
Einführung

Die Aussage, dass die Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes schlecht ist, höre ich seit Jahren. Also muss der kommunale Druck auf das Land erhöht werden. Auch die Landesregierung bzw. der Landtag können sich nicht weigern die Ergebnisse der Segregationsstudie zur Kenntnis zu nehmen und entsprechende Schlussfolgerungen zu ziehen.

Das Handlungsprogramm „Sozialer Wohnungsneubau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin“ stellt die Rahmenbedingungen des sozialen Mietwohnungsneubaus in Mecklenburg-Vorpommern und den daraus folgenden Handlungsrahmen in Schwerin dar. Es definiert Standorte für sozialen Wohnungsneubau in Schwerin und benennt Maßnahmen für die Wohneigentumsbildung in den Stadtumbauquartieren Neu Zippendorf und Mueßer Holz. Die Standorte werden jeweils mit den Buchstaben „S“ für „Sozialen Wohnungsneubau“ bzw. „I“ für „Integrierte Stadtentwicklung“ und eine nachfolgenden Nummerierung bezeichnet. Das Handlungsprogramm identifiziert ferner jene Entwicklungsflächen, für die die Landeshauptstadt Schwerin eine gemeinwohlorientierte vorausschauende Liegenschaftspolitik anstrebt. Diese Vorhaben werden mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnet.

1 Sozialer Wohnungsneubau

1.1 Förderung des sozialen Wohnungsneubaus in Mecklenburg-Vorpommern

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt Zuwendungen für soziale Wohnraumförderung für den Neubau von Wohnungen im 1. Förderweg mit Nettokaltmieten bis zu 6,00 EUR/m² Wohnfläche und im 2. Förderweg mit Nettokaltmieten bis zu 6,80 EUR/m² Wohnfläche. Gefördert wird der Mietwohnungsneubau in Gemeinden, in denen auf Grund der örtlichen und regionalen Verhältnisse ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen besteht.

Warum? Was hat sich im Land geändert, das eine Förderung jetzt möglich ist.

In der Landeshauptstadt Schwerin kann die Richtlinie erst seit Anfang 2019 angewendet werden. Davor bestand keine Möglichkeit, geförderten Wohnungsneubau in Schwerin zu errichten.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert die Schaffung von Mietwohnungen für den sozialen Wohnungsneubau mit maximal 850 Euro je qm im ersten Förderweg und mit 700 Euro je qm im zweiten Förderweg nach den folgenden Maßstäben:

- Schaffung von barrierearmen und barrierefreien belegungsgebundenen Mietwohnungen durch Neubau nach § 16 Abs. 1 Nr.1 des „Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung“ (WoFG) sowie durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach §16 Abs.1 Nr.3 WoFG

-
- Die Förderung erhöht sich um 100 Euro je qm, für jene Wohnflächen, die mit einem Aufzug barrierefrei erreicht werden können.
 - Die Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung für die Dauer von 20 Jahren.

Die Mieter bzw. Mieterinnen müssen einen „Wohnberechtigungsschein“ nach § 27 WoFG besitzen. Der Wohnberechtigungsschein muss von der Landeshauptstadt Schwerin ausgestellt werden. Berechtig sind die Personen, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzenverordnung liegt.

Zu beachten ist, dass folgende Wohnflächengrenzen einzuhalten sind: Einem Ein-Personenhaushalt stehen maximal 45 qm, einem Zwei-Personenhaushalt maximal 60 qm, einem 3-Personenhaushalt 75 qm und einem 4-Personenhaushalt 90 qm zu.

Die Nettokaltmiete darf im ersten Förderweg 6,00 Euro je qm Wohnfläche und im zweiten Förderweg 6,80 Euro je qm nicht überschreiten.

Die Förderung erfolgt grundsätzlich nur, wenn die Gemeinde den Bedarf der Wohnungen anhand von Darlegungen zur örtlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse bestätigt hat. Der Darlegungsaufwand ist hoch: Die Darlegungen sollen Angaben enthalten zur Haushaltsentwicklung einschließlich Prognose, zur Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes (Eigennutzung/Vermietung/Ferienwohnungen), zum allgemeinen Mietniveau und zur KdU-Miete, über Engpässe bei der Wohnraumbereitstellung für bestimmte Haushaltsgruppen, zu Gründen für Wohnungsleerstände, zu Baufertigstellungen und Planungen von Wohnraum sowie dazu, inwieweit das zu fördernde Vorhaben geeignet ist, Segregationsprozesse im Quartier zu steuern.

