

fed. Senator/-in: Oberbürgermeister	Beteiligt:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		
Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Rostock in Abhängigkeit zum städtischen Wohnungsmarkt		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.11.2022	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
10.11.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
23.11.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
07.12.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

1. Die Strategie zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Rostock in Abhängigkeit zum städtischen Wohnungsmarkt wird nachfolgend zur Kenntnis gegeben.
2. Die Verwaltung wird die Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren der Stadt-Umland-Gemeinden im Sinne des vorliegenden Positionspapiers verfassen.

Einleitung

Mit dem vorliegenden Positionspapier erfolgt eine Evaluation der zurückliegenden Wohnungsbauentwicklung in den Umlandgemeinden, um diese mit den regionalplanerischen Leitvorstellungen der Siedlungsflächenkonzentration in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzugleichen. Damit soll ein kurzes aber prägnantes wohnungswirtschaftliches Gesamtbild des Stadt-Umland-Raumes Rostock entstehen, welches für die Ableitung neuer Handlungserfordernisse zur weiteren Wohnflächenentwicklung unerlässlich ist. Dies impliziert insbesondere auch die städtischen und regionalen Bedarfe an Standorten für den Einfamilienhausbau bzw. von Einfamilienhaus ähnlichen Wohnformen.

Ausgangslage

Sowohl das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP RR) als auch der Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR-ER) enthalten Regelungen zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum. Beide Dokumente beschränken die Wohnungsbauentwicklung auf den Eigenbedarf bzw. konzentrieren die Entwicklung auf privilegierte Standorte. Als Richtwert für die Höhe der Wohnungsbauentwicklung in den Umlandgemeinden wird im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen eine Zielzahl von bis zu 1.100 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2025 genannt (700 WE Eigenbedarf + 400 WE Privilegierung).

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird bei der Aufstellung der Bauleitpläne der Stadt-Umland-Gemeinden sowohl als Nachbargemeinde im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB als auch dem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot nach LEP Programmsatz Z 3.3.3 (3) beteiligt. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beruft sich im Rahmen ihrer Stellungnahme auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen.

Mit Stand vom 20.01.2022 liegt ein Wohnungsbaumonitoring-Bericht des für die Regionalplanung zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vor (Anlage). Entsprechend des vorliegenden Berichts wird ersichtlich, dass sich die Umlandkommunen des Stadt-Umland-Raums in der Summe positiver entwickelt haben als angenommen.

Bereits Ende des Jahres 2020 wurde die abgestimmte Wohnungsbauentwicklung, bezogen auf alle Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes, bereits um 100 Wohneinheiten überschritten. Der Überhang resultiert zum einen aus der Ausschöpfung von z.T. bereits vor dem Jahr 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen und zum anderen aus Entwicklungen, welche im Rahmen des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenentwicklung) baugenehmigt wurden. Die jeweiligen Bebauungsplanverfahren hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als mit ihren Interessen als vereinbar gesehen, da diese mit o.g. Entwicklungsrahmen als interkommunal abgestimmt galten.

Seit dem 2. Halbjahr 2022 ist das interkommunal abgestimmte Wohnungsbaukontingent in der Summe ausgeschöpft, wobei die meisten Umlandgemeinden die ihnen zustehenden Wohneinheiten tatsächlich noch nicht vollständig realisiert haben. Insbesondere für jene Umlandgemeinden, in denen sich die Entwicklung schneller als angenommen vollzogen hat, fehlen entsprechende Regelungen zur Beurteilung weiterer Wohnentwicklungsabsichten.

Der Rostocker Wohnungsmarkt in Kürze

Wohnungs- und Wohngebäudebestand

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist seit dem Jahr 2000 einen kontinuierlichen Anstieg bei der Zahl der Wohnungen auf. Der Wohngebäudebestand hat in den letzten Jahren an Dynamik zugelegt mit einem Plus von rund 1.031 Wohngebäuden im Jahr 2020 und 1.553 Wohngebäuden im Jahr 2019.

Der Gesamtbestand an Wohngebäuden liegt im Jahr 2020 bei 22.027 in Rostock. Innerhalb der Wohngebäude sind rund 13.300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rund 108.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) aufgeteilt. Die EZFH-Quote liegt damit in Rostock bei knapp 11%.

