

TOP 5 – Empfehlung des Aufsichtsrates der WGS zum Handlungsprogramm „Sozialer Wohnungsneubau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin“

Stellungnahme der WGS zum Handlungskonzept:

Sozialer Wohnungsneubau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin

A. Zum vorliegenden Konzept hat die WGS folgende Anmerkungen, Änderungen und Ergänzungen:

1.1 Sozialer Wohnungsneubau Förderung des sozialen Wohnungsneubaus in Mecklenburg-Vorpommern S.4

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

Die Aussage ist sachlich richtig. Diese Miet-Vorgaben der Landesförderung sind jedoch nicht auskömmlich.

Ein Neubau mit Tiefgarage benötigt zur Gegenfinanzierung eine Nettokaltmiete von > 9,00 €. Soll die Fördermiete bei 6,00 €/ m² liegen, muss eine Subvention von > 3,00 €/ m²/ p.m. gewährt werden, um zum wirtschaftlich gleichen Ergebnis der Investition zu kommen. Aktuelle Förderprogramme erreichen diesen Subventionsausgleich oft nicht.

„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.“

Diese bedarfsgenaue Analyse verbunden mit einem Handlungskonzept muss die LHSN auf Quartiers- oder Stadtteilebene erstellen, konkrete Maßnahmen und eine verbindliche Zeitschiene beschließen und umsetzen.

Diese „Hausaufgabe“ (A. II. – V.) ist schnellstmöglich durch die LHSN zu leisten und mit dem ISEK abzugleichen oder in dieses einzubetten.

1.2 Voraussichtlicher Handlungsrahmen in Schwerin S.4

„Für den sozialen Mietwohnungsneubau setzt das Land 2019 landesweit 21 Millionen Euro ein.“

Das Ministerium spricht auf Veranstaltungen von einem Volumen deutlich über 30 Mio. €, diese Differenz sollte geklärt werden.

Selbst das erhöhte Fördervolumen ist nicht geeignet, die anstehenden Aufgaben zu lösen und liegt deutlich unter dem Niveau anderer norddeutscher Bundesländer.

Die benötigten Quantitäten an Wohnraum und die notwendigen Strukturanpassungen erfordern allein in Schwerin ein Jahresbudget in dieser Höhe.

Die LHSN sollte gemeinsam mit dem Land Möglichkeiten einer Budgeterhöhung sondieren und für die LHSN einen möglichst hohen Anteil an den Fördermitteln sichern. Es finden seit über einem Jahr bereits sehr erfolversprechende Verhandlungen der LHSN/ der WGS mit Land M.-V statt.

2. Erste Stufe des Handlungsprogramms S. 7

„In welchem Umfang ist die private Wohnungswirtschaft bereit, Fördermittel in Anspruch zu nehmen,“
Gegenwärtig beteiligen sich hauptsächlich die Unternehmen des VNW (insb. SWG und WGS) am sozialen Wohnungsneubau.

FÖRDERUNG gleicht immer nur Mietminderungen aus, sie führt gewollt niemals zu einer Verbesserung der finanziellen Gesamtsituation des Projektes im Vergleich zur ursprünglichen freifinanzierten Variante.

Weitere Hindernisse sind das komplexe Antragsverfahren, der Zwang zur Ausschreibung der Bauleistungen, der Verwaltungsaufwand der Förderung während der Bauphase, Folgeaufwendungen für das laufende Berichtswesen und der nicht vollständige wirtschaftliche Ausgleich der Mietverzichte (insb. die unterschiedlichen Erhöhungsraten).

Hinzu kommt die eingeschränkte Mieterauswahl verbunden mit der subjektiven Befürchtung, schwierigere Mieter zu erhalten (Zahlungsschwierigkeiten und störendes Verhalten).

Diese Hemmnisse treffen oft auf mangelnde Kenntnis/ Erfahrung und Vorurteile der Bauherren.

Private beteiligen sich deshalb oft nur, wenn „Auflagen“ in B-Plänen oder beim Grundstücksankauf gelten.

Die LHSN sollte die VNW-Unternehmen stark in die Zieldefinition und -umsetzung einbeziehen. Diese Wohnungsgesellschaften sind qua Gesellschaftsauftrag im Sinne der Wohnraumversorgung (WGS) bzw. der Förderung der Mitglieder (Genossenschaften SWG, WoGeLa, NEUE LÜBECKER), starker Regionalbindung und eines hohen Marktanteils die natürlichen Verbündeten der LHSN.

