



Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.502 - SeniorInneneinrichtungen

Bearbeitung: Matthias Schröder (E-Mail: matthias.schroeder@luebeck.de Telefon: 6099034)

Zukunft der SIE

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.10.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.11.2017	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antrag des Ausschussmitgliedes Andreas Sankewitz Nr. VO/2017/04645 – Zukunft der SIE

1. Der Bürgermeister möge berichten,
 - a) wie eine Verlängerung der Mietverträge aussehen könnte
 - b) wer jeweils Vertragspartner der SIE ist
 - c) über beabsichtigte Laufzeiten und mögliche Miethöhen
 - d) über mindestens erforderliche Modernisierungsarbeiten, in Abhängigkeit von den beabsichtigten Laufzeiten an den einzelnen Standorten
 - e) über die jeweiligen Auswirkungen auf das Betriebsergebnis.
2. Gleichzeitig möge der Bürgermeister berichten, ob und wie betriebswirtschaftliche sinnvolle Alternativen zu Vertragsverlängerungen der bestehenden Altbauten sein können.
3. Der Mietvertrag für das HGH, der 2019 endet, ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Frage. Hier wird von einer Verlängerung ausgegangen. Der Bürgermeister möge nur berichten, wenn diese Einschätzung nicht geteilt wird.
4. Abschließend möge der Bürgermeister berichten, welche Auswirkungen das Pflegestärkungsgesetz II und III auf die SIE haben, insbesondere auf den Wirtschaftsplan, das strukturelle Defizit und die Auslastung.

Dem Sozialausschuss ist bis zur Septembersitzung zu berichten.

Der Ausschuss für Soziales hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 den Bürgermeister gebeten, einen Fragenkatalog zur Zukunft der SIE zu beantworten. Mit der Berichtserstellung wurde die SIE betraut.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Begründung:

☐
☒

Ja

Nein

Die Belange von Kindern und/oder Jugendlichen sind nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

☐
☒
☐

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐
☐

Nein

Ja (Anlage 1)

Bericht:

Siehe Anlage

Anlagen :

Bericht – Zukunft der SIE

Senator Sven Schindler

Zu Frage 1 a): Wie eine Verlängerung der Mietverträge aussehen könnte

Die SeniorInnenEinrichtungen schlagen folgende Verlängerungsvarianten vor:

Tabelle 1 <u>Einrichtung</u>	<u>Mietlauf-</u> <u>zeit</u>	<u>Vertraglich geregelte</u> <u>Verlängerungsintervalle /</u> <u>Kündigungsfristen</u>	<u>Verlängerungs-Empfehlungen</u>
1. Dreifelderweg *)	31.03.2020	+10 Jahre (1 J.KD-Frist)	Unter der Voraussetzung, dass die brandschutztechnische Ertüchtigung erfolgen kann, Verlängerung bei Mietanpassung des Mietvertrages für 5 bis 10 Jahre.
2. Schönböckener Straße *)	30.06.2019	+10 Jahre (1 J.KD-Frist)	Wird zum 30.06.2019 gekündigt
3. Prassekstraße *)	31.03.2020	+10 Jahre (1 J.KD-Frist)	Verlängerung des Mietvertrages mit Stiftung VT für 5 bis 10 Jahre
4. Elswigstraße *)	31.03.2020	+10 Jahre (1 J.KD-Frist)	Verlängerung des Mietvertrages mit Stiftung VT für 5 bis 10 Jahre
5. Dornbreite *)	31.03.2020	+10 Jahre (1 J.KD-Frist)	Verlängerung bei Mietanpassung um 10 Jahre. Hinweis: aktuelles Brandschutzkonzept ist noch nicht erstellt.
6. Solmitzstraße *)	30.04.2025	+1 Jahr (6 Monate KD-Frist)	Verlängerung bis Jahr 2033 (Grund: Brandschutzbedingte Ertüchtigung ab Herbst 2017)
7. Am Behnckenhof	31.12.2027	+5 Jahre (6 Monate KD-Frist)	Wird zum 31.12.2027 gekündigt
8. Heiligen-Geist-Hospital	23.10.2019	+10 Jahre (1J.KD-Frist)	Verlängerung bei Mietanpassung, siehe Ausführungen der Stiftungsverwaltung

*) angeschlossene Betreute Wohnanlagen

Bei den Verlängerungs-Empfehlungen der Mietverträge sollte auch die Alternative der Zusammenlegung von Standorten / Einrichtungen durch Neubau bedacht werden. Vorzugsweise bietet sich derzeit die SIE Prassekstraße und die SIE Dreifelderweg an, da es sich neben der räumlichen Nähe auch um ein fast gleiches Einzugsgebiet handelt und die SIE Dreifelderweg brandschutztechnisch ertüchtigt werden muss.

