

Wie Einrichtungen ihre Investitionskosten finanzieren können

Empfehlung des DCV zur künftigen Finanzierung der Investitionskosten sozialer Dienste und Einrichtungen der Caritas

Vorwort

Die Haushaltslage der Länder und Kommunen hat Auswirkungen auf die Finanzierung der Investitionskosten der Einrichtungen und Dienste der freien Wohlfahrtspflege. Vonseiten der Kostenträger wird versucht, die Ausgaben zu reduzieren, während zugleich ein großer Bedarf an neuen Einrichtungen und Modernisierungen beziehungsweise Umbauten vorhandener Einrichtungen besteht.

Gleichzeitig haben sich in den vergangenen Jahren die Träger von Einrichtungen und Diensten der freien Wohlfahrtspflege zu selbstbewussten Sozialunternehmen gewandelt. Der Deutsche Caritasverband ist sich bewusst, dass die Finanzierung der Investitionskosten auf eine neue Basis gestellt werden muss. Ziel ist es, trotz notwendiger Einsparungen, ein nachhaltiges und solides System aufzubauen, welches den Einrichtungen Planungssicherheit, eine ausreichende Refinanzierung und unternehmerische Freiheit gewährt. Im Vordergrund muss dabei die Gewährleistung des Wunsch- und Wahlrechts der Leistungsempfänger(innen) stehen.

Der Deutsche Caritasverband legt hiermit eine Empfehlung zur künftigen Finanzierung der Investitionskosten der Einrichtungen und Dienste der Caritas vor, die am 8. Juni 2009 vom Vorstand des Deutschen Caritasverbandes beschlossen wurde. Darin wird erläutert, wie die Finanzierung der Investitionskosten in den stationären Einrichtungen aus Sicht der Caritas gestaltet werden soll. Betrachtet werden zwei Teilaspekte: die ökonomischen und sozialpolitischen Rahmenbedingungen sowie die Refinanzierung der Investitionskosten. Die Positionierung macht deutlich, dass sich sowohl die Kostenträger als auch die Einrichtungen auf grundlegende Veränderungen bei der Finanzierung der Investitionskosten einstellen müssen. In vielen Bundesländern wird die Objektförderung nicht mehr praktiziert, gleichzeitig wurde jedoch meist versäumt, ein neues Finanzierungssystem einzuführen, das die notwendigen Investitionskosten in den verhandelten Leistungsentgelten berücksichtigt. Durch den Wegfall der Objektförderung werden die Investitionsbeträge in den Entgelten zwangsläufig steigen. Dieser Entwick-

lung muss mit einer ausreichenden Förderung derjenigen, die die Einrichtungen in Anspruch nehmen, begegnet werden. Durch die Subjektförderung kann gewährleistet werden, dass das Wunsch- und Wahlrecht der Leistungsempfänger(innen) gestärkt und die Wettbewerbsverzerrungen aufseiten der Einrichtungen reduziert werden. Allerdings muss die Subjektförderung finanziell unbedingt so ausgestattet werden, dass ein adäquater Leistungsstandard und leistungsgerechte Entgelte möglich sind.

Grundlage der Empfehlung sind Workshops, die mit Vertretern von Einrichtungen, Fachverbänden und Diözesan-Caritasverbänden durchgeführt wurden. Ein Gutachten¹ von Professor Heinz Rehkugler von der Universität Freiburg (Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken), welches vom Deutschen Caritasverband in Auftrag gegeben wurde, ergänzte die betriebswirtschaftliche Orientierung für die Erstellung der Position.

Diese Empfehlung wendet sich an die Verantwortlichen in den Einrichtungen und Diensten sowie in den Verbänden der Caritas, die mit der Verhandlung von Leistungsentgelten befasst sind. Mit dieser Empfehlung können sie gegenüber den Kostenträgern deutlich machen, welche Faktoren bei der Bestimmung der Investitionsentgelte eine Rolle spielen, damit die bestehende Immobiliensubstanz gepflegt und gemäß der Anforderungen der Leistungsempfänger(innen) weiterentwickelt werden kann. Die beschriebenen Faktoren sind fachbereichsunabhängig. Dabei geht es nicht nur um eine adäquate Berücksichtigung des Werteverlustes von Sozialimmobilien in Form einer Abschreibung, sondern auch um die Einbeziehung von Grundstückskosten, einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung und eines Risikoausgleichs. In Abschnitt 5 dieser Empfehlung werden konkrete Forderungen für die weitere Umsetzung genannt, die alle beteiligten Akteure in die Pflicht nehmen. Insbesondere wäre es sehr zu begrüßen, wenn wesentliche Aussagen dieser Empfehlung in die bestehenden Rahmenverträge auf Landesebene im Bereich SGB VIII, XI und XII übernommen und zu einer Richtschnur bei den Entgeltverhandlungen werden.

Inhalt

1. Einleitung	S. 29
2. Anforderungen an den Markt der sozialen Dienstleistungen	S. 29
3. Bewertung der Finanzierungsregelungen und Neuvorschläge	S. 30
4. Begründung der Angemessenheit von Investitionskosten in der Kalkulation bei sozialen Einrichtungen	S. 33
5. Forderungen	S. 37
Anhang: Muster-Rahmenvertrag	S. 39

1. Einleitung

1.1 Ausgangssituation

Die Finanzierung sozialer Dienstleistungen muss dringend auf neue Grundlagen gestellt werden. Der heutige und zukünftige Bedarf an stationären und teilstationären Plätzen in sozialen Einrichtungen der Caritas kann mit den derzeitigen Regelungen zur Finanzierung der Investitionskosten nur unzureichend gedeckt werden. Träger sind verstärkt gezwungen, Eigenmittel einzubringen, ohne jedoch eine ausreichende Refinanzierung hierfür zu erhalten. Dies führt zu einem Substanzverzehr, der seitens der Träger sozialer Einrichtungen und Dienste nicht hingenommen werden kann.

Insbesondere die Finanzierung der Investitionskosten stellt die Träger der Einrichtungen vor große Herausforderungen, da die Refinanzierung im Rahmen der dualen Finanzierung zunehmend geringer und unsicherer wird. Lange Planungs- und Bewilligungszeiten machen es für Träger unmöglich, flexibel und kurzfristig auf den bestehenden Bedarf an neuen Plätzen zu reagieren. Gleichzeitig sind Neubauten und Modernisierungen notwendig. Zudem werden durch Änderungen der Standards und Konzepte bauliche Veränderungen unausweichlich. Die Tendenz, Leistungen stärker als früher ambulant anzubieten, wird darüber hinaus zu weiteren Veränderungen führen, die eine flexible Bauweise der Gebäude notwendig macht und die Träger vor große Herausforderungen stellt.

Der DCV hat in seinem Leitbild festgelegt, dass er „Mitverantwortung für die Entwicklung bedarfsgerechter sozialer Infrastrukturen“ übernimmt. Er „arbeitet nach fachlichen Standards und beteiligt sich – gestützt auf wissenschaftliche Erkenntnisse und praktische Erfahrung – an deren Weiterentwicklung“. Aufgrund der oben genannten Situation und seines Selbstverständnisses sieht sich der DCV daher in der Pflicht, Ideen und Konzepte für die Investitionskostenfinanzierung sozialer Einrichtungen und Dienste in Deutschland zu erstellen, damit die Einrichtungen und Dienste auch in Zukunft bedarfsgerechte Leistungen für hilfebedürftige Menschen erbringen können.

1.2 Ziel

Der Staat und die Sozialversicherungsträger sind grundsätzlich verantwortlich für die rechtzeitige und ausreichende Verfügbarkeit der für die Ausführung der Sozialleistungen erforderlichen sozialen Dienste und Einrichtungen (§ 17 Abs. 1 S. 2 SGB I). Hierzu ist die Finanzierung der Investitionskosten auf eine neue Basis zu stellen, die es den Trägern von Einrichtungen und Diensten ermöglicht, ausreichende Kapazitäten an Betreuungsplätzen zur Verfügung zu stellen und die Qualitätsstandards zu wahren und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig haben die Träger von sozialen Einrichtungen Anspruch auf die Berücksichtigung ihrer Selbstständigkeit, die gesetzlich verankert ist (siehe unter anderem SGB XII § 5, SGB XI § 11 und KJHG § 4). Die Rahmenbedingungen müssen so gestaltet sein, dass eine Vielfalt an Trägern erhalten und damit das Wunsch- und Wahlrecht der Leistungsempfänger(innen)² gewahrt bleibt. Durch die Weiterentwicklung der bestehenden Leistungskonzepte sind Anpassungen der Angebote und damit auch der Immobilien notwendig. Diese Entwicklungen sind ohne ausreichende finanzielle Mittel nicht realisierbar.

Mit dieser Positionierung stellt der Deutsche Caritasverband dar, wie die adäquaten Rahmenbedingungen für die Finanzierung der Investitionskosten in den stationären Einrichtungen zu gestalten sind. Ziel ist, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Sozialversicherungsträger und des Staates die Eigenverantwortung der Träger und das Wunsch- und Wahlrecht der Klient(inn)en zu stärken. Der DCV ist sich bewusst, dass die finanziellen Mittel des Sozialwesens in Deutschland verantwortungsvoll eingesetzt werden müssen, um die notwendigen Leistungen für diejenigen zu sichern, die sie dringend benötigen.

2. Anforderungen an den Markt der sozialen Dienstleistungen

2.1 Das sozialrechtliche Dreieck

Das sozialrechtliche Dreieck stellt das Verhältnis zwischen Leistungsempfänger(inne)n, Kostenträgern und Leistungserbringern dar. Alle drei Akteure sind im derzeitigen Finanzierungssystem an der Festlegung der Leistungen, an der Finanzierung und an der Erbringung der Leistungen unmittelbar beteiligt. Der Kostenträger vereinbart mit dem Leistungserbringer die Preise und die entsprechenden Leistungen, die die Klient(inn)en erhalten. Die Kosten werden in der Regel direkt vom Kostenträger an den Leistungserbringer gezahlt. Der Leistungserbringer erbringt die Leistungen gegenüber dem Leistungsempfänger, der wiederum anspruchsberechtigt gegenüber dem Kostenträger ist. Dies gilt sowohl für die Finanzierung der Leistungen wie auch für die Investitionskosten. →

2.2 Das Selbstverständnis der Einrichtungen und Dienste

Träger von Einrichtungen und Diensten der Caritas sind eigenständige und selbstverantwortliche Unternehmen.³ Auf Grundlage des Subsidiaritätsprinzips haben diese Aufgaben im sozialen Bereich übernommen. Vor dem Hintergrund ihres christlichen Menschenbildes vollziehen sie ihren diakonischen Dienst und stellen den/die Leistungsempfänger(in) in den Mittelpunkt ihres Handelns.

Die Träger der Einrichtungen und Dienste der Caritas agieren auf dem Markt der sozialen Dienstleistungen und stellen sich dem Wettbewerb. Sie sind in der Lage, wirtschaftlich zu handeln, unternehmerische Entscheidungen zu treffen und damit auch bei zunehmendem Wettbewerb im Sozialmarkt erfolgreich zu agieren. Hierfür müssen jedoch die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Übernahme des unternehmerischen Risikos setzt voraus, dass Träger Sicherheiten nach wirtschaftlichen Maßstäben aufbauen und bedarfsgerechte, innovative Dienstleistungen anbieten können.

2.3 Verhältnis Leistungsempfänger – Staat/Kostenträger – Einrichtungen

Aktuelle Situation:

Der Staat und die Kostenträger reduzieren aufgrund der angespannten Haushaltslage ihren Finanzierungsanteil im investiven Bereich sukzessive. Dies geschieht sowohl durch die Reduktion des Förderanteils im Rahmen der Objektförderung als auch durch die Kürzung der Investitionskostenbeträge in den Entgelten. Der Anteil, der von den Leistungserbringern für den Bau der Immobilie aufgebracht werden muss, nimmt stetig zu, ohne dass hierfür eine adäquate Refinanzierung über die Entgelte gesichert ist.

Die Leistungsempfänger(innen) sind die Kund(inn)en der Einrichtungen und Dienste. Die Leistungen, die sie in Anspruch nehmen, werden derzeit von den Kostenträgern festgelegt und die Preise hierfür zwischen Kostenträgern und Leistungserbringern verhandelt.