Wenn dem so ist wird hier deutlich, dass die Realität die Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes weit überholt hat. Es geht in Schwerin nicht mehr um Segregationsprozesse im Quartier. Die Stadt in Gänze erlebt eine Segregation der entgegengewirkt werden muss.

1.2 Voraussichtlicher Handlungsrahmen in Schwerin

Für den sozialen Mietwohnungsneubau setzt das Land 2019 landesweit 21 Millionen Euro ein. Mit diesem Volumen kann landesweit die Errichtung von 24.700 qm Wohnfläche im ersten Förderweg gefördert werden. Würden alle Wohnflächen mit Fahrstühlen erschlossen, könnten nur 22.100 qm Wohnfläche gefördert werden.

Landesweit könnten dann je nach Ausstattung mit Fahrstühlen 491 bis 548 Wohnungen für Einzelpersonen-Haushalte bzw. 245 bis 274 für Vierpersonen-Haushalte gefördert werden.

Prozentual für Schwerin berechnet könnten jährlich 25 Wohnungen errichtet werden. Selbst unter der Annahme, dass Wohnungsneubau in Schwerin mit 20% des Volumens überproportional zur Gemeindegröße gefördert wurde, beträgt die Anzahl der zu fördernden Wohnungen in Schwerin nicht mehr als 98 bis 109 Wohnungen für Einpersonenhaushalte bzw. 49 bis 55 Wohnungen für Vierpersonenhaushalte.

Diese Größenordnung ist nicht geeignet, den von der Stadtvertretung anerkannten Bedarf an sozialem Wohnungsbau zu decken.

Wenn in Schwerin Wohnungen für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung gestellt werden sollen, kann man davon ausgehen, dass in Schwerin pro Jahr ca. 75 Wohnungen unterschiedlicher Größe errichtet werden können.

Zu berücksichtigen ist, dass landesweit noch Fördergelder in Höhe von ca. 30 Mio. € aus den Vorjahren zur Verfügung stehen als Schwerin noch nicht in die Fördergebietskulisse aufgenommen war. Hiernach können voraussichtlich noch ca. 100 Wohnungen in Schwerin errichtet werden.

+21,0?

Die jährliche Netto-Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein beträgt in Mecklenburg-Vorpommern für einen Ein-Personenhaushalt 15.600 Euro und für einen Zwei-Personenhaushalt 23.400 Euro. Für jede weitere berechtigte Person im Haushalt erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.330 Euro.

$K_{du} = 5,06 \text{ €}$

Die Nettokaltmiete darf im ersten Förderweg 6,00 Euro je qm und im zweiten Förderweg 6,80 Euro je qm nicht überschreiben. Die Miete kann erstmals nach vier Jahren und dann alle zwei Jahre um jeweils 0,25 Euro je qm erhöht werden. Zum Ende der Dauer der Zweckbindung wird die Nettokaltmiete dann 8,00 Euro je qm im ersten Förderweg betragen.

Die Einkommenssituation des Mieterhaushalts ist jährlich zu überprüfen.

Die Rahmenbedingungen für eine langfristige Strategie des sozialen Wohnungsbaus in Schwerin lauten daher:

- Selbst unter den günstigsten Bedingungen werden nach 10 Jahren mit 750 Wohnungen höchstens 1,3 % des derzeitigen bewohnbaren Wohnungsbestandes in Schwerin (ca. 54.000 Wohnungen) nach den Regelungen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen.
- Nach Ablauf von 20 Jahren, wenn die ersten Gebäude aus der Förderung wieder entlassen werden, werden max. 2,5 % des Wohnungsbestandes mietpreis- und

belegungsgebunden sein. Da nach 20 Jahren die Mietbindung entfällt, ist ein nennenswerter Zuwachs an belegungsgebundenen Wohnungen dann nicht mehr zu erwarten.¹

