

ANLAGE (1)
zum Beschluss Nr. 5/2008
der ‚Berliner VERTRAGSKOMMISSION Soziales‘ („KO75“)

Regelung zum Investitionsbetrag

(Tz. 13.5 u. 13.6 BRV)

im Rahmen der weiteren Ausgestaltung des Berliner Rahmenvertrages gem. § 79 Abs. 1 SGB XII für Hilfen in Einrichtungen einschließlich Diensten im Bereich Soziales (BRV) als Bestandteil der Vergütungen für teil- und vollstationäre Einrichtungen

(ergänzend ist der Anlage ein Berechnungsbeispiel - als Anlage 2 - für Eigenkapitalverzinsung und Abschreibungen beigelegt)

13.5. Investitionsbetrag

13.5.1. Zusammensetzung des Investitionsbetrages

- (1) Der Investitionsbetrag umfasst die betriebsnotwendigen Anlagen und ihre Ausstattung. Hierzu zählt die Herstellung, Anschaffung, Wiederbeschaffung, Ergänzung, Instandhaltung, Instandsetzung der für den Betrieb der Einrichtung notwendigen Gebäude und sonstiger abschreibungsfähiger Anlagegüter bzw. deren Miete, Pacht und Nutzung.
- (2) Der Investitionsbetrag wird einrichtungsspezifisch ermittelt. Hinsichtlich der Betriebsnotwendigkeit wird die Besonderheit der Einrichtung beachtet. Die Aufwendungen müssen den Grundsätzen Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Leistungsfähigkeit entsprechen. Der Investitionsbetrag kann nur in der Höhe vereinbart werden, in der er für sachgerecht vergleichbare Einrichtungen auch vereinbart ist.
- (3) Förderungen aus öffentlichen Mitteln werden angerechnet.
- (4) Im Einzelnen umfasst der Investitionsbetrag:
 1. Abschreibungen für die Abnutzung von Gebäuden, Außenanlagen und haustechnischen Anlagen,
 2. Abschreibungen für die Abnutzung von sonstigen Anlagegütern,
 3. Kapitalkosten, Zinsen für Eigen- und Fremdkapital ,
 4. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (ohne Wartungskosten)
 5. Miete, Pacht, Leasing und Nutzungsaufwendungen für Grundstücke, Gebäude oder sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter.

- (5) Eine Erhöhung der Vergütung aufgrund von Investitionsmaßnahmen (über allgemeine vereinbarte Fortschreibungsraten hinaus) ist nur möglich, wenn der Träger der Sozialhilfe der Investitionsmaßnahme vorher zugestimmt hat.
Dem Grunde nach ist zuzustimmen, wenn aufgrund ordnungsrechtlicher Vorschriften (Baurecht, Heimrecht, Heimaufsicht usw.) Investitionen vorgenommen werden müssen.

13.5.2. Abschreibungen

- (1) Abschreibungen nach 13.5.1 (4) werden in gleichen Jahresraten (lineare Abschreibungen) entsprechend einer angemessenen Nutzungsdauer unter Zugrundelegung der in Tz 13.5.7 genannten leistungstypspezifischen Baukostenhöchstwerte berücksichtigt.
- (2) Sie werden nur für den nicht durch öffentliche Mittel geförderten Teil, das heißt vermindert, gewährt. (Abschreibungen lediglich für Investitionen, die aus Eigenmittel, Eigensatzmittel und Kapitalmarktmittel finanziert wurden, siehe Anlage).

Öffentliche Fördermittel sind Zuwendungen von Bund und Land oder von deren nachgeordneten Behörden (sowie die gewährten Zuschüsse) und der Bundesagentur.

Wenn Anschlussfinanzierungen von Investitionen im Rahmen von Drittmitteln (= Eigensatzmittel) ausdrücklich ausgeschlossen sind und eine Refinanzierung von so geförderten Gebäuden und sonstigen Anlagegütern durch den Einrichtungsträger nur durch die Berücksichtigung von Abschreibungen im Investitionsbetrag sichergestellt werden kann, werden die Drittmittel wie Eigenmittel bei den Abschreibungen berücksichtigt.

- (3) Grundstückskosten sind nicht abschreibungsfähig und werden dementsprechend bei der Ermittlung der Abschreibungen nicht mit einbezogen.
- (4) Aufwendungen für geringwertige Wirtschaftsgüter können in einem angemessenen Umfang bereits im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung in voller Höhe abgeschrieben werden. Als geringwertig werden bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bezeichnet, wenn Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einen Wert von € 410,- (zuzüglich MwSt) nicht übersteigen. Die Wirtschaftsgüter müssen abnutzbar, beweglich und selbständig nutzbar sein.
- (5) Die folgende Nutzungsdauer und die sich daraus ergebenden Abschreibungssätze gelten als angemessen:

Anlagegüter	Nutzungszeit in Jahren	Abschreibungssatz in %
Betriebsgebäude (einschl. Werkstätten, Internate u. Wohnheime)	50	2,0
Außenanlagen	25	4,0
EDV-Anlagen (soweit eigenständiges Anlagegut)	5	20,0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	10	10,0
Wäsche, Geschirr, Besteck	3	33,0
Haustechnische Anlagen (Heizungsanlage, Klimaanlage, Aufzüge etc.)	10	10,0

Bei der Ermittlung des Investitionsbetrages werden diese Abschreibungssätze bis auf weiteres berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit einer vereinbarten Bewertung der Gesamtregelung zum Investitionsbetrag werden die Vertragspartner eine Vereinfachung der Abschreibungsgrundlagen auf nur noch 2 Gruppen (Gebäude und Ausstattung) prüfen und die Prozentsätze ggf. entsprechend anpassen.

- (6) Sonderabschreibungen bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.
Bei einer mit dem zuständigen Sozialhilfeträger abgestimmten Aufgabenänderung der Einrichtung kann eine Änderung der Nutzungsdauer eines Anlagegutes durch höhere als die vorgenannten Abschreibungssätze anerkannt werden.

13.5.3. Kapitalkosten

- (1) Kapitalkosten sind Kosten für Fremd- und Eigenkapital.
Die Regelungen zu Eigenkapital ab 01.06.2008 gelten für neue Maßnahmen und zunächst für einen Übergangszeitraum bis zum 31.12.2011.
Nach Ablauf und Auswertung dieses Übergangszeitraumes wird über die Fortführung der Eigenkapitalverzinsung und eine endgültige Regelung entschieden.
- (2) Als Fremdkapitalkosten werden für aufgenommene Darlehen die tatsächlich gezahlten Zinsen berücksichtigt, sofern sie marktüblich sind.
- (3) Es sind zweckgebundene Drittmittel einzusetzen.
- (4) Fremdkapitalkosten für mit dem Sozialhilfeträger abgestimmte Investitionsvorhaben und aufgenommene Darlehen werden höchstens bis zu 80 vom Hundert der Gesamtkosten für betriebsnotwendige Anlagegüter berücksichtigt.
Von den Einrichtungsträgern sind die entsprechenden Darlehensverträge, Zins- und Tilgungspläne vorzulegen. Die Zinsen als Teil des Investitionsbetrages werden in jährlich gleich hohen Beträgen auf die Kreditlaufzeit (Zinsbindungszeitraum) verteilt.
- (5) Tilgungszahlungen für Investitionskredite werden nicht gesondert berücksichtigt; sie sind grundsätzlich aus den Abschreibungen zu decken.
- (6) Für neue Maßnahmen ab 01.06.2008 erfolgt unter nachstehenden Voraussetzungen eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals. (Eigenkapitalverzinsung für zusätzliche Eigenmittelbeteiligung)
Für Maßnahmen, die vor dem genannten Zeitpunkt abgestimmt und durchgeführt wurden, kommt keine Eigenkapitalverzinsung zum Tragen.
- (7) Bei Investitionsmaßnahmen mit öffentlicher Förderung ist vom Einrichtungsträger ein Eigenmittelanteil in Form von Eigen- oder Eigensatzmittel von zusammen mindestens 20 % der zuwendungsfähigen Kosten zu erbringen.

In den Fällen, in denen Einrichtungsträger einen über 20 % liegenden Eigenmittelanteil für betriebsnotwendige und zwischen Sozialhilfeträger und Leistungsanbieter abgestimmte Investitionen einbringen, können bei neuen Maßnahmen - wenn dadurch eine Belastung von Vergütungen mit (höheren) Fremdkapitalzinsen vermieden wird - Aufwendungen für eine angemessene Verzinsung der zusätzlichen Eigenmittelbeteiligung (d. h. für den Anteil > 20 %) berücksichtigt werden.

Die Eigenmittelverzinsung bezieht sich auf Mittel für abschreibungsfähige Anlagegüter. Eigensatzmittel und Grundstücke werden bei der Eigenkapitalverzinsung nicht mit einbezogen. Die Grundstücke werden dem nichtverzinslichen 20%-Anteil zugeordnet.

- (8) Bei Bereitstellung von Eigenmitteln über die generell geforderte Beteiligung von 20 % hinaus betragen die Zinsen für das in die Berechnung einzubeziehende zusätzliche Eigenkapital 2,5 %.
- Der Eigenkapitalanteil wird durch Darstellung der Finanzierung einer investiven Maßnahme (zum Zeitpunkt der Realisierung) ermittelt.
(Anschaffungs- und Herstellungskosten minus Fremdkapital minus öffentliche Förderung minus Sonstige Zuschüsse = Eigenkapital)
- Bei der Ermittlung der EK-Zinsen werden die Anteile für als Eigenmittel eingebrachte Grundstücke und Eigensatzmittel herausgerechnet.
- Der Eigenkapitalanteil vermindert sich im Zeitablauf jährlich nach Maßgabe des durchschnittlichen Abschreibungssatzes der Investitionsmaßnahme, d. h. Berücksichtigung des Restbuchwertes als Basis für die Berechnung.
- Die so ermittelten Eigenkapitalzinsen werden in jährlich gleich hohen Beträgen über einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt berücksichtigt. (Beispielsberechnung siehe Anlage)

13.5.4. Instandhaltung / Instandsetzung

- (1) Für Instandhaltung / Instandsetzung (ohne Wartungskosten) wird in der Vergütung im Rahmen des Investitionsbetrages ein Betrag berücksichtigt, der sich an den entsprechenden Aufwendungen der letzten 5 Jahre orientiert; ein nachträglicher Ausgleich wird auch bei diesen einrichtungsspezifischen Aufwendungen nicht vorgenommen.
- Die Wartungskosten werden als laufende Betriebskosten der Grundpauschale zugeordnet.
- (2) Für die Instandhaltungs- / Instandsetzungs-Aufwendungen gilt eine 1 %-Wertgrenze, die sich auf den jeweiligen Baukostenhöchstwert bezieht.
- Für neu errichtete oder im wesentlichen Umfang umgebaute oder sanierte Einrichtungen dürfen während der ersten 5 Jahre nach Inbetriebnahme maximal 0,5 % der Baukostenhöchstwerte angesetzt werden.
- (3) Die Berliner Vertragskommission Soziales (Ko75) kann leistungstypspezifische Pauschalen vereinbaren.

13.5.5. Miete , Pacht und andere Nutzungsentgelte

- (1) Mieten , Pachten und andere Nutzungsentgelte für Grundstücke, Gebäude oder sonstige Anlagegüter dürfen das markt- bzw. ortsübliche Niveau für gewerbliche Objekte nicht überschreiten.
- Sie dürfen nicht höher sein, als es die Aufwendungen einer selbst erstellten Einrichtung wären.

Die Miete von Gebäuden umfasst auch das damit verbundene Grundstück.

- (2) Die tatsächlichen Aufwendungen gem. Mietvertrag setzen sich idR aus einer Nettokaltmiete sowie den (monatlichen) Zahlungen für kalte und warme Betriebskosten, zuzüglich etwaiger Nachzahlungen, abzüglich etwaiger Rückzahlungen zusammen.
- Im Rahmen des Investitionsbetrages wird die Netto-Kaltmiete berücksichtigt; Heizungs- und Betriebskosten sind in den Grund- und Maßnahmepauschalen enthalten.

- (3) Die Nutzung eines gemieteten, gepachteten oder geleasten Anlagegutes schließt das gleichzeitige Eigentum an diesem Gegenstand aus. Soweit Gebäude und Grundstücke vom Leistungserbringer genutzt werden, die im Eigentum einer anderen natürlichen oder juristischen Person stehen, welche wirtschaftlich mit dem Leistungserbringer konzernähnlich verbunden ist, kann die Zustimmung Berlins auch von der Erbringung besonderer Nachweise abhängig gemacht werden, aus denen hervor geht, dass die konzernähnliche Verbindung nicht zu Lasten des Landeshaushaltes geht. Eine konzernähnliche Verbindung liegt dann vor, wenn ein an der Überlassung beteiligter Vertragspartner Einfluss auf die aufgrund des Rahmenvertrages finanzierte Leistung nehmen kann.

- (4) Mehrwertsteuer und Mieten / Gewerbemieten

Haben die Parteien *Vermieter* und *Einrichtungsträger als Mieter* einen bestimmten Mietzins vereinbart, ist in der Regel die ggf. anfallende Mehrwertsteuer hierin enthalten. Die Verpflichtung zur Entrichtung der Mehrwertsteuer und Berücksichtigung im Investitionsbetrag der Vergütung bedarf aber einer ausdrücklichen mietvertraglichen Vereinbarung.

Bei Geltendmachung von Mehrwertsteuer in Verbindung mit Miete ist ein Nachweis über die Umsatzsteuer durch den Vermieter zu erbringen (Benennung der Steuer-Nr. im Mietvertrag).

Der Einrichtungsträger (Mieter) muss bestätigen, dass ihm die zu zahlende Umsatzsteuer nicht im Wege der Vorsteuer vom Finanzamt zurückerstattet wird.

13.5.6. Erlöse

Erlöse oder Erträge des Einrichtungsträgers im investiven Bereich (bspw. aus Weitervermietung von Hausmeisterwohnung u. Parkplätzen) sind bei der Kalkulation des Investitionsbetrages abzusetzen.

13.5.7. Baukostenhöchstwerte

Die Baukostenhöchstwerte (Anschaffungs- u. Herstellungskosten je Platz) werden je nach Leistungstyp vereinbart. Sie sind in einer gesonderten Aufstellung (Anlage zum BRV) zusammengefasst. Sie schließen die Grundstückskosten nicht ein.

13.5.8. Pflegeeinrichtungen

Für Pflegeeinrichtungen mit einem Versorgungsvertrag gem. §§ 71 ff SGB XI gelten vorstehende Regelungen (Tz 13.5.1 bis 13.5.7) zum Investitionsbetrag nicht.

13.5.9. Externer Vergleich bei Ermittlung des Investitionsbetrages

- (1) Zur Ermittlung eines angemessenen Investitionsbetrages sollen zunächst die vereinbarten Investitionsaufwendungen von vergleichbaren Einrichtungen in Berlin ermittelt werden (sogen. „Externer Vergleich“).

- (2) Ist der Einrichtungsträger nach dem externen Vergleich der günstigste Anbieter, hat es hiermit sein Bewenden, d. h. der beantragte Investitionsbetrag wird ohne detaillierte Antragsunterlagen gem. Tz 13.5.10 Verfahren (4) bzw. Kostennachweis und Prüfungen vereinbart.
- (3) Ist Träger nicht der günstigste Anbieter, kann er nur berücksichtigt werden, wenn der von ihm gewünschte Investitionsbetrag innerhalb der Bandbreite der Vergütungen für vergleichbare Leistungen anderer Einrichtungen liegt.
Ein Investitionsbetrag ist nur vereinbarungsfähig, wenn er im sachgerecht ermittelten Bandbreitenbereich von Vergütungen vergleichbarer Einrichtungen liegt.
- (4) Bei einem Vergleich werden *gemietete Einrichtungen* und Einrichtungen *im Eigentum des Betreibers* gleichermaßen berücksichtigt.
Es wird nicht nach gemeinnützigen und gewerblichen Einrichtungsträgern unterschieden.
- (5) Vereinzelt „Ausreißer“ nach oben oder unten dürfen nicht die zugrunde liegende Bandbreite üblicher Investitionsbeträge beeinflussen; teuerste und preiswerteste Beträge werden im Vorfeld herausgerechnet. Von einer ermittelten Bandbreite von Vergleichsbeträgen kann nur unter der Voraussetzung abgewichen werden, wenn die Leistungen nicht (mehr) vollständig vergleichbar sind.
Besonderheiten wirken sich bei Bandbreiten nicht aus, wenn sie dem Bereich der Kostenentstehung zuzuordnen sind.
- (6) Im Anschluss an den „externen Vergleich“ wird ein „interner Vergleich“ durchgeführt, wenn der betreffende Investitionsbetrag nicht der günstigste ist, aber immerhin noch innerhalb der Bandbreite der Investitionsbeträge für sachgerecht vergleichbare Einrichtungen liegt.
Soweit das Angebot oberhalb der Bandbreite liegt, muss das Angebot des Einrichtungsträgers insgesamt unberücksichtigt bleiben. Die Kriterien des „internen Vergleichs“ sind in den Tz 13.5.1 bis 13.5.7 geregelt.

13.6. Verfahren

(Hinweise zur Ermittlung und Vereinbarung des Investitionsbetrages)

- (1) Jede Investitionsmaßnahme einschließlich der Finanzierungsbedingungen, die zu einer Erhöhung des vereinbarten Investitionsbetrages führt, ist im Vorfeld mit dem Sozialhilfeträger abzustimmen.
- (2) Abstimmung der Maßnahme im Vorfeld

Einer verlangten Erhöhung der Vergütung aufgrund von Investitionsmaßnahmen braucht der Träger der Sozialhilfe nur zuzustimmen, wenn er der Maßnahme zuvor zugestimmt hat. Grundlage für die Anerkennung von Investitionskosten für den Erwerb, Bau oder Umbau eines Gebäudes einschließlich Grundstück für eine Einrichtung im Bereich Soziales ist die vorherige Abstimmung mit dem Fachreferat des Trägers der Sozialhilfe.

Die Höhe der betriebsnotwendigen Kosten muss angemessen sein; Ausgangspunkt bei der Ermittlung des Investitionsbetrages sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Leistungsfähigkeit.

Es sind möglichst zweckgebundene Drittmittel für die Investitionen einzusetzen. Es ist ein Finanzierungsplan einzureichen, aus dem Finanzierungsquellen und entsprechende Finanzierungsanteile ersichtlich sind.

- (3) Veränderungen bei den Investitionsaufwendungen

Erhöhen sich die betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen um mindestens fünf v. H. bezogen auf den aktuell vereinbarten Investitionsbetrag, kann eine Neubeantragung erfolgen.

Vermindern sich die tatsächlichen Investitionsaufwendungen um mehr als fünf v. H., muss ein Änderungsantrag vom Einrichtungsträger gestellt werden.

Eine Überschreitung von den in den Vereinbarungen gem. § 75 Abs. 3 SGB XII vereinbarten Platzzahlen um mehr als 5 Prozent ist von den Einrichtungsträgern umgehend mitzuteilen.

(4) Antragsunterlagen auf Erst- bzw. Folgevereinbarungen

Zu den Unterlagen die zur Ermittlung und Vereinbarung eines Investitionsbetrages vorzulegen sind, gehört der von der Geschäftsführung des Einrichtungsträgers unterschriebene Antrag (Formblatt) mit Anlagen. (Der Antrag orientiert sich an dem Berechnungsschema / Eingabemasken der Software TOPqw)

Er muss eine Bestätigung eines qualifizierten unabhängigen Prüfers (Steuerberater / Wirtschaftsprüfer) enthalten. Aus der Bestätigung soll hervorgehen, dass insbesondere die Zahlen zu Anschaffungswerten und öffentliche Förderung, Mieten, Zinsen, Instandhaltungsaufwendungen (ohne Wartung) der letzten Jahre sowie Erlösabzüge korrekt aus dem Jahresabschluss übernommen sowie sach- und periodengerecht zugeordnet sind.

Bei neuen Einrichtungen ist diese Bestätigung bis zum 30.06. des auf die Vereinbarung folgenden Jahres nachzureichen, sofern nichts anderes vereinbart wird.

Sofern die Bestätigung niedrigere Investitionsaufwendungen zur Folge hat, wird eine Korrektur der in der Vergangenheit zuviel berechneten Investitionsaufwendungen durch Verrechnung in einer neuen prospektiven Entgeltvereinbarung (Nachberechnung) vorgenommen.

Miet- oder Pachtverträge sowie aktuelle Zins- und Tilgungspläne sind dem Antrag als Anlage beizufügen.

(5) Vorlagefristen für neue Einrichtungen / Veränderungen:

Für Einrichtungen, die neu in Betrieb gehen, und für Einrichtungen, bei welchen sich der Zweck der Einrichtung (Einrichtungs-, Leistungstyp) verändert oder bei denen erhebliche Veränderungen bei Investitionsmaßnahmen vorgenommen wurden / werden, sind vorgenannte Antragsunterlagen (Formblätter) mindestens 3 Monate vor Beginn des Vereinbarungszeitraumes vorzulegen.