

Investor-Betreiber-Modell

Ein Finanzierungsweg mit Zukunft

Leere öffentliche Kassen zwingen beim Bauen und Sanieren zum Umdenken. Der Ersatzneubau des Essener Paul-Hannig-Heims wurde mit Hilfe des Investor-Betreiber-Modells realisiert.

Von Dirk Gersie, Angelika Görlich und Bettina Rudert

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Pflegeeinrichtungen ändern sich in allen Bundesländern ständig. Öffentliche Fördermittel wie Investitionszuschüsse oder Kreditvergünstigungen werden immer weiter gekürzt. Träger unterliegen damit den Mechanismen des freien Marktes und sind gezwungen, bei neuen Projekten ihren Eigenkapitalanteil zu erhöhen. Eine Alternative bieten neue Investorenmodelle. Der diakonische Träger Adolphi-Stiftung hat seinen Ersatzneubau mit einem Aufwand von über zehn Millionen Euro Gesamtkosten erfolgreich im Rahmen eines „Investor-Betreiber-Modells“ realisiert.

Im alten Paul-Hannig-Heim im ländlichen Essen-Heidhausen lebten 87 Bewohner in Ein-, Zwei- und Dreibettzimmern. Da die Ausstattung und das Raumprogramm des Hauses nicht mehr den Standards moderner Altenpflege entsprachen, machte man sich auf die Suche nach geeigneten Grundstücken bzw. Objekten für einen Neubau. Nachdem zwei interessante Standorte nicht realisiert werden konnten, fand

Der Investor ist Bauherr, Finanzier und Vermieter

sich 1998 in der Nachbarschaft des alten Paul-Hannig-Heims ein geeignetes Grundstück mit einer Fläche von etwa 6 400 Quadratmetern, das der Stadt Essen gehörte.

Da der Neubau sehr dringlich war, wurde der Bau parallel zu den Kaufverhandlungen geplant. Das Konzept umfasste ein Haus mit 80 Pflegeplätzen und 50 Quadratmetern Fläche pro Bewohner mit insgesamt 4 000 Quadratmetern Nutzfläche. Dem Architekten wurde als maximales Budget die damalige Förderhöchstgrenze nach dem Landespflegegesetz (3 300 DM/qm), abzüglich einer Sicherheitsmarge, vorgegeben.

Es kam, wie es kommen musste. Bereits Mitte August 2001 wurde eine Haushaltssperre verhängt. Obwohl der Förderantrag zu diesem Zeitpunkt beim Landschaftsverband Rheinland (LVR) vorlag, konn-

te er nicht bearbeitet und für „genehmigungsfähig“ erklärt werden. Die Fördermöglichkeit nach altem Recht war somit nicht mehr gegeben. Das überarbeitete Gesetzespaket sieht nun vor, dass Modernisierungen bzw. Neubauten von Heimen über den Kapitalmarkt zu finanzieren sind.

Es folgte ein langer und mühsamer Weg, mit vielen Gesprächen mit dem Diakonischen Werk der Evangelischen Kirche im Rheinland (als Spitzenverband), dem LVR und der Stadt Essen. Ziel war es, in der schwebenden Rechtslage einen Weg zu finden, kurzfristig und vor allem „förderunschädlich“ mit dem Neubau beginnen zu können.

Im Frühjahr 2002 fanden Verhandlungen mit dem LVR über alternative Finanzierungsmöglichkeiten statt. Zur Diskussion standen ein „Mietmodell“ sowie ein „Investor-Betreiber-Modell auf Mietbasis“.

Der Investor stellt alle betriebsnotwendigen technischen Anlagen und Einbauten

Nachdem die Risiken beider Modelle abgewägt waren, fiel die Wahl auf das Investor-Betreiber-Modell auf Mietbasis. Diese erfolgte auf Grundlage des § 8 altes Landespflegegesetzes NRW (PfG NRW) i. V. m. § 3 Abs. 3 S. 2 der Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen von vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie Einrichtungen der Tages-, Nacht und Kurzzeitpflege nach dem Landespflegegesetz (GesBerVO) / § 9 neues Landespflegegesetz.