Die Stiftung Vereinigte Testamente als Vermieterin der Einrichtungen in der Prassekstraße, Elswigstraße, Dornbreite und Dreifelderweg hat sich zur Frage der Miethöhen in ihrem Schreiben vom 09.05.2017 wie folgt geäußert:

„Einige Fragen betreffen die Mietvertragsverhältnisse mit der Stiftung Vereinigte Testamente (VT) und der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital (HGH). Die Verträge der Stadt mit diesen Stiftungen wurden und werden aufgrund satzungsbedingter Voraussetzungen (in Fällen des §181 BGB) stiftungsseitig vom Formalvorstand abgeschlossen und unterzeichnet, d.h. abschließende Willensbildung und Entscheidung obliegen in Fällen einer möglichen Interessenkollision auf Seiten der Stiftungen nicht der Stadt, sondern dem Vorstand.“

Die Stiftungsverwaltung hat den Berichtsauftrag an den Formalvorstand weitergeleitet und in einer gemeinsamen Besprechung am 13.04.2017 erläutert. Als Ergebnis der Meinungsbildung des Vorstandes (Frau Dagmar Pohl-Laukamp, Herr Karl-Otto Potthast und Herr Bernhard Volkmar) ist Folgendes festzuhalten und bei den Überlegungen der Stadt zum weiteren Schicksal der stiftungseigenen Pflegeheimen zu berücksichtigen:

Laufzeit, Verlängerung, Modernisierung und Instandsetzung

Die Hansestadt Lübeck hat mit der Stiftung Vereinigte Testamente (VT) im § 6 Abs. 1 des Mietvertrages vom 01.04.1980 folgende Vertragsdauer für die Heime Dornbreite, Dreifelderweg, Elswigstraße und Prassekstraße vereinbart:

„Der Mietvertrag wird für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Sofern er nicht ein Jahr vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird, verlängert sich die Mietdauer um jeweils 10 Jahre.“

Bislang hat keine Vertragspartei von einer Kündigung Gebrauch gemacht. Eine Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt hätte bis zum 31.03.2019 zu erfolgen. Das Mietverhältnis würde dann mit Ablauf des 31.03.2020 enden. Die den Heimen angegliederten Altenwohnungen („betreutes Wohnen“) teilen in jedem Fall das Schicksal der Pflegeheime.

Für die Stiftungsverwaltung und den Formalvorstand stellt sich die Frage, ob sie über den 31.03.2020 hinaus Pflegeheime, die ihrer Bestimmung gerecht werden sollen, mit allen Vermieterpflichten der HL überlassen kann, dies vor dem Hintergrund ihrer desolaten finanziellen Situation.

Die Stiftung VT hat auf Grund ihrer wesentlichen Vermieteraufgabe, die Häuser entsprechend der besonderen Nutzung instand zu halten, eine Finanzprognose unter Berücksichtigung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen in den VT-Einrichtungen (Heime und Altenwohnungen) erstellt und mit den zur Verfügung stehenden Haushalts- und Rücklagenmitteln der Stiftung abgeglichen. Dabei ist sie vom derzeitigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung von Einschätzungen des GMHL des Gutachtens der Firma SOLARC, von Architekten und Ingenieuren für die Heime und der Grundstücksgesellschaft „Trave“ aus dem Jahre 2014 zur Gebäudesituation der Altenwohnungen sowie der mittelfristigen Finanzplanung der Stiftung VT ausgegangen (**Anlage 1**).

Das Ergebnis lässt nach Auffassung des Formalvorstandes und der Stiftungsverwaltung nur den Schluss zu, **zunächst** den Mietvertrag bis zum 31.03.2019 zu kündigen. Die Stiftung VT wird ab 2020 **alleine** nicht mehr in der Lage sein, ihren Vermieterpflichten nachzukommen [...].

Lösungsmöglichkeiten aus Sicht der Vermieterin

1. Als Alternative zur Nichtfortsetzung des derzeitigen „Generalmietvertrages“ über die vier Heime der Stiftung VT kämen Einzelmietverträge mit besonderen Laufzeiten und Miethöhen für die jeweilige Einrichtung in Betracht. Die Laufzeiten neuer Einzelverträge würden auf Überlegungen der Stadt abgestellt, wenn evtl. Neubauten von Pflegeeinrichtungen auf Erbbaugrundstücken der Stiftung als Ersatzbauten durch die Stadt oder Dritte finanziert und errichtet würden. Derartige Überlegungen, stadteigene (oder ggf. Beteiligungsgesellschaft) Heime und Altenwohnungen (Betreutes Wohnen) zu planen, könnten für die Grundstücke Prassekstraße, Dreifelderweg ab 2024 und Elswigstraße ab 2025 angedacht werden. Die Einrichtungen (Pflegeheim und betreute Wohnungen) in der Dornbreite sollen nach Vorstellungen der SIE weiterhin genutzt und um 10 Jahre bis 2030 verlängert werden.