Im Vergleich mit Deutschland (EZFH-Quote: 45 %) oder anderen deutschen Städten ähnlicher Größe wie zum Beispiel in Erfurt (19 %), in der Hansestadt Lübeck (31 %) oder in Magdeburg (18 %) ist der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand in Rostock niedrig.¹

31.12. des Jahres	Anzahl Wohngebäude, Wohnungsbestand und Wohnfläche in Wohngebäuden			Davon				
	Wohngebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Wohngebäude mit 1 Wohnung	Wohngebäude mit 2 Wohnungen		Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	
				Wohngebäude/Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen
Anzahl	100 m ²		Anzahl					
2000	17 236	66 699	111 099	6 482	1 368	2 736	9 386	101 881
2001	18 044	67 783	112 128	7 316	1 382	2 764	9 346	102 048
2002	18 631	68 639	112 924	7 822	1 381	2 762	9 428	102 340
2003	18 987	69 102	113 271	8 183	1 375	2 750	9 429	102 338
2004	19 291	69 490	113 533	8 473	1 367	2 734	9 451	102 326
2005	19 591	69 961	113 872	8 755	1 368	2 736	9 468	102 381
2006	19 818	70 330	114 312	8 971	1 373	2 746	9 474	102 595
2007	20 088	70 823	114 955	9 190	1 375	2 750	9 523	103 015
2008	20 183	70 962	115 008	9 296	1 367	2 734	9 520	102 978
2009	20 324	71 299	115 357	9 422	1 365	2 730	9 537	103 205
2010	20 453	71 596	115 703	9 524	1 372	2 744	9 557	103 435
2011 ¹	20 303	73 736	114 718	9 554	1 081	2 068	9 668	101 028
2013	21 174	75 295	116 291	10 593	1 116	2 232	9 465	103 466
2014	21 388	75 813	116 841	10 755	1 129	2 258	9 504	103 828
2015	21 534	76 463	117 551	10 847	1 140	2 280	9 547	104 424
2016	21 471	76 706	117 784	10 775	1 133	2 266	9 563	104 743
2017	21 605	77 233	118 382	10 872	1 137	2 274	9 596	105 236
2018	21 751	77 912	119 224	10 946	1 158	2 316	9 647	105 962
2019	21 907	79 137	120 777	10 946	1 163	2 326	9 798	107 505
2020	22 027	79 934	121 808	11 026	1 163	2 326	9 838	108 456

Abbildung 1: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen 2000 bis 2020²

Flächenreserven für die weitere Wohnbauentwicklung

Zur Deckung des Wohnbaubedarfs kann die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Teil auf bestehende Potenziale aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgreifen. Rund 5.000 Wohnungen sind im Rahmen von bestehenden Bebauungsplänen bzw. im Rahmen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen (u.a. durch umfangreiche Analysen externer Gutachter sowie im Rahmen einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung [Innenentwicklungsforen]) ein mögliches Verdichtungspotenzial von bis zu 2.500 Wohnungen ermittelt.

Damit verfügt die Stadt insgesamt noch über ein Potenzial von 7.600 Wohnungen, welche auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden können. Der Ein- und Zweifamilienhausanteil ist dabei äußerst gering (< 10 %).

Wohnungsleerstand

Lokale Leerstandsdaten werden statistisch nur beim Zensus erhoben. In den dazwischenliegenden Zeiträumen werden sie in Rostock weder von Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt, noch können sie in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken („Stromzählermethode“³) ermittelt werden. Deshalb nimmt die Fa. WIMES den Leerstand in den Fördergebieten der Stadt vor Ort auf. Für die anderen Stadtbereiche recherchiert die Fa. WIMES im Internet nach freien Wohnungen, die die Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen anbieten. Die Wohnungsleerstandquote ist seit 2002 rückläufig und betrug 2020 demnach nur noch 0,9 % (2019: 0,9 %).

¹ Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, empirica ag, Berlin, 15. September 2021, Seite 5.

² Statistisches Jahrbuch 2021, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, November 2021, Seite 181.

³ Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland, BBSR, Bonn 2020.

Wohnungsbestandsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock

Die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes verlief in den zurückliegenden Jahren erwartungsgemäß positiv. Entsprechend der amtlichen Statistik wurden von Januar 2017 bis Dezember 2020 rund 804 neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden baufertiggestellt. Dies entspricht einem Neubauvolumen von rund 200 Wohnungen im Jahr. Ein Großteil des Neubauvolumens entfällt dabei auf das Segment des klassischen Ein- und Zweifamilienhausbaus.

