

Zu 1.

Die Frage danach, was bedarfsgerechter Wohnraum ist, kann nicht pauschal beantwortet werden. Vom offenen Loft mit kleiner Grundfläche und schönem Ausblick bis hin zur Wohnung mit drei separaten Kinderzimmern variieren die persönlichen Anforderungen und Wünsche. Auch hinsichtlich des Wohnumfeldes gibt es nicht die eine Antwort. Kultur und Einzelhandel vs. Bildungs- und Sozialeinrichtungen und abgesenkte Bordsteine sind letztlich aber keine Widersprüche, sondern gleichermaßen Bestandteil eines ausgewogenen Wohnumfeldes; bei dem vor allem die kommunale Ebene gefragt ist, durch kluge Quartiersentwicklung ein entsprechendes Angebot zu schaffen und über Jahre auch zu entwickeln.

Auch hinsichtlich der Anzahl benötigter Wohnungen ist die Frage nicht leicht zu beantworten. Der heute bestehende hohe Bedarf an Wohnraum für Single-Haushalte wird sich mittelfristig absehbar ändern. Mit Blick auf die Einkommenssituation im Land ist für uns als SPD wichtig, dass die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Menschen erhalten bleibt. Landesförderung muss sich entsprechend bei begrenzten Mitteln auf die Gemeinden konzentrieren, in denen ein entsprechendes Angebot allein aus dem Markt heraus nicht realisiert werden kann, wo zusätzliche Anreize für dieses aus Rendite-Sicht zwar nicht so attraktive, aus gesellschaftlicher Sicht aber hoch wichtige Segment notwendig sind.

Mit der Einführung des zweiten Förderweges haben wir im vorigen Jahr die Grundlage dafür geschaffen, geförderten Wohnungsbau für weite Teile der Bevölkerung verfügbar zu machen. Mit Blick auf die Hellbig-Studien zur Segregation im Land, deren Daten Ihnen ja auch bekannt sind, ist es sinnvoll, bei größeren Bauvorhaben auch auf ein gemischtes Angebot an Wohnungen im Objekt zu schauen. Die Förderung oder Belegungsbindung ganzer Häuser für den sozialen Wohnungsbau sollte aus heutiger Sicht so nicht mehr fortgesetzt werden. Die Mitglieder des VNW haben hier bereits interessante Projekte mit Vorbildcharakter auf den Weg gebracht und auch umgesetzt.

Neben der Förderung von Neubau werden wir den Bereich der Sanierung nicht vernachlässigen dürfen. Neubau und Sanierung des Bestandes müssen gleichermaßen im Blick behalten werden. Allein aus Klimaschutzgesichtspunkten ist dies geboten, denn die graue Energie, die in Wohngebäuden bereits gebunden ist, wird durch eine zeitgemäße Sanierung auch weiterhin für attraktiven Wohnraum nutzbar gehalten.

Hinsichtlich der zukünftigen Ausgestaltung der Förderung haben wir unsere Vorstellung des Wechsels hin zu für Sie als Wohnungsbauunternehmen attraktiven Darlehen bereits in mehreren Runden mit dem VNW erörtert. Wir verstehen die Position des VNW, Zuschussförderung zu präferieren. Durch diverse Gerichtsurteile, die letztlich die Höhe des Zuschusses zur Grundlage für die Dauer der Belegungsbindung machen, ist diese Art der Förderung aus politischer Sicht aber kaum noch vertretbar. Zumindest nicht, wenn man als Sozialdemokratie in Mecklenburg-Vorpommern für einen sorgsamen Einsatz öffentlicher Mittel steht. Unser Ziel ist es, durch kluge und attraktive Darlehensangebote, deren Tilgung bspw. erst im Anschluss an Darlehen des freien Marktes erfolgt, eine deutliche Ausweitung der

Belegungsbindung auf über 30 Jahre zu erreichen, durch im Laufe der Zeit hochlaufende kontinuierliche Rückflüsse die Basis für ein auf Dauer angelegtes Wohnraumförderprogramm zu legen, welches über den akuten Bedarf hinaus verlässliche Basis für die Entwicklung guten Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern wird.