Der Formalvorstand als Entscheidungsträger der Stiftung VT macht den Abschluss neuer Mietverträge ab 31.03.2020 jedoch davon abhängig, dass

- a) **in den Verträgen die jeweiligen Mietvertragshöhen den gängigen Mietbemessungskriterien einer Kostenmiete nach der II. Berechnungsverordnung angepasst werden und**
- b) **die HL sich verpflichtet, ab 2020 etwaige Unterschüsse der Stiftungshaushalte VT, die ja nur durch Befriedigung von Anforderungen der Stadt in Einrichtungen entstehen können, bis Mietende abzudecken.**

Die Mietbemessungskriterien und die Höhen der Mieten für die Heime nach dem Schema einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der II. Berechnungsverordnung sind in **Anlage 3** beispielhaft auf der Grundlage der Daten für 2016 dargestellt. Bei einer Berechnung analog der Vorgaben der II. Berechnungsverordnung wie sie im „sozialen Wohnungsbau“ üblich ist, hätte die Stiftung VT seit Jahrzehnten **jährlich ca. 450.000 €** mehr für Instandsetzungen und Finanzierung von Investitionen zur Verfügung gehabt. Für die Zukunft hätte die Übernahme dieser Mietbemessung zur Folge, dass jede Einrichtung ca. 100.000 € p.a. mehr für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung hätte.

Die Tatsache, dass die Stiftung VT ihre Heime nicht annähernd kostendeckend an die Stadt vermietet, wird auch durch einen Vergleich der Pflegeheimmieten der Stiftungen mit denen privater Vermietergesellschaften offenkundig. Die GG „Trave“ vermietet gegenwärtig ihre Einrichtung in der Solmitzstraße pro Sollplatz für ca. 4.824 € pro Jahr an die Hansestadt Lübeck (absolut: ca. 501.700 €), die Pflegeheime der Stiftung VT werden für durchschnittlich ca. 3.700 € pro Sollplatz vermietet (absolut: ca. 250.000 €).

- 2. Alternativ zu dieser Mietbemessung wäre es aus Sicht der Stiftungsverwaltung auch denkbar, alle oder einzelne Heime der Stiftung VT nebst Erbbaurechte gegen Übernahme der ohnehin von der Stadt größtenteils verbürgten Restschulden an die HL oder einen Dritten zu veräußern. Die Restschulden für die jeweiligen Heime und Betreuten Wohnungen im Jahre 2020 sind in **Anlage 4** aufgelistet. Die Stiftung VT könnte dann aufgelöst werden. Eine Existenzberechtigung der Stiftung VT wird schon jetzt nicht gesehen[...].

Mietvertrag zwischen HL und HGH

Der Mietvertrag zwischen der HL und der Stiftung HGH vom 24. 10.1979 über das Altenheim am Koberg ist im Hinblick auf die Mietdauer (§ 7 Abs. 1) gleichlautend mit der Regelung im MV der Stiftung VT (s.o.). Auch hier hat bislang keiner der Vertragsparteien von einer Kündigung Gebrauch gemacht. Eine Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt hätte bis zum 23.10.2018 zu erfolgen. Das Mietverhältnis würde dann mit Ablauf des 23.10.2019 enden.

Die Stiftungsverwaltung empfiehlt, auch diesen Mietvertrag fristgerecht zu kündigen. Die Stiftung HGH vermietet gegenwärtig lediglich ein „Altenheim“, nicht ein Gebäude zur Nutzung als Pflegeheim. Angesichts der auch in kommenden Jahren zu erwartenden Verlustsituation der Stiftung HGH wird sie finanziell nicht in der Lage sein, weiterhin den Ansprüchen eines konkurrenzfähigen Pflegeheimes nachzukommen.

Die Mietbemessung wurde 1979 ebenfalls als „Ausgabenmiete“ und nicht als Kostenmiete gemäß II. Berechnungsverordnung konzipiert. **Anlage 5** weist auf der Grundlage der Kosten 2016 eine berechnete Kostenmiete auf, die um ca. 238.500 € p.a. höher ausfällt als die tatsächlich erhobene „Ausgabenmiete“. Die Stiftungsverwaltung empfiehlt jedoch auf der Grundlage des zu verfolgenden Stiftungszweckes eine Kostenmiete, die jährlich um 100.000 € als Förderleistung der Stiftung HGH reduziert wird.

Die „unter dem Strich“ verbleibende Mieterhöhung um jährlich ca. 138.000 € deckt nur teilweise die seit 2016 in den Haushaltsplänen der Stiftung HGH ausgewiesenen Unterschüsse ab, die Stiftungsverwaltung ist z.Zt. dabei, entsprechend dem Monitum der Kommunalaufsicht zum Stiftungshaushalt HGH 2016 weitere Konsolidierungsmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen.

