

## Entwicklung des Rostocker Wohnungsbestandes

Das [Hochbaustatistikgesetz](#) bildet in Deutschland die rechtliche Grundlage für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes. Seit Beginn der 1990er Jahre führt die Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Gebäudedatei, in der alle Gebäude mit Wohnraum erfasst sind. Eine Aktualisierung der Rostocker Daten erfolgte auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 - einer in den neuen Bundesländern durchgeführten Totalerhebung. Im Rahmen des Zensus erfolgte 2011 neben der Bevölkerungszählung im gesamten Bundesgebiet eine erneute Gebäude- und Wohnungszählung (Stichtag - 9. Mai 2011). Die hier erhobenen Angaben dienen ebenfalls der Aktualisierung der bestehenden Daten. Die nächste vollständige Erfassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie der Wohnsituation der Haushalte erfolgt mit dem [Zensus 2021](#).

Die Basisdaten der Zählung werden jährlich durch den Saldo der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erfolgt nach folgendem Schema:

Bestand am 31.12. des Vorjahres  
 + Fertigstellung neuer Gebäude  
 + Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden  
 + sonstige Zugänge  
 - Abgänge durch Abbruch  
 - Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden  
 - sonstige Abgänge  
 = Bestand am 31.12. des Berichtsjahres

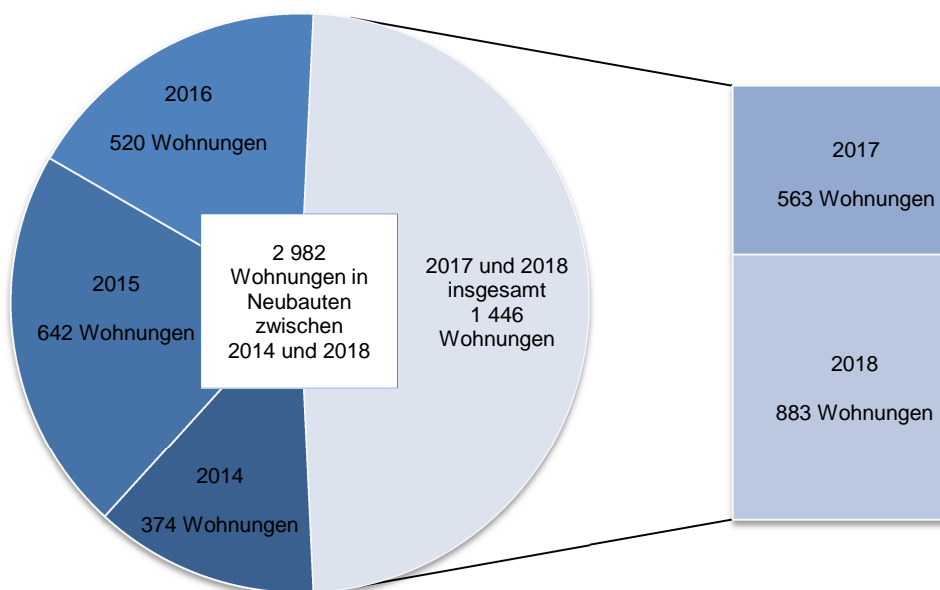
Als Bestandsbereinigung erfolgen von Seiten der Kommunalen Statistikstelle zudem jährlich ein Abgleich mit verwaltungsinternen Quellen und teilweise Begehungen ausgewählter Gebiete, so dass sich für die Hanse- und Universitätsstadt ein detailliertes Bild des Bestandes an Wohnraum ergibt.

Zu beachten gilt, dass folgende Wohneinheiten nicht im Rostocker Wohnungsbestand ausgewiesen werden:

- Wohnungen in Wohnheimen (bspw. Studenten- und Schülerwohnheime, Behindertenwohnheime, etc.)
- Ferienwohnungen,
- gewerblich genutzte Wohnungen

Generell nicht zum Wohnungsbestand gehören z.B. Altenpflege- und Krankenhäuser, Heime für Eingliederung und Pflege Behinderter oder Erziehungsheime. Diese zählen zu den Nichtwohngebäuden. In den [Erläuterungen zur Statistik der Bautätigkeit](#) werden die entsprechenden Begrifflichkeiten vom Statistischen Bundesamt zusammen mit den Statistischen Ämtern der Länder einheitlich definiert und beschrieben. So gelten Gebäude als Wohngebäude, die mindestens zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden. Wohnräume sind alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und separate Räume (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von ihrer Größe. Bäder, Toiletten, Flure und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

**Neue Wohnungen in 2014 bis 2018 fertiggestellten Gebäuden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**



Datenstand: 15.08.2019

In den letzten fünf Jahren wurden 2 982 Wohnungen in Neubauten fertig gestellt, fast die Hälfte davon in 2017 und 2018. Fast alle Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden. 2 572 Wohnungen entstanden in neuen Mehrfamilienhäusern, 405 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ergänzt durch Zu- und Abgänge auf Grund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Zu- und Abgänge durch Begehungen und Bestandsbereinigungen oder vereinzelt auch Abriss von Gebäuden ergeben sich die jeweiligen Wohnungsbestände.

### Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2014 bis 2018

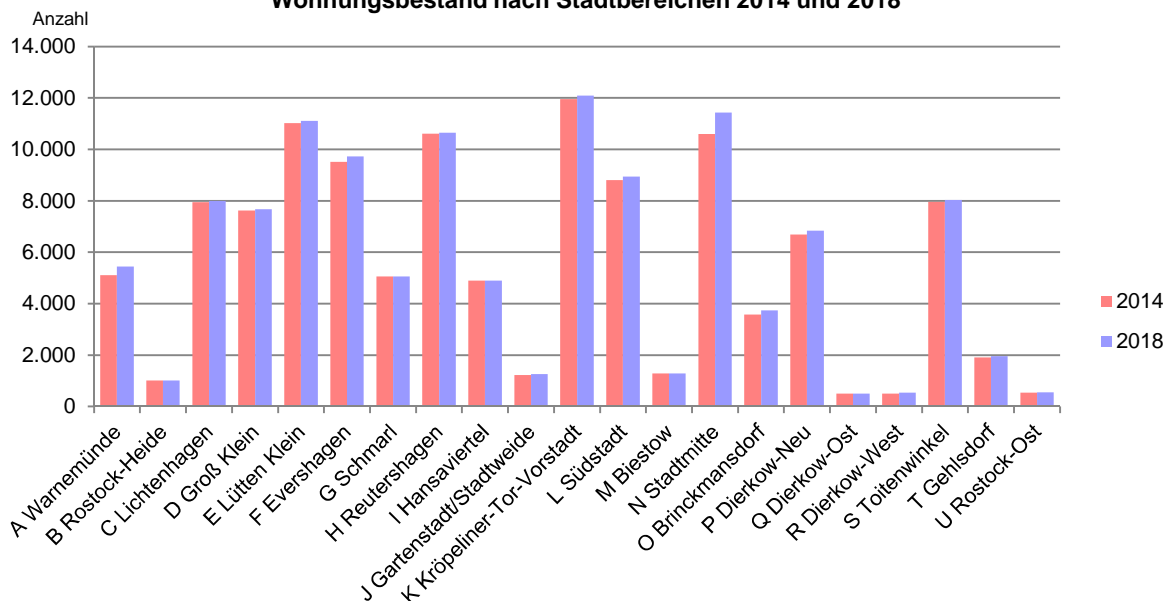
Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon			
		Wohnungen in Wohngebäuden	davon		Wohnungen in sonstigen Gebäuden
			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	
Anzahl					
2014	118 381	116 841	13 013	103 828	1 540
2015	119 092	117 551	13 127	104 424	1 541
2016	119 290	117 784	13 041	104 743	1 506
2017	119.895	118 382	13 146	105 236	1 513
2018	120 748	119 224	13 262	105 962	1 524

<sup>1</sup> Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen

2014 lag der Wohnungsbestand bei 118 381, 2018 bei 120 748 Wohneinheiten. In den letzten fünf Jahren gab es in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock somit eine Steigerung des Wohnungsbestandes um 2 %. 99 % der Rostocker Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden. 1 % der Wohnungen gehören zu Gebäuden, die überwiegend (mindestens zu mehr als

der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Beispiele hierfür sind Wohnungen in Geschäftshäusern oder Schulen (Hausmeisterwohnungen). 11 % aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Werte haben sich in den letzten fünf Jahren kaum verändert.