Gemeinde	Neubau 2010-2016		abgestimmte Entwicklung lt. SUR-ER ¹ für 2017-2025			Neubau 01/2017- bis 12/2020		Wohnbau-Planungen (B-Plan) seit 01/2017 ³ (WE ca.)
	Summe Statistik ¹	Zuwachs %	Grundbedarf	Privilegierung	Summe	Summe Statistik ²	Summe Wimes	
Admannshagen-Bargeshagen	71	5,7	47	0	47	26	22	17
Bentwisch	49	4,9	52	38	90	50	53	103
Broderstorf	106	8,5	62	60	122	31	16	1
Dummerstorf	113	3,7	119	115	234	123	133	71+(41 ⁴)
Elmenhorst/Lichtenhagen	95	5,2	66	0	66	119	88+50 ⁴	0
Kritznow	237	16,8	59	58	117	79	54	48 ⁵
Lambrechtshagen	93	7,7	45	43	88	98	92	ca. 32
Mönchhagen	68	14,4	20	0	20	20	23	0
Nienhagen	213	16,6	33	0	33	86	82	41+x ⁶
Papendorf	67	6,8	41	0	41	18	16	15
Pölchow	38	10,9	16	0	16	5	2	0
Poppendorf	17	5,8	12	0	12	2	2	15
Roggentin	97	9,9	44	43	87	65	44	15
Rövershagen	132	12,9	43	42	85	45	50	54
Stäbelow	17	3,0	23	0	23	21	7	ca. 15
Ziesendorf	35	6,1	23	0	23	16	17	ca. 20
Umlandkommunen	1.448	Ø8,7	705	399	1.104	804	751	

¹ SUR-ER: erste Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (Kapitel Wohnentwicklung) vom Juni 2018

² Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

³ Neu angezeigte Planungen unabhängig davon, ob die Planverfahren in dieser Form abgeschlossen werden; teilweise aber auch bereits rechtskräftige und in Realisierung

⁴ Einrichtung für betreutes Wohnen oder Seniorenwohnen

⁵ 50% der Geschossfläche für altersgerechtes Wohnen

⁶ seniorengerechte Wohnanlage mit Betreuungsangebot, Kapazität nicht bekannt

Abbildung 2: Gegenüberstellung von abgestimmten und realisiertem Wohnungsneubau in den Umlandgemeinden (AfRL Region Rostock)

Dabei wird deutlich, dass das Wohnungsbauvolumen insb. in den Umlandgemeinden mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung (Schulen, ÖPNV, etc.) zugenommen hat. Auffällig ist auch die Intensität des Wohnungsneubaus in den Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raums in Gänze. Unter Annahme einer gleichbleibenden Entwicklung ist das interkommunal abgestimmte Neubauvolumen für die Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock in den Jahren 2017 bis 2025 bereits Ende des Jahres 2022 aufgebraucht. Eine Ursache hierfür ist u.a. die zu geringe Wohnungsneubauintensität in der Stadt. Eine strikte Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben aus dem Raumentwicklungsprogramm Region Rostock und dem Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen hätte nunmehr einen Wohnungsneubau-Stillstand zur Folge.

Handlungserfordernisse

Sowohl die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als auch die Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raums haben sich in den vergangenen Jahren wohnungswirtschaftlich positiv entwickelt. Während in der Kernstadt Rostock der Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden dominiert, ist in den Umlandgemeinden das klassische Ein- und Zweifamilienhaus die prägende Wohnform.

Mit Blick in die Zukunft wird der mehrgeschossige Wohnungsneubau auch weiterhin die prägende Wohnform in der Stadt sein, der Anteil am klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau ist marginal bei unter 10% des gesamten Neubauvolumens.

Die vorliegende Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis zum Jahr 2035⁴ führt hierzu insbesondere aus, dass in den vergangenen fünf Jahren ein mehr von rund 1.000 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nötig gewesen wäre, um die Stadt-Umland-Abwanderung abzumildern (Nachholbedarf). Insgesamt beläuft sich das Neubauvolumen im Ein- und Zweifamilienhaussegment bis 2035 lt. Prognose auf 3.000 Wohnungen.

