

Gemeinde Mainhausen, Donnerstag, 5. Oktober 2017

Verkaufsverhandlungen abgeschlossen – Kaufvertrag unterzeichnet

Aureliushof bleibt Aureliushof – Vertragsverlängerung ebenfalls fest

Im Juni dieses Jahres hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen intensiv über den möglichen Verkauf des Grundstücks und Gebäudes Gingkoring 23 in Mainhausen, also des Seniorenheims, beraten und mehrheitlich den Gemeindevorstand mit dem Verkauf beauftragt.

Bürgermeisterin Ruth Disser wird in diesem Zusammenhang nicht müde, die Zusammenhänge, Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten deutlich zu machen. „Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes ist die Wohntreff Mainhausen GmbH, die im Jahr 2001 gegründet wurde. Seit 2005 ist die Gemeinde Mainhausen Alleingesellschafterin“, erläutert sie daher, „Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und die Verwaltung eines Seniorenheimes. Die Wohntreff GmbH hat das Gebäude seinerzeit gebaut und ist Eigentümerin von dem Gebäude und dem Grundstück, das von der GmbH auch verwaltet wird.“ Wichtig ist hierbei, dass das dort etablierte Seniorenheim, der Aureliushof, durch die Aurelius-Hof Mainhausen GmbH betrieben wird, die das Gebäude seit nunmehr 13 Jahren gemietet hat.

Im Frühjahr dieses Jahres zeichnete sich ab, dass durchaus die Möglichkeit besteht, Gebäude und Grundstück zu verkaufen und mit dem Erlös die hohen Schulden der Wohntreff Mainhausen GmbH zu decken, für die die Gemeinde Mainhausen eine Patronatserklärung (eine Kreditsicherung) abgegeben hat.

„Interesse am Kauf äußerten einige Investoren“, so Ruth Disser, „greifbare Angebote gab es im Juni dann insgesamt zwei.“ Der Aufsichtsrat der Wohntreff GmbH sprach mit beiden Bietern, sichtete die Angebote und prüfte genau, wo die Investoren die Zukunft des Gebäudes sehen. „Ein wichtiger Aspekt war und ist der Erhalt des Aureliushof als Seniorenheim mit der heutigen Betreiberin“, erklärt der Aufsichtsratsvorsitzende Torsten Reuter und spricht damit den guten Ruf des Seniorenheimes an. „Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Aureliushof leisten eine hervorragende Arbeit für und mit unseren Senioren.“

„Mainhausen ohne unser Seniorenheim, also ohne den Aureliushof ist nicht mehr denkbar.“ Darüber sind sich die handelnden Personen in Mainhausen einig und es war eine Auflage für die Vertragsverhandlungen, den Mietvertrag mit der Aureliushof GmbH anzupassen und vor allem auch weiterhin sehr langfristig zu gestalten.

„Das ausgehandelte Paket passt“, erklärt die Verwaltungschefin und meint damit Vertragsgestaltung mit der Aureliushof GmbH, Intension der Käuferin und den Kaufpreis. Der angepasste Mietvertrag mit der Aureliushof GmbH liegt bereits vor. Der Kaufvertrag zwischen der Wohntreff Mainhausen GmbH und der Firma RD-Invest GmbH wurde am Donnerstagnachmittag, also vor rund 2 Stunden, unterzeichnet. Der Kaufpreis von 12 Mio.€ fließt in den nächsten Wochen.

Bereits begonnene Investitionsmaßnahmen und anstehende Reparaturen in Höhe von rund 300.000 € werden, zu Lasten der Wohntreff GmbH, in diesem Jahr noch abgeschlossen werden können. Die bestehenden Darlehen und die Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rund 9 Mio. € der Wohntreff Mainhausen GmbH werden zunächst ausgeglichen. Bis Ende 2018 sollte dann die Liquidierung der Wohntreff GmbH erfolgen.

„Nach heutiger Kalkulation kann am Ende, nach Zahlung weiterer Abwicklungskosten, fälliger Steuern und Liquidation der Wohntreff Mainhausen GmbH, eine Nettoausschüttung an die Gemeinde Mainhausen von rund 2 Mio. € erfolgen“, stellt Torsten Reuter, Aufsichtsratsvorsitzender und Erster Beigeordneter der Gemeinde Mainhausen fest, „damit ist die Gemeinde Mainhausen mit mehr als einem blauen Auge aus dieser unrühmlichen Angelegenheit herausgekommen.“ Damit beziehen sich die Vertreter der Gemeinde auf die Vergangenheit der Wohntreff GmbH. Eine Geschichte, die die Bürgermeisterin seit ihrem ersten Amtsantritt im Februar 2004 begleitet. Damals übernahm sie einen nicht fertiggestellten Bau, errichtet von einer GmbH, deren Finanzierung mehr als nur

unsicher war und die um Haaresbreite vor der Insolvenz stand. „Rund 11 Mio. € Schulden bei der HSH-Nord Bank mit einer Absicherung durch eine Lebensversicherung bei der Canada Life und ein unfertiges Gebäude, alles war schlimmer, als erwartet.“

Seinerzeit wurde die vorliegende rechtliche und wirtschaftliche Situation von Anwälten geprüft. Frühere Mitgesellschafter verließen im Jahr 2004 das sinkende Schiff, die Geschäftsführung wurde ausgetauscht, der Gesellschaftervertrag wurde angepasst, das Gebäude wurde fertiggestellt und eine Umschuldung erfolgte. „Um hier keine Bauruine stehen zu lassen und den Betrieb des Seniorenheimes zu ermöglichen, wurden neue Darlehnsverträge über mehr als die 11 Mio. € geschlossen, für die die Gemeinde Mainhausen bürgt. Ein weiteres Darlehen über 235.000 € gab die Gemeinde Mainhausen direkt“, führt die Verwaltungschefin aus. Damit war aber nicht alles wieder gut. Es traten Baumängel auf, die Gewährleistung konnte aufgrund der Insolvenz einzelner Baufirmen nicht greifen. Ein Vergleich über die Gewährleistungsforderungen war die einzige Möglichkeit die blieb. Im Jahr 2007 wurde der Gesellschaftervertrag erneut geändert und ein Aufsichtsrat installiert. Damit ist mehr Transparenz in den politischen Gremien geschaffen worden.

Über den Kaufpreis wurde bereits viel spekuliert und schon vor Abschluss eines Kaufvertrages wurde in Aussicht gestellt, dass Bürgermeisterin Ruth Disser Vermögen verschleudert. Dazu äußerte sie sich bisher nicht. Heute, nachdem die Unterschriften unter einem Kaufvertrag sind, dankt sie den Gegnern des Verkaufs leicht ironisch für die ständigen Störfeuer im Verlauf der Verhandlungen. „Ständig wurden andere Werte veröffentlicht, festgestellt und errechnet. Genau so etwas braucht man, um für die Gemeinde Mainhausen gute Verhandlungsergebnisse zu erzielen.“

Die verschiedenen Rechenbeispiele, „wie nach Abzug der Schulden verbleibt eine Restsumme, die weit unter dem Bodenrichtwert liegt“, ist nicht nachvollziehbar und vor allem falsch. „Wer bitte legt bei einer Wertermittlung zunächst offene Schulden zugrunde. Eine Wertermittlung berücksichtigt den Bodenrichtwert, den Rohertrag (Monatsmiete) und Restnutzungsdauer abzüglich Bewirtschaftungskosten und sonstiger wertbeeinflussende Zustände“, erklärt die Verwaltungschefin und verweist auf einschlägige Verfahren zur Ermittlung eines Ertragswerts. Mit dem ausgehandelten Kaufpreis ist das 16-fache des Jahresmietzinses (Rohertrags) erwirtschaftet worden. „Sicher kann man hier nicht von einem Verkauf unter Wert sprechen.“

Weiterhin weist das gemeindliche Bauamt darauf hin, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Seen - Gewerbe" liegt und in selbigem als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist, daher ist die Einstufung durch den Gutachterausschuss zu relativieren. Der Bebauungsplan umfasst ebenfalls das angrenzende Gewerbegebiet, das gemäß Bodenrichtwertekarte mit 130,- €/m² eingestuft ist und nach der Abstufung der Baugebietscharaktere (Wohngebiet - Mischgebiet - Gewerbegebiet) würde das Mischgebiet faktisch irgendwo zwischen den Bodenrichtwerten von GE mit 130,- €/m² und WA mit 310,- €/m² liegen. Grundsätzlich ist auszuführen, dass die Bodenrichtwerte in den Zonen der Richtwertekarte lediglich Durchschnittswerte von zurückliegenden Verkäufen in der Zone beinhalten und nicht parzellenscharf auf das Planungsrecht (Bebauungsplan) anwendbar ist, eben Richtwerte. Veranschaulicht ausgesagt vielleicht folgendes: Die Versickerungs- und Straßenflächen liegen ebenfalls in der Zone mit 310,- € aber sind deswegen nicht so viel wert.