

Ratsvorsitzende Droste ruft den TOP anhand der Vorlage auf.

Samtgemeindebürgermeister Dr. Baier erläutert, dass die Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 227.000 Euro dazu dient, das Eigenkapital der HaseWohnbau GmbH zu stärken und die Finanzkraft wieder herzustellen. Diese Zuführung ist bereits im Haushalt 2017 veranschlagt worden und wird vorrangig für das Projekt „Aslager Straße 10“ in Ankum eingesetzt. Die Baumaßnahmen an der Aslager Straße werden Anfang 2018 beginnen. Das Projekt soll mit Fördermitteln der NBank finanziert werden. Die NBank verlangt für die Finanzierungshilfe eine Eigenkapitalhinterlegung von mindestens 25 %. Nach derzeitiger Kostenschätzung wird für das Bauprojekt „Aslager Straße 10“ in Ankum ein Betrag von ca. 1,5 Mio. Euro erwartet. Demzufolge müsste die HaseWohnbau GmbH einen Eigenkapitalanteil in Höhe von ca. 300.000 Euro nachweisen. Bei einer Aufnahmebewilligung müsste über einen Zeitraum von 30 Jahren lediglich 0,5 % Zinsen gezahlt werden. Nach 20 Jahren gibt es einen Tilgungserlass von 15 %.

Anschließend entwickelt sich bei der Behandlung des Tagesordnungspunktes erneut eine Grundsatzdiskussion über die Gründung der HaseWohnbau GmbH.

Ratsherr Gramann hebt hervor, dass die HaseWohnbau GmbH mit ihren Projekten die Samtgemeinde Bersenbrück bei einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung unterstützt.

Gruppenvorsitzender Uphoff ruft im Namen der Gruppe CDU/FDP in Erinnerung, dass die HaseWohnbau GmbH bei Gründung aus dem Vermögen der Samtgemeinde Bersenbrück mit 400.000 Euro Eigenkapital ausgestattet wurde. Der HaseWohnbau GmbH wurde ein Gesellschaftsdarlehen als endfälliges Darlehen über 940.000 Euro gewährt. Die Gruppe CDU/FDP hatte die Auffassung vertreten, dass für das Darlehen eine Tilgung eingeführt wird. In der Samtgemeinderatssitzung am 21.06.2017 hat der Samtgemeinderat beschlossen, der HaseWohnbau GmbH zur Unterstützung bei der Umsetzung von Bauprojekten 3 tilgungsfreie Anlaufjahre für das Gesellschaftsdarlehen zu gewähren. Die Tilgung soll ab 01.01.2019 beginnen. Die Wohnungsbaugesellschaft soll jetzt zusätzlich eine Zuführung zur Kapitalrücklage von 227.000 Euro cash erhalten. Damit erhält die HaseWohnbau GmbH aus Steuergeldern insgesamt ca. 1,6 Mio. Euro. Die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft steht im Wettbewerb zu der Baugenossenschaft und zu Investoren. Hier kommt es zu einer Wettbewerbsverzerrung aufgrund der Subventionierung, die nicht sein sollte. Es wird ins Feld geführt, dass die HaseWohnbau GmbH günstigen Wohnraum von unter 6,00 Euro/qm anbieten kann. Auf dem freien Markt gibt es bei Neubauten Mietpreise, die auch unter 6,00 Euro/qm liegen. Er hält es nicht für richtig, dass eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit subventionierten Mitteln als Wettbewerber gegenüber dem gut funktionierenden freien Markt agiert und zudem subventionierten Wohnraum nicht billiger anbieten kann. Die Gruppe CDU/FDP befürchtet, dass bei der Zuführung zur Kapitalrücklage der HaseWohnbau GmbH das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht sei. Die Gruppe CDU/FDP wird sich mit breiter Mehrheit bei der Abstimmung über diesen TOP der Stimme enthalten.

Ratsherr Steinkamp ergänzt, dass er grundsätzlich befürwortet, dass die HaseWohnbau GmbH am Markt aktiv ist. Bei der Gründung der HaseWohnbau GmbH hat sich die CDU seinerzeit dagegen ausgesprochen, dass sie einen steuerlich subventionierten Wohnungsbau wolle. Die HaseWohnbau GmbH kann nur dann günstigen Wohnraum anbieten, wenn die Samtgemeinde Bersenbrück Eigenkapital aus Steuergeldern nachschießt. Er werde bei der Abstimmung über den TOP dagegen votieren.

Ratsfrau Middelschulte führt aus, dass nichts dagegen spreche, wenn Steuergelder in soziale Projekte fließen, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Seit vielen Jahren hat sich gezeigt, dass es dem Markt nicht gelungen ist, das Problem des nicht mehr vorhandenen bezahlbaren Wohnraums zu lösen. Es gibt Player auf dem Markt, die in erster Linie die Rendite sehen. Sie sieht die HaseWohnbau GmbH als kommunale Gesellschaft in der sozialen Verantwortung, als Gegenpol bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie bedauert, dass die HaseWohnbau GmbH den Zuschlag für die Bebauung des Grundstückes an der Bramscher Straße in Bersenbrück nicht erhalten hat. Das Grundstück wird seit längerer Zeit als Materiallager genutzt. Der private Investor scheint noch zu zögern.

