

# Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035



**empirica**

**Auftraggeberin**

Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  
Bauamt  
Hauptamt – Kommunale Statistikstelle

**Auftragnehmerin**

empirica ag  
Büro: Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0  
berlin@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

**Bearbeitung**

Ludger Baba, Markus Schmidt

**Projektnummer**

2020093

Berlin, 15. September 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Ziel der Untersuchung .....	1
2.	Der Rostocker Wohnungsmarkt .....	2
2.1	Entwicklung der Nachfrage .....	3
2.2	Entwicklung des Angebots .....	5
2.2.1	Aktuelles Wohnungsangebot in Rostock (Bestandsaufnahme) .....	5
2.2.2	Bautätigkeit, Preise und Mieten.....	12
2.2.3	Bezahlbarer Wohnraum .....	18
2.3	Prognose der Wohnungsnachfrage auf dem gesamten Rostocker Wohnungsmarkt.....	25
2.3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose.....	25
2.3.2	Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf.....	28
2.3.3	Zusammenfassung: Der Rostocker Wohnungsmarkt kurz und knapp .....	36
3.	Wohnungsnachfrage in Rostock nach Haushaltstypen .....	37
3.1	Merkmale beziehungsweise Indikatoren zur Bildung von Haushaltstypen .....	37
3.2	Struktur der verschiedenen Nachfragetypen.....	39
3.2.1	Singles.....	40
3.2.2	Paare ohne Kinder .....	46
3.2.3	Familien (Paare und alleinerziehende Elternteile).....	48
3.2.4	Sonstige Wohnungsnachfrager .....	51
3.3	Ausgewählte Nachfragegruppen.....	52
3.3.1	Bezieher:innen von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen .....	53
3.3.2	Auszubildende und Studierende .....	63
3.3.3	Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit .....	69
3.3.4	Menschen mit Behinderungen.....	70
3.3.5	Ältere Haushalte und Hochaltrige .....	72
3.3.6	Wohnscheinberechtigte Haushalte.....	73
3.4	Zusammenfassung: Haushalte, Nachfrager und Wohnungsmarktsegmente .....	75
4.	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	78
4.1	Familiengerechter Wohnraum und Vermeidung von Suburbanisierung.....	78
4.2	Weitere zielgruppenspezifische Empfehlungen.....	82
4.3	Weitergehende Empfehlungen .....	84
Anhang	.....	85
1.	Abkürzungsverzeichnis .....	85
2.	Methodik der empirica-Prognosen .....	86
3.	Übertragbarkeit der EVS-Stichprobe auf Rostock .....	90

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	LAGE DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK IN DEUTSCHLAND UND IN DER REGION	2
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER EINWOHNER:INNEN, 2009 BIS 2019	3
ABBILDUNG 3:	WANDERUNGSSALDO DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH HERKUNFT- UND ZIELGEBIET, 2009 BIS 2019	4
ABBILDUNG 4:	ABSOLUTE ENTWICKLUNG DER SV-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	5
ABBILDUNG 5:	ANTEIL DER WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER AN ALLEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 2020 IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN DER NEUEN BUNDESLÄNDER	6
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES NACH GEBÄUDETYP UND DER WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG, 2009 BIS 2019	7
ABBILDUNG 7:	WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER RÄUME IN ROSTOCK IM JAHR 2019	8
ABBILDUNG 8:	WOHNUNGEN NACH FLÄCHE IN ROSTOCK IM JAHR 2019 UND IM VERGLEICH MIT LÜBECK UND DEUTSCHLAND	9
ABBILDUNG 9:	ANGEBOTE BARRIEREFREIER MIETWOHNUNGEN VS. SONSTIGER MIETWOHNUNGEN IN ROSTOCK IM JAHR 2019	10
ABBILDUNG 10:	QUALITÄT UND ZUSTAND DES MIETGESCHOSSWOHNUNGSBESTANDES IN ROSTOCK IM JAHR 2019	11
ABBILDUNG 11:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN IN DEUTSCHLAND JE 1.000 EINWOHNER:INNEN IM JAHR 2019	12
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSNEUBAU IN ROSTOCK, 2009 BIS 2019	13
ABBILDUNG 13:	ANZAHL NEU GEBAUTER WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	14
ABBILDUNG 14:	ANGEBOTSMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IM NEUBAU, 2016 BIS 2020	15
ABBILDUNG 15:	ANGEBOTSMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IM BESTAND, 2016 BIS 2020	16
ABBILDUNG 16:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (ALLE BAUJAHRE), 2016 BIS 2020	17
ABBILDUNG 17:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM NEUBAU, 2016 BIS 2020	17
ABBILDUNG 18:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM BESTAND, 2016 BIS 2020	18
ABBILDUNG 19:	VERTEILUNGSKURVEN DER ANGEBOTE NACH MIETHÖHE IN ROSTOCK IN DEN JAHREN 2016, 2018 UND 2020	19

---

ABBILDUNG 20:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2019 BIS 2035	25
ABBILDUNG 21:	PROGNOSEN DER EINWOHNER:INNEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH ALTERSKLASSEN, 2019 BIS 2035	26
ABBILDUNG 22:	PROGNOSEN DER ZAHL DER EINWOHNER:INNEN UND DER ZAHL PRIVATEN HAUSHALTE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2019 BIS 2035	28
ABBILDUNG 23:	PROGNOSE DER JÄHRLICHEN QUANTITATIVEN, DEMOGRAFISCHEN ZUSATZNACHFRAGE, 2006 BIS 2035	29
ABBILDUNG 24:	QUANTITATIVE DEMOGRAFISCHE NACHFRAGE UND ERSATZBEDARF P.A., 2020 BIS 2035	30
ABBILDUNG 25:	WOHNUNGSNACHFRAGE, ERSATZBEDARF UND FLUKTUATIONSRESERVE P.A., 2020 BIS 2035	31
ABBILDUNG 26:	WOHNUNGSNACHFRAGE NACH KOMPONENTEN P.A., 2020 BIS 2035	35
ABBILDUNG 27:	KOMPONENTEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE	37
ABBILDUNG 28:	STRUKTUR DER VERSCHIEDENEN NACHFRAGETYPEN IM JAHR 2019	40
ABBILDUNG 29:	ARBEITSLOSE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	54
ABBILDUNG 30:	PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (ALG II), 2009 BIS 2019	55
ABBILDUNG 31:	BEDARFGEMEINSCHAFTEN (BG) NACH HAUSHALTSTYP, 2009 BIS 2019	56
ABBILDUNG 32:	WOHNGELDBERECHTIGE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ANZAHL DER HAUSHALTE, 2009 BIS 2019	57
ABBILDUNG 33:	WOHNGELDBERECHTIGE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH HAUSHALTSTYP, 2009 BIS 2019	58
ABBILDUNG 34:	EMPFÄNGER VON WEITEREN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN, 2009 BIS 2019	61
ABBILDUNG 35:	AUSZUBILDENDE AM ARBEITSORT ROSTOCK, 2015 BIS 2019	63
ABBILDUNG 36:	AUSZUBILDENDE AM ARBEITSORT ROSTOCK NACH AUSBILDUNGSBEREICHEN, 2019	64
ABBILDUNG 37:	AUSZUBILDENDE AM WOHN- UND ARBEITSORT ROSTOCK, 2014 BIS 2019	65
ABBILDUNG 38:	PERSONEN MIT AUSLÄNDISCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	69
ABBILDUNG 39:	AUSLÄNDER NACH ALTERSGRUPPEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	70
ABBILDUNG 40:	HOCHRECHNUNG DER ANZAHL DER MENSCHEN MIT SCHWERBEHINDERUNG/-EN IN ROSTOCK, 2019 BIS 2035	72
ABBILDUNG 41:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER SENIOREN IN ROSTOCK, 2019 BIS 2035	72

---

---

ABBILDUNG 42:	WOHNUNGSMARKTSEGMENTE NACH WOHNUNGSGRÖÙE UND EINKOMMEN	77
ABBILDUNG 43:	VERGLEICH VON BEDARFS- UND ANGEBOTSENTWICKLUNG INNERHALB VON ZEHN JAHREN IN DEUTSCHLAND	91
ABBILDUNG 44:	KOHORTENEFFEKTE DER EIN-/ ZWEIFAMILIENHAUSQUOTE, 1993-2013	92

## TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR AUSGEWÄHLTE WOHNUNGSNACHFRAGENDE	21
TABELLE 2:	SINGLEHAUSHALTE	41
TABELLE 3:	PAARE OHNE KINDER	46
TABELLE 4:	PAARE MIT KIND/ -ERN	48
TABELLE 5:	ALLEINERZIEHENDE ELTERNTEILE	51
TABELLE 6:	SONSTIGE WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTE	52
TABELLE 7:	WOHNGELD UND VERSORGUNG MIT ANGEMESSENEM WOHNRAUM FÜR 1-PERSONEN-HAUSHALTE	60
TABELLE 8:	SCHWERBEHINDERTE MENSCHEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	71
TABELLE 9:	WOHNUNGSNACHFRAGER:INNEN NACH HAUSHALTSTYP UND EINKOMMEN 2019 vs. 2035	75
TABELLE 10:	VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE NACH HAUSHALTSTYP (ABSOLUT UND RELATIV) 2019 vs. 2035	76

## 1. Hintergrund und Ziel der Untersuchung

empirica hat für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bereits im Jahr 2018 eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis zum Jahr 2035 differenziert nach unterschiedlichen Haushalts- und Nachfragetypen auf dem Wohnungsmarkt erstellt. Dabei basierte die Studie auf der stadteigenen Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2015. Damals ging die Stadt von einem Wachstum der Bevölkerung auf rund 231.000 bis 2035 aus. Nach der aktualisierten Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020 wächst die Stadt zwar immer noch, aber nicht mehr ganz so stark: in der mittleren Variante auf 215.800 und in der optimistischen Variante auf 221.850 Einwohner:innen bis 2035.

Die damalige Studie erfolgte im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der wohnungspolitischen Gesamtstrategie Rostocks. Um die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beziehungsweise die Bedarfe der künftigen Siedlungsflächenentwicklung auf eine aktuelle Grundlage zu stellen, hat empirica die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose aktualisiert. Dabei werden die verwendeten Datengrundlagen bis zum aktuell vorliegenden Datenrand verlängert, die Wohnungsnachfrageprognose auf Basis der neuen Bevölkerungsprognose der Stadt neu berechnet und die textlichen Aussagen entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Gutachten aus dem Jahr 2018 wurden folgende zusätzliche Leistungsbausteine und Fragestellungen bearbeitet:

- Neben den beiden Wohnungsbedarfskomponenten demografisch bedingte Zusatznachfrage und qualitative Zusatznachfrage/ Ersatzbedarfe soll diesmal auch ein Nachholbedarf, soweit vorliegend, sowie eine Fluktuationsreserve berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.3.2).
- Es sollen mögliche Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Eigenheimquote diskutiert werden (vgl. Kapitel 4).
- Es wird der Bedarf von Wohnraum für Auszubildende (vgl. Kapitel 3.3.2) sowie
- von gefördertem Wohnraum analysiert (vgl. Kapitel 4).

Des Weiteren erfolgen im Rahmen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose:

- die Ist-Analyse des Rostocker Wohnungsmarktes (Kapitel 2),
- eine nach Haushaltstypen differenzierte Analyse der Wohnungsnachfrage und Wohnungsnachfrageprognose auf dem Rostocker Wohnungsmarkt (Kapitel 3),
- die Betrachtung einkommensschwächerer Haushalte beziehungsweise Transferleistungsbeziehender in Kapitel 3.3 und die Analyse weiterer ausgewählter Nachfragegruppen (z. B. Studierende, Migranten, Menschen mit Behinderung/-en oder Hochaltrige).

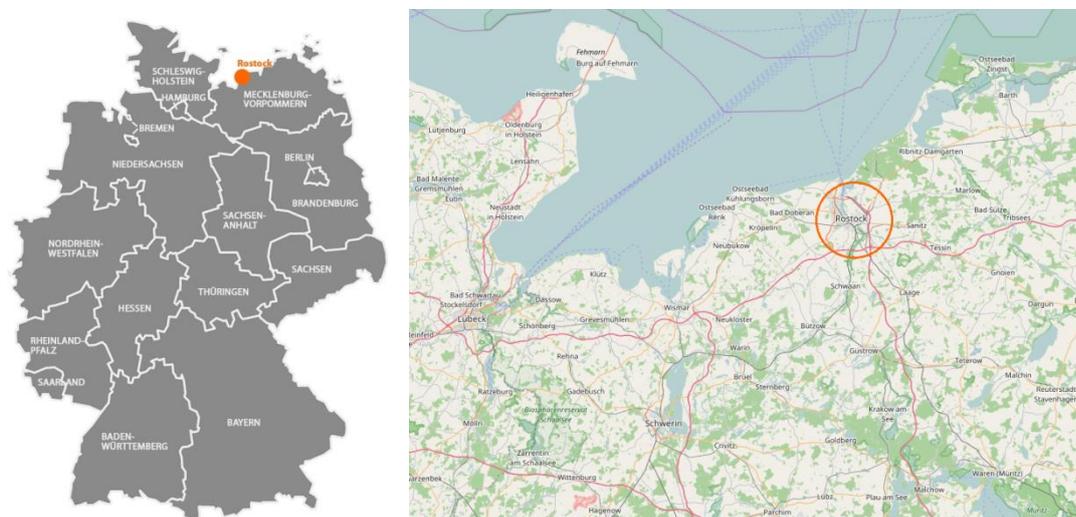
Mit den Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose setzt sich das 4. Kapitel auseinander.

## 2. Der Rostocker Wohnungsmarkt

### Attraktive Lage und multimodaler Verkehrsknotenpunkt

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt zentral im Norden des Landes an der Ostseeküste und ist die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns (MV). Die Stadt ist über die Autobahnen A19 und A20 gut mit den Metropolregionen Berlin und Hamburg verbunden (vgl. Abbildung 1). Rostock ist zudem mit rund 14.550 Studierenden an der Universität, der Hochschule für Musik und Theater Rostock, der Hochschule für Seefahrt Warnemünde und der Fachhochschule des Mittelstandes und der Europäischen Fachhochschule wichtigster Hochschulstandort Mecklenburg-Vorpommerns.

**Abbildung 1: Lage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Deutschland und in der Region**



Quelle/ Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

Die Hanse- und Universitätsstadt erstreckt sich über 20 km entlang des Flusses Warnow bis zu dessen Mündung in die Ostsee. Das Stadtbild ist dementsprechend vielseitig. Die Nähe zur Ostsee und ihren Stränden ist ein Alleinstellungsmerkmal. Den Stadtkern bildet die im Süden am Warnowufer gelegene hochattraktive Altstadt mit den wichtigsten Einkaufsstraßen Kröpeliner Straße, Breite Straße und Lange Straße. Das städtebaulich interessante Gebiet ist in seinem Erscheinungsbild durch zahlreiche Kirchen und eine Mischung von historischen Gebäuden und Bauten jüngerer Datums geprägt. Im Norden des Stadtgebiets liegt an der Warnowmündung das überregional bekannte Seebad Warnemünde. Siedlungsstrukturell gibt es keinen gewachsenen Übergang zwischen der Kernstadt Rostocks und Warnemünde. Die zwischen der Ostseeküste und dem Stadtzentrum gelegenen Bereiche westlich und östlich der Warnow sind überwiegend durch ausgedehnte Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre, Hafen- und Industriegebiete sowie – vor allem im Osten – Grünland und Wald bestimmt.

Vielseitiges Stadtbild,  
hochattraktive Innenstadt

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und wirtschaftlichen Bedeutung der Hanse- und Universitätsstadt sowie ihrer herausgehobenen Stellung in Mecklenburg-Vorpommern ist Wohnraum in Rostock gut nachgefragt. Zu den begehrtesten Wohnvier-

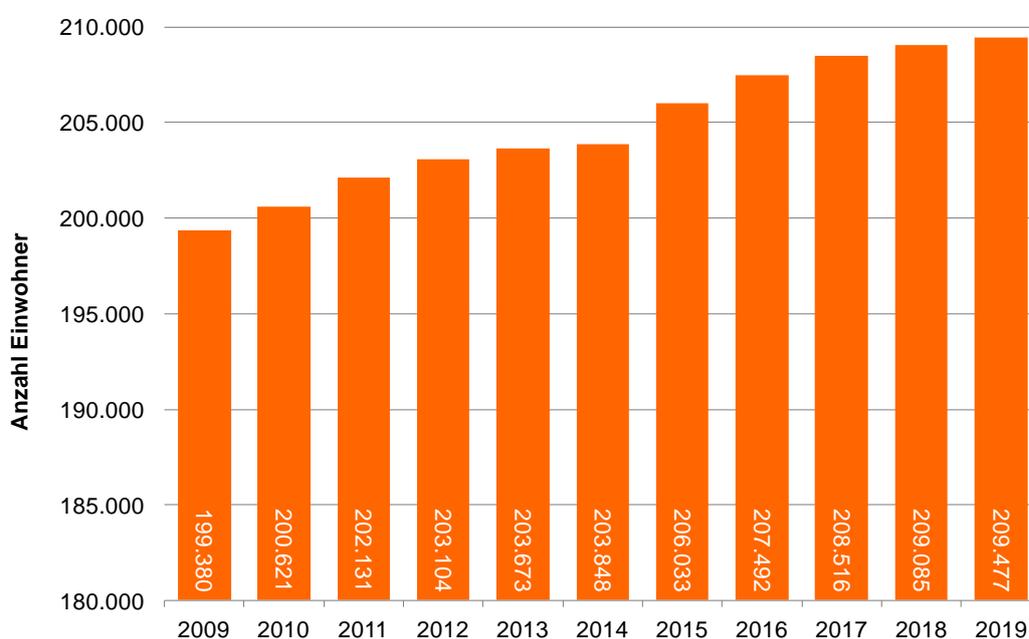
teln zählen neben dem Seebad Warnemünde die Stadtmitte und die angrenzenden Viertel Kröpeliner- und Steintorvorstadt, Hansaviertel und Südstadt.

## 2.1 Entwicklung der Nachfrage

Rostock gehört zu den wenigen ostdeutschen Städten, deren Bevölkerungszahl nach einem (fast) kontinuierlichen Rückgang in den 1990er Jahren seit 16 Jahren stetig wächst. Dabei ist die Zahl der Einwohner:innen (EW) in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich gut 1.000 Personen jährlich gestiegen. Ende 2019 wurden knapp 209.500 Personen in der Hanse- und Universitätsstadt registriert (vgl. Abbildung 2). Damit liegt das Niveau immer noch unter dem höchsten Bevölkerungsstand – vor der Maueröffnung – im Juli 1989 mit rund 254.800 Personen.

Seit mehr als zehn Jahren wachsend

**Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Einwohner:innen, 2009 bis 2019**



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

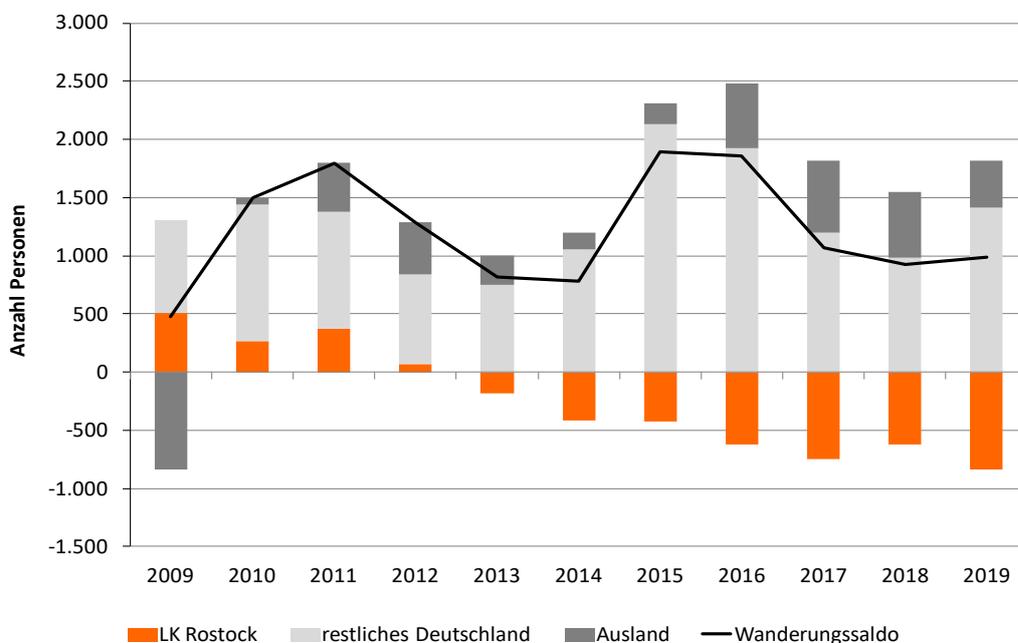
empirica

Das Bevölkerungswachstum in Rostock geht überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo zurück (vgl. Abbildung 3). Es ziehen mehr Menschen in die Hanse- und Universitätsstadt zu als fort. In den letzten zehn Jahren (2010 bis 2019) konnte die Stadt im Saldo jedes Jahr im Mittel 1.290 Personen durch Zuwanderung gewinnen. Diese stammen vorwiegend aus dem Bundesgebiet ohne Landkreis Rostock (2010 bis 2019: Saldo rd. 1.240 p.a.) oder aus dem Ausland (2010 bis 2019: Saldo rd. 364 p.a.). An den benachbarten Landkreis Rostock verliert die Hanse- und Universitätsstadt Rostock seit 2013 im Saldo jedes Jahr rund 550 Personen durch Abwanderung, nachdem der Saldo in den Jahren davor noch positiv war. Der permanente Anstieg des negativen Saldos auf über 800 Personen im Jahr 2019 ist dabei sowohl Folge rückläufiger Zuwanderung insbesondere in den Jahren von 2013 auf 2014 (auch Folge der demografischen Entwicklung im Herkunftskreis: weniger junge haushaltsgründende Personen) und des laufenden Anstiegs der Fortwanderung seit 2009 (Familiengründung). Nach der Wanderungsmotivbefragung der Hanse- und Universitätsstadt wären rund ein Drittel der abgewanderten

Rostock gewinnt durch Zuwanderung

Haushalte geblieben, wenn sie in der Stadt eine passende Mietwohnung, Wohneigentum oder ein Baugrundstück gefunden hätten. Es sind vor allem Haushalte in der Familiengründungsphase<sup>1</sup>, die am ehesten in der Stadt geblieben wären. Jeder zweite Haushalt, der in das Rostocker Umland gezogen ist, war eine Familie.

**Abbildung 3: Wanderungssaldo der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Herkunft- und Zielgebiet, 2009 bis 2019**



Anmerkung: Durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer bis Ende 2008 kam es 2009 zu einer Melderegisterbereinigung. Hieraus resultiert der negative Wanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Wanderungsstatistik ab 2016 aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: empirica regio (Statistisches Bundesamt)

empirica

Rostock zählt zu den Schwarmstädten in Deutschland. Die Stadt konnte ihre Position gegenüber Städten in der Region wie Kiel und Lübeck (HL), aber auch gegenüber Berlin und Hamburg, zuletzt stärken. Ein Rückgang der Anziehungskraft der Stadt zeichnet sich derzeit nicht ab. Die Stadt ist vor allem bei den Jungen (18- bis unter 25-Jährigen) attraktiv. Eine Folge der verstärkten überregionalen Zuwanderung und der Entwicklung zur Schwarmstadt ist die Suburbanisierung von Familien. Seit 2013 ist der Wanderungssaldo gegenüber dem gesamten Landkreis Rostock (Suburbanisierung) negativ.

Rostock ist Schwarmstadt  
Folge der überregionalen Zuwanderung: Stärkere Suburbanisierung, vor allem von Familien

Hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung geht die Bevölkerungsvorberechnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon aus, dass die Zahl der in Rostock lebenden Personen in der mittleren Variante (MV) bis 2035 auf rund 215.800 Personen und in der optimistischen Variante (OV) auf knapp 221.850 Personen steigen wird. Das

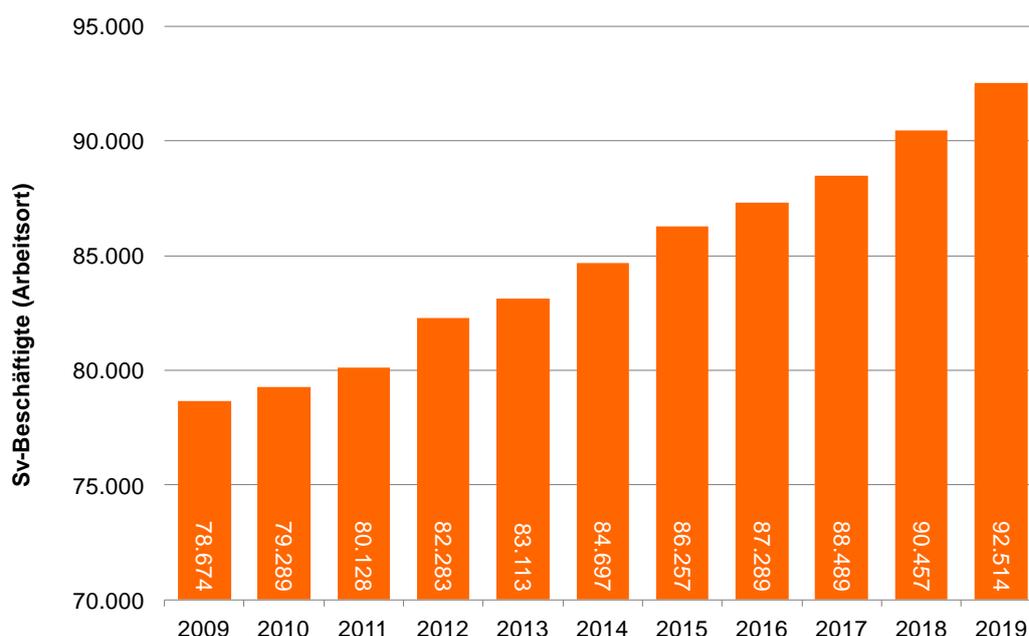
<sup>1</sup> 33- bis unter 45-Jährige.

bedeutet innerhalb des Prognosezeitraums 2019 bis 2035 ein Plus in Höhe von rund 6.300 beziehungsweise knapp 12.400 Personen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eng verknüpft mit dem Arbeitsplatzangebot vor Ort beziehungsweise in Pendelentfernung. In Rostock hat sich die Beschäftigungssituation – nach einem Rückgang bis 2005 – seitdem positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Sv-Beschäftigten) am Arbeitsort stieg inzwischen auf über 92.500 Sv-Beschäftigte an (vgl. Abbildung 4).

Überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung

**Abbildung 4: Absolute Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeitsort Rostock, 2009 bis 2019**



Stand jeweils 30. Juni

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Bundesagentur für Arbeit)

empirica

## 2.2 Entwicklung des Angebots

### 2.2.1 Aktuelles Wohnungsangebot in Rostock (Bestandsaufnahme)

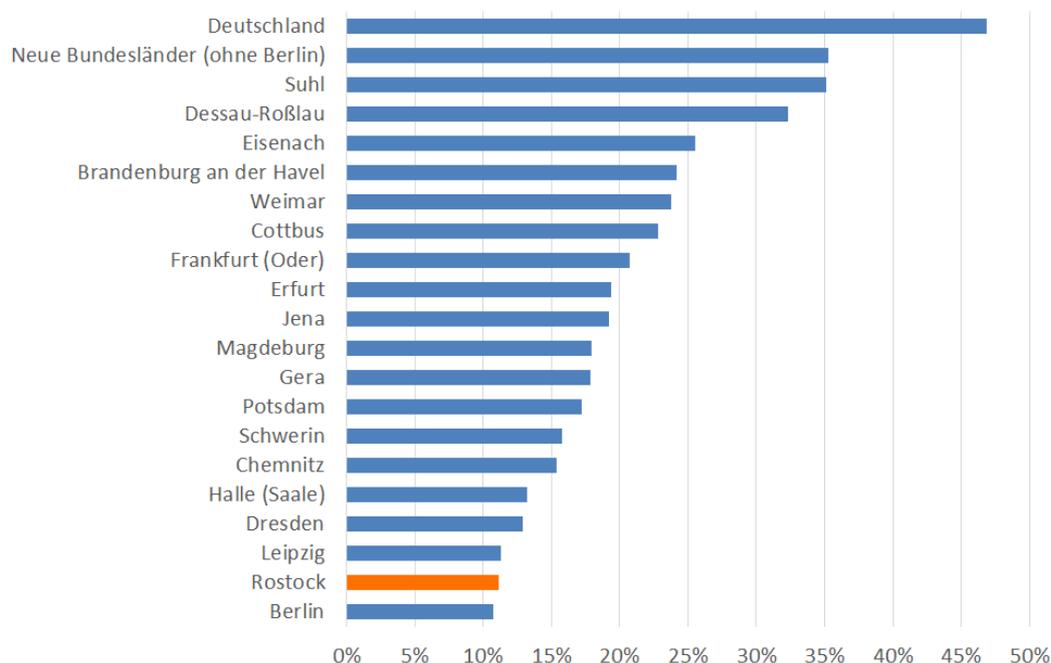
#### Wohnungsbestand nach Gebäudetypologie

Am Ende des Jahres 2019 gab es in Rostock insgesamt knapp 121.700 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Davon befinden sich gut 900 Wohnungen (bzw. 1 %) in Nichtwohngebäuden und rund 120.800 (bzw. 99 %) Wohnungen in Wohngebäuden. Wiederum sind innerhalb der Wohngebäude rund 13.300 Wohnungen (bzw. 11 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rund 107.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Im Vergleich mit Deutschland (EZFH-Quote: 47 %), den neuen Bundesländern (35 %) oder anderen deutschen Städten ähnlicher Größe wie zum Beispiel in Erfurt (19 %) oder Magdeburg (MD; 18 %) ist der Anteil von Wohnungen in Ein- und

Wohnungsbestand: Wohnungen in MFH dominieren Vergleichsweise wenige WE in EZFH

Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand in Rostock niedrig. In der westdeutschen Vergleichsstadt, der Hansestadt Lübeck, liegt der Anteil bei 31 %.

**Abbildung 5: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen in Wohngebäuden 2020 in den kreisfreien Städten der neuen Bundesländer**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

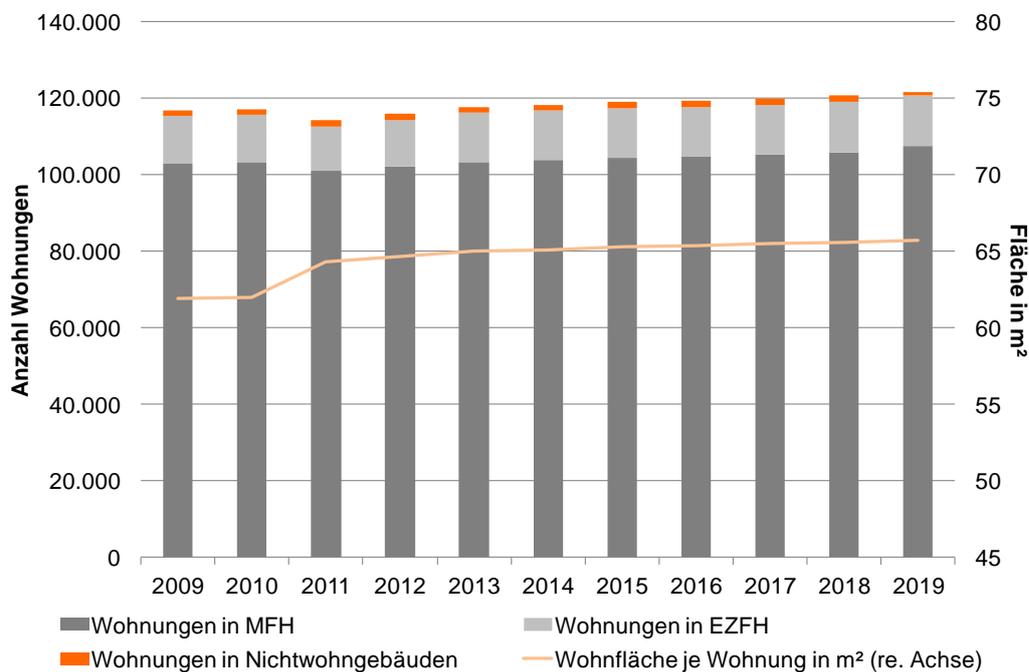
**empirica**

Das ist ein Grund, warum in den letzten zehn Jahren in der Summe die Zahl der Wohnungen im Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaussegment mit 9 % (1.120 WE) stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbau mit 4 % (4.300 WE; vgl. Abbildung 6). Diese im Vergleich zum Bestand ungleiche Entwicklung der Fertigstellungen ist Folge des Nachholeffekts im Ein- und Zweifamilienhaussegment (vgl. Kapitel 2.2.2). In jüngster Zeit ist aufgrund der Verknappung von Bauland und des Preisanstiegs eine Verschiebung der Bautätigkeit zum Mehrfamilienhaus zu beobachten und damit aber auch ein Wiederanstieg der Familiensuburbanisierung.

Die Wohnflächenausstattung in Rostock ist gestiegen, aber immer noch relativ niedrig. In den letzten fünf Jahren (2014 bis 2019) wuchs in Rostock die Wohnfläche je Wohnung (WE) auf 65,7 m<sup>2</sup> beziehungsweise um 0,9 % und die Wohnfläche je Person auf 38,1 m<sup>2</sup> beziehungsweise um 0,9 %. Im Bundesdurchschnitt ist die Wohnfläche deutlich größer (91,9 m<sup>2</sup>/ WE bzw. 47 m<sup>2</sup>/ EW).

Steigende, aber relativ geringe Wohnflächenausstattung

In der Hansestadt Lübeck beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohnung rund 74,8 m<sup>2</sup> beziehungsweise die Wohnflächenausstattung rund 40,9 m<sup>2</sup> je Person. Auch in Magdeburg sind die Wohnungen etwas größer (69,1 m<sup>2</sup>/ WE bzw. 41,6 m<sup>2</sup>/ EW). In Erfurt gilt dies nur in Bezug auf die Wohnfläche je Wohnung (70,1 m<sup>2</sup>) und nicht auf die Wohnfläche je Person (38,1 m<sup>2</sup>).

**Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp und der Wohnfläche je Wohnung, 2009 bis 2019**

\* 2011 Zensus, nachfolgend veränderte Erfassungsmethode. Daten des Jahrs 2012 interpoliert.

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

## Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Der Wohnungsmarkt in Rostock ist angespannt. Aus der amtlichen Statistik stammen die letzten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2011. Wird die Entwicklung der Leerstände seit dem Zensus 2011 auf Basis der tatsächlichen Fertigstellungen und der Bevölkerungsentwicklung mithilfe verschiedener Annahmen<sup>2</sup> „rückwärts“ prognostiziert, so stehen in Rostock im Jahr 2019 lediglich 1.140 Wohnungen (buchhalterisch) in Mehrfamilienhäusern leer, während es im Ein- oder Zweifamilienhaussegment kein Angebot beziehungsweise keinen Leerstand gibt. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand ergibt sich damit eine (buchhalterische) Leerstandsquote von 0,9 % und auf den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern von 1 %.

Wohnungsleerstand  
gesunken und sehr  
niedrig

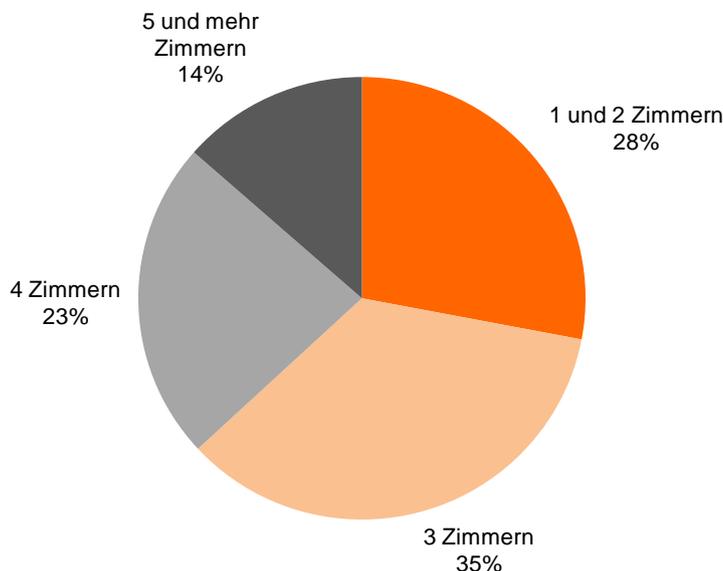
## Wohnungen nach Anzahl der Räume und Größe

Mit Blick auf den Gesamtwohnungsbestand gab es Ende 2019 in Rostock gut 34.000 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und gut ein Drittel 3-Zimmer-Wohnungen (35 % bzw. knapp 42.800 WE). Knapp ein Viertel des Bestandes (23 % bzw. 28.400 WE) besteht aus

<sup>2</sup> Zentrale Annahmen betreffen neben den regionalen Haushaltsgößen, die segmentspezifischen (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) Entwicklungen von Nachfrage, jährlichen Wohnungsabgängen und Revitalisierung vorhandener Leerstände.

