

## **Stellungnahme zum Schreiben des Vorstandes und des Aufsichtsrates der GWG an die Mieter/Mieterinnen vom 15.10.2018**

---

Gestern erhielt ich in Kopie ein Schreiben der GWG vom 15. Oktober 2018, an die Mieter der GWG eigenen Wohnungen. Dem Schreiben fehlt neben dem Hinweis auf einen Bearbeiter auch die verbindliche Unterschrift(en), ein Hinweis auf die Gültigkeit des Inhalts ohne Unterschrift fehlt ebenfalls.

### **1. Erhalt und Begutachtung der Wohnungen**

Darin wird zunächst mit einer Selbstverständlichkeit um Vertrauen zu dem jetzigen Vorstand und Aufsichtsrat geworben. Man begutachtet die Wohnobjekte mit der Absicht des Feststellens von Sanierungsstau. Es gehört zu den originären Aufgaben einer Genossenschaftsverwaltung bzw. -führung das Vermögen der Genossenschaft laufend zu kontrollieren und somit in Substanz und damit im Wert zu erhalten. Insofern verweist die Ankündigung in dem Schreiben darauf, dass dies in der Vergangenheit wohl unterblieben ist und die genossenschaftseigenen Angestellten sich um andere Dinge zu kümmern hatten. Diese Information muss insofern als redundant angesehen werden.

Die ausgewiesenen Instandhaltungskosten der letzten Jahre liegen deutlich unter dem Branchendurchschnitt und haben zum Ausweis von Scheingewinnen geführt.

Weiterhin wird von der GWG bestritten, dass Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und im Nachgang verkauft werden sollen. Liest man diesen Absatz genau, so findet sich anstelle einer Formulierung, die die Mieter vollumfänglich beruhigen könnte, das Fehlen folgender Überlegung, die nicht außeracht gelassen werden sollte:

Anstelle der Umwandlung in Eigentumswohnungen könnte man die Möglichkeit des Verkaufs von Wohnobjekten in ihrer Gesamtheit in Erwägung ziehen. Auf dem zur Zeit stark überhitzten Immobilienmarkt sind große, zum Teil börsennotierte Immobilienunternehmen ständig auf der Suche nach kompletten Wohnanlagen, Vonovia, das größte und im DAX notierte, deutsche Immobilienunternehmen weitet die Akquise Bemühungen auf das benachbarte Ausland aus, auf der Suche nach geeigneten Immobilien. Also hier ist allerhöchste Vorsicht geboten.

Das Schreiben bestätigt, dass externe Berater eingeschaltet wurden, um die „Genossenschaft fit für die Zukunft zu machen“. Insofern stellt sich die Frage welche Tätigkeiten die aktuelle Führung der Genossenschaft im Tagesgeschäft ausgeführt hat. Die Führung der Genossenschaft sollte es ebenfalls als ihre ureigenste Aufgabe ansehen, Potenziale zu erkennen und zu entwickeln. Nachdem nunmehr die Berater für ihre Tätigkeit eine Rechnung im sechsstelligen Bereich vorgelegt haben, und diese dann zu dem Ergebnis gekommen sind, dass nicht vermietete potenzielle Stellplätze die Ertragsituation der Genossenschaft deutlich verbessern sollen. Ein fiktives Rechenbeispiel zu diesem Sachverhalt:

#### **1.1. Rechenbeispiel:**

*Rechnung der Berater, geschätzt: rd. 100.000 €*

*Potenzielle Stellplätze: geschätzt 100 (potenzielle Stellplätze sind m.E. Grundstücksflächen die das Potenzial haben Stellplätze zu werden, aber noch keine sind – müssen also erst noch entsprechend hergestellt werden).*

Herstellungskosten für Stellplätze im Freien einschließlich des Herstellens der Zufahrt, Beleuchtung und Beschilderung gemäß den normierten Normalherstellungskosten (NHK2010) betragen für Hof- und Stellplatzbefestigungen zwischen 35 und 85 €/qm (im Mittel 60 €/qm). Die Fläche eines Stellplatzes beträgt rd. 15 qm, sodass die Herstellungskosten eines „potenziellen“ Stellplatzes bei rd. 15 qm x 60 €/qm = 900 €/Stellplatz + 20 % für Zuwegung, Beleuchtung und Beschilderung und somit bei rd. 1.100 € betragen.

