



► Nr. VO/2021/10429-01
öffentlich

Lübeck, 08.09.2021

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.000 - Fachbereichsleitung

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

Antwort auf Anfrage des AM Michelle Akyurt u. AM Dr. Axel Flasbarth (beide BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Zum städtischen Haushalt 2022 liegt ein Bericht "Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente - Verwendung" (Vorlage - VO/2021/10195) vor.

Hierzu bitte ich den Bürgermeister um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1) Auf welcher rechtlichen Grundlage basieren die Erbbaurechte für die Häuser Prassekstraße, Dreifelderweg, Elswigstraße und Dornbreite?
- 2) Wenn Erbbaurechtsverträge verlängert wurden: Wann wurden die jeweiligen Erbbaurechtsverträge zuletzt verlängert, bis wann laufen die aktuellen und welche Gründe waren für die Verlängerung jeweils maßgeblich?
- 3) Wo sollen die geplanten Neubauten von Seniorenheimen entstehen, welche Kapazität sollen sie jeweils haben und wann ist mit einer Inbetriebnahme zu rechnen?
- 4) Was soll mit den Grundstücken der Häuser Prassekstraße und Dreifelderweg passieren, auf denen keine Neubauten von Seniorenheimen geplant sind?
- 5) Welche Kündigungsfristen sehen die Verträge über die Anmietung der Häuser von der Stiftung Vereinigte Testamente vor?
- 6) Können Investitionen in den vorhandenen Gebäudebestand aufgeschoben werden, bis ggf. Neubauten für Seniorenheime (z.B. an anderer Stelle) fertiggestellt wurden?
- 7) Welche Investitionen sind bei den Gebäuden in den nächsten fünf Jahren unabweislich erforderlich? Es wird um Darstellung der wichtigsten Einzelmaßnahmen gebeten.
- 8) Wie will der Bürgermeister vermeiden, dass kostenspielige Investitionen in Häuser erfolgen, deren Abriss wegen zu errichtender Neubauten bevorsteht?
- 9) Für den Fall, dass an den vier Standorten Neubauten bzw. durchgreifende Sanierungen sinnvoll sind (Verzicht auf neue Standorte), wäre es darstellbar, zwei Standorte durch die Stiftung, zwei Standorte durch die Hansestadt Lübeck baulich (bzw. investiv) vorzuhalten?
- 10) Wie lange sollen die o.a. Gebäude noch von den SeniorInneneinrichtungen genutzt werden? Wann ist jeweils der Abriss geplant?

- 11) Alleine in den nächsten 5 Jahren beabsichtigt die Hansestadt laut o.a. Bericht 13,5 Mio. € für den Kauf/Entschädigung für die o.a. Gebäude und 4,1 € an baulichen Maßnahmen dort zu investieren.
- a) Welche Alternativen wurden evaluiert, um die finanziellen Belastungen der Hansestadt für diese Gebäude in Form von Entschädigungen und baulichen Investitionen zu reduzieren?
 - b) Welche Vor- und Nachteile haben diese Alternativen ggü. dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehen?
 - c) Wie sind die finanziellen Konsequenzen der jeweiligen Alternativen für die beteiligten Entitäten?
- 12)
- a) Seit wann besteht das Mietverhältnis zwischen den SeniorInneneinrichtungen und der Stiftung Vereinte Testamente?
 - b) Seit wann zahlen die SeniorInneneinrichtungen nur eine (ungenügende) Ausgabenmiete?
 - c) Wie hoch ist bis heute der Schaden, der der Stiftung dadurch ggü. einer Kostenmiete und ggü. einer marktüblichen Miete entstanden ist (bitte absolut und inflationsbereinigt, d.h. in heutigem Geld angeben)?
 - d) Wie verhält sich die heute gezahlte Kostenmiete zu einer marktüblichen Vergleichsmiete für die jeweiligen Gebäude?
- 13)
- a) Wie hoch war das Nettovermögen der Stiftung Vereinte Testamente zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses mit den SeniorInneneinrichtungen absolut und inflationsbereinigt in heutigem Geld?
 - b) Wie hoch wird das Nettovermögen der Stiftung Vereinte Testamente voraussichtlich sein, nachdem der Erbbaupachtvertrag mit der Hansestadt rückabgewickelt und alle damit zusammenhängenden Zahlungen beglichen wurden?
- 14)
- a) Gibt es aktuell oder gab es in den letzten 10 Jahren noch weitere Mietverhältnisse zwischen den SeniorInneneinrichtungen und der Hansestadt bzw. Entitäten oder Stiftungen, die von der Hansestadt kontrolliert wurden oder werden?
 - b) Wenn ja, welche?
 - c) Wenn ja, seit wann und bis wann?
 - d) Wenn ja, in welchen dieser Mietverhältnisse wurde ebenfalls nur eine ungenügende Ausgabenmiete gezahlt?
 - e) Wenn ja, wie hoch ist der Schaden für die vermietende Entität jeweils durch die Differenz zu Kostenmiete und marktüblicher Vergleichsmiete bis heute (bitte absolut und inflationsbereinigt in heutigem Geld angeben)?
- 15)
- a) Gibt es aktuell oder gab es in den letzten 10 Jahren noch weitere Geschäftsbeziehungen zwischen den SeniorInneneinrichtungen und der Hansestadt bzw. Entitäten oder Stiftungen, die von der Hansestadt kontrolliert wurden oder werden?
 - b) Wenn ja, welche?
 - c) Wenn ja, seit wann und bis wann?

Antwort:

s. Anlage

Anlagen:

Beantwortung der Anfrage von AM Akyurt u. AM Flasbarth

Senator Sven Schindler

Anfrage für den Hauptausschuss 08.09.2021

Zum städtischen Haushalt 2022 liegt ein Bericht „Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente – Verwendung“ (Vorlage – VO/2021/10195) vor.

Hierzu bitte ich den Bürgermeister um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1) Auf welcher rechtlichen Grundlage basieren die Erbbaurechte für die Häuser Prassekstraße, Dreifelderweg, Elswigstraße und Dornbreite?

Antwort: Die Erbbaurechte basieren auf den zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stiftung VT abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen.

Im Einzelnen:

- Dreifelderweg	Begründung Erbbaurecht 05.08.1959
- Prassekstraße	Begründung Erbbaurecht 07.03.1963
- Elswigstraße	Begründung Erbbaurecht 23.06.1966
- Dornbreite	Begründung Erbbaurecht 01.08.1968

- 2) Wenn Erbbaurechtsverträge verlängert wurden: Wann wurden die jeweiligen Erbbaurechtsverträge zuletzt verlängert, bis wann laufen die aktuellen und welche Gründe waren für die Verlängerung jeweils maßgeblich?

Antwort:

- Dreifelderweg	Ablauf (durch Verlängerung)	31.12.2078
- Prassekstraße	Ablauf	28.02.2062
- Elswigstraße	Ablauf	28.02.2064
- Dornbreite	Ablauf	31.12.2090

(hier gab es einen Erbbaurechtsänderungsvertrag am 13.11.1991)

Die Verlängerungen bzw. Änderungen standen im Zusammenhang mit dem Bau von zusätzlichen Altenwohnungen.

- 3) Wo sollen die geplanten Neubauten von Seniorenheimen entstehen, welche Kapazität sollen sie jeweils haben und wann ist mit einer Inbetriebnahme zu rechnen?

Antwort: Vorgesehen sind nach aktueller Planung vier Neubauten. Zwei sollen die vorhandenen Pflegeeinrichtungen in der Dornbreite und in der Elswigstraße ersetzen. Dazu wird jeweils am selben Standort die vorhandene Einrichtung abgerissen und durch den Neubau ersetzt. Dies kann dort parallel erfolgen, d.h. das alte Gebäude wird solange weiter betrieben, bis der Neubau erstellt wurde und der Umzug in das neue Gebäude erfolgen kann. Ein Neubau ist im Gebiet der Neuen Mitte Moisling vorgesehen, ein weiterer Standort ist noch nicht bestimmt. Für diesen letzten Neubau wird beobachtet, ob die im aktuellen Pflegebedarfsplan enthaltenen Annahmen eintreten.

Vorgesehen ist, Neubauten mit einer Kapazität von 140 Plätzen zu errichten. Die Inbetriebnahme ist für den Standort Neue Mitte Moisling für 2024, für die Elswigstraße 2026 und für die beiden anderen Standorte 2028 vorgesehen.

- 4) Was soll mit den Grundstücken der Häuser Prassekstraße und Dreifelderweg passieren, auf denen keine Neubauten von Seniorenheimen geplant sind?

