

# 1 Gutes und bezahlbares Wohnen 2 für Mecklenburg-Vorpommern

3 In den letzten zwei Jahrzehnten ist es uns gelungen in Mecklenburg-Vorpommern  
4 attraktive Wohnumfelder zu schaffen und insbesondere die Zentren unserer Städte  
5 mit vielfältigem gesellschaftlichem Leben zu füllen. Dadurch haben wir zu einer  
6 hohen Lebensqualität in unserem Land beigetragen. Wir sehen aber auch, dass wir  
7 neue und ergänzende Herausforderungen in der Wohnraum- und  
8 Städtebauförderung zu meistern haben:

- 9 • Wir benötigen in den – zum Glück wieder – von Zuzug und  
10 Bevölkerungswachstum geprägten Städten und Regionen unseres Landes  
11 bezahlbare und sich an alle Bevölkerungsgruppen richtende barrierearme  
12 Wohnungsangebote. Das gilt für die großen Städte gleichermaßen wie für die  
13 touristischen Hochburgen unseres Landes, in denen Wohnangebote für die  
14 ortsansässige Bevölkerung und die Beschäftigten faktisch mit  
15 Vermietungsoptionen für Feriengäste, für Touristen oder der Schaffung von  
16 Zweit- sowie Ferienwohnungen konkurrieren. In dieser Konkurrenz unterliegen  
17 Wohnangebote häufig aus wirtschaftlichen Gründen.
- 18 • Ferner sind die Wohnungsmärkte der Universitätsstädte sowie die der  
19 touristischen Schwerpunkte des Landes durch überdurchschnittlich hohe Mieten  
20 angespannt. Verschärft wird die Situation in den touristischen Schwerpunkten  
21 auch durch den anhaltenden Trend einer Zweckentfremdung vorhandenen  
22 Wohnraums zu touristischen Kurzzeitvermietungen (Ferienwohnungen).
- 23 • Wissenschaftliche Studien weisen uns zudem auf deutliche  
24 Entmischungsentwicklungen in Orts- und Stadtteilen hin. Das Zusammenleben  
25 unterschiedlicher Einkommensniveaus, Altersgruppen und Menschen  
26 verschiedenster Herkunft wird gerade in den großen Städten unseres Landes  
27 seltener. Laut einer aktuellen Studie <sup>1</sup> sind insbesondere die Städte Schwerin,  
28 Rostock und Neubrandenburg von dieser Entwicklung betroffen, wonach es zu  
29 unausgewogenen Quartiersbildungen kommt (Segregation).
- 30 • Im ländlichen Raum stehen Gemeinden und Wohnungswirtschaft zum Teil noch

Nr.	Antrag- steller	Antrag	Empfehlung der AK	Beschluss des LPT
Ä1 L2	OV Schwerin-	In Zeile 30 hinter „Raum“ einfügen: „und einigen Städten“	X Annahme in geänderter	<input type="checkbox"/> redaktionell

<sup>1</sup> Helbig, Marcel, Jähnen, Stefanie, 2018: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, Berlin.

	Südstadt	Begründung: In Schwerin betragen die bei der kommunalen Gesellschaft vorhandenen Altschulden knapp 30 Millionen Euro. Auch in Neubrandenburg und Greifswald wäre der Gestaltungsspielraum der jeweiligen Gesellschaften ohne Altschulden deutlich höher. Insofern ist dieses Thema auch außerhalb des ländlichen Raumes von Bedeutung.	Fassung: Zeile 30 soll beginnen mit „Gerade auch...“	<input type="checkbox"/> Annahme der Empfehlung der AK <input type="checkbox"/> Annahme <input type="checkbox"/> Ablehnung <input type="checkbox"/> Überweisung an:
--	----------	---	---	--

31 immer vor erheblichen Altschulden aus DDR-Zeiten, die mit Nachwende-  
 32 Investitionen in den Wohnraum vor Ort oft in keinem Zusammenhang stehen.  
 33 Das Abtragen dieser Altschulden, aber auch die erzielbaren und vor Ort  
 34 wirtschaftlich vertretbaren Mieten machen Investitionen in die Barrierearmut  
 35 und in die Attraktivität – und damit auch in die langfristige Vermietungsfähigkeit  
 36 – der Wohnungen wirtschaftlich schwer, zum Teil nahezu unmöglich.

- 37 • Nach alledem ist der Wohnungsmarkt unseres Landes sehr unterschiedlich. Auf  
 38 der einen Seite sind die größeren Städte und touristischen Hochburgen unseres  
 39 Landes von Wohnraumsuche und sich vertuernden Wohnraummierten geprägt.  
 40 Auf der anderen Seite finden wir im ländlichen Raum erhebliche Leerstände in  
 41 vielen Mietwohnungsbauten.

42 Das langfristige Ziel der sozialdemokratischen Wohnraumpolitik muss es daher sein,  
 43 diese Herausforderungen anzugehen. Die Schaffung von ausreichendem gutem und  
 44 bezahlbarem Wohnraum steht für uns dabei ebenso im Vordergrund wie das soziale  
 45 Miteinander in den Wohnquartieren. Wir können nicht zulassen, dass die soziale  
 46 Lage eines Menschen an seiner Wohnanschrift ablesbar ist. Um dieses Ziel zu  
 47 erreichen, muss Wohnen wieder als ein öffentliches Gut begriffen werden, das wir  
 48 nicht allein dem privaten Markt überlassen dürfen. Wir brauchen attraktive und  
 49 bezahlbare Wohnungsangebote in Städten und im ländlichen Raum. Unsere  
 50 Angebote müssen zudem der Ungleichheit des Wohnungsmarktes entgegentreten.  
 51 Bund, Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft stehen hier in einer  
 52 gemeinsamen Verantwortung:

- 53 • Für die wachsenden Regionen mit Wohnraummangel und steigenden Mieten  
 54 brauchen wir ein langfristiges Förderprogramm für den Neubau guter und  
 55 bezahlbarer Mietwohnungen. Ein solches Förderprogramm muss nachhaltig  
 56 angelegt sein und deshalb heute schon barrierearmen Wohnraum für die  
 57 nächsten Generationen mitdenken – damit wir Geld nicht doppelt ausgeben.
- 58 • Unser Förderprogramm muss darauf angelegt sein, mit dem Bau guter und  
 59 bezahlbarer Wohnungen die Vielfalt der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen  
 60 in allen Quartieren unserer (großen und mittelgroßen) Städte zu erhöhen. Wir

