Sozialer Wohnungsneubau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin Der Oberbürgermeister Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Ordnung Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Inhalt

	Einführung S.2
1.	Sozialer Wohnungsneubau S. 2
1.1	Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungs- neubaus in Mecklenburg-Vorpommern S. 3
1.2	Voraussichtlicher Handlungsrahmen in Schwerin S. 4
2.	Handlungsprogramm Erste Stufe S. 7
2.1	Standorte sozialen Wohnungsneubaus in Schwerin S. 8
2.2	Wohneigentumsbildung in Stadtumbau- Quartieren S. 10
2.3	Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin S. 15
3.	Handlungsprogramm, Zweite Stufe S. 19
4.	"Soziale Stadt" Neu Zippendorf und Mueßer Holz S. 20
5.	Bewertung der grundstückspolitischen Leitlinien S. 21
5.1	Öffentliche Interessen bei Liegenschafts- Verkäufen S. 21
5.2	Veräußerung von Liegenschaften S. 22
5.3	Grundstücke in Sanierungsgebieten S. 23
6.	Die Rolle der Wohnungsgesellschaft Schwerin S. 24
6.1	Allgemeines S.24
6.2	Ausgangslage S.25
6.3	Aktuelle und mittelfristige Projekte S. 26
6.4	Möglichkeiten der WGS im soz. Wohnungsbau S. 27
6.5	Optimierte Ressourcenausstattung der WGS S. 28

Einführung

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 soziale 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 Mietwohnungsbau 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.

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. Berechtigt 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.

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 Einpersonen-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.

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.

Die jährliche Netto-Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein beträgt in Mecklenburg-Vorpommern für einen Ein-Personenhaushalt 15.600 Euro im ersten Förderweg und für einen Zwei-Personenhaushalt 20.800 Euro. Für jede weitere berechtigte Personen im Haushalt erhöht sich die Einkommensgrenze um 4.000 Euro.

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

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.

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.

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 Antragsverfahrens 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 ordnungspoltitisch vertretbar, eine kommunale Förderung zusätzlich zur Landesförderung zu gewähren?

2.1 Standorte Sozialen Wohnungsneubaus in Schwerin

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.

S3

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.

S 4 Großer Dreesch, Anne-Frank Straße (ehem. Kita)

Die ehemalige Kindertagesstätte an der Anne-Frank-Straße steht seit Mitte 2018 endgültig leer. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist damit beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über das Grundstück einschließlich der Bewertung des Gebäuderestwerts zu erarbeiten. Das Gutachten wird voraussichtlich im April vorliegen. Danach wird das Grundstück unter den o.g. Bedingungen öffentlich ausgeschrieben.

S 5 Werdervorstadt, Ferdinand-Schulz-Straße 26

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist Eigentümerin des unbebauten Grundstücks an der Ferdinand-Schulz-Straße 26. Der Oberbürgermeister hat den Finanzminister im Januar 2019 gebeten, den sozialen Wohnungsbau in Schwerin zu befördern und das Grundstück für sozialen Wohnungsbau öffentlich auszuschreiben. Die Landeshauptstadt Schwerin ist auch bereit, als Zwischenerwerberin zu handeln und das Grundstück ohne Mehrerlös und mit der Zweckbindung für sozialen Wohnungsbau auszuschreiben.

2.2 Integrierte Stadtentwicklung – Wohneigentum im Stadtumbau

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.

I 1 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.

Die SWG hat sich bereit erklärt, an der gemeinsamen Umset-zung der Neubebauung aktiv mitzuwirken Die verkehrliche Er-schließung kann aus Mitteln der Städtebauförderung vorberei-tet werden.

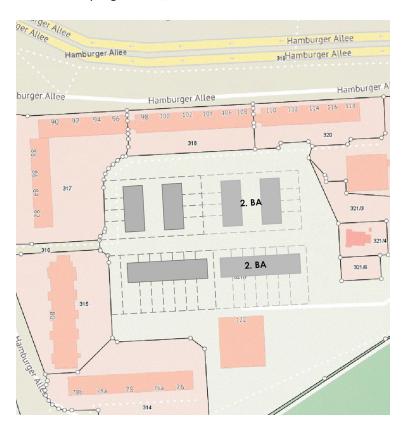


I 2 Mueßer Holz, Hamburger Allee (Am Fernsehturm)

Das Flurstück 321/7 ist Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin. Das Grundstück ist seit dem Schulrückbau unbebaut; es wird zu Teilen als Gartenland (zwischen-)genutzt.

Es ist für eine Bebauung mit frei stehenden oder gereihten Eigenheimen geeignet. Die Bebauung soll sich in der ersten Phase auf die Flächen beschränken, die westlich des "Sonnenuhr"-Gartens liegen.