Das Modell sieht vor, dass ein Investor das Gebäude errichtet und dieses an den Betreiber vermietet. Dies erfolgt inklusive der betriebsnotwendigen technischen Anlagen und Einbauten sowie aller für den Betrieb eines Altenheimes notwendigen, nicht mit dem Gebäude fest verbundenen Einrichtungen und sonstigen Gütern, die nicht in die Pflegevergütung oder die Vergütung für Unterkunft und Verpflegung nach § 82 Abs. 1 SGB XI einzurechnen sind.

Der Investor ist somit für die Bereiche Bereitstellung und Beschaffung des Grundstücks und des

Gebäudes verantwortlich. Er übernimmt die Funktion des Bauherren, Finanziers und Vermieters. Der Betreiber führt das Pflegeheim, ist Vertragspartner der Bewohner, Kostenträger, Landesverbände usw. sowie Mieter des Gebäudes. Für dieses Konstrukt ist zwingend erforderlich, dass Investor und Betreiber zwei rechtlich eigenständige Gesellschaften sind.

Um einen Investor für den Neubau zu finden, fanden zunächst Gespräche mit privaten Investoren und Bauträgern statt. Schließlich übernahm die Bonn-Josefshöhe Senioreneinrichtungen gGmbH, eine 100-prozentige Tochter der Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH, die Investition. Sie errichtete das Gebäude und die damit verbundenen Festeinbauten (Küche, Wäscherei usw.) mit Hilfe von Fachplanern und externen Baufirmen.

Die Finanzierung erfolgte über Kapitalmarktdarlehen, Eigenmittel und eine Spende

Die Finanzierung erfolgte hauptsächlich über Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel. Eine großzügige Spende über 225 000 Euro leistete die Sparkassenstiftung Essen. Da auch das Interesse in der Gemeinde am Neubau sehr groß war, beteiligten sich am Bauprojekt viele Einzelpersonen durch den Erwerb von „Spendensteinen“. Hier wurde die Verbundenheit des Gemeinwesens zum „alten“ Haus, trotz der baulichen Mängel, aufgrund der liebevollen Pflege und Betreuung der Bewohner deutlich. Ein Tipp am Rande: Zusätzliche Fördermöglichkeiten bietet die Stiftung Wohlfahrtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen. So konnte in einem anderen Projekt eine anteilige Förderung für eine öffentliche Seniorenbegegnungsstätte erreicht werden.

Als Betreiberin führt die Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH das Haus nun weiter. Dazu musste ein neuer Versorgungsvertrag (nach § 72 SGB XI über vollstationäre Pflege) mit den Landesverbänden der Kostenträger und im Einvernehmen mit dem LVR geschlossen werden. Die Refinanzierung der Miete erfolgt – wie bei geförderten Einrichtungen üblich – im Rahmen der Abrechnung „gesondert berechenbarer Investitionskosten“. Hierzu war eine Zustimmung des Landschaftsverbandes „zur gesonderten Berechnung der Aufwendungen nach § 13 in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz NRW“ notwendig (als Übergangsregelung für Pflegeeinrichtungen, denen in der Zeit von 1996 bis 2003 eine Förderung der Investitionskosten nach altem Recht bewilligt wurde).

Dieses Finanzierungsmodell – ohne Objektförderung durch den LVR – ermöglicht, dass finanzschwache Bewohner weiterhin durch Pflegewohngeld im Rahmen des Landespflegegesetzes NRW gefördert werden können. Da die Kommunen das Pflegewohn-



Finanzschwache Bewohner erhalten im Paul-Hanning-Heim weiterhin Pflegewohngeld. Dafür musste zuvor die Stadt Essen die Höhe der Investitionskosten anerkennen.

