

Residenzstadt Neustrelitz

VO(S)/2022/767

Beschlussvorlage
Stadtvertretung
öffentlich

Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 18.07.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	01.08.2022	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	16.08.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.08.2022	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	25.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt die in der vorliegenden Wohnungsmarktstrategie enthaltenen Analysen und Prognosen (Kapitel 2 bis 6) zustimmend zur Kenntnis und beschließt die in Kapitel 7 aufgeführten Leitziele sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Sachverhalt

Mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie der Stadt wurde vorrangig das Ziel verfolgt, die bisherigen wohnungspolitischen Zielstellungen und Aktivitäten sowohl der Stadt als auch der übrigen Wohnungsmarktakteure (nicht zuletzt aufgrund veränderter Rahmenbedingungen) in Form detaillierter Analysen und Prognosen zu überprüfen sowie zukünftige Maßnahmen herzuleiten. In den Erarbeitungsprozess wurden neben dem politischen Raum insbesondere die wesentlichen Akteure der Wohnungswirtschaft sowie die Öffentlichkeit einbezogen.

Finanzielle Auswirkungen abweichend vom Haushaltsplan

Im laufenden Haushaltsjahr:	In Folgejahren:																		
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich																		
<u>Ergebnishaushalt</u> : Produkt/ Konto :	<u>Ergebnishaushalt:</u> Produkt/ Konto:																		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Aufwendungen</td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Erträge</td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </table>		Aufwendungen	Erträge	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Aufwendungen</td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Erträge</td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </table>		Aufwendungen	Erträge	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
	Aufwendungen	Erträge																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
	Aufwendungen	Erträge																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
<u>Finanzhaushalt:</u> Produkt/ Konto : Maßnahme-Nr.:	<u>Finanzhaushalt</u>																		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Auszahlungen</td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Einzahlungen</td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </table>		Auszahlungen	Einzahlungen	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Auszahlungen</td> <td style="width: 35%; text-align: right;">Einzahlungen</td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </table>		Auszahlungen	Einzahlungen	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
	Auszahlungen	Einzahlungen																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
	Auszahlungen	Einzahlungen																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
Finanzielle Mittel stehen:																			
<input type="checkbox"/> auf anderem Produktkonto zur Verfügung (Deckungsvorschlag)																			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Ergebnishaushalt:</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">0 €</td> <td style="width: 50%;">Produkt / Konto:</td> </tr> <tr> <td>Finanzhaushalt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td>Produkt / Konto:</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Maßnahme-Nr.:</td> </tr> </table>		Ergebnishaushalt:	0 €	Produkt / Konto:	Finanzhaushalt:	0 €	Produkt / Konto:	Maßnahme-Nr.:											
Ergebnishaushalt:	0 €	Produkt / Konto:																	
Finanzhaushalt:	0 €	Produkt / Konto:																	
Maßnahme-Nr.:																			
<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (kein Deckungsvorschlag)																			
Bemerkungen:																			

Anlage/n

1	Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz (öffentlich)
---	---

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister



Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz

Bericht | 2022

Auftraggeberin



Residenzstadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung
und Grundstücksentwicklung
Wilhelm-Riefstahl-Platz 3
17235 Neustrelitz

Telefon: 03981 – 4534-331
E-Mail: stadtplanung@neustrelitz.de
Homepage: www.neustrelitz.de

Ansprechpartner*innen:
Axel Zimmermann, Amtsleiter
Josefin Forberger, Mitarbeiterin

Gutachterin



ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
22095 Hamburg

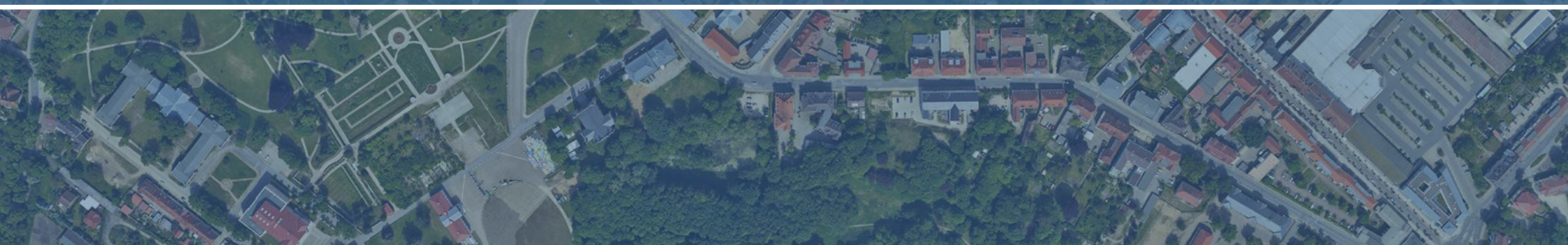
Telefon: 040-3346-476-0
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner:
Stefan Lehnert, Geschäftsführer

1	Anlass und Vorgehen	4	5	Wohnungsmarktprognose	85
1.1	Anlass	5	5.1	Bevölkerungsprognose	86
1.2	Vorgehen	6	5.2	Haushaltsprognose	90
2	Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	8	5.3	Exkurs: Prognose für den Nah- und Mittelbereich	92
2.1	Lage und Anbindung	9	5.4	Neubaubedarfsprognose	93
2.2	Stadtstruktur und -gliederung	11	5.5	Zwischenfazit - Wohnungsmarktprognose	96
2.3	Bevölkerungsnahe Infrastruktur	17	6	Stärken-Schwächen- & Chancen-Risiken-Profile	97
2.4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	18	7	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen	105
2.5	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	23	7.1	Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzepts	106
2.6	Zwischenfazit - Rahmenbedingungen	31	7.2	Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen	108
3	Demografie und Wohnungsnachfrage	32		Anhang	138
3.1	Bevölkerungsentwicklung	33			
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	37			
3.3	Altersstruktur	46			
3.4	Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche	50			
3.5	Zwischenfazit - Demografie und Wohnungsnachfrage	57			
4	Angebotsstruktur und Preise	59			
4.1	Struktur des Wohnungsbestandes	60			
4.2	Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale	69			
4.3	Wohnungsbestand und Neubau im Nah- und Mittelbereich	74			
4.4	Mieten und Kaufpreise	75			
4.5	Zwischenfazit - Angebotsstruktur und Preise	83			



1 Anlass und Vorgehen



1 Anlass und Vorgehen

1.1 Anlass

»» Aktuelle Rahmenbedingungen

- Neustrelitz mit ihren 20.630 Einwohner*innen (Stand: 21.12.2021) ist eine ehemalige Residenzstadt und Mittelzentrum in der Mecklenburgischen Seenplatte im Süden Mecklenburg-Vorpommerns.
- Mit der zuletzt positiven Entwicklung der ökonomischen Rahmenbedingungen, der hohen Attraktivität von Stadt und Region sowie der guten Bahnanbindung hat sich in der jüngeren Vergangenheit die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert, die seit der Wiedervereinigung deutlich rückläufig war.
- Im Zuge dieses Schrumpfungsprozesses ging die quantitative Wohnungsnachfrage zurück und der Leerstand nahm zu. Parallel bestand ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Neustrelitz im Allgemeinen und in der Innenstadt im Besonderen. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtgedenkmäl Neustrelitz“ und des Stadtumbaus, konnten der Wohnungsmarkt und die Stadtquartiere stabilisiert und aufgewertet werden.
- Konfrontiert mit dem hohen Handlungsbedarf im Gebäude- und Wohnungsbestand hat die Neustrelitzer Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf große Neubauprojekte verzichtet. Die Neustrelitzer Strategie legte den Fokus auf die Ertüchtigung und Attraktivierung des Bestandes, den weitgehenden Verzicht auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern und kleinere individuelle Nachverdichtungsprojekte in integrierten Lagen.

»» Wohnungsmarktstrategie als künftige Handlungsgrundlage

- Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für Neustrelitz im Jahr 2016 wurde letztmals die Wohnungsmarktsituation in der Stadt – schwerpunktmäßig quantitativ – analysiert und prognostiziert.

- Aufgrund neuer sowie veränderter Rahmenbedingungen und Nachfragestrukturen auf dem lokalen Wohnungsmarkt sieht die Residenzstadt Neustrelitz den Bedarf diese Analysen und Prognosen zu aktualisieren.
- Als kleinräumige Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation und als strategische, zielgruppenorientierte, wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die kommenden Jahre dient künftig eine Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt. Diese wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (ALP) unter Einbeziehung der Gemeinden des Nahbereichs, wie auch unter Einbindung von Öffentlichkeit, Politik, Verwaltung und Wohnungsmarkt-akteuren der Stadt Neustrelitz erarbeitet.

»» Fragestellungen im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie

- Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz werden folgende Fragestellungen beleuchtet:
 - Welche übergeordneten Trends und Prozesse sind auf den Wohnungsmärkten zu beobachten und welche Auswirkungen haben diese auf den Neustrelitzer Wohnungsmarkt?
 - Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt im Nah- und Mittelbereich von Neustrelitz und welche Funktion nimmt die Stadt Neustrelitz im regionalen Kontext ein?
 - Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation in Neustrelitz teilräumlich und segmentspezifisch dar?
 - Welche Abhängigkeiten und Wechselbeziehungen gibt es bezüglich der Wohnraumnachfrage zwischen den Kommunen der Region und den städtischen Teilräumen von Neustrelitz?
 - Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote in Neustrelitz nach, an wen richtet sich das Neubauangebot?

1 Anlass und Vorgehen

- ❑ Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden in Neustrelitz nachgefragt?
- ❑ Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) in Neustrelitz entwickelt?
- ❑ Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum in Neustrelitz nach?
- ❑ Wie ist der Wohnungsbestand zu charakterisieren und welchen Umfang hat der Wohnungsleerstand in Neustrelitz?
- ❑ Welche Funktion kann der Wohnungsbestand (z. B. in Einfamilienhausgebieten) zur Bedarfsdeckung einnehmen?
- ❑ Welchen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum und an Sonderwohnformen gibt es?
- ❑ Wie kann ein Konzept für ein Pilotprojekt für mehrgeschossigen barrierefreien Wohnraum mit hohen ökologischen, städtebaulichen und architektonischen Standards aussehen?
- ❑ Wie sehen die typischen Nachfrager*innen auf dem Wohnungsmarkt 2030 und 2040 aus?
- ❑ Wie hoch sind die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge? Mit welchem Wohnraumbedarf ist künftig in Neustrelitz zu rechnen?
- ❑ Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen in Neustrelitz?
- ❑ Wo stehen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung? Welche Baulandentwicklung ist sinnvoll, um dem Bedarf Rechnung zu tragen?

1.2 Vorgehen

- ❑ Der Erarbeitungsprozess zur Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz gliedert sich in insgesamt vier Bausteine:

»» Baustein 1 - Situationsanalyse

- ❑ Im ersten Arbeitsschritt werden übergeordnete Trends und Prozesse, die räumliche Lage, die Anbindung und Verflechtungen von Neustrelitz dargestellt. Weiterhin werden die Stadt- und Siedlungsstruktur sowie die infrastrukturellen Gegebenheiten betrachtet.
- ❑ Einen zentralen Baustein bilden (kleinräumige) Sekundärdatenanalysen zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie zu den Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Neustrelitzer Wohnungsmarkt und im Stadt-Umland-Raum. Dafür werden unter anderem Einwohner*innenmeldedaten genutzt.
- ❑ Darüber hinaus werden telefonische Interviews mit wesentlichen Wohnungsmarktakteuren geführt sowie Miet- und Kaufpreisinserate ausgewertet. Weiterhin werden Daten der lokalen Wohnungswirtschaft (NeuWo, GWG, MWG) ausgewertet. Dies umfasst etwa Hinweise zu Wohnungsgröße, Mietpreisen und Leerständen. Die Darstellung der Wohnbaupotenziale auf Basis des städtischen Baulandkatasters sind ebenfalls Bestandteil der Analyse.
- ❑ Darüber hinaus wird eine repräsentative Haushaltsbefragung von 3.000 Neustrelitzer Haushalten durchgeführt, die zusätzliche lage- und zielgruppenspezifischen Themen beleuchtet bzw. vertieft. An der schriftlichen Befragung nahmen 778 Haushalte teil, was einer guten Rücklaufquote von etwa 26 % entspricht.
- ❑ In Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH konnten zudem Stromzählerdaten in die Analyse einbezogen werden, die Hinweise auf leerstehenden Wohnraum liefern.

1 Anlass und Vorgehen

»» Baustein 2 - Wohnungsmarktprognose

- Darauf aufbauend erfolgt die Erstellung einer Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2030 mit Ausblick bis zum Jahr 2040, die in drei Szenarien erarbeitet wird. Sie erlaubt eine valide Ableitung künftiger Handlungs- und Neubaubedarfe. Als Prognoseebene dienen der Nah- und Mittelbereich sowie die Gesamtstadt Neustrelitz und die Stadtteile.

»» Baustein 3 - Strategie und Empfehlungen

- Im dritten Schritt erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in der Stadt Neustrelitz sowie der sich aus der Prognose ergebenden künftigen Bedarfe. Als Ergebnis werden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Handlungsbedarfe dargestellt. Darauf aufbauend werden Leitziele formuliert und mit konkreten Maßnahmen sowie Instrumenten unterlegt.
- Aufbauend auf den konkreten Bedarfen und der Identifikation eines potenziell geeigneten Standortes wird ein Pilotprojekt für mehrgeschossigen Wohnungsbau erarbeitet. Dafür kooperiert ALP mit der A&S GmbH aus Neubrandenburg. Ziele sind u. a. eine barrierefreie Gestaltung, ein hoher städtebaulicher und architektonischer Anspruch sowie ökologische Standards.

»» Baustein 4 - Prozessbegleitung und Ergebnisse

- Prozessbegleitend finden Abstimmungstermine mit der Verwaltung statt. Zudem erfolgt eine umfassende Beteiligung der Politik und der Wohnungsmarktakteure der Stadt Neustrelitz sowie der Gemeinden des Nah- und Mittelbereichs durch eine Online-Befragung („Wohnungspolitisches Stimmungsbild“) und Workshops. Der Prozess und die Ergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert. Zum Berichtsentwurf, der öffentlich ausgelegt wird, können die Neustrelitzer*innen Anmerkungen und Hinweise geben.

Baustein 1 – Situationsanalyse

- Rahmenbedingungen, Trends, Stadt- und Siedlungsstruktur
- Sekundärdatenanalyse (u. a. aus dem Melderegister)
- Datenabfrage Wohnungswirtschaft
- Mieten-/Kaufpreisanalyse inkl. Vertiefung bezahlbares Wohnen
- Haushaltsbefragung
- Stromzähleranalyse

Baustein 2 – Wohnungsmarktprognose

- Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in drei Szenarien
- Zielgruppen-/segment-spezifische Neubaubedarfe

Baustein 3 – Strategie und Empfehlungen

- Handlungsfelder und Ziele
- Empfehlungen und Maßnahmen inkl. Pilotprojekt

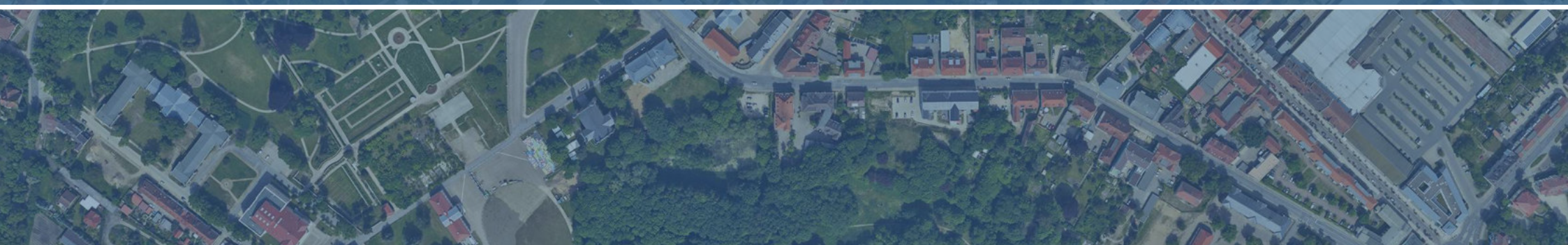
Baustein 4 - Prozessbegleitung und Ergebnisse

Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses zur Wohnungsmarktstrategie

Quelle: ALP



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung



2.1 Lage und Anbindung

» Mittelzentrum in der Mecklenburgischen Seenplatte

- Die ehemalige Residenzstadt Neustrelitz befindet sich im Süden des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Herzen der Mecklenburgischen Seenplatte und dem gleichnamigen Landkreis an der Grenze zum Land Brandenburg.
- Mit 20.630 Einwohner*innen Ende des Jahres 2021 ist Neustrelitz die neuntgrößte Stadt des Bundeslandes. Im landes- und regionalplanerischen System übernimmt Neustrelitz die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums für einen Nahbereich mit rund 26.500 Einwohner*innen und einen Mittelbereich mit insgesamt ca. 40.000 Einwohner*innen. Neustrelitz selbst gehört zum Oberbereich des Oberzentrums Neubrandenburg (ca. 63.400 Einwohner*innen), welches sich in etwa 30 km Entfernung befindet.

» Periphere Lage und gute Bahnanbindung

- In Bezug auf größere Ballungsräume ist Neustrelitz peripher gelegen. Die nächstgelegenen Großstädte (Rostock ca. 150 km, Stettin ca. 120 km und Berlin ca. 110 km) liegen in vergleichsweise großer Distanz.
- Neustrelitz befindet sich zudem in größerer Entfernung zu den nächsten Autobahnan schlüssen, so dass die MIV-Anbindung Anbindung nicht optimal ist. Das Stadtgebiet queren die B 96 und B 198. Der Anschluss an die A 20 bei Neubrandenburg und an die A 19 bei Röbel, befinden sich in 50 km bzw. 60 km Entfernung. Berlin wird so in 1 h und 40 min. und Rostock in knapp 2 h erreicht.
- Mit dem Hauptbahnhof verfügt Neustrelitz über eine gute regionale und überregionale Bahnanbindung mit ICE-, IC- und RE-Verbindungen, mit denen Rostock und Berlin jeweils in etwa einer Stunde erreicht werden. Diese Fahrzeit dürfte für potenzielle Zuziehende zum Wohnstandort Neustrelitz als annehmbar bewertet werden.

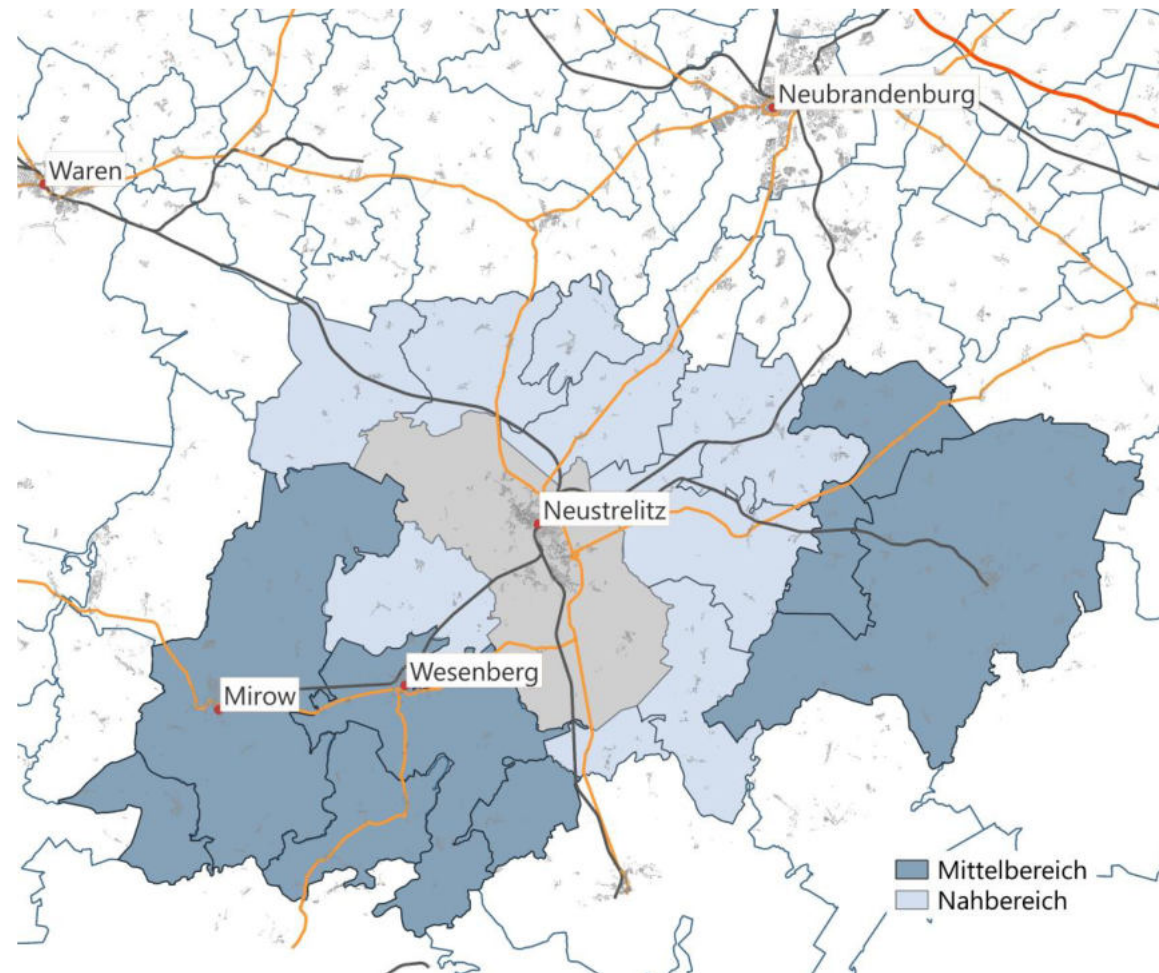


Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

■ Zwischen dem Mittelzentrum Neustrelitz und dem Stadt-Umland-Raum bestehen vielfältige Verflechtungen sowohl bezogen auf die Daseinsvorsorge als auch den Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund werden diese Gemeinden im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie ebenfalls betrachtet.

»» Nahbereich mit neun Gemeinden und 6.350 Einwohner*innen*

■ Für diese übernimmt Neustrelitz grundzentrale Funktionen (Nahbereich). Die Stadt stellt Arbeitsplätze für die Einwohner*innen des Nahbereichs und ist für die Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung etc.) für den ländlichen Raum verantwortlich.

■ Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für den Kreis Mecklenburgische Seenplatte zu Folge, umfasst der Nahbereich des Mittelzentrums Neustrelitz neun Gemeinden. Dazu gehören die Gemeinden Blankensee (1.640 Einwohner*innen), Blumenholz (770), Carpin (840), Godendorf (230), Hohenzieritz (450), Klein Vielen (620), Kratzeburg (530), Userin (690) und Wokuhl-Dabelow (590).

»» Mittelbereich mit acht Gemeinden und 13.810 Einwohner*innen

■ Für einen weitergefassten Raum (Nah- und Mittelbereich) hält Neustrelitz Leistungen und Angebote des gehobenen Bedarfs (Weiterführende Schulen, Kulturangebote, Krankenhaus etc.) vor.

■ Zum Mittelbereich gehören das Grundzentrum Feldberger Seenlandschaft (4.440 Einwohner*innen) mit den Gemeinden Grünow (290) und Möllenbeck (720), das Grundzentrum Mirow (3.880) mit der Gemeinde Schwarz (360) sowie das Grundzentrum Wesenberg (3.060) mit Priepert (320) und Wustrow (740).

■ Insgesamt leben im Betrachtungsraum mit dem Mittelzentrum Neustrelitz, dem Nah- und Mittelbereich 40.310 Einwohner*innen.

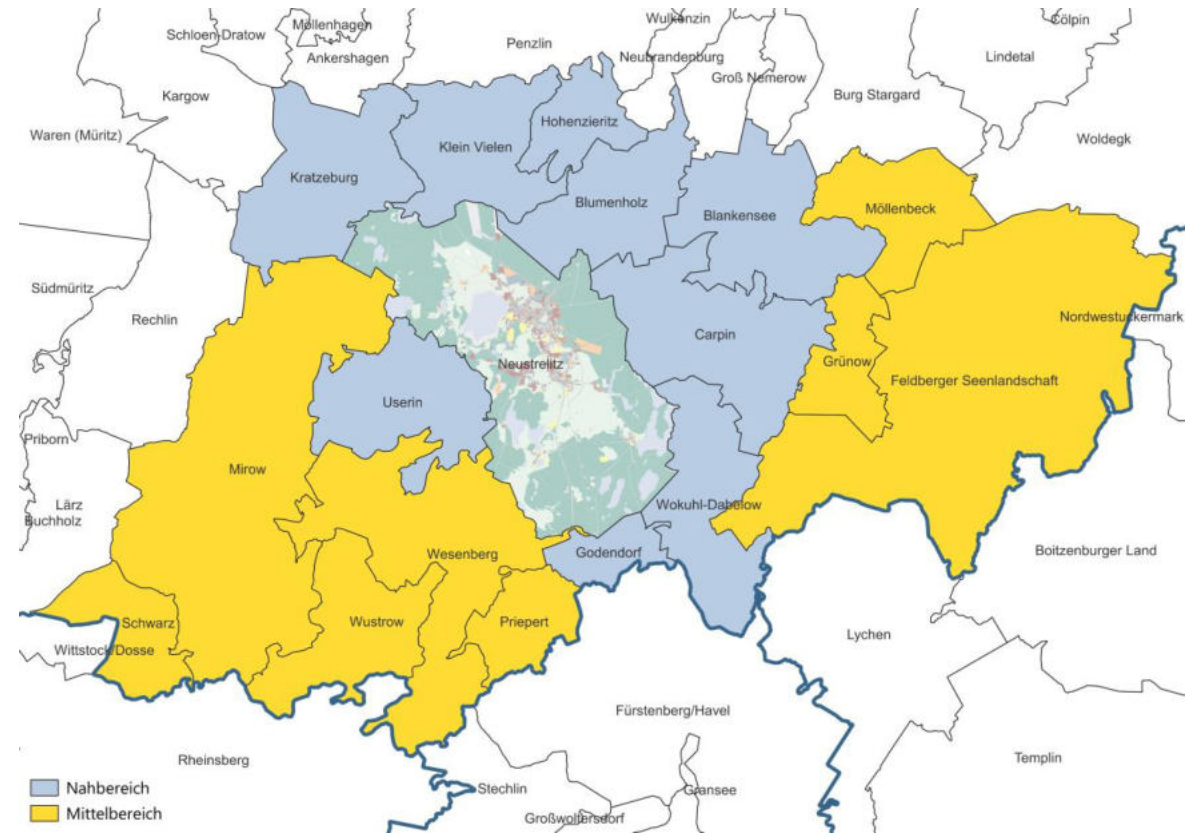


Abb. 3: Stadt-Umland-Raum (Nah- und Mittelbereich)

Quelle: ALP | OpenStreetMap

* Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

2.2 Stadtstruktur und -gliederung

»» Zwei ursprüngliche Siedlungskerne - Sukzessives Zusammenwachsen

- Die Residenzstadt Neustrelitz ist vergleichsweise jung. Teile der heutigen Stadtstruktur – insbesondere im Stadtteil Strelitz-Alt – stammen aus dem 14. Jahrhundert. Prägend für Neustrelitz ist jedoch die heutige Innenstadt, die als barocke Stadtneugründung (ab 1733) mit dem quadratischen Marktplatz und acht strahlenförmig abgehenden Straßen ein absolutes Alleinstellungsmerkmal darstellt.
- Die ursprünglichen Siedlungsschwerpunkte Neustrelitz und Strelitz-Alt, deren Zentren ca. 4,5 km voneinander entfernt liegen, wuchsen ab den 1930er (u. a. Dichterviertel) sowie den 1970er bis 1980er Jahren (Kiefernheide) sukzessive zusammen. Mit den Entwicklungen im Bereich „Kühlhausberg“ (gewerblich geprägt) und „Woldegker Chaussee“ wurde dieser Prozess ab den 1990er Jahren fortgesetzt.
- Die heutige Ausdehnung des Stadtgebietes erreichte Neustrelitz durch die Eingemeindung von Fürstensee und Klein Trebbow 1992.

»» Landschaftliche und naturräumliche Prägung des Stadtgebietes

- Das Stadtgebiet umfasst 138,15 km². Von den – bezogen auf die Einwohner*innenzahl – 25 größten Städten Mecklenburg-Vorpommerns weist Neustrelitz, noch vor Schwerin und hinter Rostock und Waren (Müritz) das drittgrößte Stadtgebiet auf. Mit 145 Einwohner*innen pro km² ist das Stadtgebiet jedoch dünn besiedelt.
- Hintergrund ist die Lage in einem attraktiven und vielfältigen Landschaftsraum, der u. a. Teile des Müritz-Nationalparks umfasst. Es befinden sich über 20 Seen im Stadtgebiet. Stadtstrukturell prägend sind der Glambecker See und der Zierker See, die in der Innenstadt liegen bzw. angrenzen. Laut Flächennutzungsplan sind 71 % der Fläche durch Wasser- und Waldflächen sowie Naturschutzbereiche geprägt. Weitere 6 % werden landwirtschaftlich genutzt.

Flächennutzung	Fläche In ha	Anteil an Gesamtfläche (an Bauflächen)
Bauflächen	865,5	6,3%
- darunter Wohnbauflächen	444,1	3,2% (51,3%)
- darunter Gemischte Bauflächen	93,7	0,7% (10,8%)
- Darunter Gewerbliche Bauflächen	217,7	1,6% (24,6%)
- Darunter Sonderbauflächen	115,0	0,8% (13,3%)
Gemeinbedarf	37,7	0,3%
Verkehrsflächen	575,5	4,1%
Grünflächen	346,3	2,5%
Landwirtschaft	2.216,0	6,1%
Wasserfläche	1.154,5	8,4%
Waldfläche	7.492,4	54,3%
Naturschutz-/Landschaftspflege	1.071,4	7,8%
Insgesamt	13.798,5	20.630

Abb. 4: Flächennutzung im Stadtgebiet von Neustrelitz

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

»» 10 % des Stadtgebietes bau-/siedlungsstrukturell überformt

- Demgegenüber machen Bauflächen (6,3 %), Flächen für den Gemeinbedarf (0,3 %) und Verkehrsflächen (4,1 %) lediglich ein Zehntel der Stadt Neustrelitz aus.
- Für das Thema Wohnen relevant sind Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen. Diese prägen zusammen 3,9 % des Stadtgebietes und entsprechen 62,1 % der ausgewiesenen Flächen für eine bauliche Nutzung.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Der Siedlungsraum der Residenzstadt Neustrelitz gliedert sich in insgesamt sechs Stadtteile. In den Stadtteilen leben 98,8% aller Einwohner*innen von Neustrelitz. Knapp 260 Personen leben eher in Splittersiedlungen oder Einzellagen, z. B. Prälank und Alte Poststraße.
- Da die Stadtteile als Einheiten in sich sehr heterogen sind, wurden die drei bevölkerungsreichsten Stadtteile (Innenstadt, Kiefernheide, Strelitz-Alt) zusätzlich in insgesamt zehn Teilräume untergliedert. Diese dienen insbesondere als zusätzliche Analyseebene.
- Im Folgenden werden kompakt die Charakteristika der einzelnen Stadtteile und Teilräume skizziert:

»» Stadtteil Innenstadt

- Teilraum Sanierungsgebiet: Das Sanierungsgebiet ist der zentrale und die Stadt prägende Teilraum. Charakteristisch ist die barocke Stadanlage, bei der, ausgehend vom Marktplatz, acht axiale Straßen in alle Himmelsrichtungen führen. Die Gebäude sind überwiegend 2- bis 3-geschossig und stammen aus dem 18./19. Jahrhundert; in Richtung Osten schließen Gebäudestrukturen aus der Gründerzeit und den 1930er Jahren an. Die Stadtstruktur bildet Innenhöfe aus, die in den letzten Jahren aufgewertet wurden und zur hohen Attraktivität innerstädtischen Wohnens beitragen. In Richtung Westen ist der Zierker See mit dem Hafen ein Magnet für Einheimische und Gäste. Innerhalb des Sanierungsgebietes konzentrieren sich u. a. Behörden (Stadtverwaltung, Landesamt für Gesundheit und Soziales, Landesbesoldungsamt) sowie Angebote der Daseinsvorsorge und Kultur (Kulturquartier, Musikschule, Gymnasium, Grundschule, Strelitz-Halle). Die Strelitzer Straße, die vom Marktplatz nach Südosten verläuft, wird durch Einzelhandel dominiert. Der stadtentwicklungspolitische Fokus lag auf dem Erhalt und der Modernisierung des Gebäudebestandes, der punktuell durch Neubauprojekte ergänzt wurde (z. B. Carolinenstift, Alte Gärtnerei).

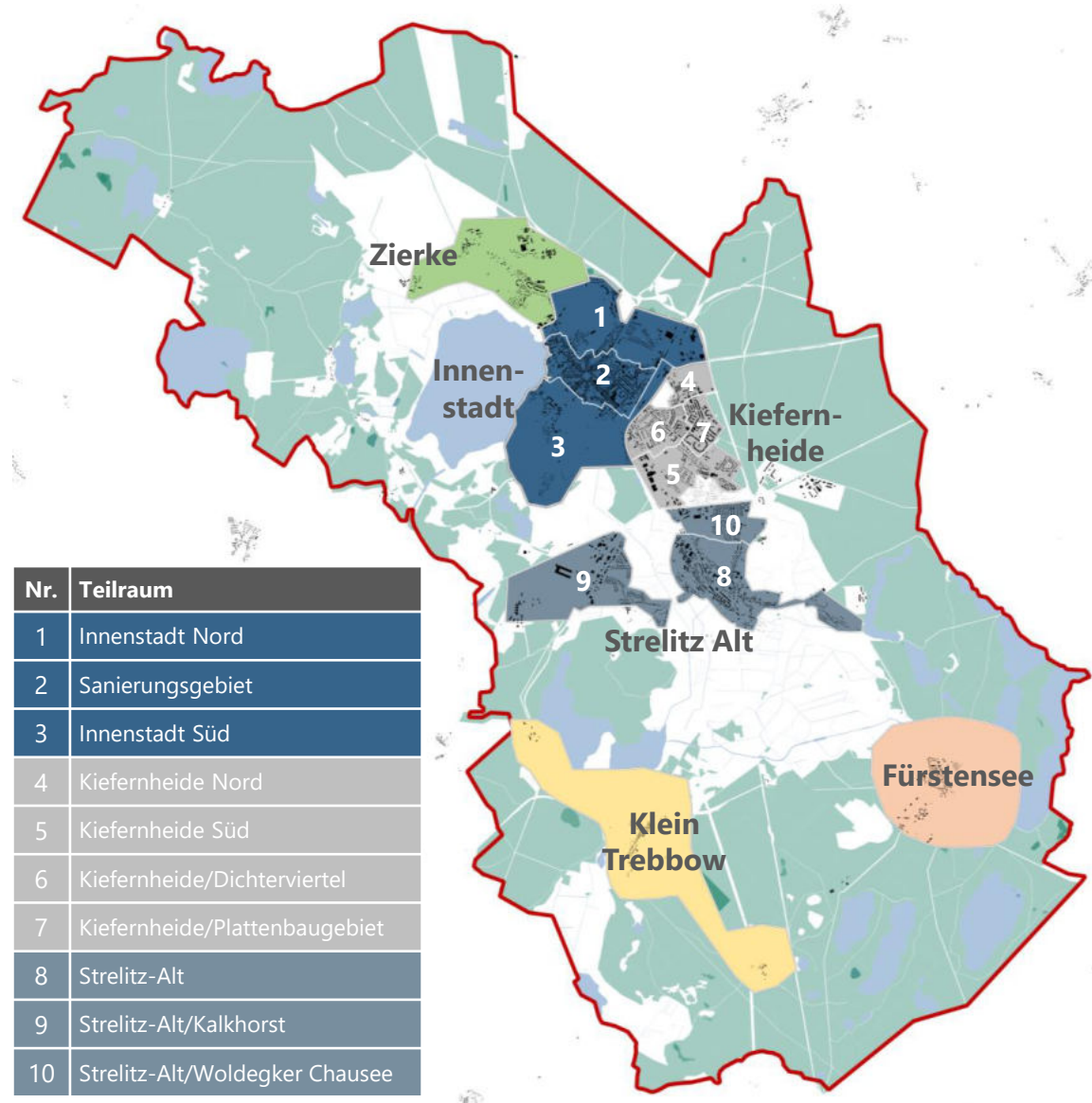


Abb. 5: Kleinräumige Gliederung von Neustrelitz

Quelle: ALP | ALKIS

□ Teilraum Innenstadt Nord: Der sehr heterogene Teilraum gliedert sich im Norden an das Sanierungsgebiet an. Die unmittelbar an das Sanierungsgebiet anschließenden Straßenzüge (Adolf-Friedrich-Straße, Hohenzieritzer Straße) – mit dem Glambecker See mit Badestelle und Wasserturm – im Zentrum sind überwiegend durch freistehende gründerzeitliche Gebäude geprägt. In den Bereichen Emil-Kraepelin-Straße, Am alten Schützenhaus und Sandberg sind in den letzten Jahren Einfamilienhaustypologien errichtet worden. Das Quartier Dr.-Schwentner-Straße wird durch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6-Geschossen bestimmt. Infrastrukturell bedeutsam sind die Grundschule Sandberg und die Kita „Knirpsenland“. Weiterhin gibt es in diesem Teilraum eine Vielzahl von Kleingartenanlagen.

□ Teilraum Innenstadt Süd: Der Bereich südlich des Sanierungsgebietes umfasst lediglich kleinere Wohnquartiere. Dazu gehören vor allem gründerzeitliche Strukturen entlang der Parkstraße und der Bürgerhorststraße. Im Heinrich-Schliemann-Weg und der Kastanienallee (einer ehemaligen Gärtnerei) ist individueller Wohnungsbau seit dem Ende der 1990er Jahre entstanden. Direkt am Zierker See (Zur Weißen Brücke) wurden kürzlich zwei Mehrfamilienhäuser errichtet und mit Einfamilienhäusern ergänzt.

□ Prägend für die Innenstadt Süd sind insbesondere der Schlossgarten mit Orangerie, Schlosskirche, Marstall und Theater im Norden. Östlich gliedert sich ein weitläufiges Waldgebiet mit dem Tiergarten sowie Kleingartenanlagen an. Nördlich davon liegt die Jawaharlal-Nehru-Schule. Zentral innerhalb des Teilraums befinden sich verschiedene Sportanlagen (u. a. Parkstadion, Tennisclub).

»» Stadtteil Kiefernheide

□ Teilraum Kiefernheide Nord: Der Teilraum ist vor allem gewerblich geprägt. Ein kleines Baugebiet für Einfamilienhäuser befindet sich nordwestlich der Kreuzung Kirchenallee und Schwarzer Weg.

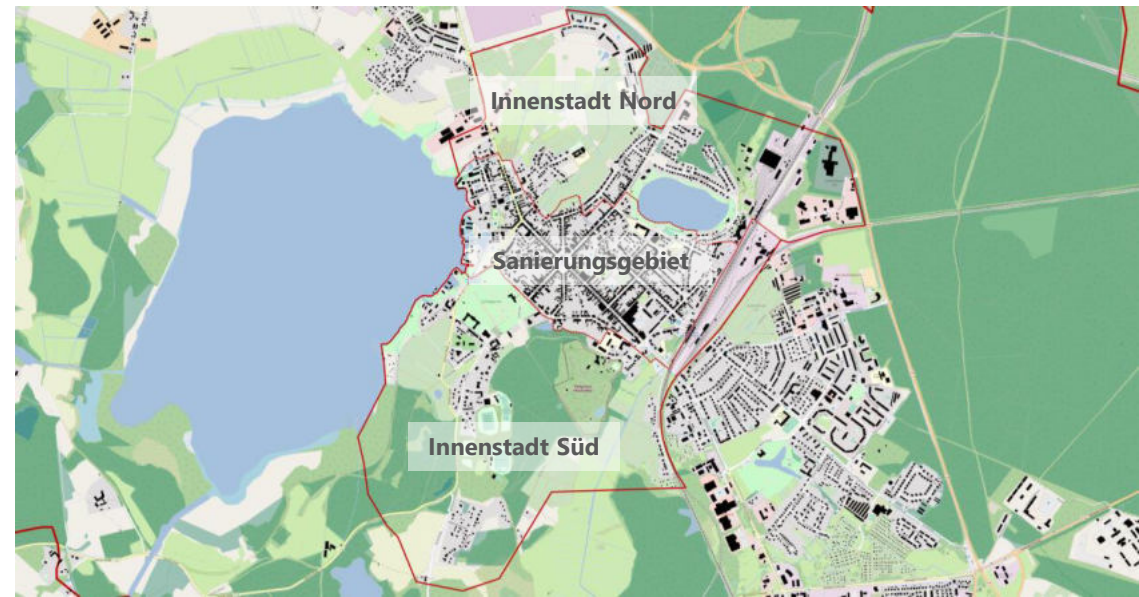


Abb. 6: Stadtteil Innenstadt – Gliederung und Struktur

Quelle: ALP | OpenStreetMap

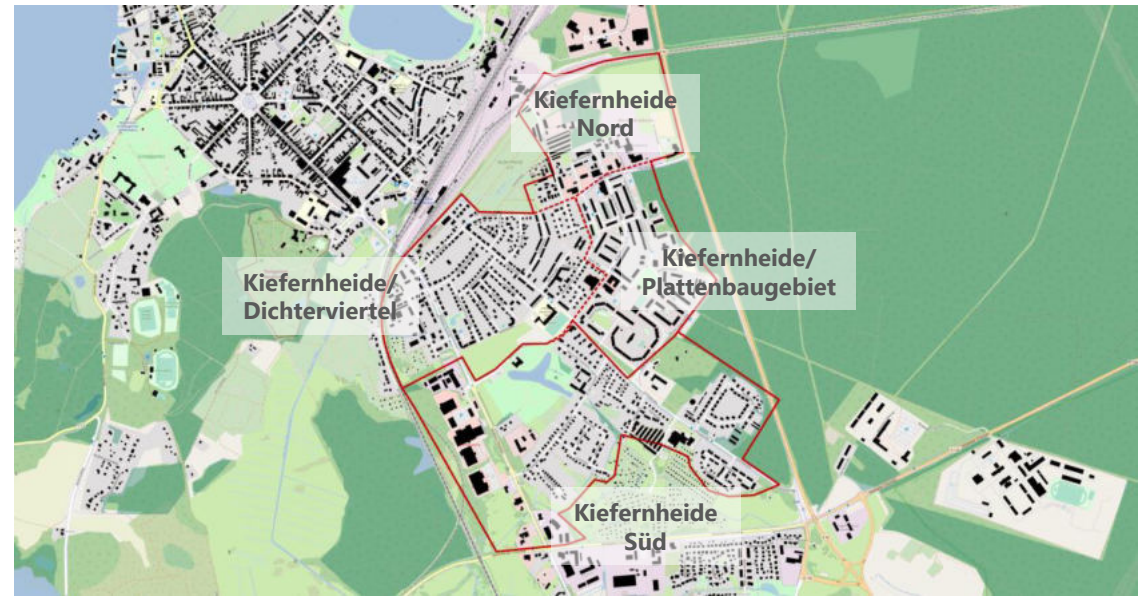


Abb. 7: Stadtteil Kiefernheide – Gliederung und Struktur

Quelle: ALP | OpenStreetMap

- ❑ Teilraum Kiefernheide Süd: Der Teilraum Kiefernheide Süd ist sehr heterogen. Im westlichen Teil entlang der Strelitzer Chaussee befinden sich überwiegend großflächiger Einzelhandel und Freizeitangebote. Südlich der Fasanerie, einer Parkanlage, befindet sich ein Einfamilienhausgebiet aus den 1930er Jahren, welches in den 1980er Jahren erweitert wurde. Im Osten befinden sich mit der Waldsiedlung (1970er) und dem Kuschelberg (1980er) zwei durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägte Quartiere.
- ❑ Teilraum Kiefernheide/Dichterviertel: Der Teilraum schließt südöstlich der Bahntrasse, die das Stadtgebiet durchschneidet, an die Innenstadt an. Das fast ausschließlich wohnbaubaulich geprägte Gebiet stammt überwiegend aus den 1930er Jahren. Die Mehrzahl der Gebäude sind Einfamilien- und Doppelhäuser, die punktuell durch Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise ergänzt werden.
- ❑ Teilraum Kiefernheide/Plattenbaugebiet: Der Teilraum ist eine Großwohnsiedlung des DDR-Wohnungsbaus aus den 1960er und 1970er Jahren, die einen deutlichen Kontrast zu den kleinteiligen Strukturen im Stadtteil darstellt.
- ❑ Der nördliche Bereich entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße wird durch vor allem 4-geschossige Zeilenbauten in massiver Bauweise (Typ Brandenburg) dominiert, die Innenhöfe ausbilden.
- ❑ Der südliche Bereich zwischen Heinrich-Mann-Straße und Maxim-Gorki-Ring ist in industrieller Tafelbauweise (Typ WBS 70) ab Anfang der 1970er Jahre entstanden. Diese sind 5- bis 6-geschossig um größere Freiflächen ausgebildet. Gleichzeitig wurde das Gebiet auch mit Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet.
- ❑ Der Teilraum hatte in der Vergangenheit ein eher negativ geprägtes Image mit einer eher einkommensschwächeren Bewohner*innenschaft. Mit großem Aufwand hat das Gebiet in den letzten 20 Jahren jedoch eine positive Entwicklung genommen.

- ❑ Der nördliche Teilraum ist in weiten Teilen saniert bzw. modernisiert worden. Im südlichen Teil fand u. a. im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau Ost punktuell der vollständige Rückbau von Gebäuden statt. Häufiger, wie im Bereich Heinrich-Mann-Straße, wurden einzelne Geschosse zurückgebaut bzw. die Gebäude durch Terrassierung stärker gegliedert. Insgesamt wurde der Bestand um mehrere hundert Wohnungen reduziert. Weitere Maßnahmen bezogen sich auf den öffentlichen Raum und Freiflächen sowie die Anpassung des Gebäudebestandes, z. B. durch Wohnungszusammenlegung, Fassadengestaltung und den Anbau von Aufzügen.
- ❑ Es bestehen jedoch auch weiterhin Handlungsbedarf, etwa bei der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Freiflächen und des Wohnumfeldes (Stärkung der Infrastruktur, Quartiersentwicklung, Adressbildung) sowie im Gebäudebestand im Süden an Lessingstraße/Maxim-Gorki-Ring.

»» Stadtteil Strelitz-Alt

- ❑ Teilraum Strelitz-Alt: Der Teilraum Strelitz-Alt bildet den Kern des gleichnamigen Stadtteils. Zentrale Achse ist die Wilhelm-Stolte-Straße, die aus Nordwesten in Richtung Südosten führt.
- ❑ Der nordöstliche Bereich ist gewerblich geprägt. Große Teil von Strelitz-Alt werden durch gründerzeitliche Strukturen geprägt. Der ehemalige Stadtkern, der am Ende des Krieges zerstört wurde, wurde nicht wieder aufgebaut und durch Wohngebäude in Zeilenbauweise ersetzt. Identitätsbildende Strukturen sind dem Stadtteil verloren gegangen. Strelitz-Alt verfügt über eine gute Basisinfrastruktur (z. B. Schule, Kita, Feuerwehr, Berufsschule, Sporthallt), dennoch fehlt bis heute ein Ortskern. Außerhalb des Zentrums wird der Teilraum überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhaus-bebauung geprägt.

- Teilraum Strelitz-Alt/Kalkhorst: Der Teilraum wird entlang der Wesenberger Chaussee durch gewerbliche Ansiedlungen geprägt. Der östliche Teilbereich wird durch Einfamilienhäuser bestimmt. Infrastrukturelle Angebote gibt es kaum. Im Südwesten befindet sich eine Justizvollzugsanstalt
- Teilraum Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee: Der westliche Bereich des Teilraums wird durch Gewerbe bestimmt. Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre entstand zwischen Woldegker Chaussee und Carl-Meier-Straße die größte wohnbauliche Entwicklung der Stadt Neustrelitz seit der Wiedervereinigung. Im Bereich an der Güstrower Straße und Rostocker Straße entstanden Mehrfamilienhäuser. Das sonstige Gebiet wird durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bestimmt.

»» Stadtteil Zierke

- Der Stadtteil Zierke ist sehr heterogen. Der nördliche Teilbereich wird durch Gewerbe und den Krankenhausstandort geprägt. Das ursprünglich Zierke wird von dörflichen Strukturen mit Einfamilienhausbebauung entlang der gleichnamigen Straße mit der Kirche im Zentrum bestimmt.
- Nördlich der Rudower Straße gibt es 4- bis 5-geschossige Gebäude des industriellen Wohnungsbaus, die sich in einem guten Zustand befinden. Nördlich davon befindet sich ein Discounter-Markt. Sonstige Basisinfrastrukturen gibt es nicht.
- Westlich der Geschosswohnbauten wurde in den 1990er Jahren das Einfamilienhausgebiet Lindenhöhe entwickelt. Im Westen des Stadtteils gibt es mit Wiesenthal noch eine kleinere Ortslage.

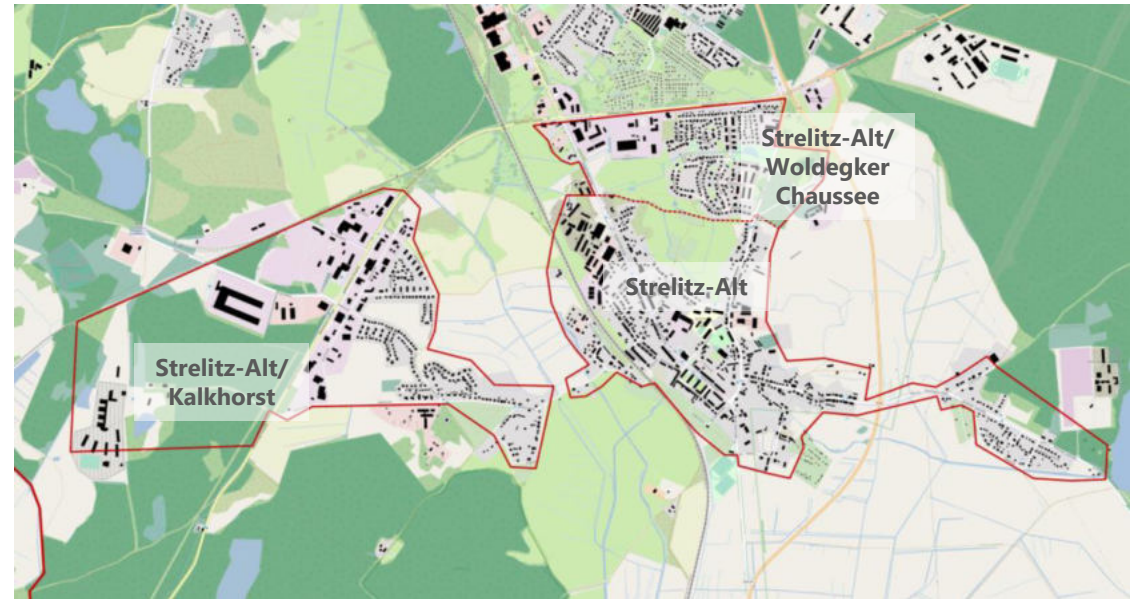


Abb. 8: Stadtteil Strelitz-Alt – Gliederung und Struktur

Quelle: ALP | OpenStreetMap

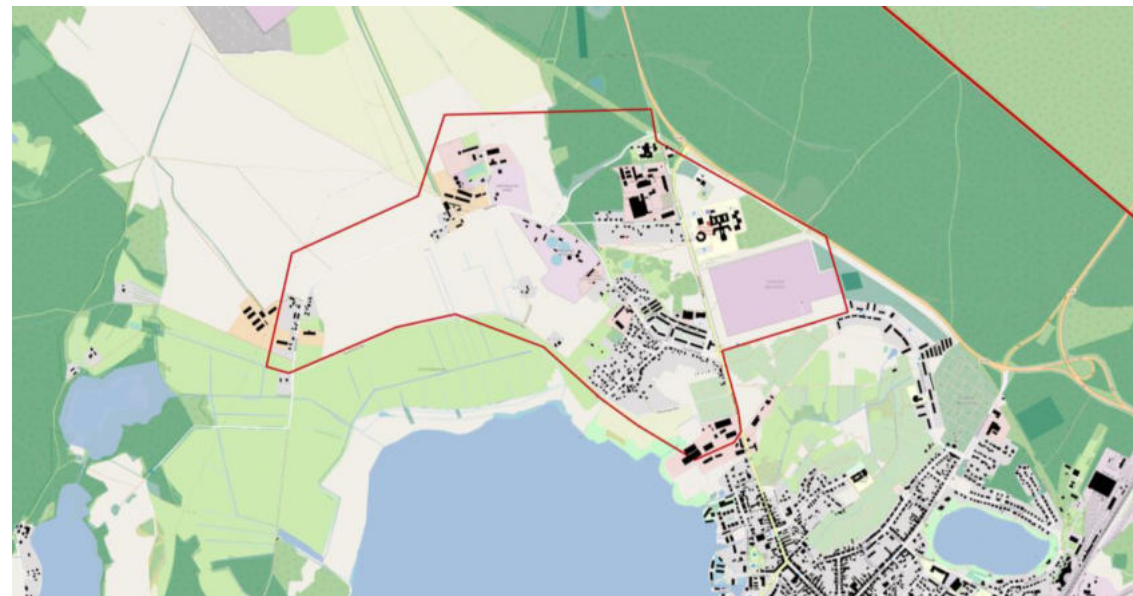


Abb. 9: Stadtteil Zierke – Gliederung und Struktur

Quelle: ALP | OpenStreetMap

»» Dörfliche Stadtteile Fürstensee und Klein Trebbow

- Die beiden außerhalb des Kernsiedlungsraums gelegenen Stadtteile Fürstensee und Klein Trebbow mit den kleineren Ortslagen Groß Trebbow und Drewin wurden 1992 eingemeindet. Beide Stadtteile sind durch dörfliche Strukturen und Einfamilienhausbebauung geprägt. Mit den Seelagen sind zudem touristische Nutzungen von Bedeutung.



Abb. 10: Stadtteil Fürstensee – Gliederung und Struktur

Quelle: ALP | OpenStreetMap

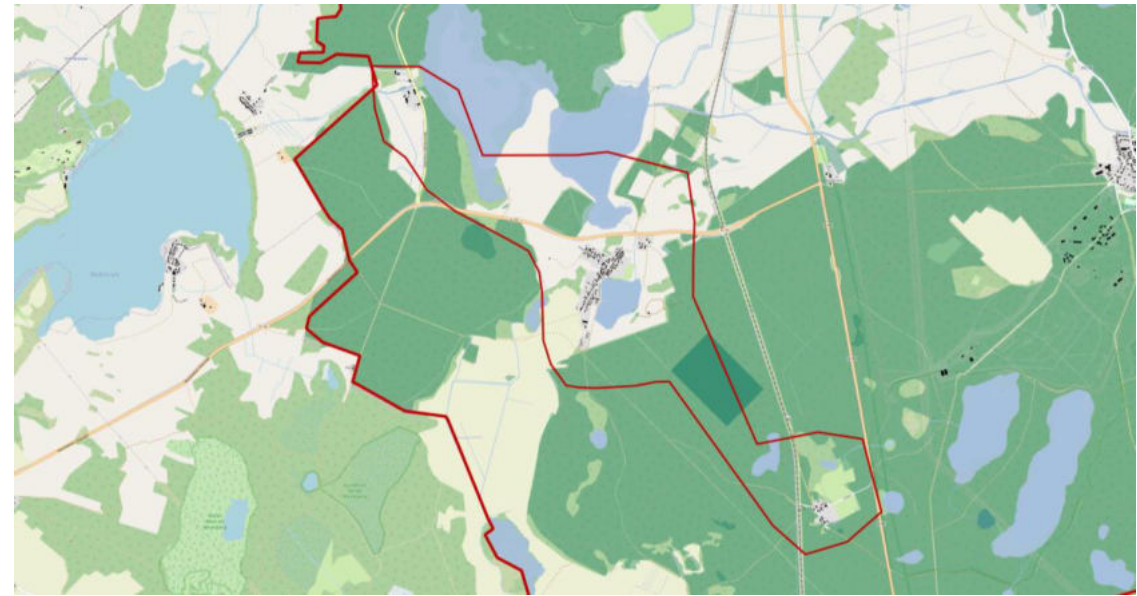


Abb. 11: Stadtteil Klein Trebbow – Gliederung und Struktur

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.3 Bevölkerungsnahe Infrastruktur

- Im regionalplanerischen System wird Neustrelitz eine grund- und mittelzentrale Funktion zugeordnet. Die Stadt übernimmt eine Reihe von Versorgungsaufgaben mit bevölkerungsnahe Infrastruktur.
- »» Konzentration von Infrastrukturen auf die drei Ortskerne
- Räumlich verteilen sich die Infrastrukturen über das Stadtgebiet. Vom Krankenhaus im Norden sowie Discountern in Zierke, der Kalkhorst und künftig an der Carl-Meier-Straße abgesehen, ist eine Konzentration auf die Ortskerne Innenstadt, Kiefernheide und Strelitz-Alt festzustellen.
- In der Innenstadt gibt es ein breites Angebot. Dazu gehören Kindertagesstätten (St. Elisabeth, Abendeuerland, Spielzeit, Kita Knirpsenland) und Schulen (Evangelische Grundschule, Grundschule Sandberg; Regionalschule Jawaharlal Nehru, Gymnasium Carolinum). Es gibt eine gute Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken und Pflegeangeboten sowie für die Nahversorgung einen Vollsortimenter sowie zwei Discounter.
- Im Bereich Kiefernheide gibt es mit der Evangelischen Kita Kienäppel, Kita am Kiefernwäldchen ein Kinderbetreuungs- und mit der Europa Grundschule Kiefernheide, der Tom Mutters Schule und der Integrierten Gesamtschule „Karbe Wagner“ ein Schulangebot. Es gibt eine gewisse Grundversorgung mit medizinischen Angeboten sowie zwei Discountern. In einiger Entfernung befindet sich an der Strelitzer Chaussee ein Vollsortimenter und ein Discounter-Markt.
- In Strelitz-Alt ist das Angebot ausgedünnt. Mit der Natur- und Umweltkita Löwenzahn, dem Strelitzer Spatzennest, der Grundschule Daniel Sanders, der Kreisvolkshochschule und der Berufsschule sind Betreuungs- und Bildungseinrichtungen vorhanden. An der Wilhelm-Stolte-Straße befindet sich ein Discounter-Markt. Es gibt jedoch kaum medizinische Angebote.

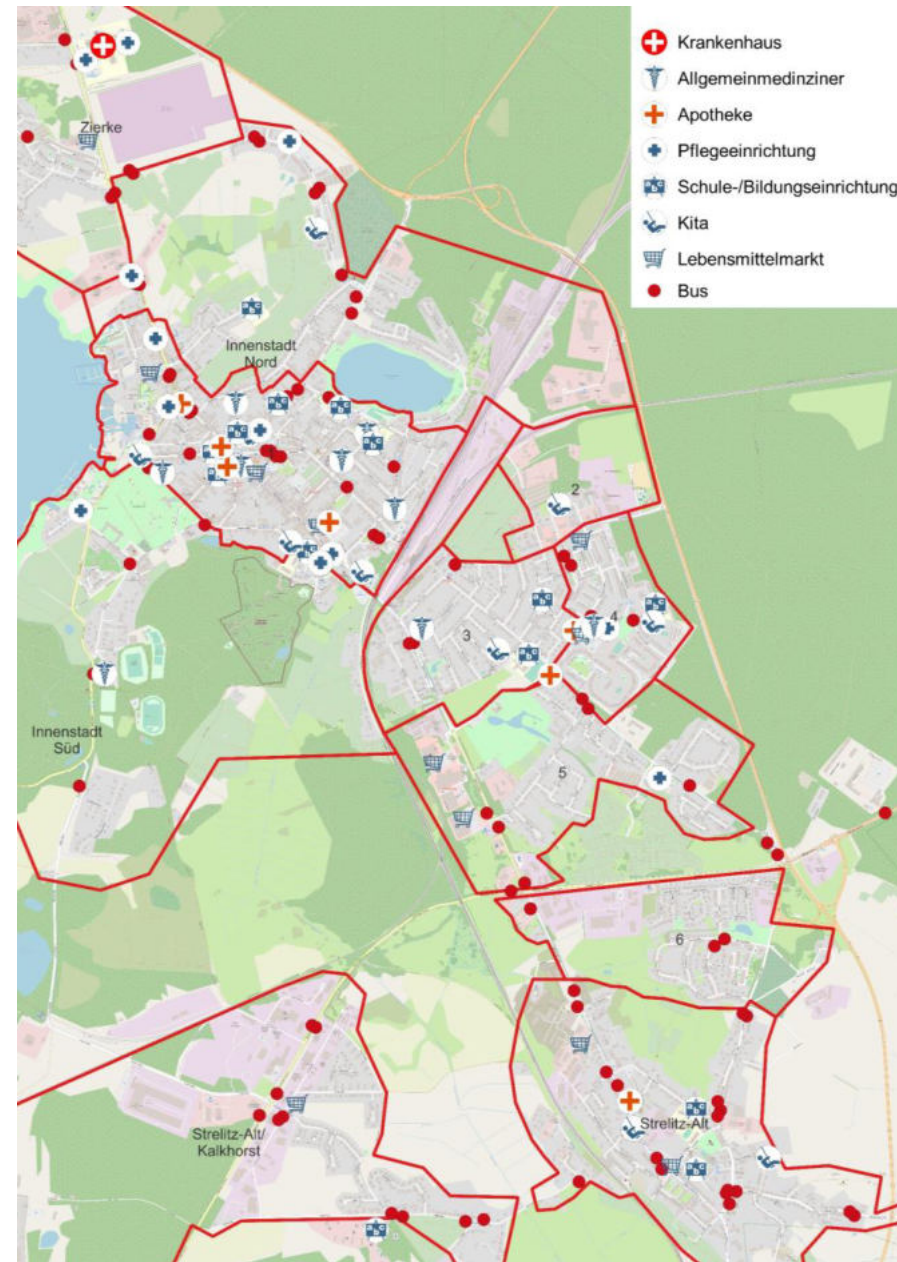


Abb. 12: Ausstattung mit Basisinfrastrukturen in Neustrelitz

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

□ Auf die Wohnungsmärkte von Neustrelitz wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

» Zinsniveau für Wohnungsbaukredite

□ Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist seit der Finanzkrise gesunken und befand sich seither auf niedrigem Niveau. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

□ Gleichzeitig haben sich durch die günstigen Zinsen die Bedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können und wollen, vergrößert. Die hohe Nachfrage hat eine erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

□ Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-Jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,40 % auf 3,14 % - birgt Risiken. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Viele Haushalte wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.500 Euro pro Monat (+510 Euro).

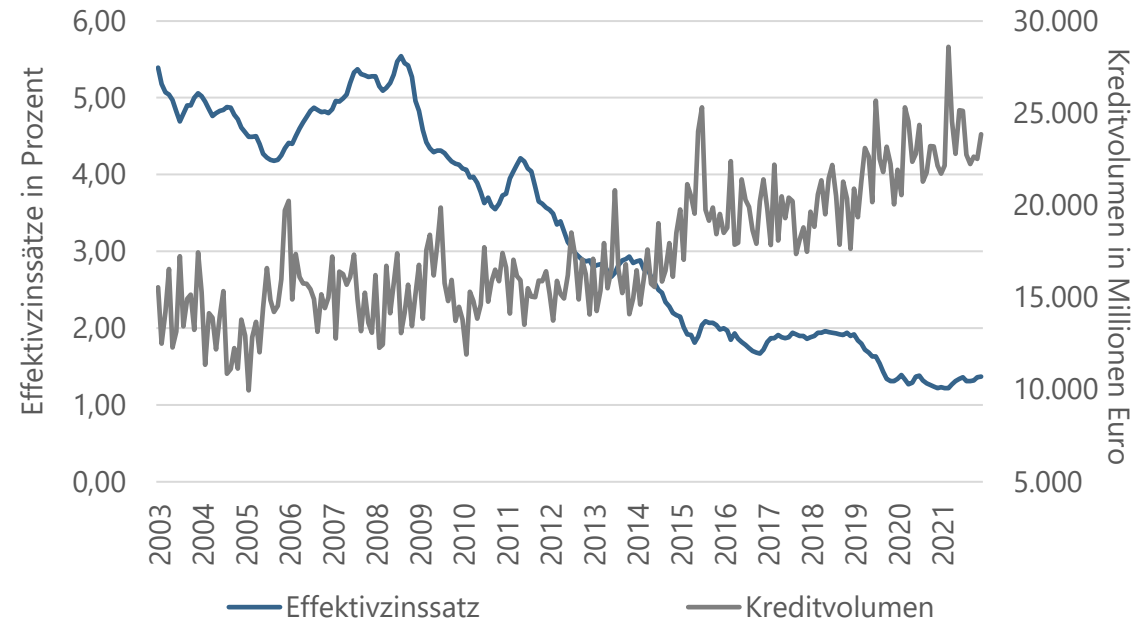


Abb. 13: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2021 Quelle: Deutsche Bundesbank



Abb. 14: Sollzinssätze für Immobilienkredite 06/2017 bis 05/2022 Quelle: Interhyp

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

☐ Zum Vergleich: Ein durchschnittlicher Mieterhaushalt verfügt in Neustrelitz über ein Nettoeinkommen von etwa 2.420 Euro pro Monat. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte, welche die eigene Immobilie realisieren können, schrumpfen wird. Gleichzeitig sind die Kaufpreise (noch) auf hohem Niveau.

»» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

☐ Gleichzeitig sind die Kosten für Baumaterialien und -leistungen mit der gestiegenen Wohnungsnachfrage und der Baukonjunktur in den letzten Jahren und vor allem in jüngerer Vergangenheit gestiegen.

☐ Eine Ursache liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 45,9 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+29,7 Punkte).

☐ Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neuen Anforderungen an den Wohnungsbau. Werden diese Aspekte ebenfalls berücksichtigt, dürfte die Teuerung noch deutlich höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

☐ Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Mieten und Kaufpreise. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert, bzw. ohne öffentliche Förderung unmöglich.

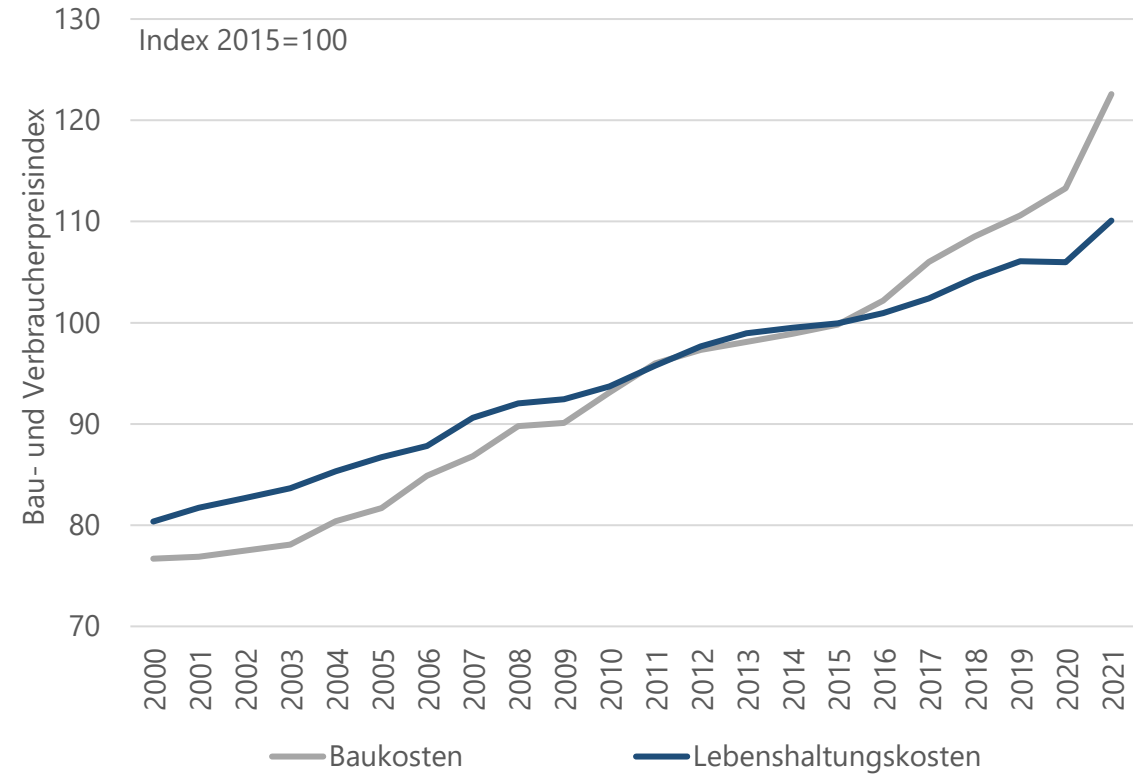


Abb. 15: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten

Quelle: DESTATIS

□ Das Wohnen ist ein zentraler Bereich, in dem die Bedingungen der Lebenssituation bestimmt und gestaltet werden. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden, das Schutz, Versorgung, Rückzug und Privatheit bietet. Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben oder auch der Freiraumnutzung und dem Sport.

»» Ausdifferenzierung der Nachfrage

□ Hinsichtlich der Nachfragegruppen auf den Wohnungsmärkten ist bereits seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung zu beobachten. Die Nachfrage differenziert sich entlang des sozialökonomischen Status wie auch angesichts zunehmend heterogener Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen, bezogen auf Werthaltungen und Wohnpräferenzen, weiter aus. Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen und viele Wohnwünsche blieben unbefriedigt. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

»» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

□ Die fortschreitende Individualisierung der Lebensführung und zunehmenden „gebrochenen/komplexen“ Lebensläufen (Patchworkfamilien, Berufsbiographien etc.) führen bei den Haushalten zu einem Wunsch zur Anpassung der Wohnsituation. Dem entgegen steht ein in Teilen dysfunktionaler (Umzugsketten funktionieren nicht) Wohnungsmarkt. Die Frage ist, wie bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler auf diese Entwicklungen reagieren können

(unter Berücksichtigung der hohen Kosten für die Herstellung und Modernisierung von Wohngebäuden). Bisher werden Wohnungen und Häuser meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an das Wohnen sind aber im Verlauf des Lebens großen Veränderungen unterworfen. Erfahrungen zeigen, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandorts werden meist abgelehnt. Ein potenzieller Ansatz ist daher, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen zu setzen. Wohnungen und Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass sie auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen einschließen. Wer heute ein Haus baut, sollte überlegen, wie das Haus später genutzt werden könnte. Um den lebensphasenbezogenen Ansprüchen stärker gerecht zu werden, könnten beispielsweise zusätzliche Versorgungsleitungen gelegt oder ein zusätzlicher Eingang für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit vorgesehen werden. Auch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit gewinnen mit dem demografischen Wandel an Bedeutung.

□ Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

»» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

□ Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts bspw. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Das würde bedeuten, dass Neustrelitz als Wohnstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine mehr oder weniger „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher einen zentralen, städtischen Wohnstandort präferieren, aber in Berlin/Neubrandenburg oder Rostock für sie zentrale Wohnbedürfnisse/-wünsche – vor allem die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können, als auch durch eine steigende Zahl von Haushalten, die bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradiertener Arbeitsformen das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

- Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vor gelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

- Als eine Reaktion auf die z. T. ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten, raumordnerischen Fehlentwicklungen und eines Angebotes infolge des Generationenwechsels wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

» Digitalisierung

- Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben. Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, interessante Nachbarschaft).
- Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.
- Unterstützt durch Digitalisierung verschwimmen die Grenzen zwischen Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Berufsleben. Dadurch entwickeln sich veränderte Ansprüche an den Wohnraum und es entstehen neue Wohnpräferenzen. Erste Studien zu Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf städtisches Wohnen weisen bspw. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).

» Serielles Bauen

- Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und

Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind insbesondere eine erhebliche Zeit- und Kostenreduktion.

- ❑ Witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen.
- ❑ Mithilfe von digitaler Vernetzung, Software und Automatisierung wird eine deutliche Verkürzung der Bauzeit vor Ort erreicht.
- ❑ Gebäude können früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.
- ❑ Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- ❑ Als Nachteil des seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Dennoch sind, auch im seriellen und modularen Bauen, heutzutage eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen vorhanden, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre deutlich unterscheidet.
- ❑ Die Potenziale für bezahlbares Wohnen durch serielles Bauen sind begrenzt. Die zentralen Probleme bei der Schaffung preisgünstigen Wohnraums sind die Verfügbarkeit von Bauland und steigende Bodenpreise.
- ❑ Die Handlungsoptionen der Städte und Gemeinden sind insgesamt begrenzt. Wesentlich ist, dass eine gewisse Offenheit gegenüber entsprechenden Konzepten besteht.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtig Daten sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelndenströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Neustrelitz.

» Dienstleistungsorientierter Arbeitsstandort

Neustrelitz ist ein wichtiger regionaler Arbeitsstandort mit einem Fokus auf Dienstleistungen und Tourismus. Die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ist eher gering. Zu den bedeutendsten Arbeitgebern zählen z. B.: DHL Paket-Zentrum, Bahnwerk, Behörden (Landesbesoldungsamt, Stadtverwaltung, Straßenbauamt, Ehrenamtsstiftung), Bundespolizei, DRK, Stadtwerke, Call-Center, Tourismus und Kultur.

» Positive Beschäftigungsentwicklung

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich in Neustrelitz wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg seit 2011 um 1.530 bzw. 18,7% auf 9.660 im Jahr 2021. Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im Nah- und Mittelbereich sowie über dem Durchschnitt des Landkreises und Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt hat ihre Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrum gesteigert.

Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Neustrelitz auch als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2021 von 6.700 auf 7.690 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 990 in der Stadt wohnenden Beschäftigten bzw. 14,8%. Diese Entwicklung fällt gegenüber den Vergleichsräumen überdurchschnittlich aus. Im Zuge dessen stieg der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 65- Jährige) auf 61,9%.

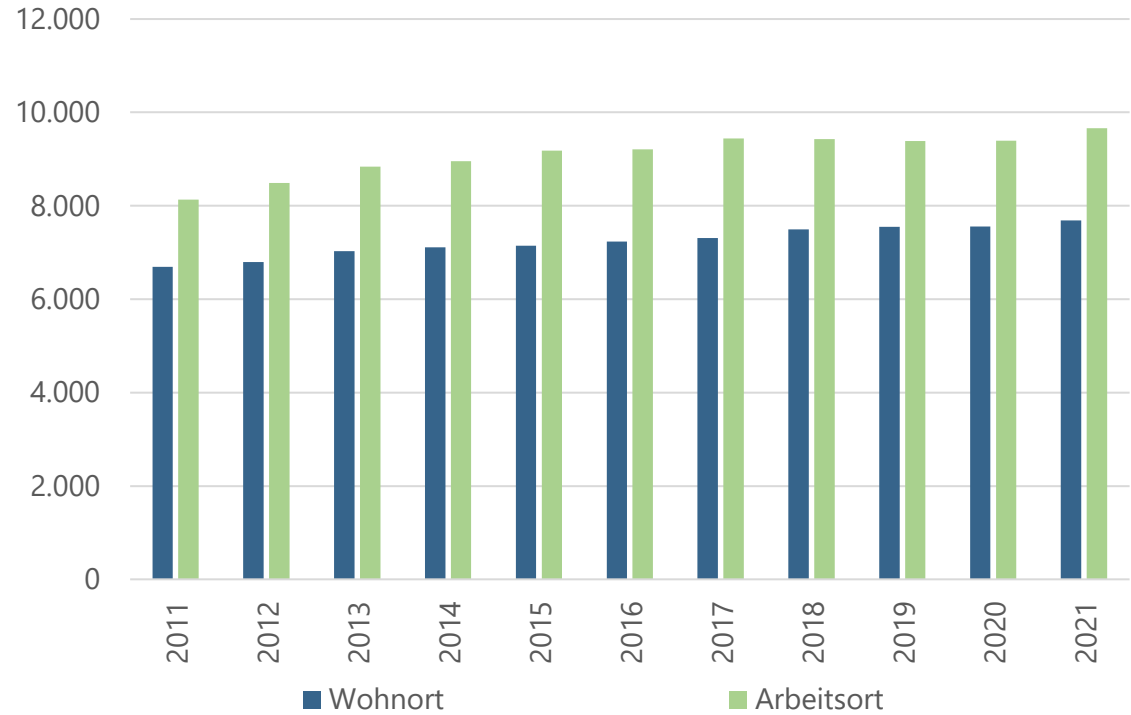


Abb. 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Neustrelitz 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

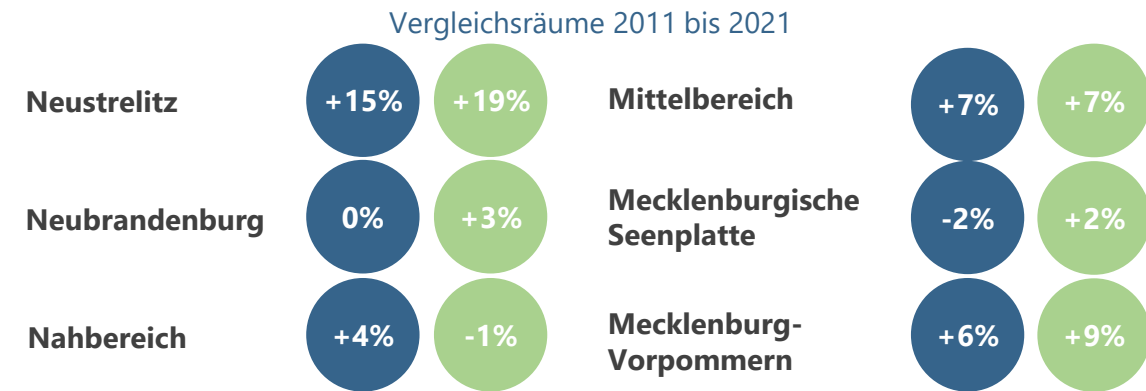


Abb. 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» 9 % der Neustrelitzer*innen gehen geringfügiger Beschäftigung nach

- Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor. Am Arbeitsort Neustrelitz gibt es insgesamt rund 1.310 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 880 im Haupterwerb (2021). In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind etwa 8,3 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig entlohnt.
- Die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse ist in den vergangenen Jahren erheblich zurückgegangen. 2011 waren es noch 430 Arbeitsverhältnisse im Haupterwerb mehr. Der Rückgang zwischen 2011 und 2021 lag bei 33,0 %. In der Tendenz ist ein Rückgang bei der Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse (-150 bzw. -9,7 % seit 2005) festzustellen. Demgegenüber war die Beschäftigung im Nebenerwerb weitgehend stabil (-20 bzw. -4,5 %).
- Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Bewohner*innen von Neustrelitz zu beobachten. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb mit Wohnsitz in Neustrelitz lag 2021 bei 730 Personen. Das entspricht etwa 8,7 % aller Beschäftigungsverhältnisse von Neustrelitzer*innen. Deren Anzahl ist seit 2011 um 270 Arbeitsplätze bzw. um 26,7 % zurückgegangen.
- Im Nebenerwerb ist ein leichter Zuwachs zu verzeichnen (+30 bzw. 9,9 %). Insgesamt gibt es 360 dieser Arbeitsverhältnisse. Das sind ca. 4,2 % der Einwohner*innen im Erwerbsalter und eine potenzielle Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum.

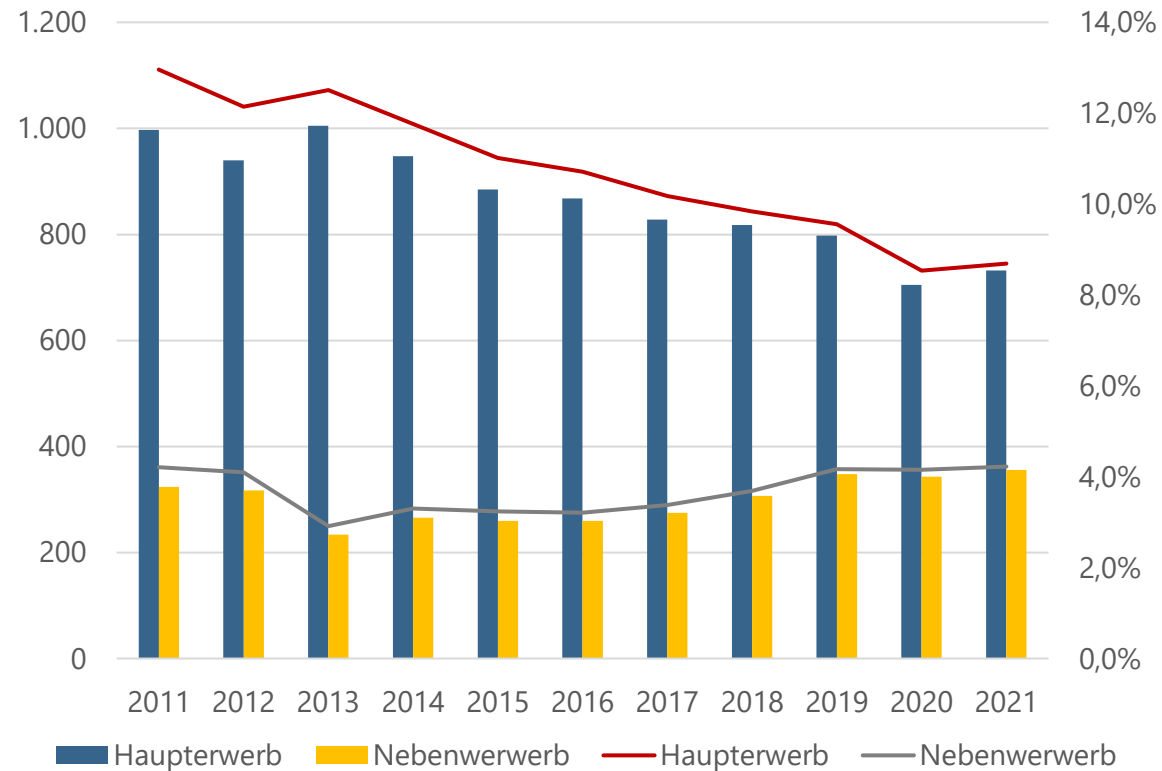


Abb. 18: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Neustrelitz 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Steigendes Pendelaufkommen – Hohe Arbeitsplatzzentralität

- Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Neustrelitz nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung der Residenzstadt als Wohnstandort ist eine Zunahme der Pendelndenbewegungen verbunden.
- Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Neustrelitz sind dies etwa 4.840 Personen. Folglich sind etwa 50 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von in Neustrelitz wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die in Neustrelitz wohnen, haben wiederum knapp 63 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.
- Die Ursachen für das steigende Pendler*innenaufkommen sind vielfältig. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu Wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.
- Der Pendler*innenstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten 2021 ca. 4.820 Personen zur Arbeit nach Neustrelitz ein. Das sind ca. 790 Personen bzw. 19,4 % mehr als im Jahr 2011. Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten relativ betrachtet weniger stark gestiegen. Im Jahr 2021 pendelten 2.850 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2011 sind dies 250 Personen bzw. 9,5 % mehr.

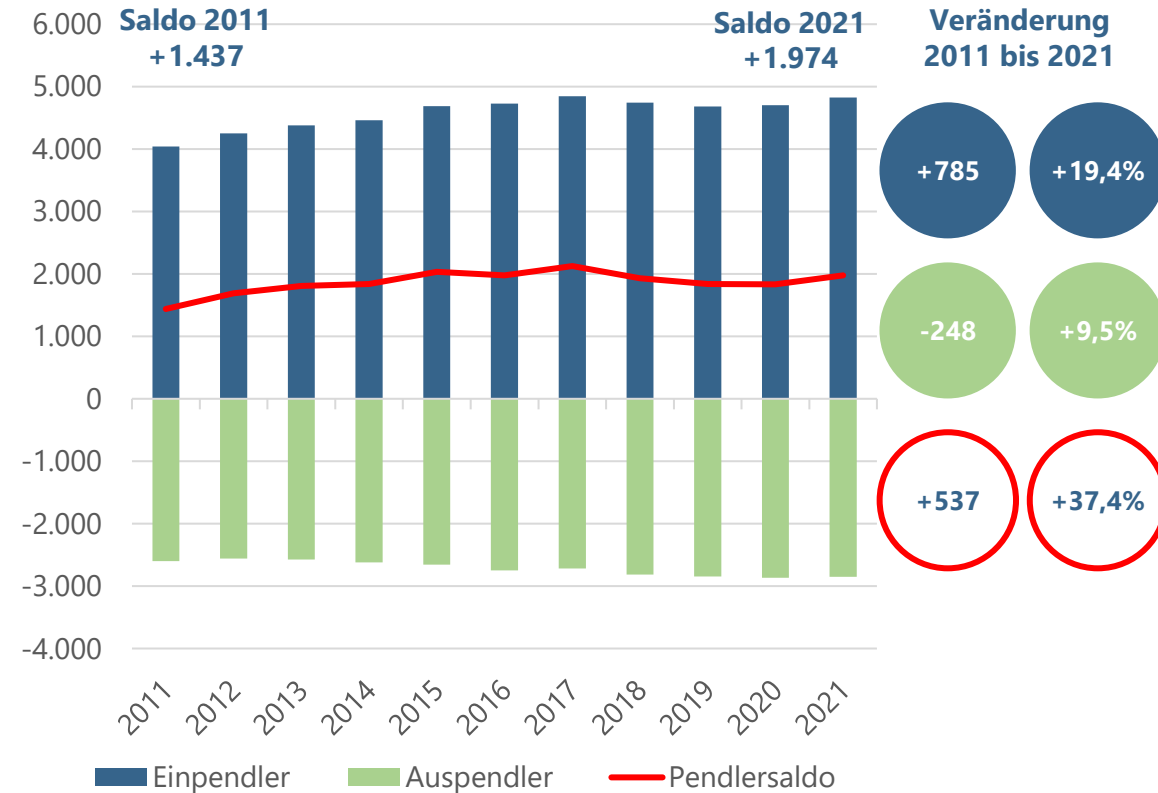


Abb. 19: Ein- und Auspendler Neustrelitz 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Nah- und Mittelbereich als Wohnstandort von Bedeutung

- Der bedeutendste Verflechtungsraum in Bezug auf Pendler*innen ist der Nah- und Mittelbereich. Die Zahl der Arbeitsplätze in den Kommunen des Nah- (ca. 480 SV-pflichtige Arbeitsplätze) und des Mittelbereichs (3.080 SV-pflichtige Arbeitsplätze) – konzentriert auf die drei Grundzentren – ist vergleichsweise gering.
- Daraus ergibt sich für das Umland insgesamt eine geringe Arbeitsplatzzentralität (Verhältnis von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Für das Mittelzentrum Neustrelitz liegt der Wert bei 1,24, was bedeutet, dass es mehr Arbeitsplätze als vor Ort wohnende Beschäftigte gibt. Für den Nahbereich beträgt die Arbeitsplatzzentralität lediglich 0,19. Im Mittelbereich, mit dem Schwerpunkt auf den Grundzentren Feldberger Seenlandschaft, Mirow und Wesenberg sowie in kleinerem Umfang auf Priepert und Wustrow, ist die Arbeitsplatzzentralität mit rund 0,63 etwas höher.
- Während – abgesehen von einzelnen Städten und Gemeinden mit lokaler Versorgungsfunktion mit Arbeitsplätzen – die Bedeutung als Arbeitsmarktstandort in den meisten Kommunen gering ist, übernehmen sie die Funktion als Wohnstandort mit engen arbeitsmarkt- und infrastrukturbezogenen Verflechtungen zu Neustrelitz. Von einzelnen Gemeinden im Mittelbereich abgesehen, die bei der Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Wohnort das Niveau des Kreises und Landes übertreffen, ist der Zuwachs, bezogen auf das Umland, insgesamt jedoch moderat.
- Mit der geringen Zahl von Arbeitsplätzen im Umland geht eine hohe Auspendler*innenquote einher. Für das Umland liegt der Anteil der Auspendler*innen an den Beschäftigten am Wohnort bei 93 %, im Mittelbereich beträgt er knapp 69 %. Deutlich wird, dass Neustrelitz für viele Auspendelnde aus dem Umland das wichtigste Ziel ist.

Stadt/Gemeinde	Beschäftigte (Wohnort)		Arbeitsplatz-zentralität	Anteil der Auspendler	
	2020	2011-2020		Beschäftigte am Wohnort	nach Neustrelitz
Neustrelitz	7.555	12,8%	1,24	37,9%	-
Blankensee	698	1,6%	0,24	90,7%	36,2%
Blumenholz	328	6,8%	0,21	97,0%	39,6%
Carpin	317	6,0%	0,19	94,6%	42,3%
Godendorf	81	8,0%	0,00	100,0%	56,8%
Hohenzieritz	188	-0,5%	0,00	94,7%	39,3%
Klein Vielen	264	5,2%	0,22	94,3%	37,8%
Kratzeburg	185	8,8%	0,49	84,3%	38,5%
Userin	257	0,4%	0,00	94,2%	55,4%
Wokuhl-Dabelow	200	1,5%	0,20	91,0%	46,7%
Nahbereich	2.518	3,6%	0,19	92,9%	41,5%
Mirow	1.367	-0,1%	0,67	65,3%	25,0%
Wesenberg	1.095	6,0%	0,60	74,2%	49,0%
Feldberger Seenlandschaft	1.548	4,3%	0,77	57,4%	25,5%
Grünow	105	15,4%	0,08	97,1%	36,3%
Möllenbeck	270	18,4%	0,16	94,4%	24,7%
Priepert	108	6,9%	0,64	87,0%	35,1%
Wustrow	265	12,3%	0,54	78,5%	23,6%
Schwarz	132	-5,0%	0,36	90,9%	17,5%
Mittelbereich	4.890	4,5%	0,63	68,9%	31,1%
Stadt-Umland-Raum	14.963	8,4%	0,87	57,3%	35,4%

Abb. 20: Beschäftigung und Pendelndenverflechtungen in Neustrelitz dem Nah- und Mittelbereich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Enge PendelInnenverflechtungen mit dem Umland

- Die Abbildung 20 stellt die Verflechtungsintensität zwischen Neustrelitz und anderen Kommunen der Region dar (Anteil der Einpendelnden nach Neustrelitz an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Deutlich wird, dass aus den umliegenden Kommunen – wie beispielsweise Carpin, Godendorf, Userin und Wokuhl-Dabelow – mehr als 40 % und zum Teil mehr als 50 % der Beschäftigten nach Neustrelitz einpendeln.
- Die Einpendler*innen nach Neustrelitz kommen mehrheitlich aus dem Umland. Aus dem Nahbereich kommen 970 Einpendler*innen bzw. 20 % aller nach Neustrelitz Einpendelnden. Weitere 1.050 Personen bzw. 22 % der Einpendler*innen kommen aus dem Mittelbereich. Die zahlenmäßig bedeutendsten Einpendelstandorte sind Neubrandenburg (530 Personen), Wesenberg (398), Blankensee (229), Feldberger Seenlandschaft (226) und Mirow (223).
- Demgegenüber pendeln 4 % der Auspendler*innen aus Neustrelitz (100) in den Nahbereich und 9 % in den Mittelbereich (264). Die wichtigsten Ziele sind Neubrandenburg (1.024), Berlin (245), Wesenberg (121), Waren (Müritz) (104), Mirow (76) und Rostock (64).
- Neustrelitz weist im Saldo die höchsten Einpendelüberschüsse gegenüber Wesenberg (277), Blankensee (214), Feldberger Seenlandschaft (171), Mirow (147) und Carpin (127) auf. Auspendelüberschüsse aus Neustrelitz bestehen hingegen mit größeren Arbeitsplatzzentren wie Neubrandenburg (-494), Berlin (-163), Hamburg (-58), Schwerin (-37) und Rostock (-36).

»» Potenzial und Chance für Neustrelitz

- Die Pendelbewegungen können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auspendler*innen aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und

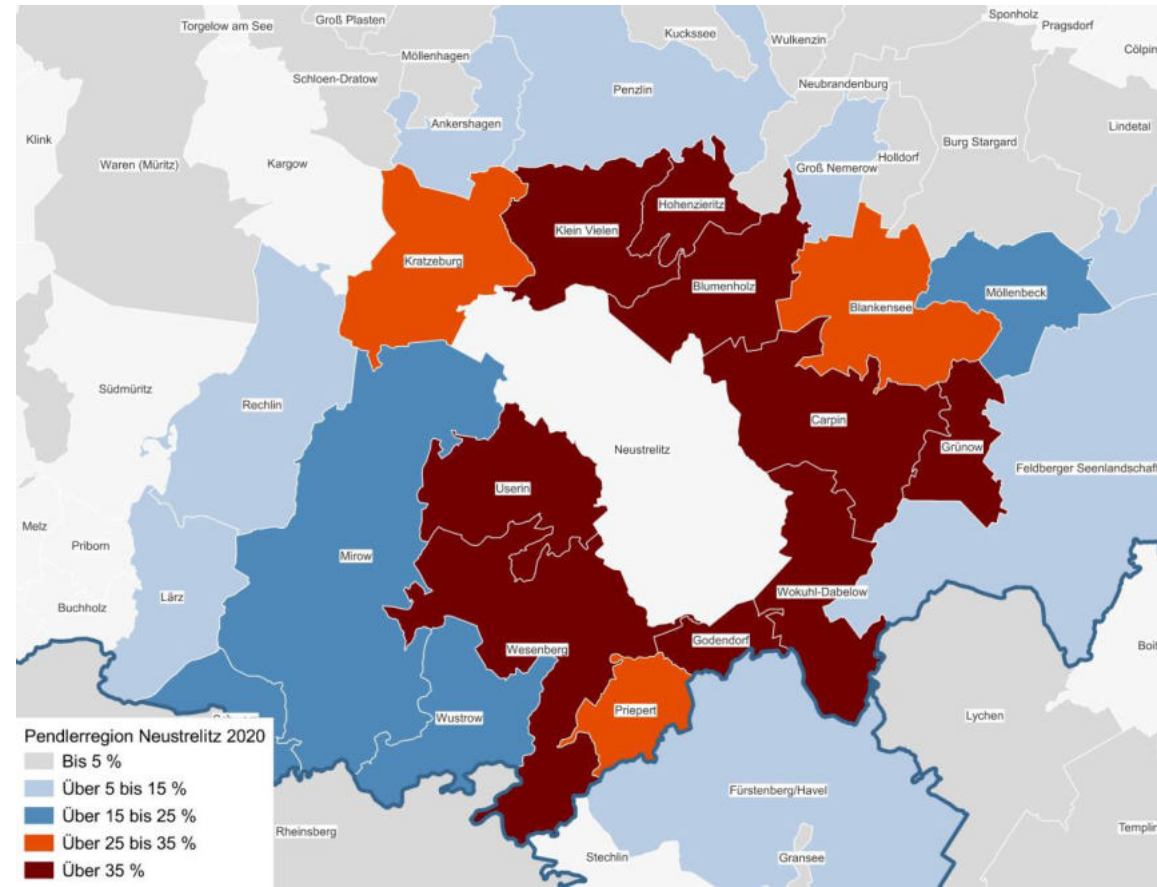


Abb. 21: Pendelverflechtungen / Wohnungsmarktregion 2020 (Anteil Quelle: Bundesagentur für Arbeit von Einpendler*innen nach Neustrelitz an Beschäftigten am Wohnort)

der Wohnungsmarkt dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe sind eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen

- Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze und Beschäftigungsverhältnisse auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) in der Residenzstadt geführt. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung und verstärkt durch das Wegfallen einer bedeutenden Zahl von Arbeitsplätzen nach der Wiedervereinigung lag die Zahl der Arbeitslosen bis Mitte der 2000er Jahre auf einem hohen Niveau. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen. In jüngerer Vergangenheit hat der Zuwachs an Arbeitsplätzen die Entwicklung begünstigt.
- Im Jahr 2021 waren im Jahresdurchschnitt in Neustrelitz 890 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Rückgang um 790 Personen (2011=1.680) bzw. 47%. Der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (zwischen 18 und 64 Jahren) ist zwischen 2011 und 2021 von 13,5% auf 7,7% zurückgegangen.

»» Höhere Arbeitslosigkeit im regionalen Vergleich

- Gegenüber den betrachteten Vergleichsräumen ist die Arbeitslosigkeit in Neustrelitz etwas höher. Niedrigere Quoten sind insbesondere im Nah- und Mittelbereich sowie im Landkreis und Land zu verzeichnen. Dies ist jedoch keine Besonderheit, i. d. R. ist der Anteil von Arbeitslosen im städtische Kontext höher (wesentlicher Hintergrund sind Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsmarktstruktur: Mietwohnraum/Wohneigentum in Verbindung mit der Notwendigkeit höherer bzw. niedrigerer Einkommen). Demgegenüber ist der Anteil der Arbeitslosen in Neubau Brandenburg höher als in Neustrelitz.

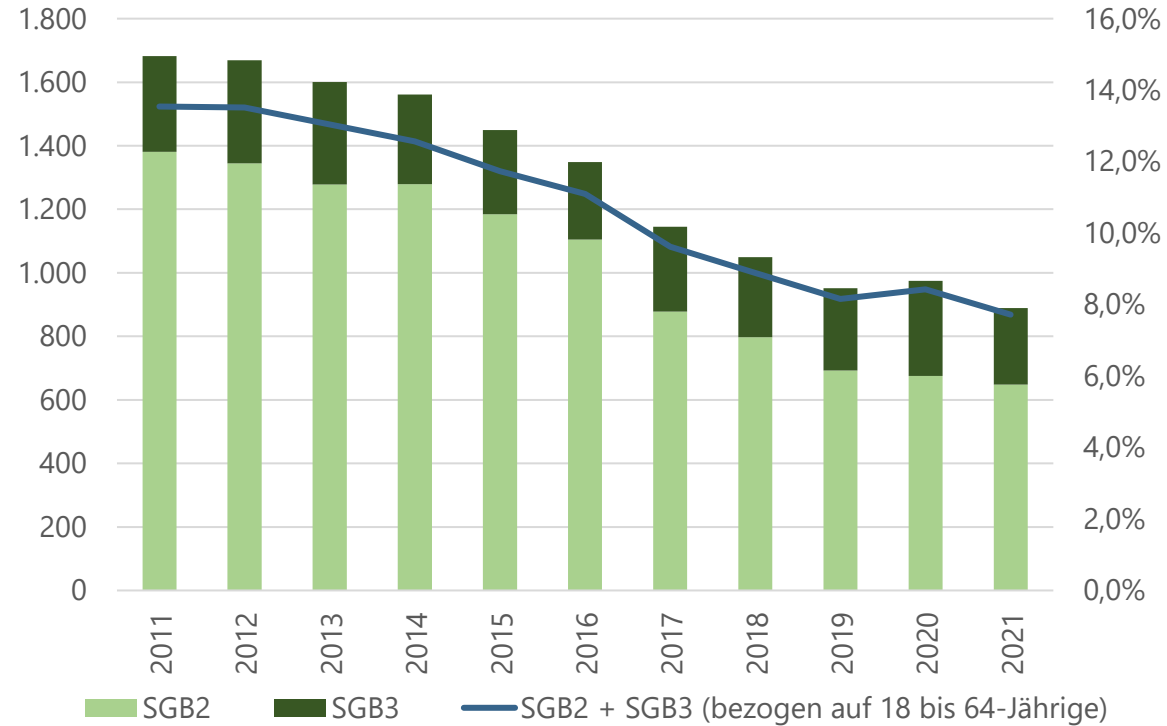


Abb. 22: Arbeitslosigkeit Neustrelitz 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

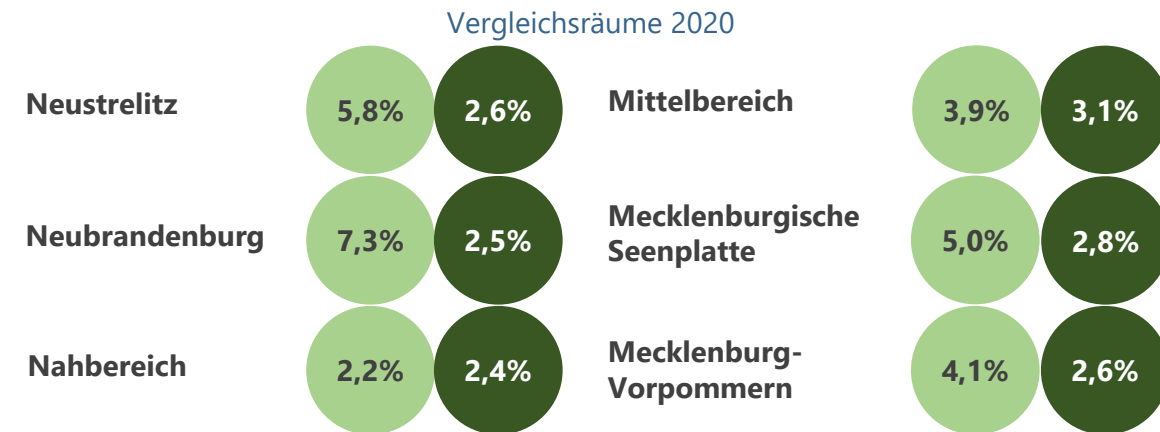


Abb. 23: Arbeitslosigkeit im regionalen Vergleich 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

□ Für die kleinräumige Ebene (Stadtteile und Teilräume) von Neustrelitz liegen keine offiziellen Daten zur Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbeziehenden vor. Anhaltspunkte zu soziostrukturellen Unterschieden innerhalb des Stadtgebietes liefert jedoch die Haushaltsbefragung.

»» Konzentration Leistungsbeziehender in Kiefernheide und Strelitz-Alt

□ Insgesamt konnte für Neustrelitz ein Anteil von Haushalten mit Leistungsbeziehenden an allen Haushalten von 8 % festgestellt werden. Dies deckt sich etwa mit dem Anteil der Arbeitslosen. Kleinräumig ergibt sich ein heterogenes Bild. Festzustellen ist, dass der Anteil Transferleistungsbeziehender in den stärker einzelfamilienhausgeprägten Teilräumen (z. B. Kiefernheide Süd, Dichterviertel, Kalkhorst, Woldegker Chaussee) niedriger als der städtische Durchschnitt ist.

□ Umgekehrt sind höhere Anteile in den von stärker durch den DDR-Geschosswohnungsbau dominierten Teilräumen zu beobachten. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil, der auch durch einen entsprechenden Rücklauf (26 %) untersetzt ist, lässt sich insbesondere in Kiefernheide/Plattenbaugebiet (19 %) und Strelitz-Alt (15 %) feststellen. Insbesondere bei erstgenanntem bestehen gewisse soziostrukturelle und städtebauliche Problemlagen, denen mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld begegnet wurde. Die Anstrengungen und Erfolge der Beteiligten sind beachtlich. Dennoch bleiben beide Teilräume Stadtbereiche mit besonderem Beobachtungs- und Handlungsbedarf.

Stadtteil/Teilraum	ÄQ-Einkommen netto p. m.*	Transferleistungsbeziehende	Anteil Niedrig-einkommensbeziehende
Innenstadt	2.024 €	6%	29%
Innenstadt Nord	1.987 €	6%	32%
Sanierungsgebiet	2.019 €	6%	28%
Innenstadt Süd	2.309 €	13%	33%
Kiefernheide	1.787 €	10%	33%
Kiefernheide Nord	-	-	-
Kiefernheide Süd	2.247 €	0%	7%
Kiefernheide/Dichterviertel	1.923 €	3%	19%
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	1.548 €	19%	50%
Strelitz-Alt	2.121 €	7%	22%
Strelitz-Alt	1.951 €	15%	36%
Strelitz-Alt/Kalkhorst	2.336 €	0%	8%
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	2.260 €	0%	9%
Zierke	1.965 €	16%	30%
Fürstensee**	2.115 €	17%	25%
Klein Trebbow	2.258 €	9%	10%
Gesamtstadt	1.975 €	8%	29%

Abb. 24: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren

Quelle: Haushaltsbefragung

* Das Äquivalenzeinkommen wird vor allem für die Berechnung von Einkommensverteilung, Einkommensungleichheit und Armut verwendet. Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten (z. B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).

** N<5

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

Die Kaufkraft* und das Haushaltseinkommen stellen weitere wichtige soziostrukturelle Indikatoren dar, die unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben.

Unterdurchschnittliche Kaufkraft – Positive Dynamik

Im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch die Kaufkraft in der Residenzstadt zugenommen. Aktuell liegt sie bei rund 38.240 Euro pro Haushalt pro Jahr (Index=80). Damit haben die Neustrelitzer*innen im Vergleich zum Nah- (84), Mittelbereich (81), Kreis (82) und Land (83) eine etwas niedrigere Kaufkraft. Gegenüber der Bundesrepublik (100) gibt es weiterhin erhebliche Unterschiede.

Seit dem Jahr 2017 ist ein Zuwachs um rund 3.660 Euro pro Jahr zu verzeichnen, was einem Anstieg um 10,6 % entspricht. Damit ist gegenüber dem Kreis- (+8,4 %), Landes- (+10,4 %) und Bundesdurchschnitt (+5,8 %) eine gewisse Annäherung erkennbar. Der Nah- (+10,6 %) und Mittelbereich (+12,1 %) von Neustrelitz verzeichneten demgegenüber höhere Kaufkraftzuwächse.

Einkommensunterschiede zwischen Haushaltstypen und Stadtteilen

Im Zuge der Befragung gaben die Haushalte an, über ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.821 Euro pro Monat zu verfügen. Bei Haushalten mit Wohneigentum (3.599 Euro) ist das Einkommen höher als bei Mieter*innen (2.419 Euro). Um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Haushaltstypen und Teilräumen zu erreichen, wurde zudem das Äquivalenzeinkommen genutzt. Dieses liegt bei 1.975 Euro für alle Haushalte. Große Unterschiede gibt es zwischen Mietenden (1.797 Euro) und Eigentümer*innen (2.315 Euro) sowie zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen. So verfügen gerade kleinere Haushalte (jüngere Singles), Alleinerziehende und Senior*innen über eher unterdurchschnittliche Einkommen. Analog zu Leistungsbeziehenden (vgl. Abb. 24) gibt es zwischen den Stadtteilen und Teilräumen ein Einkommensgefälle.

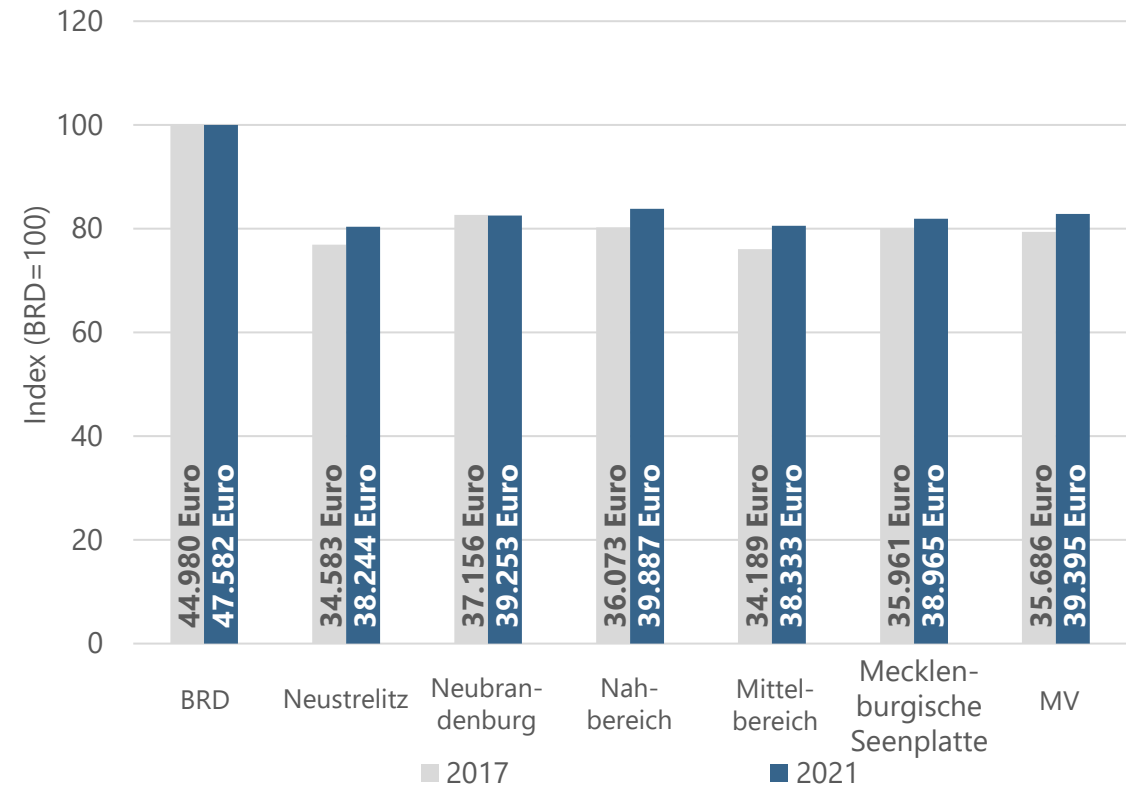


Abb. 25: Kaufkraft pro Haushalt 2017 und 2021 im regionalen Vergleich

Quelle: GfK

* Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

2.6 Zwischenfazit – Rahmenbedingungen

Lage, Anbindung, Bedeutung, Stadt- und Infrastruktur

- » Situiert im Süden Mecklenburg-Vorpommerns im ländlichen Raum und in peripherer Lage zu Großstädten und Ballungsräumen
- » Landes-/regionalplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit einem Nah- (9 Gemeinden) und Mittelbereich (8 Kommunen) mit gut 40.000 Einwohner*innen – Zugehörigkeit zum Oberbereich des Oberzentrums Neubrandenburg (ca. 30 km)
- » Gute lokale und regionale MIV-Verbindung über Bundesstraßen - Relativ große Distanz zu den nächstgelegenen Autobahnen
- » Sehr gute regionale und überregionale Bahnanbindung in Nord-Süd-Richtung (Rostock und Berlin) mit gut einstündigen Distanzen
- » Fläche gut 138 km² - Attraktive landschaftliche und naturräumliche Prägung des Stadtgebietes – Geringe Einwohner*innendichte - 10 % der Fläche siedlungsstrukturell überformt, 3,9 % sind wohnbaulich relevant – Aufgrund mehrere ursprünglicher „Siedlungskerne“ langgestreckte Siedlungsstruktur
- » 6 Stadtteile, die drei größten Innenstadt (stadtbildprägender Raum, Trägerin wesentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge), mit regionaler Bedeutung für Wohnen und Versorgung, sowie Strelitz-Alt und Kiefernheide mit Charakter von Ortsteilzentren, mit basisinfrastruktureller Ausstattung - Zierke, nördlich der Innenstadt mit Funktion als (heterogener) Wohnstandort - Klein Trebbow und Fürstensee sind mit der Stadt siedlungsstrukturell nicht verknüpft und liegen in peripherer Lage zum Kernsiedlungsraum

Übergeordnete Rahmenbedingungen

- » Günstiges Zinsniveau für Wohnungsbaukredite als Treiber der hohen Nachfrage nach Wohneigentum
- » Wandel des Zinsumfeldes als Risikofaktor für Finanzierungen und die Dämpfung der Nachfrage im Einfamilienhaussegment

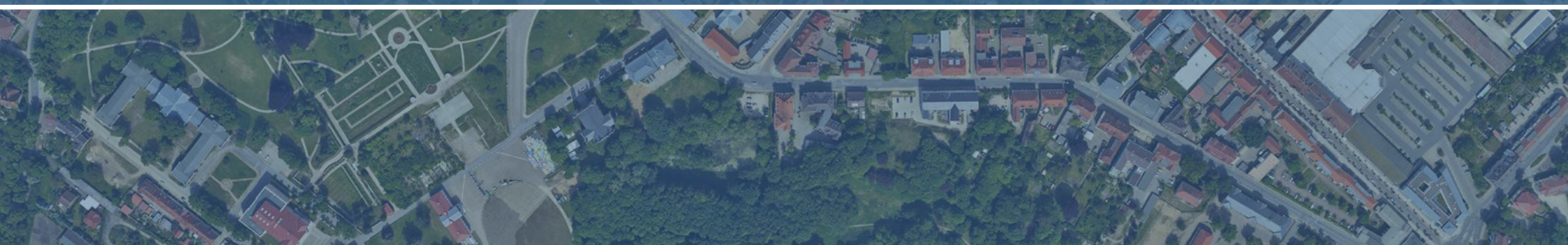
- » Steigende Kosten für Bauleistungen erschweren die Erstellung tragbaren Wohnraums für private und institutionelle Bauherren
- » Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Wohnungsnachfrage – Bedarf an flexiblen Gebäude- und Wohnungstypen
- » (Ggf. nachhaltige) Veränderung des Wohnverhaltens und von Arbeitsformen bietet im Zusammenhang mit Digitalisierung und einer guten Verkehrsverbindung Potenzial für den ländlichen Raum
- » Stärkerer Fokus auf innerstädtischem und urbanem Wohnen aufgrund der Nähe zu Arbeit und Infrastruktur – Steigende Ansprüche an Ausstattung und Wunsch nach höherwertigem Wohnraum
- » Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil ungedeckter segmentspezifischer Bedarfe

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

- » Wichtiger regionaler Arbeitsstandort - Hohe Arbeitsplatzzentralität
- » Dynamische Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze über Kreis- und Landesdurchschnitt - Wachsende Bedeutung als Wohnstandort SV-Beschäftigter über Kreis- und Landesdurchschnitt - Eher niedriger und schrumpfender Anteil geringfügiger Beschäftigung
- » Zahl der Einpendler*innen steigt - Zuwachs der Auspendler*innen zu überregionalen Arbeitsmärkten - Enge arbeitsplatz-/infrastrukturbezogene Verflechtungen, v. a. mit Nah-/Mittelbereich
- » Nah-/Mittelbereich überwiegend mit Funktion als Wohnstandort
- » Sinkende Arbeitslosenzahlen, die im regionalen Vergleich noch relativ hoch sind
- » Soziostrukturelle Unterschiede im Stadtgebiet – Leichte Polarisierungstendenzen (Sanierungsgebiet, Kiefernheide/Plattenbaugebiet)
- » Unterdurchschnittliche Einkommen und Kaufkraft im landes- und bundesweiten Vergleich – positive Entwicklung der Kaufkraft mit gewissen Annäherungstendenzen



3 Demografie und Wohnungsnachfrage



3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für die Residenzstadt Neustrelitz erfolgt vor allem anhand von Daten des kommunalen Einwohner*innenmeldewesens, die durch Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern (StatA MV) ergänzt werden.

» Schumpfung seit der Wiedervereinigung – 1990 bis 2020: -24,2 %

Seit 1990 war Neustrelitz – analog zu vielen ostdeutschen Kommunen – mit erheblicher Abwanderung konfrontiert. 1990 lebten nach Angaben des Statistischen Landesamtes 26.590 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Bis zur Jahrtausendwende sank diese Zahl auf 23.330. Das entspricht einem Rückgang um 3.250 Einwohner*innen bzw. um 12,2 %. Der Trend setzt sich im folgenden Jahrzehnt in gedämpfter Form fort. 2010 hatte Neustrelitz 21.210 Einwohner*innen (6,7 % weniger als 2000). Ende des Jahres 2020 wurden 20.150 Personen registriert. Gegenüber 1990 liegt der Rückgang bei 24,2 % bzw. bei 6.440 Personen.

Der „Aderlass“ junger Einwohner*innen in Verbindung mit dem demografischen und gesellschaftlichen Strukturwandel hat bis heute eine nachhaltige Wirkung auf die Neustrelitzer Stadtentwicklung sowie qualitativ und quantitativ auf den Wohnungsmarkt.

» Stabilisierung in der jüngeren Vergangenheit – 2014 bis 2021: -1,2 %

Nach Angaben des kommunalen Meldewesens lebten Ende 2021 20.630 Personen mit Hauptwohnsitz in Neustrelitz. Zudem waren gut 940 Personen mit einem Nebenwohnsitz angemeldet.

Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2021 setzte sich der Schumpfungstrend fort. Der Rückgang liegt bei knapp 250 Personen bzw. ca. 1,2 %. Im Vergleich mit den letzten Jahrzehnten ist somit eine leichte Stabilisierung erkennbar. Die Zahl der Nebenwohnsitze ist im Betrachtungszeitraum leicht rückläufig (-32 Personen; -3,3 %).

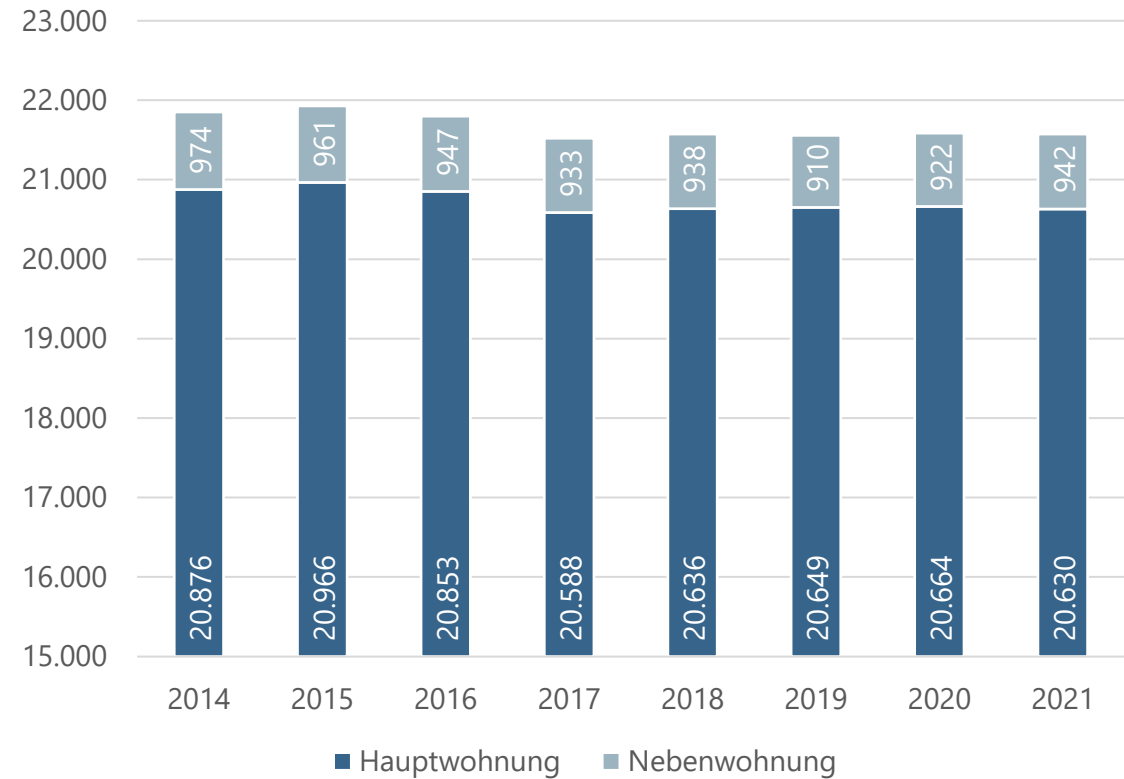


Abb. 26: Einwohner*innenentwicklung von Neustrelitz 2014 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Für die Einordnung im regionalen Kontext wurden Vergleichsdaten des StatA MV für 2011 bis 2020 hinzugezogen. Danach lebten 2020 20.150 Einwohner*innen in Neustrelitz; seit 2011 ging die Einwohner*innenzahl um 180 Personen bzw. um 0,9 % zurück.
- »» **Nahbereich mit 6.350 und Mittelbereich mit 13.810 Einwohner*innen**
- In den neun Gemeinden des Nahbereichs um Neustrelitz leben 2020 6.350 Personen, in den acht Städten und Gemeinden des Mittelbereichs sind es 14.210 Einwohner*innen. Inklusive des Mittelzentrums Neustrelitz umfasst der Nahbereich 26.510 und der Mittelbereich 40.310 Einwohner*innen.
- »» **Stärkere Schrumpfung im Umland – Mittel-/Oberzentren stabiler**
- Sowohl im Nah- (-260 Personen bzw. -3,9%) als auch im Mittelbereich (410 Personen bzw. -2,8%) sind zwischen 2011 und 2020 stärkere Schrumpfungstendenzen als im Mittelzentrum Neustrelitz erkennbar. Auf kommunaler Ebene ist die Entwicklung sehr heterogen. Im Nahbereich schrumpften beispielsweise Klein Vielen (-10%), Hohenzieritz (-8%), Godendorf (-5%), Carpin (-5%) und Kratzeburg (-4%) überdurchschnittlich stark. Im Mittelbereich galt dies für das Grundzentrum Mirow (-7%) und Grünow (-6%). Demgegenüber waren in den kleineren Gemeinden Userin (+3%), Wustrow (+2%) und Möllenbeck (+1%) positive Trends erkennbar. Die Entwicklung der beiden Grundzentren Wesenberg (-1%) und Feldberger Seenlandschaft (-2%) bewegte sich auf bzw. leicht unter dem Neustrelitzer Niveau. Für Neustrelitz ist im Vergleich zum Verflechtungsraum eine stabilere Entwicklung festzustellen. Dies gilt auch im Vergleich zum Kreis Mecklenburgische Seenplatte (-3,2%).
- Das Oberzentrum Neubrandenburg (-1%) weist eine vergleichbare relative Entwicklung auf. Lediglich Waren (Müritz) ($\pm 0,0\%$) und das Land Mecklenburg-Vorpommern (+0,2%) haben sich von den betrachteten Vergleichsräumen positiver entwickelt.

Stadt/Gemeinde	2011	2020	2011-2020 (absolut)	2011-2020 (relativ)
Neustrelitz	20.328	20.151	-177	-0,9%
Blankensee	1.692	1.636	-56	-3,3%
Blumenholz	793	773	-20	-2,5%
Carpin	887	844	-43	-4,8%
Godendorf	239	226	-13	-5,4%
Hohenzieritz	492	451	-41	-8,3%
Klein Vielen	692	620	-72	-10,4%
Kratzeburg	549	526	-23	-4,2%
Userin	666	688	22	3,3%
Wokuhl-Dabelow	605	590	-15	-2,5%
Nahbereich	6.615	6.354	-261	-3,9%
Mirow	4.190	3.883	-307	-7,3%
Wesenberg	3.074	3.057	-17	-0,6%
Feldberger Seenlandschaft	4.519	4.444	-75	-1,7%
Grünow	306	287	-19	-6,2%
Möllenbeck	713	721	8	1,1%
Priepert	320	317	-3	-0,9%
Wustrow	720	735	15	2,1%
Schwarz	369	362	-7	-1,9%
Mittelbereich	14.211	13.806	-405	-2,8%
Stadt-Umland-Raum	41.154	40.311	-843	-2,0%

Abb. 27: Einwohner*innenentwicklung in Neustrelitz dem Nah- und dem Mittelbereich 2011 bis 2020

Quelle: Statistisches Landesamt

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

□ Auf kleinräumiger Ebene – in den Stadtteilen und Teilräumen – ist sowohl die Einwohner*innenstruktur als auch die Entwicklung sehr heterogen.

» Bevölkerungsschwerpunkte Innenstadt, Kiefernheide und Strelitz-Alt

□ Die bevölkerungsstärksten Stadtteile sind die Innenstadt (40,9 % aller Einwohner*innen von Neustrelitz), Kiefernheide (29,8 %) und Strelitz-Alt (20,7 %). Auf Zierke (5,0 %) sowie die beiden ländlichen Stadtteile Fürstensee (1,4 %) und Klein Trebbow (1,0 %) entfällt nur ein kleiner Teil der Einwohner*innen der Residenzstadt. Etwa 1,2 % der Einwohner*innen sind keinem Gebiet zugeordnet. Diese beziehen sich auf Einzellagen oder kleinere Splittersiedlungen (z. B. Prälink).

» Kleinräumige Unterschiede – Neubau und Alterung zentrale Faktoren

□ Innerhalb des Stadtgebietes ist ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen bzw. Teilräumen zu beobachten. Auf die kleinräumige Entwicklung wirken zwei Faktoren. Wachstum kann sich dort niederschlagen, wo Wohnraum neu geschaffen oder reaktiviert wird. So hat sich die höhere Neubautätigkeit in der Innenstadt Süd (u. a. Zur Weißen Brücke) in einem Zuwachs niedergeschlagen. Demgegenüber war die Entwicklung im Sanierungsgebiet – trotz hoher Neubautätigkeit – eher moderat.

□ In Stadtbereichen mit einer moderaten bzw. geringen Neubautätigkeit und einer älteren Bevölkerung kommt es, einhergehend mit der Verkleinerung der Haushalte, zu einer abnehmenden Bewohner*innendichte und einem Bevölkerungsrückgang. Diese Gebiete werden mittelfristig einen Generationenwechsel vollziehen. Ein Beispiel ist etwa Kiefernheide Süd (u. a. Waldsiedlung, Kuschelberg, Fasanerie). In der Woldegker Chaussee wirken beide Faktoren zusammen. Ein bedeutender Teil der Einwohner*innen ist vor gut 20 Jahren eingezogen. Parallel entstehen durch Lückenschlüsse und die Verlängerung des Stargarder Rings zusätzliche Wohnungen.

Stadtteil/Teilraum	2014	2021	2014 bis 2021	
Innenstadt	8.354	8.433	79	+0,9%
Innenstadt Nord	2.308	2.303	-5	-0,2%
Sanierungsgebiet	5.364	5.396	32	+0,6%
Innenstadt Süd	682	734	52	+7,6%
Kiefernheide	6.573	6.143	-430	-6,5%
Kiefernheide Nord	53	72	19	+35,8%
Kiefernheide Süd	982	948	-34	-3,5%
Kiefernheide/Dichterviertel	1.886	1.831	-55	-2,9%
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	3.652	3.292	-360	-9,9%
Strelitz-Alt	4.137	4.262	125	+3,0%
Strelitz-Alt	2.376	2.420	44	+1,9%
Strelitz-Alt/Kalkhorst	701	760	59	+8,4%
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	1.060	1.082	22	+2,1%
Zierke	1.082	1.036	-46	-4,3%
Fürstensee	269	288	19	+7,1%
Klein Trebbow	199	213	14	+7,0%
keine Gebietszuordnung	262	255	-7	-2,7%
Gesamtstadt	20.876	20.630	-246	-1,2%

Abb. 28: Kleinräumige Einwohner*innenentwicklung Neustrelitz 2014 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

□ Eine deutliche Schrumpfung ist für Kiefernheide/Plattenbaugebiet festzustellen. Dort wirken die Alterung der Einwohner*innen mit einer geringeren Attraktivität (homogene Struktur, z. T. Leerstand, Sanierungsbedarf) zusammen. In den letzten Jahren wurden etagenweise Einheiten (u. a. Pablo-Neruda-Ring, Heinrich-Mann-Straße) zurückgebaut und Maßnahmen zur Aufwertung durchgeführt.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Ein weiterer Indikator zur Identifikation soziostruktureller Unterschiede zwischen Stadtteilen und Teilräumen, ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Dafür wurden auf Basis der Melderegisterdaten Personen abgebildet, die mindestens eine ausländische Staatsangehörigkeit haben.

