



BS-Beschluss öffentlich
B591-21/17

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1059.2
Erfassungsdatum: 28.06.2017

Beschlussdatum:
17.07.2017

Einbringer:
Erik von Malottki (AG Bezahlbarer Wohnraum)

Beratungsgegenstand:
Vorschläge zu einem Maßnahmenplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Vorbereitung einer Verordnung zur Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
neue Version erstellt	12.06.2017					
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	12.06.2017	6.4		7	7	1
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	12.06.2017	6.1		7	2	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.06.2017	6.10		8	6	1
Ausschuss für Bildung, Universität und Wissenschaft	14.06.2017	9.3	von Tagesordnung gestrichen			
neue Version erstellt	28.06.2017					
Hauptausschuss	03.07.2017	5.16	auf TO der BS gesetzt			
Bürgerschaft	17.07.2017	8.19	mit Änderungen	21	17	3

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

A) Vorschläge zu Maßnahmen seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern

1. Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert längerfristig einen sozialen Wohnungsbau.
2. Das Land Mecklenburg-Vorpommern intensiviert die Förderung des sozialen Wohnungsbaus als Zuschussförderung.
3. Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert zusätzlich auch die energetische Sanierung für neuen sozialen Wohnraum.
4. Das Land Mecklenburg-Vorpommern informiert die Stadt auch über Zielsetzungen und Verwertungspläne landeseigener Liegenschaften in Greifswald.
5. Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt im Veräußerungsfall von Landes-Liegenschaften in Greifswald eine vergünstigte Abgabe zum Zweck der Schaffung von sozialen bzw. bezahlbaren Wohnraums.
6. Das Land Mecklenburg-Vorpommern prüft den Einsatz von Fehlbelegungsabgaben, welche die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete umfassen.
7. Das Land Mecklenburg-Vorpommern stockt die einzelnen Förderbeträge der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V) auf.
8. Das Land Mecklenburg-Vorpommern legt ein langfristiges Förderprogramm für studentisches Wohnen auf.

B) Vorschläge zu Maßnahmen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

- 1.) Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt basierend auf den Vorschlägen der AG Bezahlbares Wohnen (Punkte 3.1 - 3.13; 4.1 – 4.3) bis Ende 2017 und den Ergebnissen des Workshops „Bezahlbares Wohnen“ (September 2016) eine Kommunale Wohnraumförderrichtlinie in der alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt eingebunden sein werden.
- 2.) Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nutzt das Baugebiet Hafenstrasse (B-Plan 55) als Modellgebiet für bezahlbares Wohnen und sozialen Wohnungsbau.
- 3.) In Umsetzung der Rahmenplanung „Innenstadt“ entwickelt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald weitere Instrumente zur Förderung bezahlbaren Wohnens und sozialem Wohnungsbau (z.B. via Grundstücksvergabe, Belegungsrechte, Verbilligung, Förderung neuer Formen des Wohnens etc.) auch in bislang bestehenden Baulücken und anstehenden Sanierungsvorhaben.
- 4.) Die Erfahrungen des Modellgebietes Bezahlbarer Wohnraum Hafenstrasse werden ggf. auch für die Entwicklung des Baugebietes Verlängerte Scharnhorststraße (B-Plan 114) berücksichtigt werden.
- 5.) Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet eine Verbilligungsrichtlinie zur Veräußerung kommunaler Liegenschaften auch unter dem Verkehrswert zur Förderung bezahlbaren Wohnens und sozialem Wohnungsbau. Eine Diskussionsgrundlage dazu liegt vor (DS-Nr. 06/1016).
- 6.) In Umsetzung des ISEK2030plus wird die Stadt bis 2030 bis zu 3.000 neue Wohnungen errichten. Dazu werden u.a. im Geltungsbereich des B-Plans 13 ca. 450 WE, im Geltungsbereich des B-Plans 55 ca. 550 WE (z.T. mit verpflichtenden Mindestanteilen für bezahlbaren und sozialen Wohnraum) und im Geltungsbereich des B-Plans 114 ca. 500 WE geschaffen. Mittelfristig werden ca. 1.500 WE bereitgestellt. Darüber hinaus sind mittels weiteren anstehenden B-Plänen noch weitere > 500 Wohnungen mittelfristig entwickelbar.

