P R O T O K O L L

über die 9. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen
am Mittwoch, dem 04.10.2023,
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

Sitzungsnummer: FuB/009/2023
Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 21:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender
Harald Kruse

stellv. Vorsitzende
Sandra Görtz

Mitglied CDU-Fraktion
Lars Albertmelcher
Jan Lütkemeyer
Sabine Wehrmann

Mitglied SPD-Fraktion
Gerhard Boßmann — Vertretung für Lorenz Brieber
Wilhelm Hunting
Mathias Otto
Uwe Plaß

Mitglied B90/DIE GRÜNEN-Fraktion
Alfred Reehuis

Mitglied UWG e.V. Fraktion (Grundmandat)
Falk Landmeyer

Mitglied FDP-Fraktion
Heinrich Thöle

Gäste
Gast/Gäste — Wolfgang Illies–INTECON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heiko Günther – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

von der Verwaltung
Stadtrat Lutz Birkemeyer
Uwe Strakeljahn
Marius Brockmeyer
Jörg Kleine-Piening
Stadtbaurat Florian Schmeing
Florian Weßling

Protokollführer
André Lieberwirth

Zuhörer
Presse ./.
Zuhörer ./.

Abwesend:

Mitglied SPD-Fraktion
Lorenz Brieber

Tagesordnung:

TOP 1	Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
TOP 2	Einwohnerfragestunde
TOP 3	Feststellung der Tagesordnung
TOP 4	Genehmigung des Protokolls vom 28.06.2023
TOP 5	Bericht der Verwaltung
TOP 6	Geschäftsbericht der Wirtschaftsbetriebe Melle GmbH für das Jahr 2022 Vorlage: 01/2023/0238
TOP 7	Geschäftsbericht der Wohnungsbau Grönegau GmbH für das Jahr 2022 Vorlage: 01/2023/0239
TOP 8	Beteiligung am Berufsorientierungszentrum Melle Vorlage: 01/2023/0216
TOP 9	Bericht des Beauftragten für Wirtschaftsförderung
TOP 10	Wünsche und Anregungen

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die 9. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen wird durch den Vorsitzenden Herrn Kruse eröffnet. Er begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, die Mitarbeiter aus der Verwaltung sowie Herrn Illies von der INTECON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Herrn Günther vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

TOP 2 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt und damit die Tagesordnung festgestellt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls vom 28.06.2023

Herr Kruse bedankt sich für die voll umfängliche und gut nachvollziehbare Protokollführung.

Das Protokoll wird einstimmig mit einer Enthaltung genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Herr Birkemeyer stellt sich kurz vor und beleuchtet anschließend die finanziellen Herausforderungen aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklungen. In Melle scheinen die Finanzdaten zum aktuellen Zeitpunkt noch stabil zu sein, werden in Zukunft wohl aber auch in Melle rückläufig sein. Gleichzeitig stehen in Melle in den kommenden Jahren mit dem Bau von zusätzlichen Kindertagesstätten, der Sanierung von Schulen und bei der öffentlichen Infrastruktur im Allgemeinen einige größere Maßnahmen an. Insgesamt wünscht er sich eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Politik und Verwaltung.

Herr Strakeljahn stellt die Entwicklung der aktuellen Zahlen für das Jahr 2023 zu den Steuern und Umlagen vor. Insbesondere aufgrund von Nachzahlungen aus den Vorjahren 2021 und 2022 werden Erträge aus der Gewerbesteuer in Höhe von 44,75 Mio. € prognostiziert (+5,38 Mio. € gegenüber der ursprünglichen Planung). Die Gemeindeanteile an der Einkommenssteuer (-1,5 Mio. €) und der Umsatzsteuer (-30 T €) fallen dagegen geringer aus. Aus dem Finanzausgleich wird mit Mehrerträgen in Höhe von 360 T € gerechnet. Auf der Aufwandsseite werden Mehraufwendungen bei der Kreisumlage auf Basis von 45 % in Höhe von 820 T € und aufgrund der höheren Erträge aus der Gewerbesteuer auch mit einer erhöhten Gewerbesteuerumlage in Höhe von 489 T € kalkuliert. In Bezug zur ursprünglichen Planung ergibt sich im Saldo ein um voraussichtlich 2,9 Mio. € besseres Ergebnis.

TOP 6 Geschäftsbericht der Wirtschaftsbetriebe Melle GmbH für das Jahr 2022
Vorlage: 01/2023/0238

Herr Illies stellt den Geschäftsbericht der Wirtschaftsbetriebe Melle GmbH für das Jahr 2022 vor. Die Präsentation wird als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Herr Kruse dankt Herrn Illies für seinen Vortrag und wünscht ihm alles Gute für seinen bevorstehenden Ruhestand.

TOP 7 Geschäftsbericht der Wohnungsbau Grönegau GmbH für das Jahr 2022
Vorlage: 01/2023/0239

Herr Günther stellt den Geschäftsbericht der Wohnungsbau Grönegau GmbH für das Jahr 2022 vor. Die Präsentation wird als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Herr Albertmelcher erläutert, dass die Wohnungsbau Grönegau GmbH mit den vorliegenden Finanzdaten sehr gut aufgestellt ist. Für die Zukunft muss jedoch berücksichtigt werden, dass durch die derzeitige Baulandentwicklung die Verkäufe von Baugrundstücken und Erträge aus der Erschließung in den kommenden Jahren fehlen werden.