» 3,2 % aller Einwohner*innen mit Migrationshintergrund

- Im Jahr 2021 haben 670 Einwohner*innen von Neustrelitz einen Migrationshintergrund. Das entspricht 3,2 % aller Bewohner*innen.
- Innerhalb des Betrachtungszeitraums hat die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund – u. a. auch im Rahmen des Flüchtlingszuzugs – zugenommen. 2014 waren in Neustrelitz knapp 390 Personen mit mindestens einer ausländischen Staatsbürgerschaft gemeldet. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg um 1,4 %-Punkte.
- Zum Vergleich: Der Anteil von Menschen ausländischer Herkunft liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt bei 12,7 %. Mecklenburg-Vorpommern ist mit 4,8 % das Bundesland mit der niedrigsten Quote.

» Höhere Quote im Sanierungsgebiet & Kiefernheide/Plattenbaugebiet

- Innerhalb des Stadtgebietes gibt es Unterschiede. Die ländlicheren bzw. durch Einfamilienhäuser geprägten Teilräume (z. B. Fürstensee, Kiefernheide Süd, Woldegker Chaussee) weisen einen unterdurchschnittlichen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund auf.
- Im Sanierungsgebiet, Kiefernheide/Plattenbaugebiet und Strelitz-Alt/Kalkhorst liegt der Anteil mit 4,0 bis 5,5 % etwas höher als im städtischen Durchschnitt. Für letztgenannten Teilraum ist die höhere Quote ausschließlich auf die Justizvollzugsanstalt zurückzuführen.
- Allen städtischen Teilräumen ist gemein, dass sich die Quoten sowohl im regionalen als auch im überregionalen Kontext auf einem moderaten Niveau bewegen.

Stadtteil/Teilraum	Anzahl Einwohner		Anteil an	
	2014	2021	2014	2021
Innenstadt	201	282	2,4%	3,3%
Innenstadt Nord	31	52	1,3%	2,3%
Sanierungsgebiet	162	217	3,0%	4,0%
Innenstadt Süd	8	13	1,2%	1,8%
Kiefernheide	131	232	2,0%	3,8%
Kiefernheide Nord	0	2	0,0%	2,8%
Kiefernheide Süd	4	11	0,4%	1,2%
Kiefernheide/Dichterviertel	10	38	0,5%	2,1%
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	117	181	3,2%	5,5%
Strelitz-Alt	41	114	1,0%	2,7%
Strelitz-Alt	35	53	1,5%	2,2%
Strelitz-Alt/Kalkhorst	0	34	0,0%	4,5%
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	6	27	0,6%	2,5%
Zierke	6	25	0,6%	2,4%
Fürstensee	3	4	1,1%	1,4%
Klein Trebbow	1	5	0,5%	2,3%
keine Gebietszuordnung	2	6	0,8%	2,4%
Gesamtstadt	385	668	1,8%	3,2%

Abb. 29: Kleinräumige Einwohner*innenentwicklung mit Migrationshintergrund 2014 bis 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Geburten und Sterbefälle

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (DDR und BRD von ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (1990: DDR 1,52; BRD 1,45). In den letzten drei Jahrzehnten bewegte sich die Geburtenziffer auf niedrigem Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten. Im Jahr 2020 lag die Fertilitätsrate in Mecklenburg-Vorpommern bei 1,49 Kindern pro Frau (BRD: 1,53 Kinder pro Frau).

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

- Analog zum deutschlandweiten Trend verzeichnet auch Neustrelitz konstant ein Geburtendefizit. Das bedeutet, in jedem einzelnen Jahr übersteigt die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten.
- Im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021 wurden in Neustrelitz 156 Kinder geboren. Gleichzeitig starben durchschnittlich 346 Neustrelitzer*innen pro Jahr. Im Durchschnitt verliert Neustrelitz 191 Einwohner*innen pro Jahr in Folge des Geburtendefizit. Das bedeutet, für eine stabile Bevölkerungsentwicklung müsste jährlich ein Wanderungsgewinn in dieser Größenordnung erreicht werden.

»» Sinkender Anteil von Neustrelitzer*innen im Familiengründungsalter

- Für die Zukunft ist – in Abhängigkeit von Zuzug – von einem weiteren Rückgang der absoluten Zahl der Geburten und einem Anstieg der Sterbefälle auszugehen. Einerseits werden die hohen Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht.

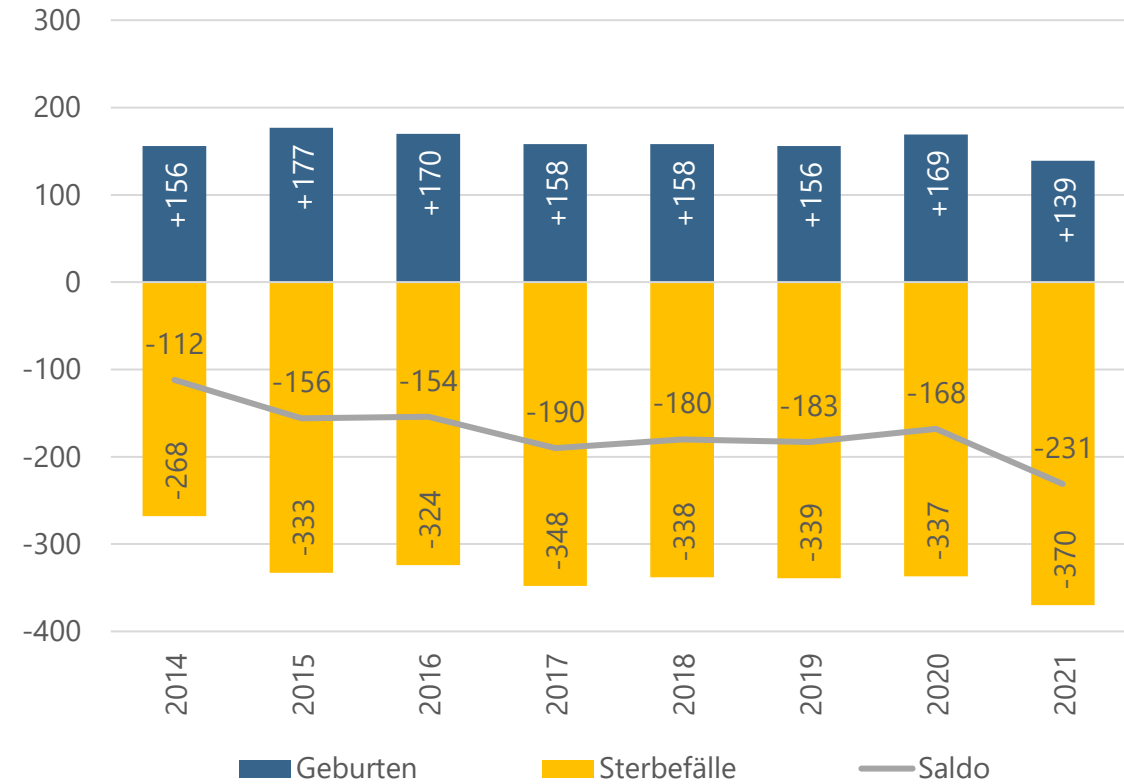


Abb. 30: Geburten und Sterbefälle Neustrelitz 2014 bis 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

Andererseits verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 50 Jahren liegt heute bei lediglich 32,2%. Vor acht Jahren waren es noch 580 Personen bzw. 2,3 %-Punkte mehr. Dieser Trend kann z. T. durch Zuzüge gedämpft werden. Insgesamt muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es erst längerfristig zu einer Konsolidierung auf deutlich niedrigerem Niveau kommen wird.

Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

Wanderungsgewinne in sieben der letzten acht Jahre

In Neustrelitz sind in den betrachteten Jahren 2014 bis 2021 merkliche Schwankungen bei den Wanderungsbewegungen zu beobachten. In sieben der letzten acht Jahre ist ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Die Jahre 2015 bis 2017 dürften merklich durch den Flüchtlingszuzug beeinflusst sein. Die Daten für die Jahre 2018 bis 2021 werden daher als am aussagekräftigsten eingeschätzt und werden im folgenden schwerpunktmäßig für die Betrachtung herangezogen.

Wanderungsgewinn 2018 bis 2020: Ø 136 Personen p. a.

In diesem Zeitraum sind durchschnittlich 985 Personen pro Jahr nach Neustrelitz zugezogen. Demgegenüber liegt die durchschnittliche jährliche Anzahl an Fortzügen bei 849 Personen. Im Betrachtungszeitraum ist somit ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungsgewinn von 136 Personen pro Jahr festzustellen.

Zuzüge können Geburtendefizit nicht kompensieren

In der quantitativen Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (+136 Personen p. a.) die Einwohner*innenverluste durch das Geburtendefizit (-191 Personen p. a.) dämpfen, jedoch nicht kompensieren konnten. In der Folge ist eine kontinuierliche Schrumpfung der Einwohner*innenzahlen zu verzeichnen.

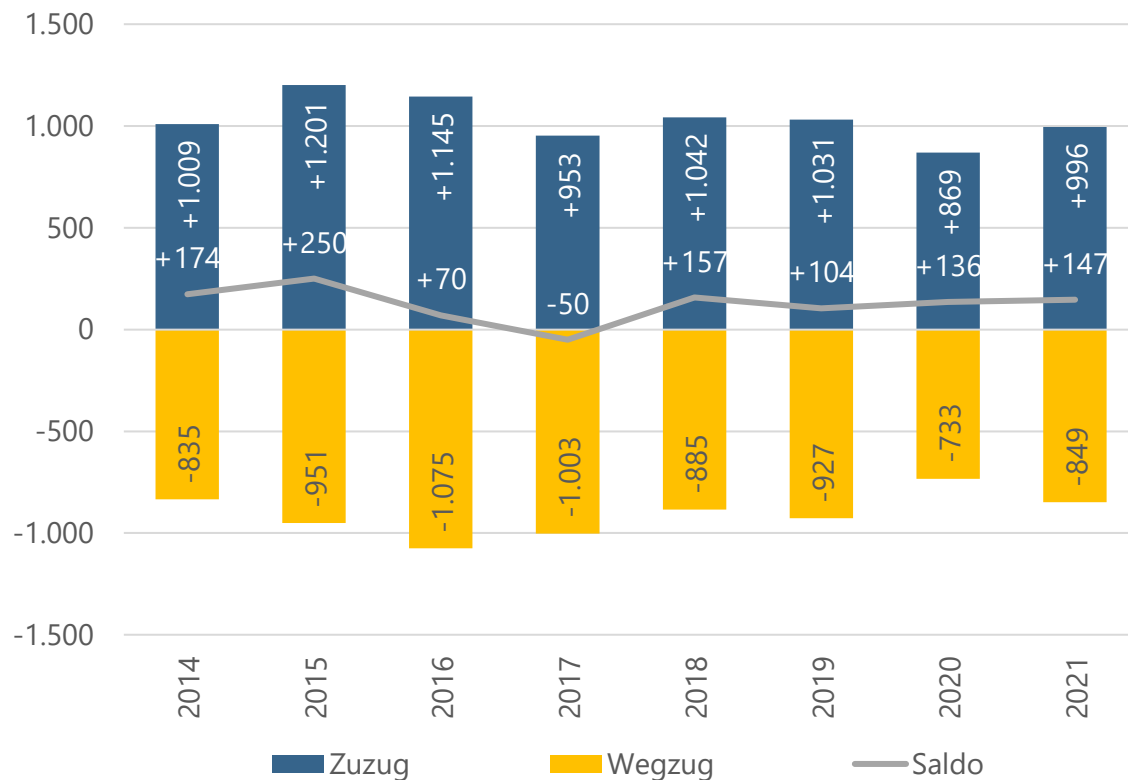


Abb. 31: Wanderungen Neustrelitz 2014 bis 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

□ Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von Neustrelitz für die Jahre 2018 bis 2021 gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen.

» Zuzugstendenz bei Paar- und Familienhaushalten

□ Festgestellt werden kann, dass Neustrelitz (schwerpunktmäßig in den Jahren 2018 und 2019; ggf. Dämpfung der Entwicklung infolge der Corona-Pandemie) vom Zuzug von Paar- und Familienhaushalten profitieren konnte. Darauf deuten die deutlichen Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie bei den 30- bis 50-Jährigen (Elterngeneration) hin.

» Ausbildungsbezogener Fortzug junger Erwachsener

□ Fortzugstendenzen gibt es demgegenüber fast ausschließlich bezogen auf junge Erwachsene (18- bis 24-Jährige). Für diese Altersgruppe sind ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Abwanderungen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorten charakteristisch.

□ Positiv gewertet werden kann, dass bei den 25- bis 30-Jährigen der negative Saldo niedriger ausfällt und damit zumindest in Teilen eine Rückkehr nach dem Ende der Ausbildung nahe liegt.

» Zuzüge der Generation 50+ und von Senior*innen

□ Mehr Zu- als Fortzüge sind bei Best-Agern (50- bis 64-Jährigen) festzustellen. Häufig beziehen sich diese auf (ehemalige) Hausbesitzer*innen, die in eine komfortable Stadtwohnung mit den infrastrukturellen Vorzügen eines städtischen Umfeldes ziehen. Ähnliche Tendenzen sind bei Senior*innen (65- bis 74-Jährige) und bei Hochbetagten (75 Jahre u. ä.) zu beobachten. Dies betrifft sowohl überregionale Zuziehende, die Neustrelitz als Altersruhesitz wählen, als auch Zuziehende aus dem Umland, welche die Nähe zu Angeboten der Daseinsvorsorge (medizinische, pflegerische Angebote) und städtischer Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeiten) suchen.

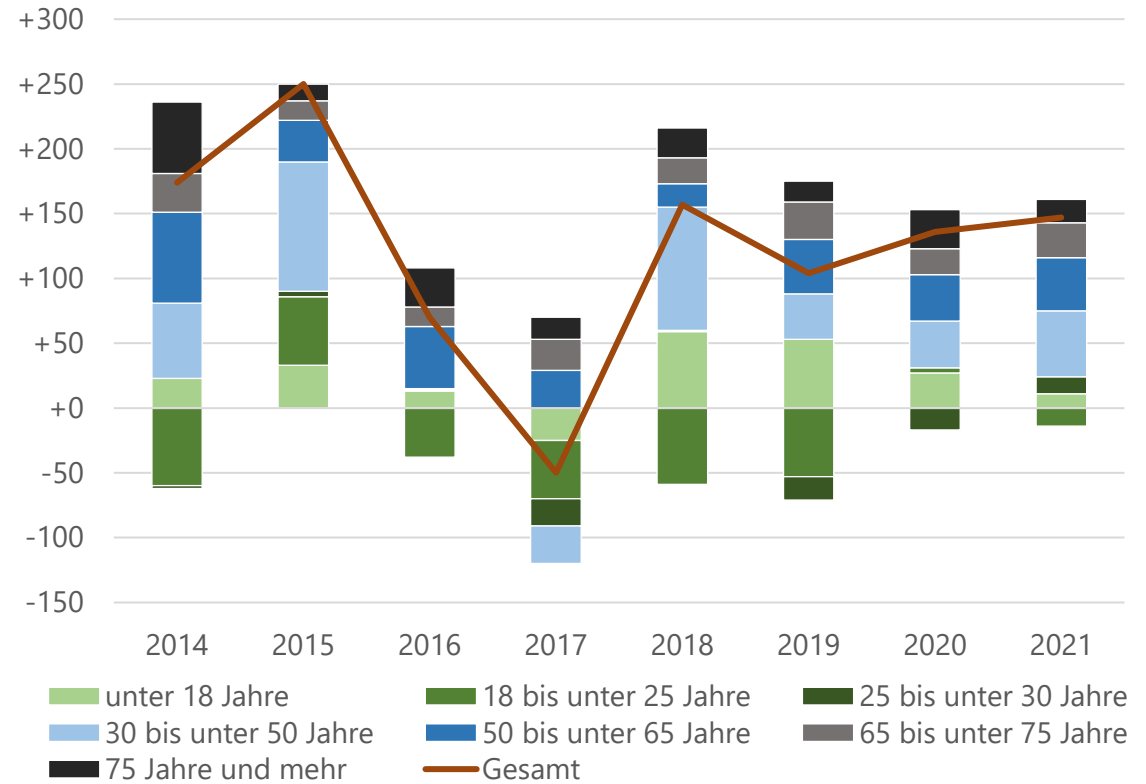


Abb. 32: Wanderungen Neustrelitz nach Altersgruppen 2014 bis 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

□ Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und dem Zielort. Dabei konnten folgende Muster herausgearbeitet werden:

» Fortzug von Familien in den Nahbereich – Ältere ziehen in die Stadt

□ Gegenüber dem Nah- und Mittelbereich sowie aus dem restlichen Kreisgebiet kann Neustrelitz insgesamt Einwohner*innen durch Zuzüge gewinnen. Diese entsprechen etwa 21 % der Wanderungsgewinne der letzten vier Jahre. Zu beobachten ist, dass Neustrelitz Familien- und Paarhaushalte an die Gemeinden des Nahbereichs verliert. Zum Teil liegt die Ursache in Anreizen zur Suburbanisation in den 1980er Jahren. Demgegenüber ziehen junge Erwachsene (i. d. R. ausbildungs- und arbeitsplatzbezogen) sowie Personen ab 50 Jahren und Senior*innen (Wohnen in der Stadt, Nähe zu Infrastrukturen) aus dem ländlichen Umland in die Stadt zu.

» Zuzüge von Familien und ab 50-Jährigen aus MV, Berlin und BB

□ Die größten Wanderungsgewinne verzeichnet Neustrelitz aus anderen Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern (außerhalb des Kreises) sowie aus Brandenburg und Berlin. Diese entsprechen 58 % des Wanderungssaldos. Für diese Teilräume sind größere Wanderungsüberschüsse bei Paar- und Familienhaushalte festzustellen. Zuzüge sind in den Altersgruppen ab 50 Jahren zu beobachten. Demgegenüber gibt es charakteristische Fortzugstendenzen bei den 18- bis 25-Jährigen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte (z. B. Berlin, Potsdam, Rostock, Greifswald).

» Gewinne durch Binnenfernwanderungen

□ Ähnliche Muster gibt es bei Binnenfernwanderungen innerhalb Deutschlands, die etwa 20 % der Wanderungsgewinne ausmachen. Jüngere ziehen ausbildungs-/arbeitsplatzbedingt eher fort, während Familien zuziehen. Dies gilt auch für ab 50-Jährige, die u. a. nach Neustrelitz zurückkehren oder die Stadt als Altersruhesitz suchen.

	Gesamt	u. 18 Jahre	18-25 Jahre	25-30 Jahre	30-50 Jahre	50-65 Jahre	65-75 Jahre	75 J. u.ä.
Neubrandenburg	±0	+6	-11	+7	+3	-4	-2	+1
Nahbereich	+48	-32	+25	-8	-34	+29	+12	+56
Mittelbereich	+35	+7	+26	-3	-16	+12	+8	+1
Sonst. Kreis	+47	-4	-3	-17	+24	+7	+11	+29
Sonst. MV	+46	+13	-40	+49	+23	+2	-1	+0
Brandenburg	+154	+29	+19	+3	+62	+8	+22	+11
Berlin	+155	+58	-37	-12	+97	+32	+14	+3
Sonst. BRD	+122	+21	-66	-15	+95	+64	+32	-9
Unbekannt	-54	+52	-33	-24	-32	-12	+0	-5
Ausland	-9	±0	-2	-1	-5	-1	±0	±0
Insgesamt	+544	+150	-122	-21	+217	+137	+96	+87

Abb. 33: Wanderungen (Saldo) Neustrelitz nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2018 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Außenwanderungen)

- ❑ Innerhalb der Residenzstadt Neustrelitz – auf Ebene der Stadtteile und Teilräume – schlagen sich die gesamtstädtischen Außenwanderungsgewinne sehr unterschiedlich nieder.
- »» Fokus der Zuziehenden auf Innenstadt und Sanierungsgebiet
- ❑ Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zu einem bedeutenden Teil aus Zu- bzw. Fortzügen in bzw. aus der Neustrelitzer Innenstadt (51 % der Zuzüge; 47 % der Fortzüge). Etwa 76 % des gesamtstädtischen Wanderungsgewinns schlägt sich in diesem Bereich nieder. Davon hat v. a. das Sanierungsgebiet profitiert. Der Zuzug ist zielgruppenübergreifend hoch. So haben sowohl zuziehende Familien als auch Best-Ager (50 Jahre und älter) sowie Senior*innen schwerpunktmäßig die Innenstadt und das Sanierungsgebiet gesucht. Der Teilraum Innenstadt Süd hat vor allem durch die ansässige Senior*inneneinrichtung Einwohner*innen von Außen hinzugewonnen.
- »» Höhere Wanderungsgewinne auch in Kiefernheide und Zierke
- ❑ Hohe Wanderungsvolumina weisen darüber hinaus die Stadtteile Kiefernheide und Strelitz-Alt auf. Allerdings waren größere Wanderungsgewinne lediglich in Kiefernheide/Plattenbaugebiet zu beobachten. Auch hier sind – von Hochaltrigen (75 Jahre und älter) abgesehen – in nahezu allen Altersgruppen Zuzüge zu verzeichnen. Strelitz-Alt konnte insgesamt nicht von Zuzug profitieren.
- ❑ Zierke weist – auch aufgrund der geringeren Einwohner*innenzahl – ein geringeres Wanderungsvolumen auf, ist jedoch der Stadtteil mit den zweithöchsten Wanderungsgewinnen, die sich ebenfalls auf fast alle Altersgruppen beziehen

Stadtteil/Teilraum	Gesamt	u. 18 Jahre	18-25 Jahre	25-30 Jahre	30-50 Jahre	50-65 Jahre	65-75 Jahre	75 J. u.ä.
Innenstadt	+412	+70	-33	+1	+137	+73	+78	+86
Innenstadt Nord	+57	+5	+7	-10	+17	+22	+22	-6
Sanierungsgebiet	+266	+66	-20	+7	+104	+50	+38	+21
Innenstadt Süd	+89	-1	-20	+4	+16	+1	+18	+71
Kiefernheide	+60	+44	-26	-12	+9	+34	+15	-4
Kiefernheide Nord	+1	±0	±0	±0	-1	+1	±0	+1
Kiefernheide Süd	+18	+4	-15	-1	+2	+3	+1	+24
Kiefernheide/Dichterviertel	-6	+11	-14	-7	+3	+8	+2	-9
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	+47	+29	+3	-4	+5	+22	+12	-20
Strelitz-Alt	-5	+19	-65	-1	+42	+15	-5	-10
Strelitz-Alt	+7	+15	-11	-3	+14	+10	-5	-13
Strelitz-Alt/Kalkhorst	-24	±0	-43	+3	+18	+1	-3	±0
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	+12	+4	-11	-1	+10	+4	+3	+3
Zierke	+65	+7	+7	-6	+21	+9	+8	+19
Fürstensee	+9	+2	-1	-1	+3	+5	+1	+0
Klein Trebbow	-8	-1	+1	-5	+1	±0	-1	-3
keine Gebietszuordnung	+11	+9	-5	+3	+4	+1	±0	-1
Gesamtstadt	+544	+150	-122	-21	+217	+137	+96	+87

Abb. 34: Kleinräumige Außenwanderungen (Saldo) Neustrelitz nach Altersgruppen 2018 bis 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Binnenwanderungen)

□ Während bei den Außenwanderungen ein Fokus auf der Innenstadt und dem Sanierungsgebiet erkennbar war, ist bei den Binnenwanderungen, d. h. den Umzügen innerhalb der Stadt, zu beobachten, dass andere Stadtteile und Teilräume profitieren.

» Umzüge aus Sanierungsgebiet und Kiefernheide/Plattenbaugebiet

□ Insgesamt verzeichnet die Innenstadt einen moderaten Binnenwanderungsverlust. Das Sanierungsgebiet verliert in erheblichem Umfang Einwohner*innen durch innerstädtische Umzüge. Die größte Gruppe sind dabei Paar- und Familienhaushalte. Demgegenüber sind viele Personen in die Innenstadt Süd umgezogen. Diese Wanderungen stehen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt „Zur Weißen Brücke“ und den angrenzenden Senior*innenwohn-gemeinschaften sowie dem Alten- und Pflegeheim der AWO.

□ Ein ähnliches Bild ergibt sich für Kiefernheide/Plattenbaugebiet. Innerstädtisch sind hier Fortzugstendenzen von Haushalten mittleren und höheren Alters in andere Teilräume zu verzeichnen. Demgegenüber konnte Kiefernheide Süd Einwohner*innen hinzugewinnen, einerseits durch den Generationenwechsel (Zuzug von Familien) und andererseits durch die Senioren*innenwohn- und -pflegeeinrichtungen (DRK Lessingstraße, Wohngemeinschaften An der Fasanerie).

» Zuzüge nach Strelitz-Alt und Zierke

□ Anders als bei innerstädtischen Umzügen konnte der Stadtteil Strelitz-Alt durch Umzüge gewinnen, die sich etwa zu gleichen Teilen auf die drei Teilräume beziehen. Auch die Wanderungsmuster sind vergleichbar (Zuzug von Familien, Fortzug von Senior*innen).

□ Zierke verzeichnet auch innerstädtisch Wanderungsgewinne, die sich jedoch größtenteils auf ab 75-Jährige – und damit wahrscheinlich auf die Pflegeeinrichtungen im Umfeld des Krankenhauses – beziehen.

Stadtteil/Teilraum	Gesamt	u. 18 Jahre	18-25 Jahre	25-30 Jahre	30-50 Jahre	50-65 Jahre	65-75 Jahre	75 J. u.ä.
Innenstadt	-42	-74	+7	+5	-85	+7	+19	+79
Innenstadt Nord	+12	+1	+4	+1	+14	+2	-3	-7
Sanierungsgebiet	-210	-83	+4	+2	-114	-5	+11	-25
Innenstadt Süd	+156	+8	-1	+2	+15	+10	+11	+111
Kiefernheide	-8	34	±0	-2	7	-5	-11	-31
Kiefernheide Nord	+22	+7	-1	+2	+5	+2	±0	+7
Kiefernheide Süd	+87	+14	-3	±0	+21	+4	+5	+46
Kiefernheide/Dichterviertel	+15	+9	-1	+2	+14	+13	-3	-19
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	-132	+4	+5	-6	-33	-24	-13	-65
Strelitz-Alt	+49	+45	-5	+1	+79	-8	-6	-57
Strelitz-Alt	+16	+23	+7	+1	+28	-2	-1	-40
Strelitz-Alt/Kalkhorst	+20	+10	-6	+2	+14	+6	-1	-5
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	+13	+12	-6	-2	+37	-12	-4	-12
Zierke	+19	-2	+3	-4	±0	+7	+1	+14
Fürstensee	-8	±0	-2	-3	-1	±0	±0	-2
Klein Trebbow	-2	-1	±0	3	-4	±0	±0	±0
keine Gebietszuordnung	-8	-2	-3	±0	+4	-1	-3	-3
Gesamtstadt	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0

Abb. 35: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) Neustrelitz nach Altersgruppen 2018 bis 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

- Ein zentraler Einflussfaktor für die demografische Entwicklung ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung aus dem Melderegister, bezogen auf Neubauprojekte, durchgeführt. Einbezogen wurden Standorte von Einfamilienhäusern und des Geschosswohnungsbaus seit 2014. Folgende Muster konnten festgestellt werden:
- An den Neubauadressen leben Ende 2021 694 Personen. Das entspricht gut 3 % aller Neustrelitzer*innen mit Hauptwohnsitz.
- Die Bewohner*innenstruktur an den betrachteten Adressen unterscheidet sich erheblich von der städtischen Altersstruktur. Weiterhin gibt es große Unterschiede zwischen den betrachteten Segmenten – Einfamilienhäuser sprechen eher Jüngere an, während Ältere eher eine (Miet-/Eigentums-)Wohnung beziehen.
- In neuen Einfamilienhäusern leben überwiegend Paar- und Familienhaushalte. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) ist gegenüber dem städtischen Durchschnittlich mehr als doppelt so hoch. Gleiches gilt für die Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren. Demgegenüber ist der Anteil junger Erwachsener (18 bis 30 Jahre) gering. I. d. R. handelt es sich um erwachsene Kinder. Demgegenüber beziehen Personen ab 50 Jahren sowie Senioren*innen selten Einfamilienhäuser.
- Für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass der Anteil von jüngeren Paar- und Familienhaushalten im Vergleich ebenfalls überdurchschnittlich hoch, jedoch niedriger als in Einfamilienhäusern ist. Größte Zielgruppe, die in – i. d. R. mindestens barrierearm, meist barrierefrei gestaltete – neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ziehen, sind Senior*innen. Diese machen knapp 43 % aller aktuellen Bewohner*innen aus.

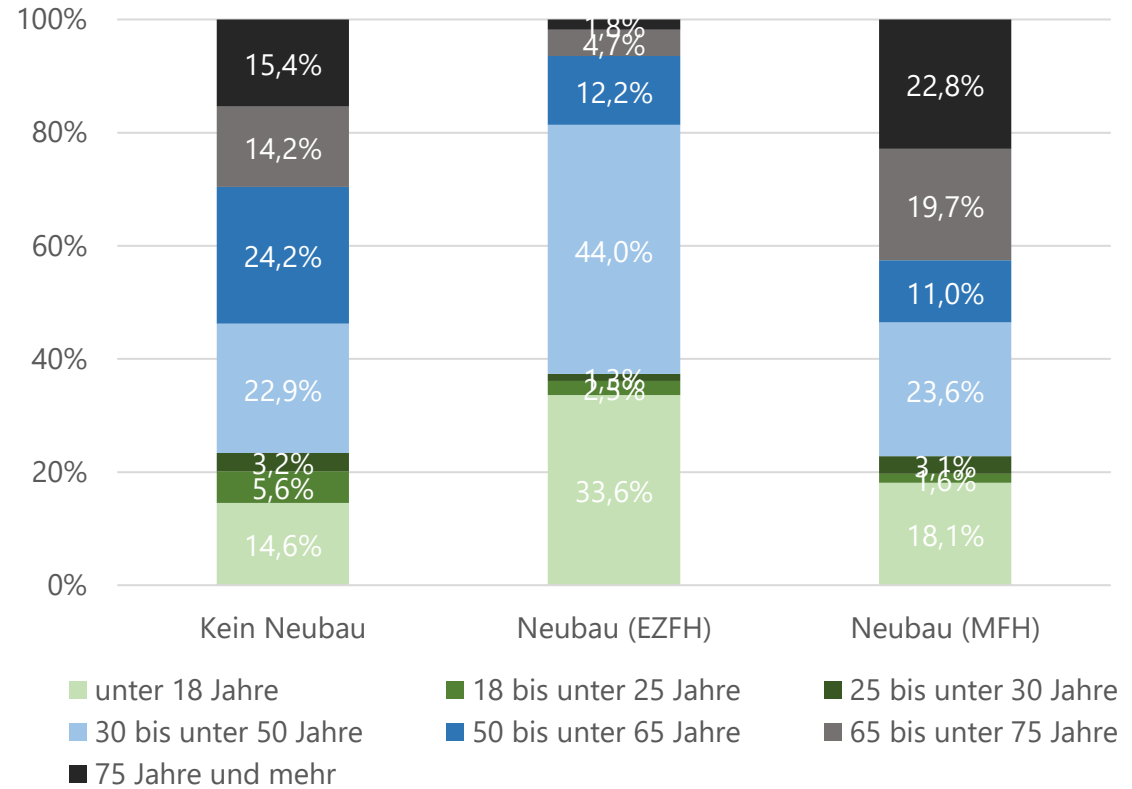


Abb. 36: Altersstruktur 2021 an Neubaubaustandorten in Neustrelitz im Vergleich Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Überdies wurden die auf „Neubauadressen“ bezogenen Wanderungen auf den vorherigen Wohnort hin beleuchtet. Dabei wurden folgende Charakteristika festgestellt:
 - Mehr als zwei Drittel (ca. 70 %) der Neubaubezieher*innen haben bereits vor dem Einzug in die aktuelle Wohnung in Neustrelitz gelebt.
 - Der allergrößte Teil der stadtinternen Umziehenden in Neubauwohnungen sind Paare und Familien (75 % sind unter 18 Jahre bzw. zwischen 30 und 50 Jahre alt). Weitere 9 % sind zwischen 50 und 65 Jahre alt und rund 10 % sind Senior*innen, die sich i. d. R. in Richtung Mehrfamilienhäuser orientierten.
 - Der Wohnungsbau hat damit maßgeblich zur Versorgung Einheimischer beigetragen. Gleichzeitig wurde dadurch – mindestens in Teilen – der Fortzug in das Umland verhindert. Weiterhin wird dadurch Wohnraum frei, der für Zuziehende zur Verfügung steht.
 - Die nach Neustrelitz zugezogenen Bewohner*innen von Neubauwohnungen machen knapp 30 % aus. Etwa 47 % der Auswärtigen haben vorher im Umfeld von Neustrelitz (innerhalb des Kreises Mecklenburgische Seenplatte) gelebt, gut 7 % kommen aus anderen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Wanderungen aus Berlin und Brandenburg machen weitere 22 % der Zuziehenden aus. Aus eher Neustrelitz fernen Regionen Deutschlands kommen etwa 22 % der Neubaubezieher.
 - Der Altersdurchschnitt der Zuziehenden ist höher als bei denen, die bereits zuvor in Neustrelitz gelebt haben. Unter 18-Jährige und 30- bis 50-Jährige machen zusammen ca. 60 % der Zuzüge aus. Demgegenüber liegt der Anteil 50- bis 65-Jähriger mit 18 % doppelt so hoch. Gleiches gilt für den Senior*innenanteil (20 %).

	Gesamt	u. 18 Jahre	18-25 Jahre	25-30 Jahre	30-50 Jahre	50-65 Jahre	65-75 Jahre	75 J. u.ä.
Neubrandenburg	+27	+9	±0	+2	+13	+2	+1	±0
Nahbereich	+30	+1	±0	+1	+4	+8	+10	+6
Mittelbereich	+8	+5	+1	±0	±0	+2	±0	±0
Sonst. Kreis	+23	+3	±0	±0	+10	+2	+5	+3
Sonst. MV	+14	+4	±0	±0	+5	+4	+1	±0
Brandenburg	+11	+2	±0	±0	+4	±0	+3	+2
Berlin	+31	+11	-1	±0	+17	+4	±0	±0
Sonst. BRD	+40	+10	±0	±0	+15	+8	+6	+1
Unbekannt	+4	±0	±0	±0	±0	+3	+1	±0
Ausland	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0
Umzüge	+443	+138	+2	+23	+196	+40	+10	+34
Insgesamt	+631	+183	+2	+26	+264	+73	+37	+46

Abb. 37: Wanderungen zu Neubaustandorten nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2014 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Interessant sind im Zusammenhang mit Wanderungen zudem die Motive der Zu- und Umziehenden. Diese wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung (Mehrfachantworten möglich) erfasst und bezogen auf Wanderungen in den letzten zehn Jahren ausgewertet.

» Arbeitsplatz und soziales Umfeld als wichtigste Zuzugsfaktoren

Eine der beiden häufigsten Antworten auf die Frage nach den Gründen für die Wahl des derzeitigen Wohnstandortes ist die Nähe zum Arbeitsplatz bzw. zur Ausbildungsstätte. Dies war sowohl bei den von außerhalb Zuziehenden (Zuzug zum Ort des Arbeitsplatzes; Vermeidung von Pendelwegen) als auch bei den innerhalb von Neustrelitz Umziehenden eine der häufigsten Nennungen. Damit wird deutlich, dass die Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ein wesentlicher Faktor für die Stabilisierung und Erhöhung der Wohnungsnachfrage ist.

Überdies wurde die Nähe zu Verwandten und Freunden besonders häufig genannt. Auch dies gilt für innerstädtische Umzüge als auch für Zuzüge von Außerhalb. Bei letztgenannten dürfte es sich in vielen Fällen um Umlandwandernde, die bereits früher schon einmal in Neustrelitz gewohnt haben, sowie um aus weiterer Distanz Zuziehende, die einen Bezug zu Neustrelitz haben („Rückkehrende“), handeln.

Die weiteren Gründe für Zuziehende von außerhalb sind weniger direkt mit der Stadt Neustrelitz verknüpft, sondern beziehen sich auf die Rahmenbedingungen. Dazu gehört vor allem die gute (Bahn-) Anbindung, die Verfügbarkeit einer passenden Wohnung zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie das Freizeitangebot.

Für innerstädtische Umzüge spielen gleichermaßen die Verfügbarkeit eines passenden Objektes und zusätzlich eine gute wohnungsnaher Infrastrukturausstattung eine wichtige Rolle.

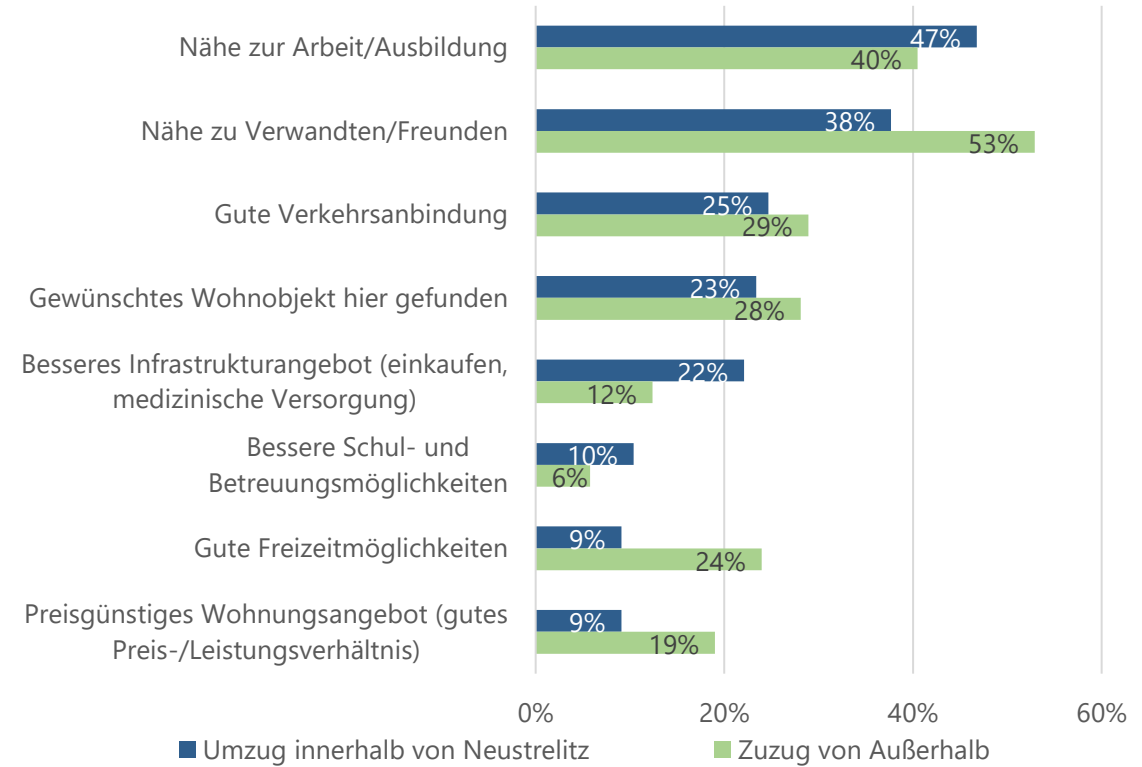


Abb. 38: Gründe für die Wahl des derzeitigen Wohnstandortes (Haushalte, die in den letzten 10 Jahren zu- oder umgezogen sind) Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.3 Altersstruktur

Die Geburten, Sterbefälle und die altersspezifischen Wanderungsmuster tragen zur Verschiebung der Alters- und Haushaltsstrukturen in der Residenzstadt bei. Nahezu deutschlandweit ist zu beobachten, dass der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist, während der Anteil von Senioren*innen steigt.

»» Leichter Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen

Trotz des Geburtendefizits ist die Situation bei den unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen stabil. Der Anteil an der Bevölkerung liegt bei 15,1 % (ca. 3.120 Personen). Seit 2014 ist der Anteil um 0,6 %-Punkte bzw. um rund 100 Personen angestiegen.

»» Anteil von Personen im Erwerbsalter geht zurück

Der Anteil der Einwohner*innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum von 59,5 % auf 55,9 % 2021 gesunken. In absoluten Zahlen entspricht dies 900 Einwohner*innen weniger in diesen Altersgruppen. Bei jungen Erwachsenen (18- bis 25-Jährige) ist die Situation positiv, während sich die Anzahl der 25- bis 30-Jährigen fast halbiert hat. Aktuell sind fast ein Viertel aller Einwohner*innen zwischen 50 und 65 Jahre alt. Diese mehrheitlich geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen. In der Folge steigt die Zahl der Senioren*innen erheblich und die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinkt. Parallel ist ein weiterer Rückgang der Zahl der Einwohner*innen im Erwerbsalter zu erwarten.

»» Mehr Senioren*innen und Hochbetagte

Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 64-Jährigen zu. 2014 lag deren Anteil bei 26,0 %, heute sind es bereits 29,0 %. Das entspricht 550 Personen mehr. Der Anteil derjenigen, die bereits 75 Jahre oder älter sind liegt bei 15 %.

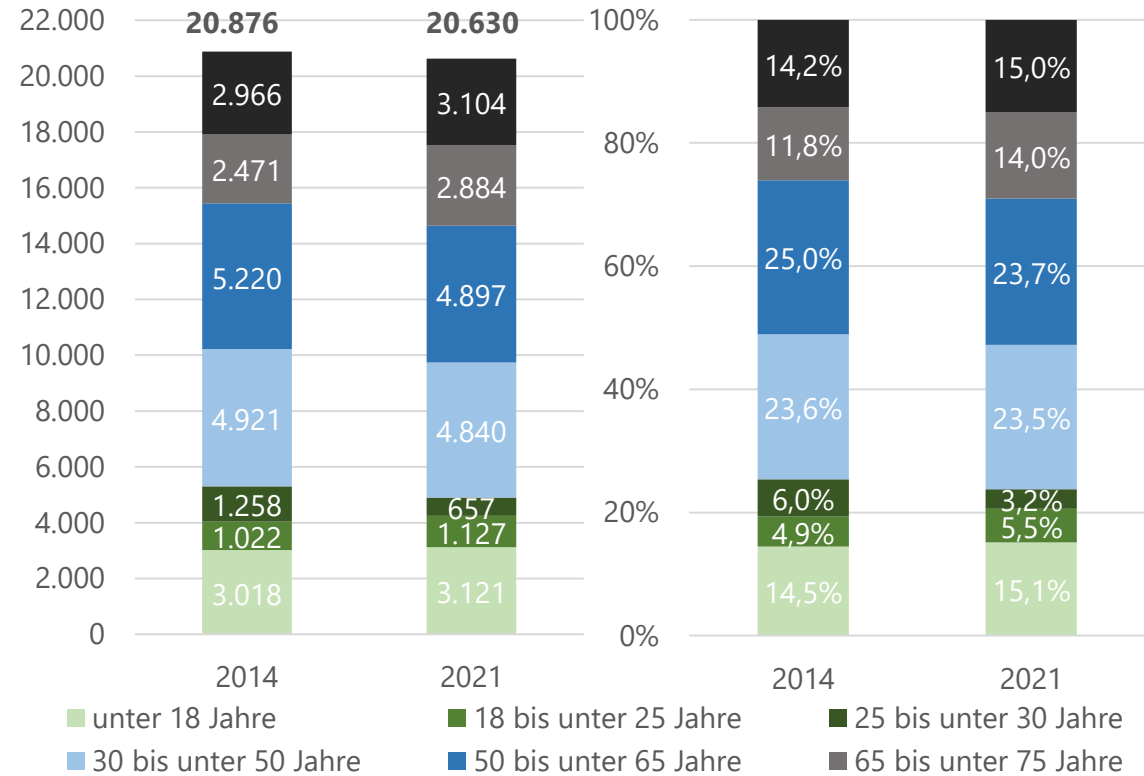


Abb. 39: Veränderung der Altersstruktur Neustrelitz 2014 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

»» Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der wachsenden Zahl von Senioren*innen werden auch die Herausforderungen beim Wohnen, der Wohnumfeldgestaltung und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst etwa einen steigenden Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote in Neustrelitz notwendig machen.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Auf kleinräumiger Ebene ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Minderjährigen in Klein Trebbow, Fürstensee, Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee sowie im Sanierungsgebiet festzustellen.
- In der Innenstadt Süd, Kiefernheide/Dichterviertel und Kiefernheide Süd, Strelitz-Alt/Kalkhorst und Zierke ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen hingegen gering.
- Für diese Stadtteile und Teilräume ist damit eine insgesamt eher ältere Bewohner*innenschaft zu beobachten. Den höchsten Anteil von Senioren*innen weist – beeinflusst durch die ansässigen Senioren*innenwohneinrichtungen – die Innenstadt Süd (44 %) auf. Überdurchschnittlich viele Senioren*innen leben – zum Teil ebenfalls durch Alten- und Pflegeheime bzw. Wohnanlagen beeinflusst – zudem in Kiefernheide Süd, Kiefernheide/Dichterviertel, Kiefernheide/Plattenbaugebiet und in Zierke.
- Eher jüngere Stadtbereiche – mit einem niedrigeren Anteil von Senioren*innen – sind das Sanierungsgebiet, alle Teilräume von Strelitz-Alt sowie Klein Trebbow und Fürstensee.

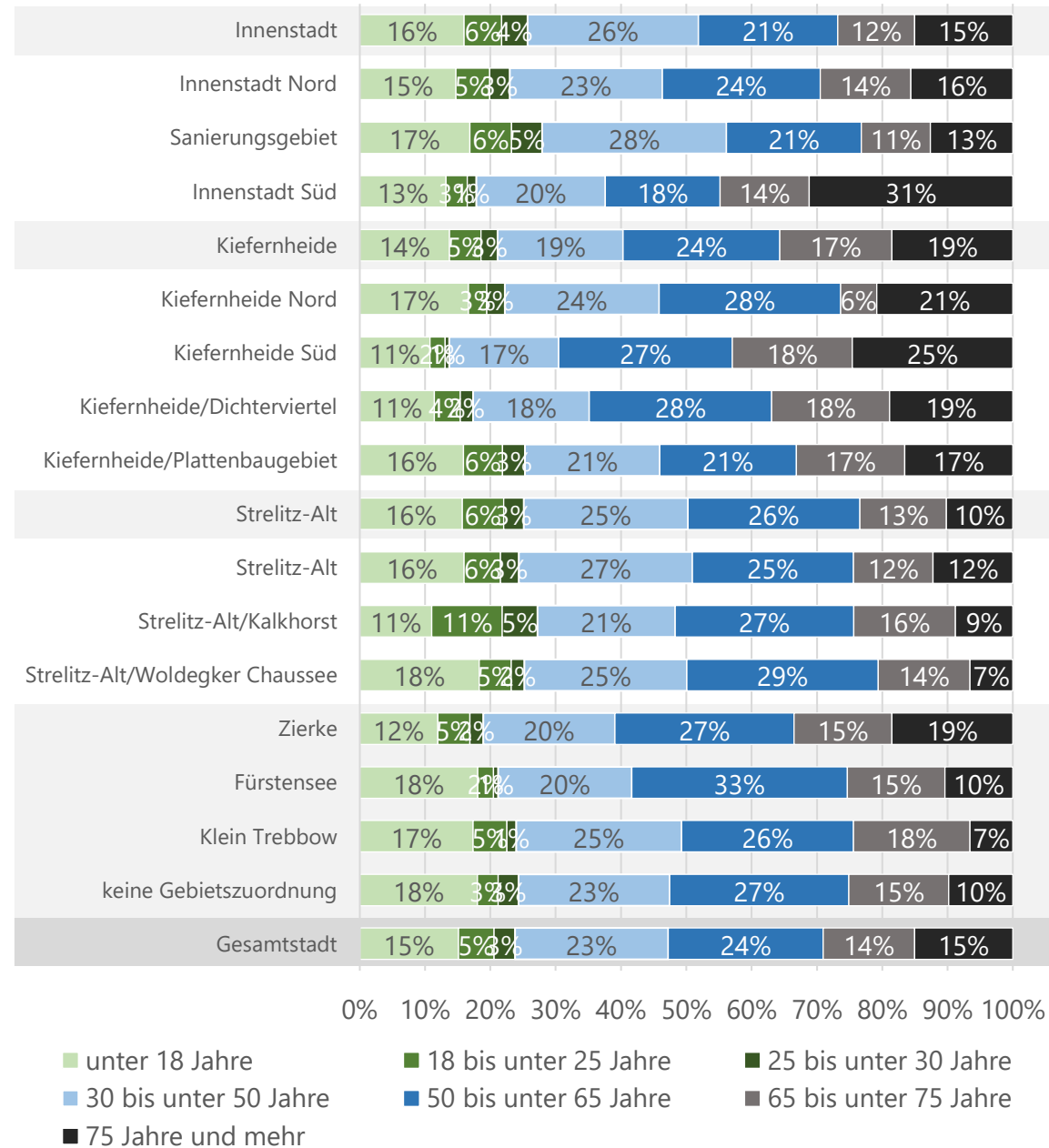


Abb. 40: Kleinräumige Altersstruktur Neustrelitz 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

- Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior*innen und Hochbetagten kündigt sich in einigen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird.
- Die Bewohner*innenschaft einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind.
- Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters. Dabei wurden Einfamilienhausstandorte identifiziert, an denen ausschließlich Personen gemeldet sind, die 65 Jahre oder älter sind.

»» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 250 WE – Langfristig bis zu 600 WE

- Danach gibt es knapp 250 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren knapp 350 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte ein Generationenwechsel erst längerfristig anstehen.
- Kleinräumig sind in nahezu allen Stadtteilen und Teilräumen Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohner*innenstruktur zu erkennen. Das größte Potenzial ist in Kiefernheide Süd, Kiefernheide/Dichterviertel, Strelitz-Alt und Strelitz-Alt/Kalkhorst verortet.
- Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior*innen notwendig.

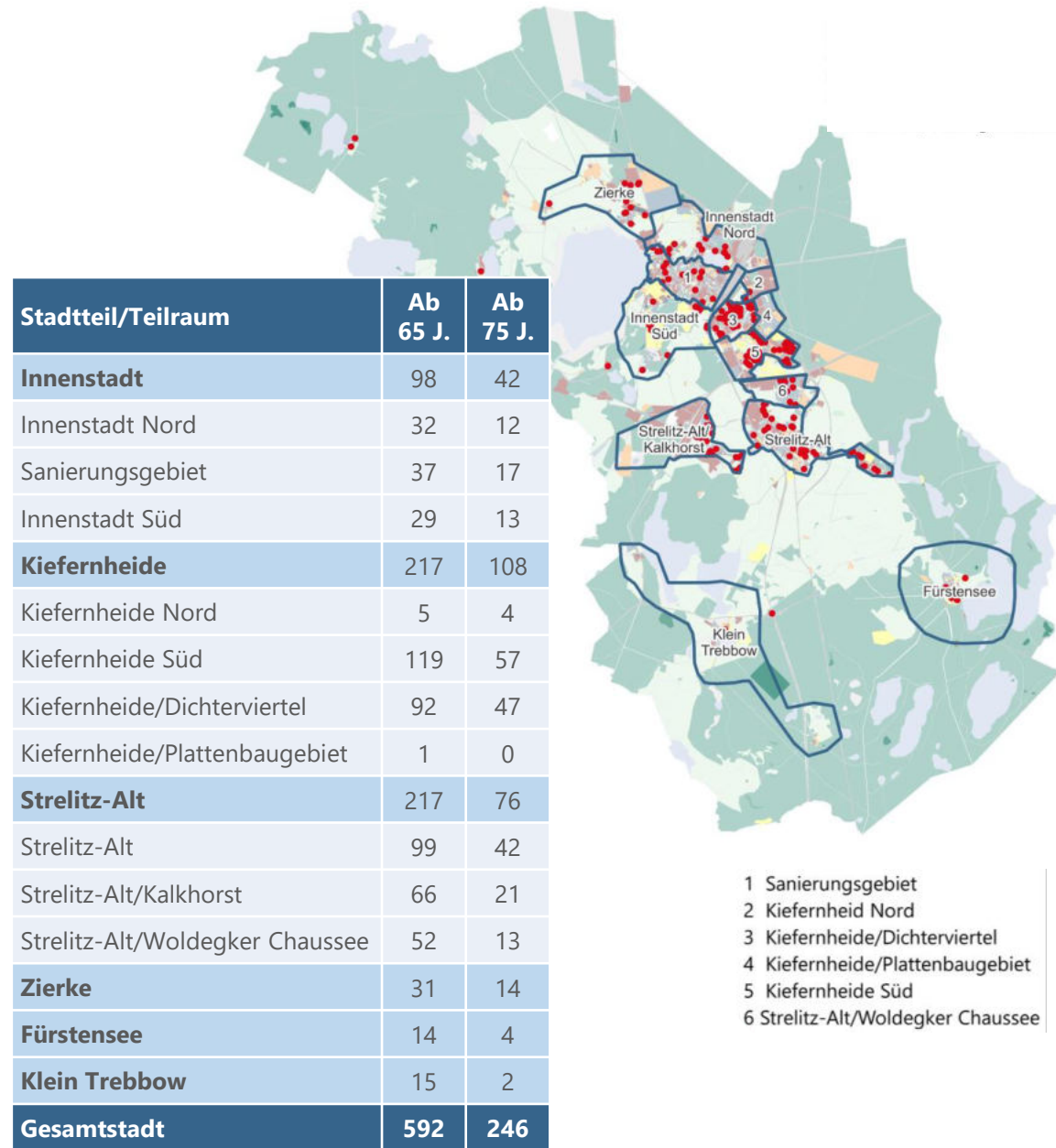


Abb. 41: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2021

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Der demografische Wandel und die Veränderung der Altersstruktur sind auch im Nah- und Mittelbereich von Neustrelitz zu beobachten.

» Höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen im Nahbereich

In den Nahbereichsgemeinden ist durch die Prägung mit Einfamilienhäusern und den Zuzug von Familien ein höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen festzustellen. Lediglich in Godendorf, Hohenzieritz und Klein Vielen ist der Anteil niedriger als in der Residenzstadt. Im Mittelbereich gibt es weniger unter 18-Jährige. Lediglich in Grünow und Möllenbeck ist der Anteil überdurchschnittlich.

Zwischen 2011 und 2020 war der Zuwachs bei den unter 18-Jährigen im Nah- und Mittelbereich vergleichsweise gering. Trotz vergleichbarer Einwohner*innenzahlen (Neustrelitz: 20.150 Einwohner*innen; Nah-/Mittelbereich: 20.160) ist der Zuwachs in diesen Altersgruppen in Neustrelitz mehr als doppelt so hoch. Im Nahbereich konnte Userin in erheblichem Umfang Zuzüge generieren. Der größte Teil der Zuwächse war im Mittelbereich zu verzeichnen (Schwerpunkte: Feldberger Seenlandschaft, Möllenbeck und Wustrow).

» Deutliche Alterungstendenzen im Nah- und Mittelbereich

Durch den tendenziellen Fortzug Älterer in Richtung von Kommunen mit einer infrastrukturellen Basisausstattung ist der Anteil von Senior*innen in den ländlich geprägten Gemeinden des Nahbereichs gegenüber dem Mittelzentrum moderat. Im Mittelbereich sind erheblich höhere Anteile von Senioren*innen – von zum Teil bis zu einem Drittel – zu beobachten. Auffällig ist der hohe Anteil von Personen im Umland, die zwischen 50 und 65 Jahre alt sind. In Godendorf, Hohenzieritz, Klein Vielen, Userin und Wokuhl-Dabelow im Nahbereich sowie in Mirow, Wesenberg, Feldberger Seenlandschaft und Schwarz im Mittelbereich liegt der Anteil ab 50-Jähriger bei mehr als 58 %, zum Teil bei über 60 %.

Stadt/Gemeinde	Anteil bis 18-Jährige	Veränderung seit 2011	Anteil 50-65-Jährige	Anteil 65 Jahre u. ä.
Neustrelitz	15,2%	313	24,1%	28,8%
Blankensee	17,1%	2	30,3%	20,8%
Blumenholz	17,1%	7	30,0%	22,9%
Carpin	16,2%	4	30,6%	25,1%
Godendorf	14,2%	-5	32,7%	27,0%
Hohenzieritz	13,7%	-5	35,5%	21,1%
Klein Vielen	13,9%	-25	35,2%	24,8%
Kratzeburg	16,3%	-7	27,4%	25,5%
Userin	15,3%	37	32,4%	25,7%
Wokuhl-Dabelow	15,3%	1	30,5%	27,5%
Nahbereich	15,9%	9	31,2%	23,8%
Mirow	13,0%	8	28,6%	32,0%
Wesenberg	13,3%	7	28,7%	31,2%
Feldberger Seenlandschaft	14,4%	55	28,2%	30,0%
Grünow	18,1%	1	28,2%	22,6%
Möllenbeck	18,9%	36	27,9%	18,6%
Priepert	15,1%	7	22,7%	33,8%
Wustrow	13,3%	25	29,8%	27,9%
Schwarz	10,2%	-11	37,0%	26,2%
Mittelbereich	13,9%	128	28,6%	29,9%
Stadt-Umland-Raum	14,9%	450	26,8%	28,4%

Abb. 42: Altersstruktur in Neustrelitz dem Nah- und Mittelbereich Quelle: Statistisches Landesamt

3.4 Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche

»» Hohe Wohnzufriedenheit in Neustrelitz

- Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Haushalte mit der Stadt Neustrelitz insgesamt, dem Stadtteil, Quartier bzw. Wohnumfeld und der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus abgefragt.
- Bei der Bewertung der Zufriedenheit mit der Residenzstadt Neustrelitz als Wohnstandort geben 95 % der Haushalte an zufrieden bzw. sehr zufrieden zu sein. Dies ist ein überdurchschnittlich hoher Wert. Insgesamt sind Eigentümer*innenhaushalte (97 %) etwas zufriedener als Mieter*innen (94 %).
- Teilräumlich ist eine überdurchschnittliche hohe Wohnzufriedenheit im Sanierungsgebiet festzustellen. Dies gilt auch für die Innenstadt Nord, das Dichterviertel, Kiefernheide Süd und Klein Trebbow.
- Demgegenüber ist insbesondere in Innenstadt Süd, Kiefernheide/Plattenbaugebiet, Strelitz-Alt und Fürstensee ein etwas höherer Anteil von Haushalten festzustellen, die unzufrieden mit dem Wohnumfeld sind.

»» Gründe für eine bestehende Unzufriedenheit in Neustrelitz

- Die befragten Haushalte, die angegeben haben, unzufrieden zu sein, gaben hierfür überwiegend folgende Gründe an:
 - Bei wohnungsbezogenen Gründen werden überwiegend der Zustand und die Ausstattung des Gebäudes (z. B. Dämmung), der Zustand der Wohnung (z. B. bauliche Mängel), hohe (Miet-) Preise und Barrieren im Gebäude und Wohnung genannt.
 - Im Hinblick auf das Wohnumfeld werden störende Nachbar*innen, die geringe Sauberkeit im öffentlichen Raum, der Zustand/Fehlen von Grün- und Freiflächen sowie ein unattraktives Wohnumfeld im Allgemeinen beschrieben.

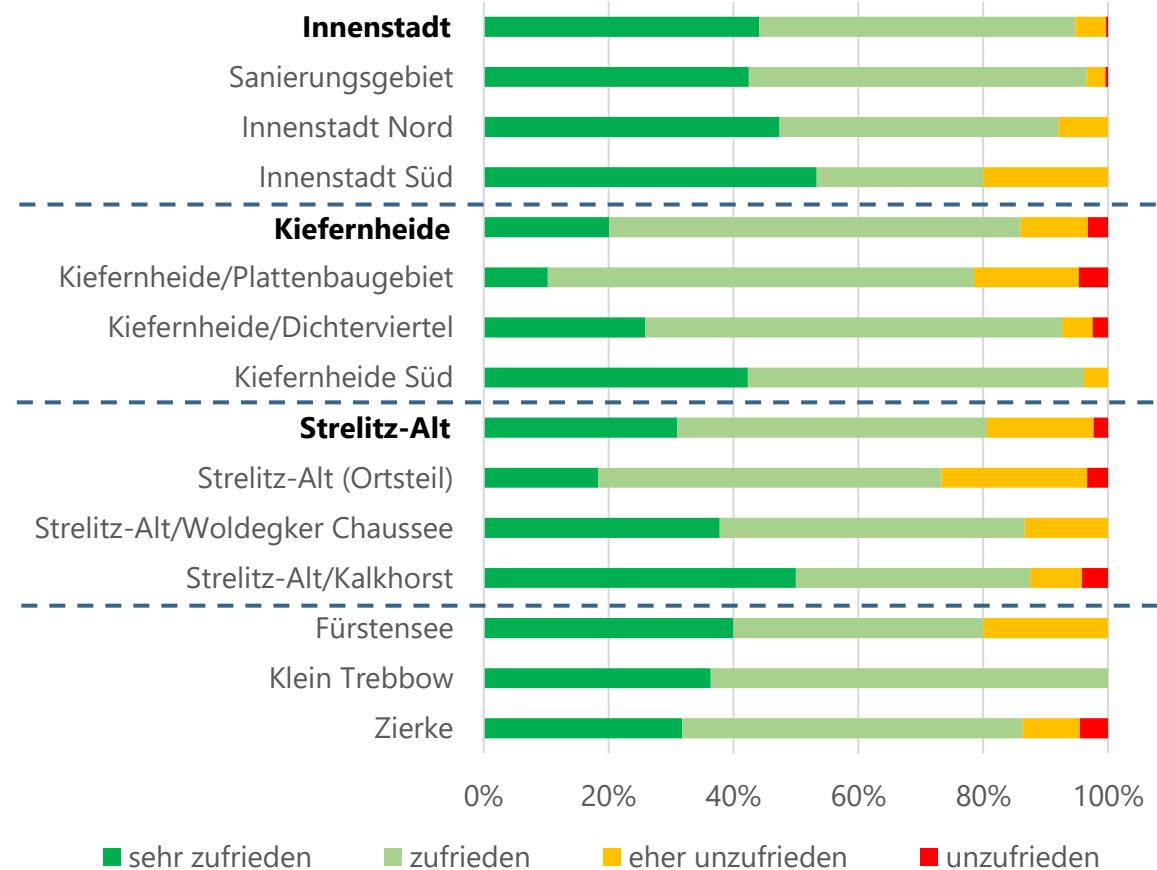


Abb. 43: Zufriedenheit mit Stadtteil, Quartier und Wohnumfeld Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

- In Bezug auf die Stadt Neustrelitz als Wohnstandort werden als Gründe für die Unzufriedenheit das unattraktive Einzelhandelsangebot, schlechter Zustand von Rad- und Fußwegen sowie Straßen, eine schlechte ÖPNV-Anbindung und ein zu geringes Freizeitangebot bemängelt.

»» Vorschläge für Attraktivitätssteigerung von Neustrelitz

□ Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden auch Vorschläge für eine Attraktivitätssteigerung der Residenzstadt Neustrelitz als Wohnstandort abgefragt. Die meisten Nennungen entfielen dabei auf Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen und der Infrastruktur. Die Zahl der Nennungen, die sich direkt auf das Thema Wohnen bezogen, war gering.

