

Das Edelberg/Orpea Dossier (korr. Version)

Das **Haus Edelberg** wurde **1994/1995 auf die Initiative von Bürgermeister Frank erbaut**. Der Bau des Pflegeheims wurde durch die Einlagen von ca. 150 EigentümerInnen finanziert, zum großen Teil über die Kerner Volksbank (heute Volksbank Stuttgart). Der Run auf die Anteile war sehr groß. Daneben gab es weitere InvestorInnen, die sich eine Wohnung im betreuten Wohnen kauften, entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Und noch die Gemeinde, die die Begegnungsstätte im Haus Edelberg finanzierte (und wohl auch noch eine Wohnung kaufte). Alle zusammen bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft WEG.

Der Finanzierungshorizont betrug damals ca. 40 Jahre. (Endet also im Jahre 2033) Zu welchen Bedingungen die Gemeinde damals die notwendigen Grundstücke kaufte bzw. zur Verfügung stellte, ist bisher noch nicht bekannt.

Als Betreiber wurde damals die **Haus Edelberg-Unternehmensgruppe** mit Sitz in Karlsruhe ausgewählt. Diese wurde 1980 gegründet und betreibt mittlerweile 26 Pflegeeinrichtungen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz mit über 2.750 Pflegeplätzen und über 2.300 MitarbeiterInnen. Im Großraum Stuttgart sind dies außer Kernen noch Ludwigsburg, Schorndorf und Schwäbisch Gmünd). (Siehe <https://haus-edelberg.de/unternehmen/>)

Die Gebäude gehören also der WEG, der Betreiber Orpea zahlt Miete an die WEG. Mit den Einnahmen aus den Mietzahlungen werden Kreditschulden getilgt (sofern vorhanden), aber es sind davon auch notwendige Investitionen im Haus zu bestreiten, z.B. Feuerschutzterasse.

Die Höhe der Rendite auf das eingesetzte Kapital ist nicht bekannt.

Anfang 2009 wurde die Edelberg-Unternehmensgruppe an den Pflegekonzern Silver Care verkauft. Dieser wiederum wurde im April 2014 von dem französischen **Konzern Orpea mit Sitz in Paris übernommen**. Im Grunde genommen unbemerkt von der Öffentlichkeit.

BM Altenberger sagte zwar beiläufig mal 2018 in einer Gemeinderatssitzung, dass ihm der Eigentümerwechsel bekannt sei, aber der Gemeinderat wusste nichts davon.

Die Edelberg-Unternehmensgruppe besteht formaljuristisch allerdings weiter, wird aber zentral von Paris bzw. von Frankfurt aus gelenkt, dem Sitz des deutschen Orpea-Ablegers.

Orpea-Konzern

Der Orpea Konzern wurde 1989 von dem Psychiater Jean Claude Marian gegründet und ist inzwischen in fast allen Ländern Europas aktiv, seit kurzem auch in Brasilien und China.

Er betreibt Pflegeheime, Reha-Kliniken Krankenhäuser und Psychiatrien.

Handelsrechtlich ist sie eine Aktiengesellschaft AG.

Die Anzahl der Betten belief sich im Januar 2019 auf fast 97.000 (innerhalb von 30 Jahren!). In Deutschland sind es 180 Einrichtungen mit fast 20.000 Betten. Weitere massive Zukäufe und Neubauten (+ 3.000) sind hier geplant, vor allem auch im Premium (Luxus-) Bereich, zusammen mit Nikolaos Tavidis von der Axion-Gruppe. Dieser Luxus-Bereich ist hoch profitabel, da in diesen Heimen für die Reichen die Preise frei aushandelbar sind.

Im Geschäftsbericht 2018 von Orpea (www.orpea-corp.com) gibt es eine Graphik, dass in den 19 Ländern, in denen Orpea ab 2019 aktiv ist, 951 Mio Menschen leben. Davon 34 Mio, wo über 80 Jahre alt sind. Der Bedarf an Pflegebetten liegt dann (nach den bisherigen Erfahrungswerten) bei 1.600.000 Betten, (Eine Million sechshunderttausend Betten, kein Tippfehler!). Ein riesiger Markt also.

