

fed. Senator/-in: S 4 - Infrastruktur, Umwelt und Bau	Beteiligt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	
Federführendes Amt: Bauamt	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Mobilität Eigenbetrieb KOE	
Sachstand der Maßnahmen zum Konzept „Wohnungsbau für Studierende, Auszubildende und zeitweilig in Rostock Arbeitende“		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.01.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
03.01.2023	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
11.01.2023	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Kenntnisnahme
18.01.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

1. Vorbemerkungen

In dem von der Bürgerschaft am 18.08.2021 beschlossenen Konzept - 2021/BV/2048 - sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen enthalten. Die bisher bei der Umsetzung der Maßnahmen erreichten Ergebnisse sind bei den jeweiligen Maßnahmen beschrieben und in roter Schriftfarbe gekennzeichnet.

2. Sachstand der Maßnahmen

a) 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 Quartiersentwicklungen 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 avisiert werden (aktuell 11 %), um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für diese Zielgruppe zu gewährleisten.¹

¹ Der Bundesdurchschnitt für die Unterbringungsquote in öffentlich geförderten Wohnplätzen für Studierende betrug im Jahr 2021 9,45 % (vgl. Deutsches Studentenwerk, Wohnraum für

Die konkrete Anzahl der Wohnheimplätze richtet sich dabei nach der Höhe der Studierendenzahlen. Bei ca. 12.500 Studierenden gäbe es einen Fehlbedarf von ca. 375 Plätzen. Es ist das Ziel des Studierendenwerks, diesen Fehlbedarf 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.

Der Bau von Studierendenwohnheimen wird vom Land Mecklenburg-Vorpommern aus der Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ unterstützt, wobei bisher abweichende Regelungen in Bezug auf die technischen Förderbestimmungen getroffen wurden. Zudem hat das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern in den Zuwendungsbescheiden die Bruttowarmmiete auf den gesetzlichen Wohnzuschlag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG begrenzt. Dieser beträgt ab dem Wintersemester 2022/2023 360 EUR.

Bisher wurden Zuwendungen seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewilligt:

Objekt	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnheimplätze	Beantragte Zuschüsse TEUR	Bewilligte Zuschüsse TEUR
Ulmenstr. 45	32	70	1.521,2	1.582,2
Max-Planck-Str. 1 Haus 1	23	78	1.913,5	1.918,0
Max-Planck-Str. 1 Haus 2	24	48	1.045,5	-
Max-Planck-Str. 4 und 5 (Haus 4 und 5)	45	152	3.816,9	3.766,0

Die Förderungen sind nach Information des Studierendenwerkes weiterhin nicht ausreichend. Entscheidend sei die Frage, welche Miete für Studierende in Rostock noch als sozial angesehen werden kann. Die aktuelle Durchschnittsmiete des Studierendenwerkes liegt bei 272 Euro (inkl. Möblierung, Strom, Internetzugang). Eine Miete in Höhe des Wohngeldzuschusses im BAföG wird als für viele Studierende sehr/zu hoch empfunden, zumal die wenigsten Studierenden den Höchstsatz im BAföG bekommen und die meisten ausländischen Studierenden und mehr als 80% der deutschen Studierenden kein BAföG erhalten. Faktisch bestimmt die Höhe des Zuschusses die Miethöhe.

Die Unterbringungsquote zum Wintersemester 2022/2023 beträgt nach Angaben des Studierendenwerkes 11,5 %.

aa) **Zahlen der immatrikulierten Studierenden:**

	WS 17/18²	WS 18/19³	WS 19/20⁴	WS 20/21⁵	WS 21/22⁶
Universität Rostock					
Studierende	13.815	13.322	13.004	12.879	12.664
dar.: ausländische Studierende	1.464	1.613	1.654	1.550	1.504
HMT Rostock					
Studierende	510	502	501	530	558
dar.: ausländische Studierende	179	176	171	172	169
SB Seefahrt Warnemünde					
Studierende	384	363	352	398	428
dar.: ausländische Studierende	175	175	178	203	224
gesamt					
Studierende	14.709	14.187	13.857	13.807	13.650
dar.: ausländische Studierende	1.818	1.964	2.003	1.925	1.897

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

bb) **Wohnheimplätze des Studierendenwerks Rostock-Wismar:**

² 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%20Hochschulfinanz/B%20313/B313%202017%2000.pdf>

³ 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%20Hochschulfinanz/B%20313/B313%202018%2000.pdf>

⁴ 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%20Hochschulfinanz/B%20313/B313%202019%2000.pdf>

⁵ Vorläufige Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern

⁶ Rostock in Zahlen, Ausgewählte Eckdaten „Bildung“, Universität und Hochschulen: https://rathaus.rostock.de/de/rathaus/rostock_in_zahlen/ausgewaehlte_eckdaten/bildung/universitaet_und_hochschulen/276665

Wohnheime	Bettenplätze Stand: 2019⁷	Bettenplätze Stand: 2022
Ulmenhof, Ulmenstr. 22	46	46
St.-Georg-Str. 104-107	62	60
E.-Schlesinger-Str. 19	159	163
A.-Einstein-Str. 28/29	250	250
Max-Planck-Str. 1-5	528	528
Möllner Str. 11, Haus 1 + 2	211	213
Friedrich-Barnewitz-Str. 12	101	101
St.-Georg-Str. 101	56	56
Gerhart-Hauptmann-Str. 16	56	56
Angemietete Wohnheimplätze	31	
Ulmenstr. 45a		70
Gesamt	1.500	

Tabelle 2: Wohnheimplätze des Studierendenwerkes

Darin enthalten sind 31 Wohnheimplätze, die von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) und anderen Vermietern angemietet und durch das Studierendenwerk bewirtschaftet werden.

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.

Die Stadt hat zu den Förderanträgen für die oben aufgeführten Objekte des Studierendenwerkes positive Stellungnahmen abgegeben.

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.

Aktueller Sachstand:

Die 70 Wohnheimplätze sind seit September 2022 bezugsfertig. Eine Teilnutzung erfolgte bereits ab Mitte August.

⁷ Jahresbericht 2019 des Studierendenwerkes Rostock-Wismar AÖR, S. 14

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.

Aktueller Sachstand:

Für den ersten und zweiten Bauabschnitt wurden Fördermittel für 230 Wohnheimplätze gewährt. Für den dritten Bauabschnitt liegt bisher noch kein Zuwendungsbescheid vor.

Der erste Bauabschnitt für die Max-Planck-Straße (Haus 4 und 5) erhält einen Zuschuss in Höhe von 1.582,2 TEUR. Das entspricht ca. 30% der (bisherigen) Baukosten. Geplant ist, dass 45 WE mit 152 Wohnplätzen des ersten Bauabschnitts bis Ende 2024 in Betrieb genommen werden können. Für den zweiten Bauabschnitt (Haus 1, 23 WE = 78 Plätze) wurde eine Zuwendung durch das Land Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von 1.918 TEUR gewährt. Auch das entspricht ca. 30% der (bisherigen) Baukosten. Aktuell wird ein hierfür ein Finanzierungskonzept erarbeitet.

Für den dritten Bauabschnitt (Haus 2, 48 Plätze) wurde ebenfalls ein Antrag beim LFI gestellt. Hier sind seitens des LFI noch Umlanungen eingefordert worden.

Der B-Plan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm – 1. Teilbereich“ ist seit dem 10.07.2022 rechtskräftig. Zudem erfolgte eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Plan Nr. 09.SO.191-2TB für das Gebiet „Studieren und Wohnen beim Pulverturm – 2. Teilbereich“.

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 Erbbaurechtes am Taklerring wurde bereits veröffentlicht⁸. Die Ausschreibungsfrist endet am 30.07.2021.

Aktueller Sachstand:

Im Ausschreibungsverfahren für studentisches Wohnen für das Grundstück Taklerring gab es keine Bewerbungen.

⁸ Städtischer Anzeiger 19.06.2021

Darüber hinaus wurden weitere Projekte Dritter wie folgt unterstützt:

Platz der Freundschaft 1a, b, 2

Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage
u.a. Nutzung Studentisches Wohnen 149 WE

Mit dem Neubau am Platz der Freundschaft wurde im Oktober 2019 begonnen. Die Rohbaufertigstellung wurde am 02.07.2021 angezeigt und der Rohbauabschlussbericht des Prüfstatikers (positiv) liegt seit dem 24.11.2021 vor. Allerdings sind wesentliche bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für eine Aufnahme der Nutzung bisher nicht erfüllt.

b) Satower Str. 8a

Neubau eines Studentenwohnheimes für 59 WE

Die Einreichung eines Bauantrages erfolgte im Dezember 2021. Zur Klärung der Zuwegung und Erstellung Schallgutachten erfolgte im April 2022 eine Fristaussetzung durch den Bauherrn. Die neuen Unterlagen sind zwischenzeitlich fast vollständig eingereicht worden, es fehlt jedoch noch das Lärmschutzgutachten, welches kurzfristig zugesagt wurde. Am 08.11.2022 wurde das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben durch den Bau- und Planungsausschuss beschlossen.

c) E-Schlesinger Str. 31-34

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses - Hotel, Mikroappartements (180 WE ca. 18 - 39 m²), Nahversorger, Parkhaus

Nach dem Einreichen des Bauantrags im April 2021, welcher zuletzt im Juni 2022 geändert wurde, wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung erteilt.

