

Stadt Frankfurt (Oder)

Stadtverordnetenversammlung



Vorlage zur Information

Vorlage-Nr:	20/VZI/0592
Status:	öffentlich
Einreicher:	Oberbürgermeister René Wilke
Berichterstatter:	
Federführendes Amt:	Büro für Stadtverordnetenangelegenheiten
Datum:	10.11.2020
Antwort zur Kleinen Anfrage 20/KAF/0447 - Wohnungspolitik sozial gestalten - Für ein Frankfurt für alle Einkommensschichten	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.12.2020	Stadtverordnetenversammlung

Den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung wird die Antwort zur Kleinen Anfrage 20/KAF/0447 „Wohnungspolitik sozial gestalten - Für ein Frankfurt für alle Einkommensschichten“ gemäß § 8 Absatz 2 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) zur Kenntnis gegeben.

Anlagen:

Kleine Anfrage der Stadtverordneten Stefan Kunath und Sandra Seifert, Fraktion DIE LINKE.
/ BI Stadtumbau
Antwort des Oberbürgermeisters René Wilke

Entscheidungsergebnis:

<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mit Mehrheit	<input type="checkbox"/>	zurückgezogen
<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Enthaltung
<input type="checkbox"/>	lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/>	abweichend	<input type="checkbox"/>	abgelehnt
<input type="checkbox"/>	zur Kenntnis genommen				
überwiesen					
Ausschließung § 22 BbgKVerf		Es wurden keine Ausschließungsgründe angezeigt.			
Wiedervorlage					

Stadt Frankfurt (Oder)

Stadtverordnetenversammlung



Kleine Anfrage

Vorlage-Nr:	20/KAF/0447
Status:	öffentlich
Einreicher:	Stefan Kunath, Sandra Seifert; Fraktion DIE LINKE./BI Stadtumbau
Datum:	24.07.2020
Wohnungspolitik sozial gestalten – Für ein Frankfurt für alle Einkommenschichten	
Eingang: 24.07.2020	
Beantwortung gemäß § 8 Absatz 2 Geschäftsordnung: 17.08.2020	

Die im Oktober 2019 beschlossene Stadtumbaustrategie (19/SVV/0039) hat vier Ziele festgeschrieben: die Anpassung der Wohnungsbestände sowie die Anpassung der städtischen Infrastruktur auf die demographische Entwicklung, die nachhaltige Aufwertung der Stadtquartiere sowie den Wohnungsneubau. Die Diskussion über den Bau von Eigenheimen erfuhr in letzter Zeit eine verstärkte öffentliche Wahrnehmung (vgl. Zuzug ohne Bau-Fahrplan? Märkische Oderzeitung vom Montag, den 18. Mai 2020, S. 11).

Nach Einschätzung der Fragestellenden droht bei der Diskussion um den Bau von Eigenheimen die Gefahr, den Bedarf beim altersgerechten Wohnen und beim preisgünstigen Wohnraum aus dem Blick zu verlieren. Laut Stadtumbaustrategie wird es einen Mehrbedarf an alters- und generationsgerechtem Wohnraum durch die fortschreitende durchschnittliche Alterung der Stadtbevölkerung geben. Hinzu kommt ein Mehrbedarf an preisgünstigem Wohnraum. Teilweise überlappen sich die Bedarfe beim altersgerechten und preisgünstigen Wohnen. So wird sich die Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB II bis 2025 erhöhen (vgl. Beantwortung der Anfrage 20/AFR/0237 von DIE LINKE./BI Stadtumbau vom 03.01.2020 zum 22.01.2020 GGSI: Soziale Durchmischung im Stadtumbau). Zudem sollte nach Einschätzung der Fragestellenden sichergestellt werden, dass eine Konsolidierung des kommunalen Wohnungsunternehmens WoWi nicht durch den privaten Wohnungsmarkt konterkariert wird.

1. Wie definiert die Stadtverwaltung

- a) altersgerechtes Wohnen?
- b) preisgünstiges Wohnen?

