

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus</p> <p>Federführendes Amt: Bauamt</p>	<p>Beteiligt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Mobilität Fast Lane Smile City</p>															
<p>Konzept "Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende"</p>																
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 55%;">Gremium</th> <th style="width: 30%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.08.2021</td> <td>Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.08.2021</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>12.08.2021</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.08.2021</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.08.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung	10.08.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	18.08.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
04.08.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung														
10.08.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung														
12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung														
18.08.2021	Bürgerschaft	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt das anliegende Konzept „Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende“ (Anlage 1).

Beschlussvorschriften: § 22 (2) Kommunalverfassung M-V

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport hat die Beschlussvorlage am 05.05.2021 vertagt und die Verwaltung um Überarbeitung unter dem Aspekt der von dem Ausschuss aufgeworfenen Fragen und Anmerkungen gebeten. Dem Nachtrag zur Beschlussvorlage ist die Anlage 1 beigelegt, die die ursprüngliche Anlage der Beschlussvorlage Nr. 2021/BV/2048 ersetzt. Die Verwaltung hat das Konzept unter nochmaliger Beteiligung des Studierendenwerkes und der WIRO überarbeitet. Die Beantwortung der Fragen ist Anlage 2 dieses Nachtrags zu entnehmen. Der Anlage 2 sind darüber hinaus die Änderungen des Konzeptes im Detail zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

Anlagen

1	1 - Konzept Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende	öffentlich
2	2 - Stellungnahme zu den Fragen des Ausschusses für Schule, Hochschule und Sport	öffentlich

Konzept
Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Wohnungsmarktsituation
2. Aufgabenträger und Ausgangssituation
 - 2.1 Wohnraumversorgung für Studierende
 - 2.2 Wohnraumversorgung für Auszubildende
 - 2.3 Wohnraumversorgung für zeitweilig in Rostock Arbeitende
 - 2.4 Berücksichtigung der Zielgruppen im Bündnis für Wohnen
3. Konzept
 - 3.1 Wohnraumversorgung für Studierende
 - 3.2 Wohnraumversorgung für Auszubildende
 - 3.3 Wohnraumversorgung für zeitweilig in Rostock Arbeitende
4. Allgemeine Rahmenbedingungen
 - 4.1 Allgemeine Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes
 - 4.2 Auftragnehmer für den Wohnungsbau
 - 4.3 Zeitlicher Rahmen und finanzielle Auswirkungen
 - 4.4 Beratungs- und Betreuungsangebote
5. Zusammenfassung

1. Anlass und Wohnungsmarktsituation

Die Bürgerschaft hat den Oberbürgermeister am 06.11.2019 beauftragt, konzeptionelle Vorschläge zu unterbreiten, wie die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (nachfolgend Stadt genannt) Wohnraum für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende schaffen kann. Dabei sollen Varianten geprüft werden, ob die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO), der KOE oder Dritte beauftragt werden sollten und aus welchem Grund. Aufgezeigt werden soll, in welchem Zeitraum und mit welchen finanziellen Auswirkungen beim Bau und ggf. Betrieb zu rechnen ist. Außerdem soll dargestellt werden, ob Beratungs- und/oder Betreuungsangebote im Haus dauerhaft verfügbar sein sollten, wenn ja, welche und zu welchen Kosten.

Zur Schaffung von preiswertem und nachfragegerechtem Wohnraum hat die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (empirica, Februar 2018) u. a. den im Antrag angesprochenen Bedarf für einkommensschwache Haushalte, Studierende und an kleinen Wohnungen, aber auch für Familien und Ältere prognostiziert. Der Bedarf an möbliertem Wohnraum war nicht Gegenstand der Prognose.

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 Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose ~~bis 2035~~ für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 (empirica, Februar 2018) basierte auf der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016. Auf Grundlage der Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt bis Ende 2019 wurde von der Kommunalen Statistikstelle eine neue Bevölkerungsprognose bis 2035¹ herausgegeben.

Auf dieser Grundlage ~~soll wurde~~ im I. Quartal 2021 durch empirica die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Stadt bis 2035 aktualisiert ~~werden~~. Die Aktualisierung berücksichtigt zwei Szenarien der neuen Bevölkerungsprognose, zum einen die sog. „mittlere Variante“ mit dem Anstieg auf 215.802 Personen sowie die sog. „optimistische Variante“ mit einem Anstieg auf 221.849 Personen.

~~Der aktuelle Entwurf der~~ Die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose gibt für Studierende folgende Aussagen²:

„Unter Berücksichtigung der Einpendler:innen, der Studierenden, die bei den Eltern oder den Verwandten wohnen, ergibt sich bei einer Belegungsquote von 98 % in den Studentenwohnheimen eine Restgröße in Höhe von knapp 10.890 Studierenden, die Wohnraum – nicht Wohnungen – auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachfragen. Die tatsächliche

¹ Statistische Nachrichten neue Bevölkerungsprognose bis 2035, Herausgabe 2020, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 15. April 2020

² ~~Entwurf~~ Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 (empirica, Berlin, 18. März~~Februar~~ 2021), S. 656

Zahl der wohnungsnachfragen Studierendenhaushalte auf dem regulären Wohnungsmarkt ist kleiner, da Studierende nicht selten die Wohnung mit dem Partner, der Partnerin, dem Kind/den Kindern oder Mitbewohner:innen/-n (Wohngemeinschaft) teilen.

Innerhalb der jüngeren Haushalte gehören – wie überall in Deutschland – Studierende auch in Rostock zu den kaufkraftstärkeren im Hinblick auf die Mietzahlungsbereitschaft (bezogen auf Miete/m²). Das gilt besonders bei Zusammenschluss zu einer Wohngemeinschaft. Studierende sind, auch in Rostock, hinsichtlich der Lage deutlich weniger kompromissbereit als andere Wohnungsnachfragende. Dementsprechend präferieren sich sie kleine und dadurch finanzierbare WG-Zimmer in sehr zentralen Lagen.

Neben der Attraktivität Rostocks als Hafenstadt und deren Image tragen bereits heute die relativ günstigen Lebenshaltungskosten 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 für Studierende – auch aus dem Ausland – zugeschnittene Konzepte möglichst in zentralen Lagen erforderlich. Das bedeutet konkret, dass im Rahmen von Quartiersentwicklungen auf eine funktionale und soziale Mischung geachtet wird. In diesem Rahmen sind Wohnungen unterschiedlicher Größenstrukturen, die sich auch an die Zielgruppe der Studierenden richtet, zu berücksichtigen (vgl. auch detailliert Kapitel 4). Angesichts des hohen Anteils kleiner Wohnungen in der Stadt, geht es nicht um eine generelle Ausweitung kleiner Wohnungen.“

2. Aufgabenträger und Ausgangssituation

2.1 Wohnraumversorgung für Studierende

Wohnraumversorgung für Studierende als Landesaufgabe

Die soziale Förderung der Studierenden obliegt gem. § 4 Abs. 1 Studierendenwerkesgesetz (StudWG M-V) den Studierendenwerken. Träger der Studierendenwerke ist nach § 1 Abs. 1 StudWG M-V das Land. Sie erfüllen diese Aufgabe insbesondere durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Einrichtungen des studentischen Wohnens. Dafür erhalten die Studierendenwerke nach § 13 StudWG M-V die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Mittel u. a. auch durch Zuwendungen des Landes nach Maßgabe des Landeshaushaltsplanes und sonstige staatliche Zuwendungen.

Wohnraumversorgung durch das Studierendenwerk Rostock-Wismar AÖR

Die Zahlen zu den immatrikulierten Studierenden weisen, obwohl insgesamt leicht rückgängig, einen steigenden Anteil an ausländischen Studierenden auf:

	WS 17/18³	WS 18/19⁴	WS 19/20⁵	WS 20/21⁶
Universität Rostock				
Studierende	13.815	13.322	13.004	12.879
dar.: ausländische Studierende	1.464	1.613	1.654	1.550
HMT Rostock				
Studierende	510	502	501	530
dar.: ausländische Studierende	179	176	171	172
FB Seefahrt Warnemünde				
Studierende	384	363	352	398
dar.: ausländische Studierende	175	175	178	203
gesamt				
Studierende	14.709	14.187	13.857	13.807
dar.: ausländische Studierende	1.818	1.964	2.003	1.925

Tabelle 1: Studierende und ausländische Studierende an staatlichen Einrichtungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (ohne Berücksichtigung der privaten Hochschulen)

In dem Konzept wird die Situation von Studierenden an privaten Bildungseinrichtungen (wie der Europäischen Fachhochschule, der Colea und der Fachhochschule des Mittelstandes) nicht betrachtet. Auch diese Studierenden drängen auf den Wohnungsmarkt und werden mittelbar durch eine bessere Versorgung der Studierenden staatlicher Einrichtungen entlastet.

Nach dem Jahresbericht 2019 des Studierendenwerks Rostock-Wismar bewarben sich insgesamt 1.640 (angehende) Studierende auf einen Platz in den Rostocker Wohnheimen. Davon haben 247 von ihnen einen Wohnheimplatz erhalten, d.h. lediglich ca. 15 % dieser Studierenden konnten mit einem Wohnheimplatz versorgt werden. Im Jahresdurchschnitt waren die Wohnheime zu 98 % ausgelastet.

Das Studierendenwerk Rostock-Wismar verfügt derzeit über 1.500 Wohnheimplätze an folgenden Standorten⁷:

³ Statistisches Amt, Statistische Berichte: Studierende an Hochschulen in Mecklenburg-Vorpommern Wintersemester 2017/18, <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/B%20III%20Hochschulen%2c%20Hochschulfinanzen/B%20313/B313%202017%2000.pdf>

⁴ Statistisches Amt, Statistische Berichte: Studierende an Hochschulen in Mecklenburg-Vorpommern Wintersemester 2018/19, S. 6, <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/B%20III%20Hochschulen%2c%20Hochschulfinanzen/B%20313/B313%202018%2000.pdf>

⁵ Statistisches Amt, Statistische Berichte: Studierende an Hochschulen in Mecklenburg-Vorpommern Wintersemester 2019/20, S. 6, <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/B%20III%20Hochschulen%2c%20Hochschulfinanzen/B%20313/B313%202019%2000.pdf>

⁶ Vorläufige Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern

⁷ Jahresbericht 2019 des Studierendenwerks Rostock-Wismar AöR, S. 14

Wohnheime	Bettenplätze
Ulmenhof, Ulmenstr. 22	46
St.-Georg-Str. 104-107	62
E.-Schlesinger-Str. 19	159
A.-Einstein-Str. 28/29	250
Max-Planck-Str. 1-5	528
Möllner Str. 11, Haus 1 + 2	211
Friedrich-Barnewitz-Str. 12	101
St.-Georg-Str. 101	56
Gerhart-Hauptmann-Str. 16	56
Angemietete Wohnheimplätze	31
Gesamt	1.500

Tabelle 2: Wohnheimplätze des Studierendenwerkes

Darin enthalten sind 31 Wohnheimplätze, die von der WIRO und anderen Vermietern angemietet und durch das Studierendenwerk bewirtschaftet werden.

Insgesamt gab es mit den verfügbaren Bettenplätzen eine Versorgung von 11 %⁸. Der Anteil an internationalen Studierenden in den Wohnheimen steigt seit Jahren stetig an. Zum 31.12.2019 betrug ihr Anteil in den Wohnheimen 63 %⁹ (2018: 57 %).

