersonenhaushalt	22.100,-- €	28.730,-- €	28.730,-- €
Vierpersonenhaushalt	26.200,-- €	34.060,-- €	34.060,-- €
jede weitere Person	4.100,-- €	5.330,-- €	5.330,-- €

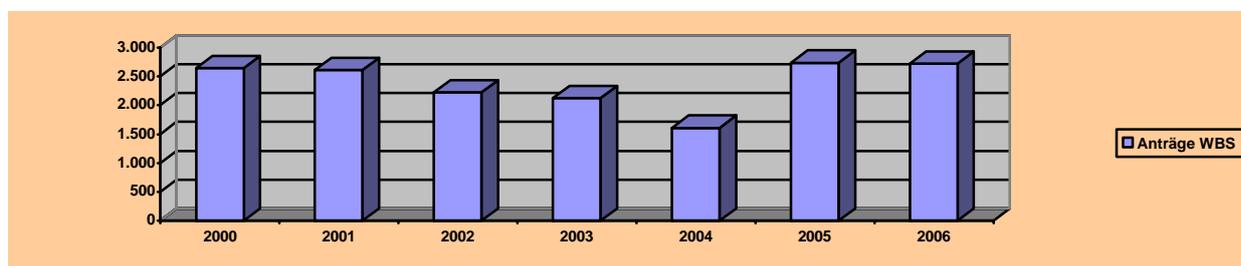
Die Ermittlung des Einkommens erfolgt immer ausgehend vom Bruttoeinkommen, aufgerechnet auf 12 Monate (Jahreseinkommen).

Der Gesetzgeber ermöglicht bestimmte Frei- und Abzugsbeträge vom Jahresbrutto abzusetzen, die u.a. Steuern vom Einkommen, die Kranken- und Rentenversicherung, ein vorliegender Grad der Behinderung ab 80% und Pflegestufe oder Werbungskosten betreffen.

Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sollten sich grundsätzlich im Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung über die Möglichkeit der Wohnraumversorgung mit einem WBS beraten und die Anspruchsvoraussetzungen auf Erteilung eines WBS prüfen lassen.

3.2.1. Die Entwicklung des WBS-Antragsgeschehens

Jahr	WBS-Anträge
2000	2.642
2001	2.610
2002	2.220
2003	2.124
2004	1.610
2005	2.736
2006	2.723



Aus der Statistik ist erkennbar, dass das WBS-Antragsgeschehen ab 2005 einen enormen Anstieg verzeichnet und selbst die Zahl aus 2000 übersteigt. Diese Entwicklung resultiert vorrangig aus der Arbeits- und Sozialreform durch Zunahme von Langzeitarbeitslosen. Von den

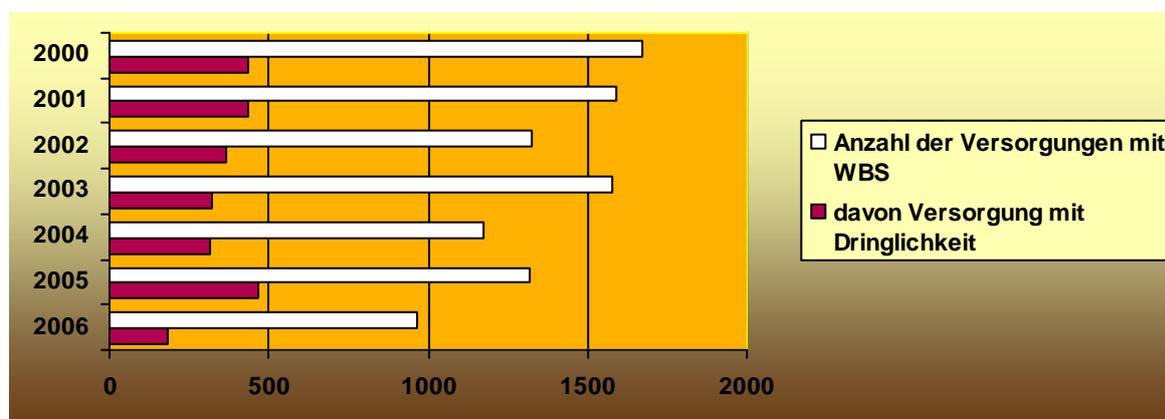
2.723 Antragstellern 2006 waren **1.345** Leistungsempfänger nach SGB II. Insgesamt gab es per 31.12 2006 in der Hansestadt Rostock **20.640** Bedarfsgemeinschaften mit **33.263** Personen.

Erteilte WBS nach Personengruppen	
Personengruppen	2006
Familien mit behind. Pers. oder behinderte Einzelpersonen	96
Altersrentner	124
Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 100% oder wenigstens 80%, wenn der Behinderte häuslich pflegebedürftig im Sinne § 69 Abs.3 Satz1 des BSHG ist	49
Asylbestätigte	20
Ehepaare	46
Ehepaar mit einem Kind	15
Ehepaar mit zwei Kindern	5
Ehepaare mit drei oder mehr Kindern	9
Einzelperson unter 25 Jahre	244
Einzelperson über 25 Jahre	581
Alleinstehend mit einem Kind	175
Alleinstehend mit zwei Kindern	53
Alleinstehend mit drei oder mehr Kindern	27
Lebensgemeinschaft	53
Lebensgemeinschaft mit einem Kind	38
Lebensgemeinschaft mit zwei Kindern	19
Lebensgemeinschaft mit drei oder mehr Kindern	6
Ausländische Bürger oder Familien mit ausländischen Angehörigen	102
Aussiedler	67
jüdische Emigranten	29
Schwangerschaft der Antragstellerin oder einer mitziehenden Person	64
Gesamt Personengruppen	1.825

Zusätzlich zu den erteilten **1.825** WBS haben **253** Haushalte die Ermittlung der Einhaltung der Einkommensgrenzen im Interesse einer Mietsubventionierung durch die WIRO vornehmen lassen. Von den erteilten 1.825 WBS waren 1.407 WBS-Inhaber Transferleistungsempfänger.

3.2.2. Die Entwicklung der Bereitstellung von Wohnraum für Inhaber eines WBS

Wohnungsvergabe 2000 – 2006		
Jahr	Anzahl der Versorgungen mit WBS	davon Versorgung mit Dringlichkeit
2000	1669	434
2001	1590	433
2002	1327	363
2003	1576	319
2004	1173	313
2005	1320	464
2006	967	180



Gemäß § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes haben besondere Personengruppen Anspruch auf Vorrang bei der Wohnraumversorgung.

Während ein Teil dieser Personengruppen die Wohnraumbereitstellung eigenständig realisiert, wendet sich ein zunehmender Teil Unterstützung suchend an das Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung.

Dabei ist es in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen gelungen, entsprechende Wohnungsangebote zu unterbreiten mit dem Ergebnis, dass im Jahr 2006

- **28** Obdachlose mit eigenem Wohnraum versorgt wurden.
- für **71** schwerbehinderte Menschen eine ihrem Krankheitsbild entsprechende Wohnung zur Verfügung gestellt wurde, darunter drei Behindertenwohnungen.
- **74** ältere Menschen eine neue Wohnung erhielten.
- **34** Wohnungsprobleme von schwangeren Frauen gelöst wurden.
- für **41** Alleinerziehende mit 1 bzw. 2 Kindern und **16** Familien bzw. Alleinstehende mit 3 und mehr Kindern Wohnraum bereitgestellt wurde.
- es für **192** Asylbestätigte, ausländische Bürger, Aussiedler und jüdische Emigranten gelang, Wohnraum zu vermitteln.

Auf der Grundlage der in den Kooperationsverträgen getroffenen Festlegungen zur Wohnraumversorgung von Inhabern eines WBS mit einer Dringlichkeitsstufe wurden weitere **180** Wohnungsprobleme im Jahr 2006 gelöst.

3.2.3. Das Verfahren und die Ergebnisse der Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose

Das Amt für Jugend und Soziales und die Betreuungsvereine bieten in der Hansestadt Rostock differenzierte Möglichkeiten der Unterbringung wohnungsloser Menschen.

Durch intensive Sozialarbeit, an die sich häufig der Aufenthalt in Trainingswohnungen anschließt, werden die Wohnungslosen auf den Bezug einer eigenen Wohnung vorbereitet. Die in der Hansestadt Rostock praktizierte Wohnungshilfe für Obdachlose basiert auf den zwischen der Hansestadt Rostock mit den Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Kooperationsverträgen aus dem Jahre 1996. In diesen Verträgen ist die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen und der zuständigen Ämter (Bauamt, Sozialamt) in einer Arbeitsgruppe geregelt. Alle Wohnungslosen aus Obdachlosenunterkünften erhalten auf dem Wohnberechtigungsschein die Dringlichkeitsstufe I bestätigt. Bei erfolgter Befürwortung durch den betreuenden Verein besteht für den Wohnungslosen die Möglichkeit, im Ergebnis der vierteljährli-

chen Sitzung der Arbeitsgruppe Dringlichkeitsstufe I eine Versorgungszusage durch ein Wohnungsunternehmen zu erhalten.

Seit Bestehen der Arbeitsgruppe Dringlichkeitsstufe I im Jahre 1996 konnten **448** Obdachlose mit eigenem Wohnraum versorgt werden.

3.3. Das Verfahren und die Ergebnisse der Bereitstellung von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen

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

Förderziele für diese Wohnungen sind:

- Zweckbestimmung der Wohnungen zugunsten von Haushalten, die eine mit der Förderung vorgegebene Einkommensgrenze nicht übersteigen
- Mietpreisbindungen während der Dauer der Belegungsbindung
- Gewährleistung gut durchmischter Bewohnerstrukturen in den Stadtteilen
- Förderung von Wohnraum für bestimmte Personengruppen, insbesondere ältere Menschen durch altengerechten Wohnungsbau mit und ohne Betreuungsangebot

Die seit 1991 insgesamt an 30 Standorten der Stadt fertig gestellten **860** geförderten Wohnungen, davon **432** altengerecht mit und ohne Betreuungsangebot, erfahren eine außerordentlich große Nachfrage. Leerstand war und ist zu keinem Zeitpunkt zu verzeichnen. Infolge der Wohnraumfluktuation 2006 wurden insgesamt **70** geförderte Wohnungen wiederbelegt. Davon befanden sich **37** Wohnungen in einer altengerechten Wohnanlage mit bzw. ohne Betreu-

ungsangebot und konnten an ältere Menschen mit und ohne Schwerbehinderung vergeben werden.

Aufgrund zunehmender Nachfragen von altengerechten Wohnungen wurden 2006 **170** wartende Antragsteller für den Bezug in eine altengerechte Wohnanlage registriert.



Altenwohnanlage mit Betreuungsangebot in Rostock-Brinckmansdorf

3.3.1. Der WBS für den geförderten Wohnraum

Grundvoraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist der WBS. Dieser wird einkommensabhängig und auf Antrag durch das Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung für eine unbestimmte Wohnung ausgestellt. Grundlage der Ermittlung der Einkommensgrenzen bildet der § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (vergleiche Darstellung der Einkommensgrenzen Seite 17). Mit Hilfe des WBS wird sichergestellt, dass geförderte Wohnungen nur in Übereinstimmung mit den Förderzielen genutzt werden.

3.3.2. Die Wahrnehmung der Belegungsrechte

Entsprechend der Förderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Darlehensverträge zwischen der Hansestadt Rostock als Darlehensgeber und dem jeweiligen Investor als Darlehensnehmer ist für die Dauer der Zweckbestimmung die Vergabe der geförderten Wohnungen durch die Hansestadt Rostock im Einvernehmen mit den Vermietern geregelt.

Insbesondere bei der Vergabe der altengerechten Wohnungen mit und ohne Betreuungsangebot hat sich eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen dem Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und –förderung, dem Amt für Jugend und Soziales und den Vermietern entwickelt.

3.3.3. Das Betreuungsangebot

Ziel der Förderbestimmungen ist es, ein betreutes Wohnen außerhalb von Heimen im traditionellen Sinne zu gewährleisten. Die vertraglich vereinbarte Betreuung soll eine möglichst lange selbstbestimmte Lebens- und Haushaltsführung erlauben, also einen Heimaufenthalt vermeiden oder zumindest soweit wie möglich aufschieben.

Es geht um die Schaffung von speziellen Wohn- und Versorgungsangeboten für ältere Menschen, die selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen in Verbindung mit bedarfsgerechter, frei wählbarer Pflege und Hilfe ermöglichen. Neben dem barrierefreien, altengerechten Zuschnitt und der Ausstattung der Wohnungen kommt es auf die Verknüpfung der Wohnungsüberlassung mit den Betreuungsdienstleistungen an. So liegen dem betreuten Wohnen zwei unabhängige voneinander zu beurteilende Vertragsverhältnisse, der Mietvertrag und der Betreuungsvertrag, zugrunde. Im Betreuungsvertrag wird unterschieden zwischen der Grundleistung, für die eine Betreuungspauschale zu entrichten ist sowie zusätzlichen entgeltpflichtigen Wahlleistungen. Die Betreuungspauschale setzt sich zusammen aus den monatlichen Kosten für den Notruf, den täglichen Kosten der Hausdame und den Sachkosten (z.B. Telefon, Strom, Reinigungs- Büromaterialkosten, Abschreibung Büroausstattung/PC-Technik). Die Betreuungspauschale liegt bei ca. 60,-- € monatlich für einen Einpersonen- und ca. 75,-- € für

einen Zweipersonenhaushalt. Nach Absprache ist die Nutzung der Gemeinschaftsräume möglich (Familienfeiern usw.). Die Bewohner können an kulturellen Veranstaltungen und am Mittagstisch teilnehmen.

3.3.4. Die Mietzinsentwicklung und die Dauer der Wohnungsbindung von gefördertem Wohnraum

Mit den Förderungsrichtlinien und dem abzuschließenden Darlehensvertrag werden neben verschiedenen anderen Verbindlichkeiten auch der kommunale Mitfinanzierungsanteil, die Miethöhe, die Zweckbestimmung der Wohnungen und ihre Vergabe geregelt.

Während des Zeitraums der Zweckbestimmung, in der Regel zwischen 15 und 25 Jahren, unterliegt die Mietentwicklung nicht dem Vergleichsmietensystem. Die Mietentwicklung ist vertraglich vereinbart und darf ab Bezugsfertigkeit im 1. Jahr

- a) im Innenstadtbereich 5,37 € bis 5,68 €/m² und
- b) in anderen Stadtbereichen 4,60 € bis 4,85 €/m²

nicht übersteigen.

Die unterschiedlichen Anfangsmieten richten sich nach dem Zeitpunkt des Bezuges der Wohnungen und der jeweils gültigen Förderungsrichtlinie des Landes Mecklenburg – Vorpommern.

Wurden für die Wohnungen erhöhte Aufwendungen bezuschusst, so kann der Vermieter den jährlichen stufenweisen Abbau dieses Zuschusses auf die Miete umlegen (5 Jahre jährlich 0,15 €/m²). Ab dem 6. Jahr seit Bezugsfertigkeit der Wohnung darf die Mietentwicklung 0,10 €/m² jährlich nicht übersteigen.

4. Die Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums

4.1. Die Überprüfung des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der Richtlinie über die Wohnraumerfassung und -kontrolle hat das Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung, als zuständige Stelle die Einhaltung der Belegungsbindung jährlich zu kontrollieren.

Aufgrund der mit den Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Kooperationsverträge erhält jede Wohnung, die an einen Inhaber mit WBS vermietet wird, im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages den Status der Belegungsbindung. Dieser Status endet mit Ablauf des Mietvertrages und entsteht für den Fall neu, wenn erneut ein Inhaber mit WBS die freigewordene Wohnung bezieht.

Über die Vermietung von Wohnungen an Inhaber eines WBS haben die Kooperationspartner monatlich zu informieren, damit die Anmietung von Wohnraum durch Haushalte der unteren Einkommensschichten mit WBS als Bedarfsgröße inhaltlich und territorial bewertet werden kann. Ferner ist der belegungsgebundene Wohnungsbestand fortzuschreiben und datentechnisch zu pflegen.

Die jährlichen Kontrollen, die sich auf etwa ein Drittel der Wohnungen mit Belegungsbindung richten, dienen der Vorsorge für chancengleiche Wohnraumbereitstellung an einkommensschwache Haushalte. 2005/2006 wurden **9000** Wohnungen auf ihren Belegungsstatus geprüft.

4.2. Die Nutzung von Wohnungen zu anderen Zwecken

Von Juli 1997 bis Mai 2004 gab es auch für Rostock eine Zweckentfremdungsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sah vor, dass jeglicher Wohnraum, unabhängig von der Eigentumsform, nur mit Genehmigung des Oberbürgermeisters anderen als Wohnzwecken zugeführt werden durfte.

Bei öffentlichem Interesse oder einem überwiegenden berechtigten Interesse des Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten an der anderweitigen Nutzung des Wohnraumes bestand die Möglichkeit, auf Antrag eine Zweckentfremdung zu genehmigen.

Im Zeitraum der Gültigkeit der Verordnung wurden **643** Anträge auf Zweckentfremdung von Wohnraum bearbeitet. Davon wurden **173** Anträge genehmigt, vorrangig für soziale und gemeinnützige Zwecke.

Nutzung von Wohnraum für gemeinnützige Zwecke					
	Gesamt	Allgemeines betreutes Wohnen	betreutes Wohnen erkrankter Menschen	Senioren- oder Mieter-treffs	sonstige Nutzung
Wohnungen	117	84	21	6	6

Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten 860 Wohnungen gilt aufgrund der erwähnten Darlehensverträge auch ohne eine Zweckentfremdungsverordnung das Verbot der Nutzung zu anderen Zwecken als zum Wohnen.

