

Schnell bezahlbaren Wohnraum schaffen – Erfolgsfaktor Ressourcenbündelung im gemeinsamen Kommunalunternehmen (gKU)

Brigitte Keller, Vorstand Wohnbaugesellschaft Ebersberg
WBE gKU



Landkreis
Ebersberg

STADT GRAFING
b. München



Gliederung

- **Ausgangssituation Landkreis Ebersberg**
- **Das gemeinsame Kommunalunternehmen**
- **Vorteile für die Gemeinde**
- **Ausblick**

Die Ausgangssituation

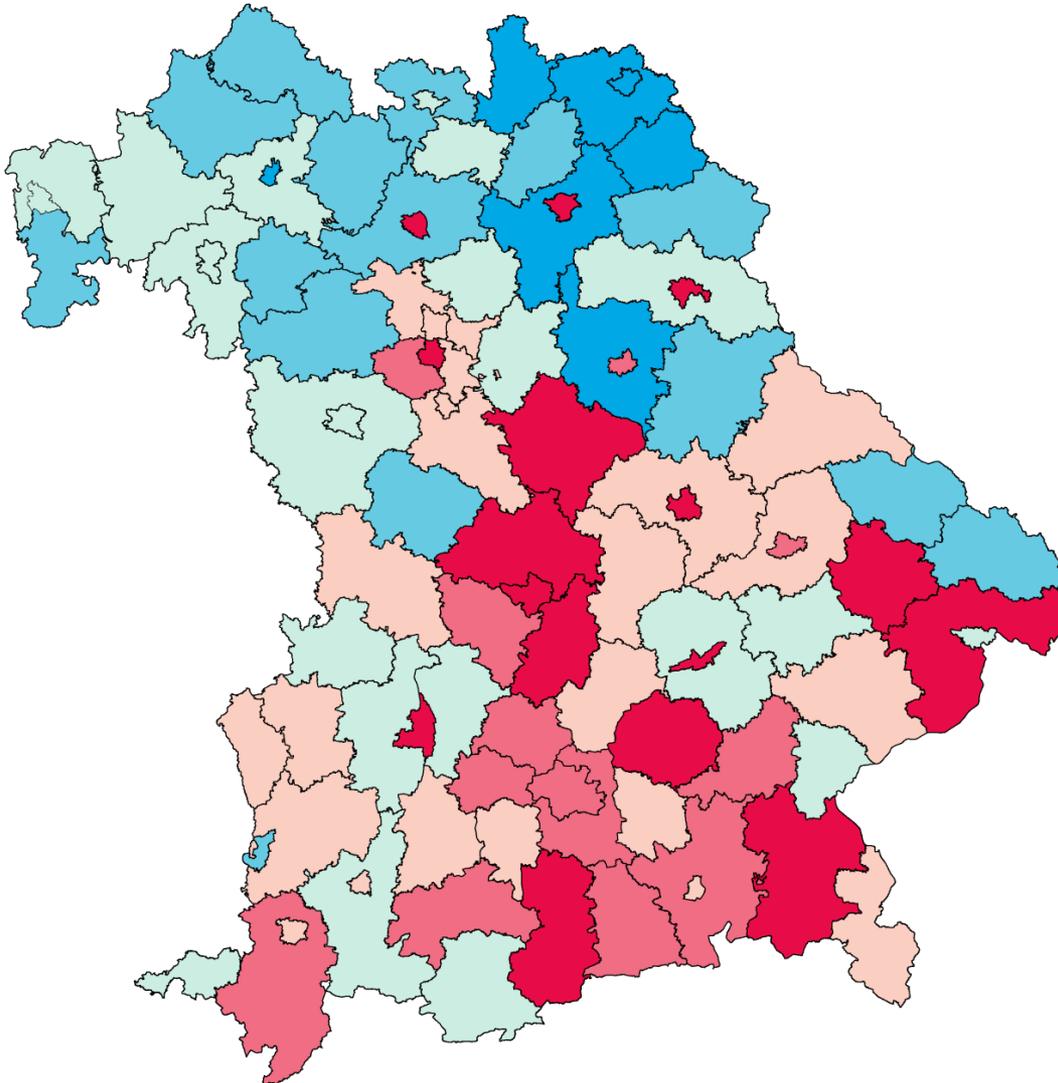
- Die Region München und der Landkreis Ebersberg sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen. Grund hierfür sind vor allem (arbeitsmarktbedingte) Zuzüge aus dem In- und Ausland.
- Die Region München wird auch in Zukunft sehr stark wachsen.
- Im Landkreis Ebersberg ist ein Wachstum von über 17 % bis 2035 prognostiziert.
- Verglichen mit der Wohnungsbautätigkeit der 1990er und 00er Jahre war die Wohnungsbautätigkeit im Landkreis Ebersberg in den letzten Jahren eher gering.

