

SPD Ortsverein Mainhausen, Mittwoch, 21. Juni 2017

Verkauf der Immobilie „Seniorenwohnheim“ – Auflösung der Wohntreff GmbH

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen am 13. Juni 2016

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am 13. Juni 2017 mit einem Grundsatzbeschluss die gemeindeeigene Wohntreff GmbH beauftragt, die Immobilie Seniorenheim Mainflingen zu verkaufen. Im Anschluss soll dann die Wohntreff GmbH aufgelöst werden. Hierzu folgende Erläuterungen.

Gemeinde Mainhausen, Wohntreff-GmbH und der Aureliushof

Es ist wichtig zu verstehen, dass bei dem geplanten Verkauf insgesamt drei Beteiligte auf Seiten der Kommune zu nennen sind: Zum einen ist das die Wohntreff-GmbH als Eigentümer der Immobilie (Gebäude und Grundstück). Die Immobilie ist vermietet an den Betreiber des Seniorenheims "Aureliushof". Der Betreiber bzw. Pächter zahlt eine monatliche Miete, die für die Wohntreff-GmbH die monatliche Einnahme darstellt. Die Gemeinde wiederum haftet für Risiken, die aus dem wirtschaftlichen Handeln der Wohntreff-GmbH entstehen.



Der Verkauf für die Gemeinde Mainhausen eine positive Maßnahme?

Seit dem Bau der Immobilie, dem anfänglich organisatorischen und wirtschaftlichen Chaos in den Jahren 2001 bis 2004, der Abwendung der Insolvenz im Jahr 2005 und dem seither regelmäßigen Betrieb wird das Projekt von einer ständigen Konstanten begleitet: einem zu hohen Schuldenstand.

Aus dem jährlich durch die Vermietung an die Betreiber des Aureliushof erzielten Ertrag können lediglich die fortlaufend notwendigen Investitionen zur Erhaltung sowie der Schuldendienst beglichen werden. Jegliche kurzfristige Abweichung davon - z.B. durch Änderung betrieblicher Auflagen, neue Gesetze und Verordnungen usw. - stellt die Wohntreff GmbH jedes Mal vor große Herausforderungen und birgt ein für die Gemeinde eigentlich nicht verantwortbares Risiko.

Man sollte sich die Größenverhältnisse nochmals verdeutlichen: während die genehmigten Haushalte als

ausgeglichen verabschiedet und auch so von der Kreisaufsicht genehmigt werden, hat die Gemeinde Mainhausen weiterhin geerbte Millionen Euro Schulden, die sie mit Trippelschritten von Jahr zu Jahr abstottern muss.

Von der Substanz leben

Übersteigen die notwendigen Investitionsausgaben - wie im Fall der Wohntreff - die nach Begleichung der Darlehensschulden verbleibenden jährlichen Erträge, lebt ein Unternehmen von der Substanz. Auch im Fall der Wohntreff ist dies Tatsache und eigentlich von Beginn an der Fall. Auch im Geschäftsjahr 2016 musste deutlich mehr ausgegeben werden, als ein ausgeglichener Geschäftsabschluss erlaubt hätte. Aus Sicht der Wohntreff ist der Erhalt der Immobilie derzeit unter den historisch bedingt ungünstigen Konditionen ein klarer Zuschussbetrieb.

Warum kann ein Investor besser mit dieser Situation umgehen?

Anders als die GmbH startet ein Investor nicht mit einer Altlast in Form von unverhältnismäßig hohen Schulden, sondern bringt üblicherweise eine gehörige Portion Kapital mit und begrenzt den Finanzierungsanteil. Den jährlichen Ertrag durch die Mieteinnahmen muss der Investor nur zu einem wirtschaftlich vernünftigen Teil in die Erhaltung oder Verbesserung des Bestands reinvestieren. Der verbleibende Rest ist die Rendite auf das von ihm eingesetzte Kapital.

In unserem Fall stellt sich die Lage allerdings völlig anders dar: Jahr für Jahr muss die Wohntreff-GmbH den Schuldenstand abtragen und die angefallenen Zinsen bedienen. An einen Gewinn, den die Wohntreff-GmbH an die Gemeinde Mainhausen abwerfen könnte oder der gar für neue Maßnahmen zur Verfügung stehen könnte, ist in einem wirtschaftlich überschaubaren Zeitraum nicht zu denken.