Zum Start des Wintersemesters 2020/21 liegen für die zur Verfügung stehenden 1.504 Wohnheimplätze folgende Zahlen zur Versorgungssituation der Studierenden durch das Studierendenwerk vor:

	Gesamt	inländische Studierende	ausländische Studierende
Auslastungsquote WH	95 %	-	-
Bewerbungen für einen WH-Platz	1.138	791	347
Anz. der abgelehnten WH-Plätze	664	527	137
Neuverträge	474	264	210

Tabelle 3: Versorgungssituation der Studierenden

⁸ Bei einem Volumen von bundesweit 242.740 „öffentlich geförderten Wohnplätzen“ gab es zum Stichtag 01.01.2018 eine Unterbringungsquote von 9,6 % der Studierenden. In privat finanzierten Wohnheimen waren laut 21. Sozialerhebung von 2016 3,8 % der Studierenden untergebracht (vgl. BT-Drucks. 19/11484, S. 2).

⁹ Zahlen zum Bundesdurchschnitt liegen durch den Sonderbericht „Ausländische Studierende 2016“ lediglich für das Jahr 2016 vor. Danach lebten ca. 35 % der „Bildungsausländer“ in Wohnheimen. Zu beachten ist jedoch, dass der Bericht nicht nach der Trägerschaft des Wohnheims differenziert (vgl. BT-Drucks. 19/11484, S. 2).

Der Versorgung von internationalen Studierenden auf dem freien Wohnungsmarkt steht u. a. entgegen, dass die Vermieter Mietsicherheiten verlangen, die in der geforderten Frist nicht geleistet werden können. Deshalb werden sie vorrangig mit Wohnheimplätzen versorgt.

Studentisches Wohnen und soziale Wohnraumförderung

Zur Errichtung von neuen Wohnheimplätzen setzt das Land seit kurzem finanzielle Mittel der sozialen Wohnraumförderung nach der Landesrichtlinie Wohnungsbau Sozial ein. Ein Förderantrag für den Neubau von 32 Wohneinheiten (WE) in der Ulmenstraße ist positiv beschieden worden. Bewilligt wurden 1.582 TEUR. Zudem liegt ein Förderantrag für die Bauvorhaben in der Max-Planck-Straße auf 6.776 TEUR für 92 WE vor.

Das LFI hat im Zuwendungsbescheid für die Ulmenstraße die Miete derzeit auf maximal 325 EUR warm begrenzt. Nach Information des Studierendenwerkes ist die Förderung nicht ausreichend, so dass die Kosten nicht vollständig gedeckt werden können und durch die anderen Wohnheime mitgetragen werden müssen.

Auch bei geförderten Sozialwohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt nach dem Landesprogramm Wohnungsbau Sozial liegen Versorgungen mit Studierenden vor. Aufgrund von Regelungen zur Belegungsbindung mit Wohnberechtigungsschein (WBS) gem. § 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ist hier jedoch eine Versorgung für Studierenden-WGs als üblicher Form des Zusammenwohnens nicht möglich, da es Beschränkungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Haushalte gem. § 18 WoFG gibt:

- Studierende in WGs bilden regelmäßig weder eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft noch sind sie verwandt.
- Antragsberechtigt sind nach § 27 Abs. 2 WoFG Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten. Dabei beträgt die Mindestaufenthaltsdauer ein Jahr. Programmstudierende aus dem Ausland mit einer geringeren Aufenthaltsdauer wären demnach nicht antragsberechtigt.
- Für ausländische Studierende mit längerer Aufenthaltsdauer ergibt sich zudem das praktische Problem, dass der Antrag aus dem Ausland mit den dadurch entstehenden Barrieren beantragt werden müsste. Auch bisherige Praktiken wie befristete Mietverträge wären nicht möglich.

Mit den ausländischen Studierenden ist nach aktueller Regelung also gerade diejenige Gruppe unter den Studierenden benachteiligt, die Zugangsprobleme auf den allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

Allerdings können beispielsweise 1-Personenhaushalte, auf Dauer angelegte Partnerschaften oder Studierende mit Kind(-ern) darüber ebenso wie der Rest der Bevölkerung versorgt werden. Voraussetzung ist hauptsächlich, dass die festgesetzten Einkommensgrenzen nicht überschritten werden, was bei Studierendenhaushalten regelmäßig der Fall ist.

Im geförderten Wohnungsbau entsteht belegungsgebundener Wohnraum. Die Einstiegs- miete für den aktuellen Wohnungsbestand und zukünftigem Wohnraum beträgt im 1. Förderweg 5,50 bis 6,60 EUR/m², im 2. Förderweg 7,40 EUR/m² netto kalt. Mieterhöhungen während der Dauer der Belegungsbindung (20 Jahre) sind erstmals ab dem vierten Jahr nach Bezugsfertigkeit (mittlere Bezugsfertigkeit) und dann folgend innerhalb von jeweils zwei Jahren in Höhe von 0,25 Euro je m² Wohnfläche monatlich zulässig.

Kleine Einraumwohnungen (für 1-Personen-Haushalte) im 1. Förderweg werden aktuell zu Brutto-Warm-Mieten unterhalb oder knapp über 325 EUR vermietet. Alle Zweiraumwohnungen bis zu 60 m² werden aktuell im 1. Förderweg zu unter 650 EUR vermietet.

Unterstützung von Projekten Dritter durch die Stadt

Die Stadt hat in der Vergangenheit auch Projekte Dritter unterstützt. In der Hundertmännerstraße 3b wurden 21 Studentenwohnungen errichtet. Nutzungsbeginn war der 19.10.2016.

In der Vögenstraße 2 (Studinest) wurden 72 Wohnungen hergestellt. Am 01.03.2020 war Nutzungsbeginn. Das Studinest bietet ein Pauschalmietensystem an. Es gibt unterschiedliche Apartment-Typen und –Größen. Bei einer Mindestmiete von 400 EUR sind die Mieten jedoch dem gehobenen Segment zuzuordnen und liegen beispielsweise nicht im Bereich des Höchstsatzes beim BAFöG.

Das Projekt an der Erich-Schlesinger-Straße auf dem von der Stadt veräußerten Grundstück beinhaltet ebenfalls Wohnraum für Studierende. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dieser Grundstücksfläche ein multifunktionales Gebäude mit Wohnnutzungen zu errichten. Es sollen 180 Mikroapartments mit Größen von 19 bis 30 m² entstehen, die auch für studentisches Wohnen genutzt werden können. Die Apartments werden voll eingerichtet vermietet (Waschmaschine, EBK usw.), PKW-Stellflächen sind ebenso vorgesehen. Die Miethöhe wird sich je nach Größe zwischen 400 und 500 EUR bewegen. Niedrige Betriebskosten werden unter anderen durch die Einhaltung des KfW Standard 40 für die Mikroapartments erreicht.

Zudem ist aktuell auch ein Gebäude zur Unterbringung von bis zu 60 Studierenden in der Satower Straße [8a](#) in der Planung. Um eine angemessene Größe und städtebauliche Vorgaben umsetzen zu können, benötigt der Investor eine angrenzende Fläche vom Land M-V. Die Zustimmung liegt nach Kenntnisstand der Stadt noch nicht vor. Durch die Universität Rostock wird das Projekt befürwortet. Am Platz der Freundschaft 1-2 ist ebenfalls ein Projekt für Studierende geplant.

Das Kommunalpolitisch-akademische Forum als Kommunikationsplattform

Das Kommunalpolitisch-akademischen Forums (KAF) wurde mit Beschluss der Bürgerschaft als „Kommunikations-Plattform zum Austausch über studentische Belange und Ideen“ (2014/AN/0334) ergänzend zu bestehenden Strukturen eingerichtet, um den Austausch zwischen Kommunalpolitik und akademischem Bereich zu erleichtern. Die Bürgerschaft entsendet je eine/einen Vertreter/in pro Fraktion in den Beirat. Die Studierendenschaft der Universität Rostock entsendet 5 studentische Vertreter/-innen und die der HMT eine/n studentische/n Vertreter/-in.

2.2 Wohnraumversorgung für Auszubildende

Der aktuelle Entwurf der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose gibt für Auszubildende folgende Aussagen¹⁰:

¹⁰ Entwurf Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 (empirica, Berlin, Februar-18. März 2021), S. 61 f.

„Nach dem DGB Ausbildungsreport leben die Auszubildenden häufig bei ihren Eltern oder anderen Verwandten (71 %), ein Viertel (26 %) in der eigenen Wohnung, knapp 3% in einer Wohngemeinschaft und nur wenige in einem Wohnheim. Umgerechnet auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock würde diese bedeuten, dass gut 900 Auszubildende mit Wohnort Rostock (vgl. Abbildung 35) nicht bei den Eltern wohnen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 entspricht dies etwa 700 Haushalten mit steigender Tendenz. Das sind 0,6 % aller Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Dabei ist ungeklärt, ob die Auszubildenden gerne dort wohnen oder nur teilweise, weil ihr Einkommen nicht ausreicht sich eine eigene Wohnung zu finanzieren. Die Ausbildungsvergütung hängt unter anderem von der Branche, in der die Ausbildung absolviert wird, ab. Nach der Datenbank Ausbildungsvergütung des Bundesinstituts für Berufsausbildung beträgt die Ausbildungsvergütung im Durchschnitt 905 Euro im Monat, in der Industrie und im Handel in Ostdeutschland im Mittel 944 Euro und im Handwerk 755 Euro im Monat. Werden dabei die Lohnnebenkosten berücksichtigt verbleiben im Durchschnitt etwa 730 Euro/Monat (Industrie und Handel: 760 Euro/Monat bzw. 610 Euro/Monat) einer auszubildenden Person für die Lebenshaltungskosten, also die Kosten, die von ihr aufgewendet werden müssen, um den Alltag zu bestreiten.

Wird unterstellt, dass Auszubildende eine 45 m² große Wohnung für 10 Euro/m² bruttowarm (Medianmiete inkl. Nebenkosten) neu anmieten, kämen sie auf Wohnkosten in Höhe von gut 450 Euro/Monat. Demensprechend verblieben ihnen im Mittel knapp 280 Euro/Monat (bzw. 310 Euro/Monat bzw. 160 Euro/Monat). Das ist weit weniger als das Existenzminimum (SGB II Regelsatz Alleinstehende: 432 Euro/m²). Die Neuanmietung einer 45 m² Wohnung zum Medianpreis ist für Auszubildende ohne weitere finanzielle Unterstützung kaum leistbar.

Leistbar für Auszubildende sind Wohnungen im unteren Preisdrittel (Angebotspreis von 6,20 Euro/m² nettokalt plus 3 Euro warme Nebenkosten) mit einer maximalen Wohnungsgröße von 32 m². Dabei wird unterstellt, dass Auszubildenden zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der Regelsatz von 432 Euro/m² ausreicht. Die Neuanmietung einer 45 m² großen Wohnung können sich dagegen Auszubildende mit mittlerer Ausbildungsvergütung auf dem Rostocker Wohnungsmarkt nicht leisten. Das wäre nur bei einer Nettokaltmiete von 3,60 Euro/m² möglich. Derartige Wohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt nicht angeboten.“

Angebot an Wohnheimplätzen durch Schulträger

Das Angebot an Internaten/Wohnheimplätzen ist ein Unterstützungsangebot und richtet sich gemäß § 7 Abs. 1 Punkt 4 SGB VIII an junge Menschen im Alter von 14 bis 26 Jahren im Übergang von der Schule in den Beruf, das Wohnmöglichkeiten u.a. in Verbindung mit sozialpädagogischer Begleitung für Minderjährige bzw. Volljährige mit besonderem Unterstützungsbedarf zur Verfügung stellt.

Nach § 102 Schulgesetz M-V (SchulG M-V) sollen Schulträger, die ein Schulangebot mit überregionaler Bedeutung vorhalten, Internate oder Wohnheime errichten, soweit den Schülerinnen und Schülern eine tägliche Fahrt zur Schule nicht zugemutet werden kann.

Nach der Schulentwicklungsplanungsverordnung berufliche Schulen (SEPVOBS M-V) sollen ausreichende Wohnmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Verkehrsinfrastruktur für Schülerinnen, Schüler und Auszubildende zur Verfügung gestellt werden.

