

Auszug aus der Niederschrift über die 04. Sitzung der Bürgerschaft am 23.05.2024

Zu TOP: 7.4

Sozial ausgewogene Wohnstrukturen

**Einreicherin: Sandra Kothe-Woywode, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
vertagt vom 18.04.2024**

Vorlage: kAF 0053/2024

Anfrage:

1. Wie verteilen sich die Mietwohnungen in der Hansestadt Stralsund nach dem Kriterium der Höhe der Miete auf die einzelnen Stadtgebiete?
2. Welche Maßnahmen plant die Stadt, um Mietwohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten gleichmäßig auf die einzelnen Stadtgebiete zu verteilen und damit sozial ausgewogenen Wohnstrukturen zu schaffen?

Herr Dr. Raith antwortet wie folgt:

zu 1.:

Flächendeckende Angaben zu Miethöhe in Bezug zur jeweiligen Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Stadtgebieten liegen nicht vor.

Im qualifizierten Mietspiegel, der seit einigen Wochen im Entwurf vorliegt und in dieser Bürgerschaft zur Billigung auf der Tagesordnung steht, werden grundsätzliche Aussagen zum Mietniveau einzelner Stadtgebiete/Stadtteile, differenziert nach Wohnungsgröße und Zustand bzw. Ausstattung, enthalten sein.

zu 2.:

Herr Dr. Raith weist zuerst darauf hin, dass sich die Forderung gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB nach Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen auf Quartiere und Stadtteile bezieht, nicht aber auf einzelne Grundstücke oder Bauvorhaben. Soziale Interaktion findet nicht zuletzt auf Spielplätzen, in Kitas und Grundschulen oder beim Einkaufen statt, d.h. in einem fußläufig erreichbaren Umfeld.

Im von der Bürgerschaft bestätigten ISEK, 3. Fortschreibung, heißt es zum Thema der räumlichen Segregation (S. 52 f.): „Die Hansestadt Stralsund hat durch gezielte Baumaßnahmen stets zum Erhalt einer sozialen Mischung beigetragen. Das Thema „Segregation“ hatte und hat eine hohe Priorität im Stadtentwicklungsprozess, aber es besteht auch aktuell kein Handlungsdruck, um einzugreifen. Die Studie „Sozialräumliche Spaltung in Mecklenburg-Vorpommern“ der Universität Erfurt und dem Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung aus dem Jahr 2020 betätigt der Hansestadt Stralsund eine relativ hohe soziale Mischung. Die räumliche Segregation betrifft nicht nur die Leistungsempfänger, sondern insbesondere bessergestellte Familien mit Kindern und Erwerbstätige im mittleren Alter. Fehlender attraktiver Wohnraum und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum sind wesentliche Gründe für Abwanderungen. ... Je mehr Sozialwohnungen eine Stadt hat, umso stärker steigt die Segregation. Würden z.B. die Stadtgebiete Grünhufe und Knieper West durch den Neubau mit Sozialwohnungen verdichtet, dann würde der Prozess der Segregation vorangetrieben werden.“

Der Schaffung gemischter Bewohnerstrukturen dient folglich nicht nur die Berücksichtigung preisgünstiger Mietwohnungen in eher teuren Quartieren, sondern auch die gezielte Ergänzung des Wohnungsangebots, z.B. um Eigenheime, in sozial eher schwachen Stadtteilen.

- B-Plan 67: aktuell Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit gemischt sozial geförderten und freien Wohnungen in Andershof in Küstennähe
- B-Plan 71: Ankauf von ca. 2,8 ha Bauland in Andershof zweckgebunden für sozial orientierten Wohnungsbau durch die Hansestadt vor Aufstellung des Bebauungsplans
- B-Plan 21: aktuell Bebauung mit 20 Kettenhäusern (EFH) in einem durch Geschosswohnungsbau geprägten Umfeld in Knieper West
- B-Plan 39: aktuell Verkauf im ersten Erschließungsabschnitt mit preisgünstigen Eigenheimgrundstücken zu 165,00 €/m² in Grünhufe

Zudem ist auf die Investitionen der SWG und der Brunst-Weber-Stiftung (BWS) zu verweisen, die zusammen 5 größere Häuser mit geförderten Wohnungen an der Reiferbahn errichten, d.h. in einem innenstadtnahen Bereich, der mit der Verlagerung des gewerblichen Güterumschlags aus dem Stadthafen und der absehbaren städtebaulichen Entwicklung entlang des Ufers mittelfristig deutlich aufgewertet wird.

- BWS: Es entstehen 26 Wohnungen. Es liegen sowohl von KfW und Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern Fördermittelbewilligungen vor. Die Fördermittel sind an eine Belegungsbindung von 20 Jahren gebunden und es ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Für 13 Wohnungen auf dem ersten Förderweg beträgt die Nettokaltmiete 6,00 €/m² und für die übrigen 13 Wohnungen auf dem zweiten Förderweg beträgt die Miethöhe 6,80 €/m².
- SWG: Es entstehen insgesamt 127 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Für die vier Häuser liegen von KfW Fördermittelbewilligungen vor. Die Fördermittel sehen hierbei keine Mietpreisbindung vor. Eine endgültige Aussage zur Höhe der Nettokaltmieten kann erst nach Beendigung der Ausschreibungen getroffen werden.

Auf Nachfrage von Frau Kothe-Woywode erklärt Herr Dr. Raith, dass der Mietspiegel keine Aussage zur sozialen Durchmischung trifft.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

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

Stralsund, 06.06.2024