Unternehmerisches Risiko

Eine unternehmerische Betätigung geht üblicherweise immer auch mit Risiko einher. Die zu erzielende jährliche Rendite steht diesem Risiko als eine Art Belohnung gegenüber. Anders als ein Investor sollte eine Kommune aber eher Risiken - wo immer möglich - zu vermeiden suchen und sich eben nicht in wirtschaftlich riskant betätigen. Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) ist hinsichtlich der Einnahmemöglichkeiten der Kommunen deutlich genug. Nicht umsonst schließen Paragraph 121ff. HGO. die wirtschaftliche Betätigung von Kommunen inzwischen aus, wenn der zu erfüllende Zweck von einem privatwirtschaftlich organisierten Unternehmen gewährleistet werden kann. Durch die Wohntreff-GmbH schwebt über unserer Gemeinde aber fortwährend das Damokles-Schwert der ungeplanten Haftung.

Jetzt handeln

Gerade vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, in wirtschaftlich günstigen Situationen sich anbietende Gelegenheiten wahrzunehmen und ehemals vermeintlich notwendige Maßnahmen und damit verbundene Gefahren zu beseitigen bzw. auszugleichen. Oder anders ausgedrückt: die interessierten Investoren klopfen jetzt an die Tür; sie jetzt warten zu lassen oder aus bürokratischen Gründen wegzuschicken, könnte eine eventuell einmalige Chance vergeben.

Im Hinblick auf die oben genannten Zahlen und die wirtschaftliche Situation wäre ein solches Handeln unverantwortlich. So katastrophal, wie das Projekt Aureliushof im Jahr 2001 wirtschaftlich begonnen hat, sollte es nicht auch noch enden.

Wertermittlung

Das langwierige und kostspielige Erstellen von am Ende nicht verpflichtenden und nicht wirklich aussagekräftigen Wertgutachten, deren Ergebnisse sehr variabel ausfallen können und dann nochmals mit einem Zweitgutachten verglichen werden müssten, wird an dieser Situation nichts ändern. Auch die im Anschluss im Raum stehenden Zahlen beeindrucken mögliche Investoren nicht. Im Gegenteil: seriöse Interessenten haben diese Begutachtung typischerweise selbst durchgeführt und damit ihren Angebotsrahmen abgesteckt. Auf der Gemeindeseite erlauben diese geschätzten Werte außerdem keine wirklich besseren Entscheidungen. Die Gefahr, ein vermeintlich schlechtes Geschäft einer einmaligen Chance zu opfern, bleibt genauso gegeben wie der Irrglaube an einen eventuell ebenso unwirklichen "guten Deal".

Aureliushof mit einem seriösen Investor erhalten

Wir sind überzeugt, dass alle Seiten vor allem den fortgesetzten erfolgreichen Betrieb des Aureliushofs mit dem derzeitigen Mieter und Betreiber sicherstellen wollen. Dieses Erfolgsmodell hat zumindest EIN Bieter voll und ganz erkannt und es bestehen aus unserer Sicht keine Zweifel, dass dieser Investor alles dransetzen wird, dass die ~~Zusammenarbeit erfolgreich fortgesetzt und das bestehende Geschäftsmodell uneingeschränkt gefördert wird.~~

Der von uns angestrebte Verkauf stellt daher aus unserer Sicht nicht nur einen Befreiungsschlag aus der Haftung und dem Risiko der Gemeinde dar, sondern ist gleichzeitig die bestmögliche Zusage an die gewünschte Entwicklung und Nachhaltigkeit. Möglicherweise kann dies einem regional tätigen Anleger sogar besser gelingen, als es der Wohntreff jemals möglich gewesen wäre.

Finanzierung des 2-in-1 Projektes

Böse Zungen behaupten, der angestrebte Verkauf diene der Finanzierung des geplanten zentralen Rathauses der Gemeinde.

Diese Behauptung entbehrt allerdings jeder Grundlage. Wie bereits beschrieben wird durch den Verkauf ein großes Schuldenpaket abgelöst. Sollte nach Zahlung aller damit einhergehenden Kosten ein verhältnismäßig kleiner Überschuss übrigbleiben - umso besser. Dieser Überschuss wird aber sicherlich keine nennenswerte Rolle bei einer Finanzierung des geplanten Projektes "2-in-1" spielen können.

Um es nochmals zu verdeutlichen: der Verkauf dient der Ablösung eines vor nunmehr 15 Jahren angehäuften Schuldenbergs. Es besteht die einmalige Chance, dieses unsägliche Kapitel kommunaler Investitionstätigkeit in Mainhausen jetzt endgültig zu beenden.

www.spd-mainhausen.de

SPD Mainhausen, V.i.S.d.P. Gisela Schobbe, Schillerstraße 68, 63533 Mainhausen