



BS-Beschluss öffentlich
B863-33/19

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1746.3
Erfassungsdatum: 26.04.2019

Beschlussdatum:
29.04.2019

Einbringer:
Erik von Malottki (stellvertretend für die AG Bezahlbarer Wohnraum)

Beratungsgegenstand:
Maßnahmekatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Hauptausschuss	28.01.2019	8.20	auf TO der BS gesetzt			
neue Version erstellt	07.02.2019					
Bürgerschaft	21.02.2019	9.20	zurückverwiesen in die Fachausschüsse			
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	11.03.2019	6.9	vertagt			
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	12.03.2019	6.6	nicht abgestimmt			
AG "Bezahlbarer Wohnraum"	19.03.2019	5	mit Änderungen	6	0	4
neue Version erstellt	25.03.2019					
Hauptausschuss	25.03.2019	8.5	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	0	1
neue Version erstellt	26.04.2019					
Bürgerschaft	29.04.2019	8.9	mit Änderungen	21	18	0

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"/>	

Beschlussvorschlag

Zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum beschließt die Bürgerschaft nachfolgende Vorschläge und Aufträge:

A) Vorschläge zu Maßnahmen seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Die Bürgerschaft bittet den Oberbürgermeister und die Landtagsabgeordneten des Wahlkreises Greifswald sich bei der Landesregierung für Umsetzung bzw. Durchführung der nachfolgenden Maßnahmen einzusetzen.

1. Das Land Mecklenburg-Vorpommern erhöht die Landesförderung für den sozialen Wohnungsbau als Zuschussförderung.
2. Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert zusätzlich die energetische und/oder die barrierearme Sanierung für neu geschaffenen sozialen Wohnraum in Bestandsgebäuden.
3. Das Land Mecklenburg-Vorpommern informiert die Stadt über Zielsetzungen und Verwertungspläne landeseigener Liegenschaften in Greifswald.
4. Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt im Veräußerungsfall von Landesliegenschaften in Greifswald eine vergünstigte und/oder bevorzugte Abgabe zum Zweck der Schaffung von sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum.
5. Das Land Mecklenburg-Vorpommern stockt die Förderbeträge der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V) dahingehend an, dass beide Förderkategorien voneinander unabhängig beantragt werden können.
6. Das Land Mecklenburg-Vorpommern senkt für das Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20% auf 15%.

B) Aufträge an die Verwaltung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

1. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald prüft die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes „Bezahlbarer Wohnraum“ (vgl. z.B. „Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ oder sozialgerechte Wohnnutzung Münster oder gemeinwohlorientierte Bodennutzung München) und bindet darin alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt ein.
2. Innerhalb der Stadtverwaltung wird die Stelle eines Beauftragten / einer Beauftragten für bezahlbares Wohnen geschaffen. Dafür sind im Rahmen der HH-Planung 2020/21 die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Es wird angestrebt, die Stelle im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten bereits im aktuellen Haushaltszeitraum einzurichten.
3. Die Verwaltung ermittelt in welchen Wohnungssegmenten tatsächlich eine Angebotserhöhung erforderlich ist um anschließend der Bürgerschaft eine städtische Förderrichtlinie vorzuschlagen, welche die geänderten Förderkriterien für sozialen Wohnungsbau des Landes Mecklenburg-Vorpommern berücksichtigt sowie zur Angebotserhöhung in den festgestellten Wohnungssegmenten in der Stadt beiträgt.
4. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nutzt das geplante Baugebiet Hafenstrasse (B-Plan 55) als Modellgebiet für bezahlbares Wohnen und sozialen Wohnungsbau. Die Erfahrungen des Modellgebietes „Bezahlbarer Wohnraum Hafenstrasse“ werden für die Entwicklung zukünftiger Bebauungsgebiete / Bebauungspläne berücksichtigt.

