

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2026

Zu TOP 10

**Beschlussvorlage Ausschuss für Finanzen,
Wirtschaft und Grundsatzfragen Nr.: 23**

Bürgschaft zur Optimierung der Finanzierung der Wohnungsbau- gesellschaft der Stadt Melsungen mbH

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits in der Vergangenheit für die Wohnungsbau-
gesellschaft Finanzmittel bereitgestellt. Ziel der Kapitalzuführung war die Unterstützung des
öffentlichen Wohnungsbaues unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Ent-
wicklung. Die Mittel oder die beschlossenen Bürgschaften wurden zur Optimierung der be-
stehenden Fremdfinanzierung, der Neuordnung der Beteiligungen sowie zur Vorbereitung
von notwendigen Investitionen eingesetzt (Kasseler Straße 23 / Burgstraße 26 / Tannn-
wäldchen 5 A).

Das aktuelle Bauvorhaben der Wohnungsbaugesellschaft in Melsungen, Am Hang 2 (Neu-
bau von 14 Wohneinheiten) wurde in den städtischen Gremien bereits vorgestellt. Nach der
aktuellen Finanzierungsplanung ist bei einem Investitionsvolumen von 3,2 Mio. Euro eine
Fremdfinanzierung in Höhe von 972.000 Euro (472.000 Euro Bankdarlehen | 500.000 Euro
KFW-Darlehen – bankdurchgeleitet) geplant. Bei der Projektfinanzierung werden ebenfalls
alte Kreditverträge zu Gunsten anderer Maßnahmen umfinanziert, um das liquidierte Eigen-
kapital für die Bauphase bereitzuhalten.

Aus kommunal- und EU-beihilferechtlichen Gründen ist für eine vereinfachte, genehmi-
gungsfreie Absicherung die Einhaltung der sogenannten 80 %-Regelung im Geschäftsver-
kehr üblich. Die Bürgschaftssumme ermittelt sich daher auf 778.000 Euro, wobei 400.000
Euro auf das KFW-Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment entfallen
(subventionierter Zinssatz von 1,03 %). Durch die Übernahme einer Bürgschaft durch die
Stadt Melsungen ist für das Bankdarlehen ein Zinsvorteil von mind. 0,78 % (von 472.000
Euro) zu erwarten. Über eine mittlere Darlehenslaufzeit von 15 Jahren ergibt sich - je nach
Tilgungsleistung - ein monetärer Vorteil von rd. 28.000 Euro.

Nach § 104 HGO darf die Gemeinde Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträ-
gen nur im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Diese Voraussetzung liegt
bei der Förderung des Städte- und Wohnungsbaus vor.

Für das bezeichnete Bauvorhaben wurde ein staatlich gefördertes Wohnungsbaudarlehen sowie ein Baukostenzuschuss durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen bewilligt.

Die Förderung des Wohnungsbaus liegt im dringenden öffentlichen Interesse der Stadt Melsungen und entspricht den Vorgaben des § 121 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO). Aufgrund der Bearbeitungs- und Auszahlungszeiten der öffentlichen Fördermittel, der begrenzten Liquidität der Wohnungsbaugesellschaft mbH und zur Optimierung der Zinsaufwendungen in der Gesamtbetrachtung soll die Bauphase durch liquide Mittel der Stadtkasse zwischenfinanziert werden (Projekt-Cashpool), um für die Wohnungsbaugesellschaft Risiken aus Liquiditätsproblemen zu neutralisieren.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, eine kommunale Bürgschaft nach § 104 HGO für den Investitionskredit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Melsungen mbH bis zu einem Betrag von 778.000 Euro zu übernehmen.
2. Zur Unterstützung der Gesellschaft in der Bauabwicklung wird der Magistrat ermächtigt, mit der Wohnungsbaugesellschaft mbH (städtischer Anteil: 69,53 %) eine Vereinbarung über ein zweckgebundenes, projektbezogenes Cashpooling (revolvierende Liquiditätslinie) abzuschließen. Die Liquiditätslinie wird mit einem Höchstbetrag von 1.000.000 Euro ausgestattet und dient ausschließlich der Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme Am Hang 2. Die Bereitstellung erfolgt streng zweckgebunden gegen Nachweis des Baufortschritts. Die Inanspruchnahme ist in Höhe des städtischen Festgeldes zu verzinsen und bis spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung vollständig an die Stadt Melsungen zurückzuführen.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die zuständige Kommunalaufsicht gemäß §§ 121 ff. HGO.

Melsungen, 22.07.2026

Der Magistrat



Timo Riedemann
Bürgermeister