

Entwurf: Änderung der Richtlinien _ Fassung 08.07.2019

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 **und beim günstigen Wohnungsbau innerhalb der Mietpreisobergrenzen, die das Jobcenter anerkennt** 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.

Zusätzlich sind antragsberechtigt die Kommunen (Städte/Märkte/Gemeinden) und die wirtschaftlichen Kommunalunternehmen.

Der Mietwohnraum muss durch den Freistaat Bayern gefördert sein

- a) Im Bayer. Wohnungsbauprogramm **durch die „Staatliche Förderung zur Finanzierung von Mietwohnungen in Bayern“, sog. EoF-Wohnungsbau).** Die Errichtung und Nutzung der geförderten Mietwohnungen unterliegt dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz sowie den Wohnraumförderungsbestimmungen in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
 - b) **Durch das kommunale Wohnraumförderungsprogramm -KommWFP- (exklusive Wohnraumförderung für bayerische Gemeinden mit Zuschuss und Förderdarlehen). Die Errichtung und Nutzung der geförderten Mietwohnungen unterliegt den Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum vom 22.12.2015 in der jeweils gültigen Fassung.**
- A) Baukostenförderung des Landkreises bei Objekten, die im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung Freistaates Bayern (sog. EoF-Objekte) gefördert werden**

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

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.
oder
- wenn die zuständige Kommune (Gemeinde / Markt / Stadt) das Objekt aus eigenen Mitteln errichtet und vermietet.
- 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.

Vorrangig gefördert werden Wohnungen mit einer Größe von 40 m² bis 65 m², 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.

B) Baukostenförderung des Landkreises bei Objekten, die im Rahmen des Kommunalen Förderungsprogramms (KommWFP) gefördert werden. (Objekte von Städten/Märkten/Gemeinden oder wohnwirtschaftlichen Kommunalunternehmen).

Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch die Kommune, die das Grundstück zur Verfügung gestellt hat. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte entscheidet die Kommune in eigener Zuständigkeit, es wird aber empfohlen, dass sich die Gemeinde an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG) orientiert. Die Miethöhe darf maximal in Höhe der Mietobergrenzen liegen, die vom Jobcenter anerkannt werden.

Höhe der Förderung

Der Landkreis fördert die Wohneinheiten einheitlich in einer Höhe von 5.000 €.

Antragsunterlagen

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

- Baupläne
- Kopie des Antrages auf Förderung an die Regierung von Oberbayern
- Bestätigung, dass die Mietobergrenzen des Jobcenters eingehalten werden.

Für Anträge, die nach dem 31.08. des laufenden Jahres 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 Förderung 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 01.08.2019 in Kraft

Beschlossen vom Kreistag am 29.07.2019