

**V o r l a g e**  
**für die Sitzung des Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und**  
**Wohnungswesen**  
**am 18.02.2021**

**Diskussion: Bau von Sozialwohnungen nach WoBauSozRL M-V ( Wohnberechtigungsschein) oder kostendeckenden Kommunalwohnungen in der Birkenallee 31**

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

**Zu A)**

In der Februarsitzung 2020 hat der Sozialausschuss über die Thematik der künftigen Nutzung des Grundstückes in der Birkenallee 31 beraten.

Nach Abschluss der Diskussion gibt der Sozialausschuss einstimmig folgende Empfehlung:

Ziel der Bebauung ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums (sozial verträglicher Mietpreis) verbunden mit der baulichen Aufteilung des Gebäudes in vier 2-RWE im Erdgeschoss, drei 3-RWE im 1. Obergeschoss und einer 2-RWE im Dachgeschoss.

Nach Vorlage eines Vorentwurfes durch den Architekten Roland Unterbusch wurden in der Oktobersitzung des Bauausschusses vier mögliche Verfahrensweisen beraten.

Mit dem Ergebnis, die erste Variante - Gemeinde tritt als Bauherr auf - durch den Finanzausschuss bzgl. der Realisierung der Baufinanzierung prüfen zu lassen. Über offene Fragen bzgl. Variante 4 der Vergabe des Grundstückes in Erbbaurecht (Belegungsbindung und Mietsteuerung) wurde in der Novembersitzung des Bauausschusses informiert.

Der Finanzausschuss hat sich in seinen vergangenen Sitzungen (Dezember 2020 und Januar 2021) nun mit den unterschiedlichen finanziellen Aspekten befasst.

Die Finanzausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, dass die Gemeinde als Bauherr auftreten soll. Ein abschließendes Ergebnis bzgl. einer möglichen Förderung der Baumaßnahme über die Richtlinie Wohnungsbau Sozial - WoBauSozRL M-V – konnte der Finanzausschuss jedoch noch nicht fällen. Hierzu bedarf es aus Sicht des Ausschusses noch der Klärung einiger Fragen über die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen und deren Auswirkungen.

Die Beantwortung der offenen Fragen aus dem Finanzausschuss befindet sich in der **internen Anlage** und wurde dem Finanzausschuss zur Vorbereitung der kommenden Sitzung am 16.02.2021 ausgereicht.

Der Bauausschuss hatte in seiner Novembersitzung hingegen den Bau von Sozialwohnungen ausgeschlossen. Diese Entscheidung, obliegt jedoch aus Sicht des Finanzausschusses, nicht dem Bauausschuss, sondern dem Sozialausschuss.

Die Verwaltung bittet den Sozialausschuss erneut in die Diskussion einzusteigen, ob es gewollt ist **Sozialwohnungen** i.S.d. WoBauSozRL M-V zu bauen für Menschen mit Wohnberechtigungsscheinen oder vielmehr der Fokus auf den Bau von **kostendeckenden Kommunalwohnungen** gelegt werden sollte und somit eine Förderung für den sozialen Wohnungsbau nicht relevant für die Finanzierung ist.

Kurze Zusammenfassung zum sozialen Wohnungsbau:

Der erste Förderweg wird mit 34 % der Baukosten gefördert, maximal jedoch 850,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung darf 6,00 je m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Der zweite

Förderweg wird mit 28 % der Baukosten gefördert, maximal jedoch 700,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Weitere Bedingung für den zweiten Förderweg ist, dass im selben Objekt die gleiche Anzahl an Wohnungen nach dem ersten Förderweg zu bauen sind.

#### **Zu B)**

Anfragen zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins für Graal-Müritz bzw. Bezug einer Sozialwohnung mit einem vorhandenen Wohnberechtigungsschein gab es in der Vergangenheit nur von Wohnungssuchenden außerhalb von Graal-Müritz. Verstärkt von Kurgästen, Rentnern, ALGII - Empfänger und Grundsicherungsempfängern, die Graal-Müritz aufgrund des gesunden Klimas bzw. der Ostseenähe auswählten.

Wohnungsanträge werden generell auf bezahlbaren Wohnraum bzw. gezielt auf kommunalen Wohnraum gestellt.

Aufgrund des bis dato hohen Zeitverlustes empfiehlt die Verwaltung die weitere Verfahrensweise mit der Birkenallee 31 durch die Gemeindevertretung beraten und beschließen zu lassen und weist nochmals darauf hin, dass die Waldumwandlung bis Ende Oktober 2023 vollzogen werden muss. Für die Rodung des Areals müssen die Fällzeiten (01.10.-28.02.) beachtet werden und ein Kahlschlag darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung erfolgen. Eine Verlängerung der Waldumwandlung ist ausgeschlossen.

Die Höhe der Baukosten können zum derzeitigen Status lediglich aufgrund des Vorentwurfes prognostiziert werden. Die Gesamtkosten wirken sich jedoch erheblich auf die festzusetzende Miete aus. Die Verwaltung empfiehlt, die Mieten kostendeckend anzusetzen. Aus diesem Grund wurde zur Dezembersitzung des Finanzausschusses eine Mietberechnung durchgeführt, die der Vorlage als **Anlage** beigelegt ist.

Bei den Baukosten und der daraus resultierenden Mietfestsetzung, wird seitens der Verwaltung auch das größte Risiko gesehen. Die Baukosten konnten bisher nur geschätzt werden und dürften im Zeitverlauf weiter steigen. Erfahrungsgemäß erzielen öffentliche Ausschreibungen teilweise höhere Kosten.

Folglich besteht hier die Gefahr, dass das kalkulierte Mietniveau dann nicht mehr sozialverträglich ist.

#### **Zu C)**

entfällt

#### **Zu D)**

entfällt

#### **Zu E)**

Der Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen empfiehlt der Gemeindevertretung den Bau von

1. Sozialwohnungen mittels Förderantrag gem. WoBauSozRL M-V. Der Antrag soll sich auf den ersten / zweiten Förderweg beziehen. Sollte eine Förderung nicht gewährt werden, ist trotzdem an dem Bau des Mehrfamilienhauses festzuhalten.

oder

2. Kommunalen Wohnungen ohne Fördermittel nach der WoBauSozRL M-V (Wohnberechtigungsschein), dabei soll die Miethöhe auf die Deckung der Kosten beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: \_\_\_\_\_

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_