

Allianz für das Wohnen mit Zukunft in Mecklenburg - Vorpommern

Allianz für das Wohnen mit Zukunft in Mecklenburg-Vorpommern

Präambel:

Traditionell ist das Thema Wohnen ein besonderes Anliegen der öffentlichen Hand. In der Koalitionsvereinbarung zwischen den Landesverbänden Mecklenburg-Vorpommerns der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands und der Christlich Demokratischen Union Deutschlands für den Zeitraum von 2011 bis 2016 wurden die Herausforderungen für das Land eingehend analysiert und Ziele festgelegt, um die Planungen in den jeweiligen Handlungsfeldern weiter zu verfolgen. Seit 2011 steht hier die Arbeit an einer Strategie des Wohnens mit Zukunft im Mittelpunkt. Dabei sollen unter anderem die Themen langfristige Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Wohnraumbedarfe im Vordergrund stehen, denn die demografische Entwicklung stellt alle Akteure vor neue Herausforderungen.

Dank 4,87 Milliarden Euro Förderung war der Aufbau Ost für die Versorgung mit Wohnraum eine große Erfolgsgeschichte. Es sind rund 166.000 neue Wohnungen entstanden und 95 Prozent der von Unternehmen der Wohnungswirtschaft verwalteten Wohnungen ganz oder teilweise saniert worden. Die Wohnqualität hat sich massiv verbessert, auch das Wohnumfeld zusammen mit öffentlichen Einrichtungen ist auf einen modernen Stand gebracht worden.

Diese positive Entwicklung gilt es für die Zukunft zu bewahren. Das ist angesichts der Herausforderungen der demografischen Entwicklung nur im Schulterschluss aller Akteure möglich, weshalb die Arbeit an der Zukunftsstrategie in einer Allianz gebündelt werden soll.

Die Wohnungsmärkte im Land entwickeln sich regional unterschiedlich. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern deutlich entspannt, was sich auch im landesweiten Leerstand widerspiegelt.

Wesentlich von Einfluss für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Bevölkerung. Familien haben andere Anforderungen an das Wohnen als Menschen im Ruhestand. Gerade die wachsende Lebenserwartung älterer Menschen lässt deren Bedürfnisse in das öffentliche Bewusstsein rücken. Hinzu tritt, dass auch der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung wächst. Gleichzeitig nimmt die Bevölkerung zahlenmäßig ab, wobei die Haushalte aber immer kleiner werden. Diese Entwicklung verteilt sich nicht gleichmäßig über das Land.

Die Allianzpartner bekennen sich zur sozialen Wohnraumförderung, die dazu beiträgt, dass Vermieter für Mieter Wohnungen mit bezahlbaren Mieten bereitstellen können. Gemeinsames Ziel der Allianzpartner ist daher, eine angemessene und qualitätsvolle Sicherung der Wohnungsversorgung mittel- und langfristig zu sichern. Dabei sind besondere Bedarfe, die sich etwa aus der demografischen Entwicklung heraus an barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum ergeben, ebenso zu berücksichtigen wie regionale Besonderheiten oder aus der Energiewende resultierende Anforderungen. Gelingen wird dies, wenn sich alle Beteiligten dafür einsetzen, notwendige Investitionen vorzunehmen.

Durch ein vertrauensvolles Miteinander aller Partner kann sichergestellt werden, dass Investitionsvorbereitungsprozesse, die Bauplanung, die Ausschreibungsverfahren und die Bauausführung in einer hohen Qualität und über das gesamte Jahr kontinuierlich erfolgen.

Um dieses Ziel zu erreichen, legt das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern großen Wert auf die Kooperation mit Partnern. Die Allianzpartner verpflichten sich gemeinsam, neue Entwicklungen zu verfolgen und auf sie einzugehen. Das Thema Wohnen und Siedlungsentwicklung ist deshalb eine Daueraufgabe und die Allianzpartner möchten ihren Dialogprozess verstetigen.

