

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Stephan J. Reuken und Jan-Phillip Tadsen, Fraktion der AfD

**Entwicklung des Wohnungsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern
und**

ANTWORT

der Landesregierung

Vorbemerkung

Die vorgelegten Zahlenangaben sind öffentlich zugänglich. Die entsprechenden Quellen wurden angegeben.

1. Wie viele neue Wohnungen sind nach Kenntnis der Landesregierung seit 2013 in Mecklenburg-Vorpommern gebaut worden (bitte Anzahl neuer Wohnungen pro Jahr tabellarisch darstellen)?
 - a) Wie ordnet die Landesregierung diese Zahlen vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmangels ein?
 - b) Wie viele Wohnungen hätten nach Ansicht der Landesregierung im vergangenen Jahr gebaut werden sollen, um der aktuellen Wohnungsnot zielorientiert entgegenzuwirken?

- c) Wie viele Projekte für Wohnungsneubau sind nach Kenntnis der Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern im vergangenen Jahr eingestellt oder abgebrochen worden?

Zu 1, a) und b)

Jahr	Wohnungsfertigstellungen (Neubau)
2013	4 024
2014	4 170
2015	4 214
2016	4 540
2017	4 634
2018	4 693
2019	4 917
2020	7 053
2021	3 849
2022	k. A.

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/>

Die Daten für 2022 liegen noch nicht vor. Die im Zeitraum von weniger als zehn Jahren erreichte Neubauzahl von mehr als 42 000 neuen Wohnungen zeigt, dass kontinuierlich in die Verbesserung der Wohnsituation in Mecklenburg-Vorpommern investiert worden ist. Zieht man für diesen Zeitraum auch die Entwicklung der Bevölkerung ein, die währenddessen um 14 655 Menschen gewachsen ist, kann von einem aktuellen akuten Wohnungsmangel für ganz Mecklenburg-Vorpommern nicht gesprochen werden.

Zu c)

Hierzu liegen der Landesregierung keine statistischen Angaben vor.

2. Wie viele ausländische Personen sind seit 2013 nach Kenntnis der Landesregierung nach Mecklenburg-Vorpommern gezogen (bitte tabellarisch nach Jahr und Anzahl der Personen, differenziert nach Art des legalen oder illegalen Zuzugs, aufgliedern)?

Wie haben sich nach Einschätzung der Landesregierung Zuzüge von ausländischen Personen auf die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt ausgewirkt (bitte anhand vorhandener Daten erläutern)?

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungsgewinn (+) bzw. -verlust (-)
2013	16 581	12 534	+ 4 047
2014	23 430	16 497	+ 6 933
2015	48 770	31 012	+ 17 758
2016	47 057	43 184	+ 3 873
2017	26 600	21 892	+ 4 708
2018	23 956	20 454	+ 3 502
2019	23 602	21 245	+ 2 357
2020	19 303	17 117	+ 2 186
2021	21 609	17 171	+ 4 438
2022	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/>

Die Daten für 2022 liegen noch nicht vor.

Hinsichtlich der Auswirkung des Zuzugs ausländischer Personen auf den Wohnungsmarkt wird auf die Antworten zu den Fragen 1, a) und b) verwiesen.

3. Welche Vorgaben für Energieeffizienz beim Wohnungsneubau sind in Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geregelt?
Welchen Spielraum haben Investoren in Bezug auf die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Grundlagen?

Die Vorgaben für Energieeffizienz beim Wohnungsneubau sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Die Vorgaben des GEG umfassen Forderungen an die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik mit dem Zweck, dass ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb erreicht wird.

Gemäß § 92 GEG hat der Bauherr oder Eigentümer für ein zu errichtendes Gebäude der nach Landesrecht zuständigen Behörde durch eine Erfüllungserklärung nachzuweisen oder zu bescheinigen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Erfüllungserklärung ist nach Fertigstellung des Gebäudes innerhalb eines Monats vorzulegen.

Gemäß § 102 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GEG in Verbindung mit § 103 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a GEG kann der Eigentümer oder Bauherr auf Antrag von den Anforderungen des Gesetzes befreit werden, wenn die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden. Den Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen nach § 102 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GEG hat der Antragsteller zu führen.

4. Wie viele Wohnungen sollen entsprechend den der Landesregierung bekannten und von ihr unterstützten Plänen im Verlauf dieser Legislatur in Mecklenburg-Vorpommern entstehen?

Die Bundesregierung hat sich im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit Vertretern von Staat, Wirtschaft und Verbänden im Oktober 2022 auf einen Katalog von circa 180 Maßnahmen für den Wohnungsbau verständigt. Ziel ist die Schaffung von 400 000 Wohnungen bundesweit pro Jahr. Diese Zahl wurde nicht mit konkreten Zielen für die jeweiligen Bundesländer untersetzt. Die Landesregierung unterstützt die grundsätzliche Zielsetzung des Bündnisses und somit die rasche Umsetzung des ehrgeizigen Maßnahmenkataloges. Gemessen an der Einwohnerzahl ergäbe sich für Mecklenburg-Vorpommern eine Zahl von circa 38 000 Wohnungen für die aktuelle Legislaturperiode des Landtages. Der tatsächliche Bedarf dürfte jedoch wesentlich niedriger ausfallen, da Mecklenburg-Vorpommern bis zum Angriff Russlands auf die Ukraine und dem damit verbundenen Anstieg der Zahl Schutzsuchender einen weitestgehend entspannten Wohnungsmarkt hatte. Lediglich in den Universitätsstädten des Landes waren angespannte Wohnungsmärkte zu verzeichnen.

