



► Nr. VO/2024/13197-02
öffentlich

Lübeck, 15.08.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Abschluss eines Mietvertrages zum Betrieb einer Senior:Inneneinrichtung; Bericht und Beantwortung von Anfragen aus der Politik

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.08.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.09.2024	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
10.09.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

Dieser Bericht steht in engem Zusammenhang mit der nicht öffentlichen Vorlage 2024/13197, welche aus Sicht der Verwaltung weiterhin grundsätzlich in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln ist. Gleichzeitig soll dieser Bericht die noch offenen Fragen der Politik beantworten und diese in die Lage versetzen, einen Beschluss im Hinblick auf die Vorlage 2024/13197 zu fassen.

Es werden zunächst die Fragen aus der Politik beantwortet:

1. Frage Andreas Müller, DIE LINKE:

Von meiner/unserer Seite ist nur die Frage relevant, ob und bis wann sich der Vermieter noch an den Vertragsentwurf gebunden fühlt?

Antwort: Die Vermieterin fühlt sich bis zum Hauptausschuss am 10.9.2024 an den Vertragsentwurf gebunden. Sollte es hier nicht zu einer Entscheidung kommen, ist damit zu rechnen, dass die Verhandlungen abgebrochen werden. Der Mietvertrag würde dann zum 31.12.2027 enden.

2. Fragen Dr. Axel Flasbarth, BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN:

- a) Aufgrund des temporären Umzuges der Bewohner:innen während der Sanierung des Behnckenhofes entstehen substanzielle Kosten, die nicht genehmigungsfähig sind und aus dem Haushalt der Hansestadt finanziert werden müssen.

- aa) Welche Rücklagen werden gebildet, um zu verhindern, dass bei der nächsten Sanierung/Umzug erneut Kosten für die Hansestadt entstehen?

Antwort: Rücklagen können/dürfen nur aus Jahresüberschüssen/-gewinnen gebildet werden. Somit ist eine Rücklagenbildung nicht zulässig. Die baulichen Planungen der strategischen Neuausrichtung der SIE sind ab dem zweiten Projekt so geplant, dass oh-

ne wesentliche Einnahmeausfälle umgezogen werden kann. Demnach fallen keine ungedeckten Personalkosten an; lediglich Umzugskosten in Höhe von (pauschal) „Einweg“ ca. 500 € je Bewohner:in sind einzuplanen. Synergieeffekte werden angestrebt.

bb) Welche Rücklagen sind für solche Fälle marktüblich?

Antwort: Dies wurde im konkreten von den SIE nicht ermittelt, s.a. zu 2.a.aa)

b) Bei den SIE entstehen Kosten, die den Einrichtungen direkt zurechenbar sind und Kosten, die von allen Einrichtungen gemeinsam getragen werden müssen (Gemeinkosten, z.B. Leitung, Personal, Rechnungswesen, Gebäudemanagement etc.).

aa) Wie hoch sind die Gemeinkosten insgesamt aktuell und wie setzen sie sich zusammen?

Antwort: Die allgemeinen Umlagekosten im Jahr 2023 beziffern sich voraussichtlich auf rund 2.740 T€. Der davon überwiegende Anteil mit rund 2.109 T€ sind Personalkosten (Zentralverwaltung, IT), zzgl. Gemeindeunfallversicherung 110 T€. Die weiteren Kosten sind Sachkosten (z.B. interne Leistungsverrechnung 144 T€, EDV-Wartung etc. 143 T€, AfA 176 T€, Steuern 30 T€ oder Zinsen 28 T€).

bb) Welcher Anteil davon soll zukünftig vom Behnckenhof getragen werden?

Antwort: Die Gemeinkosten wurden/werden grundsätzlich im Verhältnis „Bettenzahl der Einrichtung zur Gesamtkapazität“ umgelegt. Demnach im Verhältnis 150 durch zur dann gegebenen Gesamtkapazität.

c) Aktuell sind die Eigenanteile der Bewohner:innen der SIE im Lübecker Vergleich hoch bis sehr hoch.

aa) Welche Entwicklung ist für die Eigenanteile der Bewohner:innen des Behnckenhofes angenommen?

Antwort: Aufgrund der mit dem geplanten neuen Mietvertrag einhergehenden Umbaumaßnahmen wird der Investkostensatz moderat steigen (zw. 4... 6 € je Tag). Der Energiekostenanteil wird sinken, das diesbezügliche Delta wird entfallen. Darüber hinausgehende Prognosen sind von den allgemeinen Preisentwicklungen und Tarifiergebnissen abhängig und können derzeit nicht valide getätigt werden. Konkrete Ergebnisse ergeben sich aus den jeweiligen Verhandlungen mit den Leistungsträgern.

bb) Wie vergleicht sich diese Entwicklung mit den potentiellen Eigenanteilen in anderen Senior:inneneinrichtungen in Lübeck?

Antwort: Die SIE können keine (s. auch zu aa) Prognosen über die Entgeltentwicklungen anderer Träger/Betreiber abgeben. Dies unter anderem wegen unterschiedlicher Tarifsysteme und weiterer unterschiedlicher Geschäftsmerkmale.

d) Was ist die preisliche Zielvorstellung für die SIE im Vergleich zu anderen Senior:inneneinrichtungen in Lübeck?

Antwort: Die SIE haben den ausschließlichen Anspruch, selbstkostendeckend zu wirtschaften, weiteres wurde von den SIE nicht ermittelt.

e) Die SIE haben hervorgehoben, dass das HGH auch nach einer Sanierung nicht den pflegerischen Qualitätsanforderungen der SIE genügen würde.

aa) Welche Einschränkungen bestehen nach einer Sanierung im Behnckenhof für die pflegerischen Qualitätsanforderungen der SIE?

Antwort: Der Behnckenhof wird nach der Sanierung sowohl allgemeinen als auch SIE-spezifischen, zeitgemäßen und zukunftsicheren Qualitätsansprüchen vollständig gerecht werden. Die Einzelzimmerquote ist, um eine möglichst hohe Pflegeplatzzahl und damit unter anderem auch eine individuell geringere Kostenbelastung zu erreichen, et-

was geringer als für die Neubauten beabsichtigt (83% statt 96%). Des Weiteren wurde die Wohnpflegeheimaufsicht der HL mehrfach über die Planungen und Erwartungen informiert und kontaktiert.

- bb) Wie vergleichen sich die Einschränkungen im Behnckenhof im Einzelnen mit denen im HGH?

Antwort: Die Werkleitung sieht keine Einschränkung der pflegerischen Qualitätsanforderungen in einem sanierten Behnckenhof. Der Vergleich mit dem HGH wird an dieser Stelle jedoch auch als schwierig angesehen, da es sich um zwei völlig verschiedene Einrichtungen handelt. Als Beispiele für nicht erfüllte bzw. erfüllbare Qualitätsmerkmale beim HGH können genannt werden: Verschiedene Zimmer, welche nicht barrierefrei gestaltet werden können; Zimmer, die aufgrund der Fensteranordnung und –größe oftmals sehr dunkel sind. Die Gebäudestruktur ist aufgrund ihrer Wegebeziehungen ungewöhnlich aufwandsintensiv. Dieser Wegeaufwand wird nicht vollständig von den Kostenträgern refinanziert und beeinflusst die Zeitressourcen für die Pflege und Betreuung der Bewohner:innen. Auch nach einer Sanierung wird das HGH, besonders für dementiell veränderte Menschen, eine ungenügende Orientierungsstruktur haben.

- f) Beim HGH wurde von der Verwaltung mehrfach die Gefahr der Nichtvereinbarkeit der möglichen Defizite mit dem EU-Beihilferecht betont.

- aa) Sind die geplanten Defizite des Behnckenhofes mit dem EU-Beihilferecht vereinbar?