Die Entwicklung der Materialpreise im Baubereich verfolgen wir aktuell mit Sorge. Unsere Einflussmöglichkeiten auf diese Entwicklung, die getrieben wird von einer stark gestiegenen globalen Nachfrage, sind jedoch begrenzt. Hinsichtlich der Bodenpreise bieten wir als Landesregierung dort, wo das Land geeignete Flächen hat, diese auch für die Wohnungswirtschaft an. Zudem hat die Landesregierung mit ihrem Kabinettsbeschluss „Zukunft des Wohnens“ auch den Grundsatz gefasst, dass bei Kommunen beim Verkauf von Grundstücken für Wohnungsbau seitens des Innenministeriums nicht mehr auf Verkauf zu Höchstpreisen gedrängt werden soll, Kommunen also Grundstücke auch zu einem günstigeren Preis an Unternehmen geben dürfen, die ein sozial ausgewogenes Angebot an Wohnraum errichten wollen.

Zu 2.

Die Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern ist für uns selbstverständlich ein systemrelevanter Wirtschaftszweig. Ein bezahlbares Angebot an gutem Wohnraum ist elementarer Faktor für einen erfolgreichen Wirtschaftsraum. Fehlt bezahlbarer Wohnraum, fehlen lebenswerte Wohnumfelder, so fehlen der Wirtschaft in der Regel auch die Fachkräfte, um prosperieren und wachsen zu können. Die Probleme mit der Fachkräftesicherung in einigen Tourismusregionen sind beredtes Beispiel hierfür. Wir suchen daher bei der Entwicklung und Umsetzung von Fördermaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus den direkten Draht zu den Wohnungsbauunternehmen im Land. Denn letztlich ist ein Förderprogramm nur erfolgreich, wenn am Ende auch jemand mit dem Geld bezahlbaren Wohnraum schafft.

Zu 3.

Mit dem Bundesprogramm für den Breitbandausbau, dessen Umsetzung vom Land organisatorisch, personell und finanziell maßgeblich unterstützt wird, legen wir den Grundstein dafür, den ländlichen Raum in Mecklenburg-Vorpommern an Wirtschaftspotentiale der Digitalisierung anzubinden. Wir werden hinsichtlich der Wirtschaftsförderung im Einzelfall vor allem schauen müssen, dass Maßnahmen, die grundsätzlich als Schutz vor einer Zersiedlung der Landschaft dienen sollen, letztlich nicht dazu beitragen, bestehende Gebäudebestände im Außenbereich einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung komplett zu entziehen. Hier sind aber auch die Baubehörden auf der kommunalen Ebene gefragt, bestehende Ermessensspielräume im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort flexibler zu nutzen.

Hinsichtlich sozialer Infrastruktur gilt es, den wohnortnahen Bestand zu sichern und sukzessive zu modernisieren. Für das Netz der Landesstraßen hat das Land ein Konzept entwickelt, wie mit den verfügbaren Mitteln die Instandhaltung und stückweise Sanierung des Bestandes in den kommenden Jahren gesichert wird. Beim ÖPNV stehen wir im ländlichen Raum vor der größten Herausforderung. Bedarfsgerechte Rufbusangebote wie im Landkreis Ludwigslust-Parchim werden am ehesten geeignet sein, eine Verbesserung des Angebotes zu erreichen. Daher wollen wir dieses Konzept auch landesweit umsetzen und es mit einem 365-Euro-Ticket für Seniorinnen und Senioren flankieren. Fakt ist aber auch, dass der Ausbau des ÖPNV nicht von heute auf morgen stattfinden wird. Wir werden in MV auch in den kommenden Jahren auf den PKW angewiesen sein und werden uns entsprechend auf Bundesebene dafür einsetzen, dass dies auch im regulatorischen Rahmen des Bundes, bspw. bei der CO₂-Abgabe und Pendlerpauschale, berücksichtigt wird.

Um den ländlichen Raum auch weiterhin als attraktiven Arbeits-, Wohn-, und Lebensraum auch für junge Leute zu gestalten, braucht es gute Arbeitsplätze. Dazu gehört die öffentliche Verwaltung. Daher sind wir bestrebt, Behörden auch im ländlichen Raum anzusiedeln. Die weiter fortschreitende Digitalisierung wird dieses erleichtern, da Erreichbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger ein wichtiges Kriterium ist und bleibt. Leider war es in der Vergangenheit eher umgekehrt, so dass sich die Behörden in den Städten konzentriert haben. Diesen Prozess gilt es mit Blick auf steigende Mieten in den Städten sowie auf die Minderung von Pendlerströmen in die Städte sukzessive umzukehren.