5. Mieten, Betriebskosten und Wohngeld

5.1. Der Rostocker Mietspiegel

Im Zeitraum von 1990 bis 1997 wurde die Mietenentwicklung für Wohnraum in den neuen Bundesländern durch die Erste und Zweite Grundmietenverordnung preislich bestimmt. 1998 wurde auch in den neuen Bundesländern das altbundesdeutsche Miethöhegesetz und damit das Vergleichsmietensystem eingeführt. Die Hansestadt Rostock hatte sich frühzeitig auf diese rechtlichen Veränderungen eingestellt und 1998 mit einem ersten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen transparent dargestellt. In der Folgezeit wurden im Abstand von 2 Jahren aktuelle Mietspiegel erarbeitet. Entsprechend dem „Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts“ (Mietrechtsreformgesetz) vom 01. September 2001 wurde der 3. sowie 4. und der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretene 5. Mietspiegel als „Qualifizierter Mietspiegel“ erarbeitet. Der qualifizierte Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete basiert auf die im § 558 BGB benannten Vergleichsmerkmale Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage. Es sind

die Entgelte für Wohnungen in der Stadt, die sich, verglichen nach den vorab genannten Merkmalen, in den letzten vier Jahren verändert haben oder vereinbart wurden. Aus der Spannweite aller erhobenen Mietwerte wurde die ortsübliche Vergleichsmiete durch die anerkannte Zwei-Drittel-Methode für den Mietspiegel gebildet. Danach liegt die ortsübliche Miete zwischen **3,51 €/m²** als niedrigstem Wert in der industriellen Bauweise bis 1990 und **7,70 €/m²** als höchstem Wert im Neubau.

Umfangreiche Modernisierungsprozesse haben in den zurückliegenden Jahren die Wohnqualität in der Stadt Rostock enorm verbessert. Dem zur Folge waren durch die 11 % Modernisierungsumlage nach § 559 BGB entsprechende Mietpreisentwicklungen zu verzeichnen.

Definiert nach den verschiedenen Baualtersklassen und Wohnlagen stellen sich die durchschnittlichen Mietwerte nach dem Mietspiegel 2007 wie folgt dar:

Beschaffenheit/ Baualtersklasse	durchschnittliche Nettokaltmiete in €/ qm			
	Normale Wohnlage	Gute Wohnlage	Innenstadtlage	Insgesamt
1. Konventionelle Bauweise bis 1945	6,06	6,08	6,13	6,09
2. Konventionelle Bauweise 1946 bis 1990	5,83	5,83	5,97	5,87
Konventionelle Bauweise insgesamt	5,91	5,95	6,03	5,96
3. Industrielle Bauweise 1960 bis 1976	5,21	5,26	5,54	5,24
4. Industrielle Bauweise 1977 bis 1990	4,80	4,98	5,89	4,87
Industrielle Bauweise insgesamt	4,98	5,20	5,79	5,06
5. Neubau 1991 bis 2004	6,51	7,25	6,71	6,73
Insgesamt für die HRO	5,09	5,47	5,99	5,28

Mietspiegeltabelle 2007 der Hansestadt Rostock								
(Nettokaltmiete in Euro/qm)								
			Beschaffenheit des Gebäudes					
			1. Konventionelle Bauweise bis 1945	2. Konventionelle Bauweise 1946 - 1990	3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976	4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5. Neubau 1991 - 2006	
Wohnungsgröße in qm	Wohnlage	Ausstattung	mit Sammelheizung mit Bad/Dusche WC in der Wohnung	mit Sammelheizung mit Bad/Dusche WC in der Wohnung	mit Sammelheizung mit Bad/Dusche WC in der Wohnung	mit Sammelheizung mit Bad/Dusche WC in der Wohnung	mit Sammelheizung mit Bad/Dusche WC in der Wohnung	
bis 45	normale Wohnlage	Spanne Mittelwert	a	6,02 - 6,38 6,25	5,91 - 6,23 6,09	5,26 - 5,64 5,50	4,31 - 5,70 5,24	
45,01 - 60		Spanne Mittelwert	b	5,83 - 6,15 6,02	5,63 - 6,01 5,85	4,81 - 5,37 5,23	4,19 - 5,29 4,92	4,86 - 7,52 6,70
60,01 - 75		Spanne Mittelwert	c	5,73 - 6,20 5,99	5,11 - 5,90 5,63	4,75 - 5,31 5,14	3,85 - 5,07 4,68	5,56 - 6,80 6,30
ab 75,01		Spanne Mittelwert	d	5,21 - 6,46 * 5,75	4,81 - 6,00 5,52	4,44 - 5,00 4,72	4,21 - 4,99 4,69	6,42 - 7,42 6,86
bis 45	gute Wohnlage	Spanne Mittelwert	e	6,00 - 6,37 6,18	5,95 - 6,35 6,18	5,06 - 5,66 5,45	4,60 - 6,00 5,51	
45,01 - 60		Spanne Mittelwert	f	5,81 - 6,19 6,05	5,56 - 6,19 5,89	4,88 - 5,47 5,33	4,03 - 5,46 4,94	7,50 - 7,70 * 7,54
60,01 - 75		Spanne Mittelwert	g	5,60 - 6,29 5,96	5,37 - 6,01 5,75	4,85 - 5,33 5,19	3,51 - 5,18 4,59	5,99 - 7,67 * 7,41
ab 75,01		Spanne Mittelwert	h	5,49 - 6,34 5,98	5,10 - 6,00 5,68	4,38 - 5,04 4,79	4,64 - 5,32 4,96	6,33 - 7,50 7,34
bis 45	Innenstadt-lage	Spanne Mittelwert	i	6,09 - 6,43 6,30	5,97 - 6,19 6,11	5,83 - 6,00 * 5,98	6,06 - 6,25 6,16	
45,01 - 60		Spanne Mittelwert	j	5,83 - 6,24 6,09	5,69 - 6,14 5,96	5,47 - 5,81 5,55	5,31 - 6,10 5,88	6,00 - 7,30 * 7,00
60,01 - 75		Spanne Mittelwert	k	5,70 - 6,30 6,03	5,62 - 6,15 5,90	5,40 - 5,46 5,40	5,23 - 6,10 5,85	5,84 - 7,22 6,69
ab 75,01		Spanne Mittelwert	l	5,43 - 6,50 6,01	5,53 - 6,10 5,80		5,25 - 6,01 5,78	6,00 - 7,16 6,58

* Diesen Feldern liegen nur 23 bis 32 Mietwerte zu Grunde.

5.2. Betriebskosten

Entsprechend der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen“ (Zweite Berechnungsverordnung) sind Betriebskosten diejenigen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen.

Hierzu zählen:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage einschließlich der Abgasanlage oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwassergeräte
- die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- die Kosten der Straßenreinigung
- die Kosten der Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes
- die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- Sonstige Betriebskosten

2005 betrug die durchschnittlichen Betriebskosten je m² Wohnfläche in Rostock **2,16 €**, davon **0,82 €** die warmen Kosten.

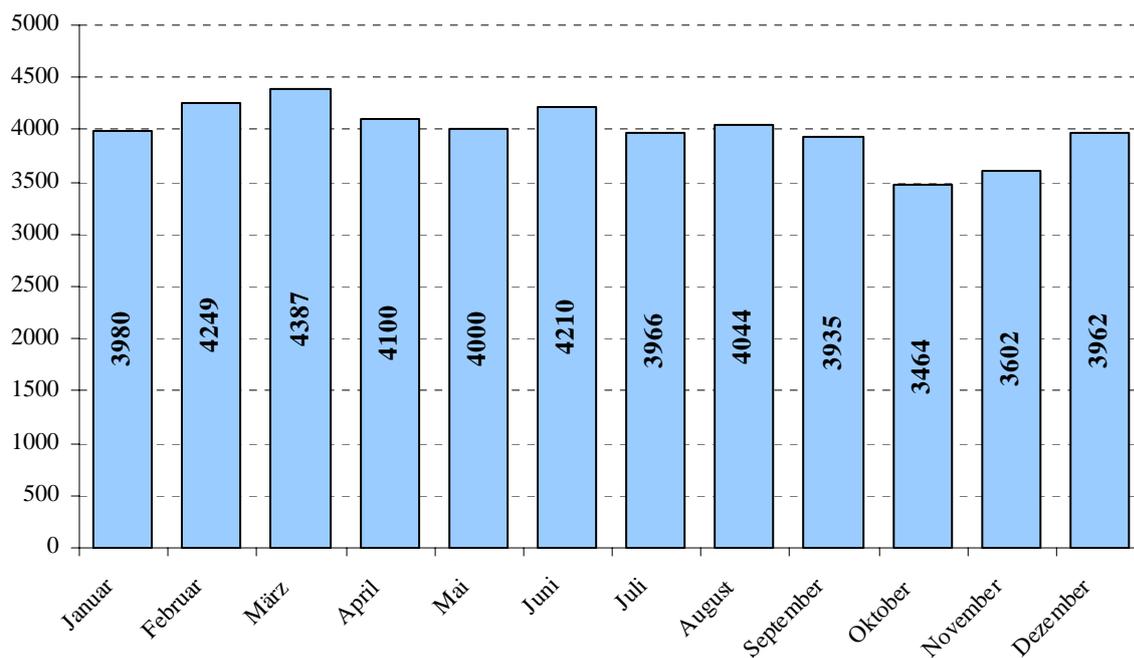
5.3. Wohngeld

In der Hansestadt Rostock wurden im Jahr 2006 insgesamt **14880** Wohngeldanträge bearbeitet. Davon entfielen