Antwort: Hinsichtlich der laufenden Verlustausgleichszahlungen, die dann auch das durch den Umbau des Behnckenhofs entstehende Defizit umfassen würden, ist davon auszugehen, dass es sich nicht um eine Beihilfe handelt. Für das Vorliegen einer Beihilfe wäre es u.a. erforderlich, dass die staatliche Maßnahme Auswirkungen auf den Handel zwischen den Mitgliedsstaaten haben könnte. Solange eine Maßnahme rein lokale Auswirkungen hat, weil Waren oder Dienstleistungen nur in einem geografisch begrenzten Gebiet in einem Mitgliedsstaat angeboten werden und es unwahrscheinlich ist, dass Kunden aus anderen Mitgliedsstaaten gewonnen werden, wird von einer fehlenden Auswirkung auf den zwischenstaatlichen Handel ausgegangen. Hierzu gibt es verschiedene Entscheidungen der EU-Kommission sowie von nationalen und europäischen Gerichten. Die SIE bieten ihre Leistungen nur auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck an und Kunden aus dem Ausland werden nicht angesprochen, so dass in der Vergangenheit eine Beihilferelevanz der Verlustausgleichszahlungen an die SIE verneint werden konnte. An dieser Bewertung hat sich nichts geändert.

- bb) Welche Aktivitäten hat die Verwaltung unternommen, um diese Vereinbarkeit zu überprüfen?

Antwort: Die obenstehende Prüfung erfolgte einst durch den Bereich Recht anlässlich eines Schreibens des Innenministeriums. Das Ergebnis der Prüfung wurde seinerzeit mit dem Ministerium erörtert und auch von dort für richtig befunden. Der Bereich Recht beobachtet die Spruchpraxis der EU-Kommission und auch die Rechtsprechung laufend.

- g) Die Kommunalaufsicht hat in Aussicht gestellt, die geplanten Investitionen der SIE nur zu genehmigen, wenn sich daraus keine finanziellen Belastungen für den Haushalt ergeben.

- aa) Schränken die geplanten Defizite des Behnckenhofes die Genehmigungsfähigkeit der Investitionen der SIE ein?

Antwort: Die Politik hat signalisiert, im Rahmen der Konzeption 2030 nur solche investiven Vorhaben zu genehmigen, die vollständig refinanzierbar und wirtschaftlich sind. Dies ist auch Absicht und Ziel der SIE. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Genehmigungsfähigkeit deutlich steigt.

Mit den Neubauten wird die Effizienz zunehmen und das strukturelle Defizit weiter sinken. Die Mittelfristplanung des derzeit in Erarbeitung befindlichen WP 2025 setzt die

Erwartungen der Kommunalaufsicht um und senkt die strukturellen Defizite weiterhin stetig und grundsätzlich.

- bb) Wurden die geplanten Defizite des Behnckenhofes mit der Kommunalaufsicht diskutiert und geprüft?

Antwort: Die temporären Verluste finden in den Wirtschaftsplänen 2026 -2028 Niederschlag und werden der Kommunalaufsicht dann vorgelegt. Ansonsten handelt es sich bei dem Abschluss des Mietvertrages, auch unter dem Gesichtspunkt eines erwartbaren Defizits, aus Sicht der Verwaltung nicht um einen Tatbestand, der von der Kommunalaufsicht zu genehmigen ist.

- h) Aktuell beschäftigen die SIE Leiharbeiter:innen, da es nicht gelingt, ausreichend Mitarbeiter:innen anzustellen.

- aa) Wie viele Mitarbeiter:innen sind notwendig, um die zusätzlichen Bewohner:innen im Behnckenhof zu versorgen?

Antwort: Dies ist grundsätzlich vom Grad der Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden abhängig und den zum Zeitpunkt des Wiederbezuges gültigen, mit den Kostenträgern verhandelten Personalschlüsseln. Angenommen werden kann ein Personalaufwuchs von ca. 18%. Bei den Leitungsfunktionen werden sich keine Veränderungen ergeben.

- bb) Wie viele dieser zusätzlichen Mitarbeiter:innen sind als Leiharbeiter:innen geplant?

Antwort: Keine. Anspruch der SIE war und ist es grundsätzlich, aus Gründen der Bewohner:innenbindung, der Pflegequalität und der Wirtschaftlichkeit mit eigenem Personal zu arbeiten.

3. Fragen Christopher Lötsch, CDU

- a) In der Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Wirtschaftsjahr 2024 der Senioreneinrichtungen durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 25.03.2024 wird u. a. angemahnt, dass die Wirtschaftlichkeit der Senioreneinrichtungen weiter zu verbessern ist. Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung gebeten, darzustellen, wie die Wirtschaftlichkeit der Anmietung für die gesamte Vertragslaufzeit von 25 Jahren zu beurteilen ist.

- aa) Wie entwickeln sich die bis zum Jahr 2030 dargestellten Werte gesehen auf die Gesamtlaufzeit des abgeschlossenen Vertrages von 25 Jahren?

Antwort: Mit Verweis auf nachstehende Frage bb) muss gesagt werden, dass eine detaillierte Berechnung für die kommenden 25 Jahre hierzu nicht seriös möglich ist. Für Umfeld- und pflegespezifische Aspekte gab es beispielsweise in den letzten 10 Jahren Entwicklungen, welche zur Jahrtausendwende nicht im Ansatz erkennbar bzw. prognostizierbar waren. Gleichwohl reagieren die SIE auf Veränderungen stets zeitnah und konsequent. Die Erfahrung zeigt auch, dass die von den Sozialhilfeträgern anerkannten Investkostensätze in den letzten Jahren gestiegen sind. Die getätigten Berechnungen belegen jedoch, dass davon ausgegangen werden kann, dass der sanierte Behnckenhof ab dem Jahr 2029 positive Ergebnisse vorweisen wird.

- bb) In dem Zeitraum bezogen auf 25 Jahren mit welcher Steigerungsrate rechnet die Verwaltung in Bezug auf a) Gebäudekosten b) Entwicklung der Pflegesätze c) Kosten für Personal?

Antwort: Zu a) Die Gebäudekosten werden im Rahmen der Indexierung steigen respektive fallen können. Diese Entwicklungen, da auf statistischen Werten beruhend, sind nicht prognostizierbar.

Zu b) Die Entwicklung der Pflegesätze ist sehr maßgeblich von den Entwicklungen zu a und c) abhängig.

Zu c) Die Entwicklung der Personalkosten steht im direkten Zusammenhang mit den zukünftigen Tarifentwicklungen und Personalschlüsseln im Rahmen der Pflegesatzverhandlungen. Beides ist nicht seriös vorhersehbar. Die Vergangenheit zeigte jeweils sehr unterschiedliche Ergebnisse.

- b) Welche Erkenntnisse hat die Verwaltung über die Üblichkeit von Vermietungen von Senioreneinrichtungen im gewerblichen Bereich und wie hoch sind entsprechende Vergleichsmieten?

Antwort: Die SIE haben keine Vergleichsrecherche zur Üblichkeit von Vermietungen von Seniorenheimen im gewerblichen Bereich betrieben, da dies für den jeweiligen Verhandlungsfall nicht relevant ist. Jeder Vermieter wird versuchen, eine möglichst hohe Miete zu generieren, während gleichzeitig kein Betreiber eine Miete akzeptieren wird, die nicht durch die Leistungsträger refinanzierbar ist. Hierzu gehören auch absolut die SIE.

- c) Wie hoch ist die dauerhafte Belastung/ Eigenanteile für die Bewohner der Einrichtung im Verhältnis Anmietung und Neubau?

Antwort: Grundsätzlich ist ein Neubau günstiger, da keine Gewinnabsichten des jeweiligen Eigentümers finanziert werden müssen.

Die Nennung eines konkreten Beispiels ist allerdings nur bei konkreten, vergleichbaren Parametern möglich.

- d) Im Jahr 2012/2014 wurden im Gutachten für den Behnckenhof Mängel festgestellt, insbesondere zu große Räume (Mehrbettzimmer), lange Flure. Werden diese Mängel durch den Vermieter beseitigt? Werden diese Flächen "vernünftig" nutzbar gemacht? Wie schaut das Nutzungskonzept aus?

