

kriens

Beantwortung Interpellation

Nr. 314/2024 Dringliche Interpellation: «Häuser verkaufen, um Heime zu finanzieren»?

Eingang

06.12.2024

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

Beantwortung



1. Zieht der Stadtrat tatsächlich den Verkauf der Hofmatt in Betracht? Wenn ja, weshalb? Handelt es sich doch um eine wichtige Siedlung für preiswertes Wohnen im Alter bei zeitgleich guter Rendite

Der Verkauf an die Heime AG stellt eine Möglichkeit in einem Strauss von Optionen dar, welche aktuell eine Arbeitsgruppe prüft. Der Stadtrat wollte und konnte aus seiner Sicht keine Finanzstrategie 2024-2028 editieren, ohne die Thematik der Heime AG aufzunehmen. Ohne Miteinbezug des Einwohnerrates bzw. des Volkes wird dieser Verkauf nicht stattfinden. Ja, es handelt sich um eine wichtige Siedlung für preiswertes Wohnen im Alter bei zeitgleich guter Rendite.

2. Inwieweit geht der Stadtrat davon aus, dass ein allfälliges zweckgebundenes Kapital aus der Spezialfinanzierung an Dritte weitergereicht werden kann, welche dem Ursprungszweck zum preisgünstigen Wohnen nicht entsprechen?

Die Wohn- und Alterssiedlung Hofmatt wurde und wird durch eine Spezialfinanzierung mit zweckgebundenen Gebühren zur Sicherung von günstigem Wohnraum im Alter finanziert. Die Spezialfinanzierung weist einen hohen Saldo aus, gleichzeitig besteht offensichtlicher Investitionsbedarf in die Immobilien.

Korrekt. Der Zweck «preisgünstiges Wohnen» wird einem allfälligen Käufer der Immobilie vorgegeben. Der Stadtrat will diesen 40-jährigen Erfolg der AW Hofmatt weiterziehen und, wie erwähnt, als Option prüfen, ob aus dem Selbstfinanzierungs-Geld Kredit gegenüber der Heime AG gesprochen werden kann.

Der Saldo der Spezialfinanzierung weist per 31.12.23 einen Saldo von 28.2 Mio. Franken aus. Für eine Totalsanierung dieser Liegenschaft werden nicht 28.2 Mio. Fr. benötigt. Deshalb kam seitens Stadtrat die Idee auf, einen Teil der aktuell zu hohen Spezialfinanzierung Alterswohnungen Hofmatt zur Finanzierung des Alters- und Wohnheims Grossfeld zu verwenden.

3. Kommt für den Stadtrat eine andere Käufer*in als die Heime Kriens AG in Frage? Ein zentral gelegenes, strategisch wichtiges Grundstück zu veräussern, erscheint mir äusserst fragwürdig?

Aktuell nein.

4. Welche Anstrengungen und Massnahmen haben die Heime Kriens AG bis heute unternommen, um auf dem Immobilienmarkt die Finanzierung Regeln zu können?

Die Heime Kriens AG hat einen Businessplan über zehn Jahre erstellt und mit Banken und Investoren Kontakt aufgenommen. Aus sämtlichen Rückmeldungen ging hervor, dass eine Finanzierung unter der aktuellen Eigenkapitalsituation undenkbar ist. Die aktuelle Eigenkapitalsituation ist das Resultat der Verselbständigung, ohne dass die nötigen finanziellen Mittel / Kapitalreserven für die heute anstehenden Investitionen (Werterhalt und Neubau Grossfeld) bereitstehen. Zudem konnten die Heime Kriens AG die Hotellerie-Taxen über Jahre nicht beliebig den finanziellen Zielen entsprechend erhöhen, da sie sonst nicht mehr konkurrenzfähig gewesen wären.

Die Heime Kriens AG hat Stand heute bezüglich den Alterswohnungen Hofmatt keine aktive Rolle übernommen. Aufgrund der Zusammenarbeit Stadt Kriens und Heime Kriens AG und der Thematik Finanzierung Kapitalbedarf Heime Kriens AG, kam die Idee «Hofmatt» als eine von mehreren Möglichkeiten auf. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretungen der Stadt Kriens und der Heime Kriens AG unter Begleitung einer externen Unterstützung hat nun den Auftrag, bis Ende 1. Quartal 2025 eine Finanzierungslösung zu erarbeiten.