„Wie kann die Steuerungsmöglichkeit für die öffentliche Hand erhöht werden (z.B. mehr als 10 % kommunale oder genossenschaftliche Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen)?“

Der verfügbare Instrumentenkasten ist in Deutschland seit Jahrzehnten bekannt, im Einsatz und hinreichend evaluiert.

Die Instrumente reichen von monetären/ steuerlichen Anregungen über Auflagen in B-Plänen/ Kaufverträgen bis hin zu ordnungspolitischen Maßnahmen z.B. Quartierschutzsatzungen oder die Erklärung des Wohnungsnotstandes.

Der schnellste Weg ist nicht der Neubau. Dieser Weg hängt stark von der Verfügbarkeit der Grundstücke ab und ist sehr kapitalintensiv. 10 % Marktanteil in beliebten Stadtteilen zu erreichen, erfordert erhebliche Investitionen. Nachverdichtung (z.B. Ricarda-Huch-Straße), Konversion (Gewerbebrachen, Kleingärten, Sonderflächen), Vorkaufsrechtsausübung, Konzeptgrundstücksverkäufe müssten konsequent eingesetzt und finanziell gefördert werden.

Der **Ankauf von Belegungsrechten ist ein bewährtes Instrument** und führt schneller zu quantitativen Effekten bei reduziertem Kapitaleinsatz je versorgtem Haushalt. Ein weiterer Vorteil ist die zielgenaue Förderung.

Diese Möglichkeit sieht die aktuelle Landesförderung M.V. nicht vor. Begründet wird die Ablehnung mit dem Hinweis, das Instrument schaffe keine zusätzliche Wohnung. Gerade bei der Vermeidung von Segregation in besonders gefragten Stadtteilen geht es aber primär um die Verhinderung von Vertreibung also den Erhalt der „Durchmischung“ als Erstmaßnahme und im zweiten Schritt um die positive Veränderung der Quartiersbewohnerschaft gerade im vorhandenen Bestand. Schon mathematisch erreichen Neubauten nicht die erforderlichen Wohnungszahlen, um die wissenschaftlichen Segregationsparameter kurz- und mittelfristig nachhaltig zu verbessern.

Die LHSN sollte sich beim Land M.-V. für die Einführung des Instruments „Ankauf von Belegungsrechten“ einsetzen.

Grundsätzlich sollte die LHSN mit „bereitswilligen Wohnungsanbietern“ eine verbindliche Zielagenda, eine klare Prioritätensetzung und einen verbindlich vereinbarten Maßnahmen- und Zeitplan entwickeln.

„Ist es wirtschaftlich und ordnungspolitisch vertretbar, eine kommunale Förderung zusätzlich zur Landesförderung zu gewähren?“

Ein Engagement der Kommune ist trotz der Hauptzuständigkeit beim Land M.-V. zulässig. Das Wohnungsbauförderrecht der Bundesrepublik Deutschland beinhaltet bereits vor der Wiedervereinigung eine verbindliche Beteiligung der Kommune an der Wohnraumförderung mit 10 % (meist das Grundstück).

Die Gemeinde kann und soll die Landesförderung nicht ersetzen aber flankieren. Es existieren zahlreiche Planungsnormen, die die Gemeinde enger oder weiter auslegen kann (z.B. die Auslastung des Grundstückes). Die dadurch entstehenden Finanzvorteile werden Teil der Förderung. Es kommt nicht zu monetären Abflüssen oder Mindereinnahmen der Kommune.

2.1 Standorte Sozialen Wohnungsneubaus in Schwerin S. 9

„S 3 Werdervorstadt, Lagerstraße

Der Eigentümer des Grundstücks an der nördlichen Lagerstraße zwischen der Grundschule „Nordlichter“ und der Güstrower Straße beabsichtigt 45 geförderte Sozialwohnungen zu errichten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugenehmigung werden nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 107 „Speicherstraße, Lagerstraße“ Ende 2019 vorliegen, so dass die geförderten Wohnungen Mitte 2021 bezugsfertig wären.“

Die Fläche hat die CKS Grundstücksgesellschaft Hafenspeicher GmbH von der WGS erworben und bereits bezahlt, es sollte schnellstmöglich die Baugenehmigung erteilt werden, damit der Investor neuen und teilweise geförderten Wohnraum schafft.

