

## Merkblatt

### Wohnungsbau Sozial

Gewährung von Zuwendungen des Landes zur Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen in Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, in denen aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen besteht. Das sind insbesondere Gemeinden, in denen die Leerstandsquote die wohnwirtschaftlich gebotene Fluktuationsreserve von 4 % unterschreitet. Eine Zuwendung kann grundsätzlich in Gemeinden erfolgen, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen als Ober-, Mittel- oder Grundzentren benannt sind. Daneben können für Vorhaben in Gemeinden Zuwendungen gewährt werden, die in einem Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen wurden und mehr als 2.000 Einwohner haben.

### Wer wird gefördert?

Natürliche und juristische Personen, soweit sie Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert wird.

### Was wird gefördert?

- Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen durch Neubau nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG sowie durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 16 Abs.1 Nr.3 WoFG
- die Zuwendung setzt wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrisslösungen für in sich abgeschlossene Wohnungen voraus. Verkehrsflächen (Flure), Abstellflächen sowie Flächen für Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. In Abhängigkeit von der Haushaltsgröße sind folgende Wohnflächengrenzen einzuhalten:
  - 1-Personenhaushalt bis zu 50 m<sup>2</sup>
  - 2-Personenhaushalt bis zu 60 m<sup>2</sup>
  - 3-Personenhaushalt bis zu 75 m<sup>2</sup>
  - 4-Personenhaushalt bis zu 90 m<sup>2</sup>
  - je weitere Person zusätzlich bis zu 15 m<sup>2</sup>.

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen sowie barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen nach DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen, zulässig.

### Wie wird gefördert?

- Projektförderung als Anteilfinanzierung in Form eines Baudarlehens zur Deckung der Gesamtausgaben mit einem Teilschuldenerlass durch einen Tilgungsnachlass
- Das Baudarlehen beträgt bei Schaffung von Wohnungen im
  1. **Förderweg:** 75 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.570 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche,
  2. **Förderweg:** 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.332 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- zuwendungsfähig sind Ausgaben von bis zu 4.760 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Bei der Schaffung von Wohnungen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt das Baudarlehen im
  1. **Förderweg:** 75 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.750 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche,
  2. **Förderweg:** 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.500 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- zuwendungsfähig sind Ausgaben von bis zu 5.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei der Schaffung von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen gemäß DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen (Kennzeichnung R), wird das Baudarlehen auf der Basis der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe der Prozentsätze des jeweiligen Förderweges gewährt.

Das Baudarlehen wird bis zur vollständigen Darlehenstilgung zinsfrei gewährt.

Das Baudarlehen ist ab dem auf die Vollausszahlung folgendem Halbjahr, beginnend mit dem 1. Januar oder 1. Juli, wie folgt zu tilgen:

- a) jährlich mit 2 %,
- b) jährlich mit 2,25 % mit Beginn des 21. Jahres bis zum Ende des 25. Jahres,
- c) jährlich mit 2,5 % mit Beginn des 26. Jahres bis zum Ende des 30. Jahres,
- d) jährlich mit 2,75 % mit Beginn des 31. Jahres bis zum Ende des 35. Jahres und
- e) jährlich mit 4,5 % ab Beginn des 36. Jahres bis zur vollständigen Tilgung.

Die Annuität wird auf das ausgereichte Darlehen abzgl. Tilgungsnachlass berechnet.

Nach Bezugsfertigstellung der Wohnungen und nach Abschluss der Verwendungsnachweisprüfung wird ein Tilgungsnachlass im

1. **Förderweg** in Höhe von 35 % des ausgezahlten Baudarlehenbetrages,
2. **Förderweg** in Höhe von 25 % des ausgezahlten Baudarlehenbetrages gewährt.

Weitere Fördervoraussetzungen und Antragsbedingungen entnehmen Sie bitte der Richtlinie.

### **Wie ist das Antragsverfahren?**

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, vor Antragstellung bei der Bewilligungsbehörde, als fachliche Beratungsstelle zur Wohnraumförderung, die Planung und Finanzierung des Mietwohnungsbauvorhabens vorzustellen.

Der formgebundene Antrag ist vor Beginn des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung im LFI M-V einzureichen. Der Antrag gilt erst als wirksam gestellt, wenn alle erforderlichen Unterlagen in der Bewilligungsbehörde vorliegen.

Nicht gefördert werden Wohnungen, mit deren Bau vor Bewilligung der Zuwendungen begonnen wurde. Abweichend von Nummer 1.3 der VV zu § 44 LHO kann die Bewilligungsbehörde den vorzeitigen Baubeginn auf Antrag zulassen. Das Risiko der nicht gesicherten Gesamtfinanzierung trägt der Antragsteller.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendungen besteht nicht.

### **Ansprechpartner**

Beatrix Schuster	0385 6363-8341	Simone Tarnow	0385 6363-1308
Angela Selent	0385 6363-1311	Kerstin Treczoks	0385 6363-8300
Daniela Schartau	0385 6363-8340	Susanne Pantel	0385 6363-1338