Trotz Förderung ist eine Miete für 5,60 € im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bei den derzeitigen Baukosten nicht haltbar, macht Herr Reehuis deutlich. Weitere Baumaßnahmen der Wohnungsbau Grönegau GmbH wurden aus diesem Grund gestoppt. Weiter sieht er Risiken aufgrund erheblicher Sanierungsmaßnahmen bei den Wohnungen im „Altenmeller Feld“ sowie der rückläufigen Baulandentwicklung.

Eine Kapitalquote von 20 % sollte grundsätzlich nicht unterschritten werden, erläutert Herr Günther auf die Frage von Herrn Lütkemeyer, ab wann die Eigenkapitalquote einen kritischen Wert erreicht.

Herr Kruse fragt bei Herrn Günther nach, ob aus dessen Sicht eine Kapitalaufstockung durch die Stadt Melle sinnvoll wäre. Herr Günther erklärt, dass durch eine Kapitalaufstockung eine geringere Kreditaufnahme notwendig wäre und damit geringere Zinsaufwendungen.

Herr Birkemeyer erläutert, dass sich die Wohnungsbau Grönegau GmbH in der Zielsetzung in Bezug auf die sich geänderten Marktsituation neu positionieren muss. Zum Thema Kapitalaufstockung gibt er zu bedenken, dass das Geld für die Kapitalaufstockung dann im Haushalt der Stadt Melle fehlt und dort gegebenenfalls zu höherer Kreditaufnahme und damit zu steigenden Zinsaufwendungen führt.

Herr Hunting unterstreicht den Wortbeitrag von Herrn Reehuis, dass bei monatlichen Mieten in Höhe von 5,60 € bei den gestiegenen Baukosten kein Unternehmen mehr neu bauen wird, da der Bau unwirtschaftlich wäre. Die Miethöhe von 5,60 € pro qm Kaltmiete wurde seit 10 Jahren nicht angepasst bzw. inflationsbereinigt. Herr Reehuis erläutert daraufhin, dass die Miethöhe in Höhe von 5,60 € durch Bundes- und Landesgesetz normiert ist und eine Anpassung durch den Gesetzgeber erfolgen müsste. Derzeitig scheint es aber so zu sein, dass der Mietpreis nicht angepasst werden soll. Weiter sieht Herr Reehuis beim Thema Kapitalaufstockung auch die Sparkasse Melle als Gesellschaftspartner in der Pflicht ihren Anteil beizutragen.

Herr Lütkemeyer fragt bei Herrn Günther nach, ob es eine Aufstellung gibt, welche Wohnungen über und welche unter dem Mietpreis von 5,60 pro qm vermietet werden und wie die Situation bei anderen Wohnungsbaugesellschaften aussieht. Im Hinblick auf die zahlreichen Neubauten ist die Wohnungsbau Grönegau GmbH mit einem durchschnittlichen Mietpreis pro qm in Höhe von 6,30 € nicht weit von den 5,60 € entfernt, macht Herr Günther deutlich. Die 5,60 € gelten als Einstiegsmiete. Nach drei Jahren kann die Miete um 6,15 % alle drei Jahre erhöht werden. Im Vergleich mit anderen Wohnungsbauunternehmen steht die Wohnungsbau Grönegau GmbH gut dar.

Die Zielsetzung in Hinblick auf bezahlbaren sozialen Wohnungsraum hält Herr Thöle ebenfalls für vollkommen richtig. Auch er spricht sich für eine Beteiligung der Sparkasse Melle bei einer möglichen Kapitalaufstockung aus.

Herr Schmeing stellt die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungsbau Grönegau GmbH für das Geschäftsjahr 2022 vor. Die Präsentation wird als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Herr Kruse bedankt sich sowohl bei Herrn Günther für seinen Vortrag, sowie auch bei Herrn Theißing in Abwesenheit und Herrn Schmeing, die während der Zeit der nicht besetzten Stelle des Geschäftsführers der Wohnungsbau Grönegau GmbH die Funktion der Geschäftsführung übernommen haben.

TOP 8 Beteiligung am Berufsorientierungszentrum Melle
Vorlage: 01/2023/0216

Herr Birkemeyer stellt die Beschlussvorlage über die „Beteiligung am Berufsorientierungszentrum Melle“ vor.

Herr Reehuis fragt nach, wie viele Genossenschaftsanteile und Mitglieder im Aufsichtsrat vorgesehen sind. Dies sind für ihn wichtige Voraussetzungen, um über den Punkt 4. des Beschlussvorschlages entscheiden zu können. Herr Birkemeyer erläutert, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, wie viele Genossenschaftsanteile endgültig vergeben werden. Für den Start ist vorgesehen Anteile von maximal 100.000 Euro zu vergeben, wobei ein Genossenschaftsanteil 2.500 € ausmacht. Die Anzahl von Genossenschaftsanteilen pro Unternehmen ist auf drei begrenzt, wobei auch eine höhere Kapitaleinlage geleistet werden kann. Nach den Ausführungen spricht sich Herr Reehuis dafür aus, eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag zu vertagen, bis mehr Informationen vorliegen.

