

Bericht über den Stand und die geplante Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Ludwigslust / den Ludwigsluster Ortsteilen

Der Bericht basiert auf dem „Antrag der Fraktion CDU – Situation des sozialen Wohnungsbaus in Ludwigslust“ aus der Stadtvertreterversammlung am 18.09.2019 (BSTV 71-2019).

Für die Bearbeitung wurden folgende Stellen kontaktiert / Quellen zu Grunde gelegt:

- VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH
- Wohnungsbaugenossenschaft Ludwigslust eG
- Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern
- www.immobilienscout24.de (Inserate wurden gewertet, sofern eindeutig in Ludwigslust verortbar)
- www.immonet.de (Inserate wurden gewertet, sofern eindeutig in Ludwigslust verortbar)
- www.ebay-kleinanzeigen.de (Inserate wurden gewertet, sofern eindeutig in Ludwigslust verortbar)

1. Möglichkeiten und Perspektiven für Familien mit einem oder mehreren Kindern, zeitnah familiengerechte und für einkommensschwächere finanzierbare Wohnungen mieten zu können.

Wohnungsleerstand 3-5-Raum-Wohnungen

Während vor 10-15 Jahren der Bedarf an Wohnungen mit 4 und mehr Räumen gesunken ist, hat sich dieser Trend in den letzten Jahren wieder umgekehrt – die Nachfrage ist ansteigend. Große Wohnungen die damals zum Teil in mehrere kleinere unterteilt und stehen nun in diesem Segment nicht mehr zur Verfügung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Leerstände anhand der Eigentümer und Wohnungsgrößen aufgeschlüsselt.

Eigentümer	Leerstand 3-Raum-Wohnung	Leerstand 4-Raum-Wohnung	Leerstand 5-Raum-Wohnung
VEWOBA	14	7	1
WBG	Keine Angabe	1	0
Privat / sonstige	12	2	0
Summe	26	10	1

Mietpreise im Bestand der VEWOBA

2,01-2,99 Euro / qm	3,00-3,99 Euro / qm	4,00-4,99 Euro / qm	5,00-5,99 Euro / qm	6,00-6,99 Euro / qm	über 7 Euro / qm
25 WE	15 WE	1227 WE	86 WE	66 WE	45 WE

Wohnungsmieten zwischen 2,00-2,99 Euro beziehen sich auf Wohnungen in Hornkaten, der Fr. Naumann Allee und der Letzten Str. Im Parkviertel liegen die Mieten der Wohnungen fast ausschließlich zwischen 4,00 – 4,99 Euro.

Wohnungsmieten über 7 Euro im Bestand der VEWOBA beziehen sich auf den Wohnungsneubau in der Findorffstr. 2-6 und den Neubau Klenower Str. 41.

Die Mietpreise der VEWOBA-Wohnungen, bis auf den Neubau, fallen in die angemessenen Unterkunftskosten für Mietwohnungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Damit kann die VEWOBA gewährleisten, dass Sie zur sicheren und sozial verantwortungsvollen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung beiträgt (siehe Gesellschaftsauftrag).

Bezüglich der Perspektiven für junge Familien sei erwähnt, dass derzeit verschiedene Wohnbauprojekte in Ludwigslust im Gespräch bzw. in Realisierung sind. Zu erwähnen sei hierbei insbesondere:

- Sanierung Prinzenpalais und perspektivische Nachverdichtung im Hofbereich
- Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Parkstraße / Suhrlandtstraße
- Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Bürgermeister-Brandenburg-Straße
- Beabsichtigte Neubauten der WBG, z.B. in LU 27 und Schweriner Allee
- Sanierung Mehrfamilienhaus Grabower Allee
- Verschiedene positiv beschiedene Bauvoranfragen / Bauanträge von Privaten / Sonstigen für Mehrfamilienhäuser in Ludwigslust / Techentin
- Neubau von unterschiedlichen (Pflege-)Einrichtungen / betreute Wohnformen in Ludwigslust → hieraus ergeben sich perspektivisch auch Wanderungsbewegungen innerhalb von Ludwigslust, was wiederum zu zusätzlichem Leerstand führen wird

Der Einfluss der Stadt auf bestimmte Wohnungsgrößen und / oder Mietkonditionen beschränkt sich auf Flächen im eigenen Bestand. So könnten zum Beispiel Flächenerwerber vertraglich gebunden werden, mindestens anteilig entsprechende Angebote für Familien und / oder einkommensschwache Haushalte realisieren und anbieten zu müssen.