Dies vorausgeschickt vereinbart

der Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern
Harry Glawe,
vertreten durch Staatssekretär Dr. Stefan Rudolph,

mit

- der Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V. (AMVW), vertreten durch Dieter Vetter und Roland Blank,
- dem Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Nord e.V., vertreten durch Dr. Verena Herfort,
- dem Landesverband Haus und Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V., vertreten durch Lutz Heinecke,
- dem Deutschen Mieterbund, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., vertreten durch Doris Hildebrandt,
- dem Bauverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., vertreten durch Prof. Dr. Ing. Carl Thümecke,

sowie

- mit Unterstützung des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch Dr. Ronald Machner

Folgendes:

I. Kontinuität in der Wohnraumförderung

In der Wohnraumförderung wurden von 1991 bis einschließlich 2013 circa 2,87 Milliarden Euro Finanzhilfen für den Wohnungsneubau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum bereitgestellt. Vor allem die Förderung der Bestandssanierung hat dazu beigetragen, dass die meisten Menschen im Land heute in qualitativ guten und bedarfsgerechten Wohnungen mit sozial verträglichen Wohnkosten leben. Mit rund 2 Milliarden Euro Finanzhilfen des Bundes und des Landes aus der Städtebauförderung wurde flankierend das Wohnumfeld durch Anpassung bzw. Herstellung der städtischen Infrastruktur wirkungsvoll aufgewertet.

Das Land hat zur langfristigen Sicherung der Wohnraumförderung bereits 2007 ein Sondervermögen angelegt, in das kontinuierlich Mittel fließen, damit die künftige Wohnraumförderung gesichert wird.

Die Allianzpartner vereinbaren eine Zusammenarbeit mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu optimieren. Hierzu bedarf es eines Zusammenwirkens aller beteiligten Kräfte. Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet sich für die Jahre 2014 und 2015 zu einer Wohnraumförderung von 11 Millionen Euro bzw. 10,5 Millionen Euro und wird sich in Zukunft zur Schaffung von Investitionssicherheit für eine Verstetigung der Wohnraumförderung einsetzen. Die mittelfristige Finanzplanung 2014 - 2018 sieht in diesem Bereich jeweils 10 Millionen Euro für 2016 und 2017 und 9,5 Millionen Euro für 2018 vor.

Die wohnungswirtschaftlichen Allianzpartner verpflichten sich im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Sicherung, zur Verbesserung und zum Ausbau des Wohnungsbestandes. Die Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V. verpflichtet sich, möglichst viele Wohneinheiten barrierearm oder -frei umzubauen.

Die Bauwirtschaft des Landes ist willens und in der Lage, alle anstehenden Bauaufgaben auf dem neuesten technischen Stand auszuführen und in hoher Qualität sicherzustellen. Kontinuierliche Planungen und Ausschreibungsverfahren sichern dabei ganzjährige Bautätigkeit.

II. Demografische Anforderungen an die Wohnraumentwicklung

Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel in unserer Gesellschaft verändern sich die Zusammensetzung der Bevölkerung, die Haushaltsstrukturen, die Wohnkaufkraft und auch altersabhängig die Wohnanforderungen. Ältere Menschen möchten immer länger in den eigenen vier Wänden wohnen, da sie auch länger gesund sind. Um den gewandelten Bedürfnissen Rechnung zu tragen, muss auch der Wohnraum entsprechende Möglichkeiten und Komfort bereithalten. Die Allianzpartner verfolgen einvernehmlich das Ziel, den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen und damit möglichst vielen Bürgern die Chance auf ein selbständiges Leben zu bieten.

Die Politik des Landes, einen barrierearmen bzw. -reduzierenden Umbau im Bestand zu fördern, soll weiter verfolgt werden, um mit den vorhandenen Mitteln möglichst viele Menschen zu erreichen. Die Wohnraumförderung soll dazu beitragen, dass die Mieten nach dem Umbau erschwinglich bleiben, was die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten ermöglicht. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft und der Mieterbund unterstützen hierbei eine entsprechende Wohnberatung als flankierende Maßnahme.