Fazit:

Beide Verträge sind im Interesse beider Parteien (von beliebiger Seite) zu kündigen. [...]. Die Stiftung Heiligen-Geist-Hospital verfügt nach geänderten Mietbemessungskriterien mit ihren Vermögenserträgen für ihr „Altenheim“ über eine finanziell solide Grundlage, so dass eine langfristige Bestandssicherheit gegeben sein dürfte.“

Zu Frage 1 b) Wer ist jeweils Vertragspartner der SIE

<u>Tabelle 2</u> <u>Einrichtung</u>	<u>Vertragspartner / Vermieter</u>
1. Dreifelderweg	Stiftung Vereinigte Testamente (VT)
2. Schönböckener Straße	Stiftung Lübecker Wohnstifte (LW)
3. Prassekstraße	Stiftung Vereinigte Testamente (VT)
4. Elswigstraße	Stiftung Vereinigte Testamente (VT)
5. Dornbreite	Stiftung Vereinigte Testamente (VT)
6. Solmitzstraße	Grundstücks-Gesellschaft Trave GmbH
7. Am Behnckenhof	BUWOG
8. Heiligen-Geist-Hospital	Stiftung Heiligen-Geist-Hospital

Zu Frage 1 c) Beabsichtigte Laufzeiten und mögliche Miethöhen

Über die beabsichtigten Laufzeiten wird unter Punkt 1 a) berichtet. Ferner wird auf die Ausführungen der Stiftungsverwaltung verwiesen.

<u>Tabelle 3</u> <u>Einrichtung</u>	<u>Beabsichtigte Mietlaufzeit</u>	<u>Aktuelle Miethöhe</u> <u>jährlich €</u>	<u>Fiktive Miethöhe</u> <u>jährlich € (*)</u>
1.Dreifelderweg	Siehe Tabelle 1	253.700,--	343.610,--
2.Schönböckener Straße	Siehe Tabelle 1	409.200,--	Entfällt
3.Prassekstraße	Siehe Tabelle 1	239.700,--	320.330,-- (VT)
4.Elswigstraße	Siehe Tabelle 1	268.400,--	371.780,-- (VT)
5.Dornbreite	Siehe Tabelle 1	223.600,--	410.100,--
6.Solmitzstraße	Siehe Tabelle 1	501.700,--	546.600,-
7.Am Behnckenhof	Siehe Tabelle 1	440.500,--	440.500,--
8.Heiligen-Geist-Hospital	Siehe Tabelle 1	274.500,--	413.023,--
SUMME		2.611.300,--	2.845.943,--
Stand Restdarlehen 31.03.2020		1.935.806,--	

(*) s. Anlage 3

Zu Frage 1 d) Nachfolgend die mindestens erforderlichen Modernisierungsarbeiten, in Abhängigkeit von den beabsichtigten Laufzeiten an den einzelnen Standorten:

Tabelle 4a <u>Einrichtung</u>	<u>Mietlaufzeit</u>	<u>Fiktive Investitionskosten bis 2019</u> <u>ohne Betreute Wohnanlagen</u> <u>(siehe auch Anlage 1)</u> <u>Gesamtbetrag Euro</u>	<u>Investitionsstau</u> <u>ab 2020 ff</u>
1. Dreifelderweg	31.03.2020	770.000,-	1.200.000,-
2. Schönböckener Straße	30.06.2019	entfällt	entfällt
3. Prassekstraße	31.03.2020	220.000,-	1.000.000,-
4. Elswigstraße	31.03.2020	300.000,-	2.250.000,-
5. Dornbreite	31.03.2020	460.000,-	1.600.000,-
6. Solmitzstraße	30.04.2025	San. laufen über GG Trave	-
7. Am Behnckenhof	31.12.2027	San. laufen über BUWOG	-
8. Heiligen-Geist-Hospital	24.10.2019	-	-

Tabelle 4b <u>Betreute Wohnanlagen-</u> <u>Einrichtung</u>	<u>Mietlaufzeit</u>	<u>Fiktive Investitionskosten Betreute Wohnanlagen</u> <u>(siehe auch Anlage 1) Gesamtbetrag Euro</u>
1. Dreifelderweg	31.03.2020	3.279.400,-
2. Schönböckener Straße	30.06.2019	entfällt
3. Prassekstraße	31.03.2020	1.905.800,-
4. Elswigstraße	31.03.2020	4.650.000,-
5. Dornbreite	31.03.2020	1.000.000,-

Zu Frage 1 e) Jeweilige Auswirkungen auf das Betriebsergebnis

Die erwähnten Mietvertragsänderungen würden entsprechend den Mietaufwand erhöhen und das Betriebsergebnis negativ beeinflussen. Gemäß der Stellungnahme der Stiftungsverwaltung und der GGTrave beträgt das Volumen der Mieterhöhung insgesamt € 645.000,- (alle Häuser der Stiftung VT, HGH sowie Solmitzstraße). Dies wird teilweise durch den Wegfall der Miete SIE Schönböckener Straße kompensiert (€ 409.200,-). Diese Steigerungen können durch eine Anpassung/Neuberechnung der Investitionskosten, die Bestandteil der Entgelte für BewohnerInnen sind und mit dem Bereich soziale Sicherung geeint werden müssen, teilweise aufgefangen werden. Damit würden für alle SIE neue, höhere Investitionskosten berechnet werden. Die Entgelte für die BewohnerInnen verändern sich dann entsprechend. Der Korridor der Investitionskostenanpassung müsste zwischen 2 € und 3 € tgl./Platz liegen. Konkrete finanzielle Auswirkungen auf das Betriebsergebnis können erst nach Neuberechnung und Verhandlung mit den Kostenträgern genannt werden.

