

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Finanzen und Wirtschaft

**zu der Mitteilung der Landesregierung vom 17. Dezember 2010
– Drucksache 14/7401**

**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**

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen:

- I. Von der Mitteilung der Landesregierung vom 17. Dezember 2010 – Drucksache 14/7401 – Kenntnis zu nehmen.
- II. Die Landesregierung zu ersuchen,

über den Standort Calw hinaus zur Situation der Personalunterkünfte an den weiteren Zentren für Psychiatrie in Baden-Württemberg bis zum 31. Dezember 2011 zu berichten.

07. 07. 2011

Der Berichterstatter:

Hans-Peter Storz

Der Vorsitzende:

Guido Wolf

Bericht

Der Finanzausschuss beriet die Mitteilung Drucksache 14/7401 in seiner 2. Sitzung am 7. Juli 2011.

Der Berichterstatter trug vor, das Zentrum für Psychiatrie Calw habe in den Siebzigerjahren mit der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) einen sehr ungünstigen Mietvertrag für seine Personalwohnungen abgeschlossen. Im Jahr 2009 hätten die Verantwortlichen des Zentrums für Psychiatrie Calw beschlossen,

Ausgegeben: 22. 07. 2011

das Mietverhältnis durch Kauf des Objekts zu beenden. Im November 2010 sei eine Einigung mit der VBL über den Erwerb des Objekts zu einem Kaufpreis von 10 Millionen € erzielt worden.

In dem vorliegenden Bericht des Staatsministeriums bleibe offen, ob der bis Ende 2010 angestrebte Abschluss des Kaufvertrags tatsächlich realisiert worden sei und wann gegebenenfalls die Eigentumsübertragung stattfinde.

Ferner stelle sich die Frage, ob es ähnliche Mietverhältnisse von Landeseinrichtungen bei Objekten vergleichbarer Größenordnung gebe, die dringend überprüft werden müssten.

Eine Abgeordnete der Grünen äußerte, es sei erschreckend, welch nachteiligen Mietvertrag das Land im vorliegenden Fall abgeschlossen habe. Zu den ungünstigen Bedingungen dieses in den Siebzigerjahren geschlossenen Vertrags zähle u. a., dass der Mieter alle Instandhaltungskosten zu tragen habe und die Höhe der Mietzahlungen deutlich über dem marktüblichen Niveau liege.

Angesichts des vorliegenden Falls sollten die Haushaltspolitiker hellhörig werden und prüfen, ob das Land auch bei vergleichbaren Mietverhältnissen ungünstige Verträge abgeschlossen habe. Von Interesse sei daher, ob der Rechnungshof oder das Finanzministerium einen Überblick darüber habe, bei welchen Objekten vergleichbarer Größenordnung das Land Mietverhältnisse eingegangen sei, bei denen es sich lohne, genauer zu schauen, ob die Vertragsgestaltungen in Ordnung seien und welche Möglichkeiten es gebe, ein ungünstiges Vertragsverhältnis zu beenden.

Aus dem Bericht der Landesregierung gehe nicht eindeutig hervor, ob der notarielle Vertrag zum Kauf des Wohnheims mittlerweile abgeschlossen worden sei oder nicht. Nach Aussage der Landesregierung sei davon auszugehen, dass die zuständigen VBL-Gremien dem Verhandlungsergebnis diesmal zustimmten. Aus Vermietersicht wäre es jedoch auch plausibel, dass keine Zustimmung erfolge, da der Mietvertrag für den Vermieter sehr lukrativ sei.

Sie bitte um Auskunft, ob der notarielle Kaufvertrag zustande gekommen sei und weshalb eine Eigentumsübertragung erst für das Jahr 2014 bzw. 2015 vorgesehen sei.

Ein Vertreter des Rechnungshofs legte dar, der für das Land ungünstige Mietvertrag sei Ende der Siebzigerjahre vom Sozialministerium abgeschlossen worden, welches anstelle einer offenen Kreditaufnahme eine andere Form der Finanzierung gewollt habe. Der Mietvertrag beinhalte eine Kapitalverzinsung für die VBL als Vermieterin in Höhe von rund 9 %. Ferner habe sich das Land als Mieter vertraglich verpflichtet, alle Instandhaltungsarbeiten einschließlich der notwendigen Investitionen zu tragen sowie nach Ablauf des Mietvertrags das Objekt zum aktuellen Sachwert zu erwerben, was zur Folge habe, dass die vom Land getragenen Instandsetzungsarbeiten zusätzlich im Kaufpreis enthalten seien.

Der Abschluss eines für das Land derart ungünstigen Vertrags sei als Skandal zu bezeichnen. Wäre der Vertrag von einem privaten Mieter abgeschlossen worden, könnte der Vertrag wohl wegen Wuchers für nichtig erklärt werden. Die Verantwortlichen für den Abschluss dieses Vertrags seien nicht mehr im Dienst.

Der ungünstige Mietvertrag sei die wesentliche Ursache des hohen Defizits des Zentrums für Psychiatrie Calw, das einen entsprechend hohen Landeszuschuss erforderlich mache. Der Rechnungshof habe empfohlen, mit der Versorgungsanstalt über eine vorzeitige Beendigung dieses unangemessenen Vertragsverhältnisses, das eine Laufzeit bis 2024 vorsehe, zu verhandeln. Die entsprechenden Verhandlungen seien erfolgreich gewesen. Nach Berechnungen des Rechnungshofs erfahre das Land durch die nun gefundene Vertragslösung eine finanzielle Verbesserung in Höhe von nominal insgesamt mindestens 4,8 Millionen € gegenüber einem Fortdauern des bisherigen Vertragsverhältnisses. Er gehe davon aus, dass die Vereinbarung, wonach die Eigentumsübertragung erst im Jahr 2014 erfolge, deswegen getroffen worden sei, um zu vermeiden, dass eine sofortige Zahlung des gesamten Kaufpreises fällig werde. Ab 2014 könne dann das Land über das Gebäude ver-

fügen. Die gefundene Lösung sei insgesamt ein lohnendes Geschäft für das Land Baden-Württemberg.

Die der Errichtung von Wohnheimen und Wohnungen auf dem Gelände der Zentren für Psychiatrie zugrunde gelegene Vorstellung, dass sich Bedienstete auch gern am Wochenende in der Nähe ihres Arbeitsplatzes aufhielten, habe sich nicht erfüllt. Die heutige Generation von Ärzten und Krankenpflegern habe ein völlig anderes Freizeitverhalten. Insofern habe sich die Wohnraumkonzeption als Fehlkonzeption erwiesen.

Er sei sehr froh, dass das Finanzministerium und das Sozialministerium eine Verbesserung der Situation am Zentrum für Psychiatrie Calw erreicht hätten. Allerdings wäre zu erwarten gewesen, dass das Sozialministerium auch zur Situation an den anderen Zentren für Psychiatrie, an denen zu viel Wohnraum vorgehalten werde, Stellung nehme. Zwar sei an den übrigen Zentren für Psychiatrie die Problematik nicht so gravierend wie beim Zentrum für Psychiatrie Calw, jedoch müsste auch an den anderen Standorten die eine oder andere Korrektur vorgenommen werden. Darauf werde jedoch in dem vorliegenden Bericht der Landesregierung nicht eingegangen.

Der Staatssekretär im Finanzministerium teilte mit, der Vertrag über den Kauf der betreffenden Wohnanlage in Calw, mit dem der bisherige Mietvertrag abgelöst werde, sei mittlerweile abgeschlossen. Die Kosteneinsparung gegenüber einem Fortdauern des bisherigen Mietvertrags bis 2024 belaufe sich auf 5,73 Millionen €. Insofern hätten sich die Bemühungen durchaus gelohnt.

Eine Vertreterin des Sozialministeriums führte aus, der Fokus in dem Bericht der Landesregierung sei auf die Situation am Zentrum für Psychiatrie Calw gerichtet. Die Verhandlungen mit der VBL über den Kauf des Wohnheims in Calw hätten sich äußerst schwierig gestaltet.

Das Land habe die Zentren für Psychiatrie angewiesen, bei angemieteten Objekten die Mietverträge möglichst zu kündigen und nicht zu verlängern, bei vermieteten Objekten die Mieten möglichst zu erhöhen, nicht belegten Wohnraum an externe Mieter zu vermieten sowie die Personalwohnheime möglichst abzureißen.

Ob eine Kostensenkung an den jeweiligen Zentren für Psychiatrie erreicht werden könne, hänge u. a. davon ab, ob bei angemieteten Objekten eine Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses und ein Kauf des Objekts möglich sei und ob bei vermieteten Objekten Mieterhöhungen möglich seien. Oftmals würden die durch Mieterhöhungen erzielten Mehreinnahmen durch die Kosten für Instandhaltung und Renovierung aufgezehrt. Auch der Abriss bestehender Objekte sei zunächst mit Kosten verbunden.

Das Sozialministerium sei schon zufrieden, wenn die Höhe des Defizits an den Zentren für Psychiatrie nicht weiter ansteige. Denn berücksichtigt werden müsse, dass sich auch die steigenden Personalkosten und die steigenden Energiekosten in dem Defizit widerspiegeln.

In der Region Südwürttemberg bestehe die Schwierigkeit, dass die von der LBBW als Eigentümer der Personalwohnheime verlangten Mieten das ortsübliche Niveau überstiegen und die erhöhten Kosten durch das dortige Zentrum für Psychiatrie nicht an die Mieter weitergegeben werden könnten, da es sich bei den Mietern hauptsächlich um Pflegeschüler handle. Zwar habe die LBBW angeboten, die betreffenden Gebäude zu verkaufen, jedoch sei ein Kauf zu dem Preis, der von der LBBW verlangt werde, nicht darstellbar.

Im Weiteren ging die Vertreterin des Sozialministeriums auf die Situation einzelner Zentren für Psychiatrie im Land ein.

Der Ausschussvorsitzende warf ein, der Ausschuss würde sich eine Darstellung der Situation bei den Personalunterkünften der einzelnen Zentren für Psychiatrie in schriftlicher Form wünschen. Dies würde auch dem Wunsch des Rechnungshofs entsprechen, neben dem Standort Calw auch die Situation an anderen Zentren für Psychiatrie im Land in den Fokus zu nehmen.

Daraufhin verabschiedete der Ausschuss einstimmig die Beschlussempfehlung an das Plenum, von der Mitteilung Drucksache 14/7401 Kenntnis zu nehmen sowie die Landesregierung zu ersuchen, über den Standort Calw hinaus zur Situation der Personalunterkünfte an den weiteren Zentren für Psychiatrie in Baden-Württemberg bis zum 31. Dezember 2011 zu berichten.

20. 07. 2011

Hans-Peter Storz