



Wohnen in
Schwerin



**WGS -
Wohnungsgesellschaft
Schwerin mbH**



Ziel: durchmischte Wohngebiete



Ziel: positive Gestaltung des demographischen Wandels



Ziel: bezahlbarer zeitgemäßer Wohnraum für alle Schweriner



Studie: Schwerin mit größtem Wohnungsleerstand im Osten

SVZ.de von svz.de
31. Dezember 2009, 07:25 Uhr

Schwerin war unter den 100 ausgewerteten Städten mit einer Quote von 15,4 Prozent das Schlusslicht. Einen ähnlich hohen Leerstand im Osten hat der Studie zufolge Halle (Saale) mit 13,6 Prozent, dieselbe Quote erreicht im Westen Emden. Die niedrigsten Leerstände hatten Erlangen (0,4 Prozent) und Karlsruhe (0,8).

Überangebot an Wohnraum in der Platte Wohnhäuser mit 5 Geschossen

3 – Raumwohnung ohne Fahrstuhl und Balkon in den oberen Etagen
in den Vororten

Das quantitative Leerstandsproblem nimmt in Schwerin langsam ab (ca. 8, +xx %).
Der Markt ist numerisch ein Mietermarkt.

Die Leerstandswohnungen haben ohne massive Grundrissänderungen, Fahrstuhl-,
Balkonanbauten, energetische und Innenraummodernisierungen keine Marktchance.
Viele Objekte in den Vororten sind unsaniert und tragen zum „gefühlten“ schlechten
Image von Teilquartieren bei.



Schweriner Wohnungsmarkt

In einem seit der Wiedervereinigung schwachen / existenzgefährdenden Markt konnten zunächst nur Projekte mit höheren Mieten oder Kaufpreisen umgesetzt werden. Banken gaben nur zu sichersten Bedingungen Geld. Selbst das LFI förderte nur in Städten mit weniger als 4 % Leerstand. Hypothekenbanken investierten nicht bei Leerstand und bei Plattenbauten nur bei deutlich erhöhtem Eigenkapitalanteil.

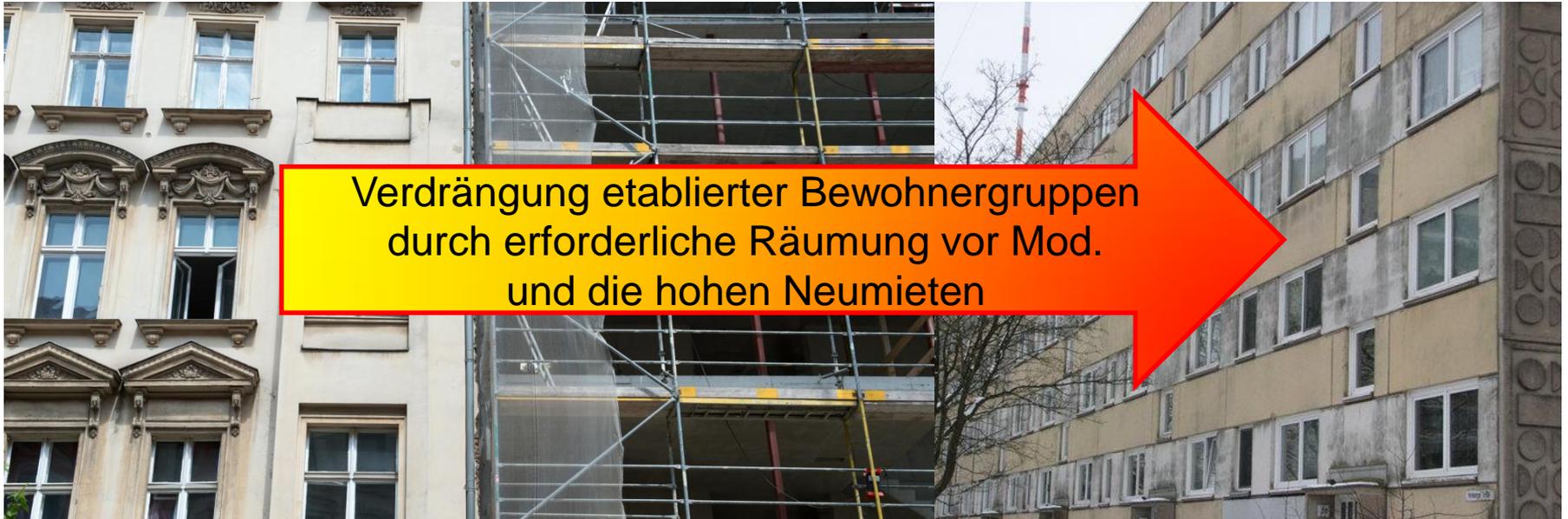


Die Wirkung politisch gewollter Ziele:



Die Wirkung politisch gewollter Ziele: energetische Modernisierung Stadterneuerung / Denkmalschutz in Innenstädten

