

KLEINE ANFRAGE

des Abgeordneten Martin Schmidt, Fraktion der AfD

Förderung Wohnungsbau Sozial

und

ANTWORT

der Landesregierung

1. Wie viele Projekte wurden seit 2014 im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Sozial in Mecklenburg-Vorpommern gefördert (bitte tabellarisch nach Jahr, Begünstigten, Ort, Fördersumme, Zweck und Eigenanteil aufschlüsseln)?

In den Jahren 2014 und 2015 gab es kein Programm zur Neuschaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern. Im Jahr 2016 wurde die Richtlinie Wohnungsbau Sozial auf den Weg gebracht, nach der das Land Mecklenburg-Vorpommern Zuwendungen für bauliche Maßnahmen zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen ausreicht, insofern beginnt die Darstellung erst im Jahr 2017. Neben der Finanzierung der Gesamtausgaben durch Fördermittel und Fremdmittel Dritter soll die Eigenleistung des Zuwendungsempfängers mindestens 20 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben betragen. Die Ermittlung der konkreten Höhe der Eigenanteile war einer automatisierten Auswertung nicht zugänglich und hätte eine manuelle Aktenrecherche mit zahlreichen Einzelschritten zur Folge [u. a. finale Angaben aus dem Prüfvermerk entnehmen, die Wirtschaftlichkeitsberechnung entweder zum Zeitpunkt der Bewilligung und/oder ggf. aus dem Prüfvermerk zum Zeitpunkt der Verwendungsnachweisprüfung entnehmen, Änderungen sind hierbei möglich, sodass der jeweils letzte Stand ermittelt werden müsste (ca. zehn Minuten Zeiteinsatz je Förderfall), die Ergebnisse in eine auswertbare Dokumentationsliste überführen]. Insgesamt summiert sich die Prüfzeit je Förderfall auf mindestens 30 Minuten. Bei insgesamt 76 Förderfällen ergibt dies eine Aktenrecherchezeit von insgesamt rund einer Woche (bei 7,8 Stunden täglicher Arbeitszeit) und hätte damit einen Aufwand verursacht, der als unzumutbar eingeschätzt wird und der zeitlich in der zur Beantwortung einer Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht zu bewältigen gewesen wäre.

Hinzu kommt, dass die Höhe von Eigenanteilen, die im Antragsverfahren nachzuweisen ist, in Relation zu den gewährten Fördermitteln betrachtet wird. Der Einsatz von Eigenmitteln für Maßnahmen, die nicht förderfähig sind, wird nicht betrachtet, belasten aber den Zuwendungsempfänger.

Begünstigte	Projektort	Jahr	Fördersumme (in Euro)	gef. WE*
WOGEWA Wohnungsbau- gesellschaft Waren GmbH	Waren (Müritz)	2017	1 369 500,00	28
Barrierefreies Wohnen GbR	Neubrandenburg	2017	135 300,00	2
Wohnungsbau- und Verwaltungs- gesellschaft mbH Greifswald	Greifswald	2017	1 081 600,00	25
Wohnungsbau- und Verwaltungs- gesellschaft mbH Greifswald	Greifswald	2017	1 061 500,00	24
Rudolf Kirchner & Dr. Sascha Ott GbR	Greifswald	2017	986 500,00	24
NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G.	Neubrandenburg	2017	396 300,00	9
NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G.	Neubrandenburg	2017	396 300,00	9
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock e. G.	Rostock	2017	1 604 500,00	36
WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH	Bad Doberan	2018	839 100,00	20
Semmelhaack Vierundfünfzigste Grundbesitzverwaltung GmbH & Co. KG	Rostock	2018	2 233 000,00	57
Semmelhaack Vierundfünfzigste Grundbesitzverwaltung GmbH & Co. KG	Rostock	2018	2 241 200,00	53
Privatperson	Neubrandenburg	2019	920 600,00	18
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald e. G.	Greifswald	2019	1 166 100,00	24
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald e. G.	Greifswald	2019	1 166 100,00	24
HD Boarding House GmbH & Co. KG	Bad Doberan OT Heiligendamm	2019	1 430 300,00	36
Teterower Wohnungsgesellschaft mbH	Teterow	2019	721 900,00	14
Neubrandenburger Wohnungs- gesellschaft mbH	Neubrandenburg	2019	1 880 800,00	32
Schweriner Wohnungsbau- genossenschaft e. G.	Schwerin	2019	963 000,00	17
Privatperson	Greifswald	2019	1 339 200,00	24
Jörg und Klaus Sievert GbR	Teterow	2019	393 500,00	9
SMB Sechste Immobilien GmbH & Co. KG	Rostock	2019	2 618 100,00	50