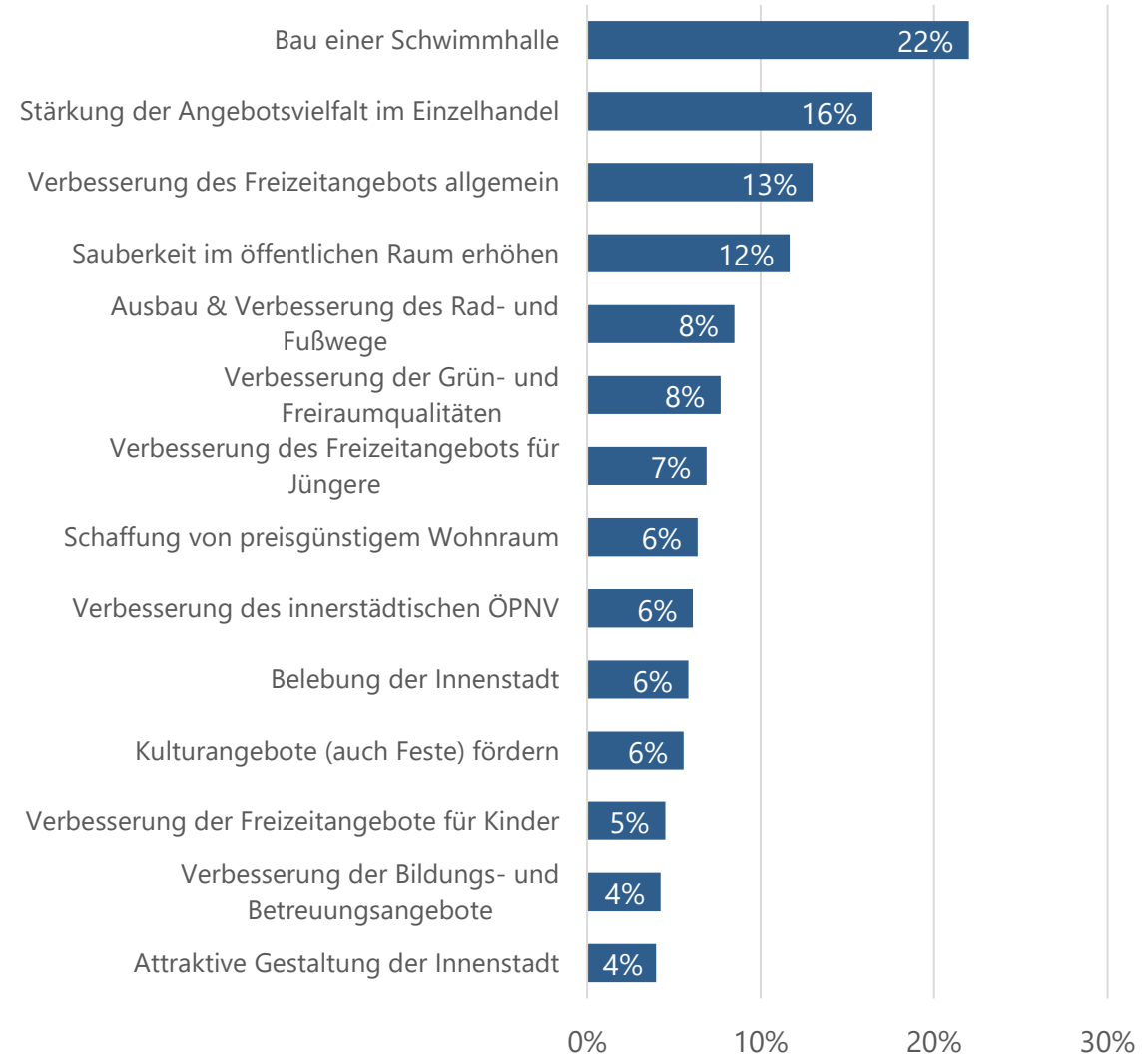


Abb. 44: Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität von Neustrelitz als Wohnstandort Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» Knapp ein Drittel der befragten Haushalte mit Umzugsplänen

- Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden ferner die aktuellen bzw. künftigen Umzugsabsichten der in Neustrelitz wohnenden Haushalte abgefragt. Der Großteil der befragten Haushalte (69 %) plant demnach aktuell bzw. auf absehbare Zeit keinen Umzug. 15 % der Neustrelitzer*innen planen langfristig einen Umzug, knapp 11 % möchten innerhalb der nächsten drei Jahre umziehen und weitere knapp 6 % beabsichtigt einen Umzug innerhalb eines Jahres.

»» Alleinerziehende, Singles und Paare mit häufigerem Umzugswunsch

- Mit 48 % aller Haushalte dieses Haushaltstyps planen Alleinerziehende besonders häufig einen Umzug. Weitere Zielgruppen, die überdurchschnittlich häufig einen Umzug in Erwägung ziehen, sind Singlehaushalte unter 65 Jahren (47 %) sowie Paarhaushalte ohne Kinder (44 %). Bei Familien mit minderjährigen Kindern sind es 39 %.
- Haushalte, bei denen demgegenüber die Umzugsabsicht etwas geringer ausfällt sind Familien mit erwachsenen Kindern (ca. 20 %) sowie Senior*innen-Single- und -paarhaushalte (je ca. 15 %).

»» Mehrzahl möchte auch nach dem Umzug in Neustrelitz bleiben

- Aus den Ergebnissen geht hervor, dass zwei Drittel der Befragten auch nach einem Umzug in Neustrelitz verbleiben möchten und die Stadt somit als attraktiven Wohnstandort schätzen. Davon wollen wiederum etwa zwei Drittel im gleichen Stadtteil umziehen und etwa ein Drittel sucht in einem anderen Neustrelitzer Stadtteil.
- Etwa 34 % der umzugswilligen Haushalte sucht eine Wohnalternative außerhalb von Neustrelitz. Rund 18 % suchen dabei eher regional, innerhalb des Kreises Mecklenburgische Seenplatte bzw. innerhalb von Mecklenburg-Vorpommern. Etwa 15 % möchten in ein anderes Bundesland bzw. ins Ausland umziehen.

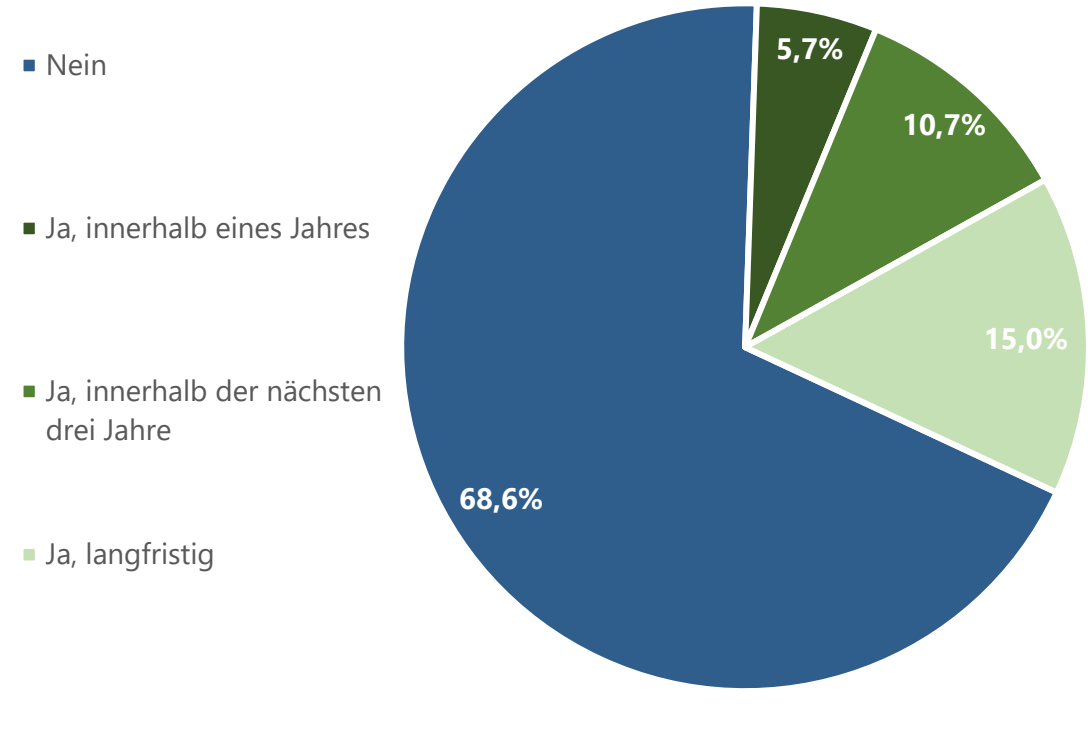


Abb. 45: Umzugsabsichten

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» Umzugsgründe

- ❑ Der meistgenannte Grund für einen gewünschten Umzug ist der Erwerb von Wohneigentum. Für Paarhaushalte und Familien mit Kindern ist dies der Hauptgrund für einen Umzug.
- ❑ Bei Senior*innen-Single- und Senior*innen-Paarhaushalten ist die fehlende Altersgerechtigkeit der aktuellen Wohnung der wesentliche Grund für die Planung eines Umzugs.
- ❑ Für Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern und Singlehaushalte unter 65 Jahre ist die aktuelle Wohnung vielfach zu klein, für Singlehaushalte über 65 Jahre, Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern und Senior*innenhaushalte ist die aktuelle Wohnung hingegen vielfach zu groß. Auch der Wunsch nach besseren Ausstattungsmerkmalen wurde vielfach als Umzugsgrund benannt.
- ❑ Bei der Auswertung der im Rahmen der Haushaltsbefragung angegebenen Umzugsgründe wird deutlich, dass die Mehrheit der geplanten Umzüge mit dem Beginn von neuen Lebensphasen einhergeht. Durch die Veränderung der Haushaltsgröße verändern sich auch die Ansprüche und Bedürfnisse an die Wohnsituation.

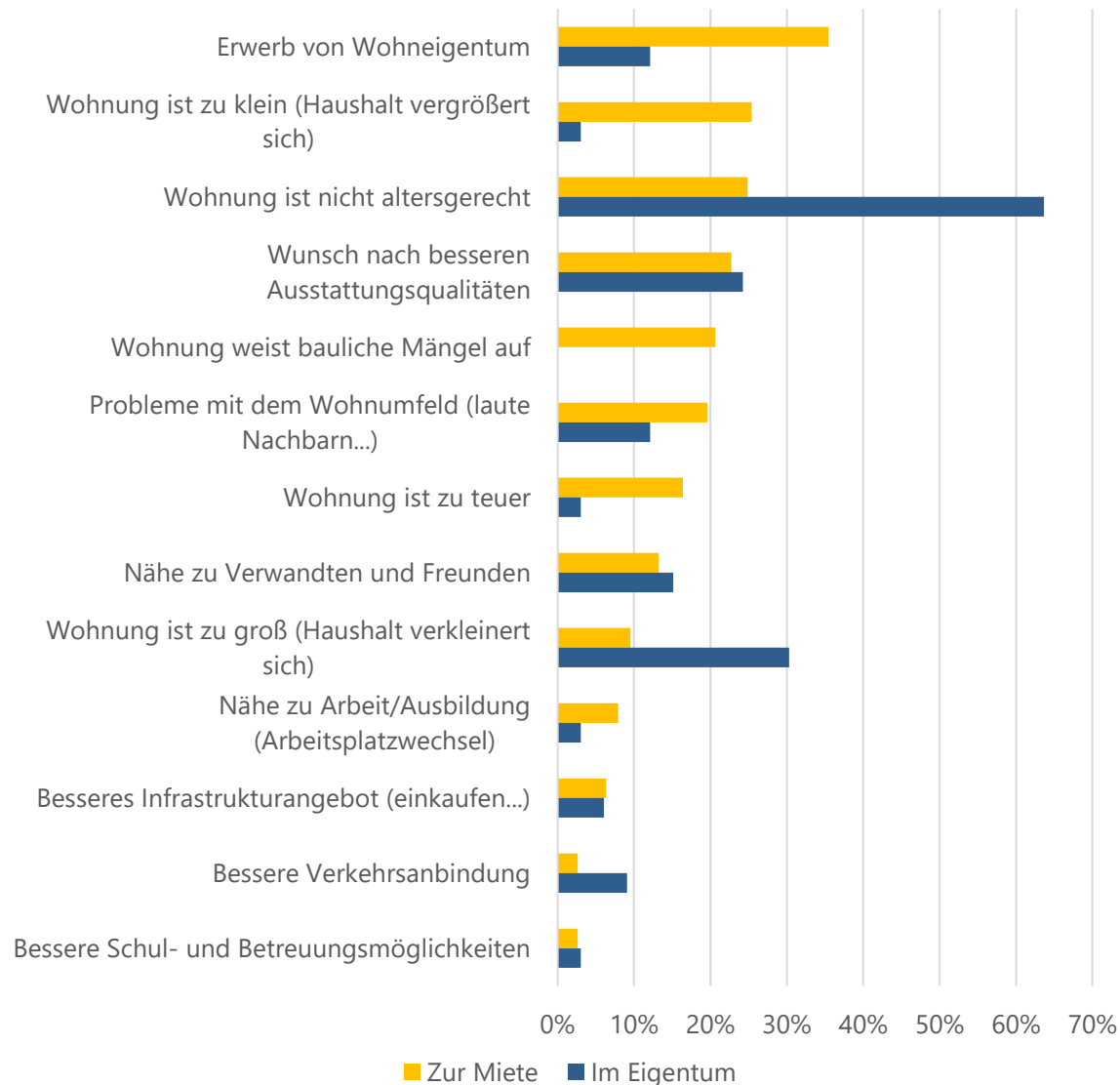


Abb. 46: Umzugsgründe

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» Veränderungsbereitschaft/-wunsch bezogen auf die Wohnfläche

- Aktuell leben Mieter*innenhaushalte in Neustrelitz auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von 48 bis 51 m² pro Person. Bei Eigentümer*innenhaushalten sind es durchschnittlich 61 m² bei einer Eigentumswohnung und knapp 68 m² pro Person im Einfamilienhaus.
- Einhergehend mit einer neuen Lebensphase der Haushalte und dem damit verbundenen Wunsch einer wohnlichen Veränderung, sind die meisten Umzugswilligen auch bereit, sich in Bezug auf die Wohnfläche zu verändern.

»» Mehrzahl der Haushalte möchte sich vergrößern

- Für die meisten Haushaltstypen bedeutet dies, dass sie sich vergrößern wollen. Dies gilt u. a. für Singlehaushalte, die bereits vergleichsweise großzügig leben. Über eine relativ geringe Wohnfläche pro Haushaltsmitglied verfügen Paarhaushalte, Alleinerziehende und Familien. Mit einem Umzug beabsichtigen sie diese Situation zu verändern, wobei selbst mit der Wunschwohnfläche eine vergleichsweise bescheidene Wohnfläche pro Kopf realisiert wird.

»» Senior*innen sind bereit sich zu verkleinern

- Demgegenüber beabsichtigen vor allem Senior*innenhaushalte, die in vielen Fällen vergleichsweise großzügig leben, eine Verkleinerung. Durch das Ausziehen der Kinder bzw. das Versterben des Partners leben vielen Senior*innen in vergleichsweise großen Wohnungen bzw. Häusern. Die Senior*innen-Singlehaushalte gaben durchschnittlich an, künftig auf ungefähr 65 m² leben zu wollen, was einer Wohnung mit zwei bis zweieinhalb Zimmern entspricht. Bei Paaren, die älter als 65 Jahre sind, sollte die Wohnung durchschnittlich 73 m² groß sein, und damit zweieinhalb bis drei Zimmer haben. Bei dieser Gruppe ist die Bereitschaft sich zu verkleinern mit 29 %, bezogen auf die Wohnfläche, besonders groß.

	Wohnfläche aktuell (in m ²)	Wunsch-Wohnfläche (in m ²)	Wohnfläche pro Person (in m ²)	Wunsch-wohnfläche pro Person (in m ²)	Veränderungswunsch (Wohnfläche)
Singlehaushalt unter 65 Jahre	60,9	77,4	60,9	77,4	27%
Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre	88,5	124,1	44,2	62,1	40%
Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern	74,5	87,7	37,2	43,9	18%
Familien mit minderjährigen Kindern*	96,1	118,0	26,5	32,9	23%
Familien mit erwachsenen Kindern	77,5	96,5	32,1	37,4	25%
Wohnge-meinschaften*	84,5	95,0	35,3	37,1	12%
Seniorenhaushalt (Single-HH ab 65 Jahre)	76,8	65,3	76,8	65,3	-15%
Seniorenhaushalt (Paar-HH ohne Kinder ab 65 Jahre)	102,6	72,9	51,3	36,4	-29%

Abb. 47: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» Gesuchte Wohnformen

- ❑ Einhergehend mit dem Wunsch nach Wohneigentum – der in den allermeisten Fällen auf ein Einfamilienhaus abzielt – wurde das Wohnen im Grünen am häufigsten als gewünschtes Merkmal genannt.
- ❑ Danach folgt – analog zur Frage nach den Umzugsgründen – eine barrierefreie Gestaltung der künftigen Wohnung.
- ❑ Vor allem bei Senior*innen und der Generation ab 50 Jahren sowie beim Erwerb von Wohneigentum im Allgemeinen ist der Wunsch nach einer höherwertigen Ausstattung verbunden. Bei Älteren besteht zudem der Wunsch nach einer integrierten, innerstädtischen Lage der Wohnung.
- ❑ Weitere Nennungen entfielen auf ökologisch orientiertes Wohnen sowie auf Sonderwohnformen für Senior*innen (betreutes Wohnen, Service-Wohnen) bzw. Angebote, die mehrere Generationen gleichermaßen berücksichtigen.

»» Ausstattungswünsche

- ❑ Überdies wurden die umzugswilligen Haushalte nach Ausstattungsmerkmalen gefragt, die in ihrer künftigen Wohnung nicht fehlen dürfen.
- ❑ Elementar für alle ist die Verfügbarkeit einer Garage bzw. eines Stellplatzes sowie das Vorhandensein eines Balkons bzw. einer Terrasse. Haushaltsgruppenübergreifend wird zudem eine Einbauküche von rund der Hälfte der Befragten genannt.
- ❑ Für Senior*innen stehen darüber hinaus vor allem die barrierearme/-freie Ausstattung und ein Aufzug im Fokus.



Abb. 48: Wohnformen/Merkmale künftigen Wohnens

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» Senior*innen: Verbleib in der eigenen Wohnung unproblematisch

- Die meisten Senior*innen möchten perspektivisch nicht umziehen und beabsichtigen in der aktuellen Wohnung zu verbleiben.
- Wesentlich für den langfristigen Verbleib von Senior*innen ist die altersgerechte Gestaltung der eigenen Wohnung (z.B. Aufzug, Schwellenfreiheit usw.).
- Mehrheitlich geben die befragten Senior*innenhaushalte an, dass ein altengerechtes Wohnen im aktuellen Wohnumfeld mit nur geringen Anpassungen möglich ist. 70 % schätzen, dass ein langfristiger Verbleib ohne Probleme bzw. mit kleineren Anpassungen möglich wäre. Lediglich ein gutes Viertel sieht umfangreichere Anpassungsbedarfe.
- Werden die jüngeren Haushaltstypen betrachtet, zeigt sich ein gegensätzliches Bild. Lediglich ca. 15 % bewerten das aktuelle Wohnumfeld als altersgerecht.

»» Wünsche an das Wohnen im Alter

- Etwa 15 % der befragten Senioren*innenhaushalte plant kurz- bis langfristig einen Umzug. Senior*innen mit Umzugswunsch wollen zum großen Teil innerhalb von Neustrelitz umziehen und favorisieren überwiegend das Wohnen zur Miete. Es wird großen Wert auf eine barrierearme Ausstattung, eine Einbauküche, einen Balkon, einen Aufzug sowie eine Garage bzw. Stellplatz gelegt. Darüber hinaus sind folgende Wohnformen besonders gefragt: Barrierefreies Wohnen, Wohnformen für Ältere, generationenübergreifendes Wohnen sowie das Wohnen im Stadtzentrum. Gemeinschaftliche Wohnformen werden hingegen weniger häufig gewünscht.

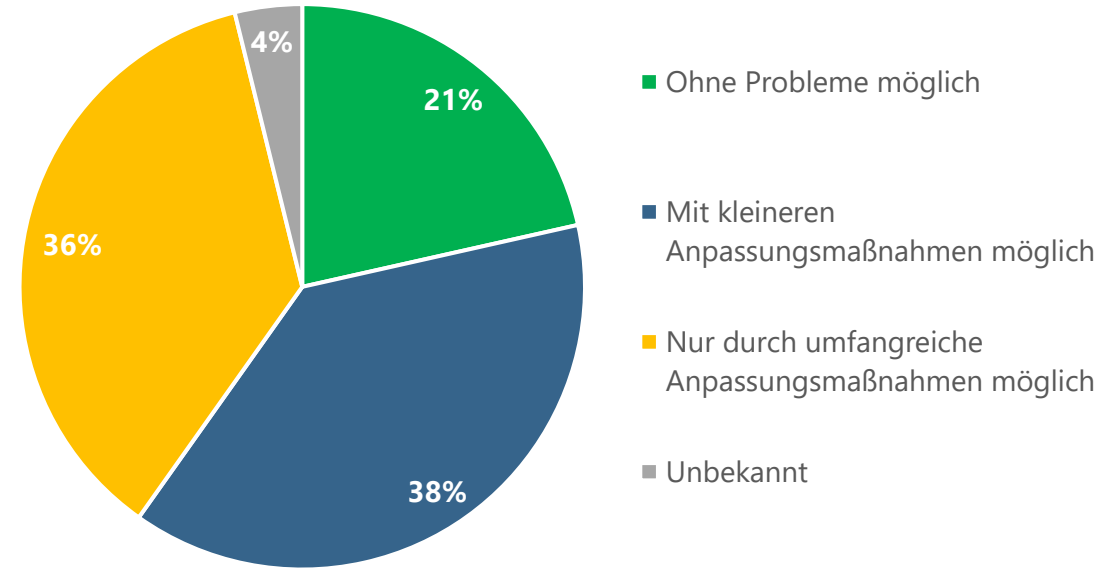


Abb. 49: Nutzbarkeit der aktuellen Wohnung im Alter

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

3.5 Zwischenfazit – Demografie und Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

- » Erhebliche Schrumpfungstendenzen nach der Wiedervereinigung infolge der Abwanderung v. a. jüngerer Einwohner*innen
- » Zuletzt Stabilisierung der Entwicklung – 2014 bis 2021 ca. 250 Einwohner*innen weniger (-1,2 %)
- » Im Vergleich zum Nah- und Mittelbereich und Landkreis stabilere Bevölkerungsentwicklung
- » Große Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes – Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen und Teilräumen
- » Einflussfaktoren sind Neubau und Aktivierung von Wohnraum sowie stärkere Alterungstendenzen in einzelnen Teilräumen
- » Mit 3,2 % geringer Anteil von Einwohner*innen mit Migrationshintergrund – Teilräumliche Unterschiede

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

- » Relativ stabile Geburtenzahl – Zahl der Sterbefälle nimmt eher zu
- » Kontinuierliches Geburtendefizit (190 Einwohner*innen p. a.) – Anteil potenzieller Familiengründer*innen an der Bevölkerung sinkt
- » Stabile Wanderungsgewinne zwischen 2018 und 2021 (+135 Einwohner*innen p. a.)
- » Wanderungsgewinne können Geburtendefizit nicht kompensieren
- » Zuzüge bei Paar-/Familienhaushalten (unter 18 Jahre und 30 bis 50 Jahre), der Generation 50 Jahre und älter sowie Senioren*innen
- » Ausbildungs-/arbeitsplatzbezogener Fortzug junger Erwachsener
- » Fortzugstendenz von Familien in das Umland – „Rückkehr“ von Senioren*innen nach Neustrelitz – Gesucht komfortable Stadtwohnung und Nähe zu Infrastruktur und Versorgungsangeboten
- » Wanderungsgewinne aus Berlin, Brandenburg und eher fernen Regionen Deutschlands (Familien, Neustrelitz als Altersruhesitz)

- » Fokus der neu Zugezogenen liegt zielgruppenübergreifend auf der Innenstadt und dem Sanierungsgebiet
- » Innerstädtische Umzüge mit Fortzugstendenzen aus Sanierungsgebiet und Kiefernheide/Plattenbaugebiet in andere Teilräume
- » Die Neubautätigkeit hat die avisierten Zielgruppen erreicht. Einfamilienhäuser wurden im Wesentlichen durch Paar- und Familienhaushalte bezogen, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eher Senior*innenhaushalte ansprachen
- » Zwei Drittel der Neubaubezieher*innen haben bereits in Neustrelitz gewohnt. Der Neubau hat damit zur Versorgung Einheimischer beigetragen und den Fortzug in das Umland reduziert
- » Bei von außerhalb Zuziehenden an Neubaustandorte kommt etwa die Hälfte aus dem Umland bzw. dem Kreis und die andere Hälfte aus einer größeren Distanz zu Neustrelitz. Die größten Zielgruppen sind Paar- und Familienhaushalte sowie Best-Ager und Senioren*innen

Altersstruktur

- » Im Zusammenhang mit Geburtendefizit und den altersspezifischen Wanderungsmustern verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive
- » Die Zahl der Kinder und Jugendlichen hat sich seit 2014 positiv entwickelt (+100 unter 18-Jährige)
- » Der Anteil und die Zahl von Personen im Erwerbsalter geht zurück
- » Zahl und Anteil von Senioren*innen steigt und liegt heute bei 29 % - Veränderung der Bedarfe/Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge
- » Altersstrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen und Teilräumen, ältere Stadtbereiche aufgrund von spezifischen Angeboten für Senioren*innen oder einer Alterungstendenz

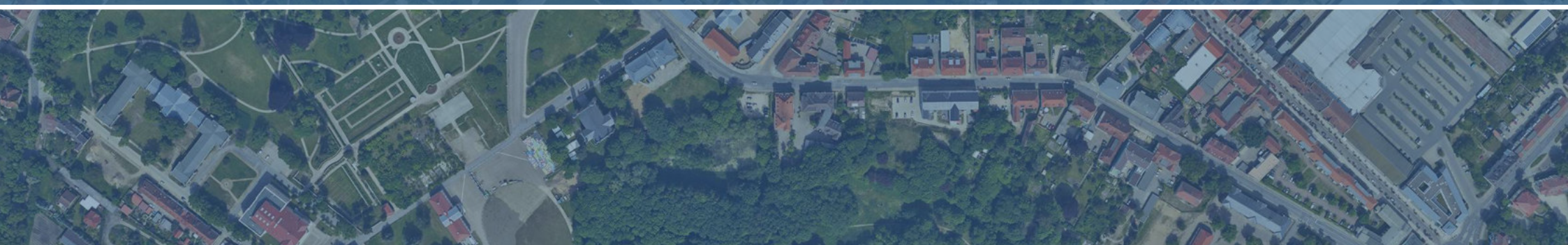
- » In einigen älteren Einfamilienhausquartieren deutet sich ein Generationenwechsel mit erheblichem Freisetzungspotenzial an. Bestandsobjekte kommen auf den Markt und können zumindest theoretisch den Bedarf an Einfamilienhäusern decken
- » Im Nah- und Mittelbereich ist – abgesehen von den Grundzentren – der Anteil von Kindern und Jugendlichen höher als in Neustrelitz
- » Die Zahl der Senior*innen ist – aufgrund des Fortzugs in ein städtisches Wohnumfeld – niedriger
- » Großer Anteil von geburtenstarken Jahrgängen, z. T. sind 60 % der Einwohner*innen 50 Jahre und älter – absehbarer Generationenwechsel bzw. erhebliche Veränderungen der Anforderungen (Mobilität, Versorgung, Wohnen)

Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche

- » Hohe Wohnzufriedenheit der Neustrelitzer*innen – Teilräumlich hoher Anteil etwas unzufriedenerer Haushalte
- » Weitgehende Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot – Vorschläge für Attraktivitätssteigerung beziehen sich auf Infrastrukturen, Einzelhandel und Freizeitangebot
- » Ein Drittel der Haushalte mit Umzugsüberlegungen – Mehrheit will in Neustrelitz bleiben
- » Wichtigste Umzugsgründe: Erwerb von Wohneigentum, Haushaltsvergrößerung, Bedarf an altersgerechter Wohnung, höherwertige Ausstattung, Wohnung ist zu groß
- » Mehrzahl (jüngerer) Haushalte möchte sich eher vergrößern – Senioren*innen sind bereit sich zu verkleinern
- » Wohnen im Grünen, Barrierefreies, innerstädtisches und höherwertiges Wohnen als häufigste genannte Wunschwohnformen
- » Senioren*innen wollen mehrheitlich in der eigenen Wohnung bleiben, z. T. Anpassungsbedarf – Wohnen in zentralen Lagen



4 Angebotsstruktur und Preise



4 Angebotsstruktur und Preise

4.1 Struktur des Wohnungsbestandes

»» 3.670 Wohngebäude in der Residenzstadt

- Gemäß Bestandsfortschreibung des StatA MV gab es in der Residenzstadt Neustrelitz Ende 2020 3.670 Wohngebäude.
- Der Bestand in Neustrelitz ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment (65,8 %) geprägt. Städtische Teilräume mit einem eher hohen Anteil von Wohnungen im individuellen Wohnungsbau sind Zierke, Innenstadt Süd, Kiefernheide/Dichterviertel, Kiefernheide Süd, Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee, Strelitz-Alt/Kalkhorst sowie die Stadtteile Klein Trebbow und Fürstensee.
- Lediglich etwa 34,2 % des Bestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Der Schwerpunkt liegt im Sanierungsgebiet. Die höchste Dichte an Mehrfamilienhäusern weist Kiefernheide/Plattenbaugebiet auf. Von einem größeren Bestand ist darüber hinaus die Innenstadt Nord geprägt.

»» Bestand von 12.460 Wohnungen

- Der Wohnungsbestand umfasst in Neustrelitz im Jahr 2020 12.460 Wohnungen. Davon entfallen 22 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 78 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.

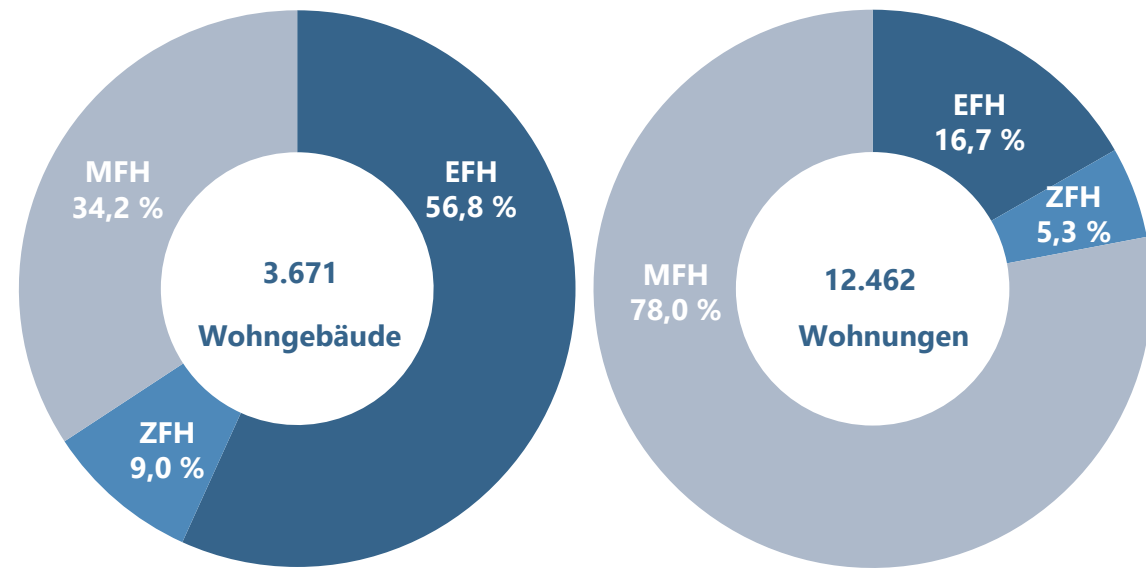


Abb. 50: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Neustrelitz 2020

Quelle: DESTATIS

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Eigentumsquote: Knapp 28 %

- Vom Wohnungsbestand sind rund 28 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zum Altkreis Mecklenburg-Strelitz, dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Bundesrepublik ist die Wohneigentumsquote vergleichsweise niedrig. Vergleichbare Städte in den alten Bundesländern weisen Quoten zwischen 35 und 45 % auf. Ob es langfristig zu einer Angleichung kommt, ist nur schwer zu bewerten. Im Neubau liegt der Anteil von Wohneigentum im Osten der Republik höher. Verschiedene demografische Aspekte sprechen eher dagegen.
- Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Die Eigentumsquote, die überwiegend durch Einfamilienhäuser – erst in den letzten Jahren zunehmend auch durch Eigentumswohnungen – geprägt wird, kann sich allein durch die Verfügbarkeit dieser Wohnungen nur in begrenztem Umfang entwickeln. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist eine niedrige Eigentumsquote nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt.

»» Mietwohnungsquote: 72 %

- Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von Interesse. In der Residenzstadt sind ca. 72 % des Wohnungsbestandes vermietet. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von geringer Bedeutung.

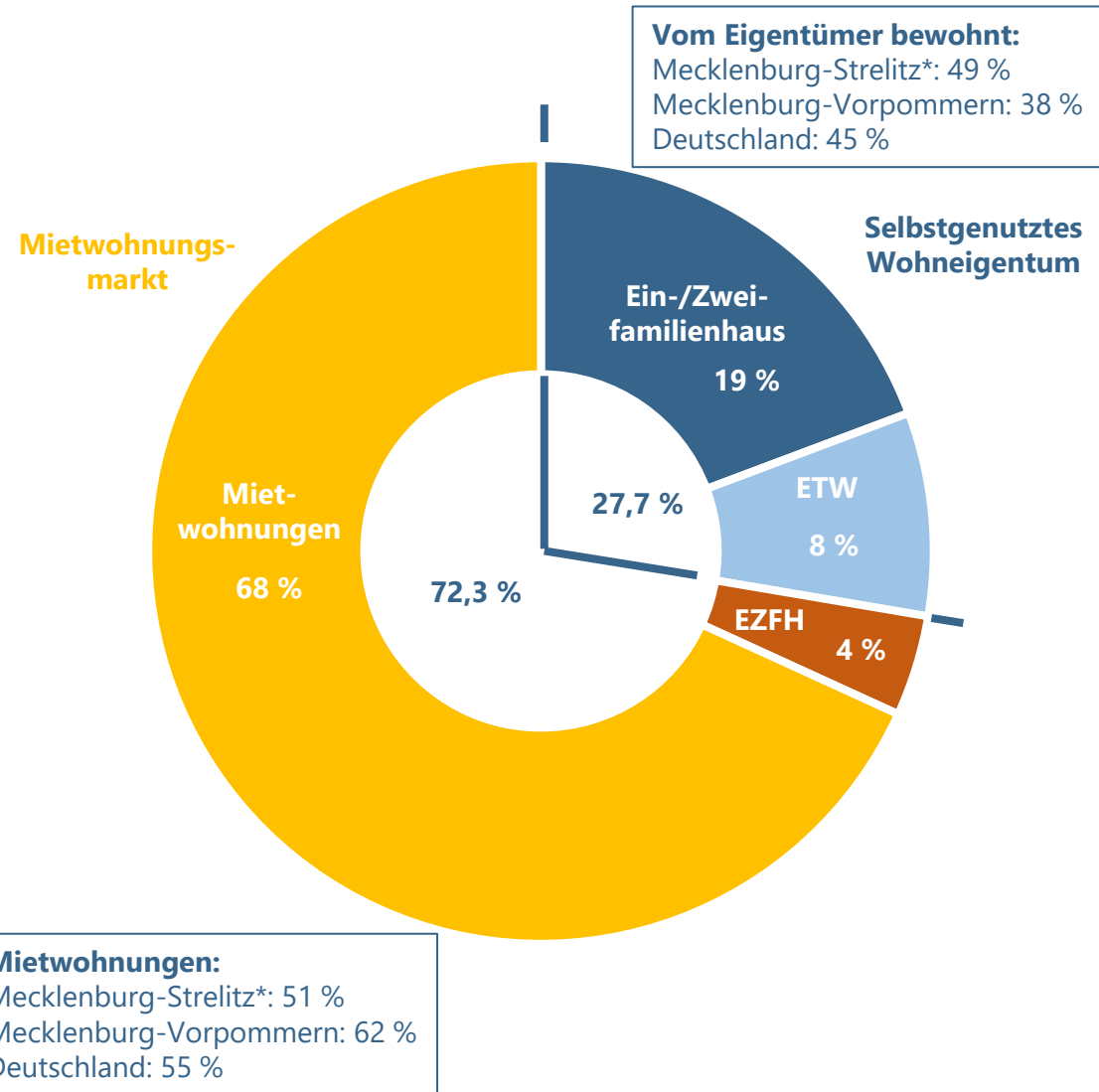


Abb. 51: Struktur des Wohnungsangebotes Neustrelitz nach Segmenten

Quelle: Zensus

4 Angebotsstruktur und Preise

» Mietwohnraum durch institutionelle Bestandshalter*innen geprägt

- Etwa 41 % des Mietwohnungsbestandes ist im Besitz privater Kleinvermieter*innen (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümern*innen). Diese werden häufig von Hausverwaltungen vertreten. Dazu gehören u. a. Walde-Hausverwaltung GmbH, Haus-, Grundstücks- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, GIV Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH und Manke-Immobilien GmbH & Co. KG.
- Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil von Wohnungen im Eigentum institutioneller Vermieter*innen. So werden gut ein Drittel der Mietwohnungen durch die kommunale Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (Neuwo) verwaltet. Rund 20 % entfallen auf die in Neustrelitz aktiven Wohnungsgenossenschaften (GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G., MWG Moderne Wohnungsbaugenossenschaft e.G.).
- Demgegenüber werden nur rund 3 % durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vermietet. Andere Akteursgruppen teilen sich etwa 2 % des Mietwohnungsbestandes.

» Große Vermieter*innen als „natürliche“ Partner*innen der Stadt

- Mit einem Anteil von rund 55 % am Mietwohnungsbestand (Neuwo, GWG, MWG) nehmen Vermieter*innen, die eine moderate Mietpreispolitik verfolgen, den Hauptteil der Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen tragen und sich überdurchschnittlich stark stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch engagieren, eine sehr bedeutende Rolle ein.
- Diese Bestandshalter*innen sind der „natürliche“ Partner der Residenzstadt bei der Verfolgung wohnungspolitischer Ziele. Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie wurde ein „Arbeitsgespräch Wohnen“ initiiert, an dem Vertreter*innen aus Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft teilnahmen.

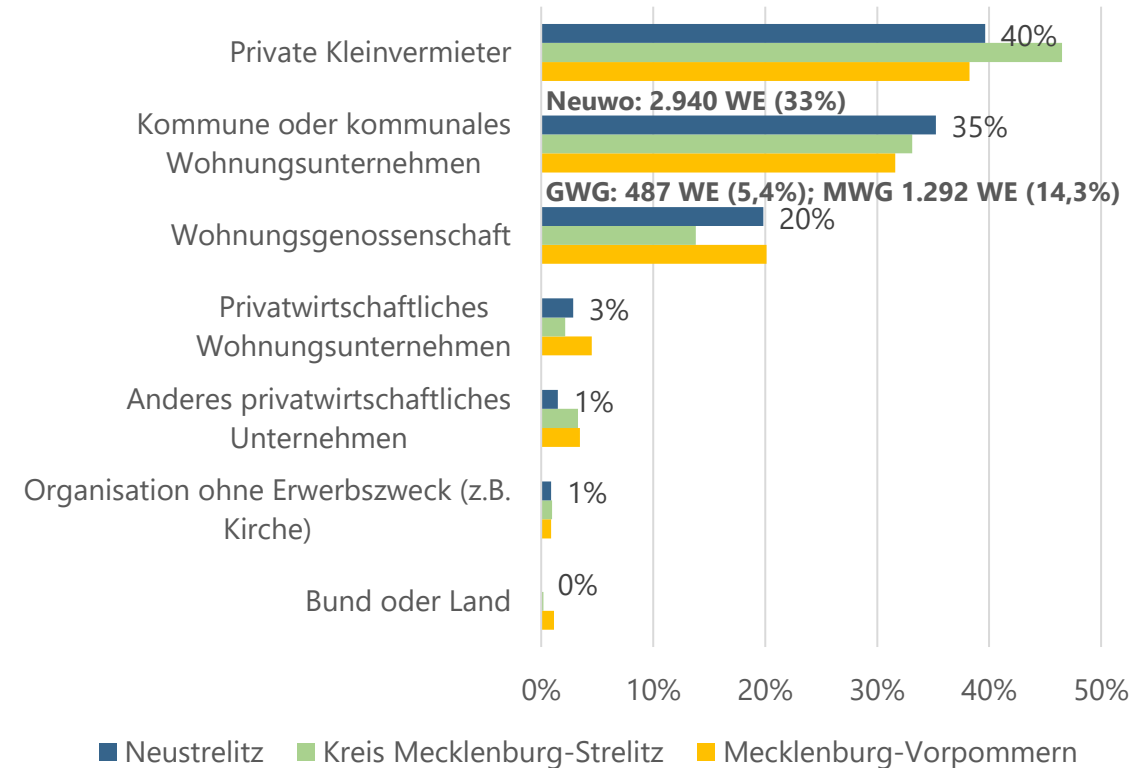


Abb. 52: Eigentümer*innenstruktur des Mietwohnungsbestandes

Quelle: DESTATIS

- Den Dialog- und Abstimmungsprozess fortzusetzen und zu verstetigen ist von zentraler Bedeutung. Grundsätzliche Ziele der Wohnungsmarkt- und -baupolitik der Stadt sollten unbedingt in Abstimmung und mit der Unterstützung der Bestandshalter*innen erfolgen. Das Mindestmaß dieser Kooperation ist der regelmäßige Austausch. Auf dieser Basis können gemeinsame Ziele formuliert, Vereinbarungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden.

4 Angebotsstruktur und Preise

»» 4.720 Wohnungen institutioneller Vermieter*innen

- Die drei großen Bestandhalter*innen verfügen zusammen über 4.720 Mietwohnungen. Davon entfallen 2.940 auf die Neuwo, 1.290 auf die MWG und 490 auf die GWG.

»» Schwerpunkte Kiefernheide/Plattenbaugelände und Sanierungsgebiet

- Innerhalb des Stadtgebietes sind die drei Vermieter*innen sehr unterschiedlich vertreten. Im Wesentlichen ist jedoch ein Fokus auf 6 der 13 städtischen Teilräume zu erkennen.
- Etwa die Hälfte (49%) aller Wohnungen konzentrieren sich im Teilraum Kiefernheide/Plattenbaugelände. Hier hat die Neuwo rund 58% ihrer Bestände. Auch 47% der Wohnungen der MWG liegen in diesem Teilraum.
- Zweitbedeutendster Standort ist das Sanierungsgebiet (19% aller Wohnungen). Bezogen auf die Neuwo befinden sich hier 19% der Wohnungen, bei der MWG sind es 7%. Demgegenüber ist das Stadtzentrum der größte Standort der GWG mit einem Anteil von 51%.
- 13% der Wohnungen befinden sich in der angrenzenden Innenstadt Nord (Schwerpunkt Mühlenstraße, Dr.-Schwentner-Straße). Hier liegen etwa 12% der Neuwo-Bestände, etwa 9% der MWG-Wohnungen und mit 29% der zweitgrößte Standort der GWG.
- Im Teilraum Strelitz-Alt befinden sich ca. 9% der Wohnungen. Der ehemalige Ortskern ist der zweitgrößte Standort der MWG (21%). Der Anteil der Neuwo (3%) und GWG (6%) ist deutlich geringer.
- Ein ähnliches Bild ergibt sich für Zierke (6% aller Einheiten). An der Rudower Straße befinden sich 14% der MWG-Wohnungen. Die Neuwo verfügt nur über einen kleineren Bestand (4%).
- Kiefernheide/Dichterviertel (4%) ist der drittgrößte Standort der GWG (15%). Neuwo (3%) und MWG (1%) sind nur in geringerem Umfang vertreten.

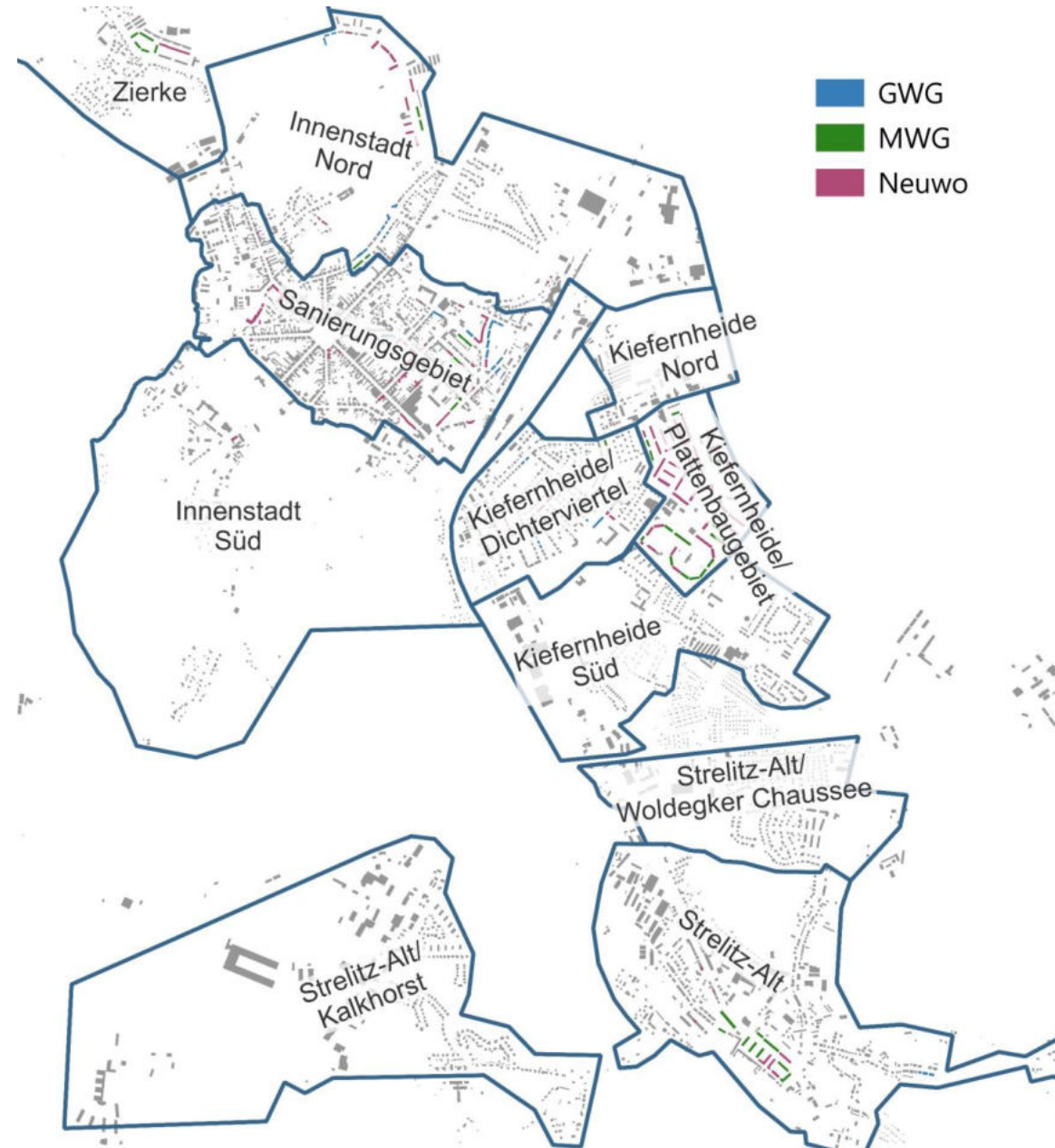


Abb. 53: Kleinräumige Bestände institutioneller Vermieterinnen

Quelle: Wohnungswirtschaft

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Indikator Wohnungsleerstand

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus.

»» ISEK-Erhebung 2014: Bis zu 1.400 leerstehende Wohnungen

Bei der letzten Fortschreibung des ISEK erfolgte eine qualifizierte Abschätzung des Wohnungsleerstands. Für 2014 lag die Leerstandsquote bei 9,9 bis 11,5 %. Das entsprach zu diesem Zeitpunkt zwischen 1.200 und 1.400 leerstehenden Wohnungen. Ausgehend von einer Fluktuationsreserve zwischen 2 und 4 %, die notwendig ist, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, bestand zu diesem Zeitpunkt ein struktureller Angeboteüberhang.

Die räumlichen Schwerpunkte bildeten das Sanierungsgebiet (mit ca. 640 leerstehenden Wohnungen und einer Leerstandsquote von ca. 18 %), Kiefernheide/Plattenbaugebiet (355 WE; 13 %) und Strelitz-Alt (173; 12 %). Die Gutachter*innen stellten einen positiven Trend für das Sanierungsgebiet fest, für das 2001 noch eine Leerstandsquote von 30 % ermittelt wurde. Demgegenüber war für Kiefernheide/Plattenbaugebiet – trotz der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen – ein Anstieg der Leerstandsquote festzustellen.

»» Leerstand 2021: Ca. 1.020 Wohnungen

Der Wohnungsleerstand stellt keine statistische Größe dar, die regelmäßig erfasst wird. Um dennoch Anhaltspunkte zur aktuellen Leerstandssituation zu erhalten, hat sich ALP mit mehreren methodischen Ansätzen an den Status quo angenähert.

Im Zuge des durchgeführten Haushaltsgenerierungsverfahrens und der Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand wurden 1.020 leerstehende Wohnungen ermittelt. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 8,2 % und – eine Vergleichbarkeit zur Erhebung 2014 unterstellt – einer deutlichen Reduzierung des Wohnungsleerstands.

Stadtteil/Teilraum	Wohnungswirtschaft / Stadtwerke		Einwohnermeldedaten	Anteil
	Teilleerstand	Vollständig leerstehend	Vollständig	
Innenstadt	246	21	90	6,0%
Innenstadt Nord	70	3	16	5,7%
Sanierungsgebiet	171	18	69	6,4%
Innenstadt Süd	5	0	5	3,3%
Kiefernheide	351	2	11	9,1%
Kiefernheide Nord	1	0	0	-
Kiefernheide Süd	2	1	3	1,6%
Kiefernheide/Dichterviertel	20	1	7	2,5%
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	328	0	1	13,4%
Strelitz-Alt	78	0	34	5,3%
Strelitz-Alt	74	0	28	7,2%
Strelitz-Alt/Kalkhorst	3	0	2	1,9%
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	1	0	4	1,2%
Zierke	30	0	3	5,4%
Fürstensee	0	0	0	-
Klein Trebbow	0	0	0	-
keine Gebietszuordnung	5	0	9	-
Gesamtstadt	710	23	147	6,9%

Abb. 54: Kleinräumiger Wohnungsleerstand* 2021

Quelle: Wohnungswirtschaft | Stadtwerke | Residenzstadt Neustrelitz

* Es wurden drei Datenquellen genutzt und miteinander verschnitten:

- Daten NeuWo, GWG und MWG: Angaben zur Zahl der Wohnungen sowie zur Leerstandssituation
- Daten der Stadtwerke Neustrelitz: Mengenpunkte je Adresse, Leerstandsverträge
- Einwohnermeldedaten: Keine gemeldeten Einwohner an Adressen mit Wohngebäuden

4 Angebotsstruktur und Preise

» Kiefernheide/Plattenbaugebiet mit höchster Leerstandsquote

- Um kleinräumige Informationen zum Leerstand zu erhalten, wurden Daten der Wohnungswirtschaft, der Stadtwerke und des kommunalen Meldewesens verschnitten. Damit lassen sich einzelne Wohnung identifizieren, die nicht bewohnt sind.
- Insgesamt konnte ALP 880 leerstehende Wohnungen identifizieren, die einem Wohnungsleerstand von 6,9 % entsprechen. Es gibt jedoch einen Graubereich – vor allem im privaten Bestand, der dazu führt, dass die Zahl der ermittelten Wohnungen zu niedrig geschätzt wird.
- Kleinräumig weisen die bevölkerungsstärksten Teilräume höhere Leerstandsquoten auf. Im Sanierungsgebiet wurden knapp 260 leerstehende Wohnungen erfasst. Die Leerstandsquote ist mit 6,4 % deutlich niedriger als bei vorangehenden Erhebungen.
- Mit 330 Wohnungen und einer Quote von 13,4 % wurde für Kiefernheide/Plattenbaugebiet der höchste Leerstand festgestellt. Bezogen auf die absoluten Zahlen ist eine positive Entwicklung erkennbar (2014: 355 WE). Werden jedoch die durchgeführten Rückbaumaßnahmen berücksichtigt, kann die Situation lediglich als stabil bewertet werden.
- Eine positive Entwicklung ist darüber hinaus für Strelitz-Alt festzustellen. Die Zahl unbewohnter Wohnungen liegt bei gut 100. 2014 waren es noch gut 170 Wohnungen.

» Struktureller Überhang - Viele nicht marktaktive Wohnungen

- Für beide Einschätzungen zum Leerstand ist festzustellen, dass sich die Quoten oberhalb der für Neustrelitz angesetzten Fluktuationsreserve von 3,0 % bewegen. Insofern besteht ein struktureller Überhang. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nur ein Teil des leerstehenden Wohnraums dem Markt tatsächlich zur Verfügung steht. ALP schätzt diesen auf 4,2 bis 5,0 % (vgl. Kapitel 5.4).

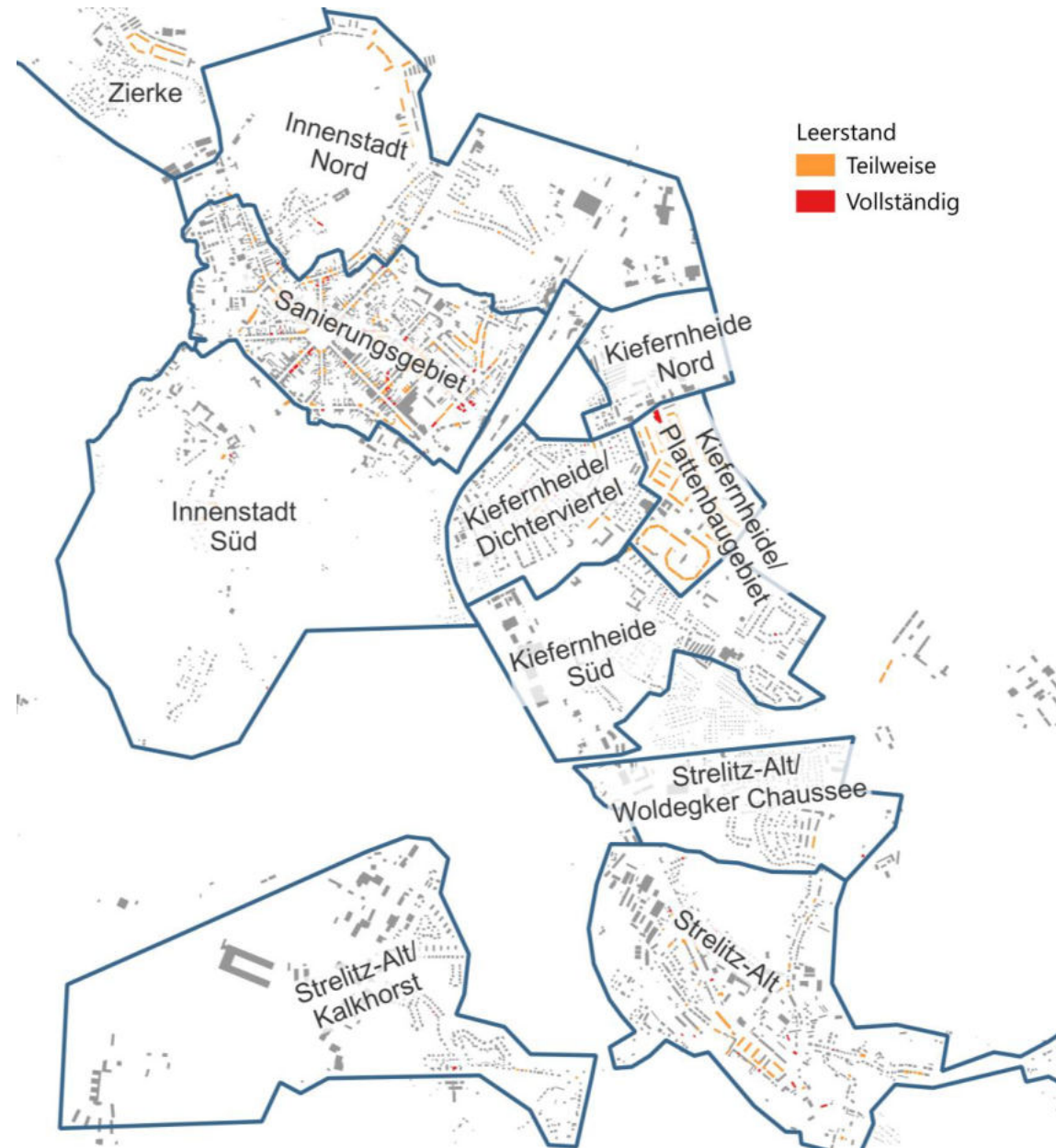


Abb. 55: Kleinräumiger Wohnungsleerstand 2021

Quelle: Wohnungswirtschaft | Stadtwerke | Residenzstadt Neustrelitz

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Prägung des Bestandes durch kleine und mittelgroße Wohnungen

- Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes (ca. 78 %) wird der Wohnungsbestand in Neustrelitz überdurchschnittlich stark durch kleinere und mittelgroße Wohnungen geprägt; Wohnungsgrößen bis etwa 80 m² sind überdurchschnittlich häufig vertreten.
- Mit 29 % bilden Wohnungen zwischen 60 bis 80 m² den Schwerpunkt des Neustrelitzer Wohnungsbestandes.
- Rund 28 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 60 m² groß, weitere 5 % der Wohnungen in Neustrelitz sind kleiner als 40 m²
- Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung des kleinen und mittleren Wohnungsgrößensegments zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Senior*innenhaushalten steigt insbesondere der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.
- Dahinter folgen Wohnungen mit einer Größe zwischen 80 und 100 m², die etwa 11 % des Wohnungsbestandes repräsentieren.

»» Größere Wohnungen i. d. R. Wohneigentum

- Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu. Insgesamt sind ca. 17 % der Wohnungen in Neustrelitz 100 m² oder größer.

»» Hoher Wohnflächenkonsum

- Der Wohnflächenkonsum in Neustrelitz ist vergleichsweise groß. Für Mieterhaushalte wurde, in Abhängigkeit von der Typologie, ein Flächenverbrauch zwischen 48 und 51 m² pro Person festgestellt. Bezogen auf Eigentümer*innen sind es etwa 61 m² in Eigentumswohnungen und knapp 68 m² im selbstgenutzten Einfamilienhaus.

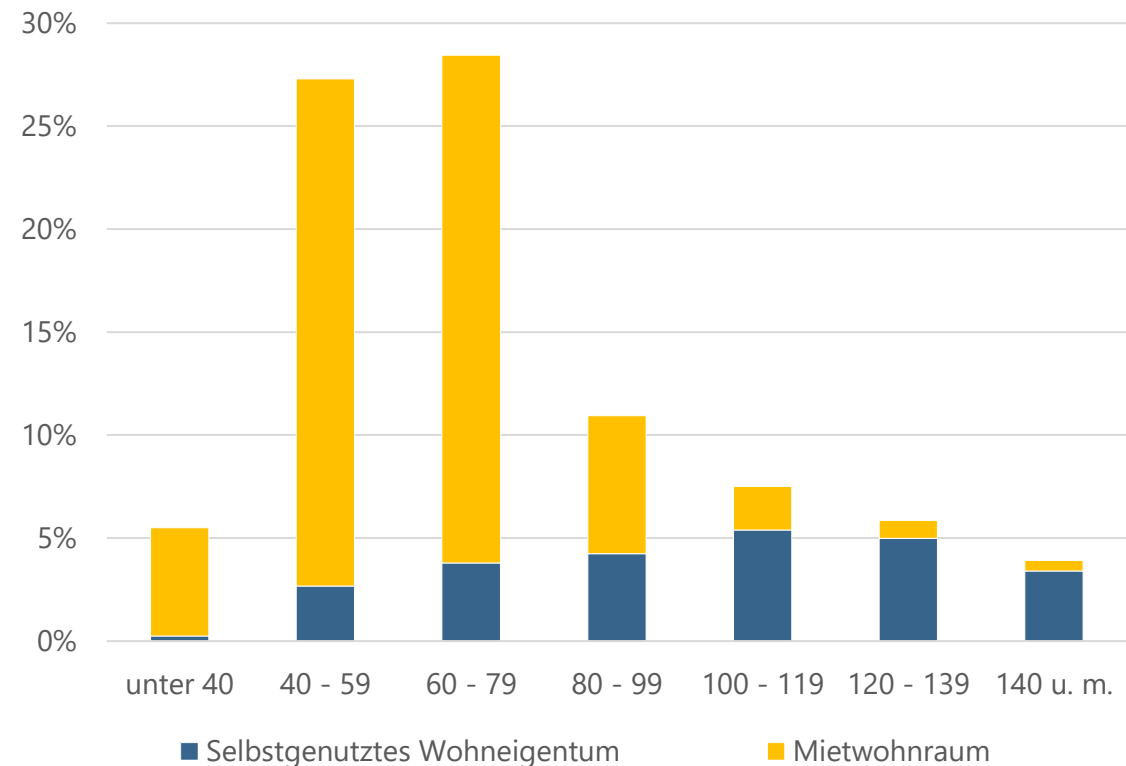


Abb. 56: Größenstruktur in Quadratmeter des Wohnungsbestandes

Quelle: Zensus

4 Angebotsstruktur und Preise

- Ein zentraler Faktor für die Marktgängigkeit des Wohnraums ist der Sanierungszustand des Gebäudes und der Zustand der Wohnung.
- Es liegen dazu keine flächendeckenden Daten und Erhebungen vor. Aufgrund dessen wurden einerseits die Angaben der Wohnungsunternehmen zum Zustand der Wohnungen und zu energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie Erhebungen der Stadt bezüglich sanierungsbedürftiger Gebäude im Sanierungsgebiet genutzt.

» Viele Wohnungen mit einfachem Zustand

- Laut Angaben der drei großen Wohnungsbestandshalter*innen befinden sich 25 % der Wohnungen in normalem Zustand. Bei weiteren 12 % aller Wohnungen wird der Zustand als hochwertig angegeben.
- Demgegenüber weisen rund 51 % der Wohnungen institutioneller Bestandshalter*innen einen eher einfachen Zustand auf. 12 % der Wohnungen weisen sichtbare Mängel auf.
- Die Teilräume Kiefernheide/Plattenbaugebiet und Strelitz-Alt weisen überdurchschnittlich viele Wohnungen mit einem normalen oder höherwertigen Zustand auf. Erstgenannter ist auch der Teilraum mit den meisten Wohnungen mit sichtbaren Mängeln. Demgegenüber ist der Anteil von Wohnungen mit sichtbaren Mängeln im Sanierungsgebiet und Kiefernheide/Dichterviertel besonders niedrig.

» Ein Drittel der Wohnungen seit 2000 energetisch (teil-)saniert

- Überdies wurden bei der Wohnungswirtschaft Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Fassade, Dach, Fenster, Heizung) innerhalb der letzten 20 Jahre abgefragt.
- Demnach wurden bei 68 % der Wohnungen keine Maßnahmen an Gebäudebestandteilen durchgeführt. Bei 14 % der Wohnungen wurde eine Maßnahme – i. d. R. Austausch der Heizung bzw. Fenster – umgesetzt. Bei 9 % der Wohnungen wurden zwei Maßnahmen realisiert und bei je 6 % drei bzw. vier Maßnahmen umgesetzt.

