

# Finanzierungsleitfaden

zur Projektgestaltung bei Neubau oder  
Modernisierung von Pflegeeinrichtungen in NRW



### Liebe Leserin, lieber Leser,

als Bauherrin oder Bauherr wissen Sie um die Tragweite Ihrer Entscheidungen. Wer baut, legt sich oftmals über Jahrzehnte fest, Korrekturen sind im Nachhinein kaum noch oder nur mit hohem Aufwand möglich. Umso wichtiger ist die detaillierte Planung Ihres Vorhabens.

Das Diakonische Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. - Diakonie RWL, die CURACON Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und die Bank für Kirche und Diakonie haben diesen Leitfaden gemeinsam erarbeitet, um Betreiber von Pflegeeinrichtungen bei Investitionsprojekten zu unterstützen.

Wenn umfassende Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen erforderlich sind, ergeben sich neben der eigentlichen Bauplanung sowie der Finanzierungsgestaltung diverse erforderliche Schritte und Überlegungen. Diese sollten sowohl zeitlich als auch inhaltlich gut aufeinander abgestimmt sein, da sie oft ineinandergreifen und sich gegenseitig beeinflussen.

Von daher gilt insbesondere auch im Bereich stationärer Altenhilfe, dass alle später zu tätigen praktischen Umsetzungsschritte auf Basis eines gut im Voraus überlegten Konzepts erfolgen sollten.

Es geht darum, an der örtlichen Bedarfssituation orientierte, standortbezogene, gemeindenahe oder stadtteilbezogene Angebote für die Versorgung pflegebedürftiger Menschen zu entwickeln.

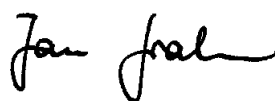
Herzliche Grüße

Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. -  
Diakonie RWL



Pfarrer Christian Heine-Göttelmann  
Vorstand

CURACON



Jan Grabow  
Geschäftsführender Partner

Bank für Kirche und Diakonie



Jörg Moltrecht  
Vorstand

Neben den traditionellen Angeboten, wie:

- Vollstationäre Altenpflege
- Kurzzeitpflege
- Tagespflege

sollte geprüft werden, ob auch neue, moderne Konzepte stationärer Altenpflege umgesetzt werden können:

- Haus- bzw. Wohngemeinschaften
- Mietwohnangebote mit ambulanter Betreuung und Serviceangeboten bzw. ambulanter Betreuung
- zielgruppenorientierte Angebote, z.B. Betreuung von Menschen mit neurologischen Schädigungen oder älterer behinderter Menschen
- stationäre Pflegeangebote in Wohnquartieren (z.B. Pflegeinseln in Neubausiedlungen)

Wir empfehlen, die Konzeptüberlegungen frühzeitig mit der Diakonie RWL und genehmigenden Stellen (Kommunen, Landschaftsverbänden, Wohnungsbauministerium) zu besprechen und ein eigenes Projektmanagement aufzusetzen. Bei Bedarf sollten frühzeitig externe Berater (z.B. Projektsteuerer) zur Unterstützung hinzugezogen werden.

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich insbesondere auf die Schaffung bzw. Modernisierung vollstationärer Plätze, sind aber grundsätzlich auf alle Investitionen anwendbar.





- 4** Pflege in Deutschland – wo geht die Reise hin? – Handlungsbedarf  
Ziele
- 6** Marktorientierte Bedarfsermittlung und Konzeptfindung  
Strategische Überlegungen
- 8** Rechtliche Rahmenbedingungen  
Rechtsvorschriften, ordnungspolitische Vorgaben, Fördermöglichkeiten und Abstimmung
- 12** Übersicht: Investitionsmaßnahmen im Zeitablauf  
Schematische Darstellung

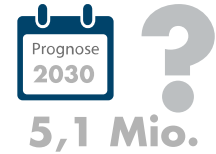
- 14** Planung und Kalkulation der Kosten und der Projektsteuerung  
Kostenüberschreitungen vermeiden
- 16** Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten  
Handlungsoptionen und Ausgestaltung der Finanzierungsbausteine
- 20** Beurteilung der Machbarkeit  
Umgang mit Planungs- und Szenariorechnungen oder Businessplänen
- 22** Kontakt  
Ihre Ansprechpartner

# Pflege in Deutschland – wo geht die Reise hin?

## Ausgaben der sozialen Pflegeversicherung:

Die Ausgaben der Pflegeversicherung haben sich seit 2010 verdoppelt und zwischen 2017 und 2019 nochmals deutlich um 14,3 % erhöht.

**2017 ...2019**



## 21 % mehr Pflegebedürftige als 2017

Bei einem moderat angenommenen Wachstum der Zahl der Pflegebedürftigen von 2 % p.a. steigt die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2030 um ca. 1 Mio. auf ca. 5,1 Mio. Pflegebedürftige.

**44 Mrd. Euro**

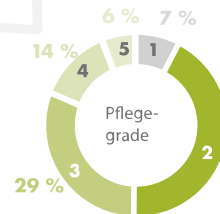
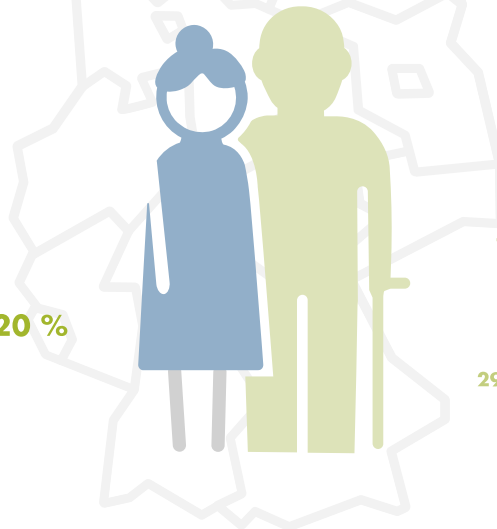
## Private Träger weiter auf dem Vormarsch

Ihr Anteil bei den Pflegeheimen im Jahr 2019 auf 42,7 % (1999: 25,4 %) und bei den ambulanten Diensten auf 66,5 % (1999: 35,6 %) gestiegen.

## Heimquote sinkt von 24 auf 20 %

Im Vergleich zu Dezember 2017 ist die Zahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen mit 818.317 nahezu konstant geblieben.

Bei einer insgesamt deutlich gestiegenen Anzahl der Pflegebedürftigen ist der Anteil in Pflegeheimen vollstationär betreuter Pflegebedürftiger auf 19,8 % (2017: 24,0 %) zurückgegangen.



**44 %**

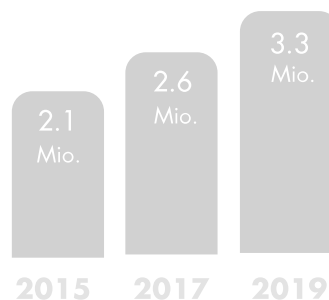
## Auch stark Pflegebedürftige überwiegend ambulant versorgt

Der überwiegende Anteil (55 %) der stark Pflegebedürftigen (Pflegegrad 4 und 5) wird ambulant versorgt.

## Ambulantisierung: 80 % zu Hause versorgt



Die Versorgungsanteile der ambulanten Pflege haben seit 2005 von 22,2 % auf 23,9 % und der Angehörigenpflege von 46,1 % auf 56,3 % zugenommen.



## Angehörigenpflege wächst am stärksten



# Handlungsbedarf

Prognosen zur Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen bis 2030 gehen von einem Anstieg von bis zu 1 Mio. Pflegebedürftigen aus. Spannend ist in diesem Zusammenhang eine Analyse, wie sich zukünftig die Versorgungsanteile unterteilt auf die stationäre Pflege und die ambulante Versorgung entwickeln werden. Aufgrund von abnehmendem Potenzial in der Familienpflege ist zu erwarten, dass mehr professionell (ambulant und stationär) gepflegt wird. Eine Zunahme an stationären Pflegeplätzen erscheint unumgänglich, auch wenn Wachstum aktuell insbesondere in den ambulant betreuten Wohnformen stattfindet.

Der demografische Wandel in Deutschland und die steigende Lebenserwartung könnten zu der Annahme führen, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen ein „Selbstläufer“ ist. Die Rahmenbedingungen der stationären Altenhilfe sind jedoch unverändert gekennzeichnet durch knapper werdende personelle und finanzielle Ressourcen. In den zurückliegenden Jahren wurde insbesondere durch die Pflegestärkungsgesetze I-III das Prinzip ambulant vor stationär betont. Die gesetzgeberischen Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene haben in NRW zu einem Rückgang des stationären Versorgungsanteils von 28,6% in 1999 auf 17,5% in 2019 geführt. Aufgrund der durch das WTG auch Bestandseinrichtungen auferlegten erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität ist der stationäre Versorgungsanteil nicht nur relativ gesunken. Die Anzahl der in der vollstationären Pflege versorgten Pflegebedürftigen hat von 2017 bis 2019 absolut um 0,3% auf 169.128 abgenommen. Gleichzeitig hat die Zahl der ambulant versorgten Pflegebedürftigen in NRW um 23,9% auf 225.506 zugenommen.

Im Gegensatz zu früher stellt die Politik für den Erhalt und die Entwicklung der notwendigen Pflege-Infrastruktur in der Regel keine öffentlichen Mittel mehr zur Verfügung. Die Zukunft der Pflege ist daher durch freie Finanzierungen zu gestalten. In den meisten Landespflegegesetzen – so auch in NRW – ist festgelegt, nicht mehr die Investitionskosten durch Zuschüsse oder zinssubventionierte Darlehen („Objektförderung“) zu fördern, sondern einen entsprechend höheren Investitionskostenanteil im Heimentgelt zu verankern. Das bedeutet, dass die Investitionsmittel zunächst vom Träger der Einrichtung aufzubringen sind und eine Refinanzierung erst im Nachhinein als Bestandteil des Preises erfolgt.

Ein Hemmnis für die Etablierung zusätzlicher Angebote in der stationären Versorgung kann die verbindliche Bedarfsplanung nach § 7 Abs. 6 APG NRW darstellen. Hierüber wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, eine verbindliche Entscheidung zur Feststellung des Bedarfs zur Förderung zusätzlicher teil- oder vollstationärer Pflegeeinrichtungen im Rahmen des Pflegewohngelds zu treffen und ggf. abzulehnen.

Die Corona-Pandemie verstärkt aktuell anhaltende Diskussionen zu der Frage, ob und wie die Vergütung und Personalausstattung verbessert werden kann, um Pflegekräften mehr Wertschätzung im beruflichen Kontext zu verschaffen. Gleichzeitig steht die Frage im Raum, ob Anreize zum Ausbau ambulant betreuter Wohnformen reduziert werden sollten, wenn die Mehrkosten dieser neuen Versorgungsmodelle keine positiven Effekte für die Versorgung Pflegebedürftiger mit sich bringen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist unklar, ob und wann diese Gesichtspunkte im Rahmen einer Pflegereform aufgegriffen werden.

Für eine große Zahl von Trägern besteht die Notwendigkeit, ihre veralteten Einrichtungen zu sanieren oder Ersatzneubauten zu erstellen. Investitionsbedarf kann insofern begründet sein in einer sinkenden Auslastung, gesetzlichen oder behördlichen Vorgaben (z. B. Vorgaben zur Einbettzimmerquote, Brandschutz, flächendeckendes WLAN, Nachrüstung von Wandhydranten) oder in der Notwendigkeit zur betriebswirtschaftlichen Optimierung (Gestaltung von Abläufen, Energiekosten, Sanierungsbedarf sowie Digitalisierung).

Darüber hinaus kann sich Investitionsbedarf ergeben bei Umsetzung einer Wachstumsstrategie oder bei der Ausweitung des stationären Angebots in angrenzende Bereiche. Aber auch mit der Realisierung von Investitionsprojekten sind Risiken (z. B. Verluste in der Umbauphase, Abschreibungsbedarf, Baukostenüberschreitungen) verbunden, die durch eine professionelle Projektplanung und -überwachung auf ein Minimum reduziert werden können.

# Marktorientierte Bedarfsermittlung und Konzeptfindung

## 1. Einbettung der Investitionsentscheidung in ein strategisches Gesamtkonzept

Entscheidungen zum Neubau oder zur Modernisierung von Pflegeeinrichtungen sollten als Anlass genutzt werden, eine grundsätzliche Überprüfung der Zukunftsfähigkeit vorzunehmen und die Investitionsmaßnahme in ein strategisches Gesamtkonzept einzubetten.

Die besten Erfolgsaussichten am Sozialmarkt werden die Unternehmen haben, die mit einer zukunftsfähigen Strategie arbeiten, die betriebswirtschaftlichen Steuerungsinstrumente sinnvoll nutzen und eine hohe Veränderungsbereitschaft und Anpassungsfähigkeit an neue Bedingungen zeigen.

Zukünftig wird es immer weniger Betreiber geben, die nur eine oder wenige Einrichtungen führen. Die klassische Heimunterbringung wird zunehmend durch gemischte Nutzungskonzepte ergänzt (u.a. Mietwohnungen mit Serviceangeboten, ambulant betreute Wohngemeinschaften). Mehrgliedrige Einrichtungen und die vertikale Integration verschiedener Angebote gewinnen an Bedeutung.

Der Markt verlangt vermehrt umfassende Versorgungspakete aus „einer Hand“. Insbesondere im Bereich der konfessionellen Träger bestehen oft noch Chancen und Spielräume zur Schaffung von vernetzten Angeboten. Die strategische Positionierung einschließlich der hiermit verbundenen Investitionsentscheidungen sollten auf Basis fundierter regionalbezogener Marktanalysen vorgenommen werden, um Investitionen bedarfsgerecht zu tätigen und das Risiko von Fehlinvestitionen auf ein Minimum zu reduzieren – denn bundesweite Trends können regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sein.

## 2. Zielsetzung der Marktanalyse

Fundierte Marktanalysen identifizieren die Potenziale und Entwicklungen eines regionalen

Markts. Hierbei bestimmen sie das derzeitige und zukünftige Marktpotenzial für vorhandene und neue Dienstleistungsangebote. Darüber hinaus bewerten sie die Wettbewerbssituation.

## 3. Bestimmung des relevanten Markts

Die Festlegung des relevanten Markts bildet die Ausgangsbasis der Marktanalyse. Die Bestimmung des Einzugsgebiets potenzieller Bewohner kann auf der Grundlage bereits bestehender Bewohnerdaten erfolgen. Der Einzugsradius in der stationären Altenhilfe bewegt sich erfahrungsgemäß und je nach Urbanisie-





rungsgrad im Bereich zwischen 5 und 10 km. Gleichzeitig erfolgt hierüber die Festlegung der vorhandenen und potenziellen Wettbewerber sowie die Festsetzung der Größe der Bevölkerungsgruppe, aus der sich das Kundenpotenzial der Einrichtung ableiten lässt.

#### 4. Kundenorientierte Marktanalyse

Die kundenorientierte Marktanalyse stellt die Entwicklung potenzieller Bewohner in den Fokus. Die demografische Struktur der Bevölkerung im Einzugsbereich ist ein wesentlicher Faktor für die bestehende bzw. zukünftige Nachfrage. Nur wenn genügend Menschen höheren Alters in der Region leben, lohnen sich Investitionen in einen Standort. Daher ist das Ziel dieses Analysebereichs einerseits die Ermittlung des aktuellen sowie die Berechnung des zukünftigen stationären Pflegebedarfs. Bei der Berechnung des stationären Pflegebedarfs gilt es auch den Anteil ambulant bzw. durch Angehörige versorgter Pflegebedürftiger zu berücksichtigen.

#### 5. Wettbewerbsorientierte Marktanalyse

Vor dem Hintergrund eines vorhandenen bzw. einsetzenden Verdrängungswettbewerbs – gerade auf einem wachsenden Markt – ist die wettbewerbsorientierte Marktanalyse ein Pflichtbaustein bei Investitionsentscheidungen. Ziel dieser Analyse ist die Darstellung und Bewertung des Leistungsangebots der Wettbewerber (Art und Anzahl der Bewohnerplätze, Lage und bauliche Infrastruktur der Einrichtung sowie die Konditionen der Unterbringung).

Bei ausgeprägter Wettbewerbssituation kann die Betrachtung des Leistungsangebots von entscheidender Bedeutung sein, um durch Alleinstellungsmerkmale die Auslastung sicherzustellen.

#### 6. Strukturorientierte Marktanalyse

Zur Komplettierung der Marktanalyse sind auf übergeordneter Makro-Ebene Entwicklungen zur strukturellen Situation des Marktes zu bewerten. Die Beurteilung der Entwicklungen auf überregionaler Ebene ist nur begrenzt in eine regionale Marktanalyse zu integrieren. Zusätzlich wird hierbei die unternehmerische Planungssicherheit eingeschränkt durch nur bedingt abschätzbare Auswirkungen, beispielsweise etwaiger Auswirkungen der Pflegereform (neuer Pflegebegriff, Änderungen im Vergütungssystem, Entfall der Pflegestufe 1 im stationären Bereich), oder der stärkeren Forcierung der ambulanten Versorgung.

#### 7. Ausgewählte Fragen im Rahmen der Markt- und Umfeldanalyse

- Wie sieht die Altersstruktur der Bevölkerung aus?
- Welche künftige Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten?
- Welche Kaufkraft ist vorhanden?
- Wie hoch ist die Arbeitslosenquote?
- Wie ist die Infrastruktur beschaffen?
- Welches Image hat der Standort?
- Wie sieht die bisherige und die zu erwartende Versorgung mit altengerechten Einrichtungen aus?
- Welche Seniorenimmobilien mit wie vielen Plätzen gibt es?
- Wie sind diese ausgelastet?
- Wer sind die Träger und wann sind die Immobilien gebaut worden?
- Welche Angebote werden dort gemacht und zu welchen Preisen?
- Gibt es einen Bedarf für spezielle Angebote, z. B. für junge Pflegebedürftige oder Pflegebedürftige im Wachkoma?
- Was ist bei Modernisierung sinnvoll – Ersatzneubau, Platzzahl durch Anbau zu erhalten, Plätze abzubauen oder Plätze an einen neuen Standort zu verlagern?

