

zum Kreis- und Strategieausschuss am 08.07.2024, TOP 8

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 26.06.2024

Az.

Zuständig: Anschl. Kandlbinder, ☎ 080892/823-162

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreis- und Strategieausschuss am 08.07.2024, Ö

Kreistag am 29.07.2024, Ö

Wohnbaugesellschaft Ebersberg gkU; Anwendung der Richtlinien für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg für das Objekt Pfarrer-Guggetzer-Straße 6

Anlage1_Richtlinien für die Förderung des Landkreises bei Neuschaffung von Mietwohnraum _ aktuell

Sitzungsvorlage 2024/1266/1

I. Sachverhalt:

Nach den Richtlinien für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg ist Grundvoraussetzung insbesondere, dass der Mietraum durch den Freistaat Bayern gefördert sein muss. Entweder im Bayerischen Wohnungsbauprogramm durch die „Staatliche Förderung zur Finanzierung von Mietwohnungen in Bayern“ (sog. EoF-Wohnungsbau) oder durch das kommunale Wohnungsförderungsprogramm –KommWFP–.

Die WBE plante die Förderung von 22 Wohnungen nach dem KommWFP ein und damit einhergehend auch nach den Richtlinien für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg. Dementsprechend wurde am 10.11.2021/12.01.2022 zwischen dem Landkreis Ebersberg und der WBE ein öffentlicher Vertrag geschlossen, der im Tenor die Gewährung eines einmaligen verlorenen Baukostenzuschusses i.H.v. 110.000 € für 22 durch den Freistaat Bayern im Rahmen des „Kommunalen Förderungsprogramms –KommWFP– geförderten Mietwohnungen vorsah (5.000 € pro geförderter Wohnung).

Mit mittlerweile bestandskräftigem Bescheid v. 3.07.2023 hat die Regierung von Oberbayern lediglich 19 (von 22) Mietwohnungen auf Grundlage des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms gefördert. Für 3 Wohneinheiten wurde keine Förderung ausgesprochen. Dies begründete die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 27.10.2023 wie folgt:

- „Drei Wohneinheiten wurden freifinanziert errichtet. Hierfür konnte also keine Förderung als dem KommWFP gewährt werden.“

- „Insbesondere können keine Fördermittel für freifinanzierten, nicht gebundenen Wohnraum

zur Verfügung gestellt werden.“

Da die Landkreisförderung in ihren Richtlinien zwingend auf die Förderung der Regierung von Oberbayern aufsetzt, konnte dementsprechend auch nur für 19 Mietwohnungen ein einmaliger verlorener Baukostenzuschuss i.H.v. insgesamt 95.000 € gewährt werden.

Eine Förderung der weiteren 3 Mietwohnungen i.H.v. insgesamt 15.000 € in Anlehnung an die Richtlinien für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg erscheint jedoch vor dem Hintergrund angebracht, dass die errichteten Mietwohnungen vom Sinn und Zweck her mit dem in der Richtlinie festgehaltenem überlagerndem Förderungsziel im Einklang stehen (s. Ausführungen in der Vorbemerkung der Richtlinien). Ziel ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus der insbesondere beim günstigen Wohnungsbau innerhalb der Mietpreisobergrenzen, die das Jobcenter anerkennt, verwirklicht wird. Die von der WBE geschaffenen weiteren 3 Mietwohnungen entsprechen diesem Ziel.

Die gescheiterte Förderung für die 3 Mietwohnungen nach dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm –KommWFP- basiert auf folgendem Missverständnis im Handlungsablauf:

Die Regierung von Oberbayern hat zunächst einen Aufzug gefordert. Dadurch konnten bei der Antragsstellung nur 19 Wohnungen angegeben werden. Tatsächlich wurden aber sodann 22 Wohnungen errichtet – Pflegepersonal benötigt keinen Aufzug. Dass nun die Förderung anteilig für 19 Wohnungen gekürzt wurde, ist nicht nachvollziehbar, da die Regierung schließlich ursprünglich den Aufzug gefordert und damit einhergehend auch die unterlassene Angabe von weiteren 3 Wohnungen bei der Antragsstellung in der Folge zu tragen hat.

Dieser „Fehler“ lässt zwar nun die Förderung der weiteren 3 Mietwohnungen nach dem KommWFP scheitern, sollte jedoch nicht mit einem vollständigen Scheitern der Förderung durch den Landkreis Ebersberg einhergehen, da auch die geschaffenen weiteren 3 Mietwohnungen zu 100 % mit dem in den Richtlinien verankerten überlagernden Förderungsziel einhergehen. Es erscheint dementsprechend als sachgerecht eine Förderung i.H.v. insgesamt 15.000 € für die weiteren 3 Mietwohnungen in Anlehnung an die Richtlinien für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg zu gewähren.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv
- ja, negativ
- nein

Auswirkung auf den Haushalt:

Es stehen dem Haushalt jährlich 200.000 € als Fördersumme zur Verfügung, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschöpft sind.

II. Beschlussvorschlag:

Zum Zeitpunkt der Ladung hat die Sitzung des SFB-Ausschusses noch nicht stattgefunden. Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses vorgetragen!

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

In Anlehnung an die Richtlinien für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau durch den Landkreis Ebersberg werden der Wohnbaugesellschaft Ebersberg gkU insgesamt 15.000 € als einmaliger verlorener Baukostenzuschuss für die 3 weiteren geschaffene Mietwohnungen in dem Objekt Pfarrer-Guggetzer-Straße 6, die bislang nicht von einer Landkreisförderung abgedeckt sind, gewährt.

gez.

Anschi Kandlbinder