Antwort: Ja, die Flächen werden „vernünftig“ nutzbar gemacht. Der Aufwuchs der Pflegeplätze um ca. 22% am Standort gelingt gerade aufgrund der zeitgemäßen Gestaltung der Raumstruktur. Die Gänge wurden in die Raumplanungen einbezogen. Die Baubeschreibung nebst Grundrissen ist Bestandteil des Mietvertrages, dessen Einsichtnahme der Politik in der Vorlage 2024/13197 angeboten wurde.

Das Nutzungskonzept ist derzeit „dreigliedrig“ beabsichtigt:

-Aufgrund der Angebotsmangellage auch in diesem Angebotsbereich ist eine Erweiterung des gerontopsychiatrischen Bereiches notwendig und geplant.

-Je nach Bedarfslage ist eine Ausweitung des Kurzzeitpflegeangebotes beabsichtigt.

-Die Platzentwicklung im „klassischen“ vollstationären Bereich wird von Vorstehendem und dem allgemeinen Platzangebot im Umfeld beeinflusst sein.

- e) Wie ist die Akzeptanz der Pflegeeinrichtung in dem Stadtteil? Wie ist die Nachfrage nach Pflegeplätzen, wenn zuvor jahrelang von einer Schließung die Rede war?

Antwort: Aus Sicht der SIE ist die Akzeptanz im Stadtteil gut und steigend zugleich. Neben der bekannt guten Pflege- und Betreuungsqualität führte u. a. die eingeführte Schwerpunktsetzung der Kurzzeitpflege zu neuem Interesse an der Einrichtung.

Die Auslastung des Standortes hat in letzter Zeit signifikant und verstetigt zugenommen.

- f) Inwieweit wird die Anmietung des Behnckenhofes zur Konkurrenz zur geplanten Einrichtung in der Schwartauer Allee? Gerade vor dem Hintergrund, dass beabsichtigt ist, eine gleichmäßige Versorgung von Pflegeplätzen in den Stadtteilen vorzuhalten?

Antwort: Es ist nicht davon auszugehen, dass der Behnckenhof zu einer Konkurrenz für ein weiteres APH in der Schwartauer Allee werden würde oder umgekehrt. Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung erarbeiten SIE und Verwaltung derzeit die durch die Politik in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungskonzeption; hierbei wird auch ein Kaskadenkonzept erstellt. Dies beschreibt die zeitliche Abstimmung von Neubau/Sanierungs- und Standortaufgaben.

Die räumliche Zuordnung ist ein Teil der Betrachtungen, die pflegefachlichen Angebote ein weiterer. „Nicht alles ist an jedem Standort möglich/sinnvoll“.

- g) Von welchen Auslastungen in den einzelnen Pflegebereichen wird ab 2029 ausgegangen (es wird nur von einer Steigerung von 6,0 bis 6,5% gesprochen)? Vergleichsgrößen über alle Einrichtungen der SIE und Branchenvergleiche?

Antwort: Die SIE gehen für die Senior:InnenEinrichtung „Am Behnckenhof“ von einer Auslastung von mindestens 95% aus. Damit befindet sich diese im Korridor der anderen Einrichtungen. Aus den Verhandlungsstrukturen mit den Leistungsträgern ergibt sich, dass davon ausgegangen werden kann, dass andere Träger ebenfalls mit einer Auslastung von 95% kalkulieren. Weitere Vergleiche könnten nur angestellt werden bei vergleichbaren Gegebenheiten und Fakten.

- h) Welche weiteren branchenüblichen Vergleichskennzahlen für den „Neuen Behnckenhof“ auf Basis der kalkulierten Auslastung, z. B. Erlöse, Kosten etc., können die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme belegen?