Der Staat beziehungsweise die Kostenträger nehmen den Leistungsempfänger(inne)n eine Reihe von Entscheidungen ab. Das Wunsch- und Wahlrecht wird im Bereich der Räumlichkeiten und des Wohnens nicht ausreichend berücksichtigt. Dies bedeutet, dass der Kostenträger die Größe, die Ausstattung und die Infrastruktur der Einrichtung festlegt. Dem/der Leistungsempfänger(in) stehen nur standardisierte Zimmer zur Verfügung.

Standpunkt:

Der ordnungspolitische Rahmen, der derzeit von den Landesregierungen und der Bundesregierung vorgegeben wird, lässt das eigenständige Handeln im Immobilienbereich von Trägern nur begrenzt zu. Der Staat ist aufgefordert, die Steuerung der Märkte sozialer Dienstleistungen so zu gestalten, dass er seine Aufgaben

auf die Gewährleistung der finanziellen Rahmenbedingungen, auf die Sicherung der Mindeststandards und auf die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots beschränkt. Eine ausreichende und betriebswirtschaftlich notwendige Refinanzierung der Investitionskosten muss dabei gewährleistet sein. Auf der Grundlage des Wunsch- und Wahlrechts sind unterschiedliche Angebote auch in Bezug auf das Bewohnerzimmer zu schaffen. Der/die Bewohner(in) ist derzeit nicht der Nachfrager, sondern der Staat schafft beschränkte Angebote durch die Leistungsverträge mit den Einrichtungen. Dabei stehen insbesondere die finanziellen Rahmenbedingungen der Kostenträger im Vordergrund, die Anforderungen vonseiten der Leistungsempfänger(innen) werden nur unzureichend berücksichtigt. Der Staat und die Kostenträger sind aufgefordert, den Leistungsberechtigten als mündigen und selbstbestimmten Kunden der Einrichtung wahrzunehmen und das Wunsch- und Wahlrecht, dort wo es möglich ist, zu gewährleisten.

Empfehlung:

- Der Staat ist zuständig für die Gewährleistung der finanziellen Rahmenbedingungen, die Sicherung der Mindeststandards und die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots. Es muss zur Entwicklung eines Marktes sozialer Dienstleistungen kommen, der sich durch Wettbewerb auf der Angebots- und Nachfrageseite sowie ein sinnvolles Maß staatlicher Steuerung auszeichnet. Dabei muss der Staat die Rahmenbedingungen schaffen, welche die Ausübung des Wunsch- und Wahlrechts gewährleisten.
- Die Einrichtungen müssen auf die Wünsche und Bedürfnisse der Leistungsempfänger(innen) mit differenzierten Angeboten reagieren.
- Das Wunsch- und Wahlrecht ist auch auf den Wohnraum auszuweiten.

3. Bewertung der Finanzierungsregelungen und Neuvorschläge

3.1 Begriffsbestimmung

Bei der Objektförderung wird der Bau der Immobilie vom Land und der Kommune mit einer bestimmten Summe gefördert. Der Restbetrag wird vom Träger der Einrichtung finanziert und durch die Investitionskostenbeträge in den Entgelten refinanziert. Die Gesamtfördersumme ist abhängig von der vereinbarten Platzzahl. Bei der subjektbezogenen Finanzierung der Investitionskosten dagegen finanzieren die Einrichtungen das Gebäude vor. Anschließend werden die Investitionskosten durch die Investitionskostenbeträge in den Entgelten refinanziert. Die Refinanzierung erfolgt in Abhängigkeit von der Auslastung. Die Bewohner(innen) der Einrichtung erhalten im Rahmen der Subjektförderung finanzielle Unterstützung zur Finanzierung des Investitionskostenanteils in den Entgelten.

3.2 Nachteile der Objektförderung

Die angespannte finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte führt dazu, dass nur noch in wenigen Bundesländern die Objektförderung tatsächlich erfolgt. Im Bereich der stationären Altenhilfe beispielsweise wird die Objektförderung in nahezu keinem Bundesland mehr praktiziert, obwohl sie teilweise noch gesetzlich verankert ist. Das Gleiche gilt für die Jugendhilfe.⁴

Durch die Objektförderung können aufgrund der langen Bewilligungs- und Zuteilungszeiträume Projekte nicht schnell und flexibel realisiert werden. Die Abhängigkeit von den Haushaltsmitteln der Länder und der Kommunen beschränkt die Realisierung von Bauvorhaben. Ein weiteres Problem der öffentlichen Förderung ist die Zweckbindung der Gebäude. Dadurch ist es kaum möglich, Gebäude bei Bedarf für andere soziale Zwecke umzuwidmen.

Gerichtsurteile der obersten Gerichtshöfe machen deutlich, dass die Objektförderung wie sie in den Bundesländern realisiert wird, gegen die Berufsfreiheit verstößt, da die Förderung nur nach einem staatlich festgelegten Bedarf erfolgt und eine Zugangsschranke für neue Anbieter aufbaut. Zudem muss die Objektförderung so gestaltet sein, dass sie nicht zu Wettbewerbsverzerrungen führt.⁵

3.3 Vorteile der Subjektförderung

Eine subjektbezogene Finanzierung in Verbindung mit einer Subjektförderung ermöglicht es den Einrichtungen, bedarfsgerecht und klientenorientiert zu bauen. Dadurch können Einrichtungen schneller realisiert und an die Erfordernisse der Klient(inn)en angepasst werden. Die Klient(inn)en haben größere Wahlmöglichkeiten, da das Angebot nicht durch die Förderbeschränkung künstlich beschränkt wird. Die Immobilien ent-

sprechen damit auch eher ihren Anforderungen. Das Angebot der Immobilien wird sich stärker als bisher nach den Anforderungen des Marktes richten müssen, da zugleich der Wettbewerb zunehmen wird. Die Träger der Einrichtungen müssen sich darauf einstellen. Sie erhalten aber auch zugleich mehr unternehmerische Entscheidungsfreiheit und haben die Möglichkeit, die Einrichtungen bei Bedarf für andere soziale Zwecke als ursprünglich vorgesehen zu nutzen.

3.4 Übergang zur Subjektförderung

Einrichtungen, die keine Objektförderung erhalten, haben deutlich höhere Entgelte als Einrichtungen, die gefördert wurden. Damit ergeben sich bei der Umstellung von der Objekt- auf die Subjektförderung Marktverwerfungen. Zum einen wählen Selbstzahler häufig günstigere Einrichtungen (die aufgrund der Objektförderung den Nutzer(inne)n nicht die vollen Investitionskosten in Rechnung stellen müssen) und zum anderen können Sozialhilfeträger das Wunsch- und Wahlrecht von Leistungsempfänger(inne)n mit dem Hinweis auf den Mehrkostenvorbehalt so einschränken, dass Einrichtungen in der Subjektförderung nicht gewählt werden können. Eine Subjektförderung in Form eines Wohngeldes kann hier einen Ausgleich schaffen. Bewohner(innen) von ungeforderten oder nur teilweise geförderten Einrichtungen erhalten einen Zuschuss für die Investitionsaufwendungen, der jedoch abhängig von Einkommen und Vermögen der Bewohner(innen) ist. Damit können die Auswirkungen auf die Bewohner(innen) beziehungsweise die Sozialhilfeträger reduziert werden und das Wunsch- und Wahlrecht kann uneingeschränkt wahrgenommen werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass aufgrund der höheren Investitionskosten mehr Menschen von staatlichen Transferleistungen abhängig werden. Voraussetzung hierfür ist, dass das Wohngeld unabhängig von

den Kosten für die Leistung finanziert wird. Für Selbstzahler, die keinen Anspruch auf das Wohngeld haben, bleibt die Marktverwertung jedoch bestehen.

Bei der Umstellung darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Rahmenbedingungen für die Einrichtungen angepasst werden müssen. So ist zu berücksichtigen, dass Einrichtungen das größere Risiko über eine Risikovorsorge (Bildung von bilanziellen Rücklagen und Gewährung eines Risikoausgleichs in den Investitionsentgelten) absichern müssen und die staatlichen Eingriffe auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Zu beachten ist zudem ein weiteres Übergangsproblem in Form eines erhöhten Bonitätsrisikos der Einrichtungen. Einrichtungen, die in der Vergangenheit ihren Immobilienbestand mit einem relativ hohen Anteil von staatlicher Förderung gebaut haben, konnten für diesen Finanzierungsanteil in der Regel über die Leistungsentgelte keine bilanziellen Rücklagen bilden, um Eigenkapital für die Modernisierung, Sanierung beziehungsweise Ersatzbeschaffung der Immobilie anzusammeln. Es war vor-

gesehen, dass sie für die Ersatzbeschaffung erneut Fördermittel im Rahmen der Objektförderung beantragen. Mit dem Wegfall der objektbezogenen Förderung müssen anstehende Investitionsmaßnahmen seitens der Einrichtung vorfinanziert werden (zum Beispiel mittels eines Bankkredits). Banken fordern für die Gewährung eines Kredits Sicherheiten, zu denen ein angemessener Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung gehört. Da die Einrichtung in der Vergangenheit kein ausreichendes Maß an Eigenkapital ansammeln konnte, sinkt deren Bonität in den Augen des Kreditgebers. Dadurch verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen beziehungsweise die Finanzierung kommt aufgrund fehlender Sicherheiten nicht zustande. Diesem Bonitätsrisiko muss in der Bemessung der Investitionsentgelte Rechnung getragen werden.

3.5 Empfehlung

Das sozialrechtliche Dreiecksverhältnis ermöglicht eine wettbewerbliche Ausgestaltung der Leistungsbeziehungen, in der die



Wahlrechte der Hilfebedürftigen und eine qualitativ gute und kostengünstige Erbringung sozialer Dienstleistungen durch ein plurales Trägerangebot gesichert werden können. Voraussetzung hierfür sind angemessene Qualitätsvereinbarungen und Regelungen zur Finanzierung. Eine wettbewerbliche Ausgestaltung erfordert den weitgehenden Verzicht auf Zulassungsbeschränkungen. Soweit eine staatliche Steuerung unerlässlich ist, sind hierfür transparente Verfahren erforderlich. Das persönliche Budget ist in geeigneten Hilfefeldern die beste Form der subjektbezogenen Förderung, da die selbstbestimmte Teilhabe der Klient(inn)en damit am besten gefördert wird.⁶

Angesichts des faktischen Wegfalls der objektbezogenen Investitionskostenfinanzierung ist der Übergang zu einer subjektbezogenen Investitionskostenfinanzierung zu gestalten.

Die Politik ist aufgefordert, die Rahmenbedingungen für die Finanzierung der Investitionskosten zu überarbeiten. Im Mittelpunkt dieser Neuregelung muss dabei der/die Leistungsempfänger(in) und deren/dessen Wunsch- und Wahlrecht stehen. Dies kann mit einer einkommens- und vermögensabhängigen Subjektförderung bewerkstelligt werden. Einrichtungen müssen sich entsprechend auf die neue Situation einstellen.

4. Begründung der Angemessenheit von Investitionskosten in der Kalkulation bei sozialen Einrichtungen

4.1 Grundlagen

Die Finanzierung der Investitionskosten wird auf Ebene der Bundesländer geregelt, daher sind die Regelungen sehr unterschiedlich. Zusätzlich gibt es für jeden Fachbereich eigene Regelungen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht lässt sich diese Vielfalt nicht begründen. Denn für die Refinanzierung der Investitionskosten gelten, betriebswirtschaftlich betrachtet, klare Grundlagen. Für Aufträge der öffentlichen Hand gibt es eine Regelung zur Preisfindung, die seit 1953 Bestand hat. Diese wurde mehrmals modifiziert und ist bundesweit anerkannt. Diese „Verordnung 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen“ und deren Anhang „Leitsätze für die Preisermittlung aufgrund von Selbstkosten“ (LSP) bilden die Grundlage für die Berechnung der Preise öffentlicher Institutionen wie der Müllabfuhr oder der Feuerwehr beziehungsweise für öffentliche Aufträge, bei denen kein Preisvergleich möglich ist. In dieser Verordnung, kurz VO PR 30/53, ist sehr detailliert festgelegt, welche Faktoren in die Preise einberechnet werden dürfen. Die Verordnung bietet daher für einige Aspekte eine gute Grundlage für die Berechnung der Investitionskosten sozialer Einrichtungen. Sie ist anerkannt und wird bei Bedarf an die veränderten betriebswirtschaftlichen Erkenntnisse vonseiten des Bundeswirtschaftsministeriums angepasst.

Bisher orientieren sich die einzelnen Regelungen zur Investitionsförderung im sozialen Bereich nicht an den Regelungen zur

öffentlichen Preisfindung. Vielmehr werden viele Faktoren, die in der Verordnung selbstverständlich sind, in der Investitionskostenrefinanzierung sozialer Einrichtungen und Dienste nicht anerkannt. Zu nennen sind hier beispielsweise die Eigenkapitalverzinsung oder die Einrechnung der Grundstückskosten.

