

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.