Zu Frage 2) Gleichzeitig möge der Bürgermeister berichten, ob und wie betriebswirtschaftlich sinnvolle Alternativen zu Vertragsverlängerungen der bestehenden Altbauten sein können.

Die Sicherung der Markt- und Zukunftsfähigkeit durch eine Anpassung von modernen Einrichtungen setzen eine ausreichende Investitionsfähigkeit voraus.

Eine sinnvolle Alternative könnten ergänzende Neubauten sein, da neue Einrichtungen den aktuellen Vorschriften aus brandschutztechnischer und energetischer Sicht entsprechen würden. So lassen sich durch ökologische Bauweisen Energiekosten reduzieren, z.B. unter Berücksichtigung von alternativen Energien (Solaranlagen etc...). Auch lassen sich bei Neubauten gewisse Arbeitsabläufe optimieren (keine verschachtelten Gebäudekomplexe, kurze Wege in den Pflegebereichen, Optimierung im Haus- und Küchenbereich (Großküche für mehrere Häuser, Integrierte Abwurfschächte für Wäsche und Müll usw.).

Unter Einbindung von weiteren „Angeboten“ (durch den Vermieter) könnten sich Cafés, Friseure oder Kioske und ähnliches ansiedeln. Diese Maßnahme könnte eine Refinanzierung der Baukosten mit sich bringen. Ferner wird somit auch im Stadtteil eine Art Begegnungsstätte / Treffpunkt für Jung und Alt geschaffen (Quartierskonzept). Da dies von den Stiftungen, wie die Ausführungen zeigen, nicht

durchgeführt werden kann, könnte eine künftige Übernahme von kommunalen Häusern durch die Stadt selbst oder durch Wohnungsbaugesellschaften erfolgen.

Das bestehende strukturelle Defizit bezüglich der Personalkosten wird allerdings auch durch Neubauten nicht zeitnah gelöst werden können.

Zu Frage 3) Der Mietvertrag für das HGH, der 2019 endet, ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Frage. Hier wird von einer Verlängerung ausgegangen. Der Bürgermeister möge nur berichten, wenn diese Einschätzung nicht geteilt wird.

Die Stiftungsverwaltung geht nicht von einer Fortsetzung des bestehenden Mietvertrages aus, sondern überlegt, diesen fristgerecht zu kündigen. Stattdessen schlägt die Stiftungsverwaltung auf der Grundlage des zu verfolgenden Stiftungszweckes vor, einen neuen Mietvertrag mit einer Miete gemäß der II. Berechnungsverordnung vor, die jährlich um 100.000 Euro als Förderleistung der Stiftung HGH reduziert wird (siehe Tabelle 3).

Zu Frage 4) Abschließend möge der Bürgermeister berichten, welche Auswirkungen das Pflegestärkungsgesetz (kurz PSG) II und III auf die SIE haben, insbesondere auf den Wirtschaftsplan, das strukturelle Defizit und die Auslastung.

Nahezu im gesamten Pflegemarkt haben sich die Akteure weiterhin mit dynamischen Veränderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Länderebene auseinanderzusetzen. Hieraus resultieren kurzfristige betriebliche Anpassungsbedarfe und mittel bis langfristig ein Veränderungsdruck auf die Versorgungsstrukturen. Die vielfältigen Reformmaßnahmen, die durch das PSG II und III ausgelöst werden, werden die Pflegeeinrichtungen nicht von ihrem Leistungs- und Kostendruck befreien. Hinzu kommen andauernde Herausforderungen wie die Sicherung des erforderlichen Personals und Schaffung von modernen zukunftsfähigen Einrichtungen.

Kurz zum PSG II

Als bedeutendste Reform der Pflegeversicherung seit ihrer Gründung 1995 gilt das seit Januar 2016 geltende zweite Pflegestärkungsgesetz (PSG II), das der Bundestag am 13. November 2015 beschlossen und der Bundesrat abgesegnet hatte. Schrittweise wird Grundlegendes verändert, damit demenzkranke und weiter eingeschränkt alltagskompetente BewohnerInnen ab 01.01.2017 die gleichen Leistungen wie dauerhaft körperlich kranke Pflegebedürftige erhalten können.

Die wichtigsten beschlossenen Neuerungen des PSG II sind u.a.:

1. Neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff:

Ab 2017 wird die vorhandene Selbstständigkeit eines Antragsstellers auf Pflegeleistungen ausschlaggebend dafür sein, ob er Kassenleistungen erhält oder nicht. Bislang zählte in erster Linie sein körperlicher Unterstützungsbedarf, wenn er Pflegeleistungen beziehen wollte.

2. Neues Begutachtungssystem:

Mit dem „Neuen Begutachtungssystem“ (NBA) prüfen Gutachter des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK) und anderer beauftragter Organisationen künftig anhand von sechs Kriterien, wie selbstständig ein Hilfs- und Pflegebedürftiger tatsächlich noch ist.