Modernisierungskosten je m ²	1.200 €
Zinsen 2,00 % / p.a.	24 €
Finanzierungskosten je m ² / p.m.	2 € = 24 € / 12 Monate
Abschreibung (50 Jahre) je m ² / p.m.	2 € = 1.200 € / 50 J. / 12 Monate
Gesamtkosten Objekt je m ² / p.m.	4 € (ohne Verwaltung und Instandsetzung)
max. Modernisierungsumlage p.a. = Mod.-Kosten * 11 % = 1.200 * 11 / 100 = 132 €	
max. Mod.-umlage p.m. = 132 € / 12	11 €



Ostdeutsche „Armen-Ghettos“

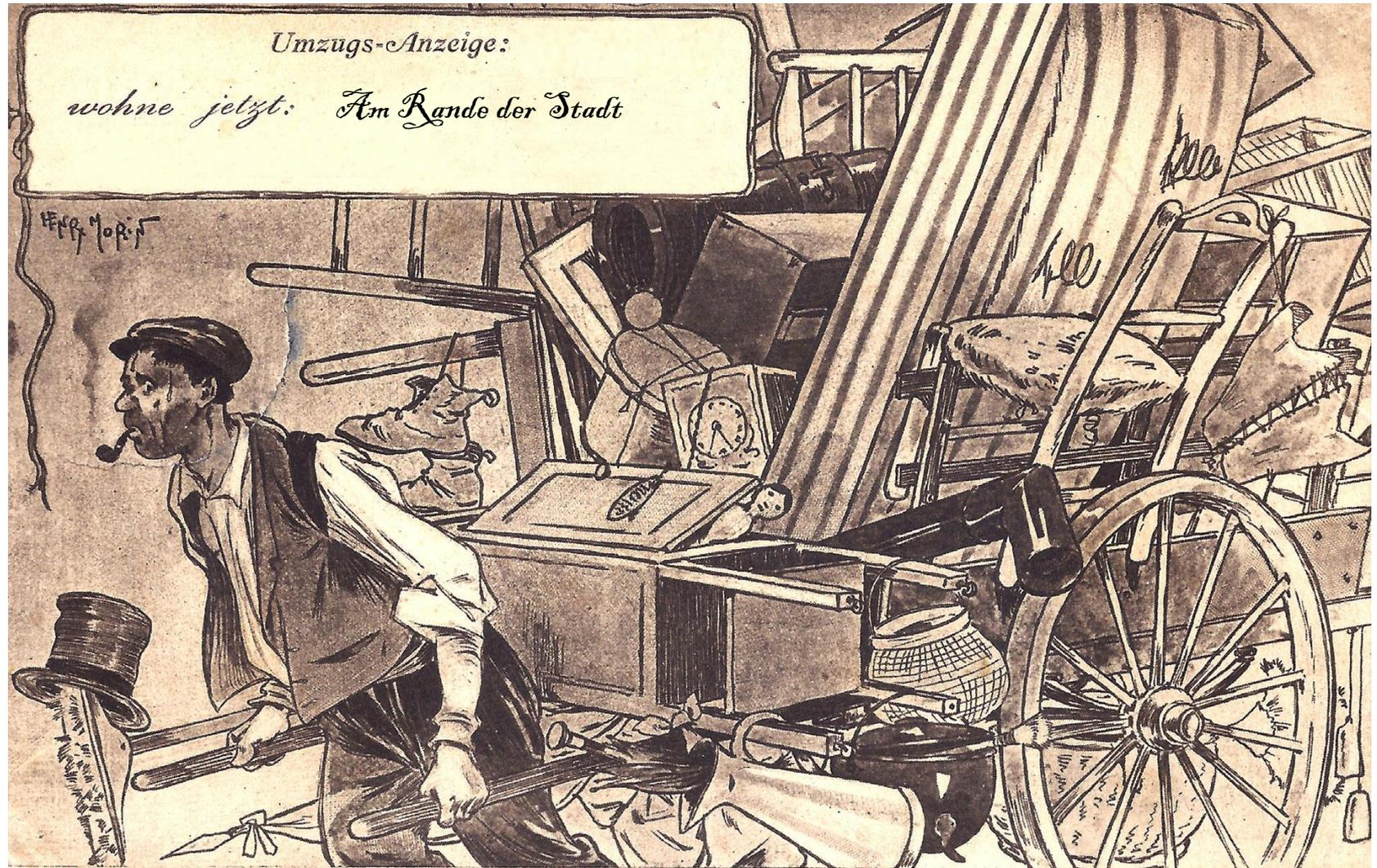
SVZ.de von Ulrike von Leszczynski
23. Mai 2018, 20:45 Uhr



Wichtigster Schritt für eine bessere Durchmischung: „Vertreibung“ durch Modernisierungen verhindern

