



Aus der rückblickenden Analyse heraus, gehe ich heute davon aus, dass von einem frühen Zeitpunkt an vom Bürgermeister und seinem Umfeld versucht wurde, die Jahresabschlüsse der WMS und damit meine Erfolgsbilanz negativ zu beeinflussen.

In den beiden Jahren 2018 und 2019, also den beiden Jahren vor dem Wiederwahltermin wurde meine Erfolgsbilanz durch Entscheidungen von Verwaltung und Politik um fast 900.000 € (898.500 €) nach unten gedrückt. Statt eines Gesamtverlustes in Höhe von 2,1 Mio. € für die beiden Jahre 2018/2019 hätte der Verlust der WMS ohne diese Einflussnahme in diesen beiden Jahren nur 1,2 Mio. € betragen, d.h. der Verlust der WMS für die genannten Jahre lag um 73 % höher als er es ohne den Einfluss von Politik und Verwaltung gewesen wäre.

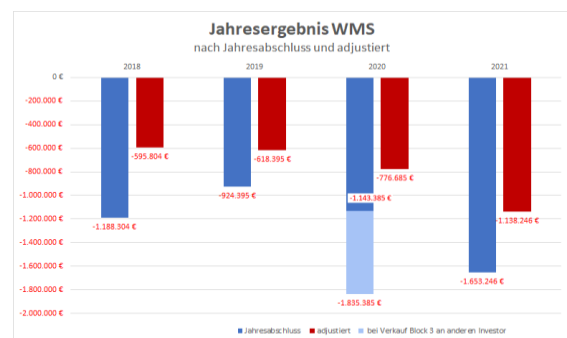
Und tatsächlich hätte es noch schlimmer kommen können, denn es sollte durchgesetzt werden, dass der Block 3 der Adam-Kaserne an einen Interessent verkauft wird, der nicht nur die ersten drei Blöcke, die er gekauft hatte, nicht bezahlt hatte, sondern dazu auch nur einen Kaufpreis bot, den ich für ganz und gar unangemessen hielt. Daraufhin habe ich in aller Eile noch einmal potenzielle andere Investoren kontaktiert und konnte tatsächlich zwei seriöse Angebote zu angemessenen Kaufpreisen akquirieren. Der Höchstbietende war nicht nur bereit, knapp 700.000 € mehr zu bezahlen, sondern versprach zusätzlich noch, 50 % der Wohnungen preisgebunden anzubieten und akzeptierte eine mittlere 6-stellige Vertragsstrafe für den Fall, dass er dies unterließe. Aber selbst als ich diese zwei marktgerechten Angebote vorliegen hatte, wollte ein Ratsmitglied aus dem Umfeld des Bürgermeisters im Haupt- und Finanzausschuss noch

sichergestellt wissen, dass ich auch mit dem ersten Interessenten weiterverhandelte. Hätte ich den Verkauf an diesen nicht verhindern können, wäre die Erfolgsbilanz für das Jahr 2020 noch einmal um fast 700.000 € schlechter ausgefallen.

Die künstliche Verschlechterung meiner Bilanz setzte sich sogar nach meinem Ausscheiden noch fort.

Insgesamt wurden nach meinem Ausscheiden zeitnah (2020 und 2021) Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von gut 1,1 Mio. € vorgenommen. Mir stellt sich die Frage, mit welchem Ziel diese Orgie an Rückstellungen und Wertberichtigungen vorgenommen wurde. Sollte diese Wertberichtigungen und Rückstellungen noch zeitnah zu meinem Ausscheiden erfolgen, um mir diese in die Schuhe zu schieben und mir nachträglich noch meine Erfolge zu nehmen? Und soll darüber hinaus die Messlatte für meine Nachfolgerin niedrig gelegt werden, indem ergebniswirksame Abschreibungen und Rückstellungen bereits zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem sie noch nicht verantwortlich gemacht werden kann?

Adjustierte Jahresabschlüsse würden wie folgt aussehen:



Im einzelnen wurde wie folgt auf den Jahresabschluss Einfluss genommen:

Während meiner Amtszeit:

- Unter meiner Ägide stellte der Kämmerer der WMS plötzlich Servicegebühren für die Personalverwaltung und die IT-Betreuung in einem mittleren fünfstelligen Bereich in Rechnung.