C) Vorschläge zur Initiierung von Maßnahmen durch die Bundesregierung

- C) 1. Das Land Mecklenburg-Vorpommern setzt sich gegenüber der Bundesregierung für eine Verstetigung des sozialen Wohnungsbaus auch über das Jahr 2018 hinaus ein.
- C) 2. Das Land Mecklenburg Vorpommern setzt sich gegenüber der Bundesregierung für die Einführung einer Investitionszulage für den frei finanzierten Wohnungsbau ein.
- C) 3. Das Land Mecklenburg Vorpommern setzt sich gegenüber der Bundesregierung für die Vereinfachung der baurechtlichen Vorgaben sowie die Förderung von Wohneigentum durch Bund und Länder ein.

C) 4 Das Land Mecklenburg-Vorpommern setzt sich gegenüber der Bundesregierung dafür ein, dass der § 4 des Grunderwerbsteuergesetz um einen Steuerbefreiungstatbestand für den Erwerb von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung von Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau ergänzt wird.

C) 5 Das Land Mecklenburg-Vorpommern setzt sich gegenüber der Bundesregierung für die Einführung eines Familienbaugeldes ein.“

Sachdarstellung/ Begründung

Mit Schreiben vom 27. April 2017 fordert das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern die Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf, der Landesregierung einen Maßnahmenkatalog vorzuschlagen. Diese Maßnahmen sollten dann Eingang in einen Erlass des Landes MV zur Mietbremsenverordnung finden, um den Wohnungsmarkt in Greifswald zu verbessern.

Die Arbeitsgruppe Bezahlbarer Wohnraum von Bürgerschaft, Verwaltung, Wohnungsgesellschaften und weiteren Institutionen auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt (BS 06/284.2 vom 13.5.2015) haben der Bürgerschaft dazu entsprechende Empfehlungen erarbeitet.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit ihrer Rahmenplanung „Innenstadt“, der Entwicklung des B-Plans 55 (Hafenstrasse), ersten Zielsetzungen zum künftigen B-Plan 114 Verlängerte Scharnhorststraße und dem ISEK2030plus einige Grundlagen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und sozialen Wohnungsbau in Greifswald bereits gelegt. Diese Ansätze gilt es nun umzusetzen.

Auch die WVG als kommunale Wohnungsgesellschaft betreibt unterschiedliche Modelle dazu (z.B. Bereithaltung eines umfangreichen Wohnungsbestandes mit entsprechend günstigen bzw. angemessenen Mietpreisen; modellhafter Zuschuss zum Mietpreis von ausgewählten sanierten Großwohnböcken; geförderter sozialer Wohnungsbau bei Rekonstruktion von Großwohnböcken). Ein künftiges Wohnraumförderkonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sollte diese Aktivitäten netzwerk-artig zusammenführen, weitere Instrumente entwickeln (Verbilligungsrichtlinie; Fehlbelegungsabgabe; Kooperation mit Landesliegenschaftsverwaltungen; Kooperation mit privaten Anbietern etc.) und eben nach Möglichkeit alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt zusammenführen.

Es ist davon auszugehen, dass die Frist im oben zitierten Schreiben vom 27. April 2017 zur Abgabe der Vorschläge nicht länger als bis zur nächsten Bürgerschaftssitzung am 17.7.17 verlängert wird. Somit sollte diese Vorlage den Ortsteilvertretungen zumindest noch als Information vorgelegt werden.

Einzelbegründung der Empfehlungen an das Land Mecklenburg Vopommern:

zu A) 1./2. Bereits seit 2016 stellt das Land Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereit bzw. reicht entsprechende Mittel aus der Bundesförderung weiter. Zur Zeit ist unklar, ob und in welcher Höhe der Doppelhaushalt 2018/2019 des Landes eine weitere Förderung vorsieht. Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entspannen und weitere Mietsteigerungen zu verhindern, sollte das Land im Doppelhaushalt 2018/2019 weitere Mittel zur Verfügung stellen und diese im Vergleich zum Doppelhaushalt 2016/2017 aufstocken.