Der EBITDAR (Gewinn vor Bezahlung von Miete, Pacht, Abschreibungen, Steuern usw.) von Orpea im Jahre 2018 betrug 26,7 %, (bereinigt immer noch 17,7%), der Gewinn vor Steuern lag bei 292 Mio Euro. Die Steigerungsrate bei der Dividende lag von 2017 auf 2018 bei + 9%.

Die Eigentümerstruktur von Orpea ist sehr komplex. 70,7 % sind im „öffentlichen Besitz“ (public shares). Es ist allerdings völlig unklar, wer sich dahinter verbirgt. 14,2% der Anteile besitzt der kanadische Pensionsfonds CPPIB (Canadian Pension Plan Investment Board), der insgesamt Vermögenswerte von 368 Mrd. Dollar verwaltet. 6,4% liegen in den Händen der Gründer-Familie Marian. Mit weiteren 5% ist die französische FFP beteiligt, 1929 gegründet, Hauptanteilseigner bei Peugeot.

Im Januar 2019 streikten in Thüringen die Beschäftigten der zur Orpea gehörenden CELENUS-Kliniken 27 Wochen lang für einen Tarifvertrag. Das Unternehmen ging mit aller Härte gegen die Streikenden vor: Aussperrungen, Freistellungen, fristlose Kündigungen von Gewerkschafterinnen. (Verdi Publik, Februar 2019). Am Schluss kam es zu einer Einigung.

Edelberg

Das Edelberg hat insgesamt 165 Pflegeplätze, 110 davon befinden sich in insg. 55 Doppelzimmern. Die Auslastung liegt dem Vernehmen nach bei 97%, was ein sehr guter Satz wäre.

Am **1.9.2009** trat die neue baden-württembergische **Landesheimbauverordnung (LHBVO)** in Kraft. Sie sah vor, dass innerhalb von 10 Jahren alle Doppelzimmer in den Heimen in Einzelzimmer umgewandelt werden müssen. Außerdem wurde die maximale Anzahl von Pflegebetten in einer Einrichtung auf 100 begrenzt und der Vorrang für die ambulante Versorgung festgeschrieben.

Nachdem jahrelang nicht passierte, wurden nach vielen Gesprächen mit allen Beteiligten (Pflegekassen, Betreiber usw.) von Sozialministerium sog. „ermessenslenkende Maßnahmen“ beschlossen, die den Betreibern weitere Übergangsfristen und Ausnahmen von der Verordnung gewährte.

So erhielt das Haus Edelberg von der zuständigen Heimaufsicht beim Landratsamt in Waiblingen die Genehmigung, bis **Ende 2020 weiterhin ihre Doppelzimmer auch doppelt belegen zu können**. Erst danach darf ein Doppelzimmer nur noch einfach belegt werden, es greift die „natürliche Fluktuation“, wie das Sterben von BewohnerInnen im Behördendeutsch genannt wird.

Die Orpea hat der WEG nun im letzten Jahr für die Zukunft **eine um 2/3 verringerte Mietzahlung** bzw. einen entsprechend verringerten Kaufpreis (wenn die WEG-EigentümerInnen verkaufen würden) angeboten. Begründung: Verringerung der Bettenzahl von 165 auf 100. Dieses Angebot wurde von der WEG abgelehnt. Dem Vernehmen nach liegt der WEG von Seiten der Orpea inzwischen ein für die WEG akzeptables Angebot vor. (Details bisher unbekannt) Der Pachtvertrag zwischen Orpea und der WEG läuft am 30.9.2020 aus. Solange läuft auch die genehmigte individuelle Befreiung von den Vorschriften der neuen LHBVO für das Haus Edelberg.

Danach könnte dann (so die Heimaufsicht beim LRA) vom LRA eine weitere (befristete) Befreiung erteilt werden, wenn der Neubau schon in der Endfassung der Planung ist. Solange, bis der Neubau steht. Einen Antrag von Orpea/Edelberg gibt es bisher allerdings noch nicht.

Orpea plant nun, auf den benachbarten Grundstücken Richtung Osten bis zur Verbindungsstraße Rom-Stetten einen **2. Pflegekomplex mit ca. 70 Pflegebetten und 20 Kurzzeit-/Tagespflegeplätzen** zu errichten. Nach der LHBVO muss dieser zusätzliche Komplex organisatorisch und logistisch völlig eigenständig sein. Z.B. kein gemeinsamer Speisesaal.

Wenn der neue Komplex fertig ist, sollen die BewohnerInnen des alten Komplexes (inzwischen auf 116 verringert) in den Neubau umziehen und dann der Altbau umgebaut werden.

Für die Umsetzung der Heimbauverordnung ist übrigens der Betreiber verantwortlich, nicht die WEG.

Erste **Grundstücksverhandlungen** wurden von Orpea schon geführt, anscheinend auch schon 1 Grundstück gekauft (unbestätigte Gerüchte). Ende 2018 hat allerdings der Gemeinderat ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für die in Frage kommenden Grundstücke beschlossen, so dass hier zumindest nicht weiter gekauft werden kann. Die Grundstücksverhandlungen laufen aber wohl trotzdem weiter, die Rede ist von Angeboten an die Grundstückseigentümer zwischen 250 und 400 Euro pro Quadratmeter Obstwiese.

Vor einem evtl. Bau müsste für dieses Gelände allerdings vom GR noch ein Bebauungsplan beschlossen werden.

Wie geht es weiter? Überlegungen zum weiteren Vorgehen

1. Information der Bevölkerung

Als erstes müsste die Bevölkerung über Hintergründe und Pläne informiert werden, da die beschriebenen Vorgänge den Menschen hier nicht bekannt sind. Z.B. in Form einer **Bürger-/Einwohnerversammlung nach § 20a Gemeindeordnung Baden-Württemberg**. Die Entscheidung über die Zukunft der Pflege darf auf keinen Fall hinter verschlossenen Türen und übereilt erfolgen. Schließlich geht es hier um eine Perspektive für die nächsten 50 Jahre. D.h. eine Zukunfts-Entscheidung zum gegenwärtigen Zeitpunkt betrifft auch die Personen, die jetzt erst 30 Jahre alt sind. Auf der GR-Sitzung vom 9. Mai 2019 wurde von BM Altenberger auf Antrag der OGL zugesagt, vor der Sommerpause eine (oder evtl. zwei) Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung abzuhalten.

2. Orpea will nicht mehr

Was passiert, wenn Orpea nicht bauen kann oder will und auch das seitherige Heim nicht mehr weiterbetreibt (Vertrag mit WEG läuft 2020 aus)? Dann müsste die Gemeinde entweder das Haus übernehmen oder einen anderen Betreiber suchen.

3. Eigenwohl/Gemeinwohl

Die Interessen der WEG (Erhalt ihres Eigentums und ihrer Rendite) sind zwar legitim, aber für eine Entscheidung auf Gemeindeebene nicht allein ausschlaggebend. Die notwendige Entscheidung reicht über die Eigeninteressen der WEG hinaus.

4. Pflegeheim in Stetten

Seit 10 Jahren gibt es einen gültigen Bebauungsplan für ein Pflegeheim in Stetten. Leider ist seither nichts mehr passiert. Die Gründe dafür sind vielfältig und dürften wohl bei Versäumnissen bei Gemeinde/Diakonie zu suchen sein, aber auch begründet im mangelnden Interesse der Öffentlichkeit, so dass hier kein entsprechender Druck vorhanden ist.

25.04.2019, korr. 10.5.2019 und 23.5.2019

-Ebbe-