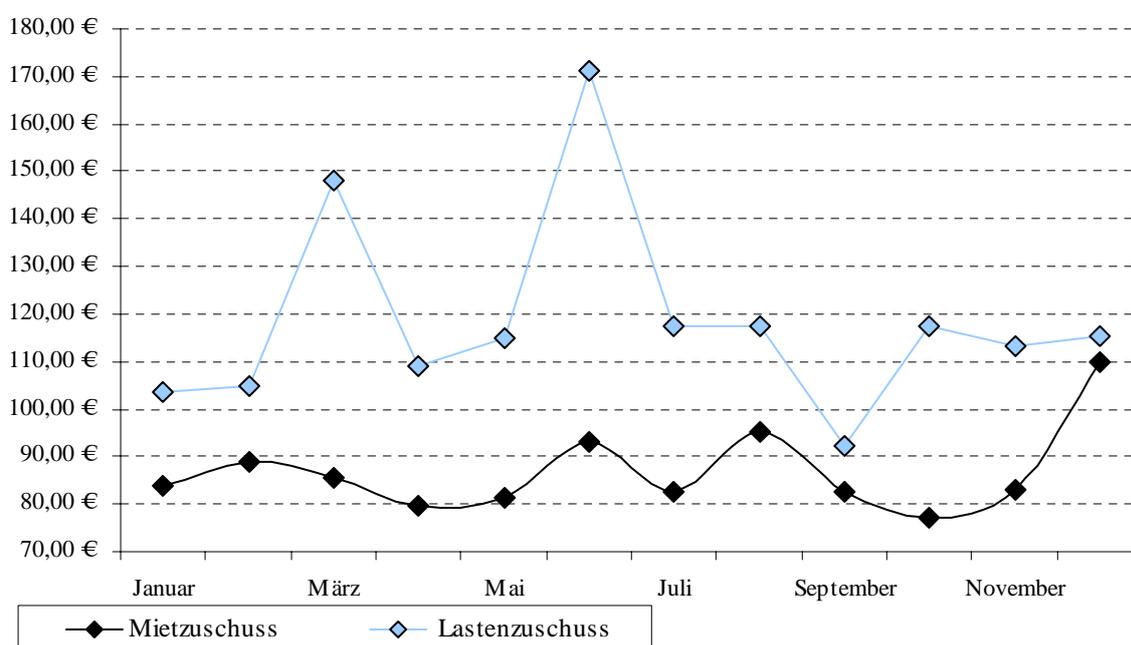
43,6 %	auf den Nordwesten mit Warnemünde, Hohe Düne, Wiethagen, Torfbrücke, Markgrafenhede, Diedrichshagen, Lichtenhagen, Lütten Klein, Evershagen, Evershagen-Süd, Groß Klein und Schmarl	6492 Fälle
39,8 %	auf die Stadtmitte mit Innenstadt, KTV, Südstadt, Reutershagen, Brinckmannsdorf, Kassebohm und	5929 Fälle
16,5 %	auf den Nordosten mit Stadtteilen Dierkow, Toitenwinkel, Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof, Hinrichshagen, Oldendorf	2459 Fälle

7.620 Haushalte erhielten Wohngeld in Form eines Miet- oder Lastenzuschusses, darunter **2.083** Erstanträge.

Monatliche Zahlfälle



Durchschnittliche Zahlbeträge 2006



Insgesamt wurde im Jahr 2006 Wohngeld in Höhe von **4.184.963,87 EUR** ausgezahlt. Davon

4.129.179,87 € Mietzuschuss und

55.784,00 € Lastenzuschuss.

Wohngeldberechtigte Haushalte 2006		
HH-Größe	Anzahl der Haushalte	Anteil in %
auf 1-Personenhaushalte	5345	70,13
auf 2-Personenhaushalte	1291	16,93
auf 3-Personenhaushalte	582	7,64
auf 4-Personenhaushalte	284	3,73
auf 5-Personenhaushalte und	89	1,17
auf Haushalte mit mehr als 5 Personen	31	0,40

Die Erfassung der sozialen Stellung des jeweiligen Antragstellers (Haushaltsvorstand) ergab, dass ca. 37 % auf die Personengruppe der Rentner, ca. 23 % auf die Personengruppe der Arbeiter und Angestellten, ca. 20 % auf die Personengruppe der Studenten und Auszubildenden und ca. 13 % auf die Personengruppe der Arbeitslosen entfallen.

Die verbleibenden 7 % sind sonstige Nichterwerbstätige, Selbständige und Beamte.

6. Wohnungsneubau in der Hansestadt Rostock

Der auch bereits zu DDR-Zeiten vorhandene aber zu keiner Zeit gedeckte Bedarf an Wohneigentum kam nach der Wende auch in Rostock stark zur Entfaltung. Besonders nachgefragt wurden der Erwerb bzw. der Bau von

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser
- Eigentumswohnungen

Um dieser Nachfrage zeitnah nachzukommen, wurden Anfang der 90-er Jahre verstärkt Anstrengungen unternommen, um auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock erschlossenes Bauland für Bauwillige bereitzustellen. Im Herbst 1992 wurde deshalb eine Arbeitsgruppe aus allen Fraktionen der Bürgerschaft, sachrelevanter Ausschüsse und Fachämtern zur Forcierung des Wohnungsneubaus gebildet, die eine befördernde Funktion ausübte. Ende 1994 wurde unter der Leitung des Senators für Bau- und Wohnungswesen mit der Bildung einer ämter-

übergreifenden Arbeitsgruppe der Prozess der Baulandbereitstellung außerordentlich vorangetrieben, um u.a. auch der eingetretenen Situation der Abwanderung Bauwilliger in das Umland entgegenzuwirken. Auf der Grundlage einer durch die Bürgerschaft beschlossenen Wohnungsbaukonzeption wurde die Zahl der Planungsflächen unter Prioritätensetzung gesteigert und die Möglichkeiten für die sofortige Errichtung von Wohnungsneubau auch auf kleineren und kleinsten Flächen ohne Planungsverfahren nach § 34 BauGB intensiv geprüft und umgesetzt.

Dieser stabsmäßig geführte Prozess hatte zum Ergebnis, dass gemäß den städtebaulichen Zielstellungen mit Stand per 31.12.2006 über 40 rechtskräftige Bebauungspläne und 2 Vorhaben- und Erschließungspläne für den Wohnungsneubau vorliegen. Auf einer Gesamtgröße von ca. 730 ha wurden die Voraussetzungen für den Bau von ca. 10.000 Wohnungseinheiten vorgenommen, von denen bis Ende 2006 ca. 7.500 Wohnungseinheiten bereits geschaffen wurden. Weitere Wohngebiete für ca. 2.000 Wohnungseinheiten befinden sich zurzeit in der Planungsphase. Im innerstädtischen Sanierungsgebiet wurden seit der Wende ca. 1.900 Wohnungseinheiten neu geschaffen.

Zeugnis der voran dargestellten Entwicklung legen u.a. die mit Eigenheimen, Doppelhäushälften, Reihenhäusern und mehrgeschossigem Mietwohnungsbau errichteten Wohngebiete Biestow, Brinckmanshöhe, Kassebohm, Diedrichshagen, Evershagen-Süd oder Lichtenhagen ab.



Wohnpark „Brinckmanshöhe“

Die Baulandpreise, so z.B. in den Wohngebieten Dorf Nienhagen, Kassebohm, Brinckmanshöhe, liegen für erschlossenes Bauland je nach Lage zwischen 77 €/m² bis 100 €/m². An besonders attraktiven Standorten (Bauen am Wasser) wie z.B. „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ beträgt der Preis für erschlossenes Bauland je nach Lage bis zu 250,-- €/m².

7. Die Ziele und Ergebnisse der Wohnungsbauförderung

Seit 1990 wird in Mecklenburg-Vorpommern konsequent die Wohnungsbauförderung zur Stabilisierung des Wohnungsbestandes und zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für alle Schichten der Bevölkerung durchgeführt.

Je nach Erfordernis und Fortschritt der Wohnungsbauförderung im Land wurden Schwerpunkte der Förderung in den einzelnen Jahresscheiben gesetzt.

Zwischenzeitlich sind einige Förderprogramme reduziert bzw. nicht mehr aufgelegt worden, andere sind neu hinzugekommen.

7.1. Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

Wichtigstes Programm war und ist die Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden mit dem Ziel,

- bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung verbessern (z.B. Wärmedämmung, Sanitärinstallation, Wohnungszuschnitt)
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z.B. Außenanlagen, Einbau von Fahrstühlen) und
- Energieeinsparmaßnahmen (z.B. Einbau v. BWK-Anlagen)

durchzuführen.

Auf der Grundlage der Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen gewährt das Land zinsgünstige Darlehen (2 % Zins/2 % Tilgung).

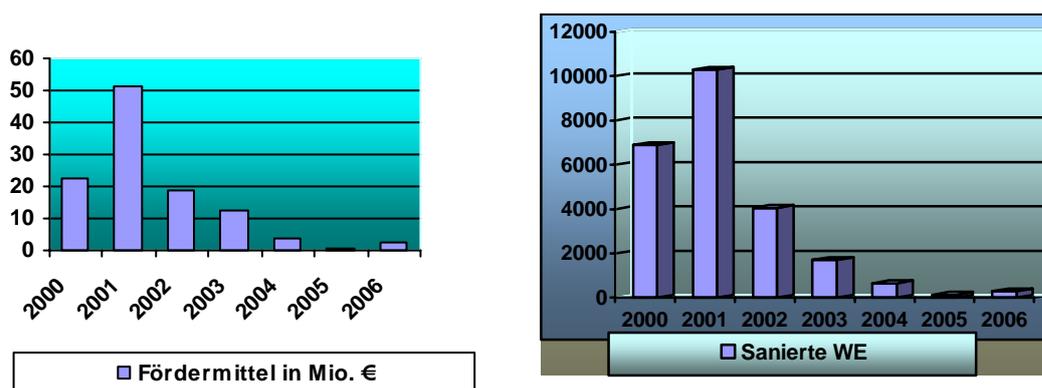
Gefördert werden:

- Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen gemäß der DIN 18025
- nachträglicher Anbau oder Ersatz von Balkonen
- Einbau von Personenaufzügen
- Wiederherstellung der Außenanlagen an Wohngebäuden

Von 1991 - 1999 stellte das Land der Stadt **384,8 Mio. €** Fördermittel zur Verfügung, die für die Sanierung von **43.540** Wohnungseinheiten eingesetzt wurden.