4-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 7). Der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern lag bei 14 % (knapp 16.500 WE).

**Abbildung 7: Wohnungen nach Anzahl der Räume in Rostock im Jahr 2019**



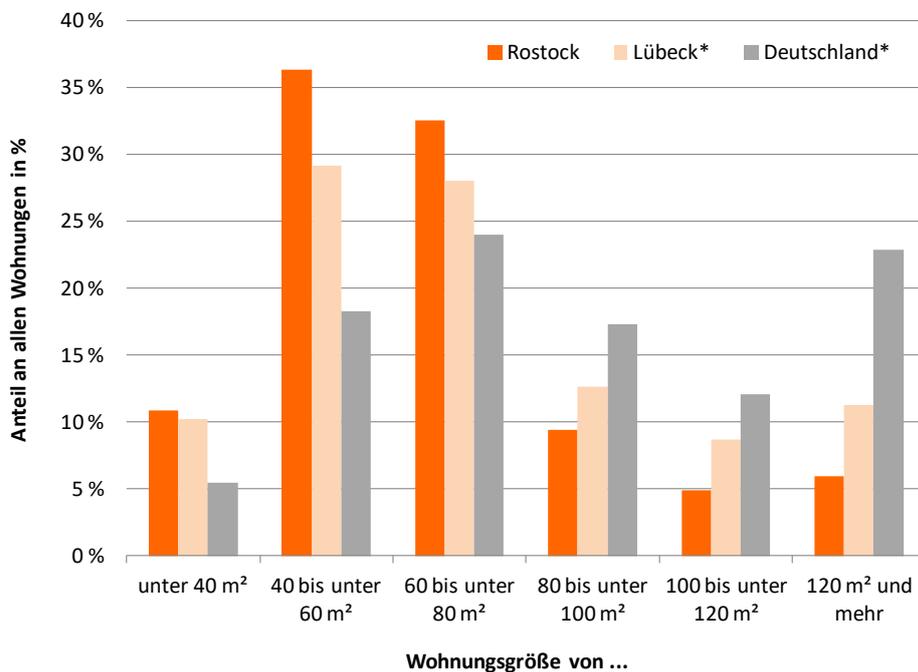
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**empirica**

Auch hier verdeutlicht der Vergleich mit Deutschland und anderen Städten den hohen Anteil an kleinen Wohnungen und den geringen Anteil an (sehr) großen Wohnungen. So liegt der Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in Deutschland (D) bei 13 % und in Lübeck (HL) bei 18 % (HRO: 28 %, MD: 17 %, EF: 13 %). Bei 3-Zimmer-Wohnungen wird der Unterschied etwas kleiner (D: 22 %, HL: 27 %, HRO: 35 %, MD: 33 %; 29 %). 4-Zimmer-Wohnungen sind in Rostock (23 %) so häufig wie in Deutschland (D: 25 %, HL: 28 %; MD: 31 %, EF: 32 %). Dafür ist der Bestand an Wohnungen mit fünf Zimmern (HRO: 14 %) und mehr, also die typische Familienwohnung, deutlich niedriger als dies im Bundesgebiet (40 %) oder in Lübeck (28 %) der Fall ist. Auch in Magdeburg (19 %) oder in Erfurt (22 %) gibt es – in Relation zum Wohnungsbestand – mehr Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Analog zu den Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl sind in Rostock Wohnungen mit kleinen Flächen überrepräsentiert (vgl. Abbildung 8). Fast die Hälfte der Wohnungen (47 %) in Rostock sind kleiner als 60 m<sup>2</sup>. In Deutschland trifft dies auf knapp ein Viertel (24 %) und in Lübeck auf 39 % aller Wohnungen zu. Bei den Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> entspricht der Anteil sowohl dem des Bundesgebiets (42 %) als auch der Hansestadt Lübeck (41 %). Bei den größeren Wohnungen (100 m<sup>2</sup> und mehr) wird deutlich, wo Rostock immer noch einen Aufholbedarf hat. So haben lediglich rund 11 % der Wohnungen eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr. In Deutschland trifft dies auf gut ein Drittel (35 %) beziehungsweise in Lübeck auf 20 % aller Wohnungen zu.

**Abbildung 8: Wohnungen nach Fläche in Rostock im Jahr 2019 und im Vergleich mit Lübeck und Deutschland**



Anmerkung: Für Lübeck und Deutschland liegen nur Angaben aus dem Zensus 2011 vor. Für Rostock stellte die kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Angaben des Jahres 2019 zur Verfügung.

Quelle: Zensus 2011, Hauptamt Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2019

**empirica**

### Barrierearme und barrierefreie Wohnungen

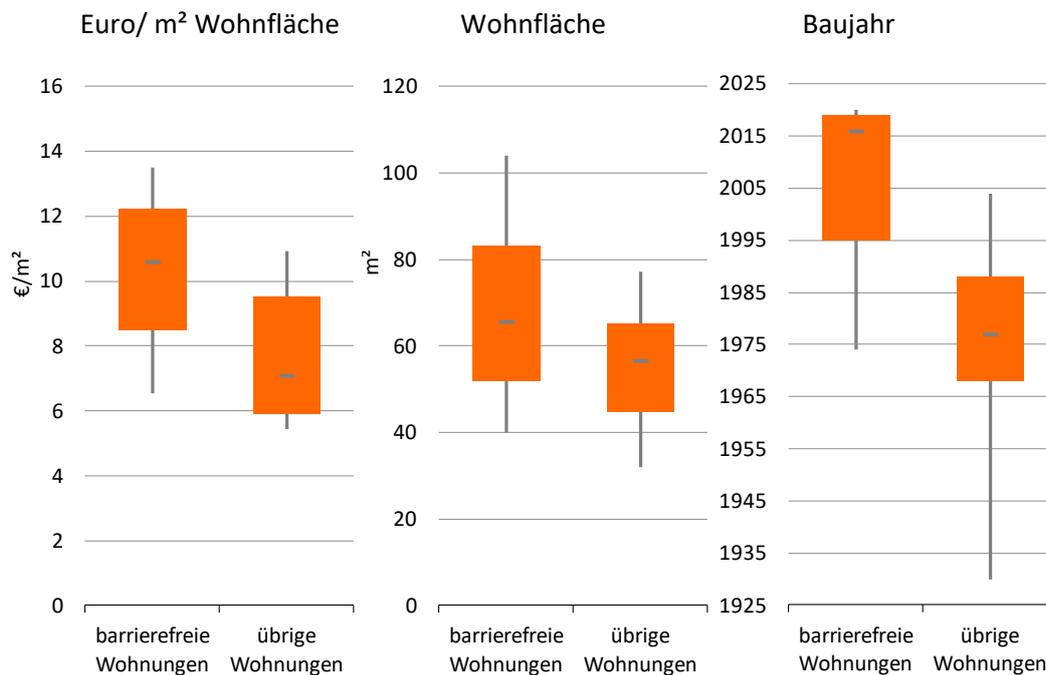
Eine statistische Quantifizierung von altengerechtem Wohnraum und ein Vergleich mit anderen Städten oder gar dem Bundesgebiet ist nicht möglich, da es dazu keine amtliche Statistik gibt und die Abgrenzung nach der engen Definition nach DIN 18040 sehr verschieden gehandhabt wird.

Aus diesem Grund wurden (auf Initiative des Arbeitskreises Mietspiegel) zunächst drei verschiedene Kategorien für den Begriff „Wohnen ohne Barrieren“ gebildet:

1. Barrierefrei nutzbare Wohnungen
2. Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl benutzbare Wohnungen
3. Eingeschränkt barrierefrei nutzbare Wohnungen<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Die DIN 18040-2 bestimmt die Grundlagen für die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen. Hierbei wird unterschieden in barrierefrei nutzbare Wohnungen und solche, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Es gibt darüber hinaus eine Reihe von Wohnungen, die nicht der Kategorie barrierefrei gemäß der DIN 18040-2 entsprechen, aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung für Menschen mit Einschränkungen zahlreiche Erleichterungen bieten. Diese Wohnungen sind selbst für Rollstuhlfahrer:innen interessant, da die Wohnungen nach

**Abbildung 9: Angebote barrierefreier Mietwohnungen vs. sonstiger Mietwohnungen in Rostock im Jahr 2019**



Erläuterung des Box-Plots siehe Seite 17.

Quelle: empirica-systeme (Marktdatenbank)

empirica

Nach der letzten Abfrage<sup>4</sup> bei den Rostocker Wohnungsbaugenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen fallen etwa 1 % der Wohnungen unter die Kategorie 1, weniger als 1 % unter die Kategorie 2 und rund 5 % auf die Kategorie 3. Insgesamt umfasst der Bestand an Wohnungen ohne Barrieren rund 4.120 Wohnungen, was einem Anteil von rund 6,5 % des Wohnungsbestandes der Unternehmen entspricht.

Barrierearme Wohnungen im Mittel fast 50 % teuer

Nach Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme) nach dem Merkmal „Barrierefreiheit“<sup>5</sup> lag der Anteil barrierefreier Mietwohnungen im Auswertungszeitraum zwischen dem 1. und 3. Quartal 2020 an allen angebotenen Mietwohnungen in Rostock bei 5,3 %. Damit ist das Angebot an barrierefreien Wohnungen etwas höher als in Erfurt (3,8 %), Magdeburg (3,6%) oder in Lübeck (4,1 %), aber zugleich niedriger als im Bundesgebiet (6,4 %).

einer Wohnungsanpassung weitgehend barrierefrei nutzbar und erreichbar sind. Es handelt sich um Wohnungen, die mit wenigen Stufen erreichbar sind und innerhalb der Wohnung bereits gute Nutzungsbedingungen aufweisen.

<sup>4</sup> Abfrage aus dem Jahr 2016 im Rahmen der Mietspiegelerhebung. Auf eine aktuelle Anfrage von empirica bei den großen Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften in der Stadt zum barrierefreien Wohnungsbestand hat bis Redaktionsschluss Ende Januar 2021 nur die WEG Marienehe geantwortet.

<sup>5</sup> Die Angaben zur Barrierefreiheit sind Angaben der Verkäufer:innen bzw. Vermieter:innen. Über diese Angaben können Aussagen zu Trends in Rostock gemacht werden.

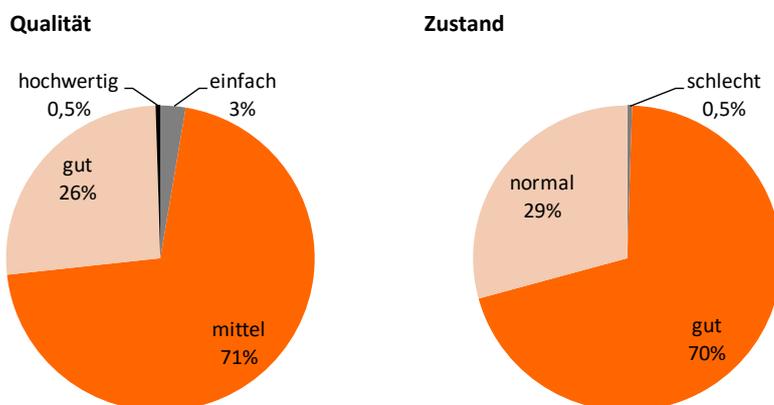
Die barrierefreien Mietwohnungen in Rostock sind im Vergleich zu den übrigen Wohnungen deutlich jünger. Das mittlere Baujahr (Median<sup>6</sup>) barrierefreier Wohnungen bei Mietwohnungen ist das Jahr 2016 (vgl. Abbildung 9). Bei den angebotenen Mietwohnungen besteht zudem zwischen barrierefreien Wohnungen und den übrigen Wohnungen ein sehr großer Altersunterschied. Das ist ein Hauptgrund für die größeren Preisunterschiede. So sind die Medianmieten für barrierefreie Wohnungen mit 10,60 Euro/ m<sup>2</sup> 51% höher als die übrigen Mietwohnungen (7,- Euro/ m<sup>2</sup>). Dabei gibt es die günstigsten barrierefreien Wohnungen in Rostock für 6,50 Euro/ m<sup>2</sup>.

### Qualität und Zustand der angebotenen Mietwohnungen

Eine Auswertung der empirica-Preisdatenbank nach Ausstattung und Sanierung der angebotenen Mietwohnungen im Geschoss zeigt, dass der Großteil der Wohnungen mindestens über eine gute Qualität verfügt und sich wenigstens in einem marktfähigen normalen Zustand – d. h. ohne Renovierungsbedarf – befindet (vgl. Abbildung 10).

Mehr als ein Viertel (27 %) der Wohnungen werden in Rostock in guter (26 %) oder höherwertiger Qualität (1 %) angeboten. Dieser Anteil ist im Bundesgebiet (32 %), in Magdeburg (28 %) und in Erfurt (31 %) höher und in Lübeck etwas (21 %) etwas niedriger. Ähnlich stellt sich der Zustand der Wohnungen dar. So sind in Rostock 70 % der angebotenen Wohnungen in einem normalen Zustand (D: 66 %, MD: 49 %, EF: 56 % bzw. HL: 73 %) und 29 % in einem guten Zustand (D: 33 %, MD: 50 %, EF: 43 % HL: 26 %).

**Abbildung 10: Qualität und Zustand des Mietgeschosswohnungsbestandes in Rostock im Jahr 2019**



Quelle: empirica-systeme (Marktdatenbank)

**empirica**

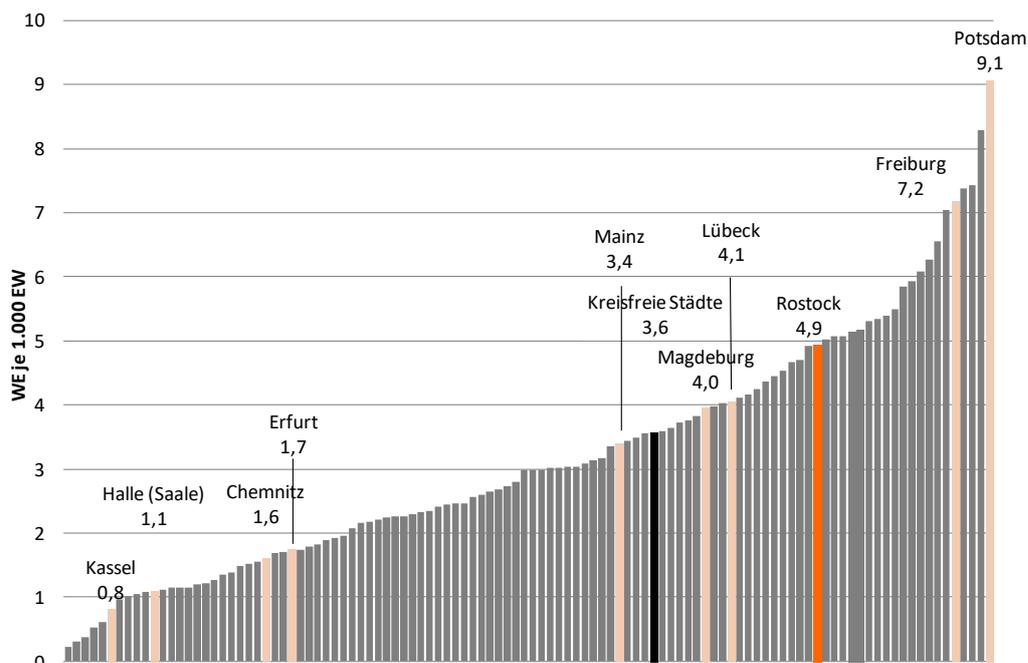
<sup>6</sup> Der Median ist ein Mittelwert der Preisverteilung. 50 % des Angebots sind günstiger als der Median, 50 % sind teurer. Im Vergleich mit dem arithmetischen Mittel ist der Median weniger beeinflusst von Ausreißern.

## 2.2.2 Bautätigkeit, Preise und Mieten

Im Jahr 2019 wurden in Rostock 1.033 Wohnungen fertiggestellt. Hierin sind Fertigstellungen im Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, aber keine Wohnheime, inbegriffen. Dieses Volumen entspricht mehr als fünf Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner:innen (vgl. Abbildung 11).

Rege Bautätigkeit, vor allem bei Geschosswohnungen

**Abbildung 11: Wohnungsbautätigkeit in den kreisfreien Städten in Deutschland je 1.000 Einwohner:innen im Jahr 2019**



Anmerkung: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt (Baumaßnahmen und Neubau), dabei beziehen sich die Angaben auf Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime).

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

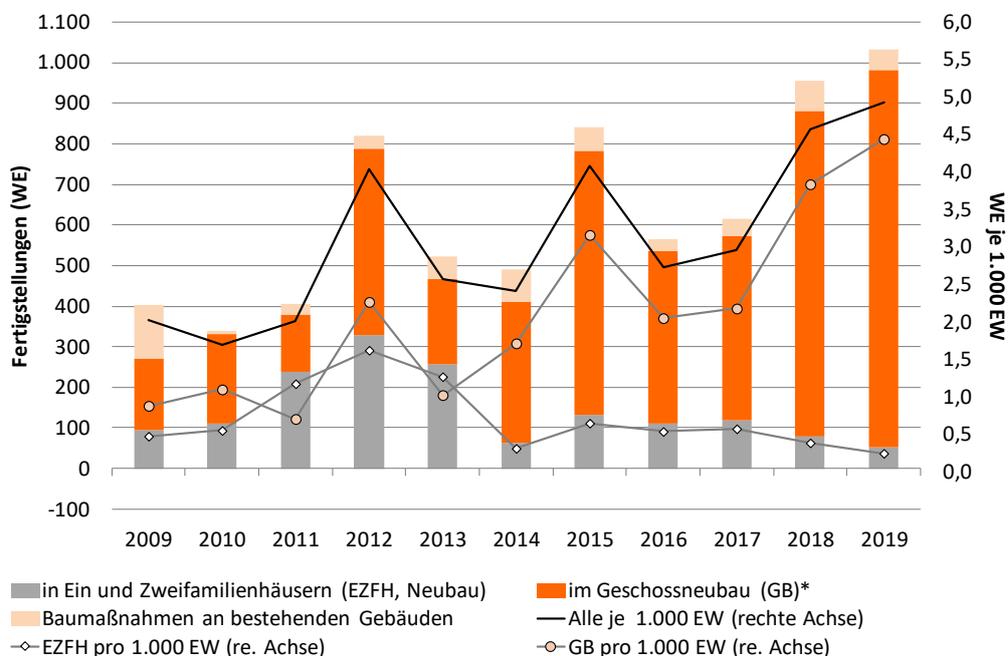
Damit liegt die Bautätigkeit (4,9 WE/ 1.000 EW) in der Hanse- und Universitätsstadt im Vergleich mit den größeren Städten in Deutschland im unteren Spitzenfeld. Unter den elf größeren Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen in den östlichen Bundesländern<sup>7</sup> rangiert Rostock nach Potsdam (9 WE/ 1.000 EW) auf Rang zwei. Im Vergleich mit anderen kreisfreien Städten vergleichbarer Größe in Deutschland wurden am wenigsten Wohnungen – bezogen auf die Einwohner:innenzahl – in Kassel (0,8 WE/ 1.000 EW) und in Halle (1,1 WE/ 1.000 EW) fertig gestellt. In der Hansestadt Lübeck wurden bezogen auf die Einwohner:innen 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen fertig gestellt. Das waren mehr als im Mittel aller kreisfreien Städte (3,6 WE/ 1.000 EW), aber weniger Wohnungen als in Rostock.

Die Bauaktivität lag im Jahr 2019 (1.033 WE bzw. 4,9 WE/ 1.000 EW) über dem langjährigen Mittelwert (2009 bis 2018) von 577 Wohneinheiten (2,9 WE/ pro 1.000 EW). In den

<sup>7</sup> Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle (Saale), Jena, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Salzgitter

vergangenen zehn Jahren entstanden rund ein Viertel aller neuen (Neubau) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sinkt seit – abgesehen von 2015 – seit dem Jahr 2012 fast kontinuierlich und ist im Jahr 2019 nahezu vollständig zum Erliegen gekommen (vgl. Abbildung 12).

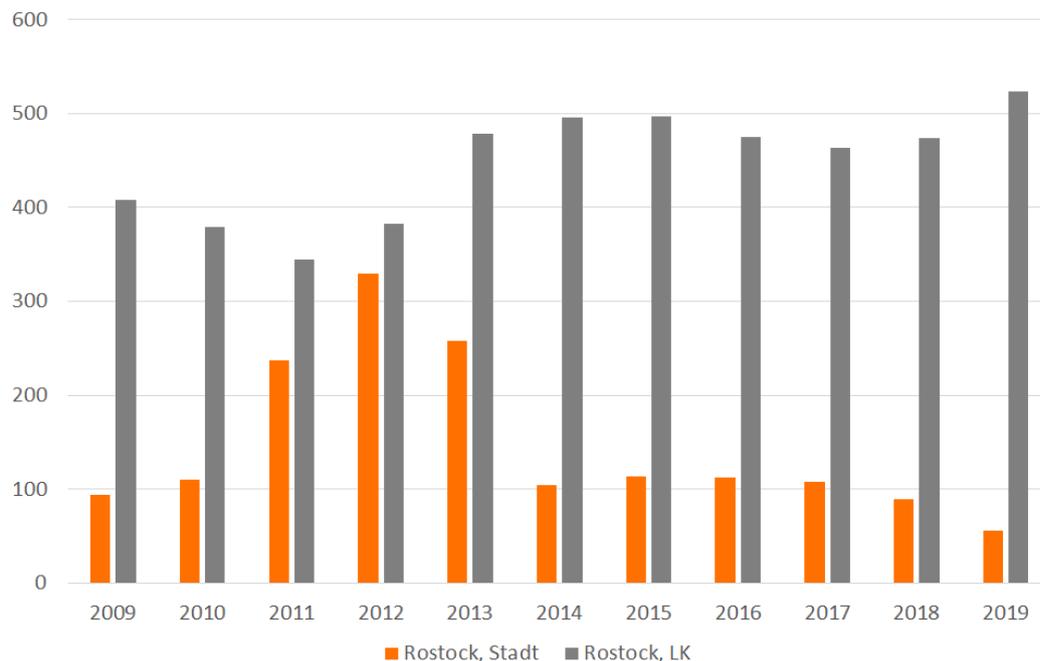
**Abbildung 12: Wohnungsneubau in Rostock, 2009 bis 2019**



Anmerkung: Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen in Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Fortschreibung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle **empirica**

Im Gegensatz dazu ist die Zahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Rostock seit dem Jahr 2011 wieder auf zuletzt über 500 Einheiten p.a. angestiegen (vgl. Abbildung 13). Betrug die Differenz 2011 zwischen den Landkreis und der kreisfreien Stadt beim Ein- und Zweifamilienhausbau noch 45 %, so ist sie auf fast 1000 % im Jahr 2019 angestiegen. Der verstärkte Neubau ist Auslöser oder Folge der gestiegenen Abwanderung in das Umland.

**Abbildung 13: Anzahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

In den letzten beiden Jahren wurden weitaus mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in den Jahren zuvor. Dies ist im Stadtgebiet zu sehen: An zahlreichen zentralen Standorten wird neu gebaut oder sind Projekte in Planung. Zudem wird in den kommenden Jahren die Bautätigkeit in Rostock voraussichtlich weiter ansteigen. So sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung großer neuer Wohnbaustandorte bereits vorangeschritten und im Jahr 2019 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 1.332 neue Wohnungen genehmigt. Das sind zwei Drittel mehr als im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre (2009 bis 2018: knapp 800 WE p.a.)

### Mieten und Kaufpreise

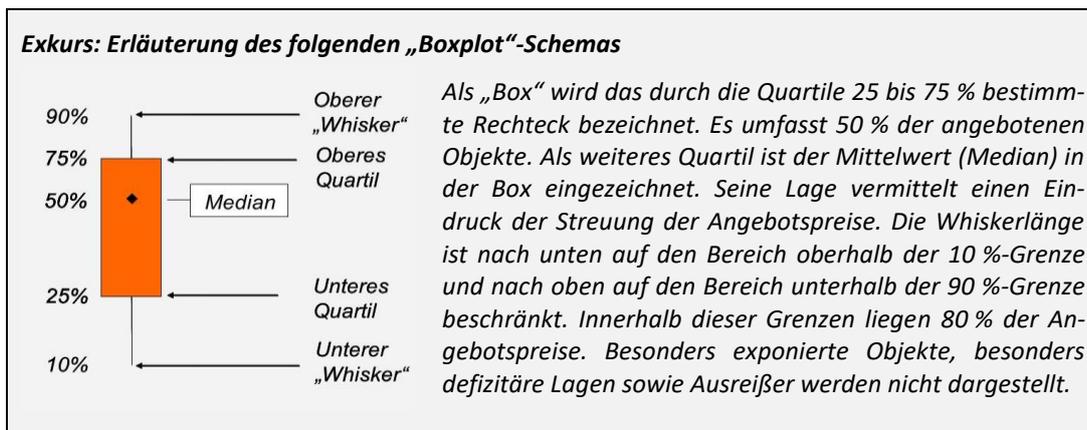
Die steigende Nachfrage in Rostock führt zusammen mit der nicht in gleichem Maße steigenden Bautätigkeit zu sinkenden Leerständen und steigenden Preisen.

Angebotsmieten:  
+15 % seit 2016

Der Medianangebotspreis für Mietwohnungen (alle Baujahre inkl. Neubau) ist seit 2016 um knapp 15 % gestiegen. Das ist Folge des deutlichen Anstiegs zwischen den Jahren 2016 und 2018 (um 18 %). Im Jahr 2018 wurden die Hälfte der Mietwohnungen in Rostock für mehr als 7,50 Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angeboten. 2019 gaben die

Stagnierende bis  
sinkende Mieten seit  
2018

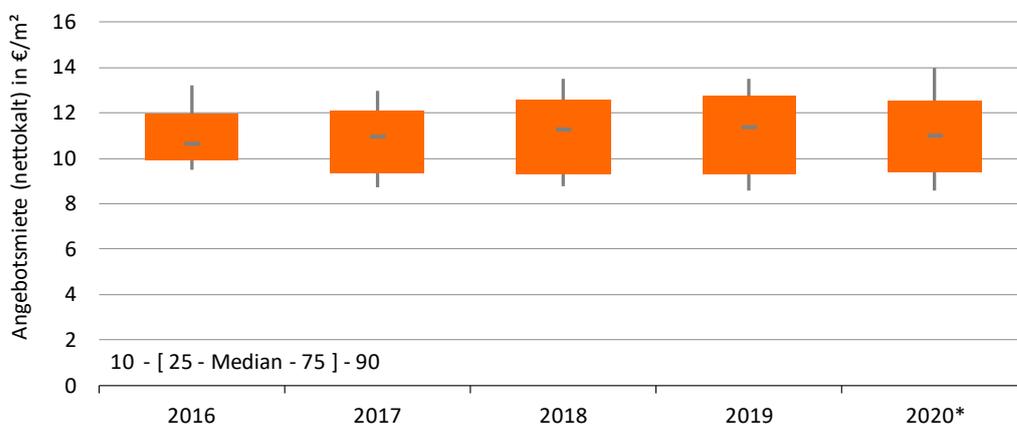
Mieten (Median) auf 7,25 Euro/ m<sup>2</sup> nach und zogen im Jahr 2020<sup>8</sup> wieder etwas, auf 7,32 Euro/ m<sup>2</sup>, an.



Im Wohnungsneubau sind die absoluten Mietpreisanstiege deutlich höher, aber die relative Entwicklung moderater. Seit 2016 stiegen im Neubausegment die mittleren Mieten um 0,40 Euro/ m<sup>2</sup> (bzw. um 3 %). Die Hälfte der Wohnungen im Neubau wird für mehr als 11,- Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angeboten. Die untersten 10 % der Wohnungen wurden zu 8,60 Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt und weniger angeboten und 10 % der Wohnungen ab 14,00 Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt (vgl. Abbildung 14). Die Phase stetiger Mietpreisteigerung scheint gestoppt. Im aktuellen Jahr (2020) gaben die Medianmieten leicht nach.

Mieten im Neubau:  
nur +3 % seit 2016

**Abbildung 14: Angebotsmieten für Mietwohnungen im Neubau, 2016 bis 2020**



\* bis 3. Quartal 2020

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

**empirica**

Günstiger sind die Wohnungen im Bestand. Hier wurden in den ersten drei Quartalen im Jahr 2020 die Hälfte der Wohnungen unter 7,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angebo-

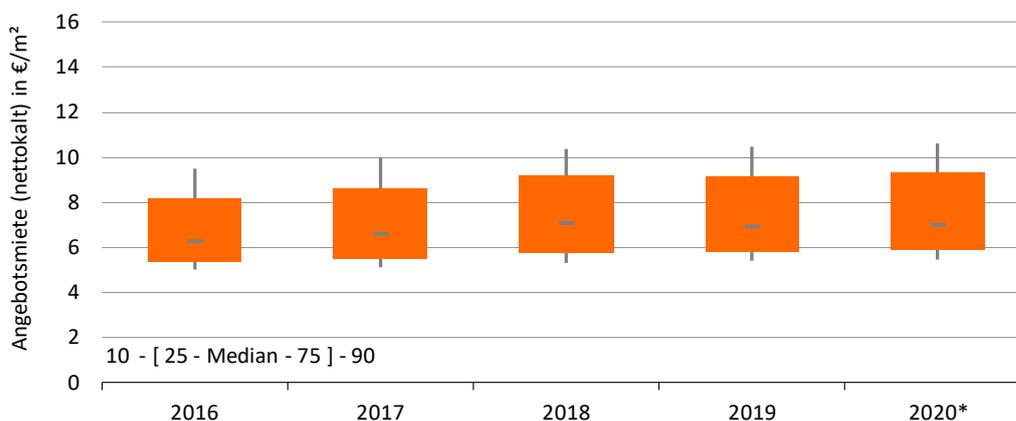
<sup>8</sup> Hier wie im Folgenden liegen die Preisdaten des Jahres 2020 nur für die ersten drei Quartale vor.

ten, 10 % unter 5,45 Euro/m<sup>2</sup>. Ein Viertel der Wohnungen wird im Bestand zu 9,30 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt und mehr angeboten sowie 10 % zu 9,30 Euro/m<sup>2</sup> und mehr. Im Bestand fällt auf, dass sich die Steigerungsraten in Abhängigkeit des Preis-segments nahezu parallel entwickeln. So lag die jährliche Mietpreissteigerung der Medianmieten (seit 2016) mit 2 % im selben Bereich wie 10 % und 25 % der niedrigsten Angebote (vgl. Abbildung 15).

Das deutet darauf hin, dass langsam wieder ein Preis- und ein Qualitätswettbewerb stattfindet. In einem sich anspannenden Wohnungsmarkt steigen zuerst die höherpreisigen Mieten und zeitlich versetzt ziehen die Mieten im unteren Preissegment nach. Im späteren Verlauf nähern sich die Mieten (unteres und oberes Segment) an. Diese Annäherung der niedrigen Mieten an die höheren Mieten ist nicht mehr zu beobachten. Das zeigt auch der Vergleich der Standardabweichung<sup>9</sup> der Angebote, sie betrug im Jahr 2016 1,78 Euro/m<sup>2</sup> und im Jahr 2020 2,13 Euro/m<sup>2</sup>. Wenngleich der Mietwohnungsmarkt in Rostock noch angespannt ist, verschärft sich die Situation gegenwärtig nicht mehr.

Bestandsmieten  
stagnieren

**Abbildung 15: Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand, 2016 bis 2020**



\* bis 3. Quartal 2020

Quelle: Preisdatenbank (empirica-systeme)

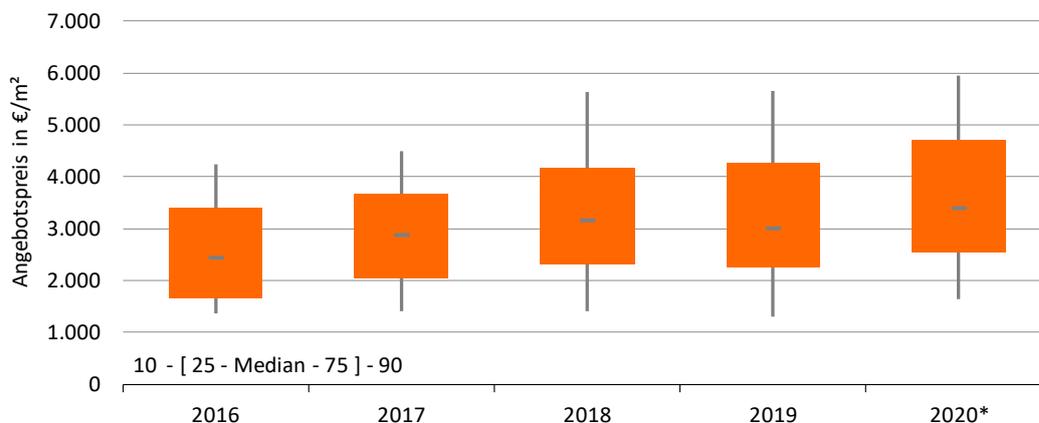
empirica

Wie in anderen Städten und in Deutschland insgesamt sind die Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen (ETW) stärker gestiegen als die Angebotsmieten für Mietwohnungen. Der Medianangebotspreis aller Baujahre ist seit 2016 um rund 39 % gestiegen. Im Jahr 2020 wurde die Hälfte aller Eigentumswohnungen in Rostock für mehr als 3.400 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 16). Anders als bei den Mietwohnungen steigen hier die Preise stetig.

Angebotspreise ETW:  
+39 % seit 2016

Dabei gibt es erhebliche räumliche Abweichungen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Median-Angebotspreis zum Beispiel in Hohe Düne (5.100 Euro/m<sup>2</sup>) und in Warnemünde (5.650 Euro/m<sup>2</sup>) deutlich über 5.000 Euro/m<sup>2</sup>. Auch in Stadtmitte (3.850 Euro/m<sup>2</sup>) und in Gielsdorf (3.700 Euro/m<sup>2</sup>) lag der Median über dem Rostocker Durchschnitt.

<sup>9</sup> Ein Maß für die Streuung, also die durchschnittliche Entfernung aller Angebotsmieten von der Durchschnittsangebotsmiete.

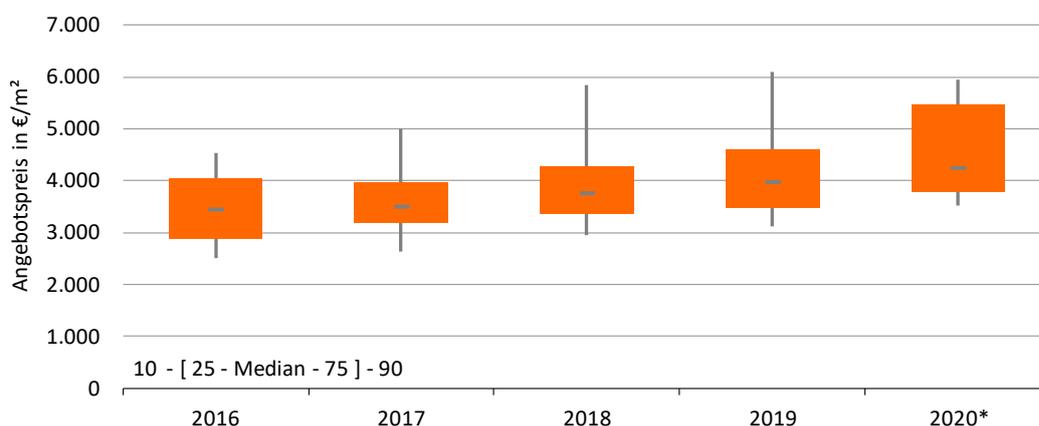
**Abbildung 16: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (alle Baujahre), 2016 bis 2020**

\* 1. Halbjahr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Im Wohnungsneubau führt die steigende Nachfrage trotz steigendem Neubau zu Preissteigerungen: Der Medianangebotspreis für neue Eigentumswohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist im Zeitraum 2016 bis 2020 um 23 % von rund 3.450 auf rund 4.200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angestiegen. Die günstigsten 10 % der angebotenen Eigentumswohnungen (Neubau) werden zu 3.550 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehungsweise weniger angeboten und die teuersten 10 % ab rund 5.950 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Abbildung 17).