2. Welchen Mehrbedarf an Wohnungen wird es im Bereich altersgerechtes Wohnen in den kommenden Jahren geben (Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße, Wohnungstyp, Preissegment)? Durch welche Maßnahmen soll der Mehrbedarf gedeckt werden?

3. Welchen Mehrbedarf an Wohnungen wird es im Bereich preisgünstiges Wohnen in den kommenden Jahren geben (Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße, Wohnungstyp)? Durch welche Maßnahmen soll der Mehrbedarf gedeckt werden?

4. Welche Kenntnisse hat die Verwaltung über den Zuzug von Transferbeziehenden aus Berlin und dem Berliner Umland, die aufgrund des angespannten Mietwohnungsmarktes in Berlin und dem Berliner Umland wegziehen?

5. Wie hoch ist bei Umzügen innerhalb des Stadtgebiets der Anteil an Fluktuation innerhalb des Frankfurter Wohnungsmarktes

- a) durch bereits hier wohnhafte Frankfurterinnen und Frankfurter?
- b) durch Zuzüglerinnen und Zuzügler nach Frankfurt?

6. Wie hoch ist bei Einzügen in Eigenheime der Anteil

- a) von bereits hier wohnhaften Frankfurterinnen und Frankfurter?
- b) durch Zuzüglerinnen und Zuzügler nach Frankfurt?

7. Teilt die Stadtverwaltung die Ansicht der Fragestellenden, wonach Zuzüge nach Frankfurt (Oder) nicht maßgeblich vom Bau von Eigenheimen abhängig sind? Bitte begründen.

8. In welchen Stadtgebieten soll nach Einschätzung der Stadtverwaltung der Bau von Eigenheimen künftig fokussiert werden? Bitte begründen.

9. Bleibt die Stadtverwaltung bei ihrer Einschätzung, wonach im Zeitraum zwischen 2021-2030 nach Abzug eines eingeplanten Leerstandes von 6 % ein kumulierter Überhang von 637 Wohnungen entsteht (vgl. Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) - Fortschreibung 2018 bis 2030, S. 40)?

10. Wie viele dieser überschüssigen Wohnungen würden nach heutiger Kenntnis im Jahr 2030 im Bestand der Wowi sein?

11. Wie stellt die Stadtverwaltung sicher, dass eine Konsolidierung des kommunalen Wohnungsmarktes nicht durch den Bau von privaten Eigenheimen gefährdet wird?

Kleine Anfrage 20/KAF/0447 „Wohnungspolitik sozial gestalten – Für ein Frankfurt für alle Einkommenschichten“

Die im Oktober 2019 beschlossene Stadtumbaustrategie (19/SVV/0039) hat vier Ziele festgeschrieben:

- die Anpassung der Wohnungsbestände sowie
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur auf die demographische Entwicklung,
- die nachhaltige Aufwertung der Stadtquartiere sowie
- den Wohnungsneubau.

Die Diskussion über den Bau von Eigenheimen erfuhr in letzter Zeit eine verstärkte öffentliche Wahrnehmung (vgl. Zuzug ohne Bau-Fahrplan? Märkische Oderzeitung vom Montag, den 18. Mai 2020, S. 11).

Nach Einschätzung der Fragestellenden droht bei der Diskussion um den Bau von Eigenheimen die Gefahr, den Bedarf beim altersgerechten Wohnen und beim preisgünstigen Wohnraum aus dem Blick zu verlieren. Laut Stadtumbaustrategie wird es einen Mehrbedarf an alters- und generationsgerechtem Wohnraum durch die fortschreitende durchschnittliche Alterung der Stadtbevölkerung geben. Hinzu kommt ein Mehrbedarf an preisgünstigem Wohnraum. Teilweise überlappen sich die Bedarfe beim altersgerechten und preisgünstigen Wohnen.

So wird sich die Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB II bis 2025 erhöhen (vgl. Beantwortung der Anfrage 20/AFR/0237 von DIE LINKE/BI Stadtumbau vom 03.01.2020 zum 22.01.2020 GGS: Soziale Durchmischung im Stadtumbau). Zudem sollte nach Einschätzung der Fragestellenden sichergestellt werden, dass eine Konsolidierung des kommunalen Wohnungsunternehmens WoWi nicht durch den privaten Wohnungsmarkt konterkariert wird.

