

APG DVO: Weiter lauern- de Gefahren



DRK-St. Vincenz-Seniorenzentrum in Duisburg – von APG DVO betroffen

Foto: Helios

Wie sich die Novellierung der APG DVO in NRW auf Betreiber und Investoren auswirkt. Curacon-Experte Jan Grabow erläutert den Zwischenstand nach der Verbändeanhörung und zeigt konkrete Handlungsoptionen auf. Das MAGS hält die Novellierung für einen guten Wurf.

Die geplanten Änderungen des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen enthalten Licht und Schatten, große Unsicherheiten bleiben bestehen. Den Verbänden wurde Gelegenheit gegeben, zu der Entwurfsfassung Stellung zu nehmen, die insbesondere Neuregelungen in folgenden Bereichen vorsieht:

- Neue Angemessenheitsgrenzen § 2 Abs. 2 APG DVO 2,378,16 € je qm Nettogrundfläche (Aufschlag von € 100 bei eigener Küche; Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung von langfristigen Anlagegütern nach § 6 Abs. 1 APG DVO in Höhe von jährlich 23,65 € je qm der berücksichtigungsfähigen Netto- raumfläche (24,50 € bei eigener Küche); § 21 Abs. 1 APG DVO von 1.948,01 € je qm Netto- raumfläche als Angemessenheitsgrenze bei Tagespflegeeinrichtungen)
- Entfall virtuelles Konto § 4 APG DVO
- Neuregelung Bestandsschutz bei Mietmodellen mit fiktiver Vergleichsberechnung
- Sonderregelung bei Mietmodellen mit konkreter Vergleichsberechnung
- Refinanzierung Investitionskosten bei eingestreuter Tagespflege

Insbesondere die neuen Angemessenheitsgrenzen, die Sonderregelung bei Mietmodellen mit konkreter Vergleichsberechnung sowie die Refinanzierung Investitionskosten bei eingestreuter Tagespflege werden positiv bewertet.

Kritikpunkte der Verbände beziehen sich demgegenüber auf die Ausgestaltung zur Abschaffung der virtuellen Konten und den modifizierten Bestandsschutz für Mietmodelle.

Modifizierter Bestandsschutz für Mietmodelle

Vor dem Hintergrund drohender Verschlechterungen in der Refinanzierung beabsichtigt das MAGS die Bestandsschutzregelung des § 8 Abs. 9 APG DVO NRW für Mietverhältnisse, die zum Zeitpunkt des

37,7

MIO. € soll laut MAGS das Verlustvolumen für die Einrichtungen in NRW bei Wegfall des Bestandsschutzes betragen.

Inkrafttretens der APG DVO NRW am 02.11.2014 bestanden haben, zu verbessern. Das MAGS geht davon aus, dass bei einem Wegfall des Bestandsschutzes am 31.12.2020 bei betroffenen Einrichtungen ein Verlust von etwa € 96.000 p.a. entstehen wird. Der Verlust der bisher beschiedenen Einrichtungen würde sich nach Angaben des MAGS insgesamt auf eine Summe von rund € 37,7 Mio. pro Jahr beziffern. Dabei variiert die Höhe des Verlustes nach Analysen des MAGS stark zwischen den einzelnen Heimen. Demgegenüber zeigen Curacon-Analysen auf Basis der Daten von 37 Einrichtungen, dass die Höhe der drohenden Verschlechterung mit ca. T€ 180 p.a. deutlich höher liegen wird.

Die Handlungsoptionen

Es sind folgende Handlungsoptionen nach den vom MAGS vorgesehenen Änderungen in Bezug auf den Bestandsschutz nach § 8 Abs. 9 APG DVO zu prüfen:

- Bestandsschutz auf Basis Ergebnis der fiktiven Vergleichsberechnung mit Aufschlag von 10% (Handlungsbedarf: Berücksichtigung der neuen Angemessenheitsgrenzen und Überprüfung des anzusetzenden Zinssatzes)
- Überprüfung des Miet-/Pachtvertrags auf Kündigungsmöglichkeiten
- Einvernehmliche Reduzierung der vereinbarten Miete im Verhandlungswege
- Vorübergehende Genehmigung zur Refinanzierung der tatsächlichen einrichtungsbezogenen Finanzierungsbedarfe des Vermieters/Verpächters durch die Landschaftsverbände unter Offenlegung der tatsächlichen Kostennachweise durch den Vermieter
- Anwendung der konkreten Vergleichsberechnung nach § 8 Abs. 11 APG DVO (u.a. Erhaltung 4%-Afa-Regelung) unter Offenlegung der tatsächlichen Kostennachweise durch den Vermieter
- Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 10 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen zur Überschreitung



Die nach dem Regierungswechsel von Sozialminister Karl-Josef Laumann angekündigte APG DVO-Novellierung löst zwischen Politik, Trägern und Investoren Diskussionen aus. **Dirk Suchanek** (Foto), Referatsleiter Pflege im Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW (MAGS): „Wir haben einen Vorschlag vorgelegt, der die Interessen der Vermieter von