Das wurde in der 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der Schulnetze der beruflichen Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2013/14 bis 2017/18 und für den Prognosezeitraum 2018/19 bis 2022/23 umgesetzt¹¹.

Bedarfsabfrage bei Unternehmen

Um die Anforderungen, die zeitweilig in Rostock Arbeitende an die diese Wohnform stellen zu definieren, wurden die

- EEW SPECIAL PIPE CONSTRUCTIONS GMBH (EEW)
- Liebherr-MCCtec Rostock GmbH
- MV WERFTEN Rostock GmbH
- NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG
- ROSTOCK PORT GmbH
- abc Bau M-V GmbH
- IHK und Handwerkskammer sowie
- Rostock Business

um Auskunft gebeten.

ROSTOCK PORT GmbH hat mitgeteilt, dass für die Auszubildenden kein Handlungsbedarf besteht. Die MV WERFTEN Rostock GmbH hat sich nicht ausdrücklich zur Situation der Auszubildenden geäußert. Die NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG und Liebherr-MCCtec Rostock GmbH sehen die verfügbaren Wohnheimplätze für Auszubildende für den aktuellen Bedarf als kaum ausreichend an. Liebherr-MCCtec Rostock GmbH hat eine Befragung zum Wohnungsbau für Auszubildende durchgeführt. Die Auszubildenden benötigen Wohnheimplätze, wenn sie nicht aus Rostock kommen, oder wenn sie keinen Führerschein haben und die ÖPNV-Anbindung vom Wohnort zum Arbeitsort nicht oder nur unzureichend gegeben ist. Liebherr-MCCtec Rostock GmbH kooperiert langjährig mit dem WIROtel.

Die EEW hat auf die Anfrage der Stadt nicht geantwortet.

Das Thema Wohnen für Mitarbeiter, Auszubildende, Teilzeitkräfte und zeitweilig in Rostock Arbeitende spielt bei Rostock Business (RB) ausschließlich projektbezogen eine Rolle. Auch hier gab es wenige Anfragen, weil offenbar die Wohnraumsituation privat geklärt werden kann.

Ausbildung in Zuständigkeitsbereichen der Industrie- und Handelskammer (IHK) und der Handwerkskammer

Nach Einschätzungen der IHK und der Handwerkskammer sind für Auszubildende keine generellen Probleme der Wohnraumversorgung sichtbar geworden.

Im Bereich der IHK und der Handwerkskammer wurden in den vergangenen Jahren Auszubildende in verschiedenen Berufsgruppen wie folgt erstausgebildet oder umgeschult:

¹¹ Beschluss Nr. 2013/BV/4392 vom 19.06.2013

	2016	2017	2018	2019	2020
IHK					
Auszubildende in Erstausbildung	2.258	2.286	2.291	2.315	2.119
Umschüler	289	274	274	256	228
Handwerkskammer					
Auszubildende	571	583	614	615	618
Umschüler	28	15	11	17	10

Tabelle 4: Auszubildende und Umschüler im Bereich der IHK und der Handwerkskammer¹²

Im Zuständigkeitsbereich der Handwerkskammer sind ca. 1.500 Ausbildungsbetriebe in Rostock sowie im Umland. Viele Auszubildende würden aufgrund der finanziellen Ressourcen noch bei ihren Eltern wohnen. Die Unterbringung der Auszubildenden, die in Rostock überbetrieblich beschult werden, wird in Internaten durch die eigenen Kapazitäten gewährleistet. Dem Handwerkerbildungszentrum Rostock der Handwerkskammer (HBZ, Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock) ist ein Internat mit insgesamt 136 Plätzen angegliedert (36 Einzelzimmer und 50 Doppelzimmer, zwei Einzelzimmer sind behindertengerecht ausgestattet). Im HBZ findet neben der überbetrieblichen Ausbildung auch die „Überbetriebliche Lehrlingsunterweisung im Handwerk“ (ÜLU) statt. Die ÜLU ist die Ergänzung der betrieblichen Ausbildung im dualen System.

Nach Auffassung der IHK sind die Übernachtungskapazitäten zur Unterbringung der Auszubildenden der Landesfachklassen für den Bereich der (berufs-)schulischen Ausbildung (für ca. 13 Wochen pro Jahr) nicht ausreichend. Für die Landesfachklassen ist Rostock der einzige Berufsschulstandort in M-V.

Ausbildung durch abc Bau M-V GmbH

Die abc Bau M-V GmbH ist eine überbetriebliche Ausbildungsstätte (ÜAZ). Sie führt auf der Grundlage gesetzlicher Vorgaben (Verordnung über die Berufsausbildung in der Bauwirtschaft) sowie tariflicher Vereinbarungen (BBTV und VTV der Bauwirtschaft) planmäßig und systematisch berufspraktische Lehrunterweisung durch. Die abc-Bau M-V GmbH ist ausschließlich für die Unterbringung der Auszubildenden während der Zeiten der überbetrieblichen Ausbildung zuständig und hat dafür aus Eigenmitteln der Branche eigene Kapazitäten geschaffen.

Die abc Bau M-V GmbH hat am Standort Rostock im Jahr 2000 ein Internat mit 64 Plätzen errichtet und in Betrieb genommen. Das Vorhaben wurde gefördert und auf der Grundlage der Vorgaben der Planungshilfe geplant und gebaut. Im Jahr 2018 hat sie aus Eigenmitteln einen Erweiterungsbau für das Internat mit 64 weiteren Plätzen realisiert.

Der Bedarf an Unterbringung, der die eigenen Kapazitäten übersteigt, wird durch die temporäre vertragliche Bindung externer Anbieter der gewerblichen Wirtschaft gesichert.

Für die Zeiten der Berufsschule ist die abc Bau M-V GmbH nicht verantwortlich, unterstützt aber die Ausbildungsbetriebe und Auszubildenden bei der Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten. Dabei werden die Auszubildenden an bekannte Einrichtungen in Rostock,

¹² Statistisches Jahrbuch 2019, Tabellen 919, 921

die Unterbringung anbieten, vermittelt. Sowohl die zusätzlich vertraglich gebundenen Kapazitäten als auch die von den Azubis während der Berufsschulzeiten genutzten Möglichkeiten sind jedoch sehr volatil und bieten keine gesicherte Grundlage für die bedarfsgerechte Unterbringung von Auszubildenden am Berufsbildungsstandort Rostock.

Die abc Bau M-V GmbH weist darauf hin, dass das alte HWBR Gebäude als Zweckbau für die Unterbringung der angesprochenen Zielgruppen sehr geeignet ist und zudem mit der Nähe zur Berufsschule Technik und zur abc Bau M-V GmbH als Standort ideal wäre. Darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung (S-Bahn/Straßenbahn) Marienehe vorhanden.

Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt und der WIRO

Nach § 102 Abs. 3 SchulG M-V können Schulträger die Errichtung von Internaten oder Wohnheimen einschließlich der Geltendmachung der Kosten der Unterbringung nach Maßgabe von § 115 Absatz 6 SchulG M-V Dritten übertragen. Die Erziehungsberechtigten oder die Schülerinnen und Schüler werden an den Kosten der Unterbringung im Internat oder Wohnheim in angemessener Weise beteiligt. Das Land kann nach Maßgabe des Haushaltes Zuschüsse für den Betrieb von Internaten oder Wohnheimen gewähren.

Die Stadt hat mit der WIRO eine Nutzungsbindungsvereinbarung geschlossen und damit die Wahrnehmung dieser öffentlich-rechtlichen Aufgabe einschließlich der Geltendmachung der Kosten der Unterbringung von Schüler*innen auf die WIRO übertragen.

In den beruflichen Schulen mit überregionaler Bedeutung in Trägerschaft der Stadt wurde in den vergangenen Jahren die nachfolgend dargestellte Anzahl von Schüler*innen ausgebildet:

Berufliche Schule	Herbststatistik					
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Dienstleistung/ Gewerbe	1.105	1.130	1.039	921	956	945
A. Schmorell	1.284	1.346	1.549	1.645	1.775	1.819
Technik	2.233	2.228	2.268	2.301	2.313	2.332
Wirtschaft	2.000	1.924	2.055	1.854	1.805	1.721
insgesamt	6.622	6.628	6.911	6.721	6.849	6.817

Tabelle 5: Übersicht der Schüler*innenzahlen an den Beruflichen Schulen in Trägerschaft der Stadt¹³

Das Einzugsgebiet für die Schüler*innen der überregionalen beruflichen Schulen umfasst zu einem großen Teil das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern. Diese überregionale Bedeutung der Schulen bedingt somit einen entsprechenden Bedarf an Internats-/Wohnheimplätzen.

¹³ Herbststatistik: Statistisches Jahrbuch 2019 Tabelle 915

Träger	Standort	Platzzahl	Bemerkung
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH	Jugendwohnheim Lichtenhagen, Schleswiger Straße 4 - Haus 1	180	Nutzerkreis: vorrangig minderjährige Auszubildende
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH	Jugendwohnheim Lichtenhagen, Schleswiger Straße 4 - Haus 2	183	Nutzerkreis: vorrangig minderjährige Auszubildende
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH	Jugend- und Studentenhaus Süd, Erich-Schlesinger-Straße 37b	84	Nutzerkreis: volljährige Auszubildende, Studierende
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH	Studentenhaus Elisabethwiese, An der Elisabethwiese 1-4	54	Nutzerkreis: Student*innen, volljährige Auszubildende, zeitweilig in Rostock Arbeitende
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH	Mittelmole Am Bahnhof 3a	120	Nutzerkreis: volljährige Auszubildende, Sportler*innen, zeitweilig in Rostock Arbeitende
abc Bau M-V GmbH	Wohnheim Rostock, Fritz-Triddelfitz-Weg 3	128	
Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Handwerkerbildungszentrum Rostock - Internat, Schwaaner Landstraße 8	136	
		711	

Tabelle 6: Übersicht der Internats-/Wohnheimangebote mit den Platzzahlen im Jahr 2020

Bedarfsprognose für Wohnheimplätze

Zur Entwicklung der Schüler*innenzahlen, der notwendigen Bedarfe an Internats-/Wohnheimplätzen sowie problembehafteten Sachverhalten stand die Verwaltung auch bereits in der Vergangenheit im Dialog mit der WIRO als hauptsächlichem Träger der Wohnheimplätze.

Aus Sicht der WIRO zählt vor allem der zeitweise Mehrbedarf an Plätzen durch die überschneidende Rhythmisierung der Turnusplanungen der einzelnen beruflichen Schulen zu diesen Sachverhalten.

Turnusbewohner sind Berufsschüler*innen in dualer Ausbildung, die blockweise gemäß Turnusplan der Berufsschule unterrichtet werden und ansonsten in ihrem Ausbildungsbetrieb sind. Der Turnus beschreibt dabei die blockweise Anwesenheit einer bestimmten Klasse/eines Jahrgangs einer Ausbildungsrichtung im Betrieb bzw. der Berufsschule. Die Blocklänge ist zwischen den Beruflichen Schulen, den Bildungsgängen und dem Ausbildungsjahr unterschiedlich (ein, zwei oder dreiwöchige Dauer), ebenso gibt es Tagesschüler (ein bis drei Tage Anwesenheit) und teils einen zeitlich nach hinten gelagerten Ausbildungsbeginn im 1. Lehrjahr. Die Turnusplanung ergibt sich aus den Anforderungen der Beruflichen Schulen (Verfügbarkeit von Räumen und Lehrkräften, Eintaktung von Zwischenprüfungen, Abschlussprüfungen, Praktika, Projektmodulen, besonderen Lehrinhalten wie problemorientiertem Lernen oder praktischen Lernsituationen und weiteren bil-

dungsgangspezifischen Anforderungen) sowie der Ausbildungsbetriebe. So können sich je nach Gewerk spezifische Anforderungen an die Turnusplanung ergeben.

