

Mitteilungsvorlage
vom 16.11.2023

öffentliche Sitzung

GWG - Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen mbH; Sachstand der Eigenkapitalunterstützung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der StädteRegion Aachen

Beratungsreihenfolge

Datum	Gremium
22.11.2023	Ausschuss für Personal, Informationstechnik und Beteiligungen (Kenntnisnahme)
30.11.2023	Städteregionsausschuss (Kenntnisnahme)
14.12.2023	Städteregionstag (Kenntnisnahme)

Sachlage

Die GWG – Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen mbH (GWG) hat sich zum Ziel gesetzt, für breite Schichten der Bevölkerung eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung voranzutreiben. Dazu hat der Städteregionstag in seiner Sitzung vom 10.10.2019 die GWG mit der Aufgabe des Sozialen Wohnungsbaus betraut und insgesamt 6,0 Mio. € als Eigenkapitalunterstützung in Form von Genussrechten vorgesehen.

Der Städteregionstag hat in seiner o. a. Sitzung die Erwartungshaltung formuliert, von der Verwaltung aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung des Sozialen Wohnungsbaus für die strategische Entwicklung der StädteRegion Aachen eine regelmäßige Information über die Bauprojekte und deren Entwicklung zu erhalten. Vorliegend wird somit über die einzelnen Projektsachstände informiert.

Die StädteRegion Aachen hat seit Anfang 2019 insgesamt 6,0 Mio. € aus Mitteln des Strukturfonds im Wege der Genussrechtsfinanzierung für die GWG bereitgestellt. Insgesamt werden aus diesen Mitteln nach aktuellen Angaben der Gesellschaft auf städteregionalem Gebiet Investitionen in Bauvorhaben des Sozialen Wohnungsbaus im Umfang von rd. 26,1 Mio. € realisiert. Die Summe an Baukosten wird perspektivisch im Jahresvergleich variieren, da sich laufend Änderungen in Bezug auf die Bauprojekte ergeben. Manche Bauprojekte sind bspw. nur in geänderter Form umsetzbar, z. B. durch neue Vorgaben eines Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung. Hierzu steht die Verwaltung in enger Abstimmung mit der Gesellschaft.

Die nachfolgenden Informationen beruhen auf aktuellen Angaben der GWG zum Projektstand der einzelnen Bauvorhaben. In 2022 sind erstmals zwei Objekte fertiggestellt worden.

Hierbei handelt es sich um die folgenden Bauvorhaben:

- Südstraße 188, Herzogenrath: Das Objekt mit zwölf Wohnungen wurde am 01.03.2022 bezogen.
- Broicher Straße, Alsdorf: Das Objekt mit insgesamt 18 Wohnungen wurde am 01.05.2022 bezogen.

Gemäß den vertraglichen Regularien zu den Genussrechten partizipiert die StädteRegion in Höhe des auf die Genussrechte entfallenden Überschussanteils des jeweiligen Objekts. Mit erstmaligen Erträgen für den Haushalt 2023 wurde auf Grundlage des Jahresabschlusses der GWG zum Stichtag 31.12.2022 gerechnet.

Allerdings erzielten die beiden Objekte in der Südstraße und der Broicher Straße im Jahr der Fertigstellung 2022 zunächst einen Anlaufverlust. Dieser resultiert bei beiden Objekten aus in Bezug auf die jeweilige Fremdfinanzierung anfallenden Bereitstellungszinsen, welche entstehen, wenn die Baufinanzierungssumme eines Kreditinstitutes nicht zum vereinbarten Zeitpunkt abgerufen wird. Die GWG konnte die Kreditmittel zum jeweiligen Objekt aufgrund der allgemein herausfordernden Marktlage in Verbindung mit einer verzögerter Bauausführung nicht wie vereinbart abrufen, weswegen im Geschäftsjahr 2022 Bereitstellungszinsen fällig wurden. Diese wirken sich in der jeweiligen Objektkostenstellenrechnung mangels in Relation zu normalen Fremdkapital-Zinsen nicht gegebener Aktivierbarkeit einmalig als zusätzlicher Aufwand negativ auf das ursprünglich kalkulierte, objektbezogene Ergebnis aus. Der Anlaufverlust beläuft sich in 2022 für die Broicher Straße auf rd. - 37.746 € und für die Südstraße auf rd. - 9.503 €.