Freie Investoren beobachten aufmerksam erste Projekte mit einem von der LHSN gewünschten Anteil geförderter Sozialwohnungen. Die zukünftige Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft kann durch schnelle reibungslose Abläufe der LHSN und des LFI sehr positiv beeinflusst werden. Der Bau von Sozialwohnungen ist im Bauträgergeschäft schwer zu realisieren. Die Investoren müssen meist als Bestandhalter der geförderten Wohnungen agieren, das entspricht nicht ihrem grundsätzlichen Geschäftsmodell.

Die LHSN sollte darauf achten, das Auflagen in B-Plänen oder Baugenehmigungen hinsichtlich der Errichtung von geförderten Wohnungen mit verfügbaren Förderbudgets des Landes (LFI-Programmen) synchronisiert werden. Im anderen Fall wird der Bauherr ein Anrecht auf faktische Freistellung von den Bindungen aufgrund der fehlenden Subvention geltend machen.

2.2 Integrierte Stadtentwicklung – Wohneigentum im Stadtumbau S. 11

„I 2 Mueßer Holz, Hamburger Allee (Am Fernsehturm)“

Zusätzliche Grundstücksflächen der WGS können in ein koordiniertes Vermarktungs- und Entwicklungsprojekt eingebracht werden.

Denkbar wäre ein Angebot von Grundstücken für junge Familien ohne Bauträgerbindung und Flächen für „Mini-Genossenschaften“ oder Eigentümerzusammenschlüsse, die spezielle „Wohn-/ Gemeinschaftsideen“ umsetzen möchten.

Mietkauf- und Erbpachtmodelle könnten neue Nachfragegruppen ansprechen.

2.2 Integrierte Stadtentwicklung Wohneigentum im Stadtumbau S. 12

Diese Maßnahme der WGS steht in der falschen Rubrik, die WGS wird im Bereich Berliner Platz kein Grundstück, keine Gebäude oder Teileigentum an private Dritte veräußern.

Es wird lediglich Grundstückstäusche mit der Dohle Gruppe und der LHSN zur Arrondierung und besseren Nutzung der Areale geben.

2.3 Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik S. 14

Die WGS befürwortet ausdrücklich eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

„... bei dieser Strategie die zielgruppenorientierte Vermarktung an Wohnungsunternehmen, die vertraglich dazu verpflichtet werden, den gewünschten geförderten Wohnraum zu errichten.“

Die WGS empfiehlt eine enge Kooperation der LHSN mit „bereitswilligen Immobiliengesellschaften/ privaten Eigentümern“. Derartige Kooperationen werden in Hamburg, Lübeck und Flensburg mit großem Erfolg gelebt.

Die Mitglieder dieser Initiativen sollten den Erstzugriff auf (neues) Bauland erhalten, dürfen ihre Liegenschaften verdichten, erhalten beschleunigte Genehmigungsverfahren und geben diese Vorteile als Quartiersmaßnahmen und Mietverzichte über eine vertragliche Bindungszeit zurück.

Die großen Wohnungsgesellschaften in Schwerin können gemeinsame Ziele umsetzen, indem sie Kooperations- oder Einzelprojektverträge rechtsverbindlich mit der LHSN und dem Land M.-V. abschließen.

Die WGS möchte dort als erste Modell-Gesellschaft vorangehen und andere Partner (auch private Vermieter) bei Bedarf beraten und unterstützen.

„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“.

Die Grundstücke können ganz oder teilweise in die WGS oder Genossenschaften als Eigenkapital eingelegt werden. Dadurch erfolgt bei der Gemeinde ein Aktiva-Tausch von der Position Grundstücke zur Position Beteiligungen.

„Veräußerungsziele“ werden mittelbar erreicht.

Mischformen aus sofortiger Teilzahlung und Restpreis als Einlage in Verbindung mit sogenannten Besserungsscheinen sind möglich. Die schnelle regionale Nutzbarmachung der Flächen hat neben

den wohnungspolitischen Vorteilen positive Effekte auf das lokale Baugewerbe/ Handwerk, die Beschäftigung, die Steuereinnahmen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die allgemeine Stadtentwicklung.

Große Gesellschaften stellen in späteren Jahren und Jahrzehnten die Hauptakteure für die LHSN in den Quartieren dar. Sie haben einen höheren Organisationsgrad, eine größere Umsetzungsbereitschaft und eine höhere regionale Bindung als einzelne Besitzer oder Wohnungseigentümergeinschaften.

4. „Soziale Stadt“ Neu Zippendorf und Mueßer Holz S. 19

Sowohl die Ausgangslage als auch die angestrebten Endzustände der Stadtteile sind stark unterschiedlich und die Quartiere sollten deshalb gesondert bearbeitet werden.

Begründung:

Im Bereich Neu Zippendorf agieren 2 Großvermieter (SWG und WGS). Der Umbau- und Modernisierungsprozess ist in der Umsetzung.

Westliche und nordwestliche Stadteilbereiche wurden bereits erfolgreich von den Gesellschaften modernisiert und umgebaut.

Im Nordbereich schließt die WGS diese Entwicklung mit der Modernisierung der Pilaer Straße und 2 geplanten Neubauten in der Wuppertaler-Straße ab.

Im Süden hat die WGS in der Neubrandenburger-Straße einen Plattenbau in moderne Wohnungen umgewandelt. Diese Baumaßnahme wurde durch aktive Bürgerbeteiligung der Schweriner als Crowd-Investition projiziert.

In der „Neue Mitte Neu Zippendorf“ startet mit dem Abriss der 2 Hochhäuser das Projekt Neue Mitte Neu Zippendorf.

Im Stadtteil Mueßer Holz haben die WGS und die SWG in den letzten Jahrzehnten ihre Präsenz durch Verkäufe und Abrisse erheblich reduziert.

Private Großvermieter und Einzeleigentümer bestimmen den Wohnungsmarkt und praktizieren häufig eine „Abwohnstrategie“, gekennzeichnet durch erhebliche Leerstände mit sichtbarem Instandhaltungsstau.

Der Stadtteil soll gemäß ISEK zum Eigenheimstandort entwickelt werden.

Die vorhandene Blocks substanz und das aktuelle Image stehen der geplanten Entwicklung zum Eigenheimstandort mittel- bis langfristig entgegen. Kreditinstitute lehnen eine Finanzierung von geplanten Immobilienprojekten im Mueßer Holz ab.

Die Stadt sollte einen detaillierteren Entwicklungsplan entwerfen und ihre eigenen Grundstücke und die der WGS für einen Projektstart für das „Wohnen am Conrader Wald“ nutzen. Die WGS würde ihre Grundstücke zum reduzierten Marktwert (aktueller Buchwert) bereitstellen. Die „ersten Pioniere“ sollten durch Mietkaufmodelle, Bürgschaften und Förderung des Landes oder der LHSN unterstützt werden, um die erforderliche Finanzierung durch Banken zu sichern.

5. Grundstückspolitische Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin S. 20

„Mit dem Beschluss über den Haushalt 2019/2020 wurden die Einnahmen aus Verkäufen bereits deutlich reduziert; der Beschluss über den Haushalt 2019/2020 veranschlagt jedoch weiterhin Einnahmen in Höhe von 2,8 Mio. Euro.“

Eine „Zwischenlösung“ ist die gezielte Eigenkapitaleinlage bei der WGS oder Genossenschaften. Es erfolgt eine „Mobilisierung“ des Vermögens im Sinne der Stadtentwicklung mit etablierten und bewährten Partnern. Die Stadtentwicklungspartner WGS/SWG und WoGeLa haben den Prozess der erforderlichen Marktanpassung seit der Wende erfolgreich mit der LHSN gestaltet.

Die LHSN stärkt den Kreis der verlässlichen Partner und mittelbar ihre Aktionsmöglichkeiten im Schweriner Wohnungsmarkt. Dem Kreis können weitere Gesellschaften oder private Immobilieneigentümer beitreten, wenn sie die entsprechenden Kriterien erfüllen und mit eigenen Projekten die Ziele des Handlungskonzepts der Landeshauptstadt Schwerin unterstützen.

5.1 Öffentliche Interessen beim Grundstücksverkauf S. 20

„Neben den o.g. Instrumenten war zu prüfen, ob zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, städtische Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes verkauft werden sollen.“

Der volle Kaufpreis muss als Berechnungsbasis der Kompensationsförderung immer ermittelt oder verhandelt werden.

Alternativ zum „Verkauf zum vollen Wert“ fließen reduzierte liquide Mittel im Kaufzeitpunkt. Es erfolgt eine Verrechnung der Differenz in Form von barwertigen Mietreduzierungen mit Bindungen, verbesserter Umfeldgestaltung, Beteiligung am Quartiersmanagement etc.

Kooperationsverträge in Schleswig-Holstein, Hamburg und Brandenburg beinhalten seit Jahren derartige Regelungen. Die Methode ist rechtssicher.

Alternativ ist eine teilweise Kaufpreisstundung zunächst während der Bauphase und in Ausnahmen der Wohnungsbindungsfrist von bis zu 80 % sinnvoll, da die Wohnungsgesellschaften in der Bauphase keine und danach reduzierte Mieteinnahmen haben. Verkauft die Gesellschaft vorher oder setzt höhere Mieten durch, endet die Stundung vollständig oder anteilig.

„Vermögensgegenstände müssen zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Als voller Wert ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt, also in der Regel der Verkehrswert.“

Grundstücke können günstiger verkauft werden, die Differenzen sollten durch die Investoren als Förderung der Mieter ausgeglichen werden.

Diese Förderbeiträge sollten Leistungen und Vorteile für Mieter außerhalb der klassischen Wohnraumförderung sein, denn diese sind Aufgabe des Landes und nicht der LHSN.

Die Fördermittel und -möglichkeiten aller Gebietskörperschaften sollten bei Projekten mit verbilligtem Grundstückserwerb optimal gebündelt werden.

In Hamburg sind bereits Förderungen bis zu 100 % der Gesamtkosten möglich.

B. Ein weiteres Kapitel sollte hinzugefügt werden, dass die Rolle der 100 % städtischen Wohnungsgesellschaft im Hinblick auf die Definition von Zielen und Umsetzung des Konzepts fixiert.

7. Die kommunale Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH ist das Hauptinstrument der Wohnungsmarktstrategie der LHSN

7.1 Die WGS ist 1:1 städtisches Vermögen und Teil der städtischen Organisation

Die WGS verfolgt die Zielvorgaben ihrer Gesellschafterin und setzt direkt die Maßnahmen der Stadt Schwerin um. Die Gremien der WGS werden durch die politischen Gremien und die Verwaltung der LHSN besetzt. Die WGS gestaltet aktiv die Maßnahmen und Mietpreise in der Stadt.

Die WGS ist der direkteste Weg der LHSN zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele und zur Realisierung städtebaulicher Maßnahmen im Wohnungsbereich.

Die WGS kann formal alle erforderlichen Tätigkeiten und Geschäfte zur Erreichung der kommunalen Zielsetzungen ausführen, dies gilt auch für die Entwicklung von Grundstücken und Erschließungsmaßnahmen.

Mit einem Wohnungsbestand von über 10.000 Wohnungen ist die WGS der größte Anbieter in der Landeshauptstadt. Das Wohnungsangebot richtet sich an alle Bevölkerungsschichten. Einen besonderen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die Versorgung von Haushalten mit Zugangsproblemen zu Wohnraum. Die WGS ist der Hauptakteur im Segment der sozialen Wohnraumversorgung. Die soziale Wohnraumversorgung sichert zuerst die existenzielle Grundversorgung der Bürger/innen mit Wohnraum, die unter Marktbedingungen keinen Zugang zu eigenem Wohnraum hätten. Diese Grundfunktion unterliegt naturgemäß nicht den Bedingungen des Marktes, sondern ist kommunale Daseinsfürsorge. Der Definition und statistischen Erfassung der Berechtigten bzw. Bedürftigen ist eine wichtige Voraussetzung für die Planung und Bereitstellung der erforderlichen Wohnungen, Wohnungsformen und ergänzenden Dienstleistungen.

In einem zweiten Schritt soll sich die kommunale Wohnraumversorgung vereinzelter Zugangshürden von Haushalten am Markt absenken oder gänzlich beseitigen z.B. durch Barrierereduzierung, Reduzierung der Marktmieten in besonderen Lebenslagen (Beihilfen), Stundungsvereinbarungen (bei hohen Heiz-/ Betriebskostenzahlungen), Einbau spezieller Hilfsmittel.