Regionalkonzepte für die Entwicklung einer Region zu entwickeln, ist Aufgabe der kommunalen Vertretungen. Wir unterstützen insbesondere kleinere Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum durch aktives Coaching dabei, eine klare Strategie für die eigene Entwicklung zu erarbeiten und umzusetzen.

Zu 4.

Das Land hat eine Informationskampagne zum Thema Smart Home gestartet, die Corona-bedingt jedoch nur eingeschränkt tätig werden konnte. Grundsätzlich ist die Frage, wieviel Technik jemand in seinem Haus installieren möchte, aber eine Entscheidung, in die das Land nicht eingreifen sollte. Clevere Steuerungselektronik kann sinnvoll sein. Jedoch muss man hier immer eine Betrachtung im Einzelfall durchführen. Im Blick behalten werden muss auch die Frage, ob diese Technik zu einem Sicherheitsrisiko für das Haus selbst wird. Denn wo Smart drauf steht, steckt letztlich internetgebundene Technik drin, die von Hackern grundsätzlich angegriffen werden kann.

Die Umsetzung des Glasfaserausbaus obliegt den Landkreisen und kreisfreien Städten. Im Landkreis Nordwestmecklenburg sowie in Ludwigslust-Parchim hat die ausführende Wemacom gemeinsam mit den Kreisverwaltungen das Antragsverfahren digitalisiert, was zu einer erheblichen Beschleunigung des Verfahrens geführt hat. Wie

wichtig ein solcher Genehmigungsprozess ist, dürfte den VNW-Mitgliedern bewusst sein. Denn wenn beim Verlegen des Glasfaser der Hauswasser oder Stromanschluss gekappt wird, ist das für Ihre Mieterinnen und Mieter immer eine erhebliche Einschränkung, die bei guter Planung aber vermeidbar ist.

Hinsichtlich der Funklöcher hat das Land eine Landesfunkmastengesellschaft gegründet, die ihre Arbeit inzwischen aufgenommen hat und auch von der EU-Kommission notifiziert ist. Die Funkmastengesellschaft erarbeitet aktuell die Pläne für die notwendigen Standorte und kümmert sich um die Genehmigung. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Funkmastengesellschaft nur dort tätig werden darf, wo keine Ausbaupflichtung für die Mobilfunkanbieter aus den Frequenzvergaben vorliegt.

Zu 5

Klimaschutzziele werden sich vor allem im Bereich der Nebenkosten bemerkbar machen. Wir haben große Sympathie für den Vorschlag, dass die Mehrbelastungen durch die CO₂-Abgabe bei Mietwohnungen (Heizung und Warmwasser) jeweils hälftig von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern zu tragen sind. Dies wäre ein fairer Mechanismus, weil so sowohl ein Anreiz zur Umsetzung von CO₂-Einsparpotenzialen auf Seiten der Vermieterinnen und Vermieter bestünde und gleichzeitig bei Mieterinnen und Mietern Anreize bestehen, eigene Verbräuche zu optimieren. Verbleiben die Mehrausgaben allein bei den Mieterinnen und Mietern, so besteht für die Vermieterseite überhaupt kein Anreiz, eine energetische Sanierung eigener Objekte oder die Umstellung auf CO₂-neutrale Feuerungsarten wie Bioerdgas anzugehen. Dies würde letztlich zur Verfestigung eines Bestandes an energetisch nicht sanierten Wohnungen insbesondere in Regionen mit bereits angespannten Wohnungsmärkten führen (wo Effekte der Energieeffizienz der Wohnung auf die Kaltmiete des Objektes kaum zum Tragen kommen), die dann gerade für Mieterinnen und Mieter mit kleinem Einkommen zur Kostenfalle würden.

