

Stadt Schortens

Beschlussvorlage

SV-Nr. 16//1622

Status: öffentlich

Datum: 17.11.2020

Fachbereich:	Fachbereich 2 Finanzen, Wirtschaft u. Tourismus
--------------	---

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	24.11.2020	zur Empfehlung
Rat	03.12.2020	zum Beschluss

Beteiligung an der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH zur Schaffung von Neubauten und Änderung der Geschäftsanteile

Beschlussvorschlag:

Eine noch zu vermessende Teilfläche zur Größe von ca. 1.605 m² aus dem Flurstück 4/40 Flur 11 Gemarkung Schortens wird an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH zwecks Errichtung eines Mietobjektes mit 10 Wohneinheiten übertragen. Für den Gegenwert des Grundstücks von rund 108.000 € (90,00 € / m² abzüglich Erschließungsbeiträge) erhält die Stadt Anteile am Stammkapital der Wohnungsbau-Gesellschaft.

Weiterhin wird der Stadt ein Vorschlagsrecht bei der Belegung des entstehenden Neubaus eingeräumt.

Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass Wohnraumfördermittel akquiriert werden können und der anfängliche Mietpreis 6,90 € / m² beträgt.

Der Änderung des Gesellschaftervertrages der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH bezüglich Stammkapitalerhöhungen der Gemeinde Zetel, der Stadt Jever, der Stadt Schortens und des Landkreises Friesland um bis zu 36.850 € wird nach § 58 Absatz 1 Nr. 12 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz zugestimmt.

Begründung:

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH hat in Schortens bereits an der Jeverschen Straße / Wohnpark in 2018 und an der Kolpingstraße in dem Neubaugebiet Höpkenmoor im Jahr 2020 jeweils ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten gebaut. Hierdurch konnten insgesamt 36 neue preisgeförderte Mietwohnungen in Schortens geschaffen werden.

Da weiterhin Bedarf an gutem preisgeförderten Wohnraum in Schortens besteht, wurde die Gesellschaft gebeten, den Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses für Schortens in ihr Wohnungsbauprogramm aufzunehmen. Die Verwaltung hat daher das obige Flurstück für diesen Zweck reserviert.

Die Wohnungsbau schlägt vor, auf dem Grundstück Mitte 2022 oder Mitte 2023 das anliegend dargestellte Mietobjekt mit 10 Wohneinheiten mit 50 bzw. 60 m² Wohnungen zu errichten. Dieses würde nur eine geringere Fläche benötigen, so dass noch ein weiteres Grundstück zur Größe von ca. 1.000 m² für Mehrfamilienhausbau zum sofortigen Verkauf zur Verfügung stehen würde.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Lösung zu begrüßen. Zum einen ist das angedachte Objekt architektonisch ansprechend und wird daher optisch dazu beitragen das Wohngebiet attraktiv zu gestalten. Des Weiteren soll das Objekt mit einer autarken Energieversorgung ausgestattet werden (Solar und BHKW mit Eigenverbrauch von Strom und Wärme durch die Mieter). Die noch verbleibende Fläche von rund 1.000 m² könnte sofort auf dem freien Markt - auch für preisgeförderten Wohnraum - ausgeschrieben werden.

Der geförderte Mietzins soll anfänglich 6,90 € / m² betragen und richtet sich an Personen mittlerer Einkommensschichten (Überschreitung Einkommensgrenze um bis zu 60 %). Hier besteht ebenfalls ein Bedarf an kleineren Neubaumietwohnungen, welche aktuell zu diesem Preis am Markt nicht vorhanden sind.

Da auch weitere Gemeinden bzw. der Landkreis Grundstücke oder Kapitalerhöhung zum Zwecke des Mietwohnungsneubaus einbringen wollen, ergeben sich Kapitalveränderungen der Wohnungsbau-Gesellschaft. Bezogen auf den Unternehmenswert der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH bedeuten die (teils noch geplanten) einzubringenden Grundstücke je nach Zeitpunkt der Einbringung daher Stammkapitalveränderungen. Aus dem Verhältnis des Substanzwertes und des Nennwertes des Eigenkapitals ergibt sich ein „Umtauschverhältnis“ des Grundstückswertes von 17,1.

Sofern alle Grundstückseinbringungen erfolgen, erhöht sich das Stammkapital der Gesellschaft von 1.736.250 € auf 1.771.850 €. Der Anteil der Stadt Schortens beträgt dann mit 70.000 € 3,95 % (bislang 3,41 %).

Gem. § 58 Abs. 1 Nr. 12 NKomVG liegt die Änderung von Beteiligungsverhältnissen in der Zuständigkeit des Rats und wird daher um Zustimmung des geänderten Gesellschaftsvertrages und der damit verbundenen Stammkapitalerhöhung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja

Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten):

keine

Direkte jährliche Folgekosten:

keine

Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen:

Veränderung der Ausschüttung des jährlichen Bilanzgewinns derzeit nicht bezifferbar

Erfolgte Veranschlagung im Ergebnishaushalt/Finanzhaushalt:

ja

Produkt- bzw. Investitionsobjekt:

P1.1.1.1.204 Liegenschaftsverwaltung

Anlagen

Neubau 10 Wohneinheiten Kolpingstraße

Sachbearbeiter/-in

Idel
Fachbereichsleiterin

G. Böhling
Bürgermeister