

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Finanzausschusses am 16.02.2021**

**Mietwohnungsbau Birkenallee 31 – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Förderung**  
**Hier: Wiedervorlage und zusätzliche Informationen zum Wohnberechtigungsschein**

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

**Zu A) und B)**

Die Verwaltung hat dem Finanzausschuss in seiner Sitzung am 15.12.2020 bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zum o.g. Mehrfamilienhaus vorgelegt.

Die Gesamtkosten wurden hier auf ca. 1.3 Mio. € geschätzt. Es ergab sich eine kalkulierte Kaltmiete von 8,31 € / m<sup>2</sup>. Diese Berechnung ist für Vergleichszwecke nochmals beigefügt.

Der Finanzausschuss hatte jedoch die Bitte, dass die Berechnung auch noch einmal mit Förderung gemäß der Richtlinie Wohnungsbau Sozial - WoBauSozRL M-V (Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen mit tragbaren Wohnkosten) durchgeführt wird.

Dies ist nun erfolgt, sodass neben der Berechnung ohne Fördermittel noch zwei weitere Berechnungen beigefügt sind.

Die zweite Berechnung bezieht sich auf den ersten Förderweg gem. WoBauSozRL M-V. Hier werden die zuwendungsfähigen Ausgaben mit 34 %, aber maximal 850 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert. In dem Rechenbeispiel greift die Fördergrenze von 850 € je m<sup>2</sup>, sodass sich eine Fördersumme von 315.860 € ergibt. Bedingung des ersten Förderweges ist, dass die Erstvermietung nur bis zu einer Nettokaltmiete von 6,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gestattet ist. Nach der Kalkulation müsste die errechnete Nettokaltmiete jedoch mindestens 7,03 € je m<sup>2</sup> betragen. Es würde hier zu einer jährlichen Mietunterdeckung von ca. 4,5 T€ kommen.

Die dritte Berechnung ist eine Mischkalkulation aus dem ersten und dem zweiten Förderweg. Eine Förderung im zweiten Förderweg setzt voraus, dass im Förderobjekt mindestens die gleiche Anzahl von Wohnungen im ersten Förderweg geschaffen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurden die Baukosten und die Wohnfläche für die Berechnung halbiert. Sodass 50 % der Maßnahme mit dem ersten Förderweg und 50 % mit dem zweiten Förderweg berechnet worden sind. Das Gleiche gilt für die Berechnung der Mieterträge.

Auch hier greift wieder die Begrenzung der Förderhöhe pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für den Anteil des ersten Förderweges liegt die Summe bei 850 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und beim zweiten Förderweg bei 700 € je m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich hier eine Gesamtfördersumme von 287.990 €. Für die Wohnungen, die mit dem ersten Förderweg gefördert worden sind (50 % der Wohnfläche), ist wieder nur eine Erstvermietung von maximal 6,00 € je m<sup>2</sup> gestattet. Für den Anteil der Wohnungen, die mit dem zweiten Förderweg gefördert worden sind (50% der Wohnfläche), ist nur eine Nettokaltmiete von max. 6,80 € je m<sup>2</sup> bei Erstvermietung gestattet.

Es würde hier zu einer jährlichen Mietunterdeckung von ca. 3,3 T€ kommen.

Durch die Förderung würde sich der Kreditbetrag der Gemeinde reduzieren. Die geringere Tilgung wirkt sich positiv auf die Liquidität des Mietobjektes aus. Allerdings beeinflusst die Förderung nicht die jährlichen Instandhaltungskosten des Mietobjektes. Hier könnte die geringere Miete und die jährliche

Unterdeckung ggü. der Kalkulation negative Folgen haben. Auch die möglichen Mieterhöhungen während der Dauer der Belegungsbindung (20 Jahre) sind geregelt.

Weiterhin greift bereits im Rechenbeispiel die Höchstgrenze der Förderung. Sollten die Baukosten folglich steigen, würde sich die Förderung nicht erhöhen.

Zur Ermittlung der Baukosten muss ein Planungsbüro beauftragt werden. Hierfür sind Mittel im Haushalt 2021 eingeplant.

Da die Erteilung eines Auftrages zur Planung oder zur Bodenuntersuchung und das Herrichten des Grundstückes (DIN 276 KG 210) nicht als Baubeginn des Vorhabens gelten, empfiehlt die Verwaltung die Ausschreibung der Planungskosten, sobald der Haushalt 2021 beschlossen ist und sich die Gemeindevertretung für die Bebauung durch die Gemeinde ausgesprochen hat.

Dies hat gem. Punkt 4.2. f) der WoBauSozRL M-V keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Förderfähigkeit.

Anzumerken ist weiterhin, dass die Wohnungen für 20 Jahre nur mit einem entsprechenden Wohnberechtigungsschein gemietet werden können. Der Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines ist abhängig vom Einkommen. Einen Wohnberechtigungsschein bekommen daher nur Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit § 1 der Einkommensgrenzenverordnung nicht übersteigt. Dieser Wohnraum steht folglich ausschließlich Bürgern mit geringem Einkommen bzw. sozialschwachen Bürgern zur Verfügung.

Die Vorlage soll sich hauptsächlich auf die Berechnung mit einer möglichen Förderung beziehen. Ob eine Förderung gewährt werden würde, kann noch nicht eingeschätzt werden. Weiterhin muss ggfs. gesondert geprüft werden, ob alle Auflagen aus der WoBauSozRL M-V eingehalten werden können.

Vorab sollten folglich alle Empfehlungen aus den Fachausschüssen zusammengetragen und der Gemeindevertretung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Finanzausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 19.01.2021 zu dieser Vorlage beraten. Hier stellten sich noch einige Fragen bezüglich des Wohnberechtigungsscheines. Hier sollte u.a. anhand von Beispielberechnungen aufgezeigt werden, welche Einkommensgruppen einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnten. Dies ist der Anlage zu entnehmen.

#### **Zu C)**

Entfällt

#### **Zu D)**

Entfällt

#### **Zu E)**

Der Finanzausschuss empfiehlt:

1. Einen Förderantrag gem. WoBauSozRL M-V zu stellen. Der Antrag soll sich auf den ersten / zweiten Förderweg beziehen. Sollte eine Förderung nicht gewährt werden, ist trotzdem an dem Bau des Mehrfamilienhauses festzuhalten.
2. Das Mehrfamilienhaus soll ohne Fördermittel nach der WoBauSozRL M-V (Wohnberechtigungsschein) gebaut werden, dabei soll die Miethöhe auf die Deckung der Kosten beschränkt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Hauptausschusses: 7

Davon anwesend: –

Ja-Stimmen: –

Nein-Stimmen: –

Stimmenthaltungen –

---

Mario Kosubek  
Finanzausschussvorsitzender

---

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin