

Vollständige Vereinbarung Bauverein – SWG 2005

In der Magistrats-Vorlage Nr. 684 ist die Vereinbarung zwischen Bauverein und SWG nicht komplett, sondern nur die 49% Beteiligung beschrieben - irreführend und unvollständig.

Die komplette Vereinbarung besteht aus 3 Komponenten:

1. eine Beteiligung von 49% des Bauvereins an der SWG
2. eine neu zu gründende gemeinsame Tochtergesellschaft
3. zwei neuerliche Darlehen über 18 Mio € bzw. 9,25 Mio € und 20 Jahre Laufzeit

Wie sieht diese Konstruktion im Detail aus ?

- A) Der Bauverein muß 40 Mio € erzielen, um keine Verluste zu machen, wird erklärt.
- B) Man hat zwei renommierte Wirtschaftsberatungen beauftragt, Gutachten zum Firmenwert der SWG zu erstellen, die insgesamt etwa 5.500 Wohneinheiten in Freiberg besitzt. Heute decken die Einnahmen angeblich gerade so die Ausgaben.
- C) Die 5.500 Wohnungen haben somit einen rechnerischen Wert von 3.600 € pro Wohnung. Also keinen Wert, denn aufgrund der erforderlichen Sanierungen bzw. Abriß werden sie Kosten verursachen, also haben sie gewissermaßen einen „negativen Wert“.
- D) Aber, dennoch - in den nächsten 20 Jahren sollen die SWG-Überschüsse so ansteigen, daß ein Firmenwert zwischen 15 - 25 Mio € „errechnet“ wurde – vorausgesetzt, der heutige Wohnungsmarkt im Osten entwickelt sich in den nächsten 20 Jahren wie man es „erhofft“.
- E) Den Anteil von 49% an der SWG setzt man dementsprechend mit etwa 10 Mio € Wert an. Dabei hat die SWG in 2003 gerade mal 24,7 Mio € Umsatz, d.h. Mieteinnahmen gehabt !
- F) Die 930 Wohnungen (ca. 50.000qm) des Bauverein haben laut Gutachten einen Wert von 18 Mio €. Vom Kaufpreis von 14 Mio € und den 22 Mio €, die zur Sanierung investiert wurden, sind also nach 10 Jahren gerade noch die Hälfte übrig !
- G) Diese 930 Wohnungen sollen in eine neue Tochtergesellschaft (50% Bauverein - 50% SWG) eingebracht werden und der Bauverein erhält dafür 18 Mio € überwiesen.
- H) Diese neue Tochtergesellschaft hat aber kein Geld, sondern braucht erst mal einige Millionen Startkapital sowohl vom Bauverein als auch von der SWG.
- I) Als erstes wird sie dann ein Darlehen über 18 Mio € aufnehmen (für die Zahlung an den Bauverein), dessen Zinsen und Tilgung in den nächsten 20 Jahren aus der Vermietung der 930 Wohnungen erwirtschaftet werden sollen.
- J) Mit diesen zwei Schritten hat man – rechnerisch – also schon mal $10 + 18 = 28$ Mio € abgedeckt. Der Rest von etwa 9,25 Mio € zu den nötigen 40 Mio € kommt von einem anderen zusätzlichen Darlehen, das der Bauverein der SWG aber sozusagen stundet.
- K) Es wird dadurch bedient, daß der Bauverein auch die jährlichen Überschüsse aus der Restbeteiligung der Stadt Freiberg von 51% an der SWG erhält – solange bis das Darlehen getilgt und natürlich mit einem erneuten rechnerischen Zinsansatz

In Kurzform

- 10,00 Mio € (49% Anteil an SWG, errechneter Firmen-Wert)
- +18,00 Mio € (bar von Tochtergesellschaft, dafür ein Darlehen über 20 Jahre)
- + 9,25 Mio € (Darlehen an SWG, zu tilgen über 20 Jahre aus den Überschüssen)
- 37,25 Mio €**

Was ist von dieser Konstruktion zu halten ?

1. Wie realistisch ist die Chance, daß die neue Tochtergesellschaft aus den 930 Wohnungen in 20 Jahren Zins und Tilgung für ein 18 Mio € Darlehen erwirtschaften kann ?
2. Andererseits – als 50%-Anteilseigner haftet der Bauverein für alle Verbindlichkeiten dieser Tochtergesellschaft entsprechend !
3. Wie realistisch ist es, daß die SWG über die nächsten 20 Jahre genügend Gewinn erzielt, um das 2. Darlehen von 9,25 Mio € zu tilgen ?

Der Bauverein erhält ja 49% der Überschüsse sowieso schon aufgrund seiner Beteiligung. Um auch das Darlehen noch zu bedienen, müßte die SWG ca. 1 Mio € Überschuß pro Jahr erzielen – und das bei einem „Umsatz“ von 25 Mio € (2003) ?

4. Andererseits auch hier - der Bauverein trägt als 49%-Eigentümer das Risiko, weitere Mittel nachschießen zu müssen, sollte die SWG in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten – wg. Leerstand, Sanierungskosten, Rückbau usw. der 5.500 Wohnungen im Bestand der SWG.
5. Selbst wenn die SWG Überschüsse erzielt, wird damit das Darlehen bedient. Wie kann die SWG dann noch Rücklagen bilden, um den geschätzten Firmenwert von 25 Mio € bis 2025 zu schaffen ?

Als Hintergrund-Anmerkung:

Das IAB - Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung - eine Tochter der Bundesagentur für Arbeit – veröffentlichte kürzlich eine Studie. Danach droht Ostdeutschland bis zum Jahr 2050 eine Halbierung der Einwohner – wer mietet da noch (Plattenbau-) Wohnungen ?

Das Fazit der UWIGA:

- Die vorgelegten Zahlen sind schön gerechnet, um irgendwie auf eine Summe von 40 Mio € zu kommen. Die genannten Zahlungen der nächsten 20 Jahre sind reine Erwartungswerte.
- Die Risiken der Beteiligung des Bauvereins an einer wirtschaftlich maroden SWG mit einem Bestand von 5.500 Wohnungen sind nicht kalkulierbar.
- Weitere Millionen aus Mieteinnahmen in Darmstadt werden jetzt als Startkapital für die neue gemeinsame Tochter wieder in ein verschachteltes Geschäft gesteckt – dessen Erfolgchance auf dem Prinzip Hoffnung basiert.
- Der Bauverein riskierte 1996 Millionen aus Mieteinnahmen hier in Darmstadt in waghalsige und undurchsichtige Geschäfte im Osten – und will dies jetzt in 2006 wieder tun.
- Erst wenn alle Sachverhalte auf dem Tisch liegen (und z.B. von unabhängigen Wirtschafts-prüfern beurteilt wurden) können die Stadtverordneten einen fundierten Beschluß fassen.
- Wer ohne genaue Kenntnis dieser Details und dem damit verbundenen Risiko diesem Vorschlag zustimmt, ist unseres Erachtens in der vollen Mitverantwortung.