Gemeinde Mainhausen, Dienstag, 18. Juli 2017

Verkauf des Gebäudes sichert Aureliushof für mehr als zwanzig Jahre

Aufsichtsrat beschäftigt sich mit zwei Angeboten

Mit zwei Kaufangeboten wird sich der Aufsichtsrat der Wohntreff Mainhausen GmbH in der Sitzung am Dienstag, den 18. Juli 2017, beschäftigen. „Anfang Juli hatten drei Kaufinteressenten ein Angebot abgeben wollen. Um alle Bieter gleich zu halten, wurde die Kaufinteressen gebeten, bis Freitag, den 14. Juli 2017, jeweils ein festes Angebot, betreffend Kaufpreis, Gestaltung des Mietvertrages, Verwaltung des Gebäudes und Zukunftskonzept, zu unterbreiten," erläutert Bürgermeisterin das Vorgehen seid Beschlussfassung der Gemeindevertretung.

„Die Zukunft des Aureliushof spielte bei den bisherigen Gesprächen die Hauptrolle", so Ruth Disser, die bereits in der Gemeindevertretung klargestellt hat, „Der Aureliushof, das Mietverhältnis, die Nutzung und der Betrieb dürfen keinesfalls gefährdet werden." Aus diesem Grund sollen die Angebote jeweils eine Zukunftsperspektive für den Aureliushof beinhalten. Möglichst soll der bestehende Mietvertrag angepasst und über die jetzige Vertragslaufzeit hinaus gefestigt/verlängert werden. Damit ist noch mehr Sicherheit für den Aureliushof gegeben.

Für Bürgermeisterin Ruth Disser ist klar, dass die Zukunft des Seniorenheimes, mit der heutigen Mietvertragspartnerin, für einen Kaufabschluss das wichtigste Entscheidungskriterium sein muss.

Weitere Aspekte, die eindeutig für einen Verkauf von Gebäude und Grundstück sprechen, sind den Mitgliedern des Aufsichtsrates sehr wohl bekannt und werden durch den letzten Jahresabschluss nur noch mehr bestätigt. Die jeweiligen Jahresabschlüsse gehen den Fraktionen in der Gemeindevertretung immer, nach Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung zu. „Die Jahresabschlüsse zeigen deutlich, dass seit dem Bau der Immobilie, dem anfänglich organisatorischen und wirtschaftlichen Chaos, der Abwendung der Insolvenz im Jahr 2005 und dem seither regelmäßigen Betrieb das Projekt von einer ständigen Konstanten begleitet wird: einem zu hohen Schuldenstand", erklärt Ruth Disser in diesem Zusammenhang und stellt fest, dass 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 können. „Übersteigen die notwendigen Investitionsausgaben - wie im Fall der Wohntreff - die nach Begleichung der Darlehensschulden verbleibenden jährlichen Erträge, lebt ein Unternehmen von der Substanz. Durch die Wohntreff Mainhausen GmbH musste im Geschäftsjahr 2016 deutlich mehr ausgegeben werden, als ein ausgeglichener Geschäftsabschluss erlaubt hätte."

Anders als die Wohntreff Mainhausen 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 Mainhausen 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", stellt Ruth Disser fest und weißt damit Aussagen zurück, die bei einer Umschuldung von Wirtschaftlichkeit sprechen, „Egal ob für Umschuldung oder Ablöse der bestehenden Darlehen, eine nicht unbeträchtliche Ablösesumme der finanzierenden Bank wird immer fällig. Das ist sicher jedem Häuslebauer klar." Außerdem sei hier festgestellt, dass, anders als ein Investor, eine Kommune eher Risiken zu vermeiden suchen und sich eben nicht in wirtschaftlich riskant betätigen. Die Hessische Gemeindeordnung (121 HGO Wirtschaftliche Betätigung) ist hinsichtlich der Einnahmemöglichkeiten der Kommunen deutlich genug.

„Durch die Wohntreff-GmbH schwebt über unserer Gemeinde aber fortwährend das Damokles-Schwert der ungeplanten Haftung.“

Gerade vor diesem Hintergrund ist es, für Ruth Disser, unabdingbar, in wirtschaftlich günstigen Zeiten die sich bietenden Gelegenheiten zu ergreifen. 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.