Herr Plaß gibt Herrn Reehuis in seinen Bedenken recht und fragt, ob eine Entscheidung zum jetzigen Zeitpunkt schon notwendig ist oder ob die Entscheidung über den Beschluss bedenkenlos verschoben werden kann.

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 04.10.2023 beraten und **ohne Empfehlung** an Verwaltungsausschuss verwiesen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Melle beteiligt sich als Genosse beim Berufsorientierungszentrum Melle (BOZ). Für drei Anteile (à 2.500 €) werden einmalig 7.500 € fällig (der Erwerb von Genossenschaftsanteilen unterliegt nicht der Umsatzsteuerpflicht).
   Die drei Anteile berechtigen zur Abgabe von drei Stimmen.

2. Die Stadt Melle stellt ein dauerhaftes Mitglied im Aufsichtsrat des Berufsorientierungszentrums Melle (BOZ).

3. Die Stadt Melle wird in der Funktion als Arbeitgeberin Kooperationspartner des Berufsorientierungszentrums Melle (BOZ). Der jährliche Beitrag als Kooperationspartner beläuft sich auf 4.080 € netto.

4. Eine mögliche Beteiligung der Stadt Melle an den entstehenden Mietkosten ist dem Grunde und der Höhe nach in Abhängigkeit der noch auszuwählenden Standortimmobilie und den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Stadt Melle ggfs. festzulegen.

TOP 9 Bericht des Beauftragten für Wirtschaftsförderung

Herr Weßling stellt den Bericht der Wirtschaftsförderung vor. Die Präsentation wird als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Herr Kruse drückt sein Unverständnis über den Stillstand in Bezug auf das Gewerbegebiet „Grüne Kirchbreede“ aus. Aufgrund anderer Vorhabenträger kann trotz ökologischer Vorteile bislang kein Beschluss gefasst werden. Eine zeitnahe Breitbandförderung für den Gewerbestandort Melle und die einzelnen Haushalte sowie eine kontinuierliche Unterstützung der Einzelhändler in Melle ist wichtig, macht er deutlich.

Herr Plaß begrüßt, dass aus dem Programm „Perspektive Innenstadt“ einige Umsetzungen erfolgt sind. Als Beispiele nennt er die Entsiegelung der „Hapke-Kreuzung“ und das Aufstellen neuer Sitzbänke mit Multi-Ladestation in der Innenstadt. Weiter hält er die Entwicklung des „Haus Selige“ für die falsche Nutzung.

In das Gewerbegebiet „Grüne Kirchbreede“ wurde seitens der Verwaltung und Politik viel Aufwand gesteckt. Trotzdem geht es aufgrund fehlender Genehmigungen nicht weiter, verdeutlicht Herr Hunting. Er zieht dabei Parallelen zum vorangegangenen Thema der Baulandentwicklung. Insgesamt ist es aus seiner Sicht, in Bezug auf die hohe Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Gewerbeflächen, erschreckend, dass derzeit nur noch 1 Hektar für Gewerbeflächen zur Verfügung steht.

Herr Landmeyer fragt nach, wie hoch die Anfrage in Quadratmetern an Gewerbeflächen von lokalen Unternehmen und Geschäften ist. Insgesamt gibt es vielfache branchenübergreifende Anfragen, erläutert Herr Weßling. Eine Auflistung von nachgefragten Gewerbeflächen wird dem Protokoll als Anhang beigefügt.

Herr Reehuis erläutert, dass auch Entscheidungen der Stadt Melle zu Verzögerungen und Untersagungen von Gewerbeentwicklungen geführt haben. Als Beispiel benennt er die nicht erteilte Baugenehmigung seitens des Bauamtes der Stadt Melle für eine Kindertagesstätte am Standort Gut Bruchmühlen.

Herr Strakeljahn fügt hinzu, dass im Bericht nur die Gewerbeentwicklung in Bezug auf noch vermarktbare öffentliche Flächen aufgezeigt wurde, eine Gewerbeentwicklung aber auch im Rahmen der Bestandsarbeit im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung sowie städtebaulicher Verträge auf Gewerbeflächen die im Eigentum der gewerblichen Investoren liegen, beispielsweise in den B-Plangebieten „GE Bruche – Ost“, „Firmenzentrale Melle“ sowie „GE Oldendorf“ erfolgt ist.

TOP 10 Wünsche und Anregungen

Wünsche und Anregungen werden nicht vorgetragen.

Herr Kruse schließt den öffentlichen Teil der Ausschusssitzung um 21:05 Uhr.

gez. Harald Kruse	gez. Lutz Birkemeyer	gez. André Lieberwirth
Vorsitzende/r (Datum, Unterschrift)	Verw. Vorstand (Datum, Unterschrift)	Protokollführer/in (Datum, Unterschrift)