### Wohnungsbestand nach Stadtteilen 2014 und 2018



10,0 % der Rostocker Wohnungen (12 092 in 2018) befinden sich in der KTV. 9,5 % zählen zur Stadtmitte (2018: 11 430 Wohnungen), 9,2 % zu Lütten-Klein (2018: 11 109 Wohnungen).

In Stadtmitte konnte zwischen 2014 und 2018 eine Steigerung des Wohnungsbestandes von 7,8 % verzeichnet werden. Aber auch in Warnemünde und Dierkow-West ist der Wohnungsbestand um über 6 %

gewachsen. Weitere Stadtteile, die einen größeren Zuwachs des Wohnungsbestandes verzeichnen können sind: Brinckmansdorf (+4,6 %), Gartenstadt/Stadtweide (+2,3 %), Gehlsdorf (+2,2 %), Dierkow-Neu (+2,2 %), Evershagen (+2,1 %), Rostock-Ost (+1,8 %), Südstadt (+1,6 %) und der Kröpelinertor-Vorstadt (+1,1%).

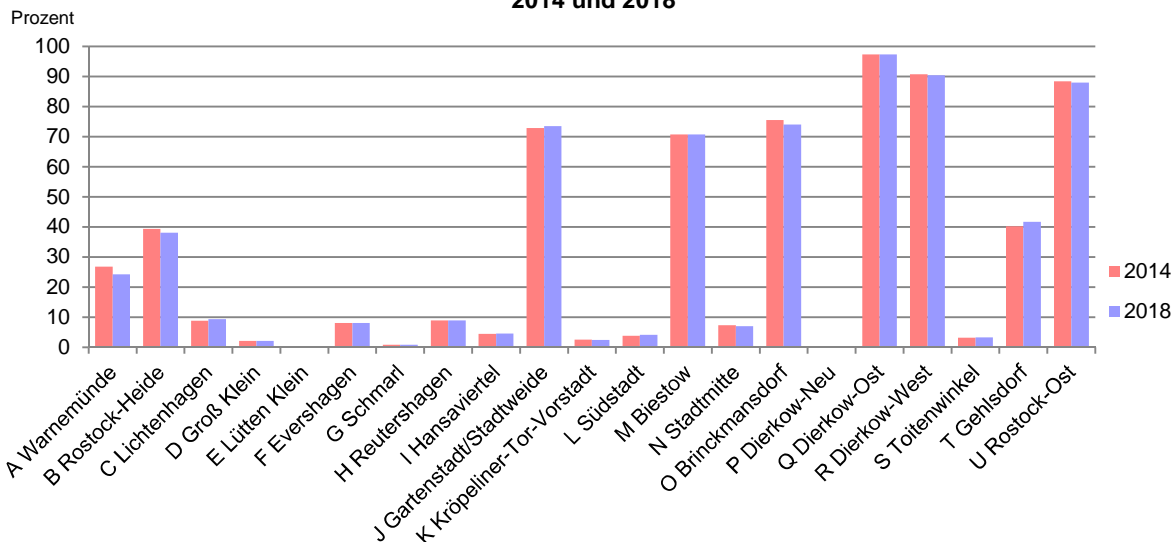
Geringe Veränderungen beim Wohnungsbestand gab es in den letzten fünf Jahren im Toitenwinkel (+0,9 %), Lütten Klein (+0,8 %), Groß Klein (0,7 %), Lichtenhagen (+0,6 %), Reutershagen (+0,4 %), Biestow (+0,1 %), Hansaviertel (+0,1 %), Schmarl (-0,1 %), Dierkow-Ost (-0,6 %) und Rostock-Heide (-0,7 %).

Die drei Stadtbereiche mit dem geringsten Anteil an Wohnungen sind Dierkow-Ost (2018: 503 Wohnungen), Dierkow-West (2018: 535 Wohnungen) und Rostock-Ost (2018: 551 Wohnungen). Nur jeweils

0,4 bzw. 0,5 % der Rostocker Wohnungen befinden sich in diesen drei Stadtbereichen. Allerdings sind dies auch die Wohngebiete mit den höchsten Anteilen an Ein- oder Zweifamilienhäusern. Fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt es dagegen in Dierkow-Neu, Lütten-Klein und Schmarl.

Längere Reihen zu diesen und weiteren Kennziffern des Wohnungsbestandes befinden sich in den Jahrbüchern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im online verfügbaren [Stadtbereichskatalog](#).

**Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtbereichen 2014 und 2018**



## Ausgewählte Neubaugebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und deren Bevölkerungsstruktur

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Betrachtung ausgewählter Neubaugebiete dargestellt. Der Schwerpunkt der Untersuchung wurde dabei auf die Frage gerichtet: Wer wohnt in den größten Neubaugebieten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und von wo kommen diese Einwohner? Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den Rostocker Neubaugebieten erfolgt die Unterscheidung nach der Art der Bebauung. Es wurden fünf Neubaugebiete ausgewählt, in denen hauptsächlich bzw. ausschließlich Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Hinzugezogen wurden zudem drei Wohngebiete, in denen mehrheitlich Ein- oder Zweifamilienhäuser fertiggestellt wurden.

Zu den Wohngebieten, in denen in den letzten Jahren eine Vielzahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden sind, zählen der „Ehemalige Güterbahnhof Warnemünde“ (01-Güt) und vier Gebiete in Stadtmitte: das „Petriertel“ (19-Petr), die „Holzhalbinsel“ (19-Holz), „Am Vögenteich“ (19-Vög) und der „Ehemalige Friedrich-Franz-Bahnhof“ (19-FFB). Eine hohe Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind in den letzten Jahren in Lichtenhagen im Gebiet „Auf dem Kalverrad“ (08-Kal) entstan-

den. Aber auch in der Südstadt „Nördlich der Tychsensstraße“ (17-Tych) und im Ortsteil Seebad Diedrichshagen „Am Golfplatz“ (02-Golf) erfolgte eine Bebauung mit einer Vielzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern.

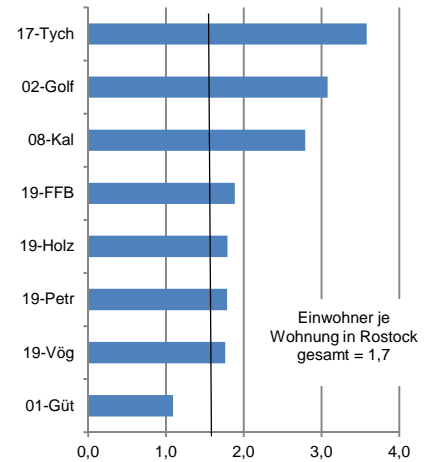
Bei den folgenden Ausführungen werden ausschließlich die ausgewählten, in den letzten Jahren bebauten Gebiete betrachtet. Bei den fünf Wohngebieten, in denen mehrheitlich Mehrfamilienhäuser entstanden sind, werden auch nur die Wohnungsbestände und Bevölkerungsbewegungen in diesen Mehrfamilienhäusern betrachtet. Ebenso verhält es sich mit den drei ausgewählten Gebieten mit Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Nur die neuen Wohnungen in diesem Gebäudetyp wurden für die Auswertungen herangezogen.

Zu beachten ist, dass für die Berechnung der Kennziffern nur die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz am 31.12.2018 herangezogen wurde. Es ist daher möglich, dass 2018 fertiggestellte Wohneinheiten zum Stichtag teilweise noch nicht bezogen waren und der Zuzug nach dem 01.01.2019 erfolgte.

