

## Regelung zum INVESTITIONSBETRAG (Tz. 13.5 und 13.6 BRV)

### 13.5 Investitionsbetrag

#### 13.5.1 Zusammensetzung des Investitionsbetrages

- (1) Der Investitionsbetrag umfasst die betriebsnotwendigen Anlagen und ihre Ausstattung. Hierzu zählen 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, Erbbaupacht, 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 und so weiter) 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 Herstellungs- und Anschaffungskosten bis zur Höhe der in Tz 13.5.8 genannten leistungstypspezifischen Baukostenhöchstwerte berücksichtigt.

- (2) Sie werden nur für den nicht durch öffentliche Mittel geförderten Teil gewährt. (Abschreibungen gelten nur für Investitionen, die aus Eigenmittel, Eigensatzmittel und Kapitalmarktmittel finanziert wurden).

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 beziehungsweise Herstellung in voller Höhe abgeschrieben werden.  
Als geringwertig werden bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bezeichnet, wenn Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einen Wert von 150,00 EUR bis 410,00 EUR (zuzüglich Mehrwertsteuer) nicht übersteigen. Die Wirtschaftsgüter müssen abnutzbar, beweglich und selbständig nutzbar sein.
- (5) Es wird eine Vereinfachung der Abschreibungsgrundlagen auf 3 Gruppen (Gebäude, Ausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter) vereinbart. Es gelten folgende Abschreibungsätze als angemessen:

Gebäude und Außenanlagen und haustechnische Anlagen: 3,65 %

Ausstattung: 12,15 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter: 100 %

### **13.5.3 Kapitalkosten**

- (1) Kapitalkosten sind Kosten für Fremd- und Eigenkapital.
- (2) Als Fremdkapitalkosten werden für aufgenommene Darlehen die tatsächlich gezahlten Zinsen berücksichtigt, sofern sie zum Zeitpunkt der Aufnahme marktüblich waren.
- (3) Zweckgebundene Drittmittel sind einzusetzen.
- (4) Fremdkapitalkosten für mit dem Sozialhilfeträger abgestimmte Investitionsvorhaben und aufgenommene Darlehen werden höchstens bis zu 80 vom Hundert der Gesamtkosten berücksichtigt. Betragen die Zinsen für Fremdkapital weniger als die gemäß Abs. 7 vereinbarten Zinsen für Eigenkapital können mehr als 80 vom Hundert der Gesamtkosten als Fremdkapitalkosten berücksichtigt werden.  
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.

- (6) Unter nachstehenden Voraussetzungen erfolgt eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals. (Eigenkapitalverzinsung für Eigenmittelbeteiligung)
- (7) Bei Bereitstellung von Eigenmitteln betragen die Zinsen für das in die Berechnung einzubeziehende Eigenkapital 2,5 %. Eigensatzmittel und Grundstücke werden bei der Eigenkapitalverzinsung nicht mit einbezogen.
- (8) 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 heraus gerechnet.

Bei Investitionen im Eigentum des Trägers der Einrichtungen vermindert sich im Zeitablauf jährlich nach Maßgabe des durchschnittlichen Abschreibungssatzes gemäß 13.5.2 Abs. 5 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.

#### **13.5.4 Instandhaltung/Instandsetzung**

Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von 1% auf den jeweiligen Baukostenhöchstwert berücksichtigt.

Die Wartungskosten werden als laufende Betriebskosten der Grundpauschale zugeordnet.