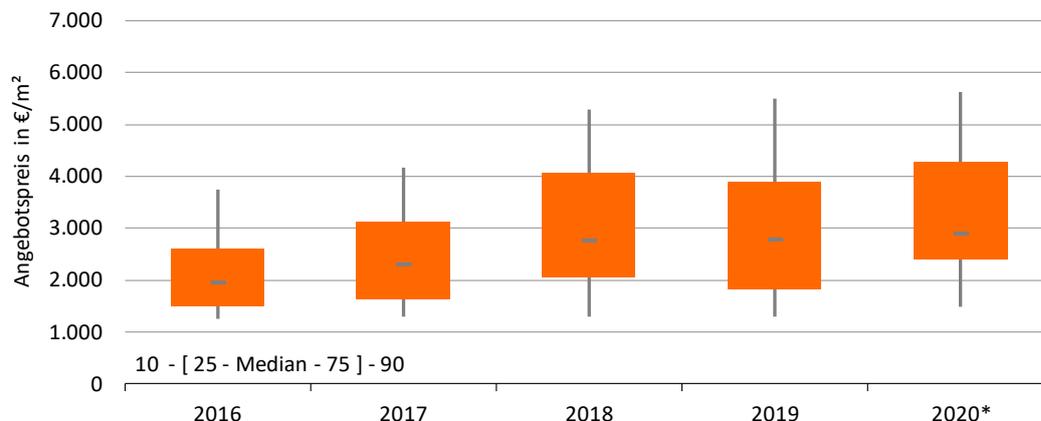
**Abbildung 17: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau, 2016 bis 2020**

\* bis 3. Quartal 2020

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Der Angebotspreis für Bestandswohnungen stieg im gleichen Zeitraum (2016 bis 2020) stärker (relativ) als für Wohnungen im Neubausegment. Über die Hälfte der Eigentumswohnungen im Bestand wurde Mitte 2020 in Rostock zu 2.900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Damit stieg das mittlere Preisniveau seit 2016 um rund 48 %. Die mittleren 80 % der angebotenen Bestandswohnungen wurden zwischen 1.500 und 5.650 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 18).

**Abbildung 18: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016 bis 2020**

\* bis 3. Quartal 2020

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

### 2.2.3 Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist in Rostock wie in vielen anderen deutschen Städten ein Thema. In angespannten Märkten haben es Haushalte mit geringem Einkommen häufig schwer, angemessene Wohnungen zu preisgünstigen Mieten zu finden.

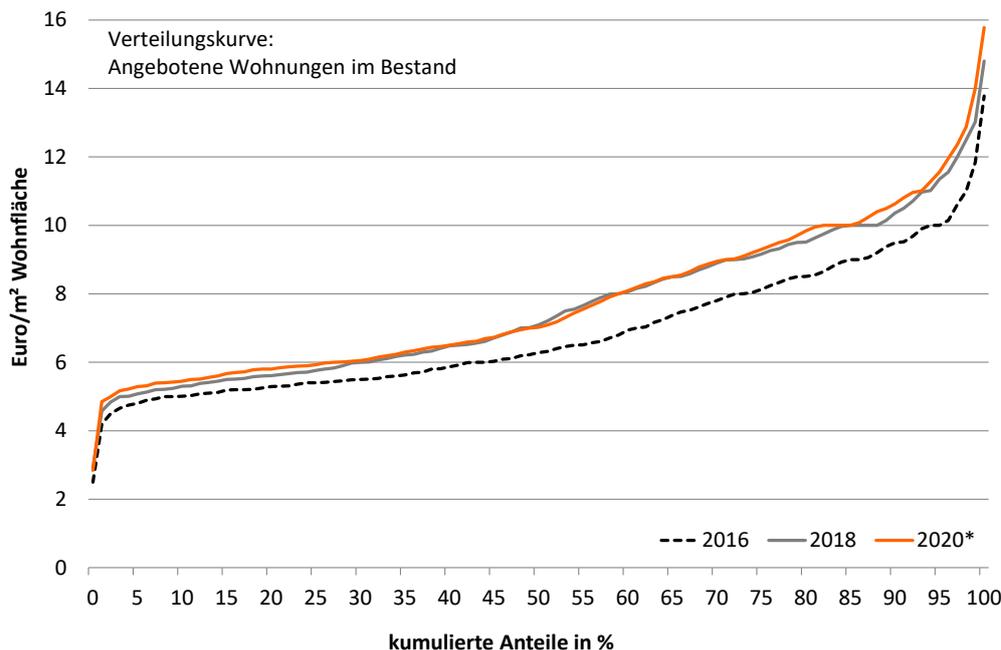
In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Preisniveau von 2016 bis 2020 im Median um gut 15 % nettokalt angestiegen. Mit einer Medianmiete in Höhe von 7,- Euro/m<sup>2</sup> (im Bestand; vgl. Abbildung 19) ist das Mietniveau im Vergleich zu den höchstzulässigen Mieten bei der Erstvermietung von geförderten belegungsgebundenen Wohnungen (6,60 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 7,40 Euro/m<sup>2</sup>)<sup>10</sup> noch moderat. 53 % aller angebotenen Mietwohnungen (ohne Neubau) wurden im Jahr 2020 unter 7,40 Euro/m<sup>2</sup> oder weniger (nettokalt) angeboten<sup>11</sup> und 42 % der Mietwohnungen unter 6,60 Euro/m<sup>2</sup>. Im zeitlichen Vergleich und bei der Analyse der Verteilungskurve fällt auf, dass sich die Preissteigerungen im Wesentlichen auf den Zeitraum zwischen 2016 und 2018 beschränken (vgl. Abbildung 19). Zwischen 2018 und 2020 sind nur noch vereinzelt Preissteigerungen im Bestand festzustellen.

Seit 2018 nur noch moderate Mietsteigerungen im Bestand

<sup>10</sup> In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darf bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als 6,60 Euro/m<sup>2</sup> je Wohnfläche im 1. Förderweg und 7,40 Euro/m<sup>2</sup> im zweiten Förderweg.

<sup>11</sup> Der genaue Wert liegt bei 7,33 Euro/m<sup>2</sup>.

**Abbildung 19: Verteilungskurven der Angebote nach Miethöhe in Rostock in den Jahren 2016, 2018 und 2020**



Anmerkung: Für 2020 lagen zum Berichtsstand Daten bis zum 3. Quartal 2020 vor.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

**empirica**

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. So kann Wohnraum selbst in Kommunen mit einem sehr hohen Anteil an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen für alle Haushalte bezahlbar sein, wenn gleichzeitig hinreichend Wohnungen verfügbar sind und das Preisniveau niedrig ist. Diese Situation trifft sogar – trotz der aktuellen Diskussion über die zunehmende Unbezahlbarkeit des Wohnens – für sehr viele strukturschwächere Regionen in Deutschland zu. Die Bezahlbarkeit unterscheidet sich zwischen den Regionen.

Bezahlbarer Wohnraum ist unbestimmter Rechtsbegriff

Gleichwohl kommt die Definition von Bezahlbarkeit nicht ohne normative Grundprämissen aus. Zum Teil werden dafür Mietbelastungsquoten herangezogen (z. B. 30 %). Das hat den Nachteil, dass der Wohnraum bei einkommensstärkeren Haushalten mit der Belastungsquote von über 30 % als nicht bezahlbar gilt.

Definition erfordert normative Grundprämissen

Eine andere Möglichkeit ist, im Rahmen einer Residualwertbetrachtung an drei verschiedenen Haushaltstypen zu zeigen, wie viel Geld einem bestimmten Haushaltstyp in Abhängigkeit des Einkommensniveaus<sup>12</sup> nach Abzug aller Kosten für den Lebensunterhalt für die Anmietung einer Wohnung übrig bleibt. Bei den einkommensschwachen

Abgrenzung des bezahlbaren Segments über Residualwertrechnung

<sup>12</sup> Zur Abgrenzung der verwendeten Einkommensklassen „einkommensschwach“, „mittleres Einkommen“, „einkommensstark“ vgl. Abschnitt 3.1

Haushalten wird unterstellt, dass die Haushaltstypen weniger als 70 % des Medianeinkommens (differenziert nach Haushaltstyp) zur Verfügung haben. Die Kosten zur Sicherung des Lebensunterhalts aus den aktuellen Regelsätzen der Grundsicherung werden dabei als Referenzgröße herangezogen und es wird unterstellt, dass der einkommensschwache Haushalt den 1-fachen Regelsatz zur Sicherung seines Lebensunterhalts benötigt. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen wird unterstellt, dass sie zur Sicherung der Lebenshaltungskosten das 1,5-Fache der Regelsätze benötigen und über das Medianeinkommen (differenziert nach Haushaltstyp) verfügen. Einkommensstarke Haushalte verfügen über mindestens das 1,5-Fache des Medianeinkommens (differenziert nach Haushaltstyp) und benötigen das 2-Fache des Regelsatzes zur Deckung der Lebenshaltungskosten.

Aus den Differenzen und im Vergleich mit den Bestandsmieten beziehungsweise den Angebotsmieten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird deutlich, wie viel Wohnfläche verschiedene Haushalte konsumieren könnten. Reicht das Einkommensniveau aus, um entsprechend großen Wohnraum (z. B. nach den Wohnflächengrenzen der Richtlinien im sozialen Wohnungsbau) anzumieten, gilt Wohnraum als bezahlbar. Diese Modellrechnung wird (beispielhaft) an drei verschiedenen Haushaltstypen durchgeführt:

- alleinerziehende Elternteile (kurz: Alleinerziehende)
- Paare mit Kindern
- verrentete Ein-Personen-Haushalte

. In Tabelle 1 sind ausgewählte Konstellationen (in Abhängigkeit des Alters und der Anzahl der Kinder im Haushalt) für die aktuelle mittlere Angebotsmiete (7,- Euro/m<sup>2</sup>) plus 3,- Euro/m<sup>2</sup> für die Neben- und Heizkosten dargestellt. Die aktuelle Angebotsmiete liegt damit zwischen den Grenzen der aktuellen Förderrichtlinie (1. Förderweg: 6,60 Euro/m<sup>2</sup> bis 2. Förderweg: 7,40 Euro/m<sup>2</sup>). Die dargestellten Einkommen wurde aus den Angaben der Bürgerbefragung<sup>13</sup> abgeleitet (Median der Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstyp) und mit Faktor 0,7 (einkommensschwach), 1,0 (mittleres Einkommen) oder 1,5 (einkommensstark) multipliziert.

---

<sup>13</sup> Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2019

**Tabelle 1: Bezahlbarer Wohnraum für ausgewählte Wohnungsnachfragerde**

	Flächengrenze <sup>1</sup>	Einkommen (unterstellt) <sup>2</sup>	Lebensunterhalt (unterstellt) <sup>3</sup>	restl. Einkommen u.a. für Miete	Bestandsmiete	Neuvertragsmiete
<b>Alleinerziehendes Elternteil<sup>5</sup></b>						
einkommensschwach		1.295 €	760 €	535 €	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>53 m<sup>2</sup></b>
mittleres Einkommen	<b>60 m<sup>2</sup></b>	1.850 €	1.140 €	710 €	<b>78 m<sup>2</sup></b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>
einkommensstark		2.775 €	1.520 €	1.255 €	<b>131 m<sup>2</sup></b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>
<b>Paar mit zwei Kindern<sup>6</sup></b>						
einkommensschwach		2.800 €	1.457 €	1.343 €	<b>146 m<sup>2</sup></b>	<b>134 m<sup>2</sup></b>
mittleres Einkommen	<b>90 m<sup>2</sup></b>	4.000 €	2.186 €	1.815 €	<b>198 m<sup>2</sup></b>	<b>181 m<sup>2</sup></b>
einkommensstark		6.000 €	2.914 €	3.086 €	<b>336 m<sup>2</sup></b>	<b>308 m<sup>2</sup></b>
<b>1-verrenteter Singlehaushalt</b>						
einkommensschwach		980 €	432 €	548 €	<b>57 m<sup>2</sup></b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>
mittleres Einkommen	<b>45 m<sup>2</sup></b>	1.400 €	648 €	752 €	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>
einkommensstark		2.100 €	864 €	1.236 €	<b>129 m<sup>2</sup></b>	<b>123 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Flächengrenzen lt. Richtlinie (WoBauSozRL), <sup>2,3</sup> angepasster Regelsatz (Stand Januar 2020) zur Bestimmung der Einkommenskategorien und des Lebensunterhalts für den jeweiligen Haushalt, <sup>4</sup> Bestandsmiete: berechnet nach den Grenzen des Mietspiegels 2019 (abhängig von der Wohnungsgröße zwischen 5,81 Euro/m<sup>2</sup> und 6,56 Euro/m<sup>2</sup> plus 3,- Euro/m<sup>2</sup> Nebenkosten); Neuvertragsmiete: Medianangebotsmiete ohne Neubau (1. bis 3. Quartal 2020) in Höhe von 7,02 Euro/m<sup>2</sup> zzgl. 3,- Euro/m<sup>2</sup> Heizkosten bzw. Nebenkosten, <sup>5</sup> Ein Kind im Alter zwischen 14 bis 18 Jahre, <sup>6</sup> Ein Kind im Alter zwischen 6 und 14 Jahren und ein Kind zwischen 14 und 18 Jahren.

Quelle: Richtlinie Wohnungsbau Sozial - Technische Förderbestimmungen MV, Regelsätze gültig ab Januar 2018, Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2019 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Mietspiegel 2019, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Berechnungen **empirica**

### Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „Alleinerziehendes Elternteil“

Bei alleinerziehenden Elternteilen zeichnet sich ein ungünstiges Bild ab. Zwar ist für alleinerziehende Elternteile mit einem Kind und mit mittlerem oder hohem Einkommen die Finanzierbarkeit einer adäquaten Wohnungsgröße möglich. Das trifft bei den einkommensschwachen alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind nur zu, wenn das Kind nicht älter als sechs Jahre ist. Ist das Kind älter, ist die Finanzierbarkeit einer adäquaten Wohnung eingeschränkt.

Die aus den Regelsätzen abgeleiteten Kosten für die Lebenshaltung belaufen sich bei einkommensschwachen Alleinerziehenden mit einem Kind (älter als 14 Jahre) auf 760 Euro im Monat. 70 % des Medianeinkommens von Alleinerziehende entsprechen 1.295 Euro. Dementsprechend verbleiben 535 Euro für die Miete. Bei einem bestehenden Vertrag bei einer Bestandsmiete von 6,05 Euro/m<sup>2</sup> (mittlere Miete aus Mietspiegel für 45 bis 60 m<sup>2</sup> große Wohnungen berechnet) und 3,- Euro/m<sup>2</sup> für die Neben- und Heizkosten sind 59 m<sup>2</sup> bezahlbar. Im Falle eines Umzugs bei einem Neuvertrag sind nur noch 53 m<sup>2</sup> bezahlbar. Das sind weniger als in der Flächengrenze der Förderrichtlinien (60 m<sup>2</sup>). Um über angemessen Wohnraum verfügen zu können darf die Miete maximal 5,91 Euro/m<sup>2</sup> betragen. Das trifft in Rostock auf knapp ein Viertel der angebotenen Wohnungen zu (Innerhalb der drei Quartale im Jahr 2020 wurden 24 % der Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt zu 5,90 Euro/m<sup>2</sup> oder weniger angeboten).

Adäquate Wohnungen für einkommensschwache Alleinerziehende kaum finanzierbar

Bei Alleinerziehenden mit zwei Kindern ist weder für die einkommensschwachen noch für die Elternteile mit mittleren Einkommen eine adäquate Wohnung zum Medianpreis finanzierbar. Mit zunehmendem Alter der Kinder wird es zudem auch für die einkommensstarken Elternteile finanziell enger. Bei Alleinerziehenden mit drei oder mehr Kindern kann sich – unabhängig vom Einkommen – in der Regel kein Elternteil mehr mit adäquater Wohnfläche zum Medianpreis versorgen. Das trifft auch auf Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu. Bei Mieten in Höhe von 6,60 Euro/m<sup>2</sup> können sich Alleinerziehende mit drei und mehr Kindern in der Regel keinen angemessenen Wohnraum (90 bis 110 m<sup>2</sup>) finanzieren. Rund 7 % der Alleinerziehenden in Rostock haben drei oder mehr Kinder (0,4 % aller Haushalte). Einkommensschwache Alleinerziehende mit drei oder mehr Kindern haben nach Abzug der Lebenshaltungskosten vom Nettoeinkommen rechnerisch ein negatives Einkommen und können sich daher keine Wohnung ohne Unterstützung finanzieren.

Die Mehrzahl der Alleinerziehenden hat ein Kind (70 %) oder zwei Kinder (24 %). Je nach Haushaltsgröße gilt eine Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> als angemessen. Die Finanzierung des angemessenen Wohnraums stellt in der Regel weder für Alleinerziehende mit einem Kind und mittlerem Einkommen noch bei einkommensstarken Alleinerziehenden eine Herausforderung dar. Lediglich die einkommensschwachen Alleinerziehende stoßen an Grenzen. So verfügen zum Beispiel einkommensschwache Alleinerziehende je nach Alter des Kindes über ein Resteinkommen zwischen 535 Euro (Kind älter als 14 Jahre) und 613 Euro (Kind unter 6 Jahren). Bei einem Kind unter 6 Jahren ist die Finanzierung einer 68 m<sup>2</sup> großen Wohnung bei Mietspiegelmiete möglich (angemessener Bedarf 60 m<sup>2</sup>). Werden die Kinder älter, steigt der Lebenshaltungsbedarf und dem Haushalt verbleiben nur noch 535 Euro für die Finanzierung der Wohnung. Bei einer Mietspiegelmiete (6,05 Euro/m<sup>2</sup>) können damit nur noch 59 m<sup>2</sup> finanziert werden. Für die angemessene Versorgung dieses Haushaltstyps mit angemessener Wohnfläche dürfe die Wohnungsmiete maximal 5,92 Euro/m<sup>2</sup> (Netto) betragen. Knapp ein Viertel der im Jahresverlauf (1. bis 3. Quartals 2020) angebotenen Wohnungen liegen unter dieser Schwelle.

Bei Alleinerziehenden mit zwei Kindern ist die Situation bei den einkommensschwachen Alleinerziehenden und auch bei den Alleinerziehenden mit mittleren Einkommen (Wohnflächenbedarf: 75 m<sup>2</sup>) angespannt. Sie können sich weder am Markt (7,- Euro/m<sup>2</sup>) noch im geförderten Wohnungsbau (6,60 Euro/m<sup>2</sup>) mit adäquatem Wohnraum versorgen. Am schwierigsten ist die Situation bei den einkommensschwachen Alleinerziehenden mit zwei Kindern zwischen 14 und 18 Jahren. Ihnen stehen im Mittel nach Abzug der Lebenshaltungskosten lediglich 207 Euro zur Verfügung. Damit sind rechnerisch noch nicht einmal die Nebenkosten (3,- Euro/m<sup>2</sup>) einer 75 m<sup>2</sup> großen Wohnung bezahlbar.

### **Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „Paare mit zwei Kindern“**

Bei Paaren mit zwei Kindern ist die Situation in Bezug auf die Angemessenheit in der Regel entspannt. Ein einkommensschwacher Paarhaushalt mit einem Kind bis neun Jahre und einem Kind bis 18 Jahre benötigt zur Sicherung der Lebenshaltungskosten jeden Monat rund 1.457 Euro, während diesem Haushalt bei rund 70 % des Medianeinkommens 2.800 Euro zur Verfügung stehen. Damit verbleiben 1.343 Euro für die Finanzierung einer Wohnung. Bei einer Neuanmietung (rund 10,- Euro/m<sup>2</sup>, inkl. Nebenkosten) sind das maximal 134 m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Das sind rund 44 m<sup>2</sup> mehr als die Förderrichtlinie (Fördergrenze 90 m<sup>2</sup>) vorsieht. Haushalte mit mittleren Einkommen können sich rund 181 m<sup>2</sup> Wohnflächen finanzieren und einkommensstarke Haushalte sogar 308 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 1).

Wohnungen in adäquater Größe für alleinerziehende Elternteile mit zwei und mehr Kindern kaum bezahlbar

Angemessener Wohnraum für Paare mit zwei Kindern in der Regel finanzierbar.

Sofern das Einkommen allerdings unter 60 % des Medianeinkommens sinkt, verbleiben den Paarhaushalten mit zwei Kindern maximal 2.360 Euro (59% des Nettomedianeinkommens). Werden die Lebenshaltungskosten für zwei Erwachsene und zwei Kinder (im Alter von 14 bis 18 Jahren) berücksichtigt verbleiben 903 Euro im Monat für die Finanzierung der Wohnung. Damit ist im bestehenden Vertrag eine angemessene Wohnfläche finanzierbar (903 Euro dividiert durch 6,18 Euro/m<sup>2</sup> = 98 m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>. Bei einer Neuanmietung kann der Flächenbedarf noch bei 50 % der angebotenen Wohnungen gedeckt werden (Medianmiete 7,02 Euro/m<sup>2</sup> plus 3,- NK).

Für Familienhaushalte mit drei Kindern ist es ebenso möglich sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Ein einkommensschwacher Haushalt mit drei Kindern bis sechs Jahre verbleibt unter Berücksichtigung des Einkommens und der Lebenshaltungskosten noch 1.229 Euro zur Wohnungsfinanzierung, also knapp 134 m<sup>2</sup> (Mietspiegelmiete 6,18 Euro/m<sup>2</sup> plus 3,- Euro/m<sup>3</sup> NK) beziehungsweise bei einer Neuanmietung knapp 123 m<sup>2</sup> (Medianangebotsmiete 7,02 Euro/m<sup>2</sup> plus 3 Euro/m<sup>2</sup> NK). Der angemessene Flächenbedarf beträgt bei dieser Haushaltsgröße 105 m<sup>2</sup>.

Bei Haushalten mit vier Kindern können sich neben den einkommensschwachen Haushalten auch Haushalte mit mittlerem Einkommen nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen. So verfügen Haushalte mit vier Kindern und einem mittleren Einkommen über ein Resteinkommen (nach Abzug der Lebenshaltungskosten) in Höhe von 801 Euro. Damit können sie bei einem Mietspiegel (6,18 Euro/m<sup>2</sup> plus 3 Euro/m<sup>2</sup> NK) lediglich 87 m<sup>2</sup> finanzieren, angemessen wären 120 m<sup>2</sup>. Es liegt auf der Hand, dass sich die Situation bei einkommensschwachen Haushalten noch ungünstiger darstellt.

### Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „verrentete 1-Personen-Haushalte“

- Ein verrenteter 1-Personen-Haushalt mit **mittlerem Einkommen** (1.400 Euro/ Monat) benötigt jeden Monat das 1,5-Fache des Regelsatzes, also 648 Euro für seinen Lebensunterhalt. Aus der Differenz der beiden Größen ergibt sich ein Resteinkommen von 752 Euro, das theoretisch für die Wohnung zur Verfügung steht. Bei einem bestehenden Mietvertrag, einer Miete von 6,56 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (mittlere Bestandsmieten für Wohnungen lt. Mietspiegel) und 3,- Euro/m<sup>2</sup> für Heizung und Nebenkosten ist für ältere 1-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen eine 79 m<sup>2</sup> große Wohnung bezahlbar, also 34 m<sup>2</sup> mehr als er nach der aktuellen Förderrichtlinie<sup>15</sup> benötigt. In der Neuvermietung sind die Mieten etwas höher. Rund 50 % der Wohnungen werden hier derzeit zu 7 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Damit ist für Singlerentner:innen mit mittlerem Einkommen (unter Berücksichtigung von 3,- Euro/m<sup>2</sup> für Heiz- und Nebenkosten) ebenfalls eine Wohnung mit adäquater Wohnfläche (75 m<sup>2</sup>; vgl. Tabelle 1) finanzierbar.

---

<sup>14</sup> Mietspiegelmiete für Wohnungen ab einer Größe von 75 m<sup>2</sup>

<sup>15</sup> Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V), zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 26. August 2020 – VIII 400-514-00000-2020/020-003 – (AmtsBl. M-V S. 435) geändert.

- Bei **einkommensstarken** Singles wird angenommen, dass sie über das 1,5-Fache des Medianeinkommens (2.100 Euro) verfügen und das 2-Fache des Regelsatzes (864 Euro) zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes benötigen. Damit verbleiben mehr als 1.200 Euro für die Wohnung, womit sie sich eine Wohnung in angemessener Wohnungsgröße finanzieren können.
- Bei den **einkommensschwächeren** Singlehaushalten wird unterstellt, dass ihnen lediglich 70 % des Medianeinkommens (980 Euro) zur Verfügung stehen und ihnen zur Sicherung des Lebensunterhaltes der Regelsatz (432 Euro) ausreichen. Damit können sich verrentete Singlehaushalte mit geringem Einkommen eine Wohnung in Höhe bis zu 548 Euro leisten, also bei einem bestehenden Mietvertrag eine Wohnfläche von bis zu 57 m<sup>2</sup> und bei einer Neuanmietung zur Medianmiete von rund 55 m<sup>2</sup>. Beide Werte liegen oberhalb der Grenze für angemessenen Wohnraum von 45 m<sup>2</sup>. Sinkt das Einkommen unter 60 % des Medianeinkommens ist für verrentete Singlehaushalte eine Wohnung mit angemessenem Wohnraum zunehmend schwerer zu finanzieren. In diesem Fall verbleiben den Haushalten maximal 408 Euro für die Finanzierung der Wohnung.<sup>16</sup> Demnach sind bei einem bestehenden Mietvertrag (Miete nach Mietspiegel: 6,56 Euro/m<sup>2</sup>) lediglich 43 m<sup>2</sup> finanzierbar. Weder ein Wohnungswechsel (Neuanmietung/ Medianmiete 7,- Euro/m<sup>2</sup>) noch der Bezug einer geförderten Wohnung (1. Förderweg 6,60 Euro/m<sup>2</sup>) kann die Versorgung der angemessenen Wohnfläche sicherstellen.  
10 % der Wohnungen werden in Rostock zu 5,45 Euro/m<sup>2</sup> oder weniger angeboten, damit ist für verrentete 1-Personen-Haushalte eine angemessene Wohnfläche finanzierbar, wenn das Einkommen lediglich 60 % des Nettomedianeinkommens entspricht.

Bezahlbarkeit von Wohnungen für Singles in der Regel gewährleistet

---

<sup>16</sup> 59% der Nettomedianeinkommens verrenteter Singlehaushalte.

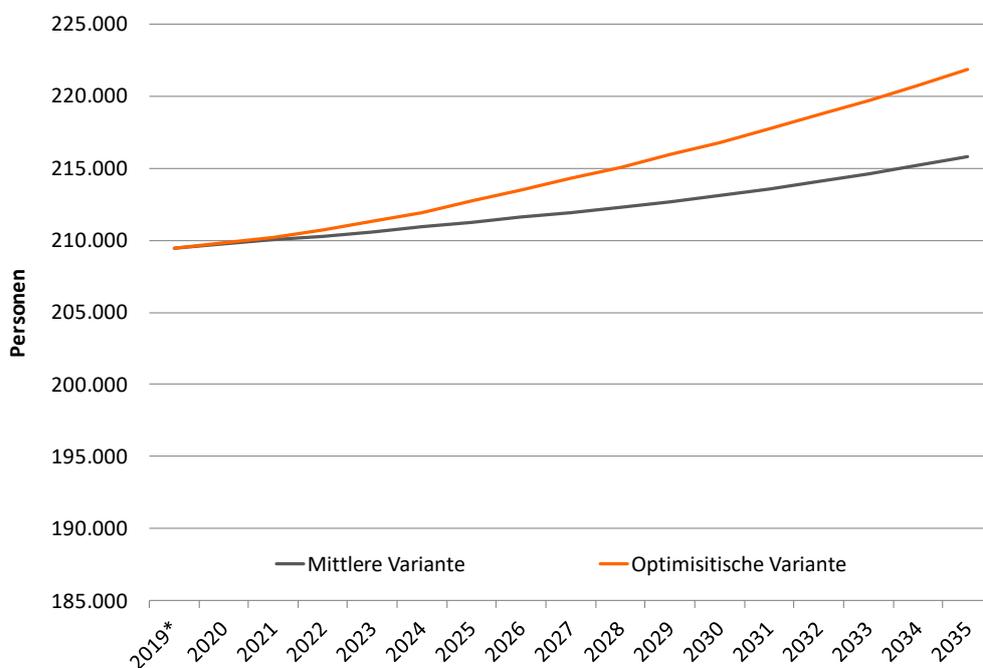
## 2.3 Prognose der Wohnungsnachfrage auf dem gesamten Rostocker Wohnungsmarkt

### 2.3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Für den Wohnungsbedarf ist entscheidend, wie sich die Nachfrage zukünftig entwickelt. Die hier dargestellten Prognosen basieren auf der aktuellen Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Basisjahr 2019, wobei die mittlere Variante und die optimistische Variante berücksichtigt werden. Derzeit gilt die mittlere Variante als verbindliche Planungsgrundlage für alle Organisationseinheiten der Stadtverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Nach der stadt eigenen Bevölkerungsprognose wächst die Bevölkerungszahl in Rostock bis 2035 in der mittleren Variante auf gut 215.800 Personen an, in der optimistischen Variante auf knapp 221.850 Personen (vgl. Abbildung 20).

Rostock wächst

**Abbildung 20: Bevölkerungsprognosen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2019 bis 2035**



\* Basisjahr

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

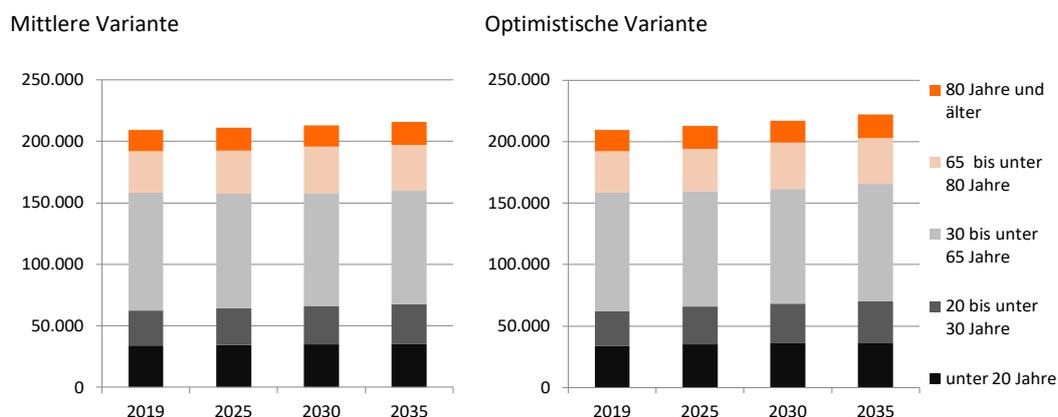
empirica

Absolut und relativ ist der Zuwachs bei den 20 bis unter 30-Jährigen in beiden Varianten mit rund 3.400 Personen (12 %, MV) beziehungsweise 5.050 Personen (18 %, OV) am höchsten (vgl. Abbildung 21). Ebenfalls ist ein hoher Zuwachs bei Personen im Alter zwischen 65- bis unter 80 Jahren zu verzeichnen. In dieser Altersgruppe wächst die Zahl der Personen bis 2035 um rund 3.200 beziehungsweise um knapp 3.600 Personen an. Neben dem geschilderten Personenkreis wächst bis 2035 in Rostock die Zahl der hochaltrigen Personen (80 Jahre und älter) um 1.470 Personen in der mittleren Variante und 1.600 Personen in der optimistischen Variante. Erhebliche Unterschiede zwischen den Varianten sind – aufgrund der Wanderungsannahmen der Prognose – bei den unter 20-

Jährigen zu beobachten: In der mittleren Variante wächst die Personenzahl der unter 20-Jährigen um 1.770 (5 %) und in der optimistischen Variante sogar um rund 2.940 (9 %).

Die Zahl der 30- bis unter 65-Jährigen sinkt in beiden Varianten (MV: -3.570 bzw. OV: -800). Der Rückgang ist Folge des Aufrückens der geburtenschwachen Nachwendejahrgänge in diese Altersgruppe bei gleichzeitig anfangs noch starken Geburtsjahrgängen, die in die nachfolgende Altersklasse der 65-Jährigen und Älteren rücken. Gleichzeitig enthält die Bevölkerungsprognose implizite Annahmen über eine weitergehende Suburbanisierung der Rostocker Bevölkerung, die sich in erster Linie auf diese Altersgruppe beschränkt.

**Abbildung 21: Prognosen der Einwohner:innen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Altersklassen, 2019 bis 2035**



Anmerkung: Basisjahr 2019

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt hat empirica die Zahl der Haushalte und die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Die Methodik der empirica-Prognosen wird im Anhang (ab Seite 86) erläutert. Zudem findet sich im Anhang in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** eine „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen.

Grundsätzlich basiert dabei das Verfahren zur Prognose auf dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren. Dabei werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Variante der Bevölkerungsprognose unterschiedliche Annahmen getroffen. In der mittleren Variante bleiben Haushaltsbezugspersonenquoten nahezu konstant und in der optimistischen Variante wird der Trend der Haushaltsbezugspersonenquoten im Vergleich zur Vergangenheit abgeschwächt fortgeschrieben. Das führt dazu, dass in der optimistischen Variante die Zahl der Haushalte im Vergleich zu Bevölkerungsentwicklung stärker steigt als in der mittleren Variante. In diesem Zusammenhang machen beide Varianten einen Korridor möglicher Entwicklungen auf, der sich sowohl in der künftigen Bevölkerungsdynamik als auch im künftigen Hausbildungsverhalten (Haushaltsbezugspersonenquoten) unterscheidet.

Unterschiedliche Annahmen führen zu unterem und oberem Verlauf eines Entwicklungskorridors

Nach der Bevölkerungsprognose wächst im Zeitraum 2020 bis 2035 die Bevölkerung je nach Variante in Rostock zwischen 3 % und 5,9 % und damit um rund 6.300 bis knapp 12.400 Personen. Im gleichen Zeitraum steigt die Zahl der privaten Haushalte je nach Variante um knapp 5 % beziehungsweise 9 % (vgl. Abbildung 22). Der überdurchschnittliche Anstieg der privaten Haushalte ist Folge eines demografischen Effektes und eines Verhaltenseffektes. So verändert sich die Altersstruktur dahingehend, dass die Bevölkerung, die vor allem in kleinen Haushalten lebt, die 20- bis unter 30-Jährigen sowie die 65-Jährigen und Älteren, relativ zunimmt, während der Anteil der Bevölkerung in relativ großen Haushalten (30- bis unter 65-Jährige) abnimmt. Der Einfluss des Verhaltenseffektes drückt sich in einem weiteren Anstieg der Haushaltsbezugspersonen in fast allen Altersklassen aus (vgl. obige Aussagen zu den Annahmen). Das bedeutet, dass immer mehr Menschen einem eigenen Haushalt vorstehen und nicht mehr zusammen mit einer anderen Bezugsperson in einem Haushalt wohnen. Dieser Effekt war in der Vergangenheit zu beobachten und wird im Trend je nach Variante abgeschwächt fortgeschrieben. Dabei wird dieser Trend in der mittleren Variante etwas stärker abgeschwächt als in der optimistischen Variante. Im Ergebnis sinkt die mittlere Haushaltsgröße von heute rund 1,72 Personen/ HH auf 1,69 Personen/ HH (MV) bis 1,67 Personen/ HH (OV) im Jahr 2035<sup>17</sup>, so dass 2035 gut 5.850 (MV) bis rund 10.950 (OV) Haushalte mehr als heute in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock leben.

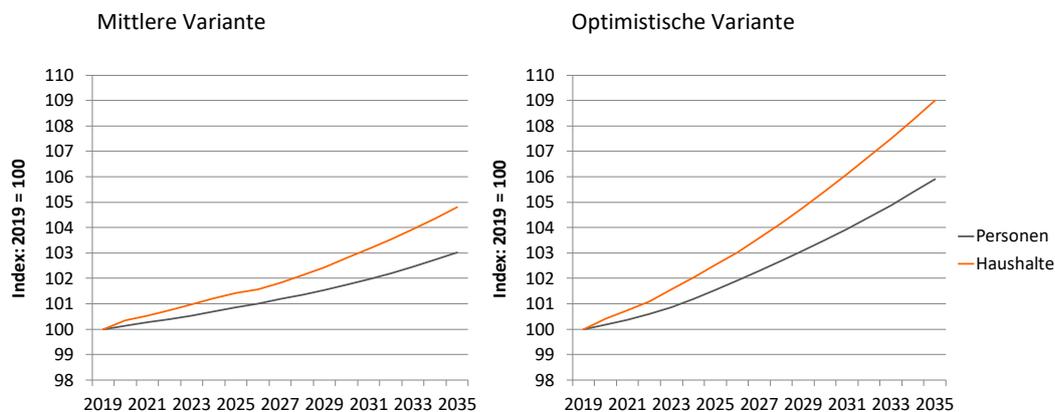
2019 bis 2035 wächst Zahl der Haushalte je nach Variante um 5.850 bis 10.950 Haushalte

In den letzten fünf Jahren hat sich in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die durchschnittliche Haushaltsgröße nur geringfügig verringert. Das könnte auch Folge des späteren Auszugs aus dem Elternhaushalt als Ergebnis einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes sein. Sobald sich der Wohnungsmarkt entspannt, könnte sich dieser Effekt wieder umdrehen. Die Jungen ziehen (früher) aus dem Familienhaushalt (Mehrpersonenhaushalt) aus und gründen ihren eigenen Haushalt (1-Personen-Haushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, da die Familienhaushalte kleiner werden und zugleich die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt.