Die Förderungsmittelbereitstellung im Zeitraum 2000 bis 2006 für Modernisierungsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Fördermittel	sanierte WE
2000	22,7 Mio. €	6.900
2001	51,2 Mio. €	10.300
2002	18,7 Mio. €	4.050
2003	12,5 Mio. €	1.710
2004	3,7 Mio. €	650
2005	0,9 Mio. €	130
2006	2,2 Mio. €	299
	111,9 Mio. €	24.039



Ab 1996 umfasste die Wohnungsbauförderung auch die Bereitstellung von Fördermitteln für den nachträglichen Einbau von Aufzügen sowie den Anbau von Balkonen. Bis 2006 wurden insgesamt in **242** Wohngebäuden Aufzüge installiert sowie **2.154** Balkone an Wohngebäuden angebaut.

Der Modernisierungsprozess wurde nicht ausschließlich über Wohnungsbauförderungsmittel finanziert, sondern vielfach auch mit Finanzhilfen der KfW-Bank, Mitteln des Denkmalschutzes, aber auch durch Einsatz von Eigen- und Fremdmitteln. Die Wohnraummodernisierung ist in den Stadtbereichen des industriellen Wohnungsbaus Südstadt, Reutershagen, Evershagen, Lütten Klein, Lichtenhagen im Wesentlichen abgeschlossen. In Groß Klein, Schmarl, Dierkow-Neu und Toitenwinkel liegt der Modernisierungsgrad bei ca. 80 %. Insgesamt konnte einschließlich der überwiegend in konventioneller Bauweise errichteten Stadtbereiche ein durchschnittlicher Modernisierungsgrad der 1990 vorhandenen Wohnungen von **90 %** in der Stadt erreicht werden.

7.2. Der geförderte Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Seit 1991 gewährte das Land Mecklenburg-Vorpommern nach den Wohnungsbauförderrichtlinien auf Antrag Förderungsmittel für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Die Förderung im 3. Förderweg erfolgt durch Gewährung von

- zinsgünstigen Baudarlehen bei Neubau
- zinsgünstigen Baudarlehen bei Ausbau oder Erweiterung
- Zusatzdarlehen für die barrierefreie Wohnungsgestaltung
- Aufwendungszuschüssen

Die Förderung setzt voraus, dass sich die Gemeinden mit einem unverzinslichen Baudarlehen in Höhe von 25,-- € je m² Wohnfläche beteiligen.

Für die bis 2006 im geförderten Wohnungsneubau insgesamt **860** errichteten Wohnungen wurden durch das Land Mecklenburg-Vorpommern **35,7 Mio. €** und durch die Stadt **1,3 Mio. €** als kommunalen Anteil bereitgestellt. Von den 860 geförderten Wohnungen sind 326 Wohnungen in altengerechten Wohnanlagen mit Betreuungsangebot und 106 Wohnungen in altengerechten Wohnanlagen ohne Betreuungsangebot. 1997 wurde die Wohnungsbauförderung dahingehend neu ausgerichtet, in dem ausschließlich nur noch der Bau von altengerechten Mietwohnungen mit Betreuungsangebot gefördert wurde.

Im Jahre 2002 wurde das Landesförderprogramm zur Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand aufgelegt. Ab 2003 erfolgte eine Änderung der Förderprogramme dahingehend, dass nur noch die Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im vorhandenen Wohnungsbestand gefördert wird.

Eine Standortübersicht über die geförderten Wohnungen ist in der **Anlage** zu diesem Bericht dargestellt.

7.3. Die Förderung von Wohneigentum

Um die Vielfalt der Wohnungsbedarfe in Abhängigkeit der Einkommensverhältnisse der Haushalte zu befriedigen, wurde ab 1991 ein Landesförderprogramm zur Schaffung von Wohneigentum aufgelegt.

Mit zinsgünstigen Bau- und Aufwendungsdarlehen sowie anfänglich auch Aufwendungszuschüssen und Zuschüssen für die Privatisierung von Wohnungen wurde die Stärkung der Wohneigentumsbildung unterstützt. Zusätzlich wurden Familien mit Kindern, das generationsverbundene Wohnen im Eigenheim und die Schaffung behindertengerechter Wohnungen gem. DIN 18025 mit einem breiten und differenzierten Förderangebot berücksichtigt.

Die Förderung der Baudarlehen beschränkte sich in der Regel auf den Neubau von Einfamilienheimen, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Förderung der Antragsteller erfolgte unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen entsprechend § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes, später § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes mit dem Zusatz einer 30 %-igen Überschreitung nach Landesrecht.

Die Wohnungsbauförderung von eigengenutzten Eigentumsmaßnahmen wurde in den letzten Jahren immer weiter zurückgefahren und ab 2004 eingestellt.

Einsatz von Fördermitteln zur Eigentumsbildung				
	Eigenheime		Privatisierung	
	<i>WE</i>	<i>Mio. EUR</i>	<i>WE</i>	<i>Mio. EUR</i>
1991 - 1998	466	14,1	1.477	5,8
1999 - 2001	192	4,3	90	1,0
2002	44	1,1	-	-
2003 (Förd. junge Familien)	26	0,9	-	-
	728	20,4	1.567	6,8

7.4. Die KfW-Förderung

Mit dem Ziel, die Wohnqualität zu heben und die Städte attraktiver zu machen, vergibt die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Fördermittel in Form von zinsgünstigen Darlehen.

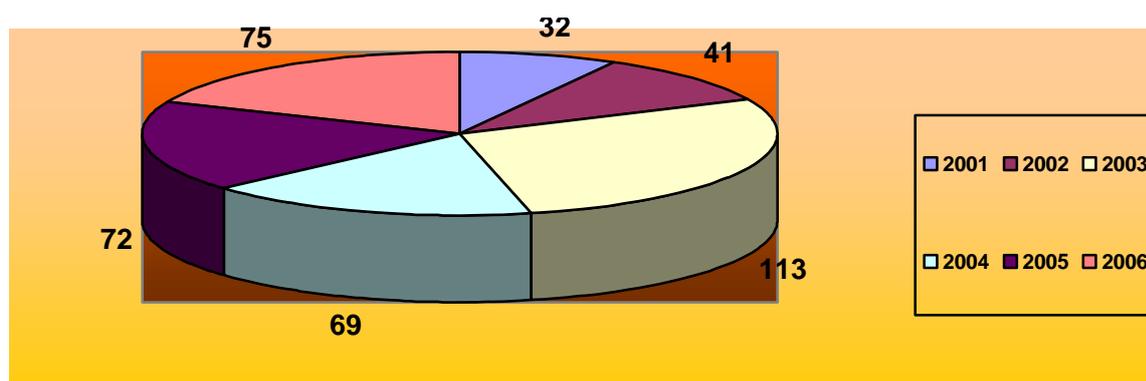
Mit den KfW-Programmen können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Modernisierung/Instandsetzung von WE
- Anbau oder Sanierung von Balkonen oder Wintergärten
- Maßnahmen zur (CO₂-Einsparung) Energieeinsparung
- Photovoltaikanlagen
- Erneuerbare Energien, z.B. Heizungen mit Biogas; Wärmepumpen, Solartherm-Anlagen
- eigengenutzte Eigentumsmaßnahmen, wie Bau oder Kauf einer Wohnung / eines Hauses

Neu:

- Erwerb von Genossenschaftsanteilen
- Bau eines Passivhauses oder Energiesparhauses für private Nutzung oder Vermietung
- Rückbau von leer stehendem dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum

Beratungen und Antragstellungen erfolgen im Bauamt, Abt. Wohnungswesen und -förderung. Sofern das Vorhaben den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen der Hansestadt Rostock entspricht, wird durch das Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung, die Zustimmung zum Antrag erteilt. Im Zeitraum 2001 bis 2006 haben **402** Bauherren Anträge aus diesem Programm gestellt.



7.5. Barrierefreie Wohnungsanpassungsmaßnahmen

In dem 1990 vorhandenen Wohnungsbestand war im Verhältnis zu den Haushalten älterer und schwerbehinderter Menschen nicht ausreichend altersgerechter Wohnraum vorhanden. Des-

halb entschied die Bürgerschaft 1992, ein eigenes kommunales Zuschussprogramm für barrierefreie Wohnungsanpassung ausschließlich für Mehrfamilienhäuser in Kraft zu setzen.

Die Maßnahmen beinhalteten:

- den Bau von Rampen an Wohngebäuden
- Türschwellenbeseitigung (z.B. an Balkontüren) und Türverbreiterungen sowie den
- Anbau von Geländern gemäß DIN 18025.

Für diese Maßnahmen wurden jährlich 100.000 DM/50.000 € im städtischen Haushalt eingestellt.

Mit einer sehr guten Akzeptanz erfolgte die kontinuierliche Förderung bis 2002. Im Zeitraum 1992 - 2002 wurden **219** Anträge bearbeitet. Gefördert wurden **252** Wohnungen mit einer Gesamtsumme von **489.500,- EUR**.

Ab 2003 musste die Förderung aufgrund der Haushaltssituation der Stadt eingestellt werden.

8. Zur Wohnqualität gehört mehr wie nur die Wohnung

8.1. Die Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes

Seit 1990 wurde durch die Hansestadt Rostock in der Stadtentwicklung die Strategie verfolgt, die Innenstadt als Zentrum zu stärken, jeden Stadtbereich erhaltens- und lebenswert auszugestalten, die Entwicklungsunterschiede einzelner Stadtbereiche schrittweise zu beseitigen sowie die damit verbundene Funktionalität des kommunalen Lebens zu verbessern und somit die Attraktivität der Gesamtstadt zu erhöhen.

1993 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ förmlich festgelegt. Damit erlangte die Entwicklung des historischen Stadtkerns absolute Priorität. Mit dem Städtebaulichen Rahmenplan und seiner Fortschreibung 1998 wurden die gesamtstädtische Integration des Sanierungsgebietes und die erforderlichen Übergänge zu angrenzenden Planungsbereichen, wie den Stadthafen, die Kröpeliner-Tor- oder Steintor-Vorstadt deutlich herausgestellt.

1993 wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern das Förderprogramm zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete verabschiedet. Nunmehr war die Möglichkeit geboten, die durch Wohnungsunternehmen und weitere Vermieter bereits begonnene Modernisierung des Wohnungsbestandes und Gestaltung der gebäudebezogenen Freiflächen mit der Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Flächen sowie der Schaffung und dem Ausbau der Infrastruktur zu komplettieren.

Das Wohnumfeldprogramm war gerichtet auf:

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

1993 wurden die Stadtbereiche Dierkow-Neu und Toitenwinkel, 1997 Groß-Klein, 1999 Evershagen und 2001 Schmarl in dieses Programm aufgenommen, welches ab 2002 als Bundesförderprogramm „Stadtumbau Ost“ Programmteil „Aufwertung von Quartieren“ fortgeführt wird.

Für diese Fördergebiete wurden auf der Grundlage von durch die Bürgerschaft beschlossenen Rahmenplänen bis 2006 für infrastrukturelle und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen Städtebaufördermittel im Umfang von mehr als **38,8 Mio. €** durch das Land bewilligt, wobei der Anteil aus dem städtischen Haushalt **11,6 Mio. €** beträgt.

Fördergebietsweise Darstellung der Städtebaufördermittel in €			
Fördergebiet	Förderzeitraum	Fördermittel gesamt	davon Eigenanteil Hansestadt Rostock
Dierkow-Neu	1993 - 2006	10.631.132	2.912.731
Toitenwinkel	1993 - 2006	8.730.526	2.439.786
Evershagen	1999 - 2006	5.443.306	1.757.399
Groß-Klein	1997 - 2006	10.160.385	3.337.808
Schmarl	2001 - 2006	3.855.106	1.238.368

Beispielhafte Ergebnisse der Umfeldgestaltung:

Dierkow-Neu

FFG Kurt-Schumacher-Ring 11 - 38, realisiert Juli 2003 bis April 2004

Gesamtkosten:	580.812,-- €
davon Förderungsmittel:	164.577,-- €
Eigenanteil:	82.288,-- €
nicht förderfähige Kosten:	200.361,-- €
KAG:	133.586,-- €



FFG Kurt-Schumacher-Ring 11-38

- Gestaltung des Innenhofes
- Errichtung von PKW-Stellplätzen und notwendige Verlegung und Erneuerung der Erschließungsstraße
- Verbesserung der öffentlichen Gehwege
- Erneuerung der Beleuchtung und Gestaltung der öffentlichen Platzfläche im Hauptgrünraum

Toitenwinkel

Wegeverbindung Nebenzentrum, Bereich Hölderlinweg

realisiert November 2001 bis Juli 2002



Gesamtkosten:	118.214,26 €
davon. EU-Mittel	76.588,60 €
Eigenanteil:	38.294,30 €
nicht förderfähige Kosten:	3.331,36 €

- Schaffung unterschiedlicher Nutzungsbereiche zur Steigerung der Wohnqualität
- Einordnung von Kleinkindspielgeräten
- Herrichtung der Wegeverbindung, einschließlich Beleuchtungsinstallation
- Erneuerung der Erschließungsstraße Hölderlinweg, einschließlich der Gehwege
- intensive Begrünungsmaßnahmen

Groß Klein

FFG „Uferweg“ in 2 BA, realisiert September 2001 bis November 2002

Gesamtkosten:	567.592,00 €
davon	
Städtebaufördermittel:	201.218,00 €
Eigenanteil:	166.163,00 €
EFRE:	196.662,00 €
nicht förderfähige Kosten:	3.549,00 €



- Koordinierung der Wegeführung
- intensive Begrünungsmaßnahmen
- Ausstattung der öffentlichen Freifläche durch die Einordnung von Straßenmobiliar
- Aufstellung von Papierkörben, Parkbänken, Mastleuchten sowie Lichtschaukeln

Evershagen

Hansa-Nachwuchszentrum 1. BA , realisiert Oktober 2003 bis Juni 2004



Gesamtkosten:	896.950,-- €
davon Förderungsmittel:	505.637,-- €
Eigenanteil:	252.818,-- €
nicht förderfähige Kosten:	138.495,-- €

- Errichtung eines Großspielfeldes und verschiedener Kleinspielfelder
- Lauf- und Sprunganlagen
- PKW-Stellplätze
- Beleuchtung und intensive Begrünung

Schmarl

Umgestaltung Kolombusing, 1. BA,
realisiert Mai 2005 bis Oktober 2005

Gesamtkosten:	810.629,61 €
KAG	339.136,40 €
EFRE-Mittel:	312.220,83 €
Eigenanteil:	156.110,42 €
nicht förderfähige Kosten:	3.161,96 €



- komplexe Umgestaltung der Verkehrsanlage Kolombusing
- Behebung verkehrsplanerischer Mängel durch Aufwertung der Sichtachsen
- Behebung von Defiziten in der Gestaltung des Straßenfreiraumes
- beidseitige barrierefreie Durchgängigkeit des fuß- und radläufigen Verkehrs
- Einordnung von Kunst im öffentlichen Raum sowie einer Spielfläche
- intensive Begrünungsmaßnahmen durch Neuanpflanzungen
- Einordnung von Kunst im öffentlichen Raum
- Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Schaffung zusätzlicher öffentlicher PKW-Stellplätze

8.2. Wohnungsmarktregulierung durch Rückbau und Abriss von Wohnungen

Ende der 90-iger Jahre waren in vielen Großstädten der neuen Bundesländer erhebliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, die größere Wohnraumleerstände zur Folge hatten.

Diese Situation veranlasste die Bundesregierung, das Programm „Stadtumbau Ost“ 2002 in Kraft zu setzen. Die Aufnahme von Gemeinden in dieses Programm setzte die Erarbeitung eines so genannten „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) voraus.

In Rostock betrug die Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz im Jahre 2002 194.769 Einwohner, was gegenüber dem Jahre 1990 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 19 % bedeutete. Einher ging diese Bevölkerungsentwicklung mit einem Wohnraumleerstand von durchschnittlich 8 % in der Stadt, wobei es Stadtbereiche des industriell gefertigten Wohnungsbaus gab, in denen ein Wohnraumleerstand von über 20 % zu verzeichnen war. Aufgrund dieser Situation wurde auch in Rostock ein ISEK erstellt, welches die Bürgerschaft am 09. Oktober 2002 verabschiedete.

Die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK's vorgenommene Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation in der Stadt und den einzelnen Stadtbereichen sowie der Vergleich der Stadtbereiche untereinander führte zu dem Ergebnis, dass die Stadtbereiche Groß Klein, Schmarl, Evershagen, Dierkow-Neu und Toitenwinkel Gebiete mit erhöhtem Handlungsdruck sind. Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen wurde unter städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten vereinbart, eine Wohnungsmarktregulierung durch punktuellen und linearen Abriss/Rückbau von Wohnungen durchzuführen.

Bis zum Jahre 2009 soll der Wohnungsbestand um ca. 2.500 WE über das Rückbauprogramm minimiert werden. Entsprechend der Rückbaurichtlinie wurden für die physische Beseitigung von dauerhaft leerstehenden, nicht mehr benötigten Wohnungen bislang 60,-- €/m² abgerissene Wohnfläche als Finanzausschuss gewährt, ab 2007 jedoch nur noch 50,-- €/m², ausgenommen bei Häusern mit mehr wie 6 Geschossen.

Realisierter Wohnraumrückbau		
Jahr	WE	Fördervolumen
2003	160	459.814,20 €
2004	507	1.227.992,40 €
2005	178	764.861,40 €
2006	314	1.066.135,20 €
Gesamt	1.156	3.518.803,20 €

Ein gelungenes Beispiel des Stadtumbauprogramms ist die Wohnanlage Ahornhof im Stadtbereich Groß Klein (sh. Foto)



8.3. Das Programm „Die soziale Stadt“

Ende der 90-er Jahre gab es in der BRD Gemeinden und Stadtgebiete, deren Funktionalität des Lebens durch soziale, wirtschaftliche, infrastrukturelle, ökologische und städtebauliche Problemlagen so gefährdet waren, dass eine auf diese Gebiete gezielte besondere Städtebauförderung geboten war.

Das veranlasste die Bundesregierung 1999 ausgehend von einer Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative das Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ zu verabschieden. Mit diesem Programm leitete die Bundesregierung eine Neuorientierung der Stadtentwicklungspolitik ein.

Die Umsetzung des Programms eröffnet auf allen Ebenen von Politik und Verwaltung die Chance, gemeinsam mit den Bewohnern mit neuen Lösungsansätzen einer Abwärtsentwicklung in Stadtbereichen/Quartieren entgegenzusteuern.

Deshalb richtet sich das Programm „Die soziale Stadt“ auch nicht vorrangig auf rein investive Maßnahmen der traditionellen Städtebauförderung, sondern vielmehr auf die Förderung sozioökonomischer Maßnahmen sowie die Entwicklung der Bürgerbeteiligung, des Gemeinwens und der Imageaufwertung der betroffenen Gebiete.

Handlungsfelder des Programms sind:

- städtebauliche Weiterentwicklung, Verkehr und Umwelt
- lokale Ökonomie/Beschäftigungsförderung
- soziale und kulturelle Infrastruktur
- Kommunikation und Beteiligung

Mitte der 90-er Jahre setzte insbesondere in den Stadtbereichen Groß Klein und Schmarl eine Entwicklung ein, die im Vergleich zu anderen Stadtbereichen zunehmend durch komplexe sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Problemlagen gekennzeichnet war. Bevölkerungsverlust ging einher mit größeren Wohnraumleerständen, die Arbeitslosigkeit und der

Sozialhilfe-Bedarf der Bevölkerung stiegen und das Image der beiden Stadtbereiche war bedroht.

Im Ergebnis einer umfassenden Analyse der sozialen, ökonomischen und ökologischen, der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation in beiden Gebieten stand die Notwendigkeit, durch zielgerichtete Förderung den eingetretenen Entwicklungsprozessen entgegenzusteuern.

Begründete Antragstellungen der Hansestadt Rostock zur Aufnahme in das Förderprogramm „Die soziale Stadt“ wurden 1999 für Groß Klein, 2001 für Schmarl und 2006 für Dierkow und Toitenwinkel bewilligt.

Als Beauftragte für die Programmdurchführung wurde die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) vertraglich gebunden.

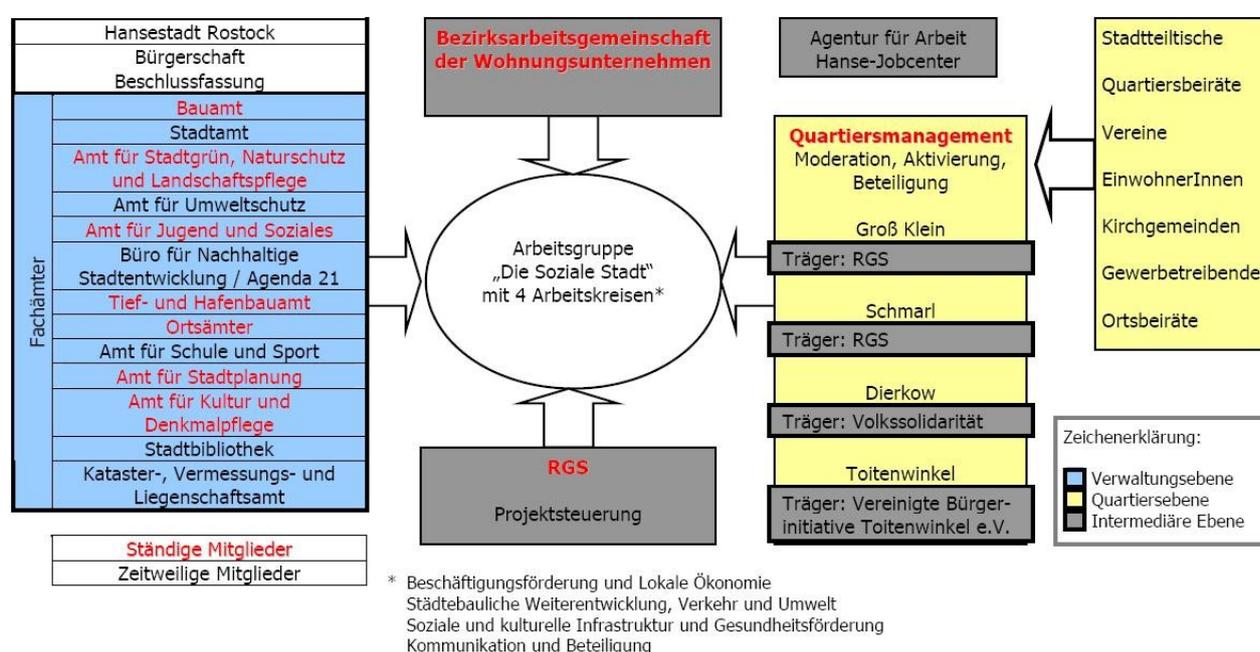
Von 1999 - 2006 wurden innerhalb des Programms „Die soziale Stadt“ Städtebaufördermittel in Höhe von **14.594.311 €** bewilligt. Aus dem Haushalt der Stadt wurden ein Drittel Komplementäranteil entsprechend der Kassenwirksamkeiten in Höhe von **4.864.770 €** bereitgestellt.

Darstellung der Städtebaufördermittel nach Fördergebieten			
Fördergebiet	Förderzeitraum	Fördermittel gesamt in €	davon Eigenanteil Hansestadt Rostock in €
Groß Klein	1999 - 2006	7.233.280	2.411.093
Schmarl	2001 - 2006	5.726.031	1.908.677
Dierkow-Neu	2006	1.026.000	342.000
Toitenwinkel	2006	609.000	203.000

Voraussetzung für die Bereitstellung von Fördermitteln des Programms „Die soziale Stadt“ war die Erarbeitung eines auf Fortschreibung angelegten gebietsbezogenen Handlungskonzeptes. Im Jahr 2001 wurde das erste Integrierte Handlungskonzept (IHK) für Groß Klein aufgestellt. Am 16.03.2004 stimmte der Hauptausschuss der Bürgerschaft der Ersten Fortschreibung des IHK´s Groß Klein und der Ersterstellung des IHK´s für Schmarl zu. Eine weitere Fortschreibung beider IHK´e erfolgte 2006. Für die Fördergebiete Dierkow-Neu und

Toitenwinkel befinden sich die IHK´e zurzeit in der Erarbeitung. Diese Konzepte zeigen zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte integrierte Lösungsansätze auf und wurden bzw. werden durch den Hauptausschuss der Bürgerschaft beschlossen.

Zur Programmumsetzung und der Projektsteuerung wurde in allen Fördergebieten ein Quartiermanagement gebildet, um feste Arbeitsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung als auch territorial vor Ort zu schaffen und ein Netzwerk aller Akteure zu entwickeln.



Neben der Arbeitsgruppe „Die soziale Stadt“ wurden entsprechend der aufgeführten Handlungsfelder Arbeitskreise gebildet. Wichtiges territoriales Arbeitsgremium ist das Stadtteilbüro mit den Quartiermanager/innen im Zusammenwirken mit dem Ortsbeirat und den Bürgern. Die Stadtteilmanager/Innen gehören zu den Hauptakteuren für die Umsetzung der Programmziele im Stadtteil. Sie stellen die Kommunikation zu den eigentlichen Akteuren vor Ort, den Bürgern, den Wohnungsunternehmen, Vereinen, Verbänden und Anderen her, organisieren eine offensive Öffentlichkeitsarbeit, gestalten Stadtteilfeste, führen Bürgersprechstunden durch, bereiten Veranstaltungen vor und tragen so dazu bei, dass die Bürger sich in ihrem

Stadtteil wohlfühlen, sich akzeptieren, aufeinander zugehen, Verantwortung übernehmen und sich mit ihrem Wohnquartier identifizieren.

