

Niederschrift

über die 21. öffentliche Sitzung des Finanzausschusses (7. Wahlperiode)
am 09.11.2021

anwesend: (siehe X)

Unter dem Vorsitz von: Herrm Suhrbier

Die Gemeindevertreter:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 1. Jürgen Michalski | e (stellv. anwesend: Herr Tomschin) |
| 2. Andreas Hennig | X |
| 3. Kai Deutschmann | e (stellv. anwesend: Herr Colmsee) |

sachkundige Einwohner:

- | | |
|----------------------|---|
| 4. Barbara Ohrmann | X |
| 5. Reinhard Suhrbier | X |

Gäste:

Herr Behrens	-	Amtsitr. Finanzen
Frau Schierhorn	-	GF Wohnungsverwaltung Binz GmbH
Herr Gardeja	-	Tourismudirektor
Frau Lenz	-	stellv. Tourismusdir.

**Niederschrift der 21. Sitzung des Finanzausschusses vom 10.11.2021
- öffentlicher Teil –**

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
Tagungsort: Sitzungsraum 117, Gemeindeverwaltung Binz
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:50 Uhr

Zu 1.

Herr Suhrbier eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Herr Tomschin ist anstelle von Herrn Michalski anwesend. Herr Deutschmann fehlt entschuldigt, stellvertretend nimmt Herr Colmsee an der Sitzung teil.

Zu 2.

Die Beratung und Beschlussempfehlung zum Wirtschaftsplan 2022 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH wird vorgezogen auf TOP 5, entsprechend verschiebt sich der TOP „Beratung und Beschlussempfehlung zum Wirtschaftsplan 2022-23 des Eigenbetriebes Kurverwaltung der Gemeinde Ostseebad Binz“ auf den TOP 6.
Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Feststellen der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung des Protokolls vom 12.10.2021
4. Einwohnerfragestunde
5. Beratung und Beschlussempfehlung zum Wirtschaftsplan 2022 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH
6. Beratung und Beschlussempfehlung zum Wirtschaftsplan 2022-23 des Eigenbetriebes Kurverwaltung der Gemeinde Ostseebad Binz
7. Beratung und Beschlussempfehlung zur Haushaltssatzung 2022-23 der Gemeinde Ostseebad Binz
8. Beratung zu den Sitzungsterminen 2022 des Finanzausschusses

Nicht öffentlicher Teil:

9. Sonstiges

Zu 3.

Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 12.10.2021.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 4

Zu 4.

Anwesend ist eine Mitarbeiterin der Ostsee-Zeitung.

Keine Einwohneranfragen.

Zu 5.

Frau Schierhorn:

- keine Änderungen beim Wohnungsbestand
- zusätzlich: Verwaltung von Fremdobjekten (WEGs, Hausverwaltung)
- geplant für Instandhaltungsmaßnahmen: 275.551 Euro, Kosten hierfür steigen
- weitere Positionen: Instandsetzung von Leerwohnungen, Fassadenarbeiten, Erneuerung von Innentüren, Markisen
- Erneuerung Spielplatz Dünenstr. 12 a – b mit maritimem Charakter
- 1,5 Mio. Euro insgesamt geplant für Instandsetzungen
- keine Kreditaufnahme
- Investitionen im immateriellen Anlagevermögen (IT-Bereich, neuer Server): 15.000 Euro
- Erfolgsplan: stabile Umsatzerlöse in den letzten Jahren, für 2022: 4,2 Mio. (aus Nettokaltmieten, Photovoltaikanlagen, Betreuungstätigkeit, z. B. Fremdverwaltung, hier gibt es Zuwächse)
- Personalaufwand verringert sich etwas (Einsparung einer Planstelle in der Finanzbuchhaltung)
- Abschreibungen liegen bei 770.000 Euro
- Abschreibungsvolumen ist leider etwas erschöpft, dadurch ziemlich gutes Ergebnis
- Zinsaufwand liegt nur noch bei 254.000 Euro
- prognostizierter Jahresüberschuss beträgt voraussichtlich 337.000 Euro
- Liquidität liegt zum Ende des Jahres 2022 ca. bei 2,1 Mio. Euro
- Eigenkapital erhöht sich auf 32 %
- keine Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde
- einmalige Ausschüttung von 150.000 Euro in diesem Jahr an die Gemeinde
- Darlehen werden abgelöst, somit gehen Zins- und Tilgungsbelastung weiter zurück
- Werbemaßnahmen ca. 8.700 Euro
- aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnungen in Binz ist keine Bewerbung von Wohnraum notwendig
- Aufsichtsrat hat den Jahreswirtschaftsplan 2022 genehmigt

Herr Hennig: Mieterhöhungen sind nicht geplant?

