

Empfehlungen der AG Bezahlbarer Wohnraum

Die AG „Bezahlbarer Wohnraum“ wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 13.04.2015 gegründet. Seit diesem Beschluss hat die AG „Bezahlbarer Wohnraum“ sechs Sitzungen abgehalten und gemäß Bürgerschaftsbeschluss Informationen zur Lage auf dem Wohnungsmarkt gesammelt sowie Empfehlungen zur weiteren Verbesserung des Wohnungsmarktes im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum abgegeben.

Hierbei wurde eine Reihe verschiedener Themen behandelt. Zu diesen gehören u.a. die Stadtentwicklung (Bevölkerungsprognose, Wohnraumnachfrageentwicklung, Grundstücke), die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt (Leerstand, Mietentwicklung), die Instrumentarien zur Steuerung des Wohnungsmarktes (Mietspiegel, Mietpreisbremse), die Durchmischung der Stadtteile, Best Practice Beispiele aus anderen Kommunen, das ISEK Greifswald 2030+ (Themengebiet: Wohnen), die KdU-Richtlinie, Sozialer Wohnungsbau, die Wohnbauoffensive der Bundesregierung, das Wohnen im Alter und die Entwicklung der Baukosten. Vertreter in die AG „Bezahlbarer Wohnraum“ entsandten alle Fraktionen der Bürgerschaft, die Wohnungsgesellschaften (WVG, WGG), die Sozialverbände (Caritas, Diakonie), die Stadtverwaltung, das Studentenwerk, Haus und Grund e.V. und der Mieterbund.

Folgende **Empfehlungen** an die **Bürgerschaft**, das **Land Mecklenburg-Vorpommern** und den **Landkreis Vorpommern-Greifswald** verabschiedete die AG „Bezahlbarer Wohnraum“:

1) Empfehlungen zur Verbesserung der Informationsgrundlagen:

- 1.1 Appell an die private Wohnungswirtschaft die Datengrundlagen des Wohnungsmarktes bei der Erstellung des Mietspiegels (Neuvermietungen) sowie die Datengrundlage für weitere statistische Zwecke (Leerstand) zu verbessern.
- 1.2 Die Stadt möge künftig eine stärkere Differenzierung der Leerstandsquote (u.a. Berücksichtigung von Vermietungsabsicht und Ferienwohnungen) vornehmen. Insbesondere bittet die AG Bezahlbarer Wohnraum um eine Aufschlüsselung des Leerstands mit konkreter Vermietungsabsicht innerhalb der Wohnraumbedarfsprognose und eine klare Unterscheidung vom Leerstand ohne Vermietungsabsicht.
- 1.3 Erarbeitung einer studentischen Mietzinserhebung.

2) Empfehlungen an das Bundesland Mecklenburg Vorpommern:

- 2.1 Appell an das Land *sozialen Wohnungsbau* zu fördern.
- 2.2 Appell an das Land seine *Kriterien* für die Einstufung als Stadt mit öffentlich angespanntem Wohnraum offen zu legen.
- 2.3 Aufforderung an das Land die Förderung von sozialem Wohnungsbau als *Zuschussförderung zu intensivieren*, um eine Durchmischung zu gewährleisten.

3) Empfehlungen an die Stadtverwaltung und Bürgerschaft:

a) allgemeine Empfehlungen:

- 3.1 Empfehlung an die Stadt, die *Durchmischung aller Wohnquartiere* in Hinblick auf die ökonomische Lage zu fördern
- 3.2 Es muss in *allen* Stadtteilen bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit *niedrigen Einkünften* zur Verfügung stehen.
- 3.3 Appell an die Stadt, bei Wohnraumfragen auch Themen wie *Bildung, Anbindung an den Nahverkehr, medizinischen Einrichtungen und Versorgungszentren* im Blick zu haben (Infrastruktur).
- 3.4 Appell an die Stadt *Maßnahmen zur Aufwertung* der Wohngebiete Schönwalde I und II sowie Ostseeviertel Ryckseite zu planen und umzusetzen.
- 3.5 Die Stadt möge verstärkt mit *anderen*, von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffenen *Kommunen* (z.B. Rostock) gegenüber dem Land *zusammenarbeiten* und Ansätze zur Problembeseitigung koordinieren.

b) Stadtplanerische Empfehlungen:

3.6 Die Stadt sollte Möglichkeiten prüfen, ihr *Vorkaufsrecht* zu nutzen, um zusätzliche Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

3.7 Die Stadt sollte das Gebiet „*B Plan 55*“ als *Modellprojekt* zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausweisen und entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung schaffen.

3.8 Die Stadt sollte prüfen, ob die Möglichkeit besteht *der WVG* zusätzliches *Eigenkapital* zur *Verfügung zu stellen*, um den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

3.9 Empfehlung an die Stadt ein *eigenes Wohnraumförderungsprogramm* zu erarbeiten. Die Stadt soll eigene Anreize zum Neubau von Sozialwohnungen schaffen. Die Stadt soll Zuschüsse zusätzlich zu eventuellen Landesgeldern zur Verfügung zu stellen und die Stadt sollte im städtischen Haushalt Gelder für ein Wohnraumförderungsprogramm einstellen.

3.10 Appell an die Stadt, *neue Formen des Wohnens zu unterstützen*. Gemeinschaftlichen Projekten mit sozialen und ökologischen Inhalten sollen Grundstücke (bzw. Erbbaupachtverträge) zur Verfügung gestellt werden und Zuschussmöglichkeiten geprüft werden.

3.11 Empfehlung an die Stadt mehr neue Baugebiete mithilfe von B-Plänen ausweisen.

c) Empfehlungen zur WVG:

3.12 Die Stadt möge den kompletten *Abriss von Wohnhäusern* der städtischen Gesellschaft *überprüfen*.

3.13 Empfehlung an die WVG *mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen*.

4) Empfehlungen an den Landkreis Vorpommern-Greifswald

4.1 Bitte an den Landkreis und den Sozialausschuss des Landkreises die **KdU Richtlinie zu überprüfen und zu überarbeiten**.

4.2 Es sollte ein Abgleich der Datengrundlagen für die KdU-Richtlinie mit der Datengrundlage des Mietspiegels (nur Greifswalder Stadtgebiet) erfolgen. Hierbei sind Regeln des Datenschutzes einzuhalten. Als erster Schritt könnte es hinreichend sein nur die Anzahl der vorliegenden Datensätze über Straßenzüge oder Ortsteile zu vergleichen.

4.3 Die Einteilung der KdU-Regionen durch das Verfahren der hierarchischen Clusteranalyse ist vermutlich nur eine von diversen möglichen mathematischen Lösungen. Es wäre wünschenswert, wenn eine neutrale Stelle (beispielsweise das Institut für Geografie der Uni Greifswald) das Ergebnis mit derselben Datengrundlage replizieren könnte. Hierbei sind die Regeln des Datenschutzes einzuhalten.