

Mitteilung

der Landesregierung

**Bericht der Landesregierung zu einem Beschluss des Landtags;
hier: Denkschrift 2009 des Rechnungshofs zur Landeshaus-
haltsrechnung von Baden-Württemberg für das Haus-
haltsjahr 2007
– Beitrag Nr. 17: Personalunterkünfte der Zentren für
Psychiatrie**

Landtagsbeschluss

Der Landtag hat am 27. Juli 2011 folgenden Beschluss gefasst (Drucksache 15/236 Abschnitt II):

Die Landesregierung zu ersuchen,

über den Standort Calw hinaus zur Situation der Personalunterkünfte an den weiteren Zentren für Psychiatrie in Baden-Württemberg bis zum 31. Dezember 2011 zu berichten.

Bericht

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2011 berichtet das Staatsministerium wie folgt:

Die Landesregierung ist mit Beschluss des Landtags vom 27. Juli 2011 ersucht worden, über den Standort Calw hinaus zur Situation der Personalunterkünfte an den weiteren Zentren für Psychiatrie in Baden-Württemberg bis zum 31. Dezember 2011 zu berichten.

Zur Verbesserung ihrer Wirtschaftlichkeit haben die Zentren für Psychiatrie die nachfolgenden Maßnahmen ergriffen:

- Psychiatrisches Zentrum Nordbaden (PZN)/Zentrum für Psychiatrie Wiesloch

Das *Personalwohnheim* 52.1/52.2 mit ursprünglich insgesamt 88 Zimmern wurde schrittweise geräumt und im Jahr 2010 vollständig abgerissen.

Hinsichtlich der von der LBBW Immobilien GmbH angemieteten Personalwohnheime 53 und 54 führt das PZN Wiesloch seit geraumer Zeit Verhandlungen mit dem Ziel, den bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf zu beheben

Eingegangen: 12. 12. 2011 / Ausgegeben: 15. 12. 2011

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

und dauerhaft zeitgemäße Apartments zu ortsüblichen und damit höheren Mietsätzen anbieten zu können. Ein positives Verhandlungsergebnis mit der LBBW-Immobilien GmbH konnte jedoch bislang nicht erzielt werden. Diese Personalwohnheimplätze werden auch zukünftig als notwendig bewertet, sowohl angesichts der im Jahr 2010 erweiterten Pflegefachschule von 60 auf 180 Plätze als auch in Bezug auf die Personalakquise. Die Auslastung betrug im Jahr 2010 81 %.

Bei frei werdenden *Personalwohnungen* erfolgte des Weiteren seit 2009 sukzessiv eine Vermietung an externe Dritte zum ortsüblichen Mietzins. Das PZN Wiesloch verfügt derzeit noch über 15 Personalwohnungen, von denen nur noch drei von Beschäftigten belegt sind.

- Klinikum am Weissenhof (Weinsberg)

Um die Wirtschaftlichkeit der Personalunterkünfte zu erhöhen, passt das Klinikum am Weissenhof regelmäßig die Mieten dem Mietspiegel der Stadt Weinsberg an. Darüber hinaus werden Verbesserungen der Wohnungssituation durch energetische Sanierungsmaßnahmen erzielt.

Da die Personalunterkünfte jedoch weitgehend in alten Gebäuden angesiedelt sind, die zudem teilweise unter Denkmalschutz stehen, wird auch zukünftig der hohe Instandhaltungsaufwand erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der vorhandenen Personalunterkünfte ist aufgrund des großen Bedarfs an Personalwohnungen und -wohnheimen auf dem Gelände des Zentrums für Psychiatrie Weinsberg nicht möglich. Angesichts der randständigen Lage des Zentrums für Psychiatrie gibt es seit Jahren sogar Wartelisten der Bediensteten für Personalwohnungen. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, schnell verfügbaren und kostengünstigen Wohnraum für Auszubildende, Bundesfreiwilligendienst leistenden Personen sowie die Personalakquise freizuhalten.

- Klinikum Schloss Winnenden

Das Zentrum für Psychiatrie Winnenden hat zwischenzeitlich das Personalwohnheim Scheffelstraße, welches über acht Wohneinheiten verfügte, gekündigt. Hinsichtlich des Personalwohnheims Kastanienstraße 13 mit 26 Apartments konnte eine Reduzierung des Mietzinses ausgehandelt werden.

Darüber hinaus wurden Apartments, die nicht für eigene Mitarbeiter benötigt werden, verstärkt an externe Dritte vermietet, wobei eine weitere Anpassung an den Mietspiegel der Stadt Winnenden erfolgte.

Die Auslastung der Personalunterkünfte lag im Jahr 2010 für alle drei Wohnheime bei 89 %.

- Zentrum für Psychiatrie Emmendingen

Zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Personalwohnheims hat das Zentrum für Psychiatrie Emmendingen folgende Schritte unternommen:

- Die Wohnungsmieten wurden im August 2010 sowie im Januar 2011 erhöht.
- Seit Juli 2009 werden Teile des Unter- und Erdgeschosses an die Stadt Emmendingen zu einem höheren Mietzins vermietet.
- Austauschschüler sind seit 2009 zur Entrichtung eines Mietzinses verpflichtet.
- Des Weiteren haben die Mieter für bestimmte Bereitstellungen, die zunächst kostenlos zur Verfügung standen, seit November 2009 ein Entgelt zu entrichten.
- Schließlich erfolgte im Jahr 2010 eine Mietzinserhöhung für den Funkturm.

- Zentrum für Psychiatrie Reichenau

Die Geschäftsführung des Zentrums für Psychiatrie Reichenau hat in den vergangenen Monaten wiederholt Gespräche mit der Eigentümerin der beiden Personalwohnheime, der LBBW Immobilien GmbH, geführt, mit dem Ziel, die Mietzinsen zu reduzieren. Eine Einigung konnte jedoch nicht erreicht werden.

Das Zentrum für Psychiatrie Reichenau beabsichtigt daher, den Mietvertrag für das Personalwohnheim 2, Unterseestraße 2, mit insgesamt 54 Wohneinheiten zum 15. Oktober 2012 zu kündigen. Die zweite angemietete Immobilie ist derzeit für das Zentrum für Psychiatrie unverzichtbar.

- Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg

Das Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg betrieb ursprünglich die nachfolgenden Personalwohnheime, die im Eigentum der LBBW stehen:

- Bad Schussenried: Buchauerstraße mit 50 Plätzen sowie Uhlandstraße mit 14 Plätzen,
- Weissenau: Saumweg 9, 15 und 21 mit insgesamt 159 Plätzen,
- Zwiefalten: Gustav-Werner-Straße mit 48 Plätzen.

Die Laufzeit der Mietverträge aus dem Jahr 2004 endete zum 31. Dezember 2010. Das Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg führte in diesem Zusammenhang Vertragsverhandlungen mit dem Ziel, bzgl. der Einheiten in Bad Schussenried und Weissenau die Verträge nur noch im Sinne von Teilanmietungen – dem jeweiligen Bedarf entsprechend – fortzusetzen. Die zunächst positiven Signale der LBBW-Verhandlungsleiter zu Beginn des Jahres 2010 wurden nach einem Personalwechsel in der Jahresmitte zurückgenommen. Im Ergebnis wurde das Mietverhältnis Bad Schussenried, Uhlandstraße, ab 1. Januar 2011 nicht fortgesetzt. Für die Wohnheime an den übrigen Standorten wurde lediglich für das Jahr 2011 ein Jahres-Mietvertrag abgeschlossen.

Das Zentrum für Psychiatrie hat derzeit von einem längerfristigen Mietverhältnis abgesehen, obwohl dies zur Sicherung der Personalunterbringung grundsätzlich notwendig wäre. Allerdings liegen die Mietzinsforderungen der LBBW nach wie vor deutlich über den örtlichen Mietspiegeln bzw. der Satzungsmiete bei gefördertem Wohnraum. Dieser Mietzins kann daher nicht an die Endmieter weitergegeben werden.

Für die geförderten Wohnheime Saumweg 9 und 15 hat nunmehr die Stadt Ravensburg mit Bescheid vom 19. Oktober 2011 Fördermittel wegen Überschreitung der höchstzulässigen Miete gegenüber der LBBW zurückgefordert, wogegen seitens der LBBW Rechtsmittel eingelegt wurde. Es dürfte in diesem Zusammenhang mit einem längeren gerichtlichen Verfahren zu rechnen sein.

Derzeit ist nicht absehbar, ob und ggf. inwieweit sich der Verlauf dieses Verfahrens auf die Mietvertragsverhandlungen hinsichtlich der Personalwohnheime – im Sinne einer Mietzinsanpassung – auswirken wird. Für das Jahr 2012 wurden erneut Ein-Jahres-Mietverträge abgeschlossen.

Darüber hinaus bleibt die Problematik der überhöhten Mieten bei den nicht öffentlich geförderten Wohnheimen bestehen. So liegen die Mieten in den Wohnheimen Saumweg 21 (Weissenau), Buchauerstraße 23 (Bad Schussenried) sowie Gustav-Werner-Straße (Zwiefalten) jährlich um insgesamt rund 120.000 € höher als die des jeweiligen örtlichen Mietspiegels. Die Höhe der Miete ist auf die Finanzierung der Wohnheime Anfang der Neunziger Jahre mit hohem Fremdkapitalanteil zurückzuführen, welcher in der damaligen Hochzinsphase mit 7 bis 8 % verzinst wurde.

Ein Kauf der Wohnheime kommt nicht in Betracht; er ist zum einen angesichts des geforderten Kaufpreises finanziell nicht darstellbar, zum anderen aufgrund des baulichen Zustands der Immobilien nicht vorteilhaft.

Allerdings konnte das Zentrum für Psychiatrie Südwestfalen Sanierungsmaßnahmen aushandeln, die sich positiv auf die Betriebskosten ausgewirkt haben. Des Weiteren wurden im Zusammenhang von Instandsetzungen Kosteneinsparungen erzielt sowie die Auslastung im Wege von Drittvermietungen (wie z. B. Praktikanten, Gäste) erhöht.