Unter oben genannten Prämissen muss der Wohnungsmarkt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als auch aller Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes auf die Herausforderungen zur anhaltenden Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum ausgerichtet werden. Die Stadt befindet sich hier an einem Scheideweg. Einerseits muss der flächensparende Umgang mit Grund und Boden im Fokus der städtischen Planung stehen, andererseits die Ausrichtung des Wohnungsmarktes auf die tatsächliche Nachfrage. Insofern stehen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock drei wesentlich Szenarien zur Auswahl, diese sind:

- A) Ausrichtung der kommunalen Planungen auf die vollständige Deckung der Eigenheimnachfrage auf ihrem Territorium. Dies hat einen erhöhten Flächenbedarf zur Konsequenz. Einkommensstarke Familien können in der Stadt gehalten werden.
- B) Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohngebiete für den klassischen Einfamilienhausbau und Deckung der Nachfrage in Einfamilienhaus ähnlichen Wohnformen im Geschosswohnungsbau. Dies befördert den urbanen Wohnungsbau und spart Flächen. Der Stadt-Umland-Raum wird deutlich gestärkt. Dies hat für die Stadt den Verlust einkommensstarker Familien zur Folge einschließlich deren Pendlerbeziehungen.
- C) Entwicklung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen klassischen Einfamilienhausbau und mehrgeschossigem Wohnungsbau, einschließlich anteiliger Schaffung Einfamilienhaus ähnlicher Wohnformen („Stadtfamilienhaus“). Damit wird der Wohnungsmarkt in Rostock weiter diversifiziert und ein Teil der Stadt-Umland-Abwanderung kann abgemildert werden. Die Stadt ist auch in der Lage einkommensstarke Haushalte zu binden.

Die vollständige Diskussion um die zukünftige siedlungsstrukturelle Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird insb. im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stichwort Zukunftsplan) geführt werden müssen.

Im Vorgriff empfiehlt die Verwaltung, auf Grund der aktuell anhaltenden hohen Wohnungsnachfrage im Segment des Einfamilienhausbaus, die Grenze der Eigenentwicklung in den Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raums bis zum Jahr 2025 anzuheben. Sowohl bereits rechtskräftige als auch sich im Verfahren befindliche Bebauungspläne der Kernstadt werden die aktuell angespannte Lage im Einfamilienhausbau nicht lösen können. Mit einer Neukontingentierung der Wohnbauregelung wird der Umland-Raum zwar weiter gestärkt, jedoch das regionale Wohnungsangebot um die Kernstadt gesichert und einer Abwanderung zahlungskräftiger Einwohner in noch weiter entfernte Standorte abgemildert.

⁴ Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, Empirica, Berlin, 15. September 2021.

Es wird deshalb der Ansatz gewählt, die Obergrenze der Wohnbauentwicklung als Richtwert an die zurückliegende Entwicklung von 200 Wohnungen je Jahr zu koppeln und dieses zusätzliche Kontingent insbesondere an solche Gemeinden zu binden, welche eine gute infrastrukturelle Anbindung an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufweisen (insb. ÖPNV). Denkbar ist auch eine Verlagerung der seitens einer Gemeinde nicht in Anspruch genommenen Entwicklungskontingente in eine andere Gemeinde. Hierfür bietet sich ein interkommunaler Vertrag an.

Mit einem maximalen Neubauvolumen von 600 Wohnungen bis einschließlich des Jahres 2025 kann kurzfristig der Mangellage an Einfamilienhaus gerechtem Wohnungsbau in der Stadt entgegengewirkt und der Kern der Regiopolregion Rostock weiter gestärkt werden. Mit dem vorgeschlagenen Kontingent erhöht sich der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes um rund 3% auf dann 20.700 Wohnungen.

Ungeachtet dessen muss auf städtischer Ebene die Diskussion um die zukünftige strategische Ausrichtung des Wohnungsmarktes weitergeführt und vorangetrieben werden. Mit der anstehenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock wird die Kernstadt ihre Rolle als Oberzentrum und damit als Siedlungsschwerpunkt verdeutlichen müssen. Für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist hier ein raumverträgliches Maß der Wohnbauentwicklung in Abhängigkeit von der städtischen Entwicklung, ausschlaggebend. Pauschal kann vorweggenommen werden: Je mehr nachfragegerechter Wohnungsbau durch die Kernstadt realisiert werden kann, desto weniger Bedarfe lassen sich für das Umland ableiten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Dr. Chris von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

Anlagen

1	Anlage_Wohnungsbaumonitoring SUR 2020	öffentlich
---	---------------------------------------	------------