

Achtung beim Umbau

Welche Sanierungsmaßnahmen von Pflegeheimen werden bezuschusst? Wie sind diese öffentlichen Förderungen in der Bilanz abzubilden? Das Hin und Her bei der energetischen Sanierung von Sozialimmobilien macht die Lage kompliziert. Unser Autor gibt eine Übersicht, was Einrichtungen bedenken sollten.

Text: Jan Grabow

Nachdem die Förderung für energieeffiziente Gebäude im Jahr 2021 auf einem Rekordniveau lag, hat der Bund inzwischen die Vergabe von Förderkrediten für Neubauten bereits zum zweiten Mal vorzeitig gestoppt. Die auf eine Milliarde Euro begrenzten Fördermittel der KfW für energieeffiziente Neubauten waren bereits innerhalb weniger Stunden ausgeschöpft.

Bauherren von Pflegeimmobilien, die aufwendige Neubauten mit nachhaltiger Wärmeerzeugung, dicken Dämmschichten, Lüftungsanlagen und Steuerungsgeräten geplant hatten, trifft der nochmalige Förderstopp in mehrfacher Hinsicht.

Erstens müssen sie (zunächst) ohne das Fördergeld auskommen. Zweitens haben viele nach dem plötzlichen KfW-Förderstopp im Januar 2022 auf die angekündigte Neuauflage im April gewartet und müssen nun die inzwischen deutlich gestiegenen Bauzinsen tragen. Drittens sind auch die Bau- und Materialpreise binnen weniger Wochen rasant gestiegen. Diejenigen, die effizient bauen wollen, werden in Unklarheit über die zukünftige Ausgestaltung der Förderung gelassen und müssen ggf. ihre Planungen überarbeiten. Im Einzelfall resultieren hieraus eine nicht unerhebliche Verzögerung sowie Verteuerung der Planungskosten – wenn nicht sogar im Einzelfall bisherige Planungen gänzlich zu verwerfen sind.

nahmen für energetische Sanierungen bestehender Immobilien demgegenüber vom Hin und Her bei den Neubauten nicht betroffen sind. Oft sind die Förderkriterien unverändert geblieben. Seit Juli 2021 wurden bereits rund 180 000 Dämmmaßnahmen und rund 111 000 Wärmepumpen gefördert.

Hoher Sanierungsbedarf im Bestand

Sozialimmobilien sind häufig veraltet und entsprechen nur selten dem Stand aktueller Erfordernisse. Die Immobilien sind im Schnitt 34 Jahre alt, Modernisierungen liegen größtenteils 20 Jahre zurück. Dies führt letztendlich auch in der Pflege und Betreuung zu schlechten Abläufen. Maßstab für die technische Grundausstattung in der stationären Pflege sollten moderne Wohngebäude sein. 7,5 Tonnen beträgt der durchschnittliche CO₂-Ausstoß, den ein Pflegeplatz jährlich verursacht. Es bedarf daher umweltschonender und energiesparender Bauweisen als Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels. Schlecht isolierte Pflegeimmobilien und alte Heizungen schaden dem Klima.

Förderung der Sanierung von Altbauten

Die KfW fördert das Sanieren von Altbauten, wenn der Bauantrag fürs Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt. Es gibt eine Vielzahl von Förderprogrammen, die sich teilweise auch miteinander kombinieren lassen. Momentan bietet die KfW Fördermittel für energetische Sanierungen in zehn verschiedenen Effizienzhaus-Kategorien an.

EVENT-TIPP

Altenheim EXPO

Altenheim EXPO am 14. und 15. Juni 2022. Mehr als 30 Referentinnen und Referenten informieren und diskutieren dort mit Ihnen die größten Fragen zur Zukunft der Altenhilfe. Es geht u. a. um die Refinanzierung von Tariflöhnen, Digitalisierung, Fachkräftemangel, Projektentwicklung oder Neubau- und Sanierungsprojekte. Mehr Infos zum Programm und Anmeldung: www.altenheim-expo.net

Förderkriterien werden nochmals verschärft

Immerhin verdeutlicht die hohe Nachfrage das große Interesse und die Wichtigkeit der Förderung für den Wohnungsneubau. Allerdings ist mit dem zweiten KfW-Förderstopp nicht alles vorbei. Bauherren bekommen weiterhin Fördergeld für Neubauten mit besonders hohen Energie- und Nachhaltigkeitsstandards, die sogenannte Stufe zwei. Außerdem ist eine Stufe drei in Arbeit, die allerdings noch auf sich warten lässt: Ab Januar 2023 ist ein neues umfassendes Programm mit dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen. Dem Vernehmen nach sollen die Förderkriterien nochmals verschärft werden. Zudem sind einige der Fördermaß-



Der Pflegeeinrichtung können bei der Durchführung der Maßnahme hohe Kosten entstehen, die jedoch nicht immer durch zusätzliche Einnahmen aus höheren Investitionskostensätzen gedeckt werden können.

Foto: AdobeStock/PhotographyByMK

Die Förderbank KfW unterstützt sowohl Gesamtpakete fürs Sanieren von Gebäuden vom Keller bis zum Dach, als auch Einzelmaßnahmen wie den Austausch der Heizung oder das Dämmen der Fassade. Bei Gesamtpaketen zahlt die Förderbank sowohl Investitionszuschüsse als auch Tilgungszuschüsse für günstige KfW-Kredite. Einzelmaßnahmen fördert die KfW nur mit Tilgungszuschüssen.

Grundsätzlich gilt für die Effizienzhaus-Programme: Je höher der erreichte Energiestandard der sanierten Immobilie ist, desto mehr zahlt die KfW an Zuschüssen für Investitionen oder zur Tilgung von Krediten. Mehr Geld gibt es auch, wenn ins Sanierungskonzept des Hauses erneuerbare Energien eingebunden werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der Strom, beispielsweise aus einer Dachsolaranlage mindestens einen bestimmten Prozentsatz vom Energiebedarf des Hauses deckt.

Hindernisse bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen

Bei aller Euphorie über zahlreiche Fördermaßnahmen zur Schaffung energieeffizienter Gebäude darf nicht übersehen werden, dass diese Maßnahmen zwar politisch gewollt sind, bei einer Durchführung entsprechender Maßnahmen jedoch erhebliche Hindernisse bestehen.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz

Maßnahmen um die Energieeffizienz zu verbessern, belasten die Ertragslage. Entsprechende Effizienzhaus-Stufen sind zum Beispiel mit folgenden Sanierungsmaßnahmen zu erreichen:

- o Außenwände, Kellerdecke oder Dachflächen dämmen
- o Fenster und Außentüren erneuern
- o Heizungsanlage erneuern oder optimieren
- o Lüftungsanlagen einbauen

Nach der Definition § 255 Abs. 2 HGB können derartige Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten zur Erreichung der entsprechenden Effizienzhaus-Stufen im Handels- und Steuerrecht nur dann als Herstellungskosten gelten, sofern sie zu einer Erhöhung der baulichen Qualitätsstandards bzw. Erweiterung des Gebrauchswerts in drei zentralen Ausstattungsmerkmalen (z.B. Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation, Fenster) führen.

Soweit derartige Sanierungsmaßnahmen als Herstellungskosten zu qualifi-

Nachhaltigkeit wird zunehmend auch relevant für die Arbeitgeberattraktivität sowie Alleinstellungsmerkmale im Wettbewerb

Bei derartigen förderfähigen Maßnahmen zur Erreichung der entsprechenden Effizienzhaus-Stufen ist jedoch im Einzelfall zu beurteilen, ob es sich um eine aktivierungsfähige Investition oder um Instandhaltungsaufwand handelt, der in der Regel aus den bestehenden Investitionskostensätzen zu finanzieren ist. Dies hat zur Folge, dass der Pflegeeinrichtung im Zuge der Durchführung der Maßnahme hohe Kosten entstehen können, die jedoch nicht immer durch zusätzliche Einnahmen aus höheren Investitionskostensätzen gedeckt werden können.

zieren sind, ist das Genehmigungsverhalten der zuständigen Kostenträger aufgrund der fehlenden ordnungsrechtlichen Verankerung jedoch sehr restriktiv. Dies erschwert die angemessene Realisierung von Sanierungsmaßnahmen oder macht diese gänzlich unmöglich.

Einrichtungen profitieren nicht von Einsparungen zur Energieeffizienz

Energetische Sanierungsmaßnahmen führen in der Regel neben einer Reduzierung der CO₂-Emissionen auch zu konkreten Einsparungen insbesondere

bei den laufenden Betriebskosten (z. B. bei energetischer Sanierung durch die Verminderung von Heizkosten). Bei einer selbstkostenbasierten Betriebskostenfinanzierung laufen Pflegeeinrichtungen jedoch Gefahr, dass Einsparungen bei den Energiekosten auch bei der Pflegesatzkalkulation gekürzt werden. Damit fehlt für die Einrichtungen der Anreiz, selbst in Effizienzmaßnahmen zu investieren und damit Energiekosten einzusparen oder Energie für den Eigenbedarf zu gewinnen, da die Refinanzierung der Kosten durch die ausschließliche Erstattung der reduzierten Energiekosten nicht gegeben ist.

Ordnungsrecht und Leistungsrecht

Die Landesheimgesetze regeln im Ordnungsrecht, welche Anforderungen Pflegeeinrichtungen in Bezug auf die Gebäudequalität zu erfüllen haben. In den Landesheimgesetzen bestehen für Pflegeeinrichtungen jedoch für Neubauprojekte oder für Bestandseinrichtungen keine verbindlichen Vorgaben zur Dämmung der Gebäudehülle, Schadstoffvermeidung bzw. Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Grundlage für die Berechnung des Investitionskostensatzes ist in den einzelnen Bundesländern üblicherweise ein Baukostenrichtwert. In NRW werden zum Beispiel 2022 max. 2.654,40 Euro/Quadratmeter (Neubau mit Zentralküche) anerkannt; hieraus ergeben sich rechnerisch maximal anerkennungsfähige Kosten pro Pflegeplatz von 140.683,20 Euro/Platz (bei max. anerkennungsfähigen 53 Quadratmeter).

Da ordnungsrechtlich keine Vorgaben in Bezug auf die zu erfüllenden Energiestandards existieren, sind Kosten zur Erfüllung hoher Energiestandards in der Kalkulation der Baukostenrichtwert üb-

licherweise nicht enthalten. Daher zeigt die praktische Erfahrung, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von den zuständigen Sozialhilfeträgern als Zustimmungsbehörde häufig als nicht betriebsnotwendig („nice-to-have“) abgelehnt werden.

Daher fehlt den Pflegeeinrichtungen auch ein Rechtsanspruch auf die Refinanzierung derartiger Maßnahmen, so dass Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht umgesetzt werden.

Für Neubauprojekte und Bestandssanierungen sind die Kostenrichtwerte bzw. Angemessenheitsgrenzen dahingehend zu überprüfen und anzupassen, dass diese die Erfüllung entsprechender energetischer Standards zulassen.

Förderprogramme haben keine Anreizwirkung für Einrichtungen

Bei der Gewährung von Zuschüssen ist zu beachten, dass es sich um eine öffentliche Förderung im Sinn von § 9 SGB XI, so dass diese entsprechend bei der gesonderten Berechnung der Investitionskosten gemäß § 82 Abs. 3 SGB XI bei der Ermittlung der umlagefähigen Investitionskosten zum Abzug zu bringen sind. Investitionskostenzuschüsse aus Förderprogrammen werden bei einer Neukalkulation der Investitionskostensätze angerechnet:

Rechnerisch ergäbe sich auf Basis dieser Eckdaten abgeleitet aus den aktuellen Kalkulationsgrundlagen für einen Neubau mit 80 Plätzen in NRW ohne die öffentliche Förderung in Form von Tilgungszuschüssen ein Investitionskos-

tensatz von 24,16 Euro/Tag. Die Berücksichtigung der öffentlichen Förderung führt zu einer Reduzierung des Investitionskostensatzes auf 22,42 Euro/Tag.

Entlastet werden somit die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. das Sozialamt, aber nicht die Einrichtung selbst.

Der Handlungsbedarf und Zeitdruck zur Erreichung klimapolitischer Ziele ist auch bei Immobilien erheblich

Aus Sicht der Einrichtung besteht damit kein finanzieller Anreiz, sich aktiv um Fördermittel zu bemühen. Demgegenüber wäre es aus umweltpolitischer Sicht wünschenswert, aber auch aus finanzieller Sicht für die Kostenträger (und Selbstzahler) vorteilhaft, wenn Pflegeeinrichtungen Fördermittel bestmöglich nutzen, um die Kostensätze zu mindern.

Schaffung von Anreizen für Gebäudesanierungen im Pflegeheimsektor

Minimalziel zur Schaffung von Anreizen für Gebäudesanierungen im Pflegeheimsektor besteht darin, dass mit der Durchführung derartiger Maßnahmen keine finanziellen oder sonstigen Nachteile verbunden sein sollten. Hierzu wären Anpassungen im Ordnungs- und Leistungsrecht notwendig. Wenn die Reduzierung der CO₂-Emissionen politisch gewollt ist, dann sollte ordnungsrechtlich eindeutig geregelt werden, dass eine energetische Sanierung als betriebsnotwendig im Sinn von § 82 Abs. 3 bzw. 4 SGB XI anzusehen ist und leistungsrechtlich ein zwingender Refinanzierungsanspruch besteht. In diesem Zusammenhang wäre auch in den Blick zu nehmen, ob und wie etwaige Übergangsregelungen für Bestandseinrichtungen zu gestalten sind.