1. Wie definiert die Stadtverwaltung
a) altersgerechtes Wohnen?

„Altersgerechtes Wohnen“ ist kein legal definierter Begriff. Er bedeutet überdies nicht, dass eine Wohnung vollständig barrierefrei, sondern lediglich „barrierearm“ ist. Damit gemeint ist, dass eine altersgerechte Wohnung so gestaltet sein sollte, dass sie älteren Menschen ein unabhängiges Leben bis ins hohe Alter ermöglicht. Auch eine bundesweit bzw. landesweit einheitliche Definition für „altengerecht“ gibt es nicht.

Das Amt Jugend und Soziales (Amt 50) hat den Begriff „altersgerechte Wohnung“ durch folgende Kriterien definiert:

- Die Erreichbarkeit des Gebäudes ist noch gegeben, auch wenn der Zugang erschwert ist
- ebenerdige Wohnungen oder Wohnungen, auf deren Ebene ein Fahrstuhl hält
- Wohnungen mit Heizanlage, die der Mieter nicht selbst beheizen muss
- Wohnungen mit Bad (entweder Badewanne oder Dusche oder beides)
- Wohnungen, die im Wohnumfeld eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in einer Nähe von 300 m haben (dieses Kriterium konnte anhand der fehlenden technischen Möglichkeiten bei der Wohnungsauswahl nicht berücksichtigt werden)
- Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern und einer Größe zwischen 30 bis 50 m²
- Wohnung mit 2 bis 3 Zimmern und einer Größe zwischen 40 bis 70 m²
- Wohnungen mit Küche (ausgenommen Kochnische)
(Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in die Betrachtung nicht mit einbezogen)

Diese Kriterien sind für städtebauliche Planungen (Umfeld, Infrastruktur) bzw. wohnungswirtschaftliche Aspekte (Mietniveau) bedingt geeignet.

Mit Stand 31.12.2019 können rund **5.900 Wohnungen als „altengerecht“** nach o.g. Kriterien bezeichnet werden. Das entspricht ca. 18 % vom Gesamtwohnungsbestand.

Inwieweit diese Anzahl ausreichend ist, lässt sich ohne eine umfassende Bestandsanalyse und Bedarfsermittlung nur bedingt abschätzen. Aspekte, wie die Entwicklung der Haushaltsstrukturen -differenziert nach Altersgruppen-, künftige Wohntrends -insbesondere von Senioren-, künftige Neubaupotentiale und deren Realisierungsstand, sowie künftige Sanierungsvorhaben müssten hier näher betrachtet werden, was valide nur mit einer Haushaltsbefragung erfolgen kann.

b) preisgünstiges Wohnen?

Für den Begriff „preisgünstige Wohnung“ gibt es keine einheitliche allgemeingültige Definition.

Als „preisgünstig“ kann Wohnraum verstanden werden, welcher im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier und der Region einen günstigen Preis aufweist. Was eine Gemeinde als preisgünstig betrachtet, hängt wesentlich vom bestehenden Wohnraumangebot und dessen Ausstattung der einzelnen Wohnung, vom Mietniveau und vom Haushaltseinkommen (Bevölkerungsstruktur) ab.

Die Mieten in Frankfurt (Oder) liegen aktuell **unter dem brandenburgischen Durchschnitt**.

Im Vergleich der Brandenburger kreisfreien Städte und Landkreise wurden seitens des Verbandes Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen (BBU)¹ Daten zu Bestandsmieten erhoben.

Für Frankfurt (Oder) lag der Mittelwert der Nettokaltmiete im Bestand im Jahr 2018 bei **4,81 €/m² Wohnfläche**.

Vom BBU wurden 52 Gemeinden und deren Bestandsmieten betrachtet. Bei einer Spanne von 4,29 €/m² bis 6,25 €/m² lag Frankfurt (Oder) damit an 19. Stelle.

