

F R A G E N

der Wohnungswirtschaft Mecklenburg-Vorpommern zur Landtagswahl 2021

Der VNW Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. vertritt 142 Wohnungsunternehmen (69 Wohnungsgenossenschaften, 72 Wohnungsgesellschaften und 1 Aktiengesellschaft). Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften rund 274.000 Wohnungen und geben über 550.000 Menschen ein sicheres Zuhause.

1. Das bezahlbare Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf und längst zu einer wichtigen sozialen Frage geworden. Zugleich ist es heute angesichts explodierender Bau- und Grundstückskosten kaum mehr möglich, so zu bauen, dass eine Wohnung zu einem Preis von unter neun Euro pro Quadratmeter vermietet werden kann. Der Staat muss beim Wohnungsbau Geld zuschießen, damit Normalverdiener die Möglichkeit erhalten, eine Wohnung zu mieten, ohne sich finanziell zu überheben.
 - 1.1 Was verstehen Sie unter bedarfsgerechtem Wohnraum?
 - 1.2 Wie sieht aus Ihrer Sicht eine bedarfsgerechte Förderung aus?
 - 1.3 Was sollte künftig gefördert werden und was nicht?
 - 1.4 Wie stehen Sie
 - a) zur Zuschussförderung?
 - b) zur Darlehensförderung?
 - 1.5. Was tun Sie gegen steigende Baulandpreise und Baukosten?

2. Die Corona-Pandemie hat offengelegt, wie wichtig die eigene Wohnung und das Funktionieren des Wohnumfeldes für die Menschen sind. Zugleich arbeiten immer mehr Menschen zu Hause. Für viele unserer Mieter ist die eigene Wohnung der Lebensmittelpunkt. Die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Wohnung zu jeder Tageszeit wird als selbstverständlich angesehen. Voraussetzung dafür ist, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der sozialen Vermieter auch in Krisenzeiten ihre Aufgaben erfüllen können und in ihrer Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden.
 - 2.1 Ist für Sie die Wohnungswirtschaft ein systemrelevanter Wirtschaftszweig?
 - 2.2 Wenn ja: Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen, um unsere Branche entsprechend einzuordnen?
 - 2.3 Wenn nein: Warum nicht?

3. Mecklenburg-Vorpommern ist geprägt von ländlichen Regionen. Seit der Wende haben viele, vor allem junge Menschen ihre Heimat verlassen und sind in größere Städte gezo-

gen. Moderne Technologien können für den ländlichen Raum eine Chance auf wirtschaftlichen Erfolg sein. Voraussetzung dafür ist, dass Menschen, die sich dort ansiedeln wollen, Arbeit und Wohnungen finden.

