

# Beschlussvorlage

Fachbereich:	FB Z3 Finanzen	Datum:	25.03.2022
Berichtersteller:	Schilling, Manfred	AZ:	FB Z3
		Vorlage Nr.:	043/2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Kreis- und Strategieausschuss	06.04.2022	öffentlich - Vorberatung
Kreistag	28.04.2022	öffentlich - Entscheidung

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

### **I. Sachverhalt**

Der Kreistag des Landkreises Coburg hat letztmals am 22.07.2010 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 8.000 € je Wohnung (ehemals 10.000 DM bzw. 5.115 €, gem. Richtlinie vom 11.01.1990). Damals wurde

der Förderbetrag je Wohnung von 5.115 € auf 8.000 € erhöht,  
die Tilgungsrate von 1,0 v. H. auf 2,75 v. H. erhöht,  
der Zinssatz von 0,5 v. H. auf null reduziert.

Außerdem sollte eine Prüfung der Fördersumme alle 5 Jahre erfolgen – was bisher aber nicht erfolgte.

Die geänderten Förderrichtlinien sind ab dem 01.10.2010 in Kraft getreten und die kreisangehörigen Städte und Gemeinden wurden gebeten, gleichlautende Förderbeschlüsse zu fassen – was auch erfolgte.

Der Baupreisindex für Wohngebäude ist in den Jahren von 2010 – 2020 von 89,5 v. H. auf 117 v. H. gestiegen. Allein im Jahr 2021 ist der Index um 9,1 % gestiegen. Für 2022 werden Baupreissteigerungen in ähnlicher Höhe erwartet. Umgerechnet auf die Förderung müsste der neue Betrag von 8.000 € auf 10.928 € steigen. Unberücksichtigt in diesem neuen Förderbetrag wären dann aber noch weitere „Preistreiber“ wie drei ENEV-Novellen und das Gebäude Energiegesetz 2021. Außerdem gibt es derzeit nur noch eine öffentliche Förderung im Bestand bei einem EffHaus Standard 70 (bisher 115, ab 2021 100, geplant EH 55) und beim Neubau nur noch bei EffHaus Standard 40. Auch diese höheren Standards sind mit erheblichen Mehrausgaben verbunden.

Die Wohnungsbaugesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter der Landkreis Coburg ist, verfügt nach dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 einschließlich der gebildeten Rücklagen über ein Eigenkapital von lediglich rund 16.427.000 (Eigenkapitalquote 25,9 %) €. Die Baugenossenschaft weist zum gleichen Stichtag ein Eigenkapital von rund 12.387.000 € (Eigenkapitalquote 21,2 % €) 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. Vor einer beschlussmäßigen Behandlung in den zuständigen Kreisgremien wurde die Angelegenheit deshalb zunächst in der Bürgermeister-Dienstbesprechung am 02.02.2022 erörtert.

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. Vorgesehen ist deshalb, nach entsprechender Beschlussfassung in den Kreisgremien, die kreisangehörigen Städte und Gemeinden zu bitten, gleichlautende Beschlüsse zu fassen. Es ist deshalb beabsichtigt, die Änderungen erst zum 01.01.2023 in Kraft treten zu lassen und nach diesem Zeitpunkt auf alle von den Wohnungsunternehmen gestellten Förderanträge anzuwenden.

Die Änderung der 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 2023 – 2025 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).

<b>BG</b>	Anzahl der Wohnungen	Förderung bisher 8.000 €	Förderung neu 12.000 €	Differenz
2023	8	64.000 €	96.000 €	32.000 €
2024	20	160.000 €	240.000 €	80.000 €
2024	4	32.000 €	48.000 €	16.000 €
<b>WBG</b>				
2023	21	168.000 €	252.000 €	84.000 €
2024	24	192.000 €	288.000 €	96.000 €
2025	36	288.000 €	432.000 €	144.000 €
Summe	113	904.000 €	1.356.000 €	452.000 €

In den Jahren 2023 – 2025 wäre mit einem Mehrbedarf von 452.000 € zu rechnen.

## **II. Beschlussempfehlung**

1. Die zum 01.10.2010 erlassenen Richtlinien des Landkreises Coburg zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues werden ab 01.01.2023 wie folgt geändert:
  - Erhöhung des Förderbetrages je Wohnung von bislang 8.000 € auf nunmehr 12.000 €.
  - Anpassung der Fördersumme je Wohnung alle 5 Jahre entsprechend der Entwicklung des Baupreisindex.
2. Die geänderten Förderrichtlinien sind für alle nach dem 01.01.2023 von den Wohnungsunternehmen gestellten Förderanträge anzuwenden. Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Jahren 2023 ff bereit zu stellen.
3. Die kreisangehörigen Städte und Gemeinden werden gebeten, gleichlautende Förderbeschlüsse zu fassen.

- IV. In Finanzangelegenheiten  
an FB Z3  
mit der Bitte um Mitzeichnung. ....
  
- V. An GBL 2  
mit der Bitte um Mitzeichnung. ....
  
- VI. In Finanz- und Personalangelegenheiten  
an GBL Z  
mit der Bitte um Mitzeichnung .....  
.....
  
- VII. An Büro Landrat  
mit der Bitte um Mitzeichnung.  
- immer erforderlich - .....
  
- VIII. WV am Sitzungstag beim zuständigen Sitzungsdienst.
  
- IX. Zum Akt/Vorgang

Manfred Schilling  
(Unterschrift Vorlagenersteller)

Landratsamt Coburg

Sebastian Straubel  
Landrat