

Mitteilung

der Landesregierung

**Bericht der Landesregierung zu einem Beschluss des Landtags;
hier: Denkschrift 2009 des Rechnungshofs zur Landeshaus-
haltsrechnung von Baden-Württemberg für das Haus-
haltsjahr 2007
– Beitrag Nr. 17: Personalunterkünfte der Zentren für
Psychiatrie**

Landtagsbeschluss

Der Landtag hat am 17. Dezember 2009 folgenden Beschluss gefasst (Druck-
sache 14/5317 Abschnitt II):

Die Landesregierung zu ersuchen,

1. auf die Zentren für Psychiatrie mit dem Ziel einzuwirken,
 - a) die Zahl der vorgehaltenen Personalwohnungen zu reduzieren und an den wirklichen Bedarf anzupassen,
 - b) Maßnahmen zu ergreifen, um die Wirtschaftlichkeit der vorgehaltenen Personalwohnungen zu verbessern;
2. das Zentrum für Psychiatrie in Calw dabei zu unterstützen, das für dieses Zentrum nachteilige Mietverhältnis mit der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder zu beenden;
3. auf die Zentren für Psychiatrie einzuwirken mit dem Ziel, weitere Anstrengungen zu unternehmen, um das Defizit zu reduzieren und den Landeszuschuss an die Zentren für Psychiatrie zum Ausgleich des Defizits aus der Wohnraumbewirtschaftung ab 2012 schrittweise abzusenken;
4. dem Landtag über das Veranlasste bis 31. Dezember 2010 zu berichten.

Bericht

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2010 Nr. I 0451.1 berichtet das Staatsministerium wie folgt:

Die Landesregierung war durch Beschluss des Landtags vom 17. Dezember 2009 ersucht worden, bis 31. Dezember 2010 darüber zu berichten, welche Maßnahmen unternommen worden sind, um die Wirtschaftlichkeit der vorgehaltenen Personalwohnungen, insbesondere im Hinblick auf das für das Zentrum für Psychiatrie (ZfP) Calw nachteilige Mietverhältnis mit der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), zu verbessern.

Der in den Siebzigerjahren abgeschlossene Mietvertrag sieht eine Kapitalverzinsung für die VBL als Vermieter in Höhe von fast 9 Prozent vor. Die jährlichen Mietzahlungen belaufen sich auf mittlerweile 870.000 Euro und erhöhen sich alle fünf Jahre um die Hälfte des gestiegenen Lebenshaltungsindex. Das Zentrum als Mieter hat alle Instandhaltungsarbeiten einschließlich der notwendigen Investitionen zu tragen. Ferner muss der Mieter das Mietobjekt nach Ablauf des Mietvertrags im Jahr 2024 zum aktuellen Sachwert erwerben, obschon er auf diese Weise die Substanz der Mietsache erhält, oder aber einen neuen Mietvertrag auf gleicher Grundlage für weitere 30 Jahre abschließen.

Der Aufsichtsrat des ZfP Calw hatte sich in seiner Sitzung am 11. Dezember 2009 dafür ausgesprochen, den Mietvertrag mit der VBL über die Wohnanlage in Calw-Hirsau durch Kauf zu beenden. Lediglich zweitrangiges Ziel war die Reduzierung der Mietkosten. Eine Reduzierung der Miete hätte voraussichtlich nur geringfügige Entlastung gebracht, da die Vertragsbedingungen insgesamt nachteilig für das Land sind. Hinzu kommt, dass sich 2024 die Frage des Kaufs ohnehin zwingend gestellt hätte, da der Erwerb des Mietobjekts durch den Mieter zum aktuellen Sachwert vertraglich vereinbart worden war. Die Geschäftsführung des ZfP Calw war bereits am 2. Juli 2009 auf die VBL zugegangen, um Verhandlungen mit dieser über die Zukunft des Mietverhältnisses über Personalwohnungen aufzunehmen.

Diese Verhandlungen erwiesen sich als äußerst schwierig. Mit Unterstützung des Sozialministeriums und des Finanzministeriums schien im Mai 2010 eine Einigung mit der VBL erzielt worden zu sein: In mehreren Sitzungen konnten die anfangs konträren Standpunkte der Verhandlungspartner überwunden werden. Mit Schreiben vom 3. Mai 2010 bestätigte die VBL vorbehaltlich der noch ausstehenden Gremienbeschlüsse das am 23. April 2010 zwischen den Verhandlungspartnern erzielte Ergebnis:

Danach einigten sich die Verhandlungspartner auf einen Kaufpreis in Höhe von 10 Mio. Euro bei einem Eigentumsübergang frühestens zum 30. Juni 2011. Die Fremdfinanzierung des Kaufpreises in Höhe von 6,825 Mio. Euro sollte über die Landesbank Baden-Württemberg erfolgen. Der Restbetrag sollte über eine Sonder-Einzelförderung beigebracht werden.

Der Aufsichtsrat des ZfP Calw stimmte dem mit der VBL erzielten Verhandlungsergebnis zur Beendigung des Mietvertrags durch Ankauf der Wohnanlage sowie einer Kreditaufnahme zur Finanzierung des Erwerbs bis zu einer Höhe von 6,825 Mio. Euro zu. Mit Schreiben vom 23. September 2010 teilte indes die VBL mit, zum Verkauf des Mietobjekts liege kein Gremienbeschluss vor, der es der VBL ermögliche, die Immobilie zu den ausgehandelten Bedingungen zu verkaufen. Der Verkauf des Objekts werde daher derzeit nicht weiterverfolgt.

Gleichwohl wandte sich die Geschäftsführung des ZfP Calw ein weiteres Mal auf Vorstandsebene an die VBL mit dem Ziel, den Kauf des Wohnheims doch noch zu bewerkstelligen, nachdem die Verhandlungen mit der VBL im Vor-

feld durchaus konstruktiv verlaufen waren. Am 16. November 2010 konnte sodann doch noch die erwünschte Einigung mit der VBL erzielt werden:

- Kaufpreis: 10 Mio. Euro
- Abschluss des Kaufvertrags bis 31. Dezember 2010
- Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 4 Mio. Euro bis zum 31. Dezember 2010
- Eigentumsübertragung bei gleichzeitiger Zahlung des Restkaufpreises bis zum 1. Januar 2015. Dabei bleiben die Mieten unverändert auf aktuellem Stand; der Steigerungsindex wird ausgesetzt.

In der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrats des ZfP Calw am 23. November 2010 wurde das neuerliche Verhandlungsergebnis diskutiert. Auf den Kaufpreis können 4 Mio. Euro sofort angezahlt werden. Die hierfür erforderliche Einzelförderung hat das ZfP Calw bekommen. Die restlichen 6,825 Mio. Euro müssen kreditfinanziert werden. Der Kreditvertrag soll 2010 abgeschlossen werden, um die verhältnismäßig günstigen Zinsen zu sichern. Zins und Tilgung sollen ab 2015 erfolgen. Die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von 870.000 Euro müssen bereitgestellt werden. Angesichts der in gleicher Höhe entfallenden Mietzahlungen ist der notwendige Spielraum gegeben.

Der Beschluss des Aufsichtsrats lautete dementsprechend dahingehend, dem aktuellen Verhandlungsergebnis zur Beendigung des Mietvertrages durch Ankauf der Wohnanlage sowie einer Kreditaufnahme zur Fremdfinanzierung des Erwerbs der Immobilie bis zu einer Höhe von 6,825 Mio. Euro zuzustimmen. Über den zu schließenden Kaufvertrag sowie den Darlehensvertrag soll im schriftlichen Verfahren entschieden werden.

Zwischenzeitlich, d. h. im Anschluss an diese Aufsichtsratssitzung, konnte dieses Ergebnis auf dem weiteren Verhandlungswege noch dahingehend optimiert werden, dass die Eigentumsübertragung bereits am 30. Juni 2014, also ein halbes Jahr früher erfolgt. Damit konnten die Mietkosten für ein halbes Jahr eingespart werden.

Für das ZfP Calw ergibt sich hieraus folgende wirtschaftliche Bewertung:

Der Gesamtkaufpreis beläuft sich einschließlich Grunderwerbskosten und Zinsen auf 11,685 Mio. Euro. Ferner fallen Mietzahlungen an die VBL bis zum 30. Juni 2014 in Höhe von 3,045 Mio. Euro an. Dies ergibt einen Gesamtaufwand von 14,73 Mio. Euro. Bei Fortführung des bestehenden Mietvertrages nebst darin enthaltener Verpflichtung, das Mietobjekt im Jahr 2024 entweder zu kaufen, oder aber den Mietvertrag um weitere 30 Jahre zu verlängern, würden sich demgegenüber folgende Konsequenzen ergeben: Der Mietaufwand inkl. der vertraglich vereinbarten Steigerung in Höhe von 5 Prozent im 5-Jahres-Rhythmus belief sich auf 12,962 Mio. Euro. Der Zeitwert der Anlage zum 31. Dezember 2024 für den Fall des Kaufs im Jahre 2024 belief sich auf 7,5 Mio. Euro. Dies ergäbe einen Gesamtaufwand (ohne Nebenkosten und Zinsen) in Höhe von 20,462 Mio. Euro. Der Verlustanteil der VBL belief sich demgegenüber lediglich auf 5,73 Mio. Euro.

Folglich gestaltet sich die Situation für die VBL unter dem laufenden Mietvertrag komfortabel. Für das ZfP Calw stellt sich die Alternative, den Mietvertrag bis 2024 weiterlaufen zu lassen, als wirtschaftlich ungünstiger dar.

Dass der Verwaltungsrat der VBL den in den Gesprächen im Sommer 2010 bereits einvernehmlich ausgehandelten Konditionen plötzlich nicht mehr zugestimmt hat, ist für das Land Baden-Württemberg bedauerlich. Nach dem neuen Verhandlungsergebnis muss das Land die laufende Miete drei Jahre

länger bezuschussen. Gleichwohl steht im Mittelpunkt, dass ein Verhandlungsergebnis mit dem Ergebnis des Immobilienkaufs überhaupt noch erreicht werden konnte. Für das Land Baden-Württemberg würden sich schließlich alle übrigen Alternativen als deutlich ungünstiger erweisen. Nachdem zuletzt auf Vorstandsebene mit der VBL verhandelt worden war, ist davon auszugehen, dass die zuständigen VBL-Gremien dem Verhandlungsergebnis diesmal zustimmen.