---

<sup>17</sup> Der Rückgang der mittleren Haushaltsgröße ist ein bundesweiter Trend und eine Folge des demografischen Wandels. Unter anderem durch die Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung werden die Haushalte im Schnitt älter und damit auch kleiner. Dieser Trend setzt sich fort, aber in jüngster Zeit wurde beobachtet, dass sich dieser Trend etwas abgeschwächt hat.

**Abbildung 22: Prognosen der Zahl der Einwohner:innen und der Zahl privaten Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2019 bis 2035**



Anmerkung: Basisjahr 2019

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, eigene Berechnungen **empirica**

### 2.3.2 Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf

Klassische Wohnungsbedarfsprognosen berücksichtigen vier Komponenten:

Komponenten des Wohnungsbedarfs

- Die quantitative, demografisch bedingte Zusatznachfrage ist das Ergebnis der Veränderung wohnungsnachfragender Haushalte im Prognosezeitraum.
- In klassischen Wohnungsmarktmodellen wird darüber hinaus ein Ersatzbedarf berücksichtigt, der vor allem Folge eines baulichen und technischen Verschleißes ist oder weil die Fläche einer anderen präferierten Nutzung entgegensteht. Der erforderliche jährliche Ersatzbedarf wird in der Regel zwischen 0,1 und 0,3 % des Bestandes angesetzt.
- Ein Ersatzbedarf durch Abriss und Neubau ergibt sich vor allem bei Wohnungsbeständen, die nicht den aktuellen Anforderungen entsprechend weiterentwickelt beziehungsweise modernisiert wurden. Ein Ersatzbedarf für attraktive Wohnungsbestände besteht in der Regel eher nicht.
- Ein Nachholbedarf besteht in regionalen Wohnungsmärkten, bei denen der Wohnungsbestand nicht für alle wohnungsnachfragenden Haushalte ausreicht. So leben beispielsweise potenzielle Wohnungsnachfragende längere Zeit „unfreiwillig“ in einer Wohnung zusammen. Das kann der verschobene Auszug aus dem Elternhaus sein oder der verzögerte Auszug nach einer Trennung (Partner:innenschaft). Dieser Nachholbedarf kann sich sukzessive über Jahre aufbauen. Daher reicht der reine Neubau von Wohnungen nicht aus, um den Rückstau aufzulösen. Parallel dazu muss das Preisniveau sinken, denn zum aktuellen Preisniveau hat sich der Nachholbedarf entwickelt und kann sich folglich nicht gleichzeitig abbauen.
- Schließlich bedarf es noch einer Fluktuationsreserve, um genügend Wohnraum einerseits zur Gewährleistung der Mobilität (Umzüge und Zuzüge) und ander-

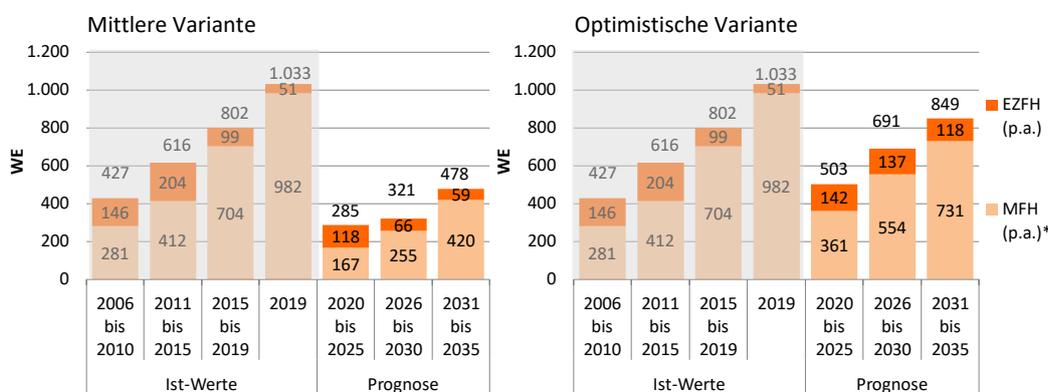
seits für notwendige Sanierungen und Modernisierungen vorzuhalten. Die Quote liegt bei 3 bis 4 %.

### Quantitative, demografisch bedingte Zusatznachfrage

Aufgrund der steigenden Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte (quantitative demografische Zusatznachfrage) ist in der mittleren Variante bis 2035 der Neubau von gut 5.700 neue Wohnungen (wohnungsnachfragende Haushalte: kurz Wohnungsnachfragende) erforderlich. In der optimistischen Variante sind es etwa 10.700 neue Wohnungen. In der mittleren Variante steigt die Zahl der Wohnungsnachfragenden (von etwa 119.800) auf gut 125.500 und in der optimistischen Variante auf rund 130.500.

Demografisch bedingte Zusatznachfrage zwischen knapp 360 bis 670 WE p.a. bis 2035

**Abbildung 23: Prognose der jährlichen quantitativen, demografischen Zusatznachfrage, 2006 bis 2035**



\* = Ist-Werte inklusive Veränderungen in Bestand, in Nichtwohngebäuden

Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**empirica**

Nach Segmenten unterteilt ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 23):

- Deutlich mehr als drei Viertel der zusätzlichen quantitativen demografischen Wohnungsnachfrage bis 2035 entfällt auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau (mittlere Variante: 77 % bzw. optimistische Variante: 80 %). Das entspricht jährlich je nach Variante zwischen rund 275 (MV) bis knapp 540 (OV) Wohnungen, Tendenz steigend im Zeitverlauf.
- Auf Ein-/ Zweifamilienhäuser und Einfamilienhaus-ähnliche Wohnformen entfallen die verbleibenden 20 % (OV) bis 23 (MV) %.<sup>18</sup> Das entspricht jährlich knapp 85 (MV) beziehungsweise 135 (OV) Wohneinheiten. Bis 2035 beläuft sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Rostock auf rund 1.330 bis knapp 2.130 Wohnungen. Im Vergleich zum Bestand mit einem Anteil von 11 %

Weiterhin hohe Bedeutung des Geschosswohnungsbaus

<sup>18</sup> Diese Relationen ergeben sich aus der vorausgerechneten Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und ihrer Struktur (u. a. Alter und Größe): Größere Haushalte (in der Regel Familien) fragen tendenziell häufiger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach, während ältere und kleinere Haushalte eher Wohnungen im Geschosswohnungsbau suchen.

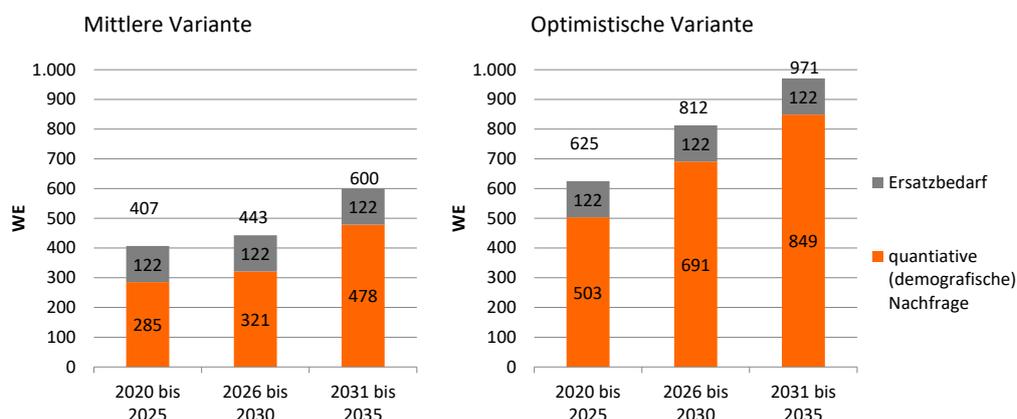
in Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Anteil von 20 % bis 23 % überdurchschnittlich hoch.

Hauptzielgruppe für Einfamilienhäuser sind Familien. Bei der Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern ist zu beachten, dass empirica unter Ein- und Zweifamilienhäusern auch Einfamilienhaus-ähnliche Wohnungen im Mehrfamilienhaus versteht. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude gemeint, die private Rückzugsflächen und (ebenerdigen) Zugang (Pkw-Anfahrt) zu begrünten Außenflächen bieten.

### Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf, der den Wohnungsabgang kompensiert, wird über eine jährliche Abgangsquote festgelegt. Der erforderliche jährliche Ersatzbedarf ist normativ und wird auf 0,1 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2019 (knapp 121.700 Wohnungen) angesetzt, also 122 Wohnungen jedes Jahr.

**Abbildung 24: Quantitative demografische Nachfrage und Ersatzbedarf p.a., 2020 bis 2035**



Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

### Fluktuationsreserve

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist sowohl zu viel Leerstand als auch zu wenig Leerstand ein Problem. Bei zu viel Leerstand können Vermieter die für die Bewirtschaftung erforderlichen Erträge nicht erwirtschaften. Bei zu wenig Leerstand haben Wohnungsnachfrager keine oder kaum eine Auswahl, um ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

Keine Fluktuationsreserve mehr vorhanden

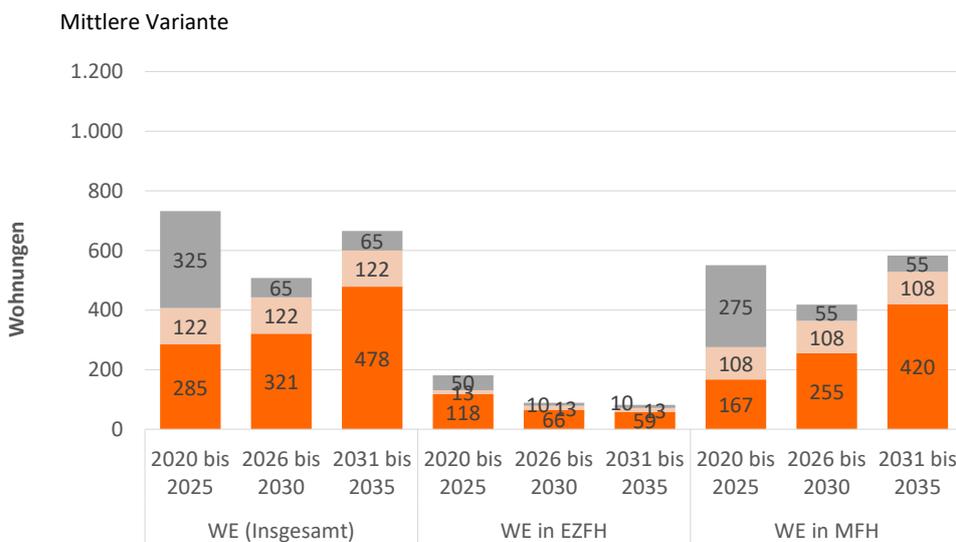
Ein funktionierender Wohnungsmarkt setzt eine bestimmte Anzahl an verfügbaren (leer) stehenden Wohnungen als Fluktuationsreserve voraus. Wohnungsnachfragende haben so die Möglichkeit, auf veränderte Wünsche oder Bedingungen zu reagieren. Auch muss berücksichtigt werden, dass im Zuge eines Umzuges selten ein „fliegender Wechsel“ stattfindet. Nicht selten wird bei einem Wohnungswechsel für einen Monat sowohl die alte als auch die neue Wohnung zeitgleich belegt. Grundsätzlich gilt daher in einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes als akzeptabel und deckt dabei das Umzugsgeschehen im Wohnungsbestand ab.

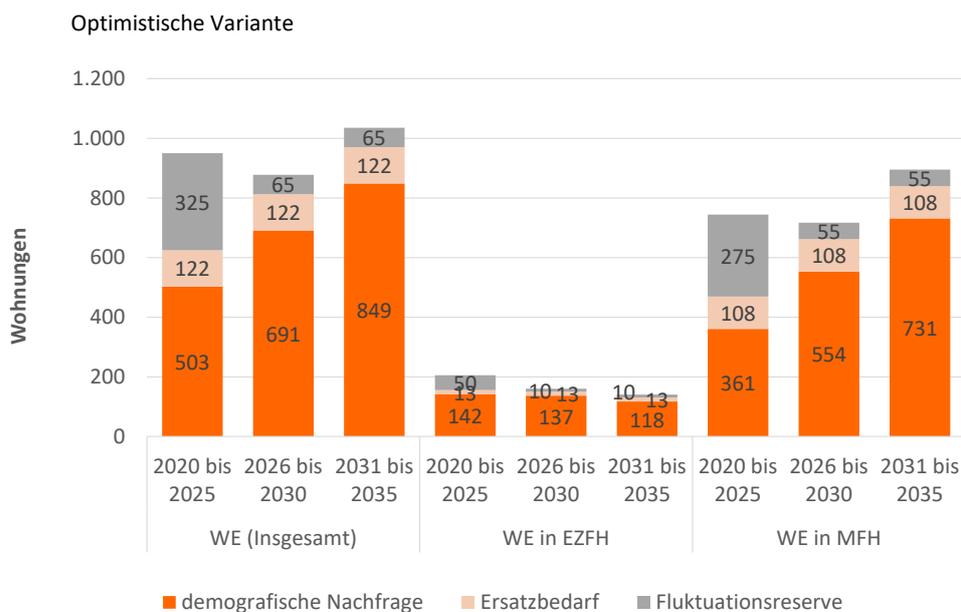
Bei einem Wohnungsbestand in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von gut 107.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 900 Wohnungen in Nichtwohngebäuden sind unter der Annahme einer 3 % Fluktuationsreserve rund 3.250 leerstehende Wohnungen für das reibungslose Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig. Tatsächlich beträgt der Leerstand in Mehrfamilienhäusern lediglich knapp 1.100 Wohnungen (vgl. Abschnitt 2.2.1). Um den 3 %-Wert zu erreichen, besteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 2.200 Wohnungen als Fluktuationsreserve im Mehrfamilienhaussegment.

Wird bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls eine Fluktuationsreserve von 3 % unterstellt, ergibt sich für dieses Segment ein zusätzlicher Bedarf von 400 Wohnungen.

Wird angestrebt drei Viertel der genannten Fluktuationsreserve von zusammen 2.600 Wohnungen bis 2025 aufzubauen und ein Viertel danach, ist in den nächsten Jahren deutlich mehr Neubau erforderlich. Das sind unabhängig von der Variante bis 2025 jedes Jahr (inklusive 2020) weitere 275 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und rund 50 Wohnungen im Ein- oder Zweifamilienhaus. Zwischen 2026 und 2030 dann noch 55 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 10 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausneubau (vgl. Abbildung 25).

**Abbildung 25: Wohnungsnachfrage, Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve p.a., 2020 bis 2035**





Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock **empirica**

## Nachholbedarf

Sofern unterstellt wird, dass es 2015 noch keinen Nachholbedarf gab, kann ein Nachholbedarf durch die Differenz des Nachfragewachstums (Wohnungsnachfragende) und der Differenz aus dem Wohnungsbestand berechnet werden.

- Zwischen 2015 und 2019 stieg die Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhaus nachfragenden Haushalte um rund 2.560 und die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Ein- und Zweifamilienhaussegment um knapp 150.
- Im selben Zeitraum stieg der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern um 2.990 Wohnungen und die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 230 Wohnungen.

Da die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte weniger stark gestiegen ist, besteht rein rechnerisch kein Nachholbedarf. Allerdings berücksichtigt diese Berechnung nicht, wie viele Wohnungsnachfragende zum Beispiel den Auszug aus dem Elternhaus aufgrund der finanziellen Situation zeitlich verschoben haben oder gar die Stadt aufgrund des geringen Angebots an familiengerechten Wohnungen oder der hohen Preise in Ein- und Zweifamilienhäusern in Richtung Umland verlassen haben. Ein Auszug aus dem Elternhaus erfolgt in der Regel eher, wenn die Mieten niedriger sind und ein Wegzug ins Umland kann durch ein attraktives Angebot innerhalb der Stadtgrenzen verhindert werden. Soll ein Wegzug vor allem weiterer Familien in das Umland verhindert und schneller ein Auszug aus dem Elternhaus ermöglicht werden, gelingt dies am ehesten durch ein verbessertes Wohnungsangebot: Sowohl quantitativ als auch qualitativ.

Nachholbedarf als Bedarf von Umland-abwanderer

Im Mittel der letzten fünf Jahre wanderten jedes Jahr im Saldo rund 650 Personen in den Landkreis Rostock ab. Bei einer unterstellten Haushaltsgröße von 2,5 Personen je Haushalt sind das rund 260 Haushalte. Sollen regional abwandernde Haushalte in der Stadt gehalten werden, ist ein entsprechendes Angebot für diese Haushalte vorzuhalten. Wird davon ausgegangen, dass etwa drei Viertel dieser Haushalte durch ein entsprechendes Angebot im Ein- und Zweifamilienhausbau und ein Viertel durch ein adäquates Woh-

nungsangebot im Mehrfamilienhaussegment gehalten werden können ergibt sich folgender Nachholbedarf: Bezogen auf die letzten fünf Jahre wäre ein Mehr an adäquatem Neubau in Höhe von rund 1.000 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausegment und 350 im Geschosswohnungsbau notwendig gewesen. Wird angestrebt diese in den nächsten elf Jahren bis 2030 nachzuholen, sind das jährlich 91 Wohnungen im Ein- beziehungsweise Zweifamilienhausegment und 32 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, die zu bauen sind.

## Ergebnis aller vier Nachfrage-/Bedarfskomponenten

Im Ergebnis aller vier Komponenten ergibt sich bis 2035<sup>19</sup> in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Neubaunachfrage beziehungsweise folgender Neubaubedarf (vgl. Abbildung 26):

Neubaubedarf je nach Variante zwischen 600 bis 1.000 WE p.a. bis 2035

In der mittleren Variante ist

- im Ein-/Zweifamilienhaussegment der Neubau von 2.940 Wohnungen erforderlich: gut 1.330 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, gut 210 auf den Ersatzbedarf, 400 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und rund 1.000 auf den Nachholbedarf.
- im Mehrfamilienhaussegment ist der Neubau von 8.660 Wohnungen erforderlich: knapp 4.380 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, etwa 1.730 auf den Ersatzbedarf, 2.200 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und knapp 350 auf den Nachholbedarf.
- im gesamten Neubausegment der Bau von 11.610 Wohnungen erforderlich.

In der optimistischen Variante ist

- im Ein-/Zweifamilienhaussegment der Neubau von 3.740 Wohnungen erforderlich: 2.130 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, gut 210 auf den Ersatzbedarf, 400 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und rund 1.000 auf den Nachholbedarf.
- im Mehrfamilienhaussegment der Neubau von 12.870 Wohnungen erforderlich: gut 8.590 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, etwa 1.730 auf den Ersatzbedarf, 2.200 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und knapp 350 auf den Nachholbedarf.
- im gesamten Neubausegment der Bau von 16.610 Wohnungen erforderlich.

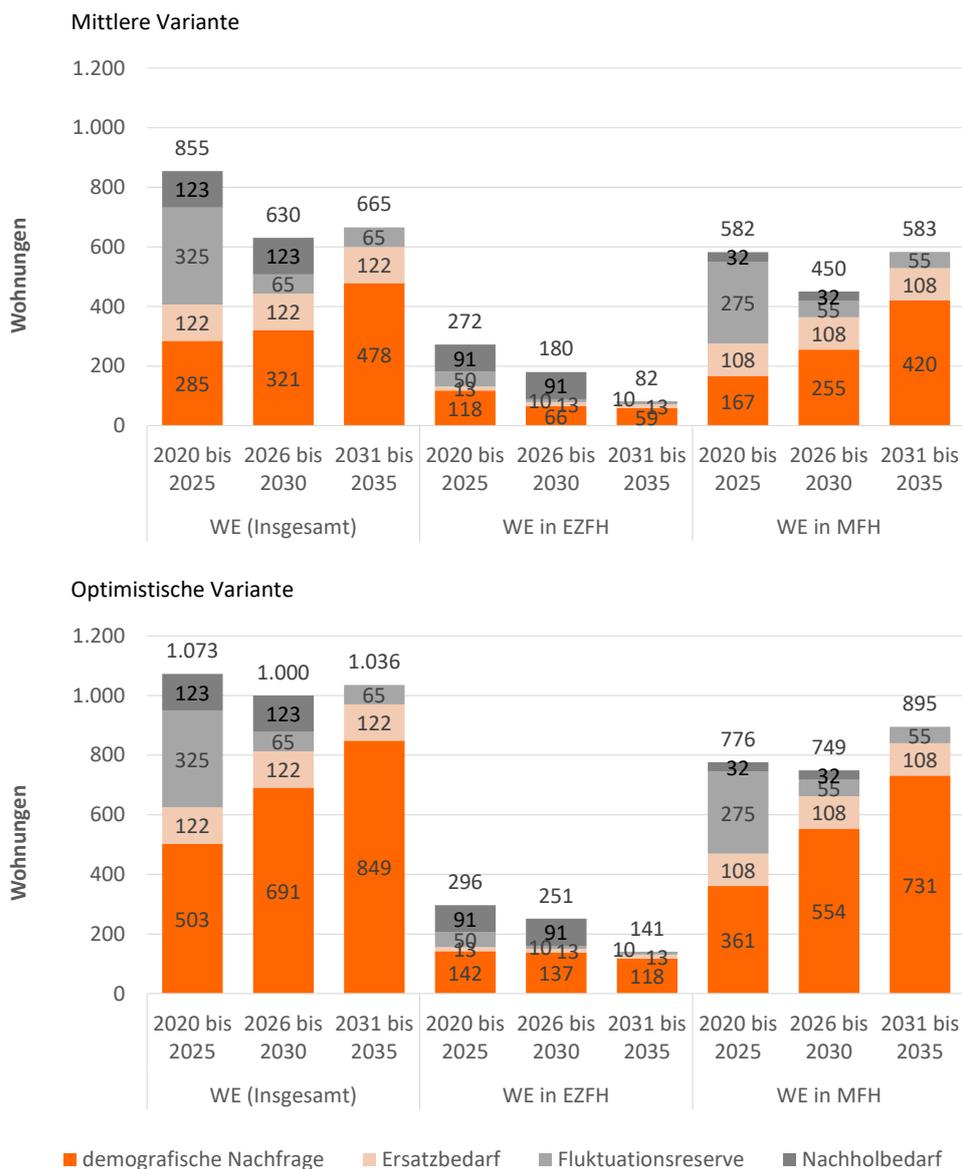
## Einordnung der prognostizierten Nachfrage im Vergleich zur Vergangenheit

Der prognostizierte Wohnungsneubau entspricht in der oberen Variante in etwa dem Durchschnitt der Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020, in der unteren Variante dem Durchschnitt der letzten Jahre. Eine deutliche Erhöhung ist jedoch beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich gut 150 Wohnungen in EZFH neu gebaut, in den letzten beiden Jahren nur noch knapp 90. Der Anteil an allen Wohnungsfertigstellungen lag bei gut 21 % im Zeitraum von 2011 bis 2020 und ist auf 8 % in den Jahren 2019 und 2020 gesunken. Prognostiziert wird dagegen je nach Variante eine Nachfrage von 185 bis 235 Einheiten pro Jahr bis 2035. Das entspricht einem Anteil von 23 % bis 25 %, in den kommenden Jahren sogar von 28 % bis 32 %. Bei langfristiger Betrachtung sind diese Werte alles andere als utopisch. So wurden in den Jahren 2011 bis 2013 in Rostock durchschnittlich knapp 600 WE p.a. fertiggestellt, davon 275 WE in EZFH (47 %).

Deutliche Erhöhung des Neubaus in EZFH erforderlich

<sup>19</sup> Zwischen 2020 und 2035

**Abbildung 26: Wohnungsnachfrage nach Komponenten p.a., 2020 bis 2035**



Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock **empirica**

### 2.3.3 Zusammenfassung: Der Rostocker Wohnungsmarkt kurz und knapp

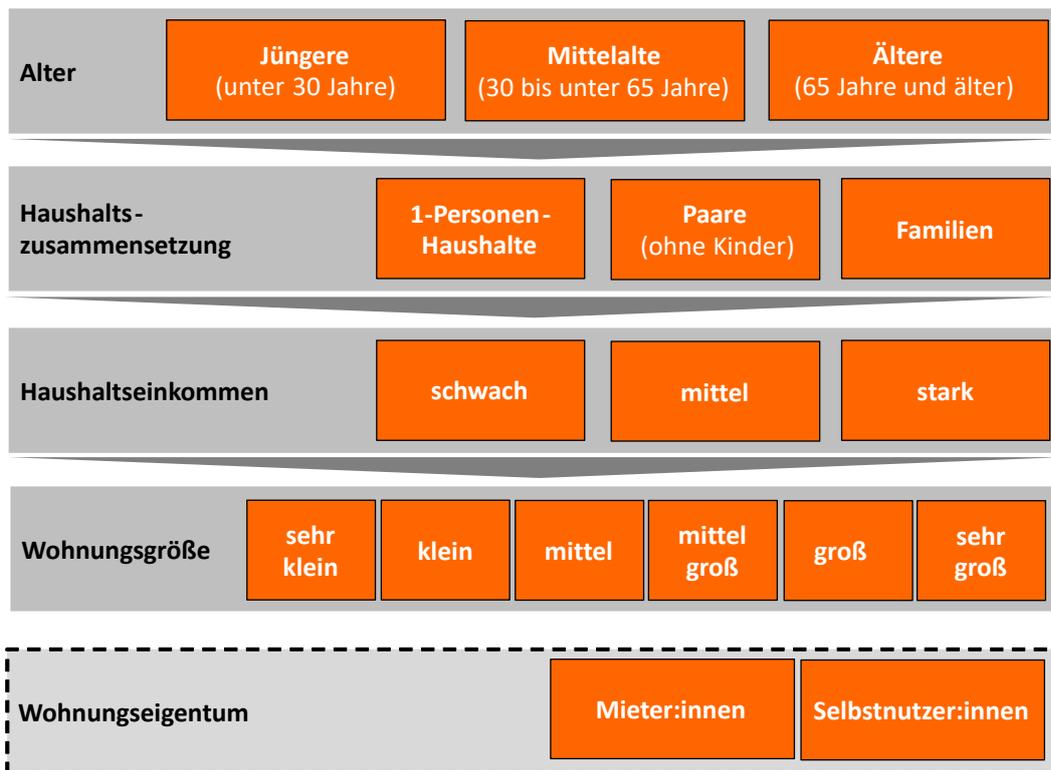
- Der Rostocker Wohnungsmarkt ist weiterhin dynamisch. Positiv auf die Wohnungsnachfrage wirkt sich die wachsende Zahl der Einwohner:innen und Haushalte aus.
- Hervorzuheben ist die Zuwanderung aus dem restlichen Deutschland. Denn zugleich verliert Rostock Einwohner:innen durch Wanderungen an das angrenzende Umland.
- Die Bautätigkeit ist sehr rege, im Vergleich zum Zuzug und zum Haushaltswachstum hat sie in den letzten Jahren deutlich zugelegt mit der Folge eines gebremsten Mietanstiegs. Die Angebotsmieten in Rostock stagnierten in den letzten beiden Jahren.
- Für die Mehrheit der in Rostock lebenden Haushalte sind Wohnungen in angemessenen Wohnungsgrößen (Fläche) bezahlbar. Finanziell eng wird es für Alleinerziehende. Das gilt vor allem mit zunehmender Kinderzahl.
- Nach der stadt eigenen Bevölkerungsprognose wächst die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 je nach Variante um 6.300 bis knapp 12.400 auf 215.800 bis 221.850 Personen.
- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt im selben Zeitraum um gut 5.700 (mittlere Variante) bis rund 10.700 (optimistische Variante) auf rund 125.500 bis 130.500.
- Damit verbunden ist ein erforderlicher Wohnungsneubau von 11.610 (MV) bis 16.610 (OV) Wohnungen durch qualitative (demografische) Zusatznachfrage, Ersatzbedarf, Aufbau einer Fluktuationsreserve sowie Abbau des Nachholbedarfs.

### 3. Wohnungsnachfrage in Rostock nach Haushaltstypen

#### 3.1 Merkmale beziehungsweise Indikatoren zur Bildung von Haushaltstypen

Die Nachfrage der verschiedenen wohnungsnachfragenden Haushaltstypen stellt sich angesichts unterschiedlicher Präferenzen je nach Alter, Haushaltsgröße etc. und einkommensabhängiger Zahlungsfähigkeit differenzierter dar (vgl. Abbildung 27). Aus diesem Grund werden aus der Kombination der Merkmale spezifische Nachfragetypen gebildet.

**Abbildung 27: Komponenten der Wohnungsnachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Das Alter spiegelt wesentlich den Verlauf der Lebensphasen wider und beeinflusst nachhaltig die Wohnungsnachfrage. So fragen zum Beispiel Starterhaushalte mit dem Auszug aus dem Elternhaus zum ersten Mal eine eigene Wohnung nach. Der nächste Wohnungswechsel vollzieht sich dann häufig berufsbedingt (arbeitsplatzorientiert) oder in der Familiengründungsphase.

Die Unterscheidung der Haushaltstypen bezüglich des Alters erfolgt daher in drei Kategorien<sup>20</sup>:

- Starterhaushalte beziehungsweise „**jüngere Haushalte**“ bis unter 30 Jahre
- „**Mittelalte Haushalte**“ im typischen erwerbstätigen Alter von 30 bis unter 65 Jahre
- „**Ältere Haushalte**“ oder Rentner:innenhaushalte im Alter von 65 Jahren und mehr

Die Bestimmung der Nachfragetypen in Rostock nach den drei Altersgruppen „jüngere, mittelalte und ältere Haushalte“ erfolgt durch Ableitung aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren.<sup>21</sup>

Neben dem Alter beeinflussen Haushaltszusammensetzung und Größe des Haushaltes maßgeblich die Nachfrage. Hier ist vor allem zu unterscheiden in:

- **Singlehaushalte** (1-Personen-Haushalt)
- **Paarhaushalte** ohne Kinder (zwei Erwachsene ohne Kinder)
- **Familien** beziehungsweise Paare mit Kindern und alleinerziehende Elternteile

Analog zur Bestimmung der Altersstrukturen erfolgt auch die Ableitung der Zusammensetzung der Haushalte aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund des Verfahrens (z. B. Familiennamen, gemeinsamer Einzug) besonders bei den 1-Personen-Haushalten und Alleinerziehenden Abweichungen zu anderen Methoden (z. B. Mikrozensus) ergeben.

Zentraler Indikator für die Realisierung der Wohnwünsche mit Blick auf Wohnfläche und Wohnungsqualitäten ist das Einkommen. Auch im Hinblick auf die Haushalte, die sich in Rostock nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, spielt das Einkommen eine wichtige Rolle.

Als Ansatzpunkte für die Zahlungsfähigkeit dienen die Einkommensschwellen, wie sie das DIW verwendet und unterteilt in:

- „**Einkommensschwache**“ Haushalte – Hier liegt das Nettoäquivalenzeinkommen 30 % unter dem Medianeinkommen. Das durchschnittliche monatliche Nettoäquivalenzeinkommen (Median) der Haushalte in Rostock liegt 2019 bei 1.739 Euro

Unterscheidung nach drei Altersklassen

Haushaltszusammensetzung: wesentliches Merkmal Kinder

Differenzierung in einkommensschwache Haushalte, Haushalte mit mittlerem Einkommen und einkommensstarke Haushalte

<sup>20</sup> Die Angaben zu den Haushaltsstrukturen wurden aus dem Einwohnermelderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gewonnen. Sie umfassen sowohl die Einwohner:innen mit Haupt- als auch mit Nebenwohnung. Bei der Haushaltsgenerierung werden folgende Kriterien für die Zusammengehörigkeit zum gleichen Haushalt herangezogen: Namensübereinstimmungen im Bereich der Familien-, Geburts- und früheren Familiennamen, gleiche frühere Wohnadresse, gleiches Datum der Anmeldung an der gegenwärtigen Wohnadresse, demografische Merkmalskonstellationen bezüglich Alter, Geschlecht, Familienstand und Staatsangehörigkeit, die im Zusammenhang mit anderen Indizien bestimmte familiäre Beziehungen nahelegen oder ausschließen. Unter „Kindern“ werden im Haushaltsgenerierungsverfahren Personen verstanden, die unter 18 Jahre alt sind, keine eigenen Nachkommen haben und keinen eigenen Haushalt führen. Bei der Analyse der Haushalte ist zu beachten, dass Personen in „Wohngemeinschaften“ als Singlehaushalte erfasst werden, wenn keine Kriterien der Zusammengehörigkeit erkennbar sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Einwohner in Gemeinschaftsunterkünften in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt werden, nicht aber in der Haushaltsgenerierung.

<sup>21</sup> Daten zur genauen Anzahl der Haushalte sind kleinräumig nicht verfügbar. Um diese Datenlücke zu schließen, hat die Statistik Methoden entwickelt und getestet, die die Haushaltszahl schätzen. Sie werden Haushaltsgenerierungsverfahren genannt.

pro Person.<sup>22</sup> Als einkommensschwache Haushalte können Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von 1.217 Euro/ Monat und Person beziehungsweise weniger bezeichnet werden.

- Haushalte mit **„mittlerem Einkommen“** – Bei diesen Haushalten liegt das Äquivalenzeinkommen zwischen 70 und 150 % des Medianeinkommens (zwischen 1.217 Euro/ Monat und Person und 2.608 Euro/ Monat und Person).
- **„Einkommensstarke“** Haushalte – Hier liegt das Äquivalenzeinkommen mindestens 50 % über dem Medianeinkommen (mehr als 2.608 Euro/ Monat und Person).

Neben der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS), die im Wesentlichen die Struktur liefert, werden aus der Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Eckwerte herangezogen.

Den verschiedenen Haushaltstypen lassen sich in Abhängigkeit von Alter, Haushaltsklasse und Einkommen unterschiedliche Wohnflächen zuordnen. Dabei orientiert sich die Klassifikation der Wohnungsgrößen an der Klassifikation der Bürgerumfrage<sup>23</sup>:

- **„Sehr kleine“** Wohnungen (unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- **„Kleine“** Wohnungen (50 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- **„Mittlere“** Wohnungen (60 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- **„Mittel große“** Wohnungen (80 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- **„Große“** Wohnungen (90 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche m<sup>2</sup>)
- **„Sehr große“** Wohnungen (110 m<sup>2</sup> und mehr)

### 3.2 Struktur der verschiedenen Nachfragetypen

Mittels der genannten Komponenten Alter und Haushaltszusammensetzung lassen sich verschiedene Haushaltstypen beziehungsweise Nachfragetypen in Rostock im Jahr 2019 bestimmen (vgl. Abbildung 28).

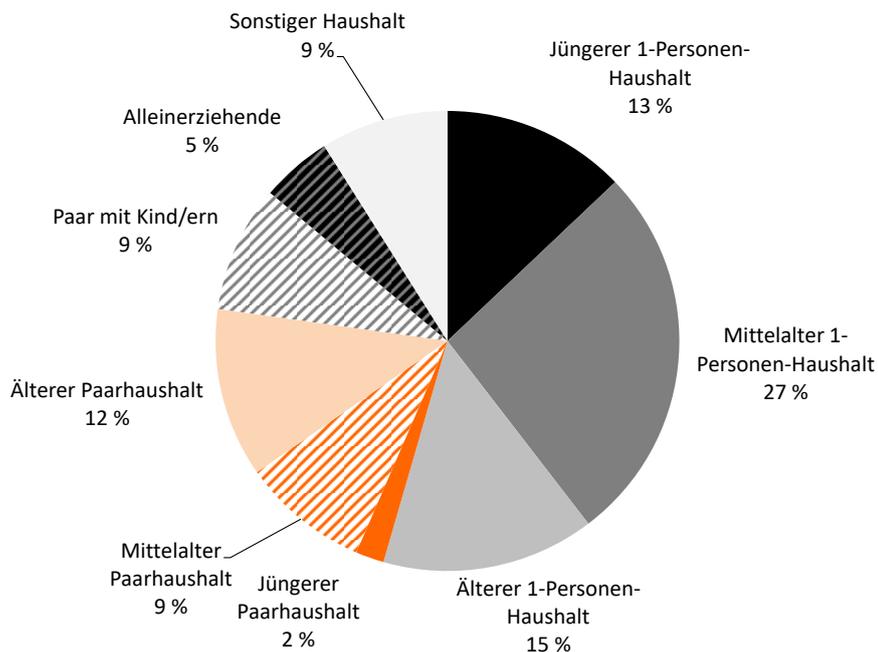
Die größte Gruppe der Wohnungsnachfragenden im Jahr 2019 sind die Singles. Auf sie entfallen knapp 55 % aller Wohnungsnachfragenden. Darunter fallen 27 % auf die Mittelalten, knapp 15 % auf die älteren und knapp 13 % auf die jüngeren Haushalte. Die nächste größere Gruppe – innerhalb dieser Klassifikation – sind Paare ohne Kind. Die Gruppe macht knapp 23 % der Wohnungsnachfragenden aus. Demgegenüber ist die Nachfrage von Familien (Paare mit Kind/-ern: 9 % und Alleinerziehenden: 5 %) relativ niedrig. Auf die sonstigen Haushalte (zum Teil nicht eindeutig zuordenbar) entfallen rund 9 % aller Wohnungsnachfragenden.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Vgl. Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2016 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

<sup>23</sup> Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2016 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

<sup>24</sup> Kleine Differenz zu 100 % aufgrund von Rundungsdifferenzen

**Abbildung 28: Struktur der verschiedenen Nachfragetypen im Jahr 2019**

Anmerkung: Wohnungsnachfragende

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

**empirica**

### 3.2.1 Singles

Die Singles umfassen alle Wohnungsnachfragenden mit nur einer Person in allen Altersklassen. Im Jahr 2019 entfallen auf diese Gruppe rund 65.310 Wohnungsnachfragende. Aufgrund ihres unterschiedlichen Nachfrageverhaltens in jungen Jahren beziehungsweise mit zunehmendem Alter wird in dieser Gruppe in Jüngere (bis unter 30 Jahre), Mittlaltere (zwischen 30 bis unter 65 Jahre) und Ältere (65 Jahre und älter) unterschieden. Nach den vorliegenden Vorausberechnungen steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Singles bis 2035 um 7 % (+4.470) in der mittleren Variante und um 12 % (+7.710) in der optimistischen Variante an (vgl. Tabelle 2).

