

Beschlussvorlage	Datum: 22.03.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Hauptamt Zentrale Steuerung Bauamt	
Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
17.04.2018	Bau- und Planungsausschuss
25.04.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
26.04.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
16.05.2018	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Ergebnisse der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als gesamtstädtische Planungsgrundlage, u.a. für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und für die Erstellung einer wohnungspolitischen Gesamtstrategie.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

In den vergangenen Jahren hat sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock deutlich positiver entwickelt als Vergleichsstädte in ähnlicher Größenordnung. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist Kern der Regiopolregion Rostock und übernimmt für das Land oberzentrale und teilweise metropolitane Funktionen. Als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt unterliegt der Wohnungsmarkt einem kontinuierlichen Veränderungsprozess. Im Zuge von demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und Wohnbedürfnisse. Vor diesem Hintergrund hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Haushalts- und

Wohnungsmarktnachfrageprognose bis zum Jahr 2035 an ein überregional operierendes Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung in Auftrag gegeben. Grundlage für die Berechnung ist die gesamtstädtische Bevölkerungsprognose Rostock 2035. Ziel der Studie ist es, die qualitativen und quantitativen Wohnbedarfsstrukturen in der Hansestadt zu prognostizieren, notwendige Basisinformationen für künftige Entwicklungen abzuleiten sowie Engpässe vorausszusehen und Anpassungsbedarfe zu ermitteln. Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist eine Haushaltsberechnung damit unerlässlich für die strategische Ausrichtung des Wohnungsmarktes im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklungspolitik.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Haushalts- und Wohnungsnachfrage- prognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Endbericht

Auftraggeber:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Bauamt

Hauptamt - Kommunale Statistikstelle

Ansprechpartner:

Ludger Baba, Markus Schmidt

Projektnummer:
2017076

Datum:
Februar 2018

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

berlin@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

bonn@empirica-institut.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Ziel der Untersuchung.....	1
2.	Der Rostocker Wohnungsmarkt	2
2.1	Entwicklung der Nachfrage	3
2.2	Entwicklung des Angebots.....	8
2.2.1	Aktuelles Wohnungsangebot in Rostock (Bestandsaufnahme)	8
2.2.2	Bautätigkeit, Preise und Mieten	14
2.2.3	Bezahlbarer Wohnraum.....	20
2.3	Prognose der Wohnungsnachfrage auf dem gesamten Rostocker Wohnungsmarkt.....	25
2.3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose.....	25
2.3.2	Wohnungsneubauprognose.....	26
2.3.3	Warum die Nachfrage nach großen Wohnungen weiter steigt.....	29
2.4	Zusammenfassung: Der Rostocker Wohnungsmarkt kurz und knapp.....	32
3.	Wohnungsnachfrage in Rostock nach Haushaltstypen.....	33
3.1	Merkmale bzw. Indikatoren zur Bildung von Haushaltstypen.....	33
3.2	Struktur der verschiedenen Nachfragetypen	35
3.2.1	Singles.....	36
3.2.2	Paare ohne Kinder	40
3.2.3	Familien (Paare und alleinerziehende Elternteile)	42
3.2.4	Sonstige Wohnungsnachfrager.....	45
3.3	Ausgewählte Nachfragegruppen	46
3.3.1	Bezieher von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen	46
3.3.2	Studierende.....	54
3.3.3	Migranten und ausländische Bewohner	57
3.3.4	Menschen mit Behinderungen.....	59
3.3.5	Ältere Haushalte und Hochaltrige	61
3.4	Zusammenfassung: Haushalte, Nachfrager und Wohnungsmarktsegmente	63
4.	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	65

ANHANG	70
1. Methodik der empirica-Prognosen.....	70
1.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage	70
1.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte	70
1.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote	71
1.3.1 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite.....	71
1.3.2 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf.....	72
1.3.3 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand	72
1.3.4 Ausgewiesene Neubaunachfrage – Obergrenze	73
1.4 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen	73
2. CBRE-empirica-Leerstandsindex: Datenbasis	75
3. Übertragbarkeit der EVS-Stichprobe auf Rostock.....	76
4. Interviews/ Expertengespräche	77

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR AUSGEWÄHLTE WOHNUNGSNACHFRAGER	23
TABELLE 2:	SINGLEHAUSHALTE	37
TABELLE 3:	PAARE OHNE KINDER	40
TABELLE 4:	PAARE MIT KIND/-ERN	42
TABELLE 5:	ALLEINERZIEHENDE ELTERNTEILE	44
TABELLE 6:	SONSTIGE WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTE	45
TABELLE 7:	SCHWERBEHINDERTE MENSCHEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK	60
TABELLE 8:	WOHNUNGSNACHFRAGER NACH HAUSHALTSTYP UND EINKOMMEN 2016 VS. 2035	63
TABELLE 9:	VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE NACH HAUSHALTSTYP (ABSOLUT UND RELATIV) 2016 VS. 2035	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	LAGE DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK IN DEUTSCHLAND UND IN DER REGION	2
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER EINWOHNER	3
ABBILDUNG 3:	WANDERUNGSSALDO DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH HERKUNFT BZW. ZIELGEBIET	4
ABBILDUNG 4:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTER KUMULIERT, 2011-2015	5
ABBILDUNG 5:	QUELL- UND ABFLUSSGEBIETE DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – WANDERUNGSSALDO ROSTOCKS JE 1.000 EINWOHNER MIT DEN KREISEN DEUTSCHLANDS	6
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGEN INNERHALB DEUTSCHLANDS, WANDERUNGSSALDO	7
ABBILDUNG 7:	ABSOLUTE ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN IN ROSTOCK	8
ABBILDUNG 8:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES NACH GEBÄUDE-TYP UND DER WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG	9
ABBILDUNG 9:	WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER RÄUME IN ROSTOCK IM JAHR 2016	11
ABBILDUNG 10:	WOHNUNGEN NACH FLÄCHE IM JAHR 2011 BZW. 2016	12
ABBILDUNG 11:	BARRIEREFREIE MIETWOHNUNGEN VS. SONSTIGE WOHNUNGEN IN ROSTOCK IM JAHR 2017	13
ABBILDUNG 12:	QUALITÄT UND ZUTAND DES MIETGESCHOSSWOHNUNGSBESTANDES IN ROSTOCK IM JAHR 2016	14
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN IN DEUTSCHLAND JE 1.000 EINWOHNER IM JAHR 2016	15
ABBILDUNG 14:	WOHNUNGSNEUBAU IN ROSTOCK	16
ABBILDUNG 15:	ANGEBOTSMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN (NEUBAU)	17
ABBILDUNG 16:	ANGEBOTSMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IM BESTAND	18
ABBILDUNG 17:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (ALLE BAUJAHRE)	19
ABBILDUNG 18:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (NEUBAU)	19
ABBILDUNG 19:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (BESTAND)	20
ABBILDUNG 20:	VERTEILUNGSKURVEN DER ANGEBOTE NACH MIETHÖHE IN ROSTOCK IN DEN JAHREN 2012 UND 2017	21
ABBILDUNG 21:	PROGNOSE DER EINWOHNERZAHL IN ROSTOCK NACH ALTERSKLASSEN	25
ABBILDUNG 22:	PROGNOSE DER EINWOHNERZAHL UND DER PRIVATEN HAUSHALTE	26
ABBILDUNG 23:	PROGNOSE DER NEUBAUNACHFRAGE	28

ABBILDUNG 24:	VERGLEICH VON BEDARFS- UND ANGEBOTSENTWICKLUNG IN DEN LETZTEN ZEHN JAHREN IN DEUTSCHLAND	30
ABBILDUNG 25:	KOHORTENEFFEKTE DER EIN-/ ZWEIFAMILIENHAUSQUOTE 1993-2013	32
ABBILDUNG 26:	KOMPONENTEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE	33
ABBILDUNG 27:	STRUKTUR DER VERSCHIEDENEN NACHFRAGETYPEN	36
ABBILDUNG 28:	ARBEITSLOSE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK	48
ABBILDUNG 29:	PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (ALG II)	49
ABBILDUNG 30:	BEDARFSGEMEINSCHAFTEN (BG) NACH HAUSHALTSTYP	50
ABBILDUNG 31:	WOHNGELDEMPFÄNGER IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ANZAHL DER HAUSHALTE	51
ABBILDUNG 32:	WOHNGELDEMPFÄNGER IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH HAUSHALTSTYP	52
ABBILDUNG 33:	EMPFÄNGER VON WEITEREN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN	53
ABBILDUNG 34:	STUDIERENDE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK	55
ABBILDUNG 35:	DEUTSCHE UND AUSLÄNDER IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK	58
ABBILDUNG 36:	AUSLÄNDER NACH ALTERSGRUPPEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK	59
ABBILDUNG 37:	HOCHRECHNUNG DER ANZAHL DER MENSCHEN MIT SCHWERBEHINDERUNG/-EN IN ROSTOCK BIS 2035	61
ABBILDUNG 38:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER SENIOREN IN ROSTOCK BIS 2035	62
ABBILDUNG 39:	WOHNUNGSMARKTSEGMENTE NACH WOHNUNGSGRÖÖE UND EINKOMMEN	65
ABBILDUNG 40:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	70
ABBILDUNG 41:	ARBEITLOSEENQUOTEN (ALG II) IN DEN ÖSTLICHEN STÄDEN MIT MEHR ALS 100.000 EINWOHNER	77

Hinweis Urheberrecht

Aus Gründen des Urheberrechts müssen wir darauf hinweisen, dass sowohl selbst erstelltes Bildmaterial frei von fremden Urheberrechten (© empirica) als auch fremdes Bildmaterial unfrei von fremden Urheberrechten (sonstige) verwendet wurde. Der Auftraggeber darf sämtliches fremdes Bildmaterial nur intern verwenden. Er übernimmt mit der Berichtsübergabe unbegrenzt alle finanziellen Verpflichtungen im Falle von Urheberrechtsansprüchen gegenüber fremden Rechteinhabern. Dem Auftraggeber ist darüber hinaus bewusst, dass diese Forderungen höher ausfallen können, wenn das fremde Bildmaterial ohne korrekte Quellenangabe veröffentlicht wird.

Bei Bedarf wird eine Berichtsfassung ohne fremdes Bildmaterial erstellt.

1. Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Die Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wächst seit über zehn Jahren und hat die 200.000er Marke wieder überschritten. Die aktuelle Prognose geht von einem weiteren Anstieg bis zum Jahr 2035 aus. Im Ergebnis nehmen die Anzahl der Wohnungsnachfrager und der Bedarf nach Wohnungen zu.

empirica hat im vergangenen Jahr auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt eine gesamtstädtische Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose im Kontext von ostseenahe Wohnen erstellt.

Die steigende gesamtstädtische Wohnungsnachfrage betrifft nicht nur ostseenahe Wohnen, sondern differenziert nach Typologie (Wohn- und Gebäudeform), Ausstattungsmerkmale (z. B. barrierefreies Wohnen) und Preisniveau (Bezahlbarkeit) mehr Segmente des Wohnungsmarktes. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der wohnungspolitischen Gesamtstrategie möchte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die zukünftige Wohnungsnachfrage nun detaillierter betrachten.

In der Vergangenheit sind die Wohnkosten in der Hanse- und Universitätsstadt deutlich gestiegen und Haushalte aus unterschiedlichen Gründen in das Umland der Hanse- und Universitätsstadt abgewandert. Das spricht dafür, dass die Hanse- und Universitätsstadt zur Bewältigung des absehbaren Nachfragewachstums quantitativ vermehrt Wohnbauflächen bereitstellen muss. Die Flächen müssen qualitativ wettbewerbsfähig gegenüber den Flächen im Umland sein, um die dorthin abwandernden Zielgruppen in Rostock zu halten. Dabei geht es auch um Aussagen, wie sich z. B. die studentische Wohnungsnachfrage entwickeln wird, wie hoch die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen oder wie hoch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern (EFH) sein wird. Wichtige Themen sind die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte (z. B. Transfergeldbeziehende, Geringverdienende) mit Wohnraum oder die Frage, wie viele Familienwohnungen oder seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock empirica mit einer Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose, die den zukünftigen Bedarf an Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten untersucht.

Im Rahmen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose erfolgen:

- die Ist-Analyse des Rostocker Wohnungsmarktes (Kapitel 2),
- eine nach Haushaltstypen differenzierte Analyse der Wohnungsnachfrage und Wohnungsnachfrageprognose auf dem Rostocker Wohnungsmarkt (Kapitel 3),
- die Betrachtung einkommensschwächerer Haushalte bzw. Transferleistungsbezieher in Kapitel 3.3 und die Analyse weiterer ausgewählter Nachfragegruppen (z. B. Studierende, Migranten, Menschen mit Behinderung/-en oder Hochaltrige).

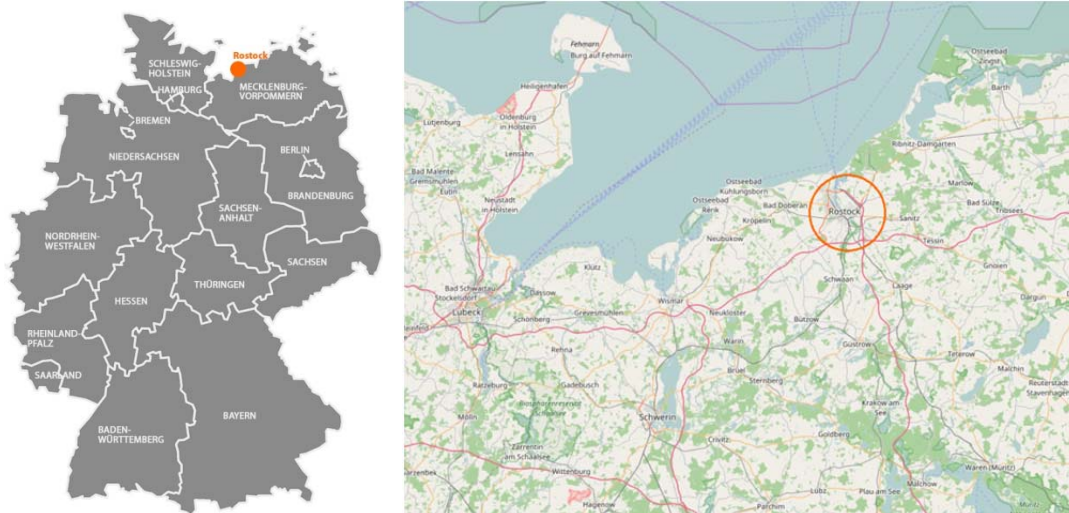
Mit den Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose setzt sich das 4. Kapitel auseinander

2. Der Rostocker Wohnungsmarkt

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt zentral im Norden des Landes an der Ostseeküste und ist die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns (MV). Die Stadt ist über die Autobahnen A19 und A20 gut mit den Metropolregionen Berlin und Hamburg verbunden (vgl. Abbildung 1). Rostock ist zudem als Universitätsstadt mit rd. 13.900 Studierenden wichtigster Hochschulstandort Mecklenburg-Vorpommerns.

Attraktive Lage und multimodaler Verkehrsknotenpunkt

Abbildung 1: Lage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Deutschland und in der Region



Quelle/ Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

Die Hanse- und Universitätsstadt erstreckt sich über 20 km entlang des Flusses Warnow bis zu dessen Mündung in die Ostsee. Das Stadtbild ist dementsprechend vielseitig. Die Nähe zur Ostsee und ihren Stränden ist ein Alleinstellungsmerkmal. Den Stadtkern bildet die im Süden am Warnowufer gelegene hochattraktive Altstadt mit den wichtigsten Einkaufsstraßen Kröpeliner Straße, Breite Straße und Lange Straße. Das städtebaulich interessante Gebiet ist in seinem Erscheinungsbild durch zahlreiche Kirchen und eine Mischung von historischen Gebäuden und Bauten jüngeren Datums geprägt. Im Norden des Stadtgebiets liegt an der Warnowmündung das überregional bekannte Seebad Warnemünde. Siedlungsstrukturell gibt es keinen gewachsenen Übergang zwischen der Kernstadt Rostocks und Warnemünde. Die zwischen der Ostseeküste und dem Stadtzentrum gelegenen Bereiche westlich und östlich der Warnow sind überwiegend durch ausgedehnte Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre, Hafen- und Industrieflächen sowie – vor allem im Osten – Grünland und Wald bestimmt.

Vielseitiges Stadtbild, hochattraktive Innenstadt

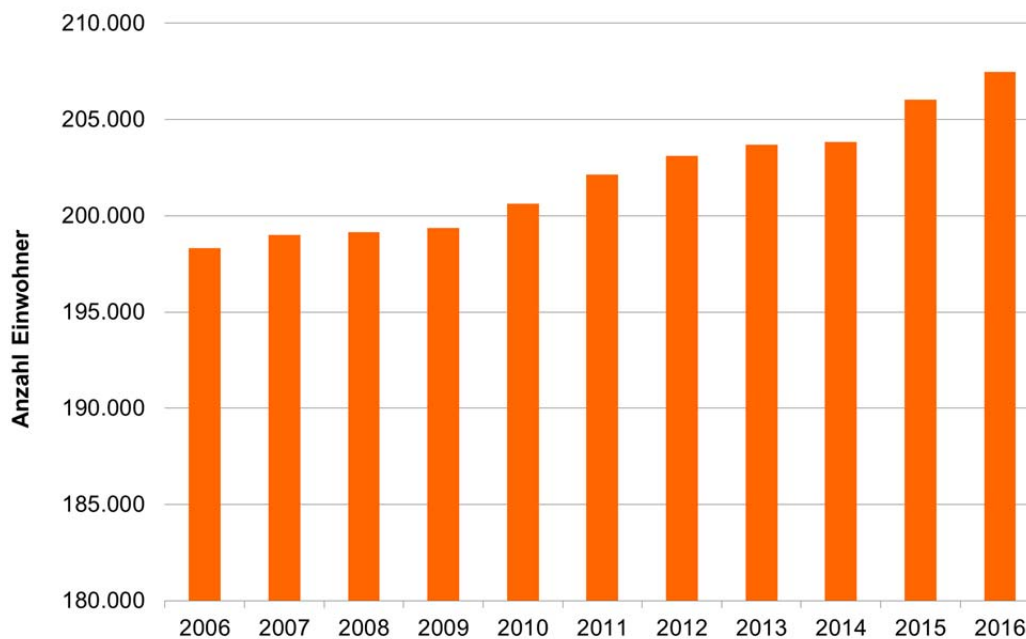
Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und wirtschaftlichen Bedeutung der Hanse- und Universitätsstadt sowie ihrer herausgehobenen Stellung in Mecklenburg-Vorpommern ist Wohnraum in Rostock zumeist gut nachgefragt. Zu den begehrtesten Wohnvierteln zählen neben dem Seebad Warnemünde die Stadtmitte und die angrenzenden Viertel Kröpeliner- und Steintorvorstadt, Hansaviertel und Südstadt.

2.1 Entwicklung der Nachfrage

Rostock gehört zu den wenigen ostdeutschen Städten, deren Bevölkerung nach einem fast kontinuierlichen Rückgang in den 1990er Jahren bereits seit 2003 stetig wächst. Dabei ist die Zahl der Einwohner (EW) in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich knapp 920 Personen jährlich gestiegen. Ende 2016 wurden knapp 207.500 Einwohner in der Hanse- und Universitätsstadt registriert (vgl. Abbildung 2). Damit liegt das Niveau nach wie vor unter dem höchsten Bevölkerungsstand – vor der Maueröffnung – im Juli 1989 mit rd. 254.800 Einwohnern.

Seit mehr als zehn Jahren wachsend

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Einwohner



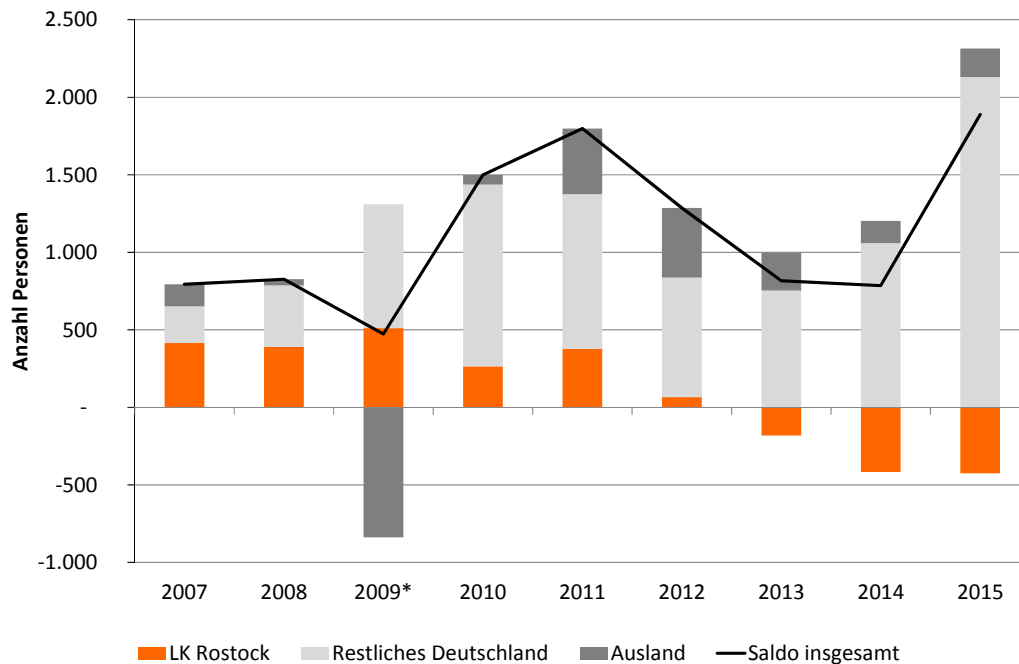
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Das Bevölkerungswachstum der jüngeren Vergangenheit in Rostock geht überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo zurück (vgl. Abbildung 3). Es ziehen mehr Menschen in die Hanse- und Universitätsstadt zu als fort. Die Stadt konnte im Saldo zwischen 2006 und 2015 jährlich stets zwischen rd. 700 und fast 2.000 Einwohner durch Zuwanderung gewinnen. Diese stammen vorwiegend aus dem Bundesgebiet, ausgenommen dem Landkreis Rostock, sowie z. T. aus dem Ausland. An den benachbarten Landkreis Rostock verliert die Hanse- und Universitätsstadt Rostock seit 2013 im Saldo (wieder) Einwohner.

Rostock gewinnt durch Zuwanderung

Abbildung 3: Wanderungssaldo der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Herkunft bzw. Zielgebiet



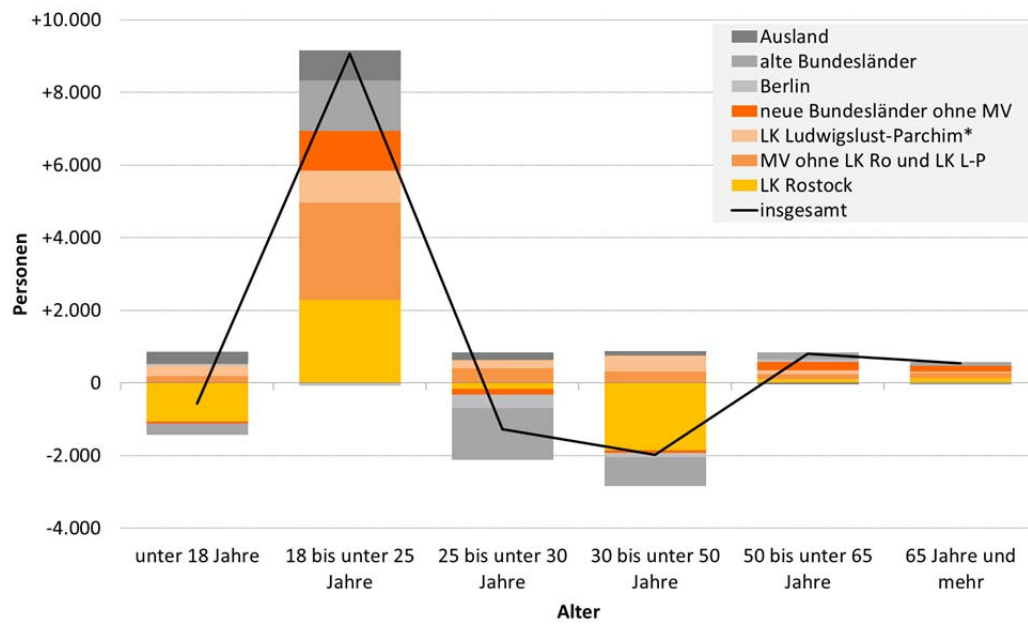
* Durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer bis Ende 2008 kam es 2009 zu einer Melderegisterbereinigung. Hieraus resultiert der negative Wanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009. Darüber hinaus gibt es aktuell erhebliche Verzögerungen. Dementsprechend liegen Daten des Jahres 2016 bei den Wanderungen noch nicht vor.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

Rostock zählt zu den jungen Schwarmstädten. Die Stadt profitiert als Hochschulstadt durch Zuzüge von 18- bis unter 25-Jährigen (vgl. Abbildung 4): In den Jahren 2011 bis 2015 zogen im Saldo 9.000 junge Menschen, schwerpunktmäßig aus Mecklenburg-Vorpommern, aber auch aus dem restlichen Bundesgebiet, nach Rostock. Diesen Zuzügen stehen vergleichsweise wenige Fortzüge von 25- bis unter 30-Jährigen (Absolventen) gegenüber (im Saldo insgesamt -1.300, insbesondere in die alten Bundesländer). Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-Jährigen (insgesamt -2.000) und bei den unter 18-Jährigen sind vor allem durch Suburbanisierung in den Landkreis Rostock zu erklären. Auffällig ist jedoch, dass abgesehen von dieser Suburbanisierung sowohl die 25- bis unter 30- als auch die 30- bis unter 50-Jährigen aus Mecklenburg-Vorpommern im Saldo nach Rostock ziehen. Bei den Älteren (über 50-Jährigen) gewinnt Rostock wiederum überregional durch Zuwanderung.

**Rostock ist
Schwarmstadt**

Abbildung 4: Wanderungssaldo nach Alter kumuliert, 2011-2015

* In Nostorf-Horst (LK Ludwigslust-Parchim) befindet sich die Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der Verteilung von Flüchtlingen ist der Wanderungssaldo verzerrt.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

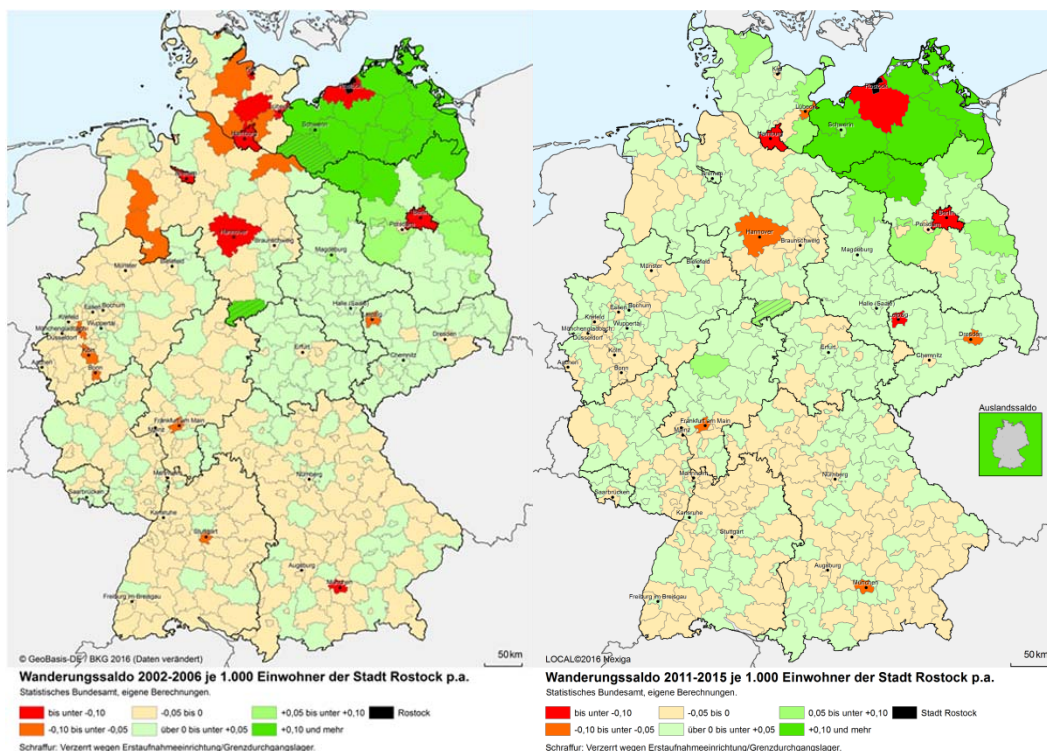
Rostocks Wanderungsgewinne insgesamt beschränken sich nicht mehr, wie noch in den Jahren 2002 bis 2006, auf Mecklenburg-Vorpommern und die neuen Bundesländer (vgl. Abbildung 5 links). Zwischen 2011 bis 2015 gewinnt die Stadt durch Zuwanderung aus einigen ländlichen Teilen von Schleswig-Holstein und verliert kaum noch an Kiel, Lübeck und Flensburg. Darüber hinaus hat Rostock nun mit deutlich mehr Kreisen im restlichen Bundesgebiet einen positiven Wanderungssaldo (vgl. Abbildung 5 rechts). Weiterhin sind jedoch Mecklenburg-Vorpommern und Nordwestbrandenburg Rostocks „Hauptezugsgebiet“.

**Hauptezugsgebiet
MV und Nordwest-
brandenburg**

Abbildung 5: Quell- und Abflussgebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Wanderungssaldo Rostocks je 1.000 Einwohner mit den Kreisen Deutschlands

2002-2006

2011-2015

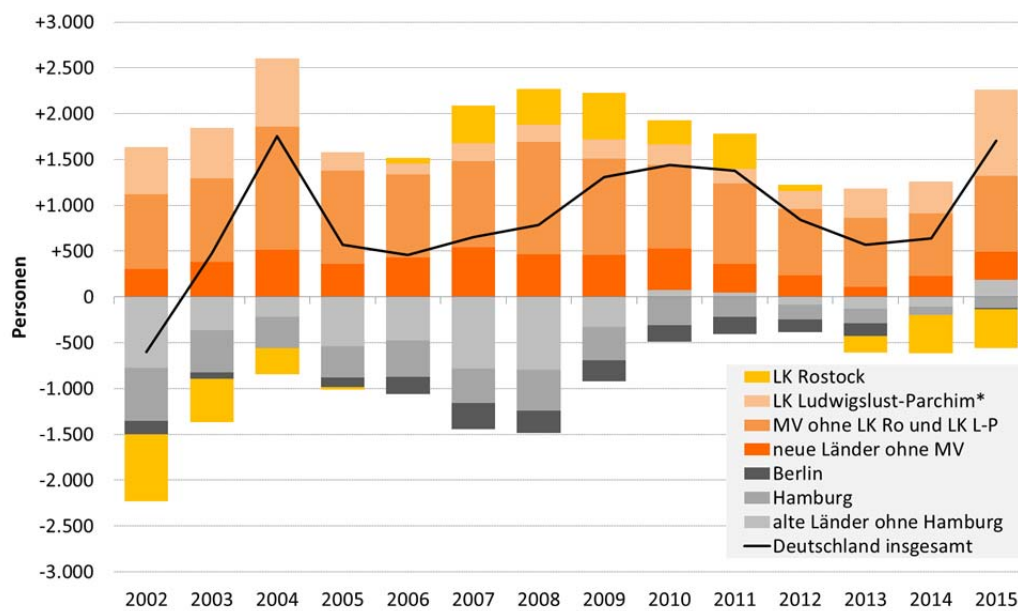


Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

In Abbildung 6 wird deutlich: Die Nettozuwanderung der letzten Jahre nach Rostock kam und kommt vor allem aus Mecklenburg-Vorpommern. Der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern (ohne Hamburg) ist derweil seit dem Jahr 2010 ungefähr ausgeglichen und dreht sich im Jahr 2015 in das Positive. Gleichzeitig hat Rostock in den Jahren 2014 und 2015 erstmals wieder eine ausgeglichene Wanderungsbilanz mit Berlin und auch die Nettoabwanderung nach Hamburg ist deutlich geringer als in den Jahren zuvor (2014 und 2015 jeweils rd. -100; im Mittel der Jahre 2002-2010 waren es -400 p.a.).

Inzwischen ausgeglichene Bilanz mit Berlin

Abbildung 6: Wanderungen innerhalb Deutschlands, Wanderungssaldo

* In Nostorf-Horst (LK Ludwigslust-Parchim) befindet sich die Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der Verteilung von Flüchtlingen ist der Wanderungssaldo verzerrt.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

Wie bereits erwähnt zählt Rostock zu den Schwarmstädten in Deutschland. Die Stadt konnte ihre Position gegenüber Städten in der Region wie Kiel und Lübeck, aber auch gegenüber Berlin und Hamburg, zuletzt stärken. Ein Rückgang der Anziehungskraft der Stadt zeichnet sich derzeit nicht ab. Die Stadt gewinnt vor allem bei den Jungen (18- bis unter 25-Jährigen). Die Folge der verstärkten (über-)regionalen Zuwanderung und der Entwicklung zur Schwarmstadt ist eine deutlich stärkere Suburbanisierung vor allem von Familien. Mittlerweile ist der Wanderungssaldo gegenüber dem gesamten Landkreis Rostock wieder negativ. Die Wanderungsgewinne aus den entfernten Räumen des Landkreises können die Verluste gegenüber den Ämtern des Altkreises Bad Doberan wie noch vor dem Jahr 2012 nicht mehr ausgleichen.

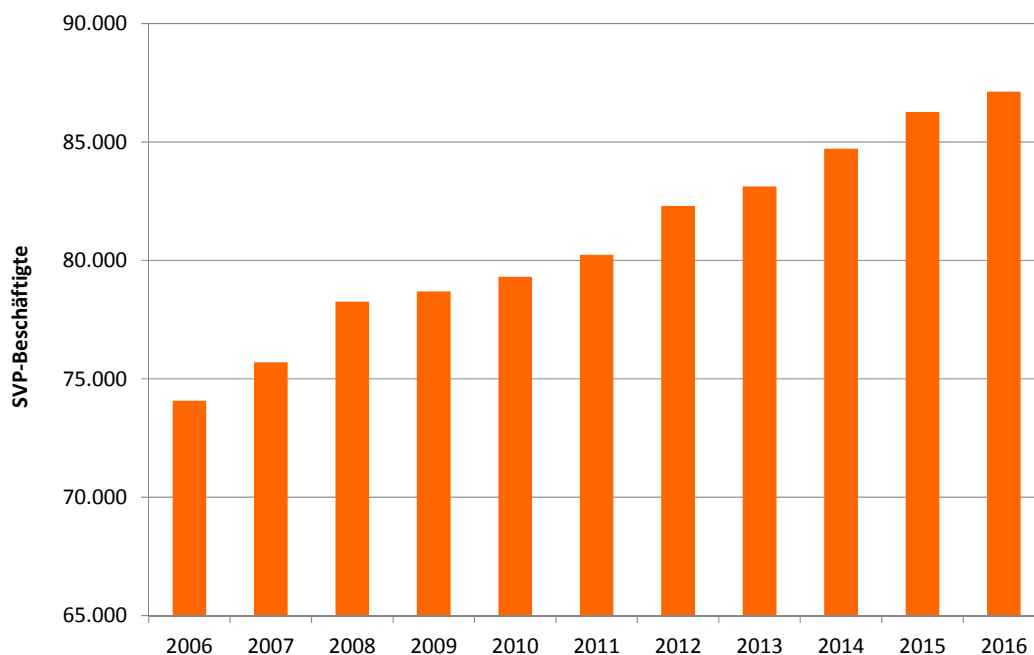
Folge der überregionalen Zuwanderung: Stärkere Suburbanisierung, vor allem von Familien

Hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung geht die Bevölkerungsvorausberechnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2035 deutlich auf rd. 231.000 steigen wird. Das bedeutet innerhalb des Prognosezeitraums 2015 bis 2035 ein Plus in Höhe von rd. 25.000 Einwohnern.

+25.000 Einwohner bis 2035

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eng verknüpft mit dem Arbeitsplatzangebot vor Ort bzw. in Pendelentfernung. In Rostock hat sich die Beschäftigungssituation – nach einem Rückgang bis 2005 – durchgehend positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigten) stieg inzwischen auf über 87.100 SVP-Beschäftigte an (vgl. Abbildung 7).

Überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung

Abbildung 7: Absolute Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Rostock

Anmerkung: Daten der Bundesagentur für Arbeit liegen erst 2007 in revidierter Form vor. Aus diesem Grund wurden die Angaben für das Jahr 2016 aus den unrevidierten Daten abgeleitet bzw. geschätzt.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Bundesagentur für Arbeit)

empirica

2.2 Entwicklung des Angebots

2.2.1 Aktuelles Wohnungsangebot in Rostock (Bestandsaufnahme)

Wohnungsbestand nach Gebäudetypologie

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.

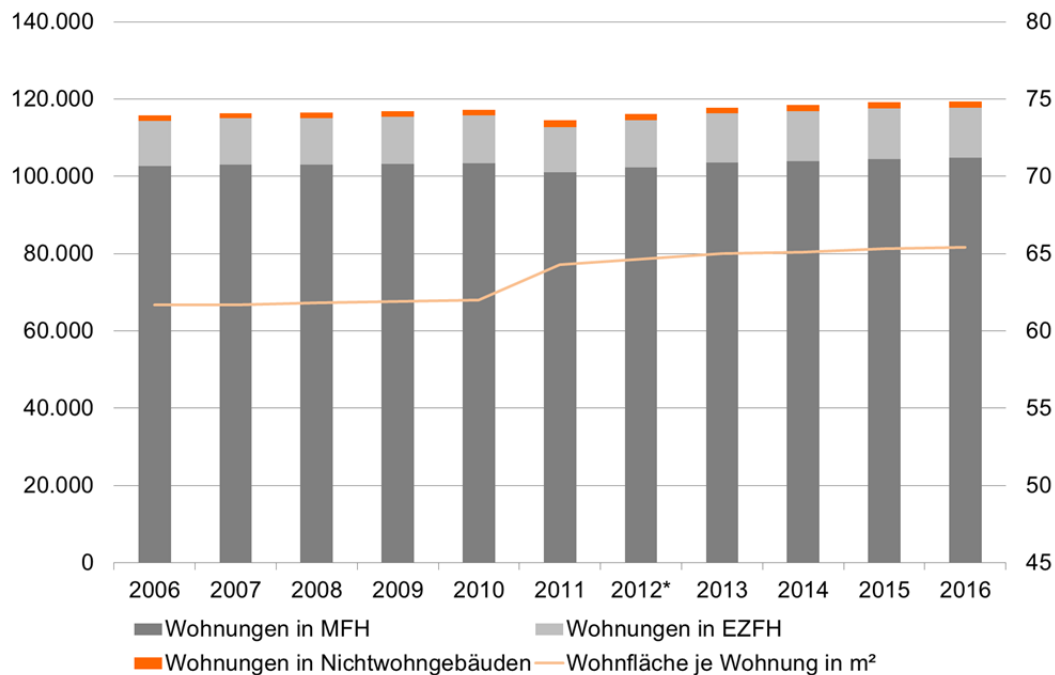
**Wohnungsbestand:
Wohnungen in MFH
dominieren**

Das ist ein Grund, warum in den letzten zehn Jahren in der Summe die Zahl der Wohnungen im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment mit 11 % bzw. 1.320 Wohnungen deutlich stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbau mit 2 % bzw. 2.150 Wohnungen (vgl. Abbildung 8). Diese im Vergleich zum Bestand ungleiche Entwicklung ist einerseits Folge des Stadtumbaus mit dem Rückbau von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment besonders in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends und andererseits Folge des Nachholeffekts bei den Wohnungsfertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau (vgl. Kapitel 2.2.2).

Die Wohnflächenausstattung in Rostock ist zwar gestiegen, aber immer noch relativ niedrig. In den letzten fünf Jahren (2011 bis 2016) erhöhte sich in Rostock die Wohnfläche je Wohnung auf 65,4 m² bzw. um 1,7 % und die Wohnfläche je Einwohner auf 37,6 m² bzw. um 1,4 %. Im Bundesdurchschnitt ist die Wohnfläche deutlich größer (je Wohnung 91,7 m² bzw. je Einwohner 46,5 m²). Das gilt auch für andere größere Städte (z. B. beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Lübeck rd. 74,6 m² bzw. die Wohnflächenausstattung rd. 40 m² je Einwohner).

Steigende, aber relativ geringe Wohnflächenausstattung

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp und der Wohnfläche je Wohnung



* 2011 Zensus, nachfolgend veränderte Erfassungsmethode. Daten des Jahres 2012 interpoliert.

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Der Wohnungsmarkt in Rostock ist angespannt. So standen bei der WIRO (Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH), der größten Vermieterin in Rostock, Ende 2016 nur noch rd. 1,61 % der Wohnungen leer. 2015 waren es 1,68 %. 2011 waren es noch 1,92 %.

Wohnungsleerstand gesunken

Tatsächlich dürfte der stadtweite Leerstand etwas höher sein. Die letzten verfügbaren amtlichen Daten stammen aus dem Jahr 2011. Demnach standen im Mai 2011 (Zensus) in Rostock 3,6 % der Wohnungen leer. Diese Angaben decken sich mit dem

CBRE-empirica-Leerstandsindex.¹ Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex standen in Rostock im Jahr 2011 rd. 3,9 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau leer. Dabei sank die Leerstandsquote bis 2015 auf 3 % und dürfte 2016 nur leicht zurückgegangen sein.²

Definition des marktaktiven Leerstandes - CBRE-empirica-Leerstandsindex

Dargestellt wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. (seit 2009; davor Jahresmittelwerte). Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate).

Im Unterschied dazu umfasst der totale Leerstand den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzukommen aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar, > 6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand.

Der marktaktive Leerstand kann insbesondere auch kleiner sein als eine angenommene Fluktuationsrate, weil er nur unvermietete Wohnungen berücksichtigt. Fluktuation findet auch in vermieteten Wohnungen statt: Im Umzugsmonat bezahlen Mieter häufig zwei Wohnungen. Eine davon steht zwar leer. Es handelt sich aber um „unechten“ Leerstand, da für die Wohnung Miete bezahlt wird.

Definition

Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) =
unmittelbar disponibler (vermietbarer) und mittelfristig aktivierbarer
Leerstand.

Totaler Leerstand (sowohl Geschosswohnungen als auch Eigenheime) =
Marktaktiver Leerstand + nicht marktaktiver Leerstand.

Nicht marktaktiver Leerstand =
Ruinen und dysfunktionale Leerstände, die nicht kurzfristig aktivierbar sind
(> 6 Monate), sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.

¹ Dargestellt wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. (seit 2009; davor Jahresmittelwerte). Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate).

Die resultierenden Leerstandsquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen für alle Landkreise und kreisfreien Städte hochgerechnet. Die Datenbasis hierzu ist ausführlich im Anhang unter Abschnitt 2 „CBRE-empirica-Leerstandsindex:“ dargestellt.

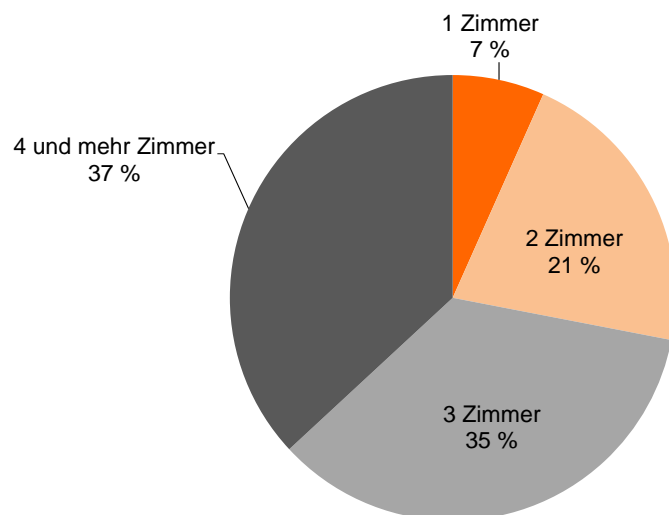
² Die 2016er Daten erscheinen (diesmal) erst im Januar 2018. Gründe für die späte Veröffentlichung ist die Verzögerung bei der Veröffentlichung amtlicher Daten (Statistisches Bundesamt), die als Gewichtungs-/ Hintergrundinformationen benötigt werden.

Wohnungen nach Anzahl der Räume und Größe

Mit Blick auf den Gesamtwohnungsbestand Ende 2016 gab es in Rostock knapp 8.000 1-Zimmer-Wohnungen und 25.500 2-Zimmer-Wohnungen. Knapp zwei Drittel des Bestandes besteht aus größeren Wohnungen (vgl. Abbildung 9). Der Anteil der Wohnungen mit 3 Zimmern lag bei 35 % (41.834) und der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen bei 37 % (44.006).

Auch hier verdeutlicht der Vergleich mit Deutschland und der Hansestadt Lübeck den hohen Anteil an (sehr) kleinen Wohnungen und den geringen Anteil an (sehr) großen Wohnungen. So liegt der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen in Deutschland (D) bei 3 % und in Lübeck (HL) bei 5 %. Bei 2-Zimmer-Wohnungen wird der Unterschied noch deutlicher (D: 9 %, HL: 13 %, HRO: 21 %). 3-Zimmer-Wohnungen sind in Rostock (35 %) relativ häufig (D: 22 %, HL: 27 %). Dafür ist der Bestand an Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr, also die typische Familienwohnung, deutlich niedriger als dies im Bundesgebiet (66 %) oder in Lübeck (56 %) der Fall ist.

Abbildung 9: Wohnungen nach Anzahl der Räume in Rostock im Jahr 2016

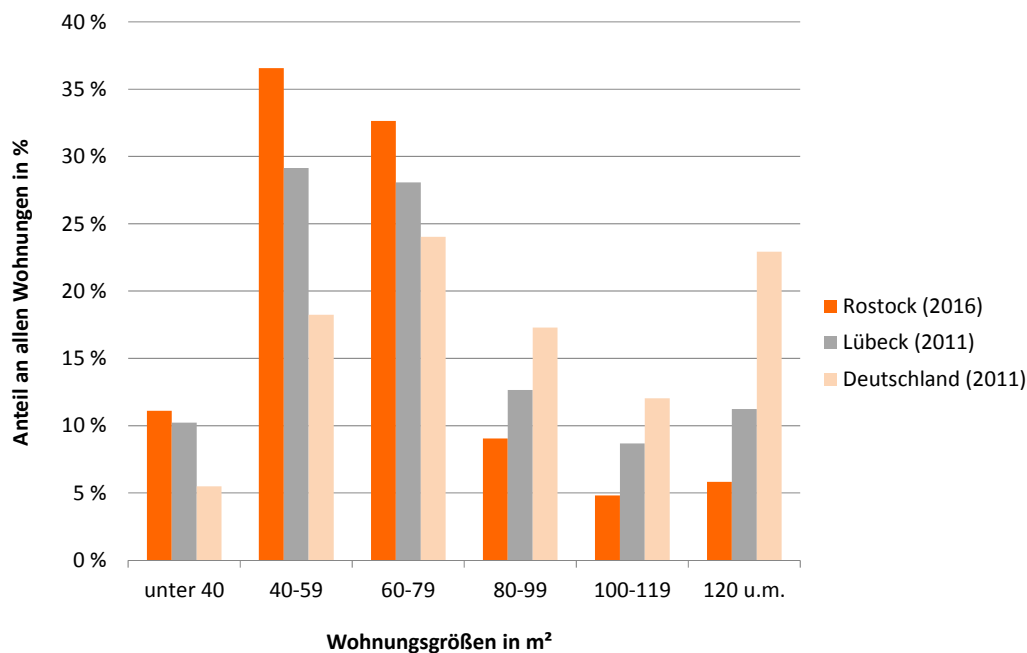


Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Wohnungen unter 60 m² bilden knapp die Hälfte (48 %) des Wohnungsbestandes. Wohnungen mit 60 bis unter 100 m² kommen auf einen Anteil von fast 42 %. Die verbleibenden 12.700 Wohnungen sind größer als 100 m².

Analog zu den Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl sind in Rostock Wohnungen mit kleinen Flächen überrepräsentiert (vgl. Abbildung 10). Fast die Hälfte der Wohnungen (48 %) in Rostock sind kleiner als 60 m². In Deutschland trifft dies auf knapp ein Viertel (24 %) und in Lübeck auf 39 % aller Wohnungen zu. Bei den Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60² bis unter 100 m² entspricht der Anteil sowohl dem des Bundesgebiets (42 %) als auch der Hansestadt Lübeck (41 %). Bei den größeren Wohnungen (100 m² und mehr) wird hingegen wieder deutlich, wo Rostock einen Aufholbedarf hat. So haben lediglich rd. 11 % der Wohnungen eine Fläche von 100 m² und mehr. In Deutschland trifft dies auf gut ein Drittel (35 %) bzw. in Lübeck auf 20 % aller Wohnungen zu.

Abbildung 10: Wohnungen nach Fläche im Jahr 2011 bzw. 2016

Quelle: Zensus 2011, Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Barrierearme und barrierefreie Wohnungen

Eine statistische Quantifizierung von altengerechtem Wohnraum und ein Vergleich mit anderen Städten oder gar dem Bundesgebiet ist nicht möglich, da es dazu keine amtliche Statistik gibt und die Abgrenzung nach der engen Definition nach DIN sehr verschieden gehandhabt wird.

Aus diesem Grund wurden (auf Initiative des Arbeitskreises Mietspiegel) zunächst drei verschiedene Kategorien für den Begriff „Wohnen ohne Barrieren“ gebildet:

1. Barrierefrei nutzbare Wohnungen
2. Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl benutzbare Wohnungen
3. Eingeschränkt barrierefrei nutzbare Wohnungen³

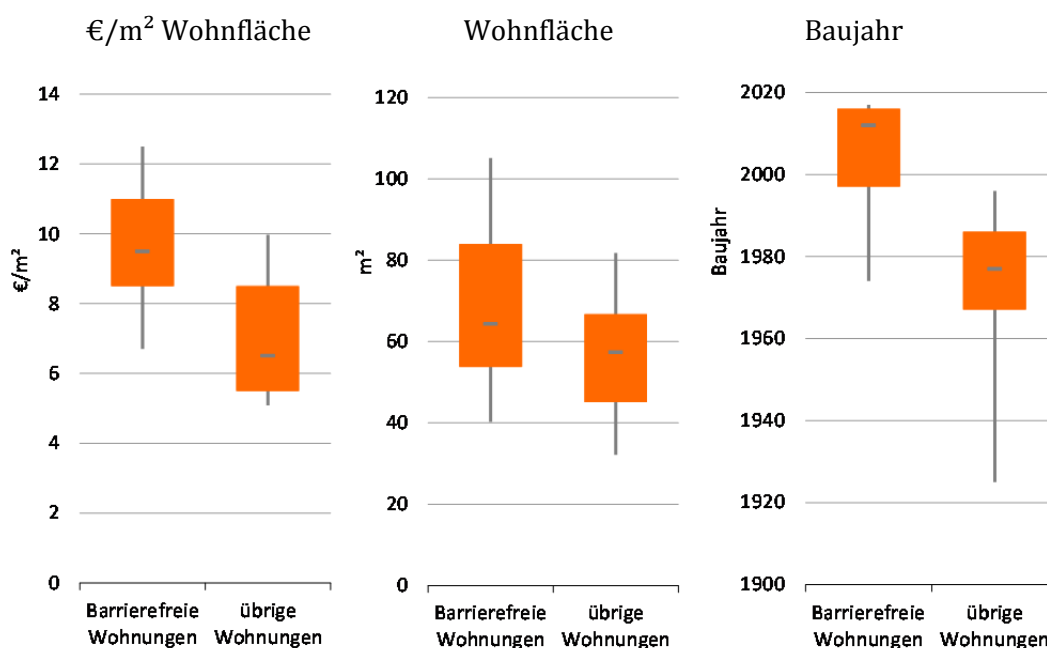
Zur Erfassung wurde bei den Rostocker Wohnungsbaugenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen (die zusammen rd. 54 % des Rostocker Wohnungsbestandes abdecken) der Bestand an Wohnungen ohne Barrieren abgefragt. Demnach fallen etwa 1 % der Wohnungen unter die Kategorie 1, weniger als 1 %

³ Die DIN 18040-2 bestimmt die Grundlagen für die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen. Hierbei wird unterschieden in barrierefrei nutzbare Wohnungen und solche, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Es gibt darüber hinaus eine Reihe von Wohnungen, die nicht der Kategorie barrierefrei gemäß der DIN 18040-2 entsprechen, aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung für Menschen mit Einschränkungen zahlreiche Erleichterungen bieten. Diese Wohnungen sind selbst für Rollstuhlfahrerinnen interessant, da die Wohnungen nach einer Wohnungsanpassung weitgehend barrierefrei nutzbar und erreichbar sind. Es handelt sich um Wohnungen, die mit wenigen Stufen erreichbar sind und innerhalb der Wohnung bereits gute Nutzungsbedingungen aufweisen.

unter die Kategorie 2 und rd. 5 % auf die Kategorie 3. Insgesamt umfasst der Bestand an Wohnungen ohne Barrieren in den befragten Unternehmen rd. 4.120 Wohnungen, was einem Anteil von rd. 6,5 % des Wohnungsbestandes der Unternehmen entspricht.

Nach Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme) nach dem Merkmal „Barrierefreiheit“⁴ lag der Anteil barrierefreier Mietwohnungen im Auswertungszeitraum zwischen Anfang Januar 2016 und Mitte November 2017 an allen angebotenen Mietwohnungen in Rostock bei 3,3 %. Damit ist das Angebot an barrierefreien Wohnungen vergleichbar mit Lübeck (3,1 %), aber zugleich deutlich niedriger als im Bundesgebiet (5,6 %).

Abbildung 11: Barrierefreie Mietwohnungen vs. sonstige Wohnungen in Rostock im Jahr 2017



Erläuterung des Box-Plots siehe Seite 17.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Die barrierefreien Mietwohnungen in Rostock sind im Vergleich zu den übrigen Wohnungen deutlich jünger. Das mittlere Baujahr (Median⁵) barrierefreier Wohnungen liegt bei Mietwohnungen bei 2012 (vgl. Abbildung 11). Bei den angebotenen Mietwohnungen besteht zudem zwischen barrierefreien Wohnungen und den übrigen Wohnungen ein sehr großer Altersunterschied. Daher rührt u. a. der größere Preisunterschied. So sind barrierefreie Wohnungen mit einer Miete (Median) von 9,50 €/m² deutlich teurer als die übrigen Mietwohnungen. Dabei gibt es die günstigsten barrierefreien Wohnungen in Rostock für 6,25 €/m².

Barrierearme Wohnungen im Mittel 45 % teurer

⁴ Die Angaben zur Barrierefreiheit sind Angaben der Verkäufer bzw. Vermieter. Über diese Angaben können Aussagen zu Trends in Rostock gemacht werden.

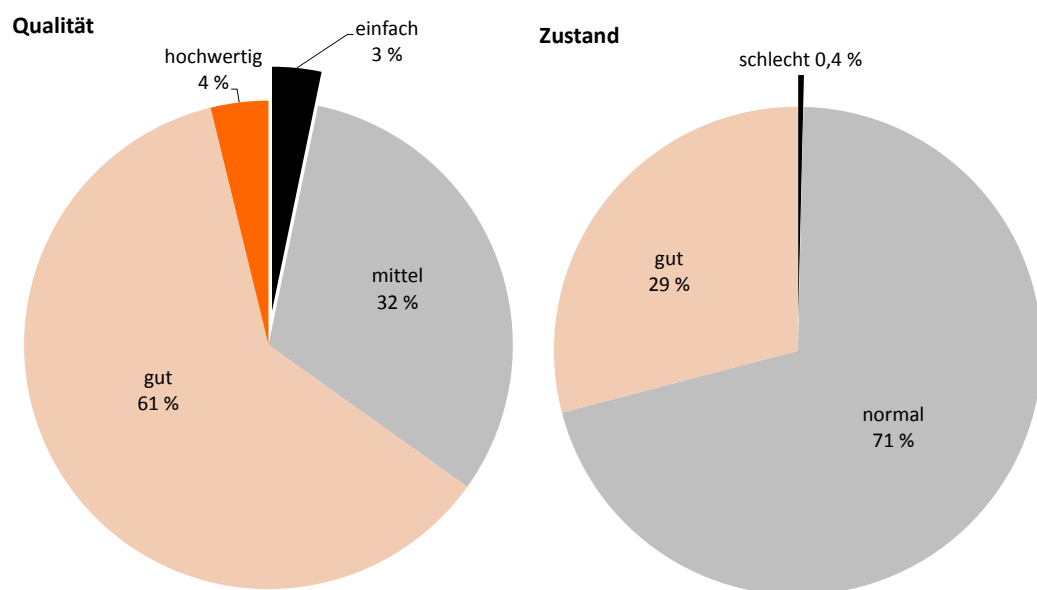
⁵ Der Median ist ein Mittelwert der Preisverteilung. 50 % des Angebots sind günstiger als der Median, 50 % sind teurer. Im Vergleich mit dem arithmetischen Mittel ist der Median weniger beeinflusst von Ausreißern.

Qualität und Zustand der angebotenen Mietwohnungen

Eine Auswertung der empirica-Preisdatenbank nach Ausstattung und Sanierung der angebotenen Mietwohnungen im Geschoss zeigt, dass der Großteil der Wohnungen mindestens über eine gute Qualität verfügt und sich wenigstens in einem normalen Zustand befindet (vgl. Abbildung 12).

Fast zwei Drittel (65 %) der Wohnungen werden in Rostock in guter (61%) oder höherwertiger Qualität (4%) angeboten. Dieser Anteil ist im Bundesgebiet (44 %) oder in Lübeck (38 %) deutlich geringer. Ähnlich gut stellt sich der Zustand dar. So sind in Rostock 71 % der angebotenen Wohnungen in einem normalen Zustand (D: 64 % bzw. HL: 76 %) und 29 % in einem guten Zustand (D: 35 % bzw. HL: 23 %).

Abbildung 12: Qualität und Zustand des Mietgeschosswohnungsbestandes in Rostock im Jahr 2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

2.2.2 Bautätigkeit, Preise und Mieten

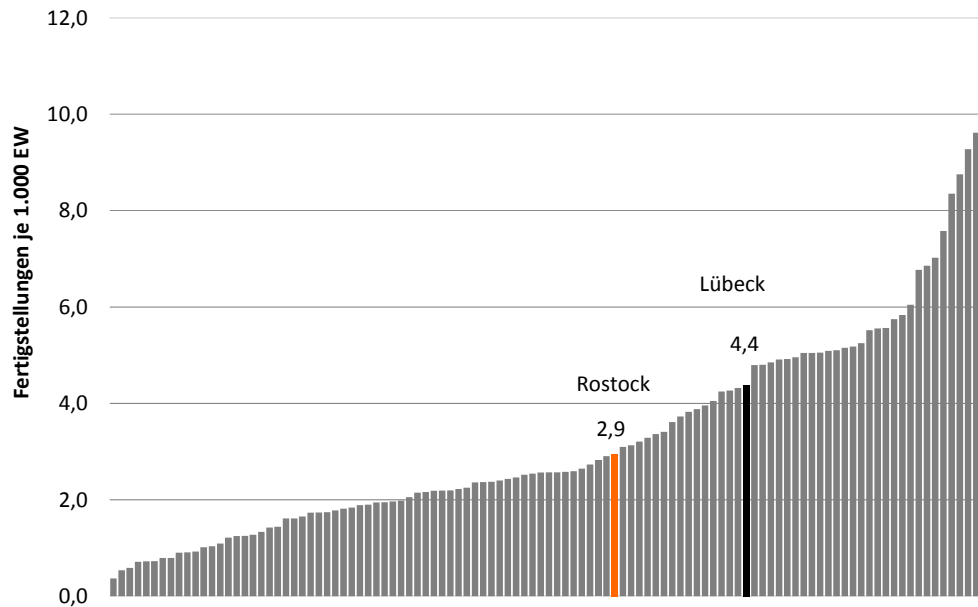
Im Jahr 2016 wurden in Rostock 607 neue Wohnungen fertiggestellt. Hierin sind Fertigstellungen neuer Wohnungen im Bestand, wie Dachausbau oder Umnutzungen, inbegriffen. Dieses Volumen entspricht etwa drei Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner.