Eine Prognose des Bedarfs an Internats-/Wohnheimplätzen für die Schüler*innen der Vollzeit- und Teilzeitbildungsgänge ist schwierig da aufgrund der regionalen und überregionalen Einzugsgebiete nicht abgeschätzt werden kann, aus welchen Herkunftsgebieten die Schüler*innen stammen werden und ob diese dann einen Internats-/Wohnheimplatz oder anderweitige Wohnformen in Anspruch nehmen wollen oder sich für Pendelfahrten zwischen Wohn- und Beschulungsort entscheiden.

Berufliche Schule	Herbststatistik		Prognose			
	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Dienstleistung/Gewerbe	956	945	969	1.021	1.081	1.132
A. Schmorell	1.775	1.819	1.825	1.836	1.858	1.882
Technik	2.313	2.332	2.381	2.378	2.394	2.391
Wirtschaft	1.805	1.721	1.722	1.728	1.777	1.763
insgesamt	6.849	6.817	6.897	6.963	7.110	7.168

Tabelle 7: Übersicht der Schüler*innenzahlen an den Beruflichen Schulen in Trägerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock¹⁴

2.3 Wohnraumversorgung für zeitweilig in Rostock Arbeitende

Zuständigkeit

Die Stadt kann nach § 2 Abs. 1 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung regeln. Zu diesen Angelegenheiten gehört nach § 2 Abs. 2 KV M-V der öffentliche Wohnungsbau.

Die Stadt kann alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft, die durch Gesetz nicht bereits anderen Trägern öffentlicher Verwaltung übertragen sind, annehmen (Allzuständigkeit)¹⁵.

Nach Einschätzung der Stadt wird auf die Wohnraumnachfrage von zeitweilig in Rostock Arbeitenden durch den privaten Markt reagiert. So existieren Beherbergungsbetriebe im Low-Budget-Bereich mit entsprechenden Angeboten sowie Anbieter von Monteurswohnungen. Im Bereich der ehemaligen Neptunwerft ist beispielsweise eine Boardingshaus-Anlage mit ca. 162 Suiten geplant, die sich speziell an die Zielgruppe richtet.

Abfrage bei Unternehmen

Um die Anforderungen, die zeitweilig in Rostock Arbeitende an die diese Wohnform stellen zu definieren und den Bedarf zu erfragen, wurden die

¹⁴ Herbststatistik 2019/20: Statistisches Jahrbuch 2019 Tabelle 915 sowie Prognose Amt 40

¹⁵ Schweriner Kommentierung zur Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Darsow/Gentner u.a. (Hrsg.) Kohlhammer, Stuttgart 2014- Glaser § 2 Rz 6

- EEW SPECIAL PIPE CONSTRUCTIONS GMBH (EEW)
- Liebherr-MCCtec Rostock GmbH
- MV WERFTEN Rostock GmbH
- NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG
- ROSTOCK PORT GmbH sowie
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und
- Rostock Business

um Auskunft gebeten.

Die MV WERFTEN sehen keine besonderen Anforderungen an die o. g. Wohnform. Sie geben die Empfehlung, dass es ermöglicht werden sollte, mehrere Wohneinheiten gebündelt anzubieten (kompletter Aufgang, Etage, etc.).

Die NEPTUN WERFT formuliert folgende Anforderungen:

- zweckmäßige Ausstattung
- max. 2-Bett-Zimmer mit eigenem Duschbad, TV- und Internetanschluss, Sitzecke, (Schreibtisch)
- Verpflegungsangebot (Frühstück, Abendbrot, Getränke) den Schichtzeiten und den Kulturen der Herkunftsländer angepasst
- Gemeinschaftseinrichtung wie Sportraum, Waschmaschine und Trockner
- regelmäßige Reinigung und Wäschewechsel
- möglichst mit ÖPNV erreichbar
- evtl. Schulungsraum für Unterweisungen/Belehrungen

Liebherr-MCCtec Rostock GmbH beurteilt die Wohnraumsituation in Rostock als angespannt. Die verfügbaren Wohnheimplätze sind für den aktuellen Bedarf kaum ausreichend und das Angebot an preisgünstigen Einraumwohnungen ist begrenzt.

RB hat das Projekt Elbotel der NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG betreut. Nach dem coronabedingten Einbruch der Kreuzschiffahrt wird derzeit geklärt, wie die weitere Nutzung der Gebäude aussehen soll.

ROSTOCK PORT hat sich nicht zu zeitweilig in Rostock Arbeitenden geäußert.

Die EEW hat auf die Anfrage der Stadt nicht geantwortet.

Erfahrungen des Welcome Centers Region Rostock

Auch nach den Erfahrungen des Welcome Centers Region Rostock finden zeitweilig in Rostock Arbeitende, die z. B. für zwei Jahre hier arbeiten wollen und aus Europa oder Lateinamerika kommen, keine Wohnung, obwohl sie bereits einen Arbeitsvertrag abgeschlossen haben. Ein Grund ist die fehlende Schufa-Auskunft, die von internationalen Wohnraumsuchenden nicht vorgelegt werden kann.

Die Wohnungen werden außerdem nur nach persönlicher Besichtigung vergeben. Für nicht Ortsansässige ist das vor Arbeits- oder Semesterbeginn, auch aufgrund kurzfristiger Terminsetzung, häufig nicht möglich.

Gerade wer in Rostock zunächst nur einen befristeten Arbeitsvertrag hat oder sich in der Probezeit befindet, sucht möblierte Wohnungen.

Das Welcome Center schätzt ein, dass es für internationale Fachkräfte so gut wie unmöglich ist, eine Wohnung vor Arbeitsbeginn zu finden. Für die Unternehmen, die Fachkräfte suchen, sowie für die Menschen, die in die Region Rostock ziehen möchten, stellt die Wohnraumsituation eine große Hürde dar.

Wohnraumversorgung von Bundeswehrbediensteten

Von den Bundesbediensteten werden überwiegend 2- und 3-Raum-Wohnungen, für Familien auch die wenigen im Bestand befindlichen 4-Raum-Wohnungen, gern mit Balkon, nachgefragt. Die nach Mitteilung des Bundeswehrdienstleistungszentrums von den pendelnden Bundeswehrbediensteten oft nachgefragten Wohnungen mit Einbauküche und Komplettmöblierung sind im bundeseigenen Wohnungsbestand der BlmA derzeit nicht vorhanden.

Die Bundeswehr sieht gleichbleibend hohe Nachfrage bei 1- bis 2-Raum-Wohnungen (Trennungsübernachtungsgeldwohnung). Die Komplettmöblierung – oder zumindest die Ausstattung mit einer Einbauküche – sowie ein Stellplatz für den PKW sind wichtige Kriterien bei der Wohnungssuche.

Großer Bedarf besteht auch im Bereich der 3- und 4-Raum-Wohnungen. Der angespannte freie Wohnungsmarkt gestaltet sich als Abhilfe nur sporadisch als brauchbar.

Als Standortpräferenz gaben die Befragten grundsätzlich die Nähe zum Arbeits- bzw. Einsatzort an oder eine verkehrsgünstige und an den ÖPNV angebundene Lage.

Bedarfsprognose für zeitweilig in Rostock Arbeitende

Es besteht ein erheblicher Bedarf zur Unterbringung von zeitweilig in Rostock Arbeitenden. Die MV WERFTEN haben einen durchschnittlichen Bedarf von ca. 500 Personen. Die NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG hat vor der Corona-Krise beabsichtigt, den Bedarf an Wohnraum für zeitweilig bei ihr Arbeitende durch Erwerb und Nutzung des Elbotels weitestgehend abzudecken.

Bei der Bundeswehr ist ein Zuwachs von neuen Dienstposten ab 2020/2021 bis 2024 für den Bereich Rostock Hanse Kaserne (bis zu 400 Dienstposten) und auf der Hohen Düne im Marinestützpunktkommando (bis zu 600 Dienstposten) geplant.

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum für den Bereich Hohe Düne kann durch den geplanten Bau von zwei Unterkunftsgebäuden durch die Bundeswehr sowie zwei Wohngebäude durch die BlmA etwas abgedeckt werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für Bundesbedienstete wird die BlmA im Ergebnis des Wohnungsgipfels zwischen Bund, Ländern und Kommunen vom 21.09.2018 neben der Verwaltung der bundeseigenen Wohnungen und dem Erwerb von Belegungsrechten auch wieder selbst als Bauherr auftreten und neue Wohnungen errichten.

Die BlmA plant in unmittelbarer Nähe des Marinestützpunktes den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit voraussichtlich insgesamt 50 – 60 Wohnungen im Rahmen der GdW-Rahmenvereinbarung in serieller und modularer Bauweise. Der Wohnungsmix bzw. die voraussichtlich notwendige Verteilung der Wohnungsgrößen wird sich an der Bedarfsmel-

derung des Bundeswehrdienstleistungszentrums orientieren (2 x 1-Raum-Wohnungen, 20 x 2-Raum-Wohnungen, 18 x 3-Raum-Wohnungen, 10 x 4-Raum-Wohnungen).

Die WIRO bietet im WIROtel Mittelmoles in Warnemünde 120 Betten für Monteure oder Außendienstmitarbeiter für 2 bis 28 Tage zur Miete an. Weitere Betten vermietet die WIRO in möblierten Wohnungen in Lütten Klein und Evershagen.

2.4 Berücksichtigung der Zielgruppen im Bündnis für Wohnen

Mit Beschluss Nr. 2020/AN/1321 v. 02.09.2020 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, sich im Bündnis für Wohnen dafür einzusetzen, dass schnellstmöglich mehr Wohnraum für Studierende und Auszubildende geschaffen bzw. zur Verfügung gestellt wird.

Die Zielgruppen des Beschlusses (Studierende, Auszubildende, zeitweilig in Rostock Arbeitende) finden Berücksichtigung im Bündnis für Wohnen. Die Maßnahmen im Zuge des Beschlusses (vgl. Sachstand in der SN v. 04.09.2020 (2020/AM/1257-01 (SN))) sind bereits als Tätigkeit im Rahmen des Bündnisses anzusehen. Neben dem Studierendenwerk ist der Allgemeine Studierendenausschuss (AStA) der Universität Rostock in die Gespräche mit einbezogen worden, um gerade auch die spezifischen Bedarfe der Studierenden in den Aktivitäten der Beteiligten berücksichtigen zu können.

Ziel des Bündnisses ist die Schaffung von preiswertem und nachfragegerechtem Wohnraum und die deutliche Steigerung des Wohnungsneubaus in Rostock.

3. Konzept

3.1 Wohnraumversorgung für Studierende

Entsprechend der Empfehlung aus der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 wird die Stadt im Rahmen von Quartierentwicklungen auf eine funktionale und soziale Mischung achten. Flankiert durch ein entsprechendes Angebot an Wohnheimplätzen sollen Wohnungen unterschiedlicher Größenstrukturen, die sich auch an die Zielgruppe der Studierenden richten, berücksichtigt werden.

Nach Aussage des Studierendenwerks sollte eine Versorgungsquote von 15 % der Studierenden mit Wohnheimplätzen in Rostock angestrebt werden (aktuell 11 %), um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für diese Zielgruppe zu gewährleisten.¹⁶ Die konkrete Anzahl der Wohnheimplätze richtet sich dabei nach der Höhe der Studierendenzahlen. Bei ca. 12.500 Studierenden als Mindestbedarf gäbe es einen Fehlbedarf von ca. 375 Plätzen. Es ist das Ziel des Studierendenwerks, diesen Mindestbedarf bis 2025 zu decken. Bei der Planung und der Umsetzung gäbe es momentan noch offene Fragen zur Finanzierung. Im Koalitionsvertrag der Landesregierung ist beschlossen worden, den Studierendenwerken bis zum Jahr 2020 7-8 Mio. EUR an Zuschüssen für den Bau und die Modernisierung von Wohnheimen zu gewähren. Nicht abschließend geklärt sei allerdings, welches Förderprogramm hierfür geeignet ist.