Zusätzliche Wohnungsnachfrage von 1-Personen-Haushalten bis 2035: 5.500 bis 7.700

**Tabelle 2: Singlehaushalte**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
<b>Haushaltstyp</b>	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einer Person				
<b>Anzahl (2019)</b>	65.310 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 55 %)				
<b>Einkommen</b>	schwach/ niedrig 48 %		Mittel 45 %	stark/ hoch 7 %	
<b>Wohnungsgröße</b>	< 50 m <sup>2</sup> 39 %	50-60 m <sup>2</sup> 27 %	60-80 m <sup>2</sup> 24 %	80-90 m <sup>2</sup> 3 %	> 90 m <sup>2</sup> 6 %
<b>Trend 2035</b>	 MV: 69.780 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 4.470)  OV: 73.020 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 7.710)				

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

 Δ [10%; 20%]    Δ [10%; 5%[    Δ ]-5%; 5%]    Δ <-5%

Quelle: Mikrozensus, EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

**empirica**

**Jüngere Singlehaushalte:** Hier bildet eine Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren einen eigenen Haushalt. In den Einpersonenhaushalten leben keine weiteren Personen. Dazu gehören Starterhaushalte, also junge Haushaltsgründer, die aus der Elternwohnung ausziehen und arbeitsmarkt- oder studienplatzorientierte Zuwanderer. Entsprechend ihres Alters und der noch jungen Erwerbsbiografie ist der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen vergleichsweise hoch. Mehr als die Hälfte (52 %) dieser Gruppe zählt zu den einkommensschwachen und lediglich 3 % zu den einkommensstarken Haushalten. 45 % der Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen.

Mehrheit der jüngeren Singlehaushalte einkommensschwach

#### **Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

##### **Standort/ Wohnumfeld**

- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV)
- Lage in gewünschtem Stadtteil/ Quartier (u. a. Szeneviertel)
- Junges Flair, häufig urbane Quartiere
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie

##### **Wohnraum**

- Günstiger Preis
- Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen
- Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft

**Veränderung der Nachfrage:** Die Zahl der jüngeren wohnungsnachfragenden Singles wird bis 2035 weiter um rund 3.270 (MV) bis 4.820 (OV) ansteigen. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden die Studierendenzahlen in Deutschland sinken. Rostock

zählt aber zu den jungen Schwarmstädten, das Bevölkerungswachstum der Stadt ist vor allem auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen. Damit gehört die Hanse- und Universitätsstadt zu den Städten in Deutschland, denen es gelingt, junge Einwohner:innen über Wanderungen anzuziehen und in der Stadt beziehungsweise in der Region zu halten und sich so dem langfristigen Trend eines Bevölkerungsrückgangs zu entziehen.

*Wohnpräferenzen:* Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen in der Regel vom knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirische Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnraum. Es sind Faktoren wie der günstige Preis (bzw. der kalkulierbare Gesamtpreis), die Möglichkeit, alles unterzubringen (Wohnfläche eher zweitrangig), und die angemessene Ausstattung sowie teilweise hohe Kompromissbereitschaft.

Zu den **mittelalten Singlehaushalten** zählen alleinstehende Frauen und Männer im Alter von 30 bis unter 65 Jahren. Im Vergleich zu allen Singlehaushalten sind weniger Singles dieser Altersklasse einkommensschwach (46 %). Immerhin gehören (gemessen am Einkommen) 11 % dieser Gruppe zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden.

Singlehaushalte mittleren Alters

*Veränderung der Nachfrage:* Die Zahl der mittelalten Singlehaushalte wird in den nächsten Jahren in der mittleren Variante nur moderat (+120) und in der optimistischen Variante deutlich stärker wachsen (+1.870).

*Wohnpräferenzen:* Rund 70 % der alleinstehenden 1-Personen-Haushalte (ohne Rentner:innen) verfügen nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema über eine Wohnfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> (1- bis 2-Zimmer-Wohnung). Lediglich knapp 6 % hingegen über 90 m<sup>2</sup> und mehr. Diese Gruppe ist deutlich preissensibler als die jüngeren Singlehaushalte. Sie bevorzugen grundsätzlich einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen. Sie sind daher kompromissbereiter als Käufer oder auch solche Haushalte, die keinen weiteren Umzug planen.

Mittelalte Haushalte teilen insgesamt all jene Standort- und Objektpräferenzen, die ein attraktives Wohnangebot ausmachen. Dies unterscheidet sich je nach Zahlungsfähigkeit und individuellen Präferenzen sehr. Die folgende Übersicht kann daher nur einen Auszug darstellen.

**Standort- und Objektpräferenzen von mittelalten Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

- Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale Lagen
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Integration in Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften
- Attraktive Umgebung
- Nähe zu beziehungsweise gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz

**Wohnraum**

- Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)
- Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)
- Getrennter Wohn-/Schlafbereich
- Je nach Präferenz und Größe der Wohnung offene oder geschlossene Küchen
- Abstellraum in der Wohnung
- Private Freifläche
- Attraktive Blickbeziehungen
- Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Keller

Bei den **alleinstehenden Älteren** (Singles im Alter von 65-Jahren und älter) macht sich der demografische Wandel bemerkbar. Dabei gehören viele Senioren zu den einkommensschwachen Haushalten. Das trifft zumindest auf ältere Alleinstehende im Alter von 65 Jahren und älter zu. Etwa 15 % aller Wohnungsnachfragenden beziehungsweise 17.800 sind alleinstehend und 65 Jahre und älter. Unter diesen Wohnungsnachfragenden gehören 48 % zur Gruppe der einkommensschwachen und lediglich 3 % zu den einkommensstarken Haushalten. Fast die Hälfte (49 %) verfügt über ein mittleres Einkommen.

Fast die Hälfte der alleinstehenden Älteren verfügt über ein mittleres Einkommen

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der alleinstehenden Seniorenhaushalte wird in den nächsten Jahren eher moderat zunehmen. Bis 2035 wird auf Basis der Rostocker Bevölkerungsprognose in der mittleren Variante ein Anstieg um 1.080 und in der optimistischen Variante ein Anstieg von 1.020 zusätzlichen Wohnungsnachfragenden prognostiziert. Der unterschiedliche Anstieg ist Folge des unterschiedlichen Haushaltsbildungsverhaltens der beiden Varianten. In der mittleren Variante wurde der Trend (abnehmende Singularisierung) deutlich abgeschwächt.

**Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)****Standort/ Wohnumfeld**

- *Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung*
- *Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht, Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche*
- *Barrierearmes Umfeld*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*

**Wohnraum**

- *Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>, mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Barrierefrei beziehungsweise -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)*
- *Im Erdgeschoss hohes Sicherheitsgefühl (Sicht- und Einbruchschutz)*
- *Großzügige private Freifläche*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *(Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

**Wohnsituation:** Im Vergleich zu allen Singles wohnen alleinstehende Senioren großzügiger. Während rund 70 % der alleinstehenden Singles (ohne Rentner:innen) lt. Bürgerumfrage maximal 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche (1- bis 2-Zimmer-Wohnung) bewohnen, sind es bei den alleinstehenden Senioren lediglich 60 %. Analog dazu leben 40 % der alleinstehenden Seniorenhaushalte in Rostock auf 60 m<sup>2</sup> und mehr. Der hohe Wohnflächenkonsum ist Folge des Remanenzeffektes. Ältere Haushalte verbleiben nach Auszug der Kinder in den großen Wohnungen, ziehen seltener um und wohnen zudem überdurchschnittlich oft zur Miete (85 %). Eigentumsbildung zur DDR-Zeiten war kaum möglich.

**Wohnpräferenzen und Mobilität:** Alleinstehende Ältere ziehen in der Regel nur bei zunehmender Pflegebedürftigkeit oder wenn die Pflege in der Wohnung kaum oder nicht mehr möglich ist um. Das ist meist ab 80 bis 85 Jahren der Fall, wenn die Pflegewahrscheinlichkeit stark zunimmt. Ungeachtet der Pflegenotwendigkeit verbleibt ein Großteil der Haushalte in der eigenen Wohnung. Lediglich 2 % der alleinstehenden Rentner:innen leben nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema zur Miete im betreuten oder altersgerechten Wohnen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gegenwärtige Wohnsituation nicht zwangsläufig die Präferenzen der künftigen älteren Nachfragenden widerspiegelt. Die Wohnsituation heutiger Rentner:innenhaushalte spiegelt noch sehr stark die Wohnbedingungen zu Zeiten der DDR wider, als die Wohnungen kleiner als die Nachwendewohnungen waren. Künftige Rentner:innenhaushalte bewohnen mit Blick auf den Remanenzeffekt größere Wohnungen als heutige Rentner:innenhaushalte. Heutige ältere Generationen (1-Personen-Haushalte und ältere Paare) bewohnen Wohnungen, die künftig weder für Singles noch für ältere Paare aufgrund ihrer kleinen Größe

nachfragegerecht sein dürften. In Rostock dürfte deshalb der Wohnflächenkonsum noch deutlich ansteigen, da zukünftige ältere Haushalte größere Wohnungen präferieren.

### 3.2.2 Paare ohne Kinder

Paare ohne Kinder (zwei Erwachsene ohne Kind) machen in Rostock im Jahr 2019 knapp ein Viertel (23 % bzw. 26.920) der Wohnungsnachfragenden aus. Grundsätzlich ist die Gruppe in ihrer Lebensphase sehr heterogen und entsprechend das Nachfrage-, Umzugs- und Expansionsverhalten verschieden. Es wird unterschieden in jüngere Paare (bis unter 30 Jahre), mittelalte Paare (30 bis unter 65 Jahre) und ältere Paare (65 Jahre und älter).

Unabhängig von den jeweiligen, nach Alter differenzierten Wohnwünschen steigt die Wohnungsnachfrage von Paaren ohne Kind in Rostock bis 2035 um 1.490 in der mittleren Variante und um rund 2.300 in der optimistischen Variante (+5,5 % bzw. 8,5 %; vgl. Tabelle 3).

Zahl der Paarhaushalte ohne Kinder steigt an

**Tabelle 3: Paare ohne Kinder**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)					
<b>Haushaltstyp</b>	Wohnungsnachfragender Haushalt mit zwei Personen					
<b>Anzahl (2019)</b>	26.920 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 23 %)					
<b>Einkommen</b>	schwach/ niedrig 19 %		mittel 67 %		stark/ hoch 14 %	
<b>Wohnungsgröße</b>	< 50 m <sup>2</sup> 5 %	50-60 m <sup>2</sup> 16 %	60-80 m <sup>2</sup> 40 %	80-90 m <sup>2</sup> 10 %	90-110 m <sup>2</sup> 14 %	> 110 m <sup>2</sup> 14 %
<b>Trend 2035</b>	MV: 28.410 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 1.490) OV: 29.220 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 2.300)					

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

Δ [10%; 20%]   Δ [10%; 5%]   Δ ]-5%; 5%]   Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen; Mikrozensus

**empirica**

**Jüngere Paare** sind Haushalte ohne Kind oder weitere Personen, bei denen die älteste Person unter 30 Jahre und mindestens 18 Jahre alt ist. Grundsätzlich befindet sich dieser Nachfragetyp noch in der Haushalts- beziehungsweise Familiengründungsphase. Er ist damit weitaus mobiler als zum Beispiel ältere Paarhaushalte. Diese Haushalte ziehen in der Regel um, wenn sich das Einkommen verbessert oder sich die Haushaltszusammensetzung ändert (Trennung oder Kinder). Im Vergleich zu den Singlehaushalten derselben Altersgruppe ist der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen hoch. Fast zwei Drittel (64 %) der jüngeren Paarhaushalte verfügt über ein mittleres Einkommen. Lediglich 24 % sind einkommensschwach und rund 12 % gehören zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden.

Sehr wenige jüngere Paarhaushalte

*Veränderung der Nachfrage:* Die Wohnungsnachfrage durch jüngere Paarhaushalte wird bis 2035 in der mittleren Variante um 22 % (bzw. 630) und in der optimistischen Variante ebenfalls um 32 % (bzw. 920) ansteigen.

**Wohnpräferenzen:** Bei jüngeren Paaren sind – wie verschiedene empirica-Erhebungen zeigen – zumeist beide erwerbstätig. Darüber hinaus sind sie überdurchschnittlich häufig in neueren Gebäuden vertreten. Da sie sich häufig noch in der Familienplanungsphase befinden, ist die aktuelle Wohnung häufig eine Art Interimswohnung. Obwohl diese Haushalte deutlich mobiler sind, haben diese Paare einen vergleichbaren Lebensstil wie Familien.

**Mittelalte Paare:** Hier ist der älteste Partner über 30, aber nicht älter als 64 Jahre. Weitere Personen leben nicht in diesem Haushalt. Es handelt sich um einen typischen Erwerbstätigenhaushalt. Aufgrund des unbestimmten Alters der zweiten Person kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Familiengründungsphase abgeschlossen ist.

Paarhaushalte mittleren Alters verfügen über vergleichsweise hohe Einkommen

Bezüglich des Einkommens ist der Anteil der Einkommensstarken mit rund 28 % bei diesem Haushaltstyp am höchsten. Lediglich 16 % gehören zu den Einkommensschwachen und 56 % verfügen über ein mittleres Einkommen.

**Veränderung der Nachfrage:** Ungeachtet der ungeklärten Frage, ob die Familiengründungsphase abgeschlossen ist, wird die Nachfrage durch diesen Haushaltstyp bis 2035 in der mittleren Variante kaum (+40) und in der optimistischen Variante um 590 Wohnungsnachfragende ansteigen.

**Wohnpräferenzen:** Entsprechend des Einkommens leben Paare ohne Kind relativ großzügig. Über ein Viertel (27 %) verfügt nach der letzten Bürgerumfrage zu dieser Fragestellung über 90 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche. 9 % leben immerhin noch auf 80 bis 90 m<sup>2</sup> zusammen, nur rund 6 % leben lediglich auf 50 m<sup>2</sup> und weniger. 17 % verfügen lt. Bürgerumfrage über 50 bis 60 m<sup>2</sup>. Der Rest, 42 %, lebt in Wohnungen mit Flächen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup>.

**Ältere Paare:** Der dritte Paarhaushalt ohne Kind und ohne weitere Personen ist der Seniorenhaushalt. Voraussetzung hier ist, dass mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist. Die Haushaltsbildungsphase ist abgeschlossen und in der Haushaltstruktur kommt es nur noch selten zu Veränderungen beziehungsweise in der Regel nur noch dann, wenn ein Partner verstirbt. Dabei ist zu beachten, dass die Haushalte zum Teil auf sehr großen Flächen leben (Verbleib in der Familienwohnung) und die Umzugsbereitschaft sehr gering ist. Die Einkommenssituation ist bei diesem Haushaltstyp überdurchschnittlich: 77 % dieser Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen und 4 % sind einkommensstark. Zugleich zählen 20 % zu den einkommensschwachen Haushalten.

Auch bei älteren Paaren nur moderater Anstieg der Wohnungsnachfrage

**Veränderung der Nachfrage:** Bis 2035 steigt die Wohnungsnachfrage durch diese Gruppe um 830 in der mittleren Variante und um 780 in der optimistischen Variante.

**Wohnsituation und -präferenzen:** Trotz relativ geringen Einkommens innerhalb des Paarhaushaltes leben ältere Paare ohne Kind im Vergleich zu den anderen Haushalten großzügig. Fast ein Viertel (24 %) verfügt über 90 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche. 7 % leben immerhin noch auf 80 bis 90 m<sup>2</sup> zusammen und 46 % verfügen über eine Wohnfläche von 60 bis 80 m<sup>2</sup>. Nur 5 % leben lediglich auf 50 m<sup>2</sup> und weniger und 18 % verfügen nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema über 50 bis 60 m<sup>2</sup>. Die große Fläche ist der Tatsache geschuldet, dass viele Paare nach der Familienphase weiter in verkleinerter Haushaltsgröße in der ehemaligen Familienwohnung wohnen bleiben.

### 3.2.3 Familien (Paare und alleinerziehende Elternteile)

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock leben 2019 mindestens etwa 16.400 wohnungsnachfragende Haushalte mit Kindern. Diese Wohnungsnachfrager verteilen sich auf 10.960 wohnungsnachfragende Paarhaushalte mit mindestens einem Kind und auf 5.430 wohnungsnachfragende Alleinerziehende<sup>25</sup>

Familien = Paarhaushalte mit Kindern und Alleinerziehende

Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familienhaushalte ähnliche Wünsche an die Wohnung/ das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich dabei vor allem aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Laut verschiedenen, auch bundesweit durchgeführten Erhebungen sind die Anforderungen von Familien an die Wohnform sehr differenziert. Es wird zunächst unterschieden zwischen der „klassischen Paarfamilie“ und der Familie mit nur einem Elternteil (Alleinerziehende).

**Tabelle 4: Paare mit Kind/ -ern**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)					
<b>Haushaltstyp</b>	Wohnungsnachfragender Haushalt mit drei und mehr Personen					
<b>Anzahl (2019)</b>	10.960 wohnungsnachfragende Paare mit Kind (Anteil 9 %)					
<b>Einkommen</b>	schwach/ niedrig 25 %		mittel 60 %		stark/ hoch 15 %	
<b>Wohnungsgröße</b>	< 50 m <sup>2</sup> 1 %	50-60 m <sup>2</sup> 5 %	60-80 m <sup>2</sup> 31 %	80-90 m <sup>2</sup> 12 %	90-110 m <sup>2</sup> 20 %	> 110 m <sup>2</sup> 31 %
<b>Trend 2035</b>	➔ MV: 10.630 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 330) ➔ OV: 10.950 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 10)					

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

▲ Δ [10%; 20%]  
 ➔ Δ [10%; 5%]  
 ➔ Δ [-5%; 5%]  
 ▲ Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

**empirica**

Klassische **Paarfamilien** sind Paare mit einem oder mehreren Kindern in jeglichen Altersphasen bis unter 18 Jahren. Entscheidendes Kriterium des Haushaltstyps ist das Vorhandensein von mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle (in der Regel sind es eher jüngere Personen). Auf eine Differenzierung nach Alter der Elternteile kann bei diesem Haushaltstyp verzichtet werden. Zum einen ist der untere beziehungsweise der obere Rand ohnehin nur gering besetzt. Zum

Aktuell rund 10.900 wohnungsnachfragende Paarfamilien

<sup>25</sup> Ohne weitere Bezugsperson im Haushalt

anderen sind die Wohnpräferenzen vorwiegend an das Kind und weniger an das Alter der Eltern gekoppelt (vgl. Tabelle 4).

Paarhaushalte mit Kindern sind in Rostock finanziell gut abgesichert. Rund 60 % unter ihnen verfügen über ein mittleres Einkommen. 15 % zählen sogar zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden. Allerdings ist auch gut ein Viertel der Paarhaushalte mit Kindern einkommensschwach.

*Veränderung der Nachfrage:* Wird die Veränderungsrate betrachtet, dann wächst die Zahl der Paarfamilien in den nächsten Jahren nicht mehr. Nach den vorliegenden Prognosen ist vielmehr von einem leichten Rückgang bis 2035 auszugehen. Das bedeutet nicht, dass künftig keine Wohnformen für diese Nachfragegruppe geschaffen werden müssen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass unter Umständen die aktuellen Familienhaushalte unterversorgt sein könnten und Haushalte, aus denen die Kinder ausziehen nicht automatisch die Familienwohnung freiziehen. Die anhaltende Suburbanisierung von Familienhaushalten ist Ausdruck eines Mangels an familieneigneten Wohnraum in der Stadt. Die Zahl der Familienhaushalte geht in der Stadt auch genau deshalb zurück, weil es an entsprechendem Wohnraum fehlt. Um dieser Entwicklung zu begegnen, bedarf es nicht ein Weniger an Familienwohnungen, sondern ein Mehr.

Zahl der Paarfamilienhaushalte bleibt konstant

*Wohnpräferenzen:* In der Regel bevorzugen Familien das klassische Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten. Laut bundesweiten Erfahrungen werden auch Einfamilienhaus-ähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld) als Alternative akzeptiert. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, müssen allerdings Standort- und Objektpräferenzen von Familien berücksichtigt werden.

### **Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern**

#### **Standort/ Wohnumfeld**

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten*
- *Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen*
- *Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen*
- *Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends*
- *Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort*

#### **Wohnraum**

- *Einfamilienhaus (städtisches Umfeld: Doppelhaushälfte/ Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)*
- *Priorität kompakter Grundrisse zugunsten einer hohen Zimmeranzahl, Mindestens vier, besser fünf und mehr Zimmer (bei Alleinerziehenden je nach Anzahl Kinder)*

- *Wohn-/ Lebensbereich mit privaten Freiflächen, z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse*
- *Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmämmende Wände und Decken*
- *Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten (Belegungsmanagement)*
- *Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich, z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder*
- *Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen*
- *Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum*
- *Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u. Ä.)*

Analog zu den Wohnpräferenzen leben Paarfamilien großzügig. Mehr als die Hälfte (51 %) wohnt auf 90 m<sup>2</sup> und mehr, 12 % der Wohnungen haben eine Fläche zwischen 80 und 90 m<sup>2</sup> und gut ein Drittel (34 %) der Wohnungen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup>. Lediglich 6 % der Paarfamilien leben in sehr kleinen Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup>.

**Alleinerziehende Elternteile** sind Personen, die ohne Partner, aber mit Kind/-ern im Haushalt zusammenleben. Lebt die Bezugsperson hingegen mit einer anderen erwachsenen Person zusammen, zählt sie bei der Generierung der Haushalte zu den sonstigen Haushaltstypen. Analog zu den Paaren mit Kindern ist auch bei diesem Haushaltstyp eine Differenzierung nach Alter wenig sinnvoll, da das Merkmal Kind typischerweise ohnehin an das Alter des Elternteils gekoppelt ist (vgl. Tabelle 5).

Geringer Anstieg alleinerziehender Elternteile in den nächsten Jahren

Die Unterschiede zwischen alleinerziehenden Elternteilen und Paarfamilien werden in erster Linie beim Einkommen und weniger in den Wohnpräferenzen deutlich. So gehört zum Beispiel etwa die Hälfte (50 %) der alleinerziehenden Elternteile zu den einkommensschwachen Haushalten. Ebenfalls knapp die Hälfte (46 %) verfügt noch über ein mittleres Einkommen, aber lediglich 4 % der Alleinerziehenden sind einkommensstark.

**Tabelle 5: Alleinerziehende Elternteile**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)					
<b>Haushaltstyp</b>	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einem Erwachsenen und mindestens einem Kind (zwei Personen und mehr Personen)					
<b>Anzahl (2019)</b>	5.430 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (Anteil 5 %)					
<b>Einkommen</b>	schwach/ niedrig 50 %		mittel 46 %		stark/ hoch 4 %	
<b>Wohnungsgröße</b>	< 50 m <sup>2</sup> 9 %	50-60 m <sup>2</sup> 20 %	60-80 m <sup>2</sup> 50 %	80-90 m <sup>2</sup> 8 %	90-110 m <sup>2</sup> 6 %	> 110 m <sup>2</sup> 8 %

**Trend 2035**      ➡ MV: 5.570 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (plus 140)  
 ➡ OV: 5.830 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (plus 400)

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

🏠 Δ [10%; 20%]    🏠 Δ [10%; 5%]    ➡ Δ [-5%; 5%]    🏠 Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

**empirica**

*Veränderung der Nachfrage:* Von diesem Haushaltstyp ist nur eine moderate Veränderung der Nachfrage zu erwarten. Im Jahr 2035 werden rund 5.570 (MV) bis 5.830 (OV) alleinerziehende Elternteile in Rostock eine Wohnung nachfragen. Das sind 140 bis 400 Wohnungen mehr als heute.

*Wohnpräferenzen:* Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Paarfamilien, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier haushaltsnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Für alleinerziehende Elternteile ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, sollten die Präferenzen der alleinerziehenden Elternteile berücksichtigt werden. Die Hälfte (50 %) der alleinerziehenden Elternteile wohnt auf 60 bis 80 m<sup>2</sup>, 8 % auf einer Fläche zwischen 80 und 90 m<sup>2</sup> und 14 % auf 90 m<sup>2</sup> und mehr. Rund 20 % wohnen auf einer Fläche zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> und 9 % leben in kleineren Wohnungen (unter 50 m<sup>2</sup>).

### 3.2.4 Sonstige Wohnungsnachfrager

Unter die sonstigen Wohnungsnachfrager fallen sämtliche wohnungsnachfragende Haushalte, die sich nicht nach konventionellen Strukturen einordnen lassen<sup>26</sup>. Gesichert ist bei diesem Typ lediglich, dass es sich um einen wohnungsnachfragenden Haushalt mit

<sup>26</sup> Zum Teil handelt es sich auch um „Restgrößen“ die sich bei Verschneidung aus EVS und Daten des Statistischen Amtes ergeben nicht eindeutig zuordnen lassen.

drei Personen handelt. Alles andere ist eine Blackbox und wird als nicht prognostizierbare Restgröße behandelt. Aktuell entfallen auf diesen Typ rund 11.130 Wohnungsnachfragende. Die Zahl verändert sich nur unwesentlich. Sie sinkt um 70 in der mittleren Variante und steigt in der optimistischen Variante um 320 (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6: Sonstige wohnungsnachfragenden Haushalte**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
<b>Haushaltstyp</b>	Wohnungsnachfragender Haushalt mit mindestens drei Personen in der Wohnung (auch Wohngemeinschaften)				
<b>Anzahl (2019)</b>	11.200 sonstige wohnungsnachfragende Haushalte (9 %)				
<b>Einkommen</b>	schwach/ niedrig 50 %		mittel 46 %		stark/ hoch 4 %
<b>Wohnungsgröße</b>	< 50 m <sup>2</sup> n.n.	50-60 m <sup>2</sup> n.n.	60-80 m <sup>2</sup> n.n.	80-90 m <sup>2</sup> n.n.	90 > m <sup>2</sup> n.n.
<b>Trend 2035</b>	 MV: 11.130 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 70)  OV: 11.520 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 320)				

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

 Δ [10%; 20%]  Δ [10%; 5%]  Δ [-5%; 5%]  Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

**empirica**

### 3.3 Ausgewählte Nachfragegruppen

Eine wesentliche Zielsetzung der Wohnungsnachfrageprognose ist auch die Thematisierung von Haushalten, die typischerweise am ehesten Zugangs- oder Finanzierungsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Diese Nachfragegruppen werden im Folgenden abgegrenzt und analysiert. Hierzu werden in einem ersten Schritt die sozioökonomischen Rahmendaten verschiedener Personengruppen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock analysiert. Besonderes Augenmerk liegt auf Haushalten mit geringem Einkommen. Es ist zu beachten, dass das Merkmal „einkommensschwach“ als Parameter für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum nicht erhoben beziehungsweise ausgewiesen wird. Nachfrager, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, setzen sich häufig aus verschiedenen Einzelgruppen zusammen und sind oft auf Transferleistungen angewiesen.

Und auch wenn einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kapitel 3.1) nicht nach leistungsrechtlichen SGB-Merkmalen abgegrenzt werden, erfolgt an dieser Stelle eine Analyse ausgewählter Transferleistungsbezieher, insbesondere von Mindestsicherungsleistungen sowie von Wohngeldbeziehern. Dabei geht es weniger um den Status quo, sondern vielmehr um die Entwicklung im Zeitverlauf beziehungsweise dessen künftige Entwicklung.

### 3.3.1 Bezieher:innen von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen

Die Definition von Haushalten mit geringem Einkommen in Bezug zum Wohnungsmarkt ist ein unbestimmter Rechtsbegriff (vgl. Kapitel 2.2.3). Auf der Nachfrageseite kann man sich der Abgrenzung über § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) nähern, wonach Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dient. Ob Wohngeld gewährt wird oder nicht, hängt u. a. auch von der Höhe des Einkommens ab. Die Haushalte, die die Einkommensschwelle des Wohngeldbezugs überschreiten, dürften sich nach der Gesetzeslage im Umkehrschluss ohne staatliche Unterstützung mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Zu den Haushalten, die diese Einkommensgrenzen nicht überschreiten, zählen in erster Linie die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld. Diese sind:

- Empfänger:innen von Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung bei Arbeitslosigkeit).
- Empfänger:innen von Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz – Hierbei ist allerdings zu beachten, dass Asylbewerber:innen gerade in engen Wohnungsmärkten häufig gar keine reguläre Wohnung bewohnen und während des Verfahrens in der Regel in Unterkünften untergebracht sind. Nach Anerkennung sind sie dann aufgefordert, sich eine eigene Wohnung zu suchen, wechseln dann (soweit sie arbeitslos sind) direkt in den SGB-II-Bezug, sodass die Zahlen von Asylbewerberleistungs- und SGB-II-Beziehern in Bezug auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht einfach addiert werden können.
- Empfänger:innen von Wohngeld.

Auch die Studierenden zählen überwiegend – je nach Einkommen der Eltern – zum Personenkreis mit einem geringen Einkommen. Dasselbe gilt für Auszubildende, die separat in Kapitel 3.3.2 behandelt werden.

Darüber hinaus kann die Abgrenzung weitergezogen werden, indem Haushalte, welche die Einkommensschwelle des Wohngeldbezuges gerade überschreiten, als einkommensschwach gelten und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Egal welche Abgrenzung gewählt wird: Alle Definitionen unterliegen immer normativen Kategorien. Eine entsprechend weitere Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen erfolgte in Kapitel 3.2. Zwei Grundsätze gelten in diesem Zusammenhang:

- Einkommensschwächere Haushalte haben eine geringere Zahlungsfähigkeit und sind auf Wohnungen im unteren Preissegment angewiesen.
- Wohnungen im unteren Preissegment werden auch von Haushalten mit höherem Einkommen bewohnt.

### Bezieher:innen von Arbeitslosengeld

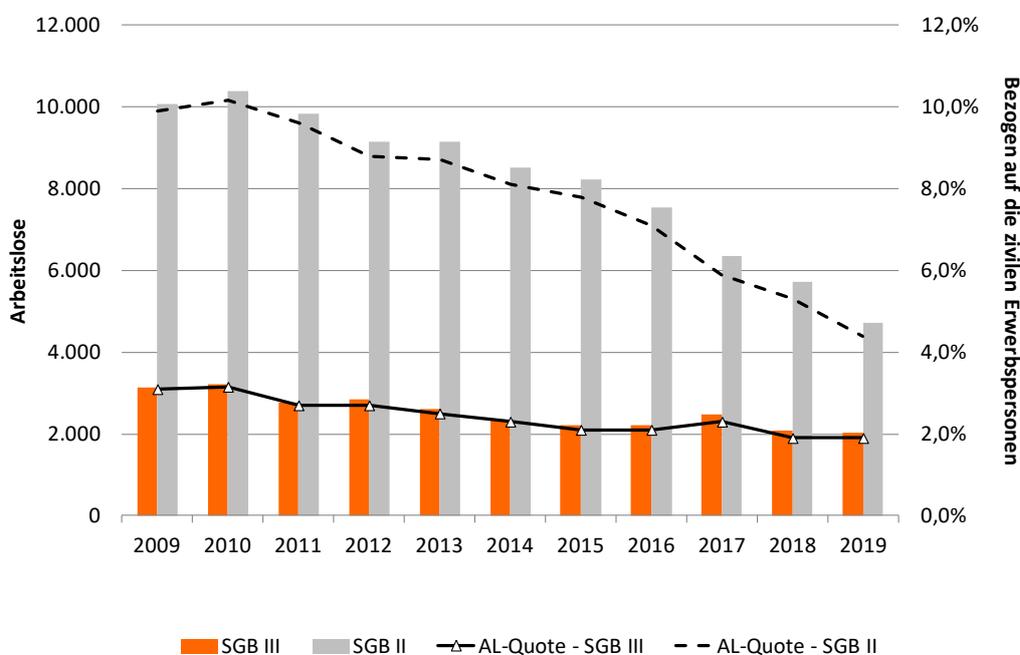
Der Bezug von Arbeitslosengeld I ist nicht automatisch ein Nachfrageindikator für die Notwendigkeit einer preiswerten Wohnung. Bedürftig sind Arbeitslosengeld-I-Empfänger:innen, wenn sie aus eigenen Mitteln (Einkommen oder Vermögen) ihre Mie-

Haushalte mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt unbestimmter Rechtsbegriff

Zahl der Arbeitslosen stark rückläufig

te nicht mehr bezahlen können. Um eine Notlage zu vermeiden, greift in diesem Fall das Wohngeld. Beim Wohngeld werden nicht vollständig die Wohnkosten übernommen, sondern (lediglich) ein staatlicher Zuschuss gewährt. Knapp ein Drittel (30 %) aller Arbeitslosen beziehen Arbeitslosengeld I.

**Abbildung 29: Arbeitslose in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019**



Stand jeweils 31.12.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Arbeitslosengeld II-Empfänger:innen haben keinen Anspruch auf Wohngeld. Bei ihnen werden die Wohnkosten im Rahmen der Transferleistungen, soweit sie angemessen sind, über die Kosten der Unterkunft abgedeckt. Diese Gruppe ist in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Derzeit sind in Rostock rund 4.720 Personen ALG-II-Empfänger:innen und somit auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

### Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II)

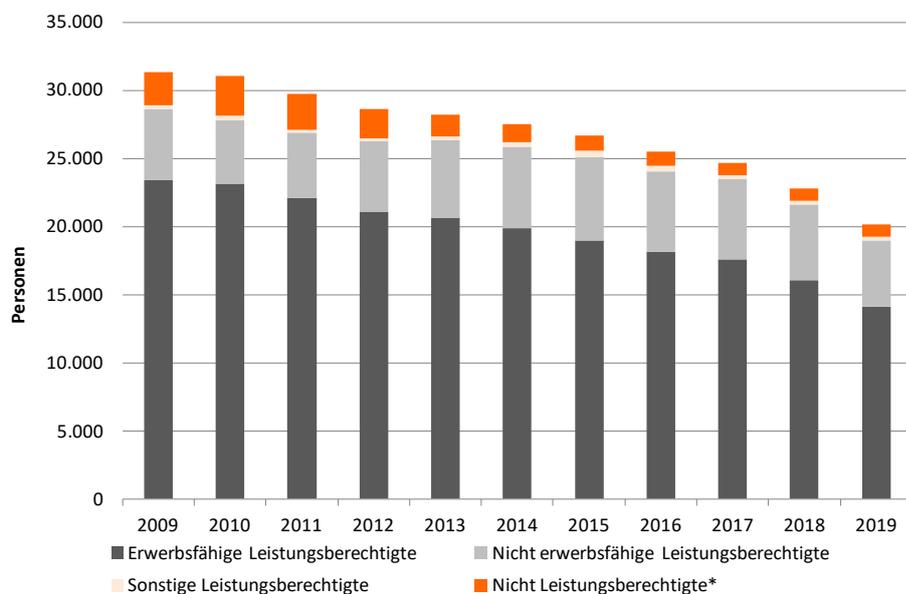
Im Jahresmittel lebten in der Hanse- und Universitätsstadt knapp 20.120 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, knapp 11.180 (bzw. 36 %) weniger als vor zehn Jahren (Ende 2009; vgl. Abbildung 30):

- 70 % (bzw. gut 14.090) der leistungsberechtigten Personen (kurz: Leistungsberechtigte) in Bedarfsgemeinschaften sind erwerbsfähig. Im 10-Jahres-Vergleich ist die Zahl der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten um 40 % (bzw. knapp 9.330) Personen gesunken.

Zahl der Bedarfsgemeinschaften trotz geflüchteter Menschen gesunken

- 24 % (bzw. gut 4.900) der Leistungsberechtigten sind nicht erwerbsfähig.<sup>27</sup> Das waren knapp 6 % (knapp 330) weniger als Ende 2009.
- Dazu kommen noch gut 270 (2 %) sonstige Leistungsberechtigte und knapp 850 (4 %) nicht leistungsberechtigte Personen in Bedarfsgemeinschaften.<sup>28</sup>

**Abbildung 30: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (ALG II), 2009 bis 2019**



\* Kinder ohne Leistungsanspruch oder vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen

Stand: Jahresmittelwerte

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**empirica**

Interessant ist, dass im Gegensatz zu anderen Regionen und Städten offenbar die Zahl der geflüchteten Menschen kaum einen Einfluss auf die Zahl der Leistungsberechtigten nach SGB II hat. Vielfach sind in anderen Regionen in den Jahren 2016 und 2017 mit dem Wechsel der geflüchteten Menschen nach Anerkennung aus dem Rechtskreis des AsylbLG in das SGB II die Zahlen der SGB-II-Bezieher zunächst nicht weiter gesunken, teils sogar gestiegen.

