

# HEIME

Schiedsspruch verändert Investitionskosten grundlegend

## Die gläserne Decke ist durchbrochen

Die Thüringer SGB XII-Schiedsstelle spricht einem Pflegeheimträger erstmals mehr als 24 Euro pflegetäglich zu. Investitionskosten nicht geförderter Einrichtungen im Freistaat können künftig nach neuen Parametern verhandelt werden.



In punkto Verhandlungsbereitschaft bei den Investitionskosten signalisierte das Thüringer Landesverwaltungsamt bislang: null Entgegenkommen. Foto: vchalup/AdobeStock

Von Jörn Bachem

**Meiningen/Iserlohn/Darmstadt //** Es schien sich ein Muster von Investitionskosten-„Verhandlungen“ in Thüringen herausgebildet zu haben: Monate nach dem Antrag schickt das Landesverwaltungsamt (TLVwA) einen Satz, der maximal die Höhe der teuersten Einrichtung im Kreis hat. Das Argument: Der externe Vergleich lässt nichts anderes zu. Verwies der Träger auf seine höheren Gesteungskosten und die mangelnde Vergleichbarkeit älterer Einrichtungen, konnte er allenfalls damit rechnen, auf eine Kalkulation nach den Vorgaben für geförderte Einrichtungen verwiesen zu werden, jedenfalls soweit für den Sozialhilfeträger günstig. Verhandlungsbereitschaft? – null. So lagen die Investitionskosten in Thüringen über viele Jahre in einem kühlen Dornröschenschlaf, zum Leidwesen der Einrichtungen.

Das Internationale Bildungs- und Sozialwerk, ein Träger mit mehreren Einrichtungen der Altenhilfe, wollte sich damit nicht mehr abfinden und hat deshalb ein Schiedsverfahren gegen das TLVwA geführt. Der Kostenträger hatte ihm nur 14,47 Euro Tagessatz angeboten. Das Ergebnis: Von beantragten 24,27 Euro hat die Schiedsstelle der Einrichtung 24,18 Euro zugesprochen. Dass ein Trä-

ger zu mehr als 99 Prozent recht bekommt, ist alles andere als alltäglich. Ebenso wenig alltäglich sind die Änderungen der bisherigen Berechnungsweise, welche die Schiedsstelle für angezeigt hält:

- Die **Gebäudeabschreibung** hat das TLVwA stets analog der Regeln für geförderte Einrichtungen auf 50 Jahre, entsprechend 2,0 Prozent p.a., gedeckelt. Die Schiedsstelle hielt **3 Prozent**, also 33 Jahre, entsprechend den steuerrechtlichen Regeln und den Rahmenverträgen für andere Leistungsbereiche für angemessen, ein Zuwachs von 50 Prozent. Die jeweilige steuerrechtliche AfA muss auch für Außenanlagen, Einrichtung und Ausstattung der Einrichtung maßgebend sein, so die Thüringer Schiedsstelle.
- Das eingesetzte **Eigenkapital** kann mit 2,5 Prozent p.a. verzinst werden, auch um Eigentümer-Betreiber nicht schlechter zu stellen als Investoren. Der Zinssatz richte sich danach, welche Rendite ein vernünftig agierender Marktteilnehmer zum Zeitpunkt der Investition bei langfristiger Anlage erhalten hätte. Der vom TLVwA angeführte negative(!) EZB-Leitzins sei sachwidrig.
- Auch das Angebot des TLVwA von 0,6 Prozent der Anschaffungs-

und Herstellungskosten (AHK) jährlich für die **Instandhaltung** ist aus Sicht der Schiedsstelle unangemessen. Es sei bekannt, dass das Amt anderen Antragstellern **1,0 Prozent der AHK** gewähre. Dabei seien die AHK über den Baukostenindex nach aktuellen Preisen zu bereinigen.

- Beachtlich auch die Entscheidung zum **externen Vergleich**: Weil bislang alle Einrichtungen nur 2 Prozent AfA gewährt bekommen haben, seien die Investitionskostenätze der anderen nicht öffentlich geförderten Einrichtungen in Thüringen kein geeigneter Vergleichsmaßstab. Die Schiedsstelle habe daher nur die einzelnen Kostenpositionen auf ihre Angemessenheit prüfen können („interner Vergleich“).
- Schließlich betont die Schiedsstelle auch den **Vertrauensschutz**: Wenn der Sozialhilfeträger im Rahmen der ersten Verhandlung der Investitionskosten nach der Errichtung die Nutzfläche je Bewohner:in nicht beanstandet habe, könne er dies nicht im Rahmen von Verhandlungen für Folgejahre nachholen.

### Schiedsspruch mit bundesweiter Signalwirkung

Gerade die Anpassung der Gebäudeabschreibung an die steuerrechtlichen Vorgaben und damit zugleich die gebäudewirtschaftlichen Realitäten ist ein Durchbruch, welcher endlich eine angemessene Refinanzierung der Immobilie sicherstellt und bundesweit Signalwirkung haben dürfte. Die 50-jährige Abschreibungsdauer, welche geförderten Einrichtungen vielerorts in der Refinanzierung auferlegt wird, war schon immer unrealistisch und unangemessen. Die sich stetig verschärfenden Standards betreffend Barrierefreiheit, Brandschutz und Energieeinsparung beschleunigen den Werteverlust immens. Die daraus resultierende Liquiditätslücke belastet bis heute viele Bilanzen. Die gläserne Decke der 50-jährigen Abschreibung ist in Thüringen nun Geschichte. Mit der Eigenkapitalverzinsung und den Instandhaltungsaufwendungen sind auch weitere für das Entgelt zentrale Parameter den wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend neu justiert.

Und kein Einrichtungsträger muss fürchten, den Zuwachs bei der

Berechnung der einzelnen Positionen durch einen externen Vergleich wieder weggekürzt zu bekommen. Der externe Vergleich war bislang stets das Schwert, mit dem das TLVwA die Investitionskosten auf niedrigerem Niveau gekappt hat. Damit ist Schluss: Neben der Vergleichbarkeit nach Baualter und Konzeption kommt es entscheidend darauf an, dass nur Einrichtungen mit denselben Abschreibungsätzen miteinander verglichen werden können. Sätze, die mit 50 Jahren Gebäudeabschreibung kalkuliert sind, sind kein Vergleichsmaßstab. Damit wird der externe Vergleich für längere Zeit keine Rolle mehr spielen. Diese Zeitenwende ist für das TLVwA ein großer Einschnitt. Wenig überraschend hat es gegen den Schiedsspruch Klage erhoben. Aufgrund der äußerst sorgfältigen Vorgehensweise der Schiedsstelle und der umfassenden Begründung des Schiedsspruchs dürfte der Klage jedoch kaum Erfolg beschieden sein. Dornröschchen ist in Thüringen erwacht...

■ **Jörn Bachem ist Rechtsanwalt und Partner bei Iffland Wischnowski Rechtsanwälte – Kanzlei für die Sozialwirtschaft in Darmstadt. Er hat das Schiedsverfahren geführt. [iw-recht.de](http://iw-recht.de)**