Im Vergleich dazu:

- der niedrigste Mittelwert der Nettokaltmiete war 4,29 €/m²
- der Durchschnittswert im Land Brandenburg beträgt 5,14 €/m²
- Cottbus liegt bei 4,87 €/m²
- Brandenburg a.d. Havel liegt bei 4,88 €/m²

2. Welchen Mehrbedarf an Wohnungen wird es im Bereich altersgerechtes Wohnen in den kommenden Jahren geben (Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße, Wohnungstyp, Preissegment)? Durch welche Maßnahmen soll der Mehrbedarf gedeckt werden?

Hierzu liegen der Verwaltung keine Zahlen vor.

Eine Identifizierung eines „Mehrbedarfs“ an „altersgerechtem“ bzw. „preisgünstigem“ Wohnraum könnte mittels einer Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse festgestellt werden.

An der Erarbeitung eines Bedarfsmodelles wird zurzeit gearbeitet. Es wird Eingang in das noch zu erarbeitende Flächenmanagementkonzept finden.

¹ Quelle: „BBU – Marktmonitor 2019“

3. Welchen Mehrbedarf an Wohnungen wird es im Bereich preisgünstiges Wohnen in den kommenden Jahren geben (Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße, Wohnungstyp)? Durch welche Maßnahmen soll der Mehrbedarf gedeckt werden?

Hierzu liegen der Verwaltung keine Zahlen vor. Siehe auch Antwort 2.

4. Welche Kenntnisse hat die Verwaltung über den Zuzug von Transferbeziehenden aus Berlin und dem Berliner Umland, die aufgrund des angespannten Mietwohnungsmarktes in Berlin und dem Berliner Umland wegziehen?

Hierzu liegen der Verwaltung keine Daten vor. Die Kommunale Statistikstelle verfügt nicht über Informationen "Zuzug von Transferleistungsempfängern".

5. Wie hoch ist bei Umzügen innerhalb des Stadtgebiets der Anteil an Fluktuation innerhalb des Frankfurter Wohnungsmarktes

- a) durch bereits hier wohnhafte Frankfurterinnen und Frankfurter?

Durch die Kommunale Statistikstelle (KSt) wurde letztmalig 2016 eine sogenannte Umzugsmatrix ermittelt. In 2016 wurden 3.973 Umzüge innerhalb der Stadt ermittelt.

Diese Umzugsmatrix wird allerdings seit drei Jahren aufgrund der zahlreichen Unplausibilitäten nicht mehr erarbeitet.

- b) durch Zuzüglerinnen und Zuzügler nach Frankfurt?

Für das Stadtgebiet Frankfurt (Oder) gab es 2019 insgesamt 3.420 Zuzüge und 3.214 Fortzüge.

Das Verhältnis bei den Einfamilienhäusern beträgt 80 % Frankfurter zu 20 % Zuzügler.

6. Wie hoch ist bei Einzügen in Eigenheime der Anteil

- a) von bereits hier wohnhaften Frankfurterinnen und Frankfurter?

- b) durch Zuzüglerinnen und Zuzügler nach Frankfurt?

Daten liegen dazu nicht vor.

7. Teilt die Stadtverwaltung die Ansicht der Fragestellenden, wonach Zuzüge nach Frankfurt (Oder) nicht maßgeblich vom Bau von Eigenheimen abhängig sind? Bitte begründen.

Ja, diese Ansicht teilt die Stadtverwaltung.

Zuzüge nach Frankfurt (Oder) sind nicht maßgeblich vom Bau von Eigenheimen abhängig. Mehrere Aspekte begründen eine Zuzugsentscheidung. Hierzu gehören u. a. familiäre, berufliche, infrastrukturelle, kulturelle, sowie wohnungswirtschaftliche Aspekte. Genauere Untersuchungen hierzu fehlen jedoch.

