

Statement zum Thema Kommunaler Wohnungsbau in der Gemeinde Hünxe, Sitzung des HFA am 08.06.20, Ralf Lange

Mit dem vorliegenden Dringlichkeitsbeschluss sollen Gemeindewerke Hünxe GmbH beauftragt werden, ihre Geschäftstätigkeit um das Geschäftsfeld „Kommunaler Wohnungsbau“ zu erweitern.

Der Unternehmensgegenstand der Gemeindewerke Hünxe umfasst bisher die Belieferung der Hünxer Bürgerinnen und Bürger mit Wasser, Gas und Strom sowie die Stromerzeugung mittels Windkraft. Letzteres über eine Beteiligung an einer anderen Gesellschaft.

Nun soll der Unternehmensgegenstand um ein neues und ganz anderes Geschäftsfeld, dem Wohnungsbau, erweitert werden soll.

Im Baubereich werden üblicherweise Renditen in der Größenordnung von 2-3 Prozent erzielt während das Energieliefergeschäft nicht selten Renditen zwischen 7 und 10 Prozent erwirtschaften kann. Trotz der eher knappen Renditeaussichten soll der Haupt- und Finanzausschuss heute beschließen, dieses Vorhaben umzusetzen.

Große Risiken im Bauträgeregeschäft

Auch ohne eine detaillierte Prüfung sind einige Risiken des ins Auge gefassten weiteren Geschäftsfeldes bekannt:

1. Die sehr komplexe Aufgabenstellung in der Projektabwicklung von Wohnungsbauprojekten erfordert ein umfassendes Know-how sowohl in technischer, als auch in kaufmännischer Hinsicht. Diese Expertise vermag ich, mit Verlaub, in der aktuellen Geschäftsführung der Gemeindewerke Hünxe nicht zu erkennen. Hieraus leitet sich die Anforderung ab, entweder die Geschäftsführung zu erweitern oder die fehlende Expertise mittels Fremdvergabe „einzukaufen“, was die zu erwartende Rendite weiter schmälern dürfte.
2. Die Gemeindewerke müssten die üblichen Risiken im Bauträgeregeschäft eingehen. Hierzu zählt zum Beispiel das Kostenrisiko. Eine fehlerhafte Kalkulation, unvorhergesehene Mehrkosten, ein schlechtes Terminmanagement können schnell zu großen Verlusten führen.
3. Hinzu kommt, dass das potentielle Geschäftsfeld sehr klein ist. Im Gemeindegebiet stehen absehbar nur zwei Teilflächen zur Verfügung. Kurzfristig steht im Ortsteil Drevenack im Baugebiet Nelkenstraße eine Fläche zur Verfügung und mittelfristig gibt es Möglichkeiten im Ortsteil Bruckhausen neben dem Sportplatz. Ein Geschäftsfeld, das nur eine kleine Rendite ermöglicht und gleichzeitig nur wenige Bauvorhaben, also eine kleine Stückzahl, erwarten lässt, bewirkt, dass ein einzelnes gescheitertes Bauprojekt das ganze Geschäftsfeld in den Verlustbereich führt.
4. Aufgrund der Flächenbegrenzung auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Hünxe könnte das Geschäftsfeld später um den Bereich Kauf und Sanierung bestehender Gebäude ergänzt werden. Damit würden noch schwerer zu kalkulierende Risiken eingegangen.
5. Da der Wohnungsbau voraussichtlich nicht zum Zwecke des Verkaufs von Eigentumswohnungen erfolgt, sondern die eigenständigen Wohnungsvermietung angestrebt wird, ergeben sich weitere Kosten und Risiken durch die nicht unaufwändige Haus- und Mieterverwaltung.

Die Aufzählung der Risiken im Wohnungsbau und in der Vermietung kann von Fachleuten dieser Branche sicherlich noch um viele weitere Punkte ergänzt werden.

Augenfällig in dieser Branche ist es, dass oftmals separate Gesellschaften mit beschränkter Haftung für einzelne Bauprojekte gegründet werden, um das Risiko für den Unternehmer zu begrenzen.

Gefahr der Quersubventionierung

Mit dem Konzept „Gründung des kommunalen Wohnungsbaus unter dem Dach der Gemeindewerke Hünxe GmbH“ würde genau das Gegenteil getan. Alle Risiken würden in einer einzelnen GmbH gebündelt. Folglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass das **risikobehaftet Baugeschäft durch das Energieliefergeschäft subventioniert** werden muss. Anders ausgedrückt kann man sagen, dass die Wasser-, Strom- und Gaskunden der Gemeindewerke Hünxe zukünftig vielleicht die Bautätigkeit in der Gemeinde Hünxe teilweise mit bezahlen müssen. Das muss unbedingt vermieden werden.

Kein sozialer Wohnraum

Soweit ich dies einschätzen kann, werden alle Ratsmitglieder das Ziel, dass in unserer Gemeinde bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, unterstützen. „**Bezahlbarer Wohnraum**“ ist nicht zu verwechseln mit „**sozialem Wohnraum**“. Bei sozialem Wohnraum liegen die Mieten je Quadratmeter in unserer Region bei 5,80 Euro. Bei „bezahlbarem Wohnraum“ gehen die Investoren zurzeit von Monatsmieten zwischen 8 und 10 Euro je Quadratmeter aus. Niemand sollte die Illusion haben, dass wir heute und hier über die Schaffung von Wohnraum für Sozialbedürftige sprechen.

Transparente Strukturen mit einer eigenständigen Gesellschaft für den kommunalen Wohnungsbau

Zusammenfassend kann ich für die EBH-Fraktion sagen: Gerne unterstützen wir die Schaffung von **bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde**. Dies muss aber auf der Basis von **transparenten Strukturen** erfolgen. Wir fordern daher, dass eine neue von den Gemeindewerken Hünxe **unabhängige Gesellschaft für den Wohnungsbau gegründet** wird und dass der **Dringlichkeitsbeschluss nicht** durch den Haupt- und Finanzausschuss **gebilligt wird**.