#### Fazit

Investitionsentscheidungen sollten auf der Grundlage einer fundierten Marktanalyse getroffen werden. Marktanalysen in der stationären Pflege sollten neben einer objektiven Eingrenzung des relevanten Markts auch das gegenwärtige und zukünftige Pflegepotenzial abbilden, eine differenzierte Darstellung der Wettbewerbssituation beinhalten sowie die Berücksichtigung politischer Planungen und Rahmenbedingungen der regionalen und überregionalen behördlichen Ebenen umfassen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Marktanalyse von der Datendokumentation, der Analyse und der Wertung her geeignet ist, als Grundlage für eine Kreditentscheidung zu dienen.

Marktanalysen können in Eigenregie unter Nutzung öffentlich zugänglicher Datenquellen, mit Unterstützung der Bank für Kirche und Diakonie oder über spezialisierte Unternehmensberater erstellt werden.

# Rechtliche Rahmenbedingungen in NRW

## Stand: 1. Januar 2022

Bei den rechtlichen und fördertechnischen Rahmenbedingungen unterscheiden wir:

1. Ordnungsrechtliche Vorgaben
2. Rechtsvorschriften des Landes zur Förderung investiver Kosten über das Pflegewohngeld
3. Soziallotterien und Förderstiftungen

Dazu im Einzelnen:

### 1. Ordnungsrechtliche Vorgaben

#### 1.1 Wohn- und Teilhabegesetz (WTG und WTG DVO)

Das Landesgesetz WTG sowie die zugehörige Durchführungsverordnung als ordnungsrechtlichen Regelungen zum Betrieb von Wohneinrichtungen (u. a. Pflegeheime) bestimmen die Anforderungen an die Wohnqualität und den baulichen Bestandsschutz bestehender Einrichtungen:

- Neue Einrichtungen sollen nicht mehr als 80 Plätze umfassen.
- Unter Berücksichtigung der besonderen konzeptionellen, betriebsorganisatorischen und wirtschaftlichen Bedeutung der Einrichtung und nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Behörde, kann von den 80 Plätzen abgewichen (§ 20 Abs. 2 WTG) werden, wenn mit jedem der die 80 Plätze überschreitenden Platz ein weiterer gesonderter separater Kurzzeitpflegeplatz im selben Gebäude oder im selben räumlich verbundenen Gebäudekomplex errichtet wird. Dabei darf die Gesamtplatzzahl von 120 Plätzen nicht überschritten werden. Eine Abweichung setzt darüber hinaus voraus, dass ein besonderes, auf Dauer angelegtes Kurzzeitpflegekonzept vorhanden ist und die Kurzzeitpflegeplätze ausschließlich für die Kurzzeitpflege genutzt werden.
- Bei neu errichteten Einrichtungen sind ausschließlich Einzelzimmer zulässig, bei Bestandseinrichtungen muss der Anteil der Einzelzimmer bei mind. 80 % liegen (abweichender Bestandsschutz – Umsetzung musste bis zum 31.7.2018 erfolgen).
- Im Sanitärbereich sind nur Einzel- oder Tandembäder zulässig; sie müssen ohne Benutzung allgemeiner Flure zugänglich sein (abweichender Bestandsschutz – Umsetzung musste bis zum 31.7.2018 erfolgen).
- Mindestwohnfläche ohne Nasszelle: Einzelzimmer 14 qm, Doppelzimmer 24 qm.

- Mindestflächen für Gemeinschaftsbereiche pro Platz 5 qm, davon für Wohngruppenraum 3 qm.
- Alle Individual- und Gemeinschaftsbereiche müssen über die technischen Voraussetzungen für die Nutzung eines Internetzugangs verfügen.
- Weitere Einzelheiten sind in §§ 6-8 WTG-DVO festgehalten.

### 2. Rechtsvorschriften des Landes zur Förderung investiver Kosten über das Pflegewohngeld

#### 2.1 Alten- und Pflegegesetz (APG) von Oktober 2014

Die Bedingungen zur Förderung der laufenden Investitionskosten stationärer Pflegeeinrichtungen sind ab 2014 mit Inkrafttreten des Alten- und Pflegegesetzes NRW (APG NRW) maßgeblich verändert worden. Grundlage für die Refinanzierung der Investitionskosten sind nunmehr die tatsächlich nachgewiesenen Kosten („Tatsächlichkeitsprinzip“). Darüber hinaus unterliegen zugeflossene Mittel für Instandhaltung und Ersatzbeschaffungen (für das sonstige Anlagevermögen) einer strengen Zweckbindung, die bilanziell zu einer Passivierungspflicht führt und im jeweiligen virtuellen Konto nachzuweisen sind.

Wesentliche Grundlagen des APG sind:

- Anerkennungsfähig sind Maßnahmen, die den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit in Form der landesrechtlichen Festlegung von **Angemessenheits-(ober)grenzen** entsprechen. Dies betrifft grundsätzlich Neubaumaßnahmen, Miet-/Pachtaufwendungen und Modernisierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.
- Bei baulichen Veränderungen bestehender Einrichtungen gilt dies unter Anrechnung der Restwerte, d.h. der noch nicht im Rahmen der Landesregelungen refinanzierten Aufwendungen.
- Für Bestandsgebäude besteht ein refinanzierungswirksamer Rechtsanspruch auf Anerkennung von Maßnahmen nur bei der Umsetzung „zwingender gesetzlicher Vorgaben“, die durch die Landesbauverordnung und durch das Ordnungsrecht (WTG) normiert werden.
- Darunter fallen vor allem die im Ordnungsrecht (WTG) definierte Vorgabe einer Einzelzimmerquote von 80 % der Gesamtzahl der Zimmer sowie die Anforderung, dass zu jedem Bewohnerzimmer ein direkt zugängliches Einzel- oder Tandembad vorhanden ist. Diese Maßnahmen waren bis zum 31.7.2018 umzusetzen, an-



derndfalls drohen ordnungsrechtliche Sanktionen, i.d.R. Wiederbelegungsverbot von Doppelzimmern bis die 80 %-ige Einzelzimmerquote erreicht ist. Im Übrigen haben Bestandseinrichtungen ordnungsrechtlich auf Dauer Bestandsschutz.

☒ Die meisten der über die o.g. Mindestanforderungen hinausgehenden Modernisierungen sind daher nicht „gesetzlich zwingend“. Es handelt sich dann um andere, weitergehende Maßnahmen, die nur dann zur Refinanzierung anerkannt werden, wenn der zuständige örtliche Träger der Sozialhilfe zustimmt. Dies gilt z.B. für die Umsetzung von Barrierefreiheit, zeitgemäßen Raumkonzeptionen oder energetischer Sanierung.

☒ Bei entsprechender Beschlusslage kommunaler Gebietskörperschaften zur „verbindlichen Bedarfsplanung“ kann die Förderung von neuen bzw. zusätzlichen Plätzen davon abhängig gemacht werden, dass ein entsprechender Bedarf vor Ort besteht.

☒ Die kommunale Gebietskörperschaft kann bei besonderer konzeptioneller, betriebsorganisatorischer und wirtschaftlicher Bedeutung einer Einrichtung, bei der Bedarfsplanung für die Kurzzeitpflege von den Vorgaben nach § 20 Abs. 2 WTG abweichen.

- Doppelzimmer, die aufgrund der beschriebenen Einzelzimmerquote abgebaut werden müssten, konnten weiterhin als Doppelzimmer genutzt werden, soweit diese Zimmer ausschließlich für die Kurzzeitpflege belegt werden. Die Ausnahmeregelung (nach § 47 Abs. 2 Satz 1 WTG NRW) ist bis zum 31.07.2021 befristet. Eine Entfristung dieser Regelung wurde vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit, und Soziales NRW bereits in Aussicht gestellt und soll mit der Novellierung des WTG NRW im Frühjahr 2022 erfolgen.

#### Verfahrensfristen nach APG

- Die Antragstellung zur Feststellung (Anerkennung von Maßnahmen) und Festsetzung (Investitionskostensätze, i.d.R. Zweijahresturnus) erfolgt online über das EDV-Portal von d-NRW, PfAD.invest.
- Aktuell befinden sich die turnusmäßigen Eigentumsmodelle im Festsetzungsverfahren 2022-2023 (Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023). Das nächste Antragsverfahren 2024/2025 (Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 - Regelturnus) beginnt daher erst im Herbst 2023 und endet am 31.12.2023. Unabhängig vom beschriebenen turnusmäßigen Antragsverfahren, ist in jedem Fall der ausgewiesene Zeitraum im aktuell gültigen Festsetzungsbescheid ausschlaggebend. Damit einhergehend ist eine unterjährige bzw. frühere Antragsstellung verpflichtend.

- Für Mietmodelle beginnt das Antragsverfahren 2023/2024 (Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2024) bereits im Herbst 2022 und endet am 31.12.2022. Auch hier gilt unabhängig vom beschriebenen turnusmäßigen Antragsverfahren der ausgewiesene Zeitraum im aktuell gültigen Festsetzungsbescheid. Dies impliziert eine unterjährige bzw. frühere Antragsstellung.