- 61 wollen eine stärkere soziale Durchmischung unserer Städte erreichen.
- 62 • Die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen muss wieder möglich werden.  
63 Dafür werden wir uns in der Bundespolitik und auch auf der Ebene der  
64 Europäischen Union konsequent einsetzen. Dort, wo rechtliche Regelungen der  
65 Idee eines sozialen und öffentlich gesteuerten Wohnungsmarktes und  
66 seiner Gemeinnützigkeit entgegenstehen, müssen diese Regelungen geändert  
67 werden. Nur dann, wenn der Markt und spekulative Tendenzen politisch  
68 zurückgedrängt werden, ist eine soziale Wohnraumpolitik möglich - denn  
69 Wohnen darf man nicht alleine dem freien Markt überlassen.
- 70 • Wir brauchen darüber hinaus die Korrektur eines Webfehlers der deutschen  
71 Einheit durch den Bundesgesetzgeber, mit der die Altschuldenregelung  
72 abgeändert und die Kommunen und die kommunal wirkende  
73 Wohnungswirtschaft von diesem wirtschaftlichen Mühlstein befreit werden.
- 74 • Im ländlichen Raum ist weiterhin eine Unterstützung für den Rückbau von  
75 Wohnungen, sofern Leerstand nicht durch geeignete Maßnahmen zu beheben ist,  
76 unerlässlich.
- 77 • Insbesondere auch für die Grundzentren im ländlichen Raum benötigen wir eine  
78 Attraktivitätssteigerung des vorhandenen Wohnraums, vor allem durch mehr  
79 barrierearme Angebote, welche langfristige Vermietungen zu bezahlbaren  
80 Preisen ermöglichen. Guter Wohnraum soll für alle bezahlbar bleiben. Alle Menschen  
81 haben ein Recht auf menschenwürdiges und bezahlbares Wohnen.
- 82 • Die Grundlage für guten und bezahlbaren Wohnraum ist eine ausreichend große  
83 Kontrolle über Grund und Boden. Wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten  
84 wollen daher öffentliches Eigentum an Grund und Boden stärken, der privaten  
85 Bodenspekulation wirksam begegnen und somit die Grundlage für eine effektive  
86 öffentliche Steuerung der Wohnraumpolitik schaffen. Dieser Paradigmenwechsel  
87 muss sich dabei auch auf die Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher  
88 Trägerschaft sowie Genossenschaften erstrecken.
- 89 • Wenn Bauland über einen längeren Zeitraum brachliegt, müssen die Kommunen  
90 Grundbesitzer verpflichten können, zu bauen. Hierfür müssen im Bund die  
91 Voraussetzungen geschaffen werden.
- 92 • Bund, Land und Kommunen brauchen eine nachhaltige Grundstücks politik, die  
93 nicht auf wirtschaftliche Höchst erträge abzielt, sondern die  
94 Gemeinwohlorientierung des Grundstücks verfolgt. Die Nutzung öffentlicher  
95 Grundstücke in diesem Sinne durch Dritte, insbesondere für die Schaffung guten  
96 und bezahlbaren Wohnraums, muss bei der Vergabeentscheidung sowie der  
97 Preisgestaltung entscheidend sein.

98 • Wohnraumpolitik als solidarische Gesellschaftspolitik darf jedoch nicht bei der  
 99 Schaffung zusätzlichen Wohnraums stehen bleiben. Es bedarf integrativer  
 100 Konzepte, die den Bogen schlagen von der Sozialplanung, über die Freiraum- und  
 101 Verkehrsplanung, bis hin zur Bildungspolitik. Nachverdichtungen schaffen die  
 102 Möglichkeit, die Bevölkerungsgruppen wieder stärker zu mischen. Starke  
 103 öffentliche Schulen und Kindergärten sollen in allen Wohnquartieren  
 104 bestmögliche Bildungschancen vermitteln. Auch dies ist ein wichtiger Beitrag  
 105 gegen Tendenzen sozialer Entmischung. Die Verhältnisse in den Wohnquartieren  
 106 sind dabei einerseits Spiegel der sozialen Verhältnisse eines Landes, entscheiden  
 107 aber zugleich über die Lebenschancen insbesondere der jüngeren Generation mit.  
 108 Mit einer sozialen Wohnraumpolitik steht daher ein zentraler Schlüssel für eine  
 109 solidarische Gesellschaftspolitik insgesamt bereit.

110 Eine solche nachhaltige und dem Gemeinwohl verpflichtete Schaffung von gutem  
 111 und bezahlbarem Wohnraum durch die öffentliche Hand kann auf verschiedene  
 112 Wege erreicht werden. Der SPD-Landesverband wird deshalb spätestens bis zum  
 113 nächsten ordentlichen Landesparteitag gemeinsam mit den maßgeblichen