Wohnungsbauquote 2014

(fertig gestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner)

Wohnungsbauquote 14

	≥ 0,00 - < 15,00	(7)
	≥ 15,00 - < 25,00	(15)
	≥ 25,00 - < 35,00	(23)
	≥ 35,00 - < 45,00	(22)
	≥ 45,00 - < 55,00	(13)
	≥ 55,00 - < 200,00	(16)



Landkreis Ebersberg: 42,34

Höchster Wert: Stadt Regensburg
(114,20)

Niedrigster Wert: Landkreis Hof
(4,97)

Durchschnitt in Bayern: 40,60

Durchschnitt in Oberbayern: 47,89

Wohnungen sind zu teuer...

- Die Kosten für Wohnraum sind in den letzten Jahren immer mehr angestiegen und sie werden weiter steigen.
- Es fehlt an Wohnraum für Gering- und Mittelverdiener.
- Der zunehmende Wegzug von Personen aus dem Landkreis Ebersberg in weniger teure, weiter von München entfernte Regionen legt die Annahme nahe, dass der Landkreis Ebersberg für einige Menschen mittlerweile zu teuer ist.
- Laut Wohnungsmarktprognose ist für den Landkreis Ebersberg mit einem Neubaubedarf von 650 Wohnungen (Jahresmittel 2015-2030) zu rechnen. Die Entwicklungen im Bereich Asyl aus dem Jahr 2015 sind dabei nicht berücksichtigt.



- **Fazit: Wir bauen zu wenig und was gebaut wird, ist zu teuer!**

Keine originäre Aufgabe des Landkreises

- Wohnungsbau ist keine originäre Aufgabe der Landkreise sondern eine **freiwillige Leistung**.
- Der Landkreis Ebersberg förderte schon seit den 90er Jahren sozialen Wohnungsbau und hat diese Förderung vor 2 Jahren ausgebaut.
- Es stehen mindestens 200.000 € / Jahr zur Verfügung, werden mehr Anträge gestellt, auch mehr.



- Die Initiierung zur Gründung eines gKU mit den Gemeinden „passte“ in die Förderphilosophie des Landkreises

Gliederung

- Ausgangssituation Landkreis Ebersberg
- **Das gemeinsame Kommunalunternehmen**
- Vorteile für die Gemeinde
- Ausblick

Das gemeinsame Kommunalunternehmen

- Politische Anträge von CSU und SPD in den Kreisgremien
- Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss
- Gründung einer Arbeitsgruppe Kommunalunternehmen mit Vertretern von Politik und Verwaltung
- Beratung unterschiedlicher Rechtsmodelle mit Unterstützung des BKPV
- Mehrere Diskussionen in der Bürgermeisterdienstbesprechung