Es wird darauf verwiesen, dass der Bau von Eigenheimen maßgeblich von verschiedenen Faktoren abhängig ist, wie:

- a) *Harte Standortfaktoren*

- *Zinsniveau des Immobilienmarktes*
- *Nachfrage*
 - *von Frankfurter Einwohnern*
 - *von Zuzugswilligen aus dem Umland*
- *Angebot an Bauflächen und Bestandshäusern*
- *Ausweisungen der Umlandgemeinden*

- b) *Weiche Standortfaktoren*
- *Bestehende Infrastruktur*
 - *Wohnumfeld*
 - *Naherholung...*

*Darüber hinaus trifft der Landesentwicklungsplan LEP HR folgende Grundsätze und Ziele. Gemäß G 5.1 (1) und (2) **Innenentwicklung** und **Funktionsmischung** sowie dem Z 5.6 (1) und (2) „sind in Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes [...] in den Zentralen Orten des weiteren Metropolenraums umfassende Entwicklungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung vorgesehen.“*

„Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im übrigen Raum soll auf Sicherung des örtlichen Bedarfs abzielen.“

Diese Festlegungen werden allerdings sehr inkonsequent durchgesetzt. Zuzüge sowie der Bau von Eigenheimen in Frankfurt (Oder) werden weiterhin in einen „unzulässigen Wettbewerb“ mit den Umlandgemeinden gestellt.

8. In welchen Stadtgebieten soll nach Einschätzung der Stadtverwaltung der Bau von Eigenheimen künftig fokussiert werden? Bitte begründen.

Aus städtebaulichen Gründen ist der Bau von Eigenheimen in nennenswerten Umfang vorrangig in den Stadtgebieten Neubereshinchen (WKII) und Süd vorgesehen. Auch im Jungclaussen-Viertel, und zum anderen im Bereich des Langen Grund als Neue Gartenstadt Süd kann über Bebauungspläne Baurecht hergestellt werden. Für beide zukünftigen Wohnstandorte liegen die Entwurfsbeschlüsse vor. Für diese zwei Standorte sprechen die integrierte „Lage“ in der Stadt (Innenentwicklung), Vorhandensein sozialer Infrastrukturen (Kita, Schule), bestehende technische Infrastrukturen, Einkaufsmöglichkeiten und gute ÖPNV-Anbindung.

In der Lebuser Vorstadt soll es ein differenziertes Angebot an Wohnformen geben. Insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der östlichen Herbert-Jensch-Straße sind Einfamilienhausstandorte geplant. In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Grüne Gasse“ werden nun die ersten Bereiche planungsrechtlich vorbereitet.

9. Bleibt die Stadtverwaltung bei ihrer Einschätzung, wonach im Zeitraum zwischen 2021-2030 nach Abzug eines eingeplanten Leerstandes von 6 % ein kumulierter Überhang von 637 Wohnungen entsteht (vgl. Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2018 bis 2030, S. 40)?

Ja, die Stadtverwaltung bleibt bei dieser Aussage im Rahmen der Stadtumbaustrategie.

10. Wie viele dieser überschüssigen Wohnungen würden nach heutiger Kenntnis im Jahr 2030 im Bestand der Wowi sein?

Diese Frage kann nicht beantwortet werden.

Die am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen wurden gemeinsam veranlagt. Eine Aufteilung auf einzelne Wohnungsunternehmen wurde nicht vorgenommen. Somit kann eine Zahl nicht benannt werden.

11. Wie stellt die Stadtverwaltung sicher, dass eine Konsolidierung des kommunalen Wohnungsmarktes nicht durch den Bau von privaten Eigenheimen gefährdet wird?

Die Stadt steuert im Rahmen ihrer Zuständigkeiten den Wohnungsbau über den Stadtumbau sowie über die Bauleitplanung. Die Bauleitplanung der Stadt Frankfurt (Oder) sichert sowohl den Bau von Mehr- als auch von Einfamilienhäusern ab.

Die Konsolidierung des kommunalen Wohnungsbaus erfolgt durch Aufwertungs-/Neubau- und Rückbaustrategien. Sie ist durch den Bau von Eigenheimen lediglich in geringem Maße gefährdet.

Der Eigenheimbau gehört als eigenständiges Segment neben dem Mietwohnungsbestand zum Wohnungsmarkt.


René Wilke
Oberbürgermeister