Rege Bautätigkeit, vor allem bei Geschosswohnungen

Damit liegt die Bautätigkeit im Vergleich mit den größeren Städten im Osten Deutschlands im Mittelfeld. Unter den neun größeren Städten unter den östlichen Bundesländern rangiert Rostock auf Rang fünf. Am wenigsten Wohnungen – bezogen auf die Einwohnerzahl – wurden in Chemnitz (0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner) bzw. am meisten in Potsdam (9,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner) fertiggestellt. Gemessen an den Fertigstellungen je 1.000 Einwohner und im bundesweiten Vergleich der kreisfreien Städte rangiert die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit 2,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner ebenfalls im Mittelfeld (vgl. Abbildung 13).

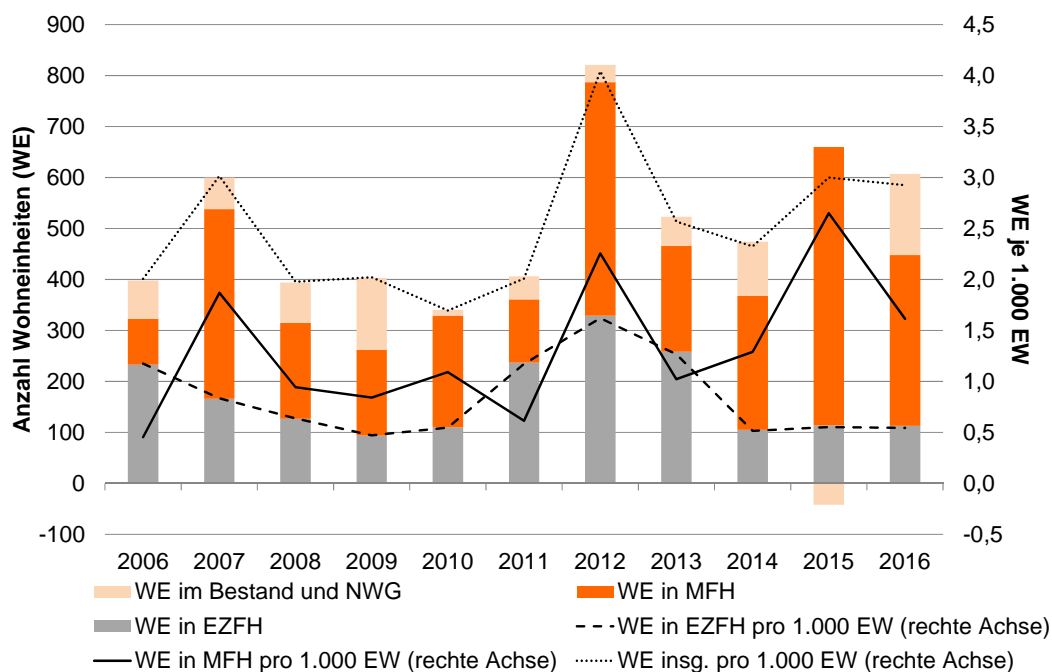
In Lübeck wurden bezogen auf die Einwohner mit 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner hingegen deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt.

Abbildung 13: Wohnungsbautätigkeit in den kreisfreien Städten in Deutschland je 1.000 Einwohner im Jahr 2016



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt), Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **empirica**

Die Bauaktivität lag zuletzt über dem langjährigen Mittelwert (2006 bis 2015) von 498 Wohneinheiten bzw. 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. In den vergangenen fünf Jahren entstanden rd. 30 % aller neuen Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die absolute Zahl der Fertigstellungen in diesem Segment lagen 2015 und 2016 allerdings im Vergleich zu den Vorjahren auf relativ niedrigem Niveau (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Wohnungsneubau in Rostock

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt), Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **empirica**

In jüngerer Vergangenheit wurden weitaus mehr Mehrfamilienhäuser fertiggestellt als in den vergangenen Jahren. Dies ist im Stadtgebiet zu sehen: An zahlreichen zentralen Standorten wird neu gebaut oder sind Projekte in Planung.

In den kommenden Jahren wird die Bautätigkeit in Rostock voraussichtlich weiter ansteigen. So sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung großer neuer Wohnbaustandorte bereits vorangeschritten. Hier können beispielhaft der ehemalige Molkereistandort in der Neubrandenburger Straße mit rd. 450 Wohneinheiten und das Wohn- und Sondergebiet am Südring (Groter Pohl) mit rd. 700 Wohneinheiten sowie das Werftdreieck mit 750 Wohneinheiten genannt werden.

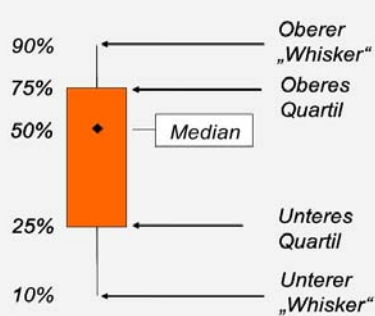
Mieten und Kaufpreise

Die steigende Nachfrage in Rostock führt zusammen mit der nicht in gleichem Maße steigenden Bautätigkeit zu sinkenden Leerständen und damit zu einem höheren Nachfragedruck und steigenden Preisen. Das betrifft insbesondere die gefragten zentralen Lagen wie z. B. Stadtmitte, Hansaviertel oder die Südstadt.

Angebotsmieten:
+10 % seit 2012

Der Medianangebotspreis für Mietwohnungen (alle Baujahre inkl. Neubau) hat sich seit 2012 um knapp 10 % erhöht. Im Jahr 2017⁶ wurden die Hälfte der Mietwohnungen in Rostock für mehr als 6,60 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten.

⁶ Hier und im Folgenden beziehen sich die Angaben zu den Mieten des Jahres 2017 auf das erste Halbjahr.

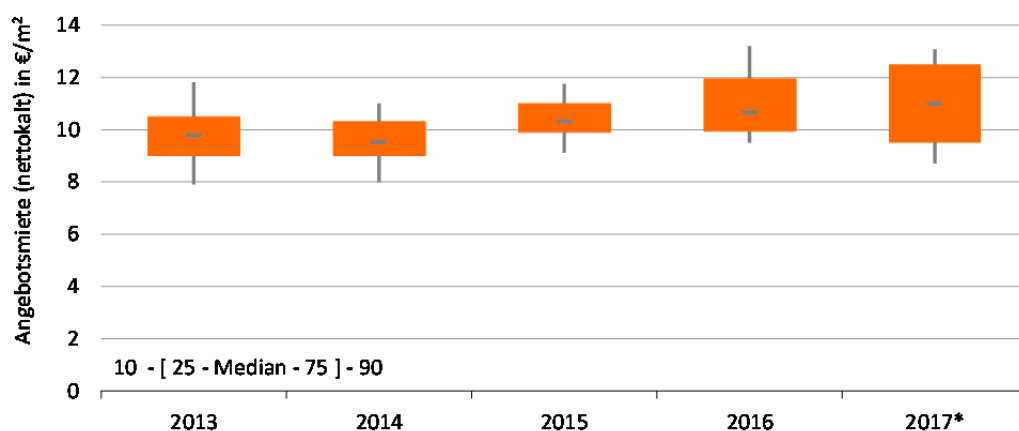
Exkurs: Erläuterung des folgenden „Boxplot“-Schemas

Als „Box“ wird das durch die Quartile 25 bis 75 % bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50 % der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median) in der Box eingezeichnet. Seine Lage vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10 %-Grenze und nach oben auf den Bereich unterhalb der 90 %-Grenze beschränkt. Innerhalb dieser Grenzen liegen 80 % der Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders defizitäre Lagen sowie Ausreißer werden nicht dargestellt.

Im Wohnungsneubau sind die Mietpreisanstiege deutlich höher. Seit 2012 stiegen im Neubausegment die mittleren Mieten um 2,- €/m² bzw. um 22 %. Die Hälfte der Wohnungen im Neubau wurde für mehr als 11,- €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. 10 % der Wohnungen wurden zu weniger als 8,70 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten und 10 % zu 13,08 €/m² Wohnfläche nettokalt und mehr (vgl. Abbildung 15).

**Mieten im Neubau:
+22 % seit 2012**

Abbildung 15: Angebotsmieten für Mietwohnungen (Neubau)



* 1. Halbjahr

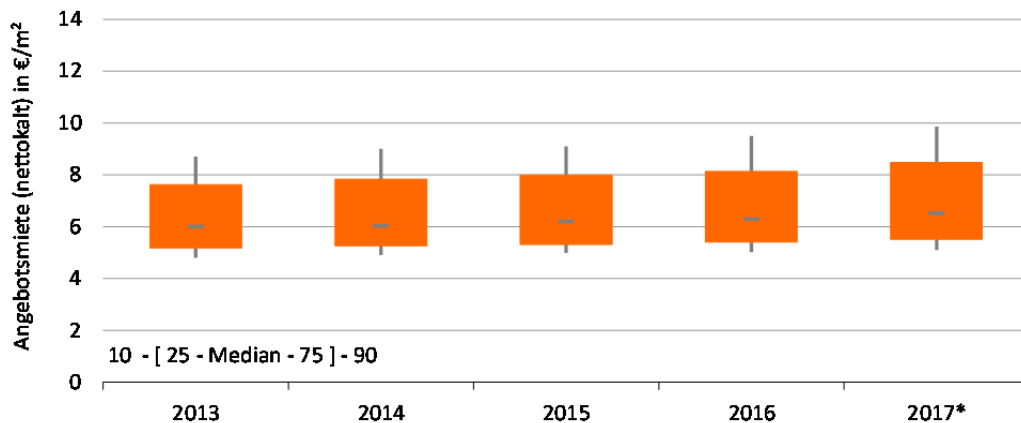
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Deutlich günstiger sind die Wohnungen im Bestand. Hier wurden 50 % der Wohnungen unter 6,52 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten, 10 % unter 5,09 €/m². Ein Viertel der Wohnungen wird im Bestand zu 8,50 €/m² Wohnfläche nettokalt bzw. mehr angeboten und 10 % zu 9,86 €/m² bzw. mehr. Im Bestand fällt auf, dass sich die Steigerungsraten in Abhängigkeit des Preissegments deutlich unterscheiden. So lag die Mietpreissteigerung der Medianmieten (seit 2012) mit 10 % im zweistelligen prozentualen Bereich. Bei den teuersten 25 % der angebotenen Wohnungen stieg die Miete um 13 % und bei den teuersten 10 % sogar um 17 %.

Demgegenüber stieg die Miete der günstigsten Wohnungen moderat. Bei den mittleren 10 % der günstigsten Wohnungen stieg die Miete um 9 % und bei den mittleren 25 % der günstigsten Wohnungen lediglich um 8 %. Das bedeutet, dass aktuell vor allem im mittleren bis gehobenen Segment ein Preis- bzw. Qualitätswettbewerb stattfindet. In einem sich anspannenden Wohnungsmarkt steigen zuerst die höherpreisigen Mieten. Erst zeitlich versetzt ziehen die Mieten im unteren Preissegment nach (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand



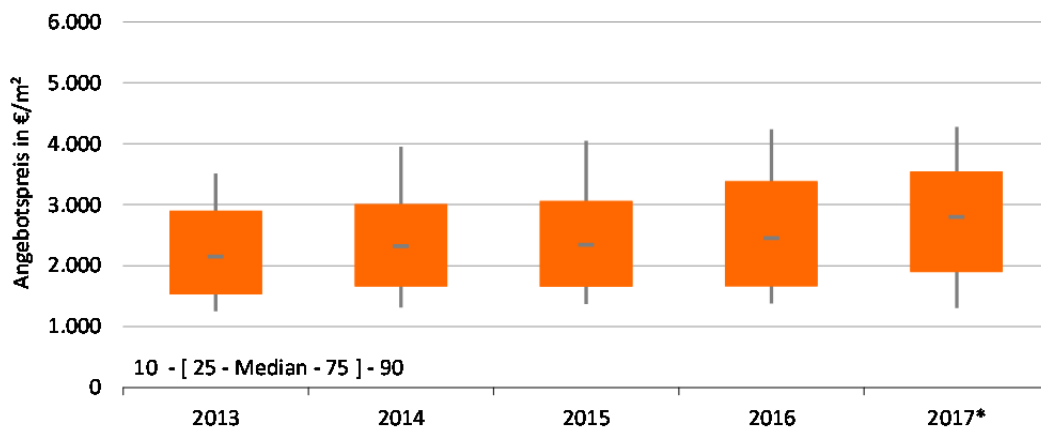
* 1. Halbjahr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Im Segment der Eigentumswohnungen (ETW) macht sich die steigende Nachfrage durch noch stärker steigende Angebotspreise bemerkbar. Der Medianangebotspreis aller Baujahre ist seit 2012 um rd. 56 % gestiegen. Im Jahr 2017 wurde die Hälfte aller Eigentumswohnungen in Rostock für mehr als 2.800 €/m² Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 17). Dabei gibt es erhebliche räumliche Abweichungen. Im ersten Halbjahr 2017 lag der Angebotspreis in Warnemünde im Median bei rd. 4.000 €/m² Wohnfläche. Auch in Markgrafenheide waren die angebotenen Wohnungen mit rd. 3.260 €/m² im Median deutlich teurer als im Rostocker Durchschnitt. Darüber hinaus ist die Stadtmitte mit rd. 3.430 €/m² überdurchschnittlich teuer.

**Angebotspreise
ETW: +56 % seit
2012**

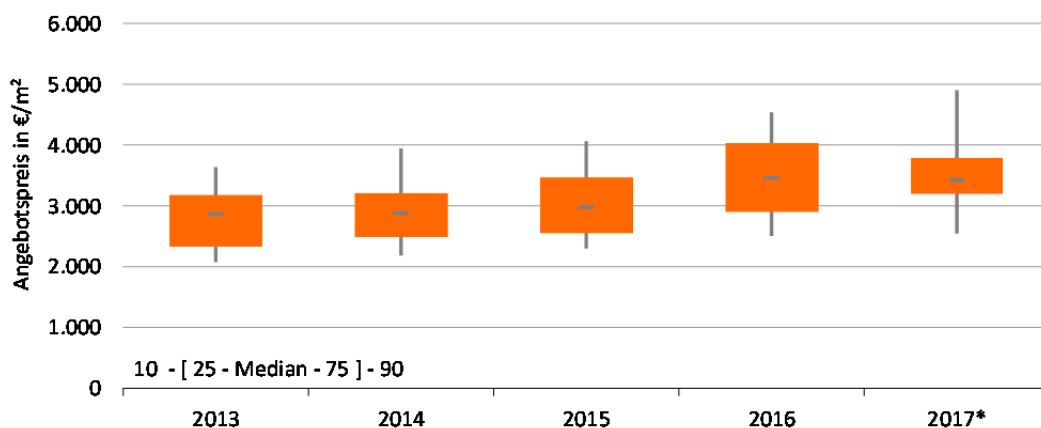
Abbildung 17: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (alle Baujahre)

* 1. Halbjahr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Im Wohnungsneubau führt die steigende Nachfrage und die geringe Neubautätigkeit zu Preissteigerungen: Der Medianangebotspreis für neue Eigentumswohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist im Zeitraum 2012 bis 2017 um 40 % von rd. 2.440 auf rd. 3.420 €/m² Wohnfläche angestiegen. Die günstigsten 10 % der angebotenen Eigentumswohnungen (Neubau) werden zu 2.500 €/m² Wohnfläche bzw. weniger angeboten und die teuersten 10 % ab rd. 4.900 €/m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 18).

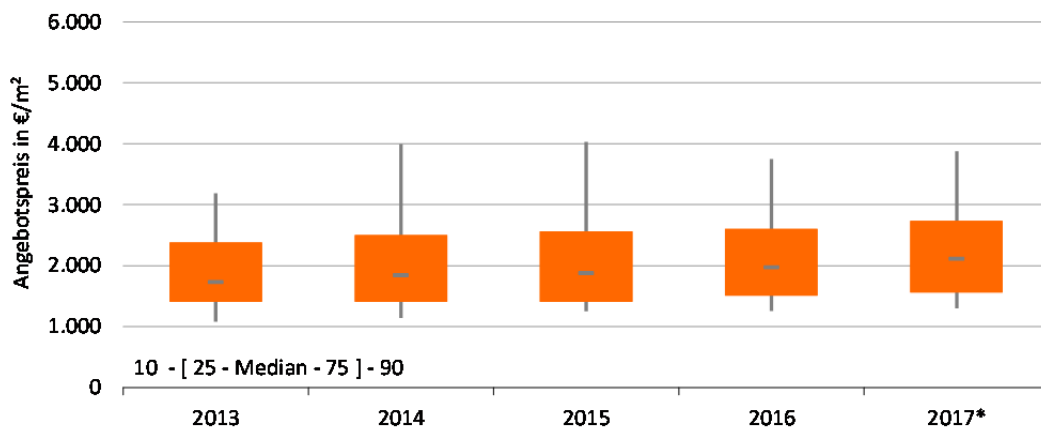
Abbildung 18: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau)

* 1. Halbjahr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Der Angebotspreis für Bestandswohnungen stieg im gleichen Zeitraum (2012 bis 2017) relativ sogar etwas stärker als z. B. Wohnungen im Neubausegment. Über die Hälfte der Wohnungen wurde Mitte 2017 in Rostock zu 2.110 €/m² Wohnfläche angeboten. Damit stieg das mittlere Preisniveau seit 2012 um rd. 43 %. Die mittleren 80 % der angebotenen Bestandswohnungen wurden zwischen 1.300 und 3.875 €/m² Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand)

* 1. Halbjahr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

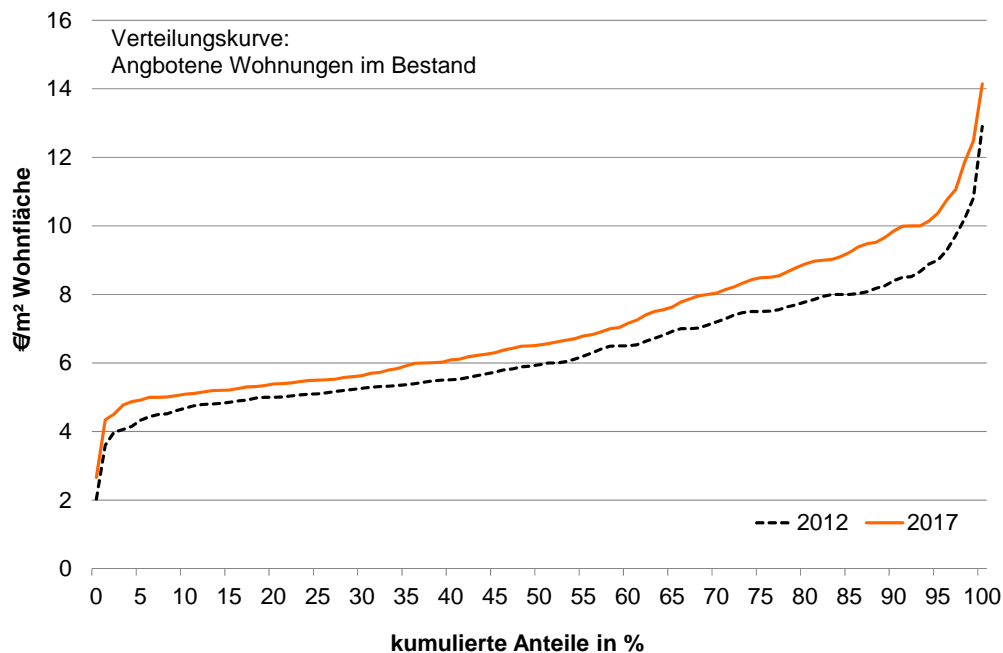
2.2.3 Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist in Rostock wie in vielen anderen deutschen Städten ein Thema. In angespannten Märkten haben es Haushalte mit geringem Einkommen häufig schwer, angemessene Wohnungen zu preisgünstigen Mieten zu finden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es selbst für Haushalte mit mittleren oder größeren Einkommen schwierig sein kann, eine für sie angemessene und damit bezahlbare Wohnung zu finden.

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Preisniveau von 2012 bis 2017 im Median um gut 10 % nettokalt angestiegen. Mit einer Medianmiete in Höhe von 6,52 €/m² (im Bestand) ist das Niveau aber immer noch vergleichsweise moderat (vgl. Abbildung 20). 40 % aller angebotenen Mietwohnungen (ohne Neubau) wurden im Jahr 2017 zu 6,09 €/m² oder weniger (nettokalt) angeboten, für das unterste Drittel der Wohnungen lag die Mietpreisschwelle bei 5,80 €/m². Im zeitlichen Vergleich und bei der Analyse der Verteilungskurve fällt zudem auf, dass von den Preissteigerungen nicht alle Segmente gleichermaßen betroffen sind. Unter demselben Preisdruck stünden die verschiedenen Preissegmente, wenn sich die Verteilungskurven im Zeitverlauf parallel verschöben. Dies war in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock allerdings nicht der Fall (vgl. Abbildung 20). Tatsächlich sind in Rostock die Preise im oberen Segment deutlicher gestiegen, als dies im unteren Segment der Fall war.

Preisniveau leicht gestiegen, aber noch moderat

Abbildung 20: Verteilungskurven der Angebote nach Miethöhe in Rostock in den Jahren 2012 und 2017



Anmerkung: Für 2017 lagen zum Berichtsstand nur Daten des 1. Halbjahrs vor.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Die Schwierigkeit bei der Analyse des Segments „bezahlbarer Wohnraum“ ist, dass es sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung hängt einerseits vom Einkommen und andererseits von der Höhe der Wohnkosten ab. Ob Wohnraum bezahlbar ist, ist eine Funktion von Nachfrage **und** Angebot. So kann Wohnraum selbst in Kommunen mit einem sehr hohen Anteil an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen für alle Haushalte bezahlbar sein, wenn gleichzeitig hinreichend Wohnungen verfügbar sind und das Preisniveau niedrig ist. Diese Situation trifft sogar – trotz der aktuellen Diskussion über die zunehmende Unbezahlbarkeit des Wohnens – für sehr viele strukturschwächere Regionen in Deutschland zu. Die Bezahlbarkeit unterscheidet sich zwischen den Regionen. Die Bezahlbarkeit in München gestaltet sich anders als die Bezahlbarkeit in Rostock.

Bezahlbarer Wohnraum ist unbestimmter Rechtsbegriff

Gleichwohl kommt die Definition von Bezahlbarkeit nicht ohne normative Grundprämissen aus. Zum Teil werden dafür Mietbelastungsquoten herangezogen (z. B. 30 %). Das hat den Nachteil, dass der Wohnraum bei einkommensstärkeren Haushalten mit der Belastungsquote von über 30 % als nicht bezahlbar gilt.

Definition erfordert normative Grundprämissen

Eine andere Möglichkeit ist, im Rahmen einer Residualwertbetrachtung an drei verschiedenen Haushaltstypen zu zeigen, wie viel Geld einem bestimmten Haushaltstyp in Abhängigkeit des Einkommensniveaus⁷ nach Abzug aller Kosten für den Lebens-

Abgrenzung des bezahlbaren Segments über Residualwertrechnung

⁷ Zur Abgrenzung der verwendeten Einkommensklassen „einkommensschwach“, „mittleres Einkommen“, „einkommensstark“ vgl. Abschnitt 3.1

unterhalt für die Anmietung einer Wohnung übrig bleibt. Bei den einkommensschwachen Haushalten wird unterstellt, dass die Haushaltstypen weniger als 70 % des Medianeinkommens (differenziert nach Haushaltstyp) zur Verfügung haben. Die Kosten zur Sicherung des Lebensunterhalts aus den aktuellen Regelsätzen der Grundsicherung werden dabei als Referenzgröße herangezogen und es wird unterstellt, dass der einkommensschwache Haushalt den 1-fachen Regelsatz zur Sicherung seines Lebensunterhalts benötigt. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen wird unterstellt, dass sie zur Sicherung der Lebenshaltungskosten das 1,5-Fache der Regelsätze benötigen und über das Medianeinkommen (differenziert nach Haushaltstyp) verfügen. Einkommensstarke Haushalte verfügen über mindestens das 1,5-Fache des Medianeinkommens (differenziert nach Haushaltstyp) und benötigen das 2-Fache des Regelsatzes zur Deckung der Lebenshaltungskosten.

Aus den Differenzen und im Vergleich mit den Bestandsmieten bzw. den Angebotsmieten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird deutlich, wie viel Wohnfläche verschiedene Haushalte konsumieren könnten. Reicht das Einkommensniveau aus, um entsprechend großen Wohnraum (z. B. Wohnflächengrenzen der Richtlinien im sozialen Wohnungsbau) anzumieten, gilt Wohnraum als bezahlbar. Diese Modellrechnung wird (beispielhaft) an drei verschiedenen Haushaltstypen (verrentete Singles, Paare mit zwei Kindern im Alter zwischen sechs und 18 Jahren und alleinerziehende Elternteile mit einem Kind über 14 Jahre) durchgeführt und in Tabelle 1 für die aktuelle mittlere Angebotsmiete (6,60 €/m²) plus 3,- €/m² für die Neben- bzw. Heizkosten dargestellt.

Tabelle 1: Bezahlbarer Wohnraum für ausgewählte Wohnungsnachfrager

	Flächen- grenze ¹	Einkommen (unterstellt) ²	Lebensunterhalt (unterstellt) ³	restl. Einkommen u.a. für Miete	Bezahlbarer Wohnraum ⁴
Alleinerziehendes Elternteil					
einkommensschwach		1.330 €	732 €	598 €	66 m²
mittleres Einkommen	60 m²	1.900 €	1.098 €	802 €	88 m²
einkommensstark		2.850 €	1.464 €	1.386 €	152 m²
Paar mit zwei Kindern					
einkommensschwach		2.450 €	1.360 €	1.090 €	108 m²
mittleres Einkommen	90 m²	3.500 €	2.040 €	1.460 €	160 m²
einkommensstark		5.250 €	2.720 €	2.530 €	278 m²
1-Personen-Rentner-Haushalt					
einkommensschwach		980 €	416 €	564 €	62 m²
mittleres Einkommen	45 m²	1.400 €	624 €	776 €	85 m²
einkommensstark		2.100 €	832 €	1.268 €	139 m²

¹ Flächengrenzen lt. Richtlinie (WoBauSozRL), ^{2,3} angepasster Regelsatz bzw. Lebensunterhalt für den gesamten Haushalt, ⁴ berechnet nach der Medianangebotsmiete (Ende 2017) in Höhe von 6,60 €/m² zzgl. 3,- €/m² Heizkosten bzw. Nebenkosten.

Quelle: Richtlinie Wohnungsbau Sozial - Technische Förderbestimmungen MV, Regelsätze gültig ab Januar 2018, Haushaltsbefragung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Berechnungen **empirica**

Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „1-Personen-Rentnerhaushalt“

Ein Singlerentner mit mittlerem Einkommen (1.400 €/Monat) benötigt jeden Monat das 1,5-Fache des Regelsatzes, also 624 € für seinen Lebensunterhalt. Aus der Differenz der beiden Größen ergibt sich ein Resteinkommen von 776 €, das theoretisch für die Wohnung zur Verfügung steht. Bei einem bestehenden Mietvertrag, einer Miete von 5,89 €/m² Wohnfläche (Bestandsmieten lt. Mietspiegel) und 3,- €/m² für Heizung und Nebenkosten ist für Singlerentner mit mittleren Einkommen eine 85 m² große Wohnung bezahlbar, also rd. 40 m² wie er lt. Förderrichtlinie benötigt. In der Neuvermietung sind die Mieten etwas höher. Rund 50 % der Wohnungen werden hier derzeit zu 6,60 €/m² Wohnfläche angeboten. Damit ist für Singlerentner mit mittlerem Einkommen (unter Berücksichtigung von 3,- €/m² für Heiz- und Nebenkosten) ebenfalls eine Wohnung mit adäquater Wohnfläche finanzierbar.

Bei den einkommensschwächeren Singlerentner wird unterstellt, dass ihnen lediglich 70 % des Medianeinkommens (980 €) zur Verfügung stehen und ihnen zur Sicherung des Lebensunterhalts der Regelsatz (416 €) ausreicht. Bei einkommensstarken Singles wird angenommen, dass sie über das 1,5-Fache des Medianeinkommens (2.100 €) verfügen und das 2-Fache des Regelsatzes (832 €) zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes benötigen. Analog zur Berechnung der Singlerentner mit mittlerem Einkommen ergibt die Berechnung, dass sich Singles unabhängig vom Einkommen und vom Erwerbsstatus (Rentner vs. Nichtrentner) eine Wohnung mit mindestens 45 m² (förderfähige Flächengrenze im sozialen Wohnungsbau) am freien Wohnungsmarkt finanzieren können. Die Bezahlbarkeit der adäquaten Wohn-

Bezahlbarkeit von Wohnungen für Singles mit mittleren Einkommen gewährleistet

fläche wird bei Singlerentnerhaushalten allerdings eingeschränkt, wenn das Einkommen unter 59 % des Medianeinkommens sinkt.

Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „Paare mit zwei Kindern“

Bei Paaren mit zwei Kindern im Alter zwischen 6 und 18 Jahren ist die Situation in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum ebenfalls entspannt. So benötigt diese Haushaltskonstellation als einkommensschwache Familie zu Sicherung der Lebenshaltungskosten jeden Monat rd. 1.360 €, während ihr bei einem Einkommen von rd. 70 % des Medianeinkommens 2.450 € zur Verfügung stehen. Aus der Differenz bzw. dem Resteinkommen abgeleitet zeigt sich, dass Paare mit zwei Kindern zwischen 6 und 18 Jahren, sofern sie wenigstens über 70 % des Medianeinkommens verfügen, mit Ihrem Resteinkommen 108 m² bezahlen können. Das sind rd. 18 m² mehr als sie lt. Förderrichtlinie (Fördergrenze 90 m²) benötigen. Sofern das Einkommen allerdings auf 60 % des Medianeinkommens sinkt, sind 90 m² für einkommensschwächerer Haushalte kaum noch finanzierbar. Einkommensstärkere Paare mit zwei Kindern in dieser Altersklasse hingegen haben keine Schwierigkeiten, eine entsprechende Wohnungsgröße zu finanzieren.