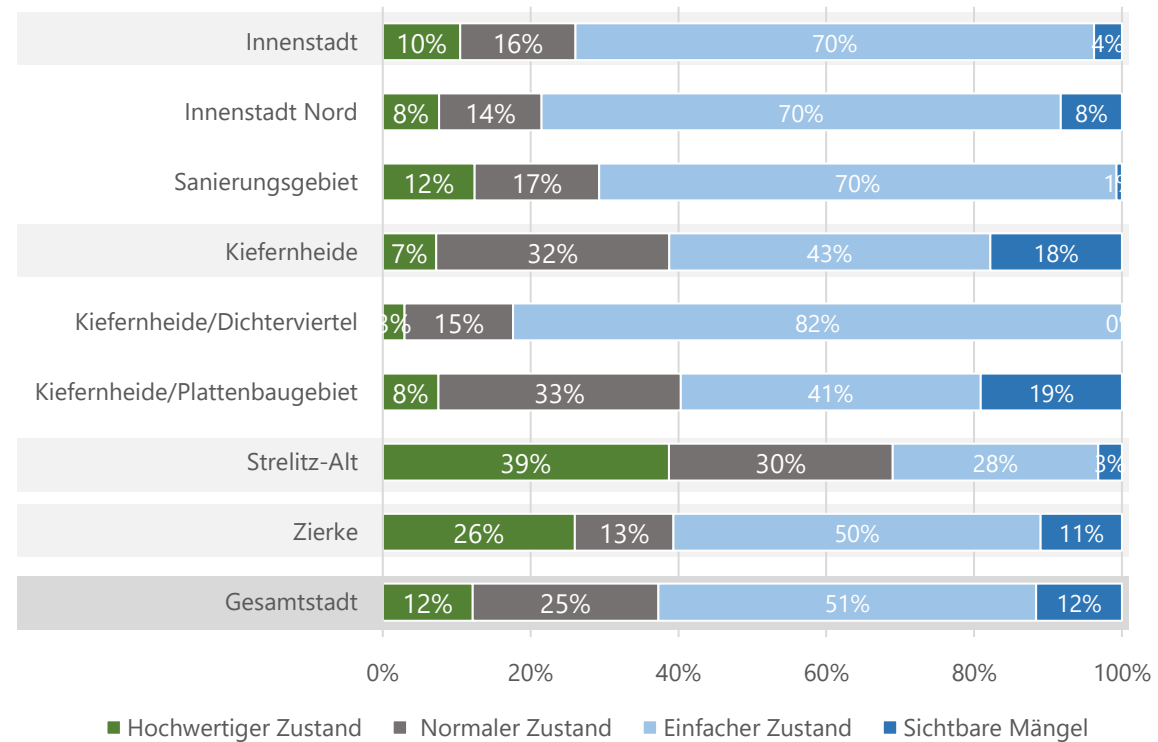


Abb. 57: Zustand des institutionellen Wohnungsbestandes

Quelle: Wohnungswirtschaft

» Qualität und höherwertiger Wohnraum als Potenzial für Neustrelitz

- Energetik, Wohnungszustand und eine höherwertige Ausstattung gewinnen weiter an Bedeutung. Ein höherwertiges Angebot gegenüber der aktuellen Situation bietet das Potenzial zusätzliche/neue Zielgruppen für den Standort Neustrelitz zu gewinnen.
- Gleichzeitig steigt die Vermarktungsfähigkeit. Beispielsweise liegt der Leerstand in Wohnungen mit einem einfachen Zustand bzw. mit sichtbaren Mängeln bei 14,3 %. Bei Wohnungen mit normalem oder höherwertigem Zustand sind es 2,1 bis 3,2 %. Insofern kann auch von einer zustandsbedingten Leerstandsthematik gesprochen werden.

4 Angebotsstruktur und Preise

- Eine Übersicht über sanierungsbedürftige Wohngebäude liegt vor allem für das Sanierungsgebiet vor. Zu Beginn der 1990er Jahre bestand ein außerordentlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum Neustrelitz“, konnte die Innenstadt und der Gebäudebestand aufgewertet und wieder zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden. Bilder vom damaligen und heutigen Zustand verdeutlichen die positive Entwicklung.
- Im Rahmen des „Stadtteilkonzeptes Stadtkern 2005“ erfolgte zuletzt eine detaillierte Aufnahme zu leerstehendem Wohnraum und zum Sanierungsstand der Gebäude. Zu diesem Zeitpunkt wurde für mehr als 120 Gebäude ermittelt, dass diese noch zu sanieren sind. Diese Liste wurde von der Stadtverwaltung sukzessive fortgeschrieben.

»» Knapp 38 Standorte mit bestehendem Sanierungsbedarf

- Aktuell werden von der Verwaltung 38 Standorte (Gebäudezahl etwas höher) mit einem hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf bzw. mit Abbruchwahrscheinlichkeit geführt. Darunter befinden sich ortbildprägende Gebäude bzw. stadtstrukturell bedeutsame Lagen. Beispiele sind zwei Gebäudekomplexe am Bahnhof, die ehemalige Notenbank „An der Promenade“, Gebäude in der Schloßstraße oder das Eckgebäude Twachtmannstraße/Friedrich-Wilhelm-Straße.
- Deutlich wird damit einerseits, dass sich der positive Entwicklungsprozess auch in den letzten 15 Jahren fortgesetzt hat und in erheblichem Umfang Gebäudesubstanz saniert und modernisiert wurde. Gleichwohl zeigt sich, dass noch ein wesentlicher Teil der Bausubstanz einer Ertüchtigung bedarf. Die Mehrzahl dieser Standorte steht für eine Wohnnutzung aktuell nicht zur Verfügung. Teilweise ist der Zustand auch derart schlecht, dass von einem Abgang ausgegangen werden muss. Neun der Standorte befinden sich aktuell in der Sanierung.

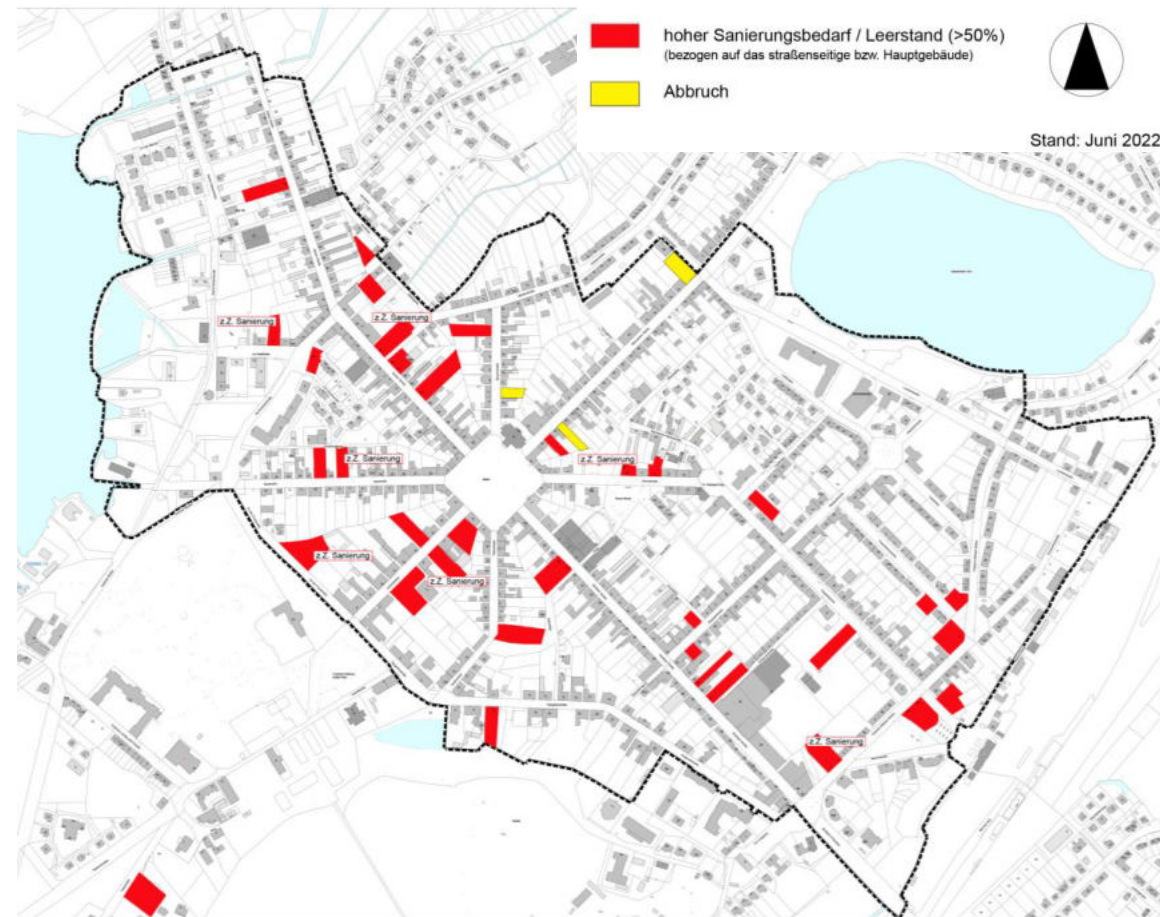


Abb. 58: Sanierungsbedürftige Gebäude im Sanierungsgebiet 2022 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

- Nach aktueller Einschätzung der Stadtverwaltung gibt in 25 der bestehenden Sanierungsobjekte ein Potenzial für 186 Wohneinheiten, die im Wesentlichen bis 2030 aktiviert werden könnten. Drei Gebäude sind abgängig und für zehn Gebäude ist erst eine langfristige Aktivierung wahrscheinlich.

4.2 Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale

- Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.
- Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem bislang günstigen Zinsniveau beeinflusst.

»» 320 Wohnungen neu errichtet – Fokus auf Einfamilienhaussegment

- Die Bautätigkeit in der Residenzstadt ist im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 unstat. Nach städtischen Angaben wurden zwischen 2011 und 2021 320 Wohnungen neu errichtet (Fertigstellung kann nicht vollständig zugeordnet werden, da sie an das StatA MV gemeldet werden). Das entspricht durchschnittlich 29 Wohnungen p. a.
- Um eine regionale und überregionale Einordnung des Neubauvolumens vorzunehmen, wurden zusätzlich Daten von StatA MV genutzt, das für 2011 bis 2020 271 fertiggestellte Wohnungen registrierte. Das entspricht einer Neubautintensität von 1,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen pro Jahr. Zum Vergleich: Im Nahbereich lag dieser Wert mit 1,1 etwas niedriger, im Mittelbereich mit 2,2 deutlich höher. Auch im Vergleich zum Kreis (1,7), Land (2,9) und Bund (2,7) war der Neubau von Wohnraum in Neustrelitz moderat.

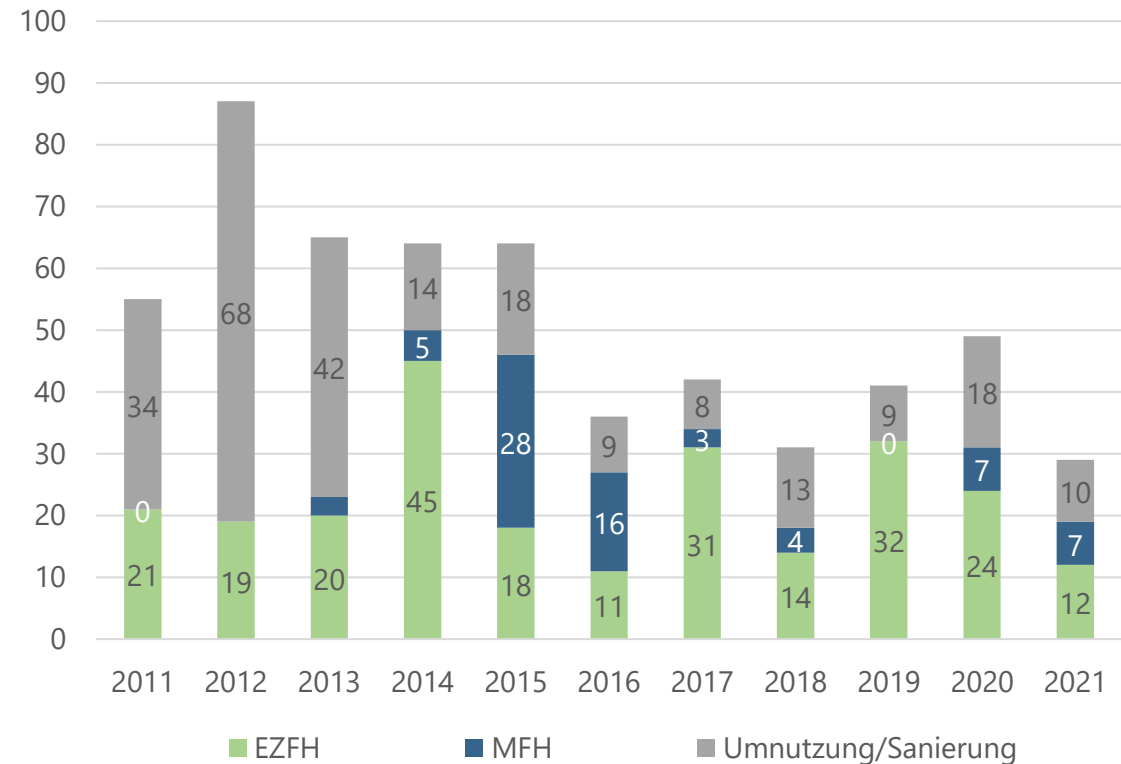


Abb. 59: Schaffung und Aktivierung von Wohnraum durch Neubau, Sanierung und Umnutzung Neustrelitz 2011 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag auf dem individuellen Wohnungsbau (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser). Insgesamt entfielen 247 der 320 fertiggestellten Wohnungen auf dieses Segment. Parallel entstanden zwischen 2011 und 2021 73 Wohnungen in neuerrichteten Mehrfamilienhäusern.

»» 240 Wohnungen durch Umnutzung und Sanierung aktiviert

- Über den Neubau hinaus wurden zwischen 2011 und 2021 rund 240 Wohnungen durch genehmigungspflichtige Umnutzungen und Sanierungen von Gebäuden für den Wohnungsmarkt aktiviert, die Mehrzahl davon im Sanierungsgebiet (rund 80 %).

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Schwerpunkt des Neubaus in Innenstadt und Sanierungsgebiet

- ▣ Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag auf der Neustrelitzer Innenstadt. Die eher geringe Zahl an Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern entstanden, wurden ausschließlich in der Innenstadt realisiert.
- ▣ Der Fokus des Neubaus lag auf kleineren individuellen Nachverdichtungsprojekten in integrierten Lagen. Beispiele sind: Küsterweg in Zierke, Am Borngraben und Am alten Schützenhaus in Innenstadt Nord, Alte Gärtnerei/Töpferberg und Carolinenstift im Sanierungsgebiet, Zur Weißen Brücke in Innenstadt Süd, Höhenstraße und Kirschblütenweg in Kiefernheide/Dichterviertel sowie Wilhelm-Stolte-Straße, Hittenkoferstraße und Bohlenstraße in Strelitz-Alt.

»» Klare Strategie der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

- ▣ Anhand der Sanierungs- und Neubautätigkeit ist eine Handschrift und Strategie der Neustrelitzer Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik erkennbar. Einhergehend mit dem hohen Handlungsbedarf im Gebäude- und Wohnungsbestand zu Beginn der 1990er Jahre hat die Residenzstadt – vom Gebiet Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße abgesehen – auf große Neubauprojekte auf der „grünen Wiese“ verzichtet. Der Fokus lag zunächst auf der Ertüchtigung des Bestandes in der Innenstadt, einem weitgehenden Verzicht auf den Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern und kleineren Nachverdichtungsprojekten mit Einfamilienhaustypologien. Mit Blick auf das bisher erreichte und die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dieser Weg positiv zu bewerten. Neustrelitz bietet heute eine hohe Lebensqualität, verbunden mit einem in weiten Teilen attraktiven und bezahlbaren Wohnungsangebot.
- ▣ Diesen Weg gilt es weiter zu verfolgen. Künftig dürfe mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme 2025 der Fokus stärker auf andere Stadtteile und Teilräume gelegt werden.

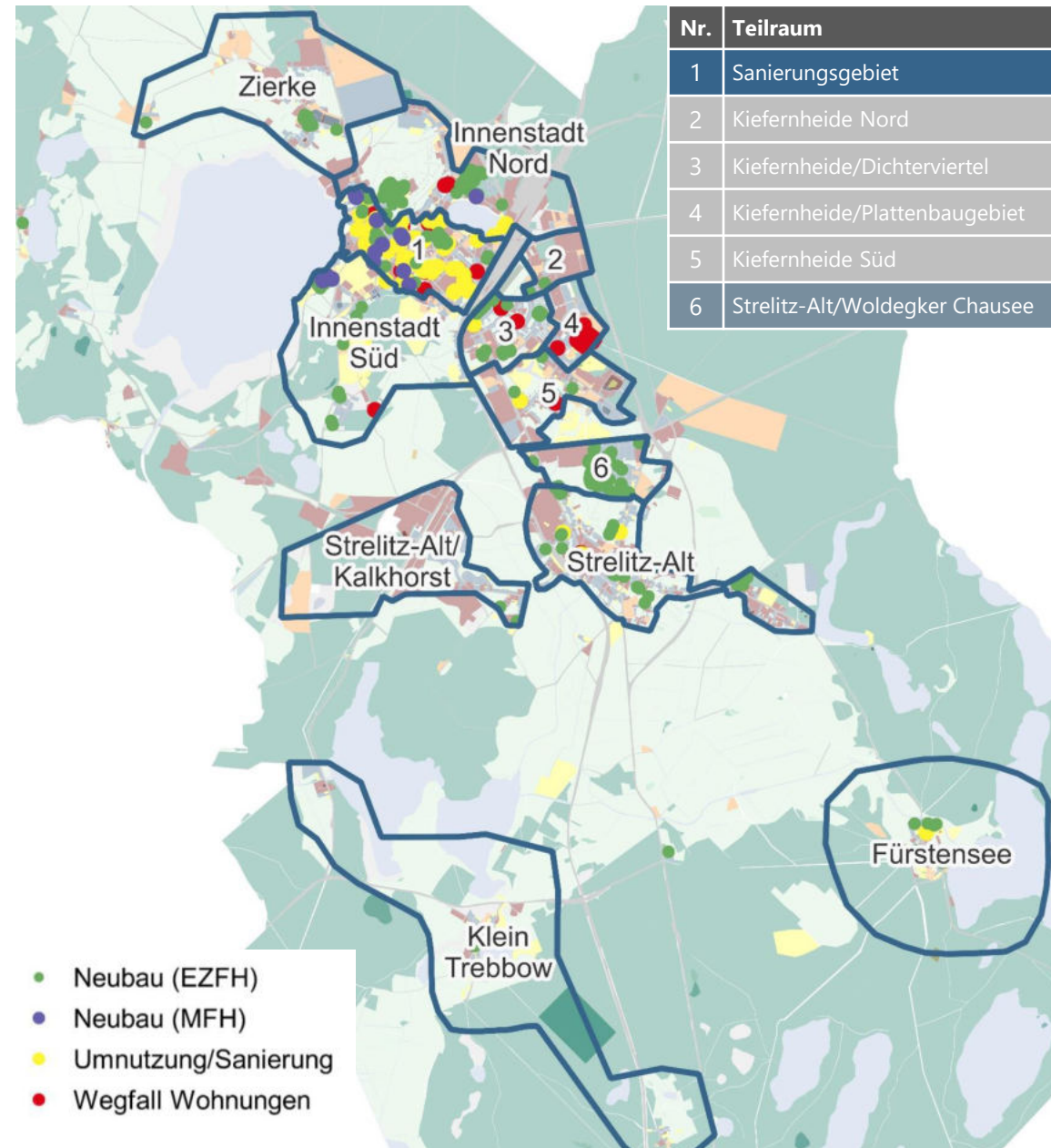


Abb. 60: Kleinräumige Neubautätigkeit und Rückbau 2011 bis 2021 Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

4 Angebotsstruktur und Preise

» Seit 2011: 250 Einheiten entfallen (Sanierung, Umnutzung, Rückbau)

- Parallel zur Neubautätigkeit, die im Wesentlichen der Deckung qualitativer Bedarfe diente, wurde im Betrachtungszeitraum auch Wohnraum durch Zusammenlegung, Umnutzung und Rückbau dem Markt entzogen. Insgesamt betrifft dies zwischen 2011 und 2021 rund 250 Wohnungen.
- Wird dieser Aspekt berücksichtigt, führt dies zu einer Relativierung der dargestellten Neubauzahlen. Der „Zubau“ an Wohnraum war vergleichsweise gering. Der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des StatA MV zufolge, ist der Wohnungsbestand in Neustrelitz zwischen 2011 und 2020 um knapp 190 Wohnungen gewachsen. Der Zuwachs bezog sich dabei fast ausschließlich auf das Einfamilienhaussegment.

» Stadtumbau in Kiefernheide/Plattenbaugebiet

- Den räumlichen Schwerpunkt des Rückbaus von Wohnraum bildet der Teilraum Kiefernheide/Plattenbaugebiet, der sich im Förderprogramm Stadtumbau befindet. Dieses fördert u. a. Maßnahmen zum Abriss, der Aufwertung des Wohnraumfelds und von Freiflächen sowie die Transformation von Gebäuden.
- Der letzten ISEK-Fortschreibung nach, wurden bis 2015 rund 245 Wohnungen in Kiefernheide/Plattenbaugebiet durch vollständigen bzw. partiellen Abriss zurückgebaut. Für den Zeitraum 2016 bis 2020 wurde der Rückbau von weiteren 200 Wohnungen erwartet. Nach Angaben des Amtes für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung sind im Bereich Pablo-Neruda-Ring und Heinrich-Mann-Straße zwischen 2016 und 2020 insgesamt 90 Wohnungen – und damit etwa 110 Wohnungen weniger als geplant – entfallen. Laut ISEK sind für den Zeitraum 2020 bis 2025 und 2025 bis 2030 der Rückbau von je 100 weiteren Wohnungen angedacht.

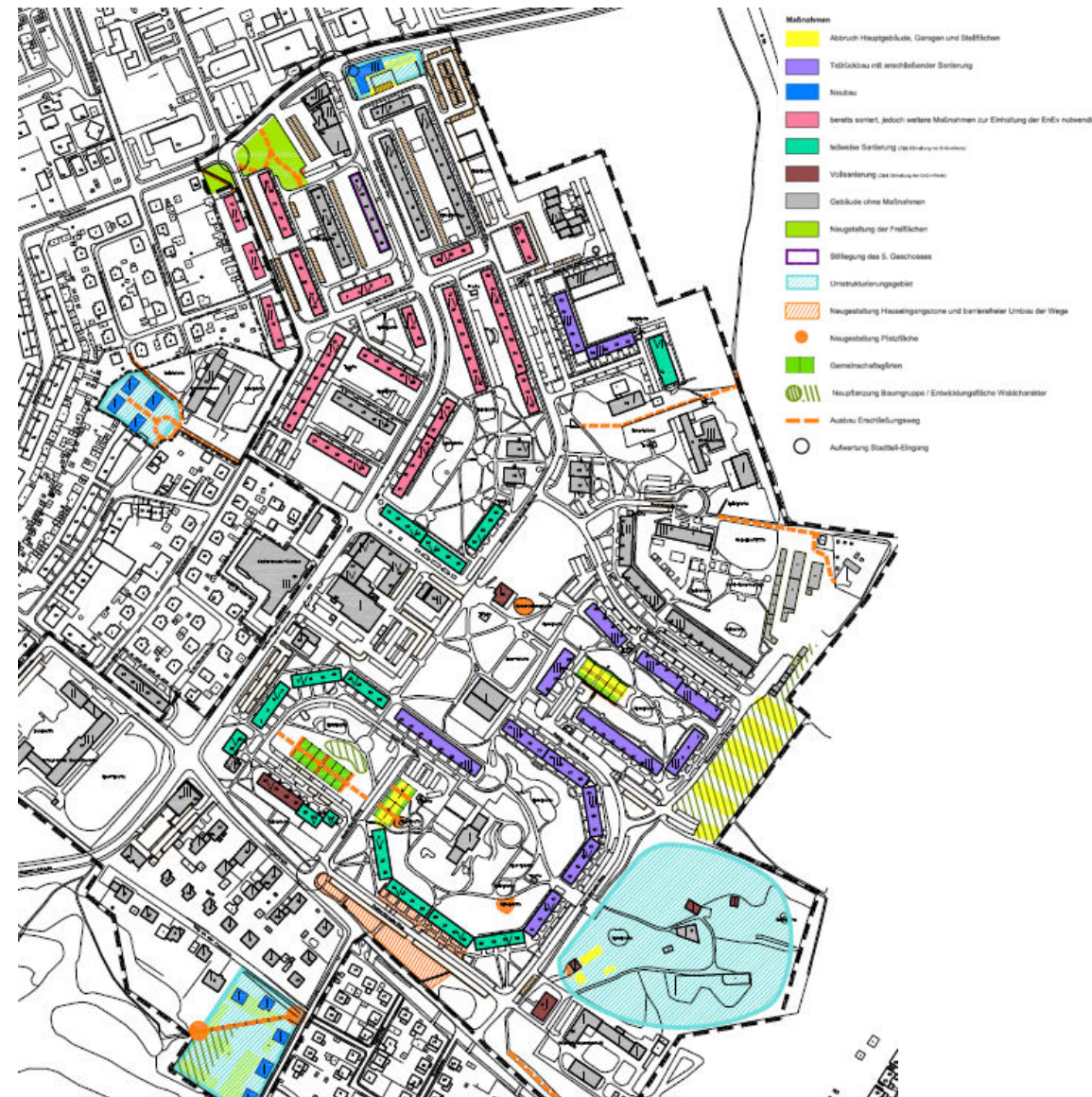


Abb. 61: Rahmenplan Rückbaumaßnahmen (Stand: 2013)

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

4 Angebotsstruktur und Preise

■ Für die Steuerungs- und Angebotsfähigkeit der Residenzstadt ist zunächst die Kenntnis von potenziellen Flächen für den Wohnungsbau und eine zielgerichtete Planung elementar. Dazu gehört es, Ziele und Prioritäten zu formulieren und darauf hinzuwirken, die Flächen (zeitlich und segmentspezifisch) bedarfsorientiert bereitzustellen.

» Flächen für den Wohnungsbau – Baulandkataster wichtige Basis

■ Mit dem Baulandkataster bis zum Jahr 2030 liegt in Neustrelitz eine wichtige konzeptionelle und planerische Grundlage zur Steuerung des Wohnungsbaus vor. Dieses differenziert in Flächen, die sich in der Vermarktung oder Vorbereitung befinden, langfristigen Potenzialen (Reserven im Flächennutzungsplan) sowie hinsichtlich der Eigentümer*innenstruktur (städtisch, privat).

» Flächen für Einfamilienhäuser in Vermarktung bzw. Vorbereitung

- Aktuell befinden sich drei Standorte in der Vermarktung:
 - Im Bereich Höhenstraße/Karbe-Wagner-Straße sind 15 Bauplätze für Einfamilienhäuser (B-Plan 68/12) vorgesehen
 - Im Bereich Sandberg vermarktet die Stadt 9 Baugrundstücke. Ein weiteres Grundstück ist in privater Hand (B-Plan 12/91).
 - Im Bereich Schlangentallee erfolgt ein einseitiger Lückenschluss zwischen Kranichstraße und An der Trift (B-Pläne 16/91-15(1)/92). Dort befinden sich 15 Bauplätze für Einfamilienhäuser, davon 9 in städtischem Eigentum.
- Drei Standorte in städtischem (Teil-)Eigentum befinden sich in Vorbereitung. Für den Bereich Schwarzer Weg gibt es einen Änderungsbeschluss (B-Plan 8/91), der 8 Bauplätze ermöglicht. Am nördlichen Ende der Dr-Schwentner-Straße (B-Plan Nr. 69(1)/12-19) können bis zu 27 Baugrundstücke entstehen, 18 davon in städtischem Eigentum und 9 Bauplätze gehören der Neuwo. Bei der Erweiterung am Stargarder Ring (B-Plan 11/91) sind 12 Grundstücke vorgesehen.

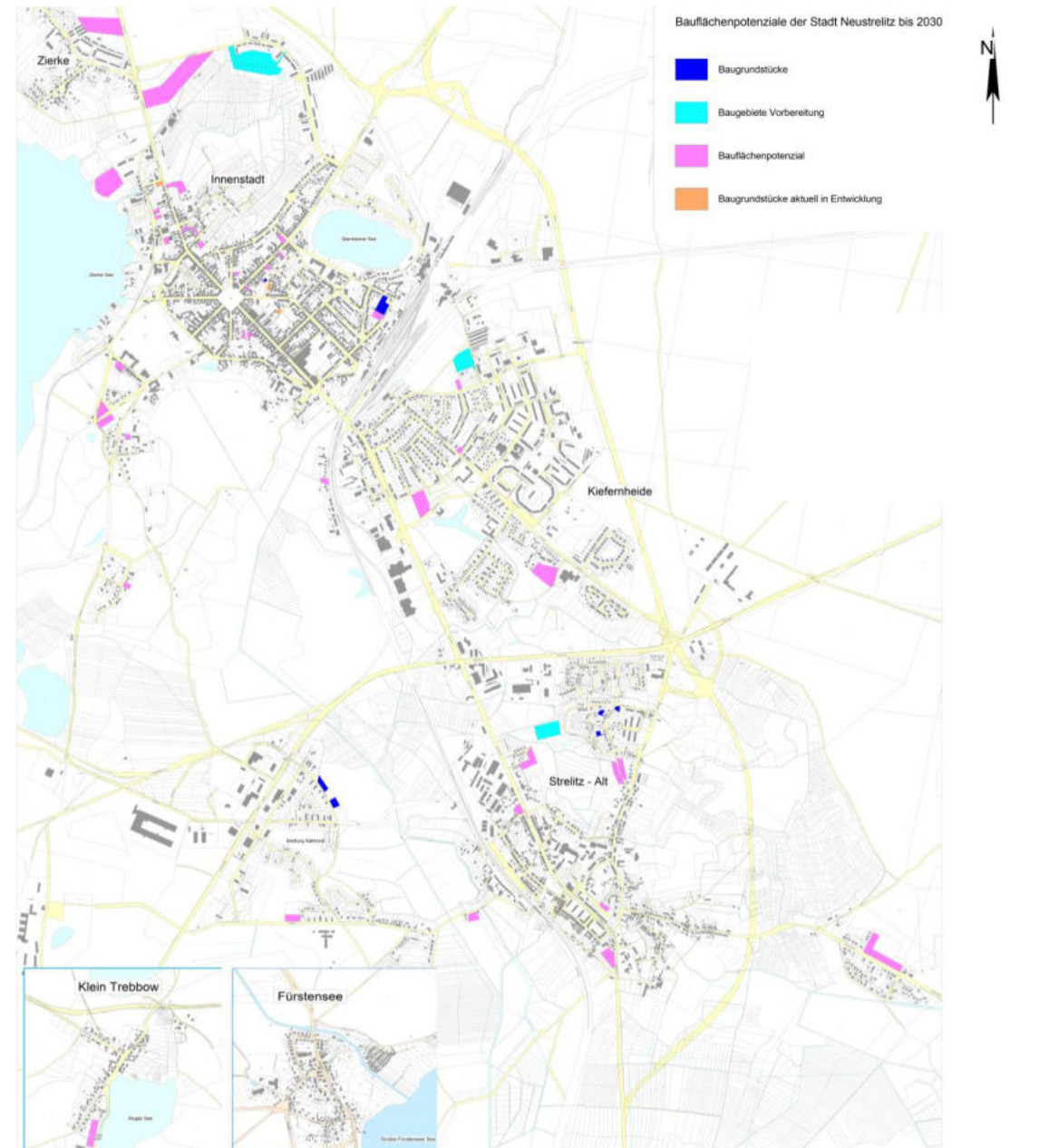


Abb. 62: Bauland- und Sanierungskataster Neustrelitz 2022

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

4 Angebotsstruktur und Preise

- Mit den in Vermarktung bzw. Vorbereitung befindlichen Flächen dürfte ein bedeutender Teil des mittelfristigen Bedarfs für Einfamilienhäuser gedeckt werden können.

»» Alter Schlachthof – Innerstädtische Fläche mit Vorbildpotenzial

- Eine Fläche von besonderem Interesse gibt es im Bereich Schlachthofstraße/Louisenstraße am östlichen Rand des Sanierungsgebietes. Der nördliche Teil befindet sich in städtischem Eigentum, beim Südtteil handelt es sich um eine Gewerbebrache in privater Hand.
- Der Standort ist von Bedeutung, da es sich um eine der letzten größeren unbebauten Flächen im Sanierungsgebiet handelt und zudem eine gute städtische Steuerungsfähigkeit gegeben ist.
- Aufgrund der Lage ist eine gute Erreichbarkeit wesentlicher Infrastrukturen und von Angeboten der Daseinsvorsorge gegeben. Auch der Bahnhof befindet sich in fußläufiger Distanz.
- Der Standort sollte genutzt werden, um qualitativen Bedarfen im Geschosswohnungsbau zu begegnen. Dies beinhaltet eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnungstypen für verschiedene Zielgruppen („Mehrgenerationenquartier“). Dazu gehört eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen für Familien, Paare, Singles und Senior*innen. Eine barrierefreie Konzeption ist obligatorisch.
- Darüber hinaus könnte eine Mischung aus höherwertigem Wohnraum und Wohnungen mit einem moderaten Preisniveau angedacht werden. Die Realisierung von geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen hätte eine Vorbildfunktion und wäre das erste Neubauprojekt dieser Art in Neustrelitz.
- Der alte Schlachthof wäre das erste größere Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet. Aufgrund dessen sollte die Bebauung auch hinsichtlich städtebaulicher und architektonischer Qualitäten, ökologischer Standards sowie zur Deckung besonderer Bedarfe eine Vorbildwirkung entfalten. Der Konzeptentwurf befindet sich in Kapitel 7.



Abb. 63: Flächenpotenzial Schlachthofstraße/Louisenstraße

Quelle: google.maps

»» 18 ha Bauflächenpotenziale

- Insgesamt führt das Baulandkataster 41 Standorte mit 18,37 ha auf, die eine Perspektive bis zum Jahr 2030 haben. Davon beziehen sich 10 Flächen auf das Mehrfamilienhaussegment (2,84 ha) und 31 Standorte auf den individuellen Wohnungsbau (15,52 ha).

4 Angebotsstruktur und Preise

4.3 Wohnungsbestand und Neubau im Nah- und Mittelbereich

Über die Analyse der Bestandssituation in der Stadt Neustrelitz hinaus, wurden wesentliche Kennziffern zur Charakterisierung der Marktstruktur und zum Umfang des Wohnungsneubaus für die Städte und Gemeinden des Nah- und Mittelbereichs aufbereitet.

»» Prägung des Umlandes durch Einfamilienhäuser

- In den Kommunen des Nah- und Mittelbereichs gibt es einen Bestand von insgesamt 11.290 Wohnungen. Bei vergleichbar vielen Einwohnern*innen ist die Belegungsdichte im Umland damit höher als in Neustrelitz.
- Im Vergleich zum Mittelzentrum (22 %) wird der Nahbereich vor dem Hintergrund des überwiegend dörflichen Charakters stärker bzw. z. T. fast ausschließlich durch Einfamilienhäuser (78 %) geprägt. Im Mittelbereich mit den drei Grundzentren, die einen höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern aufweisen, ist die Quote niedriger als im Nahbereich, jedoch höher als in Neustrelitz.

»» Nahbereich: Moderater Neubau – Mittelbereich: Eher hohe Intensität

- Zwischen 2012 und 2020 wurden im Nahbereich 63 Wohnungen fertiggestellt, in der Mehrzahl Einfamilienhäuser. Bezogen auf 2011 wurden im Nahbereich etwa 2 % des damaligen Wohnungsbestandes zugebaut, was als gering bewertet werden kann. Auch die Neubauintensität je 1.000 Einwohner*innen ist mit 1,1 Einheiten pro Jahr moderat und bewegt sich unterhalb des Neustrelitzer Niveaus.
- Im Mittelbereich, der gut 6.100 Einwohner*innen weniger als Neustrelitz aufweist, wurden mehr Wohnungen als im Mittelzentrum fertiggestellt. Der Schwerpunkt lag ebenfalls auf dem Einfamilienhaus. Die Fertigstellungen seit 2011 sind, sind in Relation zum Wohnungsbestand – höher als im Nahbereich und in Neustrelitz. Die Neubauintensität ist doppelt so hoch wie im Nahbereich.

Stadt/Gemeinde	WE 2020	EFH-Anteil	Neubau 2012-2020	EFFH-Anteil	„Zubau“ seit 2011	Neubau p.a. je 1.000 EW
Neustrelitz	12.462	22,0%	234	64%	1,9%	1,3
Blankensee	822	72,0%	12	100%	1,5%	0,8
Blumenholz	352	84,9%	5	100%	1,4%	0,7
Carpin	450	76,4%	7	100%	1,6%	0,9
Godendorf	120	94,2%	1	100%	0,8%	0,5
Hohenzieritz	275	72,4%	18	33%	7,0%	4,1
Klein Vielen	349	74,5%	2	100%	0,6%	0,3
Kratzeburg	269	75,5%	5	100%	1,9%	1,0
Userin	341	89,1%	8	63%	2,4%	1,3
Wokuhl-Dabelow	318	80,5%	5	100%	1,6%	0,9
Nahbereich	3.296	78,0%	63	76%	2,0%	1,1
Mirow	2.288	60,8%	79	81%	3,6%	2,1
Wesenberg	1.754	50,5%	51	82%	3,0%	1,8
Feldberger Seenlandschaft	2.502	66,9%	85	89%	3,5%	2,1
Grünow	169	80,5%	6	100%	3,7%	2,2
Möllenbeck	367	69,2%	7	100%	1,9%	1,1
Priepert	189	72,0%	12	50%	6,9%	4,2
Wustrow	434	75,1%	18	100%	4,5%	2,8
Schwarz	189	79,9%	8	100%	4,6%	2,4
Mittelbereich	7.892	62,8%	266	85%	3,5%	2,1
Stadt-Umland-Raum	23.650	43,4%	563	75%	2,4%	1,5

Abb. 64: Gebäude- und Wohnungsstruktur sowie Neubautätigkeit in Neustrelitz, dem Nah- und Mittelbereich

Quelle: Statistisches Landesamt

4 Angebotsstruktur und Preise

4.4 Mieten und Kaufpreise

» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Zur Darstellung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Basis der Analyse bilden die Inerate¹ und hedonischen² Preise von Immobilienportalen. Darüber hinaus wurden die Neuvertrags-³ und Bestandsmieten⁴ der drei großen institutionellen Bestandshalter*innen ausgewertet. Einen Mietspiegel, der Transparenz und Orientierung für Mieter*innen und Wohnungssuchende bieten kann, gibt es in Neustrelitz derzeit nicht.

Mietenstruktur und -entwicklung

Als Basis der nachfolgenden Darstellung wurden die Angebotsmieten privater Kleinvermietern*innen und die Neuvertragsmieten der lokalen Wohnungswirtschaft herangezogen. Die beiden Indikatoren ergeben in der Zusammenschau ein Bild über die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind.

» Moderates Mietniveau der lokalen Wohnungswirtschaft

Die Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft weisen ein moderates Niveau auf. Im Jahr 2020/2021 wurden die Wohnungen dieser Bestandshalter*innen für durchschnittliche 5,72 Euro/m² nettokalt vermietet. Das bedeutet, mehr als die Hälfte der Mietwohnungen werden zu moderaten Mieten angeboten. In den letzten fünf Jahren (seit 2015/2016) stiegen die Mieten um 0,42 Euro/m² bzw. um 7,9 %.

» Etwas höhere Mieten privater Anbieter*innen

Die Mieten des marktaktiven Mietwohnungsangebots lagen in Neustrelitz im gleichen Zeitraum im Vergleich zu den Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft höher. Im Durchschnitt wurde eine Wohnung für 6,82 Euro/m² und damit für 1,10 Euro/m²

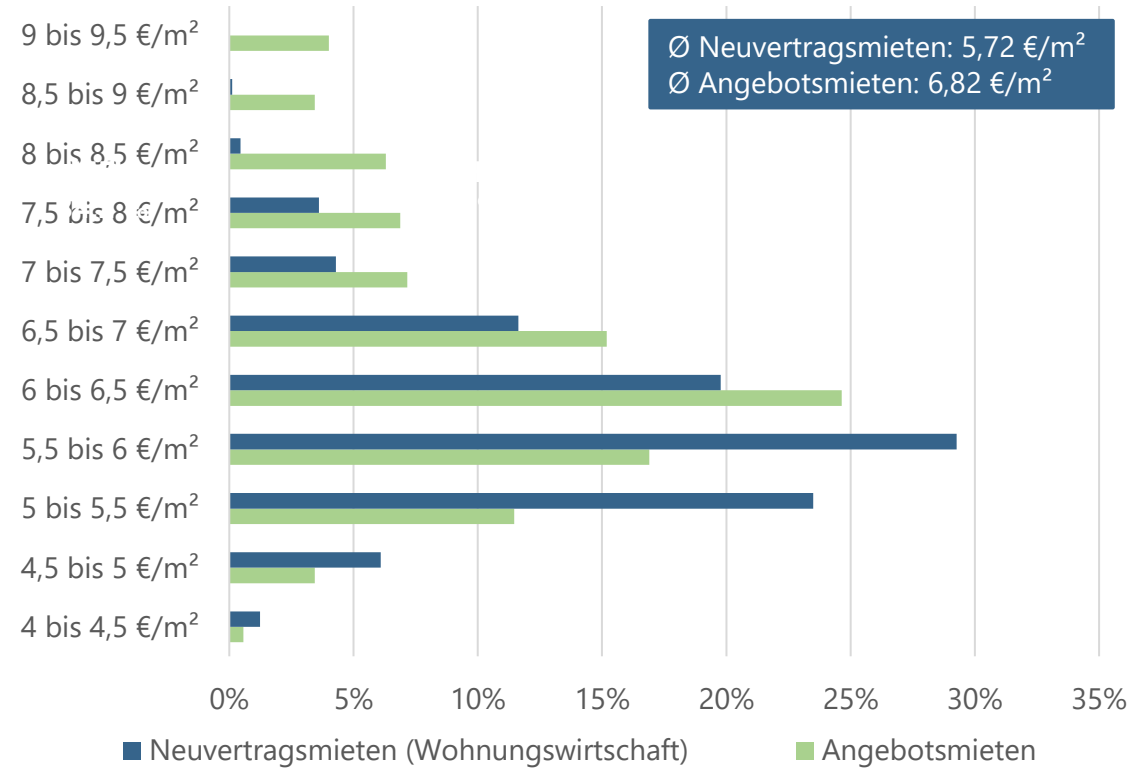


Abb. 65: Struktur von Angebots- und Neuvertragsmieten in Euro/m² nettokalt in Neustrelitz 2020/2021

Quelle: Wohnungswirtschaft | Inerate

mehr angeboten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mehrzahl der Angebote sich auf die Innenstadt bezieht, in der auch die Mieten der Wohnungswirtschaft höher liegen.

¹ Angebotsmieten und -preise: Auf den einschlägigen Immobilienportalen inserierte Angebote vor dem Abschluss des Miet- bzw. Kaufvertrages.

² Hedonisches Preismodell: Das hedonische Preismodell bildet durch die Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften ab. Diese Daten eignen sich besonders für den Vergleich von Preise unterschiedlich strukturierter Wohnungsmärkte.

³ Neuvertragsmieten: Mieten abgeschlossener Mietverträge bezogen auf ein Jahr.

⁴ Bestandsmieten: Mietniveau aller bestehenden Mietverträge

4 Angebotsstruktur und Preise

» Strukturelle Differenzierung

■ Neben der absoluten Höhe macht die Struktur der Neuvertrags- und Angebotsmieten Unterschiede zwischen den beiden Anbietergruppen deutlich. Auf Seiten der Wohnungsunternehmen wurden 31 % der Wohnungen zu Preisen von unter 5,50 Euro/m² vermietet. Bei den Angebotsmieten sind es 15 %. Demgegenüber kosten 28 % der Wohnungen 7,00 Euro/m² und mehr. Die Wohnungswirtschaft vermietete lediglich 8 % der Wohnungen für mehr als 7,00 Euro/m² Euro/m² nettokalt.

» Kleine WE und Wohnraum im Sanierungsgebiet etwas teurer

■ Weitere Aspekte zur Höhe der Miete sind unter anderem die Lage sowie die Wohnungsgröße. Bezogen auf die Statteile sind die Unterschiede eher gering. Die höchsten Neuvertragsmieten gibt es in der Innenstadt. Mit 5,95 Euro/m² liegen diese rund 0,23 Euro/m² höher als im gesamtstädtischen Mittel. Das niedrigste Niveau weist Strelitz-Alt mit 5,53 Euro/m² auf. Auf Ebene der Teilräume werden im Sanierungsgebiet die höchsten Mieten erzielt (6,18 Euro/m²), Spitzenmieten bewegen sich hier bei bis 8,50 Euro/m².

■ Der Angebotsschwerpunkt der Wohnungswirtschaft in Neustrelitz lag auf Wohnungen mit Wohnflächen bis zu 50 m² bzw. zwischen 50 und 75 m². Größere Wohnungen, v. a. Wohnungen mit 100 m² und mehr, gibt es selten. Die Miete für kleine Wohnungen ist tendenziell höher. Ursächlich ist ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf die Fläche. Zudem werden diese Wohnungen von vielen Zielgruppen wie Senior*innen, Auszubildenden und Transferleistungsempfänger*innen nachgefragt.

■ Eine zusätzliche Einordnung zur Höhe der Mieten liefert die Auswertung der Wohnkostenbelastung aus der Haushaltsbefragung. Dabei wurden die monatlichen Miet- bzw. Finanzierungskosten inkl. Betriebskosten ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt.

Wohnkostenbelastung	Zur Miete	Im Eigentum	Gesamt
weniger als 20%	24%	31%	25%
20-29%	38%	42%	39%
30-39%	20%	18%	19%
40% und mehr	18%	9%	17%
Gesamt	100%	100%	100%

Abb. 66: Wohnkostenbelastung (Miete/Finanzierungskosten sowie Betriebskosten in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen) Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

» Mehr als ein Drittel der Mieter mit erhöhter Kostenbelastung

■ Knapp zwei Drittel der befragten Haushalte (64 %) haben eine moderate bis durchschnittliche Wohnkostenbelastung von bis zu 30 %. Bei ca. 19 % der befragten Haushalte liegt die Wohnkostenbelastung zwischen 30 und 39 % und bei ca. 17 % der Haushalte sogar bei über 40 %.

■ Die Differenzierung nach dem Miet- und Eigentumssegment verdeutlicht, dass v. a. Mieterhaushalte von einer höheren Wohnkostenbelastung betroffen sind. So müssen ca. 20 % der befragten Haushalte zwischen 30 und 39 % des Einkommens für die Miete aufwenden, knapp 18 % der Befragten sogar mehr als 40 %. Haushalte, die überdurchschnittlich häufig von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind, sind Singlehaushalte, Alleinerziehende und (alleinlebende) Senior*innen.

4 Angebotsstruktur und Preise

Bezahlbares Mietwohnungssegment

- » Städtische Aufgabe: Versorgung Niedrigeinkommensbezieher*innen
- Wohnungspolitisch stellt die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und originäre kommunale Aufgabe dar. Aufgrund der Bedeutung wurde eine vertiefende Analyse zu bezahlbarem Mietwohnraum durchgeführt.
- Basis der Betrachtung ist die Definition, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. ALP greift dafür auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung Mecklenburg-Vorpommerns zurück, Abbildung 65 gibt dazu einen Überblick.
- Während die Einkommensgrenzen (standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich pauschal 30 % für Steuern und Sozialversicherungen) in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Mietobergrenze aus dem Produkt der Mietobergrenze pro Quadratmeter (nettokalt) und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispiel: Die Grenze für eine preisgünstige Wohnung liegt für einem Einpersonenhaushalt im 1. Förderweg bei 270,00 Euro nettokalt (6,00 Euro/m² nettokalt x 45 m²).

Nachfragestruktur – Haushalte mit niedrigem Einkommen

- Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger*innen. Dies sind:
 - Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
 - Empfänger*innen von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung)
 - Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
 - Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße ¹	Untere Einkommen (1. Förderweg)		Mittlere Einkommen (2. Förderweg)	
		Einkommensgrenze (netto monatl.) ^{2,3}	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ¹	Einkommensgrenze (netto monatl.) ^{2,3}	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ¹
1-PHH	Bis 45 m ²	1.400 €	6,00 €	1.800 €	6,80 €
2-PHH	45 bis 60 m ²	2.100 €	6,00 €	2.700 €	6,80 €
3-PHH	60 bis 75 m ²	2.578 €	6,00 €	3.315 €	6,80 €
4-PHH	75 bis 90 m ²	3.057 €	6,00 €	3.930 €	6,80 €
5PHH+	+15 m ²	3.535 €	6,00 €	4.545 €	6,80 €

¹ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen

² Dritte Verordnung zur Änderung der Einkommensgrenzenverordnung vom 07.04.2021

³ Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

Abb. 67: Definition und Abgrenzung von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Mietwohnungssegment Quelle: Land Mecklenburg-Vorpommern

Befragung: Etwa 13 % leistungsbeziehende Mieterhaushalte

- Amtliche Daten zur Anzahl und Differenzierung leistungsbeziehender Haushalte liegen nicht vor. Im Rahmen der Haushaltsbefragung lag der Anteil von transferleistungsbeziehenden Mieterhaushalten an allen Mieterhaushalten bei rund 13 %. Gewisse räumliche Konzentrationseffekte konnten dabei insbesondere in Strelitz-Alt, Zierke und Kiefernheide/Plattenbaugebiet festgestellt werden.

Berücksichtigung von Niedrigeinkommensbezieher*innen

- In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht

erhoben werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensus-erhebungen von DESTATIS herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

- Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer*innenhaushalte (aufgrund hoher Kosten für Instandhaltung und Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Über die Hälfte der Mieter*innen unter der Einkommensgrenze

- In Neustrelitz gibt es 8.070 Mieter*innenhaushalte, das entspricht gut 72 % aller Haushalte. Davon liegen ca. 5.240 (65 % aller Mieter*innenhaushalte) unterhalb der Einkommensgrenzen.
- Die große Mehrheit sind damit Haushalte ohne Leistungsbezug. Die Zahlen verdeutlichen, dass die soziale Wohnraumförderung Mecklenburg-Vorpommerns breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger*innen in Betracht kommt. Haushalte, die überdurchschnittlich häufig über ein niedriges Einkommen verfügen sind Singlehaushalte im Allgemeinen sowie alleinlebende Senior*innen und Alleinerziehende.

»» Fokus auf der Subjektförderung

- Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.)

sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

- Aktuell gibt es in Neustrelitz keine mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen. Haushalte mit niedrigen Einkommen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt bzw. über die Genossenschaften und die Neuwo mit Wohnraum bzw. werden durch Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung unterstützt.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

- Um Engpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage, differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße, durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

»» Knapp vier Fünftel der Mietwohnungen im bezahlbaren Segment

- Im abschließenden Schritt wird die Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Abbildung 67 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment für untere Einkommen. Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum.
- Wohnungsgrößen- und haushaltsgrößenübergreifend entsprechen rund 79 % der Neuvermietungen bzw. Angebotsmieten der Definition des bezahlbaren Wohnens. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es jedoch Unterschiede. Während in Strelitz-Alt und Kiefernheide zwischen 80 % und 90 % des jährlich vermieten Wohnraums dem bezahlbaren Segment zuzuordnen sind, sind es in der Innenstadt lediglich rund 63 %. Damit wird zwar immer noch ein sehr bedeutender Teil der Wohnungen zu sehr moderaten Mieten angeboten, jedoch wird eine Spreizung der Stadtteile deutlich, die auch zu einer soziostrukturellen Entflechtung führen kann.

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Betriebs- und Heizkosten als wachsender Belastungsfaktor

□ Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Von besonderer und aktueller Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Neben- und Heizkosten, die besonders stark steigen. So ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. In diesem Zusammenhang erscheinen auch die Sätze für die Kosten der Unterkunft des Landkreis Mecklenburgische Seenplatte für SGB II-Bezieher sehr moderat. Diese werden als Bruttokaltmieten ausgewiesen. Neben der Kaltmiete beinhalten sie somit auch kalte Betriebskosten (keine Heizung oder Warmwasser). Für einen Zweipersonenhaushalt liegt die aktuelle Grenze bei 376,80 Euro bruttokalt pro Monat. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von bis zu 60 m² liegt die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter bei 6,28 Euro. Zum Vergleich: Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen in Neustrelitz 2021 bei 1,35 Euro/m². Ob darin alle Positionen enthalten sind, die der Bruttokaltmiete zugerechnet werden, ist nicht nachzuvollziehen. Der aktuelle Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes geht ohne Berücksichtigung eines Aufzugs von 1,80 Euro/m² aus.

»» Großes Angebot kleiner Wohnungen, jedoch viele Nachfrager*innen

□ Die oben aufgeführte Betrachtung der Gesamtzahlen ist allein wenig aussagekräftig. So können strukturell erhebliche Unterschiede bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen. Laut Haushaltsbefragung tragen ca. ein Drittel der Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, zum Teil deutlich höhere Kaltmieten.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	4.240	2.660	730	360	80
Anzahl Mietwohnungen	1.510	2.190	2.580	990	430
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	3.010	1.480	440	240	70
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i>	<i>1 : 2,8</i>	<i>1 : 1,2</i>	<i>1 : 0,3</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	82%	86%	80%	72%	64%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	121	186	202	70	27
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	301	148	44	24	7
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i>	<i>1 : 2,5</i>	<i>1 : 0,8</i>	<i>1 : 0,2</i>	<i>1 : 0,3</i>	<i>1 : 0,3</i>
Bilanz p.a.	-180	+38	+158	+46	+20

Abb. 68: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren Einkommenssegment Quelle: ALP

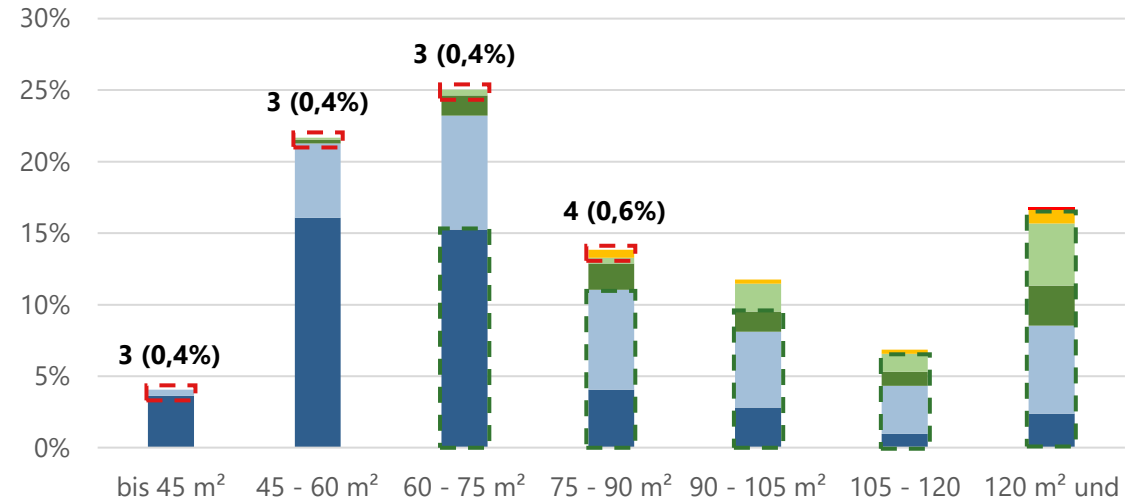
□ Vor diesem Hintergrund können auch auf Märkten mit moderaten Mieten Engpässe im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auftreten. Bei diesem Ansatz besteht ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum für Einpersonenhaushalte. In Neustrelitz gibt es ca. 4.240 Singlehaushalte, die zur Miete wohnen. Davon fragen ca. 3.010 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Bei einer Fluktuationsquote von 10 % fragen pro Jahr 301 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Demgegenüber stehen ca. 1.510 Mietwohnungen, wovon 82 % innerhalb der Mietobergrenzen liegen. Wird hier ebenfalls eine Fluk-

tuationsquote von 10 % angenommen, kommen pro Jahr ca. 121 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen somit ca. 2,5 Nachfragende.

- Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst, wenn alle Wohnungen unter 45 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (301 Haushalte: 151 Wohnungen). Dies führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern im geringen Umfang von kleinen Wohnungen besteht. Zu berücksichtigen ist, dass die angemessene Wohnungsgröße der Wohnraumförderung in Mecklenburg-Vorpommern eher niedrig ist. In den meisten Ländern liegt die Grenze bei 50 m². Dies ist auch bei den Kosten der Unterkunft des Kreises der Fall.
- Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ist die Angebot-Nachfrage-Relation im bezahlbaren Segment günstiger. Bei Wohnungen für Dreipersonenhaushalte zwischen 60 und 75 m² – die zahlenmäßig am häufigsten vorhanden sind – ist die Situation entspannt. Eine eher geringe Nachfrage trifft auf ein breites Angebot.

»» **Kaum Haushalte in beengten Wohnverhältnissen**

- Überdies wurde anhand der Befragung das Verhältnis von aktueller Wohnungsgröße und aktueller Haushaltsgröße geprüft. Dabei wurde ebenfalls die angemessene Wohnungsgröße angesetzt.
- Im Ergebnis wurden 13 Haushalte (ca. 1,8 % aller Haushalte) festgestellt, die in beengten Wohnverhältnissen leben, beispielsweise ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung mit bis zu 45 m². Insofern kann die Versorgungssituation mit Blick auf die Wohnfläche als entspannt bewertet werden. Demgegenüber gibt es eine große Zahl von Haushalten, die großzügig wohnen; Rund 21 % der Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit einer Wohnfläche von 90 m² und mehr.



Gemäß Angemessenheitsgrenze:

eher beengte Wohnverhältnisse



eher großzügige Wohnverhältnisse



■ 1-Personenhaushalt

■ 2-Personenhaushalt

■ 3-Personenhaushalt

■ 4-Personenhaushalte

■ 5-Personenhaushalte

■ 6-Personenhaushalte

Abb. 69: Wohnsituation – Verhältnis von Wohnungs- und Haushaltsgröße

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» **Sicherung des bezahlbaren Segmentes**

- Das Ergebnis der Bilanzierung im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum zeigt ein gewisses strukturelles Defizit auf. Aus gutachterlicher Sicht ist die aktuelle Versorgungssituation (noch) als gut zu bewerten. Dennoch sollte auch in Neustrelitz – einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt – der Sicherung von bestehenden bezahlbaren Wohnungen gesamtstädtisch und teilräumlich eine gewisse Priorität eingeräumt werden. Dazu gehört auch die Vermeidung von Polarisierungstendenzen.

4 Angebotsstruktur und Preise

Eigentumssegment

»» Entkopplung Wohnkosten von Verbraucher*innenpreisen & Löhnen

- Die positiven Rahmenbedingungen der letzten Jahre hatten in jüngerer Vergangenheit erhebliche Auswirkungen auf die Kaufpreise für Wohnimmobilien. Gegenüber dem Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten, die stärker war als die Entwicklung der Löhne und Verbraucher*innenpreise. Die bislang hohe Nachfrage, die sich direkt auf die Immobilienpreise auswirkte, resultierte vor allem aus dem günstigen Zinsniveau. Mit dem Anstieg der Zinsen dürfte die Nachfrage in den nächsten Jahren etwas nachlassen. Im langjährigen Mittel sind die Finanzierungskosten jedoch nach wie vor günstig.
- Für die Darstellung der Kaufpreise wurden einerseits Inserate von Immobilienplattformen genutzt. Zusätzlich wurden hedonische Preise herangezogen, um eine gewisse Vergleichbarkeit zum Umland zu ermöglichen.

»» Erhebliche Preisdynamik für Einfamilienhäuser

- Der Markt im Segment für klassische (freistehende) Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist deutlich kleiner als bei Mietwohnungen und heterogen strukturiert. Laut hedonischen Preisen von ImmobilienScout24 kostete Ende 2021 ein Einfamilienhaus durchschnittlich 2.382 Euro/m² Wohnfläche. Das sind etwa 57 % mehr als noch drei Jahre zuvor. Laut erfassten Inseraten lag der durchschnittliche Kaufpreis bei rund 285.000 Euro. In der Spitze wurden bis zu 495.000 Euro aufgerufen.
- In den Umlandgemeinden – die gerade im Einfamilienhaussegment eine gewisse Konkurrenz für den Wohnstandort Neustrelitz bilden – sind die Kaufpreise insgesamt etwas moderater. Mietwohnraum und Eigentumswohnungen spielen, von einzelnen Gemeinden abgesehen, nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Stadt/Gemeinde	Mieten in Euro/m ² (nettokalt)		Kaufpreis für EFH in Euro/m ² Wfl.	
	2018	2021	2018	2021
Neustrelitz	5,30	5,74	1.516	2.382
Blankensee	4,53	4,92	1.310	2.058
Blumenholz	-	-	1.413	2.219
Carpin	-	-	1.337	2.100
Godendorf	-	-	1.432	2.249
Hohenzieritz	4,99	5,42	1.334	2.095
Klein Vielen	-	-	1.377	2.163
Kratzeburg	-	-	1.449	2.276
Userin	-	-	1.502	2.359
Wokuhl-Dabelow	4,80	5,21	1.374	2.159
Nahbereich	-	-	-	-
Mirow	5,00	5,44	1.445	2.271
Wesenberg	5,02	5,46	1.496	2.344
Feldberger Seenlandschaft	4,68	5,08	1.236	1.942
Grünow	-	-	1.285	2.020
Möllenbeck	-	-	1.216	1.910
Priepert	-	-	1.448	2.275
Wustrow	-	-	1.429	2.246
Schwarz	-	-	1.390	2.184
Mittelbereich	-	-	-	-
Stadt-Umland-Raum	-	-	-	-

Abb. 70: Hedonische Miet- und Kaufpreise für Neustrelitz, den Nah- und Mittelbereich 2018 bis 2021

Quelle: ImmobilienScout24

»» Eigentumswohnungen mit deutlichem Preiszuwachs

- Die Preise für Eigentumswohnungen sind in Neustrelitz in den letzten Jahren ebenfalls erheblich gestiegen. Eine Eigentumswohnung kostete im Bestand 2018 noch rund 1.156 Euro/m² Wohnfläche. Bis 2021 stieg dieser Wert auf 1.588 Euro/m². Das entspricht einem Anstieg von 37%. Den Inseraten zufolge wurden die Wohnungen zu durchschnittlich 1.893 Euro/m² angeboten. Spitzenpreise, wie etwa im Neubau, reichen bis zu 3.450 Euro/m².