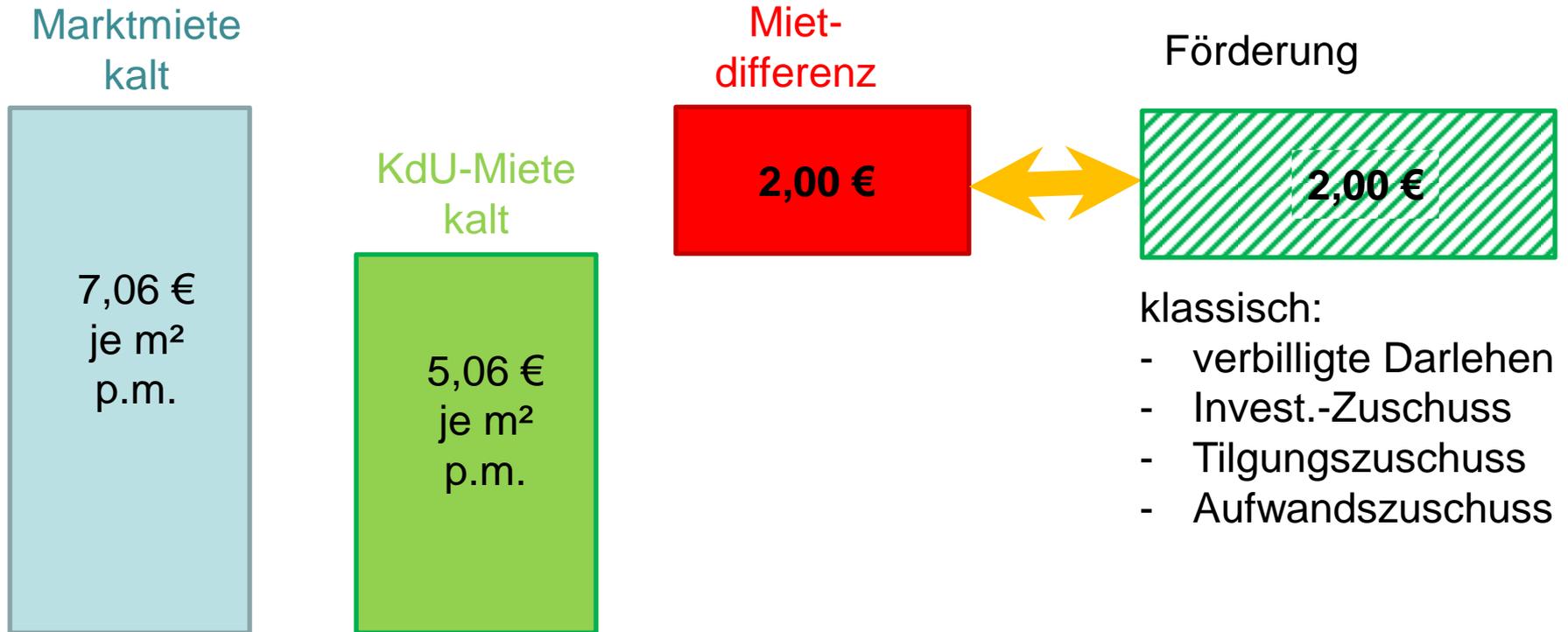


Wohnen in
Schwerin



Wohnraumförderung

Grundmodelle für sozial verträgliche Mieten



Förderung

Grundmodell Darlehensförderung

Dilemma der klassischen Förderung des LFI:

- das niedrige Marktzinsniveau verhindert hohe Zinsabstände zum Förderdarlehen
- die hohen Kosten, Einmalgebühren und Bearbeitungsgebühren des LFI
 - + 1,40 % Zinsen (+0,65 % über dem Zinssatz des **KfW-Programms 151=0,75 %**)
 - + 0,10 % (1,5 % des bewilligten Darlehensbetrages einmalig Basis 15 Jahre)
 - = 1,50 % verhindern einen Förderausgleich des Mietnachteils**
- zu geringe Förderung: 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (- 500 €/m²)
- überzogene Absicherungsanforderungen

Die Darlehensförderung des Landes M-V wird nicht abgenommen, da sie keine echten Fördermehrwerte bietet.

Eine alternative Finanzierung durch die KfW deckt deutlich höhere Investitionssummen bei einer effektiven Belastung von < 0,75 % ab.

Dabei entsteht keine soziale Wohnraum- und Preisbindung!

Das bekannteste und meistgefragte Programm des Landes M-V ist das

Fahrstuhlprogramm:

30 % von max. 198.000 € förderfähigen Ausgaben je Aufzug

Das Land hat nur begrenzte Haushaltsmittel. Zahlreiche Anträge können dadurch nicht positiv beschieden werden.

Auf diesem Weg erreicht die WGS nicht die erforderliche Anzahl barrierearmer Wohnungen zu KdU-Sätzen.

Aktuell ist eine neues Problem entstanden:

Zuschüsse werden De minimis relevant, da der Fördervorteil nicht an die „Fördersubjekte“ weitergegeben wird. Es fehlt die Mietpreisbindung.

Erfolgreiche soziale Wohnraumversorgung und eine positive Stadtteilentwicklung erfordern wirtschaftliche Balance



Erfolgreiche soziale Wohnraumversorgung
und eine positive Stadtteilentwicklung
erfordern wirtschaftliche Balance

Kooperationsvertrag mit „Balance“:

kodifizierte Ziele (soziale Ziele, Integration, Städtebauqualität ...)

fixierte Variablen (Mieten, Nebenkosten, Fördergelder/Konditionen ...)