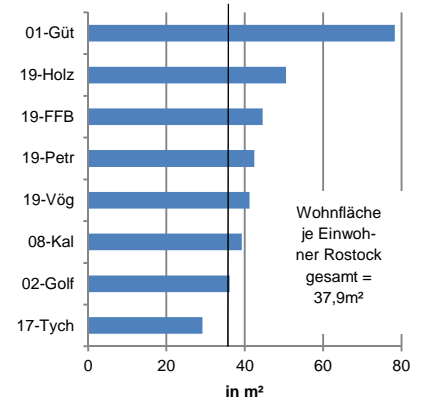
## Ausgewählte Neubaugebiete



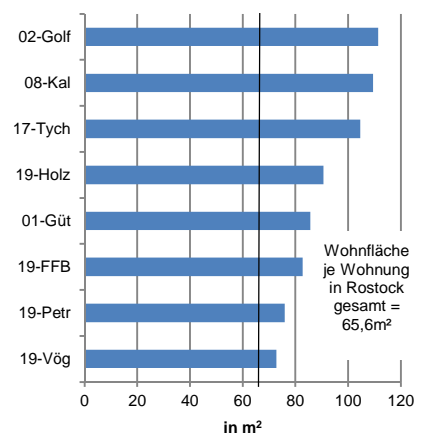
Einwohner je Wohnung ausgewählter Neubaugebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Wohnfläche je Einwohner ausgewählter Neubaugebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Wohnfläche je Wohnung ausgewählter Neubaugebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Name des Neubaugebietes	Kürzel des Neubaugebietes	Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018
		Anzahl	Personen
<b>Rostock gesamt</b>		<b>120 748</b>	<b>209 085</b>
<b>Ausgewählte Neubaugebiete mit überwiegender Bebauung mit Mehrfamilienhäusern</b>			
Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde	01-Güt	333	364
Petriveriel	19-Petr	274	490
Holzhalbinsel	19-Holz	265	475
Am Vögenteich	19-Vög	203	358
Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof	19-FFB	187	347
<b>Ausgewählte Neubaugebiete mit mehrheitlich Ein- oder Zweifamilienhäusern</b>			
Auf dem Kalverrad	08-Kal	271	756
Nördlich der Tychsensstraße	17-Tych	84	301
Am Golfplatz	02-Golf	75	231

## Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde (01-Güt)

Die Bebauung des Warnemünder Wohngebietes zwischen der Bahntrasse Rostock-Warnemünde und der „Alten Bahnhofstraße“ ist im Bebauungsplan Nr. 01.W.141 „[Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde](#)“ (2012) geregelt. In der „Alten Bahnhofstraße“, „Am Wendebecken“, „Lortzingstraße“ und „Zum Zollamt“ sind insgesamt 333 Wohnungen in 31 Mehrfamilienhäusern entstanden. 2013 konnten die ersten vier Wohnhäuser in der „Lortzingstraße“ bezogen werden. Zwischen 2014 und 2017 folgten weitere Wohnungen in der „Lortzingstraße“, in den Straße „Zum Zollamt“ und der „Alten Bahnhofstraße“. 2018 wurden 139 Wohnungen „Am Wendebecken“ in den Wohnungsbestand aufgenommen. Weitere Mehrfamilienhäuser befinden sich aktuell noch in der Planungs- bzw. Bauphase.



### Kennziffern Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde (01-Güt)

Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
333	364	1,1	78,3	85,6

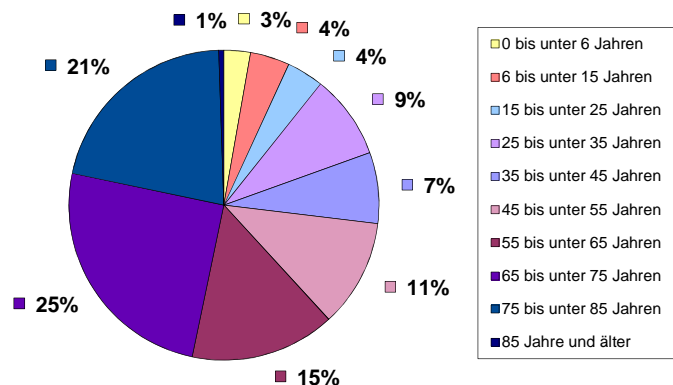
Mit nur 1,1 Einwohnern je Wohneinheit liegt das Gebiet weit unter dem Rostocker Durchschnittswert von 1,7. Jedem Einwohner stehen im Schnitt 78,3 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Durchschnittswert Rostock 65,6 m<sup>2</sup>). Die

Wohnfläche je Wohnung liegt mit 85,6 m<sup>2</sup> über dem Rostocker Durchschnittswert von 65,5 m<sup>2</sup>. **Hinweise:** Für die Berechnung der Kennziffern wurde nur die Bevölkerung mit Hauptwohnung herangezogen. Mit Nebenwohnung gemeldete Einwohner (36 Personen) wurden nicht berücksichtigt. Zudem sind Wohnungen, die 2018 fertiggestellt wurden, zum Stichtag 31.12.2018 teilweise noch nicht bezogen. Legt man die per 30.06.2019 gemeldete Einwohnerzahl (420) zugrunde, ändern sich die Kennziffern entsprechend: Die Einwohnerzahl je Wohneinheit steigt auf 1,3 und die Wohnfläche je Einwohner sinkt auf 67,9 m<sup>2</sup>.

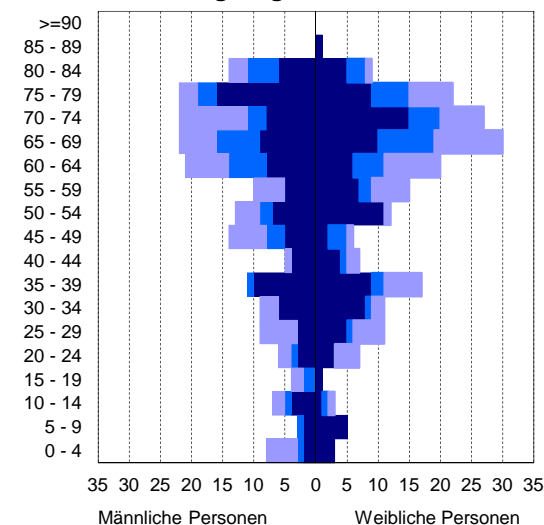
Die Einwohner des neuen Wohngebietes „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ haben mit Abstand das höchste Durchschnittsalter (56,5 Jahre) im Vergleich zu den hier ausgewählten Neubaugebieten. Fast die Hälfte der hier Wohnenden ist 65 Jahre und älter.

Ein Viertel der Bewohner zogen innerhalb des Stadtbereiches Warnemünde hier in eine neue Wohnung um. Weitere 25 Prozent der Zugezogenen kamen aus anderen Rostocker Stadtbereichen. Die Hälfte der Einwohner zog von außerhalb zu, hier weniger aus Mecklenburg-Vorpommern, sondern verstärkt aus anderen Bundesländern Deutschlands.

### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018

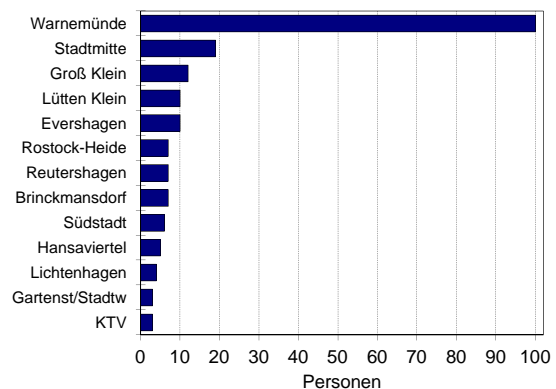


### Zuzug insgesamt 2013 bis 2018



■ Innerstädtischer Zuzug (203/50%)
■ Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern (75/18%)
■ Zuzug aus anderen Bundesländern/Ausland (129/32%)

### Innerstädtischer Zuzug 2013 bis 2018 aus ausgewählten Stadtbereichen



**Petriveriertel in Stadtmitte (19-Petr)**

2010 wurde die Bebauung in der Rostocker Altstadt „Östlich der Stadtmauer“ (B.-Plan-Nr. 11.W.150) festgesetzt. Zwischen der L 22 „Am Strande“ und dem „Petridamm“ im Norden, der Stadtmauer und der Straßenbahntrasse im Westen, dem „Mühlendamm“ und dem „Fischerbruch“ im Süden und der Unterwarnow im Osten ist ein zentrumsnahes Wohngebiet in der östlichen Altstadt entstanden. Seit 2014 wurden hier 274 Wohneinheiten in 52 Mehrfamilienhäusern gebaut. Der Großteil der Wohngebäude wurde 2015 und 2017 fertiggestellt. Die Bebauung des Gebietes ist zum 31.12.2018 noch nicht abgeschlossen. 2019 werden z.B. weitere Wohnungen u.a. „Am Haargraben“, „Am Lohmühlengraben“ und „Beim Holzlager“ in den Wohnungsbestand aufgenommen.



**Kennziffern Petriveriertel (19-Petr)**

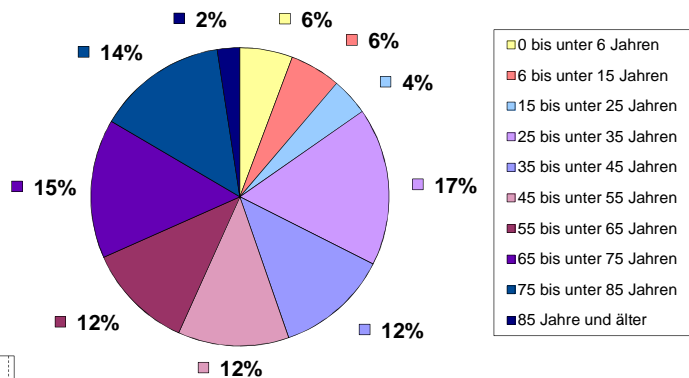
Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
274	490	1,8	42,5	76,0

Mit 1,8 Einwohnern je Wohnung liegt das Petriveriertel leicht über den Rostocker Durchschnittswert von 1,7. Auch die Kennwerte Wohnfläche je Einwohner und je Wohnung liegen über dem Gesamtwert. Im Schnitt stehen jedem Einwohner im Petriveriertel 42,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Rostock gesamt 37,9 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche in Rostock beträgt 65,6 m<sup>2</sup>, die des Petriverteils 76,0 m<sup>2</sup>.

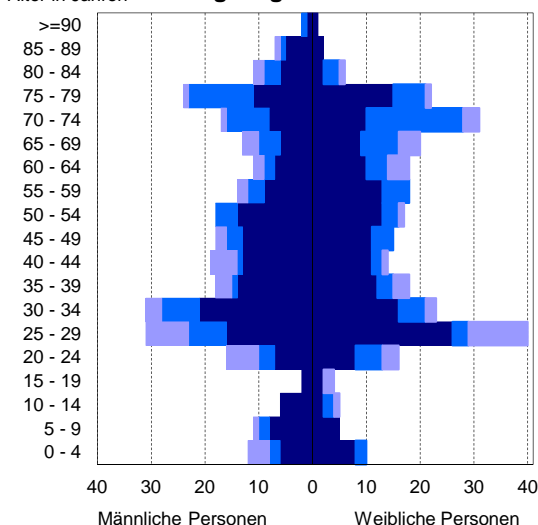
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Petriveriertel beträgt 48,5 Jahre. Die Hälfte der Einwohner ist im erwerbsfähigen Alter von 25 bis unter 65 Jahren.

Rund sechs von zehn Bewohnern sind hier innerhalb Rostocks in ihre neue Wohnung umgezogen, darunter 35 Prozent im eigenen Stadtbereich Stadtmitte und 17 Prozent zogen aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt zu. Rund ein Viertel der Zugezogenen kamen aus anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns in das Petriveriertel.

**Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018**

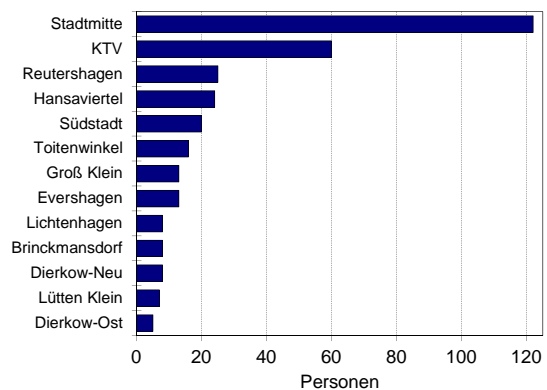


**Zuzug insgesamt 2014 bis 2018**



■ Innerstädtischer Zuzug (349/62%)  
 ■ Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern (136/24%)  
 ■ Zuzug aus anderen Bundesländern/Ausland (81/14%)

**Innerstädtischer Zuzug 2014 bis 2018 aus ausgewählten Stadtteilen**



### Holzhalbinsel in Stadtmitte (19-Holz)

Das Mischgebiet der [Holzhalbinsel](#) (B-Plan-Nr. 11.MI.144) liegt zwischen der Unterwarnow und der Bundesstraße 105. Seit 2011 sind im „Gaffelschonerweg“ und „Loggerweg“ 265 Wohneinheiten in 23 Mehrfamilienhäusern entstanden. Die Mehrheit der Wohnungen wurde in den letzten fünf Jahren bezugsfertig, darunter 180 Wohnungen allein in 2018. Das sich auf der Holzhalbinsel befindliche Altenpflegeheim gehört nicht zum Wohnungsbestand und findet daher bei den Auswertungen keine Berücksichtigung.



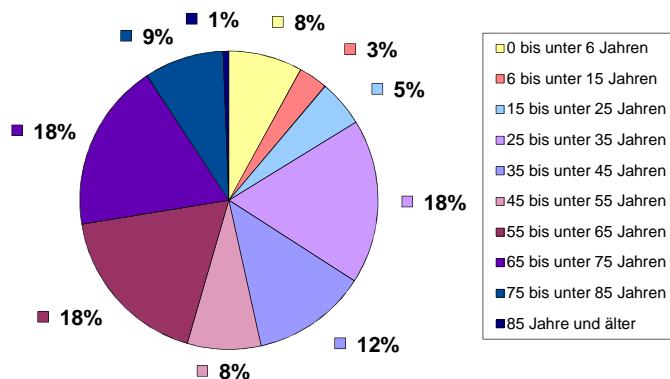
### Kennziffern Holzhalbinsel (19-Holz)

Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
265	475	1,8	50,5	90,6

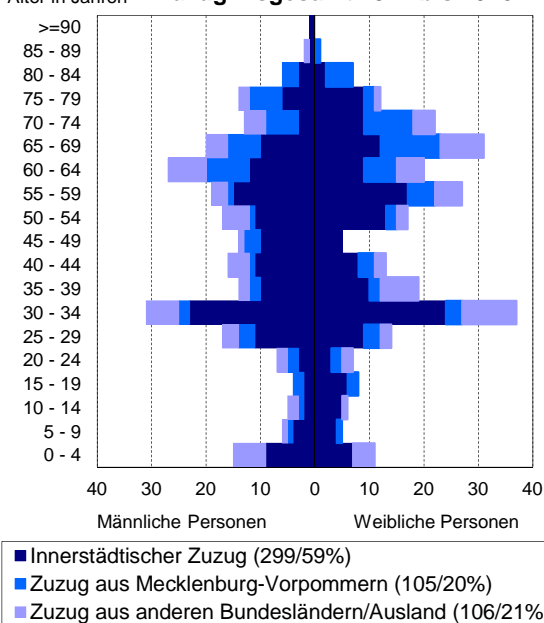
Durchschnittlich bewohnen 1,8 Einwohner eine Wohnung auf der Holzhalbinsel. Jedem Einwohner stehen 50,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Wohnfläche je Wohneinheit beträgt 90,6 m<sup>2</sup>. Damit liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße weit über dem Rostocker Wert von 65,6 m<sup>2</sup>.

Bei der Altersverteilung der Bevölkerung ist die Holzhalbinsel vergleichbar mit dem Petrierviertel. Das Durchschnittsalter beträgt 46,9 Jahre. 56 Prozent der Einwohner sind hier im erwerbsfähigen Alter von 25 bis unter 65 Jahren. Der größte Teil - drei Fünftel - des Zuzugs auf die Holzhalbinsel zählt zu den Umzügen innerhalb Rostocks, darunter 36 Prozent Umzüge innerhalb des eigenen Stadtbereichs Stadtmitte und 19 Prozent Umzugszüge aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Je ein Fünftel des Zuzugs insgesamt fällt auf den Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern bzw. auf den Zuzug aus anderen Bundesländern.

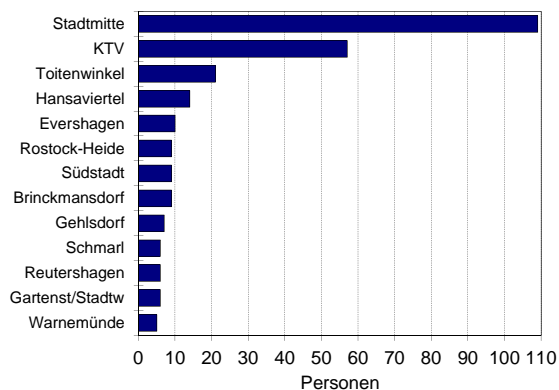
### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018



### Zuzug insgesamt 2011 bis 2018

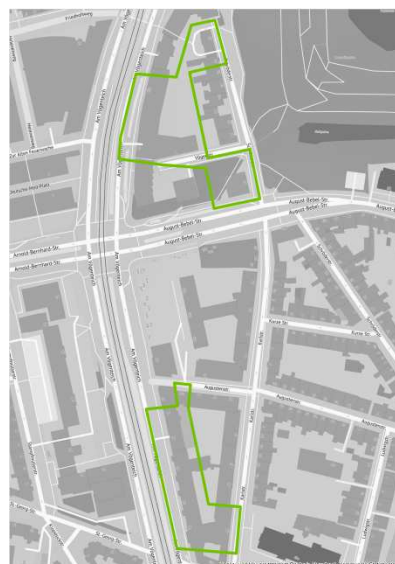


### Innerstädtischer Zuzug 2011 bis 2018 aus ausgewählten Stadtbereichen



### Am Vögenteich in Stadtmitte (19-Vög)

Der Bebauungsplan „[City-Entwicklungsbereich Karlstraße](#)“ mit der Nummer 11.MK.86 definiert die Bebauung des Gebietes zwischen „Karlstraße“/„Schröderstraße“, „Am Vögenteich“, „Schröderplatz“ und „St.-Georg-Straße“. Seit 2013 sind in diesem Mischgebiet 203 Wohnungen in 13 Mehrfamilienhäusern hinzugekommen, darunter allein 156 Wohnungen im Jahr 2015. Die Bebauung des Gebietes hält noch an. Vor allem „Am Vögenteich“ und in der „August-Bebel-Straße“ sind weitere Wohn- und Geschäftshäuser geplant.



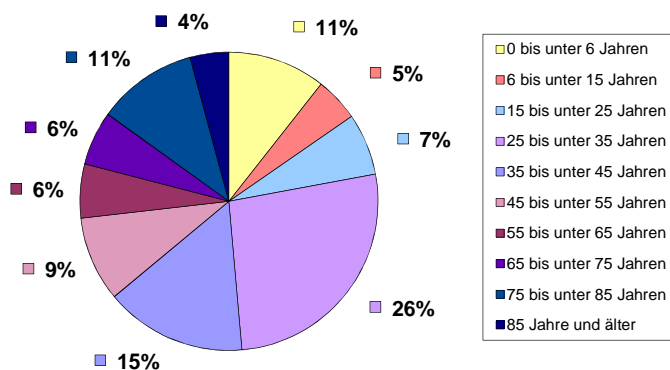
### Kennziffern Am Vögenteich (19-Vög)

Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
203	358	1,8	41,2	72,7

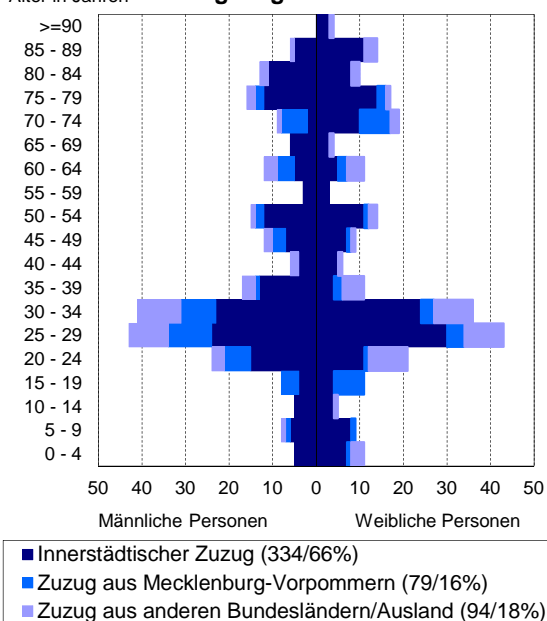
Das Neubaugebiet „Am Vögenteich“ entspricht baulich am ehesten den Durchschnittswerten der Gesamtstadt. Im Schnitt bewohnen 1,8 Einwohner eine Wohneinheit. Damit stehen jedem Einwohner 41,2 m<sup>2</sup> zu Verfügung. Die Wohnfläche je Wohnung beträgt 72,7 m<sup>2</sup>.

Im Neubaugebiet mit überwiegender Bebauung mit Mehrfamilienhäusern „Am Vögenteich“ in der Stadtmitte sind die Bewohner im Durchschnitt jünger (Durchschnittsalter 40,9 Jahre). Zwei Drittel der in die neugebauten Wohnungen Zugezogenen sind hier innerhalb Rostocks umgezogen. Der größte Teil (28 Prozent) kam aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und 24 Prozent zogen innerhalb der Stadtmitte um. Rund ein Drittel der Einwohner des Gebietes „Am Vögenteich“ ist über die Stadtgrenze der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugezogen.

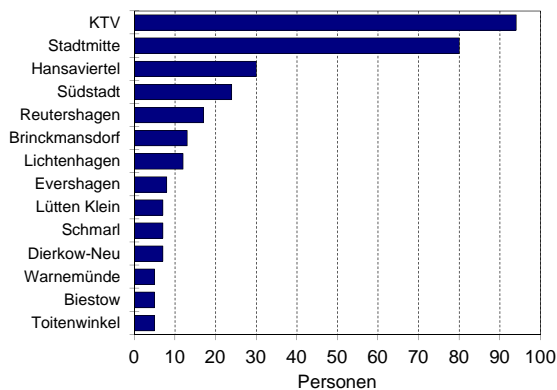
### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018



### Zuzug insgesamt 2013 bis 2018



### Innerstädtischer Zuzug 2013 bis 2018 aus ausgewählten Stadtbereichen





## Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof in Stadtmitte (19-FFB)

Im Bebauungsplan Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ finden sich die Pläne für die Bebauung der „Bahnhofstraße“ und „Bleicherstraße“. In der „Bahnhofstraße“ wurden zwischen 2007 und 2012 mehrere Einfamilienhäuser als Lofts fertiggestellt. Diese werden für die Auswertungen nicht berücksichtigt. Betrachtet werden die fertiggestellten Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern der „Bleicherstraße“. Seit 2011 sind hier 187 Wohnungen in 17 Mehrfamilienhäusern neu gebaut worden.



### Kennziffern Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof (19-FFB)

Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
187	347	1,9	44,6	84,1

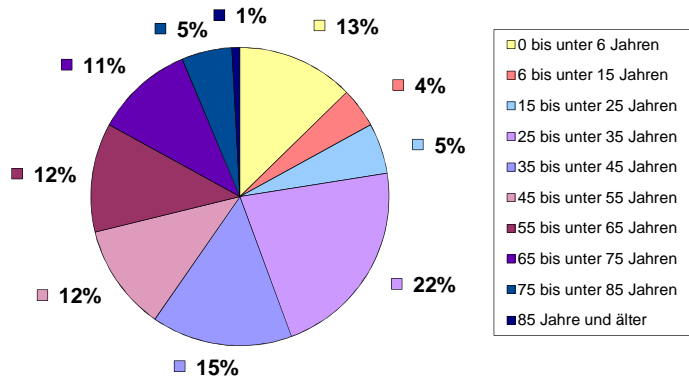
Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern des „Ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes“ sind im Schnitt 84,1 m<sup>2</sup> groß. Die Einwohnerzahl je Wohneinheit beträgt 1,9. Jedem Einwohner stehen 44,6 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Werte liegen über denen der Gesamtstadt.

Das Durchschnittsalter der Bewohner des „Ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes“ beträgt 39,9 Jahre. Die Altersverteilung der Bevölkerung hier ist ähnlich der des Neubaugebietes „Am Vögenteich“.

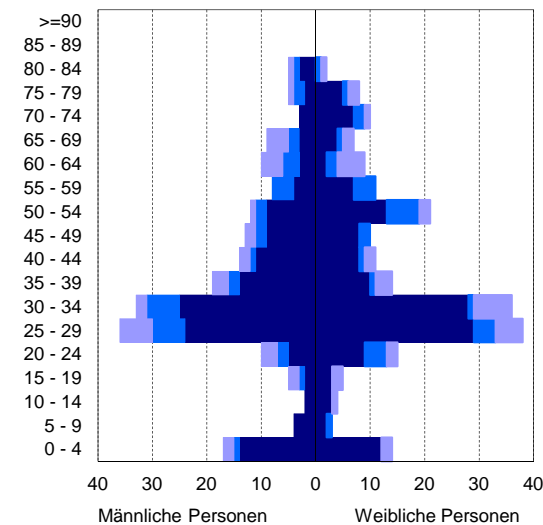
Auffällig ist der größere Anteil der zugezogenen jungen Familien mit Kleinkindern im Alter von 0 bis 4 Jahren.

Wie auch in das Wohngebiet „Am Vögenteich“ sind in den „Ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhof“ zwei Drittel der Zugezogenen innerhalb Rostocks umgezogen. Ein Drittel des Zuzugs insgesamt fällt in gleichen Teilen auf den Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern und den Zuzug aus anderen Bundesländern/Ausland.

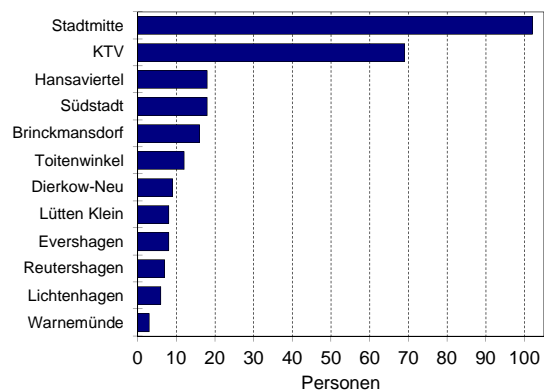
### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018



### Zuzug insgesamt 2011 bis 2018



### Innerstädtischer Zuzug 2011 bis 2018 aus ausgewählten Stadtbereichen



### Auf dem Kalverrad in Lichtenhagen (08-Kal)

Südlich des Wohngebietes „Klein Lichtenhagen“ und westlich der „Schleswiger Straße“ sind im Bebauungsgebiet „Auf dem Kalverrad“ (B.-Plan-Nr. 02.WA.87) seit 2011 271 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden. Daneben entstanden auch 33 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Diese finden bei den Auswertungen keine Berücksichtigung.



### Kennziffern Auf dem Kalverrad (08-Kal)

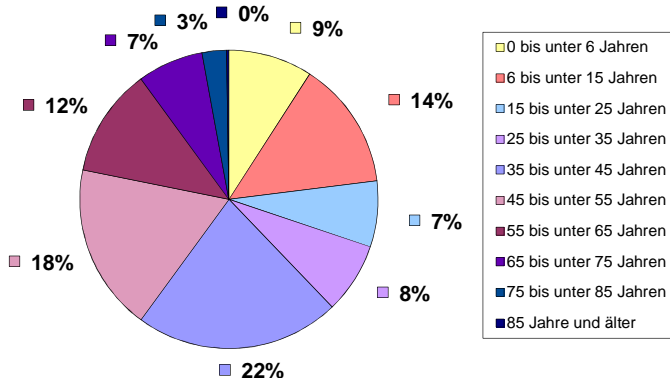
Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
271	756	2,8	39,2	109,4

Vor allem Familien bewohnen die Ein- und Zweifamilienhäuser des Neubaugebiets „Auf dem Kalverrad“. 2,8 Einwohner je Wohnung bewohnen eine durchschnittliche Wohnfläche von 109,4 m<sup>2</sup>. Jedem Bewohner stehen im Schnitt 39,2 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

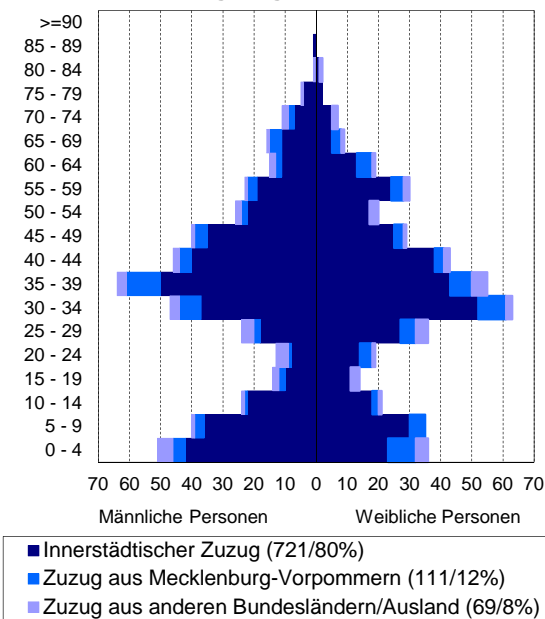
Die Einwohner des hier größten Bebauungsgebietes mit mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäusern „Auf dem Kalverrad“ haben ein Durchschnittsalter von 37,3 Jahren, rund 8 Jahre jünger als die Rostocker Gesamtstadt.

Die Bewohner im Lichtenhäger Neubaugebiet sind vor allem aus Lichtenhagen selbst und anderen Rostocker Stadtteilen in ein neues Ein- oder Zweifamilienhaus gezogen. Vier von fünf Zugezogenen sind innerhalb Rostocks umgezogen und nur 20 Prozent der Einwohner zog von außerhalb zu, überwiegend aus anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns.

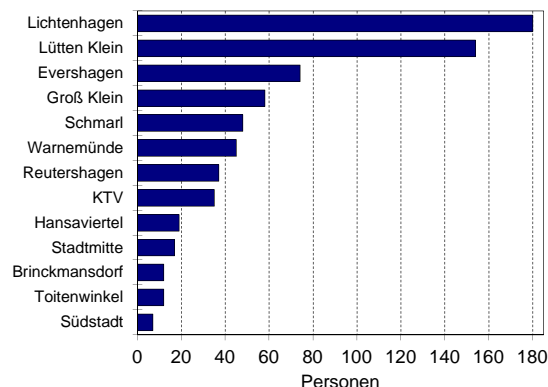
### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018



### Zuzug insgesamt 2011 bis 2018



### Innerstädtischer Zuzug 2011 bis 2018 aus ausgewählten Stadtteilen



### Nördlich der Tychsenstraße in der Südstadt (17-Tych)

In der Rostocker Südstadt sind seit den 1990er Jahren mehrere Neubaugebiete entstanden. Eine große Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit 2011 im Bebauungsgebiet „Nördlich der Tychsenstraße“ fertiggestellt worden. 84 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind in der Nähe des Kringelgrabenparks neu hinzugekommen. Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bleiben bei den Auswertungen unberücksichtigt. Die Bebauung dieses Gebiets erfolgte weitestgehend bis 2014 und gilt als abgeschlossen.



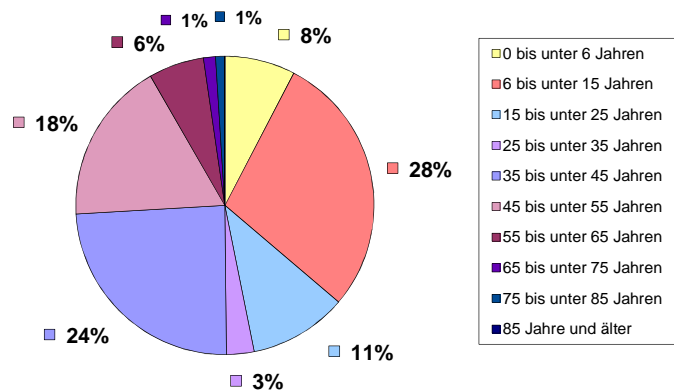
### Kennziffern Nördlich der Tychsenstraße (17-Tych)

Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
84	301	3,6	29,2	104,5

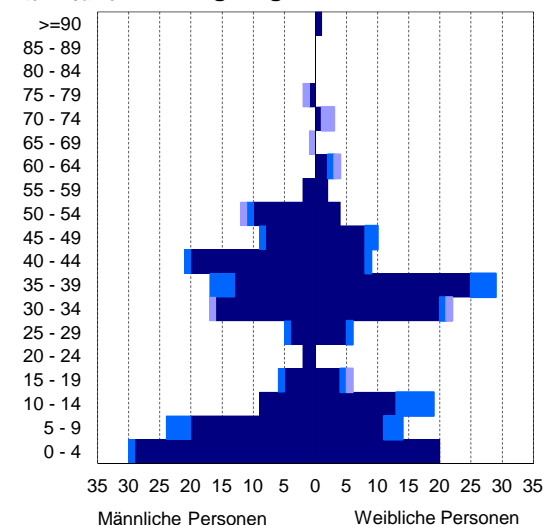
Vor allem mehrköpfige Familien bewohnen die Ein- und Zweifamilienhäuser des Neubaugebiets „Nördlich der Tychsenstraße“. 3,6 Einwohner je Wohnung bewohnen eine durchschnittliche Wohnfläche von 104,5 m<sup>2</sup>. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl je Wohnung stehen jedem Bewohner im Schnitt nur 29,2 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Im Vergleich zu den ausgewählten Neubaugebieten haben die Einwohner in den Ein- und Zweifamilienhäusern des Wohngebietes „Nördlich der Tychsenstraße“ in der Südstadt das niedrigste Durchschnittsalter (29,8 Jahre). Hier wohnen fast ausschließlich Familien mit Kindern: 36 Prozent Kinder unter 15 Jahren, 11 Prozent Jugendliche (15- bis 24-Jährige), 51 Prozent Erwachsene (25- bis 64-Jährige) und nur 2 Prozent Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter). Der Zuzug in das Neubaugebiet „Nördlich der Tychsenstraße“ erfolgte überwiegend (86 Prozent) aus den Stadtbereichen innerhalb Rostocks. Nur 14 Prozent der Einwohner zogen von außerhalb zu, mehrheitlich aus anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns.

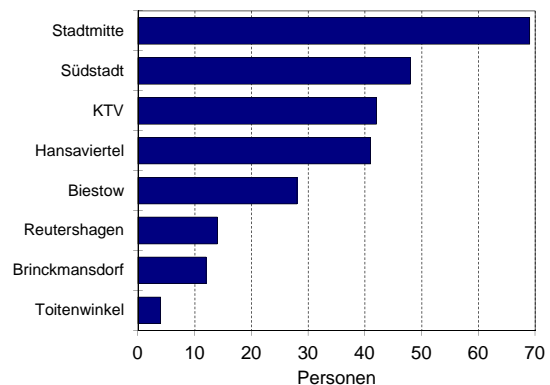
### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018



### Zuzug insgesamt 2011 bis 2018



### Innerstädtischer Zuzug 2011 bis 2018 aus ausgewählten Stadtbereichen



## Am Golfplatz im Ortsteil Seebad Diedrichshagen (02-Golf)

Seit 2015 sind im „Kantenweg“ des Ortsteils Seebad Diedrichshagen im Baugebiet „Am Golfplatz“ ausschließlich Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden. Die 75 Wohnungen wurden mehrheitlich 2015 und 2017 fertiggestellt. Die Bebauung dieses Gebiets ist noch nicht abgeschlossen.



### Kennziffern Am Golfplatz (02-Golf)

Wohnungsbestand am 31.12.2018	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018	Einwohner je WE	Wohnfläche je EW	Wohnfläche je WE
Anzahl	Personen	Personen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
75	231	3,1	36,2	111,4

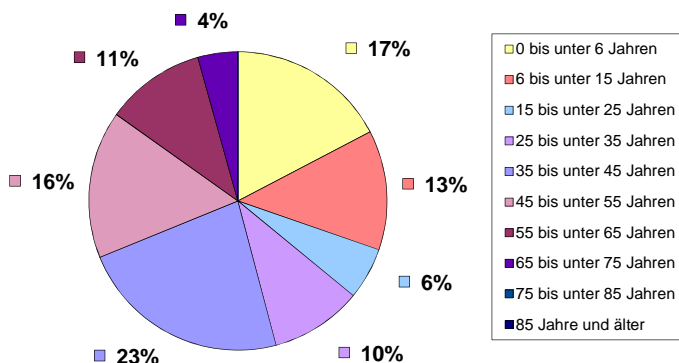
Die Ein- und Zweifamilienhäuser im „Kantenweg“ des Neubaugebiets „Am Golfplatz“ werden von mehrköpfigen Familien bewohnt. Auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von 111,4 m<sup>2</sup> leben im Schnitt 3,1 Einwohner. Die Wohnfläche je Einwohner beträgt 36,2 m<sup>2</sup>.

Zu den Neubaugebieten mit einer jungen Bevölkerung gehören die Ein- und Zweifamilienhäuser „Am Golfplatz“ mit einem Durchschnittsalter von 32,6 Jahren. Auch hier wohnen viele Familien mit Kindern. Zu jeweils rund einem Drittel teilen sich die Bewohner in Kinder und Jugendliche (36 Prozent), 25- bis 44-Jährige (33 Prozent) und Einwohner ab 45 Jahre (31 Prozent) auf.