Antwort: Beide Grundstücke sollen nach aktueller Planung nach Auszug der SIE und anschließender Freimachung zum Zwecke des Wohnungsbaus ausgeschrieben werden.

- 5) Welche Kündigungsfristen sehen die Verträge über die Anmietung der Häuser von der Stiftung Vereinigte Testamente vor?

Antwort: Der aktuelle Mietvertrag für alle 4 VT-Heime hat eine Laufzeit bis einschließlich 31.03.2030. Kündigungsfrist 1 Jahr vor Ablauf.

- 6) Können Investitionen in den vorhandenen Gebäudebestand aufgeschoben werden, bis ggf. Neubauten für Seniorenheime (z.B. an anderer Stelle) fertiggestellt wurden?

Antwort: Beim Betrieb der städtischen Pflegeeinrichtungen stehen die Sicherheit und das Wohl der Bewohner:innen an erster Stelle. Soweit notwendige Investitionen in den Bereichen Brandschutz, Gesundheitsschutz oder notwendige Gebäudetechnik erforderlich sind, können und werden diese Investitionen nicht aufgeschoben werden. Dies gilt bis zum letzten Nutzungstag des Gebäudes. Um den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der APHs aufrecht zu erhalten, werden alle unabweisbaren Bauunterhaltungsmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen von der Stiftung VT als Eigentümerin vorgenommen (im Rahmen des Mietvertrages) und später von der HL.

- 7) Welche Investitionen sind bei den Gebäuden in den nächsten fünf Jahren unabweislich erforderlich? Es wird um Darstellung der wichtigsten Einzelmaßnahmen gebeten.

Antwort: Neben der laufenden Bauunterhaltung sind insbesondere die Brandschutzmaßnahmen nach anliegender Tabelle erforderlich:

APH	2021	2022	2023	2024	2025	gesamt
Allgemeine BU alle APH	344.800	344.800	344.800	344.800	344.800	1.724.000
Brandschutz Dreifelderweg	100.000					100.000
Brandschutz Elswigstraße	175.000	300.000	350.000			825.000
Brandschutz Dornbreite	175.000	50.000	500.000	600.000	525.000	1.850.000
Weitere BU Maßnahmen neben allgemeiner BU	170.000	50.000				220.000
HAR Vorjahr	773.500					773.500
Summe APH	1.738.300	744.800	1.194.800	944.800	869.800	5.492.500
Altenwohnun gen	158.800	210.000	210.000	210.000	210.000	998.800
Gesamt	1.897.100	954.800	1.404.800	1.154.800	1.079.800	6.491.300

Weitere BU Maßnahmen:

2021: 90 TEUR Sicherheitsbeleuchtung Dornbreite, 50 TEUR Melder Brandmeldeanlage Elswigstraße, 30 TEUR RS-Türen Prassekstraße

2022: 50 TEUR E-Hauptverteilung Prassekstraße

HAR Vorjahr:

2021: ca. 643 TEUR Brandschutz Dreifelderweg, 130,5 TEUR div. Maßnahmen

Erläuterung: Die in der VO/2021/10195 genannten Zahlen wurden zwischen Stiftung VT und GMHL laufend weiter validiert und stellen den aktuellen Stand dar. Bis zum Übergabezeitpunkt der Gebäude in 2022 werden die Maßnahmen durch die Stiftung VT getragen, anschließend durch die HL. Ab diesem Zeitpunkt wird die Miete der SIE an die HL entrichtet.

- 8) Wie will der Bürgermeister vermeiden, dass kostenspielige Investitionen in Häuser erfolgen, deren Abriss wegen zu errichtender Neubauten bevorsteht?

Antwort: Siehe Antwort zu Frage 6. Ob eine Investition erforderlich ist, wird im Einzelfall zwischen den SIE und dem GMHL abgestimmt, nachdem das Erbbaurecht aufgehoben wurde, vorher zwischen Stiftung VT, SIE und GMHL.

- 9) Für den Fall, dass an den vier Standorten Neubauten bzw. durchgreifende Sanierungen sinnvoll sind (Verzicht auf neue Standorte), wäre es darstellbar, zwei Standorte durch die Stiftung, zwei Standorte durch die Hansestadt Lübeck baulich (bzw. investiv) vorzuhalten?

Antwort: Nein. Die Stiftung ist dazu finanziell nicht in der Lage. Zudem hat die Stiftungsaufsicht signalisiert, dass es dafür keine Genehmigung geben wird.

- 10) Wie lange sollen die o.a. Gebäude noch von den SeniorInneneinrichtungen genutzt werden? Wann ist jeweils der Abriss geplant?

Antwort: Die Gebäude werden solange genutzt, bis ein Umzug in einen Neubau erfolgt ist. Zeitplan siehe Antwort zu Frage 3.

- 11) Alleine in den nächsten 5 Jahren beabsichtigt die Hansestadt laut o.a. Bericht 13,5 Mio. € für den Kauf/Entschädigung für die o.a. Gebäude und 4,1 € an baulichen Maßnahmen dort zu investieren.

- a) Welche Alternativen wurden evaluiert, um die finanziellen Belastungen der Hansestadt für diese Gebäude in Form von Entschädigungen und baulichen Investitionen zu reduzieren?

Antwort: Der Entschädigungsanspruch für aufstehende Gebäude ist Bestandteil der jeweiligen Erbbaurechtsverträge. Die Höhe der Entschädigungssumme wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt. Zur Frage der baulichen Investitionen siehe Antwort zu Frage 6.

Eine Alternative zur Beendigung der Erbbaurechtsverhältnisse mit der Stiftung VT besteht nicht. Als Eigentümerin der Gebäude und Vermieterin der SIE ist die Stiftung VT finanziell nicht in der Lage, die Gebäude in einem gebrauchsgemäßen Zustand zu erhalten. Als Verwalterin der kommunalen Stiftung VT ist die HL dem Vermögenserhalt verpflichtet.

- b) Welche Vor- und Nachteile haben diese Alternativen ggü. dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehen?

Antwort: Es wurden bereits verschiedene Herangehensweisen (z. B. Stiftungs-GmbH) und Denkansätze geprüft. Letztlich lassen sich diese wirtschaftlich und/oder rechtlich nicht darstellen. Nach dem Stiftungsrecht kann die Stiftung nicht aufgelöst oder mit anderen Stiftungen zusammengelegt werden. Da die Vermieterinnenrolle wirtschaftlich nicht zukunftsfähig ist, bleibt nur die Auflösung der Erbbaurechte gegen Entschädigung und die

Umwandlung der VT in eine Förderstiftung. Nur so kann das Fortbestehen der Stiftung gesichert werden.

- c) Wie sind die finanziellen Konsequenzen der jeweiligen Alternativen für die beteiligten Entitäten?

Antwort: Entfällt.

12)

- a) Seit wann besteht das Mietverhältnis zwischen den SeniorInneneinrichtungen und der Stiftung Vereinte Testamente?

Antwort: Seit dem 01.04.1980.

- b) Seit wann zahlen die SeniorInneneinrichtungen nur eine (ungenügende) Ausgabenmiete?

Antwort: Von Vertragsbeginn an bis zum 31.12.2019.

- c) Wie hoch ist bis heute der Schaden, der der Stiftung dadurch ggü. einer Kostenmiete und ggü einer marktüblichen Miete entstanden ist (bitte absolut und inflationsbereinigt, d.h. in heutigem Geld angeben)?

Antwort: Die Begrifflichkeit eines „Schadens“ ist nicht sachgerecht. In der ursprünglichen Konstruktion ist früher die verhältnismäßig niedrige Miete als Verwirklichung des Stiftungszweckes der Stiftung VT konzipiert und gewollt worden. Die aktuell angewandte neue Methodik der Mietberechnung trägt den sich geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung.

Als Marktmiete wird der Mietzins bezeichnet, der auf Basis der aktuellen Marktsituation in einem Immobilienmarkt üblicherweise zu erzielen bzw. vom Mieter zu entrichten ist. Sie ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Die Marktmiete ist damit der Preis, auf den sich ein bestimmter Mieter mit einem bestimmten Vermieter für die Überlassung der Mietsache einigt.

Dabei spielen objektive, ökonomische Marktgegebenheiten, persönliche Präferenzen, unterschiedliche Verhandlungspositionen und weitere subjektive Faktoren bei der Preisbildung eine Rolle.

Als die Stiftung sich über die Neuausgestaltung der Mietform Gedanken gemacht hat, hat sie sich daran orientiert, wie Wohnungsunternehmen ihre Mietberechnungen kalkulieren.

Seitdem wird eine Kostenmiete analog der II. Berechnungsverordnung gefordert.