BEISPIELBERECHNUNG					
	Euro/Quadratmeter	max. Quadratmeter	Platzwert	Plätze	Baukostenobergrenze in Euro
Baukostenobergrenze	2 654,40	53	140 683,20	80	11 254 656,00
Tilgungszuschuss					1 440 000,00
Anerkennungsfähige Kosten					9 814 656,00

Investitionskostenzuschüsse aus Förderprogrammen werden bei einer Neukalkulation der Investitionskostensätze angerechnet.

Quelle: Jan Grabow



Gleich einberechnen: Um Vorgaben wie Einbettzimmerquote und direkten Badzugang zu erfüllen, müssen viele Heime ohnehin im Gebäudebestand umbauen. Sinnvoll wäre es, in diesem Zuge auch Energieeffizienzmaßnahmen in den Gebäuden umzusetzen.

Foto: Susanne El-Nawab

Als Instrumente kommen ergänzend zu Fördermaßnahmen auf Bundesebene Sonderförderungen auf Landesebene für energetische Sanierungen in Betracht, so dass Bewohner nicht stärker belastet oder sogar entlastet werden. Mit der Einführung der Pflegeversicherung im Jahr 1995 hatten sich Bund und Länder darauf geeinigt, dass Einsparungen, die den Ländern als Träger der Sozialhilfe durch die Einführung der Pflegeversicherung entstehen, zur Investitionskostenfinanzierung von Pflegeeinrichtungen herangezogen werden sollten. Die Länder kommen dieser gesetzlichen Vorgabe überwiegend nicht nach. Eine öffentliche Förderung trägt zur Entlastung der Pflegebedürftigen bei. Subjektförderung in Form von Pflegegeld bieten zurzeit nur Bayern, NRW und Schleswig-Holstein an. Die Objektförderung durch die Länder wurde dagegen weitestgehend eingestellt.

Der Handlungsbedarf und Zeitdruck zur Erreichung klimapolitischer Ziele ist auch bei Immobilien erheblich. Obwohl die Fördermöglichkeiten bei der energetischen Sanierung von Gebäuden noch nie so umfangreich wie zurzeit waren und die Gebäudeförderung im Jahr 2021 auf einem Rekordniveau lag, ist bspw. der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Wohngebäu-

den in den vergangenen Jahren nicht gesunken, sondern weiter gestiegen.

Die enormen Energie- und CO₂-Effizienzpotenziale werden aufgrund o.g. Hemmnisse in den Heimen nicht gehoben, so dass dieser Sektor – wenn überhaupt – nur einen eingeschränkten Beitrag leistet, um die gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen. Zahlreiche Pflegeeinrichtungen sind aktuell angehalten, aufgrund geänderter ordnungsrechtlicher Vorgaben der Landesheimgesetz (Stichwort Einbettzimmerquote und direkter Bäderzugang) ihren Gebäudebestand umzubauen. Sinnvoll wäre es, in diesem Zuge auch Energieeffizienzmaßnahmen in den Gebäuden umzusetzen und damit die Weichen für Klimaneutralität gestellt werden.

Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Bislang war das Thema Nachhaltigkeitsbericht (oder auch allgemein CSR = Corporate Social Responsibility) im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nur ein Thema für kapitalmarktorientierte Gesellschaften, Banken und Versicherungen. Durch den veröffentlichten Richtlinienentwurf zur Nachhaltigkeitsberichterstattung erweitert sich dieser Kreis deutlich (mehr dazu demnächst in Altenheim).

Die Art und Weise, wie Unternehmen Geschäfte abwickeln, verändert sich derzeit aus aktuellem Anlass von Grund auf. Unternehmen müssen ihre Geschäftsmodelle anpassen oder sogar komplett ändern, wenn sie eine langfristige Wertschöpfung sicherstellen wollen. Nachhaltigkeitsaspekte werden somit zunehmend auch relevant für die Arbeitgeberattraktivität sowie Herausarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen im Wettbewerb.

MEHR ZUM THEMA

Altenheim Zukunftspreis 2022:

Wir suchen tolle Arbeitgeber-Ideen, u. a. Konzepte zur energieeffizienten Sanierung im Bestand oder für innovative Projekte im Rahmen von umweltfreundlicheren Neubauten. Mit dem Altenheim Zukunftspreis 2022 möchte die Redaktion Altenheim vorbildliche Projekte fördern. Infos: www.altenheim.net/zukunftspreis

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