- Eine vorzeitige Beantragung eines Feststellungs- und Festsetzungsbescheides ist sowohl im Eigentümermodell als auch im Mietmodell jederzeit möglich, wenn es durch Modernisierungen, Ersatzneubauten, andere Maßnahmen oder Mieterhöhungen zu einer Veränderung der Berechnungsgrundlage kommt.

#### 2.2 Verordnung zur Ausführung des Altenpflegegesetzes NRW (APG-DVO NRW)

Die APG-DVO konkretisiert die Regelungen des APG. Wesentliche Punkte sind:

##### Angemessenheits-(ober)grenzen

Am 22. September 2021 hat das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein Westfalen zum 01.01.2022 folgende Angemessenheitsgrenzen per Erlass festgesetzt:

- Angemessenheitsobergrenze für die vollstationäre Pflegeeinrichtungen, max. 53 qm pro Platz und € 2.378,16 je qm Nettogrundfläche (2020, jährliche Anpassung nach Baupreisindex NRW; **2022 = € 2.554,40**).
- Für vollstationäre Pflegeeinrichtungen die die tägliche Vollversorgung der gesamten Bewohnerschaft übernehmen (eigene Küche) wurde die Angemessenheitsgrenze um 100 € erhöht und beträgt bei max. 53 qm pro Platz und € 2.478,16 je qm Nettogrundfläche (2020, jährliche Anpassung nach Baupreisindex NRW; **2022 = € 2.654,40**).
- Die Angemessenheitsobergrenze für die teilstationäre Pflege liegt bei € 1.948,01 je qm NGF (2020, jährliche Anpassung nach Baupreisindex NRW; **2022 = € 2.092,37**).

##### Abgrenzung zwischen langfristigen und sonstigen Anlagevermögen

Es ist eine klare Abgrenzung zwischen dem langfristigen Anlagevermögen und dem sonstigen Anlagevermögen vorzunehmen, denn hierauf beruhen die Abschreibungsregelungen:

- Langfristiges Anlagevermögen: Gebäude bzw. steuerrechtlich dem Gebäude zuzuordnende Gebäudebestandteile.
- Sonstiges Anlagevermögen: Alle anderen Wirtschaftsgüter einschl. der (steuerlichen) Betriebsvorrichtungen am Gebäude. Gemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter werden hierbei mit ihrem marktüblichen Kaufpreis berücksichtigt.
- Das langfristige und sonstige Anlagevermögen ist einrich-

tungs- bzw. maßnahmenbezogen nachzuweisen und durch Wirtschaftsprüfer/Spitzenverband zu testen.

Insgesamt lassen sich die anerkennungsfähigen Aufwendungen wie folgt ermitteln:

### Langfristiges Anlagevermögen

- Für Neueinrichtungen im Sinne erstmaliger Herstellung und Anschaffung von langfristigen Anlagegütern gilt ein Abschreibungssatz von 2 %.
- Die Aufwendungen für anerkennungsfähige Modernisierungsmaßnahmen (einschl. baulicher Erweiterungen im Rahmen bisheriger Platzzahlen) werden im langfristigen Anlagevermögen mit 4 % Abschreibung berücksichtigt.
- Unter bestimmten Voraussetzungen sind die Aufwendungen im langfristigen Anlagevermögen für Ersatzneubauten den Modernisierungsmaßnahmen gleichgestellt: = 4 % Abschreibung.

### Sonstiges Anlagevermögen

- Für die anerkannten Aufwendungen im sonstigen Anlagevermögen wird ein Refinanzierungsbetrag von 11 % (Abschreibung und Instandhaltung) anerkannt, der nach Baukostenindex NRW jährlich fortgeschrieben wird.

### Instandhaltung- und Instandsetzung

- Die Refinanzierung von Instandhaltungsaufwendungen im Gebäude erfolgt auf Basis der Nettogrundflächen mit einem qm-Kostensatz von € 21,25 (2020; **2022 = € 22,83**) mit jährlicher Indexierung gemäß Baupreisindex NRW.

### Finanzierungsaufwendungen

- Die Finanzierung kann über Fremdkapital bei marktüblicher Laufzeit und Zinssatz oder über verzinsliches Eigenkapital aufgebracht werden.
- Der Zinssatz bei Eigenkapitaleinsatz orientiert sich an einer statistischen Zeitreihe (letztes Kalenderjahr) der Bundesbank zzgl. eines Risikozuschlages von + 0,5 %-Punkten, er wird jährlich durch Erlass (des Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein Westfalen) festgesetzt.

### Aufwendungen bei Erbpacht von Grundstücken

- Ferner ist eine Refinanzierung von Erbpachtzinsen möglich. Obergrenzen ergeben sich aus bestimmten Flächenobergrenzen und ortsüblichen Bodenrichtwerten sowie Erbpachtzinssätzen der entsprechenden Werte der Kommunen aus BORIS.NRW.

Mit der Novellierung im Jahr 2020 der APG-DVO fängt insbesondere für die Mieteinrichtungen in NRW ein neues Zeitalter an. Die zeitlich begrenzten Bestands- und Übergangsregelungen wurden neu gestaltet.

### Einrichtungen im Mietmodell (-fiktiv-)

- Miet- und Pacht aufwendungen sind im Rahmen von Obergrenzen aufgrund festgelegter Vergleichsberechnungen anerkennungsfähig (fiktive Vergleichsberechnung).
- Bisher wurden, soweit das Miet- und Pachtverhältnis bereits vor dem 02.11.2014 bestanden hat, die Miet- und Pacht aufwendungen zum Vertragsstand 1.2.2014 im Rahmen des Bestandsschutzes anerkannt.
- Dieser Bestandsschutz endete am 30.6.2021. Das bedeutet, dass Miet- und Pacht aufwendungen zum Vertragsstand 1.2.2014 (soweit das Miet- und Pachtverhältnis bestand bereits vor dem 2.11.2014 bestand) nur dann anerkannt werden, wenn sie den fiktiven Vergleichsbetrag um nicht mehr als 10 % überschreiten.
- Hiervon kann mithilfe eines gesonderten Antragsverfahrens beim zuständigen überörtlichen Träger der Sozialhilfe abgewichen werden, wenn der Vermieter oder Verpächter der das Eigentum an der Einrichtung durch deren erstmalige Herstellung erworben hat bereit ist, ergänzende Daten zur Verfügung zu stellen:

- ☑ 1. Zins und Tilgung für bereits am 5. Juli 2019 bestehendes Fremdkapital
- ☑ 2. Zinsen für eingebrachtes Eigenkapital
- ☑ 3. die Pauschale für Instandsetzung und Instandhaltung
- ☑ 4. der nachgewiesene Aufwand des Vermieters zum Erhalt des betriebsnotwendigen Bestandes an sonstigen Anlagevermögen

In diesem Fall werden die konkret nachgewiesenen Daten (Nr. 1-4) in der fiktiven Vergleichsberechnung zu Grunde gelegt und um einen pauschalen Risikozuschlag in Höhe von 4 % erhöht.

- Gleiches gilt, wenn der jetzige Vermieter oder Verpächter zur Aufbringung des Kaufpreises (vor dem 05. Juli 2019) zusätzliche Finanzierungsaufwendungen aufnehmen musste. Anerkennungsfähig sind
  - ☑ 1. Zins und Tilgung für bereits am 05. Juli 2019 bestehendes Fremdkapital
  - ☑ 2. Zinsen für eingebrachtes EigenkapitalDie fiktive Vergleichsberechnung wird in diesem Fall ebenfalls um die konkret nachgewiesenen Daten (Nr. 1-2) angepasst.
- Ist der Vermieter oder Verpächter nicht bereit ergänzende Daten zur Verfügung zu stellen, kann der Träger lediglich

## 2.3 Neureglungen ab 2020

einen Antrag auf Ausnahmeregelung nach § 10 Abs. 3 APG beim örtlichen Sozialhilfeträger stellen. Nach den Grundsätzen des § 10 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 APG soll dann zwischen dem Träger und dem überörtlichen und örtlichen Sozialhilfeträger ein Einvernehmen zu den förderungsfähigen Aufwendungen gefunden werden. Kann kein Einvernehmen gefunden werden, entscheidet am Ende der Träger der örtlichen Sozialhilfe.

#### Einrichtungen im Mietmodell (-konkret-)

- Bei Nachweis der tatsächlichen Aufwendungen seitens des Vermieters kann ein Mietobjekt hinsichtlich der Anerkennung der Investivkosten analog zu einem Eigentumsobjekt bewertet werden (konkrete Vergleichsberechnung).
- Träger im konkreten Mietmodell, bei denen als Ersatz für Miet- oder Pachtaufwendungen die Übernahme von Kapitaldiensten des Vermieters oder Verpächters vereinbart wurde, können nach vollständiger Tilgung des Darlehens zusätzlich zur tatsächlich gezahlten Miete oder Pacht auch noch einen ggf. bestehenden Restwert als weitere Aufwendungen anerkannt bekommen.