Bezahlbarer Wohnraum für Paare mit Kindern zwischen 6 und 18 Jahren und mittlerem bzw. höherem Einkommen vorhanden

Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „Alleinerziehendes Elternteil“

Bei alleinerziehenden Elternteilen zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie bei dem geschilderten Paarhaushalte mit Kindern. So ist für alleinerziehende Elternteile mit einem Kind mit mittlerem Einkommen bzw. bei den einkommensstarken alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind die Bezahlbarkeit einer adäquaten Wohnungsgröße sichergestellt. Selbst bei den einkommensschwachen alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind ist die eigenständige Finanzierbarkeit einer angemessenen Wohnungsgröße möglich. Das gilt zumindest, solange das Einkommen nicht deutlich unter die Grenze von 70 % des Medianeinkommens sinkt. Die aus den Regelsätzen abgeleiteten Kosten für die Lebenshaltung belaufen sich bei alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind (älter als 14 Jahre) auf rd. 732 € im Monat. 70 % des Medianeinkommens von alleinerziehenden Elternteilen entsprechen 1.330 €. Dementsprechend verbleiben 598 € für die Miete, womit bei einem bestehenden Vertrag bei einer Bestandsmiete von 5,89 €/m² (Mietspiegel) und 3,- €/m² für die Neben- und Heizkosten rd. 67 m² bezahlbar sind und im Falle eines Umzugs bei einem Neuvertrag immerhin noch rd. 61 m² bezahlbar sind. Das ist mehr als z. B. in der Flächengrenze der Förderrichtlinien (60 m²). Viel niedriger als 70% des Medianeinkommens darf das Einkommen des alleinerziehenden Elternteils allerdings auch nicht sinken. So wird es bereits richtig eng für alleinerziehende Elternteile (mit einem Kind über 14 Jahren), wenn das Einkommen auf 67 % des Medianeinkommens sinkt. Dann ist es für alleinerziehende Elternteile nicht mehr möglich, angemessene Wohnungsgrößen selbst zu finanzieren bzw. zu bezahlen. Analog dazu ist die Situation für alleinerziehende Elternteile mit mehr als einem Kind durchweg angespannt. Das betrifft in der Regel jede Einkommensgruppe der alleinerziehenden Elternteile mit zwei Kindern, sofern sie auf eine Mietwohnung angewiesen sind.

Wohnungen in adäquater Größe für alleinerziehende Elternteile mit zwei und mehr Kindern kaum bezahlbar

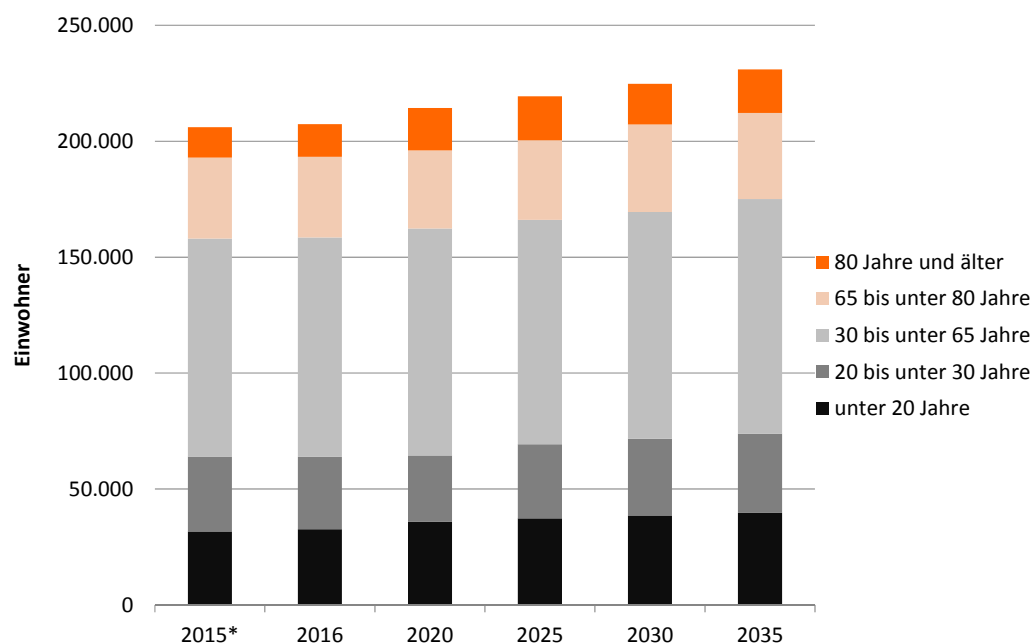
2.3 Prognose der Wohnungsnachfrage auf dem gesamten Rostocker Wohnungsmarkt

2.3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Für den Wohnungsbedarf ist entscheidend, wie sich die Nachfrage zukünftig entwickelt. Die hier dargestellten Prognosen basieren auf der aktuellen Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Basisjahr 2015. Nach der städteigenen Bevölkerungsprognose wächst Rostock bis 2035 auf rd. 230.950 Einwohner an. Absolut ist dabei der Zuwachs bei den unter 20-Jährigen mit rd. 8.000 bzw. 25 % auf 39.700 Einwohner am höchsten (vgl. Abbildung 21). Ebenfalls ist ein hoher Zuwachs bei Personen im Alter zwischen 30 und 65 Jahren zu verzeichnen. In dieser Altersgruppe wächst die Zahl der Einwohner bis 2030 um rd. 7.200 auf rd. 101.250 Einwohner an. Faktisch sind es also die Familien (Kinder bzw. Einwohner unter 20 Jahren und die Eltern, also Personen im Alter von 30 bis unter 65 Jahre), die in den nächsten Jahren die nachfragestärkste Gruppe bilden.

Neben dem geschilderten Personenkreis wächst bis 2035 in Rostock die Zahl der alten Senioren (80 Jahre und älter) mit rd. 44 % relativ am stärksten. Nach der vorliegenden Prognose werden 2035 rd. 18.800 80-Jährige und Ältere in Rostock leben. Das sind rd. 5.750 mehr als im Jahr 2015. Um jeweils 6 % wachsen die Einwohner der Altersgruppen 20 bis unter 30 Jahre (um 1.850 Einwohner) und die jungen Senioren, also die Einwohner im Alter von 65 bis unter 80 Jahren (um rd. 2.200 Einwohner).

Abbildung 21: Prognose der Einwohnerzahl in Rostock nach Altersklassen



* Basisjahr

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

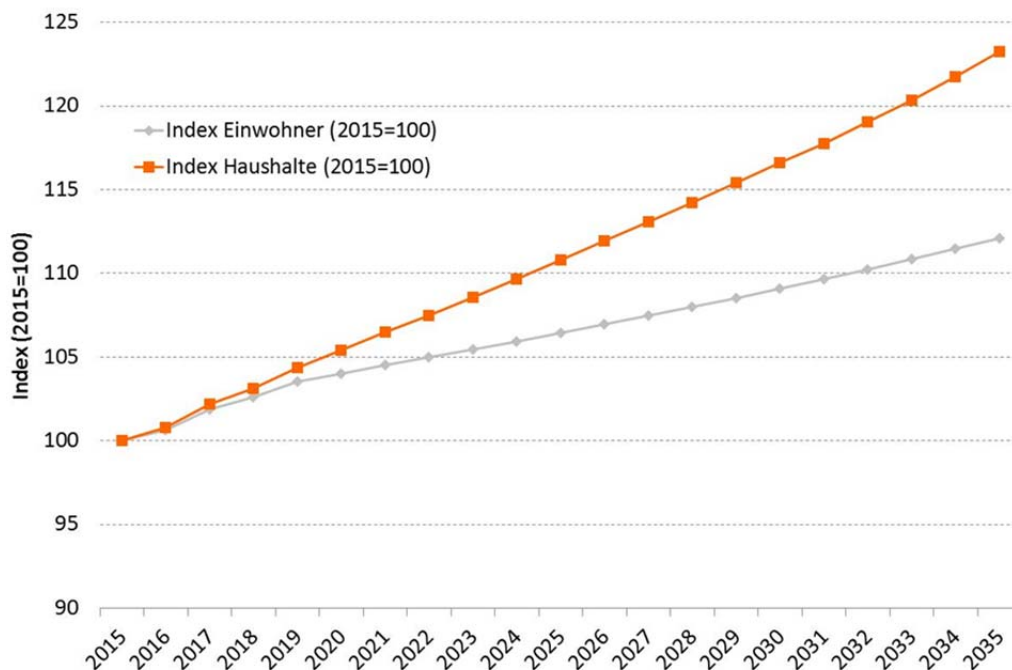
Auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt hat empirica die Zahl der Haushalte und die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Die Methodik der empirica-Prognosen

wird im Anhang (ab Seite 70) erläutert. Zudem findet sich im Anhang in Kapitel 1.4 eine „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen.

Die Prognose der Wohnungsnachfrage in Rostock unterstellt für den Zeitraum 2016 bis 2035 einen Bevölkerungszuwachs um 11 % und damit einen Anstieg um knapp 23.600 Einwohner. Im gleichen Zeitraum steigt die Zahl der privaten Haushalte sogar um 22 % (vgl. Abbildung 22). Das ist möglich, weil die mittlere Haushaltsgröße von heute knapp 1,8 Personen auf gut 1,6 im Jahr 2035 sinkt.⁸ Im Ergebnis wird es gemäß der Prognose bis zum Jahr 2035 rd. 25.900 Haushalte in der Stadt mehr geben als heute.

**2016 bis 2035
wächst Zahl der
Einwohner um 11 %,
Zahl der Haushalte
um 22 %**

Abbildung 22: Prognose der Einwohnerzahl und der privaten Haushalte



Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen **empirica**

2.3.2 Wohnungsneubauprognose

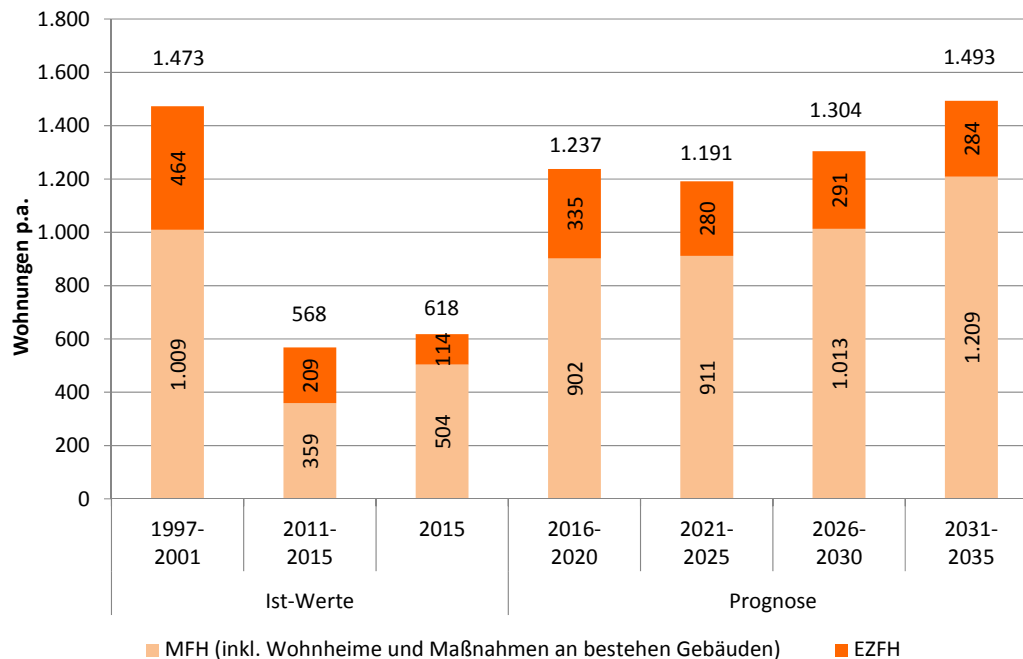
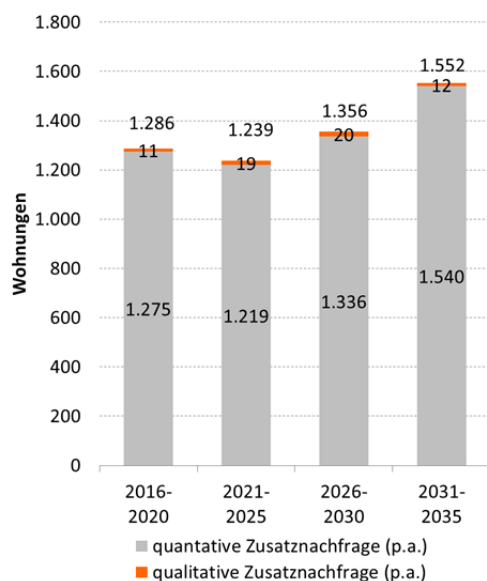
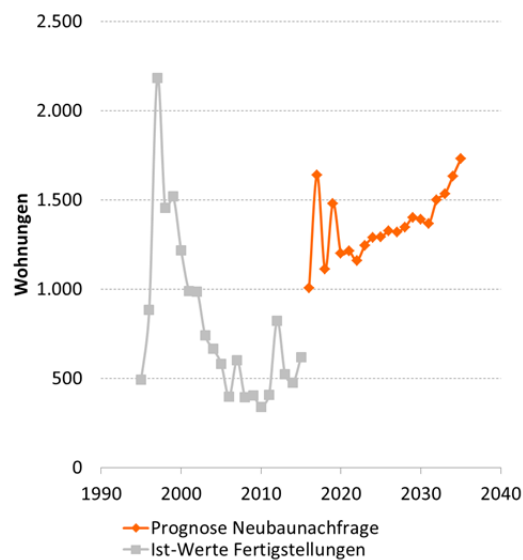
Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten. Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage Neubau erforderlich (rd. 26.900 Einheiten im Zeitraum 2016-2035). Daneben gibt es eine exogene Neubaunachfrage, die daher kommt, dass die Menschen Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht bietet. In „klassischen“ Wohnungsmarkmodellen hat man diesem Umstand durch eine Ersatzquote Rechnung getragen. Sie wurde üblicherweise bei Werten zwischen 0,1 und 0,3 % des Bestandes angesetzt. Diese normative Setzung hat empirica durch ein verbessertes Modell ersetzt (vgl. Abbildung 23). Dabei wird auf

**Ersatzbedarf vs.
„qualitative Zusatz-
nachfrage“**

⁸ Der Rückgang der mittleren Haushaltsgröße ist ein bundesweiter Trend und eine Folge des demografischen Wandels. Unter anderem durch die Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung werden die Haushalte im Schnitt älter und damit auch kleiner.

empirischer Basis – unter Berücksichtigung der verfügbaren Wohnungsqualitäten – eine sogenannte „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Diese Zusatznachfrage fällt umso kleiner aus, je stärker die lokale Wohnungsnachfrage wächst. Denn je mehr Neubau bereits durch mengenmäßiges Wachstum hinzukommt, desto weniger fehlen die neuen Qualitäten (nur rd. 300 Einheiten im Zeitraum 2016-35).⁹

⁹ Die implizite Ersatzquote für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt demnach nur bei 0,01 %.

Abbildung 23: Prognose der Neubaunachfrage**Jährliche Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen und Eigenheimen****Quantitative vs. qualitative Nachfrage****Ist-Werte ab 1995 und Prognose bis 2035**

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Die Masse der Fertigstellungen in der nächsten Zeit sollte weiterhin im Geschoss realisiert werden, denn der klassische Geschosswohnungsbau wird seine Bedeutung behalten. Gut drei Viertel der Zusatznachfrage bis 2035 entfällt auf dieses Segment (78 %). Das entspricht jährlich rd. 940 bis 1.260 Wohneinheiten, Tendenz steigend.

Weiterhin hohe Bedeutung des Geschosswohnungsbaus

Auf Ein-/ Zweifamilienhäuser und einfamilienhausähnliche Wohnformen entfällt das verbleibende Viertel (22 %).¹⁰ Das entspricht jährlich 287 bis 344 Wohneinheiten, Tendenz fallend. Dieses Volumen wurde in Rostock lediglich im Spitzenjahr 2012 erreicht. Bis 2035 beläuft sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Rostock auf rd. 6.100 Wohnungen, davon gut 3.200 bis zum Jahr 2025.

Die Zahl der bewohnten Wohneinheiten in Wohn-/ Nichtwohngebäuden lag Ende des Jahres 2016 bei knapp 118.000. Dies entspricht der tatsächlich am Markt realisierten Nachfrage. Davon befinden sich rd. 105.000 Einheiten im Geschoss, etwa 13.000 in Eigenheimen. Nach empirica-Prognosen wird die Nachfrage zwischen 2016 und 2035 auf gut 144.000 ansteigen. Dabei ist der relative Anstieg bei Eigenheimen (+42 %) etwas größer als bei Geschosswohnungen (+19 %). Absolut betrachtet steigt aber die Nachfrage nach Geschosswohnungen mit nahezu 20.000 Einheiten weitaus stärker als die Nachfrage nach Eigenheimen (+6.000).

Zuwachs der Wohnungsnachfrage um rd. 25.900 Wohnungen

Hauptzielgruppe für Einfamilienhäuser sind Familien. Bei den o. g. Zahlen ist zu beachten, dass wir unter „Ein-/ Zweifamilienhäusern“ auch „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Geschoss verstehen. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude gemeint, die private Rückzugsflächen und (ebenerdigen) Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Für Nachfrager mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus, die aber eine zentrale Lage bevorzugen oder nicht über das entsprechende Vermögen verfügen, stellen „Einfamilienhausqualitäten im Geschoss“ vielfach eine Alternative dar.

„Einfamilienhaus-ähnliche“ Wohnungen

2.3.3 Warum die Nachfrage nach großen Wohnungen weiter steigt

In Deutschland hat die Zahl der Privathaushalte in den letzten zehn Jahren (seit 2006) um fast 1,2 Mio. zugenommen. Gestiegen ist allerdings ausschließlich die Zahl kleiner Haushalte mit maximal zwei Personen, während die Zahl größerer Haushalte durchweg gesunken ist (vgl. Abbildung 24). In der Folge ging die durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern je Privathaushalt im gleichen Zeitraum von 2,08 auf 2,01 zurück. Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten ist bereits seit Jahrzehnten zu beobachten und Ergebnis unterschiedlicher gesellschaftlicher Trends. Ein wesentlicher Trend ist die Alterung der Gesellschaft und damit die Zunahme älterer und kleinerer Haushalte.

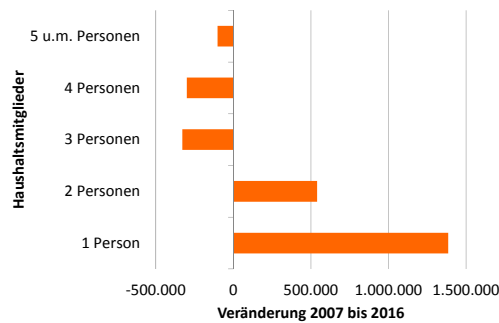
Trotz der Zunahme von kleinen Haushalten sind in der Vergangenheit zu einem nicht unwesentlichen Teil eher größere Wohnungen fertiggestellt worden: Knapp 50 % aller rd. 2 Mio. zwischen 2007 und 2016 fertiggestellten Wohnungen sind in Ein- oder Zweifamilienhäusern entstanden. Die Fertigstellungen haben eine zunehmende Nachfrage nach großen Wohnungen befriedigt, obwohl ein definitorischer

¹⁰ Diese Relationen ergeben sich aus der vorausberechneten Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und ihrer Struktur (u. a. Alter und Größe): Größere Haushalte (in der Regel Familien) fragen tendenziell häufiger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach, während ältere und kleinere Haushalte eher Wohnungen im Geschosswohnungsbau suchen.

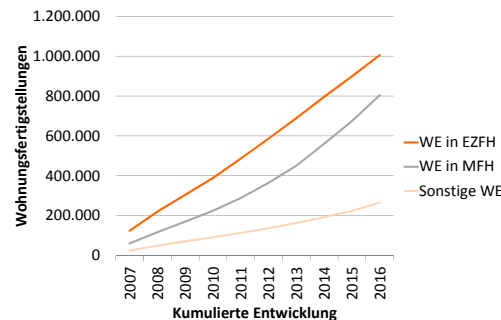
normativer Bedarf (kleine Wohnungen für kleine Haushalte) eher zu kleinen Wohnungen hätte führen müssen.

Abbildung 24: Vergleich von Bedarfs- und Angebotsentwicklung in den letzten zehn Jahren in Deutschland

Veränderung der Haushalte nach Größe



Kumulierte Fertigstellungen nach Typ



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

Wie lässt sich die vermeintliche Diskrepanz zwischen der abnehmenden Zahl größerer Haushalte auf der einen Seite und der zunehmenden Nachfrage nach großen Wohnungen auf der anderen Seite erklären?

Es zählt zum großen Irrglauben, dass infolge einer alternden Gesellschaft nur die Nachfrage nach kleinen Wohnungen zunimmt und deshalb in Zukunft vor allem kleine Wohnungen gebaut werden müssen. Vielleicht nimmt der normative Bedarf nach kleinen Wohnungen zu, weil man kleinen Haushalten kleine Wohnungen „zuordnet“. Tatsächlich fragt aber ein nicht unerheblicher Teil der älteren Haushalte (immer noch) große Wohnungen nach, weil die Haushalte nach Auszug ihrer Kinder in den Familienwohnungen verbleiben. Abbildung 25 verdeutlicht diesen Remanenzeffekt, weil die Ein- und Zweifamilienhausquote im Alterslängsschnitt der einzelnen dargestellten Kohorten kaum sinkt. Die Rentnerhaushalte verbleiben trotz Verkleinerung der Haushaltsgröße überwiegend in den großen Einfamilienhäusern bzw. den Familienwohnungen, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Es kommt zu einer passiven Wohnflächenvermehrung. Außerdem wohnt jede spätere Rentnergeneration, als Folge des hohen Wachstums in der Vergangenheit, in größeren Wohnungen. Da die Haushalte in den großen Familienwohnungen verbleiben, fehlen diese Wohnungen für die nachrückenden Haushalte.

Der Remanenzeffekt – ein idealtypisches Beispiel

Ein Ehepaar mit zwei Kindern bezieht ein Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer plus Küche und Bad. Zunächst wohnen sie zu viert, nach einigen Jahren gründen die Kinder einen eigenen Hausstand, die Eltern bleiben im Haus wohnen. Die ehemaligen Kinderzimmer werden nur selten genutzt. 20 Jahre später stirbt der Mann, die Frau wohnt jetzt alleine im Haus. Die der Frau zur Verfügung stehende Wohnfläche hat sich innerhalb von 20 bis 30 Jahren vervierfacht.

Die von einem Haushalt bewohnte Wohnfläche folgt dem Lebenszyklus. Während der Haushaltsgründungs- und -vergrößerungsphase passt sich die Wohnfläche pro Haushalt an (Umzug in größere Wohnungen). Das Verhalten ist jedoch asymmetrisch. In der Phase der Haushaltsverkleinerung wird die Wohnfläche nicht angepasst. Die Haushalte ziehen nicht in eine kleinere Wohnung um, nachdem die Kinder aus dem Haus sind (Umzüge im Alter sind die Ausnahme). Es gibt kein statistisch relevantes „Lebenszykluswohnen“, mit dem die Haushalte ihre Wohnflächen aktiv an veränderte Familiensituationen anpassen. Die Wohnfläche pro Person der im Haushalt verbleibenden Haushaltsmitglieder erhöht sich entsprechend.

So lebten in den alten Bundesländern (ohne Berlin) nach dem Zensus 2011 immerhin 36 % aller ausschließlichen Seniorenhaushalte in Wohnungen mit 100 m² Wohnfläche und mehr. Der entsprechende Anteil für alle Haushalte ist mit 40 % nur geringfügig höher. In kleinen Wohnungen unter 60 m² ist der Anteil bei den Seniorenhaushalten mit gut 18 % im Vergleich zu allen Haushalten sogar etwas geringer. In den neuen Bundesländern wohnt ein größerer Anteil von älteren Haushalten im Vergleich zu allen Haushalten im Bundesgebiet (aufgrund der Spezifika des Wohnungsneubaus in der ehemaligen DDR) in kleineren Wohnungen. Dieser Effekt führt sogar dazu, dass der Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Haushalt trotz weiter abnehmender Zahl an großen Haushalten noch größer ausfallen dürfte als in den alten Bundesländern.

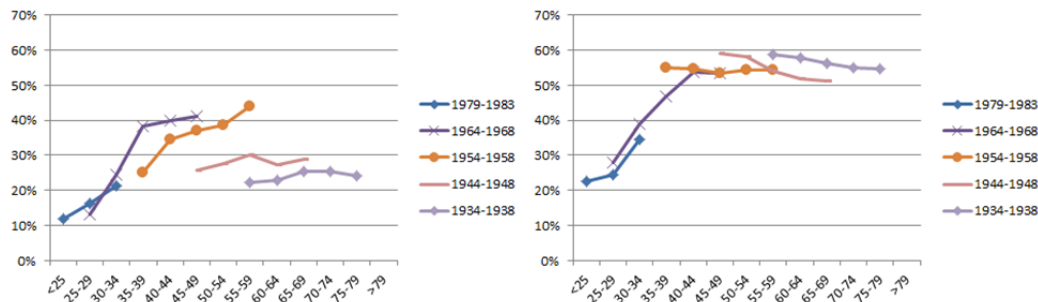
Darüber hinaus sind in Rostock die durch das Sterben älterer Haushalte frei werdenden Wohnungen relativ klein und befinden sich überwiegend im Geschosswohnungsbau. Dieser Wohnungsbestand entspricht nicht den Anforderungen nachrückender Geburtskohorten, insbesondere derjenigen, die sich in der Phase der Familiengründung und des Familienwachstums befinden. Auch wenn im Lebenszyklus die Anzahl nachwachsender Familienhaushalte kleiner ausfällt (= zusätzlicher großer Haushalt) als die aus dem Familienstatus herausfallenden Haushalte (= zusätzlicher kleiner Haushalt), kann dennoch die Notwendigkeit größerer zusätzlicher Wohnungen bestehen. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnung des nun kleinen ehemaligen Familienhaushalts nicht der Nachfrage des nun großen Familienhaushalts entspricht. Diesen Effekt bezeichnen wir als Kohorteneffekt, der für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in nachfolgender Abbildung 25 grafisch dargestellt ist. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Generationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus, in den neuen Bundesländern hält er noch an.

Abbildung 25: Kohorteneffekte der Ein-/ Zweifamilienhausquote 1993-2013

Anteil Haushalte im Ein-/ Zweifamilienhaus nach Alter und Geburtsjahrgang

Neue Bundesländer

Alte Bundesländer



Quelle: EVS und eigene Berechnungen

empirica

Beide Effekte bedeuten im Umkehrschluss nicht, dass es nicht auch eine zusätzliche Nachfrage nach kleinen Wohnungen gäbe. Allerdings ist die Schlussfolgerung falsch, dass die Abnahme größerer Haushalte automatisch zu einer rückläufigen Nachfrage nach größeren Wohnungen führt.

Auch lässt sich der Remanenzeffekt zumindest partiell steuern. Teilweise bleiben ältere Haushalte in ihrer größeren Wohnung wohnen, weil es an attraktiven altersgerechten Alternativen am Wohnungsmarkt mangelt. Eine entsprechende Angebotssteuerung kann in gewissem Umfang große Wohnungen durch den Auszug kleinerer, älterer Haushalte für nachrückende Familienhaushalte frei machen.

2.4 Zusammenfassung: Der Rostocker Wohnungsmarkt kurz und knapp

- Der Rostocker Wohnungsmarkt ist sehr dynamisch. Das wird sich in den nächsten Jahren nicht ändern. Positiv auf die Wohnungsnachfrage wirkt sich die wachsende Zahl der Einwohner und Haushalte aus.
- Hervorzuheben ist die Zuwanderung aus dem restlichen Deutschland. Denn zugleich verliert Rostock Einwohner durch Wanderungen an das angrenzende Umland.
- Neben der Attraktivität Rostocks als Ostseestrandbad wächst die Zahl der Beschäftigten, was den Zuzug jüngerer Menschen beflügelt.
- Im bundesweiten Vergleich ist die mittlere Fläche je Wohnung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock noch unterdurchschnittlich.
- Die Bautätigkeit ist rege, im Vergleich zum Zuzug und zum Haushaltswachstum war sie in der Vergangenheit jedoch unterdurchschnittlich. Dementsprechend sind die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen. Hier wird sich absehbar kaum etwas ändern. Dabei stiegen die Mieten in den begehrten Lagen deutlich stärker als in den weniger gefragten Lagen.
- Für die Mehrheit der in Rostock lebenden Haushalte sind Wohnungen in angemessenen Wohnungsgrößen (Fläche) bezahlbar. Finanziell eng wird es, wenn das Einkommen unter 60 % des Medianeinkommens fällt. Auch ist es mit zunehmender Kinderzahl für alleinerziehende Elternteile grundsätzlich schwer,

sich ohne Unterstützung angemessene Wohnflächen (selbstständig) zu finanzieren.

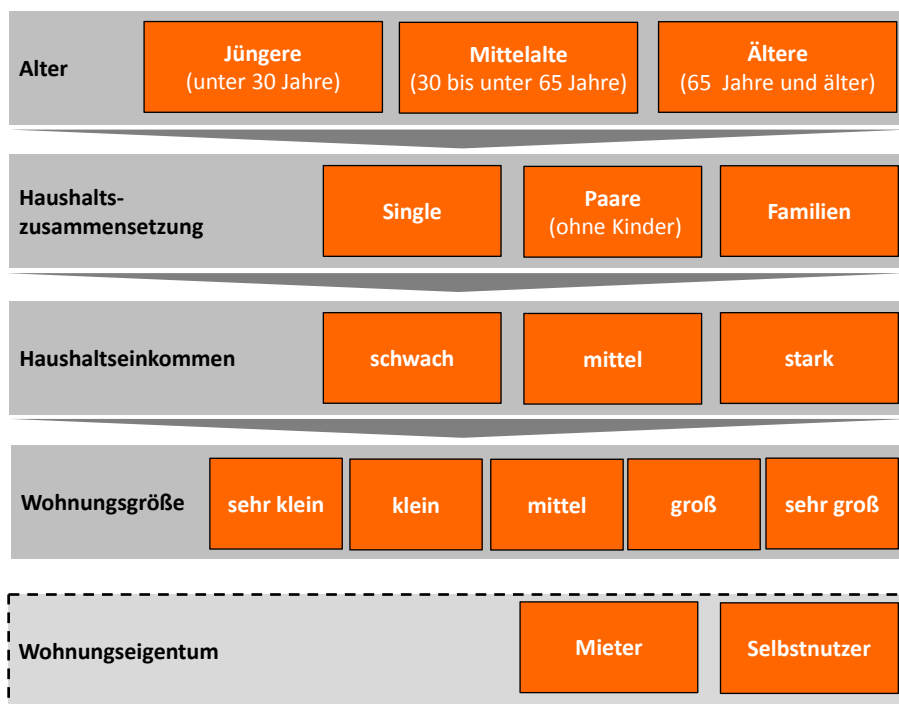
- Nach der stadteigenen Bevölkerungsprognose wächst die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 auf rd. 230.950 Einwohner.
- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wächst im selben Zeitraum auf rd. 144.000. Je nach Betrachtungsraum wächst die Zahl der Wohnungsnachfragenden um ca. 26.900 (2015 bis 2035) bzw. rd. 25.900 (2016 bis 2035) an.

3. Wohnungsnachfrage in Rostock nach Haushaltstypen

3.1 Merkmale bzw. Indikatoren zur Bildung von Haushaltstypen

Die Nachfrage der verschiedenen wohnungsnachfragenden Haushaltstypen stellt sich angesichts unterschiedlicher Präferenzen je nach Alter, Haushaltsgröße etc. und einkommensabhängiger Zahlungsfähigkeit differenzierter dar (vgl. Abbildung 26). Aus diesem Grund werden aus der Kombination der Merkmale spezifische Nachfragetypen gebildet.

Abbildung 26: Komponenten der Wohnungsnachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Das Alter spiegelt wesentlich den Verlauf der Lebensphasen wider und beeinflusst nachhaltig die Wohnungsnachfrage. So fragen z. B. Starterhaushalte mit dem Auszug aus dem Elternhaus zum ersten Mal eine eigene Wohnung nach. Der nächste Wohnungswechsel vollzieht sich dann häufig berufsbedingt (arbeitsplatzorientiert) oder in der Familiengründungsphase.

Die Unterscheidung der Haushaltstypen bezüglich des Alters erfolgt daher in drei Kategorien¹¹:

Unterscheidung nach drei Altersklassen

- Starterhaushalte bzw. „**jüngere Haushalte**“ bis unter 30 Jahre
- „**Mittelalte Haushalte**“ im typischen erwerbstätigen Alter von 30 bis unter 65 Jahre
- „**Ältere Haushalte**“ oder Rentnerhaushalte im Alter von 65 Jahren und mehr

Die Bestimmung der Nachfragetypen in Rostock nach den drei Altersgruppen „jüngere, mittelalte und ältere Haushalte“ erfolgt durch Ableitung aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren.

Neben dem Alter beeinflusst die Haushaltszusammensetzung und Größe des Haushaltes maßgeblich die Nachfrage. Hier ist vor allem zu unterscheiden in:

Haushaltszusammensetzung: wesentliches Merkmal Kinder

- **Singlehaushalte** (1-Personen-Haushalt)
- **Paarhaushalte** ohne Kinder (zwei Erwachsene ohne Kinder)
- **Familien** bzw. Paare mit Kindern und alleinerziehende Elternteile

Analog zur Bestimmung der Altersstrukturen der Haushalte bzw. Wohnungsnachfragenden erfolgt an dieser Stelle die Ableitung aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren. Dabei ist zu bedenken, dass sich aufgrund des Verfahrens (z. B. Familiennamen, gemeinsamer Einzug) besonders bei den 1-Personen-Haushalten und alleinerziehenden Elternteile Abweichungen zu anderen Methoden (z. B. Mikrozensus) ergeben.

Zentraler Indikator für die Realisierung der Wohnwünsche hinsichtlich der Wohnfläche und den Wohnungsqualitäten ist das Einkommen. Auch im Hinblick auf die Haushalte, die sich in Rostock nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, spielt das Einkommen eine wichtige Rolle.

Differenzierung in einkommensschwache Haushalte, Haushalte mit mittlerem Einkommen und einkommensstarke Haushalte

Als Ansatzpunkte für die Zahlungsfähigkeit dienen die Einkommensschwellen, wie sie das DIW verwendet und unterteilt in:

- „**Einkommensschwache**“ Haushalte – Hier liegt das Äquivalenzeinkommen 30 % unter dem Medianeinkommen.

¹¹ Die Angaben zu den Haushaltsstrukturen wurden aus dem Einwohnermelderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gewonnen. Sie umfassen sowohl die Einwohner mit Haupt- als auch mit Nebenwohnung. Bei der Haushaltsgenerierung werden folgende Kriterien für die Zusammengehörigkeit zum gleichen Haushalt herangezogen: Namensübereinstimmungen im Bereich der Familien-, Geburts- und früheren Familiennamen, gleiche frühere Wohnadresse, gleiches Datum der Anmeldung an der gegenwärtigen Wohnadresse, demografische Merkmalskonstellationen bezüglich Alter, Geschlecht, Familienstand und Staatsangehörigkeit, die im Zusammenhang mit anderen Indizien bestimmte familiäre Beziehungen nahelegen oder ausschließen. Unter „Kindern“ werden im Haushaltsgenerierungsverfahren Personen verstanden, die unter 18 Jahre alt sind, keine eigenen Nachkommen haben und keinen eigenen Haushalt führen. Bei der Analyse der Haushalte ist zu beachten, dass Personen in „Wohngemeinschaften“ als Singlehaushalte erfasst werden, wenn keine Kriterien der Zusammengehörigkeit erkennbar sind.

- Haushalte mit **„mittlerem Einkommen“** – Bei diesen Haushalten liegt das Äquivalenzeinkommen zwischen 70 und 150 % des Medianeinkommens.
- **„Einkommensstarke“** Haushalte – Hier liegt das Äquivalenzeinkommen mindestens 50 % über dem Medianeinkommen.

Neben der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS), die im Wesentlichen die Struktur liefert, werden aus der kommunalen Bürgerinnen und Bürgerumfrage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Wesentlichen die Eckwerte herangezogen.

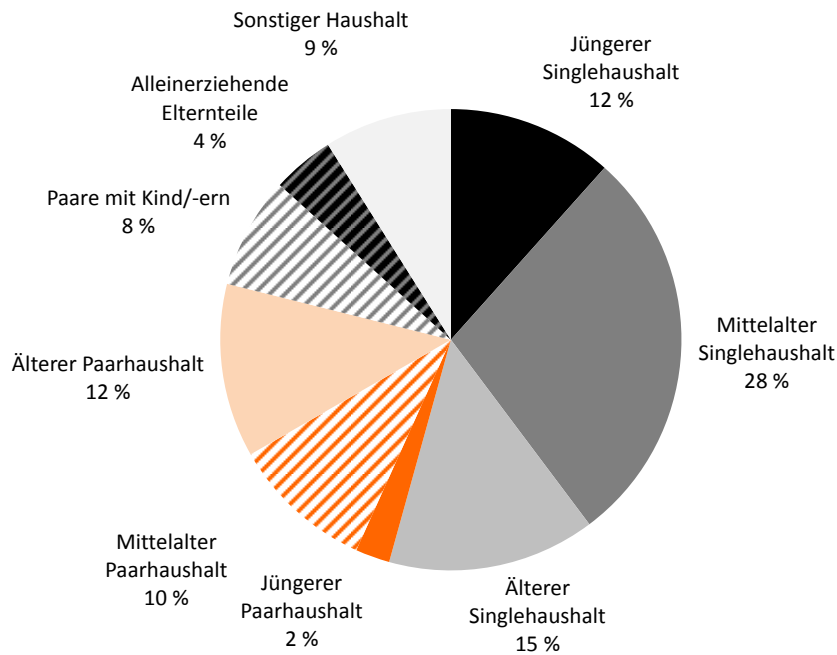
Den verschiedenen Haushaltstypen lassen sich in Abhängigkeit des Alters, der Haushaltsklasse und des Einkommens unterschiedliche Wohnflächen zuordnen. Dabei orientiert sich die Klassifikation der Wohnungsgrößen an der Klassifikation der Bürgerumfrage 2016:

- **„Sehr kleine“** Wohnungen (unter 50 m² Wohnfläche)
- **„Kleine“** Wohnungen (50 bis unter 60 m² Wohnfläche)
- **„Mittlere“** Wohnungen (60 bis unter 80 m² Wohnfläche)
- **„Große“** Wohnungen (80 bis unter 90 m² Wohnfläche)
- **„Sehr große“** Wohnungen (mit 90 m² Wohnfläche und mehr)

3.2 Struktur der verschiedenen Nachfragetypen

Mittels der genannten Komponenten Alter und Haushaltszusammensetzung lassen sich verschiedene Haushaltstypen bzw. Nachfragetypen in Rostock im Jahr 2016 bestimmen (vgl. Abbildung 27).

Die größte Gruppe der Wohnungsnachfragenden im Jahr 2016 sind die Singles. Auf sie entfallen 54 % aller Wohnungsnachfrager. Darunter fallen 28 % auf die Mitttelalten, 15 % auf die älteren und 12 % auf die jüngeren Haushalte. Die nächste größere Gruppe – innerhalb dieser Klassifikation – sind Paare ohne Kind. Die Gruppe macht rd. ein Viertel der Wohnungsnachfragenden aus. Demgegenüber ist die Nachfrage von Familien (Paare mit Kind/-ern): 8 % und alleinerziehenden Elternteilen: 4 %) relativ niedrig. Auf die sonstigen Haushalte entfallen rd. 9 % aller Wohnungsnachfragenden.

Abbildung 27: Struktur der verschiedenen Nachfragetypen

Quelle: EVS, Haushaltsbefragung, eigene Berechnungen


empirica

3.2.1 Singles

Die Singles umfassen alle Haushalte mit nur einer Person in allen Altersklassen. Im Jahr 2016 entfallen auf diese Gruppe rd. 64.150 wohnungsnachfragende Haushalte. Aufgrund ihres unterschiedlichen Nachfrageverhaltens in jungen Jahren bzw. mit zunehmendem Alter wird in dieser Gruppe in jüngere Haushalte (bis unter 30 Jahre), mittelalte Haushalte (zwischen 30 bis unter 65 Jahre) und ältere Haushalte (65 Jahre und älter) unterschieden. Nach der vorliegenden Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Singles bis 2035 um 28 % bzw. rd. 18.100 an (vgl. Tabelle 2).

Wohnungsnachfrage von Singles bis 2035: 18.200 (28 %)

Tabelle 2: Singlehaushalte

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einer Person				
Anzahl (2016)	64.140 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 54 %)				
Einkommen	schwach/ niedrig 48 %		mittel 45 %		stark/ hoch 7 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² 29 %	50-60 m ² 24 %	60-80 m ² 25 %	80-90 m ² 9 %	90 > m ² 13 %
Prognose 2035	82.250 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 18.110) 				

Quelle: EVS, Haushaltsbefragung, eigene Berechnungen

empirica

Jüngere Singlehaushalte: Hier bildet eine Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren einen eigenen Haushalt. In den Einpersonenhaushalten leben keine weiteren Personen. Dazu gehören Starterhaushalte, also junge Haushaltsgründer, die aus der Elternwohnung ausziehen und arbeitsmarkt- oder studienplatzorientierte Zuwanderer. Entsprechend ihres Alters und der noch jungen Erwerbsbiografie ist der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen vergleichsweise hoch. Mehr als die Hälfte (52 %) dieser Gruppe zählt zu den einkommensschwachen und lediglich 3 % zu den einkommensstarken Haushalten. 45 % der Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen.

Mehrheit der jüngeren Singlehaushalte einkommensschwach

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der jüngeren wohnungsnachfragenden Singles wird bis 2035 weiter um rd. 6.590 ansteigen. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden die Studierendenzahlen in Deutschland sinken. Rostock zählt allerdings zu den jungen Schwarmstädten, d. h. das Bevölkerungswachstum der Stadt ist vor allem auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen. Damit gehört die Hanse- und Universitätsstadt zu den wenigen Schwarmstädten in Deutschland, denen es gelingt, insbesondere junge Einwohner über Wanderungen anzuziehen und sich so dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang zu entziehen.

Wohnpräferenzen: Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen in der Regel vom knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirica-Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnraum. Es sind vor allem Faktoren wie der günstige Preis bzw. der kalkulierbare Gesamtpreis, die Möglichkeit, alles unterzubringen, (Wohnfläche eher zweitrangig) und die angemessene Ausstattung sowie tlw. hohe Kompromissbereitschaft.

Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten (unter 30 Jahre)**Standort/ Wohnumfeld**

- *Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV)*
- *Lage in gewünschtem Stadtteil/ Quartier (u. a. Szeneviertel)*
- *Urbanes, innerstädtisches Flair*
- *Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten*

Wohnraum

- *Günstiger Preis bzw. kalkulierbarer Gesamtpreis*
- *Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen*
- *Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft*

Zu den **mittelalten Singlehaushalten** zählen alleinstehende Frauen und Männer im Alter von 30 bis unter 65 Jahren. Auch wenn im Vergleich mit den Singlehaushalten (52 %) weniger Singles dieser Altersklasse zu den einkommensschwachen (46 %) gehören, sind sie im Vergleich zu allen Haushalten dennoch relativ einkommensschwach.¹² Immerhin gehören (gemessen am Einkommen) 11 % dieser Gruppe zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden.

Geringer Anteil einkommensstarker unter den mittelalten Haushalten

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der mittelalten Singlehaushalte wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen (plus 10.730 bzw. 32 % Wohnungsnachfrager). Bei einer unveränderten wirtschaftlichen Entwicklung gehen wir davon aus, dass sich an der Nachfragestruktur dieser Gruppe bis 2035 wenig ändern wird.

Wohnpräferenzen: Rund 70 % der alleinstehenden Singles (ohne Rentner) verfügen lt. Bürgerumfrage über eine Wohnfläche von maximal 60 m² (1- bis 2-Zimmer-Wohnung). Lediglich knapp 6 % hingegen über 90 m² und mehr. Diese Gruppe ist deutlich preissensibler als die jüngeren Singlehaushalte. Sie bevorzugen grundsätzlich einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen.

Bei den **alleinstehenden Senioren** macht sich der demografische Wandel weniger bemerkbar als erwartet. Allerdings gehören viele Senioren zu den einkommensschwachen Haushalten. Das trifft zumindest auf ältere Alleinstehende im Alter von 65 Jahren und älter zu. Etwa 15 % aller Wohnungsnachfragenden bzw. 17.200 Wohnungsnachfragende sind alleinstehend, 65 Jahre und älter. Unter diesen 17.200 Wohnungsnachfragenden gehören 48 % zur Gruppe der einkommensschwachen und lediglich 3 % zu den einkommensstarken Haushalten. Immerhin verfügt fast die Hälfte (49 %) über ein mittleres Einkommen.

Fast die Hälfte der alleinstehenden Seniorenhaushalte verfügt über ein mittleres Einkommen

¹² Rund 39 % aller Haushalte zählen zur Gruppe der einkommensschwachen Wohnungsnachfragenden.

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der alleinstehenden Seniorenhaushalte wird in den nächsten Jahren eher moderat zunehmen. Bis 2035 prognostizieren wir auf Basis der Rostocker Bevölkerungsprognose einen Anstieg der Nachfrage um rd. 5 % bzw. knapp 800 Wohnungsnachfragende.

Standort- und Objektpräferenzen von Senioren

Standort/ Wohnumfeld

- *Eigenständiges Wohnen in Haus-/ Nachbarschaften*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit*
- *Zentrale Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht*
- *Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z. B. für Fahrrad, Rollator)*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

Wohnraum

- *Bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m², mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Nach Möglichkeit barrierefrei, auch die Umgebung, und Gebäude mit Aufzug*
- *Balkon in der Regel Voraussetzung*

Wohnsituation: Im Vergleich zu allen Singles wohnen alleinstehende Senioren großzügiger. Während rd. 70 % der alleinstehenden Singles (ohne Rentner) lt. Bürgerumfrage maximal 60 m² Wohnfläche (1- bis 2-Zimmer-Wohnung) bewohnen, sind es bei den alleinstehenden Senioren lediglich 60 %. Analog dazu leben 40 % der alleinstehenden Seniorenhaushalte in Rostock auf mehr als 60 m² und mehr. Senioren wohnen zudem überdurchschnittlich oft zur Miete (85 %) und ziehen zudem eher selten um.


Wohnpräferenzen und Mobilität: In der Regel ziehen alleinstehende Senioren nur bei zunehmender Pflegebedürftigkeit um bzw. wenn die Pflege in der Wohnung kaum oder nicht mehr möglich ist. Das ist meist ab 80 bzw. 85 Jahren der Fall. Erst dann (in der Hochaltrigkeit) nimmt die Pflegewahrscheinlichkeit zu. Ungeachtet der Pflegenotwendigkeit verbleibt ein Großteil „so lange es möglich ist“ in der eigenen Wohnung. Lediglich 2 % der alleinstehenden Senioren sind lt. Bürgerumfrage Mieter im betreuten bzw. altersgerechten Wohnen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gegenwärtige Wohnsituation nicht zwangsläufig die Präferenzen der künftigen älteren Nachfrager widerspiegelt. So wurde von verschiedenen Experten darauf verwiesen, dass heutige ältere Generationen (Singles und Seniorenpaare) z. T. Wohnungen bewohnen, die künftig weder für Singles noch für ältere Paare aufgrund ihrer kleinen Größe nachfragegerecht sein dürften. In Rostock dürfte deshalb der Wohnflächenkonsum noch deutlich ansteigen, da zukünftige ältere Haushalte größere Wohnungen präferieren.

3.2.2 Paare ohne Kinder

Paare ohne Kinder (zwei Erwachsene ohne Kind) machen in Rostock im Jahr 2016 rd. ein Viertel bzw. knapp 29.000 der Wohnungsnachfragenden aus. Grundsätzlich ist die Gruppe in ihrer Lebensphase sehr heterogen und entsprechend das Nachfrage-, Umzugs- und Expansionsverhalten verschieden. Dementsprechend wird unterschieden in jüngere Paare (bis unter 30 Jahre), mittelalte Paare (30 bis unter 65 Jahre) und ältere Paare (65 Jahre und älter).

Unabhängig von den jeweiligen, nach Alter differenzierten Wohnwünschen steigt die Wohnungsnachfrage von Paaren ohne Kind in Rostock bis 2035 um rd. 5.900 bzw. 20 % (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Paare ohne Kinder

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit zwei Personen				
Anzahl (2016)	29.030 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 20 %)				
Einkommen	schwach/ niedrig 19 %		mittel 67 %		stark/ hoch 14 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² 5 %	50–60 m ² 17 %	60–80 m ² 42 %	80–90 m ² 9 %	90 > m ² 27 %
Trend 2035	34.880 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 5.850) 				

Quelle: EVS, Haushaltsbefragung, eigene Berechnungen

empirica

Jüngere Paare sind Haushalte ohne Kind oder weitere Personen, bei denen der älteste Partner unter 30 Jahre und mindestens 18 Jahre alt ist. Grundsätzlich befindet sich dieser Nachfragetyp noch in der Haushalts- bzw. Familiengründungsphase. Er ist damit weitaus mobiler als z. B. ältere Paarhaushalte. Diese Haushalte ziehen in der Regel um, wenn sich das Einkommen verbessert oder sich die Haushaltszusammensetzung ändert (Trennung oder Kinder). Im Vergleich zu den Singlehaushalten derselben Altersgruppe ist der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen hoch. Fast zwei Drittel (64 %) der jüngeren Paarhaushalte verfügt über ein mittleres Einkommen. Lediglich 24 % sind einkommensschwach und rd. 12 % gehören zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden.

Lediglich 2 % aller Wohnungsnachfragenden sind jüngere Paarhaushalte

Veränderung der Nachfrage: Die Wohnungsnachfrage durch jüngere Paarhaushalte wird bis 2035 um rd. 48 % bzw. knapp 1.400 ansteigen.

Wohnpräferenzen: Bei jüngeren Paaren sind – wie verschiedene empirica-Erhebungen zeigen – zumeist beide erwerbstätig. Darüber hinaus sind sie überdurchschnittlich häufig in neueren Gebäuden vertreten. Da sie sich häufig noch in der Familienplanungsphase befinden, ist die aktuelle Wohnung häufig eine Art Interims-

wohnung. Obwohl diese Haushalte deutlich mobiler sind, haben diese Paare einen vergleichbaren Lebensstil wie z. B. Familien.

Mittelalte Paare: Hier ist der älteste Partner über 30, aber nicht älter als 64 Jahre. Weitere Personen leben nicht in diesem Haushalt. Es handelt sich um einen typischen Erwerbstätigenhaushalt. Aufgrund des unbestimmten Alters der zweiten Person kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Familiengründungsphase abgeschlossen ist.

Rd. 11.800 Paarhaushalte im mittleren Alter

Bezüglich des Einkommens ist der Anteil der Einkommensstarken mit rd. 28 % bei diesem Haushaltstyp am höchsten. Lediglich 16 % gehören zu den Einkommensschwachen und rd. 56 % verfügen über ein mittleres Einkommen.

Veränderung der Nachfrage: Ungeachtet der ungeklärten Frage, ob die Familiengründungsphase abgeschlossen ist, erwarten wir, dass die Nachfrage durch diesen Haushaltstyp bis 2035 um rd. ein Drittel bzw. 3.800 Wohnungsnachfragenden steigt.

Wohnpräferenzen: Entsprechend des Einkommens leben Paare ohne Kind relativ großzügig. Über ein Viertel (27 %) verfügt über 90 m² und mehr Wohnfläche. 9 % leben immerhin noch auf 80 bis 90 m² zusammen, aber auch rd. 6 % leben lediglich auf 50 m² und weniger. 17 % verfügen lt. Bürgerumfrage über 50 bis 60 m². Der Rest, 42 %, lebt in Wohnungen mit Flächen zwischen 60 und 80 m².

Ältere Paare (Seniorenhaushalt): Der dritte Paarhaushalt ohne Kind und ohne weitere Personen ist der Seniorenhaushalt. Voraussetzung hier ist, dass mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist. Die Haushaltsbildungsphase ist abgeschlossen und in der Haushaltstruktur kommt es nur noch selten zu Veränderungen. Dabei ist zu beachten, dass die Haushalte z. T. auf sehr großen Flächen leben (Verbleib in der Familienwohnung) und die Umzugsbereitschaft sehr gering ist. Die Einkommenssituation ist bei diesem Haushaltstyp überdurchschnittlich: 77 % dieser Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen und 4 % sind einkommensstark. Zugleich zählen 20 % zu den einkommensschwachen Haushalten.

Moderater Anstieg der Nachfrage durch ältere Paare

Veränderung der Nachfrage: Der Anstieg durch ältere Paarhaushalte bis 2035 ist insgesamt moderat. Bis 2035 steigt die Wohnungsnachfrage durch diese Gruppe um lediglich 5 % bzw. knapp 700 zusätzliche Wohnungsnachfragende.

Wohnsituation: Trotz relativ geringen Einkommens innerhalb des Paarhaushaltes leben ältere Paare ohne Kind im Vergleich zu den anderen Haushalten großzügig. Fast ein Viertel (24 %) verfügt über 90 m² und mehr Wohnfläche. 7 % leben immerhin noch auf 80 bis 90 m² zusammen und 46 % verfügen über eine Wohnfläche von 60 bis 80 m². Nur 5 % leben lediglich auf 50 m² und weniger und 18 % verfügen lt. Bürgerumfrage über 50 bis 60 m². Die große Fläche ist der Tatsache geschuldet, dass viele Paare nach der Familienphase weiter in verkleinerter Haushaltsgröße in der ehemaligen Familienwohnung wohnen bleiben.

Wohnpräferenzen: Obwohl die heutigen Rentnerpaare relativ großzügig wohnen, wohnt immerhin fast ein Viertel dieser Gruppe gegenwärtig in Wohnungen unter


60 m². Sofern diese Wohnungen ungünstig geschnitten sind, dürften diese Wohnungen künftig bei der nachwachsenden Generation nicht mehr auf Akzeptanz stoßen.

3.2.3 Familien (Paare und alleinerziehende Elternteile)

In Rostock leben 2016 ca. 24.910 wohnungsnachfragende Haushalte mit Kindern. Diese Wohnungsnachfrager verteilen sich auf 9.200 wohnungsnachfragende Paarhaushalte mit mindestens einem Kind, auf 5.140 wohnungsnachfragende Alleinerziehende und der Rest (10.570) auf die sonstigen Wohnungsnachfrager (z B. 3- Generationen-Haushalte oder Patchworkfamilien).

Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familienhaushalte ähnliche Wünsche an die Wohnung/ das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich dabei vor allem aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Laut verschiedenen, auch bundesweit durchgeführten Erhebungen sind die Anforderungen von Familien an die Wohnform sehr differenziert. Wir unterscheiden daher zunächst zwischen der „klassischen Paarfamilie“ und der Familie mit nur einem Elternteil (Alleinerziehende).

Tabelle 4: Paare mit Kind/-ern

Altersgruppe	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit drei und mehr Personen				
Anzahl (2016)	9.200 wohnungsnachfragende Haushalte mit Kind (Anteil 8 %)				
Einkommen	schwach/ niedrig 25 %		mittel 60 %		stark/ hoch 15 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² 1 %	50-60 m ² 5 %	60-80 m ² 31 %	80-90 m ² 12 %	90 > m ² 51 %
Trend 2035	9.020 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 180) 				

Quelle: EVS, Haushaltsbefragung, eigene Berechnungen

empirica

Klassische Paarfamilien sind Paare mit einem oder mehreren Kindern in jeglichen Altersphasen bis unter 18 Jahren. Entscheidendes Kriterium des Haushaltstyps ist das Vorhandensein von mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle (in der Regel sind es eher jüngere Personen). Auf eine Differenzierung nach Alter der Elternteile kann bei diesem Haushaltstyp verzichtet werden. Zum einen ist der untere bzw. obere Rand ohnehin nur gering besetzt. Zum anderen sind die Wohnpräferenzen vorwiegend an das Kind und weniger an das Alter der Eltern gekoppelt (vgl. Tabelle 4).

Aktuell rd. 9.200 wohnungsnachfragende Paarfamilien

Paarhaushalte mit Kindern sind in Rostock finanziell gut abgesichert. Rund 60 % unter ihnen verfügen über ein mittleres Einkommen. 15 % zählen sogar zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden. Allerdings ist auch gut ein Viertel der Paarhaushalte mit Kindern einkommensschwach.

Veränderung der Nachfrage: Wird nur lediglich die Veränderungsrate betrachtet, dann wächst die Zahl der Paarfamilien in den nächsten Jahren nicht mehr. Nach den vorliegenden Prognosen ist vielmehr von einem leichten Rückgang bis 2035 auszugehen. Das bedeutet aber nicht, dass künftig keine Wohnformen für diese Nachfragegruppe geschaffen werden müssen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass u. U. die aktuellen Familienhaushalte unterversorgt sein könnten und auswachsende Familienhaushalte nicht automatisch die Familienwohnung freiziehen (vgl. Kapitel 2.3.3).

Wohnpräferenzen: In der Regel bevorzugen Familien das klassische Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten. Laut bundesweiten Erfahrungen werden auch einfamilienhausähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld) als Alternative akzeptiert. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, müssen allerdings Standort- und Objektpräferenzen von Familien berücksichtigt werden.

Standort- und Objektpräferenzen von Paarfamilien

Standort/ Wohnumfeld

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten*
- *Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen*
- *Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte*
- *Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends*
- *Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort*


Wohnraum

- *Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)*
- *Mindestens vier, oft fünf und mehr Zimmer*

- *Wohn-/ Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche, z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse*
- *Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken*
- *Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich, z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder*
- *Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbarer Balkone oder Dachterrassen*
- *Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum*
- *Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz*

Analog zu den o. g. Wohnpräferenzen leben Paarfamilien relativ großzügig. Mehr als die Hälfte (51 %) lebt auf 90 m² und mehr, 12 % in Wohnungen mit einer Fläche zwischen 80 und 90 m² und gut ein Drittel (34 %) in Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 80 m². Lediglich 6 % leben in sehr kleinen Wohnungen mit weniger als 60 m².

Tabelle 5: Alleinerziehende Elternteile

Altersgruppe	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit zwei und mehr Personen				
Anzahl (2016)	5.140 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (Anteil 27 %)				
Einkommen	schwach/ niedrig 50 %		mittel 46 %		stark/ hoch 4 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² 9 %	50-60 m ² 19 %	60-80 m ² 50 %	80-90 m ² 8 %	90 > m ² 14 %
Trend 2035	6.520 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (plus 1.380) 				

Quelle: EVS, Haushaltsbefragung, eigene Berechnungen

empirica

Alleinerziehende Elternteile sind Personen, die ohne Partner, aber mit Kind/-ern im Haushalt zusammenleben. Lebt die Bezugsperson hingegen mit einer anderen erwachsenen Person zusammen, zählt sie bei der Berechnung der Haushaltsquoten zu den Sonstigen. Analog zu den Paaren mit Kindern ergibt sich auch bei diesem Haushaltstyp eine Differenzierung nach Alter, da das Merkmal Kind typischerweise ohnehin an das Alter des Elternteil gekoppelt ist (vgl. Tabelle 5).

Die Unterschiede zwischen alleinerziehenden Elternteilen und Paarfamilien werden beim Einkommen und weniger in den Wohnpräferenzen deutlich. So gehört z. B. rd. die Hälfte (50 %) der alleinerziehenden Elternteile zu den einkommensschwachen

Deutlicher Anstieg alleinerziehender Elternteile in den nächsten Jahren

Haushalten. Immerhin ebenfalls knapp die Hälfte (46 %) verfügt noch über ein mittleres Einkommen und lediglich 4 % der Alleinerziehenden sind einkommensstark.


Veränderung der Nachfrage: Im Gegensatz zu den klassischen Paarfamilien ist von diesem Haushaltstyp eine steigende Nachfrage zu erwarten. Im Jahr 2035 werden rd. 6.500 alleinerziehende Elternteile in Rostock eine Wohnung nachfragen. Das sind rd. 1.400 Wohnungen mehr als heute.

Wohnpräferenzen: Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Paarfamilien, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier haushaltsnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Für alleinerziehende Elternteile ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, sollten die Präferenzen der alleinerziehenden Elternteile berücksichtigt werden. Die Hälfte (50 %) der alleinerziehenden Elternteile wohnt auf 60 bis 80 m², 8% auf einer Fläche zwischen 80 und 90 m² und 14% auf 90 m² und mehr. Ein 20% wohnen auf einer Fläche zwischen 50 und 60 m² und 9 % leben in kleineren Wohnungen (unter 50 m²).

3.2.4 Sonstige Wohnungsnachfrager

Unter die sonstigen Wohnungsnachfrager fallen sämtliche wohnungsnachfragende Haushalte, die sich nicht nach konventionellen Strukturen einordnen lassen. Gesichert ist bei diesem Typ lediglich, dass es sich um einen wohnungsnachfragenden Haushalt mit drei Personen handelt. Alles andere ist eine Blackbox und wird als nicht prognostizierbare Restgröße behandelt. Aktuell entfallen auf diesen Typ rd. 10.600 Wohnungsnachfrager und dessen Zahl wird bis 2035 auf 11.300 Wohnungsnachfragende ansteigen (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Sonstige wohnungsnachfragenden Haushalte

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit mindestens drei Personen				
Anzahl (2016)	10.570 sonstige wohnungsnachfragende Haushalte				
Einkommen	schwach/ niedrig 50 %		mittel 46 %		stark/ hoch 4 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² n.n.	50-60 m ² n.n.	60-80 m ² n.n.	80-90 m ² n.n.	90 > m ² n.n.
Trend 2035	11.300 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 730) 				

Quelle: EVS, Haushaltsbefragung, eigene Berechnungen

empirica

3.3 Ausgewählte Nachfragegruppen

Eine wesentliche Zielsetzung der Wohnungsnachfrageprognose ist auch die Thematisierung von Haushalten, die typischerweise am ehesten Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Diese Nachfragegruppen werden im Folgenden abgegrenzt und analysiert. Hierzu werden in einem ersten Schritt die sozioökonomischen Rahmendaten verschiedener Personengruppen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock analysiert. Besonderes Augenmerk dabei liegt bei einkommensschwachen Haushalten. Es ist zu beachten, dass das Merkmal „einkommensschwach“ als Parameter für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum nicht erhoben bzw. ausgewiesen wird. Nachfrager, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, setzen sich häufig aus verschiedenen Einzelgruppen zusammen und sind oft auf Transferleistungen angewiesen.

Und auch wenn einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kapitel 3.1) nicht nach leistungsrechtlichen SGB-Merkmalen abgegrenzt werden, erfolgt an dieser Stelle eine Analyse ausgewählter Transferleistungsbezieher, insbesondere von Mindestsicherungsleistungen sowie von Wohngeldbeziehern. Dabei geht es weniger um den Status quo, sondern vielmehr um die Entwicklung im Zeitverlauf bzw. dessen künftige Entwicklung.

3.3.1 Bezieher von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen

Die Definition von Haushalten mit geringem Einkommen in Bezug zum Wohnungsmarkt ist ein unbestimmter Rechtsbegriff (vgl. Kapitel 2.2.3). Auf der Nachfrageseite kann man sich der Abgrenzung über § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) nähern, wonach Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dient. Ob Wohngeld gewährt wird oder nicht, hängt u. a. auch von der Höhe des Einkommens ab. Die Haushalte, die die Einkommensschwellen des Wohngeldbezugs überschreiten, dürften sich nach der Gesetzeslage im Umkehrschluss ohne staatliche Unterstützung mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Zu den Haushalten, die diese Einkommensgrenzen nicht überschreiten, zählen in erster Linie die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld. Diese sind:

- Empfänger von Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung bei Arbeitslosigkeit)
- Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
- Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz – Hierbei ist allerdings zu beachten, dass Asylbewerber gerade in engen Wohnungsmärkten häufig gar keine reguläre Wohnung bewohnen und während des Verfahrens in der Regel in Unterkünften untergebracht sind. Nach Anerkennung sind sie dann aufgefordert, sich eine eigene Wohnung zu suchen, wechseln dann (soweit sie arbeitslos sind) direkt in den SGB-II-Bezug, sodass die Zahlen von Asylbewerberleistungs- und SGB-II-Beziehern in Bezug auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht einfach addiert werden können.

- Empfänger von Wohngeld

Auch die Studierenden zählen überwiegend – je nach Einkommen der Eltern – zum Personenkreis mit einem geringen Einkommen. Die Studierenden werden separat in Kapitel 3.3.2 behandelt.

Darüber hinaus kann die Abgrenzung weiter gezogen werden, in dem Haushalte, die die Einkommensschwelle des Wohngeldbezuges gerade überschreiten, als einkommensschwach gelten und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Egal welche Abgrenzung gewählt wird: Alle Definitionen unterliegen immer normativen Kategorien. Eine entsprechend weitere Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen erfolgte in Kapitel 3.2. Zwei Grundsätze gelten in diesem Zusammenhang:

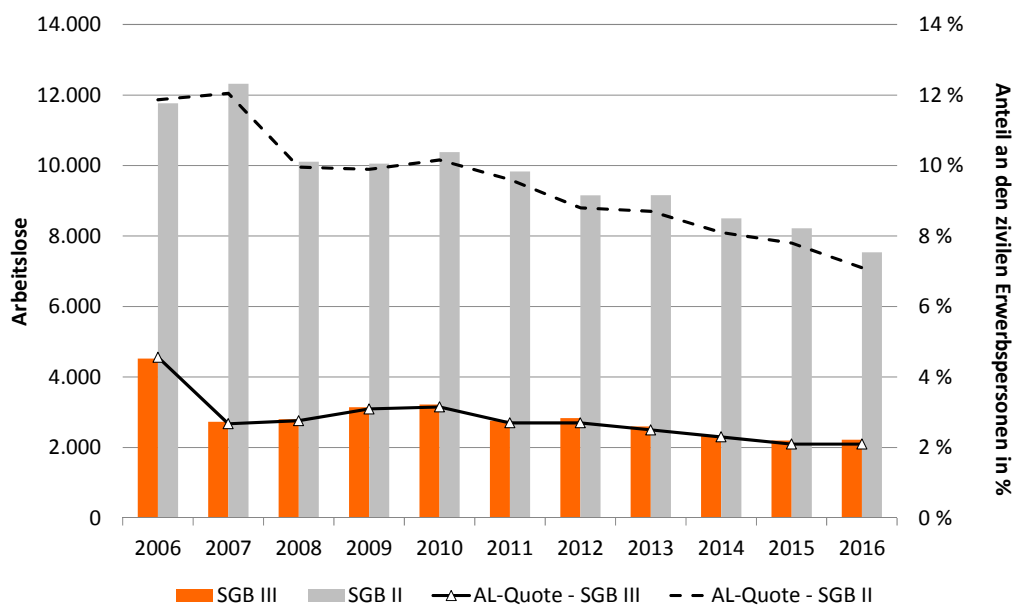
- Einkommensschwächere Haushalte haben eine geringere Zahlungsfähigkeit und sind auf Wohnungen im unteren Preissegment angewiesen.
- Wohnungen im unteren Preissegment werden auch von Haushalten mit höherem Einkommen bewohnt.

Bezieher von Arbeitslosengeld I

Der Bezug von Arbeitslosengeld I ist nicht automatisch – wie oben erläutert – ein Nachfrageindikator für die Notwendigkeit einer preiswerten Wohnung. Bedürftig sind Arbeitslosengeld-I-Empfänger, wenn sie aus eigenen Mitteln (Einkommen oder Vermögen) ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Um eine Notlage zu vermeiden, greift in diesem Fall das Wohngeld. Beim Wohngeld werden nicht vollständig die Wohnkosten übernommen, sondern (lediglich) ein staatlicher Zuschuss gewährt.

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock waren Ende 2016 knapp 9.800 Arbeitslose registriert. Das entsprach, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, einer Arbeitslosenquote von 9,2 %. Damit ist die Zahl der Arbeitslosen in der Hanse- und Universitätsstadt seit 2007 um 5.300 Arbeitslose bzw. 35 % gesunken (vgl. Abbildung 28). Weniger als ein Viertel (23 %) aller Arbeitslosen beziehen Arbeitslosengeld I. Die Zahl der Arbeitslosengeld-I-Empfänger ist seit 2007 um 19 % auf rd. 2.220 gesunken. Mehr als drei Viertel (77 %) der Arbeitslosen bekommt Arbeitslosengeld II, also Leistungen nach dem SGB II. Hier sank die Zahl der Arbeitslosen seit 2007 noch deutlicher. Ende 2016 bezogen in Rostock rd. 7.450 Personen Arbeitslosengeld II. Das waren 39 % bzw. rd. 4.780 weniger als 2007.

Demgegenüber haben bestimmte Empfänger von Transferleistungen, wie z. B. Arbeitslosengeld-II-Empfänger, keinen Wohngeldanspruch. Bei ALG-II-Empfängern werden die Wohnkosten im Rahmen der Transferleistungen abgedeckt. Diese Gruppe ist in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Gleichwohl werden die Wohnkosten von den Kommunen übernommen. Ein gesetzlicher Anspruch besteht allerdings nur, wenn die Wohnung und die damit verbundenen Kosten angemessen sind. Derzeit sind in Rostock rd. 6.560 Personen ALG-II-Empfänger und somit (in der Regel) auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Abbildung 28: Arbeitslose in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Stand jeweils 31.12.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II)

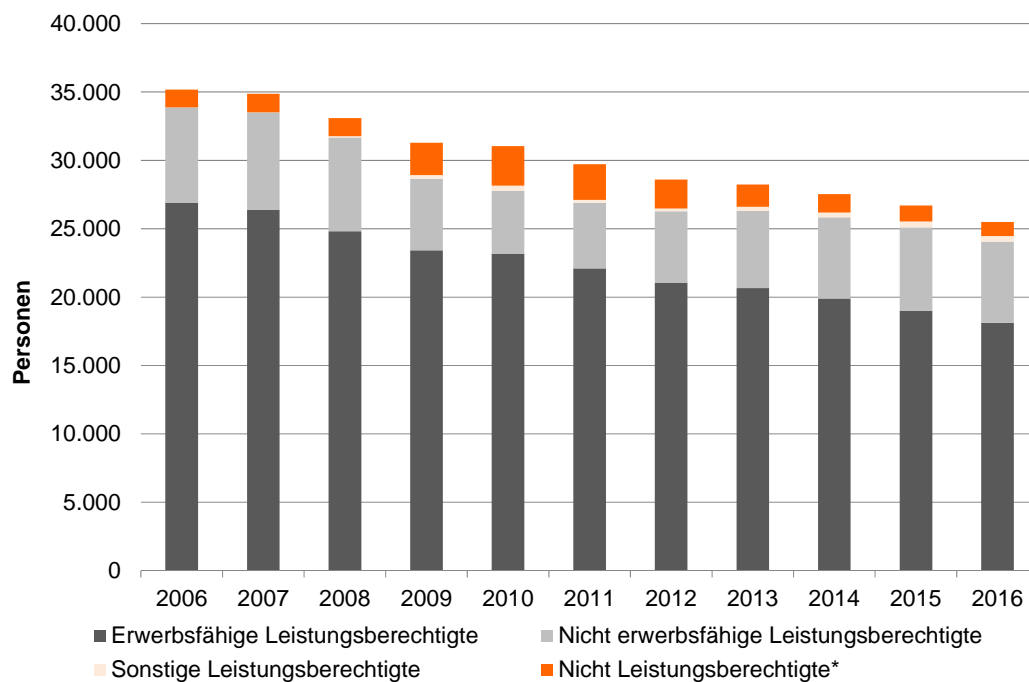
Arbeitslosengeld-II-Empfänger erhalten (Transfer-)Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich des angemessenen Bedarfs für Unterkunft und Heizung. Diese Gruppe ist auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Im Jahresmittel lebten in der Hanse- und Universitätsstadt knapp 25.500 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, rd. 9.700 bzw. ca 28 % weniger als vor zehn Jahren bzw. Ende 2006 (vgl. Abbildung 29):

- 71 % bzw. rd. 18.100 der leistungsberechtigten Personen in Bedarfsgemeinschaften sind erwerbsfähig. Im 10-Jahres-Vergleich ist die Zahl der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten um ein Drittel bzw. rd. 8.790 Personen gesunken.
- 23 % bzw. 5.940 der Leistungsberechtigten sind nicht erwerbsfähig.¹³ Das waren rd. 1.030 bzw. 15 % weniger als Ende 2006.
- Dazu kommen noch ca. 400 (2 %) sonstige Leistungsberechtigte und rd. 1.030 (4 %) nicht leistungsberechtigte Personen in Bedarfsgemeinschaften.¹⁴

¹³ Personen einer Bedarfsgemeinschaft (BG), die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind (unter 15 Jahren), oder aufgrund ihrer gesundheitlichen Leistungsfähigkeit oder evtl. rechtlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind, mindestens drei Stunden täglich zu arbeiten, können als nicht erwerbsfähige Mitglieder einer BG bei Hilfebedürftigkeit Leistungen (Sozialgeld) erhalten.

¹⁴ Zum Beispiel Kinder ohne Leistungsanspruch bzw. vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen.

Abbildung 29: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (ALG II)

* Kinder ohne Leistungsanspruch oder vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen

Stand: Jahresmittelwerte

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
empirica

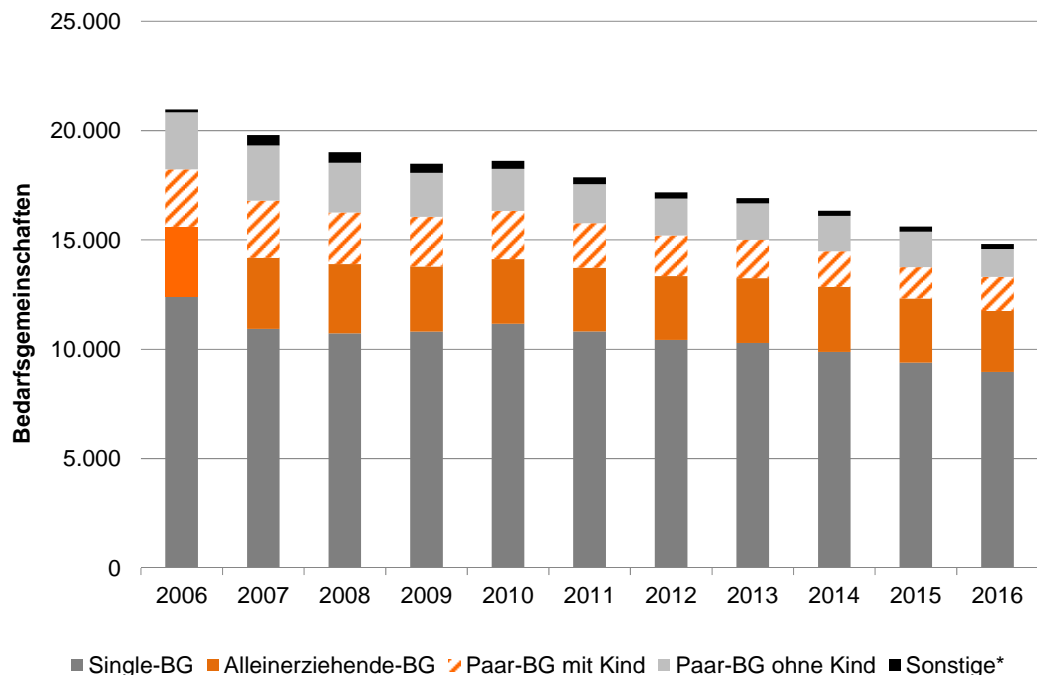
Bemerkenswert ist der kontinuierliche Rückgang der Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2016, obwohl zunehmend anerkannte Flüchtlinge den Rechtskreis wechseln, d.h. vom Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) in das SGB II. Die stark gesunkene Zahl an Regelleistungsempfänger des AsylbLG steht keine entsprechende Erhöhung von Beziehern des SGB II gegenüber.

In einer Bedarfsgemeinschaft (im Sinne des SGB II) leben mehrere Personen zusammen, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen. Daher ist (nur) diese Größe für den Wohnungsmarkt relevant. Im Jahresmittel 2016 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt rd. 14.810 Bedarfsgemeinschaften gezählt. 61 % unter ihnen waren Singles, 19 % alleinerziehende Elternteile und 11 bzw. 9 % Paare mit Kindern bzw. ohne Kinder. 1 % entfiel auf sonstige Bedarfsgemeinschaften.

Analog zu den Personen in Bedarfsgemeinschaften ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Haushalte) in den letzten zehn Jahren deutlich gesunken und zwar um 29 % bzw. rd. 6.150 Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abbildung 30):

- Am deutlichsten war der relative Rückgang bei Paaren. Bei Paaren ohne Kind sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit 2006 um 51 % auf rd. 1.330 und bei Paaren mit Kindern um 41 % auf ca. 1.570 Bedarfsgemeinschaften.
- Sehr deutlich, um fast ein Drittel (-29 %), sank zudem die Zahl der Singles (2016: 8.960).

- Bei den Alleinerziehenden ging die Zahl ebenfalls, wenn auch nicht so deutlich, um 13 % auf 2.790 Bedarfsgemeinschaften zurück und die Zahl der sonstigen Bedarfsgemeinschaften stieg um 93 auf 219.

Abbildung 30: Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstyp

* nicht zuordenbare BG

Stand: Jahresmittelwerte

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
empirica

Wohngeldempfänger

Das Wohngeld bzw. der Wohngeldzuschuss dient dazu, Personen und Familien mit geringem Einkommen bedarfsgerechten Wohnraum zu sichern. Anspruch besteht, wenn das Einkommen einen bestimmten Mindestbetrag (Regelsatz) unterschreitet. Grundsätzlich können Studierende (zu den Einschränkungen vgl. Kapitel 3.3.2), Rentner, Auszubildende oder Arbeitnehmer mit geringem Einkommen einen Anspruch auf Wohngeld geltend machen.

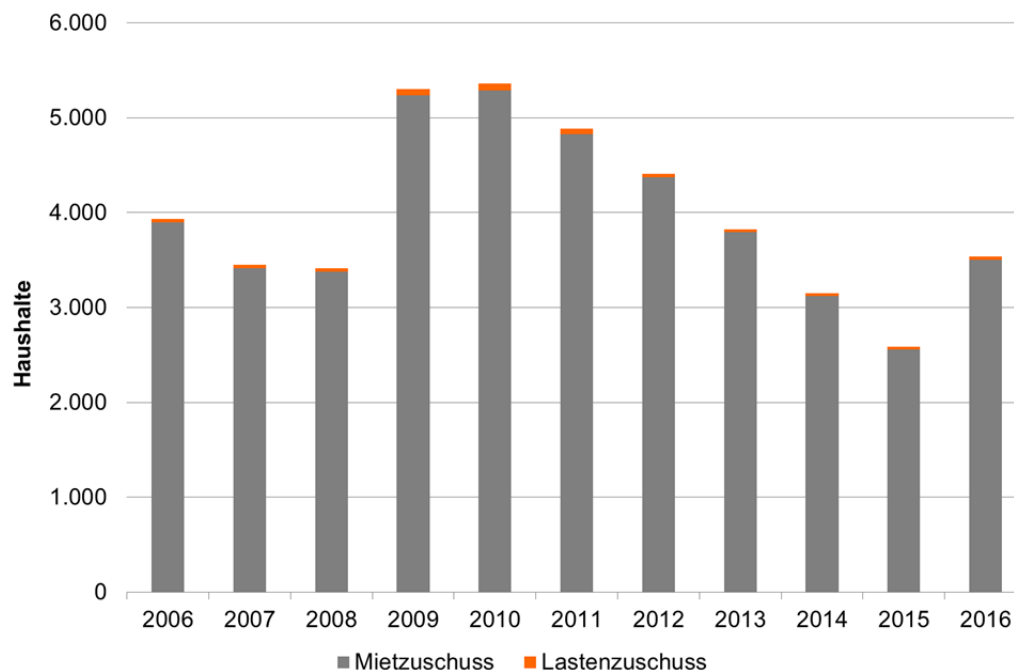
Die Zahl der Wohngeldempfänger in der Hanse- und Universitätsstadt ist in den letzten Jahren deutlich gesunken (vgl. Abbildung 31). Dies liegt überwiegend daran, dass die Regelungen zum Wohngeld nicht dynamisiert sind, d. h. Einkommenssteigerungen im Zeitverlauf führen zu einer Reduktion der Wohngeldempfänger. In unregelmäßigen Abständen führen die Wohngeldreformen (zuletzt 2009 und 2016) zu einem einmaligen starken Anstieg des Kreises an Anspruchsberechtigten aufgrund der Angleichung des Wohngeldes an die Entwicklung der Mieten und Einkommen bzw. Anhebung der Miethöchstbeträge.

Zwischen den Reformen im Jahr 2009 und 2016 ist die Zahl der Wohngeldempfänger deutlich gesunken. Bemerkenswert ist, dass die Zahl der Empfängerhaushalte von Wohngeld zwischen den beiden Höhepunkten nach den Reformen von 2009 und 2016 um etwa ein Drittel auf gut 3.500 Haushalte gesunken ist.

Wohngeldanspruch

Reform des Wohngeldes führt zu Anstieg der Anspruchsberechtigten

Abbildung 31: Wohngeldempfänger in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Anzahl der Haushalte



Anmerkungen:

Reine Wohngeldhaushalte (alle Familienmitglieder sind wohngeldberechtigt).

2009 trat die Wohngeldnovelle in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung der wohngeldberechtigten Haushalte.

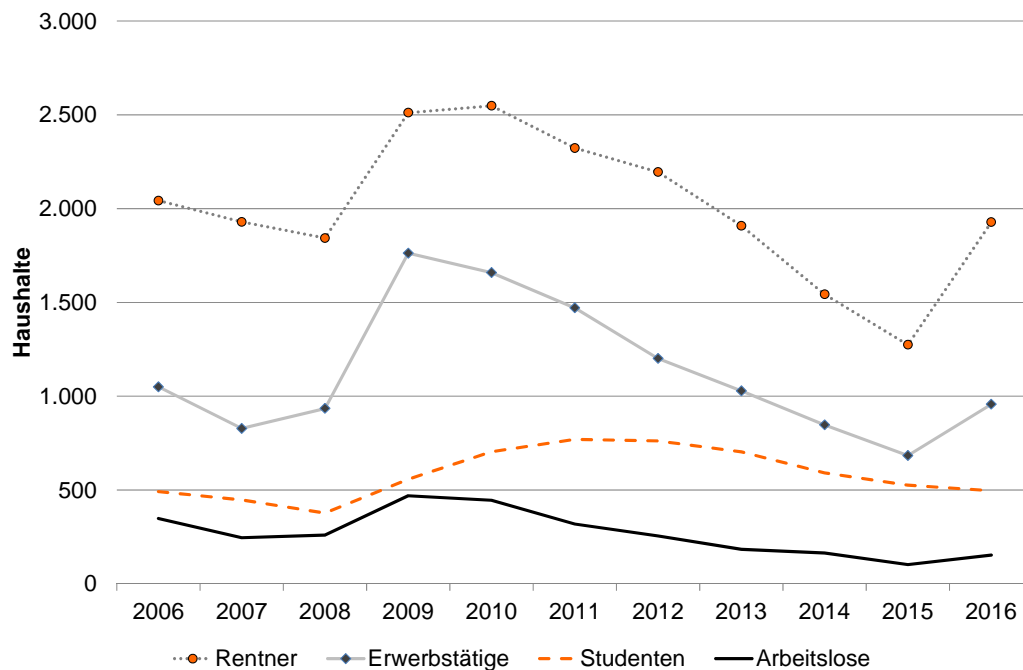
Stand jeweils 31.12.

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

- Die größte Gruppe der Wohngeldempfänger sind Rentnerhaushalte. Mehr als jeder zweite wohngeldberechtigte Haushalt (55 %) gehört zu dieser Gruppe. Dabei sank die Zahl der wohngeldberechtigten Rentnerhaushalte seit 2006 um rd. 6 % (vgl. Abbildung 32).
- Den Rentnern folgen die Erwerbstätigenhaushalte. Auf sie entfallen, gemessen an allen wohngeldberechtigten Haushalten, 23 %. Hier sank die Zahl seit 2006 um 10 % auf rd. 830 Haushalte.
- Studierende machen mit knapp 500 Haushalten rd. 14 % aller wohngeldberechtigten Haushalte aus, rd. 1 % weniger als noch 2006.
- Lediglich 4 % der wohngeldberechtigten Haushalte sind jeweils Arbeitslose (in der Regel Arbeitslosengeld-I-Empfänger) oder Sonstige. Im Vergleich zu 2006 sank die Zahl der wohngeldberechtigten Arbeitslosen um 56 %.

Jeder zweite Wohngeldempfänger gehört zu den Rentnerhaushalten

Abbildung 32: Wohngeldempfänger in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Haushaltstyp

Anmerkungen: Erwerbstätige inkl. Sonstige

Reine Wohngeldhaushalte, d. h. alle Familienmitglieder sind wohngeldberechtigt.

2009 trat die Wohngeldnovelle in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung der wohngeldberechtigten Haushalte. Analog dazu verhält es sich im Jahr 2016. Es ist absehbar, dass die Zahl der Leistungsberechtigten nächstes Jahr wieder sinkt.

Stand jeweils 31.12.

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Weitere Mindestsicherungsleistungen

Die Zahl der Bezieher bzw. Anspruchsberechtigten von weiteren sozialen Mindestsicherungsleistungen sind bis 2015 gestiegen und im letzten Jahr zum ersten Mal seit Jahren wieder gesunken (vgl. Abbildung 33).

Die Anzahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter ist lange Zeit stetig gestiegen. Im Jahr 2016 war sie rückläufig. Aktuell sind in Rostock mindestens 3.285 Personen auf Grundsicherung im Alter bzw. aufgrund von Erwerbsminderung auf Grundsicherung angewiesen.¹⁵

Im Jahr 2015 erhielten 1.450 Personen Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl stieg dabei seit 2010 infolge des deutlichen Anstiegs der Zuwanderung von Flüchtlingen, insbesondere im Jahr 2015, deutlich an (um jährlich rd. 63 %). Wurden Ende 2015 rd. 570 Empfänger von Regelleistungen nach

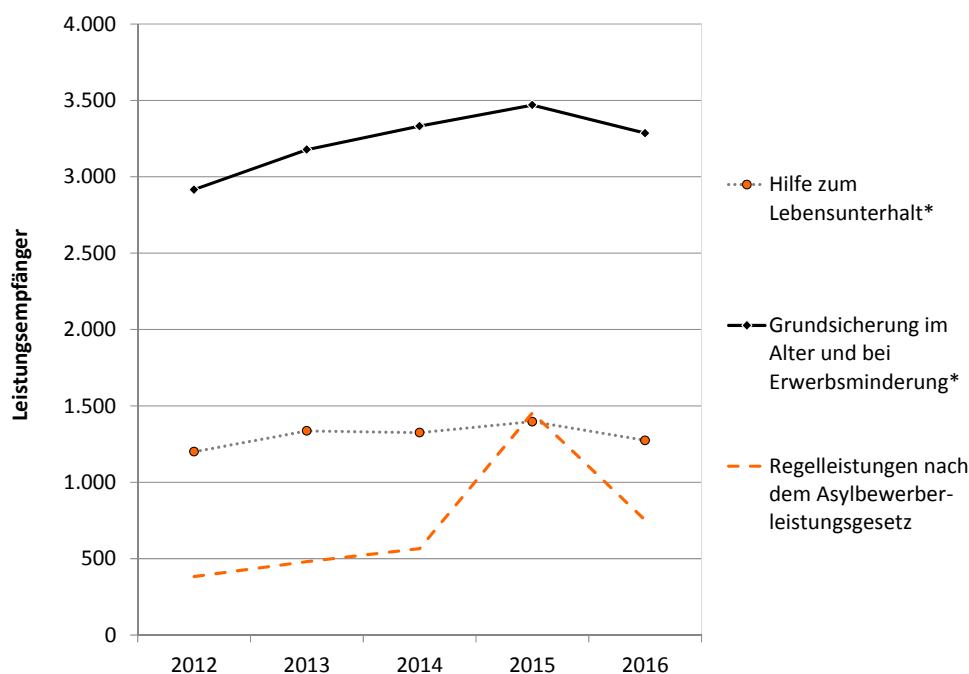
¹⁵ Untererfassung, da auf Kreisebene der Wohnort und auf Landesebene das Trägerprinzip angewendet wird.

dem AsylbLG registriert, stieg die Zahl binnen eines Jahres auf rd. 1.450.¹⁶ Im Jahr 2016 ist die Zahl teilweise durch den Übergang in das SGB II deutlich auf 752 Personen gesunken.

Die Hilfe zum Lebensunterhalt greift, wenn der notwendige Lebensunterhalt weder aus eigenen Mitteln (Vermögen oder Arbeit) noch mit Hilfe anderer bestritten werden kann. Zu dieser Gruppe zählen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock rd. 1.270 Personen. In den letzten Jahren ist die Zahl der Hilfsbedürftigen jedes Jahr gesunken. 2016 waren noch 1.397 Personen auf diese Grundsicherung angewiesen.

Zusammen gezählt, also SGB II, SGB XII, Wohngeld und Asylbewerber sind im Jahr 2016 rd. 12.800 Personen auf Transferleistungen angewiesen. Das sind 7 % bzw. knapp 800 Personen weniger als 2012.