Die Unterzeichner möchten in Verbundenheit weitere Weichen für die Zukunft stellen. Sie teilen die Auffassung, dass Wohnraumförderung nicht isoliert betrachtet werden kann. Das Wohnumfeld älterer Menschen umfasst auch eine flankierende Versorgungsstruktur. Ein selbständiges Leben erfordert u. a. erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungsstrukturen im Gesundheitsbereich sowie Zugang zu öffentlichem Personennahverkehr. Die Allianzpartner sehen die Notwendigkeit, die Förderung an bestehende Versorgungsstrukturen anzubinden. Zentrale Versorgungsanker im ländlichen Raum verdienen dabei besondere Beachtung.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft verpflichtet sich, das Personal in den Unternehmen hinsichtlich der besonderen Anforderungen der alternden Gesellschaft fortzubilden und Maßnahmen zu unterstützen, die ein besseres und zielgruppenorientiertes Handeln ermöglichen.

III. Zielgruppenorientierter Prozess

Aufgrund der günstigen Marktsituation in Mecklenburg-Vorpommern kann die Wohnungsversorgung sozial schwacher Haushalte flächendeckend sichergestellt werden. Die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sichern entsprechend ihres Geschäftsmodells die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, Haushalten mit Kindern, Studenten, Alleinerziehenden, Schwangeren, Wohnungslosen und anderen hilfsbedürftigen Personen sowie breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Sie helfen auch mit, den Wohnungsbedarf zu decken, den Deutschland als Einwanderungsland benötigt.

Der Wohnungsmarkt im Land ist im Hinblick auf die Versorgung dieser Zielgruppe fortlaufend zu beobachten und im Bedarfsfall zu beeinflussen. Die Allianzpartner werden sich diesbezüglich auch im weiterführenden Dialog austauschen.

IV. Wohnraumförderung im Bestand

Seit der Wende ist jedes dritte Wohngebäude in Mecklenburg-Vorpommern neu errichtet worden. Der Schwerpunkt liegt heute und in Zukunft auf der Modernisierung, der nachhaltigen bedarfsgerechten Anpassung und Fortentwicklung des quantitativ ausreichenden Bestandes. In Einzelfällen, wenn etwa die Sanierung eines Gebäudes unwirtschaftlich wäre, Belange des Denkmalschutzes bei einem Abriss gewahrt blieben und durch einen Ersatzneubau Bewohnerstrukturen gestärkt werden könnten, wird geprüft, ob ein Neubau in Betracht kommt. Das Gesprächsforum Wohnraumförderung wird die Diskussion hierüber fortsetzen.

Die Allianzpartner beabsichtigen, bei der Modernisierung von bereits belasteten Immobilien stärker als bisher fallbezogen konstruktive Lösungen zu erarbeiten.

V. Herausforderungen durch die Energiewende

Um zur Energiewende beizutragen, wird die Allianz sich für alle wirtschaftlichen Möglichkeiten der Energieeffizienzsteigerung einsetzen, insbesondere in Konstellationen, in denen ohnehin Modernisierungen anstehen. Unbestritten ist die wirtschaftliche Ausgewogenheit zwischen Aufwand und Erträgen ausschlaggebend.

Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet sich, quartiersbezogene Ansätze zu suchen und nach Möglichkeit lokale Wertschöpfungsketten zu sichern.

Insgesamt wird die Frage der Wohnkosten und deren Bezahlbarkeit auch künftig eine zentrale Rolle spielen. Zur Bewältigung dieser Konfliktlage vereinbaren die Allianzpartner eine Kooperation und einen inhaltlichen Austausch über Fragen der energetischen Sanierung.

