

Kreistagssitzung 18.07.2022

**Kommunaler
Wohnungsbau**

Ziel

- **Schaffung von Wohnraum in kommunaler Regie**
- **Für Familien mit Kindern, Alleinerziehende, junge Menschen, Senioren, Menschen mit Handikap, Geringverdiener, die bei bestehenden Vermögensverhältnissen auf dem marktwirtschaftlich orientierten Wohnungsmarkt keinen angemessenen Wohnraum erlangen können**

Wohnungsmarkt aktuell

- **Zu wenig bezahlbarer Wohnraum**
- **Steigende Mieten → sozialer Sprengstoff**
- **Anteil der Sozialwohnungen am gesamt Wohnungsbestand ist rückläufig**
- **Markt bei Eigentumswohnungen überhitzt**
 - hohe Quadratmeterpreise
 - Hohe Mieten am freien Markt

Wohnungsmarkt aktuell

- Nach wie vor Zuzug in den Landkreis (wg. Attraktivität, Arbeitsplätzen, Nähe zu München und IN)
- Prognose Landkreis PAF bis 2040: **144.000** Einwohner (z. Zt. 129000 = plus 14.000 Einwohner in 18 Jahren = 833 Einwohner/a)
- Zur Bedarfsdeckung: 300 Wohnungen/a erforderlich (private und öffentlich geförderte Wohnungen)
- **Ziel: xxx** Prozent (= **xxx**) der jährlich erforderlichen Wohnungen sollten kommunale Wohnungen sein.

Lösung

- **Gründung eines kommunalen Zweckverbands**
- **Verteilung der Herausforderung auf mehrere Schultern**
- **Mitglieder: Landkreis und interessierte Gemeinden**
- **Landkreis wird organisatorisch und koordinierend tätig und ggfs. zum Bau von Wohnungen für Kreisbedienstete und Bedienstete von Tochterunternehmen (eingeschränkte Zuständigkeit**
- **Gemeinde stellen Grundstück zur Verfügung – ZV baut und bewirtschaftet – Gemeinde hat Belegungsrecht**

Lösung

- **Neue juristische Person des öffentl. Rechts mit eigenen Organen**
- **Aufgabe: Errichtung von staatlich geförderten Wohnungen im Gebiet der Mitgliedsgemeinden**
- **Finanzierung: 10 % Eigenanteil, 30 % staatlicher Zuschuss, 60 % Labo-Darlehen**

Warum Zweckverband?

- **Nur Zweckverbände (und Kommunen) können Empfänger von Zuwendungen im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) sein**
- **Geeignet für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben**
- **Klare und öffentlich–rechtliche Organisationsstruktur**
- **gemeinnützige Ausrichtung**
- **Vertraute und transparente kameralistische Haushaltsführung**
- **Anwendung VOB = geregelte Vergabestrukturen und –wege**

Warum Zweckverband?

**Schlanke Strukturen möglich:
Geschäftsstelle im Landratsamt mit Nutzung dessen Infrastruktur
(gegen Kostenersatz, siehe Modell „Volkshochschule“)**

- Aufwand im Hinblick auf die Fixkosten so gering wie möglich halten**
- Synergieeffekte nutzen und Reibungsverluste vermeiden**
- Externe Vergabe von Bau-, Planungs- und Dienstleistungen**

Gründung Zweckverband

- **Interessensbekundung (mehrere Gemeinden)**
- **Ausarbeitung des Satzungsentwurfs**
- **Einholung von Gemeinderatsbeschlüssen/
Kreistagsbeschluss**
- **Gründungsversammlung**
- **Erlass der Satzung**
- **Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern**
- **Bekanntmachung**

Eckpunkte der Satzung

- **Aufgabe:**
Errichtung und Bewirtschaftung von staatlich geförderten Wohnungen
- **Klärung der Zuständigkeiten, Regularien, Eigentum**
- **Festlegung der einmaligen und laufenden Umlage**
- **Finanzierung der Geschäftsstelle (Personal – und Sachaufwand, Sitzungsgelder)**
- **Verteilung der Anteile: Landkreis 10 %, Mitgliedsgemeinden 90 %**

Mehrwert für die Beteiligten

- **Aufbau von Wohnungsbestand in kommunaler Hand**
- **Neuer, hochwertiger Wohnraum in Heimatnähe
(auf dem Gebiet der Mitgliedsgemeinde)**
- **Belegungsrecht durch die jeweilige Mitgliedsgemeinde**
- **Entlastung des lokalen und landkreisweiten Wohnungsmarkts**
- **Finanzierung von kommunalem Wohnraum außerhalb des
Haushalts der Mitgliedsgemeinde**

Mehrwert für die Beteiligten

- **Keine Belastung der örtlichen kommunalen Bauverwaltung**
- **Schlanke und effiziente Organisationsstruktur durch enge Zusammenarbeit zwischen Landkreis und Gemeinden**
- **Vorbildcharakter im Hinblick auf wirtschaftliche, ökologische und energieeffiziente Bauweise**
- **Imagegewinn für die Gemeinde durch Schaffung von Wohnraum**

Risiken

- **Je weniger Mitglieder, desto höhere Beiträge**
- **Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken**
- **Steigende Baukosten**
- **Allgemein bekannte Unwägbarkeiten bei Bauprojekten**

Bereits erfolgte Schritte

- Vorstellung Konzept Bürgermeisterdienstbesprechung
- Evaluierung mit interessiertem Kreis der Gemeinden
- Hospitation Landkreis Traunstein
- Abfrage finales Interesse der Gemeinden
- Ausarbeitung Finanzierungsmodelle (finale Abstimmung nach endgültigem Teilnehmerkreis möglich)

Mögliches Finanzierungsmodell

Mit folgenden Kosten für eine Geschäftsstelle wäre zu rechnen:

Mitarbeiter 0,5 VK EG 10 Stufe 3: ca. 26.000,-- Euro

Sachkosten Büroarbeitsplatz (BKPV): 9.570,-- Euro

Pauschale Querschnittsleistungen LRA: 10.000,-- Euro

Gesamtkosten Geschäftsstelle jährlich: 45.570,-- Euro

Mögliches Finanzierungsmodell

Umlage der teilnehmenden Gemeinden nach Anzahl der Gemeindeglieder fest kalkulierbar. Pauschalbetrag vom Landkreis Pfaffenhofen zur Deckung etwaiger Finanzierungslücken.

Nächste Schritte

**Beschlussfassung in den Gremien der teilnehmenden Gemeinden.
Danach Feinabstimmung einer Satzung und Genehmigung durch
die Regierung von Oberbayern.**

Vielen Dank!

Gerne Fragen und Diskussion