

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/323

Federführung: Hauptamt	Datum: 07.07.2026
Bearbeiter: Gerda Löffelmann	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	23.07.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Stadtrates am 23.07.2026

Information über die Wohnanlage an der Siemensstraße 6 und Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben

Sachverhalt:

Die durch die Kreiswohnbau errichtete Wohnanlage in der Siemensstraße 6 wird seit dem **01.01.2026** bewirtschaftet. Die Vermietung und Verpachtung der Wohnungen sowie der Tiefgaragenstellplätze erfolgt durch die **IMMOHOME GmbH**. Derzeit besteht Vollbelegung.

Zur Finanzierung der Maßnahme erhielt die Stadt Fördermittel in Höhe von **423.000,00 €** aus dem KfW-Programm sowie **2.162.000,00 €** aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP). Von den bewilligten KfW-Fördermitteln wurden bislang **50 %** abgerufen. Die Auszahlung der verbleibenden Fördermittel erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises entsprechend den Förderbestimmungen.

Darüber hinaus wurde bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (LABO) ein Darlehen in Höhe von **3.420.000,00 €** aufgenommen und entsprechend der Finanzierungsvereinbarung an die Kreiswohnbau weitergeleitet.

Bei Einreichung des Förderantrages wurde auf Grundlage der damaligen Kostenschätzung von Gesamtherstellungskosten in Höhe von **5,9 Mio. €** ausgegangen. Nach Mitteilung der Kreiswohnbau belaufen sich die tatsächlichen Gesamtbaukosten inzwischen auf **6,3 Mio. €**. Die Kostensteigerung gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung ist ursächlich für den zusätzlichen Finanzierungsbedarf.

im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs im November 2025 wurde von einer Kostensteigerung von rund **4 %** ausgegangen. Diese Annahme wurde bei der Haushaltsplanung 2026 berücksichtigt. Der Haushaltsansatz wurde jedoch auf Grundlage der im Förderantrag enthaltenen Kosten gebildet. Maßgeblich für die Finanzierung der Baumaßnahme sind jedoch die tatsächlichen Vergabekosten, die bereits über den Ansätzen des Förderantrages lagen. Aufgrund dieser Abweichung sowie der inzwischen feststehenden Gesamtbaukosten reichen die im Haushalt 2026 veranschlagten Mittel nicht aus, sodass überplanmäßige Haushaltsmittel bereitgestellt werden müssen.

Bislang hat die Stadt an die Kreiswohnbau **6.128.960,67 €** ausbezahlt. Nach derzeitigem Stand (Mitte Juni 2026) stehen noch Schlusszahlungen in Höhe von rund **170.000,00 €** aus. Diese werden voraussichtlich über die Haushaltsstelle **1.6200.9860** abgewickelt.

Darüber hinaus hat die Stadt nach derzeitigem Stand bereits projektbezogene Kosten in Höhe von insgesamt **42.749,96 €** getragen. Hierbei handelt es sich um Aufwendungen für Baustrom, Wasserhausanschluss, Vermessungskosten sowie Herstellungsbeiträge. Für diese Aufwendungen sind im Haushaltsjahr 2026 bereits **überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 27.513,76 €** auf der Haushaltsstelle **1.6200.9861** entstanden.

Zum **01.01.2026** beträgt der Stand des LABO-Darlehens **3.301.680,00 €**. Hieraus ergeben sich im Haushaltsjahr 2026 Zinszahlungen in Höhe von **105.867,46 €** sowie eine Tilgungsleistung von **117.920,00 €**. Die Tilgungsleistung bleibt über die gesamte Laufzeit unverändert, während sich die Zinsbelastung mit fortschreitender Darlehenstilgung reduziert. Der Schuldendienst beträgt im Haushaltsjahr 2026 insgesamt **223.787,46 €**.

Im Zeitraum **Januar bis Juni 2026** wurden aus der Vermietung der Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt **56.032,92 €** erzielt. Hiervon entfallen **26.507,58 €** auf den Zinsanteil und **29.525,34 €** auf die Tilgung des Darlehens. Die Mieteinnahmen leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung des Schuldendienstes.

Aktuell ist das für die Baumaßnahme eingerichtete Baukonto bereits mit rund **25.000,00 €** überzogen. Darüber hinaus liegt bereits eine Schlussrechnung der Kreiswohnbau in Höhe von rund **34.000,00 €** zur Auszahlung vor. Weitere Schlusszahlungen werden nach Abschluss der Maßnahme erwartet.

Die gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung eingetretenen Baukostensteigerungen sowie die noch ausstehenden Schlusszahlungen und die bereits angefallenen projektbezogenen Kosten führen dazu, dass die im Haushalt veranschlagten Mittel nicht ausreichen. Zur Sicherstellung der fristgerechten Erfüllung der bestehenden Zahlungsverpflichtungen sowie zum ordnungsgemäßen Abschluss der Baumaßnahme ist die Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die bereits entstandenen überplanmäßigen Ausgaben auf der Haushaltsstelle **1.6200.9861** in Höhe von **27.513,76 €** sowie die noch erforderlichen überplanmäßigen Ausgaben auf der Haushaltsstelle **1.6200.9860** zur Finanzierung der ausstehenden Schlusszahlungen können durch **Minderausgaben auf der Haushaltsstelle 1.5600.9402 – Sanierung Mehrzweckhalle (MZH)** gedeckt werden.

Die haushaltsrechtliche Deckung der überplanmäßigen Ausgaben ist damit sichergestellt.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt den Bericht über den aktuellen Stand der Wohnanlage Siemensstraße 6 einschließlich der Finanzierung, der Vermietung und der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung zur Kenntnis.

Der Stadtrat genehmigt mit : Stimmen, die bereits entstandenen überplanmäßigen Ausgaben auf der Haushaltsstelle **1.6200.9861** in Höhe von **27.513,76 €**.

Der Stadtrat genehmigt mit : Stimmen, die erforderlichen überplanmäßigen Ausgaben auf der Haushaltsstelle **1.6200.9860** zur Finanzierung der noch ausstehenden Schlusszahlungen.

Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgt durch Minderausgaben auf der Haushaltsstelle **1.5600.9402 – Sanierung Mehrzweckhalle (MZH)**.