4.5 Zwischenfazit – Angebotsstruktur und Preise

Struktur des Wohnungsbestandes

- » Schwerpunkt des Gebäudebestandes auf Ein- und Zweifamilienhäusern (knapp zwei Drittel) – Insgesamt 12.460 Wohnungen, davon 78 % in Mehrfamilienhäusern
- » Eigentumsquote von ca. 28 %, mehrheitlich in Einfamilienhäusern, Rund 72 % der Wohnungen sind Mietwohnraum
- » Etwa 55 % des Mietwohnungsbestandes sind im Eigentum der großen kommunalen und genossenschaftlichen Vermieterinnen (Neuwo, MWG, GWG), die ein wichtiger Partner der Stadt in stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Fragestellungen sind
- » Positive Entwicklung der Leerstandssituation – aktuell stehen jedoch weiterhin ca. 1.020 Wohnungen leer (ca. 8,2 %) – Großer Teil des Leerstands ist nicht marktaktiv und häufig sind Defizite im Gebäude- und Wohnungsbestand ursächlich
- » Prägung des Bestandes durch viele kleine und mittelgroße Mietwohnungen – Größere familiengerechte Mietwohnungen seltener
- » Hoher Anteil von Wohnungen mit eher einfacher Ausstattung bzw. Zustand – erheblicher Bedarf und Potenzial für qualitative Verbesserungen und ein höherwertiges Angebot – Positive Entwicklung Sanierungsgebiet, aktuell aber immer noch ca. 50 Objekte mit (z. T. erheblichem) Sanierungsbedarf

Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale

- » Neubau von 320 Wohneinheiten seit 2011 (29 WE p. a.), davon 77 % im Einfamilienhaussegment – Im regionalen Vergleich eher moderate Neubautätigkeit
- » Weitere 240 Wohnungen wurden durch Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen aktiviert (Schwerpunkt: Sanierungsgebiet)
- » Räumlicher Schwerpunkt der Neubautätigkeit in Innenstadt und Sanierungsgebiet – Positive Bewertung der städtischen Strategie

- » Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau wurden insbesondere Kiefernheide/Plattenbaugebiet Wohnungen zurückgebaut, weitere Wohnungen entfielen durch Zusammenlegung und Sanierungsmaßnahmen, sodass der Wohnungsbestand nur in geringem Umfang gewachsen ist
- » Es bestehen weiterhin konzeptionelle Überlegungen zum Rückbau in Kiefernheide/Plattenbaugebiet, die aktuell nicht verfolgt werden
- » Für die künftige wohnbauliche Entwicklung befinden sich mehrere Standorte aktuell in der Vorbereitung und Vermarktung – Dadurch wird der mittelfristige Bedarf im Einfamilienhaussegment gedeckt werden können
- » Im Geschosswohnungsbau eignet sich der Standort Schlachthofstraße/Louisenstraße für ein Projekt mit Vorbildcharakter

Wohnungsbestand und Neubau im Nah- und Mittelbereich

- » Im Nah- und Mittelbereich wird der Wohnungsbestand sehr viel stärker durch Einfamilienhäuser bestimmt – Es besteht in diesem Segment eine gewisse Konkurrenzsituation zu Neustrelitz - Der Neubau konzentrierte sich im Umland auf Einfamilienhäuser
- » Die Neubautätigkeit war im Nahbereich im Vergleich zu Neustrelitz moderat – Demgegenüber wurden im Mittelbereich deutlich mehr Wohnungen in Relation zur Einwohnerzahl realisiert

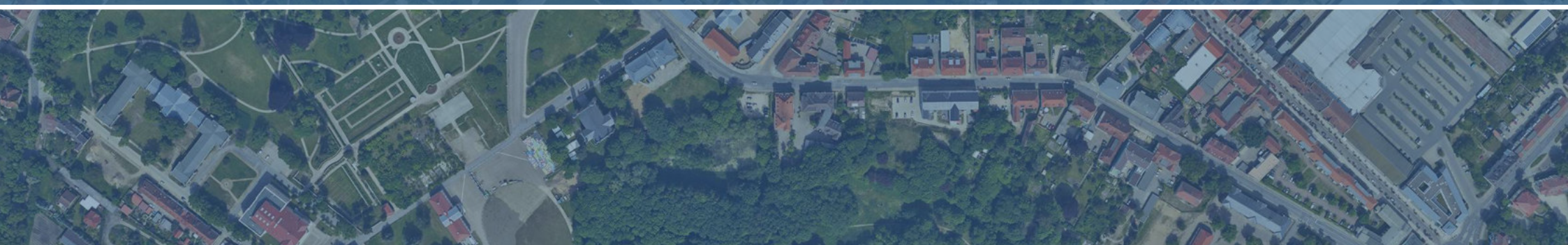
Mieten und Kaufpreise

- » Moderates Niveau der Neuvertragsmieten der lokalen Wohnungswirtschaft (5,72 Euro/m² nettokalt) – Private Vermieter*innen mit höheren Mieten (6,82 Euro/m²) – insgesamt moderate Mieten-entwicklung in den letzten Jahren
- » Insgesamt (noch) hoher Anteil günstiger Mieten in der Neuvermietung – jedoch gibt es auch einen erheblichen Anteil von Haushalten mit einer vergleichsweise hohen Wohnkostenbelastung

- »» **Bedeutender Teil der Mieterhaushalte ist auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen**
- »» **Der Anteil bezahlbarer Wohnungen ist hoch – Dennoch ist für kleine Haushalte, Senior*innen und Alleinerziehende die Versorgungssituation nicht immer einfach**
- »» **Betriebs- und Heizkosten werden zu einer wachsenden (zweiten) Belastung für viele Mieter*innen – Kosten der Unterkunft mit Prüfbedarf**
- »» **Kaum Haushalte in beengten Wohnverhältnissen – Bedeutende Anzahl der Haushalte lebt eher großzügig**
- »» **Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben sich wesentlich dynamischer als die Mieten entwickelt – Nachfrage könnte durch höhere Zinsen etwas nachlassen**



5 Wohnungsmarktprognose



»» Wohnungsmarktprognose bis 2030 und Perspektive bis 2040

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von segmentbezogenen Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt die Residenzstadt Neustrelitz belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung bis 2030 mit Perspektive bis 2040 und darauf aufbauend den Neubaubedarf nach Marktsegmenten berechnet. Als Prognoseebenen wurden die Gesamtstadt Neustrelitz sowie die Stadtteile genutzt. Darüber hinaus wurde eine Bevölkerungsprognose (Basisvariante) für den (jeweils aggregierten) Nah- und Mittelbereich erarbeitet.

5.1 Bevölkerungsprognose

»» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

- Basis der Bevölkerungsprognose für die Residenzstadt ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen zwischen Neustrelitz, den Kommunen des Nah- und Mittelbereiches, des Kreises und den überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose für Neustrelitz sind die Daten des kommunalen Einwohner*innenmeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität und ermöglichen kleinräumige Auswertungen. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2021. Als Basis für die Bevölkerungsprognose für den Nah- und Mittelbereich wurden Daten des StatA MV herangezogen.

»» Prognose in drei Varianten

- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Neustrelitz in drei Varianten erstellt. Für den Nah- und Mittelbereich ist die Basis-Variante maßgeblich.
- Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der auf der einen Seite die zu beobachtende positive Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren weitere Verbesserung in den kommenden Jahren berücksichtigt. Dazu gehören etwa die positive Beschäftigungsentwicklung (z. B. Ansiedlung der Ehrenamtsstiftung, Stärkung des Ausbildungsstandortes der Bundespolizei). Die Veränderungen in der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, Ortsungebundenheit, z. B. durch Home-Office etc.) bieten – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – Potenziale für den Wohnstandort Neustrelitz. Weiterhin werden externe Effekte, wie die gute Bahnanbindung, die angespannte Marktlage in den Ballungsräumen und die (noch) hohe Nachfrage nach Wohneigentum berücksichtigt.
- Andererseits erlauben die Szenarien alternative Entwicklungspfade zu skizzieren und potenzielle Handlungsbedarfe bei gleichbleibenden oder sich verschlechternden Rahmenbedingungen abzubilden.

»» Annahmen

- **Basis-Variante** - Folgende Annahmen wurden zugrunde gelegt:
 - *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
 - *Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist zukünftig von einer geringeren Steigerung auszugehen.

5 Wohnungsmarktprognose

- ❑ **Wanderungen:** Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene – vergleichbar mit 2018 bis 2021 (vgl. Kapitel 3.1) – angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet konstant bleibt. Wanderungen aus dem Ausland spielen eine untergeordnete Rolle.
- ❑ **Obere Variante:** Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante wird in der Oberen Variante von einer höheren Zuwanderung ausgegangen.
- ❑ **Unteres Szenario:** Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wanderungsvolumens gegenüber den letzten Jahren.
- ❑ Die Basisvariante ist aus gutachterlicher Sicht die aktuell wahrscheinlichste. Vor diesem Hintergrund wird die folgende Skizzierung auf diese Variante abgestellt. Hinweise: Die Basis-Variante setzt Wanderungsgewinne und ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot voraus.
- » **Stabile bis leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung erwartet**
- ❑ Die Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Zahl der Einwohner*innen bis 2030 aus. Voraussetzung – in der Basis-Variante und der Oberen Variante – ist eine positive Arbeitsmarktentwicklung in Verbindung mit Zuzug und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums.
- ❑ 2021 leben 20.630 Personen in der Residenzstadt. In der Basis-Variante wird bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang (-540 Einwohner*innen bzw. -2,6 %) erwartet, der sich aufgrund der Alterungstendenzen und des Sterbeüberschusses im Verlauf verstärkt. Der Rückgang liegt bei durchschnittlich 60 Personen p. a. Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren verlor Neustrelitz durchschnittlich 45 Personen p. a. Langfristig dürfte sich die Schrumpfung – ohne die Generierung zusätzlicher Zuzüge in Folge des wachsenden Sterbeüberschusses – beschleunigen. Zwischen 2021 und 2040 liegt der Rückgang bei 1.900 Personen bzw. 9,2 %.

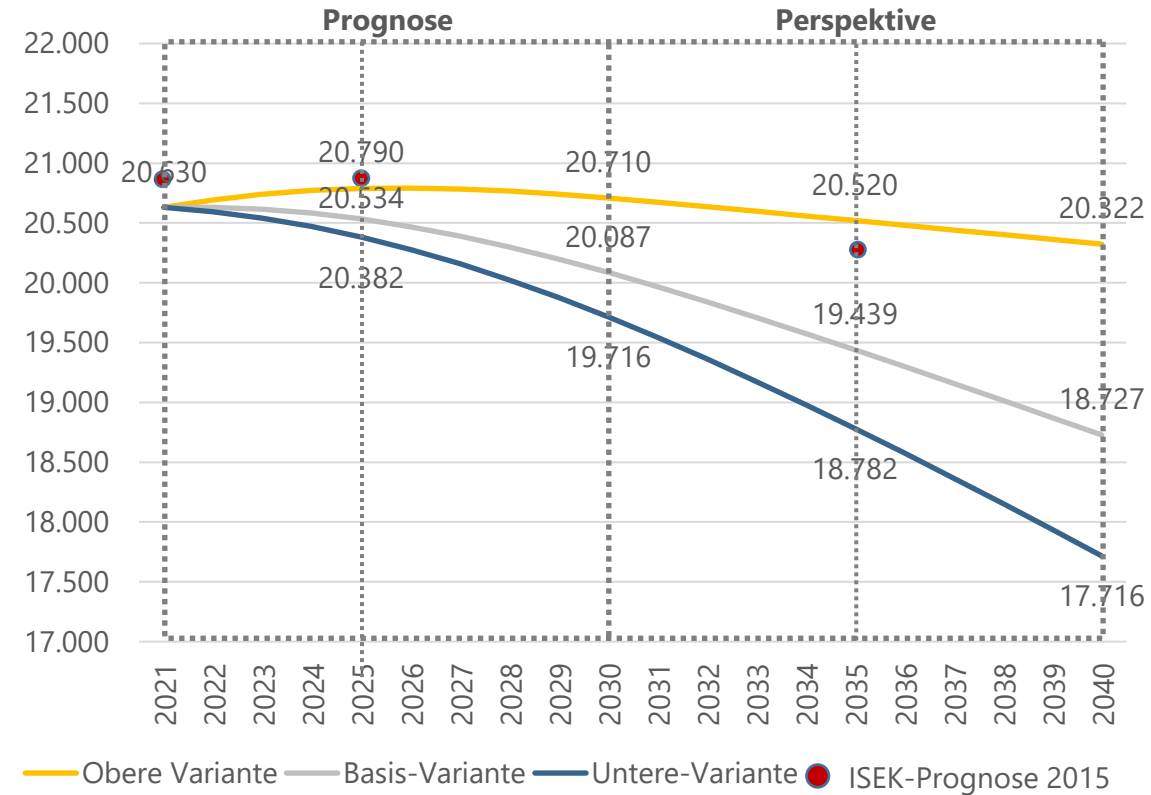


Abb. 71: Bevölkerungsprognose Neustrelitz 2021 bis 2040

Quelle: ALP

- ❑ In der Oberen Variante, die von höherem Zuzug ausgeht, wurde eine weitgehend stabile Einwohner*innenzahl bis 2030 ermittelt. Der Zuwachs bis 2030 liegt bei rund 80 Personen bzw. 0,4 %. Langfristig schlägt sich der demografische Wandel jedoch auch in diesem Szenario stärker nieder; bis 2040 wären gegenüber dem Basisjahr etwa 1,5 % bzw. 310 Einwohner*innen weniger zu verzeichnen.
- ❑ Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs. Danach würde sich die Einwohner*innenzahl um 910 Personen bzw. 4,4 % bis 2030 verringern. Bis 2040 könnten danach bis zu 2.910 Personen bzw. 14,1 % weniger in Neustrelitz leben.

5 Wohnungsmarktprognose

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

- ▣ Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner*innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in der Residenzstadt Neustrelitz weiter verändern. Tendenziell werden jüngere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demografischen Wandels schrumpfen und ältere Personengruppen anwachsen.

»» Weniger Kinder und Jugendliche

- ▣ Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2030 von 15,1% (3.120 Personen) um 0,5%-Punkte in der Basis-Variante und um 0,6%-Punkte in der Oberen Variante zurückgehen. In beiden Szenarien entspricht dies einem absoluten Rückgang um rund 190 Personen.

»» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

- ▣ Auch für den Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird mittelfristig (bis 2030) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2021 bei 55,8% (11.520 Personen), prognostiziert die Basis-Variante einen Rückgang um 5,7%-Punkte (-1.450 Personen) und die Obere Variante um 3,5%-Punkte (-680 Personen).

»» Deutlicher Zuwachs bei Senior*innen und Hochaltrigen

- ▣ In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses sowie aufgrund des Zuzugs in diesen Altersgruppen wird die Zahl wie auch der Anteil von Senior*innen spürbar zunehmen. Aktuell sind 29,0% (5.990 Einwohner*innen) der Neustrelitzer Senioren*innen (65 Jahre und älter). Bis 2030 steigt ihr Anteil auf mehr als ein Drittel (Basis-Variante: 35,3%; Obere Variante: 33,6%). Das sind rund 1.100 bzw. 980 Personen mehr als 2021. Besondere Herausforderungen sind im Zuge des Zuwachses der Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) zu erwarten.

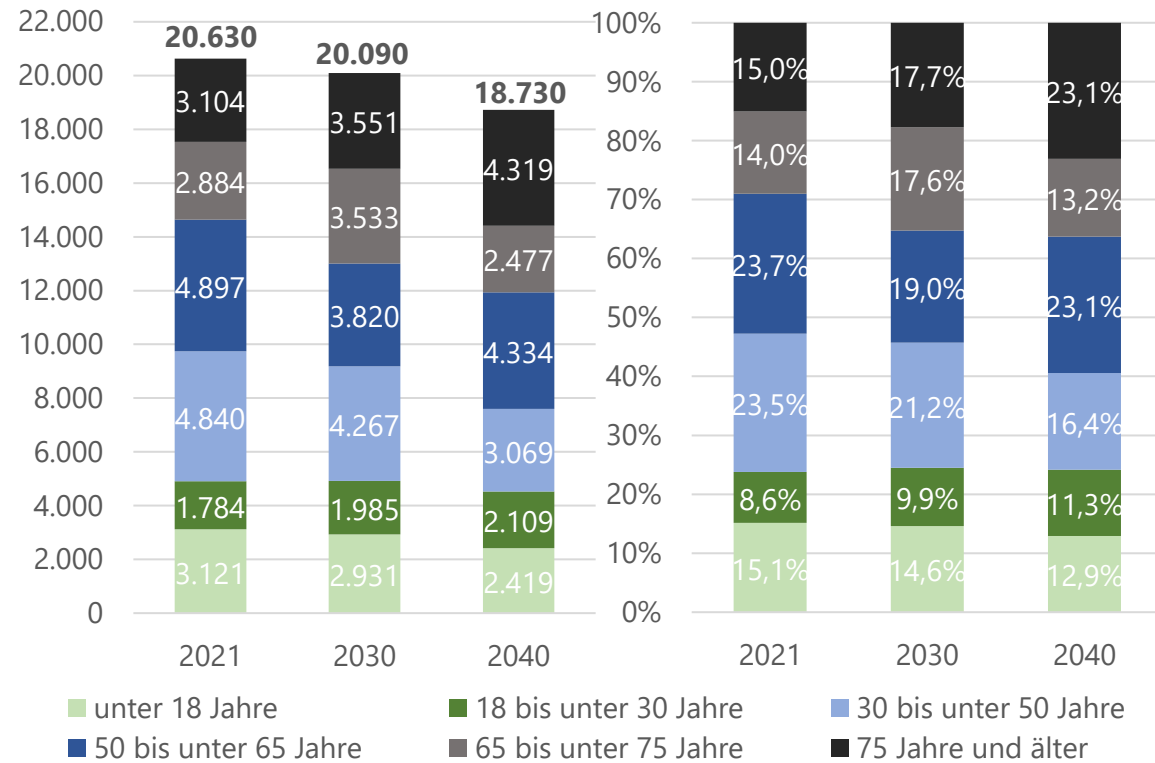


Abb. 72: Prognose der Altersstruktur Neustrelitz 2021 bis 2040 (Basis-Variante)

Quelle: ALP

5 Wohnungsmarktprognose

Um Hinweise zu kleinräumigen Veränderungen und Handlungsbedarfen zu erhalten, wurde die Bevölkerungsprognose zusätzlich auf Ebene der Stadtteile erstellt. Dazu wurden auf Basis des städtischen Baulandkatasters und Potenzialen im Gebäudebestand Annahmen zur Bereitstellung von Wohnraum getroffen.

» Stabile Entwicklung in der Innenstadt und Strelitz-Alt

Für die Innenstadt wird in Relation zur Gesamtstadt eine stabilere Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erwartet. Ursächlich dafür sind u. a. eine gewisse Aktivierung von Wohnraum sowie die noch vergleichsweise junge Struktur der Einwohner*innen. Eine ähnliche Situation wird auch für den Stadtteil Strelitz-Alt erwartet. Der Anteil von Senior*innen bewegt sich aktuell und perspektivisch noch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

» Alterungs- und Schrumpfungstendenzen in Kiefernheide und Zierke

Demgegenüber wird für die Stadtteile Kiefernheide und Zierke bis 2030 eine eher stärkere Schrumpfung der Einwohner*innenzahlen erwartet. Hintergrund sind die bereits heute zu beobachtenden Alterungstendenzen – beide Stadtteile weisen einen eher niedrigen Kinder- und Jugendanteil und einen eher hohen Senior*innenanteil auf. Langfristig (nach 2030) ist für beide Teilräume mit einem stärkeren Generationenwechsel zu rechnen, der sich auch in einer altersstrukturellen Stabilisierung und zumindest für einzelne Teilräume (z. B. Kiefernheide Süd) in stabilen bis leicht steigenden Einwohner*innenzahlen niederschlagen dürfte.

» Moderate Veränderungen in den ländlichen Teilräumen

Für die dörflich strukturierten Stadtteile Fürstensee und Klein Trebbow werden quantitativ eher moderate Veränderungen erwartet. Beide Stadtteile werden in den kommenden Jahren jedoch überdurchschnittlich stark durch altersstrukturelle Veränderungen geprägt sein, denen sie infrastrukturell nur bedingt gewachsen sind.

Stadtteil	2021	2030	absolut	relativ
Innenstadt	8.433	8.339	-94	-1,1%
Kiefernheide	6.143	5.800	-343	-5,6%
Strelitz-Alt	4.262	4.234	-28	-0,6%
Zierke	1.036	987	-49	-4,7%
Fürstensee	288	279	-9	-3,2%
Klein Trebbow	213	206	-7	-3,1%
keine Gebietszuordnung	255	241	-14	-5,6%
Gesamtstadt	20.630	20.087	-543	-2,6%

Abb. 73: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Neustrelitz 2021 bis 2030 (Basis-Variante) Quelle: ALP

Stadtteil	unter 18-Jahre		18 bis 64 Jahre		65 Jahre und älter	
	2021	2030	2021	2030	2021	2030
Innenstadt	16,0%	16,2%	57,2%	53,3%	26,8%	30,5%
Kiefernheide	13,8%	12,6%	50,5%	45,9%	35,7%	41,5%
Strelitz-Alt	15,7%	14,3%	60,9%	52,3%	23,4%	33,4%
Zierke	12,0%	12,8%	54,5%	43,1%	33,5%	44,0%
Fürstensee	18,1%	15,5%	56,6%	42,7%	25,3%	41,8%
Klein Trebbow	17,4%	15,9%	58,2%	46,2%	24,4%	37,9%
keine Gebietszuordnung	18,0%	15,8%	56,9%	45,5%	25,1%	38,7%
Gesamtstadt	15,1%	14,6%	55,8%	50,1%	29,0%	35,3%

Abb. 74: Kleinräumiger Prognose der Altersstruktur Neustrelitz 2021 bis 2030 (Basis-Variante)

Quelle: ALP

5.2 Haushaltsprognose

»» 2021: Rund 11.440 Haushalte in der Residenzstadt

- Aktuell gibt es in der Residenzstadt etwa 11.440 Haushalte. Bezogen auf die 21.570 Einwohner*innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wohnraum in Neustrelitz in Anspruch nehmen, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 1,88 Personen pro Haushalt.

»» Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030: -1,0 % bis +1,9 %

- ALP geht in der Basis-Variante von einer stabilen Nachfrageentwicklung bis 2025 (+10 Haushalte) und von einem moderaten Haushaltsrückgang bis 2030 (-115 Haushalte bzw. -1,0 %) aus. In der langfristigen Perspektive (2030 und später) ist analog zur Bevölkerungsentwicklung von einem stärkeren Rückgang auszugehen. Demgegenüber wäre im Zuge in der Oberen Variante mit einem leichten Haushalts- und Nachfragezuwachs bis 2030 zu rechnen (+200 Haushalte bzw. +1,9 %). Nach 2030 ist demografiebedingt mit einer weitgehenden Stagnation der Haushaltszahl zu rechnen.

- Beiden Szenarien ist gemein, dass die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver als die Bevölkerungsentwicklung ausfällt. Ursächlich ist der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten. Die Singularisierung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern vor allem bei Senior*innen zu beobachten, die v. a. in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

»» Verschiebung der Haushaltsstruktur

- Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus verändern. Der Trend geht, wie oben beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.

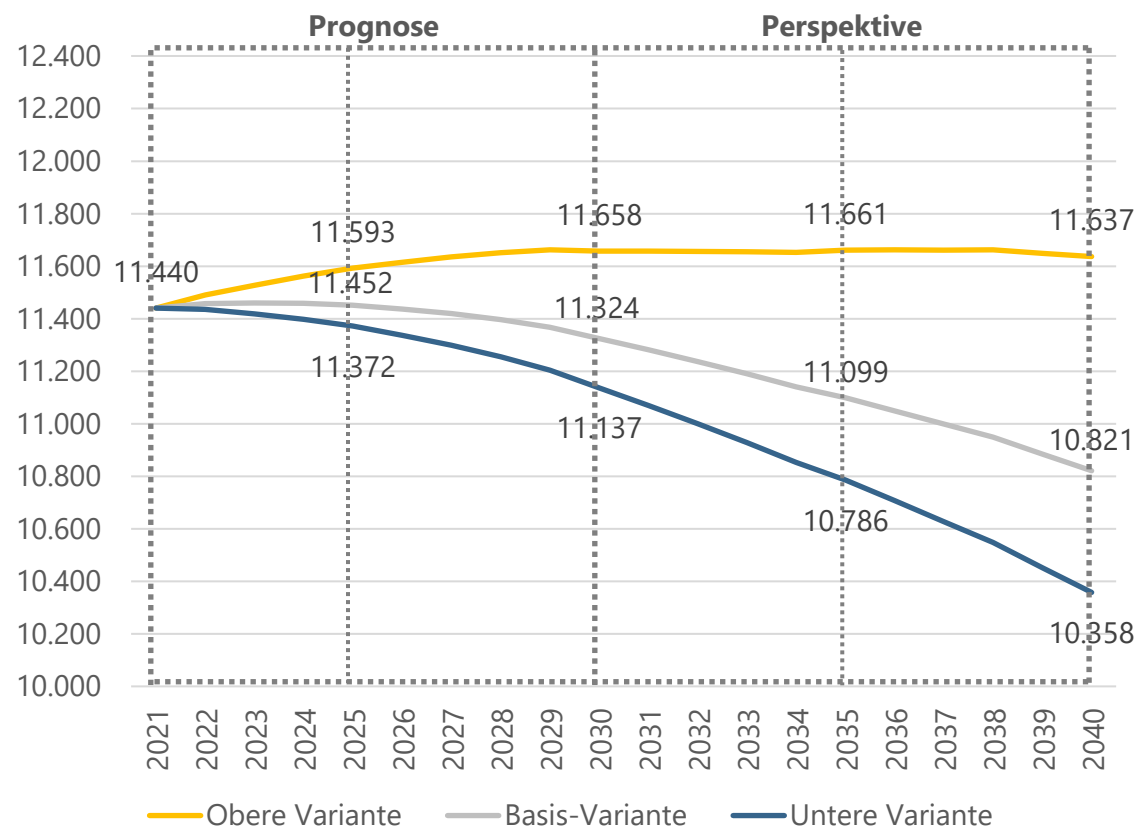


Abb. 75: Haushaltsprognose Neustrelitz 2021 bis 2040

Quelle: ALP

»» Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wächst

- Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deren Anteil wird sich in der Basis-Variante von heute 80,7 % auf 82,0 % bis 2030 und auf 83,6 % bis 2040 erhöhen. Das entspricht absolut einem Zuwachs von rund 50 Einperson- und rund 10 Zweipersonenhaushalten bis 2030. In der Oberen Variante sind die strukturellen Veränderungen in etwa vergleichbar. Der Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten fällt jedoch zahlenmäßig höher aus (+220 bzw. +70 Haushalte).

5 Wohnungsmarktprognose

»» Wachsender Wohnflächenkonsum

- Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben. Der aktuelle Wohnflächenverbrauch liegt – der Haushaltsbefragung zufolge – bei 54 m². Bei den antwortenden Senior*innenhaushalten liegt dieser Wert bei 73 m² bis 77 m² pro Kopf.

»» Weniger große Haushalte / Weniger Familienhaushalte

- Anders als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen zurück. Dieser Anteil sinkt von 19,3 % auf 17,7 % im Jahr 2030 in der Basis-Variante bzw. auf 18,0 % in der Oberen Variante. In der Basis-Variante entspricht dies 170 und in der Oberen Variante 70 Mehrpersonenhaushalten weniger. Darin enthalten ist insbesondere ein Rückgang der Zahl der Familienhaushalte.

»» Erhebliche Zuwachs bei Senior*innenhaushalte

- Die Zielgruppe, für die mit einem Anstieg zu rechnen ist, sind Senior*innenhaushalte. Aktuell sind bereits 30,5 % der Haushalte in der Residenzstadt Haushalte, in denen ausschließlich Senior*innen leben. Sie stellen damit bereits heute die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe des Wohnungsmarktes dar. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Senior*innenhaushalte ansteigen. Im Jahr 2030 werden Senior*innen etwa 36,4 % (Basis-Variante) aller Haushalte bilden. Gegenüber dem Basisjahr entspricht das 640 zusätzlichen Senior*innenhaushalten bzw. 18,3 % mehr.

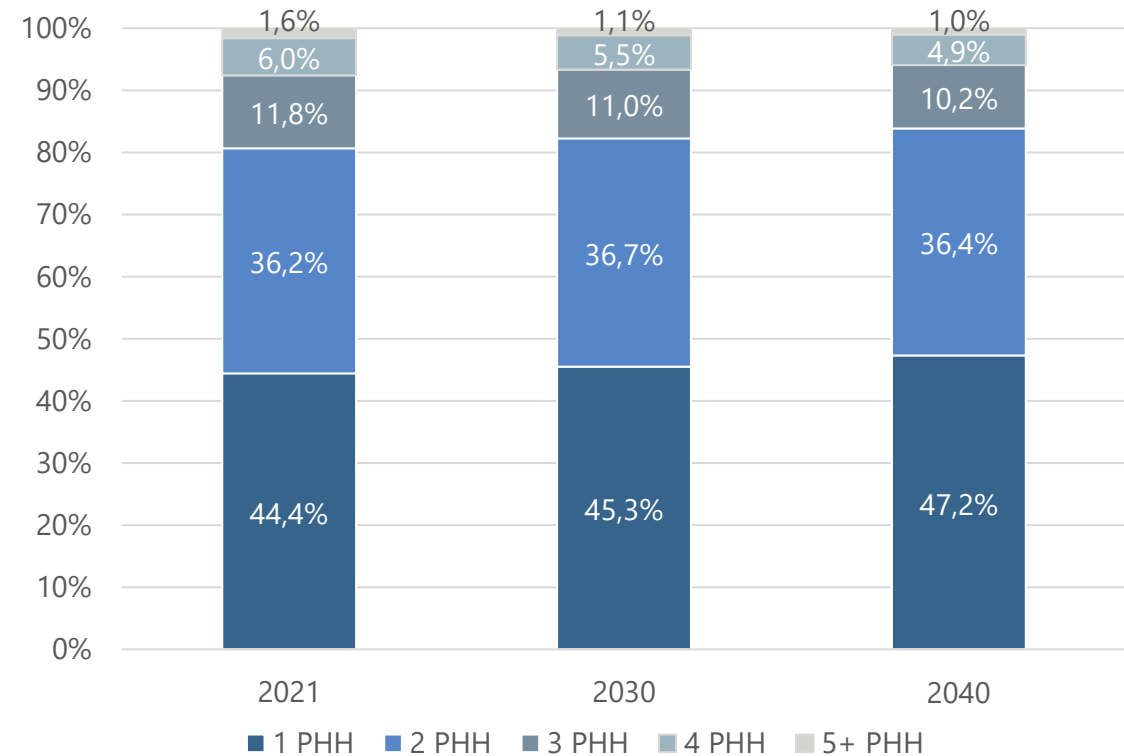


Abb. 76: Prognose der Haushaltsstruktur Neustrelitz 2021 bis 2040

Quelle: ALP

»» Wachsender Handlungsbedarf

- Mit dem Zuwachs in dieser Zielgruppe ergeben sich erhebliche Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z. B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), Bestandsanpassung, Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleineren Wohnungen erwartet. Zudem dürfte die Zahl der Senior*innenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zunehmen. Darüber hinaus verändern sich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge (z. B. Mobilität, medizinische/ pflegerische Versorgung, komplementäre Angebotsstrukturen).

5.3 Exkurs: Prognose für den Nah- und Mittelbereich

□ Aufgrund der engen arbeitsplatz-, wohnungsmarkt- und infrastrukturbezogenen Verflechtungen zwischen dem Mittelzentrum Neustrelitz und insbesondere den Gemeinden im Nah- sowie Mittelbereich wurde eine aggregierte Prognose auch für diese Vergleichs- und Betrachtungsräume erarbeitet. Dabei wurden vergleichbare Annahmen wie bei der Basis-Variante für Neustrelitz zugrunde gelegt.

»» Etwas stärkere Schrumpftendenzen im Neustrelitzer Umland

□ Aktuell leben in den 17 Städten und Gemeinden (Nah- und Mittelbereich) 20.160 Personen. Bis 2030 wird von einem Rückgang der Einwohner*innenzahlen ausgegangen, der sich im Zeitverlauf verstärkt. Gegenüber dem Basisjahr könnte sich die Einwohner*innenzahl um rund 780 Personen verringern (-3,9%). Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2020 war ein Rückgang um rund 670 Personen bzw. um 3,2 % zu verzeichnen.

»» Deutliche Schrumpfungs- und Alterungstendenzen im Nahbereich

□ Differenziert in Nah- und Mittelbereich werden jedoch erhebliche Unterschiede deutlich. Aktuell leben in den neun Gemeinden des Nahbereichs 6.350 Personen. Vor dem Hintergrund der altersspezifischen Wanderungsmuster und einer vergleichsweise alten Bewohner*innenstruktur (54 % der Einwohner*innen sind 50 Jahre und älter) wird von einer stärkeren Schrumpfung als im Umland insgesamt ausgegangen. Danach könnte sich Einwohner*innenzahl um bis zu 520 Personen bzw. 8,1 % bis 2030 reduzieren. In Verbindung mit Prägung durch das Einfamilienhaussegment ist davon auszugehen, dass in erheblichem Umfang Bestandsgebäude auf den Markt kommen werden.

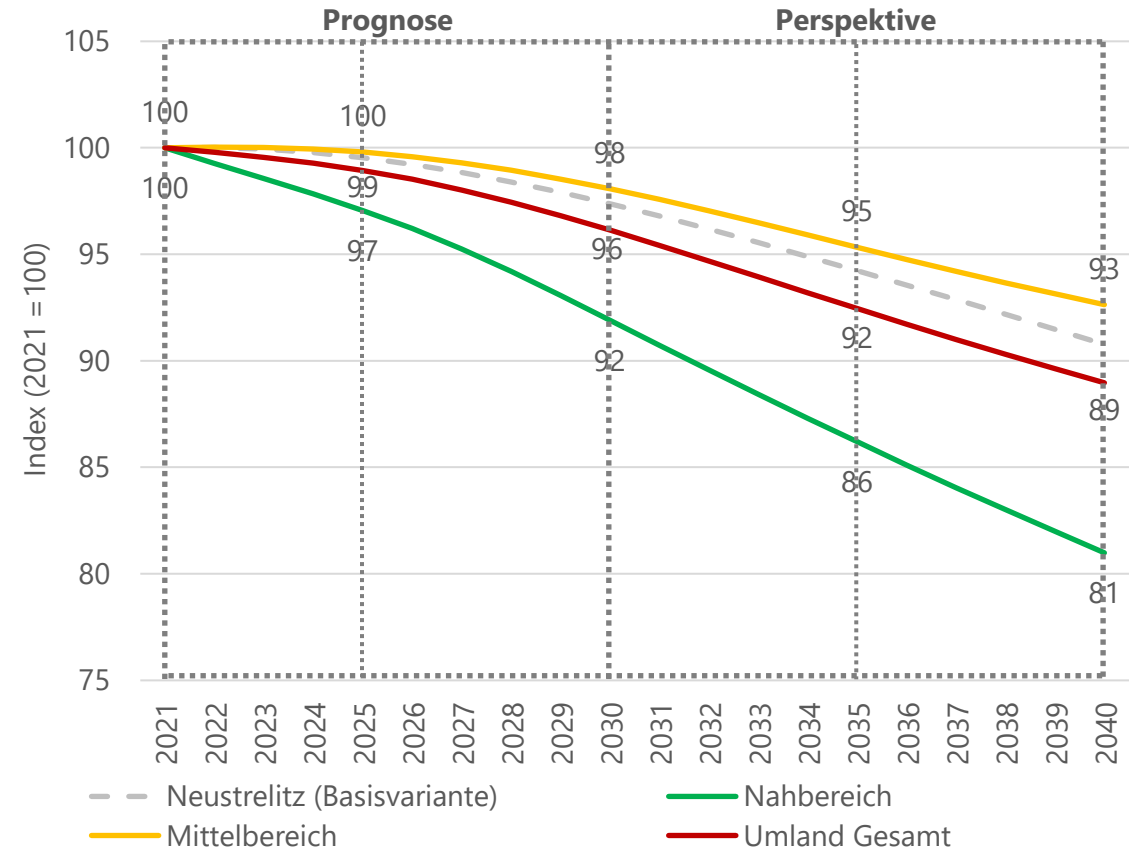


Abb. 77: Bevölkerungsprognose Stadt, Nah- und Mittelbereich 2021 bis 2040 Quelle: ALP

»» Etwas stabilere Entwicklung im Mittelbereich

□ Für den acht Kommunen umfassenden Mittelbereich wird von einer stabileren Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung ausgegangen. Positiv wirkt hier insbesondere der Einwohner*innenschwerpunkt auf den drei Grundzentren Wesenberg, Mirow und Feldberger Seenlandschaft (83 % der Einwohner*innen), die ein gutes basisinfrastrukturelles Angebot bieten. Insgesamt wird von einem Rückgang von 270 Personen bzw. um 1,9 % ausgegangen.

5.4 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

- Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:
 - Erstens die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
 - zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
 - drittens die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

- Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Residenzstadt Neustrelitz wurde eine Fluktuationsreserve von 3,0 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

- Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2021 über den Prognose- und Perspektivzeitraum hinweg fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier oder in Ferienwohnungen) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Basisjahr 2021: Angebotsüberhang, jedoch nur in Teilen marktaktiv

- Der Wohnungsmarkt in Neustrelitz ist in den letzten Jahren tendenziell enger geworden. Die bestehenden strukturellen Angebotsüberhänge haben sich reduziert. Laut Zensus gab es im Jahr 2011 rund 1.310 leerstehende Wohnungen (ca. 10,5 % des Gesamtbestandes) in der Residenzstadt. Eine qualifizierte Schätzung im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2014 ergab einen Leerstand von etwa 1.420 Wohnungen (ca. 11,5 %). Eine aktuelle Abschätzung leerstehender Wohnungen (vgl. Kapitel 3.1) ergab in Verbindung mit der Haushaltsgenerierung einen Wohnungsleerstand von rund 1.020 Wohnungen. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 8,2 %.
- Ausgehend von einer 3 %-igen Fluktuationsreserve (ca. 340 Wohneinheiten), bestünde ein nicht unerheblicher (struktureller) Angebotsüberhang. Dieser bezieht sich ausschließlich auf das Mehrfamilienhaussegment. Im individuellen Wohnungsbau ist der Markt tendenziell ausgeglichen bzw. es besteht eher ein Nachfrageüberhang.
- Es ist jedoch zu beachten, dass ein bedeutender Teil dieser leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht aktiv zur Verfügung stehen.

- Dafür gibt es folgende Anhaltspunkte: Von den größten institutionellen Bestandhalter*innen, den Genossenschaften MWG und GWG sowie der kommunalen Neuwo wurden im Rahmen der Datenabfrage 470 Wohnungen als leerstehend erfasst (ca. 46 % des gesamten Leerstands in Neustrelitz). Für ca. 260 Wohnungen (54 % der leerstehenden Wohnungen großer Vermieterinnen) wurde der Zustand bzw. die Marktgängigkeit als Leerstandsursache benannt. Insofern sind diese Wohnungen – selbstverständlich stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch relevant – jedoch nicht als originäre Reserve für den Wohnungsmarkt zu werten, da sie objektiv dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Der räumliche Fokus dieser Wohnungen liegt auf den städtischen Teilräumen Strelitz-Alt, Kiefernheide/Plattenbaugebiet und Innenstadt Nord.
- Weiterhin gibt es – v. a. im Sanierungsgebiet – eine nicht unerhebliche Zahl stark sanierungsbedürftiger – z. T. absehbar abgängiger – Gebäude. ALP schätzt diese im Sanierungsgebiet auf mindestens 80 Wohnungen und im Stadtgebiet insgesamt auf 110 Einheiten. Auch diese Wohnungen stehen dem Markt nicht zur Verfügung.
- Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass zwischen 400 und 500 leerstehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt aktuell nicht zur Verfügung stehen. Davon ausgehend, relativiert sich die Leerstandsquote auf rund 4,2 bis 5,0 %.

»» Isolierter Ersatzbedarf: 280 WE bis 2030; 620 WE bis 2040

- Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. So werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser

bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Residenzstadt Neustrelitz von einem Wohnungsabgang von bis zu 280 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 620 Wohnungen auszugehen.

»» Moderater Zusatzbedarf im Einfamilienhaussegment

- Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basis-Variante, die eine stabile bis leicht rückläufige Nachfrageentwicklung beschreibt, gibt es keinen Zusatzbedarf, da quantitativ in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung steht. In diesem Szenario gibt es lediglich einen Bedarf im individuellen Wohnungsbau. Infolge eines moderaten Nachfragezuwachses in der Oberen Variante ist hier ein Zusatzbedarf an Wohnraum gegeben. Aufgrund des vollständigen Ansatzes des Wohnungsüberhangs aus dem Basisjahr 2021 bezieht sich dieser ausschließlich auf das Einfamilienhaussegment.

»» Gesamtbetrachtung und Empfehlung

- In der zunächst rein quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Neustrelitzer Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2021 bis 2030 und darüber hinaus ist – infolge bestehender, in großen Teilen nicht marktaktiver Angebotsüberhänge – kein Neubaubedarf feststellbar. Wird lediglich der marktaktive Leerstand zugrunde gelegt, relativiert sich die Situation.
- Im Einfamilienhaussegment gibt es einen gewissen Nachhol- und Zusatzbedarf bis 2025 und 2030. Der Neubau in diesem Segment ist, bezogen auf einzelne Jahresscheiben, nur schwer planbar.

Kurzfristig (bis etwa 2025) werden bis zu 20 Bauplätze pro Jahr als marktgängig erachtet. Mittel- (10 bis 15 WE) bis langfristig (5 bis 10 WE) ist eine Reduzierung sinnvoll. Mit den Vorhaben in der Höhenstraße, Schlangentallee, Dr.-Schwentner-Straße, Stargarder Ring (Stichstraße), Schwarzer Weg und Sandberg dürfte der mittelfristige Bedarf gedeckt werden können.

- Aufgrund des Wandels des Zinsumfelds und hoher Baukosten ist kurzfristig mit einer Abschwächung der Nachfrage im individuellen Wohnungsbau zu rechnen. Für eine nachhaltige Aufnahmefähigkeit des Marktes ist eine gewisse Dosierung förderlich. Dabei ist die Konkurrenz zwischen Stadt und Umland zu berücksichtigen. Sofern in den Gemeinden (in größerem Umfang) Bauplätze aktiviert werden, ist ein (zuletzt undenkbares) temporäres Überangebot möglich.
- Darüber hinaus ist nach 2030 mit einem größeren Generationenwechsel in einigen Quartieren zu rechnen. Das bedeutet, es werden in erheblichem Umfang Bestandsobjekte auf dem Markt kommen.
- Im Geschosswohnungsbau ist durch den segmentbezogenen Leerstand kein quantitativer Neubaubedarf festzustellen. Der Überhang ist jedoch v. a. auf qualitative Defizite zurückzuführen. Es bestehen qualitative Anforderungen an das Wohnen, die Wohnungsneubau und/oder eine den künftigen Ansprüchen genügende Aktivierung von Bestandsobjekten erforderlich machen. Dazu gehören u. a. die wachsende Nachfrage nach senior*innengerechten Wohnformen sowie nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können.
- Die Marktentwicklung ist seit der ISEK-Fortschreibung 2015/2016 positiv zu beurteilen. Gleichwohl sollte eine Abschwächung der Nachfrage zumindest konzeptionell mitgedacht werden. Das heißt, es sollten auch künftig Überlegungen zur punktuellen Reduzierung weniger marktgängiger Bestände angestellt werden.

Untere Variante	2021	2025	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	-680	-640	-710	-1.170
<i>davon EFH</i>	60	80	10	-320
<i>davon MFH</i>	-740	-720	-720	-850
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020
Fluktuationsreserve (3,0 %)	340	340	330	320
Ersatzbedarf	0	100	280	620
Zusatzbedarf	0	-70	-300	-1.080
Basis-Variante	2021	2025	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	-680	-560	-520	-700
<i>davon EFH</i>	60	90	50	-190
<i>davon MFH</i>	-740	-650	-570	-510
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020
Fluktuationsreserve (3,0 %)	340	340	340	320
Ersatzbedarf	0	100	280	620
Zusatzbedarf	0	10	-120	-620
Oberes Variante	2021	2025	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	-680	-410	-170	150
<i>davon EFH</i>	60	110	110	40
<i>davon MFH</i>	-740	-520	-280	110
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020
Fluktuationsreserve (3,0 %)	340	350	350	350
Ersatzbedarf	0	100	280	620
Zusatzbedarf	0	150	220	200

Abb. 78: Neubaubedarf Neustrelitz 2021 bis 2040

Quelle: ALP

5.5 Zwischenfazit – Wohnungsmarktprognose

Bevölkerungsprognose

- » Als Basis für die Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von segmentbezogenen Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhänge und damit als Grundlage für die künftige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik wurde eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose in drei Szenarien erstellt. Das Basis-szenario schreibt die Entwicklung der letzten fünf Jahre fort und gilt als aktuell wahrscheinlichste Variante. Demgegenüber beschreiben die beiden anderen Varianten eine positivere (Obere Variante) bzw. negativere Entwicklung (Untere Variante), insbesondere der Wanderungen
- » In der Basisvariante wird ein Bevölkerungsrückgang von 540 Personen bis 2030 (-2,6 %) erwartet, die Obere Variante geht von einer weitgehend stabilen Situation aus
- » Nach 2030 ist im Zuge des demografischen Wandels mit deutlich größeren Effekten durch den Sterbeüberschuss zu rechnen
- » Kleinräumig werden stärkere Schrumpfungstendenzen in Kiefernheide und Zierke erwartet
- » Die altersstrukturellen Veränderungen setzen sich künftig weiter fort – die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird eher zurückgehen – Es ist von einem deutlichen Anstieg der Zahl der Senior*innen auszugehen

Haushaltsprognose

- » Zentraler Indikator für die Nachfrage sind Haushalte und deren Struktur – In der Basisvariante wird von einer stabilen Nachfrage bis 2025 und von einem moderaten Rückgang der Zahl der Haushalte (-120 Haushalte, -1,0 %) ausgegangen
- » Der demografiebedingte Singularisierungstrend wirkt dämpfend auf den Nachfragerückgang – Anteil kleiner Haushalte nimmt zu

- » Wachstumsstärkste Zielgruppe sind Senior*innen – Der Bedarf an bedarfsgerechten Wohnformen und infrastrukturellen Angeboten wird erheblich zunehmen

Neubaubedarfsprognose

- » Für die Ermittlung des quantitativen Neubaubedarfs werden Angebot (Wohnungsbestand) und Nachfrage (Haushalte) gegenübergestellt und bilanziert
- » Aufgrund des strukturellen Angebotsüberhangs, der jedoch in großen Teilen nicht marktaktiv ist, gibt es quantitativ Wohnraum in ausreichendem Umfang
- » Im Mehrfamilienhaussegment ist der Markt quantitativ weitgehend ausgeglichen bzw. mit Angebotsüberhängen zu bewerten – Es ist kein quantitativer Neubaubedarf festzustellen
- » Es bestehen jedoch qualitative Neubaubedarfe: Senior*innenge-rechte Wohnformen sowie höherwertiger Wohnraum
- » Ein Nachfrageüberhang und Neubaubedarf besteht weiterhin bei Einfamilienhäusern (10 bis 15 Bauplätze p. a.)
- » Vor dem Hintergrund der Leerstandssituation sollte der Markt weiter beobachtet werden – Der Rückbau weniger marktfähiger Bestände muss – auf der Grundlage einer zu den konkreten Objekten noch erforderlichen Abstimmung und Einigung insbesondere mit der Neuwo und der MWG – weiter konsequent verfolgt bzw. reaktiviert werden.



6 Stärken-Schwächen- & Chancen-Risiken-Profil

Gesamtstadt

Stärken

- ❑ Mittelzentrale Funktion mit engen Stadt-Umland-Verflechtungen
- ❑ Nähe zum Oberzentrum bezüglich Pendlerverflechtungen
- ❑ Naturräumliche Lage zwischen Seen und Wäldern
- ❑ Überregionale Pkw-Verkehrsanbindung – sehr gute Bahnverbindung
- ❑ Historischer Stadtkern mit hoher Attraktivität
- ❑ Ausreichende gesicherte Baulandreserven für Wohnen sowie bestehende Konversionspotenziale
- ❑ Gute Ausstattung mit Infrastruktur und Angeboten der Daseinsvorsorge (Kinderbetreuung, Bildungsangebot, ärztliche/medizinische/pflegerische Versorgung, Kultur, Freizeit)
- ❑ Wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- ❑ Dynamische Beschäftigungsentwicklung – hohe Arbeitsplatzzentralität – positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen – deutlicher Einpendler*innen-Überschuss, positive Entwicklung der Kaufkraft
- ❑ Hohe Attraktivität für Zuziehende aus allen Ziel-/Altersgruppen – Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
- ❑ Hohe Sanierungsintensität – guter Sanierungsfortschritt
- ❑ Stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Strategie – Bestand vor Neubau – gut dosiertes Neubaugeschehen
- ❑ Hohe Wohnzufriedenheit
- ❑ Hoher Anteil und Engagement institutioneller, sozialorientierter Vermieter*innen – wichtige Partner*innen der Stadt
- ❑ Positive Entwicklung der Leerstandssituation
- ❑ Moderates Mietniveau und geringe Dynamik
- ❑ Gute soziale Wohnraumversorgungssituation
- ❑ Erneuerbaren Energien basiertes Fernwärmenetz – hoher Anteil der Erzeugung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien

Schwächen

- ❑ Lage im ländlichen und strukturschwachen Raum
- ❑ Nähe zum Oberzentrum bezüglich Einzelhandelszentralität
- ❑ Relativ große Entfernung zu größeren Ballungsräumen, kein Autobahnanschluss im Nahbereich
- ❑ Langgezogene Siedlungsstruktur mit eher langen Wegen
- ❑ Überwiegend dienstleistungsorientiertes Arbeitsplatzangebot – kaum produzierendes Gewerbe
- ❑ Geringes Kaufkraftniveau im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt
- ❑ Hoher Anteil von Arbeitslosen im Vergleich zum Land
- ❑ Strukturelle Angebotsüberhänge, die überwiegend aus Defiziten im Bestand resultieren
- ❑ Eher niedrige Eigentumsquote
- ❑ Punktuelle Defizite im bezahlbaren Segment
- ❑ Unsaniertes Gebäudebestand
- ❑ Soziostrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen
- ❑ Verlust von Familien in das Umland
- ❑ Steigende Zahl von Sterbefällen, die nicht durch Geburten kompensiert werden
- ❑ Demografischer Wandel – weniger junge Menschen – mehr Senioren
- ❑ Fortzug junger Erwachsener – begrenzter Rückkehrtrend
- ❑ Wohnungsbestand mit qualitativen Defiziten und einem eher einfachen Zustand/einfacher Ausstattung
- ❑ Wenige senior*innenspezifische höherwertige Wohnangebote

Chancen

- ▣ Stärkung der Attraktivität für Wohnen und Gewerbe – weitere Unternehmensansiedlungen
- ▣ Ausbau eines differenzierten, attraktiven Arbeitsplatzangebotes
- ▣ Entwicklung des Wirtschaftsstandorts und damit Reduzierung des prognostizierten Bevölkerungs- und Nachfragerückgangs, u. a. zur Auslastung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen
- ▣ Sicherung der bestehenden Infrastrukturen und Angebote der Daseinsvorsorge
- ▣ Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
- ▣ Weiterhin Zuzug durch Senior*innen – weiterer Ausbau Wohn- und Betreuungsangebote
- ▣ Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes – innovative Wohnprojekte – höherwertige Wohnangebote
- ▣ Vermeidung Abwanderung durch Angebot an Bauplätzen/ besonderen Wohnformen
- ▣ Potenzial aus Zuzug der Einpendler*innen zum Arbeitsort
- ▣ Potenziale durch Zuzug aus Berlin, Neubrandenburg und den umliegenden Gemeinden
- ▣ Digitalisierung – Nähe zum Arbeitsort verliert an Bedeutung; Chance für den ländlichen Raum
- ▣ Tausch von Wohnraum von Haushalten, die sich verkleinern und Haushalten, die sich vergrößern möchten
- ▣ Wohnsitznahme von Haushalten, die Neustrelitz als Altersruhesitz wählen – Zuzug aus dem Umland
- ▣ Bei weiterem Ausbau des Fernwärmenetzes weitestgehende Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien

Risiken

- ▣ Bei Unterbleiben eines Ausbaus wichtiger Verkehrsachsen (z. B. B 96) erschwerte Ansiedlung von Unternehmen
- ▣ Verlegung von Behörden und weiteren öffentlichen Einrichtungen an andere Standorte – damit verbunden Wegfall von Arbeitsplätzen
- ▣ Finanzielle Grenzen der Bauherren hinsichtlich (energetischer) Sanierungen
- ▣ Stadt-Umland Konkurrenz im Einfamilienhaussegment – Abwanderung von einkommensstarken Familienhaushalten
- ▣ Abschwächung der Nachfrage im Eigentumssegment aufgrund des Wandels des Zinsumfelds
- ▣ Weiter steigende Baukosten – Unterlassen notwendiger Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen – Neubauprojekte werden unattraktiv
- ▣ Abnahme der Wanderungsgewinne und damit höherer Bevölkerungsrückgang als prognostiziert
- ▣ Starker Zuzug von Senior*innen – Herausforderung eines bedarfsgerechten Ausbaus von Infrastruktur und Wohnungsangeboten
- ▣ Weiter schrumpfende Zahl der Personen in der Familiengründungsphase – sinkende Geburtenzahlen – Auslastung Infrastruktur
- ▣ Konkurrenz zwischen Neubau und Bestand – Verbleib unsanierter Gebäude – Zunahme Leerstand
- ▣ Wachsende Angebotsüberhänge
- ▣ Soziostrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen – Entmischung der Bevölkerung – Polarisierung
- ▣ Kostenintensive Fernwärmenetzerweiterung mit geringem Wirkungsgrad

Stadtteil Innenstadt

Stärken

- ❑ Hohe Wohnattraktivität u. a. für familien-/altengerechtes Wohnen infolge durchgeführter Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen
- ❑ Attraktives Stadtbild mit attraktiven Freibereichen
- ❑ Zentraler Versorgungsbereich mit Waren-/Dienstleistungsangebot, Bildungs-/Kinderbetreuungsangeboten, Kultur- und Freizeitangebot
- ❑ Stabile/steigende Einwohner*innenzahl – junge Bevölkerungsstruktur
- ❑ Positive soziostrukturelle Situation
- ❑ Hohe Attraktivität für Zuziehende in allen Ziel-/Altersgruppen
- ❑ Hohe Wohnzufriedenheit
- ❑ Potenziale zur Flächenaktivierung für den Wohnungsbau
- ❑ Leerstand und sanierungsbedürftiger Bestand reduziert
- ❑ Hoher Anteil bezahlbarer Wohnungen, trotz Attraktivität
- ❑ Fernwärmeversorgung auf Basis regenerativer Energien

Chancen

- ❑ Attraktives urbanes Wohnen mit Nähe zu wesentlichen Angeboten
- ❑ Erhalt/Ausbau des Angebots an Betreuungs-/Bildungsmöglichkeiten
- ❑ Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote (prioritär im Bestand) – Entwicklung innovativer Angebote
- ❑ Qualitätvoller und bestandsergänzender Wohnungsneubau
- ❑ Verbesserung der Radfahr- und Fußgänger*inneninfrastruktur
- ❑ Entwicklungsimpulse durch sanierte Altbaubestände
- ❑ Weitere Anschlüsse an das Fernwärmenetz bzw. Realisierung alternativer Lösungen auf Basis regenerativer Energien

Schwächen

- ❑ Lärmbelastung durch Pkw-Verkehr und überwiegend gepflasterte Straßen im Sanierungsgebiet
- ❑ Unsanierter Gebäudebestände, u. a. an städtebaulichen Schlüsselstandorten, als städtebauliche Missstände wahrnehmbar
- ❑ Bestehende Angeboteüberhänge, überwiegend aufgrund baulicher Defizite

Risiken

- ❑ Falls Neubau vor Sanierung weiterer Leerstand und Verfall historisch bedeutsamer Gebäude und Beeinträchtigung der Stadtstruktur
- ❑ Soziale Entmischung durch ungebremst steigende Mietpreise – weniger bezahlbarer Wohnraum
- ❑ Verödung der Innenstadt durch gewerblichen Leerstand
- ❑ Einschränkungen der energetischen Sanierung durch denkmalpflegerische Anforderungen

Stadtteil Kiefernheide

Stärken

- ❑ Zentraler Versorgungsbereich mit Basisangebot an Waren und Dienstleistungen – ärztliche Grundversorgung, Bildungs- und Kinderbetreuungsangebot
- ❑ Günstiges Wohnangebot
- ❑ Nähe zur Innenstadt
- ❑ Flächenpotentiale u. a. mit Kleingärten und Garagenhöfen
- ❑ Teilweise hochwertig gestaltete Freiräume
- ❑ Überwiegend gutes Wohnungsangebot und Zustand in Kiefernheide/Dichterviertel und Kiefernheide Süd
- ❑ Außerhalb von Kiefernheide/Plattenbaug Gebiet stabile soziostrukturelle Situation und höhere Einkommen
- ❑ Wenige Schlüsselakteure unter den Eigentümern - gute Steuerungsmöglichkeiten
- ❑ Erhebliche Investitionen in Bestand und Umfeldaufwertung
- ❑ Fernwärmeversorgung auf Basis regenerativer Energien
- ❑ Ausreichendes Freiraumangebot

Chancen

- ❑ Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort durch Sicherung/Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebots
- ❑ Stärkung/Ausbildung des Ortskerns im Bereich Karbe-Wagner-Straße
- ❑ Stärkung von Infrastruktur, Freizeit- und Gastronomieangebot
- ❑ Differenzierung Wohnungsangebot – höherwertige Angebote integrieren

Schwächen

- ❑ Prägung des Plattenbaugebiets durch DDR-Zeilenbebauung
- ❑ Überwiegend Wohnungen einfachen bis durchschnittlichen Standards – homogene Angebotsstruktur
- ❑ Teilweise sanierungsbedürftige Gebäude
- ❑ Erosion von Einzelhandels- und Gastronomieangeboten
- ❑ Leerstand im Plattenbaug Gebiet trotz Rückbaumaßnahmen
- ❑ Konzentration von Niedrigeinkommens-/Transferleistungsbeziehenden in Kiefernheide/Plattenbaug Gebiet
- ❑ Gestaltung des öffentlichen Raums, Straßenräume, Freiflächen und des Wohnumfeldes
- ❑ Stigmatisierung, Image des Wohnstandortes
- ❑ Erhebliche Schrumpfungs- und Alterungstendenzen
- ❑ Geringere Wohnzufriedenheit in Kiefernheide/Plattenbaug Gebiet im Vergleich zu anderen Teilräumen
- ❑ Hoher Anteil von Senior*innen und eher wenige Kinder
- ❑ Durch Barrierewirkung der Gleisanlagen hervorgerufene unzureichende Verbindungen zwischen Innenstadt und Kiefernheide

Risiken

- ❑ Schwächere wirtschaftliche Entwicklung und Nachfragerückgänge werden sich schwerpunktmäßig in Kiefernheide/Plattenbaug Gebiet niederschlagen – erhöhter Leerstand – zunehmender Verlust der sozialen Durchmischung
- ❑ Funktionsverlust und geringere Attraktivität als Wohnstandort aufgrund Erosion von Einzelhandel, Gastronomie und Infrastruktur

Chancen

- ▣ Adress- und Quartiersbildung stärken – Stabilisierung durch Rückbau und Aufwertung
- ▣ Steigerung der Qualität des Wohnstandorts durch funktionale und gestalterische Verbesserung von Wege- und Radwegeverbindungen
- ▣ Erhalt und weitere Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets durch Sicherung und ggf. weitere Aufwertung von Freiräumen
- ▣ Stabilisierung des Wohnungsmarktangebots durch Entwicklung von Senior*innenwohnangeboten
- ▣ Bei Erhalt des Angebots an Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten gezielte Ansprache von Familien zur Wohnsitznahme
- ▣ Weitere Anschlüsse an das Fernwärmenetz bzw. Realisierung alternativer Lösungen auf Basis regenerativer Energien
- ▣ Generationenwechsel – Verjüngung der Wohnbevölkerung

Risiken

- ▣ Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten – Konkurrenz durch Neubau – sinkende Nachfrage im Eigentumssegment
- ▣ Verfestigung von Stigmatisierung und einem schwächeren Image
- ▣ Zunehmende Polarisierung – Verfestigung Bewohner*innenstruktur
- ▣ Fortzugsrisiko bei Aufsteiger*innenhaushalten

Stadtteil Strelitz-Alt

Stärken

- ▣ Basisangebot an Einzelhandel und Dienstleistungen – Kita- und Grundschulstandort
- ▣ Sitz der Berufs- und Volkshochschule, der kommunalen Stadtwerke und DLR als wichtige Ankerinstitutionen – Arbeitsplatzangebot u. a. Gewerbegebiet Wesenberger Chaussee
- ▣ Höherwertige/kleinteilige Wohngebiete in Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee und Strelitz-Alt/Kalkhorst

Schwächen

- ▣ Fehlender Ortskern – keine identitätsstiftende (räumliche/funktionale/emotionale) Mitte
- ▣ Städtebaulich nicht ansprechende, homogene Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise im ehemaligen Ortskern
- ▣ Weitgehend unattraktiver öffentlicher Raum – Kaum Aufenthaltsqualität – kaum Orte mit Treffpunktcharakter
- ▣ Eher ausgedünntes Angebot an Infrastruktur
- ▣ Überdimensionierter und unattraktiver Straßenraum

Stärken

- ▣ Stabile Bevölkerungsentwicklung – vergleichsweise jüngere Bewohner*innenstruktur

Chancen

- ▣ Stabilisierung des Wohnstandorts durch Erhalt der Grundversorgung an Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten
- ▣ Ausbildung eines identitätsstiftenden Ortskerns – Konzentration von Angeboten der Daseinsvorsorge
- ▣ Umfassender/integrierter Ansatz zur Entwicklung des Teilraums
- ▣ Diversifizierung des Wohnungsangebotes – Aufbrechen der Zeilenbebauung
- ▣ Etablierung als Wohnstandort für die Beschäftigten der im Stadtteil ansässigen Unternehmen
- ▣ Attraktivitätssteigerung durch Gestaltung Wilhelm-Stolte-Straße als zentrale Verkehrsachse

Schwächen

- ▣ Nebeneinander verschiedener Baustrukturen
- ▣ Brach- und mindergenutzte Flächen auch im Ortskern
- ▣ Unterbrochene innerörtliche Weg- und Freiraumstrukturen
- ▣ Sanierungsbedürftige Straßen/Wege
- ▣ Kaum Gastronomie/Freizeitangebot
- ▣ Kaum Wohnangebote für Senior*innen
- ▣ Konzentration von Leerständen im Ortskern

Risiken

- ▣ Minderung der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort durch städtebauliche Struktur und unattraktives Wohnungsangebot
- ▣ Minderung der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort durch ungenügend attraktive Stadträume
- ▣ Imageschädigung durch unzureichend gestaltete Wilhelm-Stolte-Straße
- ▣ Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten – Konkurrenz durch Neubau – sinkende Nachfrage im Eigentumssegment
- ▣ Schwächung durch Verlust von Infrastruktur
- ▣ Verfestigung von Leerstand

Stadtteil Zierke**Stärken**

- ❑ Attraktiver dörflicher Siedlungsbereich mit Nähe zum Zierker See
- ❑ Zeilenbebauung mit gemischter Bewohner*innenstruktur
- ❑ Standort des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums
- ❑ Grundversorgung mit Discounter gegeben
- ❑ Nähe zur Innenstadt und dortigen Infrastrukturen
- ❑ Stabile Situation im Bestand
- ❑ Zuzug von Familien
- ❑ Vorhandenes Senior*innenwohnangebot
- ❑ Kaum Leerstand und guter Sanierungszustand

Chancen

- ❑ Weitere Etablierung als Wohnstandort mit attraktiver Lage
- ❑ Flächenreserven vorhanden

Stadtteile Fürstensee und Klein Trebbow**Stärken**

- ❑ Attraktive Lagen an Seen und Natur – überwiegend attraktive Ortsbilder
- ❑ „Dörfliches Wohnen“ mit Zuzugspotenzial für Familien
- ❑ Haushalte mit eher höheren Einkommen/stabile Sozialstruktur

Chancen

- ❑ Freizeit- und Tourismusentwicklung (Ferien- und Wochenendhausgebiete) ergänzend zur Wohnfunktion
- ❑ Punktteller Neubau (Eigenentwicklung)

Schwächen

- ❑ Fehlende Kinder- bzw. Bildungseinrichtungen
- ❑ Teilweise Prägung des Ortsbildes durch DDR-Zeilen-Bebauung
- ❑ Leicht erhöhter Anteil Einkommensschwächerer, gewisses soziostrukturelles Gefälle

Risiken

- ❑ Leerstand in den Plattenbauten

Schwächen

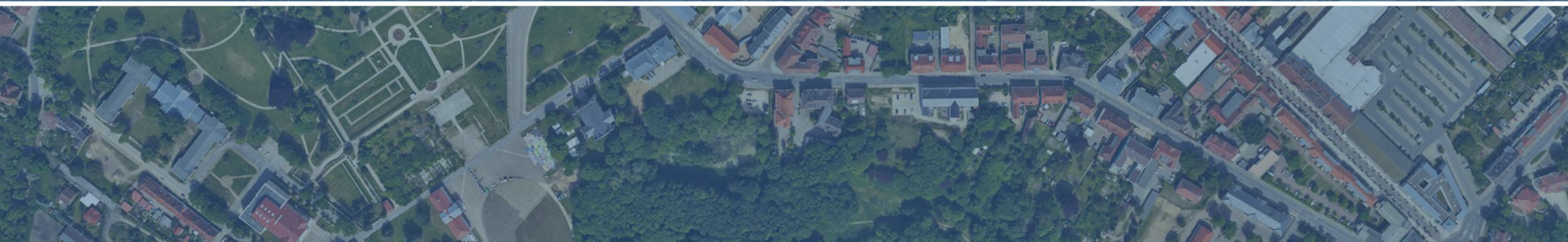
- ❑ Entfernung zu Versorgungsbereichen – Pkw-bezogene Mobilität
- ❑ Teilweise unsanierte alte Gebäude

Risiken

- ❑ Verringerte Akzeptanz bei Älteren und nicht mobilen Bewohner*innengruppen
- ❑ Erhöhter Leerstand und in dessen Folge verstärkter Verfall



7 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen



7.1 Erarbeitungsprozess und Systematik der Strategie

»» Wohnungsmarktanalysen und -prognose als Grundlage

- Wesentliche Basis für die Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Residenzstadt Neustrelitz bilden zunächst die umfassenden Analysen der Stadtstruktur, der Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 mit Perspektive bis 2040.