Für Mieterstrommodelle müssen insbesondere die Rahmenbedingungen durch den Bund noch weiter verbessert werden. Wohnungsunternehmen dürfen durch das Anbieten von Mieterstrom nicht Gefahr laufen, steuerliche Privilegien zu verlieren, die letztlich dazu beitragen würden, dass eine Investition in Gebäude-PV unrentabel wird. Hier muss der Bund insbesondere bei den Plänen zur Gebäude-PV-Pflicht zügig nachbessern. Sind die Rahmenbedingungen so gewählt, dass das Wohnungsunternehmen eine Eigenkapitalverzinsung auf seine Investitionen erwirtschaften kann und Mieter:innen hierdurch tatsächlich günstigeren Strom erhalten, so würde Mieterstrom binnen kürzester Frist zum Erfolgsmodell ohne weiteren Förderbedarf.

Betriebskostensteigerungen werden sich vor allem dort ergeben, wo eine energetische Sanierung von Wohnraum überhaupt nicht stattfindet. Wir setzen uns als SPD dafür ein, bei der Energiewende einen Dreiklang aus der Bezahlbarkeit von Energie, Versorgungssicherheit und regionaler Wertschöpfung zu erreichen. Insbesondere der

Bund hat über die KfW für die energetische Sanierung von Gebäuden ein Förderinstrumentarium aufgestellt, das auch für die Wohnungswirtschaft im Land attraktiv ist.

Zu 6

Mecklenburg-Vorpommern hat als erstes und bislang einziges ostdeutsche Bundesland seine Kommunen beim Abbau der sogenannten DDR-Wohnungsbaualtschulden unterstützt. Mit der Änderung des Finanzausgleichsgesetzes haben wir einen kommunalen Entschuldungsfonds eingerichtet, der die Kommunen ab 2020 mit jährlich 25 Millionen Euro unterstützt, Altverbindlichkeiten im Sinne von § 3 des Altschuldenhilfe-Gesetzes abzulösen. Darin sehen wir einen wichtigen Baustein, die Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand zu entlasten und damit bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Die Entschuldungshilfen werden zunächst schrittweise für vier Fallgruppen in voller Höhe und im Rahmen von De-minimis-Beihilfen in Höhe von maximal 200.000 Euro ausgezahlt. Das parallel betriebene formelle Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Kommission wird von uns ausdrücklich unterstützt, um die restliche Entschuldung der Gemeinden und deren kommunale Wohnungsgesellschaften zu erreichen.

Über eine Regelung für Altverbindlichkeiten solcher Wohnungsunternehmen, an denen ausschließlich Kommunen beteiligt sind, hinaus benötigen wir auch Lösungen für den Umgang mit den DDR-Altschulden von Unternehmen mit nicht kommunaler Beteiligung, insbesondere Wohnungsgenossenschaften. Gerade im ländlichen Raum mit hohen Leerständen behindern diese die betroffenen Wohnungsunternehmen bei der Schaffung von gutem Wohnraum und der guten Entwicklung unserer kleineren Städte und Gemeinden. Wir sehen hier weiterhin den Bund in der Pflicht, diesen Webfehler des Deutschen Einigungsvertrages endlich zu korrigieren.

Zu 7

Fusionen sind natürlich eine Möglichkeit des Zusammenschlusses von Wohnungsunternehmern. Dies ist aber oft genug nicht zwingend notwendig. Gerade Einsparungen im Bereich von Verwaltung, Controlling und Abrechnung können zwischen Unternehmen auch auf Basis entsprechender Vereinbarungen und Zusammenarbeit erreicht werden, ohne dass hierdurch Grunderwerbssteuer für eine Fusion fällig würde.

Es gibt bereits bestehende Lücken im System der Grunderwerbssteuer, durch die Unternehmen bei einer Fusion sonst fällige Steuerlasten minimieren können. Diese Möglichkeiten sind von Investmentfonds in Größenordnungen genutzt worden, wodurch den Ländern sonst fällige Steuern in Milliardenhöhe entgangen sind. Grundsätzlich sprechen wir uns dafür aus, gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle

Marktteilnehmer gleichermaßen zu erreichen. Wir halten die Grunderwerbssteuer zudem für ein valides Mittel, um Wohnraum als Spekulationsobjekt unattraktiver zu machen. Die zu zahlende Grunderwerbssteuer schmälert immer den Gewinn aus kurzfristigen Investitionen und belohnt letztlich langfristiges Engagement auf dem Wohnungsmarkt. Letztlich ist die Grunderwerbssteuer, auch wenn man sie aus unternehmerischer Sicht sicherlich oft genug als lästig empfindet, ein Instrument, das den Mitgliedsunternehmen des VNW eher nutzt denn schadet. Aus steuerfachlicher Sicht wird die Abschaffung der Grunderwerbsteuer bei Zusammenschlüssen von Wohnungsunternehmen kritisch gesehen, selbst wenn eine Zweckbindung für sozialen Wohnraum vorgesehen wäre. Jede Art der Erweiterung von Grunderwerbsteuerbefreiungen weckt Begehrlichkeiten bei anderen Interessengruppen, die nicht weniger gewichtige Gründe für eine Grunderwerbsteuerbefreiung geltend machen werden.

