

StOAR Idel trägt den Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses vor.

RM Ottens erklärt, dass die Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“ die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum in der Stadt Schortens für notwendig und für wichtig erachtet. Seine Fraktion könne dem Beschlussvorschlag auch durchaus zustimmen, jedoch nur mit der Ergänzung, dass der Mietpreis nicht höher sein sollte als 6,00 €/m².

BM Böhling würde es begrüßen, wenn eine möglichst breite Mehrheit des Rates dem vorliegenden Beschlussvorschlag zustimmen würde. Jedoch habe er Zweifel, dass die Festsetzung des Mietpreises auf 6,00 €/m² in den Beschlussvorschlag aufgenommen werden könne. Daher bittet er den heute anwesenden Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Friesland, Herrn Bruhnken, hierzu Stellung zu nehmen.

Herr Bruhnken erklärt, dass er der Festlegung des Mietpreises auf 6,00 €/m² nicht zustimmen möchte. Die Wohnungsbaugesellschaft kalkuliere im Augenblick mit einem Mietpreis zwischen 6,00 € und 6,50 €/m². Wenn die derzeitige Kostenschätzung nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse eingehalten werden könne, würde sich der Mietpreis auf 6,25 €/m² belaufen. Jedoch benötige die Wohnungsbaugesellschaft den Puffer bis 6,50 €/m², falls das Ausschreibungsergebnis anders als erwartet ausfallen sollte.

Ergänzend teilt er mit, dass sich das der Stadt angebotene Vorschlagsrecht nicht nur auf die neu zu erstellenden Wohnungen beziehen wird. Die Wohnungsbauförderung werde so funktionieren, dass das Geld für den Neubau eingesetzt wird. Für diese Wohnungen dürfe die Wohnungsbaugesellschaft eigentlich nur 5,40 €/m² als Höchstmiete festsetzen, womit sie jedoch nicht hinkomme. Deshalb, so Herr Bruhnken, werde das Belegungsrecht und Mietpreisrecht auf die 30 bereits vorhandenen Wohnungen im Wohnpark übertragen.

Dort könne die Wohnungsbaugesellschaft sogar deutlich weniger als 5,40 € auf die nächsten 20 Jahre festlegen. Nach erfolgter Sanierung liege der Mietpreis dort bei 4,50 €/m². Herr Bruhnken betont, dass die Belegungs- und Preisbindung auf diese Wohnanlage übertragen und der Stadt auch hierfür ein entsprechendes Vorschlagsrecht haben wird. Dort werde man die geringen Einkommensgrenzen auch einhalten können.

Bei einer Festlegung des Mietpreises auf 5,40 €/m² für das neue Objekt bestünden seitens der Wohnungsbaugesellschaft die Bedenken, dort Mieter zu finden, die Wohnberechtigungsscheine erhalten und sich diese Wohnungen grundsätzlich leisten könnten. In dem anderen Bestand sehe sie dies jedoch gewährleistet. Deshalb sei eine Festlegung für den Neubau auf 6,00 €/m² hinderlich, obwohl die Preisbindung auf die 30 anderen Wohnungen übertragen wird, für die der Preis deutlich besser liege.

RM Ottens erklärt, dass nach seinem Kenntnisstand der Beschluss des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft Friesland noch ausstehe. Der Rat der Stadt Schortens würde im Falle einer Zustimmung bereits heute einen Beschluss fassen. Der Aufsichtsrat könne während seiner Beratung jedoch zu dem Ergebnis kommen, so RM Ottens, dass die Wohnungsbaugesellschaft mit einem Mietpreis von 6,50 €/m² nicht auskommen wird und den Preis daher auf 6,70 € oder 6,80 € festlegen. Aus diesem Grunde spreche sich seine Fraktion dafür aus, einen konkreten Preis im Beschlussvorschlag festzulegen. Die Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“ könne auch einem Mietpreis von 6,25 € zustimmen, jedoch möchte sie dies nicht offen lassen, sondern deckeln.

Abschließend erkundigt sich RM Ottens, wie sich die Beteiligung am Stammkapital zusammensetzen wird.