Zu A) 3. Ein wichtiger Kostenfaktor für höhere Mieten ist die energetische Sanierung. Diese ist aber besonders vor dem Hintergrund der deutschen Klimaziele sinnvoll. Das Land Mecklenburg Vorpommern sollte daher die energetische Sanierung finanziell unterstützen, damit die Belastungen nicht auf die Mieter zukommen und die Mieten hierdurch weiter steigen.

zu A) 4./5. Der Vorschlag orientiert sich an der Verordnung des Landes Berlin. Hierin heißt es: „Mit dem Konzept zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“ hat das Land Berlin im Jahr 2013 umfangreiche Leitlinien zum künftigen Umgang mit landeseigenen Grundstücken auf den Weg

gebracht. Der Berliner Senat will zukünftig auch landeseigene Grundstücke zur Förderung des Wohnungsbaus gezielt einsetzen. Drei Handlungsfelder wurden hierzu definiert:

- Im Rahmen der Clusterung werden für den Wohnungsbau geeignete landeseigene Grundstücke identifiziert.
- Liegenschafts- und Wohnungsbaupolitik werden enger verzahnt. Geeignete Grundstücke für Wohnungsbau werden vorzugsweise an städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben.
- Zukünftig soll nicht nur der Preis, sondern auch das Bebauungs- und Nutzungskonzept darüber entscheiden, an wen ein Grundstück verkauft wird.“

Zu A) 6. Nach der Förderrichtlinie des Landes können nur Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen geförderte Wohnungen nutzen. Um diesen Mietern auch im Falle des Verlustes des Wohnberechtigungsscheines die Möglichkeit zu geben, weiterhin in ihrer Wohnung zu bleiben, sollte für diese Fälle eine Fehlbelegungsabgabe eingeführt werden. Diese könnte die Differenz zwischen geförderter Miete und „normaler“ Miete umfassen und wiederum der Wohnraumförderung zugeführt werden. Es handelt sich um einen Vorschlag der Verwaltung, der bereits in anderen Kommunen angewandt wird.

Zu A) 7. Die Aufstockung der einzelnen Fördersummen könnte das Programm noch attraktiver für Wohnungsunternehmen machen und den sozialen Wohnungsbau stärken.

Zu A) 8. Vorschlag der Verwaltung, der eine Reduzierung der Grundstückskosten zur Folge hätte.

Zu B) 1-11. Entsprechend den Gesamtempfehlungen der AG Bezahlbarer Wohnraum vorgestellt auf der Bürgerschaftssitzung vom 11. Juli 2016 und dem ISEK 2030plus.

zu C) 1-3. In Anlehnung an die Vorschläge des Deutschen Städtetags (s. Pressemitteilung vom 30.05.2017) zur Verbesserung der Wohnraumpolitik auf Ebene des Bundes.

Übersicht zu den Änderungen gegenüber der ursprünglichen BS-Vorlage 06/1059

Mit Schreiben vom 30. Mai 2017 (übermittelt am 9.6.17) gibt das Dezernat für Bauwesen, Umweltschutz, Bürgerservice und Brandschutz eine Stellungnahme ab. Die Änderungen in dieser überarbeiteten Vorlage gehen auf diese Stellungnahme zurück.

Teil A)

- Der Hinweis mit der Grunderwerbssteuer wurde aufgenommen (siehe A9).
- Ehemals A6 wurde aufgrund des Hinweises zum Klimaschutz gestrichen.

Teil B)

- Maßnahmen 1, 3 und 5 wurden mit kurzen Einschüben konkretisiert (siehe B1, B3, B5).
- Die Übertragung von Erfahrungen im Einzelnen bzgl. Bezahlbares Wohnen, in Umsetzung des B-Plans 55, auf die Planungen in der Scharnhorststraße nur im sinnvollen Falle wurde ebenfalls versucht darzustellen (siehe B4).
- Der Hinweis zu ISEK2030plus (Bedarf an Wohnungen) wurde umfassend aufgegriffen (siehe B7).

Teil C)

- Dieser Teil (Anforderungen gegenüber dem Bund) wurde aufgrund der Hinweise komplett neu aufgenommen. Die angeführte Pressemitteilung ist zu finden unter <http://www.staedtetag.de/presse/mitteilungen/082103/index.html>.
- Ursprünglich wollten die Einbringer keine Forderungen an den Bund stellen, da es hier ja um ein Landesgesetz gehen soll. Gerne gehen wir jedoch auf den Vorschlag der Verwaltung ein. Dann sollten jedoch diesbezüglich auch die Ergebnisse der AG Bezahlbares Wohnen mit einfließen.

Nicht berücksichtigt wurde der Kommentar bzgl. Maßnahme B6 (Großwohnsiedlung und Beachtung einer sozialen Mischung). Es ist ein komplettes Zitat aus dem ISEK2030plus. Zudem wirkt Neubau generell mietpreis-bremsend und darüber hinaus erst recht, wenn es zu mehr

Wohnungen **auf allen Preissegmenten** kommt. Darüber hinaus bezieht sich Maßnahme B6 auch auf die Empfehlungen 3.1 – 3.4 der AG Bezahlbares Wohnen vom Juli 2016.