Planung, Erschließung und Vermarktung erfolgt im Rahmen des Stadtumbauprogramms "Mueßer Holz" durch die LGE.



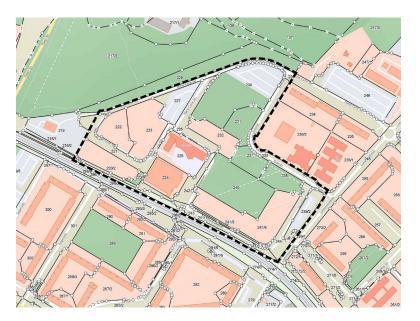
I 3 Neu Zippendorf, Magdeburger/Pankower Straße

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin und die Landeshauptstadt Schwerin sind Eigentümer der Grundstücke östlich des Berliner Platzes und nördlich des Fußwegs zur Plater Straße zurück. Die Flächen sind ca. zur Hälfte bebaut bzw. unbebaut. Die Wohnungsgesellschaft Schwerin beabsichtigt, ihre Pläne aus dem Jahr 2015, die durch die befristete Nutzung als Unterkünfte für geflüchtete und asylsuchende Menschen unterbrochen waren, wieder aufzunehmen und die überwiegend leer stehenden Gebäude in den nächsten zwei bis drei Jahren zurück zu bauen. Die Landeshauptstadt Schwerin wird in diesem Zeitraum einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufstellen, Mietwohnungsbau parallel zur Wegeverbindung sowie für ca. 150 Reiheneigenheime auf den nördlichen Grundstücksteilen zu errichten.



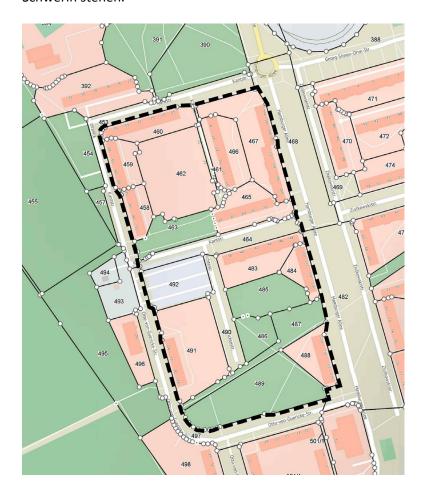
I 4 Mueßer Berg/Am Scharr

Die auch als ehemaliger BUGA-Parkplatz bekannte Fläche soll wegen ihrer Größe in selbständigen, überschaubaren Bauabschnitten entwickelt werden. Dazu muss noch eine abschließende Bewertung der Erschließungssituation erfolgen. Umfang und Lage der selbständigen Bauabschnitte soll in Abhängigkeit von den Erfahrungen aus der Vermarktung der Bausteine I 1 und I 2 erfolgen.



I 5 Neues Wohnen am Consrader Wald

Durch den Rückbau von Wohnungen und einer ehemaligen Kita sind Freiflächen entstanden, die Potenzial für eine Wiederbebauung bieten. Das Initial muss von den Flurstücken 491 und 492 ausgehen, die im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Schwerin stehen.



2.3 Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

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 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 geförderten 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.

Stadtentwicklung und sozialer Wohnungsbau

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

B 1 Neu Zippendorf, Ehem. Bezirksparteischule

Die Landeshauptstadt Schwerin wird einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen, um den baulichen Missstand auf der Fläche der ehemaligen Bezirksparteischule zu beseitigen und die Flächen für eigentumsorientierten Wohnungsbau zu aktivieren. Um die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung zu gewährleisten, wird die Stadtvertretung eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB beschließen.



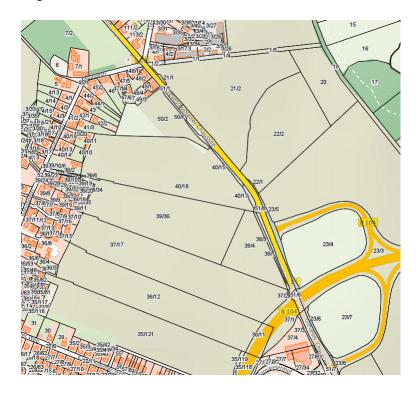
B 2 Werdervorstadt, Güstrower Straße

Die Landeshauptstadt Schwerin wird einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen, um die privaten Flächen nördlich des ehemaligen Straßenbauamtes, die derzeit vorwiegend gewerblich durch Kfz-Betriebe genutzt werden, für eigentumsorientierten Wohnungsbau mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen zu entwickeln. Um die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung zu gewährleisten, wird die Stadtvertretung eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB beschließen.