Darüber hinaus sei auf das Leitprojekt der Metropolregion Hamburg „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ verwiesen. Hierbei soll eine perspektivische Wohnungsmarktentwicklung sowohl qualitativ als auch quantitativ im Städtedreieck abgestimmt werden.

2. Miet- und Leerstandssituation im Wohnungsbestand der VEWOBA, der Wohnungsbaugenossenschaft und gleichgelagerten Unternehmen

Eigentümer	Wohnungsbestand	Wohnungsleerstand
VEWOBA	1.464 WE	90 WE (6,15 %) <i>[davon 26 WE Freizug wg. Abriss]</i>
WBG	703 WE	31 WE (4,41 %)
Privat / sonstige	rund 4.100 WE	nicht erfasst <i>[33 WE werden derzeit auf versch. Onlineplattformen als verfügbar angeboten]</i>

3. Maßnahmen zur Minderung von Konflikten zwischen Mitparteien

Zuarbeit VEWOBA:

Es mussten keine Konflikte zwischen Mietparteien geschlichtet werden.

Im September 2019 wurde im Innenhof der J.-J.-Busch-Str. und J.-G.-Barca-Str. (VEWOBA – Grundstücke) ein Fest von Nachbarn für Nachbarn durchgeführt. Die VEWOBA und WBG haben dies finanziell unterstützt.

Zuarbeit WBG:

Auch im Zusammenleben der Mieter der Genossenschaft ist in den letzten Jahren eine Konfliktzunahme feststellbar. Zum einem ist eine Zunahme von Konflikten zwischen älteren und jüngeren Mietern feststellbar. Unsererseits kann hier nur vermittelnd eingewirkt werden.

Des Weiteren ist eine Zunahme von Konflikten zwischen Mietern mit und ohne Migrationshintergrund feststellbar. Insbesondere junge Migranten ohne Familienanhang sind nicht bereit sich in das Gemeinschaftsleben einzufügen. Diese verlassen auch oftmals nach kurzer Mietzeit die Stadt Ludwigslust, um in größere Orte umzusiedeln. Durch die deutschen Mieter wird dies als sehr negativ empfunden und zudem oftmals auf alle Migranten verallgemeinert. Auch hier kann nur vermittelnd unsererseits eingewirkt werden.

4. Bereitstellung von Wohnraum für EU-Bürger

Zuarbeit VEWOBA:

Die VEWOBA und private Eigentümer aus der Treuhandverwaltung der StEL haben und schließen Mietverträge mit EU-Bürgern aus verschiedenen EU-Ländern ab.

Zuarbeit WBG:

Die Bereitstellung von Wohnraum an EU-Bürger ist an keine besondere Voraussetzung geknüpft. Lediglich die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist zwingende Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung.

5. Umsetzung der Müllproblematik im VEWOBA-Wohnungsbestand

Zuarbeit VEWOBA:

Das Müllproblem ist trotz der neu sanierten Plätze nicht gelöst. Diese Plätze sehen optisch gut aus, stehen aber an den falschen Standorten. Die Müllplätze sind nicht nur für unsere Mieter zugänglich, sondern können und werden auch von fremden „Mülltouristen“ genutzt. Da die Hausmülltonnen für unsere Mieter jetzt alle verschlossen sind, werden oft Hausmüllsäcke und auch gelbe Säcke neben den Tonnen abgestellt. Diese werden durch das Entsorgungsunternehmen nicht mitgenommen. Einige Mieter bemühen sich um Ordnung und Sauberkeit, aber oft ist es sehr schwierig alle Mieter zur Mitarbeit zu motivieren. Dies betrifft insbesondere die Plätze in der Busch- und Parkstr. Die VEWOBA lässt deshalb regelmäßig 2 Mal in der Woche (dienstags und freitags) durch eine Firma die Containerplätze und Innenhöfe reinigen und umherliegenden Müll aufsammeln. Ein großes Problem ist die Sperrmüllentsorgung. Wenn Sperrmüll draußen zur Abholung bereitgestellt wird, kann man zusehen wie dieser „Berg“ schnell größer oder durchsucht und somit breit gezogen wird. Unsere

Mitarbeiter, die Umzugstermine von unseren Mietern kennen, kontrollieren regelmäßig unsere Objekte und lassen die Flächen nach der Sperrmüllabholung von den „Resten“ beräumen.