Beispielhafte Projekte aus dem Programm „Die soziale Stadt“

Groß Klein



FFG Schulkomplex Takler- ring/Gerüstbauerring 1. - 3. BA

Baubeginn: 04.03.2002

Fertigstellung: 02.08.2005

Gesamtkosten: 1.382.423,-- €

davon:

Städtebaufördermittel 1.082.424,-- €

davon:

EA: 656.054,-- €

nfK: 4.752,-- €

Schaffung eines Pausenhofes und einer wohnungsnahen Freiraumnutzung für alle Altersgruppen aus einzelnen Teilräumen der drei gestaffelt angeordneten Schulgebäude

Um- und Neubau Begegnungszentrum

Gerüstbauerring 28

Baubeginn: 12.07.2004

Fertigstellung: 18.10.2005

Gesamtkosten: 1.630.433,-- €

davon:

Städtebaufördermittel 1.624.564,-- €

davon:

EA: 541.521,-- €

nfK: 5.868,-- €



Errichtung eines Begegnungszentrums aus einem ehemaligen Schulgebäude durch Teilerückbau sowie Um- und Neubau

50.000 € Bürgerprojekt Skateranlage Werftallee

Baubeginn: 05.12.2005

Fertigstellung: 22.12.2005

Gesamtkosten: 45.733,-- €

davon:

Städtebaufördermittel 45.682,-- €

davon:

EA: 15.227,-- €

nfK: 51,-- €



Die Maßnahme umfasst die Aufstellung von vier großen Skaterelementen mit Spezialkunststoffoberfläche sowie das Umsetzen einiger Bänke und der vorhandenen Tischtennisplatte

Schmarl



Umbau Kinder-, Jugend- und Familienzentrum Haus 12

Baubeginn: 17.11.2003

Fertigstellung: 26.01.2005

Gesamtkosten: 429.487,-- €

davon:

Städtebaufördermittel 425.381,-- €

davon:

EA: 141.793,-- €

nfK: 4.105,-- €

Das Haus 12 war ein ehemaliger Jugendclub, der zu einem Kinder-, Jugend- und Familienzentrum umgebaut wurde. Gemeinsam mit den Schmarler Bürgern wurde ein generationsübergreifender Treffpunkt geschaffen

FFG „Haus 12“

Baubeginn: 12.11.2003

Fertigstellung: 27.04.2005

Gesamtkosten: 244.017.-- €

davon:

Städtebaufördermittel 236.168.-- €

davon:

EA: 78.722.-- €

nfK: 7.849.-- €



Funktionale und ästhetisch anspruchsvolle Freiflächengestaltung mit Einordnung einer Terrasse und anschließendem Garten, Bowling- und Bocciaspielmöglichkeiten, Kleinspielfelder für Volleyball und Basketball sowie Spielplätzen

**FFG Schulkomplex St.-Jantzen-Ring**

Baubeginn: 02.03.2004

Fertigstellung: 29.08.2005

Gesamtkosten: 1.828.340.-- €

davon:

Städtebaufördermittel 1.261.666.-- €

davon:

EA: 420.555.-- €

KAG: 193.764.-- €

Gestaltung einer Fläche von 22.530 m² als Schulhof und öffentliche Fläche für Spiel-, Sport- und Erholungsaktivitäten unter Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen in die Planung und Realisierung der drei Bauabschnitte.

Eine Form der Bürgerbeteiligung ist in den Programmgebieten die Arbeit mit dem so genannten Verfügungsfonds. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinden ermächtigt, aus den bewilligten Programmmitteln jährlich **20.000,-- €** für kleinere in sich abgeschlossene Maßnahmen ohne Folgekosten kurzfristig und unbürokratisch bereitzustellen.

Die Projekte dienen vorwiegend der Aktivierung von Selbsthilfepotentialen und der Teilnahme der in den Fördergebieten Lebenden und Arbeitenden an Entwicklungsprozessen.

Sie fördern nachbarschaftliche Kontakte, beleben die Stadtteilkultur, ermöglichen Begegnungen und fördern lokale Beschäftigung.

Über die Anträge von Projekten entscheiden die gebildeten Quartierbeiräte.

Sie bestehen aus interessierten Bürgern und Ehrenamtlichen aus dem Stadtbereich, einem Vertreter der RGS und des Bauamtes. Insgesamt konnten **217** Kleinstprojekte realisiert werden.

Beispiele für geförderte Projekte sind:

- Ausbildung von Schlichtergruppen
- Erstellung eines Kinderstadtplanes
- Ausrichtung von Sportveranstaltungen
- Computerkurs für Senioren
- Erneuerung eines Grillplatzes
- Mitsommernachtsball für Ehrenamtliche
- Beteiligung an der Rostocker Marathon-Nacht
- Stadtteilstefte
- Multikulturelles Kinderfest
- Aktionstag für Gesundheitsförderung u.v.m.
- Herrichtung eines Sozialkaufhauses
- Tag des Sports
- Schwarzlichttheater
- Stadtteilkonferenz

- Gründung der RUST GbR (russisches TV-Programm zur Regionalpolitik im TV Rostock)
- Umgang mit Konflikten

Die Arbeit mit dem Verfügungsfonds hat gezeigt, dass die Bürger die zur Verfügung stehenden Mittel sehr verantwortungsvoll einsetzen und ihre Erfahrungen und Ideen für einen lebenswerten Stadtteil einbringen. Zugleich konnte durch diese Projektarbeit die Verbundenheit der Bürger mit und der Stolz auf den Stadtbereich weiter ausgeprägt werden.

2006 stellte der Bund nach Artikel 8 (2) der Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern (VV2006) zusätzliche Mittel für das Programm „Die soziale Stadt“ zur Verfügung. Diese Mittel konnten für **Modellvorhaben** eingesetzt werden. Sinn und Zweck der Finanzierung von solchen Modellvorhaben ist, neue Impulse für die Bündelung mit anderen Ressourcen, insbesondere im nichtinvestiven Bereich zu setzen. Die Finanzierungsmodalitäten unterscheiden sich von den traditionellen dahingehend, dass der ein Drittel Eigenanteil der Gemeinde auch durch Dritte erbracht werden kann. Der Hansestadt Rostock wurden 2 Ergänzungsanträge zu den Programmanträgen 2006 bewilligt. Für das Programmgebiet Groß Klein wurden 348 000 € zur Durchführung des Modellvorhabens „Besser essen, mehr bewegen“ als Netzwerk für Gesundheitsprävention im Setting/Kita/Schule/Familie bewilligt. Für Dierkow wurden für das Modellvorhaben „Büro für stadtteilbezogene Wirtschaftsförderung und gewerbliche Bestandspflege“ 422 800 € bewilligt.

Durch das verantwortungsvolle und komplexe Planen und Handeln aller Akteure im Stadtentwicklungsprozess, insbesondere der Einwohner, der Ortsbeiräte, der Vereine, Abgeordneten der Bürgerschaft und ihrer Ausschüsse, der Ämter der Stadtverwaltung, der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, der Wohnungsunternehmen sowie weiterer Vermieter, der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter und vielen mehr, ist es gelungen, in der Einheit von Städtebau- und Wohnungsbauförderung sowie Bündelung verschiedenster Fördermittelprogramme die 1990 vorhandenen Stadtbereiche nicht nur zu erhalten, sondern nachhaltig in der Wohn- und Lebensqualität aufzuwerten.

Geförderter Miet- und Genossenschaftswohnraum in der Hansestadt Rostock

1. ohne Betreuungsangebot

<i>Standort</i>	<i>Anzahl der WE</i>	<i>Eigentümer / Vermieter</i>
Stranddistelweg 11-14 Streuwiesenweg 58-59a Hinter den Dünen 7-9	82	WIRO GmbH
Schillerstraße 10 d / e	70	WIRO GmbH
Kuphalstraße 69e	36	WG Union Rostock e.G.
Köster-Suhr Weg 11-13	11	Behindertenverband/ WIRO/
Am Feldrain 75-78	44	K Projekt – Bremen
Büdnerlei 4,5, 9-10 Sildemower Weg 49 Weidengrund 75 Im Heuschober 41-42	80	WIRO GmbH
Bertha-von-Suttner-Ring 1-4 Zum Erlenholz 1-5 Pappelallee 2-8	143	WIRO GmbH
Baumschulenweg 3-6 Bertha-von-Suttner-Ring 8	60	Sonneberg GmbH (32) Frenzel GmbH (28)
Birnenweg 1-3	8	WIRO GmbH
Wohnungen gesamt	534	

2. mit Betreuungsangebot

<i>Standort</i>	<i>Anzahl der WE</i>	<i>Eigentümer / Vermieter</i>	<i>Betreuungsverein</i>
Schillerstraße 10 f / g	32	WIRO GmbH	Volkssolidarität mit Betreuungsangebot
E.-Mühsam-Str. 10a	24	Volkssolidarität	Volkssolidarität
Krischanweg 9f	26	WG Schiffahrt-Hafen e.G.	Pflegedienst Radloff
Walnuss Hof 1-6	21	Baugenossenschaft Neptun e.G.	Deutsches Rotes Kreuz
Karlstraße 46-47	10	WG Union Rostock e.G.	Johanniter Pflegedienst
Grubenstraße 57	11	Herr Holdt	Diakonie
Alter Markt 17	10	Diakonie	Diakonie
Wollenweberstraße 31	9		
Jan-Maat-Weg 24-27	59	Citty-Center-Warnowallee	Arbeitsamariterbund
Ährenkamp 1-3	30	Volkssolidarität	VS
Sildemower Weg 49 a-d	32	WIRO GmbH	VS
Semmelweisstraße 4	40	WG Schiffahrt-Hafen e.G.	Deutsches Rotes Kreuz
A.-Kivi-Str. 1a	22	Deutsches Rotes Kreuz	Deutsches Rotes Kreuz
Wohnungen gesamt	326		

Impressum:

Herausgeberin: Hansestadt Rostock, Pressestelle

Redaktion: Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung, Tel. 381-6059,

E-Mail: Norbert.Kroeger@rostock.de

Redaktionsschluss: 29. Juni 2007

Fotos: Fotoagentur nordlicht, Hansestadt Rostock, Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

(06/07)