

HEIME

Mietmodelle in NRW: Droht ab dem 1. Juli 2021 ein Flächenbrand?

Bestandsschutz verlängern!

In NRW sehen sich Pflegeeinrichtungen im Mietmodell in Kürze mit einer Verschlechterung der Refinanzierung ihrer Investitionskosten von bis zu 30 Prozent konfrontiert. Grund: zum 1. Juli läuft eine Bestandsschutzregelung aus. Welche Handlungsoptionen gibt es?



Verschlechterungen in der Refinanzierung von bis zu 30 Prozent sind nach Einschätzung betroffener Einrichtungen schlicht unzumutbar. Foto: AdobeStock/Robert Kneschke

Von Jan Grabow

Ratingen // Pflegeeinrichtungen in NRW mussten bereits im Zusammenhang mit der Erfüllung der WTG-Vorgaben zur Einzelzimmerquote und Bädersituation „Federn“ lassen, da es hierbei im Bereich der Bestandseinrichtungen auch zu einem Platzabbau gekommen ist. Da die Corona-Schutzschirme u. a. in Bezug auf Mindereinnahmen im Bereich der Investitionskosten Löcher aufwiesen, haben sich mitunter erhebliche Negativeffekte in Bezug auf die Liquiditäts- und Ertragslage ergeben.

Altbekannte Probleme

Nachdem die dritte Corona-Welle gebrochen zu sein scheint, kommen auch wieder altbekannte, aber unge löste Probleme in Erinnerung. Nach Angaben des nordrhein-westfälischen Gesundheitsministeriums (MAGS) droht betroffenen Einrichtungen nach

Wegfall des Bestandsschutzes ab dem 1. Juli 2021 eine Absenkung in der Refinanzierung von durchschnittlich 96 000 Euro. Berechnungen der CURACON Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH zeigen, dass die Negativeffekte in der Refinanzierung bis zu 30 Prozent ausmachen.

Intensive Gespräche zwischen Betreibern und Vermietern

Der Betreiber ist in der Refinanzierung der Investitionskosten auf die Bewertung der bestehenden sozialrechtlichen Handlungsoptionen angewiesen. Hinsichtlich drohender Verschlechterungen nach Auslaufen des Bestandsschutzes zum 1. Juli 2021 geht das MAGS davon aus, dass es insbesondere bei bestehenden Näheverhältnissen zwischen dem Immobilieneigentümer und der Betreibergesellschaft innerhalb eines Konzerns häufig zu einer einvernehmlichen Lösung kommen wird.

Aber auch zwischen Betreibern und Fremdinvestoren als Vermieter werden mitunter intensive Gespräche geführt, um nach Lösungen für die ab 1. Juli 2021 verschlechterte Refinanzierung zu suchen. Nach Bestandsschutzablauf ist auszuloten, ob eine einvernehmliche Mietabsenkung bei gleichzeitiger Verlängerung der Vertragslaufzeit eine im Einzelfall für beide Seiten tragfähige Lösung darstellt, um einerseits drohende Insolvenzgefahren abzuwenden und andererseits den „nachhaltigen Marktwert“ von Pflegeimmobilien langfristig zu erhalten.

Im Einzelfall können ggf. auch über die sog. Investorenschutzregelung temporär bessere Ergebnisse in der Refinanzierung erreicht werden. Jedoch scheitert die Anwendung in der Regel daran, dass der Vermieter nicht bereit oder in der Lage ist, notwendige Informationen (u. a. Offenlegung der tatsächlichen Aufwendungen für Tilgung und Zinsen für Fremdkapital) zu liefern, was Voraussetzung zur Inanspruchnahme dieser Option ist.

Als eine weitere Alternative ist in Betracht zu ziehen, eine Ausnahmegenehmigung nach § 10 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 APG zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu beantragen. Im Rahmen einer Einzelfallentscheidung hat die zuständige Behörde sämtliche Gesichtspunkte wie z. B. die damalige Begründung für die vertraglich festgelegte Miethöhe bei Inbetriebnahme, Änderungsmöglichkeiten im Mietvertrag, Bedarfssituation und Versorgungsalternativen sowie Handlungsalternativen und wirtschaftliche Auswirkungen für die Trägerinnen und Träger berücksichtigt. Durch diese Regelung sollen unangemessene und unsachgerechte Härten auf Seiten der Träger nach Ablauf der Frist am 1. Juli 2021 verhin-

dert werden. Erste Erfahrungen bei der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung zeigen jedoch, dass auch bei sehr frühzeitiger Beantragung von vor zwei Jahren bis heute keine Entscheidung des zuständigen örtlichen Trägers der Sozialhilfe vorliegt. Aktuell verweisen die zuständigen Sozialhilfeträger regelmäßig darauf, dass ein Antrag erst dann bearbeitet werden kann, wenn der neue Festsetzungsbescheid zum 1. Juli 2021 vorliegt.