Zuarbeit WBG:

Das Problem „Müll“ beschäftigt seit Jahren die Genossenschaft. Ganz besonders sichtbar wird dies im Parkviertel. Die im Zuge der Sanierung der Parkstraße errichteten Müllplätze haben sich in der Vergangenheit als äußerst unpraktisch erwiesen. Dadurch, dass diese Plätze nicht verschließbar sind, haben sich Bürger der umliegenden Häuser und aus dem Stadtgebiet dazu entschlossen ihren Müll hier zu entsorgen. Dies fängt bei „Gelben Säcken“ an und setzt sich über Kartonagen und Sperrmüll fort. Die Hauswarte sind dann oftmals überfordert diese Mengen kurzfristig zu beseitigen.

Wir haben uns nunmehr dazu entschlossen, die Müllplätze in der Parkstraße/Ecke Kaplungerstraße und in der Findorffstraße verschließbar zu gestalten. Seit dem wir diese Lösung geschaffen haben, ist eine spürbare Verbesserung eingetreten. Leider ist diese Lösung sehr kostenaufwändig. Es entstehen uns dadurch Aufwendungen in Höhe von ca. 4.000 T€ pro Müllplatz. Dieses hätte vermieden werden können, wenn man vor Sanierung der Parkstraße mit uns gesprochen hätte.

Auch die Entsorgung durch die Firmen Remondis, Alba und ALP ist als unzureichend einzuschätzen. Sofern z.B. „Gelbe Säcke“ neben die Container gestellt und nicht in den bereitgestellten Containern geworfen werden, werden diese nicht abgefahren. Dies führt dann dazu, dass die Mieter bis zum nächsten Abfuhrtermin weitere Säcke hinstellen und so die Situation noch verstärken. Dies ist dann nur mit erheblichem Aufwand zu beseitigen.

6. Inanspruchnahme des sozialen Wohnungsbauprogrammes von Bund und Land

Zuarbeit VEWOBA:

Die Inanspruchnahme des sozialen Wohnungsbauprogrammes von Bund und Land ist bei der Umsetzung des ISEK-Programms im Parkviertel nicht angedacht.

Zuarbeit WBG:

Die Genossenschaft bemüht sich seit geraumer Zeit die begonnene Errichtung von Neubauten fortzuführen. Leider verfügen wir über keinen bebaubaren Grund und Boden. Dies ist nur durch Ankauf möglich. Bei zwischenzeitlich gestiegenen Grundstückspreisen stellt sich dieses als Kernproblem dar. Die nahezu explosionsartig gestiegenen Baupreise verhindern die Schaffung bezahlbaren neugebauten Wohnraumes. Man darf vor allem nicht vergessen, dass sich Ludwigslust im Niedriglohnbereich befindet und die Einkünfte verglichen mit dem Bundesdurchschnitt im unteren Sektor bewegen. Trotz Bereitstellung von Landesmitteln und/oder Bundesmitteln ist dies bei 6,00 € Miete pro m² kaum umsetzbar. Dies wäre aber noch an einem konkreten Neubauprojekt zu prüfen, wozu wir jederzeit bereit sind. Vorrangig setzen wir aus diesem Grunde auf die Sanierung des bestehenden Wohnungsbestandes. Aktuell wird dies aber eingeschränkt durch die noch bestehenden Altkredite der 1. Modernisierungswelle der 90er Jahre. Diese werden in den kommenden Jahren sukzessiv auslaufen, so dass die bevorstehenden Sanierungen durch die Aufnahme neuer Kredite gesichert werden können. Ab 2021 gehören für die Genossenschaft auch die Altschulden, die eine starke Belastung waren und Investitionen verhinderten der Vergangenheit an.

In der Vergangenheit wurde in Ludwigslust noch kein Antrag auf Inanspruchnahme des sozialen Wohnungsbauprogrammes gestellt / bewilligt. Aktuell gibt es eine Anfrage beim Landesförderinstitut eines

Privatanbieters hierzu.

Ludwigslust, 28.11.2019 *(mit Ergänzung vom 02.12.2019)*
gez. Stefan Schiefele