- 3.1 Wie wollen Sie vor Ort den Arbeitsmarkt aktivieren, Arbeitsplätze und eine positive wirtschaftliche Entwicklung absichern?
 - 3.2 Wie wollen Sie die Entwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur (z.B. schnelles Internet, ÖPNV, Straßen, Schulen, Kitas, Ärzte) vorantreiben?
 - 3.3 Wie stehen Sie zur Behördenverlagerung in den ländlichen Raum?
 - 3.4 Wie sieht aus Ihrer Sicht eine Wohnraumförderung für den ländlichen Raum aus?
 - 3.5 Was halten Sie von der Entwicklung spezifischer Regionalkonzepte für ländliche Räume?
 - 3.6 Welche Unterstützung bei der sonstigen Entwicklung des ländlichen Raumes haben die Unternehmen von Ihnen zu erwarten?
4. Moderne Technologien gehören inzwischen zum Alltag vieler Menschen. Doch im Wohnumfeld werden deren Möglichkeiten noch viel zu wenig genutzt. Das liegt vor allem am Mangel leistungsfähiger Kommunikationsnetze.
- 4.1 Wie fördern Sie den Ausbau von Smart Home?
 - 4.2 Wie beschleunigen Sie den Glasfaserausbau und wo setzen Sie Schwerpunkte?
 - 4.3 Mit welchen Maßnahmen wollen Sie die Funklöcher in unserem Land schließen und in welchem Zeitraum soll dies erfolgen?
5. Land und Kommunen haben sich ehrgeizige Klimaschutzziele gesetzt, deren Umsetzung viele Milliarden Euro kosten wird. Die Wohnungswirtschaft unterstützt die Politik beim Erreichen dieser Ziele mit aller Kraft. Die sozialen Vermieter verstehen sich auch als Interessenvertreter von Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen, die zwingend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Mehr Klimaschutz darf am Ende nicht dazu führen, dass Menschen sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können.
- 5.1 Wie wollen Sie sicherstellen, dass auch Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen angesichts verschärfter Klimaschutzziele eine bezahlbare Wohnung finden?
 - 5.2 Wie schaffen Sie Anreize für Mieterstromlösungen?
 - 5.3 Wie wollen Sie Steigerungen der Betriebskosten zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele vermeiden und wie erklären Sie daraus resultierende Erhöhungen den Mietern?
 - 5.3 Welche Unterstützung kann die Wohnungswirtschaft von Ihnen erwarten?
6. Die sogenannten DDR-Altschulden sind eine einigungsbedingte Sonderlast, die sowohl kommunale Wohnungsunternehmen als auch Wohnungsgenossenschaften unverschuldet getroffen hat. Derzeit lasten allein auf den im VNW e. V. organisierten Wohnungsunternehmen noch rund 430 Millionen Euro an „DDR-Altschulden“. Dieses Geld könnten die sozialen Vermieter sinnvoll in die Sanierung ihrer Bestände oder den Bau moderner Wohnungen investieren.
- 6.1 Unterstützen Sie das Notifizierungsverfahren bei der EU?
 - 6.2 Wie stehen Sie zur Tilgung der Altschulden von Unternehmen mit nicht kommunaler Beteiligung, insbesondere Wohnungsgenossenschaften?

7. Es ist manchmal sinnvoll, wenn sozial orientierte Wohnungsunternehmen fusionieren. Zumeist erfolgt ein derartiger Zusammenschluss, weil dadurch die Wohnungsbestände kostengünstiger betreut, leichter modernisiert und so die Mieten dauerhaft niedrig gehalten werden können. Derzeit muss bei einem Zusammengehen allerdings erneut Grunderwerbssteuer gezahlt werden. Dieses Geld fehlt den Unternehmen, wenn sie bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen.

7.1 Wie stehen Sie zu Fusionen von Wohnungsunternehmen?

7.2 Wie ist Ihre Meinung zur Abschaffung der Grunderwerbsteuer bei Unternehmenszusammenschlüssen?

8. Um zu erwartende Steigerungen der Wohnnebenkosten zu verschleiern, wird derzeit in der Politik darüber diskutiert, die Grundsteuer allein den Vermietern aufzubürden. Die CO₂-Abgabe soll im Verhältnis 50:50 aufgeteilt werden, obwohl die Vermieter auf das Verbrauchsverhalten der Mieter keinen Einfluss haben. Den Unternehmen würden dadurch in erheblichem Maße Investitionsmittel für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums entzogen. Zugleich steigen seit Jahren die kommunalen Gebühren, Abgaben und Entgelte, die die Mieterinnen und Mieter belasten.

8.3 Was werden Sie gegen ständige, teilweise sehr intransparente, Kostensteigerungen von kommunalen Gebühren, Abgaben und Entgelten unternehmen?

8.1 Wie ist Ihr Standpunkt zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer?

8.2 Sollte die CO₂-Abgabe über die Nebenkosten abgerechnet werden?

9. Obwohl inzwischen viele Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker einräumen, dass der um die Jahrtausendwende vielfach umgesetzte Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen ein Fehler war, gibt es nach wie vor Kommunen, die Wohnungs- und Versorgungsunternehmen privatisieren wollen.

9.1 Wie stehen Sie zu Privatisierungen von Wohnungs- und Versorgungsunternehmen?

10. Die Lage auf den Wohnungsmärkten in den besonders nachgefragten Regionen Mecklenburg-Vorpommerns ist angespannt. Es fehlt vor allem an Wohnraum für jene Menschen, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, sich aber Mietpreise von zwölf bis vierzehn Euro pro Quadratmeter nicht leisten können. Wohnungen mit Mieten zwischen acht und zehn Euro pro Quadratmeter werden besonders oft nachgefragt.

10.1 Mit welchen Ideen wollen Sie angespannte Wohnungsmärkte entlasten?

10.2 Wie ist Ihre Meinung zur Mietpreisbremse?

10.3 Wie kommen Unternehmen an bezahlbare Grundstücke für den Wohnungsbau?



FDP-Landesverband M-V | Goethestr. 87 | 19053 Schwerin

VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Herrn Geschäftsführer Steffen Laser
Graf-Schack-allee 10a
19053 Schwerin

Schwerin, den 09. Juli 2021

vorab per Email an: laser@vnw.de

Landtagswahl 2021 Wahlprüfsteine VNW

Ihr Schreiben vom 01.06.2021

Sehr geehrter Herr Laser,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01. Juni 2021. Nachfolgend senden wir Ihnen unsere Antworten auf Ihre Fragen (Wahlprüfsteine). Sollten Sie über die Antworten hinaus noch weitergehenden Bedarf haben, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

1. Als Freie Demokraten wollen wir die Mieterinnen und Mieter über verschiedene Wege in die Lage versetzen, ohne staatliche Förderung - sei es Subjekt - oder Objektförderung - ihre Miete leisten zu können. Sollte Förderung nötig sein, wollen wir uns hier jedoch auf die Mieterinnen und Mieter konzentrieren. Dazu wollen wir den Empfängerkreis des Wohngeldes ausweiten. Sozialer Wohnungsbau ist für uns nicht immer die sinnvollste Lösung. Denn entweder ist die Nutzung der Sozialwohnungen an harte Kriterien wie ein maximales Einkommen gebunden oder es kommt bei Verzicht auf harte Nutzungskriterien zu erheblichen Fehlbelegungen durch Mieter, die diese Hilfe nicht bräuchten. Bei harten Kriterien kommt hinzu, dass die Mieter beispielsweise nicht mehr Geld verdienen dürften, da sie sonst ihre Bedürftigkeit und damit ihr Zuhause verlieren. Der soziale Wohnungsbau bevorteilt dann diejenigen, die keine Hilfe brauchen und behindert diejenigen, die unterstützt werden sollten. Wir wollen ein Wohngeld, das jährlich an die örtliche Mietentwicklung angepasst wird. Jeder Mieter soll darauf Anspruch haben, sobald er eine angemessene Wohnung gefunden hat oder eine Erhöhung der Miete seiner Wohnung wegen steigender Vergleichsmieten hinnehmen muss. Im Gegensatz dazu ist es wenig zielführend, für einen großen Teil der Bevölkerung einen „Wohnberechtigungsschein“ auszustellen und nur für einen sehr kleinen Teil Sozialwohnungen bereitstellen zu können. Wir wollen die Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung auf diejenigen begrenzen, die auf dem freien Wohnungsmarkt auch mit einem Wohngeldanspruch erfolglos bleiben.