Die Vermeidung von Gentrifizierung bzw. Verbesserung der Segregationskoeffizienten bildet eine weitere Zieldimension der Wohnungspolitik. Durch Abriss und Neubau in bisher eher benachteiligten Quartieren können neue Nachfrager für ein Quartier gewonnen werden. Leidet z.B. ein Stadtteil unter Überalterung und stagnierenden Haushaltseinkommen, können durch ein Angebot an familienfreundlichen Wohnungs-/ Haustypen junge Familien zur Ansiedlung bewogen werden. Diese Familien sind Selbstzahler und somit liegt kein klassischer Fall der Wohnraumversorgung und der Wohnungsbauförderung vor.

Die Infrastruktur im Stadtteil ist auf die Zielgruppe junger Familien auszurichten.

Die WGS steht für die Umsetzung aller vorstehenden strategischen Ansätze der sozialen Wohnraumversorgung und der positiven, nachhaltigen Durchmischung zur Verfügung.

7.2 Ausgangslage der WGS:

Für die WGS traten in den letzten Jahrzehnten durch den starken Bevölkerungsverlust einerseits, Betätigungen außerhalb des Kerngeschäftes der Wohnraumversorgung und erhebliche Altschulden im Rahmen der deutschen Wiedervereinigung existenzbedrohende Risiken auf. Die WGS hat anfänglich 180 Mio. DM Altschulden nach der Wende auf nunmehr ca. 35 Mio. € getilgt. Dies behinderte die Unterstützung der Versorgung der Bevölkerung mit modernem und preiswerten Wohnraum erheblich. Diese „Erblast der Wiedervereinigung“ wurden vom Bund über das Land und letztlich an die LHSN und dort an ihre 100 % Tochter WGS durchgereicht. Neben den reinen monetären „Erblasten“ entstanden bauliche Altlasten. Nach DDR-Baurecht errichtete Bauten insbesondere Hochhäuser wurden zusehends mit gesamtdeutschen Bauregeln konfrontiert und waren wirtschaftlich nicht mehr auf- und nachrüstbar. In den letzten 3 Jahren hat die WGS 3 Hochhäuser in Lankow und 2 am Berliner Platz in Neu Zippendorf abgerissen.

Durch ein Unternehmensentwicklungskonzept (UEK), dass die wirtschaftliche Gesundung der Gesellschaft sichert und die erforderlichen Maßgaben fixiert, konnten diese Risiken deutlich reduziert werden. Durch eine Bürgschaft der LHSN in Höhe von 50 Mio. € konnte die Neuordnung der Altschulden mit deutlich geringerem Kapitaldienst und der Rückbau von 5 Hochhäusern (3 in Lankow/ 2 in Neu Zippendorf) zur Verringerung von Leerstandskosten erreicht werden.

Die WGS verfügt aktuell über ein stabiles operatives Vermietungsgeschäft.

Die Durchschnittskaltmiete liegt bei 5,08 €/ m²/ p.m. und damit auf dem Niveau des durchschnittlichen KdU-Satzes.

Der Marktleerstand liegt bei ca. 4,5 % (vor UEK ca. 18%).

Die Wiedervermietungsquote bei Wohnungsfluktuation liegt knapp unter 100 %. Die WGS steht im intensiven Wettbewerb auf dem Mietermarkt Schwerin. Der Wettbewerb wird stark durch eine zeitgemäße Ausstattung, moderne Grundrisse, großzügige Balkone und den Anschluss an einen Fahrstuhl definiert. Der Erfolg bei der Gewinnung von Neukunden hängt stark von entsprechenden Instandhaltungen (ca. 10.000 € je Wohnung bei Mieterwechsel) und grundlegenden Modernisierungen ganzer Wohnanlagen ab.

Die WGS hat in den letzten 5 Jahren den Anschluss an die Instandhaltungssätze der großen Wohnungsgesellschaften in Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 15 €/je m² und Jahr erreicht. Die WGS hatte deutlich höhere Instandhaltungsrückstände als die Mitbewerber. Diesen Rückstand muss sie in den nächsten 10 Jahren durch eine Modernisierungs-, Rückbau- und Neubauoffensive reduzieren.

