



Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Katrin Sinner (E-Mail: katrin.sinner@luebeck.de Telefon: 122-2353)

Bericht zum städtischen Haushalt 2022 Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente - Verwendung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.06.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.08.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
07.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
14.09.2021	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Im städtischen Haushalt 2022 werden im Produkt 612003 Grundstücksan- und verkäufe beim Produktsachkonto 612003000.7821000 Haushaltsmittel in Höhe von 13,55 Mio. EURO zur Entschädigung der Stiftung Vereinigte Testamente eingestellt.

Bericht:

Die Stiftung Vereinigte Testamente ist Eigentümerin der Alten- und Pflegeheime Prassekstraße, Dreifelderweg, Elswigstraße und Dornbreite und der angrenzenden Altenwohnungen.

Die Gebäude befinden sich auf Grundstücken der Hansestadt Lübeck. Die Erbbaurechte wurden in den Jahren 1963 (2x), 1966 und 1968 begründet und haben eine Laufzeit bis 2062, 2078 (verlängert) 2064 und 2090.

Die Alten- und Pflegeheime sind an den Bereich SeniorInnenEinrichtungen (SIE) vermietet, die Vermietung der Altenwohnungen erfolgt über die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH.

Seit 01.01.2020 hat es einen grundsätzlichen Wechsel in der Mietberechnung gegeben (VO/2019/08059 Mietanpassung GHG und VO/2019/08060 Mietanpassung VT). Vorher wurde über Jahre lediglich eine Ausgabenmiete durch die SIE an die Stiftung gezahlt, die es der Stiftung nicht erlaubte, Entschuldungsgewinne und Abschreibungen zu erzielen. Seit 01.01.2020 wird eine Kostenmiete analog der II. Berechnungsverordnung gezahlt, die unter normalen Bedingungen für die Stiftung VT auskömmlich wäre, laufende Bauunterhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungen zu finanzieren, ohne die Rücklagenbestände angreifen zu müssen.

Allerdings wurden über Jahrzehnte nicht diese Mieten gezahlt, was zu Investitionsstaus in allen Pflegeheimen geführt hat und ursächlich für die abgeschmolzenen Rücklagenbestände der Stiftung ist.

Der Rücklagenbestand der Stiftungen betrug per 31.12.2020: 1.656.085,83 EURO (freie Rücklage: 1.119.928,64 EURO, Zweckrücklage 536.157,19 EURO).

Damit versucht die Stiftung alle unbedingt erforderlichen Bauunterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, hier insbesondere Maßnahmen im Rahmen des Brandschutzes, sicherzustellen. Es werden nur noch die absolut unabweisbaren Aufgaben wahrgenommen. Dabei können Probleme entstehen, wenn die eingeplanten Brandschutzmaßnahmen sich signifikant verteuern oder Unvorhergesehenes eintritt. Es ist absehbar, dass die Stiftung in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät.

Aus diesem Grund soll die Stiftung Vereinigte Testamente kurzfristig aus ihrer Vermieter:inposition durch die Hansestadt Lübeck herausgelöst werden.

Ein Herauslösen bedeutet, dass der Stiftung sowohl die im Eigentum der Stiftung befindlichen Häuser (Alten- und Pflegeheime und Altenwohnungen) abgenommen werden als auch, dass die Stiftung für die vorzeitige Aufgabe der Erbbaurechte entschädigt wird.

Eine Entschädigung erfolgt auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten.

Für die Objekte wurden bereits im Jahre 2019 durch „Frick Wertermittlungen“ (Dipl. Geogr. Christian Frick, Mitglied im Gutachterausschuss für Bodenwerte der Hansestadt Lübeck) Verkehrswertgutachten zu den bebauten Erbbaurechten zum Stichtag 01.06.2019 erstellt. Der konkret in 2022 zu zahlende Betrag wird noch zu ermitteln sein, da sich der Verkehrswert der Immobilien geringfügig durch die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtes ändern wird.

Die Bewertung des Verkehrswertes erfolgte dabei mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV), bei dem sich der Ertragswert als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt.

Der abschließende jeweilige Verkehrswert ergab sich aus den ermittelten Teilwerten

- Ertragswert des Erbbaurechtes (für Alten- und Pflegeheim und Altenwohnungen)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (für Alten- und Pflegeheim und Altenwohnungen) und
- Zeitwert der baulichen Anlagen (für Alten- und Pflegeheime und Altenwohnungen).

Nach den Verkehrswertgutachten ergaben sich damit folgende Verkehrswerte:

- Prassekstraße	1.959.000 EURO
- Dreifelderweg	3.218.000 EURO
- Elswigstraße	3.119.000 EURO
- Dornbreite	<u>5.256.000 EURO</u>
gesamt	<u>13.552.000 EURO</u>

Diese Summe wurde in den städtischen Haushalt 2022 im Produkt 612003 Grundstücksan- und -verkäufe beim Produktsachkonto 612003000.7821000 eingestellt.

