

Anlage 1

 Martin-Luther-Straße 13 65307 Bad Schwalbach

Rheingau-Taunus-Kreis  
Controlling  
z. Hd. Herr Vay  
Heimbacher Str. 7  
65307 Bad Schwalbach

Martin-Luther-Straße 13  
65 307 Bad Schwalbach

Fon: 06124 7084 0  
Fax: 06124 7084 55

**Ditmar Joest**  
**Geschäftsführer**

Fon: 06124 7084 30  
Email: Ditmar.Joest@  
kwb-rheingau-taunus.de

## Einräumung einer kommunalen Bürgschaft zu Gunsten der kwb

Bad Schwalbach, 13.02.2020

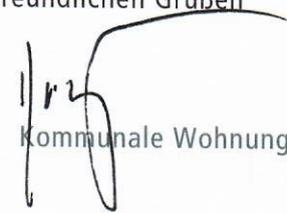
Sehr geehrter Herr Vay,

die kwb wird im Jahr 2020 mit der Umsetzung der beiden Großprojekte Hahner Mitte und Gottfried-Keller-Str., Taunusstein beginnen. Die beiden Bauvorhaben, mit denen insgesamt 129 neue, sozialgeförderte Wohnungen entstehen, generieren ein Investitionsvolumen von rd. 57 Mio. EUR. Der notwendige Finanzierungsbedarf wird zu 24 % durch Förderdarlehen und zu 46% durch Kapitalmarktdarlehen sichergestellt. Der verbleibende Anteil von 30% bzw. 18 Mio. € muss durch die kwb selbst erbracht werden.

Davon hat die kwb bis zum heutigen Tage bereits 7,4 Mio. € durch eigene Mittel abgedeckt. Somit verbleibt gegenwärtig eine Deckungslücke von 10,6 Mio. €, die über ein bürgschaftsbasiertes Darlehen zwischen zu finanzieren wäre.

Basierend auf den zur Gewährung von Bürgschaften geltenden Regelungen der HKO müsste die Bürgschaft des Rheingau-Taunus-Kreises somit über 8,48 Mio. EUR belaufen. Die Laufzeit des Darlehens/der Bürgschaft sollte 10 Jahre umfassen.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Anlage

Unsere Servicezeiten:	
Montag	8.30-12.00 Uhr
Dienstag	14.0-17.00 Uhr
Donnerstag	7.30-12.00 Uhr
Freitag	8.30-12.00 Uhr
jederzeit	
Termine nach Vereinbarung	

Bankverbindung  
Nassauische Sparkasse, IBAN:  
DE74510500150393004525  
BIC: NASSDE55XXX

HRB Wiesbaden 16 043  
Steuernummer 040 23793246

Geschäftsführer: Ditmar Joest  
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Landrat Frank Kilian

Einräumung einer kommunalen Bürgschaft zu Gunsten der kwb durch den Rheingau-Taunus-Kreis

### **Bericht zum Liquiditätsbedarf der kwb**

Die kwb Rheingau-Taunus hat in den Jahren 2009 – 2019 128 Wohneinheiten in 9 Neubauvorhaben baulich umgesetzt.

Die Gesamtinvestitionen hierfür beliefen sich auf ca. 34,8 Mio. €, davon wurden 7,0 Mio. € aus eigenen Mitteln der kwb gezahlt.

Derzeit befinden sich 5 Vorhaben mit 65 Wohneinheiten im Bau bzw. Bezug. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 18,0 Mio. €, hiervon hat die kwb ca. 3,5 Mio. € aus eigenen Mitteln aufgewendet.

Im gleichen Zeitraum wurde das Objekt Friedrichstrasse, Eltville einer grundhaften Modernisierung unterzogen. In diese Maßnahme wurden insgesamt ca. 9,0 Mio. € investiert; die kwb hat davon ca. 4,5 Mio. € aus eigenen Mitteln gezahlt.

Damit hat die kwb in den letzten 10 Jahren ca. 15,0 Mio. € bzw. 24% der Investitionssummen aus eigenen Mitteln bestritten. Der hohe Eigenanteil der kwb hat zum großen Teil die eigentlich notwendige, kommunale Finanzierungsbeiträge ersetzt. Diese wird üblicherweise in deutlich größerem Umfang gewährt. So wird beispielsweise in Frankfurt in der Regel der kommunale Zuschuss in ungefähr gleicher Höhe wie das Förderdarlehen gewährt. Damit ergibt sich dort ein kommunaler Finanzierungsanteil von ca. 80.000,00 €/Wohneinheit. Bei Bauvorhaben der kwb wurden nie mehr als 10.000,00 €/Wohneinheit kommunal mitfinanziert. Die Differenz von 70.000,00 € je Wohneinheit wurde durch eigene Mittel der kwb ausgeglichen.

Geschäftsführung und Gremien der kwb haben sich einvernehmlich für diese Vorgehensweise entschieden, um die Kommunen in schwieriger Haushaltslage zu entlasten.

Bei einem Bilanzgewinn von durchschnittlich 700.000,00 €/jährlich hat die kwb die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft.

Die jetzt zur Realisierung anstehenden Großbauvorhaben Hahner Mitte und Gottfried-Keller-Straße in Taunusstein-Hahn mit einem Finanzvolumen von zusammen ca. 57,0 Mio. € sind mit dieser Vorgehensweise nicht umzusetzen.

In beiden Vorhaben zusammen sollen 129 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Die Teilfinanzierung beider Vorhaben durch Förderdarlehen ist zugesagt. Diese Fördermittel decken mit 13,5 Mio. € ca. 24% des Investitionsbedarfes ab. Neben den üblichen Kapitalmarktmitteln wären noch zu erbringende Eigenmittel in Höhe von 18,0 Mio. €, ca. 30% notwendig. In dieser Höhe sind eigene Mittel der kwb nicht verfügbar.

Zur Überbrückung der Finanzierungslücke bedarf es eines Darlehens auf Grundlage einer kommunalen Bürgschaft. Die Darlehenshöhe muss 10,6 Mio. € betragen.

Die Rückführung des Darlehens soll im Wesentlichen durch die Veräußerung von Liegenschaften aus dem Bestand der kwb bewirkt werden.

Hierzu wird derzeit das Liegenschaftsportfolio der kwb nach monetären und sozialen Kriterien überprüft.