Um für ausreichenden Wohnraum zu sorgen, müssen wir vor allem schnell und günstig bauen können. Bei den steigenden Baupreisen sehen wir vor allem den Staat in Land und Bund als einen der größten Kostentreiber: zu wenig Ausweisung von Bauland und Baulandbevorratung für staatliche Wohnungsunternehmen verknappen das Angebot. Dazu hat Mecklenburg-Vorpommern mit 6 Prozent eine der höchsten Grunderwerbsteuersätze bundesweit. Auf Bundesebene beobachten wir seit Jahren einen Trend zu einer stetigen Verschärfung der Bauvorschriften, Normen und Standards, was die Baukosten ebenfalls in die Höhe treibt. Durch diese vom Staat hervorgerufenen Preissteigerungen ist es nicht mehr möglich zu einem Preis von unter neun Euro pro Quadratmeter zu bauen. Mehr als 20.000 Bauvorschriften machen das Bauen unnötig kompliziert und teuer. Daher wollen wir das Baurecht vereinfachen und Bauland schneller ausweisen. Außerdem setzen wir auf innovative und schnelle Lösungen wie serielle Bauformen, Nachverdichtungen und Dachausbau. Hier wollen wir Freie Demokraten ansetzen, um die Angebotsmieten im Neubau zu senken. Unser Ziel ist es, kostenverursachende Normen zu vermeiden und den Entscheiderinnen und Entscheidern eine transparente Grundlage für ihr Handeln zur Verfügung zu stellen. Daher wollen wir einen Baukosten-TÜV einführen, der neue Regelungen auf ihre Kosten für Bauen und Wohnen ermittelt. Jede neue Vorschrift muss auf ihre Auswirkungen hin überprüft werden. Ein Vorbild für unkompliziertes Bauen sind für uns die Niederlande. Dort gelten lediglich Richtwerte für Energieeinsparung, Barrierefreiheit und Brandschutz. Die konkrete Umsetzung wird den Bauherren überlassen und so Innovation, beispielsweise bei Energiespar-Konzepten, erleichtert.

2. In der Pandemie hat die Branche gezeigt, dass die Umstellung den Umständen entsprechend sehr gut funktioniert hat. Damit hat sie durch eigene Kraft die Wohnungsverwaltung tausender Menschen aufrechterhalten. Staatliche Eingriffe und zusätzliche Regulierungen sind deshalb nicht nur nicht erforderlich, sondern sogar hinderlich. Die Mitglieder der Branche haben durch Initiative und Flexibilität bewiesen, dass eigenverantwortliches Unternehmertum in der Lage ist, auch pandemische Krisen zu meistern. Wir wollen stattdessen die begrenzten Mittel des Staates zur Abfederung der Härten bei den Mieterinnen und Mietern einsetzen. Darum haben wir neben den allgemeinen Forderungen zur Wirtschaftsunterstützung mit dem Sonderwohngeld eine speziell für die Wohnungswirtschaft ausgelegte Maßnahme gefordert, um Mietausfälle nicht auf den Schultern der Vermieter zu belassen, sondern hierfür eine unbürokratische Sozialleistung anzubieten.
3. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes ist eng verknüpft mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Diese wollen wir anregen durch kluge Standortpolitik. Bspw. sind die Freien Demokraten im Höchststeuerland Deutschland die einzige Partei, die sich für Entlastungen einsetzt – für kleine und mittlere Einkommen aber auch für Unternehmen. Nur wenn Investoren Vertrauen in die Wachstumsaussichten bei uns haben, werden sie hier investieren und Arbeitsplätze und Lebenschancen schaffen. Fast noch wichtiger ist es, weniger Geld für Bürokratie oder wenig wirksame Programme für einige Wenige zu verwenden (wie dies bspw. die Grundrente oder das Baukindergeld tun) und dafür mehr für bestmögliche Bildung für alle auszugeben.

Wir wollen weiterhin mit der Ansiedelung von Behörden den ländlichen Raum stärken. Wichtig ist dabei, die Mobilität, vor allem für junge Menschen zu ermöglichen. Tickets für Studierende und Auszubildende sind für uns Freie Demokraten ein wichtiger Schritt. Wir wollen zur Stärkung des ÖPNV verstärkt Rufbusse und Ridesharing-Angebote ausbauen. Dabei dürfen wir das Straßennetz nicht vernachlässigen.

M-V liegt im Herzen von Europa und verbindet Skandinavien mit West- und Osteuropa. Um dieser Rolle gerecht zu werden, wollen wir eine leistungsfähige Ost-West-Bundesstraße und bereits geplante Straßenprojekte umsetzen sowie bereits identifizierte Lücken im Verkehrsnetz schließen. Wir wollen die staatliche Investitionsquote erhöhen, um Investitionsbedarf und Instandhaltungsrückstau zu begegnen.

Unser Land muss auch bei den Kitas und in der Bildung Spitzenklasse werden, damit die Familiengründung Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht in andere Bundesländer treibt. Wir wollen die Schulen umfassend modernisieren, mit moderner technischer Ausstattung aufrüsten und den Lehrerberuf durch mehr Freiheiten, mehr Fortbildungsmöglichkeiten und mehr Gehalt attraktiver machen. Um allen Kindern eine lokale und persönlichere Betreuung zukommen zu lassen, wollen wir die Gründung von Kitas vereinfachen und die Ländermittel erhöhen.

Damit die Menschen in unserem Land nicht nur gern, sondern auch gesund leben können, wollen wir in Zusammenarbeit mit den Kammern, der Kassenärztlichen Vereinigung, den ärztlichen Verbänden und den Kommunen Strategien zur Sicherung der ärztlichen Versorgung auf dem Land und in der Stadt entwickeln und umsetzen. Außerdem müssen wir die Arbeit der Ärzte entbürokratisieren, um mehr Zeit für Patienten zu erreichen.

4. Wirtschaftliches Wachstum, Jobs und Lebenschancen im ländlichen Raum hängen ganz wesentlich von einem umfassend ausgebauten Breitband ab. Darum wollen wir ein Glasfaser-Förderprogramm etablieren, das mit zinsgünstigen Krediten und einem Gutscheinsystem nach britischem Vorbild den privatwirtschaftlichen Ausbau der Breitbandanschlüsse unterstützt. Schnelle Abhilfe für noch unterversorgte Gebiete wollen wir schaffen, indem wir die Nutzung von Übergangstechnologien, wie etwa Richtfunk oder Satellitenübertragung für bisherige „weiße Flecken“ prüfen. Wir wollen die interkommunale Kooperation bei der Digitalisierung fördern und Ausbauregionen stärker zu Clustern verbinden, um den Netzausbau in ländlichen und urbanen Regionen zu synchronisieren. Bürger-Breitbandprojekte zum Beispiel für Einzellagen im ländlichen Raum wollen wir vorantreiben und besser vermitteln.

Durch ein umfassendes Breitband wird auch in der Fläche Smart Home möglich. Zum Erreichen der Klimaziele fördert der Bund bereits jetzt mit verschiedenen Förderprogrammen die energetische Sanierung. Gleiches gilt für den Bereich „Sicherheit“ durch entsprechende KfW-Programme. Diese Förderung wollen wir fortführen.

5. Wir Freie Demokraten sehen uns ganz wie Sie auch als Anwälte u.a. von Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. Wie keine andere Partei dringt die FDP seit Jahren auf eine steuerliche Entlastung gerade in diesem Einkommensbereich („der sog. „Mittelstandsbauch“). Zudem wollen wir die Einnahmen des Staates aus dem erweiterten CO₂-Emissionshandel direkt per Kopfpauschale an die Menschen zurückzahlen. Und darüber hinaus bleibt das wohnungspolitische Hauptinstrument für uns das Wohngeld, denn niemand darf Gefahr laufen, seine Wohnung unverschuldet zu verlieren.

Die bisherige Mieterstromförderung sehen wir als gescheitert an. Sie sollte vom Kopf auf die Füße gestellt werden. Statt immer neuer Fördertatbestände brauchen wir Vereinfachungen im Energierecht. Bürokratische und finanzielle Hürden, die einen richtigen Mieterstrom verhindern, müssen konsequent abgebaut werden. Dazu gehören auch Steuern, Umlagen, Abgaben und Entgelte auf Energie wie die EEG-Umlage und die Stromsteuer abgeschafft

werden. Die Personenidentität sollte aufgehoben werden, um Eigenverbrauch, Stromdirektlieferung, Quartierskonzepte etc. zu erleichtern.