3. Fünf Pflegegrade statt drei Pflegestufen

Die drei Pflegestufen werden ab 2017 von den fünf neuen Pflegegraden abgelöst. Dabei gilt: Je höher ein Pflegegrad ist, desto unselbstständiger wird der Betroffene von Gutachtern eingeschätzt und umso mehr Leistungen erhält er von seiner Pflegekasse. Die bisherigen drei Pflegestufen werden zum 31.12.2016 abgeschafft.

Kurz zum PSG III

Mit dem dritten Pflegestärkungsgesetz (PSG III) will die Bundesregierung die Beratung von Pflegebedürftigen, Menschen mit Behinderungen und deren pflegenden Angehörigen ab 2017 federführend von den Kommunen steuern und koordinieren lassen. Die Regierung verspricht sich davon mehr Pflegestützpunkte zur Beratung Hilfesuchender in unterversorgten Regionen. Die Kommunen sollen ab 2017 eine zentrale Rolle bei der Beratung von Pflegebedürftigen, Menschen mit Behinderung und deren Angehörigen spielen. Sie steuern und koordinieren künftig die Beratungsangebote in ihrem Stadt- oder Kreisgebiet und erhalten das Recht, neue Pflegestützpunkte für Hilfesuchende zu gründen. Zudem erhalten Krankenkassen mehr Prüfrechte bei betrugsverdächtigen Pflegediensten. Auch die Frage, wer die Kosten für die Pflege von Menschen mit Behinderung trägt, wird neu geregelt.

Auf das strukturelle Defizit haben diese Veränderungen insofern Einfluss, als das zu beobachten und zu verfolgen ist, in welche Pflegegrade die künftigen BewohnerInnen eingestuft werden; verbunden mit dem noch zu einigenden Personalschlüssel (gemäß Landesrahmenvertrag nach § 75 SGB XI). Inwieweit sich die Auswirkungen auf die Planungen und auf die Ergebnisse der SIE auswirken werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden.

Gez. Sigrid Roggensack

ANLAGE 1

**Finanzprognose Stiftung VT nach notwendigen Bauunterhaltungs-Maßnahmen
2017 - 2020 in Euro**

Maßnahmen	Gesamt - Kosten	2017	2018	2019	Investitions- stau 2020 ff
<u>Prassekstraße</u>					
Brandschutz	390.000	120.000			
Trinkwassernetz	400.000	100.000			
Energetische Sanierung	1.000.000				1.000.000
Sanierung Altenwohnungen	1.905.800				1.905.800
<u>Dreifelderweg</u>					
Brandschutz	770.000	37.000	413.000	320.000	
Trinkwassernetz*	400.000				400.000
Energetische Sanierung	800.000				800.000
Sanierung Altenwohnungen	3.279.400				3.279.400
<u>Elswigstraße</u>					
Brandschutz*	650.000			300.000	350.000
Trinkwassernetz*	300.000				300.000
Energetische Sanierung	1.600.000				1.600.000
Sanierung Altenwohnungen	4.650.000				4.650.000
<u>Dornbreite</u>					
Brandschutz*	500.000			300.000	200.000
Trinkwassernetz*	400.000				400.000
Notrufanlage*	160.000		160.000		
Energetische Sanierung*	1.000.000				1.000.000
Sanierung Altenwohnungen*	1.000.000				1.000.000
Insgesamt:	19.205.200	257.000	573.000	920.000	16.885.200
"freie Finanzspitze" lt. Hhpl.		0	140.000	140.000	
Fehlbedarf Ergebnisplanung		-311.400	-433.000	-780.000	
Stand Rücklage (Stand 2016: 1.597.658 €)		1.286.258	853.258	73.258	0

* Erl.: noch keine EW-Bau

Klaas-P. Krabbenhöft
Stand: 26.07.2017

Ursachen der defizitären Finanzsituation der Stiftung VT

Die Ursachen für die desaströse Vermietersituation der Stiftung VT liegen in haushaltswirtschaftlichen Überlegungen der Stadt bei Errichtung der Häuser in den 60iger Jahren und gewählten Mietbemessungskriterien der abgeschlossenen Mietverträge zwischen Stadt und Stiftungen. Alle 4 Heimbauten wurden **zu 100 % fremd- oder über Drittmittel** finanziert; die Grundstücke wurden von der Stadt als Erbbaurechte zur Verfügung gestellt.

[...] Die Stadt empfahl als Mietbemessungskriterien, dass sämtliche Belastungen, die den Stiftungen mit Vermietung der Häuser entstehen, an die Stadt als Miete aufgegeben werden können. Mit dieser Konstruktion einer „Ausgabenmiete“ (tatsächliche Zinsbelastungen, Tilgungen, Betriebskosten, Versicherung, Hausabgaben etc.) anstelle einer Kostenmiete war und ist es den Stiftungen nicht möglich, Abschreibungen geltend zu machen und Entschuldungsgewinne zu erzielen. Gelder für notwendige Ersatz- und Neuinvestitionen fehlen. Diese Mietbemessungskonstruktion erklärt auch, warum die Mieten der stiftungseigenen Häuser im Vergleich zu privaten Trägern erheblich niedriger ausfallen. Die in dieser Weise zugebilligte Mietermäßigung war zwar als Stiftungszweckverfolgung definiert, überstieg aber die Leistungsfähigkeit der Stiftung erheblich. Die im Zuge jüngerer Diskussionen um die Neuausrichtung der SIE hinzugezogene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO teilt die Auffassung der Stiftungsverwaltung, dass die erzielten Mieten „viel zu niedrig“ konzipiert wurden.