Maßnahme 3:

Versorgung von Studierenden mit belegungsgebundenem Wohnraum⁹

Aktuell werden bereits Studierende (unter Berücksichtigung der Zusammensetzung des Haushalts¹⁰) in Wohnungen mit Belegungsbindung für den allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt. Dies sind vor allem auf Dauer angelegte Partnerschaften mit Studierenden oder 1-Personen-Haushalte.

⁹ Siehe auch Beschluss 2020/AN/1321 Wohnraum für Studierende und Auszubildende

¹⁰ Vgl. Konzept vom 18.08.2021 zu 2.1 Wohnraumversorgung für Studierende: *Studentisches Wohnen und soziale Wohnraumförderung*

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 Schiffahrt 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 Schiffahrt Hafen	Evershagen	Martin-Andersen-Nexö-Ring 9 – 9b	69	21	48	21	33	15	-		01.05.2022
WIRO	Lichtenhagen	Plöner Str. 6, 7	42	7	35	18	6	12	4	2	Ende 2024
WIRO	Hansaviertel	Thierfelderstr.	13	5	8	-	-	8	5		Ende 2023
WIRO	Lütten-Klein	Warnowallee 23a	32	28	4	-	17	6	9		2025
WIRO	Hansaviertel	Thierfelderstr. 6, 7	27	19	8	-	17	3	7		Ca. 2025
WG Schiffahrt Hafen	Stadtmitte	Neue Bleicherstr.21-22	8	-	8	-	5	3	-		Ca. 2025
WG Schiffahrt Hafen	Evershagen	Martin-Andersen-Nexö-Ring 9c	28	-	21	-	7	14	-	-	k.A.
Gesamt			499	141	324	109	201	128	25	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.

Mit Schreiben vom 12.03.2021 hat sich die Stadt an das Land Mecklenburg-Vorpommern gewandt und sich für eine Förderung von Neubauten und Grundsanierung von Studierendenwohnheimen eingesetzt. Dabei wurde diesseits insbesondere eine eigene Förderrichtlinie für Studierendenwohnheime befürwortet und darauf hingewiesen, dass die Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ aus mehreren Gründen für Wohnheime nicht anwendbar ist.

Mit Schreiben vom 01.04.2021 teilte das Land Mecklenburg-Vorpommern mit, dass sich die Unterstützung für den Bau von Studierendenwohnheimen aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bewährt habe, dabei jedoch zu den einzelnen Bauvorhaben von der Richtlinie abweichenden Regelungen in Bezug auf die technischen Förderbestimmungen und die Wohnraumbelastung getroffen werden.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat demnach keine von § 18 WoFG abweichende Sonderregelung für studentische Wohngemeinschaften getroffen.

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 Förderungen 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).

Aktueller Sachstand:

Die Stadt bat das Land Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 12.03.2021 ausdrücklich um Unterstützung bei der Wohnraumversorgung von Studierenden und Auszubildenden in Rostock und wies insbesondere darauf hin, dass andere Bundesländer spezielle Regelungen für das sog. Gruppenwohnen erlassen.

Nach Mitteilung des Landes habe es sich bewährt, dass der Bau von Studierendenwohnheimen aus der Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ unterstützt wird. Abweichend von den Regelungen der Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ reicht als Nachweis für die Wohnberechtigung die Vorlage einer Studienbescheinigung aus.

Im Mai 2021 hat sich das Land auf Bundesebene für mehr Mittel zum Bau von Wohnheimen für Studierende eingesetzt.¹¹

Bisher konnten durch das Studierendenwerk jedoch keine weiteren Fördermittel geltend gemacht werden, da es an geeigneten Programmen fehlte oder diese kurzfristig wieder abgesagt wurden. Für eine ergänzende Finanzierung beabsichtigt das Studierendenwerk die neu entstehenden energetischen und sozialen Bund-/Länderprogramme zu nutzen, sofern dieses möglich ist. Das zuständige Ministerium wird auch durch das Studierendenwerk regelmäßig über fehlende Zuschüsse informiert.

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.

¹¹ BR.-Drs. 419/21; Pressemitteilung des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur vom 28.05.2021 abrufbar unter: https://www.regierung-mv.de/serviceassistent/_php/download.php?datei_id=1635905

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 WIRO an junge Menschen bis 27 Jahren besondere Wohnungen zu speziellen Aktionspreisen. Derzeit liegen die durchschnittlichen Zielnettokaltnieten dabei je nach Wohnung zwischen 4,70 €/m² und 5,30 €/m². Diese Nettokaltnieten 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.“¹²

Aktueller Sachstand:

Die Konditionen wurden nicht geändert. Die Aktion ist nach Informationen der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für viele Studenten am attraktivsten, da sie mit einer Mietfestschreibung bis zum 27. Lebensjahr verbunden ist.

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.¹³

Aktueller Sachstand:

Nach Informationen der WIRO ist der Abschluss an Wohnungen mit der Aktion Semesterwohnen in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Die Marktsituation hat sich geändert, es stehen keine entsprechenden Wohnungen zur Verfügung. Die angebotenen Aktionswohnungen im Rostocker Nordwesten und Nordosten waren weniger gefragt, nach wie vor werden Wohnungen trotz Sonderaktionen in Nähe der Universitäten bevorzugt. So gab es im Jahr 2020 lediglich acht und im Jahr 2021 vier Vertragsabschlüsse gegeben. Die Aktion Semesterwohnen wurde daher eingestellt.

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.

¹² <https://www.wiro.de/mieten/junges-wohnen/u27-wohnen.html> (Zugriff am 22.06.2021)

¹³ <https://www.wiro.de/mieten/junges-wohnen/semesterwohnen.html> (Zugriff am 22.06.2021)

Nach Berichten des AstA zu Zugangsproblemen der internationalen Studierenden zum allgemeinen Wohnungsmarkt stellen die angemieteten Wohnungen für diese Zielgruppe eine geeignete Möglichkeit dar, flexibel auf ihre Situation einzugehen. Hinderungsgründe für den allgemeinen Wohnungsmarkt wie Bürgschaften oder variable, kurzfristige Kündigungen können dadurch behoben werden.

Aktueller Sachstand:

Das Studierendenwerk hat nach wie vor 10 Wohnungen angemietet.

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.

Aktueller Sachstand:

Der Neubau am Werftdreieck hat noch nicht begonnen. Das studentische Wohnen wird die WIRO jedoch beim Wohnraummix berücksichtigen.

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.

Aktueller Sachstand:

Seit 2021 obliegt die Projektsteuerung der Fläche des früheren Uni-Campus Lichtenhagen dem Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt Rostock (SBL). Es ist für die Koordination des zukünftigen Hochschulstandorts des Zolls (Bundeseinrichtung) verantwortlich. Vor diesem Hintergrund ist die RGS in ihrer weiteren Planung darauf bedacht, eine Symbiose zwischen dem Hochschulstandort, dem vorhandenen Studierendenwohnheim sowie dem restlichen Stadtteil Lichtenhagen zu erzielen.

Die Bestandsgebäude in der Möllner Straße 11 sind ein wichtiger und langjähriger Standort. Aufgrund des Wohnungsdrucks ist dieser auch in Zukunft zu erhalten, bedarf jedoch einer nachhaltigen Sanierung, vor allem im Bereich der Medien.

Inwieweit eine Kooperation zwischen dem Studierendenwerk und dem Hochschulstandort des Zolls zur gemeinsamen Nutzung der neu zu erbauenden Kantine oder der Freiflächen erwirkt werden kann, ist derzeit nicht absehbar.

Sollte die RGS im Zuge ihrer weiteren Planungen im Fördergebiet Lichtenhagen noch auf Standortmöglichkeiten stoßen, die den Bau von Gebäuden entsprechend dem o. g. Konzept gerecht werden, wird dieses mitgeteilt.

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.

Aktueller Sachstand:

Die Maßnahme wird zur zielführenden Kommunikation im übergeordneten Interesse der Stadt unter nachfolgendem Titel fortgeführt:

Maßnahme 7:

„Box Air: Die Stadt sucht urbane Lösungen für die temporäre Unterbringung von Studierenden.“

Die Realisierung des Vorhabens „Box Air“ befindet sich in Prüfung hinsichtlich geeigneter Standorte und Betreibermodelle.

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.