BM Böhling antwortet, dass die Stadt Schortens schon seit Jahrzehnten vertrauensvoll mit der Wohnungsbaugesellschaft Friesland zusammenarbeitet und die Stadt Mitgesellschafterin

ist. Er würde sich darüber freuen, wenn die Wohnungsbaugesellschaft den Bestand hier in der Stadt Schortens - der im Vergleich zu den anderen Städten und Gemeinden niedrig sei - ausweiten könnte. Die Festlegung einer bestimmten Obergrenze sei für ihn hinderlich. Er persönlich habe Vertrauen in die Wohnungsbaugesellschaft und auch in RM Thiesing, der die Stadt Schortens im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft vertritt.

Auf die Frage des RM Ottens nach der Beteiligung an dem Stammkapital führt **Herr Bruhnken** aus, dass der angegebene Wert des Grundstückes (rd. 200.000,00 €) mit einem Faktor umgerechnet werden würde, der dann als tatsächliches Stammkapital bei der Gesellschaft eingeschrieben werden würde. Dafür sei dann ein Gesellschafterbeschluss erforderlich. Sofern dem Beschlussvorschlag heute entsprochen werde, so Herr Bruhnken, werde man in der kommenden Woche eine Sitzung des Aufsichtsrates anberaumen, um den neuen Anteil der Stadt Schortens am Stammkapital festzulegen. Dieser dürfe jedoch nicht über dem Anteil des Landkreises Friesland liegen, da dieser seine Mehrheitsbeteiligung nicht verlieren dürfe. Eine Hochrechnung habe ergeben, dass der Faktor zwischen 5 und 8 liegen werde.

RM Homfeldt beantragt eine Vertagung dieses Tagesordnungspunktes, da sich in der CDU-Fraktion aufgrund der heutigen Informationen noch weitere Fragen ergeben haben, die sie gerne in Ruhe diskutieren möchten. Der Punkt könne dann in der planmäßigen Sitzung des Rates im Februar erneut beraten werden.

RV Fischer weist darauf hin, dass die geplante Sitzung im Februar aufgrund der heutigen außerplanmäßigen Sitzung entfallen wird.

RM Homfeldt unterstreicht, dass es sich hier um ein Grundstück mit einem Wert von 200.000,00 € handelt und der Umrechnungsfaktor für die Anteilswerte am Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft nicht bekannt sei. Würde man das Grundstück auf dem freien Markt veräußern, bestünden bei der aktuellen Marktsituation gute Chancen, diesen Erlös auch für die Stadtkasse zu erzielen. Zudem liege das Mietpreisniveau privat erstellter Gebäude auch nicht wesentlich über 6,25 € bis 6,80 €/m². Einen sich ergebenden Vorteil für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erkenne er bei einer heutigen Festlegung daher nicht. Aufgrund der nicht abschließend vorliegenden Information beantrage seine Fraktion die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

RM von Heynitz schließt sich für die Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“ den Ausführungen des RM Homfeldt an und spricht sich ebenfalls für eine Vertagung aus.

BM Böhling spricht sich aus zeitlichen Gründen gegen den Antrag der CDU-Fraktion aus, da die Wohnungsbaugesellschaft für die weitere Planung einen entsprechenden Beschluss benötigt und die nächste Ratssitzung erst im April stattfinden wird. Zudem habe er aufgrund der langjährigen Erfahrungen großes Vertrauen in die Wohnungsbaugesellschaft als Vermieterin, insbesondere auch hinsichtlich des Sanierungs- und des Unterhaltungsstandards.

RM Eggerichs verweist auf das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Der Vorteil in der jetzt vorliegenden Lösung liege in dem Belegungsrecht für die Stadt, welches auf die anderen Wohnungen erweitert werden würde. Er betont, dass dies für die Stadt zurzeit von besonderer Wichtigkeit sei und spricht sich für den Beschlussvorschlag aus.

RM Homfeldt bestätigt die Wichtigkeit des Belegungsrechtes. Jedoch stelle sich die Frage, ob dies der Stadt in der derzeitigen finanziellen Situation 200.000,00 € wert sei. Daher halte seine Fraktion es für geboten, über dieses Thema nochmals zu beraten, wenn alle Informationen schriftlich auf dem Tisch liegen.

BM Böhling gibt zu bedenken, dass diese 200.000,00 € nicht an die Wohnungsbaugesellschaft verschenkt werden, sondern die Stadt im Gegenzug Anteile an der Wohnungsbaugesellschaft erhält.

