

## Schwerpunkt Zukunft des Wohnens

# Wohnungsbaupolitik in Mecklenburg-Vorpommern

**Mecklenburg-Vorpommern erlebt seit mehr als 20 Jahren einen tiefgreifenden Strukturwandel. Dieser geht mit sinkenden Einwohnerzahlen infolge niedriger Geburtenraten und Abwanderung einher und erfordert perspektivische Anpassungen des Wohnungsbestands. Um diesen Entwicklungen in der Wohnungs- und Städtebaupolitik gerecht zu werden können, ist das Land sowohl mit Bundes- als auch auf EU-Mittel angewiesen, wie der Autor darlegt. Er würdigt die bisherigen Ergebnisse von Programmen wie zum Beispiel Stadtumbau Ost oder die Unterstützung von energetischen Sanierungen, wünscht sich aber für die Zukunft eine Verstärkung der bereitgestellten Mittel auf dem aktuellen Niveau. Angesichts des Sparwillens sowohl auf Bundes- wie auf EU-Ebene wäre das schon ein großer Erfolg.**

(Red.)

Die Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch die wohnungswirtschaftliche Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern sind gut. Anders als in anderen Ländern wuchs das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,9 Prozent. Eine gute wirtschaftliche Basis sorgt nicht nur dafür, dass die Menschen in Lohn und Brot stehen, sondern auch dafür, dass sie selbst für angemessenes Wohnen sorgen können. Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern hat sich in den letzten Jahren zugunsten der Mieter entwickelt.

Der Wohnungsbestand hat seit der Wende von rund 760 000 auf gut 890 000 Wohnungen zugenommen. Viele Menschen leben jetzt in einer neu gebauten oder durchgreifend modernisierten Wohnung. Und der gute Zustand vieler Wohnungen lässt sich auch am Energieverbrauch ablesen. So hat die organisierte Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern ermittelt, dass der durchschnittliche Energieverbrauch in deren Wohnungen bei nur 104 kW/m<sup>2</sup>a liegt (zum Vergleich in Hamburg bei 183 kW/m<sup>2</sup>a). Diese Angabe bezieht sich auf den Durchschnitt von 286 000 Wohnun-

gen und ist damit aussagekräftig. Das Land hat sich gemeinsam mit den anderen Bundesländern erfolgreich für eine Verstärkung der Bundesfinanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt. Es konnte erreicht werden, dass seit 2011 der Gesamtansatz beim Bund stabilisiert wurde. Mecklenburg-Vorpommern komplementiert die Bundesmittel in gleicher Höhe. Für das Städtebauförderprogramm stellt das Wirtschafts- und Bauministerium in diesem Jahr rund 50 Millionen Euro bereit. Gefördert werden 66 städtebauliche Gesamtmaßnahmen in 52 Gemeinden. Das Fördervolumen bleibt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Dies ist keine Selbstverständlichkeit in Zeiten zurückgehender Fördermittel.

### Städtebauförderung zielgerichtet und als Anschubfaktor

Das Programm Stadtumbau Ost ist ein Erfolg. Hiermit wurden Wohnungsmärkte stabilisiert und Innenstädte und Stadtteile aufgewertet. Zugleich hat das Förderprogramm auch Anstoßwirkungen von privaten Investitionen erzielt. Trotz der Fortschritte in der Stadtentwicklung sind noch nicht alle städtebaulichen Missstände in den Städten und Ortszentren behoben. Auch gilt es, sich weiterhin intensiv mit der Bewältigung des demografischen Wandels zu befassen. Die Fortführung der Finanzhilfen für den Stadtumbau zwischen Bund und Ländern ist auch unbestritten. Die Gespräche, das Programm auch nach 2016 fortzuführen, laufen. Sie sind auf einem guten Weg.