#### Virtuelle Konten

- In den virtuellen Konten werden die tatsächlich verausgabten Mittel für Instandhaltung und Instandsetzung oder der Ersatzbeschaffungen für das sonstige Anlagevermögen den anerkannten Aufwendungen (zugeflossene Mittel) im Rahmen der Kappungsberechnung gegenübergestellt.
- Es ist vorgesehen, dass wenn die Summe der nicht verausgabten Mittel für die Instandhaltung das 10-fache des Jahreswerts und die Summe der nicht verausgabten Mittel beim Sonstigen Anlagevermögen das 4-fache des Jahreswerts

überschreitet, es zu entsprechenden Kürzungen (Kappung) der Investitionskostenentgelte im neuen Festsetzungszeitraum kommt.

- Bei der Angabe der tatsächlich verausgabten Mittel sind ausschließlich steuerrechtliche Aufwände anzugeben.

Für Baumaßnahmen gilt: Die Planungen werden hinsichtlich der Vorgaben von APG und APG-DVO vom örtlichen Sozialhilfeträger unter Einbeziehung des zuständigen Landschaftsverbandes geprüft. Grundlage sind die in §§ 9 und 10 APG DVO vorgegebenen Verfahrensgrundsätze und die Regelungen zum Beratungs- und Abstimmungsverfahren. Die vom zuständigen Landschaftsverband ausgestellten Festsetzungsbescheide lösen für vollstationäre Pflegeeinrichtungen den Fördertatbestand des Pflegewohngelds aus und wirken in gleicher Weise als Abrechnungsgrundlage für die Selbstzahler.

Die Existenzgrundlage für Einrichtungen, die sich im fiktiven Mietmodell befinden und mit Ihrem Vermieter oder Verpächter keine Anpassung der Miet- und Pachtaufwendungen vereinbaren können, wird in den nächsten Jahren auf eine harte Probe gestellt. Eine Ausnahmeregelung nach § 10 Abs. 3 APG DVO mit dem örtlichen Sozialhilfeträger, konnten bisher nur wenige Träger vereinbaren.

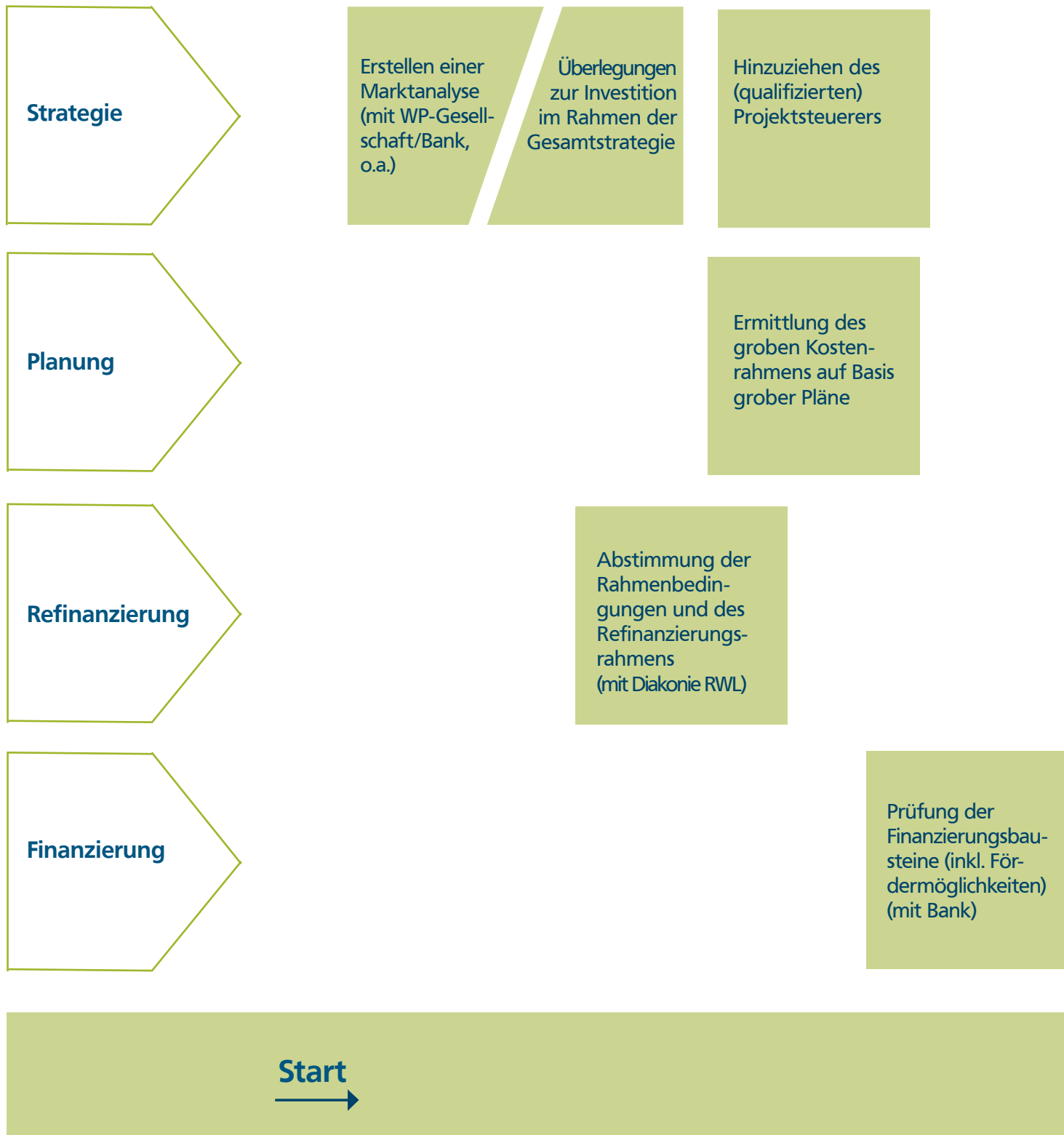
#### 3. Soziallotterien und Förderstiftungen

Je nach Einzelfall bestehen Fördermöglichkeiten durch „verlorene Zuschüsse“ bei Förderstiftungen, insbesondere der Soziallotterie Stiftung Deutsches Hilfswerk sowie in Ausnahmekonstellationen bei der Stiftung Wohlfahrtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen, die jeweils im Einzelfall zu prüfen und ggf. über die Diakonie RWL zu beantragen sind.





# Übersicht: Investitionsmaßnahme im Zeitablauf



# Nordrhein- Westfalen

Detaillierte Planer-  
stellung durch den  
Architekten

Erstellung einer  
detaillierten  
Kostenberechnung

Erstellung einer  
Wirtschaftlichkeits-  
berechnung (mit  
Bank/WP-Gesell-  
schaft, o.a.)

Abstimmungs-  
bescheinigung  
durch LVR/LWL  
sowie Bauge-  
nehmigungen

Aktualisierung der  
Wirtschaftlichkeits-  
berechnung

Anpassen der  
Finanzierungsmittel

Kreditvergabe-  
verfahren und Bean-  
tragung Fördermit-  
tel/Zuschüsse

**Baubeginn**

## Planung und Kalkulation der Kosten und der Projektsteuerung

Eine möglichst genaue Planung des Investitionsprojekts inklusive Kostenkalkulation und Verteilung des Mitteleinsatzes ist wichtige Grundlage für die weiteren Überlegungen.

Bereits jetzt sollte über die Einbindung eines qualifizierten Projektsteuerers entschieden werden, da dieser die Kosten in signifikantem Maße nur vor Baubeginn beeinflussen kann. Die Erfahrung zeigt, dass i. d. R. eine „Gewaltenteilung“ zwischen Architekt und Kostenüberwachung (Baubetreuer) sinnvoll ist.

Zielführend für eine erfolgreiche Investition sind:

- die Einhaltung der Baukosten und Termine
- die Sicherstellung der erforderlichen Qualität
- Erfahrung im Umgang mit am Bau beteiligten Unternehmen
- Ausreichend großes Zeitkontingent seitens des Bauherren