5. In Umsetzung der „Rahmenplanung Innenstadt“ entwickelt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald weitere Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und sozialen Wohnungsbaus – auch für bestehende Baulücken/Sanierungsvorhaben auf insbesondere städtischen Grundstücken, z.B. durch Änderung der Vergaberichtlinie zum Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens.
6. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet eine „Verbilligungsrichtlinie“ oder eine Richtlinie „Konzeptvergabe“ zur Veräußerung kommunaler Liegenschaften auch unter dem Verkehrswert zur Förderung bezahlbaren Wohnens und des sozialen Wohnungsbaus.
7. Die Großwohnsiedlungen werden durch eine gezielte Lenkung des Neubaubedarfes gestärkt, der sowohl in Form von kleinteiliger Bebauung als auch in Form größerer Umstrukturierungsmaßnahmen vollzogen werden kann. Dadurch sollen eine städtebauliche Aufwertung sowie eine Steigerung und Sicherung der sozialen Mischung/ Heterogenität gefördert werden.
8. Es soll eine Mindestquote von 30% sozialen Wohnungsbaus oder bezahlbaren Wohnraums für Geschossneubau erreicht werden, solange die Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes MV gilt und die rechtlichen Grundlagen dafür gegeben sind (z.B. städtebaulicher Vertrag).
9. Die Stadtverwaltung führt eine Statistik über die bisherigen Anträge auf Wohnraumförderung, über die begonnenen Bau- bzw. Sanierungsvorhaben sowie über die zur Verfügung stehenden Wohnungen in den Kategorien „Sozialer Wohnungsbau“ sowie in den weiteren Förderkategorien der Förderrichtlinie des Landes.
10. Die Stadt betreibt ein fortlaufendes Monitoring über den Wohnraumbestand und die Bevölkerungsentwicklung, um mittelfristig den Wohnungsbau zu steuern.
11. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald analysiert in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald die Differenz aus den tatsächlichen und den anerkannten laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung für Bedarfsgemeinschaften im SGB XII und SGB II für 2016 und 2017. Zu prüfen ist, ob im Rahmen der Richtlinie zu den Kosten der Unterkunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine eigene Subregion für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gebildet werden sollte.
12. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beantragt beim Land Mecklenburg-Vorpommern die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20% auf 15% für das Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.
13. Die Verwaltung wird beauftragt im Stadtgebiet mit Geschosswohnungsbau bebaubare Grundstücke außerhalb von B-Plänen zu eruiieren und den bürgerschaftlichen Gremien eine entsprechende Liste mit dem Ziel der Abstimmung vorzulegen, welche Grundstücke zu welchen Konditionen und Kriterien ausgeschrieben werden sollen.
14. Die Verwaltung wird beauftragt eine Öffentlichkeitskampagne zur Steigerung des Bekanntheitsgrades von Wohngeldzahlungen als finanzielle Unterstützungsmöglichkeit für Privathaushalte und von Wohnberechtigungsscheinen zu organisieren.

C) Weiteres Verfahren

1. Die Verwaltung erarbeitet bis Nov. 2019 einen Vorschlag, der eine differenzierte Zeitleiste zur Umsetzung der Maßnahmen beinhaltet.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Mitglieder der AG Bezahlbarer Wohnraum haben sich in den vergangenen vier Jahren intensiv mit der Struktur des Greifswalder Wohnungsmarktes auseinandergesetzt und die vorliegenden statistischen Daten zum Wohnungsbestand von WVG, WGG und privaten Vermietern, zu Leerstandsquoten, zur Anzahl von Wohngeldanträgen sowie zur durchschnittlichen Miethöhe in den verschiedenen Stadtteilen und bei unterschiedlicher Ausstattung/ unterschiedlichem Sanierungsbedarf ausgewertet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) ein angespannter Wohnungsmarkt existiert und Handlungsbedarf hinsichtlich der Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums (sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderrichtlinie „Wohnungsbau Sozial“ – WoBauSozRL M-V) besteht.

Die Situation auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt wird zusätzlich dadurch verschärft, dass bis zum Jahr 2030 mit einem steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen ist. Diese Annahme basiert auf der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in der UHGW, die für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2017 erstellt wurde (ISEK Greifswald 2030 plus). Demnach werden bis zum Jahr 2030 rund 3.000 zusätzliche Wohnungen in der Stadt benötigt.

Die Verwaltung hat aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom ... Oktober 2018 eine Ideensammlung zur Förderung bezahlbaren Wohnens in Greifswald entwickelt und der Bürgerschaft mit der Empfehlung für weitere Diskussionen vorgestellt. Diese Punkte wurden in der AG Bezahlbarer Wohnraum am 19. März 2019 kontrovers diskutiert und sind in diese Beschlussvorlage eingeflossen.

zu B1: Entwicklung eines kommunalen Handlungskonzeptes „Bezahlbarer Wohnraum“ für die UHGW

Um langfristige Planungssicherheit für die Greifswalder Bevölkerung sowie für das städtische Wohnungsbauunternehmen, für Wohnungsbaugenossenschaften und für andere private Investoren zu schaffen, ist die Fixierung von Zielen hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt notwendig. Die Formulierung dieser Ziele soll gemeinsam mit allen Akteuren auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt erarbeitet werden, um unterschiedliche Sichtweisen auf die Problematik und unterschiedliche Interessenlagen ausgewogen berücksichtigen zu können. Der Schaffung geförderten Wohnraums gemäß der Landesförderrichtlinie M-V „Wohnungsbau Sozial“ sowie der Schaffung „bezahlbaren Wohnraums“ mit einer Netto-Kaltmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter ist dabei ein besonderer Stellenwert einzuräumen.

