

KLEINE ANFRAGE

des Abgeordneten Marc Reinhardt, Fraktion der CDU

Wohnungsbau in Mecklenburg-Vorpommern

und

ANTWORT

der Landesregierung

1. Nach Pressemitteilungen der letzten Wochen spitzt sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern weiter zu. Nach einer Befragung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bewerten 86 Prozent der Unternehmen die Zukunft im Neubaugewerbe wegen der gestiegenen Preise für Baumaterialien, gestörter Lieferketten und Personalmangel in den Bauunternehmen als schlecht bis sehr schlecht.
 - a) Steht nach Einschätzung der Landesregierung aus diesen Gründen ein deutlicher Rückgang des Wohnungsneubaus in Mecklenburg-Vorpommern bevor?
 - b) In welchem voraussichtlichen Umfang?

Zu a)

In Mecklenburg-Vorpommern sind wegen der gegenwärtigen Entwicklungen in der Bauwirtschaft allgemein Unsicherheiten bei den Wohnungsmarktakteuren zu beobachten. Erkenntnisse, dass ein deutlicher Rückgang des Wohnungsneubaus im Land zu erwarten ist, liegen der Landesregierung nicht vor. Das bekundete Interesse an der Gewährung von Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau ist ungebrochen. Gegenwärtig liegen im erheblichen Umfang Anträge auf Förderung der Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau vor.

Zu b)

Entfällt.

2. Sind nach Einschätzung der Landesregierung angesichts der negativen Stimmung auf dem Wohnungsbaumarkt die von der Ampel-Koalition ausgerufenen Neubauzahlen von 400 000 Wohnungen pro Jahr erreichbar?
Wenn ja, durch welche Maßnahmen?

Ob und inwieweit die angestrebten Neubauzahlen in der Bundesrepublik erreicht werden können, entzieht sich der Kenntnis der Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern.

In Mecklenburg-Vorpommern besteht kein flächendeckender Wohnungsneubaubedarf. In weiten Teilen des Landes ist der Mietwohnungsmarkt relativ ausgeglichen. Nur in den Universitätsstädten und in den Tourismusschwerpunkträumen sind Anspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten festzustellen.

Mit der sozialen Wohnungsbauförderung wird die Schaffung von Mietwohnungen in Gemeinden unterstützt, in denen aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten besteht und der Entstehung sozialer Spaltung entgegengewirkt werden soll. Im Übrigen konzentriert sich die Wohnraumförderung des Landes auf die nachfragegerechte und zukunftsfähige Modernisierung des Wohnungsbestandes.

3. Weil Energiekosten aktuell stark schwanken, sind langfristige Bauprojekte kaum planbar. Bei Neubauprojekten wird derzeit mit einer Nettokaltmiete bis zu 15 Euro pro Quadratmeter kalkuliert, für Sozialwohnungen vorgesehenen sind höchstens neun Euro. Die Wohnungsbaugenossenschaften stehen vor dem Problem, dass sie im Gegensatz zu kommerziellen Vermietern die Preissteigerungen nicht an die Mieter weitergeben können.
 - a) Beabsichtigt die Landesregierung eine Unterstützung und Förderung der Wohnungsbauunternehmen im Sozialen Wohnungsbau?
 - b) Wenn ja, durch welche Maßnahmen?
 - c) Wenn nicht, aus welchen Gründen?

Mecklenburg-Vorpommern gewährt Zuwendungen zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen auf der Grundlage der Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 7. Februar 2017 (AmtsBl. M-V S. 90), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 26. August 2020 (AmtsBl. M-V S. 435) geändert worden ist.

Danach betragen die höchstzulässigen Nettokaltmieten bei Erstvermietung monatlich 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im ersten Förderweg und 6,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im zweiten Förderweg. In den beiden Universitätsstädten dürfen bei der Erstvermietung keine höheren Nettokaltmieten als monatlich 6,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im ersten Förderweg und 7,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im zweiten Förderweg erhoben werden.

Im Übrigen gelten für Wohnungsbaugenossenschaften die allgemeinen Regelungen aus dem Mietrecht gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch, wie beispielsweise die Vorschriften zu Mieterhöhungen.

Zu a)

Die soziale Wohnraumförderung erfolgt ausschließlich im Wege der Projektförderung zur anteiligen Deckung der Gesamtausgaben für investive Maßnahmen. Eine Subjektförderung natürlicher und juristischer Personen erfolgt nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen.

Zu b)

Entfällt.

Zu c)

Das Land erhält gemäß Artikel 104d des Grundgesetzes vom Bund zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau. Diese Mittel, einschließlich der Landeskomplementärmittel, sind entsprechend der geschlossenen Verwaltungsvereinbarung ausschließlich für Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus einzusetzen. Verwendungszweck ist die Wohnraumversorgung der Haushalte, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Darüber hinausgehend stehen keine Mittel zur Verfügung, um Wohnungsbauunternehmen finanziell zu stärken.

4. Mittlerweile stehen in den Tourismusregionen keine ausreichenden bezahlbaren Wohnungen für Einheimische mehr zur Verfügung.
 - a) Beabsichtigt die Landesregierung, hier eine Regelung zu schaffen, um die Wohnungssituation für Ortsansässige in Tourismusregionen und in den Ballungsgebieten zu verbessern?
 - b) Durch welche Maßnahmen soll die Wohnungssituation verbessert werden?
 - c) Wenn nicht, aus welchen Gründen?

Zu a) und b)

Die Verbesserung der Wohnungssituationen für Ortsansässige ist grundsätzlich Aufgabe der Kommunen im Land. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kommune sich in einer Tourismusregion oder in einem Ballungsgebiet befindet. Die Planungshoheit liegt bei den Kommunen. Sie können Wohngebiete für Ortsansässige planen und in Bauleitplänen ausweisen.

Auch die touristischen Unternehmen können für ihre Beschäftigten gute Rahmenbedingungen bieten und unter anderem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Um die Unternehmen hierbei zu unterstützen, bezuschusst das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern seit dem Jahr 2020 die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen für Unternehmen in Tourismusschwerpunktgemeinden. Die Förderung dauerhaft angelegter Mitarbeiterwohnungen dient der Fachkräftesicherung für die dort ansässigen Unternehmen.

Die entsprechende „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen in Tourismusschwerpunktgemeinden“ wurde im Februar 2020 erlassen und ist Bestandteil der Landesinitiative „Zukunft Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern“. Gegenstand des Programms ist die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für Beschäftigte durch den Neubau von Gebäuden.

Die soziale Wohnungsbauförderung des Landes ist, neben der Förderung des Mietwohnungsbaus in den zentralen Orten, zielgerichtet auch auf Vorhaben in Gemeinden ausgerichtet, die in den regionalen Raumordnungsprogrammen als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen wurden und in denen mehr als 2 000 Einwohner leben.

Zu c)

Entfällt.

5. Nach Mitteilung auf der Internetseite des Landesförderinstituts vom 6. April 2022 ist für den Wohnungsbau Sozial keine Antragstellung mehr möglich. Das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern hat einen Antragsannahmestopp mit sofortiger Wirkung verhängt. Die Wohnraumförderung soll in diesem Jahr mit neuen Konditionen fortgesetzt werden.
- a) Wann ist mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Richtlinienänderung zu rechnen?
 - b) Welche Förderkonditionen sollen geschaffen werden?

Der verfügte Antragsannahmestopp konnte zwischenzeitlich wieder aufgehoben werden. Bislang ungebundene Mittel aus der Modernisierungsförderung 2021 werden für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt.

Zu a)

Die Förderung der Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen soll von der bisherigen Gewährung von Zuschüssen auf die Gewährung von Baudarlehen umgestellt werden. Der Entwurf der Richtlinie ist erstellt. Derzeit erfolgt die Abstimmung in der Landesregierung, danach die Anhörung mit dem Landesrechnungshof. Das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung geht davon aus, dass die Richtlinie noch in diesem Jahr in Kraft treten wird.

Zu b)

Die Förderkonditionen werden derzeit noch in der Landesregierung abgestimmt.

6. Nach Einschätzung des Norddeutschen Wohnungsverbandes dauert allein die Genehmigung eines Bauvorhabens oft viel zu lange. Der Verband fordert mehr Personal in den Bauämtern, um die Antragsverfahren für Bauvorhaben zu beschleunigen. Die Verfahren müssten vereinfacht und digitalisiert werden. Lange Wartezeiten würden Projekte schwer kalkulierbar machen, weil in der Zwischenzeit die Baukosten steigen würden.
- a) Hält die Landesregierung diese Aussagen für korrekt?
 - b) Wenn nicht, aus welchen Gründen nicht?
 - c) Welche Maßnahmen könnten nach Einschätzung der Landesregierung durch wen ergriffen werden, um Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen?

Zu a) und b)

Die Bauaufsichtsbehörden sind gehalten, im ausreichenden Maß Fachpersonal und die erforderlichen Vorrichtungen vorzuhalten. Da sich die unteren Bauaufsichtsbehörden über Baugebühren finanzieren, dürfte die Einrichtung und die Ausstattung der erforderlichen Stellen nicht auf Schwierigkeiten stoßen. Die Landesregierung teilt insofern die vorangestellten Aussagen nicht.

Zu c)

Die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren ist eine Aufgabe aller am Verfahren Beteiligten. Dazu gehört neben einer zügigen Bearbeitung durch die unteren Bauaufsichtsbehörden die Erstellung und Einreichung bescheidungsfähiger und vollständiger Unterlagen durch den Bauherrn/Entwurfsverfasser wie auch eine zügige und unkomplizierte Bearbeitung durch alle im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligenden sonstigen Behörden.