Ferner wird die nachhaltige Stadtentwicklung erneut zu einem wichtigen Punkt für den Mitteleinsatz der EU-

Strukturfonds in der Förderperiode 2014 bis 2020 gehören. Eine der wichtigsten Aufgaben im Land bleibt die Unterstützung des Stadtumbaus, der dazu beiträgt, die Auswirkungen des sich weiter vollziehenden Strukturwandels aufzufangen und auszugleichen. Im Operationellen Programm für die Europäischen Fonds werden sowohl die Mittellansätze wie auch die inhaltliche Ausrichtung thematisiert, auch für die Zwecke der nachhaltigen Stadtentwicklung beziehungsweise für Investitionen in die städtische Infrastruktur. Bereits die Leitlinien der EU stellen darauf ab, mit dem Fondseinsatz auf wirtschaftliche, soziale, demografische sowie umwelt- und klimaschutzrelevante Herausforderungen im Rahmen eines umfassenden Ansatzes zu reagieren.

Unerlässlich sind daher die integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) und deren laufende Aktualisierung. Ohne fachübergreifende Beschäftigung mit der weiteren Entwicklung wird es künftig noch viel weniger als heute möglich sein, klug zu wirtschaften und gute Politik zu machen. In diesem Zusammenhang stehen die neuen Möglichkeiten des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (ERDF), der für die neue Förderperiode wieder Mittel für die nachhaltige Stadtentwicklung vorsieht. Die Abstimmungen mit Brüssel laufen noch, auch zum Bereich der kommunalen Infrastruktur. Hier möchte Mecklenburg-Vorpommern gerne auch Gemeinbedarfseinrichtungen fördern und setzt auf das grüne Licht aus Brüssel.

Die Städtebauförderung insgesamt ist für das Land ein wichtiger Anschubfaktor insbesondere für kommunale Investitionen. Mit den Mitteln werden städtebauliche Maßnahmen in den Gemeinden unterstützt, die sich aufgrund der sich verändernden gesellschaftlichen Prozesse und den damit einhergehenden strukturellen Veränderungen ergeben. Die rund 50 Millionen Euro im Rahmen der Städtebauförderung setzen sich schwerpunktmäßig aus Bundesmitteln in Höhe von über 23 Millionen Euro, die vom Land in gleicher Höhe ergänzt werden, sowie einer reinen Landesförderung in Höhe von einer Million Euro zusammen. Die Mittel verteilen sich auf fünf Bundesländer-Programme (Programme Städte-

#### Der Autor



**Harry Glawe**

Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

baulicher Denkmalschutz Ost, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Kleinere Städte und Gemeinden) mit unterschiedlichen Zielsetzungen sowie auf das landeseigene Städtebauförderprogramm, welches die Bund-Länder-Programme ergänzt und insbesondere im ländlichen Raum wirksam wird.

## Verbesserung der Wohnqualität

Auch die wohnungswirtschaftliche Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern kann sich sehen lassen. Die Wohnungsunternehmen schreiben schwarze Zahlen und machen in aller Regel Gewinne. Ob das auch in Zukunft so bleiben wird, hängt sicher davon ab, dass es ihnen gelingt, die Herausforderungen des demografischen Wandels gut zu bewältigen und auch bei zurückgehenden Haushaltszahlen Erträge zu erwirtschaften.

Mit dem Programm der Wohnraumförderung können Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung sowie zur barriere reduzierten Anpassung von Wohnungen umgesetzt werden. Die Landesförderung leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität. Ziel ist es, den Wohnungsbestand nachfragegerecht und zukunftsfähig zu sanieren. Denn die Nachfrage verändert sich. Kleiner werdende Haushalte fragen kleinere Wohnungen nach.

Dem Thema Barrieren wird wesentlich mehr Aufmerksamkeit gewidmet. Das bedeutet aber nicht, dass dies alleine ein Thema der altersgerechten Anpassung ist. Auch wenn zugegebenermaßen dieser Aspekt sehr wichtig ist. Aber eine barrierefreie Wohnung erleichtert nicht nur älteren Menschen das Leben. Auch Familien freuen sich, wenn sie mit kleinen Kindern, den Einkäufen und vielleicht noch einem Kinderwagen keine Stufen mehr bewältigen müssen, bis sie in ihren vier Wänden ankommen.