Foto: Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH

geld tragen, musste auch die Stadt Essen die Höhe der Investitionskosten anerkennen. Weitere Voraussetzungen hierfür waren die Bedarfsbestätigung durch das Landessozialamt des LVR sowie das Vorliegen eines Mietvertrages zwischen Investor und Betreiber.

Die Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH schloss daher mit der Bonn-Josefshöhe Senioreneinrichtungen gGmbH einen Pachtvertrag über das Gebäude. Dieser umfasst die Miethöhe für das Gebäude, die vorzuhaltenden Festeinbauten, die Wartungsintervalle der technischen Anlagen usw. Die Laufzeit des Pachtvertrages musste mindestens 30 Jahre betragen oder 20 Jahre plus zehnjähriger Option. Die Miethöhe kann jedoch zwischen Investor und Betreiber frei vereinbart werden. Sie hat keinen Einfluss auf die mögliche Refinanzierung für den Betreiber. Denn bei der Ermittlung der gesondert berechenbaren Investitionskosten werden nicht die vereinbarten Mieten oder gar die tatsächlichen Bau- und Nebenkosten des Gebäudes berücksichtigt. Der Berechnung werden stattdessen gemäß Berechnungsverordnung die Mietpreisbasis (§ 2 Abs. 3 GesBerVO), die sich daraus ergebende Jahresmiete, →

DAS INVESTOR-BETREIBER-MODELL →

- Beim Investor-Betreiber-Modell errichtet der Investor das Gebäude samt Innenausstattung und vermietet dieses an den Betreiber.
- Der Betreiber muss einen neuen Versorgungsvertrag mit den Kostenträgern abschließen.
- Die Miethöhe kann zwischen Investor und Betreiber frei vereinbart werden.
- Die Laufzeit des Pachtvertrags muss mindestens 30 Jahre bzw. 20 Jahre plus zehnjähriger Option betragen.



Der Neubau hat auf vier Etagen Platz für 80 Bewohner. Investor und Betreiber sind zwei rechtlich eigenständige Gesellschaften.

Foto: Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH

- Schönheitsreparaturen und für das Inventar die Abschreibungen bzw. Instandhaltungspauschalen zugrunde gelegt (Kalkulationsschema beim Verfasser).

Die genehmigten Investitionsaufwendungen belaufen sich für die neue Einrichtung auf 22,18 Euro pro Tag. Zusätzlich konnte eine Wertsicherungsklausel

vereinbart werden. Bei diesem, auf den ersten Blick sehr hohen Investitionskostensatz darf nicht vergessen werden, dass keine Förderung in Form zinsloser Darlehen geflossen ist.

Was das bedeutet, wird aus folgender Gegenüberstellung deutlich: Die täglichen Investitionskosten lagen bei Ausschöpfen der alten Förderhöchstgrenze (rund 7,4 Millionen Euro) für ein Heim mit 80 Bewohnern und der früher üblichen zinslosen 50-prozentigen Darlehensförderung unter Berücksichtigung der Instandhaltungspauschale, Abschreibungen sowie Verzinsung des nicht geförderten Fremdkapitals, bei etwa 19,42 Euro. Demgegenüber führt heute allein die zusätzliche Zinsbelastung durch den Wegfall der zinslosen 50-prozentigen Darlehensförderung zu täglichen Mehrkosten von rund sechs Euro und mithin zu eigentlich notwendigen Investitionskosten oberhalb von 25 Euro.

Im Paul-Hanning-Heim konnte und kann die Differenz zwischen Refinanzierung der tatsächlichen Investitionskosten für den Neubau und Investitionskostensatz durch Einsparungen und zusätzliche Eigenmittel ausgeglichen werden.

Das neue Domizil ist voll ausgelastet

Gemessen an der langen Planungsphase verlief die einjährige Bauzeit sowie der einwöchige Umzug der Bewohner und des gesamten Inventars schnell und reibungslos. Der Neubau bietet jetzt auf vier Etagen Platz für 80 Bewohner. Orientiert an Forderungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) und aktuellen gesetzlichen Vorgaben gibt es ausschließlich helle und freundlich eingerichtete Einzelzimmer, die durch eigenes Mobiliar ergänzt werden können. An jedes Zimmer gliedert sich ein Bad mit bodengleicher Dusche, Toilette, Waschbecken und seniorengerechter Ausstattung an. Um Baukosten zu reduzieren, aber gute Qualität vorzuhalten, wurde auf den Einbau von so genannten „Kompakt-Bädern“ zurückgegriffen. 80 identische Nasszellen, im Werk fertig gefliest und ausgestattet, wurden in die bereits erstellten Etagen des Rohbaus eingesetzt. Hiernach erfolgte lediglich noch der Anschluss der Sanitäreinrichtungen.

In jedem der drei Wohnbereiche gibt es zwei gemütliche Gemeinschaftsräume mit Platz für therapeutische Einzel- und Gruppenangebote sowie für das „kleine Pläuschken“ auf dem Sofa. Die Speisebereiche auf den Etagen besitzen eine offene Küche mit der Möglichkeit, Mahlzeiten auch außerhalb der Essenszeiten einnehmen zu können. Von den angrenzenden Dienstzimmern können die Mitarbeiter die Bewohner sehen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Restaurant mit Blick in den Garten. Die Angebote der hauseigenen

Anzeige



Erfahrung schafft Vertrauen

- Wirtschaftsprüfung
- Steuer- und Rechtsberatung
- Unternehmensberatung

Münster, Köln, Bremen
www.bpgwp.de
 0251 / 482040

Küche werden auch von Nachbarn und Angehörigen gern genutzt. Des Weiteren liegen die Verwaltungsbereiche, großzügige Therapieräume sowie die haus-eigene Wäscherei im Erdgeschoss. Eine rundum eingefriedete Gartenanlage lädt am „Dorfplatz“ mit Springbrunnen zum Verweilen ein und bietet mit ebenerdigen Rundläufen, Sitzmöglichkeiten sowie einer sinnesanregenden Bepflanzung und Ausstattung gerade demenzkranken Bewohnern ein geeignetes Umfeld.

Die Bewohner haben sich schon nach kürzester Zeit gut eingelebt. Bemerkenswert ist, dass viele Menschen, die im alten Gebäude zurückgezogener lebten, nun durch das Haus spazieren, die Gemeinschaftsräume, das Restaurant und den Garten reger nutzen. Auch für die Mitarbeiter ist die Einrichtung des Hauses arbeitserleichternd. Aufgrund der Vorzüge des Hauses gibt es eine Vormerkliste für neue Bewohner, so dass es auch in Zukunft voraussichtlich keine Belegungsschwierigkeiten geben wird. ▣

Weitere Infos:

Im Internet finden Sie Informationen unter folgenden Adressen:

www.kda.de, www.sozialbank.de

Stiftung des Landes Nordrhein-Westfalen für Wohlfahrtspflege, Horionplatz 10, 40213 Düsseldorf, Tel. (02 11) 86 18-50

Buchtipp:

Architektur und Gerontologie 1. Planung humaner Pflegeheime – Erfahrungen und Empfehlungen, KDA, Köln 2002;

Bernd Kiefer, Bettina Rudert: Qualitätsmanagement mit Mind-Maps einfach und effektiv. Vincentz Network 2006.



Dirk Gersie, Geschäftsführer der Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH
„Ohne unsere Eigeninitiative wäre das neue Paul-Hannig-Heim heute noch nicht am Netz.“



Angelika Görlich, Assistentin der Geschäftsführung in der Adolphi-Stiftung Senioreneinrichtungen gGmbH
„Das Investor-Betreiber-Modell hat uns die Realisierung des Projektes ermöglicht.“



Bettina Rudert, Bethesda Seniorenzentrum Wuppertal gGmbH, QM-Beauftragte
„Die Zufriedenheit der Bewohner, Angehörigen und Mitarbeiter ist merkbar gestiegen.“