»» Abstimmungs- und Beteiligungsprozess zur Konzeptentwicklung


- Darüber hinaus fand ein intensiver Beteiligungs- und Abstimmungsprozess mit der Verwaltung, Stadtpolitik, Wohnungsmarktakteuren und den Bürger*innen statt.
- Zunächst wurde eine Online-Befragung („Wohnungspolitisches Stimmungsbild“) der Stadtpolitik der Residenzstadt durchgeführt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente sowie auf eine Einschätzung zur künftigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung unterschiedlicher Themenfelder. Da der gewünschte Beteiligungsumfang der Stadtvertreter*innen und der sachkundigen Einwohner*innen ausblieb (lediglich 15 der adressierten 42 Personen füllten die Befragung aus), sind die Ergebnisse nicht repräsentativ und flossen daher lediglich punktuell in den Prozess ein.
- Überdies wurden die Neustrelitzer*innen im Rahmen der Haushaltsbefragung – repräsentative Stichprobe von 3.000 Haushalten, die etwa 26 % aller Haushalte entsprechen (Rücklauf von 26 %) – eingebunden und die Ergebnisse in die Wohnungsmarktstrategie integriert. Der Entwurf des Berichts und des Maßnahmenkonzeptes wurden ferner öffentlich ausgelegt, so dass alle Bürger*innen die Möglichkeit bekamen, Hinweise und Anregungen zu geben.

- Weiterhin fand ein Workshop mit Vertreter*innen des Nah- und Mittelbereichs (Amt Neustrelitz-Land, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte), in dem Kooperations- und Abstimmungsbedarfe sowie -ansätze diskutiert wurden.
- Ein zentraler Aspekt des Prozesses war die Einbindung der lokalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als wichtige Akteure. Diese wurden im Rahmen von Experteninterviews (u. a. MWG, SPK, GWG, NeuWo) sowie durch die Bereitstellung von Daten eingebunden. Mit Abschluss der Analyse- und Prognosephase fand ein Workshop statt. Dabei wurden die Ergebnisse diskutiert und Handlungsansätze erarbeitet. Die Zwischenergebnisse der Wohnungsmarktstrategie wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau vorgestellt. Ein weiterer Termin fand statt, um den Entwurf von Bericht und Handlungskonzept vorzustellen, zu diskutieren und wesentliche, die Wohnungswirtschaft betreffende Themen rückzukoppeln.

»» Ableitung von Handlungsfeldern und Formulierung von Leitzielen

- Die herausgearbeiteten und diskutierten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen, Handlungsbedarfe und -ansätze für die Residenzstadt Neustrelitz wurden in drei zentrale Handlungsfelder – formuliert als Leitziele – zusammengefasst:

 **Leitziel 1:**
Schaffung bedarfs- und qualitätsorientierten Wohnraums unter Würdigung des Klimaschutzes (*Qualität statt Quantität*)

 **Leitziel 2:**
Fortsetzen der Quartiers-, Innen- und Bestandsentwicklung (*Bestand vor Neubau*)

 **Leitziel 3:**
Sicherung des bezahlbaren Wohnens

7 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

- Für jedes der drei Leitziele wurden – zum Teil handlungsfeldübergreifend bedeutsame – Teilziele für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln als gutachterliche Empfehlung formuliert.
- » Empfehlungen, Maßnahmen, Umsetzungszeitraum und Kosten
- Daran anknüpfend wurden Handlungsempfehlungen und konkrete Maßnahmen bzw. Instrumente beschrieben.
- Auf dieser Basis hat ALP in Abstimmung mit der Verwaltung eine Einschätzung zum Umsetzungshorizont (kurzfristig: in den nächsten 5 Jahren; mittelfristig: in den nächsten 10 Jahren; langfristig: in den nächsten 15 Jahren) vorgenommen. Weiterhin wurden die für die Umsetzung von Maßnahmen entstehenden Kosten und potenzielle Finanzierungsansätze dargestellt.
- » Politischer Willensbildungsprozess und Handlungsprogramm
- Anknüpfend an die Erstellung der Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz und den Dialogprozess wird es mindestens zu einzelnen Themen und Maßnahmen eines vertieften politischen Willensbildungsprozesses bedürfen. Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, für zentrale Maßnahmen, mit dem Beschluss der Wohnungsmarktstrategie, auch die Umsetzung zu beschließen. Dieses „Handlungsprogramm Wohnen“ bildet das Initial und das Signal für die künftige Wohnungspolitik in Neustrelitz. Weitere Maßnahmen können zukünftig bedarfsorientiert daran anknüpfen.



Leitziel/Teilziel



Handlungsempfehlung/Leitplanke



Maßnahme/Instrument



Umsetzungshorizont



Kosten und Finanzierung

Abb. 79: Legende zum Handlungskonzept

Quelle: ALP

7.2 Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen

Leitziel 1:

Schaffung bedarfs- und qualitätsorientierten Wohnraums unter Würdigung des Klimaschutzes (*Qualität statt Quantität*)

Die Residenzstadt Neustrelitz hat das Ziel,...

...räumliche und segmentspezifische Prioritäten für den Wohnungsbau zu setzen, vorausschauend die Baulandentwicklung zu steuern und Flächen bedarfsorientiert zu mobilisieren.

...ein vielfältiges und qualitätsvolles Wohnungsangebot zu schaffen, das den Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen und Einkommensklassen gerecht wird. Es gilt Qualität statt Quantität.

...Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie ressourcenschonendes Bauen in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachten – datenbasiertes Wohnungsmarktmonitoring – Ziele und Maßnahmen überprüfen

Mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie wurden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurde die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen wurden – im Erarbeitungsprozess zusammen mit Verwaltung und Akteuren – konkrete Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.

Dafür ist es sinnvoll, ein regelmäßiges Wohnungsmarktmonitoring durchzuführen. In Teilen, etwa zur Bevölkerungsentwicklung, erfolgt dies bereits durch die Verwaltung.

Ein kompaktes Monitoring dient der Analyse des Status quo und der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Durch das jährliche Monitoring im Rahmen der Städtebauförderung sind längere Fortschreibungszyklen möglich. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen.

Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Einwohner*innen, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Beschäftigte, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, Miet-/Kaufpreise sowie der Wohnungsleerstand) in Frage.



Bei einer verwaltungsinternen Erarbeitung und Pflege sind Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen. Sofern externe Unterstützung erforderlich wird, ist in Abhängigkeit von Ebene und Umfang mit anfänglichen, einmaligen Kosten zwischen 4.000 und 8.000 Euro und mit Kosten für die Aktualisierung von 1.500 bis 3.500 Euro zu rechnen.



Kurzfristig

Monitoring Wohnbaupotenziale – Formulieren von räumlichen und standortbezogenen Interessen/Prioritäten

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Mit dem bestehenden Baulandkataster verfügt die Residenzstadt Neustrelitz über eine gute Datenbasis, die etwa Baulücken und Reserven des Flächennutzungsplanes umfasst.

Um eine umfassende Grundlage zu erhalten, wird empfohlen, das Baulandkataster um Nachverdichtungspotenziale und Perspektivstandorte zu ergänzen. Letzteres meint insbesondere Konversionsstandorte, etwa Kleingartenanlagen oder bislang gewerblich genutzte Flächen, die langfristig für das Wohnen interessant sind.

Um eine gezielte Innenentwicklung zu betreiben, ist es auch denkbar, leerstehende Wohnungen/Gebäude sowie Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand als Teil des Monitorings zu integrieren. Dazu gibt es – etwa zum Sanierungsgebiet – bereits eine städtische Datenbasis.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen) ergänzt werden. Mit diesen Informationen kann das Monitoring zum einen als Frühwarnsystem genutzt und die Entwicklung der Situation in den einzelnen Teilräumen frühzeitig erkannt werden. Zum anderen kann es als Entscheidungsgrundlage fungieren, um gezielt Instrumente einzusetzen. Drittens kann bei einer regelmäßigen Fortschreibung eine Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen stattfinden.

Die identifizierten und erfassten Potenziale sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden.

Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse in Form einer „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ (§ 25 Abs. 1 BauGB) – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet zudem eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Immobilien- und Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welches die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können.



Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind jedoch verwaltungsinterne Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen.



Kurzfristig



Dialog und Kommunikation stärken - Verstetigung eines regelmäßigen Dialogs mit Akteuren und Bestandhalter*innen

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses wurden Potenziale in der Kommunikation zwischen Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren und der Wunsch einer Verstetigung und Intensivierung des Dialogs deutlich.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen ist es sinnvoll, die gebildete Expert*innengruppe, die im Rahmen des „Workshops – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ bereits zweimal zusammenkam, als dauerhaftes „Gremium“ für den Informationsaustausch und die Diskussion aktueller Themen zu verstetigen.

Neben Vertreter*innen der lokalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Interessenvertreter*innen und Banken, könnte auch die Politik eingebunden werden. Die Treffen dieses informellen Gremiums könnten beispielsweise einmal im Jahr – bedarfsorientiert auch häufiger – stattfinden. Hierbei kann ein Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends sowie über ggf. notwendige Anpassungen bzw. Nachsteuerungen bei Maßnahmen stattfinden.



Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind jedoch verwaltungsinterne Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Erlass Zweitwohnungssteuer

In Neustrelitz haben aktuell 942 Personen einen Nebenwohnsitz. Das sind etwa 4,6 % aller gemeldeten Personen. Die Stadt Neustrelitz ist daran interessiert, die Zahl der Nebenwohnsitze zu reduzieren und Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz zu gewinnen, mit dem Ziel, höhere Schlüsselzuweisungen zu erhalten. Im Umfeld haben etwa Waren (Müritz) seit 2010 und Neubrandenburg (2019) eine Zweitwohnungssteuer. Grundlagen sind § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie §§ 1, 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes. Zudem ist eine städtische Satzung notwendig.

Besteuert wird das Innehaben einer weiteren Wohnungen neben der Hauptwohnung. unabhängig davon, ob es eine Mietwohnung ist oder es sich um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Ausgenommen werden i. d. R. Wohnungen von nicht dauerhaft getrennt lebenden Verheirateten, die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung unterhalten.

Ausgenommen werden zudem häufig Nebenwohnsitze zu therapeutischen Zwecken, Bewohner*innen von Alten- und Pflegeheimen, Justizvollzugsanstalten sowie Personen mit niedrigen Einkommen.

Als Bemessungsgrundlage wird häufig, etwa in Neubrandenburg, die Jahresnettokaltmiete herangezogen. Bei mietfreien Überlassungen und selbstgenutztem Wohneigentum wird die ortsübliche Vergleichsmiete (z. B. aus dem Mietspiegel) in Ansatz gebracht. Der Steuersatz liegt in der Regel bei 10 % bis 15 % (Neubrandenburg: 12 %). Das bedeutet, jemand der Ende letzten Jahres eine Wohnung in Neustrelitz für 6,50 Euro/m² nettokalt mit 75 m² angemietet hat und nicht von der Besteuerung ausgenommen ist, müsste bei einem Steuersatz von 10 % 585 Euro jährlich, i. d. R. quartalsweise zu zahlen, entrichten.



Es sind insbesondere Personalkapazitäten und -kosten in der Verwaltung zu berücksichtigen. Ein erhöhter Aufwand wird insbesondere bei der Ersterhebung erwartet. In der Folge sollte sich dieser durch Automatismen und die Verringerung der Fallzahlen reduzieren.



Kurzfristig



Vielfältige Quartiere, Wohnformen und Wohnungsgrößen

Im Wohnungsbau wie auch in der Bestandsentwicklung gilt für die Residenzstadt auch künftig Qualitäten statt Quantitäten zu schaffen. Ziel ist es, vielfältige, alters- und soziostrukturell gemischte Teilräume zu schaffen bzw. zu erhalten. Das heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlichen Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für unter-

schiedliche Einkommen, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein besonderer wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und senior*innengerechten Angeboten sowie höherwertigem Wohnraum.

Schaffung zusätzlicher Angebote im individuellen Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau (Einfamilienhaustypologien) ist eines der wenigen Segmente mit quantitativen Neubaubedarfen, einem Nachfrageüberhang und infolge dessen einer niedrigen Eigentumsquote mit einem gewissen Nachholpotenzial.

Dieses Segment sollte kontinuierlich bedient werden, um Einheimische bedarfsgerecht zu versorgen, Abwanderungen in den Nah- und Mittelbereich zu vermeiden und Zuzüge zu generieren.

Zu beobachten und zu berücksichtigen ist, ob es – wie erwartet – zu einer Abschwächung der Nachfrage in Folge des steigenden Zinsniveaus kommt. Ferner wird der Generationenwechsel spätestens ab 2030 dazu beitragen, dass in erheblichem Umfang Bestandsobjekte auf den Markt kommen werden. Dabei sollten Konkurrenzen zwischen Neubau und Bestand minimiert werden, um die Nachfrage in den Bestand zu lenken und die Vermarktungsfähigkeit zu verbessern. Weiterhin müssen auch die Aktivitäten der Umlandgemeinden beobachtet werden, die eine potenzielle Konkurrenz um Haushalte zu Projekten in Neustrelitz darstellen.

Aus gutachterlicher Sicht, erscheint ein Volumen von bis zu 20 Bauplätzen p. a. bis 2025 marktfähig. In den folgenden Jahren sollte – aus heutiger Perspektive – das Volumen reduziert werden (auf mittelfristig 10 bis 15 WE und langfristig 5 bis 10 WE). Mit den aktuell in Vorbereitung und Entwicklung befindlichen Flächen (Höhenstraße/ Karbe-Wagner-Straße, Sandberg, Schlangentallee, Dr.-Schwentner-Straße, Schwarzer Weg und die Stichstraße Stargarder Ring) wird der kurz- und zum Teil mittelfristige Bedarf gedeckt werden können.

Die bisherige stadtentwicklungspolitische Strategie der Residenzstadt, eher kleinere Projekte in der Nachverdichtung und Arrondierung zu entwickeln, sollte beibehalten werden. Sofern größere Standorte ins Auge gefasst werden, sollten diese in Bauabschnitten gedacht werden, die für sich funktionieren. Der Fokus sollte auf der Innenentwicklung, integrierten und attraktiven Lagen liegen. Entwicklungen im Außenbereich sollten weitgehend vermieden werden.

Prioritäre Standorte für die mittelfristige Entwicklung in diesem Segment sind Tannenhof ("Rudow II"), Dr.-Schwentner-Straße (westlicher Teil), Fürstenseer Landstraße, Höhenstraße (2. BA) und der Garagenstandort Lessingstraße.

In den Ortsteilen Klein Trebbow und Fürstensee sollte sich die wohnbauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränken. Dafür kommen kleinere Projekte in der Nachverdichtung in Betracht.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob – im Sinne der Flächensparsamkeit – zumindest ein Teil der Nachfrage in verdichtete Einfamilienhaustypologien (urbane Reihenhäuser, Maisonetten, „gestapelte“ Reihenhäuser) gelenkt werden kann.



Unbestimmt, projektbezogen. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Punktuelle qualitätvoller und bestandsergänzender Neubau im Mehrfamilienhaussegment

Die Residenzstadt Neustrelitz hat in den letzten drei Jahrzehnten weitgehend auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern verzichtet. Hintergrund ist das Ziel, die Wohnungsnachfrage und die Investitionen in bestehende Stadtstrukturen und Gebäude zu lenken.

Der Grundsatz („Bestand vor Neubau“) sollte auch für die Zukunft beibehalten werden. Allerdings werden die qualitativen Wohnraumbedarfe – u. a. aufgrund geringer Anpassungsfähigkeit – nicht ausschließlich im Bestand gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund sollte der Neubau von Mehrfamilienhäusern punktuell an integrierten, städtebaulich sinnvollen Standorten in Erwägung gezogen werden. Diese sollen u. a. dazu beitragen Zuzüge zu generieren und die Nachfrage nach besonderen Wohnformen zu decken.

Dies gilt für Baulücken, Brachen, Konversionsstandorte oder untergenutzte Flächen. Weiterhin kann standortbezogen der Ersatzneubau von Bestandsgebäuden infrage kommen. Dies gilt einerseits für Gebäude, bei denen der Instandsetzungsbedarf derart hoch ist, dass annähernd Neubaukosten erreicht werden, die Qualität des aktivierten Wohnraums jedoch nicht annähernd Neubaustandards (z. B. Deckenhöhen, Grundrisszuschnitte, Barrieren, Lärmschutz, Energetik) erreicht. Beispiele gibt es etwa in Form einiger nahezu abgängiger Gebäude im Sanierungsgebiet.

Andererseits kann ein (Ersatz-)Neubau oder grund- und modellhafter Umbau (z. B. Theodor-Strom-Straße 1-7) in Frage kommen, um die Entwicklungsimpulse für homogen strukturierte Quartiere (z. B. in Kiefernheide/Plattenbaugebiet oder Strelitz-Alt) zu setzen, neue Wohnformen sowie städtebauliche und architektonische Qualitäten zu integrieren. Projekte sollten folgende Kriterien berücksichtigen:

- ▣ Wohnungsbezogene Faktoren: Qualitätvoller und den Bestand ergänzender Wohnraum: Wohnformen für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen; Mix an Wohnungsgrößen, höherwertiger Wohnraum, barrierefreier Wohnraum
- ▣ Gebäudebezogene Faktoren: Ressourcenschonendes Bauen, Verwendung erneuerbarer Energien, städtebauliche und architektonische Qualität, Barrierefreiheit



Unbestimmt, projektbezogen. Die Kosten entstehen vorrangig beim Vorhabenträger.



Kurz- bis langfristig



Pilotprojekt „Alter Schlachthof“

Ein Standort, der im Rahmen der Analyse (vgl. S. 73), als besonders geeignet für mehrgeschossigen Wohnungsneubau mit Leuchtturmcharakter identifiziert wurde, ist der „alte Schlachthof“. Nachdem Abbruch der Fabrikanlage, liegt das Areal an der Ecke Louisenstraße-/Schlachthofstraße – trotz der Lage im Sanierungsgebiet und damit im attraktiven Innenstadtbereich (Nähe zum Glambecker See und Hauptbahnhof – brach. Das Areal ist Teil eines Quartiers aus den 1930er Jahren entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße. Dies besteht aus repräsentativen Wohngebäuden mit 4 bis 5 Vollgeschossen (Geschosshöhen ca. 3,2 m) mit Trauf- (14 m) und Firsthöhen (18 m), die einer 4- bis 5-geschossigen, barrierefreien modernen Bebauung entsprechen.

Im Zentrum der Überlegungen steht das Flurstück 178/4, im Eigentum der Residenzstadt Neustrelitz. Die angrenzenden Flurstücke 193 und 194 sind nicht in städtischem Eigentum. Die auf den Flurstücken vorhandenen Bauruinen werden derzeit abgebrochen. Aus städtebaulichen Erwägungen – einer nachhaltigen Aktivierung des Potenzials – wird das gesamte Areal in die Projektskizze einbezogen (vgl. S. 113). Allerdings ist das Konzept bislang nicht mit der Eigentümerin abgestimmt. Als Grundlage für die Entwicklung eines Pilotprojektes wurden folgende Kriterien abgeleitet und in zwei Varianten (vgl. S. 114 bis 116) umgesetzt:

- ▣ Nutzungs- und wohnungsmarktbezogene Anforderungen
- ▣ Städtebauliche und architektonische Gestaltung
- ▣ Ökologische Standards und Energetik

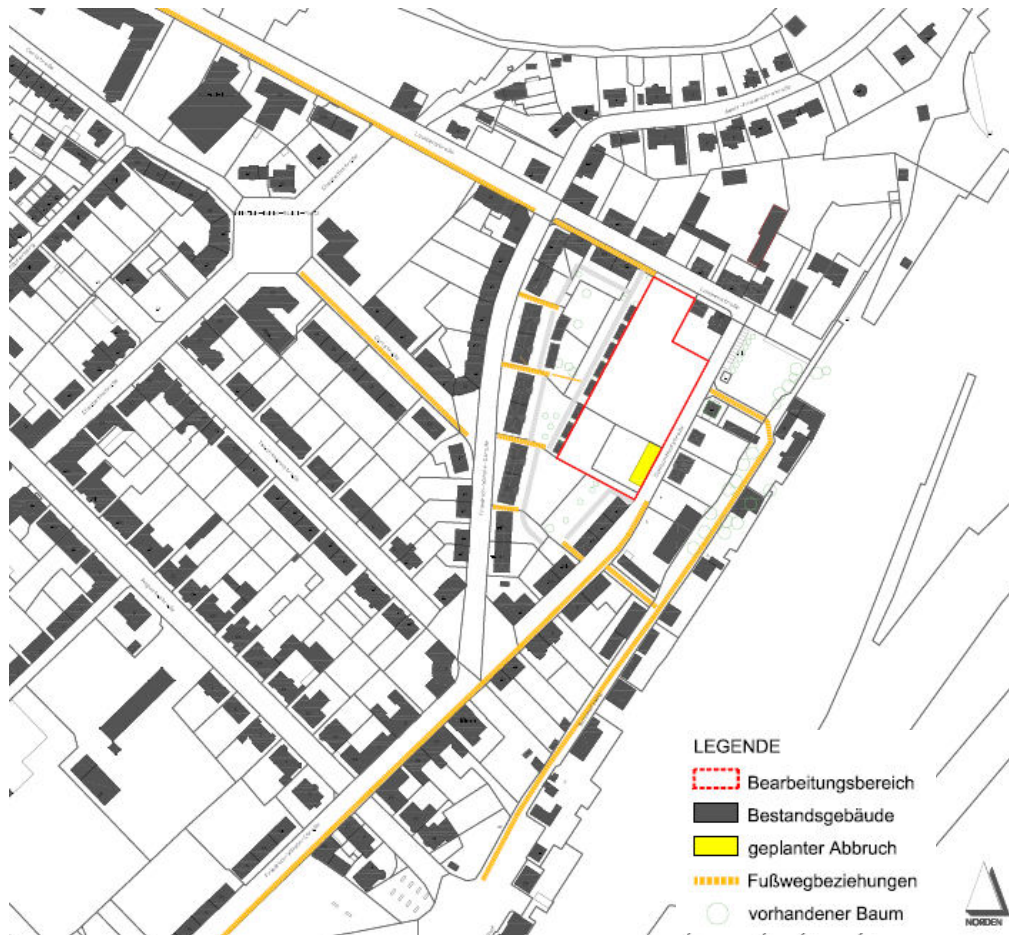


Abb. 79: Lage des Projektstandortes und Umgebungsbebauung

Quelle: A&S GmbH Neubrandenburg

Nutzungs- und wohnungsmarktbezogene Anforderungen:

- Der innerstädtische Standort bietet das Potenzial einer verdichteten, kompakten, mehrgeschossigen Wohnbebauung.
- Er eignet sich in besonderer Weise, den skizzierten qualitativen und „besonderen“ Bedarfen zu begegnen, attraktiven Wohnraum zu schaffen und den Zuzug zu befördern

- Es wird eine Mischung für verschiedene Zielgruppen vorgesehen, mit dem Ziel generationen-, alters- und einkommensunabhängig bzw. -übergreifend ein attraktives und qualitativvolles und lebenswertes innerstädtisches Quartier zu schaffen.
- Dazu gehört eine Mischung aus Miet- (im zentralen/südlichen Teil des Areals) und Eigentumswohnungen (im Norden an der Louisenstraße) für Familien, Paare, Singles und Senior*innen.
- Zudem wird ein Mix aus höherwertigen Wohnungen und Einheiten mit einem moderaten Preisniveau angestrebt. Dafür sollen anteilig geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen realisiert werden, die für Neustrelitz eine Neuerung darstellen und damit Vorbildcharakter haben.
- Wohnungsgrößenbezogen werden große Mietwohnungen u. a. für innerstädtisches Wohnen von Familien vorgesehen, als auch kleinere und mittelgroße u. a. auch für Senior*innen angedacht. Weiterhin werden aufgrund der Innenstadtlage mit guter Anbindung an den Bahnhof auch Mikroappartements berücksichtigt.
- Zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens und der Identifikation mit dem Quartier werden darüber hinaus gezielt Gemeinschaftsflächen im Freiraum sowie im Gebäude eingeplant. Im Erdgeschoss wird die Integration sozialer Einrichtungen (z. B. Kinderbetreuung, der Tagespflege) angestrebt, oder von Dienstleistungseinrichtungen angeboten werden.
- Eine barrierefreie Konzeption für das Erdgeschoss ist obligatorisch. Alle oberen Ebenen werden durch Aufzüge erschlossen.

Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

- Der städtebauliche Ansatz ist ein Abrunden des Gebäudebestandes im Süden und eine Vermittlung über den mittleren Neubau bis zur Baulücke in der Louisenstraße.

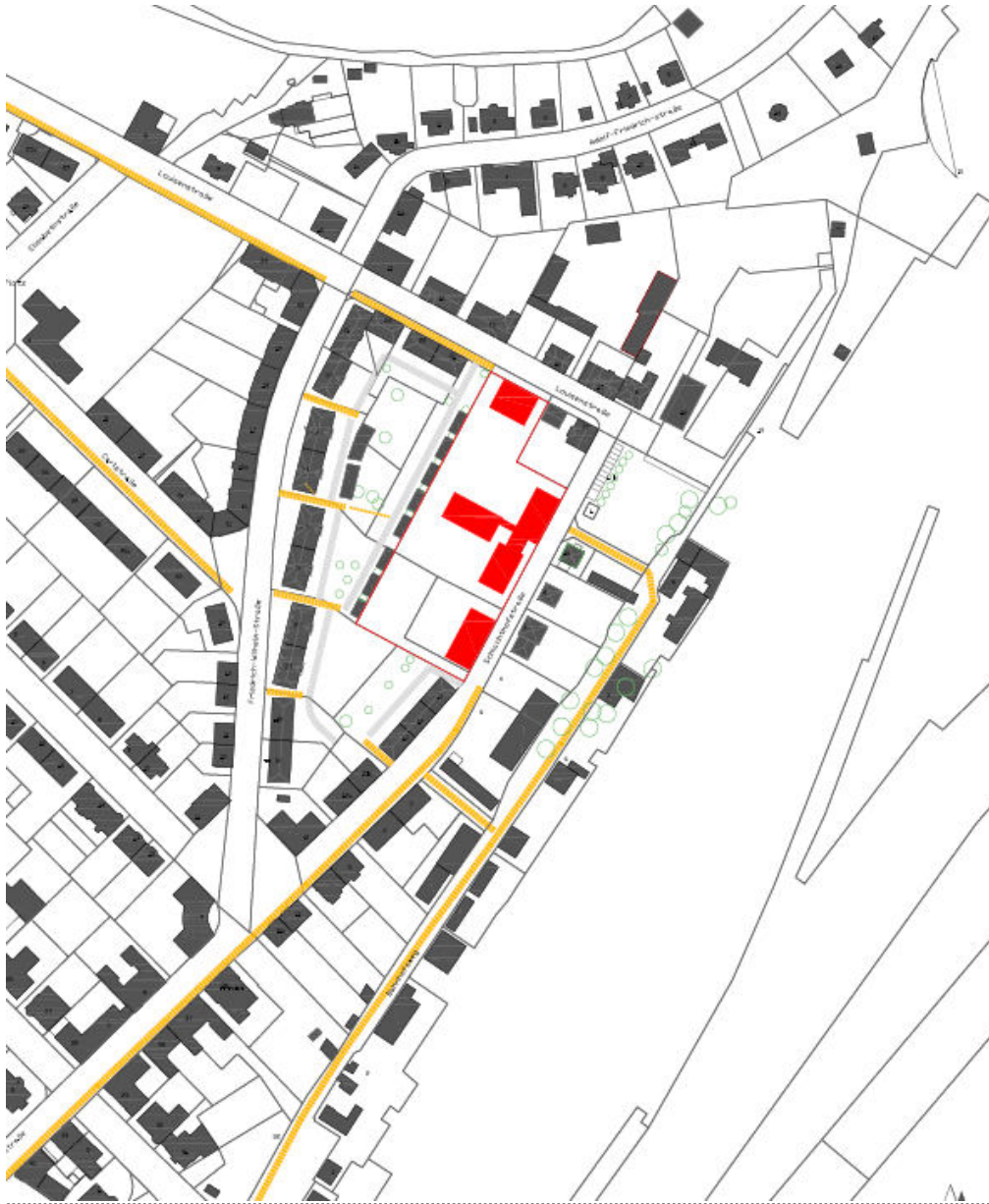


Abb. 80: Schwarzplan Variante A

Quelle: A&S GmbH Neubrandenburg



Abb. 81: Schwarzplan Variante B

Quelle: A&S GmbH Neubrandenburg

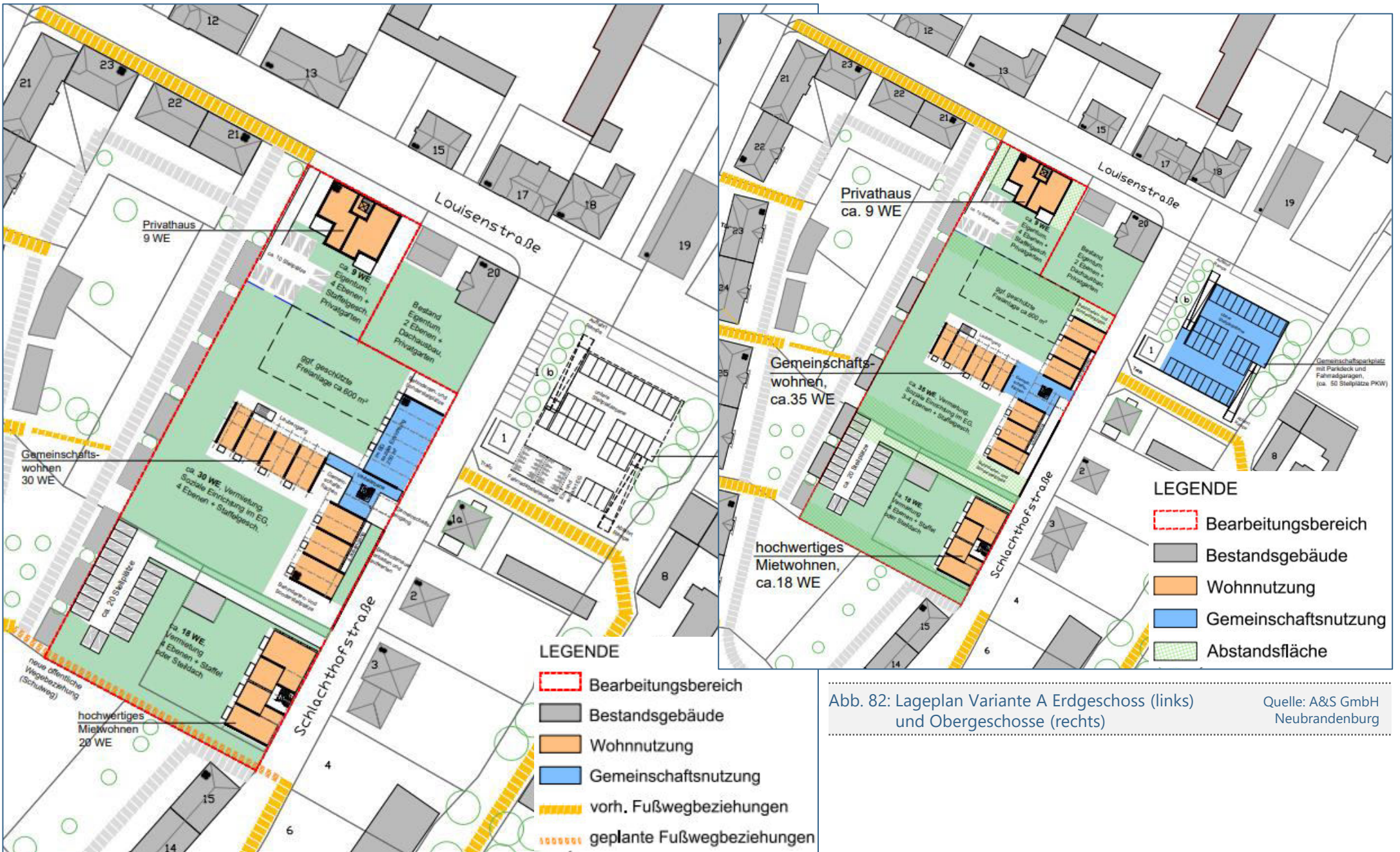


Abb. 82: Lageplan Variante A Erdgeschoss (links) und Obergeschosse (rechts) Quelle: A&S GmbH Neubrandenburg

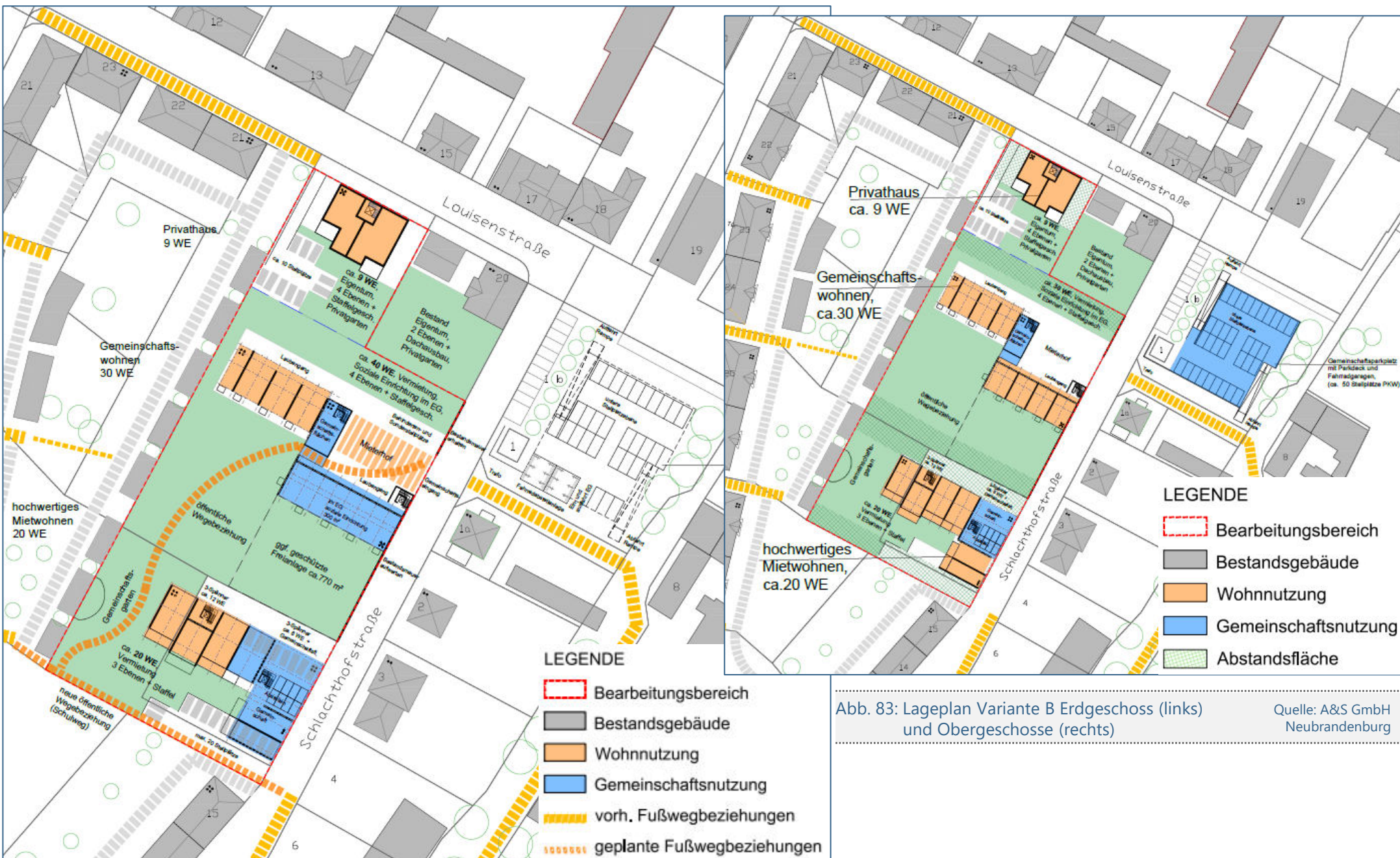


Abb. 83: Lageplan Variante B Erdgeschoss (links) und Obergeschosse (rechts)

Quelle: A&S GmbH
Neubrandenburg

- ❑ Das vom Schlachthof noch vorhandene Eckgebäude wird freigestellt.
- ❑ Von dessen Grundstückseinfriedung ausgehend, soll die alte Mauer des Schlachthofes anteilig erhalten bleiben und als Motiv der Grundstückseinfriedung aufgenommen werden.
- ❑ Dahinter können die geschützten Freiflächen für das Wohnen sowie für sozialen Einrichtungen im Erdgeschoss liegen.
- ❑ Anzustreben wäre eine öffentliche Durchwegung des Quartiers Richtung Carlstraße sowie eine Aufwertung der Anbindung des Bahnhofsweges an die Schlachthofstraße.
- ❑ Die Flurstücke 193 und 194 werden in das Gesamtkonzept so einbezogen, dass eine separate Bebauung unter Beachtung von Abstandsflächen möglich ist.
- ❑ Eine gemeinschaftliche Architektursprache ist wünschenswert, aber nicht Bedingung für die Umsetzung des Projektes.
- ❑ Variante A soll eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Schlachthofstraße ausbilden, die bei Bedarf einen Lärmschutz für das Quartierinnere bewirkt. Variante B stellt eine zeilenartige, offenere Bebauung zur Schlachthofstraße dar.

Ökologische Standards und Energetik

- ❑ Neben der Verdichtung wird eine rationelle Technologie mit hohem, vereinheitlichtem Vorfertigungsgrad impulsgebend für eine alternative Bauweise angestrebt.
- ❑ Die Gebäude sollen nicht nur Nachhaltigkeit, Funktionalität und eine gute Gestaltung auf sich vereinen, sondern ganz bewusst eine neue Präsenz im Stadtraum erhalten.
- ❑ Die äußeren Qualitäten sollen durch innere Werte nachhaltiger Bauweise ergänzt werden. Mit einer Holz- oder Hybridbauweise (Grundraster 3,6m) wird ein nachwachsender Rohstoff verwendet



Abb. 84: Beispiele für angestrebte Formensprache und Materialität

Quelle: Pinterest

der sich für Gebäude der geplanten Größenordnung schon bewährt hat. In Mecklenburg-Vorpommern gibt es diesbezüglich kaum Beispiele.

- Weiterhin ist eine Separierung der Stellplätze in einer Sammelanlage mit der Option einer zukünftigen Reduzierung/Funktionsumwandlung. Die Maßgabe des Stellplatzes direkt an der Wohnung wird aufgegeben. Mittels Parkpalette kann eine effektive Ausnutzung der städtischen Fläche erreicht werden. Die Stellplatzanlage dient somit gleichzeitig dem Schallschutz. Außerdem sollen im überdachten Bereich Fahrradabstellanlagen angeboten werden.
- Für diese Sammelanlage bietet sich ein freies Grundstück zwischen dem Wohnbaustandort und den Bahnanlagen an. Eine demontierbare Rasterbauweise mit Holzanteil soll sich auch für die Parkpalette wiederholen. Der vorhandene Trafo könnte als Fassadenumbauung integriert werden.
- In Neustrelitz besteht ein Fernwärmenetz der Stadtwerke. Die Anschlussoption ist über die Louisen- und die Schlachthofstraße gegeben. Für die geplante Größenordnung von ca. 40 bis 60 Wohneinheiten wird der Anschluss an dieses Netz und die sich stetig entwickelnden, innovativen Ansätze der Energieerzeugung als ökologischster Ansatz bevorzugt.
- Für die Gestaltung der Wohnungen gilt die Prämisse „Low Tech“ im Verzicht auf Lüftungsanlagen und Wärmerückgewinnungsanlagen. Alle Küchen und Bäder werden mit Fensterlüftung konzipiert. Ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz durch äußere Verschattung soll das Aufheizen der Gebäude verringern.
- Der Prämisse „Low Tech“ kommt auch das Holz als Material entgegen. Der Holzbau unterscheidet sich von anderen Bauweisen (Beton, Mauerwerk oder Stahl) durch die ausgeprägte Vorfer-

tigung seiner Leistungen. Wände, Decken und Dächer werden in den Holzbaubetrieben als Elemente oder Module inklusive Fassade, Installationen und innerer Sichtbeläge vorgefertigt.

- Tafelbauwände (Rahmenbauwände), die wegen ihrer Schlankheit und Materialeffizienz gerne als Außenwände verwendet werden, werden häufig mit Massivholz oder Holz-Beton-Verbunddecken, die durch ihre Masse und Hohlraumfreiheit gute Eigenschaften hinsichtlich Schwingung, Brand- und Schallschutz bieten, und unterschiedlichen Arten von Innenwänden kombiniert.
- Folgende Punkte charakterisieren die aktuelle Entwicklung in der Holzbaukonstruktion:
 - Kombination unterschiedlicher Holzkonstruktionen
 - Kombination stabförmiger und flächiger Tragwerksteile
 - Hybride Konstruktionen aus Holz und anderen Materialien

Hinweis: Bei der Skizze für das Pilotprojekt handelt es sich um eine erste Studie für den identifizierten Standort. Im weiteren Prozess sind Konkretisierungen der bisherigen Überlegungen notwendig – und bedarfsorientiert größere Veränderungen möglich.



Die Kosten für die Realisierung des Pilotprojektes sind aufgrund des Detaillierungsgrades und der aktuellen Rahmenbedingungen nicht seriös abzuschätzen. Für den Anteil von Eigentumswohnungen wird für einen privaten Investor/Bauträger plädiert. Die erzielten Einnahmen können für die Realisierung des (geförderten) Mietwohnraums einfließen. Für den geförderten Wohnungsneubau kommen Fördermittel des Landes in Frage.



Kurz- bis mittelfristig

Ziele formulieren und absichern – Werkzeugkasten nutzen

Die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung ist das Formulieren der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele der Residenzstadt Neustrelitz im Allgemeinen, wie es im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie in Form von Leitzielen und Teilzielen erfolgt ist, sowie konkreter standortbezogener Ziele, die erreicht werden sollen (vgl. Monitoring Wohnbauflächenpotenziale).

Auf Grundlage gesteckter Ziele und formulierter Prioritäten sollte die Stadt Neustrelitz den bau- und planungsrechtlichen „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen.

Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge (vgl. Leitziel 3) oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.



Unbestimmt, projektbezogen. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurz- bis langfristig

Stärkung des städtischen Immobilien-/Flächenmanagements – Gezielter, strategischer Ankauf von Immobilien und Flächen

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit sollte die Stadt Neustrelitz eine – an den konkreten Zielen orientierte – aktive Rolle auf dem Grundstücksmarkt einnehmen und

damit ein strategisches Instrument der Stadtentwicklung sowie einer bedarfsgerechten Angebotsentwicklung zu stärken. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten, (Entwickeln) und der Vergabe von Immobilien können städtische Ziele sehr effektiv verfolgt werden.

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik gehen nicht unerhebliche Kosten einher. Aus diesem Grund ist eine flächenspezifische Handlungsgrundlage (Monitoring Wohnbauflächenpotenziale) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen.

Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist zudem eine breite politische Basis wichtig. Weiterhin sind die Zuständigkeiten und Handlungsbefugnisse abzugrenzen. Für die Finanzierung des Immobilien- und Flächenmanagements ist es mindestens langfristig sinnvoll, diese mit einem revolving Fonds zu sichern.

Beim städtischen Immobilien-/Flächenmanagement sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Zum einen gehört dazu der kurz- bzw. mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken und Gebäuden als Impulsgeber und eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken. Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Neustrelitz kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten.



Eigen- und/oder Fremdmittel als Anschubfinanzierung in unbestimmter Höhe.



Kurzfristig

Vergabekriterien für Wohngrundstücke regelmäßig prüfen und bedarfsgerecht anpassen

Durch städtische Flächen und der aktiven Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt soll eine an den wohnungspolitischen Zielen orientierte Entwicklung gesichert werden. Vor diesem Hintergrund sind bei Ein- und auch bei Mehrfamilienhäusern Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll.

Die Residenzstadt entwickelt und vermarktet Bauplätze für Einfamilienhäuser. Die Vergabe richtet sich nach dem Eingang der Interessenbekundung. Künftig erfolgt dies nach einer Vergaberichtlinie, die bereits abgestimmt ist: Interessierte bewerben sich auf ein konkretes Grundstück. Sofern es mehrere Bewerber*innen gibt, entscheidet das Los. Dieses Verfahren wird als zielführend erachtet. Es sollte eine preislich vergünstigte Vergabe, etwa für einzelne Zielgruppen (z. B. Kinderbonus), geprüft werden. Weiterhin sind die Verankerung eines Baugebotes sowie die Verpflichtung zur Selbstnutzung sinnvoll.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (z. B. „Alter Schlachthof“), sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Es ist sinnvoll, Grundstücke an denjenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“). Im Sanierungsgebiet wird dieses Verfahren bereits praktiziert. Es wird zunächst eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Es sollte darauf geachtet werden, dass Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwändig sind.



Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurz- bis langfristig

Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen

Ein konkreter quantitativer Bedarf an gemeinschaftlichen und neuen Wohnformen – abgesehen von generationenübergreifenden und barrierefreien Angeboten (z. B. Service-Wohnen) – konnte im Rahmen der Analyse und der Gespräche mit den Akteuren nicht abgeleitet werden. Es gibt einzelne Anfragen bezüglich Standorten für Tiny Houses. Die Residenzstadt Neustrelitz steht den Themen offen gegenüber und ist bereit, Interessenten zu unterstützen.

Gemeinschaftliche und neue Wohnformen sollten im Rahmen von Pilotprojekten erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen. Wesentlich ist dabei typologiebezogen auch geeignete Standorte zu identifizieren. Beispielsweise können Tiny House-Formen auch Teil der Nachverdichtung und Diversifizierung in urbanen Teilräumen sein. Denkbar sind zudem Standorte von (ehemaligen) Kleingartenanlagen. Eine Entwicklung im Außenbereich mit einem hohem Erschließungsaufwand sollte vermieden werden.



Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Leitziel 2:**Festhalten an der Quartiers-, Innen- und Bestandsentwicklung
(Bestand vor Neubau)****Die Residenzstadt Neustrelitz hat das Ziel,...**

...starke und vielfältige Stadtteile und Teilräume zu erhalten und die gewachsenen Strukturen qualitativ und bestandsergänzend weiterzuentwickeln.

...den Wohnungsbestand qualitativ und quantitativ an die aktuelle und zukünftige Nachfrage sowie an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen.

...ein zukunftsfähiges und differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen und die Wohnraumversorgung für alle Zielgruppen zu sichern und zu verbessern.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:**Aktive Kernstadt-, Innen- und Bestandsentwicklung fortsetzen**

Es ist – unabhängig von der Wohnungsmarktsituation – Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist die städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung eine Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. Dies gilt im Besonderen für weitgehend entspannte Wohnungsmärkte – wie in Neustrelitz – mit (noch) sichtbaren Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen sowie strukturellen Angebotsüberhängen. Die Nutzung von Baulücken, Nachverdichtungs- und Aktivierungspotenzialen im Gebäude- und Siedlungsbestand trägt zur Schonung kommunaler Ressourcen und

zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innen- und Bestandsentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion sowie der Lebensqualität beitragen. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die teilräumliche Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung von lebendigen, attraktiven Stadt- und Ortskernen wichtig für die Identifikation der Bewohner*innen mit Stadt und Stadtteil. Ein Paradebeispiel für eine gelungene Innen- und Bestandsentwicklung ist das Sanierungsgebiet von Neustrelitz. Es gilt folglich, daran anknüpfend und auch die anderen Neustrelitzer Stadtteile zukunftsfähig zu entwickeln.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage, die zum Teil sehr homogenen Bestandstrukturen und ein eher einfacher Ausstattungsstandard erfordert eine Fortsetzung der Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Die Maßnahmen im Bestand sind von hoher Bedeutung, da der Wohnungsneubau im Mehrfamilienhaussegment lediglich punktuell und bestandsergänzend in Frage kommt. Die notwendige Diversifizierung des Angebots muss aus dem Bestand heraus erfolgen. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen und künftigen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

Modernisierung vs. bezahlbares Wohnen

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gesichert werden. Zum anderen sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum gesichert werden. Die Eigentümer*innen sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils, in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes sowie den entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen), entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.

Kommunikation Informations-, Beratungs- und Förderangebote

Die Umsetzung von Maßnahmen liegt zum größten Teil in der Verantwortung der Eigentümer*innen. Die Stadt selbst hat bezüglich der Modernisierung nur geringen Einfluss. Vor diesem Hintergrund sollte von der Stadt ein Ansatz verfolgt werden, der die Angebote von Informationsgesprächen und Beratungsleistungen für Bestandhalter*innen und Wohnungseigentümer*innen verbessert bzw. ausbaut (u. a. bei LEEA, Hilfestellungen und Beauftragung von Architekt*innen und Ingenieur*innen). Dies gilt für die Bestandsaufnahme, die Beratung zu geeigneten Maßnahmen bis hin zu Fördermöglichkeiten.

Diesbezüglich bietet die Wohnraumförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommerns Programme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für vermietenden Bestandhalter*innen als auch für selbstnutzende Eigentümer*innen stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungen Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Neben der Modernisierungsförderung, die Heizenergieeinsparung und CO₂/SO₂-Minderung sowie Wohnungsanpassungen unterstützt, sind die Programme zur Reduzierung von Barrieren ngsbestand zu nennen.



Sofern keine städtischen Zuschüsse, etwa für die Beratung oder Sanierungsgutachten, gewährt werden, entstehen keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Förderprogramme/-möglichkeiten Landeswohnraumförderung

Förderung der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum

Zuwendungsempfänger	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümer und Erbbauberechtigte von Miet-/Genossenschaftswohnungen oder selbst genutztem Wohneigentum
Gegenstand der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von <ul style="list-style-type: none"> Miet-/Genossenschaftswohnungen, wenn min. in Teilen Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden Selbst genutztem Wohneigentum für Haushalte im Rahmen der geltenden Einkommensgrenzen
Förderfähige Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Orte WE älter 10 Jahre; bei jüngeren Gebäuden – Maßnahmen, <ul style="list-style-type: none"> die der Heizenergieeinsparung dienen zur CO₂/SO₂-Minderung führen oder zur Anpassung für behinderte und ältere Menschen

Art und Höhe der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Darlehen (zinsfrei, Tilgung: 3,0 % p. a.) mit Tilgungsnachlass (25 % des ausgezahlten Darlehens) ▪ Bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (bis zu 1.000 Euro/m² Wfl.; max. Darlehen 104.000 Euro pro Wohnung) ▪ Bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben bei uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen
Zulässige Miete	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Belegungsgebundene WE</u>: Erhöhung nach Maßgabe §§ 559, 559a BGB bis max. 5,50 Euro/m² nettokalt ▪ Erhöhungen erstmals ab dem vierten Jahr nach Baufertigstellung; danach alle drei Jahre ▪ Erhöhung um maximal 0,20 Euro/m² ▪ <u>Nicht gebundene WE</u>: Erhöhung nach Maßgabe §§ 559, 559a BGB bzw. Ermittlung Startmiete im Wege einer Refinanzierungsrechnung
Belegungs-/ Zweckbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belegungsbindung bis zur Darlehenstilgung (27 Jahre) ▪ Je angefangene 80.000 Euro Darlehensbetrag eine Bindung einer durchschnittlich großen Wohnung ▪ Überlassung an Wohnungssuchende im Rahmen der geltenden Einkommensgrenzen (Nachweis durch WBS) ▪ 15 Jahre der Selbstnutzung durch die Eigentümer
Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Abschluss des Darlehensvertrages in zwei Raten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1. Rate in Höhe von 50 %, wenn die Hälfte der Baumaßnahme abgeschlossen ist ▪ 2. Rate in Höhe von 50 % nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahme
Förderungs-ausschluss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmenbeginn vor Bewilligung der Fördermittel
Förderung baulicher Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand	
Zuwendungs-empfänger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümer und Erbbauberechtigte von Miet-/ Genossenschaftswohnungen oder selbst genutztem Wohneigentum

Gegenstand der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohnungen und Wohngebäuden. Dazu zählen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zugänglichkeit von Wohngebäuden, Wohnungen, Räumen innerhalb von Wohnungen ▪ Personenaufzüge, Treppenlifte, stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen, öffentlichen Verkehrsfläche ▪ Ausstattungsverbesserungen von Treppenanlagen ▪ Anpassung der Raumgeometrie in den Wohnungen ▪ Verbreiterung von Türdurchgängen ▪ Barrieren reduzierender Umbau von Bädern
Förderfähige Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Orte ▪ WE, bei denen innerhalb 10 Jahren kein Rückbau erfolgt ▪ WE, die älter als 2 Jahre sind
Art und Höhe der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuschussförderung ▪ <u>Aufzüge</u>: Bis zu 30 % zuwendungsfähiger Ausgaben (bis zu 198.000 Euro je Aufzug, (max. 33.000 Euro je Haltepunkt) ▪ <u>Barrieren reduzierende Maßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum</u>: Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (min. 2.000 bis max. 15.000 Euro/WE) ▪ <u>Barrieren reduzierende Maßnahmen Mietwohnraum</u>: Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (min. 2.000 bis max. 15.000 Euro/WE) – Min. 4 Wohnungen ▪ <u>Barrierefreier Umbau</u>: Bis zu 30 % zuwendungsfähiger Ausgaben bei uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren WE
Miete	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung nach Maßgabe §§ 559, 559a BGB
Belegungs-/ Zweckbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 Jahre für Miet- und Genossenschaftswohnungen – Belegung im Einvernehmen mit der Kommune ▪ 15 Jahre der Selbstnutzung durch den Eigentümer
Bearbeitungs-entgelt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,5 % des Zuschusses, mindestens 30 Euro
Förderungs-ausschluss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmenbeginn vor Bewilligung der Fördermittel

Ansprache/Beratung der Eigentümer*innen sanierungsbedürftiger Gebäude – Vermittlung von Interessenten

Darüber hinaus sollte die Verwaltung der Residenzstadt Neustrelitz weiterhin aktiv und regelmäßig auf die Eigentümer*innen von sanierungsbedürftigen Gebäuden und Wohnungen zugehen und eine Modernisierungs- bzw. Fördermittelberatung anbieten. Darüber hinaus sollte sie eine Mittlerrolle zwischen potenziellen Investierenden bzw. Interessenten und den Eigentümer*innen einnehmen und dadurch die Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit in der Stadt unterstützen.



Untermittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Zwischenerwerb von Bestandsobjekten mit Sanierungsbedarf

Im Rahmen des begleitenden Workshops wurde vorgeschlagen, dass sich die Stadt Neustrelitz in Bestandsquartieren direkt und aktiv engagieren könnte und sanierungsbedürftige Bestandsobjekte erwirbt, (modernisiert) und an geeignete Interessenten vermittelt. Grundsätzlich bietet dies eine Möglichkeit, um in Quartieren mit Investitionsrückstand Impulse für die Bestandsaufwertung auch durch andere Eigentümer*innen zu setzen. Insgesamt wird dafür plädiert, für eine Aufwertungsstrategie vorrangig Rahmenbedingungen zu schaffen und Investitionsanreize (z. B. Aufzeigen von Fördermöglichkeiten) zu setzen. Darüber hinaus ist der punktuelle Erwerb von Bestandsobjekten sinnvoll, wenn dieser eingebettet in eine Gesamtstrategie für ein städtisches Flächenmanagement und ein nachhaltiges Finanzierungsinstrument (vgl. Leitziel 1) erfolgt.



Es werden zumindest temporär finanzielle Mittel in unbestimmter Höhe gebunden. Sofern im Sanierungsgebiet befindlich und solange die Sanierungssatzung wirksam ist, kommen Städtebaufördermittel in Frage. Um außerhalb dessen nicht auf Mittel aus dem laufenden Haushalt zurückgreifen zu müssen, sollte die Einrichtung eines Fonds geprüft werden, der nach einer Anschubfinanzierung durch Fremd- oder Eigenmittel revolving arbeitend arbeitet. Im Rahmen der Immobilien- bzw. Flächenmanagements sind zudem Personalkapazitäten/ -kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Unbestimmt

Altschulden: Entlastungsbedarf der Wohnungsgenossenschaften gegenüber Land und Bund kommunizieren

Ein Hemmnis für die Weiterentwicklung, Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden sind auch heute noch Altschulden aus der DDR-Zeit. *Hintergrund: Das Wohnungsbauprogramm wurde mit Krediten durch die DDR-Staatsbank finanziert. Diese wurden mit dem Einigungsvertrag nicht gestrichen, sondern auf die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften übertragen. Das bedeutet, z. T. stark sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude waren mit der Wiedervereinigung mit erheblichen Schulden belastet. Trotz einer Teilentlastung in den 1990er Jahren, stehen heute (über 30 Jahre später) noch immer 400 Millionen Euro Verbindlichkeiten in den Bilanzen kommunaler Gesellschaften und von Genossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern. Bei der Neustrelitzer MWG sind es aktuell ca. 8 Millionen Euro. Im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes wurden vom Land 2020 Entlastungsmöglichkeiten ge-*

schaffen, die jedoch nur für Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen gelten. Davon konnte die Neuwo profitieren, die jedoch auch weiterhin nicht unerhebliche Altschulden in der Bilanz hat.

Eine Entlastung für Genossenschaften und ein genereller Lösungsansatz fehlen. Die Altschulden binden (eigentlich freie) Mittel. Dies wiederum hemmt notwendige Investitionen in den Gebäudebestand. Es bestehen Bedarfe zum barrierearmen Umbau, Grundrissanpassungen, energetischer Sanierung und der Umfeldaufwertung. Einige Gebäude stehen zudem vor dem nächsten Sanierungszyklus.

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sind begrenzt. Die Schwierigkeiten und Hemmnisse sowie der Entlastungsbedarf der Genossenschaften sollten jedoch von der Verwaltung und der Politik adressiert an Land und Bund kommuniziert werden.



Untermittelbare Kosten sind nicht erkennbar.



Kurzfristig

Verlängerung Sanierungsmaßnahme Stadtkern über 2025 hinaus

Ein räumlicher Handlungsschwerpunkt bleibt auch in den nächsten Jahren die Neustrelitzer Innenstadt. Seit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Stadtdenkmal Neustrelitz“ 1991 fanden erhebliche Investitionen aus Städtebaufördermitteln und Drittmitteln statt, mit großem Erfolg über die letzten 30 Jahre hinweg.

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist für 2025 vorgesehen. Aktuell gibt es noch ca. 50 sanierungsbedürftige Objekte (davon ca. 40 Wohngebäude). Diese zum Teil an städtebauliche bedeutsamen Stellen befindlichen Gebäude bedürfen weiterer Aktivierung, Modernisierung bzw. Lücken sollten durch Ersatzneubau geschlossen

werden. Bereits heute ist absehbar, dass dies bis 2025 nicht vollständig gelingen wird. Vor diesem Hintergrund sollte die Sanierungsmaßnahme über das Jahr 2025 hinaus – bis 2030 – verlängert werden.



Es stehen rund 500.000 Euro pro Jahr aus Städtebaufördermitteln (je ein Drittel von Bund, Land und Stadt) für private Sanierungsvorhaben zu Verfügung.



Kurzfristig



Teilräume Strelitz-Alt und Kiefernheide/Plattenbaugiebt mit erhöhtem Aufmerksamkeits- und Handlungsbedarf

Die Erfolge des kleinteiligen Prozesses und der umfassenden, räumlich konzentrierten Maßnahmen in der Innenstadt im Allgemeinen und im Sanierungsgebiet im Besonderen sind beachtlich. Sie haben dazu beigetragen, den Stadtkern zu stabilisieren und zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität zu entwickeln.

Die Analysen zeigen jedoch auch, dass die Teilräume Kiefernheide/Plattenbaugiebt und Strelitz-Alt (wieder) größerer Aufmerksamkeit bedürfen. In Kiefernheide ist die Behebung städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Missstände sowie soziostruktureller Problemlagen noch nicht abgeschlossen. Im Ortskern von Strelitz-Alt konzentrieren sich trotz privater und wohnungswirtschaftlicher Investitionen mittlerweile erhebliche Missstände, die ohne städtische Aktivitäten nicht zu beheben sind. Für beide Teilräume besteht aus gutachterlicher Sicht in den kommenden Jahren ein erhöhter Handlungsbedarf.

Integrierte Quartiersentwicklung Strelitz-Alt – Städtebauliche Sanierungsmaßnahme einleiten

Der Strelitz-Alt ist aus gutachterlicher Sicht einer von zwei Teilräumen im Stadtgebiet mit erhöhtem Handlungsbedarf. Der Ortskern ist Teil der Gebietskulisse des Stadtumbaus und hier eines von vier Umstrukturierungsgebieten in der Stadt. Als Basis für die Weiterentwicklung des Teilraums wurden ein Stadtteilkonzept und eine Städtebauliche Studie (2003) erstellt. In der Folge wurden Freiräume und Straßen aufgewertet, Gebäude zurückgebaut und Infrastrukturen saniert.

