



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# Investitionskosten- refinanzierung stationärer Pflegeeinrichtungen in NRW

Stand: 04.11.2014



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Agenda

1. Sachstand und Grundsatz
2. Aufwandsermittlung bei Eigentumseinrichtungen
3. Aufwandsermittlung bei Mieteinrichtungen
4. Verfahren
5. Wie geht es weiter?



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Sachstand:

- § Alten- und Pflegegesetz NRW (**APG**) ist am 16.10.2014 in Kraft getreten
- § Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes NRW und nach § 92 SGB XI (**APG DVO**) ist am 2. November 2014 in Kraft getreten (2 Tage nach Verkündung)
- § Anträge **ab diesem Zeitpunkt** (=Inbetriebnahmedatum) werden nach der APG DVO beschieden
- § Anträge **vor diesem Zeitpunkt** (=Inbetriebnahmedatum) werden nach den „Übergangsregelungen“ beschieden. Befristung der Bescheide wird noch geklärt.

3



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Anerkennungsfähige Aufwendungen - Grundsatz:

- § 10 Absatz 2 Alten- und Pflegegesetz NRW  
Ermittlung der anererkennungsfähigen Aufwendungen
- § Anerkennungsfähig sind nur Aufwendungen:
    - für tatsächlich durchgeführte Maßnahmen oder
    - die für sicher im Veranlagungszeitraum durchzuführende Maßnahmen anfallen werden und die betriebsnotwendig sind  
=> keine Pauschalierung mehr
  - § Erhaltene öffentliche Förderungen sind mindernd zu berücksichtigen.

4

## Agenda

1. Sachstand und Grundsatz
2. **Aufwandsermittlung bei Eigentumseinrichtungen**
3. Aufwandsermittlung bei Mieteinrichtungen
4. Verfahren
5. Wie geht es weiter?

5

## Aufwandsermittlung bei Eigentumseinrichtungen:

Berücksichtigt werden nur Aufwendungen für tatsächlich durchgeführte Maßnahmen und sicher anfallende Aufwendungen im Veranlagungszeitraum. Geregelt in

- § 2 Erstmalige Herstellung und Anschaffung (langfristiges Anlagevermögen)
- § 3 Erweiterung und wesentliche Verbesserung (langfristiges Anlagevermögen)
- § 4 Erstmalige Herstellung, Anschaffung und Aufrechterhaltung (sonstiges Anlagevermögen)
- § 5 Finanzierungsaufwendungen
- § 6 Instandhaltungsaufwand (langfristiges Anlagevermögen)
- § 7 Erbpacht von Grundstücken

6



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## § 2 Erstmalige Herstellung und Anschaffung von langfristigen Anlagegütern

- § Aufteilung langfristige/sonstige Investitionskosten analog Steuerrecht (Gebäude/Betriebsvorrichtungen)
- § Feststellung der tatsächlichen Ausgaben für langfristiges Anlagevermögen; keine 85/15 Aufteilung der Gesamtaufwendungen
- § Begrenzung durch Angemessenheitsgrenze pro Platz
  - 53 qm x 1.887 € = **100.011 €/Platz** (Neubau vollstationär)
  - 18 qm x 1.590 € = **28.620 €/Platz** (Neubau teilstationär)
  - Es gelten nur tatsächlich vorhandene Quadratmeter!
  - Abgestellt auf Datum der Inbetriebnahme gemäß **Anlage 1** der APG DVO (Bestandseinrichtung)
- § Lineare Verteilung für **50 Jahre**. Anerkannte kürzere Verteilzeiten bleiben erhalten.

7



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## § 2 Erstmalige Herstellung und Anschaffung von langfristigen Anlagegütern (2)

- § Ausschlaggebend sind immer die tatsächlichen Aufwendungen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme!
- § Sind sie nicht mehr zu ermitteln, ist durch Vergleich zu schätzen!
- § Die Angemessenheitsgrenze ist ein Wert, um zu prüfen, ob die Aufwendungen angemessen sind. Nur wenn die tatsächlichen Aufwendungen darüber liegen, ist er zu Grunde zu legen!
- § Wenn die Aufwendungen vollständig verteilt sind, werden sie nicht mehr berücksichtigt!

8

### § 3 Erweiterung und wesentliche Verbesserung des langfristigen Anlagevermögens

- § Keine Kostenbegrenzung bei „**must-have**“ Maßnahmen ( § 10 Abs. 6 Satz 1 APG), sofern die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Betriebsnotwendigkeit gewahrt sind.
- § „**nice-to-have**“ Maßnahmen ( § 10 Abs. 6 Satz 2 APG) können anerkannt werden, wenn
  - die Aufwendungen in angemessenem Verhältnis zu den Vorteilen stehen, die die Maßnahme den Nutzern bringt (Beispiel: energetische Sanierung),
  - „must have“ Maßnahmen bereits erledigt sind und
  - „**Restwerte**“ plus Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze im Jahr der Maßnahme nicht überschreiten.

9

### § 3 Erweiterung und wesentliche Verbesserung des langfristigen Anlagevermögens (2)

- § Ersatzneubau statt Modernisierung ist zulässig, wenn er wirtschaftlicher ist! D.h. der Investkostensatz des Ersatzneubaus liegt unter dem der Modernisierung => Überschlägiger Kostenvergleich erforderlich.
- § Zusätzlich können folgende Aufwendungen berücksichtigt werden:
  - Aufwand für ein Ausweichgebäude
  - Aufwand für Abriss der bestehenden Einrichtungen (aber nur dann, wenn Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück errichtet wird).

10

### § 3 Erweiterung und wesentliche Verbesserung des langfristigen Anlagevermögens (3)

- § Aufwendungen zum Ausgleich von Plätzen, die ansonsten durch die Modernisierung wegfallen würden, gehören zur Maßnahme (z. B. Anbau).
- § Sofern die Umsetzung der Einzelzimmerquote in einer oder mehreren Einrichtungen eines Trägers zum Platzabbau führt und dies nicht durch einen Anbau oder Ersatzneubau aufgefangen werden kann, kann der Träger diese wegfallenden Plätze aus mehreren Einrichtungen in einem Neubau bis zum 31.07.2018 zusammenfassen (sog. „Poolen“).

**Der Aufwand bei Modernisierung / Umbau wird auf 25 Jahre linear verteilt!!!**

11

### Exkurs: Restwertermittlung

- § Ermittlung des tatsächlichen Gesamtaufwandes bei Inbetriebnahme
  - Davon der tatsächlich anerkannte Aufwand für das langfristige Anlagevermögen
  - Festgesetzter Refinanzierungszeitraum (50 oder 25 Jahre linear)
  - Erhaltene Baukostenzuschüsse der öffentlichen Hand
- § Ermittlung der bereits verteilten Aufwendungen (tatsächlicher Gesamtaufwand / Refinanzierungszeitraum x Zahl der vergangenen Jahre)
- § Restwert = tatsächlicher Gesamtaufwand – bereits verteilte Aufwendungen

12

#### § 4 Aufwendungen für die erstmalige Herstellung, Anschaffung und Aufrechterhaltung des Bestandes an sonstigen Anlagegütern

- § Aufwand zum Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebnahme ist festzustellen. Langfristiges plus sonstiges Anlagevermögen nicht größer als Angemessenheitsgrenze!
- § Spätere Aufstockung möglich, wenn Grenze nicht ausgeschöpft
- § Geleaste Anlagegüter werden bei Ermittlung des Gesamtaufwandes mit marktüblichem Kaufpreis berücksichtigt.
- § Der festgestellte Aufwand wird entsprechend Preisindizes für Wohngebäude indexiert.

13

#### § 4 Aufwendungen für die erstmalige Herstellung, Anschaffung und Aufrechterhaltung des Bestandes an sonstigen Anlagegütern (2)

- § Vom indexierten Wert werden jährlich 11 % anerkannt.
- § Jährlich anerkannter Betrag kann auch jahresübergreifend eingesetzt werden. D.h. nicht verausgabte Beträge können bis zum „vierfachen“ Jahresbetrag angespart werden.
- § Eingenommene Beträge sind zweckgebunden für Refinanzierung Erstbeschaffung und Aufrechterhaltung Bestand sonstiges Anlagevermögen.
- § Verwaltung der angesparten Beträge und Aufwendungen für das sonstige Anlagevermögen mit virtuellem Konto im IT-System pfad.invest

14

#### § 4 Aufwendungen für die erstmalige Herstellung, Anschaffung und Aufrechterhaltung des Bestandes an sonstigen Anlagegütern (3)

- § Bestandseinrichtungen, die älter als 10 Jahre sind, beginnen mit Kontostand Null. Grund: Refinanzierung Anfangsbestand bei jährlicher Berücksichtigung 10 % vollständig erfolgt.
- § Angesparte Mittel für sonstiges Anlagevermögen und angesparte Mitteln für Instandhaltungsaufwendungen sind gegenseitig deckungsfähig.
- § Bei negativem Kontostand und mangelnder Deckungsmöglichkeit virtuelles Konto Instandhaltungsaufwendungen auch Berücksichtigung Finanzierungsaufwendungen möglich.

15

#### Exkurs Funktion virtuelles Konto

Beispiel: 11 % des Aufwandes für sonstiges Anlagevermögen = 100.000 €.

	Einnahmen	Ausgaben	Kontostand
Jahr 1	100.000 €	-	100.000 €
Jahr 2	100.000 €	20.000 €	180.000 €
Jahr 3	100.000 €	150.000 €	130.000 €
Jahr 4	100.000 €	0 €	230.000 €
Jahr 5	100.000 €	0 €	330.000 €
Jahr 6	70.000 €	0 €	400.000 €

Im Jahr 6 ist der maximale Betrag (Vierfache des Jahreswertes nach § 4 Abs. 1 APG DVO erreicht). Aufwendungen für das sonstige Anlagevermögen können erst wieder erhoben werden, wenn Ausgaben getätigt werden.

**Virtuelles Konto => Kein Sperrkonto, sondern Gegenüberstellung eingommene Beträge mit tatsächlichen Aufwendungen!**

16



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### § 5 Finanzierungsaufwendungen

- § Anerkennungsfähig sind Zinsen für Fremdkapital und Eigenkapital für anerkannte Aufwendungen für langfristiges und sonstiges Anlagevermögen.
- § Zinssatz Eigenkapital wird festgelegt durch MGEPA auf Basis Veröffentlichung Bundesbank (langfristige Anlage).
- § In Ausnahmefällen können auch Zinsen für Instandhaltungsmaßnahmen anerkannt werden: Wenn
  - Bestand virtuelles Konto nicht ausreicht und
  - kein Ausgleich über angesparte Mittel für sonstiges Anlagevermögen möglich ist.
- § Ferner sind zeitanteilige Finanzierungsaufwendungen während der Bauphase und mit der Darlehenssicherung verbundene Aufwendungen anererkennungsfähig.

17



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### § 6 Instandhaltungsaufwand für langfristiges Anlagevermögen

- § Jährlich können 18,77 € je qm der berücksichtigungsfähigen NGF (tatsächlich anerkannte NGF plus evtl. anerkannter Erweiterungsflächen durch erfolgte Anbauten) berechnet werden.
- § Mittel sind zweckgebunden für Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsaufwendungen. Hierzu zählen auch Wartungsaufwendungen!
- § Betrag wird indexiert und durch MGEPA festgesetzt (1,17% von 85% der aktuellen Angemessenheitsgrenze).
- § Jährlich anerkannter Betrag kann auch jahresübergreifend eingesetzt werden. D.h. nicht verausgabte Beträge können bis zum „zehnfachen“ Jahresbetrag angespart werden.

18

## § 6 Instandhaltungsaufwand für langfristiges Anlagevermögen (2)

- § Verwaltung der angesparten Beträge und Aufwendungen für Instandhaltungsaufwendungen durch virtuelles Konto.
- § Angesparte Mittel für sonstiges Anlagevermögen und angesparte Mitteln für Instandhaltungsaufwendungen sind gegenseitig deckungsfähig.
- § Bei negativem Kontostand und mangelnder Deckungsmöglichkeit virtuelles Konto sonstiges Anlagevermögen auch Berücksichtigung Finanzierungsaufwendungen möglich.

19

## § 7 Aufwendungen bei Erbpacht von Grundstücken

- § Sofern ein Grundstück nicht im Eigentum des Trägers steht, werden tatsächlich gezahlte Pachtzinsen anerkannt (wenn sie im Rahmen des Ortsüblichen liegen).
- § Begrenzung Grundstücksgröße: Max. 50 qm Freifläche je Platz  
 Beispiel: **Grundstücksfläche insgesamt 8.000 qm**  
           bebaute Grundfläche                   1.600 qm  
           Verkehrsfläche                        1.000 qm  
           Max. anerkennungsfähige Freifläche  
           80 Plätze x 50 qm =                   4.000 qm  
           Anerkennungsfähige Fläche =       **6.600 qm**
- § Bei Mitnutzung der Freifläche durch andere Einrichtungen nur anteilige Anerkennung.
- § Umwandlung Eigentum in Erbpacht nur bis 01.02.2014 anerkannt.

20

## Agenda

1. Sachstand und Grundsatz
2. Aufwandsermittlung bei Eigentumseinrichtungen
3. **Aufwandsermittlung bei Mieteinrichtungen**
4. Verfahren
5. Wie geht es weiter?

21

## Aufwandsermittlung bei Mieteinrichtungen

### Geregelt in § 8 APG DVO

- § Miete = tatsächlicher Aufwand, notwendig aber Begrenzung durch Angemessenheitsprüfung durch Vergleich Eigentum
  - Miete zwar tatsächlicher Aufwand, aber Marktmechanismen greifen bei Pflegeimmobilien nicht.
  - Anspruch des Pflegebedürftigen auf angemessenen Gegenwert für Nutzungsentgelt (Gleichbehandlung zu Eigentum)
  - Pflegebedürftige sind keine Renditeobjekte!
- § Optionen „**Fiktive und konkrete Vergleichsberechnung**“
- § Erbpacht für das Grundstück ist grundsätzlich zusätzlich zu berücksichtigen!
- § Pflichtige Modernisierung wird zusätzlich anerkannt, wenn tatsächlicher Aufwand nachgewiesen wird.

22



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Fiktive Vergleichsberechnung (Regelfall)

- § Nr. 1 (langfristiges Anlagevermögen): 2 % (vollstationär) o. 4 % (teilstationär) von 85 % der Angemessenheitsgrenze **des Jahres der Inbetriebnahme** multipliziert mit der aktuell vorhandenen Platzzahl (Ausnahme Dortmunder Modell)
- § Nr. 2 (sonstiges Anlagevermögen): 10 % von 15 % der Angemessenheitsgrenze **des Jahres der Festsetzung** multipliziert mit der aktuell vorhandenen Platzzahl
- § Nr. 3 (Fremdkapital): fiktive Darlehenszinsen für 80 % der Angemessenheitsgrenze **des Jahres der Inbetriebnahme**. 10 Jahre tilgungsreduziert, danach wieder ursprüngliche Summe. Zinssatz jeweils entsprechend Statistik Bundesbank festgesetzt.

23



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Fiktive Vergleichsberechnung (Regelfall) (2)

- § Nr. 4 (Eigenkapital): fiktive Verzinsung Eigenkapital für 20 % der Angemessenheitsgrenze **des Jahres der Inbetriebnahme**. 10 Jahre tilgungsreduziert, danach wieder ursprüngliche Summe. Zinssatz jeweils entsprechend Statistik Bundesbank festgesetzt (langfristige Anlage).
- § Nr. 5 (Instandhaltung): 1,15% der Angemessenheitsgrenze **des Jahres der Festsetzung** multipliziert mit anerkannter NGF.
- § Pacht für Grundstück wird grundsätzlich zusätzlich anerkannt.
- § Öffentliche Förderungen wirken aufwandsmindernd.
- § Sonstiges Anlagevermögen im Eigentum und Übernahme von Instandhaltung durch Mieter werden berücksichtigt.

24



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Fiktive Vergleichsberechnung - Modernisierungsaufwendungen

- § Modernisierungsaufwendungen werden zusätzlich anerkannt:
  - für gesetzlich zwingend vorgeschriebene Maßnahmen
  - zukünftig und in der Vergangenheit
  - in Höhe von jährlich **4 % der tatsächlich nachgewiesenen und erforderlichen Aufwendungen**
  - Anerkennung endet nach 25 Jahren
- § Vergrößerung der NGF durch Modernisierung wird dauerhaft bei Instandhaltung anerkannt.
- § Zusätzliche Finanzierungsaufwendungen können anerkannt werden, wenn Restwert plus Modernisierungsaufwand über dauerhaft anerkannten Finanzierungsaufwand liegt.

25



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Konkrete Vergleichsberechnung

- § Entscheidung muss bei erstmaligen Antrag nach APG-DVO getroffen werden.
- § Kann einmalig im Rahmen der beiden nachfolgenden Festsetzungen korrigiert werden.
- § Berechnung erfolgt auf der Basis tatsächlich nachgewiesener Aufwendungen wie bei Eigentumseinrichtung – Vermieter muss offenlegen.
- § Anerkennung der Aufwendungen langfristiges Anlagevermögen endet bei vollständiger Verteilung!

26



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Bestandsschutz

- § Gilt für zum 1. Februar 2014 anerkannte Miethöhe bis zum 31.12.2019.
- § Anschließend wird Überschreitung des Vergleichsbetrags (fiktive Vergleichsberechnung + Erbpacht + Modernisierungsaufwendungen – sonstiges Anlagevermögen im Eigentum – Instandhaltungsaufwendungen durch Mieter) bis 10 % anerkannt.
- § Einzelfallentscheidung nach § 10 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 APG möglich.
- § Liegt die tatsächliche Miete **unter** dem Ergebnis der Vergleichsberechnung ist Erhöhung unter Berücksichtigung des § 558 BGB möglich!

27



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Platzzahlreduzierung „Dortmunder Vergleich“

- § Zukünftig werden Platzzahlreduzierungen auch bei Mieteinrichtungen berücksichtigt.
- § Bei der Ermittlung der Aufwendungen für das langfristige Anlagevermögen, der Finanzierungsaufwendungen und der Instandhaltung wird auf bisher anerkannte Platzzahl abgestellt.
- § Beim sonstigen Anlagevermögen wird auf die neue „reduzierte Platzzahl“ abgestellt.
- § Geringerer Aufwand für das sonstige Anlagevermögen wirkt sich auf Finanzierungsaufwendungen aus.

28

## Agenda

1. Sachstand und Grundsatz
2. Aufwandsermittlung bei Eigentumseinrichtungen
3. Aufwandsermittlung bei Mieteinrichtungen
4. Verfahren
5. Wie geht es weiter?

29

## Klare Dreiteilung des Verfahrens

- 1.) **Beratungs- und Abstimmungsverfahren:** Nur das Abstimmungsverfahren hat Bindungswirkung. Sollte bei geplanten Abweichungen von den Angemessenheitsgrenzen oder Nutzung von Ausweichquartieren beantragt werden.
- 2.) **Feststellungsverfahren:** Basisdaten, bei Bestandseinrichtungen sind ursprüngliche Aufwendungen, Restwerte und verbleibende Verteilzeiträume zu ermitteln.
- 3.) **Festsetzungsverfahren:** Zwei-Jahreszeitraum, insbesondere tatsächliche Aufwendungen sonstiges Anlagevermögen, Instandhaltung, absehbar anfallende Zahlungen wie Zinsen, Mieten, tatsächliche Belegungsquoten mit Mindestwert 90 % bzw. 80% in den ersten drei Jahren nach Inbetriebnahme

30

### Alle Verfahren werden durch ein IT-System unterstützt.

- § Keine Anträge auf Papier mehr.
- § Festgestellte Basisdaten sind Grundlage künftiger Verfahren und müssen nicht erneut ermittelt werden.
- § Möglichkeit zur Registrierung vermutlich ab Anfang Dezember 2014
- § Erste Anträge können ab Ende Dezember / Anfang Januar erfasst werden.

31

### Agenda

1. Sachstand und Grundsatz
2. Aufwandsermittlung bei Eigentumseinrichtungen
3. Aufwandsermittlung bei Mieteinrichtungen
4. Verfahren
5. Wie geht es weiter?

32



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Wie geht es weiter?

- § Bis zum 31.12.2014 gültige Bescheide durch § 22 Abs. 1 APG bis zum 31.12.2015 verlängert. Kein Antrag erforderlich!
- § Erhöhungen nur möglich, wenn Antrag gestellt wird. Bescheid erfolgt nach neuem Recht.
- § Hinweise auf Interpretationsbedarf werden gesammelt. Klärung erfolgt durch Änderungen der Verordnung oder durch Erlass.
- § Kostenentwicklung wird laufend erfasst und auf Handlungsbedarf bewertet.
- § Die Landesregierung berichtet dem Landtag zum 31.07.2019.

33



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# Investitionskosten- refinanzierung stationärer Pflegeeinrichtungen in NRW

Stand: 04.11.2014