Antwort: Grundsätzlich gibt es keine weiteren Vergleichsfaktoren. Eine Vergleichbarkeit ist zudem seit Sommer 2023 auf Grund der Umstellungsoption der Vergütungsverhandlungen auf die Maßgaben § 113c SGB XI (Personalbemessung in vollstationären Pflegeeinrichtungen) nicht objektiv möglich, da nicht alle Träger diesbezügliche Vergütungsvereinbarungen abgeschlossen haben. Der Sozialhilfeträger hat, wie in der Vorlage 2024/13197 beschrieben, die Mietkosten als genehmigungsfähig eingestuft. Die weitere Wirtschaftlichkeit ergibt sich aus kostendeckend zu führenden Pflegesatzverhandlungen und einer adäquaten Auslastung.

- i) Miete neu liegt ca. 71% über der alten Miete. Ist dies marktgerecht? Branchenkennzahlen, z. B. je qm, je Bett etc.?

Antwort: Die Leistungsträger betrachten im Rahmen der Prüfung der Refinanzierbarkeit der Miete grundsätzlich nicht nur die Angemessenheit des Investkostensatzes, sondern auch diejenige der Miete/qm. Wie in der Vorlage 13197 dargestellt, hat der Träger der Sozialhilfe der Maßnahme zugestimmt.

Der Behnckenhof wird nach erfolgter Sanierung einen Investkostensatz in Höhe von rund 24 (Pflege „normal“) bzw. 25 € (Geronto-Bereich) haben.

Zieht man Vergleichsdaten z.B. aus pflegemarkt.com heran, so ist erkennbar, dass sich die Investkostensätze in Lübeck aktuell je nach APH zwischen 11,48 € und 26,52 € bewegen, wobei die Häuser mit den niedrigen Pflegesätzen mehrheitlich ein älteres Baujahr oder eine länger zurückliegende Modernisierung aufweisen, als die Häuser mit höherem Investkostensatz. Dass die Miete eines sanierten Behnckenhofs um rund 71 % über der bisherigen Miete liegt, ist jedoch auch der Tatsache geschuldet, dass der vorherige Eigentümer Vonovia über 10 Jahre lang die im Mietvertrag vereinbarte Indexierung nicht „gezogen“ hat. Wäre dies geschehen, so wäre die Ausgangsmiete heute schon höher und die Differenz zu der nach Sanierung zu zahlenden Miete nicht so hoch.

- j) Warum wird nicht zwischen Grundmiete und Investitionsmiete differenziert? Vermieter refinanziert seine Investition über Aufschlag auf die Miete, üblicher Weise verteilt über die Laufzeit des Mietvertrages (hier: 25 Jahre). Fehlende Differenzierung schreibt auf Dauer eine überhöhte Gesamtmiete fest. Aus welchen Gründen wird der vorgeschlagene Weg verfolgt? Warum ist keine Vereinbarung getroffen worden, die einen Entfall oder eine Reduzierung des auf die Investitionen entfallenden Anteils der Miete nach 25 Jahren vorsieht?

Antwort: Im Bereich der Pflege wird grundsätzlich nicht differenziert zwischen Grundmiete und Investitionsmiete. Unter anderem der Investkostensatz ist entscheidend für die Refinanzierbarkeit der Miete; in diesen fließen die Abschreibungen für die Immobilie, die Kapitalkosten, für die laufende Instandhaltung durch den Eigentümer und für laufende Instandhaltungsmaßnahmen des Trägers ein. Maßgeblich bei den Verhandlungen war die Refinanzierbarkeit der Miete. Da der Mietvertrag eine Laufzeit von 25 Jahren vorsieht, wurde auch nichts vereinbart, was danach ggfs. eine Reduzierung vorsieht.

- k) Mit welchen Investitionen ist bei den SIE für Einrichtung und Ausstattung zu rechnen?

Antwort: 2019 war in Schleswig-Holstein ein Kostensatz von 9.500 € / Bewohnerzimmer insgesamt angesetzt. Geht man von einer durchschnittlichen Teuerungsrate von 3 % aus, ergäben sich bei Bezug 2029 Kosten von 12.760 € / Bewohnerzimmer.