Ich hatte immer den Verdacht, dass dies allein dem Zweck diene, meine Jahresabschlüsse zu verschlechtern und so die Nichtwiederwahl voranzutreiben. Aus dem Lagebericht 2021 geht nun hervor, dass diese Servicegebühr der WMS sofort nach meinem Ausscheiden – bereits 2020 - wieder erlassen wurde. Das bestärkt mich in meiner Annahme, dass diese Servicegebühr nur zur Beschädigung meiner Leistungsbilanz eingeführt wurde.

- In der Wirtschaftlichkeitsprognose für die Adam-Kaserne, die dem Ankaufsbeschluss zugrunde lag, mit der Verwaltung abgestimmt und dem Rat bekannt war, war kalkuliert, dass die städtische KBS die Kosten für die Wasserver- und endsortung übernehmen würde (nach dem KAG). Dafür war ein mittlerer sechsstelliger Betrag einkalkuliert worden, die 2018 ergebniswirksam geworden wären.

Schon kurz nach meinem Amtsantritt hieß es jedoch, die KBS würde diese Kosten nicht tragen, da die Adam-Kaserne bereits einmal erschlossen war und die KBS Erschließungskosten nicht doppelt übernehmen würde. Das war seltsam und auch NRW-Urban, das die Wirtschaftlichkeitsprognose erstellt hatte, hatte von einer solchen Begründung noch nie gehört und konnte nicht nachvollziehen, dass die Wirtschaftlichkeitsprognose entsprechend geändert werden sollte. Schließlich hatte sich die vorgegebene Nutzung auch planungsrechtlich geändert: der Flächennutzungsplan war geändert worden und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Nach den neuen planungsrechtlichen Vorgaben galt die Fläche als unerschlossen, Baugenehmigungen konnten also erst nach einer neuen Erschließung erteilt werden. Und selbstverständlich hätte die KBS auch das Recht gehabt, erneut Kanalanschlussgebühren für die neue Erschließung von den neuen Käufern zu erheben. Die Begründung war aus meiner Sicht deshalb bizarr.

- 2019 sollten Grundstücke der Adam-Kaserne für Sozialwohnungen an die

städtische Wohnbau Soest GmbH verkauft werden. Dabei erzwang der Bürgermeister, dass die WMS diese Grundstücke ca. 256.000 € unterhalb der Herstellungskosten abgeben musste. Dabei hatte ich anhand verschiedener Methoden vorge-rechnet, dass die Wohnbau Soest die Herstellungskosten hätte tragen können. Außerdem hatte ich aufgezeigt, dass der erzwungene Verkauf der Grundstücke unterhalb der Herstellungskosten der Wohnbau kaum nutzen und sich lediglich mit 1.280 € pro Jahr in den Jahresabschlüssen niedergeschlagen hätte. Das liegt vor allem daran, dass für Grundstücke keine Abschreibungen anfallen und die Zinsen für Sozialwohnungen damals bei nur 0,5 % lagen. Für die WMS aber bedeutete der erzwungene Verkauf unterhalb der Herstellungskosten, dass 2019 die vollen 256.000 € als Verlust ergebniswirksam wurden. Das war nicht nur schlecht für die WMS, sondern auch für den „Konzern“ Stadt, denn die Stadt muss Verluste der WMS ausgleichen. Deshalb bin ich heute überzeugt, dass der Verkauf unterhalb der Herstellungskosten nur deshalb erzwungen wurde, um meine Leistungsbilanz im Vorfeld des Wiederwahltermins zu beschädigen.

Nach meinem Ausscheiden:

- Im Jahr 2020 wurde eine Rückstellung in Höhe von 228.700 € für den Fall gebildet, dass die Blöcke 4, 5 und 7 der Adam-Kaserne zurückgekauft werden müssen. Erstaunlicher Weise wird dies im Lagebericht 2020 nicht erwähnt und erschließt sich erst durch eine Passage im Lagebericht 2021:

„Die Rückstellung für ein Rücknahmerisiko der Blöcke 4 und 5 konnte ergebnisverbessernd in Höhe von 228,7 T€ aufgelöst werden.“

Die Höhe der Rückstellung lässt darauf schließen, dass es sich um die kalkulierte Grunderwerbssteuer und die Notar- und Gerichtskosten handelt, die im Falle eines Rückkaufes angefallen wären.

Nun dürfte die WMS nicht selbst auf die Idee gekommen sein, die Blöcke zurückzukaufen. Daraus schließe ich, dass der Käufer der Blöcke unmittelbar nach meinem Ausscheiden gedroht hat, die Blöcke zurückzugeben. Darauf lässt auch die Formulierung schließen, dass die Rückstellung für das Rücknahmerisiko in 2021 wieder aufgelöst werden konnte, sie also in 2020 nicht freiwillig geschah. Per Kaufvertrag hat der Käufer allerdings kein Rückgaberecht. Eine Rückgabe wäre nur dann möglich, wenn ich den Käufer arglistig getäuscht hätte, den Käufer also planvoll und zielgerichtet betrogen hätte und das habe ich selbstverständlich nicht.

- Im Jahr 2021 wurde für die Adam-Kaserne eine Rückstellung für den Straßenausbaubau gebildet:

„Die Rückstellung für den Straßenausbaubau und die Freiflächen wurde aufgrund steigender Kosten um 429,8 T€ erhöht.“

Zwar ist es richtig, dass sich die Baukosten 2021 deutlich erhöht haben – soweit ich mich erinnere um 16 %. Aber ich hätte mit dem Wirtschaftsprüfer trotzdem verhandelt, auf eine Wertberichtigung zu verzichten:

- Ich hatte, als 2019 erstmalig Gewinne für die Adam-Kaserne ausgeschüttet wurden, mit der damaligen Wirtschaftsprüferin eine Risikorückstellung von 15 % ausgehandelt.
- 2021 stiegen die Baukosten ja aus zwei Gründen: der hohen Nachfrage nach Bauleistungen wegen der boomenden Bauwirtschaft und den gestörten Lieferketten wegen Covid 19, insbesondere in China.

Nun fallen die Baukosten für die Adam-Kaserne frühestens in 2023 an. Niemand konnte 2021 sagen, wie sich die Baukosten bis zum Endausbau entwickeln würden. Die Bauwirtschaft ist mittlerweile tatsächlich zusammengebrochen, was durchaus zu Preisrückgängen führen könnte. Und China hat

mittlerweile seine Covid-Politik umgekehrt, so dass sich vermutlich auch die Lieferketten in naher Zukunft wieder normalisieren könnten.

- Für die Strabagfläche wurde in 2020 alles abgeschrieben, was bis zu diesem Zeitpunkt aktiviert worden war (137.600 €). Und das mit einer ebenso lapidaren wie wolkigen „Begründung“:

„Die Planung des Gebiets ist äußerst komplex, da bspw. Altlasten, Lärm-schutz, klimafreundliche Energieversorgung und Stellplatzkonzept für das neue Mehrfamilienhausgebiet außergewöhnliche Lösungen erfordern. So dürfen bspw. keine Tiefgaragen gebaut werden. Zudem ist eine wirtschaftlich ausgeglichene Baulandentwicklung aufgrund der hohen Sanierungskosten nahezu unmöglich. Im Jahresabschluss wurde daher der Aktivposten (bis zum 31.12.2020 aufgelaufene anteilige Projektentwicklungskosten bei der WMS) um 137,6 T€ auf Null abgeschrieben.“

- Wenn ich diese Zeilen richtig lese, dann lag noch überhaupt keine konkrete Wirtschaftlichkeitsanalyse vor, die eine Sonderabschreibung objektiv erforderlich gemacht hätte, nur allgemeine Erschwernisse der Projektentwicklung wie die Altlastensanierung und der Lärmschutz werden genannt, aber nicht quantifiziert.
- Der Bau von Tiefgaragen ist um ein Vielfaches teurer als der von oberirdischen Stellplätzen. Dass nur oberirdische Stellplätze gebaut werden dürfen, schadet der Wirtschaftlichkeit also gerade nicht.
- 2020 war Stand der Planung – und laut Soester Anzeiger ist es das immer noch -, dass der Lärmschutz durch ein Parkhaus auf der Fläche der Stadtwerke errichtet wird, so dass hier für die WMS

keine Kosten entstehen. Und selbst wenn doch noch eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie gebaut werden muss, dann hätten diese Kosten mit dem AAV als Erschließungskosten definiert werden müssen und würden dann fast vollständig indirekt beim AAV hängen bleiben.