Umgestaltungszeiträume, Maßnahmen

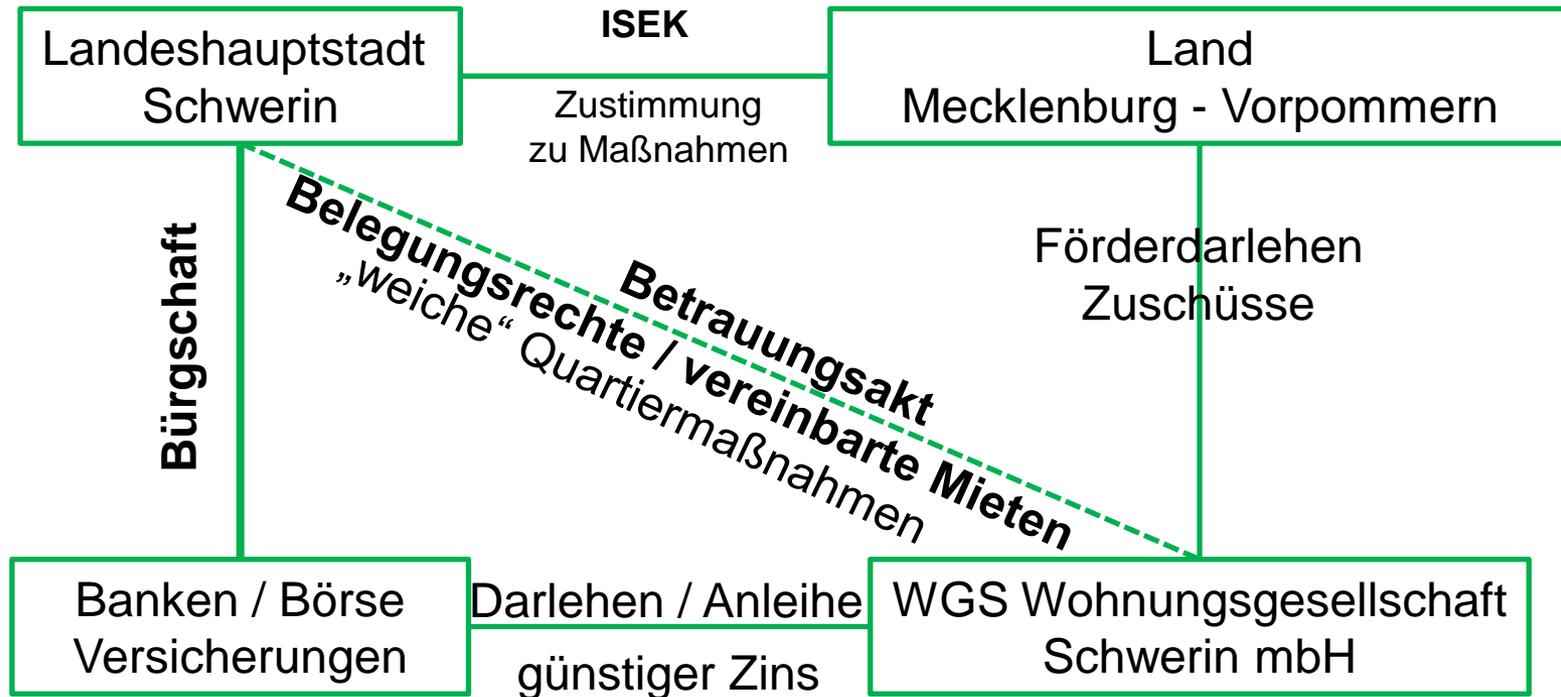
...

=> akzeptiertes Gleichgewicht für mind. 10 bis maximal 20 Jahre



Erfolgreiche soziale Wohnraumversorgung und eine positive Stadtteilentwicklung erfordern wirtschaftliche Balance

Kooperationsvertragspartner



erhaltene Förderung je m²
&
erhaltener Vorteil

=

weitergegebene Förderung je m²
&
bereitgestellte Zusatzleistung

Wesen des Kooperationsvertrages

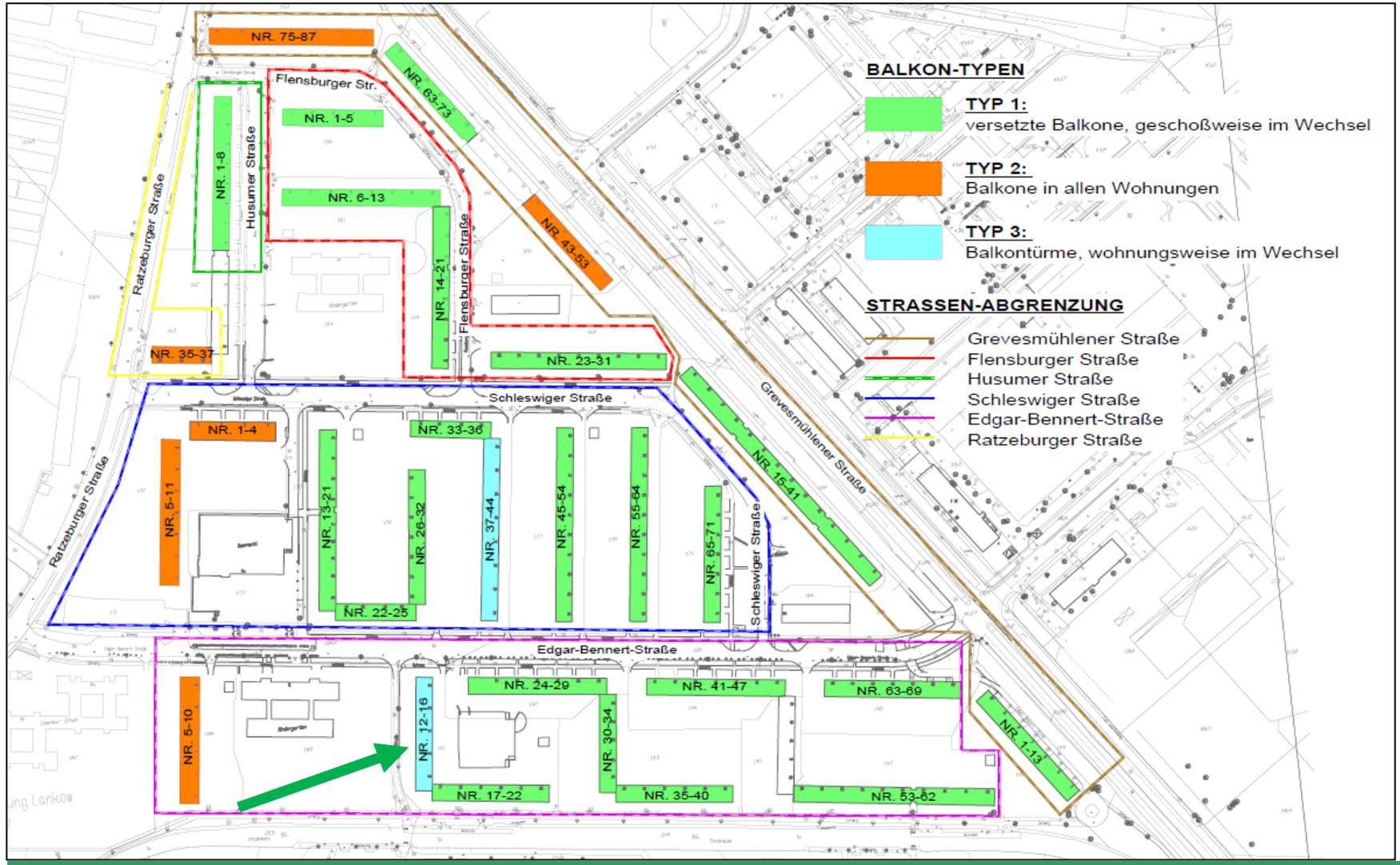
- Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen, Stadt, und Förderinstitut/Land M-V
- Regelungen zur Flexibilisierung der Miet- und Belegungsbindungen im Rahmen eines Wohnflächenpools
- Realisierung von Mietvorteilen durch freie Vermietung geförderter Wohnungen
- Nutzung dieser Mietvorteile für Umsetzung von sozialen und investiven Quartiersmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)
- Wahrung des Äquivalenzprinzips => Leistung = Gegenleistung
- die „**Währung**“ ist **erhaltene Förderung je m² = weitergegebene Förderung je m²**
- Festlegung der Versorgungsprioritäten zwischen LHSN und WGS z. B. Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende oder Wohngruppen
- jährliche Bilanzierungsgespräche zwischen Kommune, Wohnungsunternehmen und Land M-V / LFI auf der Basis des Berichtes zu Ergebnissen der Flächen- und Wertebilanz
- Überprüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen
- regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der Mietwerte (3-Jahres-Rhythmus) im Wohnflächenpool

- nachhaltige und schnelle Entwicklung der großen Wohnquartiere:
 1. Neu Zippendorf südlich der Hamburger Allee
 2. Lankow Edgar-Bennert-Straße ...
 3. Großer Dreesch Anne-Frank-Straße ...
- soziale Durchmischung wird beeinflussbar ... Umbau Möwenburgstraße
- aktive Steuerung der Wohnraumversorgung ... Belegungsrechtsankauf diese Belegungsrechte können den zukünftigen Bedarfen dynamisch angepasst werden
- Dämpfung des Mietspiegelniveaus durch die KdU-Wohnungen
- Daseinsvorsorge für die alternde Bevölkerung
- Bürger/innen verbleiben im Heimatquartier
- geringere Kosten für die Wohnraumversorgung
- kein eigener Mitteleinsatz in Investitionen
- keine Risikoerhöhung: Neuverbürgung = Tilgung verbürgter Darlehen (2 Jahre)
- Stärkung der eigenen Tochtergesellschaft = Vermögenssicherung(-ausbau)
- eigene Maßnahmen führen erfahrungsgemäß zu entsprechenden Maßnahmen der freien Anbieter (Fahrstuhlanbauten / Modernisierung)
- eine Förderrichtlinien konforme Lösung („De-minimis“ Regeln)
- Imagegewinn durch Pilotprojekt „1. Koop-Vertrag“ in M.-V.

