

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

Referent/

Bearbeitung: Reinhard Oellerer, Fraktion B 90/Grüne

Autorin Quelle: Brigitte Keller, Vorstand

Wohnbaugesellschaft Ebersberg

WBE gKU

Landkreis  
Ebersberg



STADT GRAFING  
b. München



# Gliederung

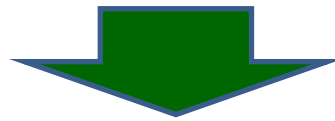
- **Ausgangssituation Landkreis Ebersberg**
- **Das gemeinsame Kommunalunternehmen**
- **Vorteile für die Gemeinde**
- **Ausblick und Zukunftsvision**

# Ausgangssituation Landkreis Ebersberg

- Die Region München und der LK EBE sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark und werden das auch in Zukunft tun.
- Im LK EBE ist ein Wachstum von 17,5 % bis 2035 prognostiziert.
- Verglichen mit der Wohnungsbautätigkeit der 1990er und 00er Jahre war die Wohnungsbautätigkeit im LK EBE in den letzten Jahren gering.
- 2014: 42 fertiggestellte Wohnungen pro 10000 EW
- Wohnkosten steigen gewaltig - zu teuer für Gering- und Mittelverdiener
- Zahlreiche Menschen ziehen aus dem Landkreis weg in günstigere Gebiete weiter östlich.
- Im LK EBE ist mit 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

# Das gemeinsame Kommunalunternehmen

- Gründung einer Arbeitsgruppe Kommunalunternehmen mit Vertretern von Politik und Verwaltung
- Beratung unterschiedlicher Rechtsmodelle mit Unterstützung des BKPV
- Mehrere Diskussionen in der Bürgermeisterdienstbesprechung

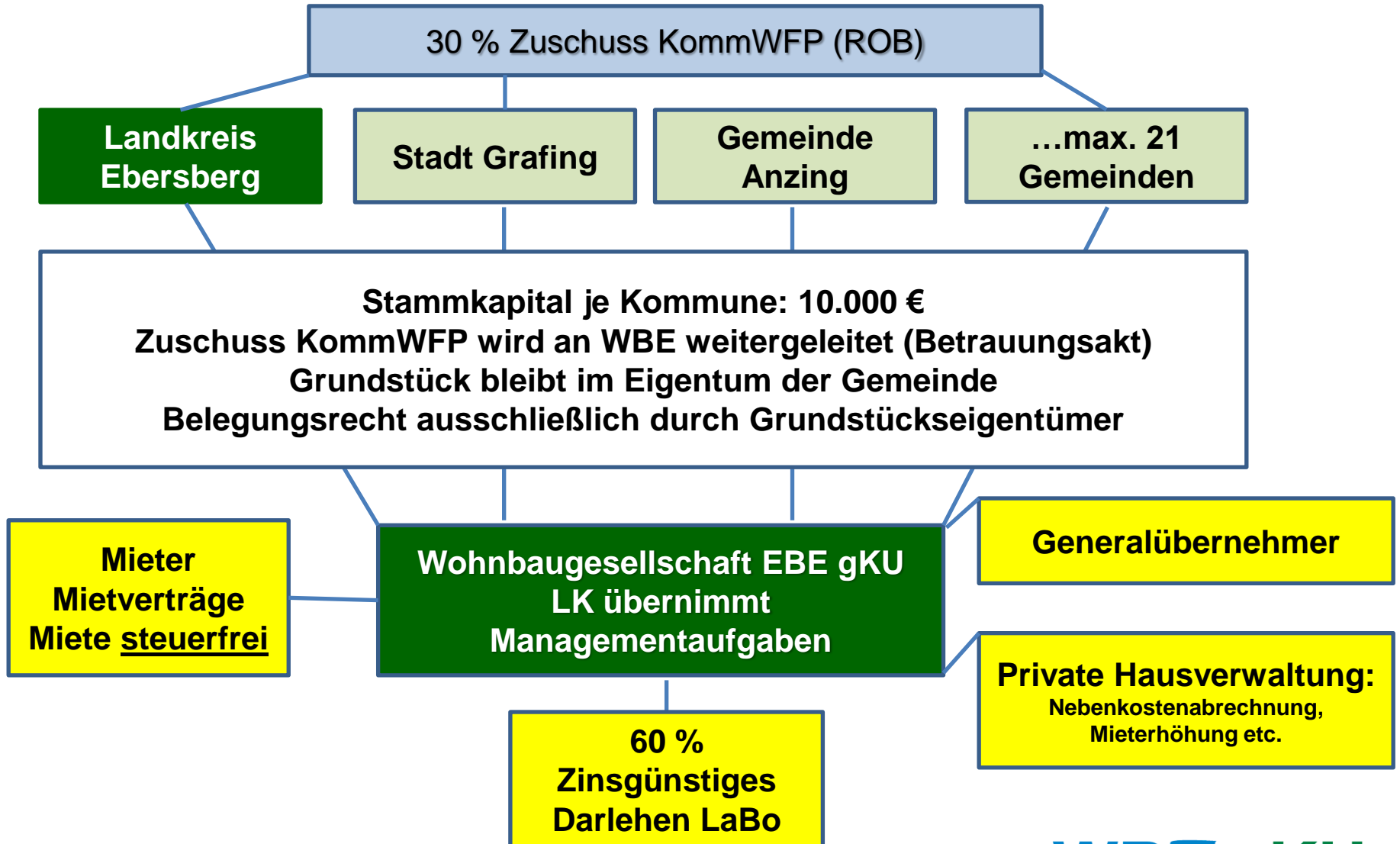


- Ergebnis: Gründung der Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU mit Beschluss des Kreistags am 19.12.2016

# 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



# Vorteile für die Gemeinde

- Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde und deckt 10%igen Eigenanteil
- 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 Freistaats und 60 % verbilligtes Darlehen 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
- Nach zu vereinbarenden Frist von 20 Jahren (oder mehr) wird die Gemeinde auch Eigentümerin des Gebäudes
- Ablöse: Buchwert



# Wirtschaftlichkeit

- Grundstück vorhanden, hohe Zuschüsse und verbilligte Darlehen
- Ziele:
  - Aufwand muss sich durch die Mieteinnahmen decken
  - kein Zuschuss aus Haushalten der Kommunen
- Bau: unter 2.400 EUR (brutto) pro qm Wohnfläche (Kostengruppen 200-700)
- Möglichst standardisierte Bauweise, Sonderwünsche möglich, aber von Kommune zu tragen
- Miete: max. 7,50 bis 10,60 EUR pro qm zzgl. Nebenkosten (entspricht Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft)
- Zwingend vor Baubeginn: Investitionsrechnung nach Ertragswertmethode gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung
- Wichtig: ist die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben, baut das gKU nicht!



WBE gKU realisiert von Auftrag zu Einzug in 1 Jahr!

# Ausblick und Zukunftsvision

- Das KommWFP sollte auch auf Landkreise anwendbar sein.
- Alle 21 Gemeinden sind Mitglied in der Wohnbaugesellschaft Ebersberg – WBE gKU .
- Gemeinden bauen sich in interkommunaler Zusammenarbeit wieder öffentliches Wohneigentum auf.
  
- Eine Einflussnahme auf den viel zu teurer 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/Eure Aufmerksamkeit !**

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