



## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Katrin Sinner (E-Mail: [katrin.sinner@luebeck.de](mailto: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

## **Grobkostenschätzung für APH „Vereinigte Testamente“**

### Vorbemerkung

Zum Zwecke der Investitionsplanung soll für die Liegenschaften Wattstraße (Dreifelderweg) (St. Gertrud), der Elswigstraße (St. Jürgen), der Prassekstraße (St. Gertrud) und der Dornbreite (St. Lorenz-Nord) eine grobe Schätzung der Kosten zur Instandhaltung und Erhaltung der Verkehrssicherheit bis 2025 vorgenommen werden. Die Anfrage wird vom Fachbereich 2 gestellt. Die Grundstücke sind bebaut mit 4 Alten- und Pflegeheimen sowie Gebäuden für Betreutes Wohnen, die getrennt voneinander betrieben werden.

Zum Stichtag obliegt die Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht für die APH beim GMHL, für die Gebäude des betreuten Wohnens ist die Grundstücksgesellschaft Trave mbH verantwortlich.

Mit dem Fachbereich 2, Herrn Kuschmierz, erfolgte ein fachlicher Austausch im Hinblick auf das „Konzept 2030“, dieses Konzept beschreibt grundsätzlich die inhaltliche Entwicklung der SIE weg von einem rein stationären Pflegebetrieb hin zu einer breiteren Angebotsmischung, die Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen ansprechen soll. Das Konzept kann demnach wirtschaftlich nur im Rahmen neu geplanter und realisierter Standorte umgesetzt werden.

Ein im Fachbereich 2 in Bearbeitung befindliches Immobilienkonzept sieht die Aufgabe der Standorte Wattstraße (Dreifelderweg) und der Prassekstraße mit modernem Ersatzbau eines APH auf einem Alternativgrundstück im Stadtteil St. Gertrud vor.

In der Elswigstraße soll demnach ein entsprechender Neubau auf dem Grundstück abschnittsweise realisiert werden.

Für die Dornbreite kommt die Umsetzung der Konzeption 2030 räumlich noch nicht in Frage, angedacht ist die Vollsanierung des APH.

### Grobkostenschätzung

Für die Grobkostenschätzung lag die „Bauliche Analyse von Einrichtungen der Altenpflege“ des IKL Ingenieurbüros Prof. Dr. –Ing- Kunniberts Lennerts GmbH vor. Mit dem zuständigen Geschäftsführer Dr.-Ing. Daniel Blöchle wurde dazu Rücksprache gehalten.

Des Weiteren erfolgte Rücksprache mit Team 11 und 12 zu den geplanten und bekannten Maßnahmen bis 2025. Die störungsabhängige, kleinteilige Instandhaltung bleibt unberücksichtigt, da diese ad hoc erfolgt und nicht längerfristig kalkulierbar ist. Empirische Kostenwerte hierzu liegen nicht vor.

Aktuell ist eine Innenbesichtigung der APH aufgrund der Corona-Beschränkungen nicht möglich, aus dem fachlichen Austausch mit dem oben genannten Personenkreis kann stichtagsbezogen davon ausgegangen werden, dass sowohl die gut nachvollziehbare externe „Bauliche Analyse“ als auch die intern angesetzten Maßnahmen den Kenntnisstand per heute abbilden. Daher erfolgt die Grobkostenschätzung basierend auf diesen Erkenntnissen.

Dem leichten Vergangenheitsbezug der o.g. Analyse kann durch eine Anpassung der Schätzkosten auf Basis des gestiegenen Baupreisindex, hier vergleichbar Bürogebäude, entgegengewirkt werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Maßnahmen der ersten beiden Abschnitte dargestellt, wie sie geplant waren. Aufgrund der Pandemie wurden diese ausgesetzt, in der abschließenden Darstellung Grobkostenschätzung nach Liegenschaften wurden die Maßnahmen entsprechend um ein Kalenderjahr nach 2021 verschoben.

(Veränderung Baupreisindex 2018 -2020/21 Bürogebäude rd. 4 %)

Kostenschätzung IKL Betriebserhaltung, 2018									
Szenario 1, kurzfristige Maßnahmen	2019 €	2020 €	2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	2025 €		
Dreifelderweg (Wattstr.)		183.000 €							
Dornbreite									
Elwigstraße									
Prassekstraße		598.000 €							
<b>Summe Fenster</b>	<b>0 €</b>	<b>781.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>
Szenario 2, mittelfristige Maßnahmen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Dreifelderweg (Wattstr.)					394.000 €				
Dornbreite									
Elwigstraße					493.000 €				
Prassekstraße					1.753.000 €				
<b>Summe Brandschutz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.640.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>
Szenario 3, Generalsanierung	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		Vollsanierung
Dreifelderweg (Wattstr.)									
Dornbreite									3.050.000 €
Elwigstraße									
Prassekstraße									
<b>Summe Weiteres</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3.050.000 €</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>0 €</b>	<b>781.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.640.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3.050.000 €</b>
<b>Summe aktualisiert 4/20</b>		<b>811.502 €</b>			<b>2.743.106 €</b>				<b>3.169.119 €</b>
Kostenschätzung GMHL für weitere Maßnahmen									
Brandschutzmaßnahmen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	gesamt bis 2025	
Dreifelderweg		500.000 €						500.000 €	
Dornbreite		20.000 €	175.000 €	500.000 €	630.000 €	525.000 €		1.850.000 €	
Elwigstraße		25.000 €	175.000 €	400.000 €	250.000 €			850.000 €	
Prassekstraße									
<b>Summe Brandschutz</b>	<b>0 €</b>	<b>545.000 €</b>	<b>350.000 €</b>	<b>900.000 €</b>	<b>880.000 €</b>	<b>525.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3.200.000 €</b>	<b>0 €</b>
weitere Baumaßnahmen, SIBE, Türen, Bäder	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	gesamt bis 2025	
Dreifelderweg								0 €	
Dornbreite			90.000 €					90.000 €	
Elwigstraße			50.000 €					50.000 €	
Prassekstraße			30.000 €					30.000 €	
<b>Summe Weiteres</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>170.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>170.000 €</b>	<b>0 €</b>
Summe kumuliert:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	gesamt bis 2025	
Summe		1.356.502,27 €	520.000,00 €	900.000,00 €	3.623.106,27 €	525.000,00 €		6.924.608,54 €	
								6.925.000,00 €	
Grobkostenschätzung zum Stichtag, +/- 30 %									
Nach Liegenschaften	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	gesamt bis 2025	Vollsanierung
Dreifelderweg			690.147 €		409.387,83 €			1.099.535 €	
Dornbreite			285.000 €	500.000 €	630.000 €	525.000 €		1.940.000 €	3.169.119 €
Elwigstraße			250.000 €	400.000 €	762.254 €			1.412.254 €	
Prassekstraße			651.355 €		1.821.464,12 €			2.472.819 €	
<b>Summe</b>			<b>1.876.502 €</b>	<b>900.000 €</b>	<b>3.623.106 €</b>	<b>525.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>6.924.600 €</b>	<b>gerundet</b>

## Zusammenfassung

Bei vollstationären Alten- und Pflegeheimen handelt es sich um Betreiberimmobilien, deren Werthaltigkeit sich an dem erzielbaren Ertragswert über Pachten ableitet. Branchenüblich betragen die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern von APH 40 Jahre, die von den zu betrachtenden Liegenschaften bereits erreicht wurden. Die Objekte der VT sind bezüglich ihrer baulichen Generation in der KDA-Generationsabfolge (Kuratorium Deutsche Altenhilfe) in die 2. Generation der 1960 - 1970er Jahre einzustufen, die Konzepte können mit Fortschreibung der Heimmindestbauverordnung und der gesetzlichen Anforderungen der Bundesländer nur mit hohem Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand betriebsfähig gehalten werden. Bis auf im Objekt der Dornbreite liegt der Anteil der in Doppelzimmern untergebrachten Bewohner zwischen 38 -46 % und damit deutlich über den heutigen Benchmarks und Anforderungen an zukunftsfähige APH. Mit zunehmendem Alter steigen die Instandhaltungskosten und insbesondere das Modernisierungsrisiko. Bei Pflegeheimen der vorliegenden Baualterklasse ergeben sich daraus folgende Modernisierungsrisiken:

- Qualität und Anordnung der Bewohnerzimmer veraltet
- Schlechte Flächeneffizienz ( lange Wege für das Pflegepersonal, Unübersichtlichkeit)
- Pflegekonzept ( Raumkonzept nicht mehr zeitgemäß und flexibel)
- Geringe Einzelzimmerquote / zu viele Doppelzimmer
- Herstellung der Barrierefreiheit ( DIN 18040 erfüllbar?!)
- Geringe Attraktivität der Immobilien ( häufigster Entscheidungsgrund der Angehörigen für oder gegen ein Pflegeheim, häufig folgend hoher Anteil an Pflegebedürftigen mit Sozialhilfeanteil, wenig Selbstzahler)

Insofern stützen die Erkenntnisse aus der Grobkostenkalkulation des GMHL die im Fachbereich 2 erarbeiteten Konzepte für eine überwiegende Neuplanung von 3 Liegenschaften und umfassender Modernisierung der Dornbreite zum Stichtag.

Die geschätzten Grobkosten von rd. 6.925.000 €, (+/- 30 %) werden als angemessen erachtet, um die Betriebe bis zur Außerbetriebnahme bzw. bis zur Vollsanierung 2025-2030 noch instandzuhalten. Bei einem längeren Entwicklungszeitraum werden Neubewertungen erforderlich.

Aufgestellt: Malte Harms  
Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen

Im Auftrag