Derzeit werden zwar in Schönwalde 1/ Südstadt, im Ostseeviertel Parkseite, in Schönwalde 2 und im Ostseeviertel Ryckseite einzelne Bauvorhaben umgesetzt, die aufgrund der spezifischen Förderlage dem notwendigen (gesamtstädtischen) sozialen Wohnungsbau Rechnung tragen. Es fehlt jedoch ein umfassendes wohnungspolitisches Konzept, das einer gesamtstädtischen sozialen Heterogenität Rechnung trägt. Ziel muss es sein, geförderten und bezahlbaren Wohnraum gerade in den hochpreisigen Stadtteilen zu schaffen, während in den Großwohnsiedlungen verstärkt qualitativ hochwertiger und höherpreisiger Wohnraum angeboten werden muss, um einer gesamtstädtischen Spaltung der Wohnungsmärkte in den verschiedenen Stadtteilen entgegen zu wirken bzw. vorzubeugen.

zu B4: Baugebiet Hafenstraße (B-Plan 55) als Modellgebiet für bezahlbares Wohnen

Im geplanten Baugebiet Hafenstraße (B-Plan 55) setzt die UHGW erstmals ein Modell zur integrierten Entwicklung eines Wohnquartieres hinsichtlich einer festgelegten Quote geförderten und bezahlbaren Wohnraums sowie eines quartiersbezogenen Angebotes bewohnerorientierter Versorgungs- und Dienstleistungen (Mobilitätsdienstleistungen, haushaltsbezogene Dienstleistungen, Quartiersmanagement mit sozialen Dienstleistungen) in Kooperation mit Greifswalder Partnern um.

zu B5: Bezahlbares Wohnen und sozialer Wohnungsbau im Rahmen der Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt/ Fleischervorstadt aus dem Jahr 2016

Besondere Lagen können besondere Lösungen erfordern. Die Verwaltung wird beauftragt, solche neuen Lösungen zur Schaffung bezahlbaren und sozialen Wohnungsraum im Geltungsbereich des Rahmenplans Innenstadt/ Fleischervorstadt gezielt zu entwickeln.

zu B3: Erarbeitung einer städtischen Förderrichtlinie nach einer Wohnungssegmentanalyse

Zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus nach der Landesförderrichtlinie M-V „Wohnungsbau Sozial“ sowie zur Unterstützung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer Netto-Kaltmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter im Neubau soll zunächst eine Analyse durchgeführt werden, um zu ermitteln in welchen Wohnungssegmenten tatsächlich eine Angebotserhöhung erforderlich ist. Auf Grundlage dieser Analyse soll anschließend der Bürgerschaft ein Vorschlag für eine städtische Förderrichtlinie in Ergänzung der Förderung des Landes zur gezielten Förderung der ermittelten Segmente vorgeschlagen werden. Die Bürgerschaft muss dann über die finanzielle Ausstattung entscheiden.

zu B6: Aufwertung der Großwohnsiedlungen und Steigerung/ Sicherung der sozialen Heterogenität in den Großwohnsiedlungen

In der Vergangenheit wurde die homogene bauliche Struktur der Großwohnsiedlungen in Greifswald bereits durch verschiedene städtebauliche Maßnahmen (z. B. Abriss/ Rückbau, Erneuerung/ Umbau, Aufwertung) aufgebrochen. Dies hat zu einer stärkeren baulichen, sozialen und funktionalen Vielfalt in den Großwohnsiedlungen beigetragen. Dieser Prozess ist jedoch noch nicht beendet. Gerade in Schönwalde II und im Ostseeviertel Ryckseite besteht erhöhter Handlungsbedarf, um die wohnungs- und städtebaulichen Qualitäten zu verbessern, die Funktionsvielfalt der Stadtteile zu erhöhen und ihre spezifische Innenentwicklung zu stärken. Dazu gehört neben der Wohnumfeldverbesserung auch die gezielte Förderung einer Nutzungsmischung und die Schaffung sozial-kultureller Einrichtungen sowie die Einrichtung einer integrierenden und kümmernden Instanz, wie es bspw. ein Quartiersbüro leisten kann. Derzeit werden zwar in Schönwalde I/ Südstadt, im Ostseeviertel Parkseite, in Schönwalde II und im Ostseeviertel Ryckseite einzelne Bauvorhaben umgesetzt, die aufgrund der spezifischen Förderlage dem notwendigen (gesamstädtischen) sozialen Wohnungsbau Rechnung tragen. Auf die langfristige Steigerung und Sicherung der sozialen Mischung/ Heterogenität in diesen Stadtteilen wirkt sich dieses Vorgehen jedoch nachteilig aus. Notwendig ist hier stattdessen die Umsetzung einer eher kleinteiligen Bebauung und die Unterstützung von qualitativ hochwertigem bzw. höherpreisigem Wohnraum.

zu B7: Einführung einer Mindestquote für sozialen Wohnungsbau bzw. bezahlbaren Wohnraum

Um die gesamstädtische soziale Mischung/ Heterogenität in Greifswald zu stärken und langfristig zu sichern, soll bei größeren Bauvorhaben im Geschosswohnungsbereich sowie bei größeren Sanierungsvorhaben im Bestand zukünftig eine Mindestquote für geförderten und bezahlbaren Wohnraum erreicht werden. Auf diese Weise wird ein Steuerungsinstrument für eine aktive Wohnungsmarktpolitik geschaffen, das der (weiteren) Spaltung der Wohnungsmärkte in der Stadt vorbeugt.

zu B2/ B8/ B9: Stelle für bezahlbares Wohnen; statistische Erhebung zur Schaffung geförderten Wohnraums/ bezahlbaren Wohnens; Monitoring zum Wohnraumbestand/ zur Bevölkerungsentwicklung

Für die aktive Steuerung der Greifswalder Wohnungsmärkte im Sinne einer homogenen gesamstädtischen Entwicklung ist eine koordinierende Stelle in der Stadtverwaltung notwendig, in der die Informationen über bisher umgesetzte, beantragte und geplante Projekte zur Schaffung geförderten oder bezahlbaren Wohnraums zusammenlaufen und mit den Anforderungen und Zielen der städtischen Wohnungsmarktpolitik abgeglichen werden. Bisher fehlt es an einer Ansprechperson für Sozialpartner und private Investoren, um eine schnelle und gesicherte Auskunft über die Struktur der Greifswalder Wohnungsmärkte, über mögliche zukünftige Bauvorhaben im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung sowie über mögliche Umsetzungsräume zur Schaffung geförderten oder bezahlbaren Wohnraums zu erhalten.

Ein fortlaufendes Monitoring über die Entwicklung des städtischen und privaten Wohnungsbestandes und der Abgleich mit der prognostizierten sowie tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ist für die Steuerung der zukünftigen Entwicklung im Greifswalder Wohnungsmarkt unerlässlich. Ziel muss es sein, frühzeitig Fehlentwicklungen in Richtung wohnungs- und städtebaulicher Defizite mit einer einhergehenden Konzentration einseitiger Belegungsstrukturen, z.B. in Richtung einer Verschiebung der sozialen oder altersbezogenen Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung, oder Nachteilen in der Infrastrukturausstattung, der Lage und/ oder Verkehrsanbindung von städtischen Quartieren zu erkennen und ihnen entgegen zu wirken.

zu B10: Anpassung der KdU-Sätze und Prüfung zur Bildung einer Subregion für die UHGW

Es gibt vermehrt Hinweise darauf, dass die KdU-Sätze (Kosten der Unterkunft) für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht ausreichend sind und dass viele KdU-Bezieher einen zusätzlichen Anteil ihres geringen Einkommens für die Miete aufwenden müssen. Ziel ist es, diesen Umstand zu prüfen und ggf. durch die Schaffung einer eigenen Subregion zur Berechnung der KdU-Sätze eine Lösung des Problems herbei zu führen.

zu B11: Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen

Die derzeitige Kappungsgrenze ist bei maximal 20% Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren festgesetzt und soll Mietwucher verhindern. In Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist eine Senkung dieser Kappungsgrenze auf 15% möglich. Die Hansestadt Rostock hat diese Regelung bereits umgesetzt. Die Erfahrung aus Rostock zeigt, dass die Senkung der Kappungsgrenze dazu beiträgt, besonders starke Mietsteigerungen zu verhindern. Die UHGW wird aufgefordert, dem Beispiel der Hansestadt Rostock zu folgen und beim Land M-V einen Antrag zur Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen zu stellen.

Finanzierung

	Teilhaushalt	Produkt-Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1		2019		

	HHJahr	Produkt-Sachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten

Ja Nein:

	HHJahr	Produkt-Sachkonto	Planansatz in €	Jährl. Folgekosten für	Betrag in €
1	2020				
2	2020				
3	2021				
4	2022				