Hieraus ergibt sich unmittelbar ein neuer Beschlusspunkt 3 (der alte Punkt 3 wird Punkt 4) der über einen Ergänzungsantrag eingebracht werden sollte:

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Gespräche mit der Hansestadt Rostock aufzunehmen, mit dem Ziel, dem Land gegenüber die Notwendigkeit der Überarbeitung der Wohnungsbauförderrichtlinie darzulegen. Ein inhaltlicher Punkt sollte dabei die Angleichung der Mietgrenze nach der Wohnungsbauförderrichtlinie an die örtlich festgelegte Mietobergrenze der Kosten der Unterkunft sein. Eine dynamische Regelung in der Wohnungsbauförderrichtlinie erscheint dabei sinnvoll.

Solange die Mietobergrenze für die Kosten der Unterkunft kleiner als die Mietgrenze nach Wohnungsbauförderrichtlinie ist, können positive Effekte auf die Verringerung der räumlichen Verteilung von Transferleistungsbeziehenden nur erzielt werden, wenn die Gesamtobergrenze für einen Leistungsbeziehenden nicht überschritten wird, z.B. indem kleinere Wohnungen errichtet werden.

Die hier dargestellte Alternative des kleineren Wohnraums ist aus meiner Sicht nur eine scheinbare. Die Grenzen der Wohnflächen sind nicht umsonst so festgelegt worden, eine Unterschreitung auf Dauer und als Regel wäre rechtlich zu prüfen.

¹ Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau können Immobilienunternehmen nicht unbefristet zum Angebot von Sozialwohnungen verpflichtet werden. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Februar 2019 (Az. V ZR 176/17). Die Dauer der Zweckbindung ist an die Wirksamkeit der bilanziellen Vorteile der Förderung gebunden. Es gibt deshalb keine Grundlage, dass die Landeshauptstadt Schwerin andere Fristen über die Dauer der Zweckbindung als die Förderrichtlinie des Landes einfordern kann.

2 Erste Stufe des Handlungsprogramms

Mit der ersten Stufe des Handlungsprogramms „Sozialer Wohnungsbau, Integrierte Stadtentwicklung und Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin“ werden Voraussetzungen geschaffen, dass in den nächsten 2 Jahren die ersten Sozialwohnungen errichtet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 200 Eigenheime in den Großwohnsiedlungen Neu Zippendorf und Mueßer Holz geschaffen werden. *Anti Segregation!*

Grundlage der zweiten Stufe des Handlungsprogramms, die der Oberbürgermeister in 12 Monaten vorlegen wird, ist u.a. eine Evaluation des Förderprogramms „Sozialer Wohnungsbau“, u.a. zu folgenden Fragen:

- In welchem Umfang ist die private Wohnungswirtschaft bereit, Fördermittel in Anspruch zu nehmen,
- Welche Anforderungen an die Nachweisführung der Erforderlichkeit des Wohnungsbedarfs sind im Antragsverfahren beim Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern zu erfüllen.
- Wie kann die Steuerungsmöglichkeit für die öffentliche Hand erhöht werden (z.B. mehr als 10% kommunale oder genossenschaftliche Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen)?
- Ist es wirtschaftlich und ordnungspolitisch vertretbar, eine kommunale Förderung zusätzlich zur Landesförderung zu gewähren?

Ist das nicht falsch rum gedacht? Flächen sollte es nur geben, wenn entsprechend gebaut wird! Könnte auch die WGS Partner sein? Gibt es Interessenten für Genossenschaftlichen Wohnungsbau? Wie kann dieser beworben werden? Die Frage muss doch also lauten: Welche Bedingungen muss die Landeshauptstadt Schwerin schaffen, damit sozialer Wohnungsbau auch für die private Wohnungswirtschaft interessant wird.

Ist dies nicht bereits im letzten Absatz von I.1. dargelegt?

Der Ansatz ist grundsätzlich gut. Gibt es eine Begründung für die Prozentanzahl?

Dies sollte politisch entschieden werden und die Stadtverwaltung die Politik durch eine entsprechende Darstellung von Varianten eine sachgerechte politische Entscheidung zu treffen.