Betreiber steigen aus Pflege- wohngeldförderung aus

Ohne Mitwirkungsbereitschaft des Vermieters – aber auch unabhängig hiervon – ziehen Betreiber zunehmend einen Ausstieg aus der Pflege- wohngeldförderung in Betracht. Bei der Entscheidung ist zum einen der Anteil der Selbstzahler zu betrachten und die Chance, höhere Investkostenbeträge abzurechnen. Zum anderen wird es davon abhängen, zu welchen Ergebnissen eine dann nach § 75 SGB XII mit der Kommune zu treffenden Investitionskostenvereinbarung führen wird.

Verfahrenstechnisch ist zu beachten, dass eine grundsätzliche Entscheidung zum Verzicht auf die Pflege- wohngeldförderung zur Folge hat, dass kein Antrag im Festsetzungsverfahren nach der Systematik der APG DVO zum 1. Juli 2021 mehr zu stellen ist. Finanziell dürften nach dem Beschluss der SGB XII Schiedsstelle vom 8. Juli 2020 vergleichbare Negativverfahren, die Träger bei dem Verzicht auf die Pflege- wohngeldförderung bei Nichterfüllung der WTG-Vorgaben gemacht haben, nicht (mehr) zu erwarten sein. In § 75 Abs. 2 Sätze 10 bis 13 SGB XII heißt es, dass die Angemessenheit der geforderten Vergütung im Rahmen eines externen Vergleichs mit den im Einzugsbereich tätigen Leistungserbringern zu beurteilen ist. Die SGB XII Schiedsstelle hatte nach dem Beschluss vom 8. Juli 2020

abweichend vom Antrag des Sozialhilfeträgers (im Einbettzimmer 14,42 Euro pro Berechnungstag) die Investitionskosten mit 22,35 Euro pro Berechnungstag festgesetzt.

Bestands- und Vertrauensschutz zeitlich zu eng gefasst

Es ist unklar, warum für Mieteinrichtungen, die langfristige Mietverträge im Vertrauen auf das zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Recht der GesBerVO abgeschlossen haben, nur zeitlich ein derartig eng gefasster Bestands- bzw. Vertrauensschutz gewährt werden soll.

Soweit diese Eingriffe des Gesetzgebers für vorhandene Einrichtungen kaum negative Auswirkungen provozieren, wäre das zu akzeptieren. Verschlechterungen in der Refinanzierung von bis zu 30 Prozent überschreiten zumindest nach Einschätzung der betroffenen Einrichtungen die Grenze des Zumutbaren.

Da die hohen Investitionen und die sehr langfristigen Vertragsabschlüsse im Vertrauen auf den Fortbestand des Rechtsrahmens entstanden sind, würde es dem Gedanken des Vertrauensschutzes eher Rechnung tragen, wenn langfristige Übergangszeiten eingeräumt würden, die sich an der Vertragslaufzeit orientieren.

Auch die Pflegeeinrichtungen in NRW waren und sind mit der Coronapandemie und den hiermit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Um den Einrichtungen angemessene Zeit zu verschaffen, die bestehenden Handlungsoptionen zu bewerten, Verhandlungen mit den Vermietern zu führen und die notwendigen Abstimmungen mit den Sozialhilfeträgern vorzunehmen, sollte der Bestandschutz zumindest bis zum 31. Dezember 2021 verlängert werden.

■ **Autor Jan Grabow, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, ist Geschäftsführender Partner der Curacon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, curacon.de**

Diskussion um Reform der Pflegeversicherung

Hauswirtschaftsrat fordert: Professionen gleichbehandeln

Berlin // Der Deutsche Hauswirtschaftsrat (DHWiR) bedauert, dass in dieser Legislaturperiode keine grundlegende Reform der Pflegeversicherung mehr in Aussicht sei. Zu den Änderungsanträgen, welche die Regierungskoalition zum Gesetz zur Weiterentwicklung der Gesundheitsversorgung (GVWG) als Teil des SGB XI eingebracht und die das Bundeskabinett am 2. Juni beschlossen hat, sagt DHWiR-Präsidentin Sigried Boldajipour: „Nur mit einem Paradigmenwechsel in der Pflegeversicherung, der alle Professionen gleichermaßen in den Blick nimmt, wird die Pflege zukunftssicher. Der Beitrag der Hauswirtschaft zur Erfüllung von Grundbedürfnissen und damit zu Lebensqualität, Wohlbefinden und Aktivierung im Alltag muss personell und finanziell anerkannt werden. Pflege geht nur gemeinsam und auf Augenhöhe.“ Der DHWiR fordert eine Berücksichtigung der Hauswirtschaft insbesondere bei zwei Themen:

- **Tarifliche Entlohnung:** Entsprechend der Änderungsanträge sollen Versorgungsverträge von Pflegeeinrichtungen nur dann abgeschlossen werden, wenn sie eine Entlohnung der Mitarbeitenden in Pflege und Betreuung nach Tarif (oder nach kirchenarbeitsrechtlichen Regelungen) nachweisen können. Der Hauswirtschaftsrat stellt hierzu klar: „Das begrüßen wir und fordern gleichzeitig, dass diese Regelung auch für alle anderen Mitarbeitenden in Pflegeeinrichtungen gelten muss.“ Mitarbeitende in der Hauswirtschaft dürften nicht ausgegrenzt und schlechter gestellt werden. Der Deutsche Hauswirtschaftsrat fordert deshalb, dass alle Beschäftigten einer Einrichtung nach Tarif bezahlt werden – und nicht nur ausgewählte Berufsgruppen.
- **Pflegepersonalbemessung:** Die Personalanhaltszahlen in den

Änderungsanträgen „blenden die Fachkraft in der Hauswirtschaft aus“, kritisiert der DHWiR. In einigen Bundesländern seien Fachhauswirtschaftler:innen oder Dorfhelfer:innen bereits als Fachkräfte im Personalmix der stationären Pflege konzeptabhängig anerkannt. Diese Regelung solle in das Bundesgesetz übernommen werden. Ebenso bedürfe es einer festgelegten Qualifikation für die Leitung der Hauswirtschaft.

Hauswirtschaft leistet unersetzlichen Beitrag

In der interdisziplinären Zusammenarbeit im Bereich Pflege übernehme die Hauswirtschaft einen unersetzlichen Beitrag, erinnert der Deutsche Hauswirtschaftsrat. Deshalb brauche es die fachliche Absicherung, eine adäquate personelle Ausstattung sowie eine leistungsgerechte Bezahlung der Hauswirtschaft. (ck)

Problematik des assistierten Suizids

Träger beruft Kommission

Minden // Die Diakonie Stiftung Salem hat eine Expertenkommission zur Problematik des assistierten Suizids berufen.

Schwerkranke und sterbenden Menschen bestmöglich beizustehen, sei seit jeher Ziel in den Pflege- und Behinderteneinrichtungen der Diakonie Stiftung Salem. Durch die Diskussion über den assistierten Suizid seien nun neue Fragen aufgeworfen, die bedacht werden müssten. Dazu wurde jetzt ein multiprofessionelles Team mit 11 Fachleuten aus den Bereichen Pflege, Behindertenhilfe und Seelsorge berufen. Bis zum Ende des Jahres soll eine Handlungsempfehlung für die Diakonie Stiftung Salem erarbeitet werden. „Damit kann Mitarbeitenden, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie An- und Zugehörigen eine Hilfestellung an die Hand gegeben werden, um im Blick auf Tabuthemen wie Sterben, Tod und Abschiednehmen in guter Weise sprachfähig zu sein“, erklärt der diakonische

Träger. Ausgangspunkt der Arbeit der neuen Themen-AG ist das Diskussionspapier des Evangelischen Kirchenkreises Minden „Assistierter Suizid“: ein Diskussionspapier zur aktuellen Debatte in Diakonie und Kirche, das am 23. April 2021 veröffentlicht wurde. „Uns ist es wichtig, dass auch in der letzten Lebensphase jeder Mensch eine optimale Begleitung erfährt. Wir setzen uns dafür ein, dass Menschen an der Hand aber nicht durch die Hand eines anderen sterben“, so Pfarrer Thomas Lunkenheimer, Theologischer Vorstand der Mindener Diakonie.

Die Diakonische Stiftung Salem beschäftigt eigenen Angaben zufolge rund 2 800 Mitarbeitende. Diese bieten Hilfeleistungen für Menschen aller Altersgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen von der Schwangerenberatung bis zur Hospizbegleitung. (ck)

■ **diakonie-stiftung-salem.de**