1. Projekt barrierefreie/-arme Wohnungen



1. Projekt barrierefreie/-arme Wohnungen



1. Projekt barrierefreie/-arme Wohnungen

Edgar-Bennert-Str. 12-16 / 17-22



neue Aufzugsanlage

Insgesamt 80 Wohnungen:

Aufzüge für 60 Wohnungen / 15 WE je Aufzug

jede dieser Wohnungen ist nahezu barrierefrei erreichbar

Aufzugsschacht innerhalb schützender Gebäudehülle

Haltepunkte im KG bis oberstes Geschoss auf voller Ebene

20 Wohnungen ohne Aufzug (3 Aufgänge)

Ausstattungskatalog für Mietinteressenten

Mehrere Gestaltungs- und Ausstattungskonzepte

Farbkonzepte für Wohnungen

Musteraufgang für frühe Gespräche mit Interessenten

...

1. Projekt barrierefreie/-arme Wohnungen

Die Förderung erfolgt durch den Verzicht auf Bürgschaftsgebühren!

Diese Vorgehensweise ist nach „De-minimis“ Regeln der EU-Regeln zulässig, wenn der „Fördermehrwert“ beim sogenannten „Fördersubjekt“, also dem zu fördernden Bürger, vollständig ankommt.

Fördermehrwert = die eingesparten Zinsen durch die Bürgschaft der LHSN
= Bürgschaftsgebühr (bisher 0,81 % p.a. auf die Valuta)

Fördersubjekt = alle Bürgerinnen mit Wohnberechtigungsschein
= bei Wohnungen mit Fahrstühlen mit Handycap
= aktuell unversorgt oder von „Umsiedlung“ bedroht

Die Konstruktion folgt der DAWI-Verfahrenslogik eines **Betrauungsaktes**, bezogen auf einen sehr klar definierten und engen Bereich mit Förderleistung und Fördergegenleistungen für 80 modernisierte Wohnungen mit 60 Fahrstühlen.

1. Projekt barrierefreie/-arme Wohnungen

Diese werden anteilig (ca. 30 %) auf 20 Jahre für die Bürgerinnen mit Wohnberechtigungsscheinen zu KdU-Mieten zur Verfügung gestellt.

Zusätzliche Absicherungen der ca. 10,9 Mio. € für die Kreditgeber in den Grundbüchern der Objekte ist nicht vorgesehen.

Der Eigenanteil der WGS besteht in eigenen Planungs-/Ingenieurleistungen, den Kosten für den erforderlichen Umzug der Mieter in der Modernisierungsphase, den Neuvermietungskosten und der „Altsubstanz“ = Grundstück + Altbauwert.

Die Kommunalaufsicht muss einer entsprechenden Bürgschaftslösung zustimmen, eine entsprechende Anfrage ist nach zahlreichen bilateralen Gesprächen gestellt worden.

Parallel führt die WGS Gespräche mit dem LFI über Fördermöglichkeiten im Rahmen der Landesprogramme.

2. Projekt Quartiersumbau in bevorzugter Lage ohne Vertreibung der „Ur-Bewohner“

Aus dem prämierten und hochbeachteten Projekt
„Möwenburg-Quartier“
unserer Azubis machen wir ein
„2. Modellprojekt“ für den Kooperationsvertrag!



2. Projekt Quartiersumbau Möwenburg



Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Die Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung gGmbH „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?“ wird zur Kenntnis genommen.

Die Studie basiert teilweise auf Daten von vor 2015. Dadurch bleiben insbesondere die Auswirkungen der Flüchtlingsphase unbeachtet. Häufig wird nur mit Datenmaterial der ARGE gearbeitet, dies lässt die für die Wohnraumversorgung wichtige Gruppe der Rentner(innen) mit niedrigem Einkommen und bereits vorhandenem oder bevorstehenden Problemen in der körperlichen Mobilität außer Acht.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Ist diese Studie aussagestark genug oder sollen weitere Studien, vertiefende interne Analysen oder eine kritische Sozialraumanalyse aller Stadtteile (durch externe Stellen) erstellt werden?

Eine gute Analyse der sozialen Situation und die Überarbeitung der Leitlinien für die Stadtentwicklung und Grundstückspolitik setzen eine **valide Datenbasis** auf Stadtteil- und Quartiersebene voraus. Insbesondere sozioökonomische Daten, zukünftige Wohnraumbedürfnisse, aktuelle und zukünftige Wohnungsangebote sind zu erheben und zu untersuchen. Ein Datenmodell, Analyseverfahren und Berichtsstrukturen sollten als Zusatz-/Ergänzungsberichte **ins ISEK eingebettet** werden.

Die Verwaltung der LHSN, die Sozialträger und die Wohnungswirtschaft verfügen über einen umfangreichen Datenpool und große fachliche Kompetenz. Dieses Potenzial sollte partnerschaftlich genutzt werden.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Leitlinien für die Stadtentwicklung definieren, damit Schwerin eine Stadt mit einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und hohem Wohnwert wird. In allen Stadtteilen soll das Angebot von Wohnraum insbesondere für Einwohner mit geringem Einkommen verbessert werden. Integration aller Einkommensgruppen bei Schaffung und Erhalt von Mietwohnungen in allen Stadtteilen.

