



Auswirkung der Föderalismusreform für Betreiber und Investoren am Beispiel NRW

6. Benediktbeurer Zukunftsgespräche

Benediktbeuren 24. und 25. Juni 2014



TERRANUS



1. Vorstellung der
TERRANUS

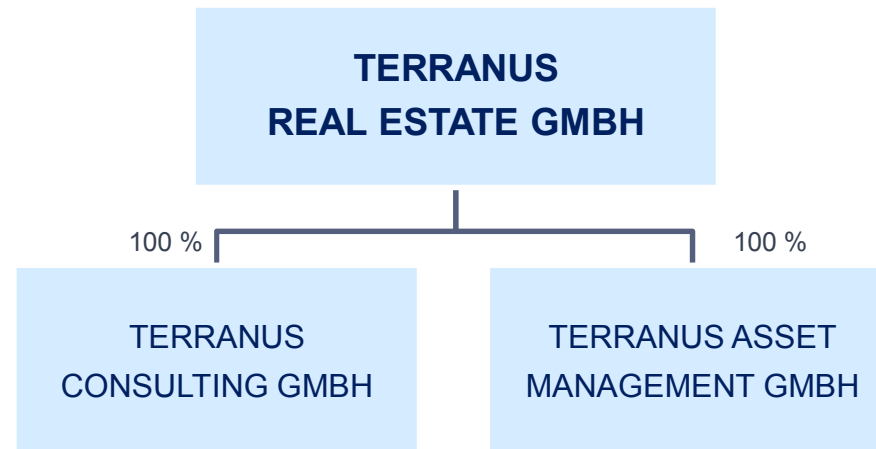
Vorstellung TERRANUS

Die **TERRANUS** zählt zu den führenden Spezialisten in den Bereichen

- Senioreneinrichtungen
(Pflegeheime, Betreutes Wohnen)
- Akut-Krankenhäuser
- Rehabilitationskliniken
- MVZ

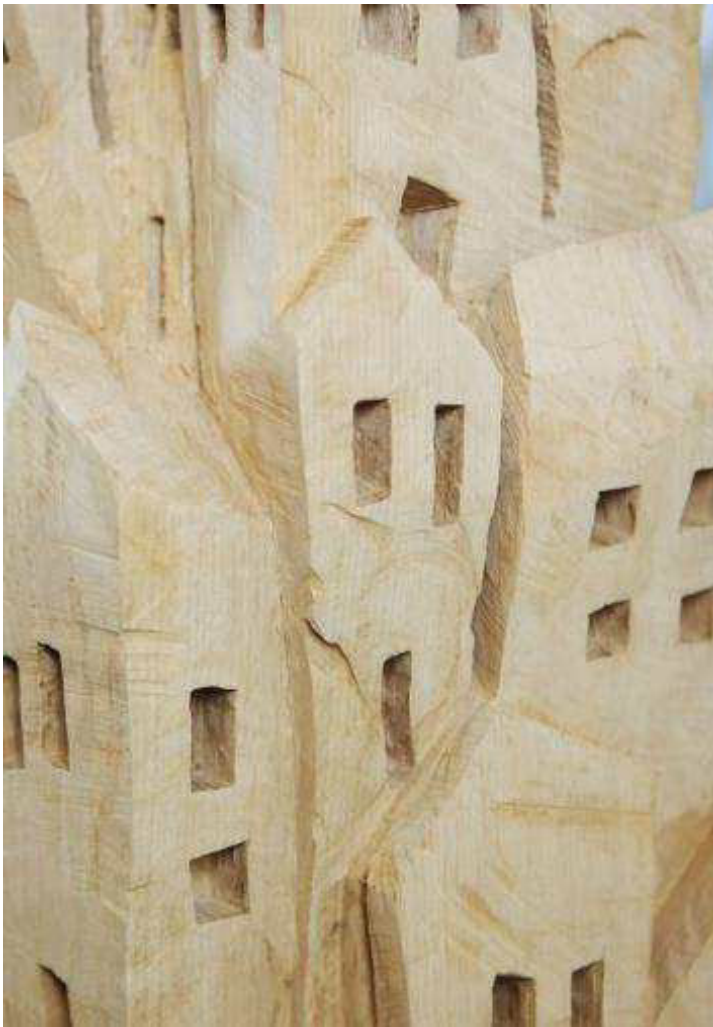


Die TERRANUS-Gruppe



- Ausgewiesener Spezialist für Sozialimmobilien
- Seit knapp 20 Jahren etablierter Marktteilnehmer
- Kompetenz von der Standortanalyse bis zum Turn-around-Management
- Partner für institutionelle Investoren und Kreditinstitute

Die TERRANUS-Gruppe – Geschäftsfelder



Consulting:

- Bedarfs-, Konkurrenz- und Standortanalysen
- Interimsmanagement

u. v. m.

Real Estate:

- Investmentberatung
- Betreibervermittlung

u. v. m.



2. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage Nordrhein-Westfalen



■ GEPA NRW

Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen

■ APG DVO NRW

Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 92 SGB XI

APG DVO NRW (geplant)

§ 8 Miet- und Pachtaufwendungen

(8) ... Übersteigen die nach den bestehenden Verträgen geschuldeten Beträge (I-Kosten) die nach den Absätzen 2 bis 6 gültigen Obergrenzen, so gilt die Anerkennung nach Satz 1 für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Inkrafttreten dieser Verordnung in der für die Miete vor dem 01.02.2014 anerkannten Höhe. Nach diesem Zeitraum ist die vertraglich geschuldete Miete bzw. Pacht nur anzuerkennen, soweit sie den nach den Absätzen 3 bis 7 zu ermittelnden Vergleichsbetrag nicht mehr als 10 % überschreitet.

Erhöhungen der vertraglich geschuldeten Mietzahlungen können in den Fällen der Sätze 2 und 3 nur anerkannt werden, wenn eine Vergleichsberechnung nach den Absätzen 3 bis 7 die Mietsteigerung umfasst.



TERRANUS



3. Auswirkungen

Praxisbeispiel „Marienheim“

Einrichtung mit 80 Pflegeplätzen (und Betreutem Wohnen)

- Baujahr 2003
- 74 Ein- und 3 Zweibettzimmer

	I-Kosten B/T	I-Kosten p.a.
Genehmigt	23,53 €	652.722 €
Gem. Vergleichsberechnung	19,21 €	532.885 €
Differenz	- 4,32 €	- 119.837 €

Pflegesätze des Marienheim

Pflegestufe	I	II	III	Abrechnungspartner (vereinfacht)
Durchschnittliche pflegebedingte Aufwendungen	47 €	68 €	89 €	Pflegekasse (bis zum jeweiligen Höchstbetrag je Pflegestufe)
Unterkunft und Verpflegung Hotelkosten		33 €		dann Bewohner bzw. Sozialhilfeträger ...)
Investitionskosten (Miete, AfA + Instandhaltung)		24 €		Bewohner bzw. Sozialhilfeträger oder Pflegewohnngeld
				max. Mietanteil
Gesamtpflegesatz	104 €	125 €	146 €	

Betriebskalkulation für Marienheim (100 %) bis 2018

Annahmen

Pflegeheim NRW		Kalkulation 100 %
Zeitraum der Planrechnung:	2014 - 2016	
Kapazitätsansatz:	80 Bewohner, gleichbleibend	
Aktueller Auslastungsgrad/Belegung:	99,1 %	
Ansatz Auslastungsgrad/Belegung:	100 % entsprechend 80 Bewohnern	
Ansatz Pflegestufenmix Stufen I - III:	35,0 % / 39,6 % / 25,4 %	
Entwicklung pflegebedingte Aufwände:	+4,55 %	
Entwicklung Unterkunft/Verpflegung:	+4,04 %	
Entwicklung Investitionskosten:	±0,00 %	
Sonstige Erläuterungen:	optimale Belegung, auskömmliche Pflegesätze, keine Veränderung der Investitionskosten, höhere Personalkosten	

Betriebskalkulation für Marienheim (100 %) bis 2018

Auswertung BWA	Wert	% v. Erträgen	€ je Bel.-Tag
Umsatzerlöse stationäre Pflege:	3.658.073 €		125,28 €
Sonstige betriebliche Erträge:	- €		- €
Gesamterträge:	3.658.073 €		125,28 €
Personalkosten	2.200.000 €	60,1%	75,34 €
Wareneinsatz Lebensmittel	166.667 €	4,6%	5,71 €
Sachkosten (ohne Lebensmittel)	501.667 €	13,7%	17,18 €
Sonstige Mieten	- €	0,0%	- €
Sonstige Kosten (AfA)	15.000 €	0,4%	0,51 €
Summe Sachaufwendungen:	668.333 €	18,3%	22,89 €
Gesamtaufwendungen:	2.868.333 €	78,4%	98,23 €
Betriebsergebnis vor Pacht und Steuern:	789.740 €	21,6%	27,05 €
Pacht	620.000 €	16,9%	21,23 €
Betreiberrendite	169.740 €	4,6%	

Betriebskalkulation bis 2018 (95 %)

Annahmen

Pflegeheim NRW		Kalkulation 95 %
Zeitraum der Planrechnung:	2014 - 2016	
Kapazitätsansatz:	80 Bewohner, gleichbleibend	
Ansatz Auslastungsgrad/Belegung: 95 % entsprechend 76 Bewohnern		
Ansatz Pflegestufenmix Stufen I - III:	35,5 % / 40,4 % / 24,1 %	
Entwicklung pflegebedingte Aufwände:	+3,02 %	
Entwicklung Unterkunft/Verpflegung:	+3,02 %	
Entwicklung Investitionskosten:	±0,00 %	
Sonstige Erläuterungen:	Belegung bei 95 % mit Verschiebung des Pflegestufenmix zu Gunsten niedrigerer Stufen, Pflegesatzverhandlungen unter Ansatz von Pauschalwerten, keine Veränderung der Investitionskosten.	

Betriebskalkulation bis 2018 (95 %)

Auswertung BWA	Wert	% v. Erträgen	€ je Bel.-Tag
Umsatzerlöse stationäre Pflege:	3.448.739 €		124,32 €
Sonstige betriebliche Erträge:	- €		- €
Gesamterträge:	3.448.739 €		124,32 €
Personalkosten	2.100.000 €	60,9%	75,70 €
Wareneinsatz Lebensmittel	166.667 €	4,8%	6,01 €
Sachkosten (ohne Lebensmittel)	501.667 €	14,5%	18,08 €
Sonstige Mieten	- €	0,0%	- €
Sonstige Kosten (AfA)	15.000 €	0,4%	0,54 €
Summe Sachaufwendungen:	668.333 €	19,4%	24,09 €
Gesamtaufwendungen:	2.768.333 €	80,3%	99,80 €
Betriebsergebnis vor Pacht und Steuern:	680.406 €	19,7%	24,53 €
Pacht	620.000 €	18,0%	22,35 €
Betreiberrendite	60.406 €	1,8%	

Direkte Auswirkungen auf den Betreiber

- Bei einer Absenkung der Investitionsfolgekosten um 4,32 € B/T übersteigt die Mietzahlungsverpflichtung aus dem Pflegebereich inklusive der notwendigen Aufwendungen für Instandhaltung und Ersatzbeschaffung die Einnahmen aus den Investitionsfolgekosten.

Miete wird nicht mehr in voller Höhe erwirtschaftet und muss reduziert werden

- Ansonsten Zwang zur Quersubvention aus dem Betrieb hin zur Immobilie

Verbot der Quersubvention



§ 82 SGB XI

In der Pflegevergütung und in den Entgelten für Unterkunft und Verpflegung dürfen keine Aufwendungen für die Refinanzierung von Grundstücken, Gebäuden oder sonstigen Anlagegütern enthalten sein.

Direkte Auswirkung auf den Immobilieneigentümer

- Langfristiger Mietvertrag wurde auf Basis der bestehenden I-kostenregelung (23,53 € B/T) abgeschlossen.
- Miete ist nicht an die I-Kosten gekoppelt, da es nicht Aufgabe des Investors sein kann, Betriebsrisiken aus der Sphäre des Betreibers zu übernehmen.
- Aus gleichem Grund ist auch die Indexierung vertraglich nicht an die landesspezifische Investitionskostenregelung gekoppelt.

Mietzahlungsverpflichtung des Betreibers bleibt bestehen

Betriebskalkulation nach 2020

Annahmen

Pflegeheim NRW		Szenario 3
Zeitraum der Planrechnung:	2020 ff	
Kapazitätsansatz:	80 Bewohner, gleichbleibend	
Ansatz Auslastungsgrad/Belegung: 95 % entsprechend 76 Bewohnern		
Ansatz Pflegestufenmix Stufen I - III:	35,5 % / 40,4 % / 24,1 %	
Entwicklung pflegebedingte Aufwände:	+3,02 %	
Entwicklung Unterkunft/Verpflegung:	+3,02 %	
Entwicklung Investitionskosten:	-18,36 %	
Sonstige Erläuterungen:	Stagnierende Belegung mit Verschiebung des Pflegestufenmix zu Gunsten niedrigerer Stufen, Pflegesatzverhandlungen unter Ansatz von Pauschalwerten, massive Veränderung der Investitionskosten.	

Betriebskalkulation nach 2020

Auswertung BWA	Wert	% v. Erträgen	€ je Bel.-Tag
Umsatzerlöse stationäre Pflege:	3.328.902 €		120,00 €
Sonstige betriebliche Erträge:	- €		- €
Gesamterträge:	3.328.902 €		120,00 €
Personalkosten	2.100.000 €	63,1%	75,70 €
Wareneinsatz Lebensmittel	166.667 €	5,0%	6,01 €
Summe Sachaufwendungen:	668.333 €	20,1%	24,09 €
Gesamtaufwendungen:	2.768.333 €	83,2%	99,80 €
Betriebsergebnis vor Pacht und Steuern:	560.569 €	16,8%	20,21 €
Pacht	620.000 €	18,6%	22,35 €
Betreiberrendite	- 59.431 €	-1,8%	

Weitergehende Auswirkungen auf den Betreiber

- Bei fehlender Reduktion der Pacht macht der Betreiber einen dauerhaften betrieblichen Verlust.
- Sein unternehmerisches Risiko wird nicht mehr entlohnt.
- Das Interesse am Betrieb lässt nach.
- Er kann keine Rücklagen für Instandhaltung oder Modernisierung bilden.
- Er muss zu Lasten der Qualität und der Substanz sparen – im Zweifel sind alle wirtschaftlichen Reserven bereits aufgebraucht.
- Es droht die Insolvenz oder zumindest die Betriebsaufgabe.

Entwicklung des Verkehrswerts

Pflegeheim mit 80 Pflegeplätzen und Betreutem Wohnen

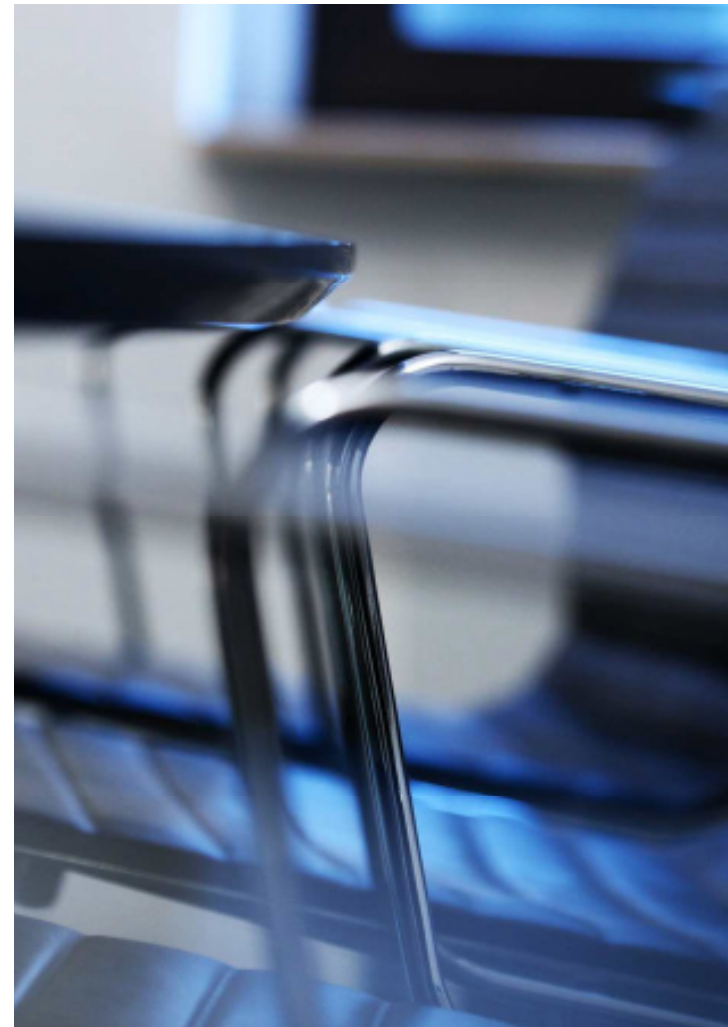
- Miete derzeit 740.000 € p.a.
- Reduktion I-Kosten 119.837 € p.a.
- Angenommene Mietreduktion 100.000 € p.a.

- Verkehrswert 2014 (alt) 10,8 Mio. €
- Verkehrswert 2014 (neu) 9,0 Mio. € (inklusive Overrent für 5 Jahre)
- Wertverlust 1,8 Mio. €

- Vernichtung von Sozialkapital?

Indirekte Auswirkungen auf den Immobilieninvestor

- Wirtschaftliche Probleme beim Betreiber/Mieter bis hin zur drohenden Insolvenz
- Overrent aufgrund Absenkung der Investitionskosten
- Abwertung der Immobilie
- Wertverlust/Kapitalvernichtung



Langfristige Auswirkungen auf Betreiberseite



- Wirtschaftliche Schwierigkeiten
- Einsparungen wo eben möglich, auch zu Lasten der Pflegebedürftigen
- Drohende Insolvenz
- Überprüfung des Geschäftsbereichs „Betrieb von Pflegeeinrichtungen“
- Worst case: Aufgabe dieses Geschäftsbereichs

Langfristige Auswirkungen auf Investorensseite

- Probleme bei der Bewertung
(Basis der Wertgutachten)
- Starke Einschränkung der
Veräußerbarkeit
- Drohende Insolvenz des Betreibers
- Mietabschläge bei Neuvermietung oder
Mietvertragsverlängerung
- Absinken des Verkehrswerts

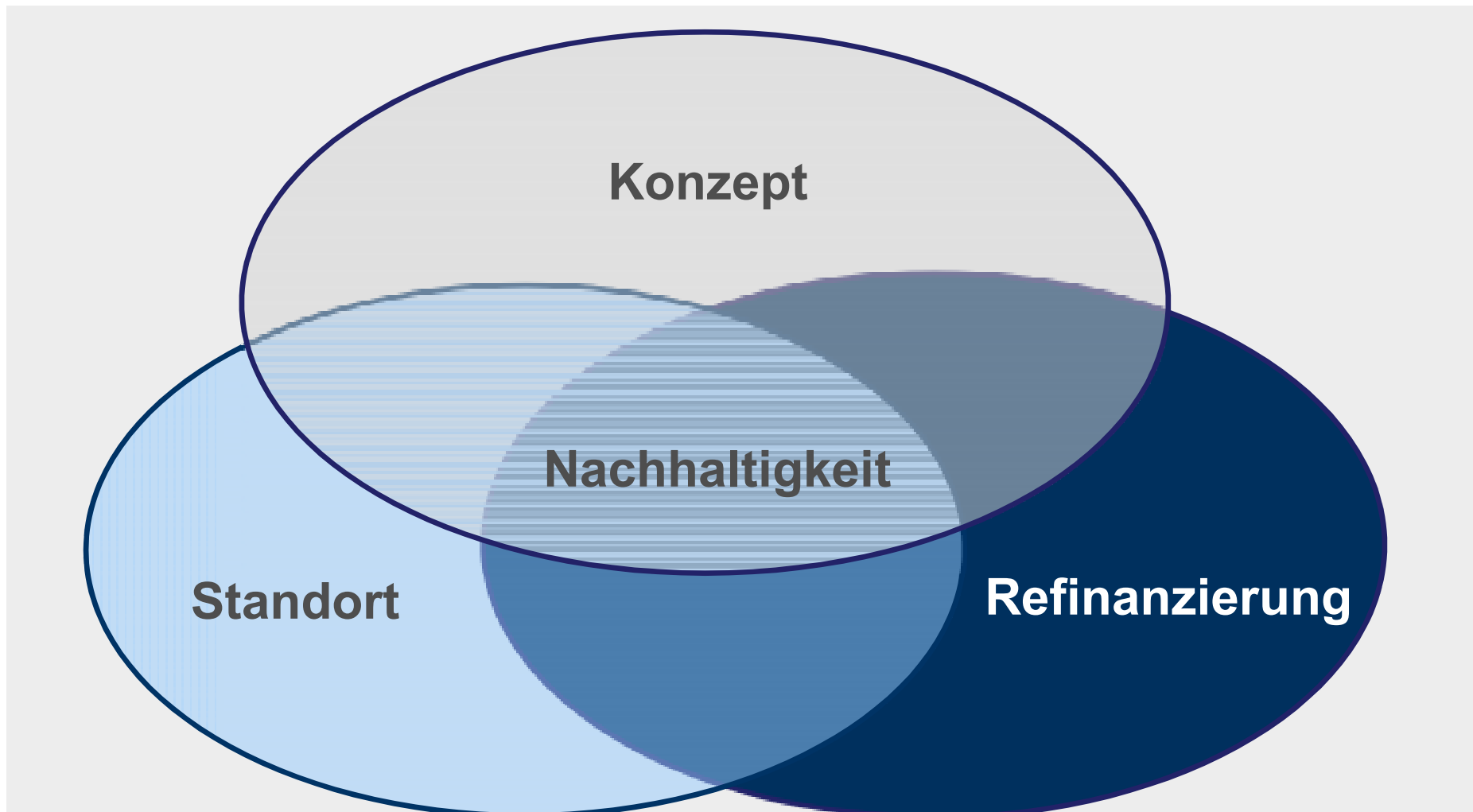


Folgerungen für den Immobilieninvestor

- Verlässliche Planungsgrundlage wird zerstört.
- „Politische Willkür“ führt zu unkalkulierbaren Risiken.
- Investitionen in den Sozialimmobilienbereich in NRW werden gestoppt.
- Auch politisch (derzeit) gewünschte Investitionen in moderne Wohnformen, wie z. B. Quartierskonzepte, deren Refinanzierung ebenfalls von politischen Entscheidungen abhängig sind, werden aufgrund der Unwägbarkeiten zurückgestellt.



Zusammenspiel von Immobilie und Betrieb



Die drei Kernthesen von TERRANUS

1. Die Umsetzung des neuen Landespflegegesetzes NRW stellt die Verlässlichkeit der Refinanzierung in Frage und wird Investoren von Engagements in Sozialimmobilien abhalten.
2. Die wirtschaftliche Beschneidung der Betreiber wird zumindest teilweise auf dem Rücken der Pflegebedürftigen ausgetragen.
3. Die vermeintliche Einsparung bei der Sozialhilfe (bei der Investitionskostenrefinanzierung) werden die Kommunen mit überdimensionalen Ausgaben in anderen Bereichen kompensieren müssen.

Die 5 falschen Annahmen in der Pflegepolitik



1. „Niemand will ins Heim“
2. „Heime werden immer mehr zu Hospizen“
3. „Weniger Pflegeheime führen zu weniger Nachfrage nach stationärer Pflege“
4. „Priorität Umbau vor Neubau“
5. „Wir brauchen Alternativen zum Pflegeheim“

Kontakt



TERRANUS

Zeppelinstraße 4 – 8

50667 Köln

T: 0221 / 93 700 700

F: 0221 / 93 700 777

www.terranus.de