Begünstigte	Projektort	Jahr	Fördersumme (in Euro)	gef. WE*
SMB Sechste Immobilien GmbH & Co. KG	Rostock	2019	2 550 500,00	50
Privatperson	Teterow	2019	453 400,00	6
H & P Immobilien GmbH & Co. KG	Wismar	2019	1 748 400,00	30
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock e. G.	Rostock	2019	3 761 300,00	69
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Schwerin	2020	2 789 800,00	48
Privatperson	Sassnitz	2020	316 400,00	6
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2020	1 574 300,00	32
Anja und Dirk Maaß GbR	Anklam	2020	181 500,00	4
Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH	Torgelow	2020	164 600,00	8
NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G.	Neubrandenburg	2020	541 800,00	10
Wohnungsgesellschaft Kaiserbäder Gemeinde Ostseebad Heringsdorf GmbH & Co. KG	Heringsdorf OT Ahlbeck	2020	517 100,00	10
Wohnungsgesellschaft Kaiserbäder Gemeinde Ostseebad Heringsdorf GmbH & Co. KG	Heringsdorf OT Ahlbeck	2020	142 800,00	3
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Rostock	2020	2 030 000,00	42
Arbeiterwohlfahrt KV Neubrandenburg-Ostvorpommern e. V.	Wolgast	2020	775 200,00	16
Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald	Greifswald	2020	2 354 700,00	48
Recknitz Vermögen GmbH & Co. KG	Bergen auf Rügen	2020	2 177 700,00	37
Privatperson	Neubrandenburg	2020	483 500,00	10
Stadt Penzlin	Penzlin	2021	897 300,00	18
LAO Leben an der Ostsee GmbH & Co. KG	Schwerin	2021	2 141 400,00	38
Privatperson	Ludwigslust	2021	339 000,00	7
Conradt/Krüger GbR	Schwerin	2021	1 113 100,00	14
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2021	3 766 000,00	45
Privatperson	Sanitz	2021	250 700,00	4
Stadt Woldegk	Woldegk OT Petersdorf	2021	157 100,00	3
HKSW Immobilien GmbH	Dummerstorf	2021	2 113 200,00	29

Begünstigte	Projektort	Jahr	Fördersumme (in Euro)	gef. WE*
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Rostock	2021	986 700,00	13
Wohnungsbau- und Verwaltungs- gesellschaft mbH Greifswald	Greifswald	2021	5 318 300,00	99
Neubrandenburger Wohnungs- gesellschaft mbH	Neubrandenburg	2021	1 857 100,00	29
Wohnungsbau- und Verwaltungs- gesellschaft mbH Greifswald	Greifswald	2021	1 732 900,00	37
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2022	1 918 000,00	23
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Rostock	2022	3 806 900,00	63
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Rostock	2022	1 777 200,00	27
VAKON Immobilien GmbH	Neubrandenburg	2022	1 493 000,00	25
Wohnungsbau- und Verwaltungs- gesellschaft mbH Greifswald	Greifswald	2022	2 274 300,00	27
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock e. G.	Rostock	2022	486 100,00	8
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock e. G.	Rostock	2022	1 138 200,00	21
Brunst-Weber-Stiftung/Stralsunder Wohnungsbau-Gesellschaft mbH	Stralsund	2022	1 387 500,00	26
Wohnungsgesellschaft Kaiserbäder Gemeinde Ostseebad Heringsdorf GmbH & Co. KG	Heringsdorf OT Bansin	2022	2 398 400,00	28
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2023	1 671 900,00	23
NHW Neumann und Hoppe Wohnungswirtschaft Patzig GbR & Co. KG	Patzig	2023	296 500,00	2
Privatperson	Satow	2023	1 186 600,00	16
Grundstücksgemeinschaft Scheunenweg 10a Brüsehaber Pokall Zillius GbR	Ribnitz- Damgarten	2023	342 500,00	6
Dreescher Werkstätten gGmbH	Schwerin	2023	5 377 100,00	40
Beverly Hillebrand (Alte Kriegsschule)	Anklam	2023	11 458 400,00	62
WOGWA	Waren (Müritzt)	2023	3 289 400,00	21
WVG Greifswald	Greifswald	2023	5 371 000,00	28
JLM Immo GmbH & Co. KG	Ribnitz- Damgarten	2023	3 831 300,00	20
Muhsal Martens Franz-Mehring- Straße Schwerin GbR	Schwerin	2023	8 977 400,00	44

Begünstigte	Projektort	Jahr	Fördersumme (in Euro)	gef. WE*
Muhsal Martens Stralsund Eichamt GbR	Stralsund	2023	4 325 900,00	20
VAKON Immobilien GmbH	Peenemünde	2023	5 753 100,00	34
BIBO Wohnungsbau GmbH	Boizenburg (Elbe)	2023	7 392 900,00	36
CKI Erste Verwaltungsgesellschaft mbH	Schwerin	2023	4 301 900,00	26
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2023	2 039 600,00	
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2023	852 900,00	
Studierendenwerk Rostock-Wismar AöR	Rostock	2023	1 096 700,00	

* geförderte Wohneinheiten

2. Welche Gesamtfördersummen wurden jährlich von 2014 bis 2023 im Rahmen dieses Programms bereitgestellt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Ansätze Haushaltsplanung Bundes- und Landesmittel (in Millionen Euro)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	12,6	14,6	20,6	20,8	14,7	14,7	12,0	20,9

Da die Verhandlungen zur Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2022 (VV Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau 2022) zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Haushaltes 2022/2023 noch andauerten, wurde im Haushaltsplan nicht nach dem Einsatz für Neubau oder Modernisierung differenziert (vergleiche Erläuterungen im Haushaltsplan zu Kapitel 0402 Maßnahmegruppe 12 Titel 893.22). Die Mittel wurden anteilig in 2023 für Neubau bereitgestellt und sind mit 4,5 Millionen Euro in der Gesamtsumme von 20,9 Millionen Euro enthalten. Die VV Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau blieb auf die VV 2022 beschränkt. In 2023 wurde die VV Junges Wohnen gezeichnet, die in der Haushaltsplanung des Landes 2022/2023 nicht enthalten war. Hieraus wurden in 2023 Mittel in Höhe von 1,1 Millionen Euro bereitgestellt. Die Mittel sind in der Gesamtsumme 2023 enthalten.

3. Wie viele Wohneinheiten wurden durch das Förderprogramm insgesamt geschaffen bzw. modernisiert (bitte nach Jahren und Maßnahme aufschlüsseln)?

Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

4. Welche Kriterien und Punkte in der Richtlinie wurden in dem Zeitraum verändert oder sollen verändert werden und warum?

2019 wurden die Förderrichtlinien überarbeitet. Um ein Angebot für mittlere Einkommen zu schaffen, wurde ein zweiter Förderweg für Haushalte mit mittlerem Einkommen geschaffen. Dafür wurden die Nettokaltmieten auf die Zielgruppen der beiden Förderwege zugeschnitten. Die Mieten betragen im ersten Förderweg 6,00 Euro/m² Wohnfläche und im zweiten Förderweg 6,80 Euro/m² Wohnfläche, wobei in den Universitätsstädten höhere Anfangsmieten (Nettokaltmiete) von 6,60 Euro/m² Wohnfläche im ersten Förderweg und 7,40 Euro/m² Wohnfläche im zweiten Förderweg zugelassen wurden. Die Landeszuschüsse wurden erhöht, um den gestiegenen Bedarfen zu entsprechen. Im ersten Förderweg betrug der Zuschuss maximal 850 Euro/m² Wohnfläche, im zweiten Förderweg maximal 700 Euro/m² Wohnfläche und für den Einbau eines Aufzuges wurden zusätzlich 100 Euro/m² Wohnfläche gewährt.

