

<b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Julia Kristin Pittasch (FDP) und Christoph Eisfeld (FDP): Wohneigentumsbildung in Rostock stärken</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.12.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
19.01.2022	Bürgerschaft	Entscheidung
07.12.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung

**Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der WIRO und anderen interessierten Bau- und Wohnungsgesellschaften - beispielsweise im Rahmen des Bündnisses für Wohnen - Möglichkeiten zur Stärkung der privaten Eigentumsbildung in Rostock zu prüfen.

Dabei sollen insbesondere folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Markterkundung: Zur konkreten Bedarfsanalyse sollen bestehende Daten zur Wohnraumnachfrage zusammengeführt werden und eine Markterkundung insbesondere in Bezug auf die Nachfrage nach Mietkaufmodellen in Rostock durchgeführt werden.
- Etablierung eines Mietkaufmodells: Bestehende Hürden für den privatgenutzten Eigentumserwerb in Rostock bei Bürgerinnen und Bürgern, die z.B. nicht über das für reguläre Finanzierungsmodelle notwendige Eigenkapital verfügen, sollen durch die Etablierung eines Mietkaufmodells abgebaut werden, um so einen effektiven Beitrag zur Minimierung des Risikos der Altersarmut zu leisten.
- Erprobung durch Modellprojekte: Darauf aufsetzend kann kurzfristig in neu entstehenden Quartieren, z.B. am Werftdreieck und in der Thierfelderstraße, eine modellhafte Erprobung des Mietkaufansatzes erfolgen.

Über die Prüfergebnisse und die Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen ist die Bürgerschaft bis zum 31.05.2022 zu unterrichten.

**Sachverhalt:**

Während die durchschnittliche Wohneigentumsquote in der Europäischen Union stabil bei ca. 70 % und in Deutschland bei ca. 42 % liegt, liegt die Eigentumsquote in Rostock bei gerade einmal 14 %. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sollte deshalb Instrumente erarbeiten, um gezielt den Vermögensaufbau von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zu unterstützen und die niedrige Wohneigentumsquote deutlich zu erhöhen. Einen Beitrag dazu können die Stadt und die kommunalen Gesellschaften in ihrer Rolle

als Immobilieneigentümerin leisten, indem Immobiliensuchenden der Erwerb von Eigentum über Mietkauf-Modelle ermöglicht wird. Dabei können die Bürgerinnen und Bürger über laufende Mietzahlungen, die zeitgleich anteilige Tilgungen sind, sukzessive Eigentümer\*innen der selbstgenutzten Immobilie werden.

Vorrangiges Ziel des Modellprojektes ist die Absenkung bestehender Hürden für den privatgenutzten Eigentumserwerb in Rostock bei einer breiten Mittelschicht, die nicht über das für reguläre Finanzierungsmodelle notwendige Eigenkapital verfügt. Mit der WIRO ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Eigentümerin von ca. 36.000 Bestandswohnungen. Weiterhin sind u.a. mit den Quartieren am Werftdreieck und in der Thierfelderstraße neue, große Projekte auf den Weg gebracht, bei denen kurzfristig eine modellhafte Erprobung des Mietkaufansatzes über die WIRO als Bauherrin und Verkäuferin erfolgen kann. Hierbei soll in den Quartieren jeweils eine Baueinheit für das Mietkaufmodell zur Verfügung gestellt und Mietkaufverträge für die entsprechenden Wohnungen mit den Kaufinteressenten abgeschlossen werden. Die zweiteiligen Verträge beinhalten dabei den regulären Mietvertrag und den notariellen Vertrag über den Eigentumserwerb. Im Vertrag kann ein angemessener Risikoaufschlag auf die Finanzierungskosten der WIRO berücksichtigt werden. Unter der Annahme, dass die Konditionen des kommunalen Wohnungsbauunternehmens zu den günstigeren am Markt gehören, stellt dieser Aufschlag kein Hindernis dar. Vielmehr werden die Mietkäufer langfristig von den Konditionen profitieren. Dabei kommt es auf berechenbare, verlässliche Raten an, denn stabile Rückzahlungsraten schützen vor steigenden Mieten insbesondere im Alter und bauen gleichzeitig Vermögen auf, das wiederum direkt vor Altersarmut schützen kann. Dem sozialen Ansatz Rechnung tragend, soll das Mietkaufmodell der Förderung breiter Bevölkerungsgruppen und einer Steigerung der Durchmischung in den Quartieren dienen, weshalb eine Matrix zur Priorisierung möglicher Interessent:innen denkbar ist. Je nach Ausgestaltung kann z.B. die Förderung der Eigentumbildung für Familien mit Kindern - unabhängig davon, ob die Eltern verheiratet sind oder nicht - im Mittelpunkt stehen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Teilhaushalt:

Produkt:

Bezeichnung:

ggf. Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit dem Antrag mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

gez. Julia Kristin Pittasch

gez. Christoph Eisfeld

**Anlagen**  
Keine