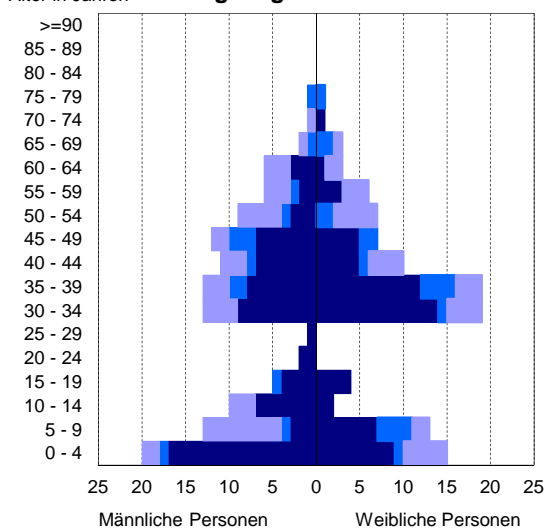
Im Vergleich zum Neubaugebiet „Nördlich der Tychsenstraße“ in der Südstadt sind „Am Golfplatz“ im Seebad Diedrichshagen nur 58 Prozent innerstädtische Zuzüge zu verzeichnen, darunter 25 Prozent durch Umzug im eigenen Ortsteil Seebad Diedrichshagen, 18 Prozent aus dem Seebad Warnemünde und 14 Prozent aus Lichtenhagen.

42 Prozent der Einwohner zogen von außerhalb zu, hier deutlich mehr aus anderen Bundesländern Deutschlands.

### Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018

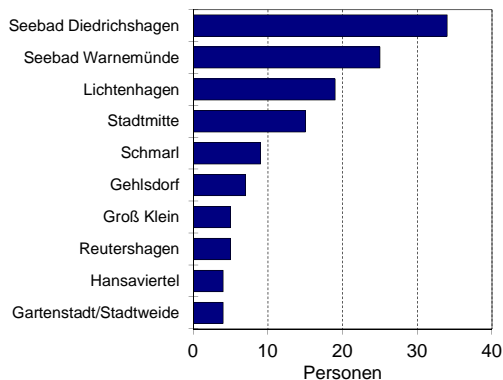


### Alter in Jahren Zuzug insgesamt 2015 bis 2018



■ Innerstädtischer Zuzug (136/58%)
■ Zuzug aus Mecklenburg-Vorpommern (31/13%)
■ Zuzug aus anderen Bundesländern/Ausland (68/29%)

### Innerstädtischer Zuzug 2015 bis 2018 aus ausgewählten Ortsteilen

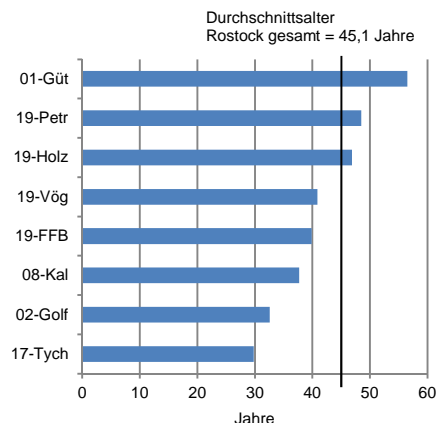


## Bevölkerungsstruktur in den ausgewählten Neubaugebieten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Vergleich

Name des Neubaugebietes	Kürzel des Neubaugebietes	Bevölkerung mit Hauptwohnung am 31.12.2018
		Personen
<b>Rostock gesamt</b>		<b>209 085</b>
<b>Neubaugebiete mit überwiegender Bebauung mit Mehrfamilienhäusern</b>		
Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde <sup>1</sup>	01-Güt	364
Petriviertel	19-Petr	490
Holzhalbinsel	19-Holz	475
Am Vögenteich	19-Vög	358
Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof	19-FFB	347
<b>Neubaugebiete mit mehrheitlich Ein- oder Zweifamilienhäusern</b>		
Auf dem Kalverrad	08-Kal	756
Nördlich der Tychsenstraße	17-Tych	301
Am Golfplatz	02-Golf	231

<sup>1</sup> Bitte die Hinweise auf Seite 7 beachten

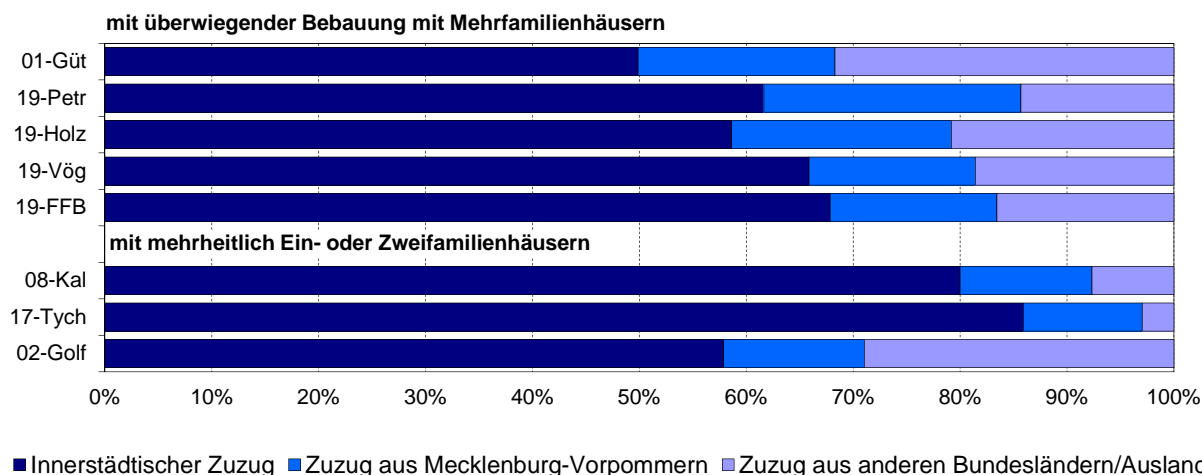
Durchschnittsalter der Bevölkerung ausgewählter Neubaugebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



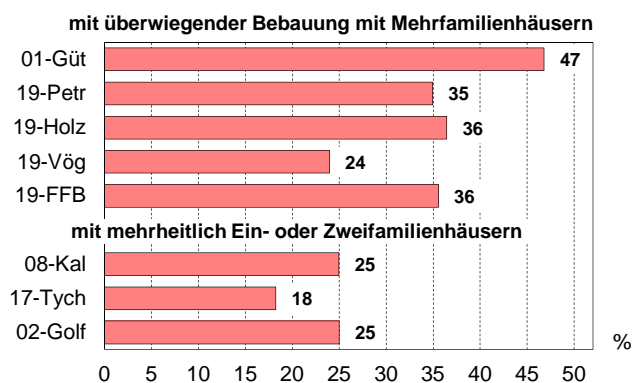
Im Durchschnitt die jüngste Bevölkerung wohnt im Neubaugebiet in der Südstadt „Nördlich der Tychsenstraße“ (29,8 Jahre) und die älteste im „Ehemaligen Güterbahnhof Warnemünde“ (56,5 Jahre).

Vom Durchschnittsalter der Einwohner her sind die Gebiete mit mehrheitlich Ein- oder Zweifamilienhäusern deutlich jünger als die Wohngebiete mit überwiegender Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

### Bevölkerungszuzug in die Neubaugebiete



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



Die Einwohner in den ausgewählten Baugebieten sind zum überwiegenden Teil innerhalb Rostocks in ihre neue Wohnung umgezogen. Der Anteil der innerstädtischen Zuzüge reicht von 50 Prozent im „Ehemaligen Güterbahnhof Warnemünde“ bis 86 Prozent im Wohngebiet „Nördlich der Tychsenstraße“. Dieser Anteil ist in den Gebieten mit mehrheitlich Ein- oder Zweifamilienhäusern im Vergleich zu den Gebieten mit überwiegender Bebauung mit Mehrfamilienhäusern deutlich größer. Nur das Diedrichshäger Wohngebiet „Am Golfplatz“ bildet eine Ausnahme.

Auffällig ist im Gebiet „Am Golfplatz“ wie auch in dem Neubaugebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ der hohe Anteil des Zuzugs aus anderen Bundesländern Deutschlands. Der „Ehemalige Güterbahnhof Warnemünde“ hat ebenfalls mit fast 50 Prozent den höchsten Anteil des Zuzugs innerhalb des eigenen Ortsteiles am innerstädtischen Zuzug insgesamt.