Die solide **Erarbeitung und Umsetzung einer neuen Strategie ist essentiell.**

Die Entmischung sollte andere Aspekte nicht verdrängen.

Das strukturelle Hauptproblem am Wohnungsmarkt stellen die immer gleichen 3-Zimmer-Wohnungen der Platte in den Fünf-Geschossern ohne Fahrstuhl und Balkon dar, die nicht zur steigenden Nachfrage der älteren Singles (zumeist Witwen und alleinstehende Rentnerinnen) mit Immobilität passen.

Diese nächste Rentner-Generation verfügt oft nur über geringe Haushaltseinkommen und will aus ihrem gewohnten Umfeld nicht weg.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Der **Verbleib der Menschen im Quartier in barrierefreien Wohnungen muss gesichert werden** (besonders in der Innenstadt und begehrten Lagen)!

Wir brauchen Lösungen für ein „**Mengenthema**“.

Ein oder zwei „Leuchtturmprojekte“ bewirken (*nur*) positive PR!

Mengenthemen können nicht über Neubau gelöst werden.
Vorlaufzeiten, das Budget pro Lösung und die erreichbaren
Einheitenzahlen geben das schon rein mathematisch nicht her.

Die Instrumente

„**Belegungsrechtsankauf**“ oder „**Aufwandszuschüsse**“
sind etablierte Lösungsansätze!

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Überarbeitung der „Grundstückspolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin“ aus dem Jahr 2003 mit Blick auf eine sozialere Wohnraumentwicklung und -belegung.

Die Wirkung von Maßnahmen bei der Vergabe von Bauland mit Vorgaben z.B. einer Sozialwohnungsquote hängt stark von der örtlichen Marktsituation ab. In Metropolen ist wenig baureifes oder Bauerwartungsland verfügbar und Grundstückspreise sind ein wesentlicher Faktor.

In dieser Situation befindet sich **Schwerin nur in wenigen sehr attraktiven Lagen.**

Neue Richtlinien sollten einerseits den Zuzug von jungen Familien auf günstiges und attraktiv gestaltetes Bauland fördern und andererseits in „prominenten Lagen“ ein Wohnungskontingent für Gering- und Normalverdiener sichern.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Die örtliche Bauwirtschaft, die Stadterneuerung und die Beurteilung des Standortes Schwerin (Banken) hängen von erfolgreichen rentablen Immobilienprojekten ab.

Die „Konsolidierungsvereinbarung“ der Stadt mit dem Land sieht Verkaufserlöse vor, das kann durch einen gezielten wertgerechten Verkauf z.B. an die WGS und eine Kaufpreisstundung als Förderbeitrag für Sozialwohnungen ebenfalls erreicht werden.

Wichtig ist die **Vermeidung von pauschalen starren Grenzen und Vorgaben** (z.B. 20 % Sozialwohnungen).

„Individuelle Vereinbarungen und Förderungen“ für jedes Projekt erbringen passgenaue Mindestwerte oder Wohnungszahlen.

Die Vergabe kommunaler Liegenschaften sollte stärker im Rahmen von **Konzeptvergaben** erfolgen.

Denkbar wäre ein **„Erstzugriffsrecht“** mit Konzept und Finanzierungsbestätigung für Teilnehmer an einem zu gründenden **Bündnis fürs Wohnen** (Hamburger Modell).

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Bildung einer Arbeits-/Expertengruppe unter Beteiligung der maßgeblichen Akteure auf dem Schweriner Wohnungsmarkt die diese Leitlinien erarbeiten. Dem Gremium sollen angehören: Verwaltung, Politische Vertreterinnen und Vertreter der Stadtvertretung und alle Akteure der Wohnungswirtschaft in Schwerin.

Die Arbeitsgruppe sollte **sehr gute Lösungen** der leistungsstarken Investitionsbanken (**Schleswig – Holstein/Brandenburg**) für Schwerin anwendbar machen.

Die Arbeitsgruppe sollte nicht durch eine Beratungsgesellschaft geführt werden. Diese eignen sich Wissen der Partner an und verkaufen es als „eigenes Projekt“. Die Motivation der beteiligten Praktiker sinkt. Diesen Fehler hat Hamburg gemacht und mehr als 10 Jahre intelligente Förderpartnerschaft verloren.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Den städtischen Wohnungsbestand nicht privatisieren und dessen Sanierung prüfen.

Einige der Immobilien liegen ungünstig, sind **in keinem marktgerechten Zustand** und würden nach Sanierung nicht die nachgefragten Wohnungen liefern.

Eine nachhaltige Fortführungsoption sollte vor einem Verkauf erarbeitet und vom gebildeten Expertenteam bewertet werden.

Ist objektiv keine Option erstellbar oder votiert das Expertenteam gegen die Fortführungslösung, kann das Expertenteam einen Verkauf als Ultima Ratio empfehlen.

