

Stellungnahme	Datum: 24.10.2019	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Amt für Jugend, Soziales und Asyl Zentrale Steuerung Eigenbetrieb KOE		
Wohnungsbau für Student*innen, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.10.2019	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
06.11.2019	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Zur Schaffung von preiswertem und nachfragegerechtem Wohnraum hat die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 (empirica, Februar 2018) u. a. den im Antrag angesprochenen Bedarf für einkommensschwache Haushalte, Studenten und an kleinen Wohnungen, aber auch für Familien und Ältere prognostiziert. Als Grundstrategie wird eine preisdämpfende Angebotspolitik in einem breiten Bauland- und Wohnungsmix empfohlen. Um das zu erreichen, haben sich die Akteure auf dem Wohnungsmarkt zum Bündnis für Wohnen zusammengeschlossen, das am 14.03.2019 unterzeichnet wurde.

Die Stadt hat die Wohnungsbauentwicklung in den Vordergrund der Stadtentwicklung gestellt und bereits 2015 eine Wohnungsbauoffensive gestartet. Auf diesem Weg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von modernem Wohnraum für die verschiedensten Nachfragegruppen angeboten werden.

Die soziale Förderung der Studierenden obliegt den Studierendenwerken. Sie erfüllen diese Aufgabe insbesondere durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Einrichtungen des studentischen Wohnens. In der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 (empirica, Februar 2018) wurde festgestellt, dass insbesondere in Wohngemeinschaften Studierende zu den Haushalten mit den höchsten Quadratmetermieten zählen und zugleich eine kleine Wohnfläche akzeptieren. Hinsichtlich der Lage sind sie weniger

kompromissbereit als andere Mieter. Die Versorgung mit Plätzen in Studentenwohnheimen ist in Rostock überdurchschnittlich.

Trotzdem müssen Studierende durch das Studierendenwerk regelmäßig abgewiesen werden. So hat sich die Zahl der abgelehnten Anträge allein in Rostock von 2012 (421) bis 2018 (1.254) und 2019 (1.318) fast verdreifacht! Insbesondere ausländischen Studierenden ist der Zugang zum studentischen und allgemeinen Wohnungsmarkt oft sehr erschwert.

Für Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende, wie z. B. Monteure und Außendienstmitarbeiter, dient der Wohnsitz der Erfüllung des Ausbildungszieles bzw. dem Beschäftigungszweck. Dafür sind zunächst die Ausbildungsinstitutionen (Berufsschulen, wie zum Beispiel das abc-Bau Ausbildungszentrum, und die Handwerkskammer) sowie die Arbeitgeber gefordert, ausreichend Wohnheimplätze, Unterkünfte oder Wohnungen bereitzustellen.

Da sich der Bedarf nur in Kenntnis der Rahmenbedingungen für Bildung und Wirtschaft ermitteln und prognostizieren lässt, ist es sachgerecht, dass diese Aufgabenverteilung beibehalten bleibt.

Darüber hinaus unterhält die WIRO als städtisches Wohnungsunternehmen mit ihrer Sparte WIROtel drei Jugendwohnheime. Im Jugendwohnheim Lichtenhagen - Schleswiger Straße (388 Betten) helfen qualifizierte, pädagogisch ausgebildete Mitarbeiter im Alltag. In diesem Jahr konnten alle Anfragen von Azubis in Lichtenhagen bedient werden. Im Jugend- und Studentenhaus Süd - Erich-Schlesinger-Straße (144 Betten) wohnen volljährige Auszubildende und Studenten. Im Studentenhaus „An der Elisabethwiese in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt vermietet die WIRO 52 Betten. Im WIROtel Mittelmole in Warnemünde gibt es 120 Betten für volljährige Turnusschüler oder z. B. Monteure und Außendienstmitarbeiter, die für 2 bis 28 Tage gemietet werden können. Dort gibt es noch freie Kapazitäten.

Voraussetzung für die Wohnraumversorgung der im Antrag genannten Personengruppen ist der Bau neuer Wohnungen. Hierfür ist Bauland und passendes Baurecht erforderlich.

Auf Grundlage des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans können noch etwa 6.000 Wohneinheiten entstehen, etwa 3.000 Wohneinheiten kommen durch Innenentwicklungspotenziale hinzu. Darüber hinaus befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung, wobei es zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kommt. Es bestehen also verschiedene Potenziale, die zur Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ausgeschöpft werden können. So zielt beispielsweise der Bebauungsplan 09.SO.191 „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“ (Vorentwurf) u.a. auf die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten des bestehenden Studierendenwohnheims in der Max-Planck-Straße durch Erweiterungsbauten ab. Auch bei der geplanten Bebauung auf dem Werftdreieck sind Teilbereiche für studentisches Wohnen vorgesehen.

Hinweise zum dargestellten Sachverhalt:

In Mecklenburg-Vorpommern bestehen keine Rechtsgrundlagen, um gegen die Überbelegung von Wohnungen oder ihre Zweckentfremdung vorgehen zu können.

Dem Mangel an preiswerten Unterkünften und der Segregation kann am wirksamsten begegnet werden, indem bei neuen Wohnungsbaustandorten unterschiedliche Wohnungsgrößen und -eigentumsformen für unterschiedliche Zielgruppen und auch ein Anteil sozialer Wohnungsbau berücksichtigt wird. Sozialen Wohnungsbau wollen die Bündnispartner jedoch erst dann in Betracht ziehen, wenn das Programm verbessert und

die Förderung wirtschaftlich ist. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass geförderte Mieten derzeit über der mittleren Durchschnittsmiete des Mietspiegels 2019 liegen.

Dem Punkt 1 des Beschlussvorschlages könnte gefolgt werden und zusammen mit dem Studierendenwerk und dem AStA geeignete Konzepte entwickelt werden. Den Punkten 2 – 4 kann entsprechend obiger Ausführungen nicht gefolgt werden.

Holger Matthäus