

<b>Stellungnahme</b>	Datum: 19.03.2018	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Hauptamt		
<b>Wohnungsneubau in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.04.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

bereits gefasste Beschlüsse:

Antrag Nr. 2013/AN/5144 Dr. Sybille Bachmann für die Fraktion Rostocker  
Bund/Graue/Aufbruch 09 Wohnen in Rostock

Informationsvorlage Nr. 2017/IV/3272 Informationen zum Beschluss der Bürgerschaft Nr.  
2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock

### Sachverhalt:

1. Wie viele Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen wurden in den Jahren von 2013 bis 2017 pro Jahr von der Hansestadt Rostock erteilt? Bitte aufteilen in Genehmigungen für Wohnungsgenossenschaften (bitte Namen nennen), kommunales Wohnungsunternehmen WIRO, frei finanzierte - private Unternehmen und ggf. andere Marktteilnehmer (Sparkassen, Banken etc.).

Baugenehmigungen werden ungeachtet der Eigentumsverhältnisse erteilt. Eine Differenzierung oder Erfassung nach Eigentümern oder Bauherren erfolgt nicht. Für die Erteilung der Baugenehmigung spielt es keine Rolle, ob eine Wohnung vermietet oder vom Eigentümer bewohnt wird. Eine statistische Erfassung oder Auswertung erfolgt nicht. In Bezug auf die Anzahl neuer Wohnungen ist die Zahl der Baugenehmigungen nicht aussagefähig, da sie für Bauvorhaben mit unterschiedlicher Größe - je nach dem beabsichtigten Projektumfang - erteilt werden. So kann zu Beispiel ein Bauantrag den Neubau von 24 Wohngebäuden mit 161 Wohnungen beinhalten oder aber den Neubau eines Wohngebäudes mit einer Wohnung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen hat sich nach eigener Erhebung in den Jahren 2013 bis 2017 wie folgt entwickelt:

Merkmal	Jahr				
	2013	2014	2015	2016	2017
Zahl der genehmigten Wohnungen (ohne Wohnheime)	744	431	739	630	1.660

Wie im statistischen Jahrbuch 2017 auf Seite 162 ausgeführt, weichen die amtlichen Angaben des Statistischen Landesamtes von den eigenen Fortschreibungen ab. Die Differenz ergibt sich aus der unterschiedlichen Zuständigkeit für die Datenerfassung. Der statistische Erhebungsbogen ist ausschließlich für baugenehmigungspflichtige Vorhaben bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen und wird dann auch in der Stadt statistisch erfasst. Bei genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben nach § 62 LBauO M-V obliegt es dem Bauherren, den statischen Erhebungsbogen direkt an das statistische Landesamt zu versenden. Diese Daten können somit in der Stadt nicht erfasst werden. Größere Differenzen in der Statistik treten zum Beispiel dann auf, wenn Bebauungspläne mit vorrangiger Wohnbebauung in Kraft treten und die dort errichteten Wohngebäude keiner Baugenehmigung bedürfen.

2. Wie stellt sich der Anteil an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, genossenschaftlichen Wohnungen dar? Aufgeteilt nach den unter 1. genannten Marktteilnehmern.

Wie bereits mit der Informationsvorlage Nr. 2013/AN/5144 Wohnen in Rostock am 01.02.2017 der Bürgerschaft zur Kenntnis gegeben, hat Rostock im Unterschied zu vielen anderen Städten ein kommunales Wohnungsunternehmen, das zu den größten bundesweit gehört und sieben starke Wohnungsgenossenschaften. Gemeinsam bestimmen sie den Markt. Sie halten über 55 % der Rostocker Wohnungen.

Den größten Wohnungsbestand hat das kommunale Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von etwa 30 % aller Wohnungen.

Der zweitgrößte Anteil von etwa 27 % aller Wohnungen steht in genossenschaftlichem Eigentum. Bundesweit halten Genossenschaften nur rund 10 % des Mietwohnungsbestandes.

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

Am Ende des Jahres 2016 gab es in Rostock insgesamt 119.300 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Davon befinden sich 1.500 Wohnungen bzw. 1 % in Nichtwohngebäuden und rd. 117.800 bzw. 99 % Wohnungen in Wohngebäuden. Wiederum sind innerhalb der Wohngebäude rd. 13.000 Wohnungen bzw. 11 % in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 104.800 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Im Vergleich mit Deutschland (EZFH-Quote: 45 %) oder anderen deutschen Städten ähnlicher Größe wie z. B. Lübeck (EZFH-Quote: 31 %) ist der Anteil von Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Rostock niedrig.

Beim Zensus 2011 waren rund 83 % aller Wohnungen Mietwohnungen. Nur 13,2 % der Wohnungen wurden vom Eigentümer bewohnt. Wie viele Mietwohnungen es aktuell gibt, ist nicht bekannt.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand nach Eigentümern wird statistisch beim Zensus erfasst. Das Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ist anliegend dargestellt. (Anlage). Die nächste Erfassung ist im Jahr 2021 vorgesehen.

3. Wie viele Wohnungen wurden in diesem Zeitraum pro Jahr fertiggestellt? Bitte aufgliedert nach den unter 1. genannten Marktteilnehmern.

Die Baufertigstellung von Wohnungen ergibt sich aus dem Statistischen Jahrbuch 2017, Tabelle 413:

Merkmal	Jahr				
	2013	2014	2015	2016	2017
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	523	474	618	607	

Die Zahlen vom 31.12.2017 liegen noch nicht vor.

4. Wie ist die derzeitige Anzahl der noch ausstehenden Genehmigungen für Wohnungsneubau? Bitte aufgliedern nach den unter 1. genannten Marktteilnehmern.

Die Verwaltung rechnet aufgrund der vorliegenden Bauanträge und vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit der gestellten Anträge im Jahr 2018 mit der Genehmigung von mindestens 1.000 Wohnungen.

5. Mit welcher Anzahl an Genehmigungen und Fertigstellungen dargestellt in Wohnungseinheiten wird von der Verwaltung für das Jahr 2018 gerechnet? Bitte ggf. nach den Marktteilnehmern aufgliedern sowie Anteil - falls möglich- der Miet- und Eigentumswohnungen aufzeigen.

Die Verwaltung rechnet aufgrund der erteilten Baugenehmigungen und der bereits begonnen Vorhaben mit der Fertigstellung von etwa 700 Wohnungen im Jahr 2018.

6. Wie ist die Anzahl der bereits fertig gestellten Wohnungen in dem unter 1. genannten Zeitraum, die öffentlich gefördert wurden und einer Mietpreisbindung unterliegen? Bitte aufgliedern nach den unter 1. genannten Marktteilnehmern.

Von den in den Jahren 2013 bis 2017 fertiggestellten Wohnungen wurden keine Wohnungen öffentlich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. An diesen Wohnungen bestehen keine Mietpreisbindungen.

7. Welchen Jahresbedarf an Wohnungsneubau sieht die Verwaltung in den kommenden 5 Jahren pro Jahr?

Wie der Bürgerschaft in der Sitzung am 06.12.2017 mit der Anlage zur Informationsvorlage 2017/IV/3272 zur Kenntnis gegeben wurde, strebt die Verwaltung strebt den Neubau von 1.500 WE/a an.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine

**Anlage/n:**

Gebäude- und Wohnbestand nach den Eigentümern

Holger Matthäus

**1.5 Gebäude- und Wohnungsbestand nach den Eigentümern**

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