4.2 Die Grundstückskosten

Aktuelle Situation:

Grundstücke werden in der Sozialwirtschaft nicht als Teil der Investitionskosten anerkannt. Es wird in der Regel vorausgesetzt, dass der Träger das Grundstück und dessen Erschließung kostenlos zur Verfügung stellt.

Standpunkt:

Das Bundessozialgericht hat bereits 2003 in einem Urteil⁷ in Bezug auf Mietobjekte sozialer Einrichtungen folgende Aussage gemacht: „Als betriebsnotwendige Aufwendungen können bei der Anmietung eines Gebäudes die angemessenen Mietkosten auch insoweit geltend gemacht werden, als darin Kosten für das reine Grundstück enthalten sind.“ (2. Leitsatz). Darüber hinaus heißt es in dem Urteil: „Der Gesetzgeber hat ausdrücklich für die Pflegesätze geregelt, dass diese es einem Pflegeheim bei wirtschaftlicher Betriebsführung ermöglichen müssen, seinen Versorgungsauftrag zu erfüllen (§ 84 Abs. 2 Satz 4 SGB XI). Das muss aber auch für die übrigen Anteile des Heimentgeltes gelten. Denn eine Gefährdung des Versorgungsauftrages kann nicht nur durch unzureichende Pflegesätze, sondern auch durch unzureichende Entgelte für Unterkunft und Verpflegung sowie unzureichende Deckung der sonstigen Investitionskosten eintreten.“ Das Grundstück ist Teil der betriebsnotwendigen Anlagen und damit sind die Finanzierungskosten beziehungsweise eine Pacht für das Grundstück in den Investitionskosten zu berücksichtigen. Wird das Grundstück nicht berücksichtigt, verstößt dies gegen Artikel 12 Grundgesetz. Denn die fehlende Refinanzierung des Grundstückes als betriebsnotwendige Anlage beschränkt die Berufsfreiheit.

Gemäß der Verordnung zur öffentlichen Preisfindung sind alle Teile des Anlage- und Umlaufvermögens miteinzubeziehen, die dem Betriebszweck dienen. Die Erschließung des Grundstückes (Abwasserrohre, Leitungen, Kanalisation) unterliegt der Abnutzung und ist daher auch bei der Abschreibung zu berücksichtigen. Dies entspricht den im Steuerrecht festgelegten Absetzungen für Abnutzungen (kurz: AfA-Tabelle).

Eine Einrichtung kann jedoch, wenn sie das aufgrund der Gemeinwohlorientierung oder des herrschenden Wettbewerbs für erforderlich hält, darauf verzichten, die Grundstückskosten in die Investitionskosten einzuberechnen. Diese Entscheidung muss in der Einrichtung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und der langfristigen Sicherung der Einrichtung gefällt werden.

Empfehlung:

- Für die Nutzung des Grundstücks durch die Einrichtung ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen im Rahmen der Investitionskostenbeträge in den Entgelten eine Pacht anzuerkennen. Sie errechnet sich aus einem ortsüblichen Prozentsatz des Grundstückswertes.
- Die Kosten für die Erschließung des Grundstücks werden in den Investitionskostenbeträgen im Rahmen der Abschreibung berücksichtigt.

4.3 Verzinsung des eingesetzten Kapitals**Aktuelle Situation:**

Einrichtungen und Dienste der Behindertenhilfe erhalten in der Regel keine Verzinsung des eingebrachten Eigenkapitals. In der Altenhilfe ist eine Verzinsung des Eigenkapitals von bis zu 4 Prozent vorgesehen. Die Leitsätze zur Preisermittlung (LSP) sehen dagegen kalkulatorische Zinsen in Höhe von 6,5 Prozent des eingebrachten Eigenkapitals (gemäß den Vorgaben des Bundesfinanzministeriums) vor. Eine Risikokomponente für das eingebrachte Eigenkapital wird nicht erstattet. Fremdkapitalzinsen werden in der Regel in der tatsächlich anfallenden Höhe anerkannt.

Standpunkt:

Träger sozialer Einrichtungen und Dienste sind in den meisten Bundesländern verpflichtet, Eigenmittel einzubringen. Eigenmittel sind alle Mittel, die von der Einrichtung beziehungsweise dessen Träger im Rahmen der Finanzierung der Immobilie und deren Einrichtung aufgebracht werden. Ohne eine Verzinsung dieses Eigenkapitals entsteht dem Träger ein realer Kapitalverlust, da die Inflation zu einer Entwertung des Eigenkapitals führt. Die eingebrachten Eigenmittel sind für die Dauer der Abschreibung fest gebunden. In dieser Zeit können die Mittel weder auf dem Kapitalmarkt angelegt noch für andere soziale Zwecke verwendet werden. Daher ist eine Eigenkapitalverzinsung in jedem Fall anzuerkennen. Dies sollte in Höhe der marktüblichen Zinsen bis maximal 6,5 Prozent (entsprechend den aktuellen Regelungen der LSP) erfolgen.

Wenn Träger zur Finanzierung einer Immobilie Fremdkapital aufnehmen, sind die für die Kreditaufnahme tatsächlich entstehenden Aufwendungen einzuberechnen.

Empfehlung:

- Es ist eine Eigenkapitalverzinsung entsprechend der Marktzinsen bis zum jeweils vom Bundesfinanzministerium in den LSP festgesetzten Prozentsatz anzuerkennen.
- Die Zinsen sind auf das gesamte betriebsnotwendige Kapital zu berechnen.
- Für das Fremdkapital sind die tatsächlichen Kapitalkosten anzusetzen.

4.4 Die Abschreibung**a) Abschreibungsdauer:****Aktuelle Situation:**

Derzeit sehen die Regelungen in der Regel eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren vor. Gebäude müssen demnach 50 Jahre unverändert genutzt werden. Sanierungen und Modernisierungen sind nur im Rahmen der Instandhaltung vorgesehen.

Standpunkt:

Bei der Berechnung der Abschreibung ist zwischen langfristigen und kurzfristigen Abschreibungen zu unterscheiden. Die von den Wirtschaftsprüfern angesetzten Abschreibungsdauern bieten hierfür eine gute Grundlage.