Nr.	Antrag- steller	Antrag	Empfehlung der AK	Beschluss des LPT
Ä2 L2	OV Schwerin- Südstadt	Zeile 113:  „nächsten ordentlichen Landesparteitag“ ersetzen durch „Spätherbst“  Begründung: Die vielen Vorschläge finden bei der Basis großen Anklang. Der nächste ordentliche Landesparteitag findet erst im Frühjahr 2021 statt. Aufgrund der Bedeutung des Themas muss es unser Ziel sein, rechtzeitig bis November mit der abschließenden Meinungsbildung fertig zu sein. Bis zum Bundesparteitag in diesem Jahr sollen die bundespolitischen Forderungen laut dem letzten Absatz sowieso abgeklärt sein. Insofern sollten wir anstreben, alle Punkte bis dahin geklärt zu haben.	X Ablehnung	<input type="checkbox"/> redaktionell  <input type="checkbox"/> Annahme der Empfehlung der AK  <input type="checkbox"/> Annahme  <input type="checkbox"/> Ablehnung  <input type="checkbox"/> Überweisung an:

114 gesellschaftlichen Akteuren folgende Diskussionen zu führen und hierzu  
 115 Entscheidungen zu treffen haben:

116 • Vorausschauende Boden- und Liegenschaftspolitik  
 117 Aufgrund hoher Grundstückspreise werden Instrumente benötigt, die dabei  
 118 unterstützen, Flächen zu leistbaren Konditionen zu erwerben. Dafür könnte die  
 119 Gründung einer Landesgesellschaft, die einen gemeinnützigen Wohnbaufonds

120 verwaltet und Liegenschaften erwirbt, dienen. Diese Flächen werden dann für Dritte  
121 bereitgestellt und über Darlehen eine Finanzierungsmöglichkeit geschaffen. Gleiche  
122 Fragen stellen sich für die kommunalen Gebietskörperschaften.

123 • Erbpacht von kommunalen und Landesliegenschaften

124 Die langfristige Steuerungsfähigkeit durch die öffentlichen Hoheitsträger und das  
125 Ziel einer nachhaltigen Ausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik werfen die  
126 Frage auf, ob der Verkauf von Grundstücken im öffentlichen Eigentum künftig die  
127 Ausnahme und Erbpachtmodelle zumindest für die der Schaffung von gutem und  
128 bezahlbarem Wohnraum dienenden Grundstücke der Regelfall sein sollten. Neben  
129 dieser Frage des Ob bleiben verschiedene Varianten des Wie zu den  
130 Ausgestaltungsmöglichkeiten über Laufzeiten, Preise etc.

131 • Belegungsbindung in attraktiven Wohnquartieren im Rahmen der  
132 Wohnraumförderung und der Bauleitplanung einführen

133 Die Schaffung guten und bezahlbaren Wohnraums muss auch eine stärkere  
134 Durchmischung von Wohnquartieren im Blick behalten. In welchem Maße und zu  
135 welchem Preis sowie mit welchen konkreten Anreizsystemen dies geschehen kann,  
136 muss Gegenstand der Diskussion sein. Hierzu muss auch ein Bekenntnis der SPD mit  
137 ihren vielfältig aktiven kommunalen Vertreterinnen und Vertretern gehören, in  
138 welchem Umfang kommunale Wohnungsgesellschaften hierzu einen  
139 kontinuierlichen Beitrag leisten können.

140 • Bedingungen eines Förderprogramms für eine nachhaltige und ganzheitliche  
141 Wohnraumförderung

142 Das Wiener Beispiel zeigt, dass die aktuelle Förderung durch Zuschüsse keineswegs  
143 alternativlos ist. Ob eine Förderung durch Darlehen mit sehr stark vergünstigten  
144 Zinskonditionen und sehr langen Laufzeiten eine nachhaltige und sich durch  
145 Darlehensrückläufe in dann folgenden Jahrzehnten erneut teilweise selbst  
146 refinanzierende Wohnraumförderung erreicht werden kann, bedarf einer Diskussion  
147 gerade auch mit den beteiligten Akteuren.

148 Gleichmaßen variieren in Europa die Zeiträume deutlich, für die im Gegenzug für  
149 eine Förderung zur Schaffung neuen guten und bezahlbaren Wohnraums  
150 Belegungs- und vor allem Mietpreisbindungen festgelegt werden. Mecklenburg-  
151 Vorpommern bindet derzeit für 20 Jahre, Wien sieht mit der Förderung für den  
152 Lebenszyklus des Wohngebäudes eine längerfristige Bindung vor. Eine  
153 Diskussionsfrage wäre daher auch, ob sich die zukünftige Förderung an der  
154 Lebensdauer der Gebäude orientieren sollte.

155 • Kritische Bewertung der Regelungen über Kosten der Unterkunft zur Segregation

156 Das Ziel, dass sich in den Stadt- und Ortsteilen verschiedenste Bevölkerungs- und  
157 Einkommensgruppen möglichst gleichmäßig verteilen, wird durch Regelungen über  
158 die ersatzfähigen Wohnungskosten für Bezieher von Transferleistungen beeinflusst.  
159 Ob und wie Regelungen auf Bundesebene, aber auch Umsetzungen auf Landes- und  
160 vor allem kommunaler Ebene aussehen müssen, um diese negative  
161 Katalysatorfunktion der Kosten der Unterkunft im Segregationsprozess zu  
162 verändern, wird ein wichtiger Diskussionsbaustein sein müssen.

163 • Attraktives Wohnraumangebot im ländlichen Raum

164 Der Wohnungsbestand in den Grundzentren des ländlichen Raums ist nur begrenzt  
165 barrierearm umgestaltet. Darüber hinaus bedürfen Teile des Bestandes noch einer  
166 erstmaligen Grundsanierung, andere teil- oder vollsanierte Immobilien gehen auf  
167 die zweite notwendige Sanierung zu. Das vor Ort übliche Mietniveau stellt die  
168 Wohnungswirtschaft dabei vor Herausforderungen, wenn hieraus umfassende  
169 Sanierungen refinanziert werden sollen. Dies erfordert einen Diskussionsprozess,  
170 welches Mietniveau jeweils regional als vertretbares gutes und bezahlbares  
171 Mietniveau angesehen werden kann. Es bedarf zudem einer Betrachtung, welcher  
172 Ausbauzustand in Quantität und Qualität erreicht, welche Aufwände hierfür – unter  
173 Berücksichtigung von Skaleneffekten – erforderlich sein werden unter  
174 Gegenüberstellung der erzielbaren Einnahmen und der Erwartungen an Kommunen  
175 und Wohnungswirtschaft für eigene Beiträge und Bemühungen und welche  
176 Organisationsstruktur für diese Prozesse wohnungswirtschaftlich erforderlich  
177 scheint.

178 • Gewinnung von unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen

179 Um die soziale Durchmischung zu erreichen, bedarf es vielfältiger Wohn- und  
180 Eigentumsformen, insbesondere in den Neubauvierteln. Durch eine gezielte  
181 Schaffung von Wohneigentum auf durch Rückbaumaßnahmen in den vergangenen  
182 Jahren geschaffenen freien Flächen können bislang unterrepräsentierte  
183 Bevölkerungs- und Einkommensgruppen für die stark segregierten Stadtteile  
184 interessiert werden.

185 Diese Punkte sollen in den kommenden Monaten diskutiert werden, damit wir uns  
186 mit konkreten Maßnahmen zum Thema gutes und bezahlbares Wohnen  
187 positionieren können.

188 Es liegen jedoch nicht alle Zuständigkeiten im Gestaltungsspielraum des Landes und  
189 der Kommunen. Deswegen reicht es nicht aus, einen Antrag auf Landesebene zu  
190 beschließen, sondern wir müssen dieses Thema auch stärker in den  
191 bundespolitischen Fokus rücken. Zu diesem Zweck wird der SPD Landesvorstand  
192 beauftragt, einen entsprechenden Antrag für den nächsten Bundesparteitag  
193 vorzubereiten.