Des Weiteren unterlagen die Altenheime infolge des Landespflegegesetzes Mitte der 90iger Jahre einem strukturellen Wandel hin zu reinen Pflegeheimen mit entsprechenden Anforderungen zur Verbesserung der pflegerischen Versorgungsstruktur. Einher gingen weitere Kreditaufnahmen und Vereinnahmung von Landeszuschüssen zur Verbesserung der Pflegesituation, ohne dass Rücklagenmittel zur Refinanzierung der Investitionen gebildet werden konnten. [...]

Die Finanzprognose 2017-2020ff (s. **ANLAGE 1**) verdeutlicht, dass durch dringend erforderliche Instandsetzungen der Rücklagenbestand von 1,097 Mio. € im Jahre 2016 auf 0,00 € im Jahre 2020 sinken wird, ohne dass nur ein Cent für die erforderliche grundlegende Sanierung der Heime und Betreuten Wohnungen (BW) einbezogen wurde.

Ertragsseitig sind keine Mehreinnahmen zu erwarten und auch nicht zu generieren, da der Haushalt der Stiftung VT lediglich und schon immer nur ein „Durchlaufposten“ städtischer Mittel darstellt und bislang erzielte Mieterlöse aus Altenwohnungen mit Rücklagenzuführungen für deren Unterhaltung herhalten mussten.

Der finanzielle Spielraum für Investitionen ist äußerst begrenzt; als „freie Finanzspitze“, d.h. der Überschuss der Ergebnisplanung ohne besondere Instandsetzungsmaßnahmen, stehen der Stiftung z.Zt. jährlich jeweils nur Beträge zwischen 100.000 € bis 130.000 € für 4 (!) Einrichtungen mit BW zur Verfügung.

ANLAGE 3
Fiktive Mietberechnung Heime VT analog II. Berechnungsverordnung (Basis 2016)

S.- Einrichtung	Dreifelderweg	Prassekstraße	Elswigstraße	Dornbreite
Fertigstellung	1960	1965	1966	1970
Umbau	1993-1996	1997-2000	1997-2000	1997-2000
Herstellungskosten incl. Folgeinvestitionen	4.045.495,00 €	2.563.597,00 €	3.315.524,00 €	4.318.069,00 €
Anteilige Finanzierung über Kredite	2.265.023,03 €	1.613.125,89 €	2.228.210,02 €	2.741.035,78 €
Mietbestandteile:				
durchschnittl. Darlehens- zinssatz 1960-2000 6 v.H.	135.901,38 €	96.787,55 €	133.692,60 €	164.462,15 €
Abschreibungen 2 v.H.	80.909,90 €	51.271,94 €	66.310,48 €	86.361,38 €
Bürgschaftsgebühren	0,00 €	1.086,50 €	2.153,56 €	1.586,03 €
Versicherung	3.629,51 €	5.287,75 €	4.380,14 €	5.523,07 €
Haftpflichtschadenausgleich	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €
Wartung BMA	6.883,53 €	5.386,56 €	3.765,92 €	3.792,57 €
Miete BMA	2.596,80 €	1.652,88 €	2.655,48 €	2.596,80 €
sonstige Betriebskosten	8.400,00 €	8.700,00 €	9.400,00 €	7.900,00 €
Instandhaltungskostenpauschale	61.919,15 €	83.107,75 €	83.593,97 €	94.118,63 €
Zinsen Eigenkapital	23.527,21 €	45.232,30 €	43.586,93 €	21.073,53 €
Grundst./ Straßenreinigungsgeb.	285,44 €	425,61 €	541,04 €	1.531,76 €
Erbbauzinsen	0,00 €	1.832,70 €	2.138,04 €	1.596,62 €
Verwaltungskostenbeitrag	19.430,87 €	19.430,87 €	19.430,87 €	19.430,87 €
Gesamt	343.608,79 €	320.327,41 €	371.774,03 €	410.098,41 €
tatsächliche Miete	253.636,47 €	239.659,28 €	268.333,33 €	223.521,85 €
Differenz	-89.972,32 €	-80.668,13 €	-103.440,70 €	-186.576,56 €

Stiftung Vereinigte Testamente

Anlage 4

Prognose Stand Darlehen Pflegeheim 31.03.2020

Objekt	Ursprungs- kapital €	Stand 31.12.2016 €	Zinsen u. Tilgung/ Jahr €	Stand 31.03.2020 €	Laufzeit- ende	Bürgschaft HL
Prassekstr.						
Bay.Hypo	754.008	512.304	56.973	396.672	30.09.2027	ja
Elswigstr.						
HSH Nordbank	1.435.708	917.788	86.430	758.076	31.12.2029	ja
Dornbreite						
IBank SH	264.338	97.083	11.367	66.402	30.11.2025	
Postbank	1.057.352	774.096	55.723	694.289	31.12.2034	ja
Wattstr.						
DKB	812.720	458.840	130.360	20.367	30.09.2020	ja
Summe:	4.324.126	2.760.111	340.853	1.935.806		