B 3 Warnitz, "Warnitzer Feld"

Die Landeshauptstadt Schwerin hat nur noch wenige Potenziale für individuellen Eigenheimbau. Die Fläche, die von der Grevesmühlener Chaussee, der Bahnhofstraße und dem Kirschenhöfer Weg umschlossen ist, besteht aus mehreren Grundstücken mit teilweise mehrköpfigen Eigentümergemeinschaften. Der Landeshauptstadt Schwerin steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an unbebauten Flächen zu, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Landeshauptstadt Schwerin wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens beginnen.



3 Zweite Stufe des Handlungsprogramms

Die zweite Stufe des Handlungsprogramms wird auf der Basis einiger Schlussfolgerungen aus der ersten Stufe folgende Plangebiete im Besonderen behandeln:

I 5 Paulshöhe

Bewertung der Ergebnisse des Mitte des Jahres beginnenden Dialogforums

I 6 Fläche des "KIW Vorwärts"

Auswertung der zwölfmonatigen Anhandgabe der städtischen Flächen an die Schelfbauhütte

4 "Soziale Stadt" Neu Zippendorf und Mueßer Holz

"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 Stadteile (...) – 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
- 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.

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

5 Grundstückspolitische Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin

Die Erlöse aus dem Verkauf städtischer Liegenschaften sind ein fester Bestandteil der Ziele der Haushaltskonsolidierung. Im Doppelhaushalt 2017/2018 waren Einnahmen aus Grundstückserlösen in Höhe von 4,0 Mio. Euro beschlossen. 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 geplant.

Im Gegenzug wurde jedoch auch die Ausgabeermächtigung für Grundstücksankäufe auf 2,0 Mio. Euro verdoppelt, um die Ziele integrierten Stadtentwicklung und der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik umzusetzen. Das lässt den Schluss zu, dass die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zum überwiegenden Teil dazu dienen, vorausschauende Liegenschaftspolitik zu betreiben.

5.1 Öffentliche Interessen beim Grundstücksverkauf

Neben den o.g. Instrumenten war zu prüfen, ob zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, städtische Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes verkauft werden sollen. Bei dieser Frage sind die kommunalverfassungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die Vereinbarungen der Landeshauptstadt Schwerin im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsvertrages mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern zu beachten:

Der Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres und Europa vom 13. Dezember 2018 konkretisiert die Kommunalverfassung zum Umgang mit Vermögensgegenständen der Kommunen:

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.

Von diesem Gebot kann **ausnahmsweise** abgewichen werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse festgestellt wird, das nach Abwägung mit dem Einnahmeerzielungsgrundsatz diesem vorzuziehen ist. Das besondere öffentliche Interesse muss dabei zu Gunsten des allgemeinen öffentlichen Wohles und nicht nur zum Wohle einzelner oder einer Interessengruppe festgestellt werden.

Das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses bei Abweichungen vom vollen Wert ist beispielsweise in folgenden Fällen denkbar, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft die Förderung einer bestimmten Maßnahme erfordern. Hierzu zählt auch die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Das heißt, dass nur in konkreten Einzelfällen und bei bestimmten, in der Anzahl begrenzten Konstellationen "Unterwert"-Verkäufe möglich sind. Eine pauschale Sonder- bzw. Ausnahmeregelung für soziale Wohnungsbauzwecke ist nicht möglich.

5.2 Veräußerung von Liegenschaften

Die im Rahmen der Haushaltskonsolidierung begonnene Veräußerung von bebauten Grundstücken wird fortgesetzt. Die Einnahmen für den Verkauf von Grundstücken sind im Haushaltsplan 2019/2020 mit 2,8 Mio. EUR bilanziert. Folgende Objekte haben entweder aufgrund ihrer Nutzung oder aufgrund ihrer geringen Größe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Handlungsprogramms und sollen deshalb veräußert werden:

Gutshaus Klein Medewege

Das etwa 1,8 ha große Grundstück ist mit einem ehemaligen Gutshaus und Nebengebäuden bebaut. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und werden noch von zwei Mietparteien bewohnt.

Stallanlage Groß Medewege

Die stark vernachlässigte Stallanlage kann aufgrund seiner Lage im baulichen Außenbereich nur für privilegierte Nutzungen um Außenbereich instand gesetzt werden.

Turnhallen Paulshöhe

Hier handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende Turnhalle sowie die sogenannte "Ringerhalle". Für beide Hallen besteht Investitionsbedarf. Die Nutzung für den Schul- und Freizeitsport soll auch nach dem Verkauf beibehalten werden.