Alle hier benannten Projekte sind positiv und lobenswert. Sie stellen aber nur aktuelle Projekte dar, mit denen nur und ausschließlich sozialer Wohnungsbau gefördert wird. Der Inhalt des Antrages war weiterreichend. Auch die angekündigte Fortschreibung in zwölf Monaten lässt keine grundsätzliche Entscheidung erkennen.

So lässt das Papier also grundsätzliche Entscheidungen bzw. Positionen vermissen. So zum Beispiel eine Aussage wie: „Bei allen Bauprojekten (Verkauf oder Verpachtung an Investoren) ist ein sozialer Wohnungsbau im Umfang von 25-40 Prozent der Wohnungen zu realisieren.“ Dies war eine politische Forderung der Stadtvertretung. Darauf wird in diesem Papier nicht eingegangen. Ein fachlicher Gegenbeweis für diese politische Forderung wird auch nicht angetreten.

Die Aufnahme eines solchen Punktes wäre aus meiner Sicht Grundlage für die Kenntnisnahme dieses Papiers durch die Stadtvertretung.

Ich hatte mir persönlich auch eine Darstellung der Verwaltung gewünscht, welche Prozentzahl aus ihrer Sicht sinnvoll wäre.

Auf den folgenden Standorten werden im Rahmen der ersten Stufe des Handlungsprogramms „Sozialer Wohnungsbau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik in Schwerin“ geförderte, belegungs- und mietpreisgebundene Mietwohnungen errichtet:

S 1

Großer Dreesch, Anne-Frank-Straße (Ehem. Poliklinik)

Das städtische Grundstück war Mitte 2018 öffentlich mit der Bedingung ausgeschrieben, dass der Erwerber geförderte Sozialwohnungen errichtet und dauerhaft bewirtschaftet. Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft SWG war der einzige Bieter, der bereit war, geförderte, belegungs- und preisgebundene Wohnungen zu errichten. Die SWG plant einen Wohnungsmix von 35 Wohnungen, deren Größe zwischen 45 qm und 60 qm variieren. Der Baubeginn wird voraussichtlich im Frühjahr 2020 erfolgen, so dass die Wohnungen im Jahr 2021 bezugsfertig sind

S 2

Paulsstadt, Lübecker Straße 71-73

Die städtischen Grundstücke liegen im Abschnitt zwischen der Severinstraße und dem Platz der Freiheit; sie sind unbebaut und wurden bis Ende 2018 als Stellplatzfläche genutzt. Im Zuge der Straßenerneuerung der Lübecker Straße wurde die Stellplatznutzung beendet.

Die Grundstücke wurden Anfang 2019 mit der Bedingung ausgeschrieben, dass Sozialwohnungen errichtet und betrieben werden müssen. Die Angebotsfrist endete am 1.3.2019. Es gingen vier Gebote ein: drei Gebote stammten von Privatpersonen sowie ein Gebot von der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft. Die Beschlussvorlage mit der Verkaufsempfehlung wird der Stadtvertretung bzw. dem Hauptausschuss unmittelbar nach der Konstituierung der Gremien vorgelegt.

Der Planung des Bauvorhabens kann dann parallel zur laufenden Straßenerneuerung stattfinden, so dass der Baubeginn unmittelbar nach Abschluss der Straßenerneuerung im Jahr 2021 erfolgen kann.

2.2 Integrierte Stadtentwicklung – Wohneigentum im Stadtumbau

Die hier genannten Projekte sind alle in Ordnung und gut. Allerdings sind sie zum Teil auch „alter Wein in neuen Schläuchen“.

Das ISEK sah vor, die Kantstraße im Mueßer Holz weiter zu entwickeln: Wo ist dieser Gedanke geblieben? (Das ISEK wurde durch die Stadtvertretung beschlossen.)

Ziel dieses Bausteins des Handlungsprogramms ist es, in den Stadtteilen Neu Zippendorf und Mueßer Holz Standorte zu entwickeln, die für familiengerechte Wohneigentumsformen geeignet sind. Dabei wird bewusst der Fokus auf zwei kleinere Standorte gelegt, die am Rand des Mueßer Holz liegen, die zügig entwickelt werden können.