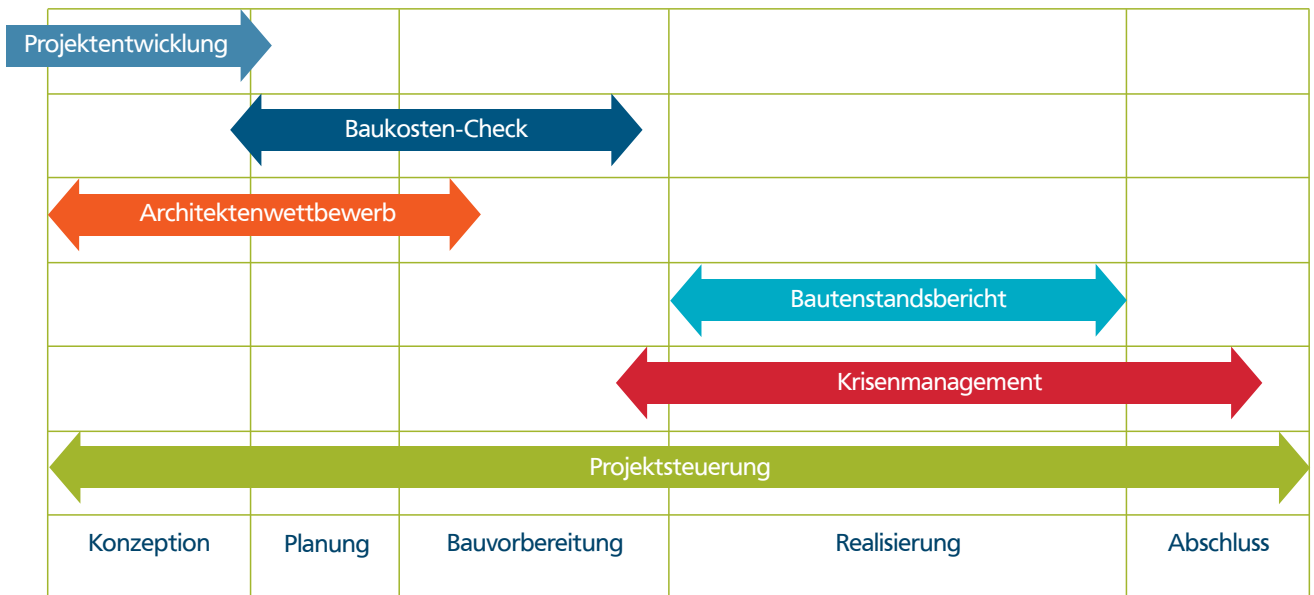
Offensichtliche bzw. „versteckte“ Risiken sind z.B.:

- Kostenüberschreitung
- Terminüberschreitung
- Teure Bauleistungen durch schlechten Einkauf
- Schlechte Bauqualitäten
- Falsche Partner bei Planung und Bau
- Mangelhafte Verträge
- Falsches Grundstück
- Mängel im Raumprogramm
- Unwirtschaftliche Baugestaltung
- Ungenügende Versicherungen
- Fehlende schriftliche Auftragserteilung der Planer (hierdurch werden meist ungewollt Aufträge für alle Leistungsphasen erteilt)
- Aushebeln des „ausgewogenen Vertragswerks“ der VOB (durch Streichungen oder Ergänzungen)
- Unvollständige Kostenermittlung der Planer (führt zu nachträglichen Kostensteigerungen)





## Baumanagementleistungen in den einzelnen Projektphasen



Kostensteigerungen entstehen in aller Regel während der Realisierungsphase durch Nachträge. Unvollständige oder fehlerhafte Leistungsverzeichnisse (und Pläne) sind der häufigste Grund für Nachträge und damit der Grundstein für Kostenüberschreitungen. Die Leistungsbeschreibungen sollten vorab durch geeignete Fachleute auf Vollständigkeit und Fehlerfreiheit geprüft werden. Der Einsatz eines Projektsteuerers bedeutet weder, dass der Bauherr keine Einflussmöglichkeit, noch dass er keine Verpflichtungen mehr hat. Der Bauherr ist und bleibt die zentrale Drehscheibe – allerdings kann er Teilaufgaben auf Fachleute übertragen. Daher sind Projektsteuerungen regelmäßig modular aufgebaut (siehe Abbildung).



Gern benennen wir Ihnen Projektsteuerer, die sich nach unseren Erfahrungen bewährt haben.

Bitte sprechen Sie uns an. Unsere Kontaktdaten finden Sie auf Seite 22 dieser Broschüre.

# Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

## 1. Betrieb im Eigentum oder im Mietobjekt?

Die gesetzlichen Grundlagen in NRW ermöglichen die Refinanzierung der entstehenden Kosten über den Investitionskostenanteil als Bestandteil des Pflegesatzes. Daher besteht für Betreiber, die zugleich Gebäudeeigentümer sind, die Möglichkeit der Refinanzierung der (marktüblichen) Zinsen von Darlehen bzw. der Ansatz einer Eigenkapitalverzinsung. Zusätzlich werden hierbei Abschreibungsbeträge berücksichtigt.

Für Mietobjekte wird die Miete bis zu einer nach der Verordnung festgelegten Mietobergrenze refinanziert. Dabei kann auch im „Mietmodell“ eine Refinanzierung auf Grundlage des „Eigentumsmodells“ erfolgen (konkrete Vergleichsberechnung), wenn die maximale Miete nicht ausreicht, die tatsächlichen Kosten des Investors zu decken. Es ist dabei unerheblich, ob der Vermieter ein externer Investor oder ein Tochter-/Schwesterunternehmen (Betriebsaufspaltung) ist. Ein Wechsel der Refinanzierungsgrundlage vom „Eigentumsmodell“ ins „Mietmodell“ ist hingegen i. d. R. nicht möglich. Hinzu kommt, dass es Konstellationen gibt, bei denen zwar seit Jahren ein Mietvertrag besteht, von den Landschaftsverbänden die Konstellation aber als „Eigentumsmodell“ refinanziert wurde, was vor dem Hintergrund der Regelungen aus der APG-DVO in die konkrete Vergleichsberechnung überführt wurde. Ein Wechsel ins „echte Mietmodell“ wird dabei i. d. R. abgelehnt, auch wenn nun ein Ersatzneubau errichtet wird.

Wenn dennoch eine Entscheidungsmöglichkeit zwischen dem Betrieb im „Eigentumsmodell“ oder im „Mietmodell“ besteht (was zumindest bei echten Neubaumaßnahmen der Fall ist) sind mehrere Aspekte gesondert zu berücksichtigen. Zum einen sind die liquiden Mittel, die Erlössituation und die Entwicklung der Investitionskostenansätze über die gesamte Laufzeit relevant. Zum anderen spielen Kalkulationssicherheit und der administrative Aufwand der Rechtskonstruktion im Investoren-Betreiber-Mietmodell eine Rolle. Wir empfehlen, die Beratung der Diakonie RWL in Anspruch zu nehmen.

## 2. Fördermöglichkeiten und alternative Finanzierungsinstrumente neben klassischen Bankdarlehen

Für alle Modernisierungen, Umbauten	insbesondere NRW-Bank-Infrastruktur oder KfW-IKU
Energieeffizienz	Energetische Programme der KfW

Zinsmanagement (z.B. Reduzierung von Bereitstellungsprovision)	Forward-Darlehen, Bauspardarlehen, Zinsderivate
Neubauten, Umbauten, Ausstattung, Sinnesgärten bei neuem Konzept und Vorliegen besonderer Gründe	Stiftung deutsches Hilfswerk, Stiftung Wohlfahrtspflege NRW (sehr eingeschränkt)

### 2.1 Förderdarlehen

Diese sind über die Hausbank zu beantragen und können meistens in die Gesamtfinanzierung eingebunden werden. Hier kommen derzeit insbesondere folgende in Frage (Stand April 2022):

#### 2.1.1 Förderdarlehen der NRW-Bank

- „NRW-Bank Infrastruktur“ (Zinsbindung für bis zu 30 Jahre möglich, dabei flexible Gestaltung der tilgungsfreien Zeit von 1-5 Jahren – als Annuitäten- oder als Tilgungsdarlehen wählbar).

#### 2.1.2 Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

- „KfW-IKU Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen“ (Zinsbindung für bis zu 20 Jahre möglich, flexible Gestaltung der tilgungsfreien Zeit von 1-5 Jahren, hohe Bereitstellungsprovision, nur Tilgungsdarlehen)
- KfW-BEG - Energieeffizienzmaßnahmen für Wohngebäude (z.B. Betreutes Wohnen) und Nicht-Wohngebäude (z.B. stationäre Pflegeeinrichtung) – hohe Tilgungszuschüsse möglich
- „KfW-Altersgerecht Umbauen“ (für altengerechte Wohnungen, nicht stationäre Altenhilfe)

Weitere Förderprogramme sind je nach Ausgestaltung der Investition möglich. Für die Beratung und Beantragung dieser Förderdarlehen ist die Bank für Kirche und Diakonie Ihr Ansprechpartner.

### 2.2 Alternative Finanzierungsinstrumente (Zinsmanagement)

Insbesondere bei langen Bauzeiten führt der Einsatz von KfW-Förderdarlehen regelmäßig zu sehr hohen Zinskosten vor Inbetriebnahme, die in die Gesamtbaukosten einbezogen werden müssen und somit nur im Rahmen der maximalen Investitionsbeträge refinanzierbar sind. Daher sollten Sie gemeinsam mit Ihrer Bank den Einsatz von alternativen Finanzierungsinstrumenten prüfen. Hierdurch können z.B.



die Bereitstellungsprovisionen und Zinskosten in der Bauzeit deutlich reduziert, aber dennoch langfristige Zinsbindungen zur Kalkulationssicherheit vereinbart werden. Je nach Zinssituation und Zinserwartung ist dabei auch eine flexible Zinsgestaltung mit der Absicherung eines Zinskorridors denkbar.

### 2.3 Förderung durch Stiftungen/Soziallotterien

Im Bereich von stationären Altenpflegeeinrichtungen können für Investitionen Zuschüsse insbesondere über die Stiftung Deutsches Hilfswerk (ARD Fernsehlotterie) beantragt werden. Über die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ist eine Mitfinanzierung von Investitionsmaßnahmen in Pflegeeinrichtungen nach SGB XI nur noch in begründeten Ausnahmefällen möglich. Anträge müssen über die Diakonie RWL als Landesverband gestellt werden, hier können entsprechende Unterlagen angefordert werden.