Bei 100 (geschätzt) zu errichtenden Plätzen belaufen sich die Herstellungskosten auf rd. 110.000 €

Die Nutzungsdauer dieser Anlagen beträgt lt. Afa-Tabelle 19 Jahre, folglich beträgt die jährliche Abschreibung rd. 5.800 €; hinzu kommen allgemeine Bewirtschaftungskosten von rd. 10 % des Ertrages, die mit 3.600 € anzusetzen sind

Geschätzte Mieteinnahmen in Oppenheim für Stellplätze im Freien: 25 €/Monat

Jahreseinnahmen: 25 €/Mt. x 100 x 12 =	30.000 €
Abschreibung:	- 5.800 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	<u>- 3.000 €</u>
Reinertrag p.a.	21.200 €

Dies bedeutet, dass zunächst einmal 100 Stellplätze hergestellt werden müssen und es dann rd. 5 Jahre dauert, bis aus dem Jahresertrag die Beraterrechnung abgetragen ist. Ich weiß, dass die Rechnung den Sachverhalt verkürzt darstellt, soll jedoch nur die Dimension zeigen, sind es mehr Stellplätze sinkt der Zeitbedarf für die Amortisation der Kosten und umgekehrt.

Hochdotierte Berater ermitteln Ertragspotenzial aus PKW- Stellplätze, gleichgültig was die Damen und Herren gekostet haben, das hätte man für deutlich weniger Geld haben können. Auf mehr ist man da offenbar nicht gestoßen. Vielmehr drängt sich die Frage auf, ob diese Berater nicht mehrheitlich für die HGO unterwegs waren, die mangels liquider Mittel deren Rechnung nicht hat bezahlen können und man dies mit dem Hinweis auf potenzielle Stellplätze nun der GWG aufs Auge gedrückt hat.

Mit diesen, an die Berater verausgabten Mittel hätten reichlich Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmedurchgeführt werden können.

Wie formulierte dereinst Dichter Horaz: „Der Berg kreiβte und gebar eine Maus“

## 2. Insolvenz zum Schutz der Mitglieder

Marco Meidinger führte Gespräche mit der Stadt bezüglich des Gradinger Grundstücks, die Berater unterstützten ihn dabei. Ich möchte ihm nicht zu nahe treten aber soweit mir bekannt, verfügt Herr Meidinger über keinerlei Expertise im Immobiliensektor (die übrigen Herren in leitender Funktion meines Wissens auch nicht) und man hat versucht gemeinsame Lösungen zu finden, nachdem die Abrisskosten (urplötzlich) astronomische Größenordnungen erreicht haben. Hier ist zunächst anzumerken, dass es nicht Aufgabe der GWG ist bzw. war, Gespräche mit der Stadt bezüglich des Gradinger Grundstücks zu führen, da der Vertrag zwischen der HGO und der Stadt und nicht mit der GWG und der Stadt geschlossen. Insofern sind diesbezügliche Einlassungen in dem Schreiben irreführend und nicht zur Sache gehörend. Um dennoch den von der GWG Spitze angeführten Sachverhalt zu beleuchten sei folgendes noch erwähnt. Spätestens Anfang des Jahres 2018 stand die Höhe der Kosten mit rd. 1,7 Mio € nahezu fest. Der Landesrechnungshof hat auf Seite 90 seines

Berichtes vom 12. 12.17 bereits (vorläufige) Abrisskosten in Höhe von rd. 1.011.000 €, sodass sich für die HGO die Erwerbskosten nach Abzug eines etwaig vom Land Rheinland-Pfalz zu zahlenden Zuschusses zu den Freilegungskosten in Höhe von rd. 300.000 €, wie folgt darstellten (15.08.2017):

Erwerbskosten „Gradinger Grundstück“ rd.	650.000 €	(31.03.16)
Freilegungskosten (LRH Bericht S. 90)	1.011.000 €	(15.08.17)
Zuschuss Land ?	- 300.000 €	(unklar)
Kaufpreis HGO	1.361.000 €	

Ich hatte bereits an anderer Stelle den Marktwert der „Gradinger Immobilie“ zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Stadt mit 0 € ermittelt, da die Immobilie keiner wirtschaftlichen Nutzung mehr hätte zugeführt werden können und der Marktwert des Grundstücks ergo sich aus dem Bodenwert (rd. 650.000 €) abzüglich der Freilegungskosten ermittelt und somit, da ein negativer Marktwert nicht definiert ist, mit 0 € auszuweisen gewesen wäre.

Unter anderem hätte dies zur Folge gehabt, dass dem seinerzeit mit Vermittlung beauftragten Makler (Ina Menger ?!) keine Courtage zugeflossen wäre, da 5,95 % von 0 € immer noch 0 € sind. Darüber hinaus ist die Zahlung der Provision m.E. als reine Gefälligkeit des ehemaligen Stadtbürgermeisters Held an dessen Vorgänger zu sehen, hatte doch bereits schon vor der Einschaltung des Maklers die Stadt Kenntnis von dem beabsichtigten Verkauf des ehemaligen Möbelhauses. Üblicherweise ist es bei Grundstücksgeschäften so, dass Vorkennntnis von der Verpflichtung zur Courtagezahlung befreit.