VI. Stadtentwicklung und Stadtumbau

Es ist für die Stadtentwicklung im Land von großer Bedeutung, dass sich örtliche Verantwortungsträger mit der mittel- und langfristigen Entwicklung des Wohnungsmarktes befassen. Mit Städtebaufördermitteln geförderte Projekte müssen sich in ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einfügen. In das ISEK fließt u. a. das Monitoring Stadtentwicklung ein, mit dem sowohl gesamtstädtisch als auch stadtteilbezogen u. a. die Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen und der Wohnungsbestand nach Baujahr und Sanierungsstand abgebildet und ausgewertet werden. Auf dieser Grundlage verfügen die Kommunen über wichtige Aussagen für ihre Planungen und das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern über eine fundierte Basis zur Festlegung der Förderstrategien und -schwerpunkte. Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern setzt sich für die Sicherstellung der Kofinanzierung von Städtebaufördermitteln des Bundes ein. Es bekennt sich zu seiner Verantwortung für die Städtebauförderung.

Zu einer erfolgreichen Fortentwicklung von den Inhalten der Allianz sind lokale Zusammenschlüsse und Vereinbarungen unerlässlich. Die Allianz stellt insoweit nur eine Rahmenvereinbarung dar, einzelne Punkte müssen auf lokaler Ebene weiter präzisiert werden. Die Allianzpartner verpflichten sich, diesen Prozess aktiv zu unterstützen.

VII. Ausblick/Fortführung des Gesprächsforums

Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern wird den auch auf Bundesebene eingeleiteten Prozess für ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen konstruktiv begleiten und Erkenntnisse und Anregungen aus der Allianz einbringen. Gleichzeitig wird es dort gewonnene Einsichten in das Gesprächsforum rückkoppeln.

Das erstmalig 2014 aufgelegte Zuschussprogramm Lifte und Fahrstühle, barrierearmes Wohnen wird das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern evaluieren. Damit wird überprüft, inwieweit das Ziel erreicht wurde, mehr bezahlbaren barrierearmen und barrierefreien Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern zu schaffen.

Der Dialog zwischen den Allianzpartnern soll daher weiter fortgeführt werden und für mögliche weitere Partner offen bleiben. Es wird verabredet, zur Beratung der gemeinsamen Ziele der Vereinbarung zweimal jährlich zusammen zu kommen. Darüber hinaus vereinbaren die Allianzpartner die Einrichtung einer Arbeitsgruppe zu Schwerpunktthemen wie beispielsweise Baukostensenkung, studentisches Wohnen und Neubau.

Allianz für das Wohnen mit Zukunft in Mecklenburg-Vorpommern

Schwerin, 12. Dezember 2014

*i. V.
H. Glawe*

Harry Glawe

(Minister für Wirtschaft,
Bau und Tourismus
Mecklenburg-Vorpommern)

Dieter Vetter

Dieter Vetter

(Arbeitsgemeinschaft
mecklenburgisch-
vorpommerscher
Wohnungsunternehmen e.V.)

R. Blank

Roland Blank

(Arbeitsgemeinschaft
mecklenburgisch-
vorpommerscher
Wohnungsunternehmen e.V.)

Verena Herfort

Dr. Verena Herfort

(Bundesverband Freier
Wohnungsunternehmen
Landesverband Nord e.V.)

Lutz Heinecke

Lutz Heinecke

(Landesverband Haus und
Grund Mecklenburg-
Vorpommern e.V.)

Doris Hildebrandt

Doris Hildebrandt

(Deutscher Mieterbund, Lan-
desverband Mecklenburg-
Vorpommern e.V.)

Prof. Dr. Carl Thümecke

Prof. Dr. Carl Thümecke

(Bauverband Mecklenburg-
Vorpommern e.V.)

Dr. Ronald Machner

sowie

Dr. Ronald Machner

(Landesförderinstitut
Mecklenburg – Vorpommern)