7.3 aktuelle und mittelfristige Projekte der WGS

- A. Neue Mitte Neu Zippendorf I. Bauabschnitt „Berliner Platz“
Gewerbe im EG und Wohnungen im Geschoßwohnungsbau
- B. Neue Mitte Neu Zippendorf II. Bauabschnitt II. „Magdeburger Straße“
 - a) Doppel-/ Reihenhäuser zur Vermietung für junge Familien
- C. Neue Mitte Neu Zippendorf III. Bauabschnitt „Pankower Straße“
 - a) Geschoßwohnungsbau am zentralen Fußweg
 - b) Doppel-/ Reihenhäuser für junge Familien
- D. Lankow Edgar Bennert Straße I. Bauabschnitt/ Geschoßwohnungsbau
- E. Lankow Edgar Bennert Straße II. Bauabschnitt/ Geschoßwohnungsbau
- F. Lankow Edgar Bennert Straße III. Bauabschnitt/ Geschoßwohnungsbau
- G. Lankow Edgar Bennert Straße IV. Bauabschnitt/ Geschoßwohnungsbau
- H. Lankow Schleswiger Straße/ Ankauf Geschoßwohnungsneubau
- I. Möwenburgstraße/ Geschoßwohnungsbau
- J. Dreesch „Anne Frank Quartier“ I. Neubau 2 Gebäude Geschosswohnungsbau
- K. Dreesch „Anne Frank Quartier“ II. BA Abriss/ Neubau Geschosswohnungsbau
- L. Dreesch „Anne Frank Quartier“ III. BA Abriss/ Neubau Geschosswohnungsbau
- M. Dreesch „Anne Frank Quartier“ IV. BA Modernisierung Geschosswohnungsbau
- N. Schwälkenberg Abriss und Neubau
- O. Hagenower Straße 1 „Püsserkrug“ (ehemalig städtisch) Abriss/ Neubau Geschoßwohnungsbau
- P. 10 „Vorratswohnungen“ für behinderte Menschen im Bestand der WGS davon 5 möbliert, um akute Wohnraumversorgungsproblem nach schwerer Verschlechterung des Gesundheitszustands oder nach Reha und OP zu lösen

7.4 Möglichkeiten der WGS im Bereich des sozialen Wohnungsbaus

Modernisierungen und Neubauten (bei vorherigem Abriss von Plattenbauten) erfordern den temporären oder endgültigen Auszug der bisherigen Mieter. Die Kosten entwickeln sich bei komplexen Modernisierungen in den nächsten 2 Jahren auf ca. 2.000 €. Diese Kosten finanzieren die großen Wohnungsgesellschaften zum überwiegenden Teil mit Darlehen. Die Gegenfinanzierung kann nur aus

Mieten von über 8,00 € erfolgen. Diese Sanierungen sind technisch, energetisch und zur Vermeidung von Leerstand erforderlich und stellen bei den großen Wohnungsgenossenschaften (SWG, WoGeLa, NEUE LÜBECKER) und der kommunalen Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH keine Maßnahme zur Gewinnmaximierung dar. In letzter Konsequenz können sich etablierte Mieterschichten in diesen Quartieren die Mieten oft nicht leisten. Dies trifft besonders Single-Rentnerhaushalte, die nach dem Verlust des Partners in größeren unsanierten 3-Raum-Wohnungen zu relativ günstigen Mieten verblieben sind. Nach erfolgter Modernisierung wirkt sich die erforderliche Mieterhöhung aufgrund der gleichzeitig hohen Quadratmeter absolut sehr stark aus.

Es kommt zur Entmischung dieser Quartiere. Dieser Prozess setzte in Schwerin zuerst in den beliebteren Wohnlagen und insbesondere durch Maßnahmen privater Vermieter in der Innen- und Weststadt ein.

Die WGS versucht bei allen unter 7.3 beschriebenen Abriss-/ Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Landesfördermittel einzuwerben, um den Rückzug der Altmietler zu ermöglichen. Mieter der nachfolgenden Sanierungen der Wohnblocks im selben Quartier sollen in der Startermaßnahme untergebracht werden, damit es nicht zu Mehrfachumsiedlungen kommt. Die Starterobjekte z.B. in der Edgar-Bennert-Straße werden stets mit Fahrstühlen ausgestattet und von möglichst vielen Barrieren befreit. Menschen mit Behinderung und ältere Mieter der nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen erhalten den Erstzugriff auf die barriere reduzierten Wohnungen mit Fahrstuhl und Balkon im Starterprojekt.

Mit der sozialen Wohnraumförderung wird die Verdrängung etablierter Bewohnerschaften im Bestand der WGS grundsätzlich vermieden. Die Bürger/innen verbleiben in ihrem gewohnten Kiez, ihre sozialen Netzwerke bleiben erhalten, die Bezahlbarkeit der Wohnungen ist bei den geförderten Wohnungen nachhaltig gesichert.