In einer Bedarfsgemeinschaft (im Sinne des SGB II) leben mehrere Personen zusammen, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen. Daher ist (nur) diese Größe und nicht die Zahl der Personen für den Wohnungsmarkt relevant. Im Jahresmittel 2019 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt knapp 11.510 Bedarfsgemeinschaften gezählt. 61 % unter ihnen waren Singles, 19 % alleinerziehende Elternteile und 11 % beziehungsweise 8 % Paare mit Kindern beziehungsweise ohne Kinder. 1 % entfiel auf sonstige Bedarfsgemeinschaften. An dieser Struktur hat sich in den letzten Jahren kaum etwas geändert.

<sup>27</sup> Personen einer Bedarfsgemeinschaft (BG), die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind (unter 15 Jahren), oder aufgrund ihrer gesundheitlichen Leistungsfähigkeit oder evtl. rechtlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind, mindestens drei Stunden täglich zu arbeiten, können als nicht erwerbsfähige Mitglieder einer BG bei Hilfebedürftigkeit Leistungen (Sozialgeld) erhalten.

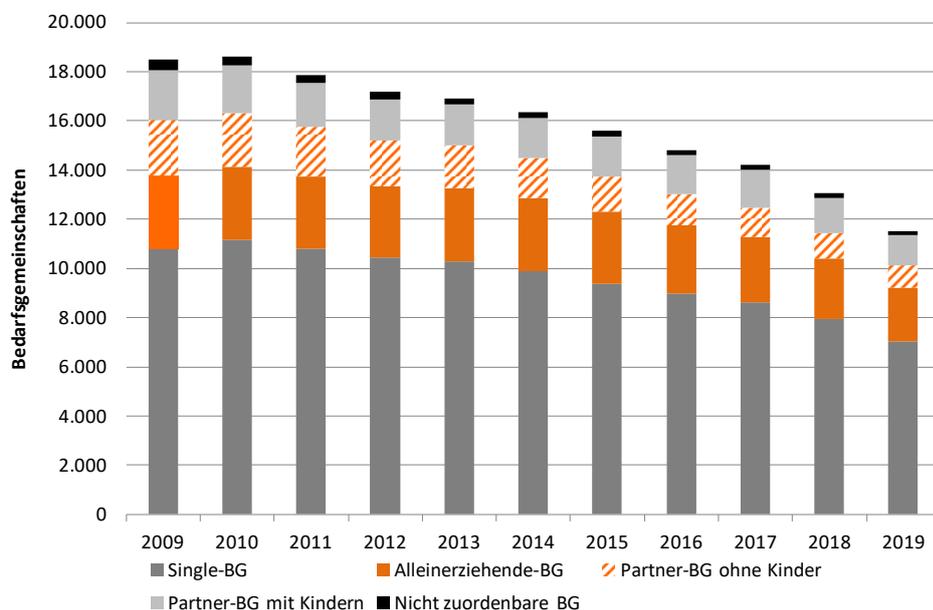
<sup>28</sup> Zum Beispiel Kinder ohne Leistungsanspruch bzw. vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen.

Analog zu den Personen ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Haushalte) in den letzten zehn Jahren deutlich gesunken, und zwar um 38 % (bzw. rd. 6.970; vgl. Abbildung 31) Bedarfsgemeinschaften:

Bedarfsgemeinschaften überwiegend 1-Personen-Haushalte

- Am deutlichsten war der relative Rückgang bei Paaren. Bei Paaren ohne Kind sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit 2009 um 61 % auf knapp 880 und bei Paaren mit Kindern um 39 % auf 1.230 Bedarfsgemeinschaften.
- Ebenfalls deutlich, um mehr als ein Drittel (-35 %), sank die Zahl der Singles (2019: knapp 7.020).
- Bei den Alleinerziehenden ging die Zahl ebenfalls zurück: um gut ein Viertel (-26 %) auf knapp 2.210 Bedarfsgemeinschaften.
- Die Zahl der sonstigen Bedarfsgemeinschaften sank von gut 410 auf rund 170.

**Abbildung 31: Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstyp, 2009 bis 2019**



\* nicht zuordnbare BG

Stand: Jahresmittelwerte

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
**empirica**

## Wohngeldempfänger

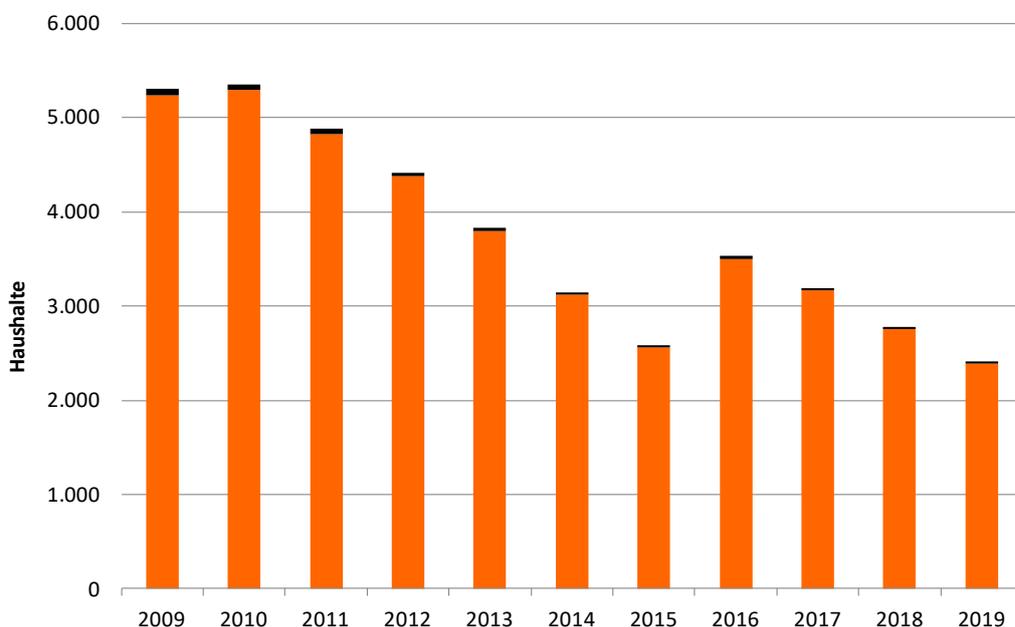
Das Wohngeld (bzw. der Wohngeldzuschuss) dient dazu, Personen und Familien mit geringem Einkommen bedarfsgerechten Wohnraum zu sichern. Anspruch besteht, wenn das Einkommen einen bestimmten Mindestbetrag (Regelsatz) unterschreitet. Grundsätzlich können Studierende (zu den Einschränkungen vgl. Kapitel 3.3.2), Rentner:innen, Auszubildende oder Arbeitnehmer:innen mit geringem Einkommen einen Anspruch auf Wohngeld geltend machen.

Die Zahl der Wohngeldempfänger:innen in der Hanse- und Universitätsstadt ist in den letzten Jahren gesunken (vgl. Abbildung 32). Dies liegt zum Teil daran, dass die Regelungen zum Wohngeld nicht dynamisiert sind (bzw. erst ab dem Jahr 2022 dynamisiert werden), das heißt Einkommenssteigerungen im Zeitverlauf führen zu einer Reduktion der Wohngeldempfänger. In unregelmäßigen Abständen führen die Wohngeldreformen (zuletzt 2009 und 2016) zu einem einmaligen starken Anstieg des Kreises an Anspruchsberechtigten aufgrund der Angleichung des Wohngeldes an die Entwicklung der Mieten und Einkommen beziehungsweise die Anhebung der Miethöchstbeträge.

Nach den Reformen (2009 und 2016) ist die Zahl der Wohngeldberechtigten jeweils wieder gesunken. Anzumerken ist allerdings, dass die Zahl der Anspruchsberechtigten nach der Reform 2016 – trotz Anpassung – deutlich unter dem Niveau von 2009 geblieben ist. Gegenwertig haben in der der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2.410 Haushalte Anspruch auf Wohngeld.

Nicht dynamisiertes Wohngeld führt zu einem Rückgang der Leistungsberechtigten

**Abbildung 32: Wohngeldberechtigte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Anzahl der Haushalte, 2009 bis 2019**



Anmerkungen: Reine Wohngeldhaushalte (alle Familienmitglieder sind wohngeldberechtigt).

2009 und 2016 traten die Wohngeldnovellen in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung der wohngeldberechtigten Haushalte. Der Anstieg in diesen Jahren und der Rückgang in Folge ist zum Teil Folge der Wohngeldnovellen.

Stand jeweils 31.12.

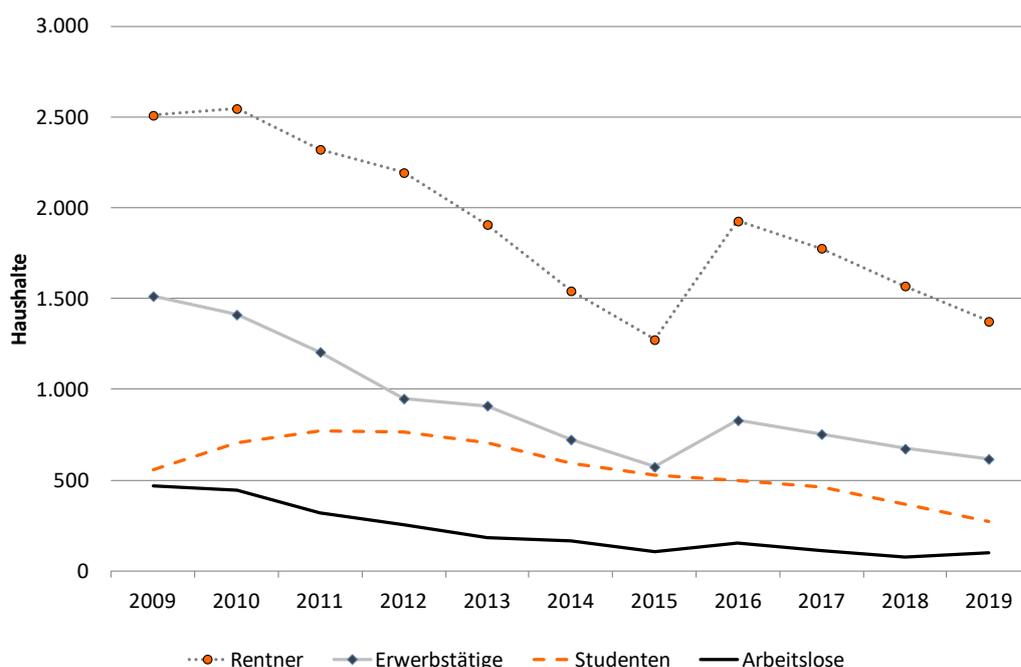
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

**empirica**

- Die größte Gruppe der Anspruchsberechtigten sind Rentner:innenhaushalte. Mehr als jeder zweite wohngeldberechtigte Haushalt (57 %; 1.375) gehört zu dieser Gruppe. Die Zahl der wohngeldberechtigten Rentner:innenhaushalte ist seit 2009 um 45 % gesunken, anteilig jedoch von 47 % (2009) auf 57 % (2019) aller wohngeldbeziehenden Haushalte gestiegen (vgl. Abbildung 33).
- Den Rentner:innen folgen die Erwerbstätigenhaushalte. Auf sie entfallen, gemessen an allen wohngeldberechtigten Haushalten, 26 %. Hier hat sich die Zahl der Anspruchsberechtigten seit 2009 auf knapp 620 mehr als halbiert (-59 %).
- Studierende machen mit 270 Haushalten gut 11 % (2009: knapp 11 %) aller wohngeldberechtigten Haushalte aus, 52 % weniger als 2009.
- Rund 6 % der wohngeldberechtigten Haushalte sind Arbeitslose (in der Regel Arbeitslosengeld-I-Empfänger:innen) oder Sonstige. Im Vergleich zu 2009 sank die Zahl der wohngeldberechtigten Arbeitslosen von 470 auf knapp 100 und die Zahl der Sonstigen von rund 250 auf gut 50.

Jeder zweite wohngeldberechtigte Haushalt gehört zu den Rentner:innenhaushalten

**Abbildung 33: Wohngeldberechtigte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Haushaltstyp, 2009 bis 2019**



Anmerkungen: ohne Sonstige

Reine Wohngeldhaushalte, d. h. alle Familienmitglieder sind wohngeldberechtigt. 2009 und 2016 traten die Wohngeldnovellen in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung der wohngeldberechtigten Haushalte. Der Anstieg in diesen Jahren und der Rückgang in Folge ist zum Teil Folge der Wohngeldnovellen. Stand jeweils 31.12.

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

**empirica**

## Bezahlbarer Wohnraum und Wohngeld

Um einen Anspruch auf Wohngeld zu haben, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Diese Voraussetzungen sind im Wohngeldgesetz (WoGG) und im Sozialgesetzbuch (SGB) geregelt. Die Wohngeldstellen der Kommunen entscheiden, ob die Voraussetzungen gegeben sind und ein Wohngeldanspruch besteht. Dabei hat jede Person, die diese Voraussetzungen erfüllt, einen Rechtsanspruch auf Wohngeld. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss (für Mieterinnen und Mieter) oder als Lastenzuschuss (für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer) geleistet.

Der Anspruch auf Wohngeld und die Höhe des Bezugs hängen von drei Faktoren ab:

- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- Höhe des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens und
- Höhe der zuschussfähigen Miete beziehungsweise der Belastung (bei Eigentümerinnen und Eigentümern).

Insgesamt ist die Berechnung des Wohngeldes sehr komplex. empirica hat versucht den Wohngeldanspruch ungefähr zu bestimmen und daraus abzuleiten, ob das Wohngeld (also der Zuschuss) dazu geeignet ist, die Anspruchsberechtigten mit angemessenem Wohnraum (bezogen auf die Fläche) zu versorgen. Es zeigt sich, bei 1-Personen-Haushalten leistet das Wohngeld einen Beitrag zur angemessenen Versorgung mit Wohnraum (vgl. Tabelle 7). Bei größeren Haushalten gelingt das nicht zwingend.

Wohngeld verbessert die Versorgungssituation von Einzelpersonen- und Familienhaushalten

Folgende Annahmen liegen hinsichtlich der Beträge, die bei der Ermittlung des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens absetzbar sind, zugrunde:

- 10 % des Einkommens, sofern Einkommensteuer entrichtet wird,
- weitere 10 % des Einkommens, wenn die Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung oder zur Kranken- und Pflegeversicherung gezahlt werden sowie
- weitere 10 %, also insgesamt 30 %, wenn Pflichtbeiträge wie Krankenversicherung, Pflegeversicherung und Rentenversicherung, sowie die Einkommensteuer entrichtet werden.

Als Faustregel kann bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Bestimmung des Nettoeinkommens 30 % vom Bruttoeinkommen abgezogen werden und bei Personen mit Rentenbezügen 20 %. Daher wurde unterstellt, dass das wohngeldrechtliche Gesamteinkommen dem verfügbaren Einkommen entspricht. Als Proxy für das verfügbare Einkommen gilt das Nettoeinkommen.

Das Nettoeinkommen plus der Wohngeldzuschuss (in Abhängigkeit der absoluten Miete) ergibt das gesamte verfügbare Einkommen, von dem die Lebenshaltungskosten (Grundsicherung/ Existenzminimum) abgezogen wurden. Das Resteinkommen steht theoretisch für die Miete zur Verfügung.

Ausgehend von den Mieten der aktuellen Förderrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (1. Förderweg: 6,60 Euro/m<sup>2</sup>) wurde die bezahlbare Mietfläche durch die Division von Resteinkommen und Fördermiete (6,60 Euro/m<sup>2</sup>) ermittelt. In Tabelle 7 ist dieser Zusammenhang für 1-Personen-Haushalte dargestellt. Es wird ersichtlich, dass das Wohngeld bei 1-Personen-Haushalte einen deutlichen Beitrag zur Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu Mieten in Höhe von 6,60 Euro/m<sup>2</sup> leisten kann.

Nach derselben Vorgehensweise, unter Berücksichtigung des höheren Einkommens, der höheren Wohnfläche und des höheren Wohngeldzuschusses wurden Berechnungen für 2-Personen-, 3-Personen- und 4-Personen-Haushalte (ohne Kinder) durchgeführt. Das Ergebnis der Modellrechnung ist, dass sich diese wohngeldberechtigten Haushalte selbst mit dem Wohngeldzuschuss nicht mit angemessener Wohnfläche von gefördertem Wohnraum in Rostock versorgen können.

Sobald allerdings Kinder im Haushalt leben, ändert sich die Situation. In diesem Fall sind die Lebenshaltungskosten niedriger und es wird zudem ein erweiterter Freibetrag berücksichtigt. In diesem Fall trägt das Wohngeld – wenn auch nicht in allen Einkommensklassen – dazu bei, dass sich ein Teil der Familien (Alleinerziehende und Paarfamilien) mit angemessenem Wohnraum (Fläche und Miethöhe nach der Förderrichtlinie) versorgen können.

**Tabelle 7: Wohngeld und Versorgung mit angemessenem Wohnraum für 1-Personen-Haushalte**

Einkommen <sup>1</sup>	Wohnkosten	Angemessener Wohnraum <sup>2</sup> bezahlbar nach Abzug der Lebenshaltungskosten (Grundsicherung/Existenzminimum) und einer Miete von 6,60 Euro/ m <sup>2</sup> plus 3 Euro/m <sup>2</sup> Nebenkosten													
		100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
<i>Mit Wohngeld</i>															
bis 100 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 200 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 300 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 400 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 500 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 600 Euro	-	-	-	-	JA	JA	JA	JA	JA						
bis 700 Euro	-	-	-	JA	JA	JA	JA	JA							
bis 800 Euro	-	-	JA	JA	JA	JA	JA								
bis 900 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 1.000 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
<i>Ohne Wohngeld</i>															
bis 100 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 200 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 300 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 400 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 500 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 600 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 700 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 800 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 900 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 1.000 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA

Anmerkung: JA bedeutet, dass der 1-Personen-Haushalte eine Wohnung mit 45 m<sup>2</sup> und einer Miete in Höhe von 6,60 Euro/m<sup>2</sup> plus 3 Euro/m<sup>2</sup> Nebenkosten bezahlen kann.

<sup>1</sup> Wohngeldeinkommen = Proxy für das Nettoeinkommen; <sup>2</sup> Nach der Förderrichtlinie ist Wohnraum bis 45 m<sup>2</sup> für ein 1-Personen-Haushalt angemessen.

Quelle: eigene Berechnungen/ Skizzierte Darstellung.

**empirica**

**Weitere Mindestsicherungsleistungen**

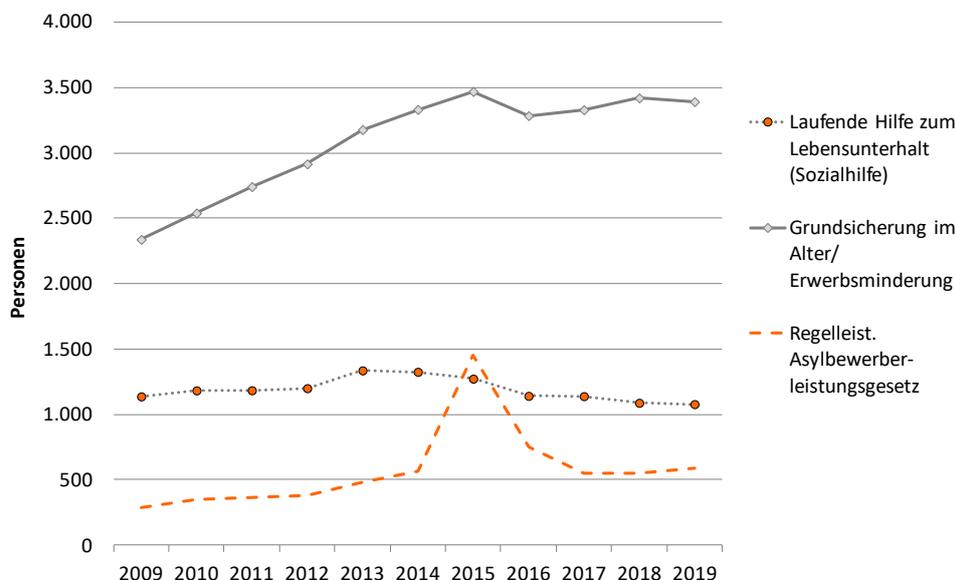
Die Zahl der leistungsbeziehenden Personen und Anspruchsberechtigten von weiteren sozialen Mindestsicherungsleistungen sind bis 2015 gestiegen, 2016 gesunken und steigen seitdem wieder leicht an (vgl. Abbildung 34).

Die Anzahl der Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ist lange Zeit bis 2015 stetig gestiegen, 2016 etwas gesunken und pendelt seitdem zwischen 3.300 bis 3.400 Personen.<sup>29</sup>

Im Jahr 2019 erhielten 587 Personen Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl stieg dabei seit 2010 infolge des deutlichen Anstiegs der Zuwanderung von geflüchteten Menschen, insbesondere im Jahr 2015, deutlich an (um 888 innerhalb eines Jahres). 2016 ist die Zahl dieser Personenkreise wieder gesunken und lag 2019 bei 587.

Die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII/ Sozialhilfe) greift, wenn der notwendige Lebensunterhalt weder aus eigenen Mitteln (Vermögen oder Arbeit) noch mit Hilfe anderer bestritten werden kann. 2019 gab es in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 1.078 Empfänger:innen von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe). Seit 2013 ist die Zahl der Hilfsbedürftigen jedes Jahr gesunken. 2013 waren noch 1.336 Personen auf die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) angewiesen.

**Abbildung 34: Empfänger von weiteren Mindestsicherungsleistungen, 2009 bis 2019**



\*Leistungen nach SGB XII, laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) bzw. Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, ab 2014 Änderung bei der Erhebung  
 Stand: jeweils 31.12. Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz im Jahr 2009 geschätzt.  
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

<sup>29</sup> Untererfassung, da auf Kreisebene der Wohnort und auf Landesebene das Trägerprinzip angewendet wird.

### Zwischenfazit: Entwicklung Transferleistungsbezieher

- Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit einem Anstieg der Beschäftigung ist die Zahl der Arbeitslosen und auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Bezieher:innen von ALG II) deutlich gesunken.
- Eine wichtige Rolle spielt die demografische Verteilung der ALG-II-Bezieher:innen. Ein Großteil der SGB-II-Bezieher:innen ist älter und führt damit im Zeitverlauf nach Erwerbsaustritt ceteris paribus zu einem Rückgang der Arbeitslosen. Da es sich aber bei den heutigen älteren ALG-II-Bezieher:innen häufig um Langzeitarbeitslose mit gebrochenen Erwerbsbiografien handelt, können die künftigen Rentenansprüche relativ niedrig ausfallen. So kommt es zu einer Verschiebung der Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen zwischen dem SGB II und dem SGB XII.
- Trotz dieser Verschiebung und abgesehen von Einmaleffekten (z. B. Reform des Wohngeldes oder hohe Anzahl an zugezogenen Geflüchteten) zeigt sich im Trend ein deutlicher Rückgang der Bezieher:innen von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.
- Bemerkenswert ist, dass der Rückgang von Bezieher:innen nach dem AsylbLG nicht zu einem parallelen Anstieg der Bezieher:innen von Leistungen nach dem SGB II geführt hat. Bemerkenswert ist auch, dass nach der Reform des Wohngeldes 2016 die Zahl der Bezieher:innen nach dem WoGG niedriger ausfällt als nach der vorhergehenden Reform im Jahr 2009.
- Der über die Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen definierte Bedarf nach preiswertem Wohnraum ist in Rostock rückläufig. Auf der Angebotsseite haben sich die Preisniveaus im preiswerten Segment nur geringfügig erhöht, insbesondere wenn die inflationsbereinigte Entwicklung berücksichtigt wird (vgl. Kapitel 2.2.3).
- Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, die Zahl der Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen und der Haushalte mit geringen Einkommen lassen sich über einen längeren Zeitraum nicht prognostizieren. Unter Berücksichtigung der gesamtdeutschen demografischen Entwicklung mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Personen nimmt auch das Arbeitskräfteangebot ab. Die damit ceteris paribus verbundene veränderte Relation von Arbeitskräfteangebot und -nachfrage dürfte weiterhin zu steigenden Beschäftigungschancen und Einkommen führen. Wir gehen davon aus, dass diese beschriebene Entwicklung die Zunahme der älteren Haushalte, die auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind, mindestens kompensiert. Dementsprechend erwartet empirica im Trend keinen Anstieg der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (von konjunkturellen Schwankungen abgesehen) und somit auch keinen Anstieg der Nachfrage durch Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

### 3.3.2 Auszubildende und Studierende

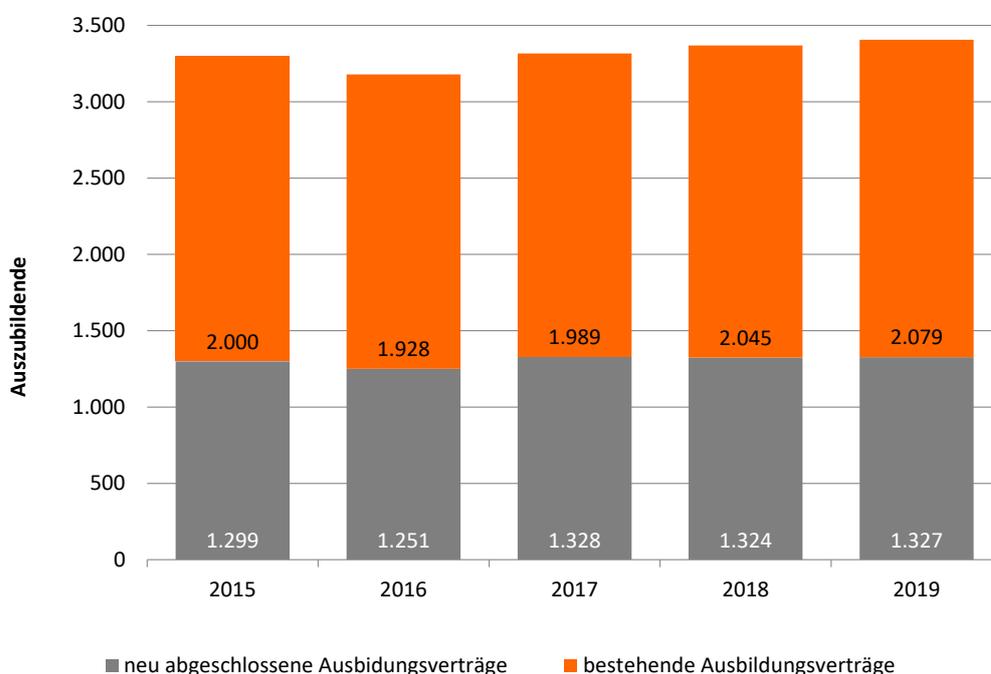
#### Auszubildende

Die Berufsausbildung stellt in Deutschland den größten Ausbildungssektor dar. Er umfasst alle vollqualifizierenden Berufsausbildungen. Hierzu zählen die duale Ausbildung nach dem Berufsbildungsgesetz (BBiG) und der Handwerksordnung (HwO). Auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden mit der beruflichen Ausbildung die Weichen für ein künftiges Wirtschaftswachstum gestellt.

Fast 3.500 Auszubildende

Die Zahl der Auszubildenden stieg in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den letzten Jahren leicht an, während die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge seit etwa drei Jahren stagniert (vgl. Abbildung 35).

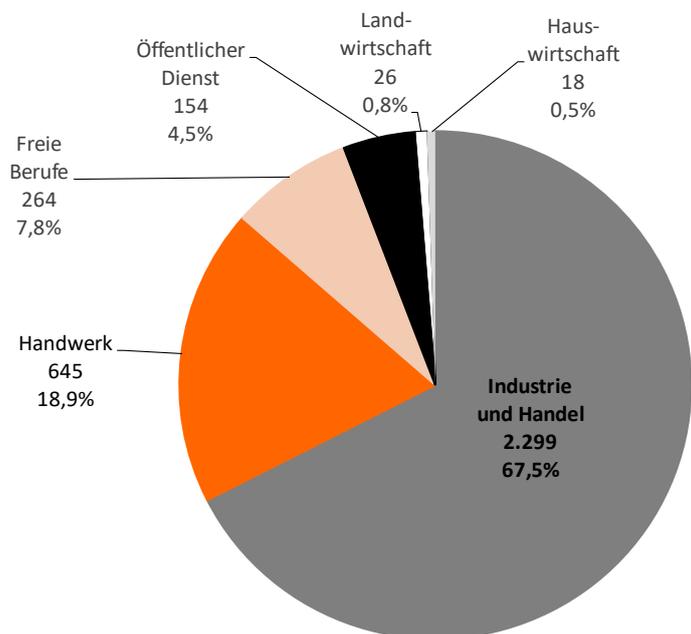
**Abbildung 35: Auszubildende am Arbeitsort Rostock, 2015 bis 2019**



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

**empirica**

Die meisten Personen werden 2019 in Industrie und im Handel (67,5% bzw. knapp 2.300) ausgebildet (vgl. Abbildung 36). Auf dem zweiten Platz rangiert das Handwerk (18,9% bzw. 645). In den freien Berufen (7,8%), dem öffentlichen Dienst (4,5%) und der Landwirtschaft und Hauswirtschaft werden zusammen 462 Personen beziehungsweise 13,5% aller Auszubildenden ausgebildet. Insgesamt befinden sich im Jahr 2019 in Rostock knapp 3.410 Personen in einer dualen Ausbildung.

**Abbildung 36: Auszubildende am Arbeitsort Rostock nach Ausbildungsbereichen, 2019**

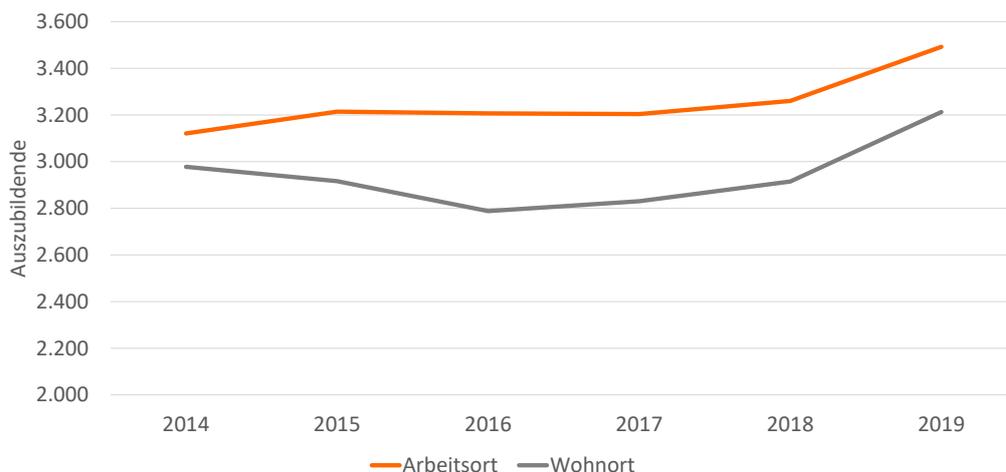
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Nach dem DGB Ausbildungsreport<sup>30</sup> 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 37) 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.

---

<sup>30</sup> DGB-Ausbildungsreport 2020

**Abbildung 37: Auszubildende am Wohn- und Arbeitsort Rostock, 2014 bis 2019**

Quelle: empirica-regio

empirica

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 m<sup>2</sup> große Wohnung für 10 Euro/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>). Die Neuanmietung einer 45 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> nettokalt plus 3 Euro warme Nebenkosten) mit einer maximalen Wohnungsgröße von 32 m<sup>2</sup>. Dabei wird unterstellt, dass Auszubildenden zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der Regelsatz von 432 Euro/m<sup>2</sup> ausreicht<sup>31</sup>. Die Neuanmietung einer 45 m<sup>2</sup> große Wohnung können sich dagegen Auszubildende mit mittlerer Ausbildungsvergütung auf dem Rostocker Wohnungsmarkt nicht leisten. Das wäre nur bei einer Nettokaltmiete von 3,60 Euro/m<sup>2</sup> möglich. Derartige Wohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt nicht angeboten.

Nur sehr preisgünstige und sehr kleine Wohnungen sind für Auszubildende leistbar

<sup>31</sup> Unter der Annahme einer mittleren Ausbildungsvergütung in Höhe von 730 Euro (Netto).

Dementsprechend wohnt auch die Mehrzahl der Auszubildenden nicht in der eigenen Wohnung (nur 26 %), obwohl nach den Ergebnissen des Ausbildungsreports 65 % in einer eigenen Wohnung leben möchten.

Bei den Fragen zur finanziellen Situation gab weniger als die Hälfte (42 %) der befragten Auszubildenden aber an, mit der Ausbildungsvergütung gut oder sehr gut selbständig leben zu können. Knapp die Hälfte (49 %) gab zudem an, weitere zusätzliche finanzielle Unterstützung zu erhalten. Vor diesem Hintergrund scheint es weniger die Finanzierbarkeit der Wohnung zu sein, die Auszubildende an dem Auszug aus dem Elternhaus hindert, sondern vielmehr die höheren Lebenshaltungskosten beziehungsweise die Konsumwünsche.

#### *Exkurs: Berufsausbildungsbeihilfe (BAB)*

*Auszubildende, die während ihrer Ausbildung aufgrund der Entfernung zur Ausbildungsstätte nicht bei ihren Eltern wohnen können, haben grundsätzlich Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), die bei der Bundesagentur für Arbeit beantragt wird.*

*Förderungsfähig sind alle betrieblichen und außerbetrieblichen Erstausbildungen in einem anerkannten Ausbildungsberuf. Für die notwendige Bedürftigkeit wird das eigene Einkommen und das der Eltern oder gegebenenfalls des Lebens- oder Ehepartners berücksichtigt.*

*Entscheidend für die Höhe des BAB ist neben diesem Einkommen auch der Gesamtbedarf für die Berufsausbildung, der sich aus dem Bedarf für den Lebensunterhalt, Fahrtkosten und weiteren Aufwendungen berechnet.*

## Studierende

An der Universität Rostock, der Hochschule für Musik und Theater Rostock, der Hochschule für Seefahrt Warnemünde und der Fachhochschule des Mittelstandes und der Europäischen Fachhochschule studieren heute rund 14.550 Personen.

Allein an der Universität Rostock und an der Hochschule für Musik und Theater studieren im Jahr 2019 rund 13.500 Personen.<sup>32</sup> Das sind etwa 900 weniger als noch vor fünf Jahren und mehr als 2.000 weniger als vor zehn Jahren.

Rund 270 (bzw. 2 %) der Studierenden in Rostock erhalten Wohngeld. Da der Anspruch auf das Wohngeld nicht an die deutsche Staatsangehörigkeit gebunden ist, können sich unter den Wohngeldberechtigten auch Studierende mit ausländischer Staatsangehörigkeit befinden. Dabei ist zu beachten, dass Studierende nur in Ausnahmefällen einen Anspruch auf Wohngeld haben. In der Regel haben sie „dem Grunde nach“<sup>33</sup> Anspruch auf BAföG und somit keinen Anspruch auf Wohngeld.

Zahl der Studierenden an der Universität leicht gesunken

Präferenzen von Studierenden

<sup>32</sup> Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich nur auf die Hanse- und Universität Rostock (2019: 13.004) und die Hochschule für Musik und Theater (2019: 501). Der Fachbereich Seefahrt Warnemünde der Hochschule Wismar (2019: 352 Studierende), die Fachhochschule des Mittelstandes (2019: 353 Studierende) und die Europäische Fachhochschule, Standort Rostock (2019: 340) oder andere private Hochschulen werden hier nicht berücksichtigt, da Zeitvergleich nur eingeschränkt möglich sind.

<sup>33</sup> Damit ist gemeint, ob das Studium allgemein mit BAföG gefördert werden kann, nicht ob tatsächlich BAföG gewährt wird.