Insgesamt stellt das Land elf Millionen Euro für die Sanierung von Wohnungen bereit. Schwerpunkte des Programms sind die altengerechte Wohnraumsanierung sowie die Sanierung von Wohnungen, zum Beispiel in den Stadtumbaugebieten. Demografische Veränderungen im Land wirken sich auch auf den Wohnungsbedarf und die Nachfrage aus. Diesen Prozess begleiten wir mit dem Wohnraumförderprogramm. Durch die Förderung der Modernisierung und In-

standsetzung sollen die Wohnungsbestände insbesondere für Familien mit Kindern und die wachsende Zahl älterer Menschen verbessert, stabile Wohnungsmärkte gesichert werden.

Darüber hinaus trägt die Förderung dazu bei, intakte Stadtstrukturen zu unterstützen. Die Rahmenbedingungen des Wohnens werden in wesentlichen Teilen von den (bundes-)gesetzlichen Vorgaben geprägt. Die Landesregierung wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass Gesetzgebungsvorschläge im Bund auch künftig zu den Verhältnissen in Mecklenburg-Vorpommern passen werden. So hat das Land es beispielsweise bei der Einführung einer Ermächtigungsgrundlage für eine Kappungsgrenze für Mietobergrenzen gehalten. Hier haben wir den Schluss gezogen, dass deren Einführung momentan im Land nicht notwendig ist.

## Neues Programm geplant

Die Arbeit der neuen Bundesregierung wird konstruktiv begleitet werden. Steigende Mieten machen verständlicherweise keinen Mieter froh. Es darf aber nicht vergessen werden, dass die Nettomieten in den letzten Jahren geringer gestiegen sind als die Inflationsraten. Bei der Modernisierung kommt niemand am wirtschaftlichen kleinen Einmaleins vorbei. Wenn sich eine Baumaßnahme für einen Bauherren nicht rentiert, wird er sie nicht vornehmen. Und für eine wirkungsvolle Energiewende ist dann nichts gekonnt. Das Wirtschaftlichkeitsgebot wird beach-

tet. Daher steht es im Koalitionsvertrag in Mecklenburg-Vorpommern und bildet die Richtschnur für die Arbeit. Das Land muss bei Planungen aber auch den prognostizierten Einwohnerrückgang berücksichtigen.

So sollen im Jahr 2020 rund 83 000 Menschen weniger im Nordosten leben als zehn Jahre zuvor. Gleichzeitig wächst der Altersdurchschnitt. Mehr Wohnungen müssen altersgerecht werden. Allein in den Einbau von Aufzügen und die Beseitigung von Barrieren in Wohnungen sollen zehn Millionen Euro als Zuschüsse fließen. Ein solches Zuschussprogramm ermöglicht beispielsweise den Einbau eines Lifts in ein bestehendes Wohngebäude, ohne dass die vollen Kosten auf die Miete umgelegt werden müssen. Natürlich steigert eine solche Maßnahme die Attraktivität einer Immobilie, gerade auch für ältere Menschen. An den Richtlinien wird bereits gearbeitet.

Die Städtebau- und die Wohnraumförderung sind und bleiben wesentlicher Ansätze, um ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen. Dies ist schließlich ein Beitrag dafür, dass die Menschen Mecklenburg-Vorpommern als ihr Land zum Leben entdecken und es schätzen lernen. Darauf wird es künftig auch ankommen. Die Wirtschafts- und Wohnungsbaupolitik ist auch im Jahr 2014 auf eine weitere Verbesserung der Wohnbedingungen sowohl für Mieter als auch für Eigentümer ausgerichtet. Hier werden auch künftig die zur Verfügung stehenden Mittel eingesetzt.