



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Anfrage

gemäß § 7 der Hauptsatzung

Anfragen Nr.: ANF/VIII/0046

Gegenstand: Entwicklung Sozialwohnungen

Behandlung: öffentlich

Anfrage vom: 12.02.2025 (PE BSTV 13.02.2025)

Einreicher: Ratsherr Jens Kreutzer

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,

bitte leiten Sie meine Anfrage an den Oberbürgermeister zur Beantwortung weiter.

1. Wie hat sich der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Neubrandenburg entwickelt?
2. Wie hat sich die Gesamtanzahl der Sozialwohnungen in Neubrandenburg entwickelt?

Bitte stellen Sie diese beiden Entwicklungen über den Zeitraum der vergangenen zehn Jahre, also 2014-2024 dar.

Vielen Dank für die Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jens Kreutzer
Ratsherr

Herrn Jens Kreutzer
Fraktion BSW/BfN
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

26.02.2025

ANF/VIII/0046 – Anfrage zur Entwicklung der Sozialwohnungen

Sehr geehrter Ratsherr Kreutzer,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich hiermit beantworte.

1. Wie hat sich der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Neubrandenburg entwickelt?

Der Begriff Sozialwohnung bezeichnet in Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich eine Wohnung, die speziell für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen ist. Diese Wohnungen sollen langfristig zu einem bezahlbaren Mietpreis angeboten werden und unterliegen meist besonderen mietrechtlichen und förderrechtlichen Regelungen. Ziel ist es, Menschen mit niedrigen Einkommen, aber auch besonderen sozialen Bedarfen (etwa Alleinerziehenden, Senioren oder Menschen mit Behinderung) den Zugang zu einer adäquaten Wohnsituation zu ermöglichen. Das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern stellt hierfür bereits seit 1992 die entsprechenden Fördermittel bereit. Der geförderte Wohnraum unterliegt in der Regel einer langfristigen Mietpreisbindung. Das bedeutet, dass die Mieten über einen festgelegten Zeitraum unterhalb des Marktniveaus gehalten werden müssen, um die Wohnungen dauerhaft bezahlbar zu machen. Anfangs wurde die Dauer der Bindung bei Neubauten auf 25 Jahre festgesetzt. Mit der Novellierung der Richtlinie 2017 wurde diese auf 20 Jahre gekürzt. Dadurch entsteht eine gewisse Dynamik in der Anzahl der Sozialwohnungen über die Jahre in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Mit der Schließung von Kooperationsverträgen zwischen der Stadtverwaltung und der NEUWOGES mbH sowie mit der NEUWOBA eG können die Wohnungen, die für besondere Bedarfe unter diesen Rahmenbedingungen konzipiert wurden, obwohl sie aus der Bindung entlassen wurden, weiterhin in Abstimmung mit der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg an Haushalte mit spezifischen Anforderungen vergeben werden. Im Jahr 2014 waren es 208 geförderte sowie belegungsgebundene Sozialwohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung standen. Im Jahr 2024 sind es 293 Sozialwohnungen (auch unter Berücksichtigung der Bindungsentlassung).

Perspektivisch werden im kommenden Jahr 20 weitere Wohneinheiten die Belegungsbindung verlassen. Mit den sich in Planung sowie in Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben sowie Modernisierungen werden in den nächsten drei Jahren zusätzlich 191 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Spricht man lediglich von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen mit einer Preiskalkulation, wie sie auch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern in der Förderrichtlinie Wohnungsbau Sozial von 5,50 EUR/m²/mtl. bis zum Jahr 2017 und anschließend in einer Höhe von 6,00 EUR/m²/mtl. ansetzt, ergeben sich für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg folgende Kennzahlen:

Unter Berücksichtigung der in den jeweiligen Jahren gültigen Fassung des Mietspiegels der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurden im Jahr 2014 von insgesamt 37.316 Wohneinheiten [Stand 31.12.2014] in der Gesamtstadt ungefähr 19.400 Wohneinheiten im preiswerteren Bereich (< 5,50 EUR/m²/mtl.) vermietet. Und zum Vergleich wurden im Jahr 2024 von 38.259 Wohnungen [Stand II. Quartal 2024] rund 15.700 Wohnungen (< 6,00 EUR/m²/mtl.) vermietet. Die belegungsgebundenen Sozialwohnungen finden aufgrund ihres gesonderten Stellenwertes keine Berücksichtigung bei der Datenerhebung für einen qualifizierten Mietspiegel und sind in den jeweiligen Hochrechnungen nicht enthalten.

2. Wie hat sich die Gesamtzahl der Sozialwohnungen in Neubrandenburg entwickelt?

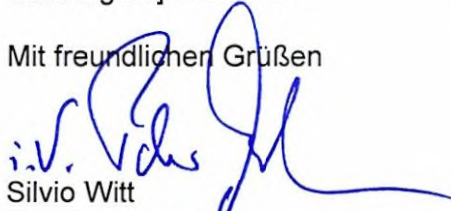
Die Entwicklung der Gesamtanzahl von Sozialwohnungen bzw. bezahlbaren Wohneinheiten zwischen 2014 und 2024 unterlag in Neubrandenburg sowie auch in ganz Deutschland einigen Schwankungen, maßgeblich durch politische Entscheidungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Die Entwicklung von Wohnungskennzahlen wird zumeist an den durchgeführten Bautätigkeiten bemessen.

Die Anzahl der Sozialwohnungen in Neubrandenburg stieg von 208 im Jahr 2014 auf 293 im Jahr 2024. Seit 2020, in der Pandemiezeit, zeigt sich eine stagnierende bis rückläufige Entwicklung, bedingt durch steigende Baukosten, Materialknappheit und veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die Entwicklung hängt stark von politischen Förderprogrammen und der Bautätigkeit ab, die durch Finanzierungsbedingungen und regulatorische Vorgaben beeinflusst wird.

Angesichts der Krise im Wohnungsbau wurden verschiedene politische Maßnahmen diskutiert und teilweise umgesetzt. Die Bundesregierung legte Förderprogramme auf, um den sozialen Wohnungsbau zu stärken und die Bautätigkeit anzukurbeln. Trotz dieser Bemühungen bleibt der Wohnungsmarkt angespannt.

Ich hoffe, Ihre Fragen ausreichend beantwortet zu haben. Für weitere Rückfragen können Sie sich gern an Frau Kriegler [03 95 5 55-2255 oder per E-Mail: janine.kriegler@neubrandenburg.de] wenden.

Mit freundlichen Grüßen


i.v. Silvio Witt
Oberbürgermeister