

Fondsmodell zur KiTa-Finanzierung

Der Vorsitzende des Finanzausschusses hatte am 09.11.2012 darum gebeten, Informationen über die Firma AviaRent einzuholen und zu prüfen, ob unsere beiden neuen KiTas (Adolfstraße/ Erlenhof) in das Investmentprofil des Unternehmens passen.

Auf eine E-Mail vom 29.01.13 reagierte die AviaRent, Luxemburg, am 12.02.13 - ebenfalls per E-Mail. Am 13.02.13 kam es zu einem ersten Ferngespräch. Dabei wurde das grundsätzliche Interesse der Firma bestätigt und das Modell grob wie folgt erklärt:

AviaRent erwirbt von der Gemeinde das jeweilige Baugrundstück. Eine Erbbaurechtslösung ist ebenfalls möglich. Unter Berücksichtigung der Wünsche der Gemeinde wird die KiTa von erfahrenen Bauträgern (Generalübernehmer) hergestellt und an den von der Gemeinde benannten KiTa-Träger langfristig (i.d.R. 20 Jahre) vermietet. Eine Vermietung an die Gemeinde selbst als KiTa-Träger ist ebenfalls möglich. Die Übernahme (Erwerb) eines fertiggestellten Neubaus (KiTa Adolfstraße) ist grundsätzlich auch möglich – hängt aber von den gewünschten Konditionen ab. Angesprochen auf die im Internet dargestellte Rendite für die Investoren von 7%, wurde berichtet, dass es bei neueren Fondsmodellen nur noch eine Renditeerwartung von 6,0 -6,5% gibt. Unter Berücksichtigung etwaiger Fördermittel sind weitere „Stellschrauben“ für die gute Renditeerwartung der Kaufpreis, der Mietzins und wie erklärt wurde, die gegenüber einer gemeindlichen Eigenregielösung niedrigeren Baukosten bei gleicher Bauqualität (günstig verhandelte Durchschnittspreise mit den spezialisierten Bauträgern).

AviaRent hatte keine Antwort auf Fragen zum Vergaberecht. Sobald ein gemeindliches Grundstück für öffentliche Nutzungen abgegeben werden soll, greifen vergaberechtliche Bestimmungen. Außerdem besteht nach § 90 (1) GO ein Veräußerungsverbot, wenn die Gemeinde ein Grundstück absehbar zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.

Insgesamt entsteht auf den ersten Blick der Eindruck, dass die Investoren mit einer langfristig sicheren Verzinsung von 6,5% gut bedient sind. Dies geht aber im Wesentlichen zu Lasten der Gemeinde und zwar entweder über niedrige Verkaufserlöse oder ggf. überhöhte Mieten für 20 Jahre bzw. aus einer Kombination von Minderertrag und Mehraufwand. Niedrigere Baukosten könnten als weiterer Baustein evtl. noch akzeptiert werden. Zudem bewegen wir uns nicht nur im Vergaberecht sondern müssten auch bezogen auf das Kommunalverfassungsrecht die Kommunalaufsicht wegen der Veräußerung des Grundstücks beteiligen. Eine Weiterverfolgung des Modells kann daher nicht empfohlen werden.