Die Vermietung der Heime erfolgt im Rahmen des Stiftungszweckes der Stiftung VT.

Deswegen wird die Miete nicht gewinnorientiert gestaltet.

- d) Wie verhält sich die heute gezahlte Kostenmiete zu einer marktüblichen Vergleichsmiete für die jeweiligen Gebäude?

Antwort: Siehe Antwort zu Frage c).

13)

- a) Wie hoch war das Nettovermögen der Stiftung Vereinte Testamente zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses mit den SeniorInneneinrichtungen absolut und inflationsbereinigt in heutigem Geld?

Antwort: Beginn Mietverhältnis 01.04.1980

Vermögenssituation 31.12.1979: Rücklagenbestand 931.471,55 €. (ohne Inflationsbereinigung)

- b) Wie hoch wird das Nettovermögen der Stiftung Vereinte Testamente voraussichtlich sein, nachdem der Erbbauvertrag mit der Hansestadt rückabgewickelt und alle damit zusammenhängenden Zahlungen beglichen wurden?

Antwort: Geschätzte Vermögenssituation 31.12.2022 nach Entschädigungszahlung (13,55 Mio. Euro): 5,8 Mio. Euro. (ohne Inflationsbereinigung)

14)

- a) Gibt es aktuell oder gab es in den letzten 10 Jahren noch weitere Mietverhältnisse zwischen den SeniorInneneinrichtungen und der Hansestadt bzw. Entitäten oder Stiftungen, die von der Hansestadt kontrolliert wurden oder werden?

Antwort: Ja.

- b) Wenn ja, welche?

Antwort: Es bestehen bzw. bestanden Mietverhältnisse zwischen den SIE und den Stiftungen HGH und Lübecker Wohnstifte für das HGH und die ehemalige Pflegeeinrichtung Schönböckener Straße. Darüber hinaus werden am Standort Dreifelderweg zwei Garagen und ein Therapieraum im betreuten Wohnen von der GG TRAVE angemietet. Im betreuten Wohnen an der Dornbreite ist ein Therapieraum von der GG TRAVE angemietet. Diese Gebäude stehen aber ebenfalls im Eigentum der Stiftung VT.

Zusätzlich ist die Einrichtung Solmitzstraße von der GG TRAVE angemietet und der Therapietrakt an der Einrichtung Am Behnckenhof an die Lübecker Schwimmbäder vermietet.

- c) Wenn ja, seit wann und bis wann?

Antwort: HGH seit 24.10.1979 bis 17.12.2020 - ungekündigt

LW seit 01.07.1989 bis 30.06.2019.

Solmitzstraße seit 03.12.1980 bzw. 01.01.2019 – ungekündigt

Dreifelderweg seit 15.12.1980 (Garage) / 04.12.1979 (Raum) – ungekündigt

Dornbreite Therapieraum seit 23.09.1994 – ungekündigt

Am Behnckenhof Therapietrakt seit 23.10.2007 - ungekündigt

- d) Wenn ja, in welchen dieser Mietverhältnisse wurde ebenfalls nur eine ungenügende Ausgabenmiete gezahlt?

Antwort: In den Mietverhältnissen HGH und LW. Bei HGH wird seit 01.01.2020 eine Kostenmiete analog der II. BerechnungsVO gezahlt.

- e) Wenn ja, wie hoch ist der Schaden für die vermietende Entität jeweils durch die Differenz zu Kostenmiete und marktüblicher Vergleichsmiete bis heute (bitte absolut und inflationsbereinigt in heutigem Geld angeben)?

Antwort: Ein Schaden ist nicht bezifferbar, siehe Antwort 12c.

15)

- a) Gibt es aktuell oder gab es in den letzten 10 Jahren noch weitere Geschäftsbeziehungen zwischen den SeniorInneneinrichtungen und der Hansestadt bzw. Entitäten oder Stiftungen, die von der Hansestadt kontrolliert wurden oder werden?

Antwort: Ja.

- b) Wenn ja, welche?

Antwort: interne Leistungen (Personalservice, Arbeitssicherheit etc.)
externe Leistungen (Energie, Entsorgung etc.)

- c) Wenn ja, seit wann und bis wann?

Antwort: Laufend.

Es wird bis zum 08.09. um mündliche Antwort der Fragen 1-11 gebeten. Die Fragen 12-15 können auch zu einem späteren Zeitpunkt beantwortet werden.