Bestandsmieterhöhungen werden nicht durchgeführt, so Frau Schierhorn, weil das Mietniveau in Binz bereits sehr hoch ist (ca. 6,32 Euro durchschnittl.). Im Vergleich mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen/Genossenschaften in M-V beträgt die durchschnittl. Nettokaltmiete dort 1 Euro weniger.

Herr Hennig meint, es müsse ein Zwischenschnitt zwischen kommunalem und privatem Sektor vorgenommen werden. Die Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt sehen ganz anders aus als bei der Wohnungsverwaltung.

Die Wohnungsverwaltung Binz ist als kommunales Unternehmen für eine breite Bevölkerungsschicht da, so Frau Schierhorn. Mieterhöhungen waren bisher vom Gesellschafter und Aufsichtsrat nicht gewollt. Bei Neuvermietungen gibt es festgelegte Zielmieten, dadurch kommen Steigerungen der Nettokaltmieten zustande. Frau Schierhorn bedauert, dass es in Binz keinen Mietspiegel gibt. Deshalb kann sie sich nur nach den kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften richten. Zu beachten ist, dass die Mieter in Binz nicht mehr Einkommen/Rente haben als Mieter in anderen Orten. Insofern sind die Mieten in Binz schon recht moderat. Wichtig ist, dass die Mieter in Binz ihre Mieten auch zahlen können.

Herr Hennig sieht es als politische Entscheidung: Will man den Binzer Bürgern günstige Mieten anbieten oder mehr Marktpolitik betreiben? Die privaten Vermieter verlangen wesentlich höhere Mieten.

Frau Schierhorn geht noch einmal auf die Zielmieten für jede Wohnung ein, die bei Neuvermietungen angesetzt werden. Ca. 80 bis 100 Wohnungskündigungen kommen jedes Jahr, für diese Wohnungen gibt es dann die neuen Mietverträge mit höherer Miete. Somit erhöhen sich perspektivisch die Einnahmen aus Nettokaltmieten.

Herr Hennig weist darauf hin, dass man nicht für die nächsten 20 Jahre die Bestandsmieten einfrieren könne. Alles wird teurer, warum sollen die Mieten billig bleiben?

Frau Schierhorn spricht die deutlich steigenden Betriebskosten an, die bei dem einen oder anderen Mieter dazu führen könnten, dass er die Miete nicht mehr zahlen kann. Insbesondere die Gaspreise werden stark steigen, sich womöglich verdoppeln. Als kommunales Unternehmen haben wir sicherlich noch etwas Spielraum.

Was nützt es, die Mieten zu erhöhen, wenn die Leute dann die Mieten nicht mehr zahlen können und mehr Wohngeldanträge bei der Gemeinde eingehen, so Frau Ohrmann. Davon hat die Gemeinde auch nichts.

Frau Ohrmann erkundigt sich nach dem Zustand der Häuser.

Wenn eine Wohnung leergezogen ist, wird sie auf den normalen Stand gebracht, so Frau Schierhorn. Z. B. die Elektrik in den einzelnen Zimmern, der Fußboden, die Türen werden erneuert. Die Lage spielt bei der Miethöhe natürlich auch eine Rolle.

Herr Tomschin stellt fest, dass die Wohnungsverwaltung grundsollide dasteht. Er erkundigt sich, ob Investitionen in Neubauten angedacht sind und spricht den B-Plan am Alten Sportplatz an.

Die höheren Kosten auf dem Energiesektor sind unumstritten, gerade wenn man an die neue Regierung denkt, aber welche Kostenerhöhungen könnten noch auf die Wohnungsverwaltung zukommen?

Unabhängig von der neuen Regierung ist sicher, dass man das CO₂ bepreisen muss, so Frau Schierhorn. Die meisten Wohnungsgesellschaften wissen nicht, was in den nächsten Jahren auf sie zukommt, weil erst einmal ein bestimmter Status Quo ermittelt werden muss. Bis zum Jahr 2045 steht die Maßgabe, CO₂-neutral zu werden. Das bedeutet, die Häuser noch mehr zu dämmen oder ein neues Heizsystem zu installieren – ist die EWE in der Lage, „grün“ zu heizen? Müssen Bußgelder gezahlt werden, wenn man die Vorgaben nicht erreicht? Diese Fragen kann man jetzt noch nicht beantworten. Die Wohnungsgesellschaften warten erst einmal ab, was auf sie zukommt. In großen Wohnungsgesellschaften beschäftigen sich Arbeitsgruppen damit.

Neubauten steht Frau Schierhorn grundsätzlich positiv gegenüber. Die Wohnungsgesellschaft hat nur kein Grundstück und die Baupreise haben sich verdoppelt – insofern muss man sehen, was möglich ist. Z. B. das EWE-Gelände, auf dem ein Feuerwehrgebäude entstehen soll, könnte der Wohnungsgesellschaft als Sacheinlage übergeben/verkauft werden. Errechnet man dann die Kostenmiete, liegt man bei einer Nettokaltmiete von 12 Euro oder mehr – das wäre nichts für Binzer Bürger. Frau Schierhorn weiß, was die Leute verdienen, die bei der Binzer Wohnungsgesellschaft eine Wohnung suchen. Das funktioniert nicht. Natürlich sind Investitionen gut, das ist richtig. Das geht aber nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Wenn hier die Zuarbeiten ausbleiben, kann Frau Schierhorn nichts berechnen usw. Bestimmte Leistungen müssten von Ingenieurbüros erbracht werden, was zusätzliche Kosten verursacht, weil das Personal in der Wohnungsverwaltung nicht vorhanden ist.

Der Finanzausschuss empfiehlt die Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Zu 6.

Herr Gardeja gibt Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2022-23:

- lfd. und neue Kreditierungen, insbesondere für die Entwicklung von Prora
- Abbildung Investitionsübersicht, Personalübersicht (76,5 VZÄs), Kurabgabe, Ausnahmetatbestände, gemeindliche Anteile usw.

zum Haushalt:

- Grundlage Kurabgabe 2,80 Euro
- Aspekte aus der Pandemie beachtet, daher vorsichtige Herangehensweise
- kleine Einschränkungen im Tagesgästegeschäft
- Übernachtungen anhand des jetzigen Reisejahres kalkuliert
- 2023 wieder etwas höher
- kein Anstieg der gemeindlichen Anteile
- Bereich der Aufwendungen für den Fremdenverkehr stabil geblieben
- Umstellung des Berechnungsmaßstabes noch nicht vorgenommen, erst zum Jahr 2023 als Ergänzung
- Aufwendungen für Verbrauchskosten deutlich gesunken, weil nahezu alle Immobilien auf LED umgestellt wurden

Investitionen:

- große Investitionsvorhaben, z. B. Sanierung der öffentlichen WC-Anlagen (bereits begonnen), verbleibende Promenadenbereiche in 3 Bauabschnitten bis 2023 fertigstellen, Themen Seebrücken Binz und Prora, Meeresorgel, Kaimauer, Eventflächen, Beschilderungssystem, Mehrzweckgebäude für DLRG-Unterbringung, Künstler usw.
- Änderung im Werkvertrag, bereits im vergangenen Finanzausschuss ausführlich debattiert (Ziel: mehr Qualität, nicht nur für den Tourismus, sondern auch auf den gemeindlichen Flächen)
- Übernahme der Bearbeitung der Versicherungsangelegenheiten der Kurverwaltung von der Gemeindeverwaltung
- wirtschaftliche Betätigung im Besucherzentrum Kleinbahnhof vorgesehen
- Thema Hafenstatus international geprüft – ist nicht der Fall
- Befreiungstatbestände bleiben, gemeindliche Anteile auf verträgliches Niveau konsolidiert
- Kurabgabensatz wird auf 2,80 Euro gehalten

Herr Hennig:

- Kostenerstattung Gemeindeanteil Kurabgabe 485.000 Euro – fließt das Geld real?

Herr Behrens erklärt:

- Forderung wird seitens der Kurverwaltung aufgemacht, gezahlt wurde noch nicht alles – wird aber demnächst erledigt
- ist unerheblich, weil die Kurverwaltung ein Eigenbetrieb der Gemeinde ist
- sollte die Kurverwaltung liquide Mittel benötigen, würde sie diese von der Gemeindeverwaltung bekommen

Herr Tomschin fragt, auf welchem Gelände das Mehrzweckgebäude für die Unterbringung der Rettungsschwimmer/Künstler entstehen soll.

Auf dem Gelände der sog. „Thämlitz-Halle“, es gibt aber auch noch weitere Flächenpotentiale, so Herr Gardeja.

Herr Hennig: Unterhaltung/Reparatur Seebrücke 230.000 Euro im Jahr 2023?