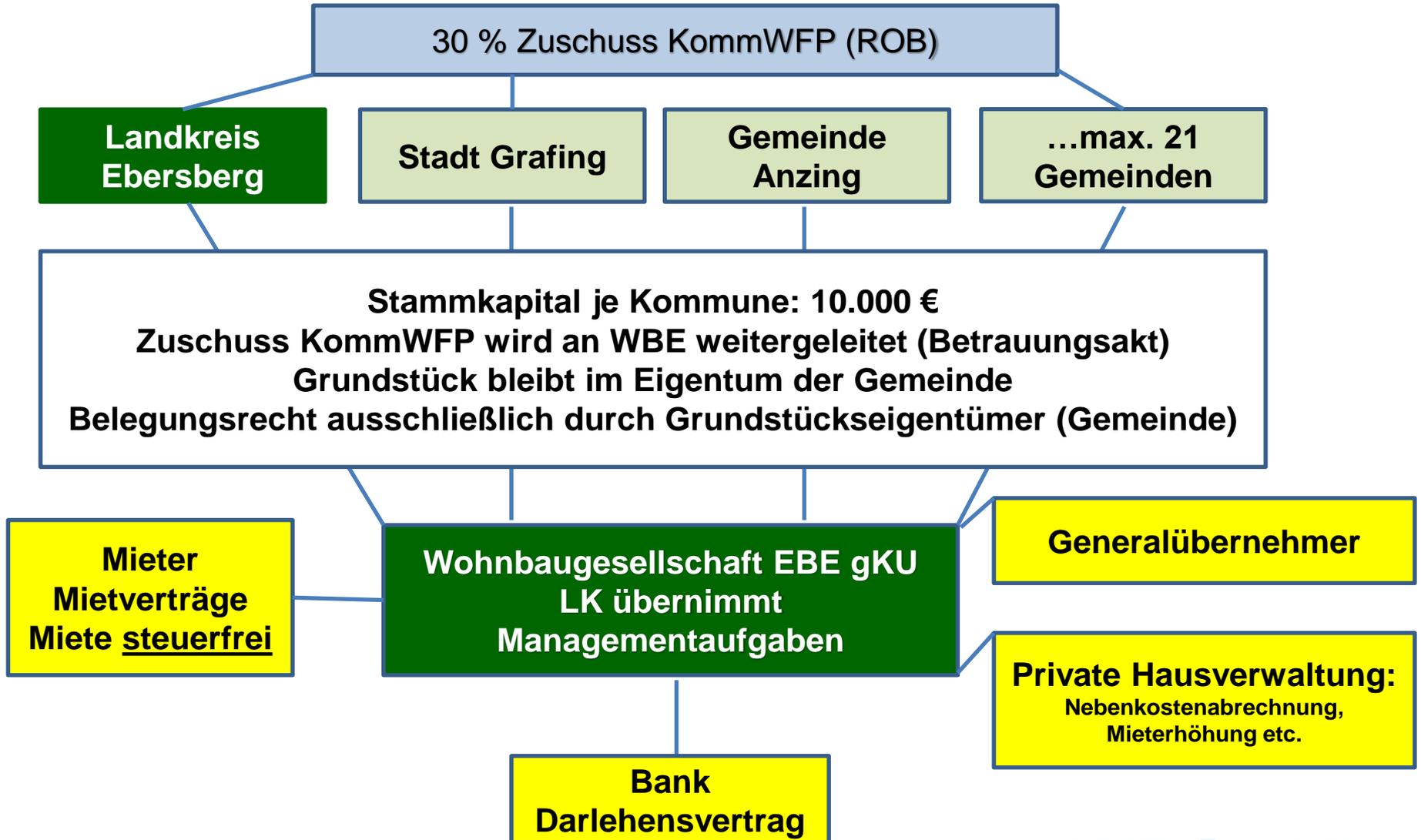


- Ergebnis: Gründung der Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU mit Beschluss des Kreistags am 19.12.2016

Kommunalunternehmen

- Kommunalunternehmen, Art. 89ff. GO, Art. 49f. KommZG
- Anstalt des öffentlichen Rechts, wie Sparkassen; eigene Rechtspersönlichkeit
- Anteilseigner: eine (KU) oder mehrere Kommunen (gKU); keine Privaten!
- Gründung: Kommunale Unternehmenssatzung
- Organe: Vorstand und Verwaltungsrat
- Steuerrechtliche Vorteile: Mieteinnahmen nicht steuerpflichtig!

Die WBE gKU



Gliederung

- Ausgangssituation Landkreis Ebersberg
- Das gemeinsame Kommunalunternehmen
- **Vorteile für die Gemeinde**
- Ausblick

Welche Vorteile hat die Gemeinde?

- Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde
- Keine Arbeit: Planung, Bau und Betrieb übernimmt die WBE gKU.
- Gemeinde entscheidet, wer Mieter wird, keine Einkommensgrenzen wie beim sozialen Wohnungsbau
- Erster Bürgermeister im Verwaltungsrat
- 30 %-Zuschuss des Freistaates wird genutzt (2. Säule KommWFP)
- Baudarlehen der Gemeinde bedarf keiner Genehmigung durch Kommunalaufsicht
- VOB-frei: Nachverhandlungen bzw. Generalübernehmer zulässig
- Rücklagenbildung für Sanierungen in 20 - 25 Jahren im gKU



Schnell bauen: WBE gKU realisiert vom Auftrag bis zum Einzug in einem Jahr!

Wirtschaftlichkeit

- Ziele:
 - Aufwand muss sich durch die Mieteinnahmen decken
 - kein Zuschuss aus Haushalten der Kommunen
- Grundstück der Gemeinde: Überlassung an gKU unter Wert zulässig
- Bau: unter 2.400 EUR (brutto) pro qm Wohnfläche (Kostengruppen 200-700)
- Miete: max. 7,50 bis 10,60 EUR pro qm zzgl. Nebenkosten (vgl. Studie des Landkreises 2015: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft)
- Zwingend vor Baubeginn: Investitionsrechnung nach Ertragswertmethode gemäß Immobilienwertermittlungs-Verordnung
- Wichtig: ist die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben, baut das gKU nicht!

Gliederung

- Ausgangssituation Landkreis Ebersberg
- Das gemeinsame Kommunalunternehmen
- Vorteile für die Gemeinde
- **Ausblick**

KommWFP

- Das KommWFP sollte auch auf Landkreise anwendbar sein.
- Grund: Landkreise, die z.B. Kreiskliniken betreiben, brauchen Personalwohngebäude zur Personalgewinnung.
- Förderung ist derzeit nur möglich, wenn ein Zweckverband gegründet wird, denn dieser fällt unter das KommWFP.



- Frage: ist es wirklich Ziel des Gesetzgebers, Landkreise in ausgelagerte Rechtsformen zu zwingen um für Wohnungsbau Zuschüsse zu erhalten?

Zukunftsvision

- Alle 21 Gemeinden sind Mitglied in der Wohnbaugesellschaft Ebersberg – WBE gKU .
- Kommunen und Landkreis bauen sich in interkommunaler Zusammenarbeit wieder öffentliches Wohneigentum auf.
- Eine Einflussnahme auf den viel zu teuren Wohnungsmarkt ist damit zwar kaum möglich, aber es gibt künftig eine steigende Zahl an bezahlbaren Wohnungen für:
 - Kinder-, Kranken- und Altenpfleger
 - Polizisten
 - Einfache bedienstete des öffentlichen Dienstes
 - Anerkannte Asylbewerber
- Das ist ein wichtiger Beitrag für unsere Gesellschaft und wirkt dem immer stärker spürbarem Verdrängungswettbewerb entgegen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

***« Wer hier im
Landkreis Ebersberg zu Hause ist,
soll auch hier
im Landkreis leben können. »***



Landkreis
Ebersberg

STADT GRAFING
b. München



WBEgKU