Spätestens zu dem Zeitpunkt, als der Kaufpreis den oben dargestellten Betrag von 1.361.000 € erreicht hatte, musste der HGO bzw. der Unternehmensführung klar sein, dass eine wirtschaftliche Bebauung, trotz des allgemein positiven immobilienwirtschaftlichen Umfeldes, nicht mehr möglich sein kann und man der drohenden Zahlungsunfähigkeit entgegensteuerte (Es stellt sich die Frage, weshalb der inzwischen ausgeschiedene Herr Kümmerle nur so kurz bei HGO und GWG beschäftigt war, war er doch bis zum heutigen Tag der einzige Fachmann im Immobiliensektor,. Es ist zu vermuten, dass er nach Einstieg in die Leitung des Unternehmens zeitnah erkannt hat, dass das Geschäft nicht funktionieren konnte).

Schließlich, so wird in den Schreiben weiter ausgeführt, „*diene die Antragstellung der Insolvenz dem Schutz der Genossenschaft*“. Dies lässt sich nicht unmittelbar nachvollziehen, weist die GWG nach derzeit hier vorliegenden Informationen Forderungen gegenüber der in vorl. Insolvenz befindlichen HGO in Höhe von ca. 360.000 € aus. Zudem findet sich in der Buchhaltung der GWG noch eine Bürgschaft, abgegeben zugunsten verbundener Unternehmen (HGO) mit einem Volumen von rd. 9,1 Mio €, die aktuell noch geschätzt mit rd. 800.000 € valuiert. Der Insolvenzverwalter wird zur Befriedigung von Gläubigern der HGO vermutlich auf Erfüllung der Bürgschaft bestehen und das wird die Liquidität GWG nachhaltig belasten. Darüber hinaus ist die bestehende Forderung bis zur Höhe der zu erwartenden Insolvenzquote einzeln im Wert zu berichtigen, d.h. diese Mittel stehen der Genossenschaft ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt könnten somit auf die Genossenschaft Zahlungsverpflichtungen aus wertberichteter Forderung, Bürgschaft und Beraterrechnung in Höhe von rd. 1,1 Mio € zukommen, die kurzfristig auszugleichen sind. In der Bilanz der GWG des Jahres 2017 wird ein Eigenkapital in Höhe von 2,26 Mio € ausgewiesen. Sofern

die oben dargestellt Beträge seitens der GWG zu leisten sind, würde sich das Eigenkapital um 50 % reduzieren. Insofern scheint es nicht völlig widersinnig über die Verwertung einzelner Objekte nachdenken zu müssen, um nicht den Bestand der GWG insgesamt zu gefährden. Verlorenes Geld, das was man effektiver in den Bestand in die Immobilien hätte investieren können. Inwieweit hiermit die GWG geschützt ist, wird von hier nicht gesehen, vielmehr scheint ein nicht unwesentlicher Betrag des Eigenkapitals aufgezehrt.

*§ 33 Abs. 3 Genossenschaft Gesetz bestimmt: Ergibt sich bei Aufstellung der Jahresbilanz oder einer Zwischenbilanz oder ist bei pflichtgemäßem Ermessen anzunehmen, dass ein Verlust besteht, der durch die Hälfte des Gesamtbetrags der Geschäftsguthaben und die Rücklagen nicht gedeckt ist, so hat der Vorstand unverzüglich die Generalversammlung einzuberufen und ihr dies anzuzeigen.*

Es bleibt abzuwarten, ob der GWG Vorstand in der Lage war, eine Zwischenbilanz zu erstellen um dies in der a.o. Mitglieder Versammlung anzuzeigen.

Bei rechtzeitig und glaubwürdig angestrebter Zusammenarbeit zwischen GWG/HGO einerseits und der Stadt andererseits, hätte eine die Insolvenz verhindernde Lösung gefunden werden können. Die nun heraufbeschworene prekäre Situation von HGO und insbesondere der GWG ist ursächlich auf ein Fehlverhalten der bis zum heutigen Tag tätigen Geschäftsführung zurück zu führen.

Im Übrigen ist in vorliegendem Fall die Insolvenz nicht die schlechteste aller Lösungen. Zwar kann diese nicht etwa, wie unlängst dargestellt, auf ausstehende Kaufpreiszahlungen aus den Bauvorhaben „Krämereck-Süd“ geschoben werden, sondern ist dem Umstand geschuldet, als man erkennen musste, dass man den Kaufpreis für das „Gradinger – Grundstück“ nicht wird zahlen können. Der Insolvenzantrag hat den Vorteil, dass die aktuelle Geschäftsführung keinen Einfluss mehr auf die Gesellschaft, da die Führung nunmehr dem Insolvenzverwalter obliegt.