In der Bilanz der Stiftung VT löst die Entschädigungszahlung einen entsprechenden Anlagenabgang der Alten- und Pflegeheime und Altenwohnungen zum Restbuchwert i.H.v. 8,59 Mio. EUR aus. Gleichzeitig erhöhen sich die liquiden Mittel in Höhe der Entschädigungszahlung (13,55 Mio. EUR).

Mit diesen Mitteln sind Darlehensverbindlichkeiten (per 31.12.2021) i.H.v. 3,41 Mio. € und entsprechend fällige Vorfälligkeitsentschädigungen i.H.v. 0,5 Mio. EUR abzulösen.

Zudem wird eine Entschädigung an die Hansestadt Lübeck für den mieterseitig finanzierten Verwaltungstrakt mit 2/3 des Verkehrswertes (0,46 Mio. EUR) i.H.v. 0,3 Mio. EUR fällig.

Für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Alten- und Pflegeheimen Elswigstraße und Dornbreite hat die Stiftung in den Jahren 1998 – 2000 Zuschüsse nach dem Landespflegegesetz erhalten. Bei vollständiger Aufgabe der Alten- und Pflegeheime an den oben genannten Standorten vor dem Jahr 2039 sind diese Zuschüsse anteilig zurückzuzahlen (Stand 31.12.2021 ca. 1,63 Mio. EURO zuzüglich Zinsen in Höhe von 3 v.H. über dem Basiszinsatz).

Für diese mögliche Rückzahlungsverpflichtung hat die Stiftung zusätzlich noch Rückstellungen zu bilden.

Ausblick:

Die Stiftung Vereinigte Testamente wird nach der Herauslösung aus der Vermieterinposition und einer wie oben aufgezeigten Entschädigung über keine größeren Anlagenvermögenswerte mehr verfügen. Das verbleibende Kapitalvermögen wird dann so anzulegen sein, dass Erträge generiert werden können, die die Stiftung zur Erfüllung ihres Stiftungszweckes verwenden kann.

Stiftungszweck laut Satzung:

§ 2

- (1) Die Stiftung "Vereinigte Testamente" weiß sich den Absichten der alten Stifter und Erblasser verpflichtet. Sie betreibt deshalb im Geiste der Nächstenliebe Wohlfahrtspflege.
- (2) Die Stiftung hat den Zweck, und zwar unmittelbar und ausschließlich, Lübecker Bürger (Einwohner der Hansestadt Lübeck), die infolge ihrer wirtschaftlichen Not der Hilfe bedürfen, zu unterstützen.
- (3) Sie erfüllt diesen Zweck
 - a) durch Gewährung von Unterstützungen,
 - b) durch Förderung von bestehenden Alten- und Pflegeheimen,
 - c) durch Schaffung von neuen Alten- und Pflegeheimen.
- (4) Für die Schaffung von Alten- und Pflegeheimen darf sie auch ihr Vermögen mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde in Anspruch nehmen.

Es ist ziemlich sicher, dass die Stiftung nur noch als Förderstiftung und nicht mehr operativ tätig sein wird. Der Neubau eines Pflegeheimes wird - abgesehen von der fehlenden finanziellen Ausstattung der Stiftung - nicht in Frage kommen, weil die Stiftungsaufsicht, so die bisherigen Äußerungen, dafür keine Genehmigung geben wird.

Mit dem Übergang des Gebäude-Eigentums geht auch die Unterhaltungspflicht auf die Hansestadt Lübeck über. Bis 2025 liegt der von der GMHL ermittelte Finanzbedarf für die vier Objekte bei ca. 6,9 Mio. Euro (Anlage).

Diese Mittel sind bislang nicht im Haushalt geordnet, bis Ende 2022 erfolgt eine Ordnung über den Haushalt der Stiftung VT. Laut Anlage entfallen von den 6,9 Mio. Euro ca. 2,8 Mio. Euro auf die Jahre 2021 und 2022 und liegen damit noch in der Verantwortung der Stiftung.

Insgesamt sollen die Gebäude nicht dauerhaft weiter betrieben werden. Vorgesehen ist nach aktueller Planung, die Gebäude Prassekstraße und Dreifelderweg und damit auch die Standorte aufzugeben und durch einen Neubau an anderer Stelle zu ersetzen. Für die Gebäude und Standorte Dornbreite und Elswigstraße ist eine Abriss-/Neubau-Lösung in Planung. Dazu wird die Verwaltung noch in 2021 eine Beschlussvorlage ins Verfahren geben, die auch eine angepasste Kostenschätzung für die VT-Bestandsgebäude enthalten wird.

Anlagen:

Stellungnahme GMHL

Senator Sven Schindler