Bei Nutzung der Wohnung durch Rollstuhlfahrer wurden Einzelfallentscheidungen ermöglicht. Die Förderkulisse wurde durch Wegfall der Leerstandsquote in Höhe von 4 Prozent und durch Aufnahme der Wohnraumförderung zusätzlich in Tourismusschwerpunkträumen (gemäß Raumentwicklungsprogramm) mit mehr als 2 000 Einwohnern der veränderten Marktsituation angepasst.

Ab dem Jahr 2020 wurden keine Bearbeitungsentgelte für die Abwicklung der einzelnen Förderanträge in der Förderrichtlinie Wohnungsbau Sozial erhoben, da die Zuwendungen laut Artikel 104d des Grundgesetzes und der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern sowie gemäß den Titeln in den Haushaltsgesetzen des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich der Förderung von gesamtstaatlich bedeutsamen Investitionen dienen.

2023 wurden die Richtlinien wieder den veränderten Marktbedingungen angepasst und die Förderung auf Darlehen umgestellt. Damit wurde eine nachhaltige Refinanzierung des zweckgebundenen Sondervermögens soziale Wohnraumförderung ermöglicht. Die Darlehenshöhe betrug im ersten Förderweg maximal 2 925 Euro/m² Wohnfläche bzw. in den Universitätsstädten maximal 3 075 Euro/m² Wohnfläche, im zweiten Förderweg maximal 2 730 Euro/m² Wohnfläche bzw. in den Universitätsstädten maximal 2 870 Euro/m² Wohnfläche.

Abgerundet wird die Förderung im ersten Förderweg durch einen Zuschuss von maximal 1 023 Euro/m² Wohnfläche und im zweiten Förderweg von maximal 682 Euro/m² Wohnfläche. Die Darlehenskonditionen unterstützen ebenfalls das Förderziel. Die Zinsen betragen 40 Jahre lang 0 Prozent (entspricht dem Zeitraum bis zur vollständigen Tilgung). Die Tilgung beginnt mit 2 Prozent für 20 Jahre, ansteigend auf 4,5 Prozent ab dem 36. Jahr bis zur vollständigen Tilgung.

Um die Problematik der Baupreisentwicklung und der Inflation zu bewältigen und um zu erreichen, dass die Förderung künftig weiterhin die Kosten angemessen ausgleicht, erfolgte die Dynamisierung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben. Dazu wird die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben an die Entwicklung des Baupreisindex im Zweijahresintervall per Erlass angepasst, wenn sich der Index um mindestens 4 Prozent geändert hat.

Die Miet- und Belegungsbindung währt über die Darlehenslaufzeit von 40 Jahren. Zur Verwaltungsvereinfachung wurden einheitliche und damit standortunabhängige höchstzulässige Nettokaltmieten im ersten Förderweg von 6,00 Euro/m² Wohnfläche monatlich und im zweiten Förderweg von 6,80 Euro/m² Wohnfläche monatlich festgesetzt. Zum Ausgleich der bislang höheren Mieten in den Universitätsstädten sind hier nunmehr höhere Darlehen vorgesehen. Zur Erreichung zeitgemäßer Wohnungsgrößen wurde die Wohnflächengrenze für Einpersonenhaushalte auf 50 m² angepasst.

5. Wie bewertet die Landesregierung den Erfolg des Förderprogramms in Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

Mit den unterschiedlichen Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung trägt das Land Mecklenburg-Vorpommern dazu bei, die Wohnraumversorgung (insbesondere barrierearme, barrierefreie sowie barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen) für Menschen mit geringem bzw. mittlerem Einkommen zu verbessern.

Dabei wird insbesondere durch die Vorgabe, mindestens die Hälfte des neuen Wohnraums im ersten Förderweg zu bauen, erreicht, dass Wohnraum im unteren Preissegment geschaffen wird, der für die Unterbringung von Menschen zur Verfügung steht, die sich besonderer Hürden auf dem Wohnungsmarkt gegenübersehen, z. B. weil sie nur über ein geringes Einkommen verfügen. Das gute und bezahlbare Wohnungsangebot im Land, das überwiegend durch kommunale oder genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen vermietet wird, wirkt in ganz erheblichem Umfang ebenfalls preisdämpfend auf die Mietpreise in Mecklenburg-Vorpommern. Die Förderprogramme sind deshalb eine unverzichtbare Stütze der guten und bezahlbaren Wohnraumversorgung in Mecklenburg-Vorpommern.