Abbildung 33: Empfänger von weiteren Mindestsicherungsleistungen



* Leistungen nach SGB XII, laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) bzw. Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, ab 2014 Änderung bei der Erhebung Stand: jeweils 31.12.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Zwischenfazit: Entwicklung Transferleistungsbezieher

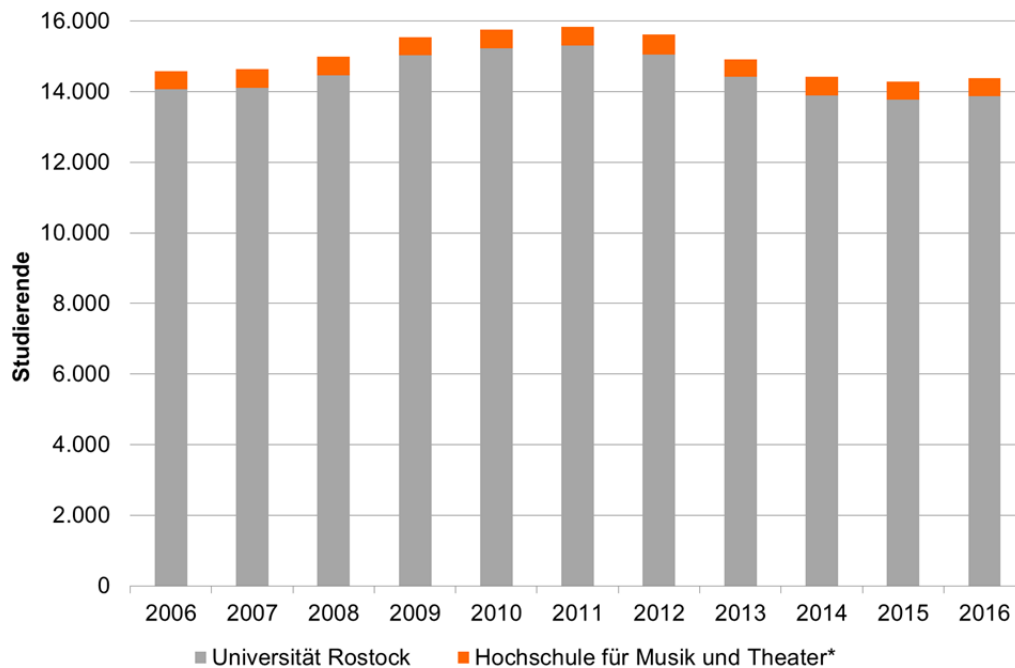
- Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit einem Anstieg der Beschäftigung sinkt die Zahl der Arbeitslosen und auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Bezieher von ALG II).

¹⁶ Dabei ist zu beachten: Ausländer, die in den Anwendungsbereich des AsylbLG fallen, beziehen zunächst (für 15 Monate) Leistungen, deren Höhe geringfügig unter den Leistungen des SGB XII liegt. Sofern sie den Aufenthalt nicht rechtsmissbräuchlich selbst beeinflusst haben (z. B. durch Entzug der Abschiebung o. Ä.) haben sie nach 15 Monaten Anspruch auf Leistungen nach Regeln des SGB XII.

- Eine wichtige Rolle spielt die demografische Verteilung der ALG-II-Bezieher. Ein Großteil der SGB-II-Bezieher ist älter und führt damit im Zeitverlauf zu einem Rückgang der Arbeitslosen. Da es sich aber bei den älteren ALG-II-Beziehern häufig um Langzeitarbeitslose handelt, können die künftigen Rentenansprüche relativ niedrig ausfallen. So kommt es zu einer Verschiebung der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen zwischen dem SGB II und dem SGB XII.
- Trotz dieser Verschiebung und abgesehen von Einmaleffekten (z. B. Reform des Wohngeldes oder hohe Anzahl an zugezogenen Flüchtlingen) zeigt sich im Trend ein deutlicher Rückgang der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld in der Hanse- und Universitätsstadt
- Bemerkenswert ist, dass der Rückgang von Beziehern nach dem AsylbLG nicht zu einem parallelen Anstieg der Bezieher von Leistungen nach dem SGB II geführt hat. Bemerkenswert ist auch, dass nach der Reform des Wohngeldes in 2016 die Zahl der Bezieher nach dem WoGG niedriger ausfällt als nach der vorhergehenden Reform im Jahr 2009.
- Der über die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen definierte Bedarf nach preiswertem Wohnraum ist absolut rückläufig. Auf der Angebotsseite haben sich die Preisniveaus im preiswerten Segment nur relativ geringfügig erhöht, insbesondere wenn die inflationsbereinigte Entwicklung berücksichtigt wird (vgl. Kapitel 2.2.3).
- Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und der Haushalte mit geringen Einkommen lassen sich über einen längeren Zeitraum nicht prognostizieren. Unter Berücksichtigung der gesamtdeutschen demografischen Entwicklung mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Personen nimmt auch das Arbeitskräfteangebot ab. Die damit ceteris paribus verbundene veränderte Relation von Arbeitskräfteangebot und -nachfrage dürfte weiterhin zu steigenden Beschäftigungschancen und Einkommen führen. Wir gehen davon aus, dass diese beschriebene Entwicklung die Zunahme der älteren Haushalte, die auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind, mindestens kompensiert. Dementsprechend erwarten wir im Trend keinen Anstieg der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (von konjunkturellen Schwankungen abgesehen) und somit auch keinen Anstieg der Nachfrage durch Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

3.3.2 Studierende

In Rostock studieren heute weniger junge Menschen, als dies noch vor zehn Jahren der Fall war. Nach einem kontinuierlichen Anstieg der Studierenden bis zum Jahr 2011 war die Zahl zunächst infolge des Geburteneinbruchs nach 1989 rückläufig. Seit 2015 steigt sie wieder an. 2016 waren an der Universität Rostock und Hochschule für Musik und Theater zusammen 13.867 Studierende eingeschrieben (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Studierende in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Anmerkungen: im Studienjahr im ersten Semester, * Wert für 2007 gemittelt/ geschätzt

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Knapp 500 bzw. 4 % der Studierenden in Rostock erhalten Wohngeld. Da der Anspruch auf das Wohngeld nicht an die deutsche Staatsangehörigkeit gebunden ist, können sich unter den Wohngeldempfängern auch ausländische Studierende befinden. Zu beachten ist allerdings, dass Studierende nur in Ausnahmefällen einen Anspruch auf Wohngeld haben. In der Regel haben sie „dem Grunde nach“¹⁷ Anspruch auf BAföG und somit keinen Anspruch auf Wohngeld.

¹⁷ Damit ist gemeint, ob das Studium allgemein mit BAföG gefördert werden kann, nicht ob tatsächlich BAföG gewährt wird.

Exkurs: Studierende und Wohnungsnachfrage

Die Zahl der Studierenden hat in den letzten Jahren bundesweit zugenommen. Dabei gelingt es nicht allen Städten, junge Menschen zu gewinnen. Rostock hingegen zählt zu den jungen Schwarmstädten, dessen Bevölkerungswachstum auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen ist. Rostock gelingt es, insbesondere junge Einwohner über Wanderungen anzuziehen und sich so dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang zu entziehen. Die Stadt profitiert als Hochschulstadt durch Zuzüge, während den Zuzügen vergleichsweise wenige Fortzüge gegenüberstehen. Dabei zeichnet sich ein Rückgang der Anziehungskraft der Stadt derzeit nicht ab. Dennoch sollten, auch wenn die Wohnwünsche von Studierenden häufiger als bei anderen Nachfragegruppen in der Regel von einem knappen Budget abhängen, ihre Präferenzen berücksichtigt werden (vgl. hierzu auch Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalte auf Seite 38).

Nach der aktuellen Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks¹⁸ bzw. den Randauszählungen für Mecklenburg-Vorpommern wohnt fast die Hälfte der Studierenden in einer eigenen Wohnung – entweder alleine (25 %) oder mit Partner und/oder Kind (24 %).¹⁹ Die am zweithäufigsten vorherrschende Wohnform ist in Mecklenburg-Vorpommern die Wohngemeinschaft mit 31 % aller Studierenden. Insbesondere in Wohngemeinschaften zählen Studierende zu den Haushalten mit den höchsten Quadratmetermieten. Sie teilen sich Wohnungen und akzeptieren eine kleine Wohnfläche, um das vorhandene Gesamtbudget für das Wohnen nicht zu überschreiten. Bei den Eltern wohnen 5 % der Studierenden und etwa 14 % leben in Studentenwohnheimen. Die Bedeutung der Untermiete ist mit 1 % sehr gering.

Studierende sind von besonderer Bedeutung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sie tragen wesentlich zum Image der Schwarmstadt Rostock bei. Allerdings wird statistisch nicht erfasst, wie viele Studierende tatsächlich in Rostock leben und dort eine eigene Wohnung nachfragen.

Aktuell sind in Rostock rd. 13.900 Studierende an der Universität eingeschrieben, davon erwarben knapp 4.300 ihre Hochschulzugangsberechtigung in einem anderen Kreis (als Rostock) in Mecklenburg-Vorpommern. Wird nun unterstellt, dass unter ihnen 75 % in Rostock leben bzw. rd. 25 % (knapp 1.100) nach Rostock einpendeln, sinkt die Zahl der Studierenden, die Wohnraum nachfragen, um 1.100 auf rd. 12.800 Studierende. Wird weiter unterstellt, dass von den Studierenden, die ihre Zugangsberechtigung in Rostock (rd. 2.200) erworben haben, etwa die Hälfte zu Hause (bei den Eltern) wohnt, dann sinkt die Zahl um weitere 1.100 auf rd. 11.700 Studierende, die in Rostock Wohnraum nachfragen.

Ein Teil dieser Nachfrage kann durch das Studentenwerk bzw. in Studentenwohnheimen befriedigt werden. Derzeit verfügt das Studentenwerk in Rostock über rd. 2.190 Plätze. Gemessen an der Gesamtzahl der Studierenden entspricht dies einer überdurchschnittlichen (theoretischen) Versorgungsquote von rd. 16 %. In Meck-

¹⁸ Vgl. „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016“, 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt durch das Deutsche Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) – Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

¹⁹ In der Kategorie „Wohnen mit Partnern“ sind auch das Wohnen mit Partnern und/oder Kind inbegriffen.

lenburg-Vorpommern leben knapp 15 % der Studierenden in Studentenwohnheimen, bundesweit sind es 12 %.

Unter Berücksichtigung der Einpendler, der Studierenden, die bei den Eltern oder den Verwandten wohnen, ergibt sich bei einer Belegungsquote von 90 % in den Studentenwohnheimen eine Restgröße in Höhe von 9.780 Studierenden, die Wohnraum – nicht Wohnungen – auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachfragen. Die tatsächliche Zahl der Wohnungsnachfrager auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt ist deutlich kleiner, da sich (lt. der Sozialerhebung) rd. 68 % der Studierenden, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt eine Wohnung nachfragen, die Wohnung mit dem Partner, dem/den Kind/-ern oder Mitbewohner/-n (Wohngemeinschaft) die Wohnung teilen.

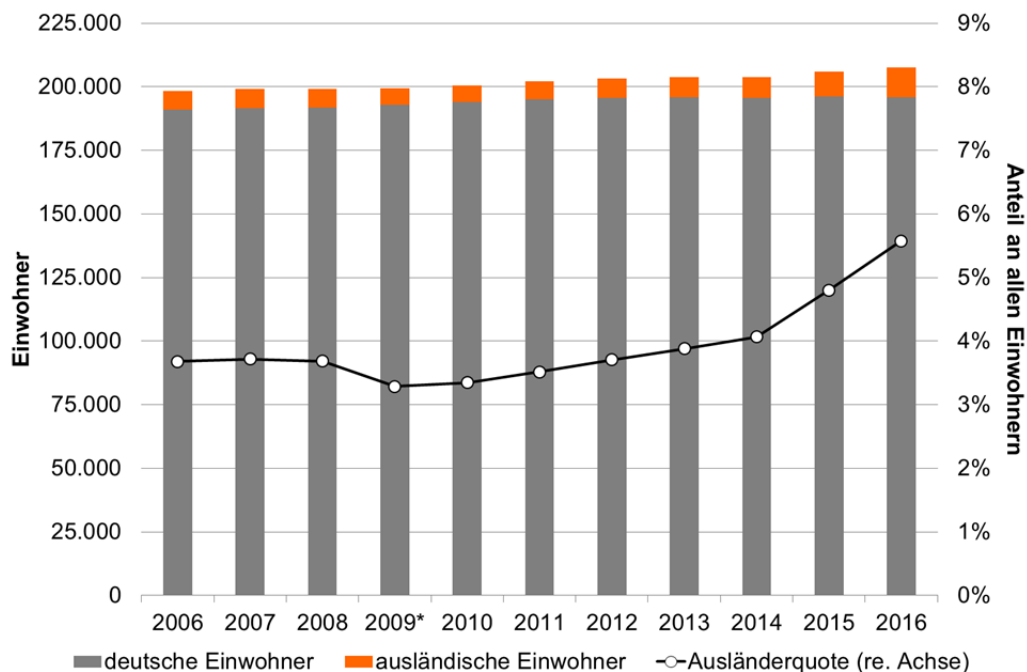
Innerhalb der jüngeren Haushalte gehören – lt. Experten in Rostock – Studierende zu den Kaufkraftstärkeren im Hinblick auf die Mietzahlungsbereitschaft. Das gilt besonders bei Zusammenschluss zu einer Wohngemeinschaft. Studierende in Rostock sind – wie vielerorts in Deutschland – hinsichtlich der Lage deutlich weniger kompromissbereit als andere Mieter. Dementsprechend ziehen sie kleine und dadurch finanzierbare WG-Zimmer in sehr zentraler Lage dem weniger zentralen, aber günstigen Studentenwohnheim vor.²⁰

Neben der Attraktivität Rostocks als Hafenstadt und deren Image tragen bereits heute die relativ günstigen Lebenshaltungs- bzw. Wohnkosten zur Konkurrenzfähigkeit Rostocks (im Vergleich mit anderen z. T. teureren Universitätsstädten) wesentlich bei. Dementsprechend sollte auch weiterhin der Zuzug aus anderen Bundesländern forciert werden. Die Grundlage bietet hier vor allem ein ausreichend preiswertes und vor allem attraktives Wohnungsangebot. Flankiert durch (verfügbare) Plätze in Wohnheimen sind damit ausschließlich auf dem freien Wohnungsmarkt speziell für Studierende zugeschnittene Konzepte in zentralen Lagen erforderlich.

3.3.3 Migranten und ausländische Bewohner

In Rostock steigt nach einem Rückgang wie in vielen anderen deutschen Städten die Zahl der ausländischen Bevölkerung seit 2011 wieder an. Ende 2016 lebten rd. 11.570 Ausländer in der Hanse- und Universitätsstadt (vgl. Abbildung 35). Obwohl sich seit 2006 (7.300) die Zahl der Ausländer mehr als verdoppelt hat, ist die Quote mit 5,6 % im bundesweiten Durchschnitt (12 %) vergleichsweise niedrig.

²⁰ Im Wirtschaftsjahr 2016 lag die durchschnittliche Auslastung der Wohnobjekte des Rostocker Studentenwerks bei 89 % bzw. die Auslastung der studentischen Wohnheimplätze in Rostock bei 92 % und am Standort Wismar bei 82 %. Die Verfügbarkeit von Wohnheimplätzen in Rostock war damit gewährleistet.

Abbildung 35: Deutsche und Ausländer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

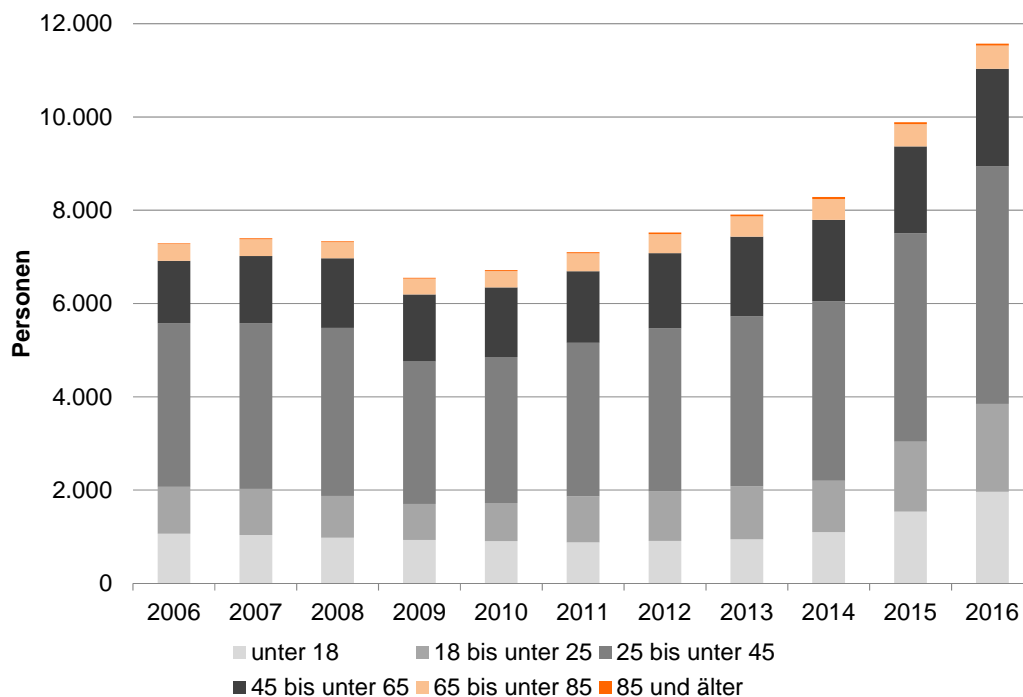
* Melderegisterbereinigung 2009 durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer bis Ende 2008

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Differenziert nach Altersgruppen der Ausländer ergibt sich mit Ausnahme der 18- bis unter 30-Jährigen im zeitlichen Vergleich ein recht homogenes Bild. Bis 2009 gingen die Zahlen zurück und stiegen danach an. Seit 2011 steigt in jeder Altersklasse die Zahl der ausländischen Einwohner an (vgl. Abbildung 36).

- Am deutlichsten war der absolute Einwohnerzuwachs der ausländischen Bevölkerung im Alter zwischen 25 bis unter 45 Jahren. Zwischen 2011 und 2016 wuchs diese Gruppe um rd. 1.800 Personen bzw. 55 %. In dieser Altersgruppe lebten Ende 2016 ca. 5.100 Personen in Rostock.
- Am zweithöchsten war der absolute Zuwachs bei den unter 18-Jährigen. Hier wuchs die Zahl im selben Zeitraum um 1.080 auf 1.960 Personen.
- Mit einem Anstieg von 92 % auf rd. 1.890 Personen folgt die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen.
- Die Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen wuchs um 560 auf 2.100 und die Gruppe der Älteren, also Personen im Alter von 65 Jahren und älter, wuchs um 126 Personen auf insgesamt knapp 540 Personen.

Abbildung 36: Ausländer nach Altersgruppen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Von den in Rostock lebenden bzw. im Ausländerzentralregister erfassten Ausländern befanden sich Ende 2016 656 Personen in einem Asylverfahren, bei 217 wurde die Abschiebung ausgesetzt (Duldung) und weitere 255 waren ausreisepflichtig.

Derzeit leben in den vier Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge rd. 804 Personen. Je nach Ausgang bzw. Dauer des Asylverfahrens kann es möglich sein, dass dieser Personenkreis in den nächsten Monaten ebenfalls Wohnungen auf dem Rostocker Wohnungsmarkt nachfragt. Diese Nachfrage bezieht sich überwiegend auf das preisgünstige Segment (vgl. auch Kapitel 3.3.1), weil in der Regel die anerkannten Flüchtlinge noch nicht in den Arbeitsmarkt integriert sind.

Grundsätzlich, so die Meinung der Experten, konnten in der Vergangenheit die meisten Flüchtlinge auf dem freien Wohnungsmarkt versorgt werden. Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Flüchtlingszahlen ist hier kein separater Handlungsbedarf in Bezug auf den Wohnungsmarkt erkennbar.

3.3.4 Menschen mit Behinderungen

Die Zahl der schwerbehinderten Menschen ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Tabelle 7). Wurden im Jahr 2005 rd. 17.000 Menschen mit einer Schwerbehinderung registriert, waren es 2015 rd. 2.540 bzw. 15 % mehr. 83 % (rd. 2.120) des Zuwachses entfällt auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren.

Die Zunahme der Zahl an schwerbehinderten Menschen ist weniger das Ergebnis einer allgemein höheren Behinderung der Bevölkerung älterer Menschen, sondern vor allem Folge der demografischen Entwicklung.

- Im Lebenszyklus nimmt die Zahl der Schwerbehinderten absolut und relativ zu. Dabei ergibt sich der größte Sprung ab einem Lebensalter von 65 Jahren. 2015 waren rd. 55 % aller schwerbehinderten Menschen in Rostock älter als 65 Jahre. Gemessen an der Zahl je 1.000 Einwohner stieg der Quotient von 8,5 schwerbehinderten Menschen je 1.000 Einwohner im Jahr 2005 auf 9,5 im Jahr 2015. Absolut stieg die Zahl der schwerbehinderten Menschen in dieser Altersklasse um rd. 2.120 Personen.
- In der Altersgruppe der 60- bis unter 65-Jährigen wuchs die Zahl der schwerbehinderten Menschen seit 2005 um rd. 10 % auf rd. 2.160 Personen an. Die Quote schwerbehinderter Menschen, bezogen auf 1.000 Einwohner, stieg im selben Zeitraum um 0,9-Punkte auf 16.
- Lediglich um 4 % stieg zwischen 2005 und 2015 die Zahl schwerbehinderter Menschen der Altersklasse der 25- bis unter 60-Jährigen. 2015 lebten in dieser Altersgruppe 5.780 schwerbehinderte Menschen in der Hanse- und Universitätsstadt. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung je 1.000 Einwohner blieb in den letzten Jahren nahezu konstant (2005: 5,8 schwerbehinderte Menschen je 1.000 Einwohner vs. 2015: 5,7).
- Jüngere Menschen sind deutlich seltener von einer Schwerbehinderung betroffen. Gerade einmal 4 % aller schwerbehinderten Menschen sind jünger als 25 Jahre. 2015 lebten 820 schwerbehinderte Menschen dieser Altersgruppe in Rostock.

Tabelle 7: Schwerbehinderte Menschen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Alter in Jahren	2005	2007	2009	2011	2013	2015	Δ 2015 vs. 2005	
unter 15	242	269	298	380	387	395	153	63 %
15 bis unter 25	566	546	505	506	467	423	-143	-25 %
25 bis unter 60	5.574	5.803	5.918	6.020	5.772	5.779	205	4 %
60 bis unter 65	1.960	1.667	1.544	1.919	2.141	2.164	204	10 %
65 und mehr	8.689	9.136	9.593	9.930	10.426	10.806	2.117	24 %
Insgesamt	17.031	17.421	17.858	18.755	19.193	19.567	2.536	15 %

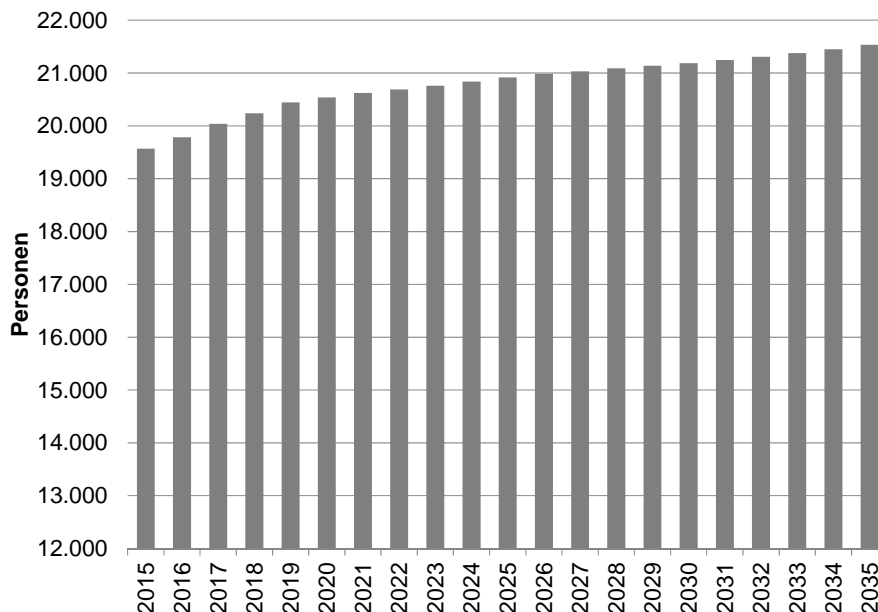
Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Wird auf Basis der gegenwärtigen Quoten (Anteil schwerbehinderter Menschen an allen Einwohnern in Rostock) und der vorliegenden Bevölkerungsprognose die Zahl der schwerbehinderten Menschen hochgerechnet, werden 2035 rd. 10 % bzw. knapp 2.000 weitere Menschen mit einer Schwerbehinderung in Rostock leben (vgl. Abbildung 37).

Infolge der weiteren Alterung der Gesellschaft und der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil an Menschen mit einer Einschränkung, Behinderung oder Schwerbehinderung weiter zu. Dementsprechend sind die Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Infrastruktur häufig vergleichbar. Das Spektrum reicht von behindertengerechten Anpassungen in Einzelwohnungen über Behinderten- oder Senioren-WGs bis hin zu betreutem Wohnen bzw. Pflegeheimen.

Abbildung 37: Hochrechnung der Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung/-en in Rostock bis 2035

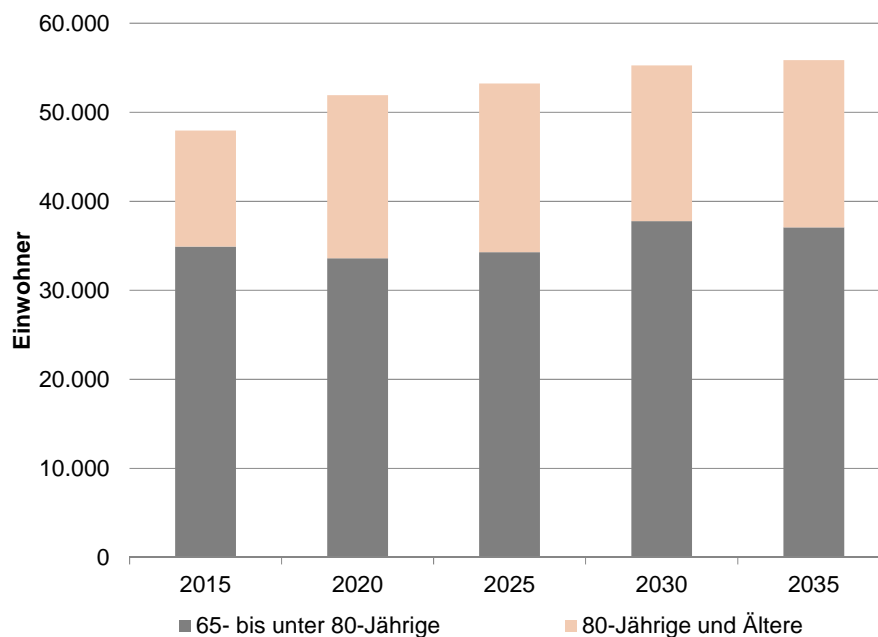


Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

empirica

3.3.5 Ältere Haushalte und Hochaltrige

Die Zahl der Haushalte mit Senioren, in denen mindestens eine Person zu den 65-Jährigen und Älteren zählt, nimmt in Rostock in den nächsten Jahren deutlich zu. Damit wächst auch die Nachfrage nach Wohnungen mit altersgerechten Merkmalen. Die Bevölkerungsprognose 2015-2035 der kommunalen Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock prognostiziert eine Zunahme der 65-jährigen und Älteren von rd. 35.500 im Jahr 2014 auf 44.500 bis zum Jahr 2030 (vgl. Abbildung 38). Diese Zunahme entspricht rd. 25 % und ist etwa doppelt so hoch wie die Zunahme der Gesamtbevölkerung (12,3 %).

Abbildung 38: Bevölkerungsprognose der Senioren in Rostock bis 2035

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerungsprognose bis 2035

empirica

Für Rostock kann der Bedarf an Wohnungen mit altengerechten Merkmalen anhand aktueller Bürgerumfragen, der Erhebung „Wohnen ohne Barrieren“ sowie der Bevölkerungsprognose grob abgeschätzt werden.

Angenommen, die Relationen des Wohnungsbestandes der Rostocker Wohnungsgenossenschaften bzw. den kommunalen Wohnungsunternehmen (WIRO) können auf dem stadtweiten Geschosswohnungsbau übertragen werden und wird zugleich von 75 % der Älteren bewohnt, dann sind gegenwärtig etwa 6.810 barrierearme Wohnungen bewohnt. Das entspricht einer aktuellen Versorgungsquote von 14 %. Bei konstanter Versorgungsquote (nach der aktuellen Bevölkerungsprognose) werden somit bis 2035 weitere 970 barrierearme Wohnungen, also insgesamt rd. 7.780 barrierearme Wohnungen für Senioren in Rostock benötigt. Diese Aussage stimmt allerdings nur, wenn bereits heute alle Senioren mit einer adäquaten Wohnung versorgt sind.

Tatsächlich ist dies nicht der Fall. Nach der Bürgerumfrage beabsichtigen aktuell rd. 4,3 % der 65- bis unter 75-Jährigen und rd. 3,6 % der über 75-Jährigen in den nächsten drei Jahren einen Wohnungswechsel. 69,7 % der umzugswilligen 65- bis unter 75-Jährigen wollen umziehen, um altengerecht wohnen zu können. Zu den über 75-Jährigen liegen aus der Bürgerumfrage keine Angaben vor. Wird unterstellt, dass sich die 75-Jährigen mehr an einer betreuten Wohnform orientieren und kein Bedarf an altengerechten Wohnungen besteht, besteht für die 65- bis unter 75-Jährigen aktuell (hochgerechnet auf die Bevölkerung dieser Altersklasse) ein Bedarf von rd. 630 Wohnungen. Nach einer Auswertung der empirica-Preisdatenbank wurden im Jahresverlauf 2016 in Rostock lediglich 306 barrierearme Wohnungen angeboten. Da die empirica-Preisdatenbank keine Vollerhebung aller angebotenen Wohnungen ist, dürfte die Zahl der angebotenen barrierearmen Wohnungen höher ausfallen, gleichzeitig werden aber nicht alle barrierearmen Wohnungen auch von bedürftigen

Haushalten bezogen. In der aktuellen Situation ist deshalb von einem geringen Defizit an barrierearmen Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auszugehen.

Unabhängig vom Bedarf an Wohnungen mit altengerechten Merkmalen ist zu berücksichtigen, dass dieser künftig noch steigen kann. Rostocks Einwohner werden immer älter und damit steigt auch der Wunsch nach altengerechten Wohnformen abseits der bekannten Wege (Heime o. Ä.). Die zukunftsfähige Antwort auf die steigende Nachfrage sind quartiersbezogene Wohnkonzepte mit Quartierspflegekerne.²¹

3.4 Zusammenfassung: Haushalte, Nachfrager und Wohnungsmarktsegmente

Die aktuelle Wohnungsnachfrage in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt im Jahr 2016 bei Einpersonenhaushalten rd. 64.100, bei Paaren ohne Kind rd. 29.000, bei Paaren mit Kind/ern ca. 9.200, bei Alleinerziehenden rd. 5.140 und bei den sonstigen Haushalten rd. 10.570 (vgl. Tabelle 8 und Tabelle 9).

Tabelle 8: Wohnungsnachfrager nach Haushaltstyp und Einkommen 2016 vs. 2035

	Einpersonenhaushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Alleinerziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einkommensschwach	8.807	14%	1.054	4%	-44	0%	690	13%	366	3%	10.873	9%
unter 30 Jahre	3.449	5%	321	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	4.978	8%	602	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	380	1%	131	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittleres Einkommen	7.969	12%	3.525	12%	-106	-1%	626	12%	332	3%	12.345	10%
unter 30 Jahre	2.962	5%	876	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	4.613	7%	2.136	3%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	394	1%	513	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
Einkommensstark	1.339	2%	1.267	4%	-27	0%	59	1%	32	0%	2.669	2%
unter 30 Jahre	177	0%	168	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	1.138	2%	1.075	2%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	24	0%	23	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Alle Einkommen	18.115	28%	5.846	20%	-177	-2%	1.375	27%	729	7%	25.887	22%
unter 30 Jahre	6.588	10%	1.366	2%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	10.729	17%	3.813	6%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	798	1%	667	1%	-	-	-	-	-	-	-	-

Anmerkung: Alleinerziehende mit Kind/-ern, ohne sonstige weitere Person

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

empirica

Nach empirica-Prognosen wird die Wohnungsnachfrage sowohl absolut als auch relativ bei den Einpersonenhaushalten am deutlichsten ansteigen. So wächst die Zahl der wohnungsnachfragenden Einpersonenhaushalte zwischen 2016 bis 2035 um rd. 18.120 bzw. 28 % auf rd. 82.250 an.

²¹ Vgl. auch „Wohnangebote für Ältere“ in Kapitel 4.

Beachtlich – gemessen in absoluten Zahlen – ist das Wachstum der Wohnungsnachfrage bei Paaren ohne Kind. 2035 gehen wir davon aus, dass in dieser Gruppe rd. 34.900 Haushalte eine Wohnung in Rostock nachfragen werden. Das sind 5.850 bzw. 20 % mehr als 2016. Dabei ist der relative Anstieg bei den alleinerziehenden Eltern teilen mit 27 % (absolut plus 1.380) größer. 2035 fragen in Rostock rd. 6.520 alleinerziehende Haushalte eine Wohnung nach.

Tabelle 9: Veränderung der Wohnungsnachfrage nach Haushaltstyp (absolut und relativ) 2016 vs. 2035

	Einpersonenhaushalt		Paare ohne Kind		Paare mit Kind/-ern		Alleinerziehende Elternteile		Sonstiger Haushalt		Alle	
	Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016		Δ 2035 - 2016	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einkommensschwach	8.807	14 %	1.054	4 %	-44	0 %	690	13 %	366	3 %	10.873	9 %
unter 30 Jahre	3.449	5 %	321	1 %	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	4.978	8 %	602	1 %	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	380	1 %	131	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittleres Einkommen	7.969	12 %	3.525	12 %	-106	-1 %	626	12 %	332	3 %	12.345	10 %
unter 30 Jahre	2.962	5 %	876	1 %	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	4.613	7 %	2.136	3 %	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	394	1 %	513	1 %	-	-	-	-	-	-	-	-
Einkommensstark	1.339	2 %	1.267	4 %	-27	0 %	59	1 %	32	0 %	2.669	2 %
unter 30 Jahre	177	0 %	168	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	1.138	2 %	1.075	2 %	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	24	0 %	23	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-
Alle Einkommen	18.115	28 %	5.846	20 %	-177	-2 %	1.375	27 %	729	7 %	25.887	22 %
unter 30 Jahre	6.588	10 %	1.366	2 %	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	10.729	17 %	3.813	6 %	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	798	1 %	667	1 %	-	-	-	-	-	-	-	-

Anmerkungen:

Veränderung gemessen in Prozent an der Zahl der Wohnungsnachfragenden im Jahr 2016

Alleinerziehende mit Kind/-ern, ohne sonstige weitere Person

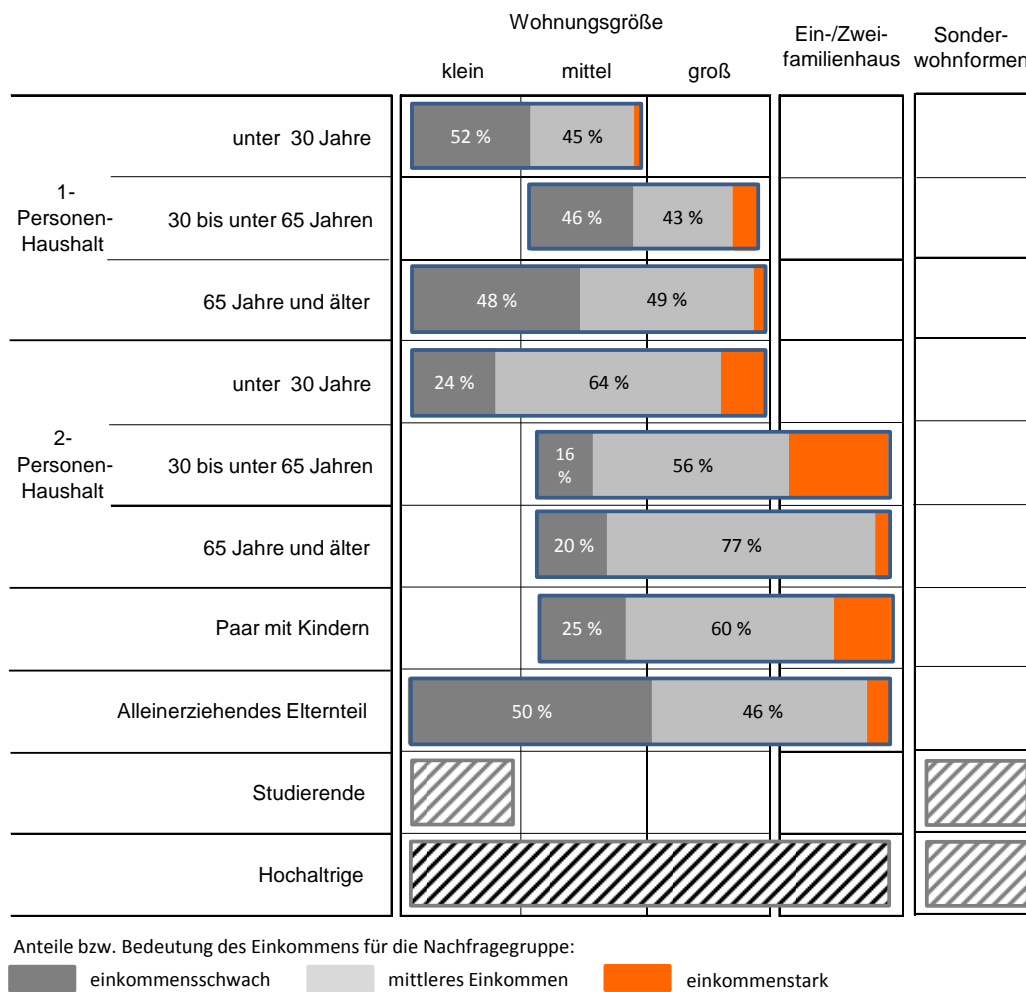
Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

empirica

Die Zahl der sonstigen Haushalte wächst ebenfalls. Zwischen 2016 und 2035 steigt die Zahl der Wohnungsnachfrager in sonstigen Haushalten um 7 % bzw. 729 auf rd. 11.300 Wohnungsnachfrager.

Lediglich die Gruppe der Paare mit Kind/-ern sinkt. Hier werden im Jahr 2035 nur noch 9.020 Haushalte eine Wohnung nachfragen. Das sind 2 % weniger als noch 2016 (vgl. Tabelle 9).

Für die künftige Wohnungsmarktentwicklung ist sowohl die Flächennachfrage als auch die Einkommensverteilung von Bedeutung, da sich hier der künftige Nachfragebedarf ableiten lässt. Deshalb werden die Ergebnisse zusammenfassend in Abbildung 39 dargestellt.

Abbildung 39: Wohnungsmarktsegmente nach Wohnungsgröße und Einkommen

Erläuterung: Schematische Darstellung der Nachfrage, differenziert nach Haushaltstypen. Die Farbskalierung (dunkelgrau, hellgrau, orange) innerhalb der Rechtecke stellt die Verteilung der Einkommensklassen dar, während das gesamte Rechteck (alle Farbskalierungen) darstellt, ob die Haushaltstypen auch Wohnungen im Ein-/Zweifamilienhaussegment nachfragen. Faktisch bewohnen bzw. fragen auch 65-jährige Single-Haushalte und ältere Single-Haushalte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach (Remanenzeffekt). In dieser Abbildung wird dieser Sachverhalt vernachlässigt.

Quelle: Grundlage Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerungsprognose bis 2025, eigene Berechnungen auf Basis der Wohnungsnachfrageprognose **empirica**

4. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Ausreichend Bauland, zügige Baubescheide und möglichst geringes Kostenniveau

In der Vergangenheit sind die Preisanstiege im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock noch relativ moderat ausgefallen. Die Situation für Haushalte mit geringen Einkommen ist gegenwärtig noch sichergestellt.

**Preisdämpfende
Angebotspolitik ist
soziale Wohnungs-
politik**

Damit dies in einem wachsenden Markt so bleibt, müssen die Preise weiter niedrig gehalten werden. Auf der Angebotsseite bedeutet dies, dass entsprechend des erwarteten Nachfrageanstiegs eine Ausweitung des Wohnungsangebots erfolgt.

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht hierbei die Aufgabe, ausreichend Wohnbauland – sowohl in der vorbereitenden als auch in der verbindlichen Bauleitplanung – bereitzustellen, um die Kostenniveaus möglichst gering zu halten. Bei steigenden und hohen Baulandpreisen als Folge von Knappheiten setzen sich zum einen nur Neubauprojekte mit hohen Standards und entsprechend hohen Kosten und Preisen durch. Zum anderen ziehen in wachsenden Märkten hohe Neubaupreise über die Verkettung der Märkte die Preise in den Beständen mit in die Höhe, weil die Nachfrager dann vom Neubau auf den Bestand ausweichen.

Eine soziale Wohnungspolitik ist eine preisdämpfende Angebotspolitik, denn unter steigenden Mieten leiden vor allem Gering- und Durchschnittsverdiener. Auf dem Markt für Wohnbauland erfordert dies eine „Politik der Badewanne, nicht des Waschbeckens“. Das Angebot an Bauland muss größer sein als der Bedarf. Denn nur eine glaubwürdige „Androhung“ steten Nachschubs kann die seit langer Zeit vorherrschenden Erwartungen weiter steigender Baulandpreise brechen. Das komplette Reservoir muss (noch) nicht erschlossen sein, aber zumindest planerisch vorgehalten werden (Flächennutzungsplan).

Kosten möglichst gering halten, um preiswertes Neubaubauangebot schaffen zu können

Zur Erfordernis möglichst geringer Neubaukosten gehört das Hinterfragen und Prüfen von Notwendigkeiten kostensteigernder kommunaler Auflagen. Seitens einiger Akteure wurde kritisiert, dass die Baugenehmigungen (im Rahmen des § 34 BauGB) z. T. sehr lange dauern. Allerdings muss dabei beachtet werden, dass ein nicht unerheblicher Teil der eingereichten Unterlagen unvollständig ist und dementsprechend die Bearbeitung verzögert.

Nachfragegerechtes Bauland und familienfreundliches Wohnen

Die Nachfrager lassen sich, wie Verkehrsflüsse auch, nur bedingt in ein planerisches Korsett zwingen. Sie suchen die Orte, wo sich ihre Ansprüche an das Wohnen und den Standort am ehesten befriedigen lassen. Dies ist im Zweifelsfall jenseits der Grenzen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Selbst in Zeiten einer relativ entspannten Wohnungsmarktsituation hat die Hanse- und Universitätsstadt im Saldo Haushalte an die direkten Umlandgemeinden durch Suburbanisierung verloren.²²

Nachfrage lässt sich nur bedingt planerisch steuern

Soll die Suburbanisierung verhindert oder zumindest gedämpft werden, ist eine nachfragegerechte Baulandpolitik erforderlich. Dies erfordert ein breites Spektrum an Bauland für unterschiedliche Ansprüche und Zahlungsfähigkeiten. Dazu gehört vor allem auch Bauland für Familien.

²² Vgl. Verschriftlichung der quantitativen Haushaltsbedarfe Deiters-Schwedt, A.; Otto, B. und Baba, L.: Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. empirica-Studie im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Berlin 2016.

Familien bevorzugen, nach Erkenntnissen aus Befragungen der Vorgängerstudie, das frei stehende Einfamilienhaus, aber aus verschiedenen Gründen (städtebaulicher und finanzieller Art) ist es nicht möglich, an zentralen, innerstädtischen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Gleichzeitig ist diese Wohnform im Vergleich zum Mehrfamilienhausbau sehr flächenintensiv bei gleichzeitig begrenztem Flächenangebot innerhalb der Stadt.

Familiengerechtes Wohnen ist auch zukünftig erforderlich

Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach urbanen (dichten) Wohnformen, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen, also nach familienfreundlichen Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Dabei sind die Standort- und Objektpräferenzen von Familien, wie z. B. die Gestaltung der hausnahen Bereiche, zu berücksichtigen. Was die Größe der Wohnung betrifft, so ist weniger die Quadratmeterzahl ausschlaggebend als vielmehr die Anzahl der Zimmer. Familien suchen mindestens vier Zimmer, oft sogar fünf Zimmer und mehr.

Es gibt mehrere Studien zum Thema familienfreundliches Wohnen, bei denen der Fokus auf urbanen Bautypologien liegt. Beispiele sind die Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“²³ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung und die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“²⁴ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Diese Studien belegen u. a., dass die urbane Bautypologie, was das einzelne Gebäude betrifft, nicht ausreicht. Ein Stadtteil kann nur familienfreundlich sein, wenn das gesamte Quartier mitbedacht wird. Das betrifft z. B. private Freiflächen, hausnahe Freiräume für kleine Kinder mit Sichtkontakt zu Wohnung/ Haus, sichere Quartiersplätze für größere Kinder und Jugendliche und hausnahe Abstellmöglichkeiten z. B. für Fahrräder und Kinderspielgeräte.

Familiengerechte urbane Bautypologien

Forcierte Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Ein weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbereich, Brach- und Konversionsflächen und Gebäudepotenziale wie Dachausbau- oder -aufstockung). Wichtig ist die Einbindung in eine Kommunikationsstrategie mit den Betroffenen, um Akzeptanz für eine höhere Verdichtung zu schaffen.

Wohnangebote für Ältere

Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Älteren und ihr Anteil an der Bevölkerung ansteigen, sodass insbesondere ab 2025 vermehrt Wohnungen für Ältere zur Verfügung stehen sollten.

Wohnangebote für Ältere sollten an zentralen Standorten mit vielseitiger Infrastruktur angeboten werden. Oft denken Investoren, die in diesem Marktsegment aktiv

²³ empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008.

²⁴ empirica-Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008.

sind, dass 1-Zimmer-Wohnungen der Nachfrage entsprechen. Nachfragegerecht sind aber eher Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern (Einpersonenhaushalte) und drei Zimmern oder mehr für Paare.

Um Isolation zu vermeiden, ist eine Integration der Angebote für Ältere in Mehrgenerationennachbarschaften zu empfehlen. Auch im Fall der Pflegebedürftigkeit möchten Ältere ein nahezu selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld führen. Damit dies möglich wird, müssen neben bestimmten Wohnformen ergänzend Angebote und kleinräumige Versorgungsstrukturen als Herzstück des sogenannten Quartierspflegekerns entstehen.²⁵

**Altengerechte
Wohnangebote mit
Quartierspflegekern**

Studentisches Wohnen

In Rostock sind Studierende eine konkurrierende Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt für andere einkommensschwache Haushalte einerseits und Familien andererseits. Studierende können relativ viel für eine größere Wohnung bezahlen und sich diese als Wohngemeinschaft mit anderen teilen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Hanse- und Universitätsstadt lenkend tätig sein kann, z. B. private Investoren zum Engagement auffordern. Beim Neubau von kleinen Apartments für Studierende ist darauf zu achten, dass in ein paar Jahren die Studentenzahlen nicht mehr weiter anwachsen werden. Die Grundrisse müssen flexibel gestaltet sein, sodass z. B. aus zwei Apartments eine Wohnung für Ältere gestaltet werden kann. Zu prüfen sind auch neue Modelle wie temporäre Nutzungen. So kann beispielsweise aus Schiffscontainern ein Wohnquartier für Studierende entwickelt werden. Dazu gibt es nicht nur Beispiele aus dem Ausland, sondern aktuell auch in Deutschland.

**Studentisches Wohnen: Erfordernis der
Drittverwendungsmöglichkeit**

Regionale Bündnisstrategien

Nicht nur Rostock, sondern auch die Umlandgemeinden wachsen. Der prognostizierte Neubaubedarf kann unter jetzigen Voraussetzungen (keine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten) nur schwer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock realisiert werden. Von daher bietet es sich an, Bündnisstrategien mit ausgewählten Gemeinden im Umland zu vereinbaren. Um auf eine breite öffentliche Akzeptanz zu stoßen, sollte man sich zunächst auf einige wenige Nachbargemeinden, die an den Entwicklungsachsen liegen, beschränken. Ziel sollte es sein, im Rahmen eines Stadt-Umland-Modells arbeitsteilig eine ausgewogene Siedlungspolitik zu betreiben. Dies betrifft z. B. Themen wie Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau oder gemeinsame Planung für eine regionale Infrastruktur. Im Mittelpunkt müsste eine

²⁵ Im Rahmen der Studie „Entwicklungen von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern“ wurden von empirica beispielhafte, quartiersbezogene Konzepte analysiert und im Sinne von Quartierspflegekernen weiterentwickelt. Integriert in ein Haus/ einen Block sollen sie frei wählbare Dienstleistungen und pflegerische Leistungen anbieten, die mit barrierefreien Wohnungen und einem für das Quartier offenen Kommunikationsstützpunkt kombiniert werden. Durch Untersuchung der Siedlungs- und Baustrukturen wurden typologisch übertragbare Lösungsansätze identifiziert. Es ist ein Leitfaden für Quartierspflegekerne erarbeitet worden, der sich an die unterschiedlichen Akteure wendet und sie bei der Umsetzung des Konzeptes unterstützt. Der Endbericht wurde im März 2017 auf der Seite des GKV Spitzenverbandes veröffentlicht. Er kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/Projektinformation_empirica_AG.pdf.

Win-win-Situation stehen, bei der geklärt wird, wo welche Ressourcen liegen und wer in der Region welche Aufgaben übernehmen kann.

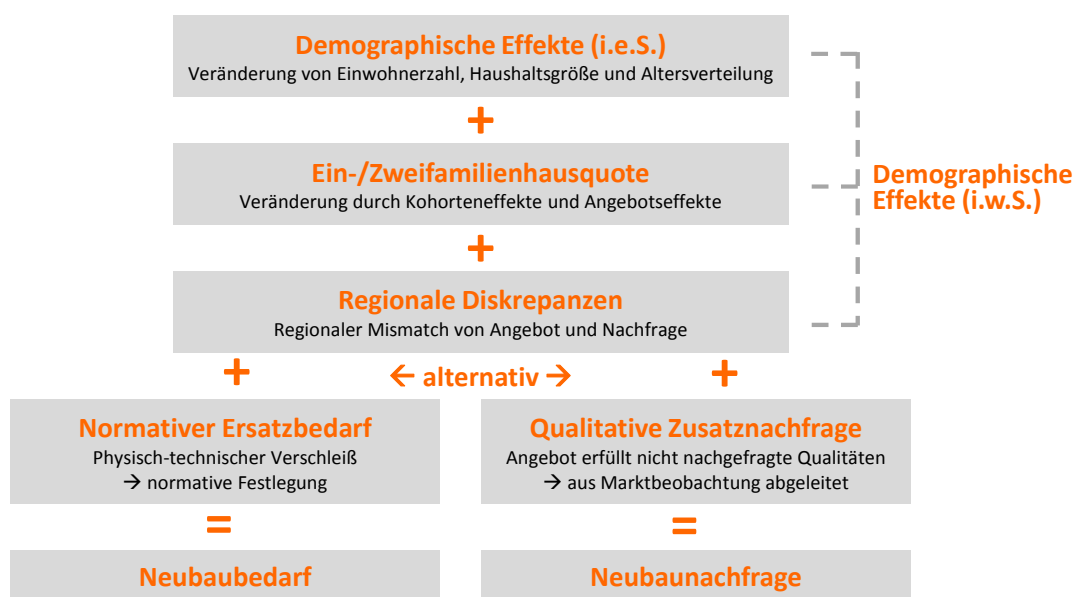
ANHANG

1. Methodik der empirica-Prognosen

1.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 40. Die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 40: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

1.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2015, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2015 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte

eher Ein-/ Zweifamilienhäuser nach. Ältere Haushalte sind eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

1.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/ Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/ Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).²⁶ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/ Zweifamilienhaus wohnen bleiben. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorenhaushalte.

1.3.1 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit u. U. konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Rostock, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Rostock zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im

²⁶ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/ Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Rostocker Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

1.3.2 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden. Die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen. Durch den Neubauboom nach dem Zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt. Meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus den Kapiteln 1.2 bis 1.3.2 (im Anhang) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Kapitel 1.3.3 im Anhang).

1.3.3 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung in der Regel 0,1 bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden. Konkret muss z. B. nicht jede

physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubau- nachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubau- nachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demogra- fisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 1.2 bis 1.3.1 im Anhang be- schrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestandes nicht mehr den Anforderun- gen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vor- handenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen ent- spricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festge- legt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 1.2 bis 1.3.1 zusammen mit 1.3.3 (jeweils im Anhang) als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

1.3.4 Ausgewiesene Neubaunachfrage – Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Ent- weder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen ge- baut.²⁷ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entspre- chenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergren- ze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sa- nierungsverhalten der Eigentümer ab.

1.4 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Sind die Prognosen genaue Vorhersagen für jedes Jahr?

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vor- herzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2035 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftli-

²⁷ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/ Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

che Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/ Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf 2035 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekannten und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

Kann eine Prognose stimmen, wenn die aktuelle Zahl der Haushalte „nur“ als Fortschreibung bekannt ist?

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/ Zweifamilienhäusern und einem regionalen Mismatch ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Rostock lebenden Haushalte gerade noch (kaum Leerstand und geringes Wohnungsangebot) ausreichend versorgt sind, kann somit unabhängig von der Anzahl heutiger Haushalte und heutiger Wohnungen eine künftige Zusatznachfrage berechnet werden.

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/ Zweifamilienhäusern) gebaut werden?

Wie bereits erläutert, gibt es lokal nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Versorgungsproblem und überregional zudem ein Mismatch von Angebot und Nachfrage. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden der evtl. noch vorhandene Leerstand sinken und vor allem das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus kann knapper Wohnungsraum durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) das Angebot vergrößern oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z. B. während der Ausbildung zu Hause wohnen bleiben. **Auf jeden Fall werden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen**, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern neu errichtet werden, als in der Prognose als Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die gerne im Ein-/ Zweifamilienhaus wohnen würde, wird in das Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/ Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private

Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten.

Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaushalte in die Prognose ein?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Rostock lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.²⁸

Rein quantitativ besteht ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Rostock leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.²⁹ Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z. B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/ Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/ Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung in das Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt.

2. CBRE-empirica-Leerstandsindex: Datenbasis

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für mehr als 800.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet. CBRE bewertet vor allem die großen Bestandshalter. Diese haben in ihrem Portfolio tendenziell eher durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Qualitäten und weisen dementsprechend auch eher höhere Leerstände als der Gesamtmarkt auf. Außerdem ist die CBRE-Stichprobe nicht groß genug, um regional flächendeckende Aussagen treffen zu können.

Deswegen werden die Ergebnisse aus den CBRE-Daten angereichert mit geschätzten marktaktiven Leerständen. Basis dieser Schätzungen sind Regressionsergebnisse zum Zusammenhang zwischen totalem und marktaktivem Leerstand auf Basis historischer Zeitreihen (Zensus-Leerstand, empirica-Leerstandsindex und verschiedene

²⁸ Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 01.01. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

²⁹ Annahme: konstanter Leerstand.

weitere regionale Wohnungsmarktinformationen). Bei großen Varianzen zwischen CBRE-Quoten, geschätzten Quoten und historischen Zeitreihen des empirica-Leerstandsindex (2005-2009) fließt zudem das Expertenwissen von CBRE und empirica in die Schätzwerte des marktaktiven Leerstandes mit ein.

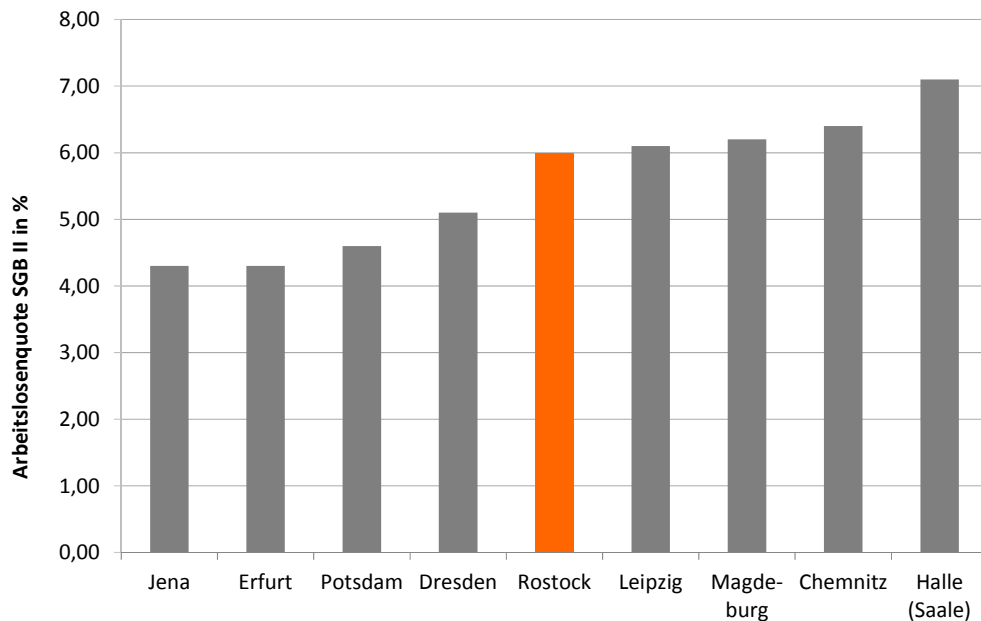
Unter der Annahme, dass die so geschätzten Leerstandsquoten die wahren Marktverhältnisse widerspiegeln, kann die absolute Gesamtzahl aller markttaktiv leer stehenden Geschosswohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt werden.

3. Übertragbarkeit der EVS-Stichprobe auf Rostock

Eine Herausforderung stellt die Verknüpfung von Haushaltsstrukturdaten mit Einkommensdaten dar, weil das untere Einkommensniveau über den Schwellenwerten des Transferleistungsbezugs liegen sollte. Auch bei den Daten des Transferleistungsbezugs lässt sich nur auf die Größe der Haushalte, nicht aber direkt auf den Haushaltstyp schließen. Hierfür greifen wir auf Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zurück, die eine Auswertung nach Haushaltstyp und Einkommensniveaus für die räumliche Ebene der größeren Städte in den östlichen Bundesländern (> 100.000 Einwohner) erlaubt. Generiert werden dabei Strukturdaten (Einkommensstruktur nach Haushaltstypen differenziert) für die Großstädte in Ostdeutschland, keine Niveaudaten. Diese Strukturen werden durch Kalibrierung an die Rostocker Niveaus angepasst (z. B. auf Basis von Daten der Bürgerumfrage).

Ein Rückgriff auf die Strukturdaten aus der EVS bzw. ein Übertrag auf Rostock ist möglich, da Rostock sich innerhalb der größeren östlichen Städte im Mittelfeld bewegt. Wird z. B. der Bezug von Arbeitslosengeld II Indikatormaß herangezogen, so liegt Rostock unter den neuen östlichen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern (ohne Berlin) genau in der Mitte (vgl. Abbildung 41?). Dementsprechend kann unterstellt werden, dass dies auch für die weiteren Strukturdaten zutrifft.

Abbildung 41: Arbeitslosenquoten (ALG II) in den östlichen Städten mit mehr als 100.000 Einwohner



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

4. Interviews/ Expertengespräche

Neben den quantitativen Analysen wurden Expertengespräche mit Wohnungsmarktexperten der Stadt zur Angebots- und Nachfragesituation spezifischer Zielgruppen (behinderte Menschen, ältere Menschen, Familien, Ausländer, Studierende etc.) geführt. Insgesamt wurden fünf Gespräche jeweils mit dem Vorstand, der Vorständin, den Geschäftsführern bzw. den Geschäftsführerinnen folgender Unternehmen bzw. Organisationen durchgeführt.

1. WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
2. Wohnungsgenossenschaft Warnow Rostock - Warnemünde e.G.
3. Wohnungsgenossenschaft BG Neptun
4. Mieterverein Rostock e.V./ Deutscher Mieterbund
5. BSR – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung