

## Wo sind die Millionen geblieben?

Die Stadt Ochsenhausen hat zum Jahreswechsel 2017/2018 nicht nur die Betriebsträgerschaft beim Altenzentrum Goldbach an die St.Elisabeth-gGmbH (nicht St.Elisabeth-Stiftung) für 99 Jahre im Rahmen eines Erbbaurechts abgegeben, sondern gleich das ganze Gebäude des Altenzentrums wurde zu diesem Zeitpunkt in das Eigentum dieses Sozialkonzern übertragen. Bei der Berechnung des Erbpachtpreises wurde lediglich das Grundstück mit 37 36 m<sup>2</sup> berücksichtigt und dafür zahlt die SES-gGmbH den lächerlichen Preis von gerade mal 11 208 Euro an die Stadt;

**wohlgemerkt: nicht im Monat, sondern im Jahr.**

Um die ganze Situation richtig einordnen zu können, bedarf es einer Zusammenstellung der Finanzströme, wie sie in der Vergangenheit – also in den vergangenen 20 Jahren seit Inbetriebnahme des Altenzentrums im Jahre 1997 geflossen sind.

(alle Ausgaben und Einnahmen wurden in Euro umgerechnet und teilweise gerundet))

### Herstellungskosten:

- für Pflegeheim mit 72 Pflegeplätzen, 17 Betreute Wohnungen, Tiefgarage 12 935 687 Euro

### Finanzierung dieser Immobilie durch:

- Eigenmittel der Stadt (Rücklagenentnahme) 1 875 645 Euro  
- Darlehensaufnahme 6 889 659 Euro  
- Zuschüsse von Land und Landkreis 4 096 471 Euro 12 861 777 Euro

### Einnahmen der Stadt:

- Mieteinnahmen aus Pflegeheim und Tiefgarage 8 194 000 Euro  
- Abschreibungen 5 215 000 Euro  
- Verzinsung des Anlagekapitals 990 000 Euro 14 399 000 Euro

### Ausgaben der Stadt:

- Kreditzinsen 3 701 718 Euro  
- Kredittilgungen 5 857 071 Euro  
- Sonstige Ausgaben (Ifd. Unterhaltungsmaßnahmen) 951 000 Euro 9 559 740 Euro

Restschulden bei der Stadt aus der Darlehensaufnahme zum 31.12.17 noch 1 032 588 Euro

### Daraus ergeben sich folgende Sachverhalte:

a) Restbuchwert zum 31.12.17 gemäß GemO § 91  
(Herstellungskosten abzgl. Abschreibung) 12 935 687 ./. 5 215 000 = 7 720 687 Euro

b) Überschuss zum 31.12.17  
(Einnahmen abzgl. Ausgaben) 14 399 000 ./. 9 559 740 = 4 839 260 Euro

### Gesamtergebnis:

1. Lt. Gemeindeordnung (GemO) ergibt sich der Wert eines gemeindlichen Vermögens aus den Herstellungs- oder Anschaffungskosten abzüglich den Abschreibungen. Dies bedeutet, dass der Buchwert des Altenzentrums Goldbach zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die SES gGmbH am 31.12.2017 noch

**7 720 687 Euro**

betragen hat.

2. Da die Stadt absichtlich oder unabsichtlich die noch zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bestehende Restschuld nicht an den Übernehmer der Immobilie, die SES gGmbH weitergegeben hat, muss die Stadt diese Restschuld aus eigenen Mitteln bis zur endgültigen Tilgung verarbeiten. Zum Zeitpunkt 31.12.2017 betrug diese Restschuld noch

**1 032 588 Euro**

**Der Vermögensschaden der Stadt beträgt durch diese Transaktion 8 753 275 Euro**

*(In Unkenntnis der ganz genauen Zahlen aus den Haushaltsplänen und Rechnungsabschlüssen sind wir in unserem ersten Flyer vom März 2018 noch von einer Vermögenswertübertragung beim AzGo ohne Gegenleistungen von 6 726 440 Euro ausgegangen. Der Schaden der Stadt ist also noch höher, als früher angenommen)*

**Aber das ist noch längst nicht alles:**

3. Die Einnahmen der Stadt aus dem AzGo summierten sich aus Mieteinnahmen des Pflegeheims, den betreuten Wohnungen und der Tiefgarage auf zuletzt rd. 388 000 Euro **im Jahr**, die Abschreibungen auf rd. 110 000 Euro und die Verzinsung des Anlagekapitals auf rd. 21 600 Euro und somit auf insgesamt **519 600 Euro**. Diese Einnahmen fehlen nun der Stadt und fließen künftig vollumfänglich der SES gGmbH zu.

Wenn die SES gGmbH davon spricht, die künftigen Investitionen zum heimbauverordnungskonformen Umbau und Erhalt von nur noch 45 Pflegeplätzen im AzGo betragen rd. 4,5 Mio Euro (angegebene Zahlen nicht nachvollziehbar, weil bereits jetzt schon 42 Einzelzimmer vorhanden sind), dann kann die SES gGmbH diese Investitionen bereits nach 8 Jahren tilgen. Das hätte die Stadt mit der bereits bestehenden städt. Goldbach GmbH unter diesen Bedingungen gut und gerne auch selbst machen können.

4. Die finanzielle Bilanz aus dem AzGo vom Jahr der Inbetriebnahme im Jahre 1997 und dem Eigentumsübergang an die SES gGmbH am 31.12.2017 weist einen Überschuss von **4 839 260 Euro** aus. Zieht man von diesem Überschuss noch die Restschuld zum Übergabezeitpunkt ab, dann verbleibt immer noch ein Überschuss von **3 806 672 Euro** übrig.

Wäre dieser Überschuss in eine zweckgebundene Rücklage übernommen worden, dann wäre bereits zum heutigen Zeitpunkt diese angebliche Umbau-Investition finanziert gewesen.

Leider gibt es im kommunalen Haushaltsrecht diese zweckgebundene Rücklagenbildung nicht mehr und so wurde dieser Überschuss in den laufenden Haushalten der Stadt zur „Finanzierung und Abmangelminimierung“ und für ganz andere Investitionen der Stadt verwendet.

Wenn die Stadt zum Haushalt für das Jahr 2018 noch von einer hohen Rücklage spricht, dann steckt darin in Wahrheit auch ein Betrag von 4 839 260 Euro aus dem AzGo. Bei rechtzeitiger Inangriffnahme der Umbauarbeiten am AzGo hätte sicherlich vieles und großartiges in Bürgerhand ermöglicht werden können.

## **Alles in Allem:**

**Das Altenzentrum Goldbach war für die Stadt sowohl strukturell als auch finanziell ein absolutes Erfolgsmodell.**

**Diese jetzt fällige Investition für den Umbau nach der neuen Landesheimbauverordnung (aus dem Jahr 2012 bestand bereits eine Planung eines Architekten aus Rottweil mit einem Kostenvolumen von ca. 2,5 Mio Euro) hätte die Stadt keineswegs überfordert.**

**Nur weil man mit dieser angeblich nicht zum Kerngeschäft der Stadt gehörenden Aufgabe nichts mehr zu tun haben wollte, wurde dieses Erfolgsmodell aus der Hand gegeben.**

**Und wie sieht der Vorstandssprecher der SES diesen Sachverhalt:**

**In einer internen Konferenz soll Herr Wittmann von der SES gesagt haben, „in Ochsenhausen haben wir einen guten Coup gelandet. Diese Kuh muss nur noch gemolken werden“.**

**Das sagt doch alles und bedarf keiner weiteren Kommentierung!**