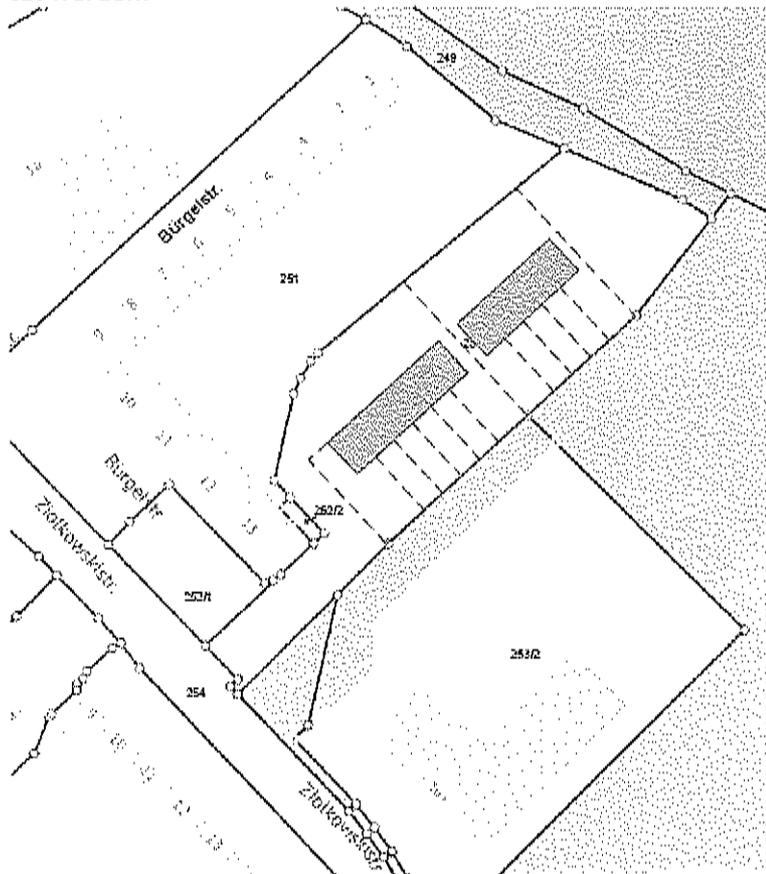
11

Mueßer Holz, Bürgelstraße

Das Flurstück 252/3 ist Eigentum der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft. Das Grundstück ist unbebaut. Es ist für eine Bebauung mit ca. 15 frei stehenden oder gereihten Eigenheimen möglich.

Es ist wegen seiner exponierten Lage am Siedlungsrand und vor der Waldkulisse sowie wegen des überschaubaren Erschließungsaufwandes bestens geeignet, um das Nachfragepotenzials für Wohneigentumsgründungen in den Großwohnsiedlungen zu ermitteln.

Sie SWG hat sich bereit erklärt, an der gemeinsamen Umsetzung der Neubebauung aktiv mitzuwirken. Die verkehrliche Erschließung kann aus Mitteln der Städtebauförderung vorbereitet werden.



2.3 Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Für eine kommunale Pflichtaufgabe wird es auch in 20 oder 30 Jahren eine Lösung geben müssen. Da der Prozess zur Milderung und Umkehr der Segregation ein sehr langer ist, sollten Grundsatzbeschlüsse die für alle zukünftigen Verkäufe oder Verpachtungen bindend sind, gefasst werden. (siehe Anmerkungen Seite 8)

Voraussetzung für die Anwendung der sozialen Wohnraumförderung ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden. Bei der bedarfsgerechten Versorgung mit Bauland handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe. Um ausreichend Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können und um die Ziele der integrierten Stadtentwicklung umsetzen zu können, ist eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik notwendig. Ziel dieses Handlungsbausteins ist es, jene Bereiche zu identifizieren, in denen die Landeshauptstadt Schwerin anstrebt, den Grund und Boden als „Zwischenerwerber“ zu kaufen, um im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele selbst bzw. ggf. mit einem Kooperationspartner umzusetzen.