RM Homfeldt erkundigt sich bei der Kämmerin, StOAR Idel, nach der Höhe der jährlichen Dividendenausschüttung der Wohnungsbaugesellschaft Friesland an die Stadt Schortens.

StOAR Idel antwortet, dass die jährliche Dividendenausschüttung - bezogen auf das angelegte Stammkapital – 1.200,00 € beträgt, was 4,5 % entspricht.

Bezug nehmend auf die Diskussion über das Stammkapital und die Bewertung des Grundstückes weist StOAR Idel darauf hin, dass die Vorgehensweise mit der Kommunalaufsicht abgestimmt wurde und diese keine Bedenken gegen die Übertragung des Grundstückes geäußert habe. Ergänzend führt sie aus, dass es sich um einen Aktivtausch in der Bilanz handeln würde und im Falle einer Auflösung der Wohnungsbaugesellschaft und Veräußerung der Immobilien die Anteile der Stadt Schortens rückindiziert werden würden.

Auf Nachfrage von **RM Eggerichs** teilt **BM Böhling** mit, dass die Beschlussfassung zu diesem Punkt nicht an den Verwaltungsausschuss delegiert werden kann, da diese Angelegenheit in den Zuständigkeitsbereich des Rates fällt.

Aufgrund der zur Disposition stehenden Summe schlägt **RM Thiesing** vor, eine Sondersitzung des Rates durchzuführen.

Herr Bruhnken erklärt, dass die Wohnungsbaugesellschaft ohne Vorliegen eines Votums der Stadt zur Übertragung des Grundstückes zu entsprechenden Konditionen keinen Hauptantrag stellen könne. Bisher habe die Gesellschaft zur Sicherung der Mittel lediglich den Vorantrag gestellt, über den die NBank entscheiden wird. Ein Hauptantrag könne erst nach Vorliegen der Zustimmung der NBank zum Vorantrag gestellt werden. Erst im Anschluss werde dann ein Auftrag an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Feststellung des Unternehmenswertes erteilt. Die Wohnungsbaugesellschaft benötige daher eine zeitnahe Entscheidung der Stadt Schortens.

RM von Heynitz gibt zu bedenken, dass eine Vertagung des Tagesordnungspunktes sinnlos sei, weil die Bewertung durch die Wohnungsbaugesellschaft erst nach Vorliegen des Ratsbeschlusses erfolgen würde. Daher müsse heute politisch darüber entschieden werden, ob die Stadt das Risiko zur Übertragung des Grundstückes eingehen möchte. Er nimmt Bezug auf den heutigen Ursprungsantrag seiner Fraktion, den Beschlussvorschlag um einen konkreten Mietpreis zu ergänzen. Seine Fraktion könne sich auch auf den Betrag von 6,25 € statt 6,00 €/m² einigen.

Auf Nachfrage des **RV Fischer** teilt **Herr Bruhnken** mit, dass er der Entscheidung des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft nicht vorgreifen und dem Vorschlag des RM von Heynitz daher nicht zustimmen könne. Da das Ausschreibungsergebnis noch ausstehe, würde er sich die Bandbreite zwischen 6,25 € und 6,50 € gern offen lassen. Einem Betrag von 6,50 € könne er zustimmen.

RM Thiesing entgegnet, dass die Wohnungsbaugesellschaft mit einem Beschluss, der eine Mietpreisfestlegung von 6,25 €/m² beinhaltet, eine Grundlage zum Arbeiten hätte. Sollte diese festgelegte Summe aufgrund von nicht gewährten Zuschüssen nicht eingehalten werden können, so RM Thiesing, würde eine erneute Beratung des Rates über den neuen Sachverhalt erfolgen.

Herr Bruhnken erklärt, dass der Betrag von 6,25 € nicht von den Fördermitteln, sondern von dem Ausschreibungsergebnis abhängig sei.

RM Homfeldt zieht den Antrag der CDU-Fraktion auf Vertagung des Tagesordnungspunktes zurück.

RV Fischer lässt anschließend über den Antrag der Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“, den Beschlussvorschlag um den Mietpreis von 6,25 €/m² zu ergänzen, abstimmen.

Dem Antrag wird bei zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung zugestimmt.