- Dass die Altlastensanierung teuer wird, ist keine Erkenntnis aus dem Jahr 2020, sondern war schon lange vorher bekannt, rechtfertigt die Abschreibung in 2020 also nicht.

- In 2020 war ich sehr optimistisch, dass ich die Entwicklung doch noch kostenneutral hinbekommen würde. Vor dem städtebaulichen Landeswettbewerb gab es einen Entwurf für eine Einfamilienhaussiedlung. Für diesen Entwurf gab es eine Wirtschaftlichkeitsanalyse von NRW-Urban, die – nach meiner Erinnerung insgesamt einen Verlust von 3,6 Mio. € vorsah, von dem die WMS 600.000 € hätte tragen müssen (Rest: AAV). Die Annahme für die Verkaufspreise lag nach meiner Erinnerung deutlich unter 200 €/m² (ich meine bei ca. 180 €). 2020 verbesserten sich jedoch viele Faktoren:

- Der Sieger-Entwurf des städtebaulichen Landeswettbewerbs sah eine deutlich höhere Verdichtung vor, was zu höheren Grundstückspreisen geführt hätte.
- 2020 stiegen die Grundstückspreise noch rasanter als vorher.
- Ich führte bereits Verhandlungen auf der Basis von 350 €/m² mit einem Betreiber von Senioren-Wohnanlagen, der 1/3 der Flächen

erwerben wollte und mit einem zweiten Projektentwickler, der gerne alles oder den Rest erworben hätte, auf der Basis von 240 €/m².

Es spricht also vieles dafür, dass – wäre 2020 eine Wirtschaftlichkeitsanalyse gemacht worden – diese viel besser und durchaus positiv hätte ausfallen können.

- Auch im Jahresabschluss 2021 wird für die Strabag-Fläche darauf verzichtet, die in 2021 angefallenen Kosten in Höhe von 41.200 € zu aktivieren bzw. werden diese unmittelbar wieder abgeschrieben.

„Eine wirtschaftlich ausgeglichene Baulandentwicklung im Strabag Areal ist aufgrund der hohen Sanierungskosten sehr unwahrscheinlich. Im Jahresabschluss 2021 wurde daher der Aktivposten in der Bilanz um die in 2021 aufgelaufenen bei der WMS verbleibenden, anteiligen Projektentwicklungskosten um 41,2 T€ auf Null abgeschrieben, nachdem bereits im Jahresabschluss 2020 die in den Vorjahren aufgelaufenen anteiligen Projektentwicklungskosten abgeschrieben wurden.“

Offenbar gab es zum Jahresabschluss immer noch keine Wirtschaftlichkeitsanalyse, auf deren Basis eine genaue Prognose erstellt werden konnte. Die Abschreibung beruht weiterhin auf der wolkigen Annahme, dass die Entwicklung schwierig und deshalb wahrscheinlich defizitär ist. Das ist unseriös und willkürlich. Im Übrigen war der Immobilienmarkt 2021 noch besser als 2020, dieser brach erst im 2. Quartal 2022 zusammen.

- Für das Gewerbe- und Industriegebiet Wasserfuhr wird im Jahresabschluss 2021 ebenfalls wegen der gestiegenen

Baukosten eine Rückstellung in Höhe von 272.700 € gebildet.

- Hier wird der Endausbau vermutlich erst 2025 erfolgen. Deshalb ist es noch schwieriger zu beurteilen, wie sich die Baukosten bis dahin entwickeln. Eine Rückstellung im Jahresabschluss 2021 kommt deshalb viel zu früh.
- Große Flächen von Wasserfuhr sind noch nicht verkauft. Parallel mit den Baukosten könnten auch

die Grundstückspreise steigen und so zumindest ein Teil der höheren Baukosten aufgefangen werden.

Zudem wurde eine große Fläche zurückgegeben. Dieses Unternehmen hatte als erster Käufer den niedrigsten Preis bezahlt. Bei einem Verkauf zu aktuellen Grundstückspreisen ergibt sich allein durch diese Fläche eine Ergebnisverbesserung in Höhe von 210.000 €.

PS: Ich untersage dem Soester Anzeiger und anderen Vertretern der Presse, den Inhalt dieser Zusammenstellung ganz oder auszugsweise, direkt oder indirekt zu zitieren oder in anderer Weise zum Gegenstand seiner Berichterstattung zu machen.