Der Zwischenerwerb ist die effektivste kommunale Strategie². Der Erwerb erfolgt freihändig, entweder im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik, oder projektbezogen im Vorfeld eines konkreten Bebauungsplans. Die Veräußerung im Zuge der Vermarktung der Grundstücke mit einem Kaufvertrag nach § 433 BGB ermöglicht bei dieser Strategie die zielgruppenorientierte Vermarktung an Wohnungsunternehmen, die vertraglich dazu verpflichtet werden, den gewünschten Wohnraum zu errichten. Dadurch ergeben sich umfassende Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinde, die im Rahmen des Grundstückskaufvertrags festgelegt werden können. Ein Risiko besteht bei diesem Typ indessen darin, dass die Grundstücke aufgrund der Marktentwicklungen nicht, oder nur zu einem wirtschaftlich nicht tragfähigen Preis, veräußert werden können. Andererseits können die Bodenwertsteigerungen zwischen Ankaufspreis und Verkaufspreis zugunsten der Gemeinde abgeschöpft und für die Entwicklung genutzt werden.

² Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (MIL), Arbeitshilfe Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und Zwischenerwerbsmodelle, Potsdam, März 2017

Eine m.E. wichtige Feststellung, die Politik davor schützen sollte, den Menschen schnelle Lösungen zu versprechen bzw. sie von der Verwaltung zu erwarten. Wir haben, auch als Stadtpolitik, diesen Prozess über Jahrzehnte hin beobachtet, wie das Kaninchen die Schlange.

Was in Jahrzehnten, auch an Schlechtem gewachsen ist, werden wir nicht kurzfristig in Positives verwandeln können. Die Milderung und Umkehr der Segregation braucht einen langen Atem.

Andererseits ist diese Aussage erst Recht kein Freifahrtschein für die Verwaltung, sich allgemeinen zukünftigen Regelungen zu versperren. Der allgemeine Ansatz und die Orientierung an Forderungen der Politik fehlt. (siehe Anmerkung Seite 8)

„Das gegenwärtige Ausmaß der sozio-ökonomischen Segregation, das zu großen Teilen auch durch den jahrzehntelang forcierten Rückzug des Staates aus dem sozialen Wohnungsbau verursacht ist, kann in absehbarer Zeit durch wohnungspolitische Maßnahmen nicht grundlegend verändert werden“ (Prof. Andreas Farwick, „Segregation und Integration – ein Gegensatz?“, Juli 2018³)

Daher, so Prof. Farwick, sei es nur folgerichtig, Strategien zu entwickeln, die die Lebenslage der Bewohnerinnen und Bewohner von Armut geprägter Stadtteile (...) – trotz sozio-ökonomischer Segregation – verbessern.

Das ist die Kernaufgabe des Förderprogramms „Soziale Stadt“, in den Stadtteilen Mueßer Holz und Neu Zippendorf, das begleitend zu den allgemeinen Maßnahmen der Sozial- und Bildungspolitik die konkrete Lebenssituation der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner verbessern und Stigmatisierung und Ausgrenzung von Nachbarschaften vermeiden soll:

Für das Programm „Soziale Integration im Quartier hat die Landeshauptstadt Schwerin zusätzlich in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern 1,95 Mio. Euro für folgende Vorhaben beantragt:

1. Erneuerung der Sportanlage Großer Dreesch
2. Neubau Jugendclub Wüstenschiff
3. UnaHaus (Ziolokowskistraße) – Begegnungszentrum Mueßer Holz
4. Sanierung des Gemeindezentrums der evangelischen Petrusgemeinde

Die Landeshauptstadt Schwerin hat für das reguläre Städtebauförderprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Programmjahr 2019 für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ sowie für das allgemeine Stadtumbauprogramm Mueßer Holz insgesamt 3,0 Mio. Euro Städtebaufördermittel beantragt. Mit diesen Mitteln werden das Quartiersmanagement und sowie bauliche Maßnahmen des Stadtumbauprogramms, insbesondere eine Förderung für die Erschließung des Baugebietes „Mueßer Berg/Im Scharr“ umgesetzt.

Von diesem Baugebiet habe ich in diesem Papier an keiner anderen Stelle gelesen. Warum?

³ <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216880/segregation-und-integration>