6. Die DDR-Altschulden sind eine enorme Belastung für die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland. Auch der Verkauf eines Teils des Bestandes kann Teil einer Lösung sein. Zugleich wollen wir gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren sinnvolle Lösungen finden, um die Schuldenlast weiter zu senken ohne den Bestand massiv zu verringern. Der Entschuldungsfonds der rot-schwarzen Landesregierung aus 2020 war dabei sicher ein erster wichtiger Schritt. Allerdings werden durch den Fonds die kommunalen Unternehmen bessergestellt, was zu einer nicht akzeptablen Benachteiligung der anderen Wohnungsunternehmen führt. Altschulden kennen jedoch keine Unternehmensformen, sodass weitere Maßnahmen notwendig sind. Vor diesem Hintergrund unterstützen wir das EU-Notifizierungsverfahren zur Abstimmung der Beihilfekonformität. Die Verbindlichkeiten wurden den Unternehmen unverschuldet im Zuge der Deutschen Einheit aufgebürdet und wirken sich vor allem negativ auf die regionale Wirtschaft aus. Dort, wo eigentlich dringend in Sanierungen oder Umbauten investiert werden müsste, blockieren die Zins- und Tilgungsraten der Altschulden die wichtigen Investitionen. Das Geld aus Mieteinnahmen wird für den Kapitaldienst benötigt. In der Folge wächst der Investitionstau und die alten Immobilien werden noch unattraktiver und unrentabler.
7. Fusionierung ist ein Recht eines jeden Unternehmens. Die Aufsicht liegt hier bei dem Landes- und auch bei dem Bundeskartellamt. Sie können die Rentabilität von Unternehmen steigern. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer bei Fusionen wollen wir kritisch hinterfragen. Schließlich geht bei einer Fusion die wirtschaftliche Kontrolle über das Grundeigentum nicht im eigentlichen Sinne auf andere Eigentümer über.
8. Durch die Grundsteuer wird die kommunale Infrastruktur finanziert, die vor allem der Mieter nutzt. Wir Freie Demokraten wollen daher an der Umlagefähigkeit der Grundsteuer festhalten. Bei der CO₂-Umlage wollen wir neue Wege gehen und mit unserem Konzept der Teilwarmmiete eine Lösung umsetzen, bei der der Mieter trotz energetischer Sanierung und energetischer Einsparung keine Mietsprünge fürchten muss und der Vermieter gleichzeitig lohnende Anreize erhält, das Haus zu sanieren.
9. Wir respektieren die Selbstverwaltung der Kommunen. Sie hat sich bewährt. Die Menschen vor Ort wissen am besten, welche Lösung für ihre konkreten Umstände die beste ist.
10. Wir sprechen uns gegen die Mietpreisbremse aus. Sie schafft keinen neuen Wohnraum und verstärkt künstlich die ohnehin große Nachfrage. Die begrenzten Mieten und die gekappte Modernisierungsumlage nehmen Unternehmen darüber hinaus Investitionspotenzial. Die große Nachfrage werden wir am Ende nur durch Neubau ausgleichen können. Die Knappheit an Bauland hat in zahlreichen Regionen die Lage auf den Wohnungsmärkten zusätzlich verschärft. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren erschweren es den Kommunen mit einer aktiven Bodenpolitik diesen Nachfrageüberhang zu beseitigen. Wir Freie Demokraten wollen deshalb die Ausweisung von Bauland erleichtern und durch eine stärkere Zusammenarbeit der Länder mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusätzliche Bauflächen aktivieren. Dabei setzen wir auf die Vergabe der Flächen nach Konzeptqualität, sodass der Preis nur ein Kriterium bei der Vergabe der Flächen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die FDP-Landesgeschäftsstelle Schwerin