

Auszug aus der Niederschrift über die 02. Sitzung der Bürgerschaft am 14.03.2024

Zu TOP: 7.1

Sozialwohnungen in der Hansestadt Stralsund

Einreicher: Fraktion DIE LINKE./SPD

Vorlage: gAF 0001/2024

Anfrage:

1. Wie viele Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein wurden im Jahr 2020, 2021 und im Jahr 2023 gestellt und wie viele wurden hiervon jeweils bewilligt?
2. 2. Wie viele Personen / Haushalte besitzen aktuell einen Wohnberechtigungsschein? Wie viele waren es im Jahr 2021 und 2022?
3. Wie viele Personen / Haushalte haben aufgrund ihres Einkommens ein Anrecht auf eine Sozialwohnung?
4. Wie viele Sozialwohnungen bräuchte Stralsund, damit alle Sozialwohnungsberechtigten eine geförderte Wohnung erhalten?
5. Wie viele Personen / Haushalte besitzen zwar einen Wohnberechtigungsschein, wohnen jedoch nicht in einer Sozialwohnung?
6. Wie hoch ist die Nachfrage, die nicht befriedigt werden kann?
7. Wie viele Sozialwohnungen gibt es aktuell und gab in den Jahren 2021 und 2022. Wie viele sind aktuell in Planung, um welche Bauprojekte handelt es sich und wer sind die Investoren/Eigentümer dieser? (aufgeschlüsselt in unterschiedliche Förderprogramme etwa 'Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen' und 'Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau')?
8. Wie gestaltet sich zukünftig die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Hinblick auf deren Auslaufzeit?
9. Wie viele Wohnungen fallen in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung?
Bitte tabellarisch bis zum Jahr 2034 aufführen
Wird angedacht die auslaufende Sozialbindung jeweils zu verlängern und welche Bestrebungen gibt es, die aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen zu ersetzen?
10. Wie viele Personen / Haushalte mit Wohnberechtigungsschein fallen unter das Förderprogramm 'Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen'?
Wie viele dieser Personen / Haushalte können nicht mit entsprechendem Wohnraum versorgt werden?
11. Wie viele Personen / Haushalte mit Wohnberechtigungsschein fallen unter das Förderprogramm 'Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau'?
Wie viele dieser Personen / Haushalte können nicht mit entsprechendem Wohnraum versorgt werden?

Frau Dr. Gelinek beantwortet die große Anfrage wie folgt:

zu 1.:

Wohnberechtigungsscheine für die Wohnungssuche in der Hansestadt Stralsund wurden nicht beantragt, sondern ausschließlich für die Wohnungssuche in anderen Städten. Die Anzahl der gestellten und bewilligten Anträge ist nachfolgend dargestellt:

	Jahr			
Anträge	2020	2021	2022	2023
gestellt	16	21	14	13
bewilligt	7	15	11	13
bewilligt in %	43,75	71,43	78,57	100,00

zu 2.:

Die Ausgabe von Wohnberechtigungsscheinen im Jahresvergleich 2021 – 2023 ergibt sich aus den bewilligten Anträgen und lautet wie folgt:

	Jahr		
Anträge	2021	2022	2023
bewilligt	15	11	13

Hierbei muss beachtet werden, dass sich die Gültigkeit der Berechtigung über den Zeitraum von einem Jahr und auch auf andere Städte erstreckt. So kann es sein, dass Personen mit einem gültigen Berechtigungsschein (einer anderen Stadt) nach Stralsund gezogen sind und diesen hier nicht einzusetzen brauchten. Daher kann die Verwaltung nur Aussagen zu der Anzahl der Berechtigungsscheine treffen, die durch die Hansestadt Stralsund erstellt wurden.

zu 3.:

Hierzu wird durch die Hansestadt Stralsund keine Statistik geführt und kann daher keine Aussage getroffen werden.

zu 4.:

Hierzu wird durch die Hansestadt Stralsund keine Statistik geführt und kann daher keine Aussage getroffen werden.

Allerdings haben nach Einschätzung der Verwaltung alle einkommensschwachen Haushalte in Stralsund die Möglichkeit, adäquaten Wohnraum zu finden.

Dies begründet sich wie folgt: Gemäß Pkt. 3 der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) von 2023 standen Ende 2021 in Stralsund insgesamt 1.193 Wohnungen leer, davon 598 im Stadtgebiet Knieper West und 223 WE im Stadtgebiet Grünhufe. Gemäß letztem Mietspiegel von 2018 (der neue Mietspiegel ist in Arbeit) sind Wohnungen in Stralsund mit modernem Bad und Heizung bereits ab 3,49 €/m² überwiegend in Grünhufe und Knieper West zu finden.

zu 5.:

Hierzu wird durch die Hansestadt Stralsund keine Statistik geführt und kann daher keine Aussage getroffen werden.

zu 6.:

Hierzu wird durch die Hansestadt Stralsund keine Statistik geführt und kann daher keine Aussage getroffen werden.

zu 7.:

Sozialwohnungen sind Wohnräume, die öffentlich gefördert wurden und sich dadurch in der Belegungsbindung befinden. In 2020 gab es in Stralsund 40, im Jahr 2021 noch 18 Wohneinheiten. Für diese endet die Belegungsbindung im Oktober 2024.

Zur Planung von Sozialwohnungen kann berichtet werden, dass im Dezember 2022 die Brunst-Weber-Stiftung den Förderbescheid für 26 Mietwohnungen in der Reiferbahn 20 erhielt. Davon sind 14 barrierearm und 12 barrierefrei. Von den 26 Wohnungen entfallen 13 barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen auf den 1. und 2. Förderweg.

