

federführendes Amt:	Dezernat II
Antragssteller:	Dezernat II
Datum:	04.11.2021

Beratungsfolge**Termin****Bemerkungen**

Ausschuss für Haushalt, Finanzen/Beteiligungen	22.11.2021	
Kreisausschuss	24.11.2021	
Kreistag	08.12.2021	

Betreff:

Kauf eines Grundstücks in Eisenhüttenstadt für die Erweiterung der Seniorenheime des LOS gGmbH mit der Maßgabe, das Grundstück zur Erbbaupacht an die gGmbH weiterzugeben und einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag abzuschließen

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt den Kauf eines Grundstücks in Eisenhüttenstadt für Erweiterung der Seniorenheime des LOS gGmbH zum Bodenrichtwert 496 T€ mit der Maßgabe, das Grundstück zur Erbbaupacht an die gGmbH weiterzugeben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundstückskauf vorzubereiten und umzusetzen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Seniorenheime des LOS gGmbH abzuschließen.

Sachdarstellung:

Der Kreistag hat auf seiner Sitzung am 26.9.2018 beschlossen, die Seniorenheime des LOS gGmbH mit den Standorten Beeskow und Fürstenwalde um ein kommunales Seniorenheim am Standort Eisenhüttenstadt zu erweitern.

Die Verwaltung als Gesellschafter wurde mit Beschluss vom 13.2.2019 unter anderem beauftragt, in der Gesellschafterversammlung die dazu notwendigen Beschlüsse zu fassen und die Geschäftsleitung bei der Umsetzung zu unterstützen.

Nach Gesprächen mit Vertretern der Stadt Eisenhüttenstadt und des städtischen Seniorenheims sowie unter Abwägung aller Möglichkeiten soll zur Aufrechterhaltung der Versorgung insbesondere mit stationären Pflegeleistungen ein neues Seniorenheim im Stadtzentrum Eisenhüttenstadt errichtet werden. Dazu wurden in der Vergangenheit Gespräche mit der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH geführt, um ein geeignetes Grundstück zu finden und käuflich zu erwerben.

Im Ergebnis der Verhandlungen hat die Gebäudewirtschaft GmbH dem Landkreis Oder-Spree eine Grundstücksfläche zum Kauf angeboten, die zentral gelegen ist und die Voraussetzungen für den Bau eines modernen Pflegeheims erfüllt. Der Kaufpreis liegt ohne Grunderwerbsnebenkosten bei rd. 496 T€.

Der Vorschlag der Verwaltung zum Kauf des Grundstücks durch den Landkreis und Weitergabe zur Erbbaupacht an die Seniorenheime des LOS gGmbH mittels Erbbaurechtsvertrag wird wie folgt begründet:

Die Finanzierung des Grundstückskaufs kann allein von der gGmbH mangels Rücklagen in ausreichender Höhe nicht geleistet werden. Der Landkreis hätte zwar die Möglichkeit, der Gesellschaft finanzielle Mittel z.B. in Form einer Kapitaleinlage zur Verfügung zu stellen. Das Problem beim Grundstückskauf durch die Gesellschaft besteht jedoch darin, dass die Investition in ein Grundstück nicht refinanzierbar ist.

In § 82 Abs. 2 SGB XI „Finanzierung der Pflegeeinrichtungen“ ist unter anderem festgelegt, dass in der Pflegevergütung und in den Entgelten für Unterkunft und Verpflegung keine Aufwendungen für den Erwerb und die Erschließung von Grundstücken berücksichtigt werden dürfen. Dagegen ist im Absatz 3 geregelt, dass Aufwendungen für Miete, Pacht und Erbbauzins den Pflegebedürftigen gesondert berechnet werden dürfen, wenn sie durch öffentliche Förderung nicht vollständig gedeckt sind.

Demnach ist der Kauf des Grundstücks durch die Gesellschaft nicht umlagefähig und kann nicht über die Pflegekostensätze oder die Entgelte für Unterkunft und Verpflegung refinanziert werden. Wenn der Landkreis das Grundstück erwirbt und einen Erbbaurechtsvertrag mit der gGmbH abschließt, kann der Erbbauzins gegenüber den Pflegebedürftigen als Aufwendung der Gesellschaft abgerechnet werden.

Nachteil dieser Variante ist, dass nicht nur der Käufer des Grundstücks, sondern auch der Erbbauberechtigte für das Erbbaurecht eine Grunderwerbsteuer zahlen muss. Diese wird jedoch mit einer anderen Bemessungsgrundlage berechnet und fällt niedriger aus.

Durch die Variante mit dem Erbbaurechtsvertrag wird sichergestellt, dass eine sozialverträgliche Refinanzierung des Grunderwerbs im System der Pflegekostenfinanzierung erfolgen kann. Dieses Modell wird bereits erfolgreich für den Standort Beeskow umgesetzt.

In der Sachdarstellung zum Kreistagsbeschluss 004/2019 vom 13.2.2019 wurde ausgeführt, dass der Landkreis Oder-Spree für den Bau eines neuen Seniorenheims in Eisenhüttenstadt einen Baukostenzuschuss leisten müsste, wenn es nicht gelingt, Fördermittel einzuwerben oder andere Finanzierungsquellen (z.B. Kredite) zu erschließen. Unter den damaligen Voraussetzungen wurde von der Geschäftsleitung der gGmbH ein Zuschussbedarf in Höhe von 4,8 Mio € ermittelt. Mit dem Erwerb des Grundstücks in Eisenhüttenstadt wird der erste Schritt zur Standorterweiterung der Seniorenheime des LOS gGmbH getan und die Grundlage für die weitere Planung und den Bau eines neuen Seniorenheims geschaffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Mittel in Höhe von 500.000 € sind im Haushaltsplan 2022 des Landkreises für den Erwerb eines Grundstückes eingeplant.

gez. Perlick
Amtsleiter

.....
Landrat / Dezernent