Die WGS könnte die Aufgabe Wohnraumversorgung der Stadt bei entsprechender Beschlusslage komplett übernehmen, die Fortführungsoptionen erarbeiten und die Sanierungen nach einem zu definierendem Plan ausführen.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Die **WGS ist nicht ausschließlich aus eigener Kraft in der Lage**, kurzfristig alle Objekte zu modernisieren. Es sollte geprüft werden, ob die Immobilien als Eigenkapital in die WGS eingebracht werden können. Ansonsten ist ein Verkauf an die WGS zu Gutachterwerten möglich. Der Kaufpreis muss teilweise oder vollständig gestundet werden und wird aus dem späteren Objekt-Cash-Flow getilgt.

Die jeweilige Modernisierung ist durch Kooperationsverträge zu regeln.

Die Übertragung zum Gutachtenwert ist erforderlich, um keine offene Flanke bei Steuerbemessungen zu bekommen.

Hinweis:

Die **Zahl der Wohnungen beim ZGM ist überschaubar** und nicht der finale Schlüssel zur Lösung der Themen „sozialer Wohnraum“ und „positive Durchmischung“.

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Bis zur Fertigstellung eines Desegregationskonzeptes keine neuen B-Pläne aufstellen, die sich mit Wohnbebauung befassen.

Schwerin braucht neue Wohnbauten und Baufelder gerade im Eigenheimbereich, im Sektor Pflegewohnungen, betreutes Wohnen usw.

Stillstand der Rechtspflege **verschärft das Thema**, statt es zu lösen.

Bauherren brauchen Schwerin nicht; Schwerin braucht Investoren.

Gestärkt werden sonst umliegende Gemeinden (=Speckgürtelproblem).

Wir brauchen partnerschaftliche Lösungen und keine Stopp-Zeichen.

Schwerin hat neben den Zielen der sozialen Wohnraumversorgung auch das **100.000 Einwohner- = Großstadt-Ziel.**

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

Auf Landes- und *Bundesebene* für eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schwerin einsetzen

Auf Landesebene für eine Überprüfung vorhandener Wohnbauförderprogramme einsetzen.

Die aktuelle Förderung des Landes ist zu starr.

Für **Neubau** erhielt die WGS im Gespräch mit dem **LFI positive Signale**.

Darlehensprogramme müssen aufgrund der „Rangstelle der Besicherung“ bzw. des maximal eingeräumten Vorrangs und aufgrund der hohen Bearbeitungsgebühren überarbeitet werden.

Ministerien und LFI haben das Thema erkannt und sind sehr gesprächsbereit.

Stark nachgefragt sind aktuelle Zuschussprogramme (z.B. für Fahrstühle). Hier reichen die Volumen nicht aus.

Die **KfW** ist der Volumen- und Konditionsführer in der Immobilienförderung und hat Gremien, die Landes- und Regionen-Aspekte einbinden.

Als bewährte Partner stehen der **GdW** (Bundesebene) und der **VNW** (Landesebene) an unserer Seite und sollten eng eingebunden werden.

gebundener KdU-Wohnraum der WGS

aktuelle Situation:

Der Wohnraumversorgungsvertrag wurde vor 3 Jahren gekündigt.
Er wurde niemals genutzt und beinhaltet schwere sachliche Fehler.

Gesamtbestand gebundener Wohnungen der WGS:

Wohnraumertüchtigungsprogramm 2016/17:	164 WE (geplant)
hergerichtete Wohnungen:	142 WE
<i>davon vermietet:</i>	130 WE
<i>davon an anerkannte Flüchtlinge:</i>	39 WE
⇒ Gesamtbestand gebundener WE (Bindung 3 Jahre):	142 WE
⇒ direkt verfügbar	12 WE (KdU)
⇒ keine dieser WE ist barrierearm / -frei	

Kosten: 142 WE = 1.395.742 €

Zuschuss: 142 WE = 420.000 €

Die 420 T€ sind vollumfänglich „**De-minimis**“ relevant (**max. Grenze 500 T€**).

Überlegungen zu den aktuellen Anträgen (thematisch zusammengefasst)

M.-V. braucht als Zukunftsperspektive ein Wohnungsbaufördervermögen und eine Investitionsbank (wie S.-H. und Brandenburg).

Auf Zwischenetappen sind die sehr gute Programme aus S.-H. und Brandenburg des 3. Förderweges mit vereinbarter Förderung zu analysieren und auf M.-V.-Verhältnisse anzupassen.

Dies geschieht in „der geschützten Umgebung von Initialprojekten“ aus innerhalb eines reservierten Förderbudgets.

Diese Projekte werden ausgewertet und dann in das allgemeine Förderinstrumentarium übernommen.

**Die WGS hat mit dem
Kooperationsvertrag
ein entsprechendes Projekt angeschoben.**

Überzeugender als Theorien ist der praktische Beweis!



Weitere spannende Projekte / Ideen
präsentieren wir Ihnen gerne auf unserem
parlamentarischen Abend 2018.

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Thomas Köchig

Geschwister-Scholl-Str. 3-5
19053 Schwerin

+49 385 7426-103

t.koechig@wgs-schwerin.de