Anlagen:

Stellungnahme von Dezernat II Stand 30.05.2017

Stellungnahme des Dezernats für Bauwesen, Umweltschutz, Bürgerservice und Brandschutz zur BS-Vorlage 06/1059 „Vorschläge zu einem Maßnahmenplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Vorbereitung einer Mietpreisbremsenverordnung in Mecklenburg-Vorpommern“

1. Den Maßnahmen seitens des Landes M-V unter Teil A kann grundsätzlich gefolgt werden, wobei es sich im Wesentlichen um einen reinen Appell handelt. Für die Aussetzung der nächsten Stufe EnEV gem. Maßnahme 6 ist nicht das Land M-V, sondern der Bund zuständig. Die hier vorgeschlagene Maßnahme läuft den Zielen unseres Masterplans Klimaschutz 2050 zuwider.

Ggf. ist zu überlegen, das Land M-V aufzufordern, die Grunderwerbssteuer abzusenken. Diese ist in den letzten Jahren gestiegen und könnte als ein kleiner Punkt zur Entlastung beitragen.

2. Bei den Maßnahmen seitens der Stadt unter Teil B sind die Maßnahmen 1, 3 und 5 sehr allgemein gehalten. Aus der Begründung lässt sich nicht erkennen, wie dies konkret aussehen soll. Ob sich die Erfahrungen aus dem B-Plan 55 auf andere Baugebiete übertragen lassen, bedarf nach Vorlage konkreter Ergebnisse erst noch einer Nachbetrachtung. Als Stellungnahme gegenüber dem Land M-V erscheinen diese Maßnahmen eher ungeeignet.

Bzgl. Maßnahme 4 wird auf die Stellungnahme des Dezernates II vom 18.04.2017 verwiesen. Die Verwaltung hatte angeboten, eine Vorlage zur Vergabe von Grundstücken zu erarbeiten, wonach bei Vergaben der künftige Mietpreis eine entscheidende Rolle spielen sollte. Ob Preisnachlässe u. U. hilfreich sind, könnte dann gesondert geprüft und entschieden werden. Hierzu gab es bisher keine positive Resonanz aus den Gremien.

Aus der Maßnahme 6 wird nicht ersichtlich, wie diese mietpreisdämpfend wirken soll.

3. Die Vorlage greift keine Vorschläge auf, die sich an den Bund richten. Insofern wird auf die Pressemitteilung des Deutschen Städtetags vom 30.05.2017 verwiesen. Neben der Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus wird dort die Einführung einer Investitionszulage für den frei finanzierten Wohnungsbau sowie die Förderung von Wohneigentum durch Bund und Länder gefordert. Auch Letztgenanntes trägt zur Entspannung des Wohnungsmarkts und damit zur Mietpreisdämpfung bei.

Hier könnten entsprechende Überlegungen einbezogen werden.

4. In der Vorlage wird nicht auf die konkreten Maßnahmen der Stadt eingegangen, die künftig zu einer deutlichen Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen werden. Mit dem ISEK 2030 hat die Stadt das Ziel vorgegeben, bis 2030 bis zu 3.000 neue Wohnungen zu errichten. Die Stadt arbeitet derzeit mit konkreten Bebauungsplänen an der Umsetzung. Im Geltungsbereich des B-Plans 113 werden ca. 450 WE, im Geltungsbereich des B-Plans 55 werden ca. 550 WE und im Geltungsbereich des B-Plans 114 werden ca. 500 WE geschaffen.

Hier ist die Stadt planungsmäßig in der konkreten Umsetzung, so dass kurz- bis mittelfristig 1.500 WE bereitgestellt werden können.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 55A (AVILA) können weitere WE erschlossen werden.

Für die jetzt nicht überplanten Flächen östlich Skonto auf den Restflächen des ehemaligen Gutes Gartenbau würde die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Auftrag des Eigentümers die Entwicklung übernehmen. Auch dort könnten bis zu 500 WE entstehen.

Es gilt nunmehr diese Flächen schnell und konsequent zu entwickeln. Hierauf sollte das Augenmerk der Verwaltung und der Politik gelegt werden. Dies könnte in der Vorlage deutlicher herausgearbeitet werden.

Kremer
kommissarischer Dezernent

Anlagen
Pressemitteilung Deutscher Städtetag 2017
Stellungnahme vom 18.04.2017