Die Förderung muss eine „angemessene“ Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den beliebten Lagen absichern.

Der Mietverzicht zwischen der erzielbaren Marktmiete und dem KdU-Mietansatz muss durch Fördermittel, verbilligte Grundstücke, höhere Grundstücksausnutzungen oder andere geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die WGS kann aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ausgangslage (s. 7.2) diese Differenzen nicht selbst ausgleichen.

Die WGS kann ihre geplanten Projekte mit bis zu 30 % Wohnungsbindungen ausstatten, wenn die Förderkulisse von der LHSN bereitgestellt wird.

Aktuell verhandelt die WGS mit dem Land M.-V. über die anteilige Förderung der Projekte 7.3 A.-D. also die erste Maßnahme in der Edgar-Bennert-Straße und das Großprojekt „Neue Mitte Neu Zippendorf“. Die beantragte Förderung wird ca. 1/3 eines Jahresförderbudgets des Landes für das gesamte Bundesland entsprechen.

Die LHSN setzt sich zusammen mit ihrer WGS in zahlreichen Gremien und Arbeitsgruppen stark für eine Ausweitung der Fördermittel, innovativere Refinanzierungen, neue passgenaue Förderinstrumente, Altschuldenentlastung, einen höheren Anteil der LHSN an den Fördermitteln und die Vergabe von Pilotprojekten in Schwerin ein.

Eine gemeinsame Agenda aller Akteure und Gremien in der Stadt kann diese Initiativen maßgeblich verstärken.

7.5 optimierte Ressourcenausstattung der WGS

Zusätzlich zu den vorstehenden Maßnahmen könnte die WGS als Teil der LHSN weitere Projekte in die Umsetzung bringen.

Die WGS kann für die Landeshauptstadt Schwerin gezielt Grundstücke ankaufen, diese entwickeln und vermarkten.

Die WGS kann gezielt Wohnraummanagement im Bestand durch den Ankauf von Belegungsrechten betreiben.

Die WGS muss passend zu den jeweiligen weitergehenden Zielen und gemeinsamen Projekten von der LHSN mit den erforderlichen Finanz-, Sach-, Personalressourcen und gegebenenfalls Grundstücken ausgestattet werden.

Die WGS braucht bei einer Ausweitung der bisherigen Ziele, Projekte und Aufgaben insbesondere eine Stärkung des Eigenkapitals mindestens eine Verstärkung der Haftungsbasis durch harte Patronatserklärungen oder Bürgschaften. Diese Förderinstrumente unterliegen in der Regel dem Grundsatz des Genehmigungsvorbehaltes durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Diese Verstärkung ist eine elementare Voraussetzung für die verstärkte Einwerbung von KfW-Mitteln des Bundes und Darlehen. Im Regelfall sind Ergänzungen der kommunalen Unterstützung durch Förderungen des Landes möglich.

In einem ersten Schritt könnten gemäß Stadtvertreterbeschluss vom 12.11.2018 die restlichen bewohnten Immobilien der Landeshauptstadt Schwerin kurzfristig auf die WGS übertragen werden.

Durch die Akquise externer Förderungen des Bundes und des Landes entsteht ein positiver Hebeleffekt für das kommunale Beteiligungsvermögen in Form der WGS. Das Vermögen ist nach der erfolg-

reichen wirtschaftlichen Sanierung der WGS wertstabil. Es werden nur wirtschaftlich stabile Projekte umgesetzt. Zumeist wird ein Mindestrisikopuffer von $\geq 2\%$ - Rendite vor Steuern eingeplant. Die Landeshauptstadt erreicht zusätzlich zu wohnungspolitischen Zielen weitere positive Effekte durch Aufträge an regionale Handwerker und Dienstleister, daraus resultierend Beschäftigungseffekte, höhere Steuer-/ Gebühreneinnahmen. Neubauten und Modernisierungen weisen deutlich bessere energetische Werte auf und tragen zu den Klimazielen der LHSN bei. Städtebaulich ergeben sich gezieltere Verbesserungen gerade in den ehemaligen Plattenbaugebieten. **Die Stadt investiert in ihre eigene Zukunft und stärkt ihr eigenes werthaltiges Vermögen!**