

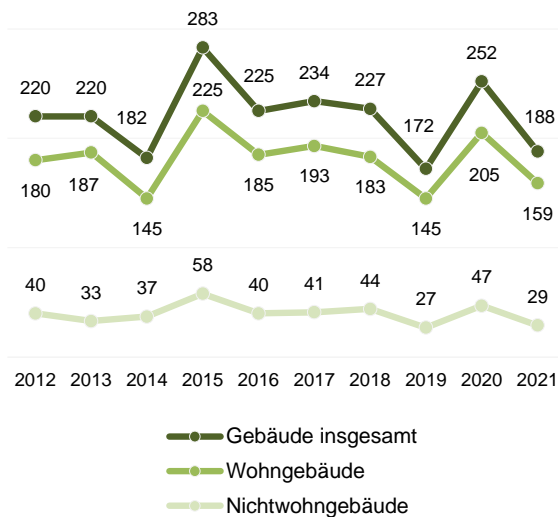
Baufertigstellungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Ein Rückblick

Der Gebäude- und Wohnungsbestand in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. So ließen sich Ende des Jahres 2021 insgesamt 123.569 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden verzeichnen, die der Bevölkerung zum Wohnen zur Verfügung standen.

Baufertigstellungen von Gebäuden

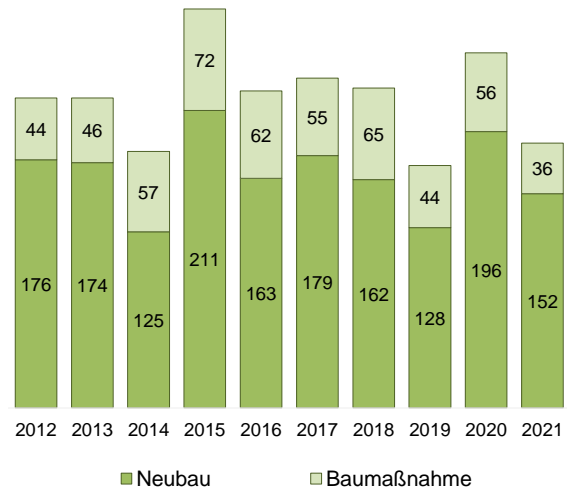
Seit 2012 wurden jährlich zwischen 170 und 290 Wohn- und Nichtwohngebäude fertiggestellt, wovon rund vier von fünf Gebäuden als Wohngebäude deklariert waren. Den Großteil der Fertigstellungen bildeten dabei Neubauten.

Anzahl der fertiggestellten Gebäude im Zeitverlauf



So wurden 2021 von den insgesamt 188 fertiggestellten Gebäuden rund 80 Prozent neu errichtet und entsprachen trotz des absoluten Rückgangs in etwa dem prozentualen Verhältnis der Vorjahre.

Baufertigstellungen von Gebäuden nach Art der Bautätigkeit



Baufertigstellungen von neuen Gebäuden

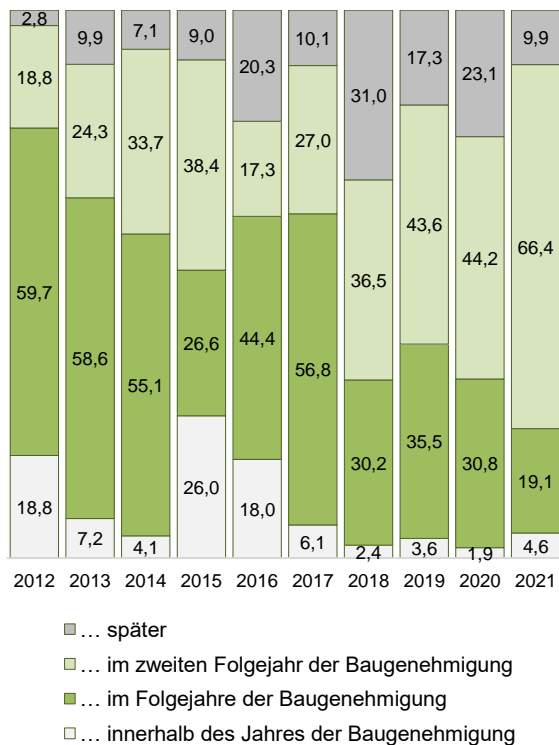
Die Anzahl der jährlich neu geschaffenen Gebäude lag seit 2012 zwischen 125 und 211 Bauten. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 152 Gebäude neu errichtet und damit rund ein Fünftel weniger als im Vorjahr (-44 Gebäude).

Der Anteil der Wohngebäude an allen neu errichteten Gebäuden lag dabei dennoch auf einem ähnlichen Niveau der Vorjahre. Rund vier von fünf Gebäuden waren Gebäude, die hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Baufertigstellungen von neuen Gebäuden

Jahr	Gebäude	davon			
		Wohngebäude	davon		Nichtwohngebäude
			EFH/ZFH	MFH	
2012	175	143	105	38	32
2013	174	152	127	25	22
2014	125	98	59	39	27
2015	211	177	122	55	34
2016	163	133	102	31	30
2017	179	148	116	32	31
2018	162	127	67	60	35
2019	128	110	44	66	18
2020	196	156	88	68	40
2021	152	131	91	40	21

Anteil der realisierten Baugenehmigungen für Wohnneubauten nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung



Während in der Vergangenheit die Baugenehmigungen für Wohnneubauten innerhalb des gleichen oder des unmittelbaren Folgejahres der Erteilung umgesetzt wurden, hat sich die zeitnahe Realisierung in den letzten Jahren deutlich verlangsamt und ließ sich für 2021 nur noch mit 23,7 Prozent ausweisen. Der Großteil der fertiggestellten Wohngebäude basierte auf Bauanträgen, die zwei Jahre zuvor

genehmigt wurden (66,4 Prozent).

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen neu errichteten Wohngebäuden lag zu Beginn der Betrachtungsperiode bei durchschnittlich mehr als 70 Prozent, nahm 2018 jedoch deutlich ab und erreichte 2019 ein Tief von 40,0 Prozent. Zwischenzeitlich fand sich dieser Anteil jedoch fast wieder beim Ausgangswert der Dekade ein und betrug 2021 69,5 Prozent (91 Häuser).

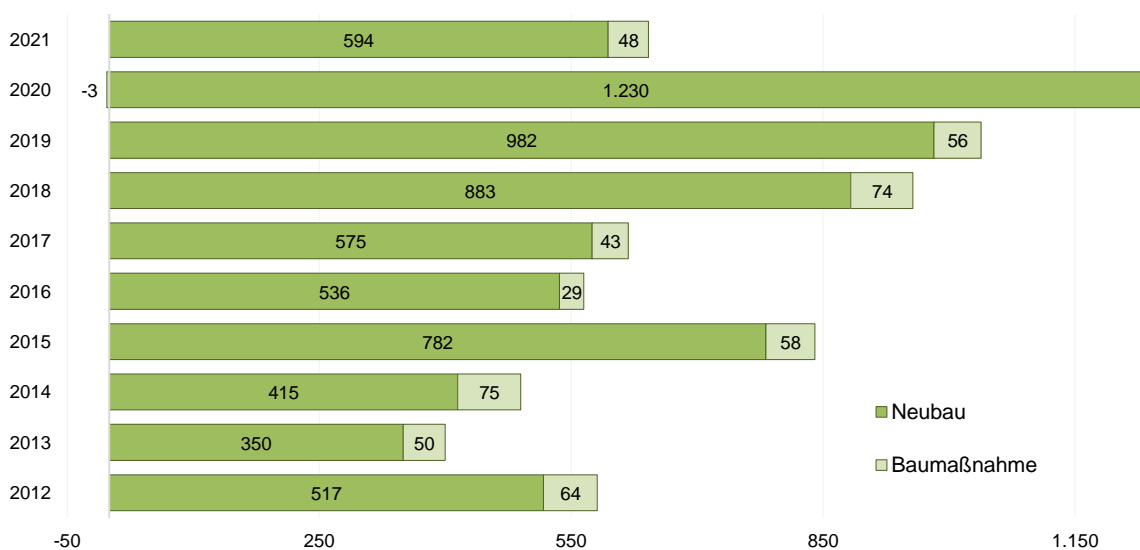
Die größte Bedeutung für die Ausweitung des Wohnungsangebots hat hingegen der Neubau von Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zu den neuen Ein- und Zweifamilienhäusern fällt der prozentuale Anteil an den neu gebauten Wohngebäuden zwar geringer aus, bringt jedoch mit durchschnittlich 80 Prozent den größten Zuwachs an Wohneinheiten.

Baufertigstellungen von Wohneinheiten

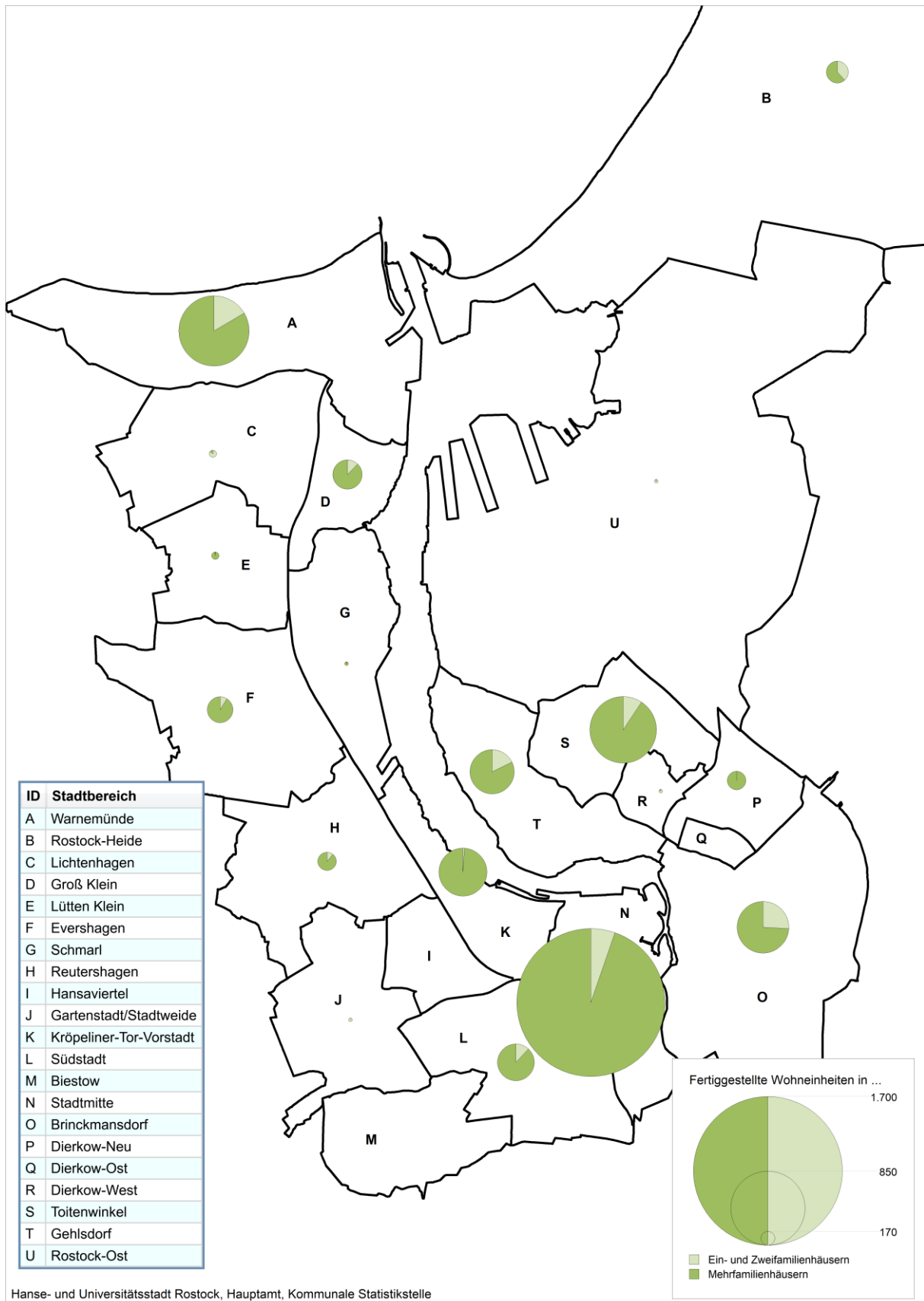
Im betrachteten Zeitraum wurden jährlich zwischen 400 und ca. 1.230 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Mit 642 durch Neu- und Umbau fertiggestellten Wohnungen war gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von 585 Wohnungen (-47,7 Prozent) zu verzeichnen. Im Rekordjahr 2020 wurden im Saldo 1.227 Wohnungen errichtet.

Durch Neubau entstanden 2021 dabei 594 Wohnungen und somit rund 52 Prozent weniger als 2020. Zugleich konnten aber auch 48 Wohnungen durch vorgenommene Umbauten gewonnen werden, das dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre entsprach.

Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Art der Bautätigkeit



Baufertigstellungen von neuen Wohneinheiten in Wohngebäuden 2012 bis 2021 nach Stadtbereichen



Das größte Plus an Wohnungsgewinnen, die aus Baumaßnahmen resultierten, war insgesamt im Stadtbereich Stadtmitte zu verzeichnen. Hier entstanden im betrachteten Zeitraum 267 zusätzliche Wohneinheiten. In den anderen Stadtbereichen gab es hingegen einen deutlich geringeren oder keinen Zuwachs an Wohnungen durch Umbau.

Der Stadtbereich Stadtmitte ist ebenfalls der Spitzenreiter bei den durch Neubau fertiggestellten Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Hier entstanden im Jahr 2021 zwar lediglich 42 Wohnungen, was einem Rückgang um 85 Prozent gegenüber dem Vorjahr entsprach, aber insgesamt wurden mit bislang 1.659 Wohnungen dort die meisten Wohneinheiten geschaffen. Ebenfalls konnte das Wohnungsangebot in den letzten zehn Jahren in den Stadtbereichen Warnemünde (789 Wohnungen), Toitenwinkel (745 Wohnungen), Brinckmansdorf (590 Wohnungen) sowie Kröpeliner-Tor-Vorstadt (528 Wohnungen) in nicht unerheblichem Umfang erweitert werden.

Baufertigstellungen von neuen Wohnungen

So waren durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Jahr 2021 insgesamt 492 Wohnungen neu entstanden und bildeten damit gegenüber den 100 neuen Wohneinheiten in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern die Mehrheit.

Hauptsächlich wurden diese 592 Wohneinheiten in den Stadtbereichen Brinckmansdorf (213 Wohnungen), Gehlsdorf (150 Wohnungen) und Toitenwinkel (109 Wohnungen) realisiert. Dabei entfiel fast die Hälfte der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Stadtbereich Brinckmansdorf (49 Wohneinheiten).

Während seit 2016 jährliche Steigerungen in der Zahl der Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen waren, brach deren Anzahl 2021 um rund 130 Prozentpunkte ein (2020: 1.135 Wohneinheiten) und lag damit knapp über der Fertigstellungsquote von 2017 mit rund 22 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohnern.

Baufertigstellungen von neuen Wohneinheiten

Jahr	Wohneinheiten	davon in			
		Wohngebäuden	davon in		Nichtwohngebäuden
			EFH/ZFH	MFH	
2012	516	514	109	405	2
2013	350	350	143	207	-
2014	415	415	63	352	-
2015	782	782	131	651	-
2016	536	533	111	422	3
2017	575	574	121	453	1
2018	883	882	81	801	1
2019	982	982	52	930	-
2020	1.230	1.225	90	1.135	5
2021	594	592	100	492	2

Erläuterungen:

Wohnungsbestand:

Datenstand 31.12.2021, eigene Fortschreibung

Die erste Erhebung zum Gebäude- und Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost wurde mit Stichtag 30. September 1995 durchgeführt. Die Veränderungen im Bestand werden mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik (Fertigstellungen und Abgänge) zum 31. Dezember eines jeden Jahres fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes ab 2013 basiert auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) vom 9. Mai 2011 im Rahmen des Zensus 2011. Der Ausweis des Wohnungsbestandes erfolgt ohne Wohnheime und ohne Freizeit- und Ferienwohnungen.

Bautätigkeitsstatistik:

Datenstand 06.10.2022, eigene Fortschreibung,

Die Fortschreibung der Bautätigkeitsstatistik basiert auf den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen und erstreckt sich auf alle genehmigungs- oder zustimmungspflichtigen Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Genehmigungsfreie Bauten sind bedingt erfasst.

Bei den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden werden die Zu- und Abgänge saldiert ausgewiesen. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Dies kann zur Verringerung der Anzahl der Wohnungen bzw. der Wohn- und Nutzfläche führen. Aus diesem Grund können bei der Ergebnisdarstellung der Bautätigkeit insgesamt in Einzelfällen negative Werte auftreten.

Wohngebäude:

Ein Gebäude zählt als Wohngebäude, wenn mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt wird.

EFH/ZFH – Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser

MFH – Mehrfamilienhäuser

Nichtwohngebäude:

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzungsfläche) Nichtwohnzwecken dienen.