5. Wurden die zuständigen Kommissionen über das Vorhaben vorgängig informiert? Wenn nein, weshalb nicht?

Nein, die einwohnerräthlichen Kommissionen wurden bisher nicht informiert. Die Idee der «Abgabe Hofmatt im Baurecht an Heime AG» ist erst eine von mehreren Möglichkeiten, um die Heime Kriens AG zu unterstützen. Die verschiedenen Möglichkeiten müssen zuerst evaluiert werden. Dies wird die Aufgabe der Arbeitsgruppe sein, die ihre Arbeit anfangs 2025 aufnimmt.

6. Weshalb wurde der Einwohnerrat bei solch strategischen Gedanken nicht frühzeitig einbezogen?

Wie bei der vorgängigen Frage beantwortet, ist die Abgabe der Hofmatt eine von mehreren Möglichkeiten. Es ist diesbezüglich noch kein strategischer Entscheid gefallen und verfrüht, über konkrete Massnahmen der Finanzierungshilfe zu debattieren.

7. Weshalb wählt der Stadtrat für die Kommunikation dieses Vorhabens die Finanzstrategie? Findet der Stadtrat, dass dies der angemessene Rahmen ist?

Bei einem so weitreichenden Vorhaben, das die Wohnungen vieler Menschen betrifft, ist eine vorsichtige Kommunikation zentral.

Es betrifft die Finanzen und aus Sicht des Stadtrates war genau mit dieser Strategie angezeigt, auf die Herausforderung aufmerksam zu machen. So wie die Fragen in dieser Interpellation gestellt werden, traf der Stadtrat aus Sicht des Interpellanten keine gute Entscheidung. Dies kann gültig sein. Der Stadtrat steht zu dieser seiner Entscheidung und zeigt sich glücklich, dass sein politisches Kontrollgremium diese Thematik an die Öffentlichkeit bringt.

8. Inwieweit sind die Versprechungen bei der Abstimmung über die Verselbstständigung der Heime Kriens AG eingetroffen?

Bei der Verselbständigung der Heime wurde der Bevölkerung mitgeteilt, dass der Neubau «Grossfeld» früher erreicht und flexibler finanziert werden kann, wenn das Grossfeld nicht mehr im Besitz der Stadt sei.

Die Heime Kriens AG hat zusammen mit der Gemeinde Kriens die Situation zum Zeitpunkt der Verselbständigung zu optimistisch eingeschätzt. Bei der Verselbständigung wurde nicht berücksichtigt, dass der Sanierungsbedarf des Zunachers derart hohe Kosten verursacht. Auch waren die COVID Pandemie und der Fachkräftemangel mit deren Auswirkungen nicht vorhersehbar.

Die Erfolgsrechnung zeigte in den Jahren nach der Verselbständigung Folgendes:

in CHF Tausend	Abschluss 2018	Abschluss 2019	Abschluss 2020	Abschluss 2021	Abschluss 2022	Abschluss 2023
Reingewinn	56	192	300	36	-274	-469
Reservenbildung	700	800	0	1050	0	0
Cash-Flow	2307	2520	1828	2654	1341	1105

Die ungenügende Bildung von Reserven ist auf verschiedene Gründe zurückzuführen. Seit der COVID Pandemie besteht eine angespannte personelle Situation. Der Fachkräftemangel hat alleine bei der Heime Kriens AG zu Mehrkosten für temporäres Personal im 2023 in der Höhe von Fr. 1 Mio. geführt. Aufgrund fehlendem Personal konnten ausserdem Betten nicht belegt werden, was zu einer tieferen Auslastung führte. Dazu kommt, dass im in die Jahre gekommenen Grossfeld je nach Pflegeansatz Personen nicht untergebracht werden können, da die baulichen Voraussetzungen nicht mehr gegeben sind. Es gibt auch vermehrt Personen, die aufgrund der mangelnden Aufenthaltsqualität nicht ins Heim Grossfeld ziehen wollen. Die Teuerung bei den Energie- und Nebenkosten trugen ebenfalls ihren Teil zu den Mehrkosten bei. Diese Umstände haben dazu geführt, dass die Heime Kriens AG vor einer grossen Herausforderung stehen, die sie ohne den 100%-Eigner Stadt Kriens nicht bewältigen können.

Kriens, 11. Dezember 2024