Für die Behandlung von objektbezogenen Verlusten ist es vertraglich vorgesehen, dass diese den eingesetzten Anteil an Genussrechten zunächst reduzieren. Zudem ist geregelt, dass objektbezogene Jahresüberschüsse aus den folgenden Geschäftsjahren zunächst den objektbezogenen Anteil an Genussrechtskapital wieder auf den ursprünglichen Betrag erhöhen. Ist das Genussrechtskapital wieder aufgefüllt, erfolgt eine Ausschüttung von objektbezogenen Gewinnen. Für das Objekt in der Broicher Straße ist nach Prognose der GWG vorerst keine Ausschüttung zu erwarten. Der Betrag des Genussrechtskapitals in der Südstraße kann voraussichtlich bereits im Geschäftsjahr 2023 wieder auf den ursprünglichen Nennbetrag erhöht werden, sodass die Objektkostenstellenrechnung 2023 ein positives Jahresergebnis erwarten lässt. Diese positive Entwicklung wird auch für das Geschäftsjahr 2024 erwartet.

Ausblick zu weiteren, fertiggestellten Objekten

- Kesselsgracht, Würselen: Die Fertigstellung der 27 Wohnungen ist im Dezember 2023 beabsichtigt. Eine erste, ganzjährige Objektkostenstellenrechnung wird für das Geschäftsjahr 2024 aufgestellt.
- von Goerschen Straße, Würselen: Hier war der Baubeginn im 1. Halbjahr 2023 geplant. Der Zeitpunkt des Baubeginns der insgesamt 22 Wohnungen startet nach aktuellen Informationen der Geschäftsführung im 1. Halbjahr 2025 aufgrund der Änderung des Bebauungsplans.

Die GWG visiert weitere Projektvorhaben an, die sich zurzeit in der

Planungsphase befinden. Im Vergleich zum letzten Jahr konnte das potentielle Projekt im Schellerweg, Stolberg nicht weiterverfolgt werden, da die Stadt Stolberg ihr Grundstücksangebot in Richtung der GWG wieder zurückgenommen hat. Dafür sind andere potentielle Bauvorhaben hinzugefügt worden. Inwiefern sich diese realisieren lassen, wird fortlaufend von der Gesellschaft evaluiert.

Rechtslage

Die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen zur Eigenkapitalunterstützung der StädteRegion Aachen basieren auf der Vereinbarung über die Gewährung von Eigenkapitalunterstützung für den sozialen Wohnungsbau zwischen der GWG mbH und der StädteRegion Aachen, die dem am 10.10.2019 durch den Städteregionstag erlassenen Betrauungsakt beigefügt ist.

Finanzielle/bilanzielle Auswirkungen

Der Haushaltsplan 2023 sieht unter E/465111 „Ertrag aus dem Genussrechtskapital GWG“ einen Betrag in Höhe von 30.000 € vor. Für das in 2023 haushaltswirksame Geschäftsjahr 2022 ergibt sich aus der o. g. Sachlage keine Ausschüttung.

Im Entwurf des Haushaltsplans 2024 werden auf Grundlage der Wirtschaftsplanung 2022 - 2027 der GWG Erträge in Höhe von 38.000 € veranschlagt. Der Jahresabschluss 2023 der GWG liegt der Verwaltung voraussichtlich bis zum 30.06.2024 vor und wird über die Objektkostenstellenrechnungen die jeweiligen Ausschüttungen ausweisen. Gem. der o. g. Vereinbarung werden Ausschüttungen auf die Genussrechte für das abgelaufene Geschäftsjahr der Gesellschaft zum 1. August des Folgejahres fällig.

Soziale Auswirkungen

Mit den Mitteln des Strukturfonds unterstützt die StädteRegion Aachen die GWG in erheblichem Umfang dabei, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für diejenigen Gruppen zu realisieren, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

gez.: Dr. Grüttemeier

Anlage/n

Keine