Ratsherr Klütsch teilt mit, dass vorgestern in der Stadtratssitzung bekannt gegeben wurde, dass der Investor den Bauantrag gestellt habe. Der Rat der Stadt Bersenbrück hatte mehrheitlich beschlossen, dem Konzept des Investors für ein Wohn- und Geschäftshaus den Vorzug gegenüber einem Vorschlag der HaseWohnbau GmbH zu geben. Ratsherr Klütsch ist der Auffassung, dass die HaseWohnbau GmbH eher in den kleineren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Projekte realisieren kann. In den Mitgliedsgemeinden Ankum und Bersenbrück gibt es keine Probleme, private Investoren zu bekommen.

Ratsvorsitzende Droste bittet darum, in der Samtgemeinderatssitzung keine internen Themen der Stadt Bersenbrück anzusprechen.

Ratsherr Lindemann führt aus, dass die Verschuldung der Samtgemeinde Bersenbrück durch die Zuführungen zur Kapitalrücklage der HaseWohnbau GmbH & Co. KG weiter zunehmen wird. Wenn die HaseWohnbau GmbH bezahlbaren Wohnraum schaffen möchte, muss sie sich das Eigenkapital, um ein Darlehen zu bekommen, selber erarbeiten.

Samtgemeindebürgermeister Dr. Baier sieht bei dem Thema keine Verschwendung von Steuergeldern. Es handelt sich um eine Investition. Das Geld kommt zurück. Bei dem Thema Marktverzerrung habe er mit Interesse wahrgenommen, dass viele private Anbieter mit einem Mietzins von unter 6,00 Euro pro qm am Markt sind. Man kann nicht von einer Marktverzerrung sprechen, wenn andere Anbieter mit ähnlichen Miethöhen auf den Markt kommen. In der

Bundesrepublik Deutschland gibt es flächendeckend Probleme mit dem Wohnraum. Dies betrifft auch die Samtgemeinde Bersenbrück. Der Landkreis Osnabrück hat ein Wohnraumversorgungskonzept aufgelegt. Darin steht, dass die Samtgemeinde im Jahresdurchschnitt 100 Wohnungen bauen müsste. Die Bauprojekte der HaseWohnbau GmbH machen dabei nur einen kleinen Anteil aus. Die privaten Anbieter sind hier gefordert. Die Samtgemeinde Bersenbrück wird über die kommunale Wohnungsbaugesellschaft unterstützend tätig, um den Bedarf abzudecken. Er sieht in dieser Hinsicht keine problematische Entwicklung. Er stellt fest, dass der Wohnbestand nicht dem Bedarf entspricht. Insbesondere ist Wohnraum für Einfamilien- und Zweifamilienhaushalte sehr stark nachgefragt. Es fehlt an kleinen Wohnungen für Singles und ältere Menschen. In den kleinen Mitgliedsgemeinden gibt es nicht so viele Investoren, die sich interessiert zeigen. Er sieht keine Gefährdung für die privaten Investoren und die Baugenossenschaft. Für ihn ist es eher ein gutes Miteinander. Die Landes- und Bundesregierung sind dabei, eine Förderkulisse für den Wohnungsbau aufzulegen. Hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann die Samtgemeinde Bersenbrück einen kleinen Beitrag leisten, der auch finanziell vertretbar ist.

Ratsherr Hettwer sieht keinen Bedarf, Projekte der HaseWohnbau GmbH zu unterstützen. Dadurch, dass die HaseWohnbau GmbH als weiterer Player auf dem Markt ist, gehen nach Ansicht von Ratsherrn Hettwer die Grundstückspreise in Ankum nach oben. Dies führe dazu, dass Bauwillige, insbesondere junge Familien, kein Grundstück finden. In den kleineren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde gibt es keine Probleme, Grundstücke zu erwerben.

Ratsherr Brummer-Bange führt zur Klarstellung auf, dass weder von der HaseWohnbau GmbH noch von Investoren Grundstücke für Einfamilienhäuser bebaut werden. Es handelt sich hier ausschließlich um Standorte für Mehrfamilienwohngebäude. Er weist ferner darauf hin, dass Baugebiete für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden sollen.

Ratsvorsitzende Droste appelliert an die Ratsmitglieder, nicht über Ankumer Themen zu diskutieren.

Ratsherr Thumann begrüßt, dass die HaseWohnbau GmbH auf dem Wohnungsmarkt aktiv ist. Es werden auch Grundstücke von der HaseWohnbau GmbH gekauft, die für private Investoren uninteressant und schwerer zu vermarkten sind und die von den Mitgliedsgemeinden unter Umständen unter Wert verkauft würden.

Danach fasst der Rat der Samtgemeinde Bersenbrück mit 20 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 10 Enthaltungen folgenden Beschluss: