

VORLAGE
zur Sitzung des Finanzausschusses am 19.01.2021

Mietwohnungsbau Birkenallee 31 – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Förderung

- 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 € / m². 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 m² Wohnfläche gefördert. In dem Rechenbeispiel greift die Fördergrenze von 850 € je m², 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 m² Wohnfläche gestattet ist. Nach der Kalkulation müsste die errechnete Nettokaltmiete jedoch mindestens 7,03 € je m² 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 m² Wohnfläche. Für den Anteil des ersten Förderweges liegt die Summe bei 850 € je m² Wohnfläche und beim zweiten Förderweg bei 700 € je m². 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 m² 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 m² 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

