

# Zwanzig Jahre sind genug

■ Willi Esser

*Die heute üblichen Investorenmodelle für Sozialimmobilien können für viele Einrichtungsträger zur Kostenfalle werden. Dies zeigt sich insbesondere bei Altenpflegeheimen, bei denen Investoren oft eine Indexierung der Pachthöhe bei einer Laufzeit von 25 Jahren erwarten. Eine seriöser Betrieb kann auf Dauer jedoch nur funktionieren, wenn sich Investor und Betreiber das Risiko teilen.*

Das Interesse von Investoren an Altenpflegeheimen in Deutschland ist gewaltig. Kaum eine Woche vergeht, in der nicht ein Angebot eines Immobilienfonds die Johannes Seniorendienste e. V. erreicht. Die Investoren wittern aufgrund demografischer Analysen über den stetig steigenden Pflegebedarf in den nächsten Jahren ein schnelles und leichtes Geschäft. So befassen sich die Angebote sowohl mit der Übernahme bestehender Pflegeeinrichtungen als auch mit dem Neubau von Pflegeeinrichtungen und Betreutem Wohnen.

Als bundesweit tätiger Betreiber von über 50 Einrichtungen erscheinen wir den Investoren ein großer und in-



Willi Esser (61) ist seit 1998 kaufmännischer Vorstand der Johannes Seniorendienste e. V. Der gelernte Kaufmann ist seit 1987 in der Sozialbranche tätig. Mit rund 3.300 Plätzen in über 50 Einrichtungen bundesweit gehören die Johannes Seniorendienste mit Sitz in Bonn zu den großen Betreibern der Branche.

der Investitionsfolgekosten (IFK) zu verwenden, so ist dies mit der Einführung der Leistungs- und Qualitätsvereinbarung vorbei, da den Betreibern ansonsten eine Rückzahlung dieser Beträge an die Kostenträger droht.

Bei der Betrachtung der Refinanzierungsmöglichkeit einer Sozialimmobilie, hier im Besonderen eines Altenpflegeheimes, kann nicht von einer einheitlichen Berechnungsgrundlage ausgegangen werden. Die Berechnung der Sätze der Investitionsfolgekosten unterliegt dem jeweiligen Länderrecht, was zur Folge hat, dass die jeweilige finanzielle Situation eines Bundeslandes die Grundlage sehr stark beeinträchtigt. Ein Nord-Süd-Gefälle wird bei den Verhandlungen mit den Kostenträgern sehr deutlich. Im Norden werden die Verhandlungen stark durch die leeren Kassen der Kommunen und Städte geprägt, die Mitte und der Süden sind noch in einer komfortableren Lage und bereit, die entstandenen Baukosten zu refinanzieren.

In einigen Verhandlungen wurden uns von Seiten der Investoren bei bestehenden Einrichtungen Kaufpreise bis zum 14-Fachen der Jahresmiete angeboten. Im ersten Augenschein ein sehr gutes Angebot, welches jedoch bei näherer Betrachtung seine besonderen Tücken hat. Jetzt kommt in den Überlegungen die Renditeerwartungen der Immobilienfonds in den Vordergrund. Bei einer Renditeerwartung über 7 % ist nach unseren Erfahrungen in einigen Bundesländern eine Refinanzierung nicht möglich. Besonders in den Bundesländern, in denen bei der Berechnung des Satzes der Investitionsfolgekosten eine Vergleichsmiete herangezogen wird. In diesen Fällen kann der reale Pachtaufwand zuzüglich eines Betrages für Er-

## »Die Berechnung der Investitionsfolgekosten unterliegt stark dem jeweiligen Länderrecht«

teressanter Partner zu sein. Jedoch sind in den meisten Fällen die Angebote so unattraktiv, dass sie bereits nach einer kurzen Prüfung nicht in Frage kommen. In den meisten Fällen gehen die Investoren von folgenden Eckdaten aus:

- Pachtvertrag: 25 Jahre Laufzeit mit Optionen
- Rendite: 8 % plus
- Pachthöhe: Indexierung

Mit diesen Eckdaten sind und werden die meisten Pachtverträge abgeschlossen. Dies erweist sich bei den Betreibern in zunehmenden Maße als Kostenfalle. Hintergrund sind die unterschiedlichen und in jüngster Vergangenheit immer wieder veränderten Voraussetzungen in den Bundesländern. Zudem wurde durch die Einführung der Leistungs- und Qualitätsvereinbarung (LQV) der in vielen Fällen üblichen Quersubventionierung im Heimtengelt ein Riegel vorgeschoben. War es zuvor möglich, Überschüsse aus dem Pflegebereich zur Deckung fehlender

satzbeschaffung und Instandhaltung nicht über den Investitionsfolgekosten-Satz realisiert werden.

Als besonderes Beispiel ist hier das Land Niedersachsen anzuführen. Selbst wenn es dem Betreiber gelingt aufgrund einer hohen Pachtzahlung einen angemessenen – aber hohen – Investitionsfolgekosten-Satz zu verhandeln, kommt die Ernüchterung anschließend. Die Kostenträger einiger Kreise geben mittlerweile eine Liste bekannt, wonach Einrichtungen, die eine vorgegebene Höhe des Heimentgeltes übersteigen, nicht mehr mit Sozialhilfeempfänger belegt werden dürfen. Was nützt einem also ein anerkannter Investitionsfolgekosten-Satz, wenn man sich andererseits damit über ein hohes Heimentgelt vom Markt drängen lassen muss. Denn nur mit Selbstzahlern können wir kein Pflegeheim betreiben. Diese Voraussetzungen treffen nicht nur für das Land Niedersachsen zu, sondern werden in immer mehr Bundesländern zur Realität.

Eine weitere Kostenfalle stellt die Indexierung dar. Die Berechnung der Pachthöhe für ein Pflegeheim mit 80 Betten hat ergeben, dass auf Grundlage der Index-Entwicklung der letzten sechs Jahre fortgeschrieben, die Indexierung zu einem Mehraufwand in Höhe von ca. 1,2 Millionen Euro führt. Es ist davon auszugehen, dass die Kostenträger diese Pachterhöhungen nicht anerkennen werden und somit der Betreiber diese Kosten aus dem laufenden Geschäft selbst refinanzieren muss. Ein weiterer Aspekt ist in der Tatsache zu sehen, dass im Wettbewerb mit zunehmendem Alter die Einrichtung teurer und somit in einen aussichtslosen Vergleich zu neu errichteten Einrichtungen in der Zukunft getrieben wird.

## Kaum Risiken für den Investor

Betrachtet man diese Entwicklungen ist es aus wirtschaftlicher Sicht fraglich, Pachtverträge über eine Laufzeit von 25 Jahren plus Optionen abzuschließen. Denn mit jeder Indexerhöhung und unter der Betrachtung der Pacht-Restlaufzeit begibt sich der Betreiber in ein unkalkulierbares Risiko, was er alleine zu tragen hat. Die Investoren erwarten die vertraglich vereinbarten Pachtzahlungen und fragen nicht danach, wie der Betreiber diese refinanzieren kann.

Andererseits sind Sozialimmobilien im Altenpflegebereich für die Investoren mit dem geringsten Risiko verbunden. Nicht nur das diese Branche mit 0,9 % die geringste Insolvenzquote ausweist, sondern im dem seltenen Falle, dass ein Betreiber Insolvenz anmelden muss, steht in den meisten Fällen der Nachfolger bereits bereit, um die Einrichtung weiter zu betreiben. Leerstände sind in diesem Bereich so gut wie nie zu verzeichnen. Das Ausfall-Risiko des Investors beläuft sich dementsprechend gegen null.

Sollte ein Betreiber nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit die Einrichtung nicht mehr weiterbetreiben, so bekommt der Investor eine funktionsfähige Einrichtung zum Stichtag übergeben.

Diesen Voraussetzungen muss in Zukunft sowohl von der Investorenseite als auch von der Betreiberseite Rech-

nung getragen werden. Eine seriöse Betreibung von Altenpflegeeinrichtungen kann unseres Erachtens für die Zukunft nur dann noch funktionieren, wenn sowohl Investor als auch Betreiber sich das Risiko teilen. Die Eckdaten eines solchen Pachtvertrages müssten wie folgt aussehen:

- Pachtvertrag: Laufzeit maximal 20 Jahre (eventuell fünf Jahre Option)
- Basis der Pachtzahlung: verhandelter Investitionsfolgesatz gemäß Vereinbarung mit den Kostenträgern; davon werden die Anteile für Ersatzbeschaffung und Instandhaltung abgezogen.
- Indexierung: in keiner Weise. Falls die Kostenträger im Laufe der Pachtzeit die Investitionsfolgekosten anheben, wird der auf die Pacht fallende Teil dem Pachtanteil zugeschlagen und erhöht somit die Pachtzahlung.

Die weitere Entwicklung der Altenpflege in den nächsten Jahren wird ein Weiteres dazutun. Ob sich nun das Wohngruppenmodell oder aber andere Pflegemodele durchsetzen, wird sich entscheidend auf die Ausgestaltung der Immobilien auswirken.

So werden derzeit Neubauten überwiegend mit Einzelzimmer erstellt und nur wenigen Doppelzimmern. Hintergrund sind sowohl die Anforderungen der Bewohner als auch der Angehörigen, aber auch die Forderung der Länder, dass bis zu 80 % der Betten in Einzelzimmer angeboten werden müssen, um als »förderfähig« zu gelten, d.h. die Bewohner einen Anspruch auf Pflegewohngeld haben.

Paradoxerweise gibt es seitens der Sozialhilfe die Aussage, dass Sozialhilfeempfänger keinen Anspruch auf ein Einzelzimmer haben. Bei einer steigenden Anzahl von Sozialhilfeempfängern in unseren Einrichtungen muss man die Frage stellen, was soll eigentlich erreicht werden und wer trägt die Mehrkosten, die bei der Erstellung von überwiegend Einzelzimmer anfallen? Die Sozialhilfe ist schon heute zum Teil nicht bereit, einen Aufschlag für ein Einzelzimmer zu akzeptieren.

Die Zukunft hält spannende Entwicklungen in der Altenpflege bereit. Wir müssen darauf gewappnet sein, dass die Situation der Kostenträger sich in den nächsten Jahren nicht ändern wird und somit wir vor immer neuen Herausforderungen stehen werden. ◆