Dennoch bestehen Handlungsbedarfe, um den Teilraum in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort zu stabilisieren, zu attraktivieren und Missstände zu beseitigen. Wesentliche Herausforderungen sind u. a.:

- ▣ Stärkung, Ausbildung eines Ortskerns als identitätsstiftende und funktionale Mitte
- ▣ Gestaltung des öffentlichen Raums und Schaffung von attraktiven Freiräumen (Aufenthaltsqualität, Treffpunktcharakter)
- ▣ Sanierung, Gestaltung, Neufassung von Straßenräumen und Plätzen (insbesondere Wilhelm-Stolte-Straße)
- ▣ Aktivierung/Beseitigung von Brachen und mindergenutzten Flächen
- ▣ Bildung von Quartieren, attraktiven Wohnadressen
- ▣ Fortsetzung der Gebäudesanierung, insbesondere des gründerzeitlichen Bestandes
- ▣ Umstrukturierung/bauliche Ergänzung der Zeilenbauten im ehemaligen Ortskern
- ▣ Ergänzender qualitätvoller urbaner Wohnungsneubau
- ▣ Stärkung/Verbesserung des infrastrukturellen Angebots

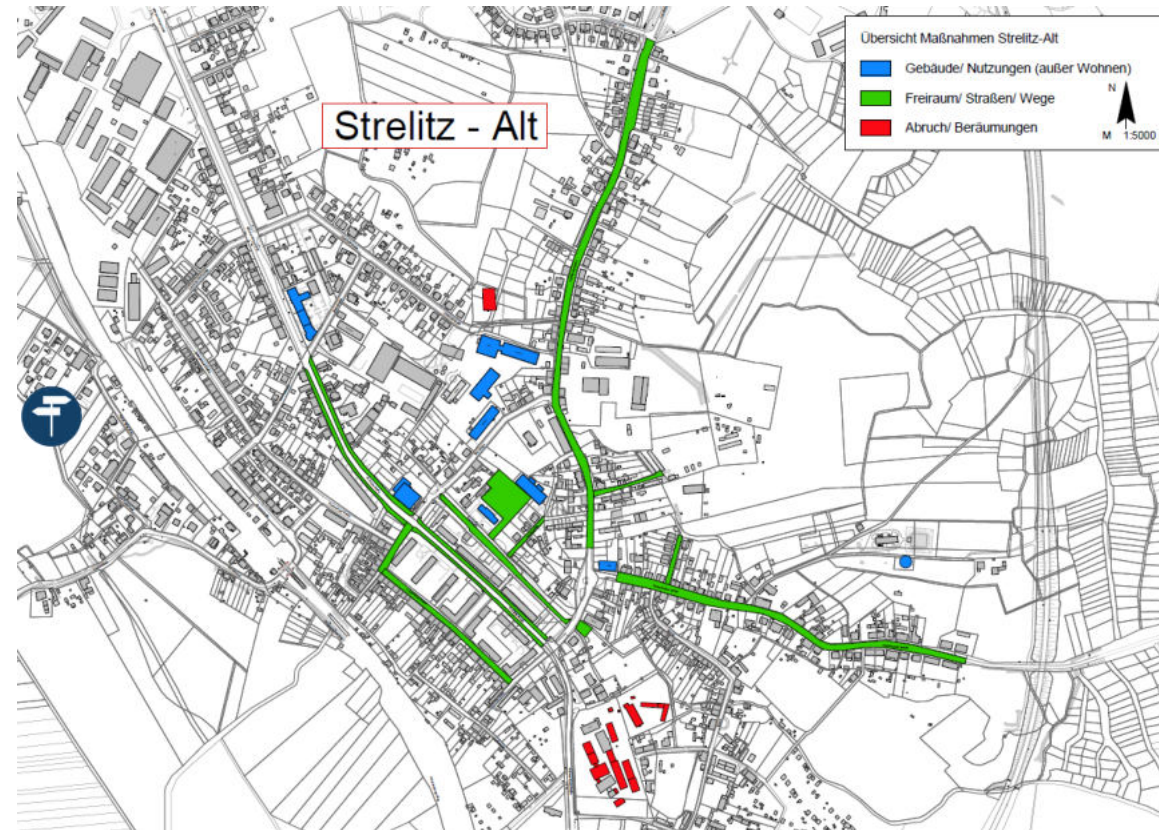


Abb. 85: Umgesetzte Maßnahmen des Stadtteilkonzepts Strelitz-Alt bis Anfang 2022

Quelle: Residenzstadt Neustrelitz

- ▣ Schaffung von Freizeit- und Gastronomieangeboten
 - ▣ Schaffung höherwertiger und barrierearmer Wohnungsangebote
- Die Vielzahl der Herausforderungen, Missstände und Handlungsbedarfe macht einen ganzheitlichen Ansatz und langfristiges Handeln notwendig. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das Stadtteilkonzept zu aktualisieren. Darüber hinaus ist es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll, den Teilraum als Sanierungsgebiet auszuweisen und eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.



Für die Neuaufstellung des Stadtteilkonzeptes und die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung (§ 141 BauGB) ist mit Kosten in Höhe von je rund 20.000 bis 25.000 Euro zu rechnen. Mit der Einleitung einer Sanierungsmaßnahme ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln verbunden. In der Regel ist ein Eigenanteil von etwa einem Drittel durch die Stadt zu tragen. Die Höhe der notwendigen Mittel ist ohne die vorangehenden Arbeitsschritte, die detailliert Bestandsaufnahme und die Definition von Maßnahmen nicht abzuschätzen. Es ist jedoch von einem bis zu zweistelligen Millionenbetrag als Eigenanteil der Stadt auszugehen.



Kurz- bis langfristig

Fortsetzung Quartiersentwicklung Kiefernheide/Plattenbaugesamt

Der städtische Teilraum Kiefernheide/Plattenbaugesamt wird als zweiter räumlicher Schwerpunkt mit besonderem Handlungsbedarf in der Residenzstadt gesehen. Das Gebiet war und ist Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus. In den letzten knapp 20 Jahren wurden in großem Umfang Maßnahmen umgesetzt. Dazu gehören der (Teil-) Rückbau von Gebäuden, deren Transformation, Aufzug- und Balkonanbau sowie die Freiflächengestaltung und -aktivierung. Mit den Maßnahmen ist eine sichtbare Aufwertung des Stadtteils erfolgt. Der nach wie vor hohe Wohnungsleerstand, sichtbare bauliche Mängel, und sanierungsbedürftige, z. T. unattraktive Straßenräume belegen jedoch einen weiterhin bestehenden Handlungsbedarf. Folgende Schwerpunktthemen sollten dabei in den Blick genommen werden:

- ▣ Bauliche Fassung/Stärkung/Ausbildung eines Ortskerns im Bereich Karbe-Wagner-Straße

- ▣ Erhalt und Stärkung der lokalen Infrastruktur, Sicherung/Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebots, Freizeit- und Gastronomieangebot
- ▣ Steigerung der Qualität des Wohnstandorts durch funktionale und gestalterische Verbesserung von Wege- und Radwegeverbindungen
- ▣ Erhalt und weitere Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets durch Sicherung und ggf. weitere Aufwertung von Freiräumen
- ▣ Sanierung und Gestaltung von Straßenräumen (z. B. Karbe-Wagner-Straße, Theodor-Storm-Straße, Pablo-Neruda-Ring)
- ▣ Adress- und Quartiersbildung stärken
- ▣ Fortsetzung der Sanierung und Gebäudetransformation an Standorten, die mittel- und langfristig nicht für einen (Teil-) Rückbau vorgesehen sind
- ▣ Differenzierung Wohnungsangebot, Aufbrechen homogener Strukturen, Vielfalt und Integration höherwertiger und barrierefreier Angebote, ggf. auch durch Ersatzneubauten
- ▣ Verbesserung der alters- und soziostrukturellen Durchmischung

Als planerische und konzeptionelle Basis sollten zunächst die Städtebauliche Rahmenplanung bzw. das Stadtteilkonzept (2005) fortgeschrieben werden. Dabei sollten die Wohnungsbestandshaltenden (Neuwo, MWG), eng in den Prozess eingebunden werden.



Für die Fortschreibung des Stadtteilkonzeptes ist von Kosten von 20.000 bis 25.000 Euro auszugehen. Es sind zudem Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Modellprojekt Umgestaltung eines WBS70-Plattenbaus (Theodor-Storm-Straße 1-7)

Ein Schwerpunkt der Maßnahmen sollte künftig auf der Modernisierung des Wohngebäudebestandes, der Diversifizierung der Wohnformen und Wohnungszuschnitte sowie der Integration zusätzlicher Qualitäten (z. B. Treffpunkte, neue Nutzungen) liegen. Für einen modellhaften Umbau eher einfacher homogener Strukturen eignen sich u. a. WBS 70-Plattenbauten. Für ein Gebäude in der Theodor-Storm-Straße 1-7 hat die MWG ein Konzept für einen modellhaften Umbau entwickelt, der die gewünschte Transformation ermöglicht.

Aufgrund des 6-Meter-Rasters tragender Wände ist dieser Gebäudetyp sehr flexibel und wandelbar in Bezug auf Nutzungen und Raumzuschnitte. Er bietet damit das Potenzial bestehende Strukturen zeitgemäß und zukunftsfähig zu aktivieren, Synergien zu schaffen sowie eine Leuchtturm- und Impulsfunktion für das gesamte Quartier zu übernehmen. Ziele des Konzeptes sind:

- ▣ Imagewandel durch Alleinstellungsmerkmale
- ▣ Lebendige Orte mit vielseitigen Angeboten
- ▣ Neue Trends nutzen und als Katalysator integrieren
- ▣ Flexible Freiräume, um Kreativität und Zukunftsideen zu fördern
- ▣ Neue Wohnkonzepte für ein durchmischtes Quartier
- ▣ Identität schaffen, um lokale Wirtschaft zu stärken
- ▣ Stabiles und aktives Stadtgefüge durch Gemeinschaft
- ▣ Breites Dienstleistungs- und Kulturangebot



Abb. 86: Ansicht und Lage Theodor-Storm-Straße 1-7

Quelle: MWG



Abb. 87: Grundriss Regelgeschoss und Nutzungsmix des Konzeptes

Quelle: MWG

Wesentliche Merkmale des Konzeptes sind:

- ▣ Neues Erschließungsmodell mit neuen Treppen, Laubengängen und Aufzügen
- ▣ Belebung durch Integration von Treffpunkten/Aufenthaltsräumen, Freizeitangebote für das Quartier (Kulturcafé, Bürgertreff auf dem Dach)
- ▣ Integration von Arbeits- und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss, neue kreative Arbeitsorte, Kleingewerbe
- ▣ Zuschnitt von Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen (Mehrgenerationenwohnen), flexible Wohnformen

Das Konzept für den Umbau des WBS 70-Gebäudes in der Theodor-Strom-Straße 1-7 in Kiefernheide/Plattenbaugebiet ist in besonderer Weise dazu geeignet, den bestehenden Herausforderungen – auf dem lokalen Wohnungsmarkt, der Stärkung des Quartiers sowie der alters- und soziostrukturellen Durchmischung – beizutragen und eine Leuchtturmfunktion zu übernehmen.



Die Kostenschätzung für die Umsetzung des Konzeptes beläuft sich auf aktuell 6,5 bis 7,0 Millionen Euro. Mittel aus dem Stadtumbau kommen für das Projekt voraussichtlich nicht in Frage. Unter anderem aufgrund der Altschuldenbelastung sind Investitionen für die MWG in dieser Größenordnung ohne originäre Fördermittel kaum zu leisten. Vor diesem Hintergrund sind Fördermittel des Landes ein wichtiger Faktor. Denkbar wäre eine angepasste Modernisierungsförderung. Diese fördert per zinsgünstigem Darlehen inkl. Tilgungsnachlass von 25 %.

Die Verpflichtung Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren, ist vor dem Hintergrund der Verfestigung der Bewohner*innenstruktur an diesem Standort kontraproduktiv. Es ist zu prüfen ob, eine mittelbare Belegung in Frage kommt.



Kurz- bis mittelfristig



Zurückstellen des geplanten Rückbaus bis maximal 2025 – „Rahmenplan Rückbau“ fortschreiben und Objekte fixieren

Der Teilraum Kiefernheide/Plattenbaugebiet ist Schwerpunkt des Stadtumbaus im Neustrelitz im Allgemeinen und für den (partiellen) Rückbau von Wohnungen im Besonderen. Bis 2015 sind 245 Wohnungen entfallen. Weitere 90 wurden bis 2020 abgerissen. Damit liegt der Rückbau rund 110 Wohnungen hinter den ursprünglichen Planungen bis zum Jahr 2020. Der Rückbau weiterer 200 Wohnungen war danach bis zum Jahr 2030 vorgesehen.

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurde im Jahr 2014 für Kiefernheide/Plattenbaugebiet ein Leerstand von 355 Wohnungen ermittelt, der eine Quote von 13 % entsprach. Zum Stichtag im März 2022 haben die Wohnungsunternehmen 2.316 Wohnungen im Teilraum (NeuWo: 1.706 WE; MWG: 610 WE). Davon standen 320 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote liegt bei 13,8 %; diese ist bei der MWG mit 19,2 % höher als bei der Neuwo mit 11,9 %. Innerhalb der letzten acht Jahren hat sich der absolute Leerstand trotz Rückbaumaßnahmen nur geringfügig reduziert. Die Leerstandsquote bewegt sich etwas auf dem Niveau von 2014. Von den 320 unbewohnten Wohnungen stehen 230 min. ein Jahr und 137 min. drei Jahre leer. Die Wohnungswirtschaft ist z. T. dazu übergegangen, Wohnungen, die

aktuell nicht für eine Vermietung in Frage kommen (z. B. aufgrund der Lage im Gebäude oder des Zustandes), stillzulegen. Bei etwa 190 Wohnungen ist die Leerstandursache marktbedingt bzw. mit schlechtem Zustand begründet.

Der Neustrelitzer Wohnungsmarkt hat sich in der jüngeren Vergangenheit leicht stabilisiert. Noch gibt es jedoch auch weiterhin einen strukturellen Angebotsüberhang. Sofern die Basis-Variante der Prognose eintritt, wird bis 2030 noch mit einer weitgehend stabilen Nachfrageentwicklung gerechnet. Trotz der positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Zielsetzung einer stabilen Nachfrage- und Bevölkerungsentwicklung, besteht das Risiko, dass der Wohnungsüberhang spätestens nach 2030 deutlich zunimmt. Derzeit wird der Rückbau von den Wohnungsunternehmen nicht verfolgt. Es sollte jedoch in einem kooperativen Verfahren eine Abstimmung notwendiger Maßnahmen erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird zunächst empfohlen, den Wohnungsrückbau bis mindestens 2025 zurückzustellen. Parallel sollte eine weitere Beobachtung der Leerstandssituation im Rahmen des datenbasierten Wohnungsmarktmonitorings (vgl. Leitziel 1) erfolgen.

Darüber hinaus sollte der Rahmenplan für den Rückbau von Wohnraum fortgeschrieben und die Objekte, die für einen Rückbau vorgesehen werden, fixiert werden.

Ausgehend von den aktuellen Leerstandszahlen in Kiefernheide/Plattenbaugelände und einer Orientierungsgröße eines tragbaren Leerstands von 6 % bis 8 %, läge der Reduzierungsbedarf auf Basis des aktuellen Wohnungsbestandes bei 140 bis 180 Wohneinheiten. Dies berücksichtigt jedoch lediglich eine stabile Nachfrageentwicklung im Teilraum. Bezogen auf die Gesamtstadt Neustrelitz läge der Reduzierungsbedarf bei gleichem Ansatz bei bis zu 270 Wohnungen.

Geprüft werden sollte ferner, ob sich auch andere Gebäudebestände im Stadtgebiet für eine mindestens partielle Reduzierung eignen. Denkbar ist einerseits der Bereich Strelitz-Alt, der jedoch einen moderaten Leerstand von 6,5 % aufweist. Darüber hinaus sollten diese Überlegungen im Einklang mit der künftigen Sanierungs- und Aufwertungsstrategie stehen. Andererseits weisen Teile des Bereichs Dr.-Schwentner-Straße (Hausnummern 84 und höher) einen überdurchschnittlichen Leerstand (ca. 18 %) auf.



Die Rückbauförderung Mecklenburg-Vorpommerns liegt aktuell bei 110 Euro/m².



Kurz- bis mittelfristig



Unterstützung Generationenwechsel - Stärkung des barrierefreien und senior*innengerechten Segmentes

Die Zahl der Senior*innen in Neustrelitz steigt sukzessive. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich in der nahen Zukunft ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine komfortable (ggf. höherwertige) barrierefreie Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und teilweise auf die Entwicklung neuer Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senior*innen – aufgrund von Zuzügen und der Alterung der Bevölkerung – im Allgemeinen Bedarf an adäquatem Wohnraum. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren weiter zunehmen.

• Schaffung barrierefreier und altersgerechter Angebote in integrierten Lagen sowie in den Quartieren

Die Voraussetzung für die Unterstützung des Generationenwechsels und für die Stärkung des senior*innengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist die Schaffung von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten im Wesentlichen im Bestand und punktuell im Neubau. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot bereitstehen. Da Senior*innenhaushalte an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden.

Gefragt sind gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten, innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern, die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein wichtigerer Faktor. Nachholbedarf besteht in Neustrelitz weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior*innen richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotruf auch optionale bedarfs-orientierte Service-Leistungen (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Planungen einbezogen werden.



Unbestimmt, projektorientiert.



Kurz- bis mittelfristig

• Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen

Wie Analyse und Prognose zeigen, wird der Anteil der Senior*innen und vor allem der Hochbetagten weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternativen eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerer*innen sein. Die Aufgabe könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten.



Bei baulichen Maßnahmen unbestimmt, projektorientiert. Kümmer*innen werden entweder als 520 Euro Kraft oder in Festanstellung (ca. 2.500 Euro monatlich) beschäftigt. Eine Anstellung kann sowohl bei der Stadt Neustrelitz als auch bei sozialen Trägern oder der Wohnungswirtschaft erfolgen.



Kurz- bis mittelfristig

• Bedarfsgerechter Ausbau der Ladeinfrastruktur im Wohnumfeld

Die E-Mobilität gewinnt zunehmend an Bedeutung. Bislang fehlt es jedoch noch weitgehend an einem Netz von Lademöglichkeiten im direkten Wohnumfeld. Dieses sollte in den nächsten Jahren sukzessive ausgebaut werden. Dazu sollten zunächst die Möglichkeiten mit den Stadtwerken ausgelotet werden.



Eine Wallbox (für den privaten Bereich) kostet i. d. R. zwischen 400 und 800 Euro, zusätzlich sind Installationskosten von 400 bis 600 Euro zu berücksichtigen. Die KfW fördert Ladestationen für Elektroautos aktuell mit einem Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt, dies gilt auch für Vermieter*innen, sofern sich der Ladepunkt in einem nicht öffentlich zugänglichen Bereich befindet. Eine Förderung von Kommunen ist nicht möglich. Eine Ladesäule für den (teil-) öffentlichen Bereich kostet zwischen 8.000 und 10.000 Euro pro Ladepunkt.



Kurz- bis mittelfristig

Bedarfsgerechter Ausbau des Fernwärmenetzes bzw. Prüfung des Aufbaus von Nahwärmenetzen

Das Neustrelitzer Fernwärmenetz versorgt große Teile der Innenstadt, von Kiefernheide und von Strelitz-Alt. Mit dem Biomasse-Heizkraftwerk erfolgt die Versorgung auf Basis erneuerbarer Energien weitgehend CO₂-neutral. Zur Effizienzsteigerung und CO₂-Einsparung sollte geprüft werden, welche Stadtbereiche wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll in das Fernwärmenetz eingebunden werden können. Weiterhin sollte geprüft werden, in welchen Teilräumen und Quartieren eine Nahwärmeversorgung sinnvoll ist.



Die Kosten für die künftige Wärmeplanung der Residenzstadt belaufen sich voraussichtlich auf 20.000 bis 30.000 Euro.



Kurz- bis mittelfristig



Unterstützung der Einrichtung von Co-Working-Spaces

Mit der Veränderung der Arbeitswelt und der Digitalisierung gehen eine abnehmende Bindung an den Arbeitsort bzw. das Büro einher. Viele Haushalte nutzen das eigene Zuhause als Arbeitsort. Für Personen mit weniger Raum bzw. für Kleinunternehmer sind CO-Working-Spaces eine sinnvolle Ergänzung.

In Neustrelitz gibt es bislang ein Angebot, das Kiez-Büro in der Strelitzer Straße 37 mit 13 Arbeitsplätzen und Besprechungsraum, welches von der Kieler CoWorkLand e. G. betrieben wird. Die Einrichtung weiterer, kleiner dezentraler Angebote, z. B. auch in Kiefernheide und Strelitz-Alt, sollte geprüft werden.






Unbestimmt, projektbezogen



Kurzfristig

Leitziel 3: **Sicherung des bezahlbaren Wohnens**

Die Residenzstadt Neustrelitz hat das Ziel,...

-  ...eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Neustrelitzer*innen zu gewährleisten und insbesondere für einkommensschwache und unterstützungsbedürftige Haushalte zu sichern.
-  ...das vorhandene bezahlbare Wohnungsangebot zu erhalten. Neben der Deckung der Nachfrage im freifinanzierten Bestand, werden auch neue Mietpreis- und Belegungsbindungen angestrebt.
-  ...Polarisierung entgegenzuwirken und vitale, alters- sowie soziostrukturell durchmischte Stadtteile und Teilräume zu erhalten und zu schaffen.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Vielfältige Quartiere! Erhalt und Schaffung alters- und soziostrukturell durchmischter Quartiere

Vielfältige, alters- und soziostrukturell gemischte Quartiere sind eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben den qualitativen Anforderungen und Wünschen ist die Bezahlbarkeit von besonderer Bedeutung für viele Neustrelitzer Haushalte.

Um die Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren Wohnungsmarktsegment eine hohe Bedeutung zu. Heute wie auch zukünftig wird der größte Teil der Nachfrage im freifinanzierten Wohnungsbestand gedeckt werden (können). Trotz des aktuell moderaten Mietniveaus und einer eher geringen Mietendynamik wurden im Erarbeitungsprozess punktuelle Engpässe deutlich. Vor diesem Hintergrund sollte die Objektförderung (Mietpreis- und Belegungsbindungen) u. a. als räumliches Steuerungsinstrument in

städtische Überlegungen, Planungen und Konzepte aufgenommen werden. Es sollte folglich auf eine Mischung aus freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum insbesondere im Bestand und bei geeigneten Standorten punktuell im Neubau, hingewirkt werden.

Segmentbezogene und räumliche Prioritäten setzen

Insgesamt ist die soziale Wohnraumversorgungssituation in Neustrelitz gut. Eine eher enge Situation gibt es bezogen auf kleine und mittelgroße Wohnungen bis 45 bzw. bis 60 m². Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Zahl von Senior*innen mit einer niedrigen Rente bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger*innen im Alter ansteigen wird. Beim steigenden Bedarf an barrierearmen und -freien Wohnungen ist somit zusätzlich auch die Bezahlbarkeit zu berücksichtigen. Weiterhin besteht ein gewisser Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen.

Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senior*innen im Besonderen sollte an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem barrierearmen Wohnumfeld entstehen.

Darüber hinaus sollten einzelne Teilräume von der Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgenommen werden. Während in den gefragten Stadtbereichen geförderter Wohnraum zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung beiträgt (z. B. Innenstadt und Sanierungsgebiet), kann dieser in Teilräumen, die bereits heute einen hohen Anteil unterstützungsbedürftiger Haushalte aufweisen (insbesondere Kiefernheide/Plattenbaugebiet), kontraproduktiv wirken und zu einer Verfestigung homogener Bewohner*innenstrukturen führen.

Hohe Bedeutung des bezahlbaren Wohnungsbestandes

Der größte Teil des Bedarfes an bezahlbaren Wohnungen wird aktuell wie auch perspektivisch im Bestand – von der lokalen Wohnungswirtschaft – gedeckt. Aktuell gibt es keine geförderten (mietpreis-/belegungsgebundenen) Wohnungen in Neustrelitz. Das bedeutet, der größte Teil der Haushalte wird auf dem „freien Wohnungsmarkt“, etwa durch die Tragung der Kosten der Unterkunft, versorgt. Gerade langfristige Bestandhalter*innen mit einem moderaten Mietenniveau und Mietenpolitik sind in diesem Bereich ein wichtiger Partner der Stadt. Das öffentlich geförderte Segment ist insofern lediglich eine sinnvolle Ergänzung der Subjektförderung und vor allem ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumbelastung.

Innerhalb des Erarbeitungsprozesses wurde deutlich, dass der Wunsch besteht, mehr Transparenz bezüglich des Vermietungsgeschehens herzustellen (z. B. bei Mieterhöhungsverlangen). Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass die Rahmensetzungen für die Subjektförderung (z. B. Kosten der Unterkunft) geeignet sind, um die unterstützungsbedürftigen Haushalte angemessen zu versorgen.

Einführung eines Mietspiegels

Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Neustrelitz die Einführung eines Mietspiegels prüfen. Er bietet in erster Linie Transparenz und Orientierung für Vermieter*innen und Mieter*innen sowie für Wohnungssuchende. Ein Mietspiegel ist die beste Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Er dient zum einen als Grundlage für die Begründung von Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 3 BGB), andererseits können Mieter*innen Mieterhöhungsverlangen auf ihre Rechtmäßigkeit prüfen. Eine Verpflichtung zur Erarbeitung eines Mietspiegels besteht zwar erst für Städte ab 50.000 Einwohner*innen, nach § 558c BGB sollen Kommunen aber Miet-

spiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ob ein Mietspiegel eine dämpfende Wirkung auf die Mietentwicklung hat, ist u. a. von der Marktstruktur abhängig. Die Mietpreisanalyse für Neustrelitz zeigt jedoch, dass der hohe Anteil institutioneller Vermieter*innen eine dämpfende Wirkung auf das Mietniveau hat.

Um rechtliche Wirkung zu entfalten, muss der Mietspiegel nach zwei Jahren über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex oder eine Stichprobe fortgeschrieben und nach vier Jahren neu erstellt werden. Die Erhebung erfolgt in Abhängigkeit von der Marktstruktur durch die Befragung von Mieter*innen oder/und Vermieter*innen.

Die Erstellung wird von einigen Städten (z. B. Neubrandenburg) selbst durchgeführt. Die Mehrzahl der Kommunen, die über qualifizierte Mietspiegel verfügen, bedient sich jedoch externer Unterstützung.



Bei der Erhebung des Mietspiegels mit externer Unterstützung ist von Kosten im Vier-Jahres-Rhythmus von 25.000 bis 35.000 Euro inkl. Fortschreibung auszugehen. Diese sind i. d. R. durch den städtischen Haushalt zu decken. Da ein Mietspiegel auch im Interesse der Wohnungswirtschaft ist, sollte eine finanzielle Beteiligung angestrebt werden.



Kurzfristig

Kosten der Unterkunft bedarfsgerecht anpassen

Für Haushalte, die Transferleistungen beziehen (z. B. „Hartz IV“ oder Grundsicherung) werden die (finanziellen) Bedarfe für die Unterkunft und Heizung in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt und damit auch getragen. Grundbedingung ist, dass sich diese angemessen sind.

Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe des kommunalen Grund-sicherungsträgers – für Neustrelitz der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – die Angemessenheit der Leistungen zu ermitteln. Dies erfolgt im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes, welches dem gleichen Rhythmus wie Mietspiegel unterliegt und sich i. d. R. auf Wohnungsinserate und Daten der Wohnungswirtschaft stützt.

Die Auswertung der Angebots- und Neuvertragsmieten für Neustrelitz deutet an (eine Tiefenprüfung ist nicht erfolgt), dass vor dem Hintergrund steigender (kalter) Betriebskosten die Situation in Neustrelitz bezüglich der aktuell gültigen Grenzen zumindest eng erscheint.

Unmittelbare Handlungsmöglichkeiten bestehen nicht. Die Residenzstadt Neustrelitz sollte diesbezüglich zumindest das Gespräch mit dem Kreis Mecklenburgische Seenplatte suchen und sich – sofern möglich – bei der nächsten Erhebung aktiv einbringen.



Untermittelbare Kosten entstehen nicht.



Kurzfristig

Bindungen bei Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen

Ein Teil des Gebäudebestandes in Neustrelitz ist sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Dies betrifft u. a. die Energetik oder die Reduzierung von Barrieren. Die daraus resultierenden Kosten müssen durch die aktuellen oder künftigen Mieter*innen getragen werden. Ziel ist es, Wohnungseigentümer*innen in die Lage zu versetzen, energetisch zu sanieren und/oder Barrieren zu verringern und dennoch die Mieten auf einem verträglichen Niveau zu erhalten. Ein Anreiz dafür bietet etwa die Wohnraumförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, z. B. mit der Förderung der Modernisier-

ung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum sowie der Förderung baulicher Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand (vgl. Leitziel 2). Bei Erstgenanntem erfolgt die Förderung über zinslose Darlehen und einen Tilgungsnachlass, der einer Zuschussförderung ähnelt. Bei Letzterem erfolgt die Förderung mithilfe von Zuschüssen. Angesichts der Niedrigzinsphase waren vergünstigte Darlehen wirtschaftlich häufig unattraktiv. Dies könnte sich mit steigenden Zinsen ändern.

Weiterhin sollte geprüft werden, Bindungen dann zu realisieren, wenn umfassend modernisiert wird und baurechtliche Genehmigungen erforderlich sind.



Sofern keine städtische Ergänzungsförderung erfolgt, entstehen keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig



Prüfung punktuellen geförderten Wohnungsneubaus

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern wird in Neustrelitz auch in den nächsten Jahren eine Ausnahme sein. Vor diesem Hintergrund wird der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen keine zentrale Rolle bei der Schaffung von Wohnraum einnehmen. Dennoch sollte die Stadt Neustrelitz bei Vorhaben im Geschosswohnungsbau zumindest prüfen, ob ein Anteil geförderter Wohnungen sinnvoll ist, sich der Standort grundsätzlich eignet und, in Absprache mit der Wohnraumförderung des Landes, eine Förderung in Frage kommt.

Förderprogramm Wohnungsbau Sozial: Förderung Mietwohnungen			
Gegenstand der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung (belegungsgebundener) Mietwohnungen durch Neubau, Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung 		
Standortvoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Orte; Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (i. d. R. Kommunen mit Leerstandsquoten von unter 4 %) 		
Technische Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> Barrierearmer/-freier Wohnungszuschnitt und Ausstattung Einhaltung der Wohnflächengrenzen – Überschreitung bei barrierefreien Wohnungen (DIN 18040-2) möglich 		
Art und Höhe der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> Zuschussförderung; bis zu 34% bei uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen Mindestens 50 % der geförderten Wohnungen entstehen im ersten Förderweg 		
		1. Förderweg	2. Förderweg
	Anteil an zuwendungsfähigen Ausgaben	34 %	28 %
	Max. Zuschuss	800 Euro/m ² Wfl.	700 Euro/m ² Wfl.
Zuschuss Aufzug je m ² erschlossener Wfl.	100 Euro/m ²	100 Euro/m ²	
Bearbeitungs-entgelt	1,75 % des Zuschusses		
Zulässige Miete		1. Förderweg	2. Förderweg
	Nettokaltmiete je m ² Wfl.	6,00 Euro	6,80 Euro
Belegungs-bindung	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhungen erstmals ab dem vierten Jahr nach Baufertigstellung; danach alle zwei Jahre Erhöhung um maximal 0,25 Euro/m² 		
	<ul style="list-style-type: none"> Überlassung an Wohnungssuchende im Rahmen der geltenden Einkommensgrenzen (Nachweis durch WBS) Belegungsbindung für 20 Jahre 		

Konzeptvergabe bei Mehrfamilienhausprojekten

Im Wohnungsneubau gibt es mehrere Ansätze für die Realisierung geförderten Wohnraums, die v. a. von den Eigentumsverhältnissen abhängig sind. Flächen, die sich in der Hand der Residenzstadt Neustrelitz befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investor*innen berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen. Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden kann dabei ein Anteil bezahlbarer Wohnungen (z. B. 30 %, ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder eine Ansprache spezieller Zielgruppen. Aus aktueller Perspektive bietet sich vor allem das Pilotprojekt „Alter Schlachthof“ (vgl. Leitziel 1) an.



Die Veräußerung zum Verkehrswert erfolgt unter Verzicht auf den Maximalpreis. Untermittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten zu berücksichtigen.



Unbestimmt

Sicherung in der Bauleitplanung und städtebaulichen Verträgen

Bei Neubauprojekten werden Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden.

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung von Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien etwa ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger*in und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden (z. B. Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum). Dabei ist die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.



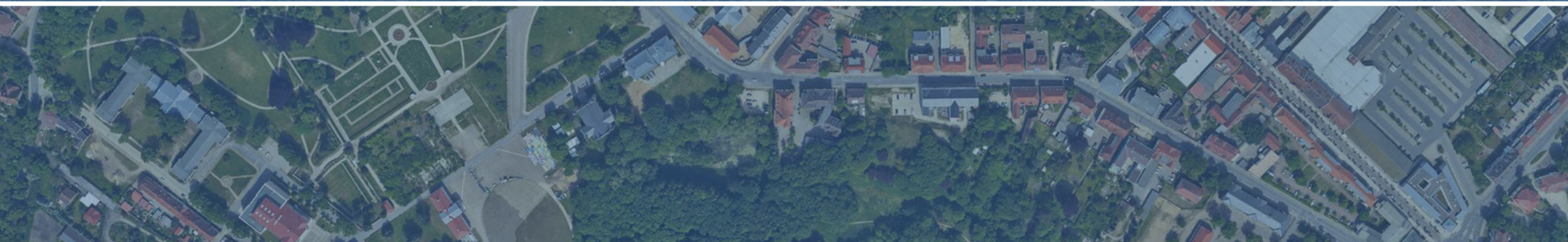
Untermittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.

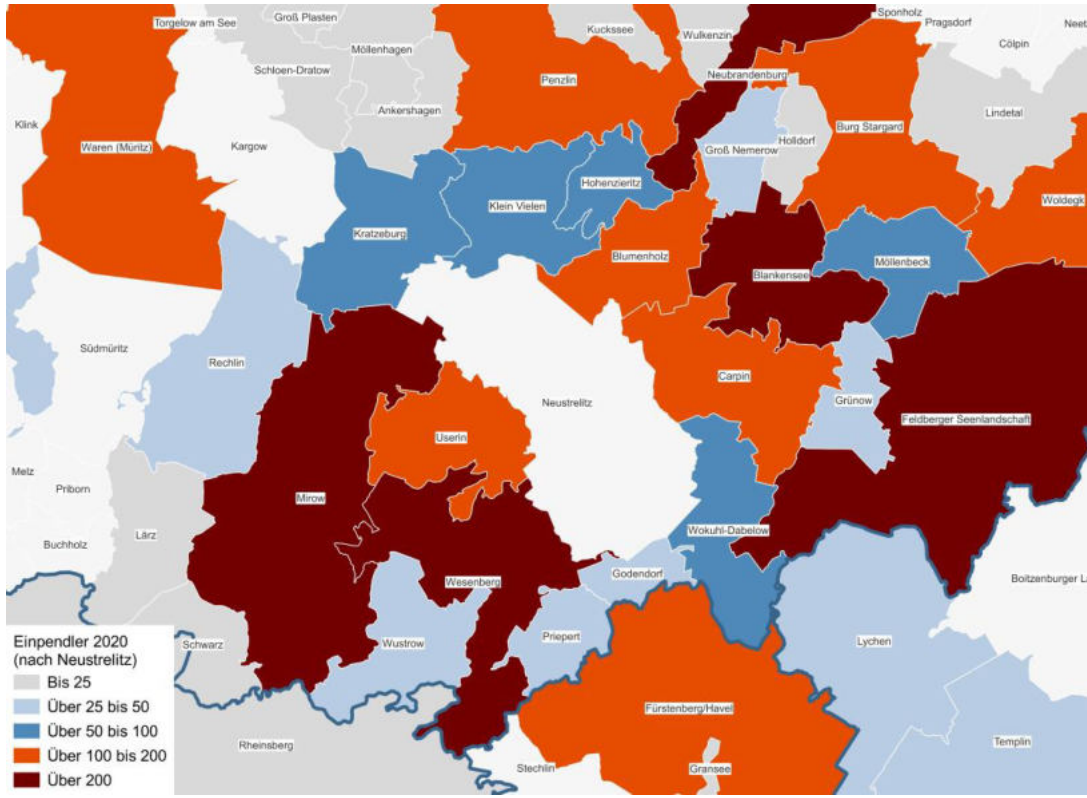


Unbestimmt



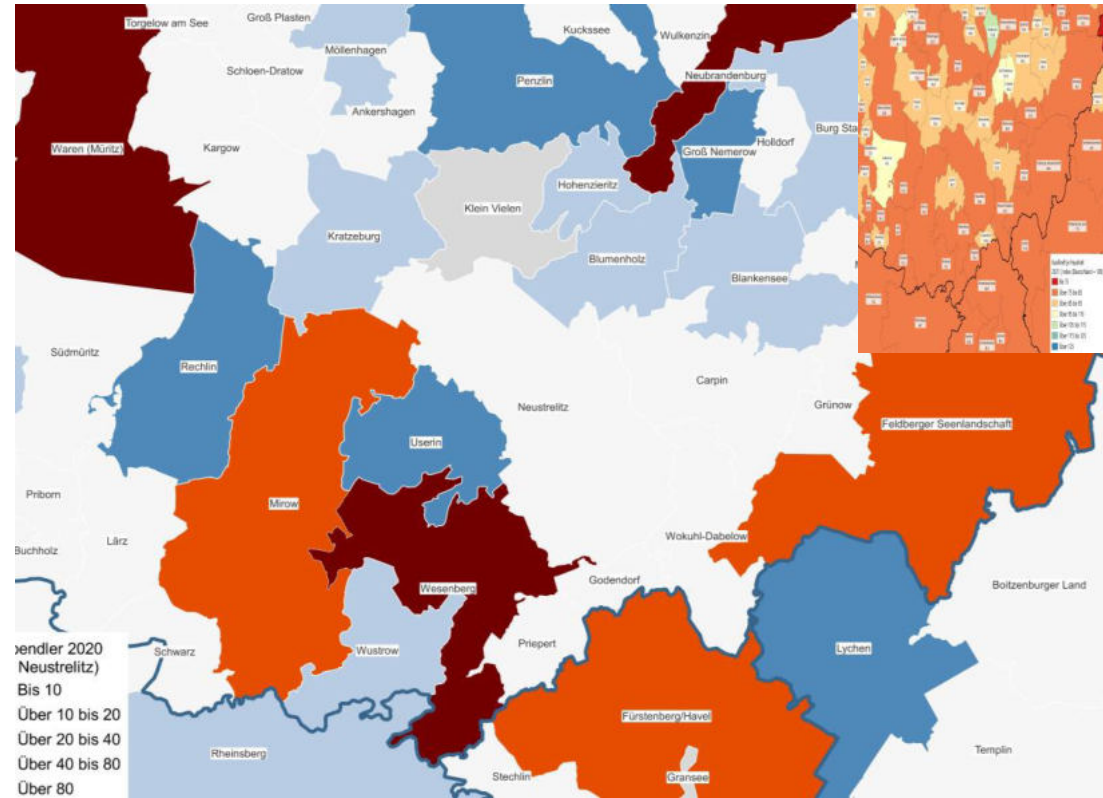
Anhang





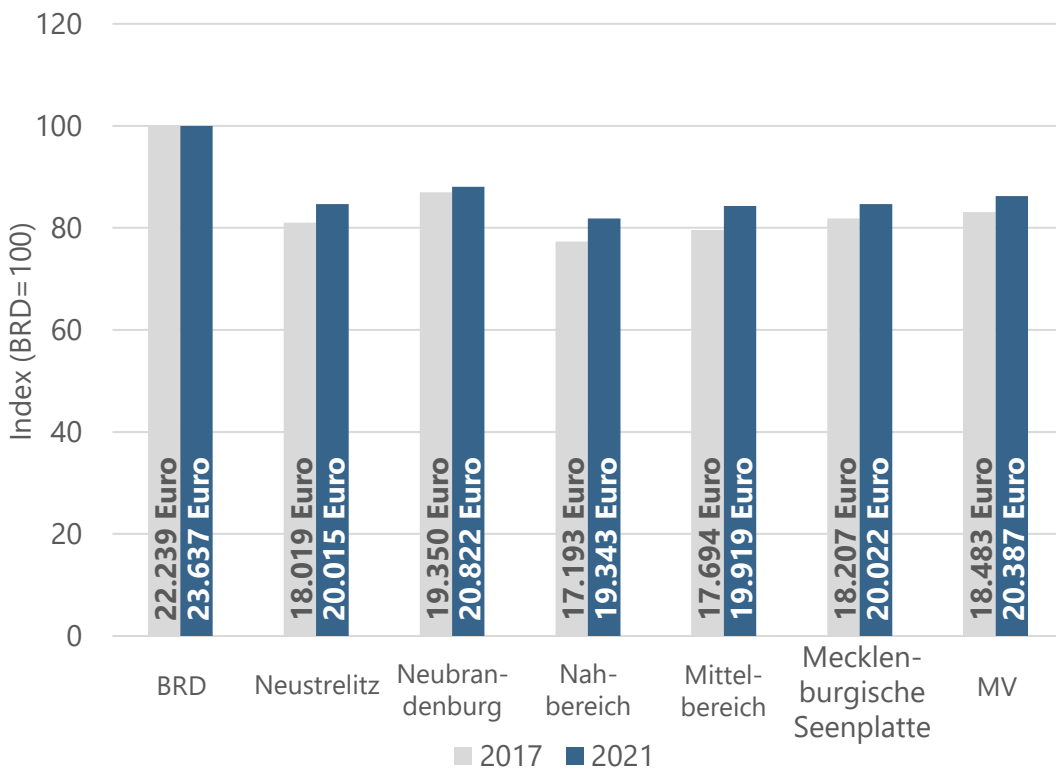
Anhang 3: Auspendler vom Wohnort Neustrelitz nach Zielorten 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Anhang 4: Kaufkraft je Haushalt 2021 (Index BRD = 100)

Quelle: GfK

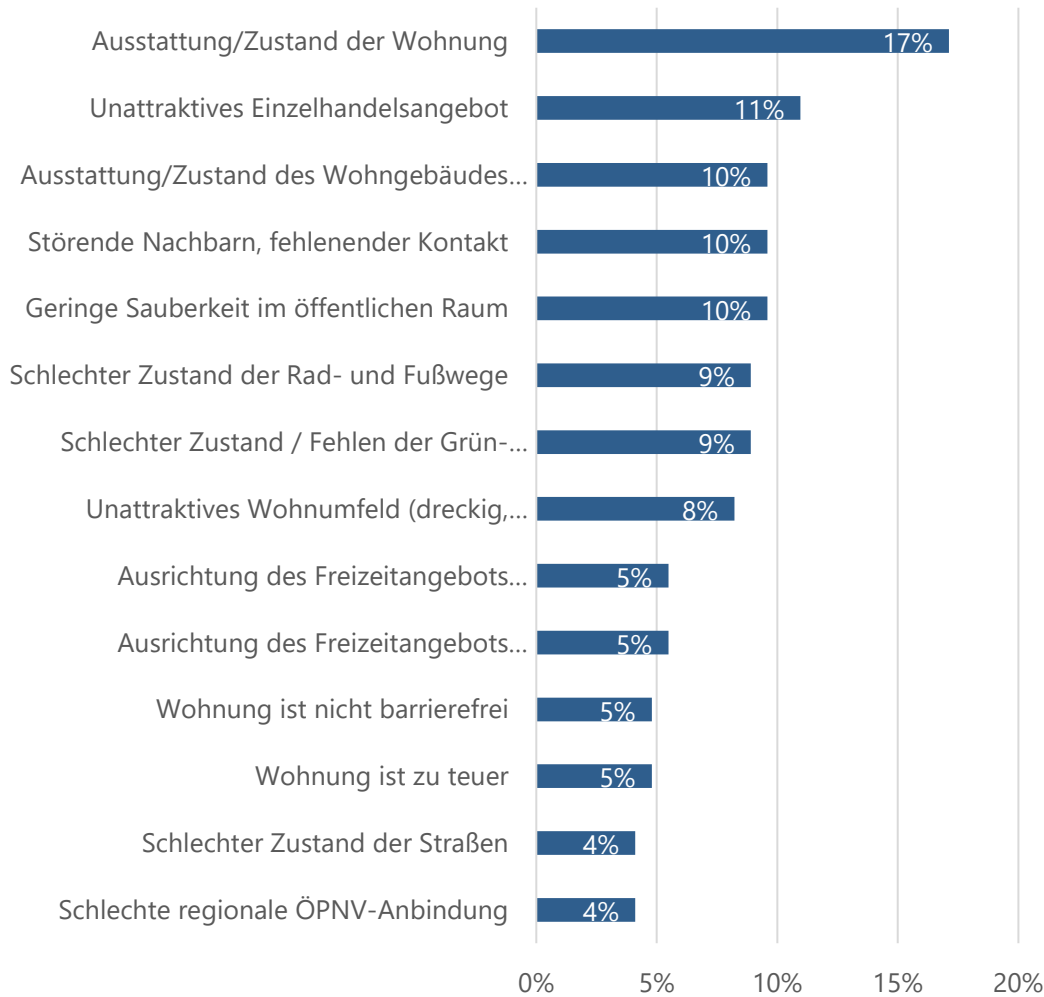


Anhang 5: Kaufkraft je Einwohner 2021 (Index BRD = 100)

Quelle: GfK

Stadtteil/Teilraum	Miete		Eigentum	
	Ein-/Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Ein-/Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Innenstadt	2%	79%	11%	7%
Innenstadt Nord	1%	62%	23%	14%
Sanierungsgebiet	3%	87%	5%	6%
Innenstadt Süd	0%	44%	56%	0%
Kiefernheide	5%	57%	23%	15%
Kiefernheide Nord	-	-	-	-
Kiefernheide Süd	4%	0%	96%	0%
Kiefernheide/Dichterviertel	7%	30%	27%	36%
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	3%	91%	3%	4%
Strelitz-Alt	4%	43%	50%	4%
Strelitz-Alt	6%	53%	34%	7%
Strelitz-Alt/Kalkhorst	4%	4%	92%	0%
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	2%	49%	49%	0%
Zierke	7%	56%	29%	9%
Fürstensee	0%	17%	83%	0%
Klein Trebbow	0%	9%	91%	0%
Gesamtstadt	4%	63%	25%	9%

Anhang 6: Kleinräumig bewohnte Typologie und Eigentumsform Quelle: ALP| Haushaltsbefragung



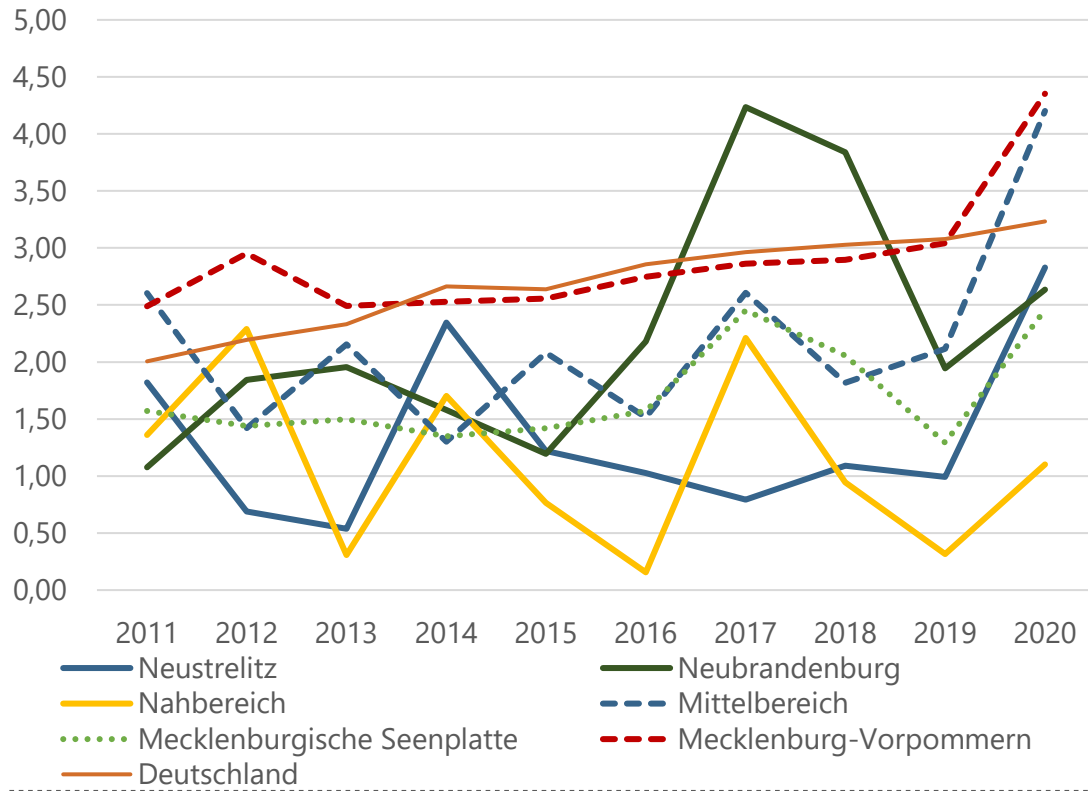
Anhang 7: Gründe für Unzufriedenheit mit der Stadt, dem Wohnumfeld und der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

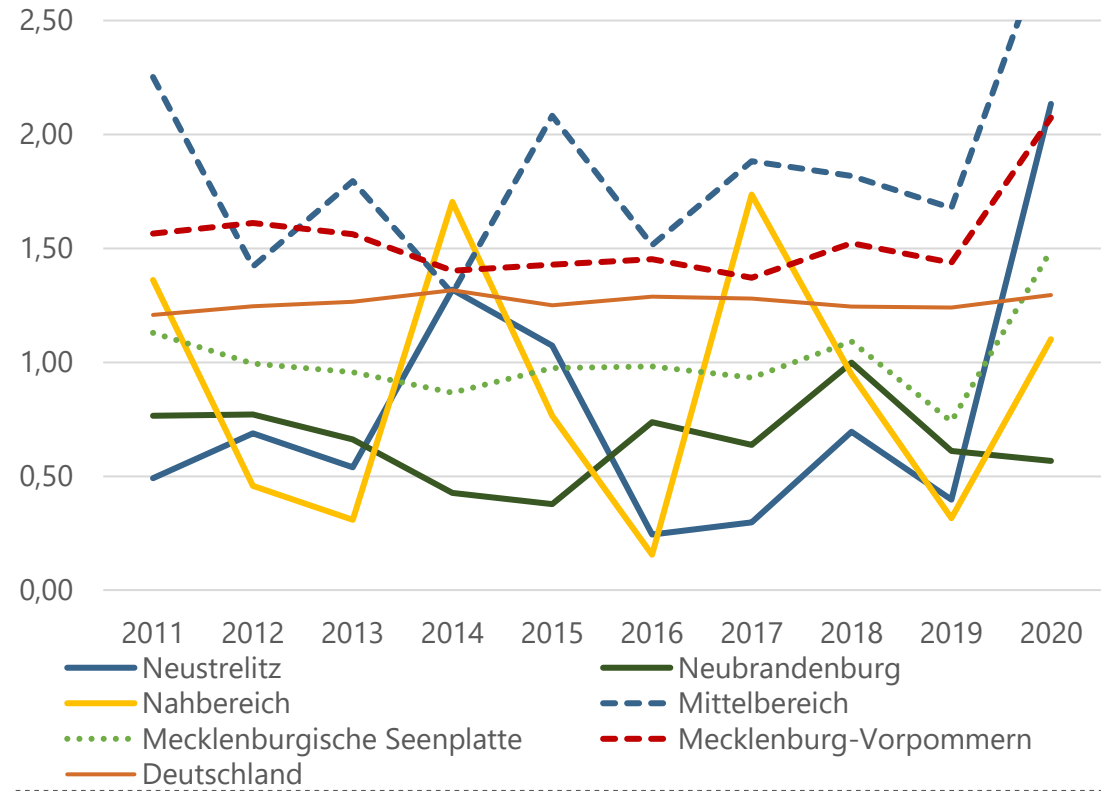
Stadtteil / Teilraum	TOP1	TOP2	TOP3
Innenstadt	Ausstattung/Zustand der Wohnung	Unattraktives Einzelhandelsangebot	Geringe Sauberkeit im öffentlichen Raum
Sanierungsgebiet	Ausstattung/Zustand der Wohnung	Geringe Sauberkeit im öffentlichen Raum	Straßenlärm
Innenstadt Nord	Unattraktives Einzelhandelsangebot	Zustand / Fehlen Grün- und Freiräume	Geringe Sauberkeit im öffentlichen Raum
Innenstadt Süd	Unattraktives Einzelhandelsangebot	Wohnung ist zu teuer	Schlechte ÖPNV-Anbindungen
Kiefernheide	Ausstattung/Zustand der Wohnung	Ausstattung/Zustand des Wohngebäudes	Zustand / Fehlen der Grün- und Freiräume
Kiefernheide/Plattenbaugebiet	Unattraktives Einzelhandelsangebot	Zustand / Fehlen der Grün- und Freiräume	Ausstattung/Zustand der Wohnung
Kiefernheide/Dichterviertel	Ausstattung/Zustand des Wohngebäudes	Zustand / Fehlen der Grün- und Freiräume	Ausstattung/Zustand der Wohnung
Kiefernheide Süd	Ausstattung/Zustand des Wohngebäudes	Ausstattung/Zustand der Wohnung	Wohnung ist nicht barrierefrei
Strelitz-Alt	Störende Nachbarn	Schlechter Zustand der Straßen	Zustand der Rad- und Fußwege
Strelitz-Alt (Ortsteil)	Zustand der Rad- und Fußwege	Schlechter Zustand der Straßen	Störende Nachbarn
Strelitz-Alt/Woldegker Chaussee	Unattraktives Einzelhandelsangebot	Störende Nachbarn	Unattraktives Wohnumfeld
Strelitz-Alt/Kalkhorst	Störende Nachbarn	Zustand / Fehlen der Grün- und Freiräume	Ausstattung/Zustand des Wohngebäudes

Anhang 8: Gründe für Unzufriedenheit differenziert nach Stadtteilen und Teilräumen

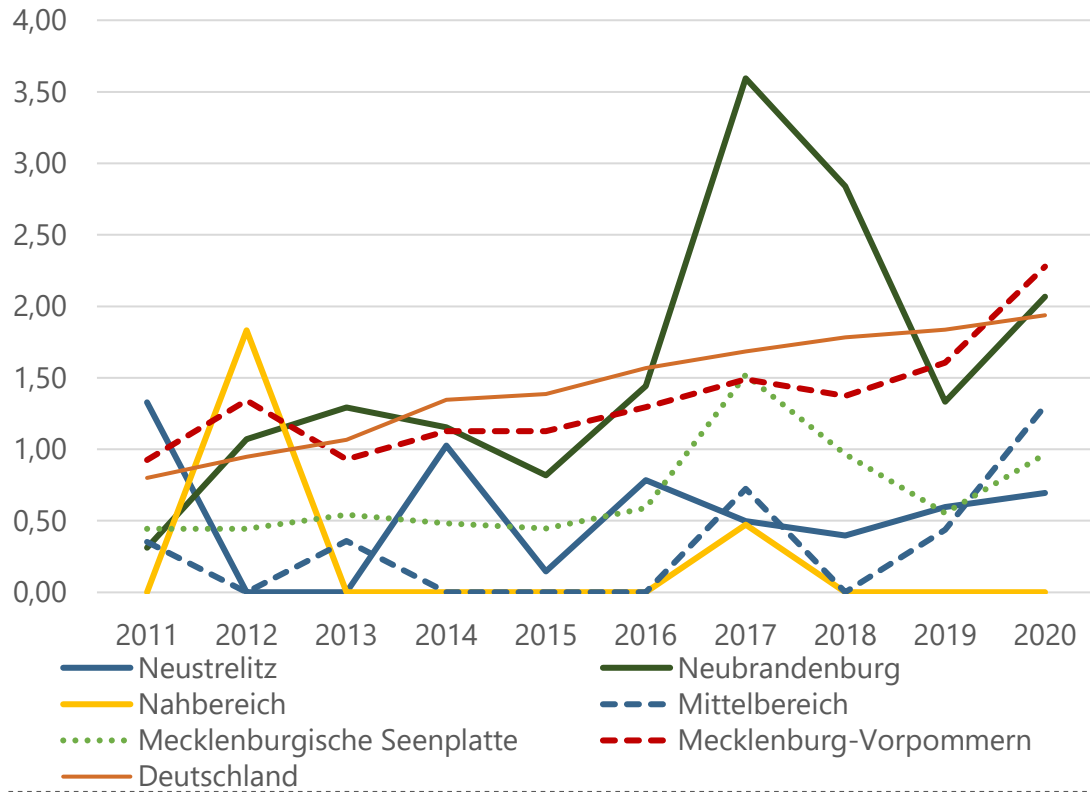
Quelle: ALP | Haushaltsbefragung



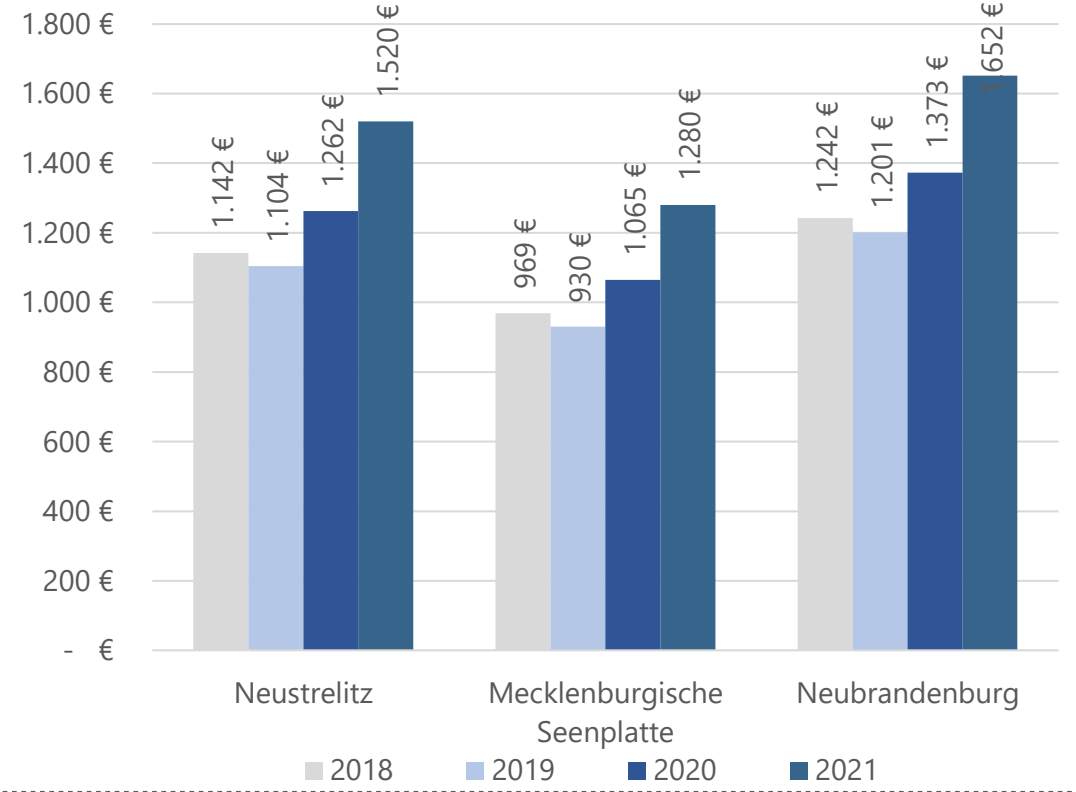
Anhang 9: Baufertigstellungsdichte (Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) 2011 bis 2020 im regionalen Vergleich Quelle: DESTATIS



Anhang 10: Baufertigstellungsdichte von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) 2011 bis 2020 im regionalen Vergleich Quelle: DESTATIS



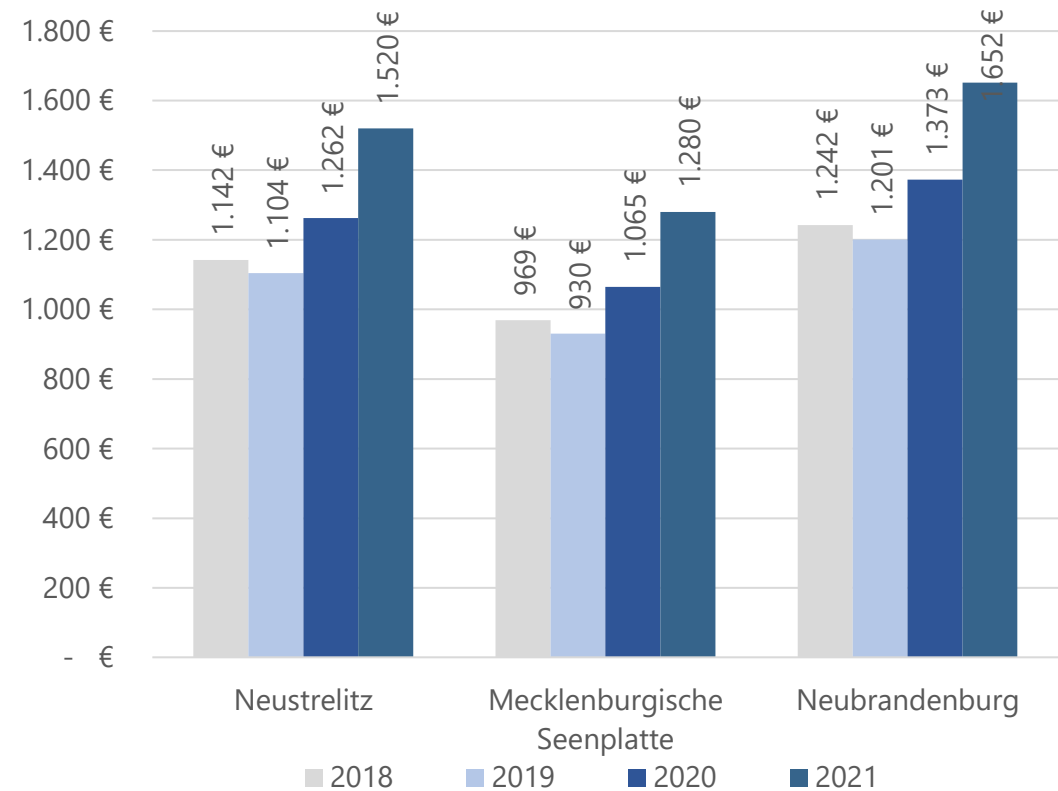
Anhang 11: Baufertigstellungsdichte von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) 2011 bis 2020 im regionalen Vergleich
Quelle: DESTATIS



Anhang 12: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² 2018 bis 2021 im regionalen Vergleich
Quelle: ImmobilienScout24

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	4.240	2.660	730	360	80
Anzahl Mietwohnungen	1.510	2.190	2.580	990	430
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	3.890	2.040	620	320	80
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i>	<i>1 : 2,8</i>	<i>1 : 1,2</i>	<i>1 : 0,3</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	90%	94%	92%	85%	80%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	132	203	234	82	33
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	389	204	62	32	8
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i>	<i>1 : 2,9</i>	<i>1 : 1,0</i>	<i>1 : 0,3</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,2</i>
Bilanz p.a.	-257	-1	+171	+50	+25

Anhang 13: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im mittleren Preissegment Quelle: ALP



Anhang 14: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² 2018 bis 2021 im regionalen Vergleich

Quelle: ImmobilienScout24



ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de