#### **13.5.5 Miete, Pacht und andere Nutzungsentgelte**

- (1) Mieten, Pachten, Erbbaupachtzinsen und andere Nutzungsentgelte für Grundstücke, Gebäude oder sonstige Anlagegüter dürfen das markt- beziehungsweise ortsübliche Niveau für vergleichbare gewerbliche Objekte nicht überschreiten.
- (2) Die tatsächlichen Aufwendungen gem. Mietvertrag setzen sich in der Regel aus einer Netto-Kaltmiete 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 geleasteten Anlagegutes schließt das gleichzeitige Eigentum an diesem Gegenstand aus. Soweit Gebäude und Grundstücke vom Leistungserbringer genutzt werden, die im Mehrheitseigentum eines konzernähnlich verbundenen Unternehmens, eines Gesellschafters oder der Geschäftsführung des Leistungserbringers stehen, 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 zwischen den an der Überlassung beteiligten Vertragspartnern direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 % besteht.

#### (4) Mehrwertsteuer und Mieten / Gewerbemieten

Mieten für Einrichtungen im Sinne dieses Vertrages sind grundsätzlich von der Mehrwertsteuer befreit.

Haben die Parteien Vermieter und Einrichtungsträger als Mieter einen bestimmten Mietzins vereinbart, ist in der Regel die gegebenenfalls 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-Nummer 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 (beispielsweise aus Weitervermietung von Hausmeisterwohnung und Parkplätzen) sind bei der Kalkulation des Investitionsbetrages abzusetzen.

#### **13.5.7 Baukostenhöchstwerte**

Die Baukostenhöchstwerte (Anschaffungs- und Herstellungskosten je Platz) werden unter Berücksichtigung der WTG-Bauverordnung und der Berliner Bauordnung 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 gemäß §§ 71 fortfolgende 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) Nach Prüfung des beantragten Investitionsbetrages wie in den Tz. 13.5 – 13.5.8 beschrieben, erfolgt der externe Vergleich mit vereinbarten Investitionsbeträgen vergleichbarer Einrichtungen in Berlin.
- (2) Befindet sich der beantragte Investitionsbetrag im unteren Drittel des externen Vergleichs, wird er stets als angemessen vereinbart.
- (3) Ein Investitionsbetrag ist vereinbarungsfähig, wenn er im sachgerecht ermittelten Bandbreitenbereich von Investitionsbeträgen vergleichbarer Einrichtungen liegt. Liegt der beantragte Investitionsbetrag unter Einhaltung der Regelungen gem. 13.5.1 - 13.5.8 bzw. aufgrund von veränderten Baukostenhöchstwerten gem. Ziff. 13.5.7. außerhalb der Bandbreite, ist er zu berücksichtigen.

## 13.6 Verfahren (Hinweise zur Ermittlung und Vereinbarung des Investitionsbetrages)

### (1) Abstimmung der Maßnahme im Vorfeld

Jede Investitionsmaßnahme ist, sofern sie zu konzeptionellen Veränderungen führt, im Vorfeld mit dem SHT abzustimmen. Solange Baumaßnahmen innerhalb des Baukostenhöchstwertes liegen, gilt die Finanzierungshöhe als abgestimmt.

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.

### (2) Veränderungen bei den Investitionsaufwendungen

Erhöhen sich die betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen um mindestens 2,5 von Hundert bezogen auf den aktuell vereinbarten Investitionsbetrag, kann eine Neubeantragung erfolgen.

Vermindern sich die tatsächlichen Investitionsaufwendungen um mehr als 2,5 von Hundert, muss ein Änderungsantrag vom Einrichtungsträger gestellt werden.

Eine Überschreitung von den in den Vereinbarungen gemäß § 75 Absatz 3 SGB XII vereinbarten Platzzahlen um mehr als 5 % ist von den Einrichtungsträgern umgehend mitzuteilen.

### (3) 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.

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 sowie Erlösabzüge korrekt aus dem Jahresabschluss übernommen sowie sach- und periodengerecht zugeordnet sind. Im Einzelfall kann auf ein Testat verzichtet werden. Zum Beispiel bei Folgeanträgen, Miet- oder Zinsänderung die durch Verträge nachgewiesen werden können.

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 zu viel 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.

(4) Vorlagefristen für neue Einrichtungen / Veränderungen:

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