Die SIE gehen grundsätzlich von neuen Werten nach der (derzeitig laufenden) Novellierung des Selbstbestimmungsstärkungsgesetzes des Landes SH aus. Dies zeichnet sich u.a. bei den Investkostensätzen ab. Nicht berücksichtigt sind derzeit zum einen pflegfachliche Entwicklungen, die ggf. die Kosten steigern könnten.

Noch nicht abschließend erhoben ist der Umfang der Wiederverwendbarkeit von Einrichtungsgegenständen und vergleichbarem. Demnach ist die angezeigte Mischkalkulation (Neuerwerb/Wiederverwendbarkeit) noch nicht abschließend berechenbar.

Nachfolgend gibt die Verwaltung einen Überblick über den derzeitigen Stand der Umsetzung der Konzeption 2030 und geht auf Bereiche aus der Vorlage ein, die öffentlich besprochen werden können:

Die Politik hat im Hinblick auf die durch die Verwaltung mit der Vorlage 2022/11544 vorgelegten Konzeption 2030 und den nachfolgenden Bericht aus dem Frühjahr dieses Jahres (Vorlage 2024/12936) betont, dass sie grundsätzlich zu dem Ziel steht, 20% des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen durch solche der SIE bereitzustellen. Gleichzeitig hat sie angemerkt, dass ein umfassendes Finanzierungskonzept fehle, welches die Refinanzierbarkeit der dargestellten Vorhaben beschreibt. Die Verwaltung überarbeitet derzeit die Konzeption grundhaft und geht davon aus, im Winter ein Ergebnis zum Beschluss vorlegen zu können.

Das Konzept wird unter anderem Vorschläge dazu enthalten, an welchen konkreten Standorten sich die SIE Neubauten vorstellen können und welche Standorte mit Blick auf die Erreichung des 20%-Ziels gegebenenfalls aufgegeben werden sollten. Des Weiteren wird aufgezeigt werden, wie sich die Finanzierung darstellen lässt und wie sich gegebenenfalls ergebende Herausforderungen im Hinblick auf das Personal lösen lassen. Auch wird dargelegt werden, wie ein Umzugsmanagement aussehen kann.

Losgelöst hiervon sieht die Verwaltung jedoch nach wie vor die Frage des Neuabschlusses des Mietvertrags am Behnckenhof. Mit Abschluss dieses Vertrages bestünde die Chance, das bisher einzige zukunftsfähige Alten- und Pflegeheim zu bekommen, das durch die SIE betrieben wird. Der Abschluss bietet also auch die Möglichkeit, eine fachliche Notwendigkeit zu erfüllen.

Ausgehend von der Annahme, dass der Behnckenhof während der Sanierung leergezogen wird, werden sich voraussichtlich die in der nachstehenden Tabelle 1 aufgeführten finanziellen Folgen ergeben:

In T€	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Einnahmen Pflegesätze	7.286	6.305	393	2.993	10.461	11.088
Leiharbeit		404	404	404	-50	-50
Überstunden		100	100	100		
Personalkosten	-4.861	-4.819	-3.500	-3.805	-6.882	-7.340
Sachkosten	-1.740	-1.827	-1.918	-2.014	-2.115	-2.220
Gebäudekosten	-701	-736	-193	-655	-1.342	-1.376
Ergebnis	-16	-573	-4.714	-2.977	71	102
Vergleich mit 2025		-558	-4.699	-2.961	87	117
Gesamt (2026-2029)					-8.131	

Bei der Ermittlung der Zahlen sind die SIE von den folgenden Annahmen ausgegangen; Basis der Berechnungen waren die Zahlen aus dem Jahr 2023:

- Für die Berechnung der Einnahmen wurde für den Behnckenhof Normalpflege ein durchschnittlicher Pflegegrad 3 und für den Geronto-Bereich der Pflegegrad 4 zugrunde gelegt.
- Die Auslastung wurde mit 95 % angenommen.
- Die Berechnung erfolgte auf Monats Basis mit den jeweiligen Annahmen für Einnahmen, Personal-, Sach- und Gebäudekosten.
- Bei den Personalkosten wurde die durchschnittliche Sonderzahlung auf die Monate umgelegt, so dass –entgegen der Realität- gleiche Monatsbeträge genommen werden konnten.
- Es wurden sowohl die Pflegesätze als auch die Personalkosten, Sachkosten und Gebäudekosten getrennt mit Steigerungen über die Jahre angepasst.
- Die Monate wurden jahresweise addiert und in der Tabelle im Anhang dargestellt.
- Für die Zeit des Leerzugs, des Leerstands und des Wiederbezugs wurden die jeweiligen Belegungszahlen angepasst und soweit möglich auch die Personalkosten.
- Die Effektive Entlastung durch Zeitarbeit wurde mit 80% berücksichtigt, ebenso ein Abbau der Überstunden
- Die Steigerungsraten betragen:

Jahr	Einnahmen	Personal	Sachkosten	Gebäudekosten
2024	10,0%	15,0%	5,0%	5,0%
2025	5,0%	4,0%	5,0%	5,0%
2026	5,0%	3,0%	5,0%	5,0%
2027	5,0%	3,0%	5,0%	5,0%
2028	5,0%	3,0%	5,0%	5,0%
2029	3,5%	3,1%	5,0%	5,0%
2030	6,0%	3,1%	5,0%	5,0%

- Die starke Steigerung bei den Personalkosten in 2024 ist einerseits dem Tarifabschluss geschuldet, andererseits dem vermuteten erhöhten Personalbedarf, da erstmalig nach PeBemG verhandelt wurde. Letzteres ist auch der Grund für die überdurchschnittliche Steigerung der Pflegeeinnahmen.

Würde die Sanierung im Bestand erfolgen, so gehen die SIE von folgenden finanziellen Auswirkungen aus.

In T€	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Einnahmen Pflegesätze	7.286	6.747	3.052	3.862	10.236	11.088
Leiharbeit		404	404	404	-50	-50
Überstunden		100	100	100		
Personalkosten	-4.861	-4.819	-3.631	-4.050	-6.708	-7.340
Sachkosten	-1.740	-1.827	-1.918	-2.014	-2.115	-2.220
Gebäudekosten	-701	-736	-483	-707	-1.342	-1.376
Ergebnis	-16	-131	-2.476	-2.405	21	102
Vergleich mit 2025		-115	-2.460	-2.389	37	118
Gesamt (2026-2029)					-4.927	

Bei der Ermittlung der Zahlen in Tabelle 2 wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Auslastung von 35 % (entspricht 70 % einer gedachten halbierten Kapazität, da davon ausgegangen wird, dass die Bereitschaft der Menschen, auf eine Baustelle zu ziehen, eher gering sein wird).
- Fortschreibung der Sachkosten, da nicht von weniger Aufwand ausgegangen wird, wenn je nach Bauverlauf intern (evtl. mehrfach) umgezogen und andere Abläufe umorganisiert werden.
- Bauzeitverlängerung von 2 Monaten
- Halbierte Mieten

Die Tabellen zeigen, dass das Defizit bei der Sanierung eines leergezogenen Gebäudes deutlich höher ist, als bei einem nicht leergezogenen Gebäude. Gleichwohl sind die SIE der Ansicht, dass dies der Weg ist, der gegangen werden sollte.

Eine Sanierung im Bestand bedeutet sowohl für die Bewohnenden aber nicht zuletzt auch für das Pflegepersonal ständiger Lärm, Schmutz, ungewohnte Wege, veränderte Abläufe; kurz: Leben und Arbeiten unter deutlich erschwerten Bedingungen, bei denen durchaus nicht ausgeschlossen werden kann, dass Personal den SIE den Rücken kehrt, welches am Ende in einem sanierten Gebäude nicht mehr zur Verfügung steht.

Ein sanierter Behnckenhof kann, ausgehend von der Zielsetzung, 20% des Bedarfs an vollstationären Pflegeplätzen in städtischem Bestand zu haben, zumindest längerfristig für den Zeitraum von rund 25 Jahren (Laufzeit des Mietvertrages) den Neubau eines APH einsparen.

Anlagen:

Senatorin Pia Steinrücke