Im Dezember 2023 erhielt die Muhsal Martens Stralsund Eichamt GbR den Förderbescheid für 20 belegungsgebundene Wohnungen in Andershof. Diese müssen bis zum 30.11.2025 errichtet und einer Vermietung zugeführt sein. Hier handelt es sich um 16 barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen im 1. Förderweg und 4 ebenfalls barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen im 2. Förderweg.

Darüber hinaus bemüht sich die SWG um Fördermittel aus dem Sonderprogramm "Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte". Diese sollen für insgesamt 35 Wohneinheiten, vor allem in Grünhufe, aber auch in Knieper West, in der Tribseer Vorstadt und der Frankenvorstadt eingesetzt werden.

zu 8.:

Die Belegungsbindung wird gemäß Richtlinie vertraglich im Zuwendungsbescheid festgelegt und endet in der Regel, wenn die gewährte Zuwendung zurückgezahlt ist. Zuständig ist hier das Landesförderinstitut.

zu 9.:

Die Belegungsbindung für die verbliebenen 18 Wohneinheiten endet bereits im Oktober 2024. Eine tabellarische Darstellung erübrigt sich daher.

Die Frist für die Belegungsbindung wurde in der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von Belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBau Soz RL M-V vom 09.02.2023) festgelegt. Die Hansestadt Stralsund hat bezüglich einer Verlängerung der Belegungsbindung keinen Einfluss.

zu 10. und 11.:

Die Förderprogramme „Soziale Wohnraumförderung- Mietwohnungsbau“ oder „Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ sind der Verwaltung nicht bekannt. Es gibt entsprechend benannte Programme in anderen Bundesländern, etwa in Hessen oder Berlin.

In Mecklenburg Vorpommern gilt die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von Belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBau Soz RL M-V vom 09.02.2023).“

Diese Richtlinie besagt, dass in festgelegten Gemeinden, insbesondere solchen mit einer Wohnungsleerstandsquote unter 4 %, der Neubau, die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung zur Schaffung belegungsgebundener, barrierearmer und barrierefreier Mietwohnungen gefördert wird. Hier wird zielgruppenorientiert der erste und zweite Förderweg unterschieden.

Zielgruppen sind einkommensschwache Haushalte (1. Förderweg) und Haushalte mit mittlerem Einkommen (2. Förderweg). Eine Förderung im 2. Förderweg setzt voraus, dass im Bauvorhaben mindestens die gleiche Anzahl von Wohnungen wie im 1. Förderweg geschaffen werden.

Es handelt sich dabei um eine Projektförderung als Anteilsfinanzierung in Form eines Baudarlehen zur Deckung der Gesamtausgaben mit einem Teilschuldenerlass durch einen Tilgungsnachlass. Das Baudarlehen beträgt bei Schaffung von Wohnungen im 1. Förderweg 75 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 2.925 EUR/m² Wohnfläche, sowie im 2. Förderweg 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 2.730 EUR/m² Wohnfläche.

Die Wohnungen sind ab Fertigstellung für die Dauer der planmäßigen Darlehensrückzahlung, d. h. 40 Jahre, Haushalten zu überlassen, deren Einkommen die geltenden Einkommensgrenzen bei einer Förderung im 1. Förderweg um nicht mehr als 40 % und bei einer Förderung im 2. Förderweg um nicht mehr als 80 % überschreiten. Die anfängliche Nettokaltmiete darf im 1. Förderweg höchstens 6,00 EUR je qm Wohnfläche und im 2. Förderweg höchstens 6,80 EUR je qm Wohnfläche betragen. Mieterhöhungen sind erstmals ab dem 4. Jahr seit Bezugsfertigkeit und folgend jeweils nach 2 Jahren in Höhe von monatlich 0,25 EUR je qm Wohnfläche zulässig.

Herr Quintana Schmidt stellt fest, dass sich der Wohnraum im unteren Preissegment im Wesentlichen in den Stadtteilen Grünhufe und Knieper West befindet. Er erkundigt sich, wie die Stadt der Bildung von sozialen Brennpunkten entgegensteuert.

Herr Dr.-Ing. Badrow führt aus, dass es unter den jetzigen Bedingungen schwierig sei, kostengünstig Wohnungen herzustellen. Entsprechend dem Stiftungszweck werde über die Brunst-Weber-Stiftung in der Reiferbahn Wohnraum im unteren Preissegment geschaffen. Nach seiner Auffassung herrschen in Stralsund Verhältnisse, wonach Wohnungssuchende auch passenden Wohnraum in dem jeweiligen Preissegment finden können. Dies gelte für alle Stadtteile.

Der Oberbürgermeister betont, dass es ihm wichtig sei, dass es in den Wohnquartieren eine soziale Mischung gebe.

Einen Beitrag dazu leisten die SWG mbH und die Wohnungsbaugenossenschaften, die ein großes Angebot an Wohnraum bereithalten

Auf Nachfrage von Herrn Lange zur nicht vorhandenen Datenlage teilt Frau Dr. Gelinek mit, dass diese Daten in der Hansestadt Stralsund nach ihrer Auffassung nicht erfasst werden können und eine Erfassung auch nicht geplant sei. Dazu wäre ein engmaschiges Überwachungsnetz erforderlich.

Es besteht kein weiterer Redebedarf.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 22.03.2024