Zu 8

Die Kommunen sind angehalten, möglichst kostendeckende Gebühren und Entgelte zu erheben. Um ungerechtfertigte Kostensteigerungen zu vermeiden, sind bei der Erhebung kommunaler Gebühren, Abgaben und Entgelte die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Das gilt insbesondere im Hinblick auf das nach dem Kommunalabgabengesetz geltende Kostenüberschreitungsverbot und das Äquivalenzprinzip. Bei der Festsetzung von Gebühren und Entgelten für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde umfasst die Ermittlung des Satzes öffentlicher Abgaben durch die Gemeindevertretung nach der Kommunalverfassung auch die Beschlussfassung über die Kalkulation. Dies sollte in der Form erfolgen, dass die Kalkulation in die Begründung des Satzungsbeschlusses in der Beschlussvorlage aufgenommen wird. Dies dient auch der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit der Gebührengestaltung für die Öffentlichkeit.

Die Grundsteuer zählt zu den öffentlichen, wiederkehrenden Lasten eines Grundstücks und sollte daher auch weiterhin auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Abrechnung der CO₂-Abgabe über die Nebenkosten ist die sinnvollste Lösung, da die Abgabe ja bereits in den Kosten für den Energiebezug inkludiert ist. Die Höhe der CO₂-Abgabe muss transparent in der Abrechnung kenntlich gemacht werden. Letztlich ist eine paritätische Teilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter- und Vermieterseite eine sinnvolle Lösung, da hierdurch sowohl auf Mieterseite ein Anreiz zur Verbrauchs- und Kostenreduktion bestehen bleibt, auf Vermieterseite ein Handlungsanreiz für eine letztlich CO₂-neutrale Lösung der Gebäudeenergieversorgung geschaffen wird.

Zu 9

Die SPD hat sich in dieser Legislaturperiode mehrfach gegen die Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen ausgesprochen. Ebenso wie kommunale Versorgungsunternehmen gehören Wohnungsunternehmen zur Daseinsvorsorge dazu. Die neoliberale Erzählung der 90er und frühen 2000er Jahre, dass privatwirtschaftliche Unternehmen grundsätzlich wirtschaftlicher und effektiver agieren würden als bspw. Unternehmen in kommunaler Hand, kann inzwischen als wissenschaftlich belegt in das Reich der Mythen eingeordnet werden. Privatwirtschaftliche Unternehmen müssen in der Regel eine Renditeerwartung ihrer Investoren erfüllen und können diese deutlich über den Erwartungen kommunaler Eigentümer liegenden Rendite regelmäßig nur durch Erhöhung von Preisen oder aber Absenkung von Kosten, hier insbesondere beim Personal, erreichen. Wo in dieser Konstellation ein volkswirtschaftlicher Mehrwert entstehen soll, bleibt gänzlich offen. Privatisierung lohnt sich maximal auf betriebswirtschaftlicher Ebene, ist aus volkswirtschaftlicher Sicht aber regelmäßig nur die zweitbeste Lösung.

Zu 10

Mit dem zweiten Förderweg haben wir im Wohnbauprogramm Sozial eine Möglichkeit geförderten Wohnraums geschaffen, bei der über 60 Prozent der Menschen in Mecklenburg-Vorpommern die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme einer entsprechend geförderten Wohnung erfüllen. Die Mietpreisbremse halten wir in Rostock und Greifswald für erfolgreich. Die Preisdynamik in beiden Städten, die vor Einführung der Mietpreisbremse prozentual in den Spitzenregionen Deutschlands lag, ist auf ein angemessenes Maß zurückgegangen. Zu Grundstückspreisen haben wir unter 1.) bereits ausgeführt.