¹⁶ Der Bundesdurchschnitt für die Unterbringungsquote in öffentlich geförderten Wohnplätzen für Studierende betrug zum Stichtag 01.01.2018 insgesamt 9,6 % (vgl. BT Drucksache 19/11484, S. 2).

Maßnahme 1:

Die Stadt unterstützt die Projekte des Studierendenwerkes.

Bei der Beantragung von Fördermitteln aus dem Landesprogramm „Wohnungsbau Sozial“ gibt die Stadt eine Bestätigung der Belegenheitsgemeinde zur Förderfähigkeit des Bauvorhabens ab. Ebenso unterstützt die Stadt das Studierendenwerk bei der Klärung der Förderbedingungen mit dem Land sowie bei der Planung der Wohnheime.

Ulmenstraße 45: Für das Bauvorhaben des Studierendenwerkes in der Ulmenstraße wurden Landesmittel der sozialen Wohnraumförderung für 32 WE für insgesamt 70 Wohnheimplätze bewilligt. Die Wohnungstypen sehen dabei WE für eine, zwei und drei Personen vor. Von den 32 WE sind acht WE barrierefrei (davon eine uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung), die übrigen barrierearm. Zum September 2022 sollen die Wohnheimplätze bezugsfertig sein.

Max-Planck-Straße 1 - 5: Beantragt wurden Fördermittel für 278 Wohnheimplätze in drei Bauabschnitten. Die Wohnungstypen sehen 45 WE für zwei und 47 WE für vier Personen vor. Von den insgesamt 92 WE sind 22 barrierefrei, die übrigen barrierearm. Die Grundrisse der Wohnungstypen sind so gehalten, dass auch die Wohnbedarfe von Familien oder Alleinerziehenden berücksichtigt sind. Für die geplanten Erweiterungen im Bereich der Max-Planck-Straße wird aktuell der B-Plan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm – 1. Teilbereich“ aufgestellt. Die Bürgerschaft hat am 19.05.2021 den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Projekte des Studierendenwerkes sind insbesondere für die Versorgung der internationalen Studierenden geeignet.

Maßnahme 2:

Die Stadt unterstützt die Projekte Dritter durch Grundstücksausschreibungen.

Die Stadt schreibt für studentisches Wohnen geeignete Grundstücke öffentlich aus. Geeignete Grundstücke kommen kurzfristig am Taklerring und längerfristig am Pulverturm in Betracht. Für die Vermarktung der Grundstücke gilt uneingeschränkt der Bürgerschaftsbeschluss 2018/AN/4078, wonach die Vergabe von Erbbaurechten grundsätzlich Vorrang vor dem Verkauf von Grundstücken hat. Ebenso wie die Finanzierung eines Kaufpreises wird auch der Erbbauzins in die Mietkalkulation einfließen.

Die Ausschreibung eines Grundstücks-Erbbaurechtes am im Taklerring befindet sich in der finalen Abstimmung wurde bereits veröffentlicht¹⁷. Die Ausschreibungsfrist endet am 30.07.2021.

~~Für die geplanten Erweiterungen im Bereich der Max-Planck-Straße wird aktuell der B-Plan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm – 1. Teilbereich“ aufgestellt.~~

Maßnahme 3:

Versorgung von Studierenden mit belegungsgebundenem Wohnraum¹⁸

¹⁷ [Städtischer Anzeiger 19.06.2021](#)

¹⁸ Siehe auch Beschluss 2020/AN/1321 Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Aktuell werden bereits Studierende (unter Berücksichtigung der Zusammensetzung des Haushalts¹⁹) in Wohnungen mit Belegungsbindung für den allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt. Dies sind vor allem auf Dauer angelegte Partnerschaften mit Studierenden oder 1-Personen-Haushalte.

Die Standorte des belegungsgebundenen Wohnraums sind nicht über die gesamte Stadt verteilt, da lediglich im Nordosten und -westen Wohnungen bezugsfertig sind:

Vermieter	Ortsteil	Objekt	Anz. WE	dav. barrierefrei	dav. barrierearm	1-P-WE	2-P-WE	3-P-WE	4-P-WE	5-P-WE	bezugsfertig
WG Schifffahrt Hafen	Schmarl	Vitus-Behring-Str. 14, 15	36	4	32	8	18	10	-		01.09.2019
Semmelhaack	Groß Klein	Segelmacherweg 21-23	53	11	42	6	35	12	-		01.02.2020
Semmelhaack	Groß Klein	A.-Tischbein-Str. 20-21	57	10	47	22	26	9	-		01.04.2020
Semmelhaack	Toitenwinkel	Zum Lebensbaum 15, 15a, 15b	50	19	31	12	19	19	-		01.08.2020
Semmelhaack	Toitenwinkel	Zum Lebensbaum 16, 16a, 16b	50	17	33	22	11	17	-		01.01.2021
WG Schifffahrt Hafen	Evershagen	Bertolt-Brecht-Str.	69	21	48	21	33	15	-		Sommer 2022
WIRO	Lichtenhagen	Plöner Str. 42	42	7	35	18	6	12	4	2	Ende 2024
WIRO	Hansaviertel	Thierfelderstr.	13	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	6/2023
Gesamt			370	89	268	109	148	94	4	2	

Tabelle 8: Belegungsgebundener Wohnraum

Ob die Konstellationen der zulässigen Haushaltszusammensetzungen beim Bezug der belegungsgebundenen Wohnungen, z.B. auch auf Studierenden-WGs, ausgeweitet wird, bedarf einer Entscheidung des Landes. Die Richtlinie Wohnungsbau Sozial müsste dafür hinsichtlich der Voraussetzungen aus § 18 WoFG angepasst werden (s.o.). Gerade unter Berücksichtigung des Umstands, dass nicht primär dafür vorgesehene Wohnheime mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, wäre eine Öffnung der zulässigen Haushaltszusammensetzungen folgerichtig. Ansonsten könnten zwar einerseits Studierende mit denselben Fördermitteln Wohnheimzimmer beziehen, jedoch nicht in selber Konstellationen die belegungsgebundenen Wohnungen.

Maßnahme 4:

Die Stadt gibt politische Unterstützung (Bürgerschaftsbeschluss) und setzt sich beim Land für eine ausreichende Förderung neuer Wohnheimplätze ein.

Beauftragt durch die Bürgerschaft mit dem Beschluss 2020/AN/1321 v. 02.09.2020 unterstützt die Stadt das Studierendenwerk bezüglich der Belange zum studentischen Wohnen. So wurde das Studierendenwerk beispielsweise bei den Rahmenbedingungen der Förde-

¹⁹ Vgl. 2.1 Wohnraumversorgung für Studierende: *Studentisches Wohnen und soziale Wohnraumförderung*

rungen für Wohnheimneubauten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt (u.a. zur Frage der Notwendigkeit eines WBS für die Belegung der geförderten Wohnheimplätze). Neben der Stellungnahme 2020/AN/1321-01 (SN) vom 22.09.2020 begleitet die Stadt den Prozess im Austausch mit dem zuständigen Ministerium sowie dem Landesförderinstitut (LFI M-V).

Maßnahme 5:

Wohnraumversorgung für Studierende durch die WIRO

Durch die WIRO GmbH ist aktuell keine Erweiterung der vorhandenen Angebote vorgesehen. Sie fokussiert sich auf die folgenden Maßnahmen und damit auf die optimale Wohnraumversorgung der Studierenden ergänzend zu den Wohnheimplätzen.

a) U27-Wohnen

Das U27-Wohnen ist eine Maßnahme zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unter 27-Jährige. In ausgewählten Lagen im Rostocker Nordosten und Nordwesten vermietet die WIRO GmbH an junge Menschen bis 27 Jahren besondere Wohnungen zu speziellen Aktionspreisen. Derzeit liegen die durchschnittlichen Zielnettokaltmieten dabei je nach Wohnung zwischen 4,70 €/m² und 5,30 €/m². Diese Nettokaltmieten bleiben dann unverändert bis zum 27. Geburtstag.

Sowohl für Singles als auch für Paare und Wohngemeinschaften werden günstige Wohnungen bereitgestellt:

„Wir bieten Ihnen ausgewählte Mietwohnungen im Rostocker Nordosten und Nordwesten. Mit unserem U27-Angebot sparen Sie: Bei einer 3-Raum-Wohnung beispielsweise bis zu 600 Euro pro Jahr. Und das Beste: Wir geben Ihnen Kostensicherheit, die Miete wird nicht erhöht, bis Sie 27 Jahre alt sind. Unser Angebot U27-Wohnen gilt für Neu-Kunden, die noch keine WIRO-MieterInnen und jünger als 27 Jahre sind.“²⁰

b) Semesterwohnen

Das sog. **Semesterwohnen** ist ein WIRO-Angebot für Studierende und Auszubildende und bedeutet ein halbes Jahr mietfrei bei der WIRO wohnen. Das Angebot gilt auch für Auszubildende. Speziell dafür vorgesehene 3-Zimmer-Wohnungen im Rostocker Nordosten und Nordwesten (oft WG-geeignet) können für ein halbes Jahr kostenfrei bewohnt werden; lediglich die Betriebskosten müssen gezahlt werden. Die Mindestmietzeit für dieses Angebot beträgt ein Jahr.²¹

c) Die WIRO stellt Wohnungen zur Anmietung durch das Studierendenwerk zur Verfügung

Das Studierendenwerk praktiziert bereits die Anmietung von Wohnungen von unterschiedlichen Vermietern, um sie dann an Studierende weiterzuvermieten. Die WIRO kann zu diesem Zweck und unter diesen Rahmenbedingungen weitere Wohnungen zur Verfügung stellen. Bisher wurden durch das Studierendenwerk 10 Wohnungen angemietet.

Nach Berichten des AstA zu Zugangsproblemen der internationalen Studierenden zum allgemeinen Wohnungsmarkt stellen die angemieteten Wohnungen für diese Zielgruppe

²⁰ <https://www.wiro.de/mieten/junges-wohnen/u27-wohnen.html> (Zugriff am 22.06.2021)

²¹ <https://www.wiro.de/mieten/wohnungen/junges-wohnen/semesterwohnen.html> (Zugriff am 22.06.2021/12.2020)

eine geeignete Möglichkeit dar, flexibel auf ihre Situation einzugehen. Hinderungsgründe für den allgemeinen Wohnungsmarkt wie Bürgschaften oder variable, kurzfristige Kündigungen können dadurch behoben werden.

d) Die WIRO berücksichtigt am Werftdreieck studentisches Wohnen.

Die WIRO entwickelt am Werftdreieck ein neues innenstadtnahes Wohnquartier. Das „Werftdreieck“ bezeichnet das Gelände der ehemaligen Neptun-Werft zwischen Lübecker Straße, Werftstraße und der Bahntrasse Rostock–Warnemünde.

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss Nr. 2019/AN /4638 beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag für den B-Plan „Wohnen am Werftdreieck“ mit der WIRO zu erarbeiten und der Bürgerschaft vorzulegen. Bestandteil soll ein Vermietungskonzept der WIRO sein, mit dem eine soziale Durchmischung im Gebiet gewährleistet wird. Es war zu prüfen, wie die soziale Wohnraumförderung des Landes, um das Ziel zu erreichen, genutzt werden kann.

Der städtebauliche Vertrag mit der WIRO vom 03.04.2020, in dem das Vermietungskonzept vereinbart wurde, sieht dabei auch explizit Studierende und Auszubildende als Zielgruppen vor. Beim Wohnungsmix werden die spezifischen Wohnbedarfe der Studierenden berücksichtigt:

Zielgruppen	Anteil im neuen Quartier	Wohnungsgröße	Verteilung (%)		Flächengröße (m ²)
Studierenden-WG-Häuser	15 %	1-2-Zi.-Whg.	1 Zi.	20 %	35
			2 Zi.	80 %	38-40

Tabelle 9: Vorgesehener Wohnungsbau für Studierende am Werftdreieck

Der Vertrag wurde der Bürgerschaft am 17.06.2020 zur Kenntnis gegeben.

Maßnahme 6:

Der frühere Uni-Campus Lichtenhagen wird als Teil des Fördergebiets Lichtenhagen durch die RGS mit dem Ziel der Umgestaltung und Aufwertung als Schwerpunkt bearbeitet.

Das Fördergebiet Lichtenhagen wurde nach Beschluss der Bürgerschaft vom 30.01.2019 festgelegt. Derzeit wird an der Planung gearbeitet. Zur Festlegung von Schwerpunkten sind zunächst u. a. Beteiligungen der Bürger*innen vorgesehen.

Die Entwicklung dieses Bereiches ist u.a. abhängig von Entscheidungen des Landes als Eigentümer der Fläche. Ein bisher städtebaulich formuliertes allgemeines Ziel für diesen Bereich im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes ist die Ergänzung Lichtenhagens mit Sonderbauformen wie Baugruppen, Studentischem Wohnen, Sonderwohnformen. Dazu muss es bei Vorliegen eines ersten Planungskonzeptes Abstimmungen mit dem Land zur Beplanung und Vermarktung dieser Flächen geben.

Maßnahme 7:

Smile City Rostock – Box Air: Die Stadt sucht urbane Lösungen für die temporäre Unterbringung von Studierenden.

Aktuell erfolgt durch die Stadt eine Standortsuche und ein Austausch zu baulichen Lösungen für die Unterbringung von Studierenden in temporären baulichen Anlagen. Das Konzept Box Air befindet sich noch in der Untersuchungsphase. Dabei ist geplant Wohn – und

sonstige Nutzungseinheiten temporär auf ungenutzten bzw. bis zur Nutzung vorgesehen Flächen zu installieren. Derzeit werden die notwendigen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geprüft.

Maßnahme 8:

Die Stadt prüft die Verbesserung der Nahverkehrsanbindung.

Durch den AStA wurde angeregt, bei Wohnstandorten in Großwohnsiedlungen die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr attraktiver zu gestalten.

Eine diesbezügliche Prüfung wird die Stadt auf den Weg bringen.

Die Verbesserung der Angebotsqualität im ÖPNV ist laufende Aufgabe der Stadt und der in der Stadt wirkenden Verkehrsunternehmen. Mit dem Semesterticket und dem kostenlosen Azubiticket wird dieser Nutzergruppe ein besonderes tarifliches Angebot unterbreitet.

In 2022 wird die Angebotsoffensive der RSAG dichtere Taktzeiten und neue Linienführungen in Großwohngebiete wie z. B. Groß Klein oder Lichtenhagen bringen.

Mit Fertigstellung der Achse Ulmenstraße - Maßmannstraße soll eine Campus-Buslinie eingerichtet werden, die wichtige Standorte der Universität Rostock zwischen Südring und Holbeinplatz verbinden wird. Die erforderlichen Bushaltestellen wurden bzw. werden von der Stadt gebaut.

Darüber hinaus arbeitet die Stadt gemeinsam mit dem Landkreis Rostock und den Verkehrsunternehmen RSAG und rebus am neuen Nahverkehrsplan, der den Rahmen für den ÖPNV vorgibt.

3.2 Wohnraumversorgung für Auszubildende

Nach einer Umfrage unter den Auszubildenden und den zeitweilig in Rostock arbeitenden sind die Wohnheimplätze für den aktuellen Bedarf kaum ausreichend. Das Angebot an preisgünstigen Einraumwohnungen ist begrenzt. Der Bedarf könnte durch einen Ausbau der Nahverkehrsanbindungen ins Rostocker Umland reduziert werden.

Die Auszubildenden benötigen Wohnheimplätze, wenn sie nicht aus Rostock kommen, oder zwar aus der unmittelbaren Rostocker Umgebung kommen, aber keinen Führerschein haben und die ÖPNV-Anbindung vom Wohn- zum Arbeitsort nicht oder nur unzureichend gegeben ist.

Maßnahme 9:

Versorgung von Auszubildenden mit belegungsgebundenem Wohnraum ²²

Aktuell werden bereits Auszubildende (unter Berücksichtigung der Zusammensetzung des Haushalts, s.o.) in Wohnungen mit Belegungsbindung für den allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt. Dies sind vor allem auf Dauer angelegte Partnerschaften oder 1-Personen-Haushalte.

²² Siehe auch Beschluss 2020/AN/1321 Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Die Standorte des belegungsgebundenen Wohnraums sind noch nicht über die gesamte Stadt verteilt, da lediglich im Nordosten und –westen Wohnungen bezugsfertig sind, siehe oben unter Maßnahme 3.

Maßnahme 10:

Wohnraumversorgung für Auszubildende durch die WIRO - U27-Wohnen

Das U27-Wohnen ist eine Maßnahme zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unter 27-Jährige. Sowohl für Singles als auch für Paare und Wohngemeinschaften werden günstige Wohnungen bereitgestellt, siehe Maßnahme 5 a).

Maßnahme 11:

Die Stadt wird ~~nach Beendigung der derzeitigen Nutzung~~ prüfen, ob das derzeit durch Landesbehörden genutzte Gebäude An der Jägerbäk 3 (ehemals HWBR) nach Beendigung der derzeitigen Nutzung als Wohnheim für Auszubildende genutzt werden kann.

Die WIRO selbst plant keine Erweiterung ihrer Wohnheimkapazitäten. Der AStA hatte vorgeschlagen, dass die Stadt ein Gebäude errichtet das sowohl für Studierende als auch, bei Rückgang der Studierendenzahlen, durch andere zeitweilig in Rostock Lebende genutzt werden könnte.

Die WIRO sieht in ihrem Portfolio gegenwärtig keine Möglichkeiten, geeignete Grundstücke einzubringen.

Die Anregung der abc Bau M-V GmbH soll aufgegriffen werden und bei der Entscheidung über die künftige Nutzung des ehemaligen HWBR-Gebäudes An der Jägerbäk 3 geprüft werden. Das Gebäude ist für die Unterbringung der angesprochenen Zielgruppen sehr geeignet und befindet sich in der Nähe zur Berufsschule Technik und zur abc Bau M-V GmbH. Darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung (S-Bahn/Straßenbahn) Marienehe vorhanden.

3.3 Wohnraumversorgung für zeitweilig in Rostock Arbeitende

Zu den Aufgaben im eigenen Wirkungskreis der Stadt gehört der öffentliche Wohnungsbau. Das sind insbesondere mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen. Dieser öffentliche Wohnungsbau stellt als Objektförderung „eine Subventionierung des Wohnraums dar (Förderung des Eigentümers mit vereinbarten Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich Miethöhe und Belegungsbindung auf dem Objekt)“.²³

Zielgruppen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind nach § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Das sind insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Zeitweilig in Rostock Arbeitende, die nur kurzfristig und ohne die Notwendigkeit, Ihren Wohnsitz nach Rostock zu verlagern, in Rostock tätig sind, weil z. B. sie aufgrund ihrer Aufgaben an ständig wechselnden Orten arbeiten, gehören nicht zu diesen Zielgruppen.

²³ Herlitz, Carsten/Saxinger, Andreas (Hrsg.): Handbuch sozialer Wohnungsbau und Mietrecht, Köln 2019, S. 139f.

Diese Arbeitenden werden in der Regel in Hotels, Pensionen oder sog. Monteurwohnungen untergebracht. Bei Monteurwohnungen besteht ein Konfliktpotenzial zum dauerhaften Wohnen. Für die Unterbringung wird die Verantwortung bei den in Rostock tätigen Firmen und Unternehmen selbst gesehen.

In Rostock ansässige Unternehmen, die regelmäßig vorübergehend zusätzliche Arbeitskräfte benötigen, wie z. B. die NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG oder die Bundeswehr, wird empfohlen, eigene Unterkünfte zu schaffen oder Betriebswohnungen zu errichten.

Die Stadt sollte sich auf die Bedarfe der Bundeswehr einstellen und im Rahmen des Bündnisses für Wohnen die Voraussetzungen für entsprechenden Wohnungsbau schaffen.

Maßnahme 12:

Wie im Bündnis für Wohnen vereinbart, hält die Stadt an der bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnungsbauentwicklung fest.

Die Stadt hat sich im Bündnis für Wohnen unter dem Thema „Wohnungsbauoffensive“ Ziff. 1.3 insbesondere verpflichtet, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, Planverfahren effektiv und schnell durchzuführen und die Plan- und Genehmigungsverfahren zu optimieren. Durch eine zügige Herstellung des Baurechtes sollen potentielle Investoren für Vorhaben des studentischen Wohnens durch die Stadt unterstützt werden.

Die Gespräche mit der WIRO und den Genossenschaften sollen fortgesetzt werden, um den genannten Zielgruppen einen besseren Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Dabei sollen die Themen Besichtigung, Möblierung und Mietsicherheiten erörtert werden. Für weitere Einzelheiten wird auf die am 14.03.2019 geschlossene Vereinbarung verwiesen.

4. Weitere Rahmenbedingungen

4.1 Allgemeine Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten hat Rostock ein kommunales Wohnungsunternehmen, das zu den größten in Deutschland gehört, und starke Wohnungsgenossenschaften. Gemeinsam bestimmen sie im positiven Sinne den Markt. Sie halten über 55 % der Rostocker Wohnungen und gewährleisten eine sozial verträgliche Wohnraumversorgung. Die Stadt unterhält zu ihnen eine konstruktive Kooperation.

Die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung kann vor allem durch bedarfsgerechten Wohnungsneubau erreicht werden. Dazu hat die Stadt bereits im Jahr 2015 eine Wohnungsbauoffensive gestartet.

Im März 2019 wurde das Bündnis für Wohnen vereinbart, mit dem eine deutliche Steigerung des Wohnungsneubaus in Rostock erreicht werden soll.

Seit 01.10.2018 gilt zudem eine Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung, die sogenannte Mietpreisbremse.

Inzwischen sind folgende Ergebnisse erreicht worden:

Jahr	Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen WGB und NWG	Darunter	Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen WGB und NWG	Darunter
		ohne Baufertigstellung (Bauüberhang)		Baufertigstellung von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern
Anzahl Wohnungen				
2015	799	28	784	133
2016	633	16	536	111
2017	1.573	248	573	119
2018	636	450	882	80
2019	1286	1158	981	51
2020	1176	1176	543	22
Summe 2015-2019	4.927	1.900	3.756	494
Durchschnitt 2015 - 2019	985	x	751	99

Tabelle 10: Baufertigstellung und Baugenehmigungen von Wohneinheiten in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden²⁴

Es besteht ein erheblicher Bauüberhang.

Die im Bündnis für Wohnen per 31.12.2020 erreichten Ergebnisse sollen der Bürgerschaft zur Kenntnis gegeben werden.

4.2 Auftragnehmer für den Wohnungsbau

Aus der Struktur der städtischen Beteiligungsgesellschaften ergibt sich, dass mit der Errichtung von Wohnungen, wenn dies grundsätzlich in Betracht gezogen werden würde, ausschließlich die WIRO beauftragt werden sollte.

Der Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und Entwicklung (KOE) baut und betreibt keine Wohnungen. Das Wohnungsmietrecht ist ein spezielles Fachgebiet, für das der KOE eine externe Betreuung beauftragen müsste.

Die WIRO kann dagegen bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten.

Die Beauftragung eines Dritten im Rahmen eines Beschaffungsauftrages kommt damit nicht in Betracht.

Für die Anweisung eines Dritten außerhalb eines Beteiligungsverhältnisses der Stadt besteht keine Rechtsgrundlage und auch keine Notwendigkeit.

4.3 Zeitlicher Rahmen und finanzielle Auswirkungen

Für ein Neubauprojekt wird eine Vorlaufzeit von zwei bis drei Jahren gebraucht.

²⁴ Kommunale Statistikstelle/eigene Fortschreibung; die Daten für 2020 sind vorläufige Angaben mit dem Datenstand 14.12.2020; der Wohnungsbestand 2020 ist noch nicht ermittelt.

Da kein konkretes Projekt betrachtet werden kann, können auch keine finanziellen Auswirkungen angegeben werden.

4.4 Beratungs- und Betreuungsangebote

Das Angebot an Internats-/Wohnheimplätzen an Schulen mit überregionaler Bedeutung ist ein Unterstützungsangebot und richtet sich gemäß § 7 Abs. 1 Punkt 4 SGB VIII an junge Menschen im Alter von 14 bis 26 Jahren im Übergang von der Schule in den Beruf, das Wohnmöglichkeiten u. a. in Verbindung mit sozialpädagogischer Begleitung für Minderjährige bzw. Volljährige mit besonderem Unterstützungsbedarf zur Verfügung stellt.

Die Sozialkasse der Bauwirtschaft (SOKA-BAU) stellt für ihre Ausbildungsberufe Vorgaben und Anforderungen an das Wohnen auf, beispielsweise sind die Betreuungsangebote für minderjährige Auszubildende höher anzusetzen (Differenzierung nach Altersklassen).

Da kein konkretes Projekt betrachtet werden kann, können keine konkreten Betreuungsangebote und deren Kosten angegeben werden.

5. Zusammenfassung

Die Stadt ergreift zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende folgende Maßnahmen:

1. Die Stadt unterstützt die Projekte des Studierendenwerkes. Das beinhaltet die Abgabe der Bestätigung der Belegenheitsgemeinde im Antragsprozess, die Klärung von Förderbedingungen sowie die Unterstützung bei der Planung neuer Wohnheime.
2. Die Stadt unterstützt die Projekte Dritter durch Grundstücksausschreibungen. Dabei wird bei grundsätzlich geeigneten Grundstücken geprüft, inwieweit diese sowohl kurz- als auch langfristig für Bauvorhaben des studentischen Wohnens infrage kommen.
3. Versorgung von Studierenden mit belegungsgebundenem Wohnraum: Aktuell werden bereits Studierende in Wohnungen mit Belegungsbindung für den allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt. Dies sind vor allem auf Dauer angelegte Partnerschaften mit Studierenden oder 1-Personen-Haushalte. Die Stadt klärt darüber hinaus mit dem Land ab, ob eine Ausweitung der zulässigen Haushalte (z.B. klassische Studierenden-WGs) möglich ist bzw. die Regelungen entsprechend angepasst werden können.
4. Die Stadt gibt politische Unterstützung (Bürgerschaftsbeschluss) und setzt sich beim Land für eine ausreichende Förderung neuer Wohnheimplätze ein.
5. Die WIRO unterstützt die Wohnraumversorgung für Studierende mit einem breiten Spektrum an Maßnahmen:
 - a) U27-Wohnen: Unter 27-Jährigen wird über ausgewählte Mietwohnungen im Rostocker Nordosten und Nordwesten bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt.
 - b) Semesterwohnen: Das sog. Semesterwohnen ist ein WIRO-Angebot für Studierende und Auszubildende, die dadurch ein halbes Jahr mietfrei bei der WIRO wohnen können.

- c) Die WIRO stellt Wohnungen zur Anmietung durch das Studierendenwerk zur Verfügung
- d) Die WIRO berücksichtigt am Werftdreieck studentisches Wohnen. Die Zielgruppe der Studierenden wurde bei dem Vermietungskonzept explizit berücksichtigt.
6. Der frühere Uni-Campus Lichtenhagen wird als Teil des Fördergebiets Lichtenhagen durch die RGS mit dem Ziel der Umgestaltung und Aufwertung als Schwerpunkt bearbeitet.
 7. Smile City Rostock – Box Air: Die Stadt sucht urbane Lösungen für die temporäre Unterbringung von Studierenden.
 8. Die Stadt prüft die Verbesserung der Nahverkehrsanbindung.
 9. Versorgung von Auszubildenden mit belegungsgebundenem Wohnraum: Aktuell werden bereits Auszubildende in Wohnungen mit Belegungsbindung für den allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt. Dies sind vor allem auf Dauer angelegte Partnerschaften mit Auszubildenden oder 1-Personen-Haushalte. Die Stadt klärt darüber hinaus mit dem Land ab, ob eine Ausweitung der zulässigen Haushalte (WGs) möglich ist bzw. die Regelungen entsprechend angepasst werden können.
 10. Wohnraumversorgung für Auszubildende durch die WIRO - U27-Wohnen (vgl. Maßnahme 5 a))
 11. Die Stadt wird ~~nach Beendigung der derzeitigen Nutzung~~ prüfen, ob das derzeit durch Landesbehörden genutzte Gebäude An der Jägerbäk 3 (ehemals HWBR) nach Beendigung der derzeitigen Nutzung als Wohnheim für Auszubildende geeignet ist.
 12. Wie im Bündnis für Wohnen vereinbart, hält die Stadt an der bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnungsbauentwicklung fest.

Konzept Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende Stellungnahme zu den Anmerkungen des Ausschusses für Schule, Hochschule und Sport

Der Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport hat am 05.05.2021 das Konzept beraten und vertagt. Der Verwaltung wurden Fragen und Anmerkungen aufgegeben, zu denen hiermit Stellung genommen wird.

1. In der Einleitung wird erwähnt, dass Studierende gerne in Zentrumsnähe wohnen möchten. Wer Herr Kronenberg aufmerksam zugehört hatte, sieht sich darin auch bestätigt. Die Debatten der letzten Monate drehten sich aber vermehrt darum, auch außerhalb der Innenstadtbereiche (plus Südstadt) studentische Quartiere zu errichten, Stichwort Segregation.

Welche Maßnahmen sind dafür - abseits der Bebauung am ehemaligen Campus Lichtenhagen - geplant?

Ist die Errichtung solcher Quartiere seitens der Verwaltung überhaupt gewünscht?

Die Errichtung studentischer Quartiere ist nicht geplant. Die Verwaltung macht sich die Empfehlung aus der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose (Ziff. 1 und 3 des Konzeptes) zu eigen, im Rahmen von Quartiersentwicklungen auf eine funktionale und soziale Mischung zu achten. Dabei soll auch die Zielgruppe der Studierenden berücksichtigt werden. Die Errichtung ganzer Quartiere ausschließlich für Studierende ist nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil des Konzeptes.

Das Konzept sieht daher an verschiedenen Standorten und in unterschiedlicher Zuständigkeit die Schaffung von Wohnraum für Studierende vor:

- 70 Wohnheimplätze Ulmenstraße 45 durch das Studierendenwerk zum Wintersemester 2022
- 278 Wohnheimplätze Max-Planck-Straße 1 – 5 durch das Studierendenwerk in drei Bauabschnitten
- Ausschreibung eines Grundstücks am Taklerring für studentisches Wohnen
- Ausschreibung eines Grundstücks am Pulverturm für studentisches Wohnen
- Am Werftdreieck sollen 15 % der Wohnungen als Studierenden-WG Häuser errichtet werden
- Smile City - Box Air

(insbesondere Maßnahmen 1, 2, 5 und 7)

2. Den Großteil des Konzeptes macht die Beschreibung bestehender Maßnahmen und Angebote aus, vor allem seitens der WIRO.

Die Frage die sich hier stellt, in welchen Größenordnungen, an welchen Standorten, zu welchen Zielmieten diese Angebote ausgebaut werden können. Diese Frage ist für ein solches Konzept ganz zentral.

Durch die WIRO GmbH ist aktuell keine Erweiterung der vorhandenen Angebote vorgesehen. Sie fokussiert sich auf die benannten Maßnahmen, wie "U-27-Wohnen" sowie "Semesterwohnen". Diese Schwerpunktsetzung der WIRO sowie Aussagen zu den mit diesen Angeboten verbundenen Mieten wurden im Konzept ergänzt.

Im Zuge des Neubaus auf dem Werfdreieck wird das studentische Wohnen beim Wohnraummix selbstverständlich berücksichtigt.

3. Das StuWe gibt für eine Versorgung mit Wohnheimplätzen für 15% der Studierenden einen Bedarf von 375 Plätzen an. In der Sitzung des Kommunalakademischen Forums vom 28.01.2020 sprach Herr Hörig noch davon, dass aktuell Projekte für 390 Plätze in Planung befindlich wären - der Bedarf, um diese Quote zu erfüllen, aber bei 545 Plätzen läge. Das StuWe hatte also noch einen Fehlbedarf von rund 150 Plätzen, für die keinerlei Planungen vorrätig waren. Nach einigen Gesprächsrunden mit der Verwaltung wurde die Zahl von 545 auf 375 nach unten korrigiert, so dass der Bedarf jetzt durch die bereits geplanten Maßnahmen des StuWes gedeckt wäre und es nun keinen Fehlbedarf mehr gibt, der durch andere Anbieter bzw. hier konkret die Stadt zu decken wäre.

Wie kommt diese Entwicklung zustande? Kann man eine solche Reduzierung des Bedarfes an Wohnheimplätzen aus den Studienanfängerzahlen herleiten oder wo kommt das her? Aus den aktuellsten Zahlen, die im Rahmen des Konzeptes herangezogen werden, wird ersichtlich, dass über 600 Studierende, die sich im aktuellsten Turnus auf einen Wohnheimplatz beworben, keinen bekommen haben. Man könnte also annehmen, dass der tatsächliche Bedarf größer ist, als die angegebenen 375 Plätze. Diese Frage ist ganz zentral, wenn man erörtern möchte, ob es nicht doch ein kommunal getragenes Wohnheim braucht um diese Bedarfe abzudecken.

Das Studierendenwerk hat am 06.08.2020 mitgeteilt, dass die aktuelle Bedarfsberechnung Rostock (15% der Studierenden), abhängig von der Entwicklung der Studierendenzahlen ist:

- worst case (Mindestbedarf): 12.500 Studierende, 10% internationale Studierende
→ Fehlbedarf: 375 Wohnheimplätze
- WS 2019: (vermuteter Bedarf): 13.500 Studierende, 12,5% internationale Studierende
→ Fehlbedarf: 778 Wohnheimplätze
- best case: (Maximalbedarf): 14.500 Studierende, 15% internationale Studierende
→ Fehlbedarf: 1.255 Wohnheimplätze

Ziel des Studierendenwerkes ist es bis 2025 den Mindestbedarf zu decken. Das ist im Konzept unter 3.1 ausgeführt.

4. Stichwort - Ausschreibungen an Dritte.

Sollen die Grundstücke verkauft werden oder kommt der Beschluss zur Erbbaupacht zur Anwendung? Was würde das für die Mieten bedeuten?

Private Angebote wie das Studinest mit Mieten von über 400€ im Monat sind nicht die Art von Angebot. Dass durch die Schaffung höherpreisiger Angebote dann günstiger Wohnraum für andere Gruppen frei wird, wird nicht geglaubt.

Für die Vermarktung der Grundstücke gilt uneingeschränkt der Bürgerschaftsbeschluss 2018/AN/4078, wonach die Vergabe von Erbbaurechten grundsätzlich Vorrang vor dem Verkauf von Grundstücken hat. Ebenso wie die Finanzierung eines Kaufpreises wird auch der Erbbauzins in die Mietkalkulation einfließen. Das wurde im Konzept ergänzt.

Zur Bezahlbarkeit höherpreisiger Mieten wird auf Frage 10 verwiesen.