Die Erfahrungen zeigen, dass Gebäude bereits nach 25 Jahren umgebaut und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden müssen. Dies ist auf die starke Abnutzung und die Weiterentwicklung der Betreuungskonzepte zurückzuführen. Daher ist eine Verkürzung der Abschreibungsdauer als Grundlage der Berechnung der Investitionskosten auf 25 Jahre notwendig.

In Bezug auf die kurzfristigen Abschreibungsgegenstände wie das Inventar sind die im Steuerrecht festgelegten Abschreibungsdauern anzuwenden (AfA-Tabelle).

Es ist jedoch zu beachten, dass bei Modernisierungsmaßnahmen deren Abschreibung nicht über die Abschreibungsdauer des Hauptgutes hinausgehen sollte.

Empfehlung:

- In allen Bundesländern und in allen Fachbereichen ist die Abschreibungsdauer für die Immobilie einheitlich auf 25 Jahre zu reduzieren.
- Die Abschreibungsdauer für das Inventar ist entsprechend der Vorgaben des Steuerrechts (AfA-Tabelle) anzuwenden.

b) Abschreibungs-Methode:**Aktuelle Situation:**

Bisher erfolgt die Abschreibung auf den historischen Erstellungswert. Hierbei wird der ursprüngliche Anschaffungswert der Immobilie zur Kalkulation der Abschreibungsbeträge zugrunde gelegt.

Standpunkt:

Die Abschreibung erfolgt in allen Bundesländern und in allen Fachbereichen auf den historischen Herstellungswert. Die Abschreibung auf den Herstellungswert ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht ausreichend. Denn zum einen wird ein Teil der Investition in der Regel mit Fremdkapital finanziert. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind auf die historischen An-

schaffungskosten bezogen. Hinsichtlich des eingesetzten Eigenkapitalanteils ist erforderlich, dass nach Ablauf der Abschreibungsdauer so viel Eigenkapital mittels der refinanzierten Abschreibung auf das eingesetzte Eigenkapital und die verzinsliche Anlage des jährlichen Liquiditätsüberschusses (Abschreibungsbetrag minus Tilgungsleistungen) angesammelt werden konnte, dass bezogen auf den Wiederbeschaffungswert der Immobilie ein mindestens ebenso hoher Eigenkapitalanteil gewährleistet ist wie bei der ursprünglichen Finanzierung. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Verzinsungsrate des jährlichen Liquiditätsüberschusses höher ist als die Steigerung der Wiederbeschaffungskosten der Immobilie. Berücksichtigt man zudem eine angemessene Eigenkapitalverzinsung (siehe Punkt 4.3), so reicht auch eine Gleichheit der beiden genannten Raten.

In Abschnitt 3.4 wurde auf ein Übergangsproblem eingegangen, das mit dem Wegfall der objektbezogenen Förderung von Investitionen entsteht. Einrichtungen, die in der Vergangenheit stark von der objektbezogenen Förderung abhängig waren, konnten in der Regel keine bilanziellen Rücklagen für die Reinvestition ansammeln. Dadurch sinkt deren Bonität in den Augen der Kreditgeber, mit dem Ergebnis, dass sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtern beziehungsweise die Finanzierung nicht zustande kommt. In diesem Falle ist im Sinne einer Übergangslösung statt der Abschreibung auf den historischen Herstellungswert eine Ab-

schreibung auf die Wiederherstellungskosten erforderlich. Die Einrichtung kann dadurch für die Reinvestition einen höheren Eigenkapitalanteil bis zum Ende der Abschreibungsdauer realisieren. Dies ist eine Voraussetzung für eine ausreichende Bonität des Unternehmens gegenüber den Banken.

Empfehlung:

■ Als Grundlage für die Abschreibung ist in der Regel der historische Herstellungswert anzusetzen. Bei Sozialimmobilien, die in der Vergangenheit mit Hilfe der objektbezogenen Förderung finanziert worden sind, hat im Sinne einer Übergangslösung die Abschreibung auf die Wiederbeschaffungskosten zu erfolgen.⁸

4.5 Die Instandhaltung

Aktuelle Situation:

Instandhaltungskosten einer Immobilie sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Gründe dafür liegen in der Abnutzung, Alterung sowie in Witterungs- und Umwelteinflüssen sowie in gesetzlichen Auflagen. Bei Sozialimmobilien werden in der Regel Instandhaltungspauschalen von 1,5 Prozent des historischen Erstellungswerts pro Jahr berücksichtigt. →

Standpunkt:

Vor allem gegen Ende der Nutzungsdauer ergeben sich sehr geringe reale Instandhaltungsbeträge, da die Berechnungsgrundlage der historische Erstellungswert ist. Dieser Wert reicht nicht aus. Zwar entspricht die Höhe der Pauschale mit dem Satz von 1,5 Prozent der gängigen Meinung in der Literatur, allerdings ist dort als Berechnungsgrundlage der Wiederherstellungswert vorgesehen. Je nach Klientel ist der Satz jedoch auch höher anzusetzen (zum Beispiel in der Jugendhilfe). Darüber hinaus ist es sinnvoll, Wartungskosten, die gesetzlich vorgeschrieben sind, in den Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

Empfehlung:

- Die Instandhaltungspauschalen werden auf der Basis von Wiederbeschaffungswerten berechnet.
- Der Instandhaltungssatz sollte mindestens 1,5 Prozent betragen.
- In den Instandhaltungskosten sind auch die Kosten für die Wartung von technischen Anlagen zu berücksichtigen.

4.6 Miete und Pacht**Aktuelle Situation:**

Wenn ein Träger einer Einrichtung eine Immobilie als Mietobjekt nutzt, ist eine Miete zu entrichten. In dieser Miete ist neben der Pacht für das Grundstück auch ein kalkulatorischer Gewinn in Form einer Rendite für den Vermieter enthalten. Daher werden die Mietkosten häufig von den Kostenträgern nicht akzeptiert.

Standpunkt:

Mieten sind in voller Höhe anzuerkennen, wenn sie von den ortsüblichen Mieten nicht abweichen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Anforderungen an Wohnungen für soziale Einrichtungen häufig über denen für Wohnraum liegen und die Mietkosten dementsprechend höher sind.

Empfehlung:

- Miete und Pacht werden anerkannt. Zur Orientierung sind die ortsüblichen Mietkosten von Sozialimmobilien oder die Kosten von vergleichbaren Eigentumswohnungen heranzuziehen.

4.7 Lotteriemittel**Aktuelle Situation:**

Die Soziallotterien Glücksspirale, Deutsches Hilfswerk und Aktion Mensch stellen Mittel zur Anschubfinanzierung zur Verfügung. Die Folgeinvestitionen müssen gemäß den Richtlinien der Lotterien durch die Einrichtung finanziert werden. Bisher wird der Anteil, der durch Lotteriemittel finanziert wird, weder in der Abschreibung noch in der Eigenkapitalverzinsung berücksichtigt.

Standpunkt:

Ein Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Freie Wohlfahrtspflege aus dem Jahr 2000⁹ stellt klar, dass Lotteriemittel Teil der Eigenmittel der Einrichtungen sind. Daher sind Lotteriemittel in der Abschreibung zu berücksichtigen. Auf eine Verzinsung im Rahmen des Eigenkapitals kann verzichtet werden, da die Mittel für einen bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt werden und damit für die Einrichtung keine Opportunitätskosten entstehen.

Empfehlung:

- Lotteriemittel werden in der Investitionskostenfinanzierung bei der Abschreibung wie Eigenkapital berücksichtigt

4.8 Risikoausgleich**Aktuelle Situation:**

Einen Zuschlag für das Risiko, das Träger von Einrichtungen und Diensten auf sich nehmen, wird in den Investitionskosten nicht berücksichtigt. Die LSP sehen dagegen einen kalkulatorischen Gewinn vor, der das allgemeine Unternehmerwagnis abdeckt.

Standpunkt:

Da die Belegung der Einrichtungen in der Regel mit 95 bis 98 Prozent zugrunde gelegt wird, haben die Einrichtungen kaum Möglichkeiten, das unternehmerische Risiko über die Belegung zu steuern. Daher ist es notwendig, dass das Wagnis, das der Träger mit dem Bau der Immobilie eingeht, in der Refinanzierung berücksichtigt wird. Dazu zählen beispielsweise das Risiko der Unterbelegung oder Zahlungsverzug der Bewohner(innen) (bezogen auf den Investitionskostenanteil).

Empfehlung:

- In den Entgelten für Investitionen ist ein angemessener Risikoausgleich in Form eines Zuschlages zu berücksichtigen.

4.9 Konsequenzen für die einzelnen Akteure

Die Anerkennung aller betriebsnotwendigen Kosten bei der Investitionskostenkalkulation und der Wegfall der Objektförderung führen zwangsläufig zur Erhöhung der Investitionskostenbeträge in den Entgelten. Für Bewohner(innen) kann dies zur Folge haben, dass durch den Mehrkostenvorbehalt das Wunsch- und Wahlrecht eingeschränkt wird. Zudem wird dort, wo Eigenmittel vom Leistungserbringer eingebracht werden, der Preis bei der Entscheidung für eine bestimmte Einrichtung zunehmend eine Rolle spielen. Die Einrichtungen und Dienste müssen auf diese Entwicklungen reagieren. Zum einen wird sich das Verhältnis zum/zur Leistungsempfänger(in) verändern, da die Leistungs- und Preisstruktur transparenter werden muss.

Zum anderen muss die Einrichtung in Bezug auf die Kundenwünsche gezielt reagieren können.

Der Staat und die Kostenträger sollten ihre Planungen und Rahmensetzung auf ein sinnvolles Maß reduzieren. Dazu gehört, bei der Bedarfsplanung lediglich den Mindestbedarf festzulegen. Zudem werden Mindest-Qualitätsanforderungen definiert, eine höhere Qualität darf aber jederzeit erbracht werden. Der Staat ist aufgerufen, die Selbstbestimmung der Leistungsberechtigten zu stärken und den Einrichtungen und Diensten mehr Entscheidungsfreiheit zu geben.

5. Forderungen

5.1 Deutscher Caritasverband und Diözesan-Caritasverbände

Folgende Schritte müssen erfolgen:

- Das vorgestellte Modell der Finanzierung wird auf der Landes- und Diözesanebene vermittelt.
- Auf Bundesebene und auf Landesebene erfolgt eine Abstimmung mit den anderen Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege, so dass die Forderungen auf breiter Basis stehen.

5.2 Träger und Einrichtungen

Folgende Schritte müssen erfolgen:

- Träger von Einrichtungen und Diensten öffnen sich für neue Konzepte zur Finanzierung der Investitionskosten.

- Sie bereiten sich unternehmerisch auf die neuen Herausforderungen vor. Dazu gehören die Anwendung des gängigen betriebswirtschaftlichen Instrumentariums (Finanz-, Personal- und Dienstleistungsmanagement), die fortlaufende Orientierung des Leistungsangebotes an den Präferenzen der Nachfragenden, eine unternehmerisch ausgerichtete Investitionspolitik und die Implementierung eines Qualitäts- und Risikomanagementsystems.¹⁰
- Vor dem Hintergrund der Einführung der neuen Kreditvergaberichtlinien nach „Basel II“ kommen Träger frühzeitig mit den Banken ins Gespräch. Neubauten und Modernisierungen werden langfristig und solide geplant.

5.3 Auf politischer Ebene

5.3.1 Die Bundesebene hat die Regelung der Investitionsförderung in die Verantwortung der Länder übergeben. Daher müssen die Regelungen auf Landesebene angepasst werden.

5.3.2 Die Kostenzuständigkeiten zwischen den Bundesländern und den Kommunen müssen neu geregelt werden. Gegebenenfalls sind Finanzausgleichszahlungen erforderlich.

5.3.3 Auf Landesebene sind die entsprechenden Regelungen in den Gesetzen (Landespflegegesetze) und in den Rahmenverträgen (nach § 79 SGB XII und nach § 78 SGB VIII) anzupassen. →

Anmerkungen

1. Das Gutachten hat den Titel „Betriebswirtschaftliche Begründungen der Angemessenheit von Investitionskosten in der Kalkulation bei sozialen Einrichtungen und Diensten der Caritas“. Die wesentlichen Aussagen wurden in der neuen caritas Heft 2/2005 veröffentlicht.
2. § 33 SGB I S. 2: „Dabei soll den Wünschen des Berechtigten oder Verpflichteten entsprochen werden, soweit sie angemessen sind.“
3. Am 16. Oktober 2008 wurden von der Delegiertenversammlung des Deutschen Caritasverbandes die Leitlinien für unternehmerisches Handeln der Caritas verabschiedet. Sie beschreiben, was ein Unternehmen der Caritas ausmacht (siehe neue caritas Heft 20/2008).
4. In einzelnen ausgewählten Bereichen wird auch in Zukunft eine objektbezogene Förderung erforderlich sein.
5. Siehe unter anderem: Bundessozialgericht, AZ B 3 P 6/04 R, 26.1.2006.
6. Vgl. Eckpunkte: „Selbstbestimmte Teilhabe sichern, Märkte ordnen, im Wettbewerb bestehen“, beschlossen von der Delegiertenversammlung des Deutschen Caritasverbandes am 18. Oktober 2007.
7. Urteil des Bundessozialgerichts AZ B 3 P 1/03 R, 24.7.2003.

8. Der Bundesverband katholischer Einrichtungen und Dienste der Erziehungshilfen e. V. (BVkE) vertritt bezüglich der Abschreibungsgrundlage die Position, dass bei Sozialimmobilien die Abschreibung generell auf die Wiederbeschaffungskosten erfolgen muss.
9. REDEKER; LEHR: Rechtsgutachterliche Stellungnahme: Sind Mittel der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege aus der Lotterie ‚GlücksSpirale‘ als Eigenmittel beziehungsweise Ersatzgegenmittel zu qualifizieren oder im Verhältnis zur Förderung aus öffentlichen Mitteln anzurechnen?
10. Zu den betriebswirtschaftlichen Anforderungen siehe auch: SEKRETARIAT DER DEUTSCHEN BISCHOFSKONFERENZ (Hrsg.): Soziale Einrichtungen in katholischer Trägerschaft und wirtschaftliche Aufsicht. Arbeitshilfe 182, März 2007 und DEUTSCHER CARITASVERBAND: Leitlinien für unternehmerisches Handeln der Caritas. In: neue caritas Heft 20/2008.

Freiburg, den 8. Juni 2009

Deutscher Caritasverband

DR. PETER NEHER

Präsident

NIKO ROTH

Finanz- und Personalvorstand

Kontakt: christopher.bangert@caritas.de

Anhang: Muster-Rahmenvertrag

§ 1 Grundsatz

Der Investitionsbetrag umfasst

- Aufwendungen für die Herstellung, Anschaffung, Wiederbeschaffung, Ergänzung und den Umbau der zum Betrieb der Einrichtung notwendigen Gebäude und abschreibungsfähigen Anlagegüter einschließlich Einrichtung und Möblierung
- Kosten für das Grundstück
- Kosten für Fremdkapital
- Verzinsung für eingesetztes Eigenkapital
- Aufwendungen für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung
- Aufwendungen für Miete, Pacht, Nutzung- oder Mitbenutzung von Grundstücken, Gebäuden oder sonstigen Anlagegütern
- Aufwendungen für Risikoausgleich

§ 2 Betriebsnotwendige anerkennungsfähige Investitionskosten

Die als betriebsnotwendig anerkannten Investitionskosten werden alle zwei Jahre nach den „Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB 88)“ fortgeschrieben.

§ 3 Abschreibung

(1) Aufwendungen für Abschreibungen, die linear über die gesamte Nutzungsdauer zu verteilen sind, werden berücksichtigt. Für Gebäude gilt eine Abschreibungsdauer von 25 Jahren, sonstige Anlagegüter werden entsprechend der amtlichen steuerrechtlich relevanten AfA-Tabelle abgeschrieben.

(2) Die Abschreibung erfolgt in der Regel auf den historischen Herstellungswert der Investitionskosten. Bei Sozialimmobilien, die in der Vergangenheit mit Hilfe der objektbezogenen Förderung finanziert worden sind, hat im Sinne einer Übergangslösung die Abschreibung auf die Wiederbeschaffungskosten zu erfolgen.

(3) Sonderabschreibungen sind zu berücksichtigen, soweit sie durch behördliche Auflagen oder neue gesetzliche Bestimmungen erforderlich sind.

§ 4 Kapitalkosten

(1) Zinsen für den Einsatz von Eigenkapital des Einrichtungsträgers, das zur Herstellung und Anschaffung betriebsnotwendiger abschreibungsfähiger Anlagegüter eingesetzt

wird, sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der „Verordnung PR 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen“ und deren Anhang „Leitsätze für die Preisermittlung auf Grund von Selbstkosten“ zu berücksichtigen.

(2) Die zur Herstellung oder zur Anschaffung der betriebsnotwendigen abschreibungsfähigen Anlagegüter tatsächlich gezahlten Zinsen werden bis zur Höhe des zum Zeitpunkt des Abschlusses und nach Art des Darlehens marktüblichen Zinssatzes berücksichtigt.

(3) Sonderdarlehen sind zu berücksichtigen, soweit sie durch behördliche Auflagen oder neue gesetzliche Bestimmungen erforderlich sind.

§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung

(1) Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und Anlagen sind pro Jahr ohne gesonderten Nachweis in Höhe von mindestens 1,5 vom Hundert der Investitionskosten gem. § 2 umlagefähig.

(2) Ist laut Miet-/Pachtvertrag der Mieter verpflichtet, eigene Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, so sind Aufwendungen hierfür ebenfalls umlagefähig.

(3) Die Wartung von technischen Anlagen, die gesetzlich festgelegt ist, wird entsprechend den tatsächlich anfallenden Kosten berücksichtigt.

§ 6 Grundstückskosten

Die Kosten für die Erschließung des Grundstücks werden in den Investitionskostenbeträgen im Rahmen der Abschreibung berücksichtigt. Für die Nutzung des Grundstückes unabhängig von den Eigentumsverhältnissen wird eine Pacht in Höhe der ortsüblichen Pachtzinsen anerkannt. Dies gilt auch für Grundstücke im Eigentum der Einrichtung.

§ 7 Miete, Pacht, Nutzungsgebühren

Aufwendungen für Miete, Pacht, Leasing und Nutzung von Anlagegütern werden bis zur Höhe des marktüblichen Niveaus anerkannt.

§ 8 Kosten für Risikoausgleich

Kosten für Risikoausgleich sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der „Verordnung PR 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen“ und deren Anhang „Leitsätze für die Preisermittlung auf Grund von Selbstkosten“ zu berücksichtigen.