Projektbeispiele bzw. die Richtlinien sind auf der jeweiligen Homepage zu finden:

<http://www.sw-nrw.de/home/>  
<https://www.fernsehlotterie.de/foerdern-engagieren>

Die **Stiftung Deutsches Hilfswerk** fördert in der Regel Neubauten/Umbauten/Ausstattung/Sinnesgärten von Altenpflegeeinrichtungen. Bei bestehenden Gebäuden können folgende Gründe akzeptiert werden:

- Ordnungsrechtliche Auflagen/Anforderungen (WTG), z. B. Baumaßnahmen zur Erhöhung des Anteils an Einzelzimmern, Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Anpassung von Nasszellen etc.
- Wenn Brandschutzauflagen angepasst und erfüllt werden müssen.
- Wenn Auflagen zu Gesundheits-/Hygienevorschriften erfüllt werden müssen.

Wenn Sie die Fördermöglichkeiten prüfen möchten, empfehlen wir Ihnen die Beratung durch die Diakonie RWL.



## 3. Der Weg zur Kreditzusage

Im Rahmen der Kreditentscheidung werden drei Säulen überprüft: Die Bonität des Kreditnehmers, die Wirtschaftlichkeit des Projekts und die zur Verfügung stehenden Sicherheiten. Dabei ergeben sich in der Regel nachfolgende Schritte:

### 3.1 Erstellung eines konkreten Finanzierungsangebots

Auf Basis der Gespräche und der vorliegenden Unterlagen erstellt die Bank ein Finanzierungsangebot und bindet dabei alle sinnvollen Finanzierungsbausteine (inkl. Förderdarlehen und Leasing) ein. Die Konditionsgestaltung basiert dabei auf den o.g. Säulen der Kreditentscheidung.

- Ermittlung der Bonität des Kreditnehmers anhand des aktuellen Ratings auf Basis der geprüften Bilanz und GuV der letzten beiden Jahre sowie einer aktuellen Wirtschaftsplanung
- Ermittlung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeit auf Basis der auf einer Marktanalyse basierenden Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Einbeziehung folgender Unterlagen:
  - » (vorläufige) Kostenkalkulation und Gesamtkostendarstellung
  - » (vorläufiger) Finanzierungsplan
- Ermittlung eines (vorläufigen) Beleihungswerts mit folgenden weiteren Unterlagen:
  - » Bau- und Konzeptionsbeschreibung
  - » (zumindest grobe) Baupläne
  - » Flächen- und Kubatur-Berechnung für das zukünftige Gebäude
  - » Flurkarte mit (zukünftigen) Gebäudegrundrissen
  - » Aktueller Grundbuchauszug
  - » Bei Erbbaurecht zusätzlich Erbbaurechtsvertrag (-entwurf)
  - » Bei Modernisierungsmaßnahmen zudem
    - » Baujahr
    - » Umfang der in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen
    - » Aktuelle Lichtbilder

## 3.2 Begleitung des Kreditnehmers bei der Ausgestaltung der Rahmendaten

- Abstimmungen mit den Förderinstituten
- Prüfung der Neuförderungen auf Basis der Konzeption
- Prüfung der Vorrangeinräumung bei Altdarlehen aus früheren Finanzierungen (aufgrund des teilweise langwierigen Verfahrens sollte dies frühzeitig erfolgen)
- Insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen mit hohen Altdarlehen sind ggf. zusätzliche Sicherheiten bzw. der Einsatz von Eigenmitteln erforderlich, da Blankoanteile (unbesicherte Kreditmittel) durch das höhere Risiko die Finanzierungskondition zumindest verteuern
- Anpassung der Finanzierungsgestaltung (hierbei sollten auch Altdarlehen für das Investitionsobjekt bezüglich der Zinsausläufe und eventueller vorzeitiger Ablösungsmöglichkeiten geprüft werden)

## 3.3 Erstellen der verbindlichen Finanzierungszusage

Der endgültige Investitions- und Finanzierungsplan ist Basis für die Finanzierungszusage. Hierfür erforderliche ergänzende Voraussetzungen:

- » Kostenberechnung
- » Bauzeitenplan (geplante Bauzeit und vorgesehener Mittelabruf)
- » Festlegung Eigenmittelanteil
- » Benennung realistischer Zuschüsse (ggf. Bewilligungsbescheide)
- » Wirtschaftliche Stellungnahme der Diakonie RWL
- » Detaillierte Bauunterlagen (i.d.R. alle für die Baugenehmigung eingereichten Unterlagen)
- » Pachtvertrag(-entwurf) bei Investor/Betreiber-Modellen



# Beurteilung der Machbarkeit von Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen

Während die Erstellung von Wirtschafts- und Investitionsplänen für das laufende oder bevorstehende Jahr in den meisten Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens inzwischen weitestgehend zum Standard zählt, bilden regelmäßig erstellte mehrjährige Planungs- und Szenariorechnungen oder Business-Pläne noch die Ausnahme.

Die Notwendigkeit zum Aufbau/Ausbau eines aussagekräftigen Berichtswesens (monatlich, vierteljährlich) sowie eine Weiterentwicklung der einjährigen Ergebnis-, Liquiditäts-, Investitions- und Finanzplanung zur Fünf-Jahresplanung als internes Instrument und als Grundlage für den Kapitalmarkt sind jedoch unverzichtbar.

## 1. Klärungsbedarf zur Beurteilung der Machbarkeit

Grundlage sind die bereits zum Zeitpunkt der Planung angestellten Vorüberlegungen zur wirtschaftlichen Machbarkeit der Baumaßnahme. Auch hier bieten die Diakonie RWL und die Bank für Kirche und Diakonie entsprechende Beratung an. Entscheidend sind hierbei folgende Faktoren bzw. Fragestellungen:

- Kann die Baumaßnahme im Rahmen vorgegebener Bau- und Einrichtungskosten durchgeführt werden?
- In welchem Umfang sind freie liquide Mittel verfügbar?
- Besteht an anderer Stelle im Unternehmen Investitions- oder Sanierungsbedarf?
- Können die Tilgungsverpflichtungen aus der neuen Darlehensaufnahme/den Altschulden aus den refinanzierungsfähigen Abschreibungsbeträgen gezahlt werden?
- Ist das „konzerninterne“ Investor-Betreiber-(Miet)-Modell eine Alternative zur herkömmlichen Finanzierung im Eigentümermodell?
- Bei welcher Auslastung ist mit einer Kostendeckung zu rechnen?
- Sind die investiven Kosten insgesamt pro Tag in Relation zu der geplanten neuen Wohnqualität konkurrenzfähig?
- Welche wirtschaftlichen Effekte kann die Inanspruchnahme von NRW-Förderdarlehen insgesamt auf die gesondert berechenbaren, investiven Folgekosten erzeugen?
- Sind Finanzierungsspielräume vorhanden, wenn in der Umbauphase Verluste auftreten oder die Umbaukosten deutlich höher ausfallen als geplant?

- Kann die Baumaßnahme organisatorisch so durchgeführt werden, dass die Bewohner im Haus verbleiben bzw. die Plätze weiter betrieben werden? Wenn nein, welche Möglichkeit gibt es, den Betrieb zeitweise in andere Einrichtungen auszulagern (Ersatzquartiere)? Wie werden diese zusätzlichen Kosten aufgebracht?
- Welche notwendigen pflegerischen und hauswirtschaftlichen Leistungen (Personalbedarf) müssen in der Bauphase bei schwankender Belegung bzw. ggf. reduzierter Platzzahlen aufrechterhalten werden? Welche zusätzlichen nicht refinanzierungsfähigen Kosten aus dem Bereich Pflege und Unterkunft/Verpflegung belasten die Einrichtung?
- Ist bei der konzeptionellen Umstellung des Pflegebetriebs auf kleinere Wohngruppen (z.B. Hausgemeinschaftsmodell des KDA) sichergestellt, dass die Umstrukturierung des Personalkörpers auf das neue Leistungsgeschehen (z.B. Einsatz von hauswirtschaftlichen Präsenzkraften) möglich ist und dass das neue Konzept im Rahmen refinanzierungsfähiger Pflegesätze und Entgelte für Unterkunft und Verpflegung sich wirtschaftlich trägt?

## 2. Erste Grobkalkulation

Abgeleitet aus den landesrechtlichen Vorgaben zur Kalkulation der Investitionskosten (vgl. S. 8 ff.) ergibt sich unter Berücksichtigung der sog. Restwerte gemäß § 1 Abs. 6 APG DVO und der Angemessenheitsgrenzen gemäß § 2 Abs. 2 der APG DVO der Handlungsrahmen für den Architekten zur Ermittlung der zu erwartenden Baukosten.