5. Im Konzept wird davon gesprochen, dass Auszubildende zu über 90% noch bei ihren Eltern wohnen. Man vermutet dann, dass das auch so gewünscht sei. Richtig wäre wohl, dass die geringen Ausbildungsvergütungen nicht reichen, um eine eigene Wohnung zu unterhalten und schon ein signifikanter Anteil der Auszubildenden gerne alleine wohnen würde, wenn sie könnten. Das wird aber nicht weiter untersucht. Hier werden weiterhin durchschnittliche Ausbildungsvergütungen von bis zu 900€ pro Monat angenommen, die nicht für repräsentativ für die durchschnittlichen Azubis sind. Im Bereich Gastro, Tourismus oder auch sozialen Berufen gibt es deutlich weniger, bis gar nichts. Hier wird eine grundsätzliche Umfrage/Studie gewünscht, die die Verhältnisse und Bedarfe dieser Gruppe erfasst.

Die Verhältnisse und Bedarfe der Auszubildenden waren Bestandteil des Auftrags zur Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose, das ergibt sich aus Ziff. 1 und 2.2 des Konzeptes. Der Auftragnehmer empirica ag hat dazu die Ausbildungsbereiche analysiert. Die meisten Auszubildenden am Arbeitsort Rostock werden in Industrie und Handel ausgebildet.

Aus Ziff. 2.2 des Konzeptes ergibt sich, dass der Gutachter die Datenbank Ausbildungsvergütung des Bundesinstituts für Berufsausbildung herangezogen hat und zwar für Ostdeutschland.

Die Beauftragung eines erneuten Gutachtens wird nicht zu anderen Ergebnissen führen.

6. Im Konzept ist die Rede davon, dass allein die Werften einen Bedarf von über 500 Wohneinheiten hätten. Auch die IHK und andere melden Bedarfe an. Im Konzept steht aber nur, dass man hier die Unternehmen in der Verantwortung sieht, Abhilfe zu schaffen. Grundsätzlich richtig.

Es stellt sich allerdings die Frage, warum die Unternehmen nicht handeln, wenn sie doch so große Bedarfe anmelden. Welche Hürden stehen im Weg? Fehlt es an Flächen? Baugenehmigungen? Ist es den Unternehmen einfach zu teuer? Auch hier wird gewünscht, dass man zumindest aufführt, wo man theoretisch ansetzen könnte bzw. was sich die Unternehmen an Unterstützung wünschen würden. Nein sagen kann man dann immer noch.

Die Bedarfsanfragen bei ausgewählten Unternehmen wurden auf S. 9 und 13 f. erläutert. Die Abfragen wurden überwiegend vor der Corona-Pandemie durchgeführt. Folgende Fragen wurden gestellt:

1. Welche besonderen Anforderungen stellen Sie an die o.g. Wohnformen?
2. Wie schätzen Sie den Bedarf an Wohnungsbau- und Wohnheimplätzen ein?
3. An welchen Standorten werden sie durch Ihre Beschäftigten nachgefragt?
4. Besteht ein spezifischer Beratungs- und/oder Betreuungsbedarf durch die Verwaltung oder vor Ort?
5. Ergreifen Sie eigene Maßnahmen, und wenn ja, welche?

Soweit die Unternehmen der Verwaltung ihre Handlungsmaßnahmen mitgeteilt haben oder die Verwaltung auf anderem Weg davon Kenntnis hat, sind sie im Konzept aufgeführt:

- Kooperation mit dem WIROtel (S 9.)
- Errichtung einer Boardinghouse-Anlage im Bereich der ehemaligen Neptunwerft durch private Bauherren mit ca. 162 Suiten (S. 13)
- Projekt Elbotel der NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG (S.14)
- Errichtung neuer Wohnungen für Bundeswehrbedienstete durch die BlmA (S. 15)

7. In die HWBR ist aktuell noch das Land eingemietet. Man stellt in Aussicht, eine Umnutzung zu prüfen, sobald das Land ausgezogen sei. Aber warum erst dann? Wäre es nicht sinnvoller diese Prüfung bereits jetzt durchzuführen, um dann ohne Zeitverluste umzusetzen, wenn die Immobilie frei wird? Oder geht das technisch einfach nicht?

Die Formulierung der Maßnahme 11 ist unscharf und wurde präzisiert.

8. Die Uni-Boxen bzw. das geplante Container-Dorf. Dazu war bis zur Ausschusssitzung noch nichts kommuniziert worden, wir sollen diese Maßnahme aber schon im Rahmen des Konzeptes mitbeschließen. Hier wird einfach eine Vorstellung des Projektes in den zuständigen Fachausschüssen gewünscht, bevor es zur Beschlussfassung kommt.

Das Konzept Box Air kann in den Ausschüssen vorgestellt werden, sobald eine Umsetzung möglich erscheint. Mit der Maßnahme wird die Stadt verpflichtet, neue, urbane Lösungen für eine temporäre Unterbringung zu suchen.

**9. „Im Koalitionsvertrag der Landesregierung ist beschlossen worden, den Studierendenwerken bis zum Jahr 2020 7-8 Mio. EUR an Zuschüssen für den Bau und die Modernisierung von Wohnheimen zu gewähren.“
Wurden diese Zuschüsse bereits gewährt? Falls nicht, warum? Kann die Stadt dort nachhaken?**

Die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Mittel stehen nicht nur dem Studierendenwerk in Rostock, sondern auch allen anderen Hochschulstandorten zur Verfügung.

Unter Maßnahme 1 wurde auf S. 16 f. die Unterstützung der Stadt für die Projekte Ulmenstraße und Max-Planck-Straße erläutert. Mit dem Formular zur Bestätigung der Belegenheitsgemeinde sind gegenüber der Stadt Angaben zu den beantragten Mittel zu machen. Dazu liegen folgende Angaben vor:

Objekt	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnheimplätze	beantragte Zuschüsse TEUR
Ulmenstraße	32	70	1.521,2
Max-Planck-Straße	92	278	6.775,9

Für die Ulmenstraße wurden 1.582,2 TEUR bewilligt. Für die Max-Planck-Straße liegt noch kein Zuwendungsbescheid vor.

Wenn das Land antragsgemäß entscheidet, sollten mehr als 8 Mio. EUR aus der Wohnraumförderung allein in Rostock für studentisches Wohnen eingesetzt werden können.

Für Instandhaltungen hat das Studierendenwerk dem Bildungsministerium einen Bedarf angezeigt, da hierfür kein Förderprogramm bekannt ist. Es wird eine eigene Förderrichtlinie angestrebt (liegt beim Energieministerium). Das Land M-V hat darüber hinaus eine Bundesratsinitiative für eine Bundesförderung gestartet. Konkrete Ergebnisse gibt es bislang nicht.

Für eine Neuauflage im neuen Koalitionsvertrag wird derzeit geworben.

10. Zu den Maßnahmen 2, 3, 5 a), 5 d), 6 und 7:

Inwieweit handelt es sich hierbei um bezahlbaren Wohnraum für Studierende bzw. wird sichergestellt, dass solcher entsteht? Zur Information: Um bezahlbaren studentischen Wohnraum handelt es sich, sofern Studierende für ihre Wohneinheit nicht mehr als 325 €, also den vorgesehenen BAföG-Satz hierzu, zahlen müssen. Es wäre sehr hilfreich die einzelnen Mindest- bzw. Durchschnittspreise je Wohneinheit aufgeschlüsselt zu haben, um die tatsächliche Eignung für bezahlbares studentisches Wohnen einschätzen zu können.

„Die Herausforderung 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.“ (Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 (empirica, Berlin, 18. März 2021), S. 18)

Bezahlbarer studentischer Wohnraum ist solcher, der den finanziellen Möglichkeiten der Studierenden entspricht. Nicht alle Studierenden sind auf Wohnraum für 325 EUR angewiesen.

Maßnahme 2:

Mietpreise je Wohneinheit (warm?) können zu Projekten Dritter, die frei finanziert werden nicht angegeben werden.

Maßnahme 3:

Aussagen zu Mietpreisen im geförderten Wohnungsbau wurden im Konzept unter 2.1 ergänzt.

Maßnahme 5a: U27-Wohnen

Aussagen zu Mietpreisen wurden im Konzept unter 3.1 ergänzt.

Maßnahme 5d: Werftdreieck

Da noch kein konkretes Projekt vorliegt, können noch keine Aussagen zu den Mietpreisen getroffen werden. Nach den derzeitigen Förderbedingungen gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei Maßnahme 3.

Maßnahme 6: Fördergebiet Lichtenhagen

Wie auf S. 20 ausgeführt. Ist die Entwicklung dieses Bereiches u.a. abhängig von Entscheidungen des Landes als Eigentümer der Fläche. Da es sich zunächst um eine

Planungsidee handelt und noch kein konkretes Projekt vorliegt, können noch keine Aussagen zu den Mietpreisen getroffen werden.

Maßnahme 7: Smile City Rostock – Box Air

Da noch kein konkretes Projekt vorliegt, können noch keine Aussagen zu den Mietpreisen getroffen werden.

11. Zu Maßnahme 8:

Wann und was exakt möchte die Stadt prüfen? Wir würden uns über eine bloße Prüfung hinaus, nach Möglichkeit bereits eine Absichtserklärung wünschen.

Erste Prüfungsergebnisse und Ausführungen zum neuen Nahverkehrsplan, der den Rahmen für den ÖPNV vorgibt, wurden im Konzept ergänzt. In den Arbeitsprozess zum Nahverkehrsplan können sich alle, d.h. auch AStA, Studierende, Auszubildende usw., mit einbringen (<https://www.unser-nahverkehr.de/>).

Darüber hinausgehende und außerhalb dieses Arbeitsprozesses zu treffende Absichtserklärungen werden nicht für sinnvoll gehalten.

12. Laut den Maßnahmen 1 und 4 unterstützt die Stadt „die Projekte des Studierendenwerkes“ und „gibt politische Unterstützung (Bürgerschaftsbeschluss) und setzt sich beim Land für eine ausreichende Förderung neuer Wohnheimplätze ein“. Kann daraus ebenso eine politische Unterstützung von studentischen Initiativen, die folgerichtig beim Land Unterstützung beim studentischen Wohnen fordern, geschlossen werden?

Die Verwaltung ist für die sachgerechte Erledigung der Aufgaben und den ordnungsgemäßen Gang der Verwaltung verantwortlich. Die politische Willensbildung erfolgt in der Bürgerschaft. Die Verwaltung führt die Beschlüsse der Bürgerschaft aus.

13. Wurden tatsächlich „Vorschläge [unterbreitet], wie die Hanse- und Universitätsstadt Wohnraum für Studierende [...] schaffen kann“, abseits von bereits bestehenden Projekten bzw. Förderungen insbesondere des Landes Mecklenburg-Vorpommern?

Noch nicht außerhalb des Konzeptes diskutierte neue Maßnahmen sind:

- Maßnahme 2
Grundstücksausschreibungen am Taklerring und am Pulverturm
- Maßnahme 5c
Die WIRO stellt Wohnungen zur Anmietung durch das Studierendenwerk zur Verfügung. (Wie der Erläuterung zu entnehmen ist, kann die WIRO neben den 10 bereits bereitgestellten Wohnungen weitere zur Verfügung stellen, S. 19)
- Maßnahme 7
Smile City Rostock – Box Air
- Maßnahme 11
HWBR

Bereits besprochene bzw. vereinbarte, aber noch nicht umgesetzte und insofern ebenfalls neue Maßnahmen ist:

- Maßnahme 5d
Die WIRO berücksichtigt am Werftdreieck studentisches Wohnen.

14. Zu welchem Ergebnis kam die Prüfung, „ob die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO), der KOE oder Dritte beauftragt werden sollten“?

Die Frage wurde unter 4.2 auf S. 24 beantwortet.