Herr Gardeja:

- lt. Sicherheitsgutachten sind Sanierungen der blauen Pfeiler notwendig

Herr Hennig: Aufwendung von Körperschaftssteuer von 9.000 auf 165.000 Euro?

Ursache ist der ausgewiesene Gewinn, so Herr Gardeja.

Herr Suhrbier zu den Reinigungskosten in der Bibliothek und im Museum: für 2022/2023 nichts ausgewiesen?

Frau Lenz:

- läuft zentral über die Kostenstelle Reinigungskosten, nun nicht mehr mit einem Drittanbieter, sondern mit eigenem Personal

Herr Suhrbier: Gibt es inzwischen ein Konzept für die Gaststätte am Kleinbahnhof?

Herr Gardeja:

- Konzept soll gleichzeitig gemeinwohlorientiert sein, Kultur und Gastronomie berücksichtigen
- am 29.11.2021 wichtiger Termin dazu, danach kann mehr gesagt werden

Herr Suhrbier: S. 98 Lohn/PKW Kontierungsbezeichnung?

- muss geändert werden, so Frau Lenz
- beinhaltet die Gastronomie Kleinbahnhof

Der Finanzausschuss gibt die Empfehlung, den Wirtschaftsplan der Kurverwaltung 2022/2023 zu beschließen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Zu 7.

Herr Behrens:

- Haushalt wurde zur Lesung ausführlich diskutiert
- keine Veränderungen der Zahlen
- Orientierungsdatenerlass des Landes liegt noch nicht vor, somit Schlüsselzuweisungen, Kreisumlage geschätzt
- größte Investition: Rettungswache auf dem EWE-Gelände mit 7 Mio. Euro
- Erschließung MZO-Gelände, Parkhaus MZO, weitere Parkflächen sind vorgesehen
- Stellenplan: diskutierte Stellen sind gekennzeichnet, dass sie nach Abschluss der Organisationsuntersuchung und Notwendigkeit besetzt werden

Herr Suhrbier erläutert noch einmal den Beweggrund für die Kennzeichnung der diskutierten Stellen (Beschleunigung des Ausschreibungsverfahrens).

Herr Tomschin stellt den Antrag, dass die Stelle SB Medien-/Öffentlichkeitsarbeit einen KW-Vermerk bekommt. Dieser Antrag wird in der Gemeindevertretung gestellt werden.

Herr Hennig: Darüber gab es die Verständigung, dass das von der Organisationsuntersuchung abhängig gemacht wird. Vorausschauend meint Herr Hennig, dass die Stelle gerechtfertigt ist. Warum soll vor Abschluss der Untersuchung die Stelle mit KW-Vermerk versehen werden? Das ist unlogisch.

Frau Ohrmann: Wozu haben wir die Organisationsuntersuchung in Auftrag gegeben, wenn wir jetzt schon vorher die Stelle streichen?

Herr Colmsee erkundigt sich nach dem Stand der Org.-untersuchung. Er geht davon aus, dass es einen Zwischenbericht und eine abschließende Vorstellung in der Gemeindevertretung (als Auftraggeber der Org.-untersuchung) geben wird?

Die besprochene Verfahrensweise mit dem Vermerk der Besetzung nach der Org.-untersuchung empfindet Herr Colmsee als guten Kompromiss, um der Verwaltung zeitlich entgegen zu kommen.

Beim Medienbeauftragten sieht Herr Colmsee es ähnlich wie Herr Tomschin kritisch, da es sich um eine direkt dem Bürgermeister unterstellte Stabsstelle handelt. Es gibt nach seiner Recherche keine Kommune, wo das üblich ist. Ergänzend regt er an, sich von dem beauftragten Unternehmen dahingehend beraten zu lassen, was anhand des Stellenplanes sinnvoll ist, wo vielleicht Stellen fehlen, ob z. B. der Medienbeauftragte zukunftsorientiert und bereichsübergreifend die Digitalisierung mit übernehmen kann usw. Zur derzeitigen Situation der Website, die nicht ausreichend aktualisiert wird und auf welcher der vorherige Stelleninhaber immer noch als Stabsstelle des Bürgermeisters geführt wird, äußert Herr Colmsee sich kritisch hinsichtlich der Informationspflicht des Bürgermeisters gegenüber der Presse und Gemeindevertreter. Bevor sich die Gemeindevertretung positiv zur Stelle des Medienbeauftragten positioniert, sollte der Bürgermeister erst einmal seinen Pflichten nachkommen.

Herr Colmsee unterbreitet den Vorschlag, die Stellenbeschreibung zu erweitern bzw. dem Unternehmen, welches die Untersuchung durchführt, die Aufgabe zu geben, inwieweit man z. B. einen internen Datenschutzbeauftragten einbindet oder die Stelle breiter fächert, zukunftsorientiert in Richtung Digitalisierung.

Herr Behrens kann nicht genau sagen, wie die Organisationsuntersuchung im Detail abläuft, weiß aber, dass mit allen Mitarbeitern das Gespräch zu den Arbeitsvorgängen geführt wurde. Jede Stelle bekommt eine Stellenbewertung, ein Zwischenbericht sollte zeitnah erfolgen. Die gesamte Untersuchung wird noch etwa bis zum Frühjahr dauern.

Insgesamt lässt das Informationsgeschehen seitens der Verwaltung zu wünschen übrig, dies bestätigt Herr Behrens. Der Bürgermeister meint, dass es ohne den Medienbeauftragten nicht zu schaffen ist.

Frau Ohrmann schließt sich Herrn Colmsees Aussagen an, fragt sich nur, wie man nun damit umgehen soll – ein Antrag lautet, die Stelle mit einem KW-Vermerk zu versehen, der Kompromissvorschlag steht für eine Erweiterung der Stelle. Frau Ohrmann kann sich eher dem letzteren anschließen.

Letztendlich entscheiden die Gemeindevertreter, so Herr Tomschin. Aus Sicht der Mehrheit der Gemeindevertreter hat dieser Medienbeauftragte in den 1 ½ Jahren seiner Tätigkeit versagt.

Frau Ohrmann gibt Herrn Tomschin in diesem Punkt Recht.

Vorher wurden diese Aufgaben auch ohne einen Medienbeauftragten erledigt, so Herr Tomschin. Er plädiert für den KW-Vermerk und könnte sicherlich im Rahmen eines Nachtrages noch einmal darüber befinden, wenn die Organisationsuntersuchung ein Ergebnis dazu geliefert hat. Herr Tomschin möchte nicht endlos verhandeln, einer ausufernden Diskussion in der Gemeindevertretung vorbeugen und stellt somit den Antrag.

Herr Hennig verbittet sich das und fordert Herrn Tomschin auf, sich an die Regeln zu halten. Der Stellenplan mit dem Vermerk „Besetzung nach Abschluss Org.-untersuchung und bestätigter Notwendigkeit“ liegt Herrn Tomschin doch vor – Herr Hennig versteht seine Reaktion (Streichung der Stelle) deshalb nicht.

Es entbrennt ein hitziges Wortgefecht zwischen Herrn Tomschin und Herrn Hennig.

Herr Suhrbier ruft zur Ordnung und kommt auf den Antrag zurück.

Abstimmung zum Antrag von Herrn Tomschin, die Stelle des Medienbeauftragten im Stellenplan 2022/2023 mit einem KW-Vermerk zu versehen.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 2
Enthaltungen: 2

Auf Nachfrage von Herrn Suhrbier äußert Herr Colmsee, dass er heute keinen Antrag stellen möchte, sondern regt an, die Vorschläge dem Unternehmen zukommen zu lassen, welches die Org.-untersuchung durchführt. Er würde sich wünschen, zu einem Konsens zu kommen, die Stelle zu erweitern, wie er es beschrieben hat bzw. eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Gerade über solche strittigen Stellen erhoffen wir uns eine Aussage durch die Organisationsuntersuchung, so Herr Behrens.

Herr Colmsee geht davon aus, dass auch über die Stellenbeschreibungen in der Gemeindevertretung diskutiert und erst danach entschieden wird.

Davon geht auch Herr Suhrbier aus, dass ein Zwischen- sowie das Endergebnis in der Gemeindevertretung präsentiert und besprochen werden.

Der Finanzausschuss gibt die Empfehlung zur Beschlussfassung des Doppelhaushaltes 2022/2023 durch die Gemeindevertretung.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1

Zu 8.

Zu jedem Gremienlauf gibt es einen Finanzausschuss, so Herr Behrens, also 6 Sitzungen. Im Oktober findet wegen des Doppelhaushaltes nur eine Sitzung statt.

Die Mitglieder des Finanzausschusses geben ihre Zustimmung zum vorliegenden Sitzungsplan 2022.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0


 Suhrbier
 Stellv. Ausschussvors.


 Lußky
 Protokollantin