Da üblicherweise Wohnprojekte, die zum Zwecke der Bildung von Eigentumswohnungen entwickelt werden, nach der Makler- und Bauträgerverordnung abgerechnet werden, handelt es sich bei den seitens der Käufer einbehaltenen Beträge vermutlich lediglich um die Schlussrate in Höhe von 5 % des Kaufpreises, die erst nach vollständiger und mängelfreier Herstellung des Objekts zur Zahlung fällig wird. Da die Marge von Bauträgergeschäften i.d.R. bei 15 % und darüber liegt, ist diese Schlussrate regelmäßig Bestandteil der Gewinnmarge des Wohnungsbauunternehmens und sollte, bei solider Unternehmensführung nicht zu Liquiditätsproblemen bei der Gesellschaft führen, zumal die HGO in den zurückliegenden Jahren schon mehrere Objekte errichtet hatte und sich hier die Frage nach der Kapitalausstattung des Unternehmens stellt. Nachdem offenkundig diese Kapitalausstattung der HGO nicht ausreichte um den geschlossenen Kaufvertrag für das Gradinger – Grundstück zu erfüllen, war es offenbar notwendig, zur Finanzierung des Grundstückserwerbs, Fremdmittel in Anspruch zu nehmen. Da jedoch durch die stark gestiegenen Erwerbskosten für das Grundstück mit dem zu erwartenden Verkaufserlös nicht in Einklang zu bringen war, konnte man den finanzierenden Instituten keine schlüssige Kalkulation vorlegen, da in dieser Lage in Oppenheim (Bahngleise, B 9, mäßige verkehrliche Infrastruktur) Eigentumswohnung mit Kaufpreisen über 3.000 €/qm nicht marktgerecht sind. Insofern stellt sich die Frage, ob und ggf. wann die das „Gradinger-Projekt“ finanzierenden Banken ihre Zusagen widerrufen haben könnten. Spätestens dann hätte der Geschäftsführung klar sein müssen, dass sie die Zahlungsverpflichtung aus dem geschlossenen Kaufvertrag nicht wird erfüllen können und damit die Zahlungsunfähigkeit droht ( § 16 InsO) und auch nicht mehr abwendbar war. Konsequenter Weise hätte dies dazu führen müssen, den Insolvenzvertrag unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern spätestens aber nach drei Wochen (§ 15a InsO) zu stellen.

**Fazit:** Das vorliegende Schreiben des GWG Vorstands und Aufsichtsrates an die Mitglieder suggeriert diesen eine verantwortungsvolle Geschäftsführung bzw. Aufsicht, ist inhaltlich jedoch völlig unzureichend und beschreibt im wesentlichen Tätigkeiten, die zu den originären Aufgaben einer Geschäftsführung gehören und zeigt durch das Einschalten von „Beratern“ die fehlende eigene Expertise im Bereich der Immobilienbewirtschaftung, schürt Angst bei den Mitgliedern und erwähnen zwar in der Erklärung keine Wohnungen in Eigentumswohnung umwandeln und verkaufen zu wollen, verschweigen indes die Möglichkeit Bestandsimmobilien insgesamt am Immobilienmarkt zum Kauf anzubieten. Hierfür würden sich besonders Häuser eignen, welche bilanziell weitgehend abgeschrieben sind und nur noch mit geringen Restfinanzierungen belastet sind.

Die Insolvenz der HGO war spätestens zu dem Zeitpunkt unabwendbar und der Antrag zu stellen, als die Banken ihre Finanzierungszusagen aufgekündigt hatten. Auch die zwischenzeitlich durch die Geschäftsleitung der GWG zunächst zugestellten und dann kommentarlos kassierten Betriebskostenabrechnungen für einzelne Mieteinheiten, wo zunächst völlig überhöhte Abrechnungen den Mietern übersandt wurden, für die, nachdem die Angelegenheit in Oppenheim öffentlich gemacht war, in einer nicht nachvollziehbaren Art und Weise die Kostenposition „Gebäude- und Grundstücksreinigung“ umgehend und ohne weitere Erläuterung um 50 % reduziert wurde. Es wird darüber hinaus auch berichtet, dass solche Gutschriften zum Teil auch nicht erfolgten, sollten diese nicht seitens der Mieter reklamiert worden sein.

All dies lässt auf eine nicht professionelle Führung der Genossenschaft schließen.

Oppenheim, den 18.10.2018 / GF