

Beschlussvorlage

Fachbereich:	FB Z3 Finanzen	Datum:	09.10.2024
Berichterstattung:	Kern, Christian	AZ:	664 = Z3
		Vorlage Nr.:	136/2024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Kreis- und Strategieausschuss	17.10.2024	öffentlich - Vorberatung
Kreistag	24.10.2024	öffentlich - Entscheidung

Förderung des sozialen Wohnungsbaus; Umsetzung der Förderrichtlinien für die Gewährung von Darlehen an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH und die Baugenossenschaft des Landkreises Coburg eG

Sachverhalt

Der Kreistag des Landkreises Coburg hat letztmals am 28.04.2022 die Richtlinien zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues geändert. Gemäß diesen Richtlinien gewährt der Landkreis für den Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen im Landkreis Coburg ein Baudarlehen von 12.000 € je Wohnung (ehemals 8.000 €, gem. Richtlinie vom 01.10.2010). Damals wurde

der Förderbetrag je Wohnung von 8.000 € auf 12.000 € erhöht,
die Tilgungsrate von 2,75 v. H. beibehalten,
der Zinssatz von 0,00 v. H. beibehalten.

Die geänderten Förderrichtlinien sind ab dem 01.01.2023 in Kraft getreten und die kreisangehörigen Städte und Gemeinden wurden gebeten, gleichlautende Förderbeschlüsse zu fassen – was auch erfolgte.

Die Wohnungsbaugesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter der Landkreis Coburg ist, verfügt nach dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 einschließlich der gebildeten Rücklagen über ein Eigenkapital von lediglich rund 20.685.000 (Eigenkapitalquote 31,6 %) €. Die Baugenossenschaft weist zum gleichen Stichtag ein Eigenkapital von rund 17.724.000 € (Eigenkapitalquote 29,1 % €) aus. Der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen weist in seinen Prüfberichten zum jeweiligen Jahresabschluss seit Jahren darauf hin, dass die Eigenkapitalausstattung beider Wohnungsbauunternehmen des Landkreises im unteren Bereich der Bandbreite vergleichbarer Wohnungsunternehmen liegt (durchschnittliche Eigenkapitalquote 40 – 50 %). Auch ist es dem Landkreis aufgrund der derzeitigen und insbesondere auch im Hinblick auf die sich schon jetzt abzeichnende künftige Verschlechterung der finanziellen Lage nicht möglich, beide Unternehmen mit einem höheren Eigenkapital auszustatten.

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues und hier insbesondere die Förderung der zeitgemäßen Modernisierung der bestehenden Wohnanlagen, ist ein gemeinsames Anliegen des Landkreises sowie aller seiner kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues muss ein gemeinsames Bestreben des Landkreises sowie aller Städte und Gemeinden im Landkreis sein. Aus diesem Grund sollte auch ein Konsens mit allen Städten und Gemeinden des Landkreises über einheitliche Förderrichtlinien angestrebt werden.

Die angepasste Förderrichtlinien, insbesondere die Erhöhung der Darlehenssumme je

Wohnung, hat zwangsläufig finanzielle Auswirkungen für die kommenden Haushaltsjahre zur Folge.

Derzeit sind folgende Modernisierungen in den Jahren 2025 – 2028 geplant (aufgrund der derzeitigen Unsicherheit bei den öffentlichen Förderungen durch Bund und Land und deren Anforderungen an die zu erfüllenden Effizienzhaus- und Klimaschutzstandards etc. aber mit einem gewissen Unsicherheitsfaktor belegt).

BG	Objekt	Anzahl der Wohnungen	Förderung 12.000 €
2025	Schlesierstr. 51 +53 96237 Ebersdorf	12	144.000 €
2025	Erlengrund 5 + 6 96479 Weitramsdorf / Weidach	8	96.000 €
2025	Schlesierstr. 55 + 57 96237 Ebersorf	12	144.000 €
2026	Erlengrund 7 + 8 96479 Weitramsdorf / Weidach	8	96.000 €
2027	Schlesierstr. 47 + 49 96237 Ebersdorf	12	144.000 €
2027	Lehengasse 1 + 3, 96450 Coburg Creidlitz	12	144.000 €
2028	Bertholdstr. 1,3,5, 96450 Coburg / Bertelsdorf	12	144.000 €
WBG			
2025	Berliner Str. 2 96472 Rödental	9	108.000 €
2025	Pommernweg 11 96472 Rödental	24	288.000 €
2026	Brandenburger Str. 3a + b 96472 Rödental	12	144.000 €
2026	Danziger Str. 14a+b 96472 Rödental	12	144.000 €
2027	Brandenburger Str. 5a+b 96472 Rödental	12	144.000 €
2027	Ostpreußenstr. 18 + 20 96472 Rödental	10	120.000 €
2028	Danziger Str. 12a + b + c 96472 Rödental	18	216.000 €
Summe		113	2.076.000 €

In den Jahren 2025 – 2028 wäre mit einem Mehrbedarf von 2.076.000 € zu rechnen.

Ressourcen

Die finanzielle Unterstützung der Wohnungsunternehmen ist eine mittelbare Pflichtaufgabe des Landkreises.

Die Mittel für das Haushaltsjahr 2025 und die nächsten Haushaltsjahre (2026 bis 2028) in Höhe von insgesamt 2.076.000 € sind verbindlich in den Haushaltsplänen unter der Haushaltsstelle 1.6200.9250 für die WBG und unter der Haushaltsstelle 1.6200.9270 für die BG vorzusehen.

Personalkapazitäten werden nicht benötigt:

Beschlussvorschlag

1. Die geänderten Förderrichtlinien sind für alle nach dem 01.01.2023 von den Wohnungsunternehmen gestellten Förderanträge anzuwenden. Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Jahren 2025 ff bereit zu stellen.
2. Die kreisangehörigen Städte und Gemeinden werden gebeten, gleichlautende Förderbeschlüsse zu fassen.

Landratsamt Coburg

Sebastian Straubel
Landrat