Pflegeimmobilien stärker berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass Pflegeheime in NRW auskömmlich finanziert sind“, sagte er beim 2. soleo-Dialogforum in Düsseldorf. Bei den Bestandsschutzregelungen im Mietmodell seien auch die Renditeerwartungen der Immobilienvermieter im Sinne einer „Investorenschutzregelung“ berücksichtigt worden. Das sehen nicht alle so. Die Debatte geht weiter. *Gp.*

der nach der fiktiven Vergleichsberechnung zu berechnenden Vergleichsmiete durch den zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe

- Verzicht auf die Pflegewohnungsförderung und ggf. Preisdifferenzierung zwischen den Selbstzahlern und den nach § 75 AGB XII zu vereinbarenden Entgelten
- Kauf der Immobilie

Plötzlich kommt das Angehörigenentlastungsgesetz ins Spiel

Erste Erfahrungen bei der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 10 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 APG zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zeigen, dass auch bei frühzeitiger Beantragung in 2018 bis heute keine Entscheidung des zuständigen örtlichen Trägers der Sozialhilfe vorliegt. Ebenso werden Anträge zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze durch die zuständigen örtlichen Sozialhilfeträger mitunter mit Verweis darauf abgelehnt, dass das Angehörigenentlastungsgesetz bereits zu erheblichen Zusatzbelastungen des Haushalts geführt hat, so dass keine weitergehenden Spielräume für Ausnahmegenehmigungen bestehen.

Verlustrückstellungen drohen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich für alle Träger Lösungen ohne Verschlechterung in der Refinanzierung finden lassen. Es wird im Einzelfall zu klären sein, ob Drohverlustrückstellungen zu bilden sind. Bei drohenden Verschlechterungen von durchschnittlich ca. T€ 180 p.a. ergibt sich rechnerisch zum 31.12.2019 ein Rückstellungsbedarf von ca. € 2 Mio. pro Einrichtung; bei Trägern mit mehreren Einrichtungen, die im Mietmodell betrieben werden, liegt der Rückstellungsbedarf entsprechend höher. Eine derartige Rückstellungshöhe wird nicht nur im Einzelfall zu einer existenzbedrohenden bilanziellen Überschuldung führen.

Aber auch auf der Immobilienseite können ggf. bei notwendigen Mietabsenkungen Korrekturen über außerplanmäßige Abschreibungen und ggf. auch eine Überprüfung der Beleihungswerte notwendig sein. Hierbei ist zumindest bei gemeinnützigen Trägern zu klären, ob und wie Verluste aus der Vermögensverwaltung gemeinnützigkeitsrechtlich zu bewerten sind.



„Für die Träger im Eigentümermodell besteht Handlungsbedarf.“

Jan Grabow,
Curacon GmbH,
Ratingen

Insolvenzrisiken

Es stellt sich die Frage, ob der Preis dafür, dass das MAGS die Vorgabe zur Kostenneutralität („Konnexitätsprinzip“) zwar möglicherweise einhalten wird, nicht zu hoch ist, wenn der Verlust der bisher beschiedenen Einrichtungen von rund € 37,7 Mio. pro Jahr bei verschiedenen Trägern Insolvenzrisiken auslöst.

Abschaffung der virtuellen Konten: Vom Regen in die Traufe?

Das virtuelle Konto für das sonstige Anlagevermögen (§ 4 APG DVO NRW) soll durch eine Refinanzierung der tatsächlich entstandenen Aufwendungen für das sonstige Anlagevermögen auf der Grundlage der nachzuweisenden Abschreibungen, Leasing-Raten und entstandenen Wartungsaufwendungen für sonstiges Anlagevermögen ersetzt werden.

Nach unserer Einschätzung liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die sonstigen Anlagegüter im Sinn von § 4 APG DVO der Jahre 2019 und 2020 bei der überwiegenden Anzahl der Pflegeeinrichtungen unterhalb der bisher bei der I-Kostenermittlung im letzten Festsetzungsbescheid enthaltenen Ansätze nach § 4 APG DVO. Das bedeutet, es kommt in diesem Fall zu einer Verschlechterung in der Refinanzierung.

Träger, bei denen die tatsächlichen Aufwendungen für die sonstigen Anlagegüter im Sinn von § 4 APG DVO der Jahre 2019 und 2020 höher liegen als die Ansätze im letzten Festsetzungsbescheid zur Finanzierung der Aufwendungen nach § 4 APG DVO, profitieren von der Neuregelung.

Dies bedeutet, dass für die Träger für die Eigentümermodelle Handlungsbedarf besteht, die Ausgangsbasis der tatsächlichen Aufwendungen für die sonstigen Anlagegüter im Sinn von § 4 APG DVO der Jahre 2019 und 2020 für die nächste I-Kostenbeantragung zu ermitteln und möglichst optimal zu gestalten. **JAN GRABOW** ■



Anschrift des Autors:

Jan Grabow, Geschäftsführender Partner,
Curacon GmbH, Ratingen.
jan.grabow@curacon.de