Hierbei ist zu beachten, dass eine Erneuerung der sonstigen Anlagegüter oder Instandhaltungsmaßnahmen grundsätzlich nicht refinanzierungsfähig sind. Des Weiteren ist frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang WTG-Vorgaben (1-Bettzimmerquote, direkter Zugang zum Bad) verpflichtend zu erfüllen sind („Muss-Maßnahmen“) oder ob es sich um freiwillige Maßnahmen („Kann-Maßnahmen“) handelt, deren Refinanzierung der örtliche Sozialhilfeträger genehmigen kann. Nach der ersten Grobplanung des Architekten sollte in Abstimmung mit der Hausbank die Gesamtfinanzierung geplant werden.



### 3. Mehrjährige Planungsrechnungen als Entscheidungsgrundlage für den Finanzierungseinsatz von Fremd- oder Eigenkapital

Nachdem sämtliche Informationen für eine Investitionsentscheidung vorliegen, sollte im Rahmen einer mehrjährigen Planungsrechnung eine Bewertung stattfinden, ob und in welchem Umfang zur Investitionsfinanzierung Eigenmittel eingesetzt werden können und in welchem Umfang Fremdkapital aufgenommen werden muss.

Ein den Einjahres-Horizont überschreitendes Finanzmanagement hat durch die Umstellung auf eine nachschüssige Investitionsfinanzierung und freien Marktzugang erheblich an Bedeutung gewonnen. Zwar stellt die Umstellung der Investitionsfinanzierung in NRW seit 2.11.2014 wieder auf eine 25-jährige Nutzungsdauer insbesondere bei der Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen ab, jedoch können fehlende Eigenmittel, hohe Restbuchwerte und -darlehen den Handlungsspielraum einschränken. Im Rahmen einer integrierten Planungsrechnung können während der Umbauphase oder später im laufenden Betrieb aufgrund des Versatzes zwischen Tilgungsleistungen und Mittelzufluss aus dem Investitionskostensatz entstehende Ergebnis- oder Liquiditätslücken frühzeitig erkannt und beeinflusst werden.

Des Weiteren kann die Vorteilhaftigkeit unterschiedlicher Handlungsoptionen (z.B. Teil-/Bettenreduzierung und Anwendung des Dortmunder Modells gemäß § 11 Abs. 9 APG DVO, Anbau zur Erhaltung der Platzzahl, Ersatzneubau, Nachnutzung Altgebäude) einem Vergleich unterzogen werden.

Für eine monetäre Betrachtung der Realisierung von Investitionsmaßnahmen bietet sich eine integrierte Unternehmensplanung an. Sie hat den Vorteil, sich nicht nur auf wenige Elemente (z.B. Erfolgsplanung, Investitionen) zu beschränken, sondern ebenso Planungen zu Bilanz, Finanzierung und Liquidität zu berücksichtigen und diese auch miteinander zu verknüpfen. Die mit der Integrierten Planungsrechnung verfolgten Ziele sind die Verbesserung von Qualität und Wirtschaftlichkeit der Wirtschaftsplanung. Insbesondere die folgenden Maßnahmen sollen dazu beitragen:

- Mehrjährige Erfolgsplanung
- Laufende Finanz- und Liquiditätsplanung
- Bilanzplanung

Eine Integrierte Planungsrechnung umfasst drei Module:

- Plan-Bilanz, Plan-GuV
- Investitions- und Finanzierungsplanung
- Finanz- und Liquiditätsplanung

Mehrjährige Planungsrechnungen entstehen durch die Weiterentwicklung aktueller Ertrags- oder Finanzrechnungen auf zukünftige Perioden. Bildet man für künftige Perioden nicht nur eine Entwicklungsmöglichkeit ab, sondern mehrere – durch unterschiedliche Maßnahmen oder Eintrittswahrscheinlichkeiten geprägte – Varianten, so spricht man von Szenariorechnungen.

In der Praxis hat sich folgendes strukturiertes Vorgehen im Umgang mit Planungs- und Szenariorechnungen bewährt:

- Schritt 1: Schaffung und Analyse der Datenbasis (letzter geprüfter Jahresabschluss, Hochrechnung laufendes Geschäftsjahr)
- Schritt 2: Bereinigung der Ausgangsjahre um Sonder- und Einmaleffekte
- Schritt 3: Darstellung des Basisszenarios (Szenario bei mittlerer Geschäftsentwicklung/Auslastung)
- Schritt 4: Darstellung weiterer Szenarien (Best-, Middle- und Worst-Case-Szenarien)
- Schritt 5: Plausibilisierung der Planungen und Interpretation der Planungen

Mit der Finanz- und Bilanzplanung werden die vorlaufenden Planungen – wie beispielsweise Erfolgsplanung, Investitionsplanung, Kreditplanung – mit der Ermittlung des künftigen Kapitalbedarfs (Neu- und Gesamtverschuldung) konsolidiert. Eine integrierte Planungsrechnung enthält grundsätzlich mengenmäßige (u.a. Belegungstage, Heimplätze) und geldwertmäßige Informationen, die vergangenheits-, gegenwarts- und zukunftsorientierte Aussagen treffen. Die eingesetzten personellen (Entwicklung Vollkräfte nach Dienstarten), infrastrukturellen und sachlichen Ressourcen sowie die zu erbringenden Einzelleistungen sind im Rahmen der Integrierten Planung abzustimmen und zu vereinbaren.

Auf dem aufgezeigten Weg erstellte Planungs- und Szenariorechnungen dienen nicht nur als interne Entscheidungsgrundlage, sondern werden u.a. auch von Fremdkapitalgebern eingefordert. Zur Beurteilung der Plausibilität von Planungsrechnungen werden häufig auch spezialisierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaften einbezogen.

## Kontakt

Investitionen in bestehende und neue Pflegeeinrichtungen erfordern neben der eigentlichen Baumaßnahme umfassende Überlegungen. Nur so können Sie ein Projekt marktgerecht sowie kosten- und finanzierungsoptimiert auf den Weg bringen und langfristig wirtschaftlich tragfähig machen. Dieser Leitfaden bietet Ihnen wichtige Ansätze. Er kann jedoch nicht die individuelle Analyse und die persönliche Beratung ersetzen. Bitte sprechen Sie uns an, wir unterstützen Sie gern bei Ihren Planungen.

### Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. – Diakonie RWL

Isabelle Lükens  
Referentin  
Zentrum Teilhabe, Inklusion und Pflege  
Lenastraße 41, 40470 Düsseldorf  
Fon: 0211 6398-316  
Fax: 0211 6393-299  
E-Mail: [i.luekens@diakonie-rwl.de](mailto:i.luekens@diakonie-rwl.de)

### CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jan Grabow, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater  
Geschäftsführender Partner  
Calor-Emag-Strasse 1, 40878 Ratingen  
Fon: 02102 1669 -0  
Fax: 02102 1669 - 110  
E-Mail: [jan.grabow@curacon.de](mailto:jan.grabow@curacon.de)

### CURACON Weidlich Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Kai Tybussek, Rechtsanwalt  
Geschäftsführender Partner  
Calor-Emag-Straße 1, 40878 Ratingen  
Fon: 02102 558 58 - 21  
Fax: 02102 558 58 - 60  
E-Mail: [kai.tybussek@curacon-recht.de](mailto:kai.tybussek@curacon-recht.de)

### Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank

Markus Ptok, Abteilungsdirektor  
Bereich Diakonie West und Region Süd-West  
Schwanenwall 27, 44135 Dortmund  
Fon: 0231 58444-514  
Fax: 0231 58444 - 66514  
E-Mail: [markus.ptok@KD-Bank.de](mailto:markus.ptok@KD-Bank.de)

David Dathe, Abteilungsdirektor  
Bereich Diakonie Nord-West  
Schwanenwall 27, 44135 Dortmund  
Fon: 0231 58444-551  
Fax: 0231 58444 - 66551  
E-Mail: [david.dathe@KD-Bank.de](mailto:david.dathe@KD-Bank.de)

#### **Impressum**

**Herausgeber** Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank

Zentrale: Schwanenwall 27 | 44135 Dortmund | Fon 0231 58444-0 | Fax 0231 58444-161

Presse@KD-Bank.de | www.KD-Bank.de

**Fachliche Mitwirkung** Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. - Diakonie RWL | CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Postanschriften** Berlin | Friedrichstraße 200 | 10117 Berlin | Dresden | Kreuzstraße 7 | 01067 Dresden | Düsseldorf | Hans-Böckler-Straße 7 | 40476 Düsseldorf | Hamburg | Hohe Bleichen 8 | 20354 Hamburg | Magdeburg | Leibnizstraße 50 | 39104 Magdeburg | Mainz | Löwenhofstraße 5 | 55116 Mainz |

Mannheim | Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim | München | Bodenseestraße 4 | 81241 München | Nürnberg | Burgstraße 7 | 90403 Nürnberg |

Stuttgart | Königstraße 27 | 70173 Stuttgart

**Redaktion** Carsten Pierburg | Bereichsleiter Vertriebs- und Produktmanagement | Bank für Kirche und Diakonie

**Konzeption und Gestaltung** Susanne Hammans | Bank für Kirche und Diakonie

**Bilder** Fotolia | Adobe Stock | **Stand** April 2022 | **Druck** 100 % Recycling-Papier