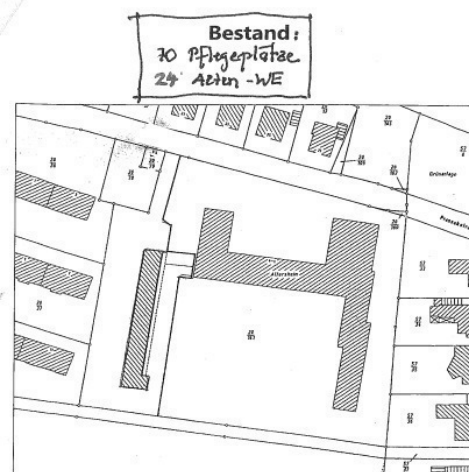
Prognose Stand Darlehen Altenwohnungen 31.03.2020

Objekt	Ursprungs- kapital €	Stand 31.12.2016 €	Zinsen u. Tilgung p.a. €	Stand 31.03.2020 €	Laufzeitende	Bürgschaft HL
Wattsr. 7						
IBank SH	428.463	238.878	14.996	228.578	31.05.2045	
IBank SH	283.512	158.064	9.923	151.464	31.05.2045	
IBank SH	172.118	117.391	10.723	98.591	31.12.2029	
	884.093	514.333	35.642	478.633		
Dornbreite 5c						
IBank SH	1.491.950	1.139.927	44.759	1.064.726	01.04.2063	ja
IBank SH	528.676	403.936	15.861	368.936	01.04.2063	ja
IBank SH	98.935	75.592	2.969	70.492	01.04.2063	ja
HL	284.152	218.198	8.525	211.298	30.06.2063	
	2.403.713	1.837.653	72.114	1.715.452		
Summe	3.287.806	2.351.986	107.756	2.194.085		

Stand:24.07.2017

B - Entwicklung Prassekstraße - Grobkonzept Neubau

Prassekstraße

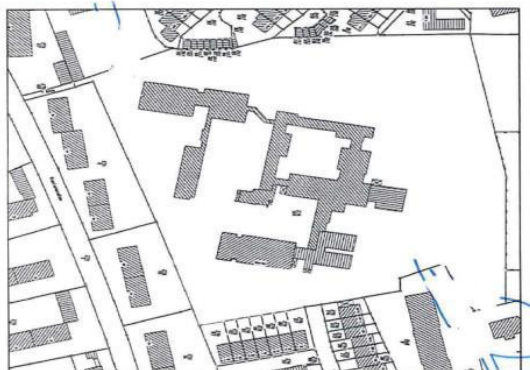


NEU: 130 Pflegeplätze
60 Alten-WE

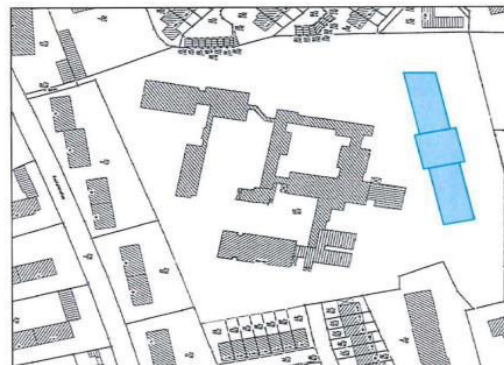
B - Entwicklung Elswigstraße - Grobkonzept Neubau

Elswigstraße

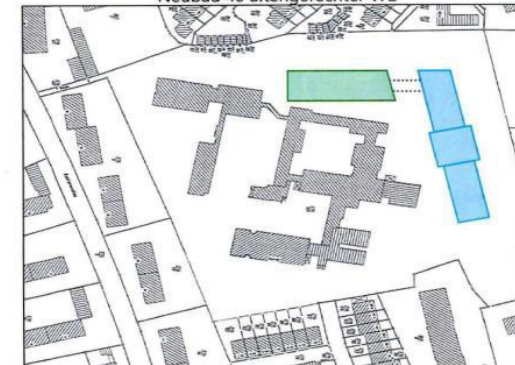
Bestand



1. Bauabschnitt kein Abbruch Neubau von 100 Pflegeplätzen



2. Bauabschnitt Umsetzung von 73 Pflegepatienten Abbruch APH Neubau 40 altengerechter WE



3. Bauabschnitt Umsetzung Alten-WE-Mieter Abbruch Alten-WE Elswigstr. 66 Neubau 30 altengerechter WE



Verkauf für Neubau von ~40 WE Umsetzung Alten-WE-Mieter Abbruch Alten-WE Elswigstr. 66A Herauslösung Flurstück zwecks Verkauf für Neubau ~40 WE