*Exkurs: Studierende und Wohnungsnachfrage*

*Die Zahl der Studierenden hat in den letzten Jahren bundesweit zugenommen. Dabei gelingt es nicht allen Städten, junge Menschen zu gewinnen. Rostock zählt zu den jungen Schwarmstädten, dessen Bevölkerungswachstum auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen ist. Der Stadt gelingt es, insbesondere junge Einwohner:innen anzuziehen. Dabei stehen den Zuzü- gen in den Ausbildungsjahrgängen weniger Fortzüge in den Jahrgängen der Berufseinsteiger ge- genüber. In den kommenden Jahren bis 2025 dürfte der Wettbewerb der Hochschulstandorte untereinander zunächst weiter zunehmen, da die Kultusministerkonferenz zunächst bis 2025 von sinkenden Studienanfängerinnen- und -anfängerzahlen ausgeht. In Mecklenburg-Vorpommern bleiben die Zahlen in etwa konstant und steigen anschließend wieder an. Neben Größe der Hoch- schulen und ihrer Qualität spielen auch die Rahmenbedingungen des Studienortes, zu denen auch das Wohnen zählt, für die Anziehungskraft eine Rolle. In der wohnungspolitischen Strategie der Stadt sind deshalb Studierende weiterhin zu berücksichtigen. Bei Studierenden ist häufiger das Budget begrenzt, wobei selten Abstriche bei Standortpräferenzen akzeptiert werden. Das heißt, der Standort ist wichtiger als die Wohnungsgröße und die absolute Miete ist wichtiger als die Miete pro m<sup>2</sup> (vgl. hierzu auch Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten auf Seite 41).*

*Nach der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks<sup>34</sup> bzw. den Randauszählungen für Meck- lenburg-Vorpommern, wohnt fast die Hälfte der Studierenden in einer eigenen Wohnung – ent- weder allein (25 %) oder mit Partner:in und/ oder Kind (24 %).<sup>35</sup> Die zweithäufigste Wohnform in Mecklenburg-Vorpommern ist die Wohngemeinschaft (mit 31 % aller Studierenden). Insbesondere in Wohngemeinschaften zählen Studierende zu den Haushalten mit den höchsten Quadratmeter- mieten. Sie teilen sich Wohnungen und akzeptieren eine kleine Wohnfläche, um das vorhandene Gesamtbudget für das Wohnen nicht zu überschreiten. Bei den Eltern wohnen 5 % der Studieren- den und etwa 14 % leben in Studierendenwohnheimen. Die Bedeutung der Untermiete ist mit 1 % sehr gering.*

Aufgrund von niedrigen Geburtenzahlen und zum Teil auch von Abwanderung sinkt in manchen Fachhochschulen und Universitäten bereits heute die Zahl der Studierenden. Einigen dieser schrumpfenden Hochschulstandorte gelingt es, dieser Entwicklung durch die gezielte Anwerbung von internationalen Studierenden zumindest teilweise entgegenzuwirken. Die trifft auch auf die Hanse- und Universitätsstadt zu: So ist die Zahl der Studierenden mit deutscher Staatsangehörigkeit seit 2009 um 19 % (-2.700) gesunken, während im selben Zeitraum die Zahl der Studierenden mit ausländischer Staatsangehö- rigkeit um 55 % (+640) gestiegen ist. Sowohl Studierende mit deutscher als auch mit ausländischer Staatsangehörigkeit tragen wesentlich zum Image der Schwarmstadt Rostock bei.

Im Wintersemester 2018/2019 studierten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock<sup>36</sup> an der Universität, der Hochschule für Kunst und Musik sowie an der Europäischen Fachhochschule und Fachhochschule des Mittelstandes rund 14.440 Personen. Etwa 29% der Studierenden in der Universitätsstadt erwarben ihre Hochschulberechtigung in einem anderen Kreis in Mecklenburg-Vorpommern. Wird unterstellt, dass unter ihnen

<sup>34</sup> Vgl. „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016“, 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks – durchgeführt durch das Deutsche Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) – Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

<sup>35</sup> In der Kategorie „Wohnen mit Partnern“ sind auch das Wohnen mit Partnern und/ oder Kind inbegriffen.

<sup>36</sup> ohne den Fachbereich Seefahrt Warnemünde der Hochschule Wismar

75 % in Rostock leben und 25 % nach Rostock einpendeln, sinkt die Zahl der Studierenden um 1.060 auf rund 13.380 Studierende, die in Rostock Wohnraum nachfragen. Wird weiter unterstellt, dass von den Studierenden, die ihre Zugangsberechtigung in Rostock (etwa 14%) erworben haben, etwa die Hälfte bei den Eltern wohnt, dann sinkt die Zahl um etwa weitere 1.020 auf etwa 12.360 Studierende, die in Rostock Wohnraum nachfragen.

Ein Teil dieser Nachfrage kann durch das Studierendenwerk in Wohnheimen befriedigt werden. Derzeit verfügt das Studierendenwerk Rostock-Wismar über 2.116 Plätze, davon sind 1.500 in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Gemessen an der Zahl der Studierenden entspricht dies einer überdurchschnittlichen (theoretischen) Versorgungsquote 11 %, bundesweit sind es 8 %<sup>37</sup>.

Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen: 11 %

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 Zahl der wohnungsnachfragenden 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 (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/m<sup>2</sup>). Das gilt besonders bei Zusammenschluss zu einer Wohngemeinschaft. Studierende sind, auch in Rostock, hinsichtlich der Lage deutlich weniger kompromissbereit als andere Wohnungsnachfragende. Dementsprechend präferieren 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.

Neue Wohnangebote im Rahmen von Quartiersentwicklungen

Insgesamt ist neben dem Studienort auch darauf zu achten, dass der Brückenschlag zwischen Studium und Beruf gelingt. Hier sollten alle einschlägigen Stellen<sup>38</sup>, die für den

<sup>37</sup> Angaben beziehen sich auf das Jahr 2019. Quelle: Deutsches Studentenwerk und Studierendenwerk Rostock-Wismar.

<sup>38</sup> Hochschulen, Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Arbeitsagenturen, Ausländerbehörden und Kommunalverwaltungen in der Region wie auch Migrantenorganisationen

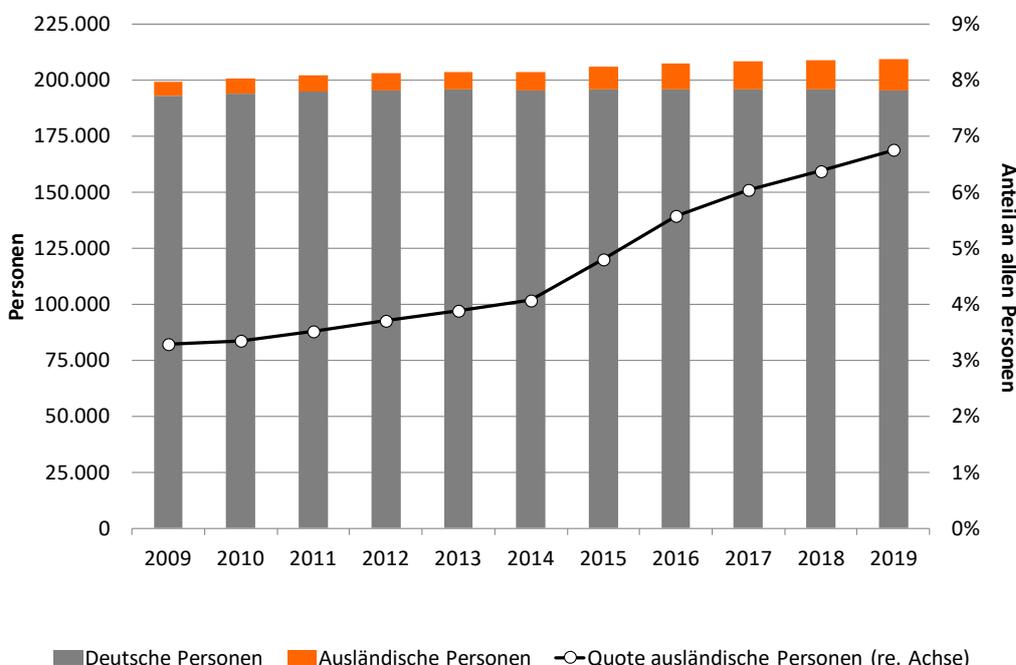
Berufseinstieg wichtig sind, beteiligt werden. Nur so gelingt es langfristig auch Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nach dem Studium in der Stadt zu halten.<sup>39</sup>

### 3.3.3 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

In Rostock steigt wie in vielen anderen deutschen Städten die Zahl der ausländischen Bevölkerung an. Ende 2019 lebten rund 14.150 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Hanse- und Universitätsstadt (vgl. Abbildung 38). Die Zahl dieser Personengruppe wuchs in den letzten Jahren um 7.600 (+116 %) und trug maßgeblich zum Bevölkerungswachstum bei (Bevölkerungswachstum von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit +2.500 bzw. 1 %). Die Quote von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit an allen Personen in Rostock beträgt 2019 6,8 % (2009: 3,3 %). Trotz des Anstiegs ist diese Quote im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (12,5 %) gering.

Ausländer:innenanteil gestiegen

**Abbildung 38: Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019**



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

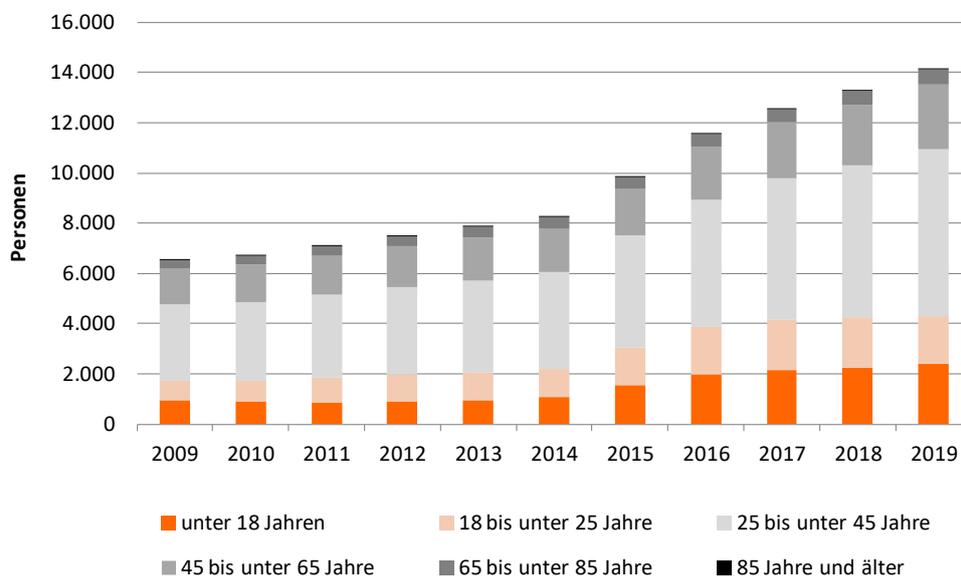
empirica

Differenziert nach Altersgruppen und Zuwachsraten ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 39): Der absolut größte Einwohner:innenzuwachs von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit entfiel auf die Altersgruppe der 25 bis unter 45-Jährigen. Zwischen 2009 und 2019 wuchs diese Gruppe um rund 3.600 Personen (bzw. +119 %). In dieser Altersgruppe lebten Ende 2019 rund 6.670 Personen in Rostock. Stark gewachsen

<sup>39</sup> Vgl. *Dem demografischen Wandel entgegen. Wie schrumpfende Hochschulstandorte internationale Studierende gewinnen und halten*, Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration 2019

ist auch die Gruppe der unter 18-Jährigen (+1.470 bzw. +159 %), und die Gruppe der 18 bis unter 25-Jährigen (+1.100 bzw. +153 %).

**Abbildung 39: Ausländer nach Altersgruppen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019**



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Wenn gleich die Zahl der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, war doch die Zahl der 18- bis unter 25-jährigen Personen mit ausländischer Staatszugehörigkeit zwischen 2018 und 2019 leicht rückläufig. Auch im Jahr 2020 dürfte dies – coronabedingt – der Fall sein. Aufgrund der aktuell geringeren Wanderungsströme mit dem Ausland sieht empirica kurz bis mittelfristig keinen separaten Handlungsbedarf für die Versorgung von ausländischen Staatsangehörigen mit Wohnraum. Das gilt auch für die Versorgung von Geflüchteten mit Bezug auf den Wohnungsmarkt.

### 3.3.4 Menschen mit Behinderungen

Die Zahl der schwerbehinderten Menschen ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Tabelle 8). Wurden im Jahr 2009 knapp 17.860 Menschen mit einer Schwerbehinderung registriert, waren es 2019 rund 20.760 (bzw. 16 % mehr). 86 % (rd. 2.500) des Zuwachses entfällt auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren.

Anstieg Zahl behinderter Menschen im Ergebnis der Alterung

Die Zunahme der Zahl an (schwer-)behinderten Menschen ist weniger das Ergebnis einer allgemein höheren Behinderung der Bevölkerung älterer Menschen, sondern vor allem Folge der demografischen Entwicklung.

- Im Lebenszyklus nimmt die Zahl der Schwerbehinderten absolut und relativ zu. Dabei ergibt sich der größte Sprung ab einem Lebensalter von 65 Jahren. 2019 waren

58 % aller schwerbehinderten Menschen in Rostock älter als 65 Jahre. Absolut stieg die Zahl der schwerbehinderten Menschen in dieser Altersklasse auf knapp 12.100 Personen und je 100 Einwohner:innen von 21 auf 24.

- In der Altersgruppe der 60- bis unter 65-Jährigen wuchs die Zahl der schwerbehinderten Menschen seit 2009 um rund 37 % auf rund 2.100 Personen an. Die Quote schwerbehinderter Menschen, bezogen auf 100 Einwohner:innen, blieb konstant bei 16.
- Die Zahl schwerbehinderter Menschen der Altersklasse der 25- bis unter 60-Jährigen sank seit 2009. 2019 lebten in dieser Altersgruppe knapp 5.580 schwerbehinderte Menschen in der Hanse- und Universitätsstadt. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung je 100 Einwohner:innen blieb in den letzten Jahren auch hier konstant (2009 und 2019: 6 schwerbehinderte Menschen je 100 EW)
- Jüngere Menschen sind deutlich seltener von einer Schwerbehinderung betroffen. Gerade einmal 5 % aller schwerbehinderten Menschen sind jünger als 25 Jahre. 2019 lebten 980 schwerbehinderte Menschen dieser Altersgruppe in Rostock.

**Tabelle 8: Schwerbehinderte Menschen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019**

Alter in Jahren	2009	2011	2013	2015	2017	2019	Δ 2019 vs. 2009	
unter 15	298	380	387	395	453	478	180	60 %
15 bis unter 25	505	506	467	423	451	497	-8	-2 %
25 bis unter 60	5.918	6.020	5.772	5.779	5.750	5.577	-341	-6 %
60 bis unter 65	1.544	1.919	2.141	2.164	2.182	2.108	564	37 %
65 und mehr	9.593	9.930	10.426	10.806	11.410	12.095	2.502	26 %
Insgesamt	17.858	18.755	19.193	19.567	20.246	20.755	2.897	16 %

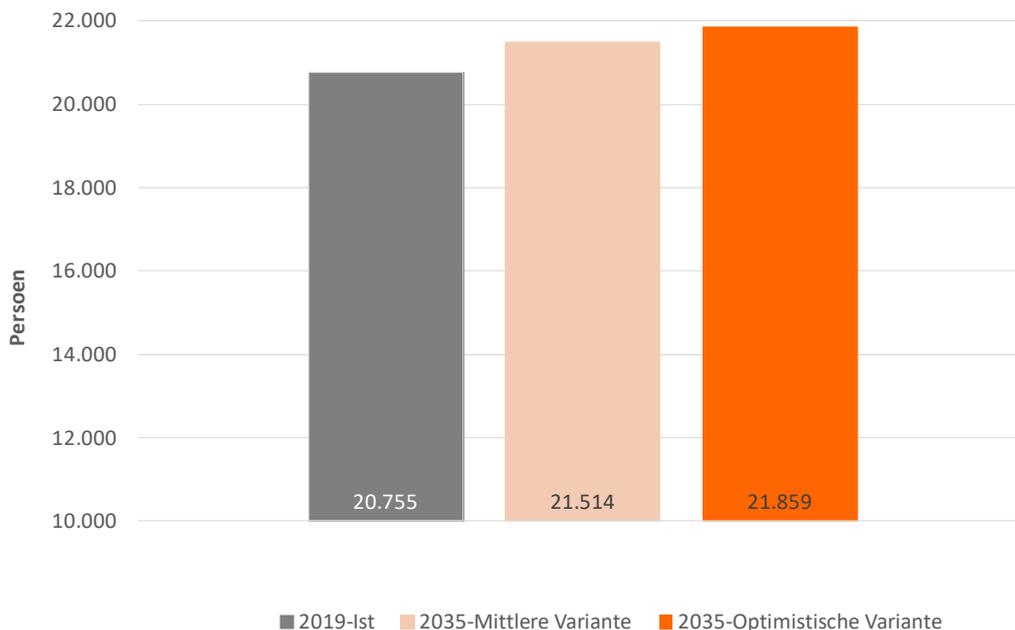
Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

**empirica**

Wird auf Basis der gegenwärtigen Quoten (Anteil schwerbehinderter Menschen an allen EW in Rostock) und der vorliegenden Bevölkerungsprognose die Zahl der schwerbehinderten Menschen hochgerechnet, werden 2035 je nach Variante etwa 4 % bis 5 % (bzw. +760 bis 1.100) mehr Menschen mit einer Schwerbehinderung in Rostock leben (vgl. Abbildung 40).

Infolge der weiteren Alterung der Gesellschaft und der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil an Menschen mit einer Einschränkung, Behinderung oder Schwerbehinderung weiter zu. Dementsprechend sind die Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Infrastruktur je nach Behinderung sehr unterschiedlich. Das Spektrum reicht von behindertengerechten Anpassungen in Einzelwohnungen über Behinderten- oder Senioren-WGs bis hin zu betreutem Wohnen beziehungsweise Pflegeheimen.

**Abbildung 40: Hochrechnung der Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung/-en in Rostock, 2019 bis 2035**



Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

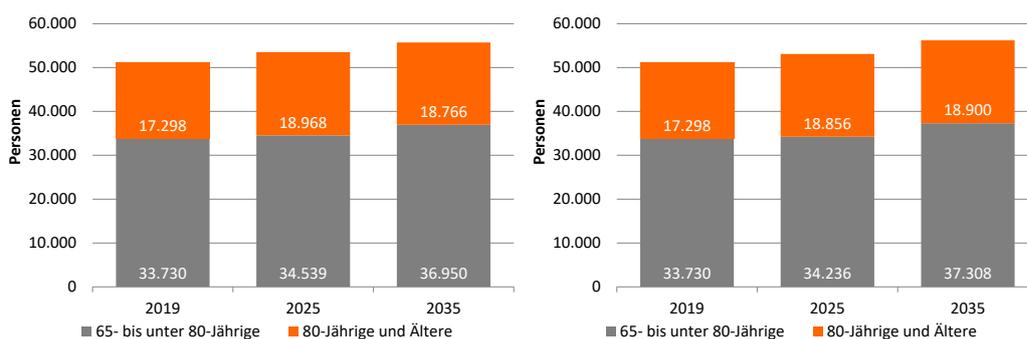
**empirica**

### 3.3.5 Ältere Haushalte und Hochaltrige

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock leben heute rund 51.000 65-Jährige und Ältere. Bis 2035 steigt die Zahl der älteren Personen auf 55.700 (MV: +9 %) bis 56.200 (OV: +10 %; vgl. Abbildung 41).

Zunahme älterer Haushalte

**Abbildung 41: Bevölkerungsprognose der Senioren in Rostock, 2019 bis 2035**



Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerungsprognose bis 2035

**empirica**

Für Rostock wird der Bedarf an Wohnungen mit altengerechten Merkmalen anhand der letzten Bürgerumfragen sowie der Erhebung „Wohnen ohne Barrieren“ in Kombination der Bevölkerungsprognose grob geschätzt und projiziert.

Sofern die Relationen des Wohnungsbestandes der Rostocker Wohnungsgenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmens (WIRO) auf dem stadtweiten Ge-

schosswohnungsbau übertragen werden können, gab es in Rostock im Jahr 2019 rund 7.000 barrierefreie oder mindestens barrierearme Wohnungen.<sup>40</sup> Werden 75 % dieser Wohnungen von Älteren (65-Jahre und älter) bewohnt entspricht diese einer Versorgungsquote von 10 %. Bei konstanter Versorgungsquote (nach der aktuellen Bevölkerungsprognose) werden somit jährlich bis 2035 weitere 480 (MV) bis 530 (OV) barrierearme Wohnungen, also insgesamt 5.730 bis 5.780 barrierearme Wohnungen für ältere Haushalte in Rostock benötigt. Diese Annahmen und Aussagen treffen allerdings nur zu, wenn bereits heute alle Senioren mit einer adäquaten Wohnung versorgt sind. Tatsächlich dürfte dies nicht der Fall sein.<sup>41</sup>

Nach einer Auswertung der empirica-Preisdatenbank wurden im Jahresverlauf 2020 in Rostock 220 barrierefreie Wohnungen (d. h. das Objekt ist barrierefrei, rollstuhlgerecht oder behindertengerecht) zu einer Medianmiete von 10,- Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Da die empirica-Preisdatenbank keine Vollerhebung aller angebotenen Wohnungen ist, dürfte die Zahl der angebotenen barrierearmen Wohnungen höher ausfallen, gleichzeitig werden aber nicht alle barrierearmen Wohnungen auch von bedürftigen Haushalten bezogen. Ebenso ist es fraglich, ob sich die bedürftigen Haushalte eine barrierefreie Wohnung (Neubau) leisten können. In der aktuellen Situation ist deshalb von einem geringen Defizit an barrierearmen und zugleich finanzierbaren Wohnung für die bedürftigen Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auszugehen.

Unabhängig vom Bedarf an Wohnungen mit altengerechten Merkmalen ist zu berücksichtigen, dass dieser künftig noch steigen kann. Rostocks Einwohner:innen werden immer älter und damit steigt auch der Wunsch nach altengerechten Wohnformen abseits der bekannten Wege (Heime o. Ä.). Die zukunftsfähige Antwort auf die steigende Nachfrage sind quartiersbezogene Wohnkonzepte mit Quartierspflegekernen. Dies setzt aber voraus, dass die älteren Haushalte in der Wohnung (barrierearm) leben können<sup>42</sup>.

### 3.3.6 Wohnscheinberechtigte Haushalte

Ein Wohnberechtigungsschein wird benötigt, wenn eine Person oder ein Haushalt eine Wohnung mieten will, deren Bau mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines erfolgt auf Antrag gegen Vorlage der Nachweise des Einkommens der wohnungssuchenden Person und ihrer Haushaltsmitglieder.

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamtjahreseinkommen des Haushalts. Zugrunde gelegt wird das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstel-

---

<sup>40</sup> Schätzung aus dem Anteil barrierefreier Wohnungen der Wohnungsunternehmen in Rostock im Jahr 2016 und dem Wohnungsbestand im Jahr 2016 unter Berücksichtigung der Neubautätigkeit der Jahre 2017 bis 2019 (gemäß der Landesbauordnung: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein)

<sup>41</sup> Nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema beabsichtigen aktuell rd. 4,3 % der 65- bis unter 75-Jährigen und rd. 3,6 % der über 75-Jährigen in den nächsten drei Jahren einen Wohnungswechsel. 69,7 % der umzugswilligen 65- bis unter 75-Jährigen wollen umziehen, um altengerecht wohnen zu können. Zu den über 75-Jährigen liegen aus der Bürgerumfrage keine Angaben vor.

<sup>42</sup> Vgl. auch „Wohnangebote für Ältere“ in Kapitel 3.3.5.

lung zu erwarten ist.<sup>43</sup> In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind folgende Einkommensgrenzen festgelegt<sup>44</sup>:

- 1-Personen-Haushalt: 16.800 Euro
- 2-Personen-Haushalt: 25.200 Euro
- 3-Personen-Haushalt: 30.940 Euro
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person: 5.740 Euro

Abzugsbeträge für Einkommenssteuer, Kranken-/Pflegeversicherung und gesetzliche Rentenversicherung – sofern geleistet – werden pauschal mit jeweils 10 % berücksichtigt. Zudem gibt es für schwerbehinderte oder pflegebedürftige Menschen sowie für Kinder weitere Freibeträge.

empirica hat für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Sozio-oekonomische Panel (SOEP)<sup>45</sup> ausgewertet und die Zahl der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein grob ermittelt. Dabei wurde nur auf das Einkommen abgestellt und unterstellt, dass das zu berücksichtigende Einkommen dem Nettoeinkommen der Haushalte entspricht. Vermögenswerte und Freibeträge für schwerbehinderte oder pflegebedürftige Menschen und Kinder wurden nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis haben von den 121.625 in Rostock lebenden Haushalten rund 53 % beziehungsweise 64.070 Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Der Anteil der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ist bei 1-Personen-Haushalten mit 64 % an allen 1-Personen-Haushalten am höchsten, bei den 2- und 3-Personen-Haushalten liegt dieser Anteil jeweils bei 38 % und bei den Haushalten mit vier und mehr Personen beträgt der Anteil der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein 44 %.

---

<sup>43</sup> Rechtlich basiert diese Festlegung auf den §§ 20 bis 24 WoFG. Darüber hinaus regelt jede Gemeinde oder auch Stadt weitere Detail individuell

<sup>44</sup> Vgl. <https://rathaus.rostock.de/de/service/dienstleistungen/wohnberechtigungsschein/250060>; Abgerufen am 1. März 2021

<sup>45</sup> Das SOEP ist eine der größten und am längsten laufenden multidisziplinären Panelstudien weltweit, für die derzeit jährlich in Deutschland etwa 30.000 Menschen in knapp 15.000 Haushalten befragt werden

### 3.4 Zusammenfassung: Haushalte, Nachfrager und Wohnungsmarktsegmente

**Tabelle 9: Wohnungsnachfrager:innen nach Haushaltstyp und Einkommen 2019 vs. 2035**

#### Mittlere Variante

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035
<b>Einkommensschwach</b>	<b>31.428</b>	<b>33.709</b>	<b>5.002</b>	<b>5.317</b>	<b>2.729</b>	<b>2.649</b>	<b>2.725</b>	<b>2.795</b>	<b>5.618</b>	<b>5.584</b>	<b>47.502</b>	<b>50.054</b>
unter 30 Jahre	7.934	9.645	679	825	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	15.017	15.075	1.629	1.636	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.477	8.989	2.694	2.857	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mittleres Einkommen</b>	<b>29.512</b>	<b>31.566</b>	<b>18.173</b>	<b>19.232</b>	<b>6.540</b>	<b>6.346</b>	<b>2.472</b>	<b>2.536</b>	<b>5.096</b>	<b>5.066</b>	<b>61.793</b>	<b>64.745</b>
unter 30 Jahre	6.814	8.283	1.850	2.249	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	13.917	13.972	5.778	5.800	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.781	9.311	10.545	11.182	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Einkommensstark</b>	<b>4.374</b>	<b>4.508</b>	<b>3.747</b>	<b>3.864</b>	<b>1.689</b>	<b>1.639</b>	<b>235</b>	<b>241</b>	<b>484</b>	<b>481</b>	<b>10.530</b>	<b>10.734</b>
unter 30 Jahre	407	495	356	433	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	3.432	3.445	2.909	2.920	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	535	568	482	512	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alle Einkommen</b>	<b>65.314</b>	<b>69.782</b>	<b>26.922</b>	<b>28.413</b>	<b>10.958</b>	<b>10.634</b>	<b>5.432</b>	<b>5.572</b>	<b>11.198</b>	<b>11.131</b>	<b>119.824</b>	<b>125.533</b>
unter 30 Jahre	15.155	18.422	2.885	3.507	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	32.366	32.493	10.316	10.356	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	17.794	18.868	13.722	14.550	-	-	-	-	-	-	-	-

#### Optimistische Variante

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2016	2035
<b>Einkommensschwach</b>	<b>31.428</b>	<b>35.302</b>	<b>5.002</b>	<b>5.465</b>	<b>2.729</b>	<b>2.728</b>	<b>2.725</b>	<b>2.926</b>	<b>5.618</b>	<b>5.779</b>	<b>47.502</b>	<b>52.201</b>
unter 30 Jahre	7.934	10.456	679	894	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	15.017	15.887	1.629	1.724	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.477	8.959	2.694	2.848	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mittleres Einkommen</b>	<b>29.512</b>	<b>32.984</b>	<b>18.173</b>	<b>19.696</b>	<b>6.540</b>	<b>6.535</b>	<b>2.472</b>	<b>2.655</b>	<b>5.096</b>	<b>5.243</b>	<b>61.793</b>	<b>67.113</b>
unter 30 Jahre	6.814	8.980	1.850	2.439	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	13.917	14.724	5.778	6.113	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.781	9.280	10.545	11.145	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Einkommensstark</b>	<b>4.374</b>	<b>4.733</b>	<b>3.747</b>	<b>4.056</b>	<b>1.689</b>	<b>1.688</b>	<b>235</b>	<b>252</b>	<b>484</b>	<b>498</b>	<b>10.530</b>	<b>11.228</b>
unter 30 Jahre	407	536	356	469	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	3.432	3.631	2.909	3.077	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	535	566	482	510	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alle Einkommen</b>	<b>65.314</b>	<b>73.019</b>	<b>26.922</b>	<b>29.217</b>	<b>10.958</b>	<b>10.951</b>	<b>5.432</b>	<b>5.833</b>	<b>11.198</b>	<b>11.520</b>	<b>119.824</b>	<b>130.541</b>
unter 30 Jahre	15.155	19.973	2.885	3.802	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	32.366	34.241	10.316	10.913	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	17.794	18.805	13.722	14.502	-	-	-	-	-	-	-	-

Anmerkung: Alleinerziehende mit Kind/-ern, ohne sonstige weitere Person

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

empirica

**Tabelle 10: Veränderung der Wohnungsnachfrage nach Haushaltstyp (absolut und relativ) 2019 vs. 2035***Mittlere Variante*

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<b>Einkommensschwach</b>	<b>2.281</b>	<b>3%</b>	<b>315</b>	<b>1%</b>	<b>-81</b>	<b>-1%</b>	<b>71</b>	<b>1%</b>	<b>-34</b>	<b>0%</b>	<b>2.553</b>	<b>2%</b>
unter 30 Jahre	1.711	3%	146	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	59	0%	6	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	512	1%	163	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mittleres Einkommen</b>	<b>2.054</b>	<b>3%</b>	<b>1.058</b>	<b>4%</b>	<b>-193</b>	<b>-2%</b>	<b>64</b>	<b>1%</b>	<b>-30</b>	<b>0%</b>	<b>2.952</b>	<b>2%</b>
unter 30 Jahre	1.469	2%	399	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	55	0%	23	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	530	1%	636	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Einkommensstark</b>	<b>134</b>	<b>0%</b>	<b>117</b>	<b>0%</b>	<b>-50</b>	<b>0%</b>	<b>6</b>	<b>0%</b>	<b>-3</b>	<b>0%</b>	<b>204</b>	<b>0%</b>
unter 30 Jahre	88	0%	77	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	13	0%	11	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	32	0%	29	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alle Einkommen</b>	<b>4.468</b>	<b>7%</b>	<b>1.491</b>	<b>6%</b>	<b>-324</b>	<b>-3%</b>	<b>141</b>	<b>3%</b>	<b>-67</b>	<b>-1%</b>	<b>5.709</b>	<b>5%</b>
unter 30 Jahre	3.268	5%	622	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	127	0%	40	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	1.074	2%	828	1%	-	-	-	-	-	-	-	-

*Optimistische Variante*

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<b>Einkommensschwach</b>	<b>3.874</b>	<b>6%</b>	<b>463</b>	<b>2%</b>	<b>-2</b>	<b>0%</b>	<b>202</b>	<b>4%</b>	<b>162</b>	<b>1%</b>	<b>4.699</b>	<b>4%</b>
unter 30 Jahre	2.522	4%	216	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	870	1%	94	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	482	1%	153	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mittleres Einkommen</b>	<b>3.472</b>	<b>5%</b>	<b>1.523</b>	<b>6%</b>	<b>-4</b>	<b>0%</b>	<b>183</b>	<b>3%</b>	<b>147</b>	<b>1%</b>	<b>5.320</b>	<b>4%</b>
unter 30 Jahre	2.166	3%	588	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	806	1%	335	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	499	1%	600	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Einkommensstark</b>	<b>359</b>	<b>1%</b>	<b>309</b>	<b>1%</b>	<b>-1</b>	<b>0%</b>	<b>17</b>	<b>0%</b>	<b>14</b>	<b>0%</b>	<b>698</b>	<b>1%</b>
unter 30 Jahre	129	0%	113	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	199	0%	169	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	30	0%	27	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alle Einkommen</b>	<b>7.705</b>	<b>12%</b>	<b>2.295</b>	<b>9%</b>	<b>-7</b>	<b>0%</b>	<b>402</b>	<b>7%</b>	<b>322</b>	<b>3%</b>	<b>10.717</b>	<b>9%</b>
unter 30 Jahre	4.818	7%	917	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	1.875	3%	598	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	1.012	2%	780	1%	-	-	-	-	-	-	-	-

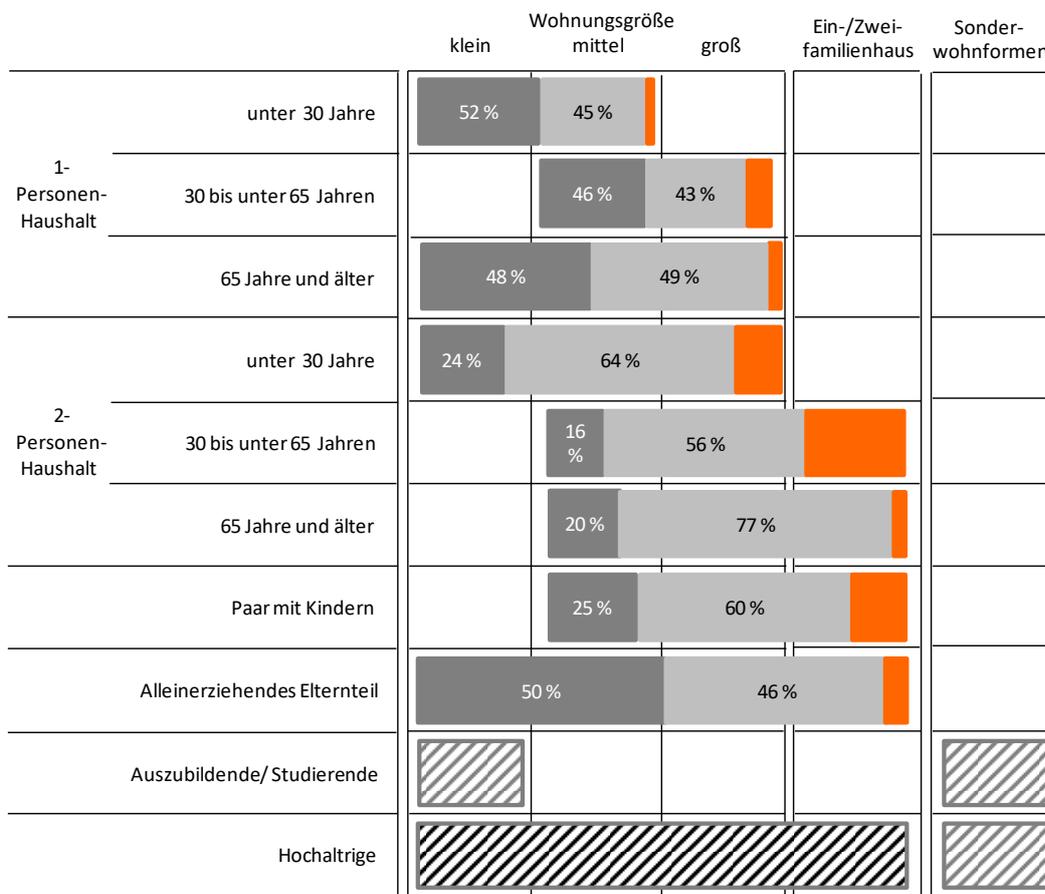
Anmerkungen: Veränderung gemessen in Prozent an der Zahl der Wohnungsnachfragenden im Jahr 2019

Alleinerziehende mit Kind/-ern, ohne sonstige weitere Person

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 42: Wohnungsmarktsegmente nach Wohnungsgröße und Einkommen**



Anteile bzw. Bedeutung des Einkommens für die Nachfragegruppe:  
 einkommensschwach   
  mittleres Einkommen   
  einkommenstark

Erläuterung: Schematische Darstellung der Nachfrage differenziert nach Haushaltstypen. Die Farbskalierung (dunkelgrau, hellgrau, orange) innerhalb der Rechtecke stellt die Verteilung der Einkommensklassen dar, während das gesamte Rechteck (alle Farbskalierungen) darstellt, ob die Haushaltstypen auch Wohnungen im Ein-/Zweifamilienhaussegment nachfragen. Faktisch bewohnen bzw. fragen auch 65-jährige Single-Haushalte und ältere Single-Haushalte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach (Remanenzeffekt). In dieser Abbildung wird dieser Sachverhalt vernachlässigt.