Angesichts der aktuellen Situation hat die Landesregierung die Förderkonditionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnraum massiv verbessert. Zudem wurde ein Sonderprogramm für die Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte aufgelegt.

5. Welche Informationen über die Entwicklung von Neuvertragsmieten in den Landkreisen und kreisfreien Städten seit 2013 hat die Landesregierung?
 - a) Wie haben sich die Kaufpreise von Immobilien in Mecklenburg-Vorpommern nach Kenntnis der Landesregierung seit 2013 entwickelt?
 - b) Wie haben sich die Investitionskosten für den Neubau von Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern nach Kenntnis der Landesregierung seit 2013 entwickelt?

Der Landesregierung liegen keine amtlichen Erhebungen zu Neuvertragsmieten vor.

Zu a)

Die jährliche Kaufpreisentwicklung wird im Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht (<https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/-Grundstuecksmarktberichte/>).

Zu b)

Die einzelnen Investitionskosten für den Wohnungsneubau sind der Landesregierung nicht bekannt. Die Erhebungseinheit für die Bautätigkeitsstatistiken ist das Gebäude bzw. die Baumaßnahme. Es werden kostenseitig die „veranschlagten Kosten des Bauwerks“ erhoben, nicht die angefragten Investitionskosten je Wohnung.

6. Welche Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Mecklenburg-Vorpommern hat die Landesregierung seit Beginn der Legislatur beschlossen (bitte einzeln darstellen und auflisten)? Welche baupolitischen Förderinstrumente existieren gegenwärtig auf Landesseite?

Die Landesregierung konzentriert ihre Maßnahmen auf die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes und die punktuelle Ergänzung durch Neubau, da in Mecklenburg-Vorpommern keine das ganze Land umfassende akute Wohnungsnot herrscht, insoweit wird auf die Antwort zu Frage 1 a) verwiesen.

Folgende weitere Maßnahmen wurden seitens der Landesregierung unternommen:

Für den Bereich der Altschuldenhilfe hat sich der Landesgesetzgeber zur Stärkung der kommunalen Wohnungswirtschaft mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Finanzausgleichsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern dazu entschlossen, einen Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern einzurichten und über diesen die Gemeinden bei der Rückführung von Krediten, die Altverbindlichkeiten im Sinne von § 3 des Altschuldenhilfe-Gesetzes darstellen, zu unterstützen. Dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern werden ab dem Jahr 2020 jährlich 25 Millionen Euro zur Unterstützung von Gemeinden bei der Rückführung von Wohnungsbaualtschulden aus DDR-Zeiten zur Verfügung gestellt. Dies versetzt kommunale Wohnungseigentümer in die Lage, die nicht mehr für die Altschuldentilgung notwendigen Beträge für die Sanierung ihrer Wohnungen aufzuwenden.

Damit die belegungsgebundenen Sozialwohnungen nachfragegerecht vermietet werden können, ist es erforderlich, die Einkommensgrenzen, die für Wohnberechtigungsscheine einzuhalten sind, an veränderte Einkommenssituationen anzupassen, was zuletzt mit der vierten Änderung der Einkommensgrenzenverordnung erfolgte.

Im Rahmen einer Gemeinsamen Erklärung von Landesregierung, Deutschem Mieterbund M-V, VNW, Bauverband M-V und VKU vom 29. März 2023 zum bezahlbaren Wohnen und zur verlässlichen Energieversorgung verpflichten sich die Unterzeichner, Mieter und Energiekunden in Notlagen zu unterstützen, die Handlungsfähigkeit der Versorger zu sichern und die Wohnungsbaukapazitäten zu erhalten.

Zur quantitativen wie qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes werden folgende Förderprogramme eingesetzt:

- Neubauprogramm Wohnungsbau Sozial: Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen

Durch den Wohnungsbau soll in zentralen Orten sowie Tourismusschwerpunkträumen mit nachhaltigem Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Kosten die Entwicklung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden. Um den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, der nicht nur bei einkommensschwachen Haushalten, sondern zunehmend auch bei Haushalten mit mittlerem Einkommen besteht, zu decken.

- Landesprogramm „Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen“

Mit dem Programm wird die Erhöhung des Angebotes an barrierearmen Wohnungen mit bezahlbaren Wohnkosten angestrebt.

- Programm Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum

Das Programm dient der nachfragegerechten Sanierung der Wohnungsbestände insbesondere für Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderung und die wachsende Zahl älterer Menschen. Der Schwerpunkt der Förderung liegt in der Umsetzung baulicher Maßnahmen zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung von Wohnraum.

- Sonderprogramm zur Gewährung von Zuwendungen zur Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte

Mit dem Sonderprogramm ist die Instandsetzung leerstehenden Wohnraums zur Unterbringung benachteiligter Haushalte beabsichtigt.

In Einzelfällen unterstützen die Programme der Städtebauförderung den Wohnungsbau Programm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne, Programm Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten sowie das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten.