

Entwurf zur Sitzung des KSA am 1. Dezember 2014

# **Richtlinien**

## für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg

### **Vorbemerkung**

Ziel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum, dabei sollen bei Neuausweisung von Wohnbauland Flächenanteile für den sozialen Wohnungsbau und den Genossenschaftswohnungsbau berücksichtigt werden (vgl. Ziele Nr. 5.1.1 und 5.1.2 des Regionalplans der Region München). Der Landkreis Ebersberg empfiehlt den Gemeinden bei Neuausweisung von Wohnbauflächen 10% des Wohnbaulandes für den sozial geförderten Wohnungsbau vorzusehen, soweit diese Flächen den Kommunen zur Verfügung stehen.

Der Landkreis Ebersberg fördert die Errichtung von Mietwohnraum in der sozialen Wohnraumförderung über einen Baukostenzuschuss.

Eine Analyse hat gezeigt, dass vorrangig kleinere Wohnungen für Einzelpersonen, aber auch für Zwei-Personen-Haushalte erforderlich sind.

Schwer zu vermitteln sind auch Wohnungen für kinderreiche Familien, da diese auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus kaum errichtet werden. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und die Unterstützung kinderreicher Familien sollte hier ebenfalls ein Augenmerk liegen.

Antragsberechtigt sind neben den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften die Investoren der Kirchen (z.B. Diakonie, Kath. Siedlungswerk, etc.) und alle gewerblichen und privaten Investoren.

Der Mietwohnraum muss durch den Freistaat Bayern im Bayer. Wohnungsbauprogramm gefördert sein („Schaffen von Mietwohnraum von Mehrfamilienhäusern“), die Errichtung und Nutzung der geförderten Mietwohnungen unterliegen dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz sowie den Wohnraumförderungsbestimmungen in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

Es werden bevorzugt Wohnungen der Einkommensstufe I (der einkommensorientierten Förderung) gefördert (vgl. Art. 11 Wohnraumförderungsgesetz).

Der Vorrang der Landkreisbürger ist vor allem bei den Einkommensstufen II und III zu beachten. Bei der Einkommensstufe I ist dies stets der Fall. Im Konkreten bedeutet dies: Vorrangig sollen die Wohnungen mit den Gemeindebürgern der jeweils betroffenen Gemeinde belegt werden. Vor sonstigen Bewerbern sollen zudem die Landkreisbürger bei der Belegung bevorzugt werden. Mindestens 10 % der Wohnungen sollen an SGB II und XII – Empfänger vergeben werden. Auch Wohnungen für größere Familien sollen bei Bedarf in den Gemeinden errichtet werden.

Die Förderung des Landkreises ist eine **freiwillige Leistung**. Sie hängt von der Entwicklung der dauernden Leistungsfähigkeit des Landkreishaushalts ab und bedarf der Einzelfallentscheidung durch den Kreis- und Strategieausschuss.

### **Voraussetzung der Förderung**

Der Landkreis fördert den Mietwohnungsbau dann,

- wenn die zuständige Kommune (Gemeinde / Markt / Stadt) für die Herstellung des Gebäudes einen Zuschuss in mindestens der gleichen Höhe bereitstellt. Dabei bleibt eine Mitwirkung der Kommune bei der Beschaffung des Grundstücks durch verbilligten Erwerb oder durch Schenkung an den Investor unberücksichtigt.
- wenn bei der einkommensorientierten Förderung im Bayer. Wohnungsbauprogramm mind. 50% der Wohnungen der Einkommensstufe I zugewiesen sind. Die übrigen Wohnungen sollen der EK II und III zugewiesen werden.
- wenn der Investor dem Landkreis gegenüber eine Verpflichtung eingeht, dass er bei Belegung der Wohnungen Landkreisbürger bevorzugt.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

### **Höhe der Förderung**

Der Landkreis fördert die Wohneinheiten der **Einkommensstufe I** mit einem Grundbetrag in Höhe von 5.000 Euro.

Wohneinheiten der Einkommensstufe II werden mit 4.000 €, der Einkommensstufe III mit 3.000 € gefördert.

## Entwurf zur Sitzung des KSA am 1. Dezember 2014

Vorrangig gefördert werden Wohnungen mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup>, die zu dem Grundbetrag eine zusätzliche Förderung von 1.500 Euro erhalten.

Die Gesamthöhe des Baukostenzuschusses darf dabei die Höhe des Baukostenzuschusses der Kommune nicht übersteigen.

### **Antragsunterlagen**

Der Landkreis Ebersberg benötigt neben dem Antrag auf Gewährung eines Baukostenzuschusses folgende Unterlagen:

- Baupläne
- Kopie des Antrages auf Grundförderung an die Regierung von Oberbayern mit Angabe der vorgesehenen Einkommenskategorien
- Mitteilung der zuständigen Kommune über die Höhe des gewährten kommunalen Baukostenzuschusses

Für Anträge, die nach dem 31.08. eingehen, können bewilligte Zuschusszahlungen für das folgende Haushaltsjahr grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt werden. Die Auszahlung ggf. bewilligter Zuschüsse wird auf das darauf folgende Haushaltsjahr verschoben.

### **Vertragliche Vereinbarung und Auszahlung**

Die vertragliche Vereinbarung über den Baukostenzuschuss des Landkreises erfolgt erst, wenn der Bewilligungsbescheid der Grundförderung der Regierung von Oberbayern dem Landratsamt vorliegt und dieser Bewilligungsbescheid bestandskräftig geworden ist.

Die Auszahlung erfolgt in zwei Raten (nach Rohbaufertigstellung und nach Bezug), sofern Mittel in dem Haushaltsjahr vorgesehen sind. Ist dies nicht der Fall, erfolgt die Auszahlung zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Richtlinie tritt zum 1. Januar 2015 in Kraft.

Beschlossen vom Kreis- und Strategieausschuss am \_\_\_\_\_