

Drucksachen-Nr. **XI/1436**

Bad Schwalbach, den 30.09.2025

Aktenzeichen:

Erstellerin: CO / A V

Controlling und Beteiligungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	20.10.2025		nein
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	24.10.2025		ja
Kreistag	28.10.2025		ja

Titel

Verlängerung eines bestehenden Darlehens über 4,6 Mio. € auf Grundlage der bereits vorliegenden Bürgschaft für die kwb Rheingau-Taunus GmbH (kwb).

I. Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 09.06.2020 hat der Kreistag der Gewährung einer Bankbürgschaft für die kwb zugestimmt, um den Abschluss eines Baudarlehens bei der Deutschen Kreditbank in Höhe von 10,6 Mio. € zur Finanzierung der beiden Großprojekte in Taunusstein, Gottfried-Keller-Str, 39-43 mit 72 Wohneinheiten und Aarstraße 119-133 mit 57 Wohneinheiten abzusichern. Die Bürgschaft beläuft sich auf 80 % (8,48 Mio. €) und hat eine begrenzte Laufzeit von 10 Jahren. Das Darlehen ist in zwei Tranchen unterteilt: eine endfällige Tranche über 4,6 Mio. € mit Fälligkeit zum 31.12.2025 sowie ein Tilgungsdarlehen über 6 Mio. €, das zum 31.12.2030 ausläuft.

Mit Schreiben vom 26.09.2025 teilt die kwb die beabsichtigte Verlängerung des Darlehens für die endfällige Tranche von 4,6 Mio. € um weitere zwei Jahre mit, da die ursprünglich zur Rückführung des Darlehens vorgesehenen Objektverkäufe in den Jahren 2024 und 2025 nicht wie vorgesehen realisiert werden konnten. Hintergrund ist der, infolge der Zinsentwicklung und gestiegener Baukosten, stark eingeschränkte Markt für Immobilienverkäufe, der wirtschaftlich tragfähige Transaktionen nahezu unmöglich macht. Auch im laufenden Jahr 2025 ist lediglich eine schrittweise Erholung des Marktes zu beobachten, was kurzfristige Veräußerungen weiterhin erschwert.

In Anbetracht der sich abzeichnenden Zinsentspannung und der erwarteten Baukostenstabilisierung geht die kwb davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2026 ein stabileres Marktumfeld entwickeln wird, was die Veräußerung ausgewählter Objekte zu realistischen Marktpreisen wieder ermöglichen dürfte.

Für das laufende Jahr 2025 erwartet die kwb eine weitgehend stabile Geschäftsentwicklung und plant einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 431 T€ (Ist 2024: -98 T€).

Das negative Jahresergebnis 2024 wurde maßgeblich durch folgende Sondereffekte beeinflusst:

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen sind Kosten i.H.v. 85 T € für Überbrückungsheizungsanlagen entstanden, die nicht auf die Mieter umgelegt werden konnten.

Kostensteigerungen durch intensivierte Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung (260 T€), um für leerstehende Wohnungen eine zeitnahe Wiedervermietung zu bewirken.

Investitionsbedingte, höhere Abschreibungen (127 T€)

Die Liquiditätsplanung der kwb für den Zeitraum 2024 bis 2026 zeigt, dass die Liquidität durch ausreichend verfügbare finanzielle Mittel jederzeit gewährleistet ist. Dank konstanter Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung bleibt die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sichergestellt. Mittelfristig erfordert die nachhaltige Sicherung der langfristigen Stabilität jedoch eine ausgewogenere Balance zwischen Investitionen, Finanzierungen und dem laufenden Cashflow.

Für die Übernahme der Bürgschaft erhält der RTK eine Avalprovision. Der mit der kwb abgeschlossene Vertrag über die Gewährung einer Avalprovision vom 23.11.2020, wird an die aktuellen Kreditkonditionen entsprechend angepasst.

EU-beihilferechtlich betrachtet ist diese Darlehensverlängerung zulässig. Grundlage hierfür ist die Betrauung der kwb mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen/mit besonderen Aufgaben der Daseinsvorsorge, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung im Gebiet des Rheingau-Taunus-Kreises, gem. KT Beschluss vom 03.12.2019.

Nach § 104 Abs.4 HGO i.V. mit § 52 Abs.1 HKO bedarf die Gewährung einer Bürgschaft zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus nicht der Genehmigung durch das Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde. Nach Kenntnisnahme in den Kreisgremien wird das Regierungspräsidium dennoch über die Darlehensverlängerung informiert.

II. Auswirkungen auf die demografische Entwicklung:

Keine.

III. Personelle Auswirkungen:

Keine.

IV. Finanzierungsübersicht

Keine.

(Sandro Zehner)
Landrat