Quelle: Grundlage Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerungsprognose bis 2035, eigene Berechnungen auf Basis der Wohnungsnachfrageprognose und EVS. **empirica**

## 4. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

An den generellen Handlungsempfehlungen aus der alten Studie hat sich trotz unterschiedlicher Niveaus des künftigen Neubaubedarfs im Grundsatz nichts verändert:

### 4.1 Familiengerechter Wohnraum und Vermeidung von Suburbanisierung

#### Ausgeprägte Suburbanisierung als Folge eines nicht nachfragegerechten Wohnungsbestandes

Kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominieren im Vergleich zu anderen Großstädten und Deutschland insgesamt den Rostocker Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 2.2.1). Größere Wohnungen, vor allem auch in Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich vor allem an die Zielgruppe der Familien richtet, gibt es vergleichsweise wenige. Das geringe Angebot drückt sich in einer laufenden Suburbanisierung von ehemals Rostocker Haushalten, meist Familien mit Kindern, in die umliegenden Gemeinden der Hanse- und Universitätsstadt aus.<sup>46</sup>

Mangel an familiengerechtem Wohnraum ...

Dabei zeigt sich bei Betrachtung der Wohnungsbaufertigstellungen von 2005 bis 2013, in einem Zeitraum, in dem quantitativ noch hinreichender Wohnraum in der Stadt zur Verfügung stand, dass trotz der entspannten Wohnungsmarktlage noch jeweils rd. 100 bis 300 WE Wohnungen p.a. in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wurden. Teilweise übertrafen die Produktionsraten, die der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 12).

Ab dem Jahr 2014 wurden dagegen nur noch durchschnittlich rd. 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern p.a. in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock neu gebaut. Der absolute und relative Rückgang von Wohnungsfertigstellungen in diesem Segment ist nicht Ausdruck einer mangelnden Nachfrage. Dies verdeutlicht der Vergleich mit dem Landkreis Rostock. Zwischen 2014 bis 2020 wurden im Landkreis mehr als fünfmal so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wie in der Stadt. In der Folge fiel im Zeitraum 2014 bis 2019 der Wanderungssaldo der Stadt gegenüber dem Landkreis mit fast minus 3.700 Personen deutlich negativ aus. In den sechs Jahren davor hat die Stadt durch die Nettozuwanderung aus dem Landkreis noch etwas mehr als 1.400 Einwohner gewonnen.

... führt zu einer fortlaufenden Abwanderung von Rostocker Familien in das Umland

#### Folgen der Suburbanisierung für die Stadt und die Region

Bei zu geringer Angebotsausweitung im Segment familiengerechter Wohnformen, zu denen die Ein- und Zweifamilienhäuser zählen, sind insbesondere Familienhaushalte weiterhin gezwungen auf Wohnungs(bau)standorte im Umland auszuweichen. Damit verbunden ist:

Negative Folgen der Suburbanisierung

- eine Nettoabwanderung aus der Hanse- und Universitätsstadt insbesondere von Familienhaushalten und weiterer Zersiedlung der Landschaft, weil es nicht zu ei-

<sup>46</sup> Deiters-Schwedt, A.; Otto, B. und Baba, L.: Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. empirica-Studie im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Berlin 2016.

nem weniger an Ein- und Zweifamilienhausbebauung kommt, sondern zu einer räumlichen Umverteilung.

- ein Verlust vor allem von Mittelschichthaushalten und Steuerzahlern (vgl. Kapitel 3.2.3) und damit ein fiskalischer Einnahmeverlust der Stadt (im Vergleich zur Situation ohne Abwanderung).
- eine weitere Zunahme des Pendelaufkommen und damit der ökologischen Belastungen, weil der Arbeitsplatz zumeist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbleibt. Statt erhöhter Nachfrage nach Wohnbauflächen braucht es ein Mehr an Verkehrsflächen.
- ein vergleichsweise höherer Flächenverbrauch pro Ein- und Zweifamilienhaus in der Region, weil die Grundstückspreise in Umland niedriger und damit die Flächennachfrage höher ausfällt.
- eine schlechtere Altersvorsorge der Haushalte in der Region. Die Nachfrager nach Eigenheimen sind eigentumsaffiner als die Nachfrager nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Eigentumsbildung verbessert die Altersvorsorge (mietfreies Wohnen plus Potenzial für Verrentung).
- die Einschränkung von Freiräumen. Die Pandemie hat gezeigt, große Wohnungen eröffnen sehr viel mehr Freiräume, sei es für das Arbeiten, für die Bildung oder für das Spielen von Kindern zu Hause.

### Nachfragegerechtes Bauland und familienfreundliches Wohnen

Die Nachfrager lassen sich, wie Verkehrsflüsse auch, nur bedingt in ein planerisches Korsett zwingen. Sie suchen die Orte, wo sich ihre Ansprüche an das Wohnen und den Standort am ehesten befriedigen lassen. Dies ist im Zweifelsfall jenseits der Grenzen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Selbst in Zeiten einer entspannten Wohnungsmarktsituation hat die Hanse- und Universitätsstadt im Saldo Haushalte an die direkten Umlandgemeinden durch Suburbanisierung verloren.<sup>47</sup>

Nachfrage lässt sich nur bedingt planerisch steuern

Soll die Suburbanisierung verhindert oder zumindest gedämpft werden, ist eine nachfragegerechte Baulandpolitik mit nachfragegerechten Bebauungsformen erforderlich. Dies erfordert ein breites Spektrum an Bauland für unterschiedliche Ansprüche und Zahlungsfähigkeiten. Dazu gehört vor allem auch Bauland für Familien.

Familien bevorzugen, nach Erkenntnissen aus Befragungen der Vorgängerstudie, das frei stehende Einfamilienhaus. Jedoch ist es aus verschiedenen Gründen (städtebaulicher und finanzieller Art) nicht immer möglich, an zentralen, innerstädtischen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Gleichzeitig ist diese Wohnform im Vergleich zum Mehrfamilienhausbau sehr flächenintensiv bei gleichzeitig begrenztem Flächenangebot innerhalb der Stadt.

Familiengerechtes Wohnen ist auch zukünftig erforderlich

<sup>47</sup> Vgl. Verschriftlichung der quantitativen Haushaltsbedarfe Deiters-Schwedt, A.; Otto, B. und Baba, L.: Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. empirica-Studie im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Berlin 2016.

Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach urbanen (dichten) Wohnformen, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen, also nach familienfreundlichen Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Dabei sind die Standort- und Objektpräferenzen von Familien, wie z. B. die Gestaltung der hausnahen Bereiche, zu berücksichtigen. Was die Größe der Wohnung betrifft, so ist weniger die Quadratmeterzahl ausschlaggebend als vielmehr die Anzahl der Zimmer. Familien suchen mindestens vier Zimmer, oft sogar fünf Zimmer und mehr.

Es gibt mehrere Studien zum Thema familienfreundliches Wohnen, bei denen der Fokus auf urbanen Bautypologien liegt. Beispiele sind die Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“<sup>48</sup> im Auftrag der Wüstenrot Stiftung und die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“<sup>49</sup> im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Diese Studien belegen u. a., dass die urbane Bautypologie, was das einzelne Gebäude (z.B. Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Kinderfahrrad) und die einzelne Wohnung (familienfreundliche Grundrisse nach dem Universal Design) betrifft, nicht ausreicht. Ein Stadtteil kann nur familienfreundlich sein, wenn das gesamte Quartier mitbedacht wird. Das beginnt beispielsweise bei sicheren Spielmöglichkeiten für Kinder in Sichtweite der elterlichen Wohnung, Rückzugsorte für Jugendliche ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen, reicht über kommunikationsstiftende Räume für eine intakte Nachbarschaft mit guten sozialen Netzwerken und reicht bis zum Thema Mobilität. Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen Familien ihren Wohn- und Lebensalltag zeitsparend und familienfreundlich organisieren können. Auf diese Weise wird der Wohnstandort mehr als nur eine passende Wohnung. Er wird zu einem Positivfaktor für die eigene Lebenssituation von Familien. Gewährleistet ein solches familiengerechtes Quartier, noch zudem bei kürzeren Wegen zu Infrastruktur oder Arbeitsplatz, in zentraleren Lagen, Vorteile gegenüber Alternativquartieren, so erhöht dies zumindest bei einem Teil der Familien die Kompromissbereitschaft, auch verdichtete Bauweisen als das freistehende Einfamilienhaus zu akzeptieren.

Familiengerechte urbane Bautypologien

### Rahmenbedingungen und Aufgaben zur Erhöhung der Eigenheimquote

Rund 20% bis 25% der demografisch bedingten Zusatznachfrage entfällt auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 2.3.2). Verglichen mit dem Wohnungsbestand, von dem Ein- und Zweifamilienhäuser 11 % ausmachen, ist dies überproportional viel.

Dabei ist das gesamte Nachfragepotenzial der Stadt nach Ein- und Zweifamilienhäusern bei weitem nicht ausgeschöpft. Steigende Preisniveaus in der Stadt für Ein- und Zweifamilienhäuser stützen die These. Sie drücken sich aus in einer wieder zunehmenden Suburbanisierung, insbesondere von Familien, aus.

Nachfragepotenzial nicht ausgeschöpft

---

<sup>48</sup> empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008.

<sup>49</sup> empirica-Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008.

Dies ist auch das Ergebnis der empirica-Studie zu ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Demnach dominieren in den ostseenahe Baugebieten im westlichen Rostocker Umland zwei Nachfragetypen: die ehemaligen Rostocker:innen, die größtenteils auch gerne bei entsprechendem Angebot in Rostock geblieben wären und die Ostsee- und Naturaffinen, die aus ehemaligen Rostocker Haushalten aber vor allem auch aus Haushalten aus dem gesamten Bundesgebiet bestehen. Die ehemaligen Rostocker:innen wären gerne in der Stadt geblieben, haben aber wegen fehlender Alternativen die Stadt verlassen.

In das Umland abgewanderte Haushalte wären gerne in der Stadt geblieben

In Kapitel 2.3.2 wurde in einer Beispielrechnung verdeutlicht, dass dies in den letzten fünf Jahren rd. 200 bis 300 p.a. Personen gewesen sein könnten, ggf. sogar mehr. Die Bevölkerungsprognose der Stadt weist nicht explizit die Annahmen über die Höhe der Fortwanderungen in das Umland aus, sondern nur die Fortwanderungen insgesamt. Ein Teil davon entfällt aber auch auf das Umland. Eine künftige Suburbanisierung ist implizit als Annahme in der Bevölkerungsprognose enthalten. Entsprechend drückt sich in der Bevölkerungs- und in der darauf aufsetzenden Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose nicht das gesamte Nachfragepotenzial nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Ein Teil fließt in das Umland ab, der bei einem konkurrenzfähigen Angebot auch in der Stadt gehalten werden könnte.

Bevölkerungsprognose nimmt implizit weitere Suburbanisierung an

In der Addition aus Zusatznachfrage durch Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen (je nach Variante und Zeitraum zwischen 59 bis 142 Einheiten pro Jahr) und verhindertem Umlandabwanderungspotenzial (100 bis 150 Einheiten pro Jahr), ergibt sich ein Nachfragevolumen von bis zu 300 Ein-/ Zweifamilienhäusern pro Jahr. Das entspricht dem dreifachen Niveau der letzten Jahre, wurde aber in den Jahren am Anfang des Jahrzehnts durchaus auch erreicht.

Bei verhinderter Umlandabwanderung Neubaupotenziale an Eigenheime bis zu 300 WE p.a.

Dabei gilt unter Berücksichtigung nachfragegerechter Qualitäten: je niedriger die Preisniveaus im Segment, desto höher fällt die Nachfrage aus. Dabei werden nicht nur Rostocker Haushalte erreicht, die auf der Suche nach Wohneigentum überwiegend im Eigenheimsegment die Stadt verlassen, sondern auch Rostocker Haushalte, die bei niedrigem Preisniveau erst in die Lage versetzt werden, Eigentum zu bilden. Hohe Preisniveaus verhindern die Eigentumsbildung. Die Nachfrage kann also bei niedrigen Preisen, die Schwelle von 300 Haushalten p.a. auch nochmals deutlich überschreiten.

Nachfragepotenziale können bei konkurrenzfähigen Preisniveaus auch höher ausfallen

Das erscheint auf den ersten Blick unrealistisch. Wird als Vergleich die Hansestadt Lübeck herangezogen, in die der Ein- und Zweifamilienhausanteil bei 31 % (statt 11 % wie in Rostock) liegt, dann bräuchte es in Rostock den Bau von mehr als 35.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, um einen entsprechenden Anteil zu erreichen. Bei einem Bestand von 157.000 Wohnungen gäbe es dann knapp 49.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings dürfte sich der Wohnungsbestand nicht noch zusätzlich durch den Bau von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment verändern.

Nachfragepotenziale von 300 WE p.a. keineswegs unrealistisch

Wichtige Rahmenbedingung zur Erhöhung der Eigenheimquote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Verbesserung der Angebotssituation, die Eigentumsbildung ermöglicht und konkurrenzfähig gegenüber dem Umland ist. Das bedeutet zunächst ausreichend Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Ausreichend bedeutet in diesem Fall nicht eine 1:1-Relation von Baulandangebot und prognostiziertem Bedarf. Durch diese Relation ändern sich die Knappheiten und damit die Preisniveaus nicht. Der jährlichen Neubaunachfrage sollte beim Angebot das Drei- bis Fünffache gegenüberstehen. Bei jährlich 300 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutet dies, eine jährliche Flächenvorhaltung für bis zu 1.000 Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt.

Mehr Bauland für EZFH notwendig, um Familien in Rostock zu halten

Dies erfordert wiederum eine stärkere Priorisierung von Flächen für familiengerechte Wohnformen und Eigenheime bei der Planung und Entwicklung von Wohnbauflächen.

Eine zweite wichtige Bedingung sind nachfragegerechte Qualitäten der Angebote (vgl. dazu Ausführungen zum familiengerechten Wohnen). Wichtig sind darüber hinaus ein familiengerechter Standort und die Nähe zu Infrastruktur und Versorgung.

## 4.2 Weitere zielgruppenspezifische Empfehlungen

### Ausreichend Bauland und möglichst geringes Kostenniveau

In der Vergangenheit sind die Preisanstiege im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock moderat ausgefallen. Die Situation für Haushalte mit geringem Einkommen ist für die meisten Haushaltstypen mit geringem Einkommen gegenwärtig noch sichergestellt (vgl. Kapitel 3.2).

Damit dies in einem wachsenden Markt so bleibt, müssen die Preise weiter niedrig gehalten werden. Auf der Angebotsseite bedeutet dies, dass entsprechend des erwarteten Nachfrageanstiegs eine Ausweitung des Wohnungsangebots erfolgt.

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht hierbei die Aufgabe, ausreichend Wohnbauland – sowohl in der vorbereitenden als auch in der verbindlichen Bauleitplanung – bereitzustellen, um die Kostenniveaus möglichst gering zu halten. Bei steigenden und hohen Baulandpreisen als Folge von Knappheiten setzen sich zum einen nur Neubauprojekte mit hohen Standards und entsprechend hohen Kosten und Preisen durch. Zum anderen ziehen in wachsenden Märkten hohe Neubaupreise über die Verkettung der Märkte die Preise in den Beständen mit in die Höhe, weil die Nachfrager:innen dann vom Neubau auf den Bestand ausweichen.

Eine soziale Wohnungspolitik ist eine preisdämpfende Angebotspolitik. Denn unter steigenden Mieten leiden vor allem Gering- und Durchschnittsverdiener. Auf dem Markt für Wohnbaulandflächen erfordert dies eine „Politik der Badewanne, nicht des Waschbeckens“. Das Angebot an Bauland muss größer sein als der Bedarf. Denn nur eine glaubwürdige „Androhung“ steten Nachschubs kann die seit langer Zeit vorherrschenden Erwartungen weiter steigender Baulandpreise brechen. Das komplette Reservoir muss (noch) nicht erschlossen sein, aber zumindest planerisch vorgehalten werden (Flächennutzungsplan).

### Nachfrage nach gefördertem Wohnraum

Die Wohnraumversorgungssituation der überwiegenden Anzahl an Haushalten, auch mit geringem Einkommen, ist zu den Mietniveaus des geförderten Wohnungsneubaus von 6,60 Euro/m<sup>2</sup> beziehungsweise 7,40 Euro/m<sup>2</sup> weitestgehend gewährleistet. Mehr als 40 % aller angebotenen Mietwohnungen wurden im Jahr 2020 zu einem Preis von weniger 6,60 Euro/m<sup>2</sup> inseriert (vgl. Kapitel 2.2.3).

Gleichwohl gibt es bestimmte Haushaltstypen, insbesondere Alleinerziehende, für die leistbare Wohnungen zunehmend knapp werden (vgl. Kapitel 3.2). Diese Haushalte verfügen in der Regel aber über ein Transfereinkommen, mit dem sie sich auch keine geförderte Neubauwohnung in Höhe von 6,60 Euro/m<sup>2</sup> leisten können. Sie sind auf die Erstattung der angemessenen Kosten der Unterkunft angewiesen.

Preisdämpfende Angebotspolitik ist soziale Wohnungspolitik

Kosten möglichst gering halten, um preiswertes Neubaugeschäft zu schaffen zu können

Haushalte mit Versorgungsproblemen können sich keine geförderte Neubauwohnung leisten

Die Angemessenheit orientiert sich in Rostock an dem qualifizierten Mietspiegel. Um die Wohnraumversorgung dieser Haushaltstypen angemessen zu gewährleisten, bedarf es unter diesen Voraussetzungen eher einer Anpassung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft als dem Neubau geförderter Wohnungen.

Gleichwohl erscheint vor dem Hintergrund der ausgeprägten residenziellen Segregation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der geförderte Wohnungsneubau ein geeignetes Mittel, in Neubauquartieren eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu fördern. Allerdings sollten die Quoten des geförderten Wohnungsneubaus nicht zu hoch ausfallen. Es fehlt in erster Linie an qualitativ hochwertigem Wohnungsbestand in der Stadt.

Geförderter Wohnungsneubau als Instrument sozial gemischter Quartiere

### Wohnangebote für Ältere

Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Älteren und ihr Anteil an der Bevölkerung ansteigen, sodass insbesondere ab 2025 vermehrt Wohnungen für Ältere zur Verfügung stehen sollten.

Wohnangebote für Ältere sollten an zentralen Standorten mit vielseitiger Infrastruktur angeboten werden. Oft denken Investoren, die in diesem Marktsegment aktiv sind, dass 1-Zimmer-Wohnungen der Nachfrage entsprechen. Nachfragegerecht sind aber eher Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern (Einpersonenhaushalte) und drei Zimmern oder mehr für Paare.

Um Isolation zu vermeiden, ist eine Integration der Angebote für Ältere in Mehrgenerationennachbarschaften zu empfehlen. Auch im Fall der Pflegebedürftigkeit möchten Ältere ein nahezu selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld führen. Damit dies möglich wird, müssen neben bestimmten Wohnformen ergänzend Angebote und kleinräumige Versorgungsstrukturen als Herzstück des sogenannten Quartierspflegekerns entstehen.<sup>50</sup>

Altengerechte Wohnangebote mit Quartierspflegekern

### Studentisches Wohnen

In Rostock sind Studierende eine konkurrierende Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt für andere einkommensschwache Haushalte einerseits und Familien andererseits. Studierende können viel für eine größere Wohnung bezahlen und sich diese als Wohngemeinschaft mit anderen teilen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Hanse- und Universitätsstadt lenkend tätig sein kann, z. B. private Investor:innen zum Engagement im Rahmen von Quartiersentwicklungen auffordern unterschiedliche Zielgruppen, darunter auch die der Studierenden, zu bedienen. Beim Neubau von kleinen Apartments für Studierende

Studentisches Wohnen: Erfordernis der Drittverwendungsmöglichkeit

<sup>50</sup> Im Rahmen der Studie „Entwicklungen von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern“ wurden von empirica beispielhafte, quartiersbezogene Konzepte analysiert und im Sinne von Quartierspflegekernen weiterentwickelt. Integriert in ein Haus/ einen Block sollen sie frei wählbare Dienstleistungen und pflegerische Leistungen anbieten, die mit barrierefreien Wohnungen und einem für das Quartier offenen Kommunikationsstützpunkt kombiniert werden. Durch Untersuchung der Siedlungs- und Baustrukturen wurden typologisch übertragbare Lösungsansätze identifiziert. Es ist ein Leitfaden für Quartierspflegekerne erarbeitet worden, der sich an die unterschiedlichen Akteure wendet und sie bei der Umsetzung des Konzeptes unterstützt. Der Endbericht wurde im März 2017 auf der Seite des GKV Spitzenverbandes veröffentlicht. Er kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/Projektinformation\\_empirica\\_AG.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/Projektinformation_empirica_AG.pdf).

ist allerdings darauf zu achten, dass in ein paar Jahren die Studierendenzahlen nicht mehr weiter anwachsen werden. Die Grundrisse müssen flexibel gestaltet sein, um relativ einfach eine Drittverwendungsmöglichkeit zu ermöglichen, sodass z. B. aus zwei Apartments eine Wohnung für Ältere gestaltet werden kann. Zu prüfen sind auch neue Modelle wie temporäre Nutzungen. So kann beispielsweise aus Schiffscontainern ein Wohnquartier für Studierende entwickelt werden. Dazu gibt es nicht nur Beispiele aus dem Ausland, sondern aktuell auch in Deutschland.

Neue Angebote für studentisches Wohnen sollten in erster Linie in neuen Quartiersentwicklungen angedacht werden, um eine soziale Mischung zu erreichen. Ein Neubau kleiner Wohnungen aus reinen Versorgungsgedanken sollte angesichts des hohen Anteils sehr kleiner Wohnungen in der Stadt eher die Ausnahme sein.

### 4.3 Weitergehende Empfehlungen

#### Forcierte Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Ein weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbereich, Brach- und Konversionsflächen und Gebäudepotenziale wie Dachausbau- oder -aufstockung). Wichtig ist die Einbindung in eine Kommunikationsstrategie mit den Betroffenen, um ohne die Wohnungs- und Wohnumfeldqualität zu verschlechtern, Akzeptanz für eine höhere Verdichtung zu schaffen.

#### Regionale Bündnisstrategien

Nicht nur Rostock, sondern auch die Umlandgemeinden wachsen. Der prognostizierte Neubaubedarf kann unter jetzigen Voraussetzungen (keine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten) nur schwer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock realisiert werden. Von daher bietet es sich an, Bündnisstrategien mit ausgewählten Gemeinden im Umland zu vereinbaren (Stadt-Umland-Kooperationen). Um auf eine breite öffentliche Akzeptanz zu stoßen, sollte man sich zunächst auf einige wenige Nachbargemeinden, die an den Entwicklungsachsen liegen, beschränken. Ziel sollte es sein, im Rahmen eines Stadt-Umland-Modells arbeitsteilig eine ausgewogene Siedlungspolitik zu betreiben. Dies betrifft z. B. Themen wie Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau oder gemeinsame Planung für eine regionale Infrastruktur. Im Mittelpunkt müsste eine Win-win-Situation stehen, bei der geklärt wird, wo welche Ressourcen liegen und wer in der Region welche Aufgaben übernehmen kann.

## ANHANG

### 1. Abkürzungsverzeichnis

BBiG	= Berufsbildungsgesetz
D	= Deutschland
EF	= Erfurt
EW	= Einwohner:innen
EZFH	= Ein-/Zweifamilienhaus
GB	= Geschossbau
HH	= (private) Haushalte
HL	= Hansestadt Lübeck
HRO	= Hanse- und Universitätsstadt Rostock
HwO	= Handwerksordnung
MD	= Magdeburg
MFH	= Mehrfamilienhaus
MV	= Mittlere Variante
OV	= Optimistische Variante
Pkw	= Personenkraftwagen
Sv	= Sozialversicherungspflichtig
WE	= Wohneinheit/ Wohnung

## 2. Methodik der empirica-Prognosen

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der vorliegenden Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock berechnet. Altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten liegen aus der kommunalen Statistikstelle Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor.

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Großstädte Ost der Jahre 1996 bis 2018 für Fünf-Jahres-Altersklassen im Trend abgeschwächt fortgeschrieben.

Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0 % auf gut 60-80 % an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau in etwa stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90 % anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 22 Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d. h. die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage unter sonst gleichen Umständen ansteigen.

Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsvorstandsquote im Laufe der Zeit dagegen immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Lebenspartners – allein.

In der mittleren Variante bleiben Haushaltsbezugspersonenquoten nahezu konstant und in der optimistischen Variante wird der Trend der Haushaltsbezugspersonenquoten abgeschwächt fortgeschrieben.

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf der Bevölkerungsprognose beziehungsweise der Haushaltsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

### a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2019, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2019 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohner:innenzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner:innen beziehungsweise der Haushalte.

### b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „Einfamilienhaus-ähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).<sup>51</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je Einfamilienhaus-ähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentner:innengenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentner:innenhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u. a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegen-

---

<sup>51</sup> In der amtlichen Statistik zählen Einfamilienhaus-ähnliche Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

den Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v.a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt die überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

### c) **Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)**

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde nur eine landesweite Prognose erstellt, könnte dieser **regionale Mismatch** nicht bestimmt werden. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst durch Berücksichtigung solcher (regionaler) Diskrepanzen wird dieser Fehler vermieden.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

### d) **Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf**

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Wird beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist werden Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich unterstellt. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie haben wir den reinen Ersatzbedarf (noch) noch nicht ausgewiesen. Gegebenenfalls berücksichtigen wir dann 0,1 % für Eigenheime und 0,3 % für Geschosswohnungen zur

Berechnung des **Ersatzbedarfs**. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird.

e) **Ausgewiesener Neubaubedarf beziehungsweise Neubaunachfrage ist Obergrenze**

Zusätzlicher Wohnungsbedarf beziehungsweise zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leerstehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>52</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/ die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leerstehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

---

<sup>52</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

### 3. Übertragbarkeit der EVS-Stichprobe auf Rostock

Eine Herausforderung stellt die Verknüpfung von Haushaltsstrukturdaten mit Einkommensdaten dar, weil das untere Einkommensniveau über den Schwellenwerten des Transferleistungsbezugs liegen sollte. Auch bei den Daten des Transferleistungsbezugs lässt sich nur auf die Größe der Haushalte, nicht aber direkt auf den Haushaltstyp schließen. Hierfür greifen wir auf Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zurück, die eine Auswertung nach Haushaltstyp und Einkommensniveaus für die räumliche Ebene der größeren Städte in den östlichen Bundesländern (> 100.000 EW) erlaubt. Generiert werden dabei Strukturdaten (Einkommensstruktur nach Haushaltstypen differenziert) für die Großstädte in Ostdeutschland, keine Niveaudaten. Diese Strukturen werden durch Kalibrierung an die Rostocker Niveaus angepasst (z. B. auf Basis der Daten der Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage).

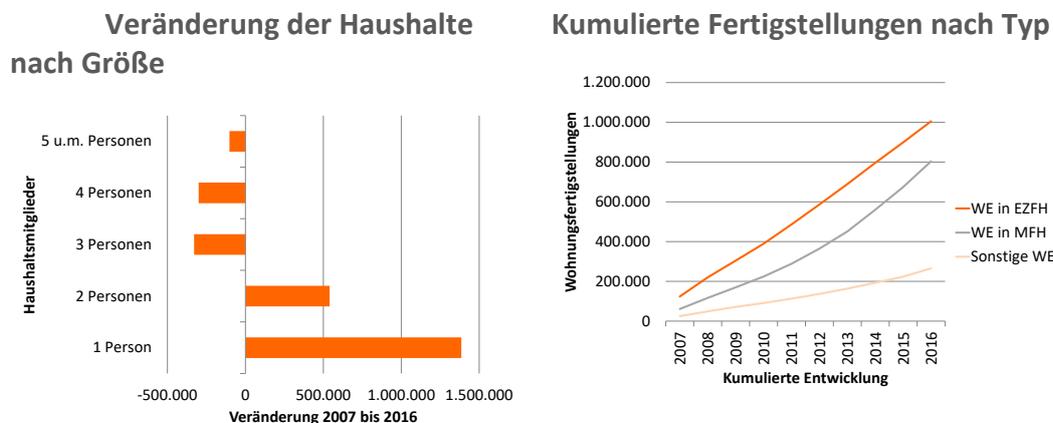
Ein Rückgriff auf die Strukturdaten aus der EVS beziehungsweise ein Übertrag auf Rostock ist möglich, da Rostock sich innerhalb der größeren östlichen Städte im Mittelfeld bewegt. Wird zum Beispiel der Bezug von Arbeitslosengeld II Indikatormaß herangezogen, so liegt Rostock unter den neuen östlichen Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen (ohne Berlin) genau in der Mitte. Dementsprechend kann unterstellt werden, dass dies auch für die weiteren Strukturdaten zutrifft.

#### Warum die Nachfrage nach großen Wohnungen weiter steigt

In Deutschland hat die Zahl der Privathaushalte in den letzten zehn Jahren (seit 2006) um fast 1,2 Mio. zugenommen. Gestiegen ist allerdings ausschließlich die Zahl kleiner Haushalte mit maximal zwei Personen, während die Zahl größerer Haushalte durchweg gesunken ist (vgl. Abbildung 43). In der Folge ging die durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern je Privathaushalt im gleichen Zeitraum von 2,08 auf 2,01 zurück. Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten ist bereits seit Jahrzehnten zu beobachten und Ergebnis unterschiedlicher gesellschaftlicher Trends. Ein wesentlicher Trend ist die Alterung der Gesellschaft und damit die Zunahme älterer und kleinerer Haushalte.

Trotz der Zunahme von kleinen Haushalten sind in der Vergangenheit zu einem nicht unwesentlichen Teil eher größere Wohnungen fertiggestellt worden: Knapp 50 % aller rund 2 Mio. zwischen 2007 und 2016 fertiggestellten Wohnungen sind in Ein- oder Zweifamilienhäusern entstanden. Die Fertigstellungen haben eine zunehmende Nachfrage nach großen Wohnungen befriedigt, obwohl ein definitorischer normativer Bedarf (kleine Wohnungen für kleine Haushalte) eher zu kleinen Wohnungen hätte führen müssen.

**Abbildung 43: Vergleich von Bedarfs- und Angebotsentwicklung innerhalb von zehn Jahren in Deutschland**



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

Wie lässt sich die vermeintliche Diskrepanz zwischen der abnehmenden Zahl größerer Haushalte auf der einen Seite und der zunehmenden Nachfrage nach großen Wohnungen auf der anderen Seite erklären?

Es zählt zum großen Irrglauben, dass infolge einer alternden Gesellschaft nur die Nachfrage nach kleinen Wohnungen zunimmt und deshalb in Zukunft vor allem kleine Wohnungen gebaut werden müssen. Vielleicht nimmt der normative Bedarf nach kleinen Wohnungen zu, weil man kleinen Haushalten kleine Wohnungen „zuordnet“. Tatsächlich fragt aber ein nicht unerheblicher Teil der älteren Haushalte (immer noch) große Wohnungen nach, weil die Haushalte nach Auszug ihrer Kinder in den Familienwohnungen verbleiben. Abbildung 44 verdeutlicht diesen Remanenzeffekt, weil die Ein- und Zweifamilienhausquote im Alterslängsschnitt der einzelnen dargestellten Kohorten kaum sinkt. Die Rentner:innenhaushalte verbleiben trotz Verkleinerung der Haushaltsgröße überwiegend in den großen Einfamilienhäusern beziehungsweise den Familienwohnungen, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Es kommt zu einer passiven Wohnflächenvermehrung. Außerdem wohnt jede spätere Rentner:innengeneration, als Folge des hohen Wachstums in der Vergangenheit, in größeren Wohnungen. Da die Haushalte in den großen Familienwohnungen verbleiben, fehlen diese Wohnungen für die nachrückenden Haushalte.

#### Der Remanenzeffekt – ein idealtypisches Beispiel

Ein Ehepaar mit zwei Kindern bezieht ein Einfamilienhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer plus Küche und Bad. Zunächst wohnen sie zu viert, nach einigen Jahren gründen die Kinder einen eigenen Hausstand, die Eltern bleiben im Haus wohnen. Die ehemaligen Kinderzimmer werden nur selten genutzt. 20 Jahre später stirbt der Mann, die Frau wohnt jetzt allein im Haus.

Die von einem Haushalt bewohnte Wohnfläche folgt dem Lebenszyklus. Während der Haushaltsgründungs- und -vergrößerungsphase passt sich die Wohnfläche pro Haushalt an (Umzug in größere Wohnungen). Das Verhalten ist jedoch asymmetrisch. In der Phase der Haushaltsverkleinerung wird die Wohnfläche nicht angepasst. Die Haushalte ziehen

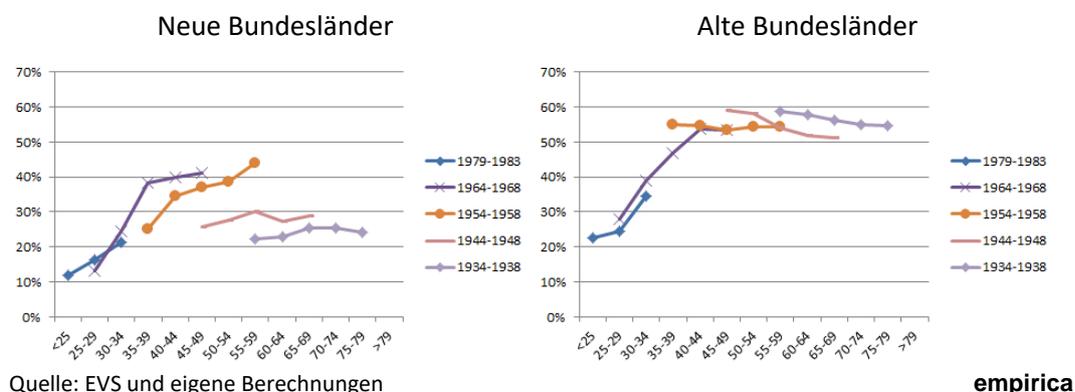
nicht in eine kleinere Wohnung um, nachdem die Kinder aus dem Haus sind (Umzüge im Alter sind die Ausnahme). Es gibt kein statistisch relevantes „Lebenszykluswohnen“, mit dem die Haushalte ihre Wohnflächen aktiv an veränderte Familiensituationen anpassen. Die Wohnfläche pro Person der im Haushalt verbleibenden Haushaltsmitglieder erhöht sich entsprechend.

So lebten in den alten Bundesländern (ohne Berlin) nach dem Zensus 2011 immerhin 36 % aller ausschließlichen Seniorenhaushalte in Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr. Der entsprechende Anteil für alle Haushalte ist mit 40 % nur geringfügig höher. In kleinen Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> ist der Anteil bei den Seniorenhaushalten mit gut 18 % im Vergleich zu allen Haushalten sogar etwas geringer. In den neuen Bundesländern wohnt ein größerer Anteil von älteren Haushalten im Vergleich zu allen Haushalten im Bundesgebiet (aufgrund der Spezifika des Wohnungsneubaus in der ehemaligen DDR) in kleineren Wohnungen. Dieser Effekt führt sogar dazu, dass der Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Haushalt trotz weiter abnehmender Zahl an großen Haushalten noch größer ausfallen dürfte als in den alten Bundesländern.

Darüber hinaus sind in Rostock die durch das Sterben älterer Haushalte frei werdenden Wohnungen relativ klein und befinden sich überwiegend im Geschosswohnungsbau. Dieser Wohnungsbestand entspricht nicht den Anforderungen nachrückender Geburtskohorten, insbesondere derjenigen, die sich in der Phase der Familiengründung und des Familienwachstums befinden. Auch wenn im Lebenszyklus die Anzahl nachwachsender Familienhaushalte kleiner ausfällt (= zusätzlicher großer Haushalt) als die aus dem Familienstatus herausfallenden Haushalte (= zusätzlicher kleiner Haushalt), kann dennoch die Notwendigkeit größerer zusätzlicher Wohnungen bestehen. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnung des nun kleinen ehemaligen Familienhaushalts nicht der Nachfrage des nun großen Familienhaushalts entspricht. Diesen Effekt bezeichnen wir als Kohorteneffekt, der für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in nachfolgender Abbildung 44 grafisch dargestellt ist. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Generationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/ Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus, in den neuen Bundesländern hält er noch an.

**Abbildung 44: Kohorteneffekte der Ein-/ Zweifamilienhausquote, 1993-2013**

Anteil Haushalte im Ein-/ Zweifamilienhaus nach Alter und Geburtsjahrgang



Quelle: EVS und eigene Berechnungen

empirica

Beide Effekte bedeuten im Umkehrschluss nicht, dass es nicht auch eine zusätzliche Nachfrage nach kleinen Wohnungen gäbe. Allerdings ist die Schlussfolgerung falsch, dass

---

die Abnahme größerer Haushalte automatisch zu einer rückläufigen Nachfrage nach größeren Wohnungen führt.

Auch lässt sich der Remanenzeffekt zumindest partiell steuern. Teilweise bleiben ältere Haushalte in ihrer größeren Wohnung wohnen, weil es an attraktiven altersgerechten Alternativen am Wohnungsmarkt mangelt. Eine entsprechende Angebotssteuerung kann in gewissem Umfang große Wohnungen durch den Auszug kleinerer, älterer Haushalte für nachrückende Familienhaushalte frei machen.