Aktueller Sachstand:

Die Angebotsoffensive der RSAG wurde am 15.08.2022 umgesetzt. Mit dem Förderprojekt MIRROR wird das Semesterticket seit dem 01.08.2022 im gesamten Verbundraum des VVV angeboten. Die weiteren Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

b) 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 Nahverkehrsverbindungen 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.

Aktueller Sachstand:

Übernachtungskapazitäten bzw. Wohnheimplätze zur Unterbringung von Auszubildenden sind weiterhin begrenzt.

Ausbildung durch abc Bau M-V GmbH

Der Bedarf an Unterbringung, für die die abc Bau M-V GmbH zuständig ist und der die eigenen Kapazitäten von 132 Plätzen übersteigt, wird durch die temporäre vertragliche Bindung externer Anbieter der gewerblichen Wirtschaft gesichert. So wurden bisher insgesamt 50 weitere Betten bei zwei Anbietern angemietet. Diese wurden nunmehr gekündigt. Wenngleich diese Wohnheimplätze nicht mehr zur Verfügung stehen, soll es ausreichend Ausweichplätze geben.

Maßnahme 9:

Versorgung von Auszubildenden mit belegungsgebundenem Wohnraum¹⁴

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.

¹⁴ 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).

Aktueller Sachstand:

Es gibt keinerlei Änderungen.

Maßnahme 11:

Die Stadt wird 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.

Aktueller Sachstand:

Die Liegenschaft An der Jägerbäk 3 ist seit März 2019 an das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Rostock (SBL) vermietet. Der Mietvertrag mit dem SBL ist auf den 31.12.2023 befristet. Befristungsgrund ist die Fertigstellung der Baumaßnahmen des SBL „Behördenzentrum Rostock“ in der Blücher Str. 1-3. Sofern die Baumaßnahme nicht bis zum 31.12.2023 fertiggestellt werden kann, kann der SBL über die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Dauer der Verzögerung mit dem Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE) verhandeln. Entsprechende Verhandlung hat der SBL mit dem KOE aufgenommen. Das Ergebnis der Verhandlung steht noch aus.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Standort hinsichtlich der Nutzung als Wohnraum durch den KOE untersucht.

c) 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)“.¹⁵

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.

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.

Aktueller Sachstand:

Die Ende 2019 gebildete Ämter-AG für die B-Plan-Verfahren hat sich als übergreifende Arbeitsstruktur etabliert, um Verfahrensabläufe zu optimieren. Darüber hinaus orientiert sich die Verwaltung am Regelverfahren, um die Planungsverfahren zu optimieren.

Beratungsangebote seitens der Stadt im Vorfeld einer Bauantragsstellung werden durch die WIRO und den Wohnungsgenossenschaften gut angenommen.

Die Gespräche mit der WIRO und den Genossenschaften sollen fortgesetzt werden, um den genannten Zielgruppen einen besseren Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

¹⁵ Herlitz, Carsten/Saxinger, Andreas (Hrsg.): Handbuch sozialer Wohnungsbau und Mietrecht, Köln 2019, S. 139f.

Dabei sollen die Themen Besichtigung, Möblierung und Mietsicherheiten erörtert werden. Für weitere Einzelheiten wird auf die am 14.03.2019 geschlossene Vereinbarung verwiesen.

Aktueller Sachstand:

Coronabedingt konnten sich die Partner des Bündnisses nicht wie vereinbart treffen, um die Ergebnisse der vereinbarten Verpflichtungen zusammenzuführen und zu bewerten, ggf. Strategien anzupassen und aktuelle Themen zu beraten. Ein Treffen mit allen Bündnispartnern zur Aktualisierung des Maßnahmenkataloges soll in diesem Jahr erfolgen.

3. 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. Das Land beabsichtigt, diese um 5 Jahre zu verlängern.

Aktueller Sachstand:

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	803	-	782	145
2016	641	15	536	101
2017	1.573	7	575	133
2018	673	92	883	96
2019	1.357	423	982	54
2020	1.398	1.089	1.230	91
2021	831	779	594	115
2022	598	597	448	-
Summe 2015-2022	7.874	3.002	6.030	-
Durchschnitt 2015 - 2022	984	x	754	-

Tabelle 10: Baufertigstellung und Baugenehmigungen von Wohneinheiten in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden¹⁶

Es besteht ein erheblicher Bauüberhang.

Die im Bündnis für Wohnen per 31.12.2020 erreichten Ergebnisse wurden der Bürgerschaft am 16.06.2021 zur Kenntnis gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Dr. Chris von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

Anlagen

Keine

¹⁶ Kommunale Statistikstelle/eigene Fortschreibung - Datenstand 06.10.2022.