Schulzenweg 3

Das um 1913 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und steht seit geraumer Zeit leer.

Obotritenring 249

Dieses unter Denkmalschutz stehende, um 1924 errichtete "Totengräberhaus" steht auf dem Alten Friedhof, kann aber separat vom Oboritenring erschlossen werden. Das Gebäude ist leer stehend und die Gebäudesubstanz weist starke Schäden auf.

Heinrich-Mann-Straße 2

Das Grundstück ist an die Freie Evangelische Gemeinde Schwerin vermietet, von deren Seite auch Kaufinteresse besteht. Das Gebäude wurde um 1970 errichtet und weist erheblichen Reparaturstau auf.

Alte Crivitzer Landstraße 6

Das um 1906 errichtete Gebäude wird im Erdgeschoss als Lagerraum für das Volkskundenmuseum genutzt. Im Obergeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung.

5.3 Grundstücke in den Sanierungsgebieten

Städtische Liegenschaften in den Sanierungsgebieten mussten nach den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu Beginn der Stadterneuerungsmaßnahmen in den frühen 1990er Jahren in die Treuhandvermögen der Sanierungsgebiete eingestellt und anschließend veräußert werden. Die Veräußerungserlöse waren Bestandteil der Sanierungstreuhandvermögen und wurden für die Zwecke der Sanierungsmaßnahmen verwendet.

Im Sanierungsgebiet "Schelfstadt" sind die beiden bewohnten, aber sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser Apothekerstraße 37 und Lindenstraße 9 noch nicht privatisiert. Diese Gebäude werden nur dann öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, nachdem die WGS geprüft hat, ob sie diese Gebäude nicht in ihren Bestand übernehmen und sanieren kann.

Das Grundstück Amtstraße 21-23 ("ehem. Polizei") wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.3.2019 der Entwicklungsgesellschaft Amtstraße 21-23 bis zum 31.12.2020 mit dem Ziel eines anschließenden Grundstücksverkaufs "anhand" gegeben.

6. Die Rolle der kommunalen Wohnungsgesellschaft Schwerin bei der sozialen Wohnraumförderung

6.1 Allgemeines

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS) verfolgt die Zielvorgaben ihrer Gesellschafterin und setzt direkt die Maßnahmen der Landeshauptstadt Schwerin um. Die Gremien der WGS werden durch die politischen Gremien und die Verwaltung der Landeshauptstadt Schwerin besetzt. Die WGS gestaltet aktiv die Maßnahmen und Mietpreise in der Stadt. Die WGS ist der direkteste Weg der Landeshauptstadt Schwerin 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 Bürgerinnen und Bürger 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 vereinzelte 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 Wohnungsbauförde-

rung 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.

6.2 Ausgangslage

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 Landeshauptstadt Schwerin 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 Hochhäuser am Berliner Platz in Neu Zippendorf abgerissen.

Durch ein Unternehmensentwicklungskonzept (UEK), das die wirtschaftliche Gesundung der Gesellschaft sichert und die erforderlichen Maßgaben fixiert, konnten diese Risiken deutlich reduziert werden. Durch eine Bürgschaft der Landeshauptstadt Schwerin 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-, Rückbauund Neubauoffensive reduzieren.

6.3 Aktuelle und mittelfristige Projekte

- 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

Stadtentwicklung und sozialer Wohnungsbau

- 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 Wohnraumversorgungsprobleme nach schwerer Verschlechterung des Gesundheitszustands oder nach Reha und OP zu lösen

6.4 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 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.

Die WGS versucht bei allen beschriebenen Abriss-/Neubauund Modernisierungsmaßnahmen Landesfördermittel einzuwerben, um den Rückzug der Altmieter zu ermöglichen. Mieter der nach-folgenden 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 barrierereduzierten 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 Grundstückausnutzungen oder andere geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die WGS kann aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ausgangslage diese Differenzen nicht selbst ausgleichen.

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

Aktuell verhandelt die WGS mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern über die anteilige Förderung der Projekte 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 Landeshauptstadt Schwerin 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 Landeshauptstadt Schwerin 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.

6.5 Optimierte Ressourcenausstattung der WGS

Zusätzlich zu den vorstehenden Maßnahmen könnte die WGS als Teil der Landeshauptstadt Schwerin 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 Eigen_____

kapitals 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 erfolgreichen wirtschaftlichen Sanierung der WGS wertstabil. Es werden nur wirtschaftlich stabile Projekte umgesetzt. Zumeist wird ein Mindestrisikopuffer von >= 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 Landeshauptstadt Schwerin bei. Städtebaulich ergeben sich gezieltere Verbesserungen gerade in den ehemaligen Plattenbaugebieten.