6. Inwieweit wurden die Fördermittel von der EU oder anderen externen Quellen kofinanziert (bitte nach Projekt, Fördermittel und Höhe der Kofinanzierung aufschlüsseln)?

Die Ermittlung der konkreten Höhe weiterer Fördermittel aus anderen externen Quellen war einer automatisierten Auswertung nicht zugänglich und hätte eine manuelle Aktenrecherche mit zahlreichen Einzelschritten zur Folge [u. a. finale Angaben aus Bewilligung, Verwendungsnachweis etc. ermitteln (Probleme: Mischfälle, Nachbewilligungen, unterschiedliche VV-Konditionen, offene Rückfragen zu der Erhebungsbasis usw.), Ergebnisse in auswertbare Dokumentationsliste überführen]. Insgesamt summiert sich die Prüfzeit je Förderfall auf etwa 40 Minuten. Bei insgesamt 76 Förderfällen ergibt dies eine Aktenrecherchezeit von insgesamt 6,5 Tagen (bei 7,8 Stunden täglicher Arbeitszeit) und hätte damit einen Aufwand verursacht, der als unzumutbar eingeschätzt wird und der zeitlich in der zur Beantwortung einer Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht zu bewältigen gewesen wäre. Im Übrigen wird hinsichtlich der weiteren Förderung auf die Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage auf Drucksache 8/3443 verwiesen.

7. Werden Mieten bei den Projekten vertraglich festgelegt?
Wenn ja, wie und wie hoch sind diese (bitte tabellarisch nach Projekten auführen)?

Der Zuwendungsempfänger hat im Mietvertrag auf die in Anspruch genommene Förderung, die höchstzulässige Miete, die Dauer der Mietbindung und die Mieterhöhungsmöglichkeiten hinzuweisen. Gemäß Richtlinie vom 7. Februar 2017 durfte bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen keine höhere Nettokaltmiete als 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich vereinbart werden. Die Zweckbindung betrug 20 Jahre.

Mit der Änderung der Verwaltungsvorschrift vom 30. Januar 2019 wurde für alle Fördervorgänge, die nach diesem Termin abschließend bearbeitet wurden, die höchstzulässige Miete geändert.

Bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen durfte keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als

- a) im ersten Förderweg 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich,
- b) im zweiten Förderweg 6,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dürfen bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen keine höheren Nettokaltmieten vereinbart werden als

- a) im ersten Förderweg 6,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich,
- b) im zweiten Förderweg 7,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Die Zweckbindung beträgt hier ebenfalls 20 Jahre.

Seit der Änderung der Verwaltungsvorschrift vom 9. Februar 2023 und der Umstellung der Förderung von Zuschuss auf Darlehen ist die Mietpreisbindung und höchstzulässige Miete für das komplette Bundesland vereinheitlicht worden.

Bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen darf keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als

- a) im ersten Förderweg 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich,
- b) im zweiten Förderweg 6,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Die Zweckbindungsfrist beginnt mit der Bezugsfertigkeit der ersten fertiggestellten geförderten Wohnung und endet, wenn die gewährte Zuwendung abzüglich des Tilgungsnachlasses planmäßig zurückgezahlt ist, in der Regel 40 Jahre nach Bezugsfertigkeit.

8. In welchen Fällen aus Frage 1 wurden oder werden Teile oder angrenzende Bauprojekte des gleichen Antragstellers für normale Mieten, nicht von der Richtlinie bedachte Zwecke oder Gewerbeeinheiten genutzt (bitte nach Jahr, Begünstigten, Zweck und Beschreibung des nicht sozial begünstigten Teils bzw. der Mischung auflisten)?

Hierzu liegen der Landesregierung keine Daten vor, da hierzu keine entsprechende Erfassung erfolgt.

9. Wie lange gilt momentan die Bindung an die Sozialmiete?
Wie entwickelte sich diese Bindungsdauer in den Richtlinien seit Bestehen des Förderprogramms?

Auf die Antwort zu Frage 4 wird verwiesen.