

Handbuch

Liegenschaftsvorhaben und -finanzierung

Anpassungen zur Vor-Version (im Text gelb markiert)

Kapitel	Änderung/Anpassung
2.2	Mögliche Verzinsung von Eigenkapital wird nicht realisiert
2.5	Umlage übrige Infrastrukturkosten
3.1	Anrechenbare Mietkosten von eigenen Liegenschaften für SHW-Leistungen
3.3	Photovoltaik-Anlagen als anrechenbare Anlagekosten
3.4.	Stetigkeitsprinzip / Fortführung der Abschreibungssätze vor 1.1.2020
3.4	Baukreditzinsen als Projektkosten
3.6.1	Spenden

Handbuch

Liegenschaftsvorhaben und -finanzierung

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	<i>Gesetzliche Grundlagen: Bund, Allgemein Kanton, Spezifisch Betreuungsgesetzgebung.....</i>	4
1.2	<i>Überblick und Struktur der Regelungen zur Liegenschaftsfinanzierung.....</i>	5
2	Finanzierung und Bewertung von Liegenschaften	6
2.1	<i>Berechnung der Liegenschaftskomponenten der Pauschalen.....</i>	6
2.2	<i>Refinanzierung von Bauvorhaben (Kauf, Bau, Instandsetzung).....</i>	6
2.3	<i>Berechnung der Instandhaltungskosten für die Pauschalen</i>	7
2.4	<i>Berechnung der weiteren Liegenschaftskosten für die Pauschalen</i>	7
2.5	LIEG-IS: Referenzdaten für Liegenschaftsfinanzierung, Nutzung und Aktualisierung.....	8
2.6	<i>Stratus: Erhebung, Verwendung und Aktualisierung</i>	9
2.7	<i>Abbildung der Liegenschaftsfinanzierung in der Buchhaltung der Einrichtungen</i>	9
3	Projekte:	11
3.1	Arten und Ablauf von Liegenschaftsprojekten.....	11
3.2	Abstützung eines Projektes in der Strategie nachvollziehbar	12
3.3	Anforderungen an Projekte: Richtprogramm, Flexibilität, Ökologie und Wirtschaftlichkeit	12
3.4	Finanzierung der Liegenschaften-Investition: Abschreibungen und Fremdkapitalkosten ...	13
3.5	Weitere Folgekosten: Betriebskosten	14
3.6	Wie beschaffe ich allfällig fehlende Liquidität / Eigenmittel.....	14
3.7	Anlagen, welche vorzeitig untergehen.....	17
3.8	Subventionen von Bund und Kanton, die vor dem NFA gesprochen wurden.....	17
3.9	Ausscheidung einer Liegenschaft durch Verkauf oder Umnutzung/Teilumnutzung	17
3.10	Umgang mit geschenkten Liegenschaften	18
4	Instandhaltung	18
4.1	Berechnung der jährlichen Ist-IH-Kosten-Leistungspauschale.....	18
4.2	Unterscheidung Instandsetzung (IS), Instandhaltung (IH) und Pflege / Reinigung von Liegenschaften	18
4.3	Die Abrechnung der verschiedenen Formen von Hauswartungen, intern / extern	20
4.4	Äufnung und Nutzung des Instandhaltungsfonds (Abbildung in der Buchhaltung), Begrenzung der Höhe des Fonds.....	21

1 Einleitung

Das vorliegende Handbuch Liegenschaftsfinanzierung für Einrichtungen, die nach Betreuungsgesetz anerkannt sind, dient der Erläuterung und Klärung. Zielgruppe sind Einrichtungsleitende sowie Mitarbeitende der Einrichtungen, die mit Liegenschaften und deren Finanzierung befasst sind. Sie sollen im Handbuch ein Nachschlagewerk für die häufigen Fragen finden.

Es wurde in einer Arbeitsgruppe von Vertretungen von AVUSA und der Abteilung SHW im ersten Quartal 2021 erarbeitet.

Gerne prüfen wir redaktionelle oder inhaltliche Ergänzungsvorschläge zu diesem Handbuch und nehmen sie gegebenenfalls auf. Bitte senden sie entsprechende Hinweise an eine der beiden folgenden Ansprechpersonen:

Conrad Stoll Fachspezialist Einrichtungen, Abteilung SHW E-Mail: conrad.stoll@ag.ch Telefon: 062 835 21 41	Daniela Matter-Hunziker Geschäftsleitung AVUSA E-Mail: daniela.matter@avusa.ch Telefon: 062 562 99 60
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Für die Aktualisierung dieses Handbuchs ist eine Arbeitsgruppe zuständig, die sich aus Mitgliedern von SHW und AVUSA zusammensetzt. Aktuell sind dies:

- **Barbara Dober**, Co-Stv. Geschäftsleiterin, Bereichsleiterin Zentrale Dienste, Stiftung Lebenshilfe, Reinach barbara.dober@stiftung-lebenshilfe.ch
- **Daniel Senn**, Bereichsleiter Dienste, Berufsbildungsheim Neuhof, Birr d.senn@neuhof.org
- **Jörg Neeser**, Stv. Geschäftsführer, Bereichsleiter Verwaltung, Stiftung azb, Strengelbach joerg.neeser@azb.ch
- **Roland Meier**, Geschäftsführer, arwo Stiftung, Wettingen roland.meier@arwo.ch
- **Stephan Wülbeck**, Bereichsleiter Dienste, Stiftung zeka, Aarau stephan.wuelbeck@zeka-ag.ch
- **Peter Walther-Müller**, Leiter Abteilung SHW, Aarau peter.walther@ag.ch
- **Conrad Stoll**, Fachspezialist Einrichtungen Abteilung SHW, Aarau conrad.stoll@ag.ch

Das Handbuch ist rein informativ und daher rechtlich nicht verbindlich. Bindend sind die gesetzlichen Grundlagen, die unter 1.1 zusammengestellt sind sowie die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Einrichtungen und dem Kanton.

1.1 Gesetzliche Grundlagen: Bund, Allgemein Kanton, Spezifisch Betreuungsgesetzgebung

Spezifische gesetzliche Grundlagen für Betreuungseinrichtungen

Grundlage	Konkretisierung
Betreuungsgesetz SAR 428.500	§9 Bau und Räumlichkeiten § 21 Bauvorhaben
Betreuungsverordnung SAR 428.511	§ 19 Bau und Räumlichkeiten § 35 Anrechenbare Aufwendungen § 39a Instandhaltungsfonds §§ 40–46 Vorgaben für Bauvorhaben
Handbuch für Bauten des Straf- und Massnahmenvollzugs von Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene	Infrastrukturvorhaben von Kinder- und Jugendeinrichtungen, die zusätzlich auch vom Bundesamt für Justiz (BJ) anerkannt sind. www.bj.admin.ch / Straf- und Massnahmenvollzug / Baubeiträge

Weiter sind folgende Rechtserlasse zu beachten, die jedoch nicht spezifisch für Betreuungseinrichtungen sind:

- **Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen, IVöB, SAR 150.960**
- **Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen, DöB, SAR 150.920**
- **Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen, Baugesetz SAR 713.100**
- **Bauverordnung, BauV SAR 713.121**
- **Energiegesetz, EnergieG SAR 773.200**
- **Energieverordnung, EnergieV SAR 773.211**

Die folgenden Regelungen finden bei Bauvorhaben ebenfalls Anwendung und sind entweder aus der Betreuungsverordnung abgeleitet (Richtlinien für Infrastrukturvorhaben und Richtraumprogramm) oder Bestandteil der Leistungsvereinbarung zwischen Einrichtung und Kanton (Allgemeine Vertragsbedingung). Die Dokumente, die in der folgenden Tabelle aufgeführt sind können im Internet abgerufen werden unter www.ag.ch > shw > für Einrichtungen > anerkannte Einrichtungen > Infrastrukturvorhaben.

Regelung	Inhalte
<u>Richtlinien für Infrastrukturvorhaben</u>	Definition der Rahmenanforderung und Prozesse zur Genehmigung, Finanzierung und Realisierung von Infrastrukturvorhaben
<u>Richtraumprogramm</u>	Normraumgrößen zur Beurteilung von Liegenschaftsvorhaben
<u>Allg. Vertragsbedingungen (AGV)</u>	Pkt. 1.6.3 Anlagespiegel und Abschreibungen Verweis auf § 35 der Betreuungsverordnung – Verpflichtung zur Führung eines Anlagespiegels und einer Abschreibungstabelle
	Pkt. 1.6.4 und 1.6.5 Rücklagefonds und Instandhaltungsfonds Verweis auf § 39 der Betreuungsverordnung – Verpflichtung zur Bilanzierung eines Rücklage- und Instandhaltungsfonds.

1.2 Überblick und Struktur der Regelungen zur Liegenschaftsfinanzierung

Im Gegensatz zur Finanzierung von Schulungs-, Förderungs- und Betreuungsleistungen sowie allgemeinem Aufwand werden die Liegenschaften der Einrichtungen nach effektivem Aufwand finanziert und auch nicht begrenzt durch einen Höchstbetrag, der sich am kantonalen Durchschnittswert orientiert.

Liegenschaftskosten lassen sich kurzfristig nicht beeinflussen, insbesondere wenn es sich um Liegenschaften im Eigenbesitz der Einrichtungen und um spezialisierte Liegenschaften handelt, die nicht leicht einem anderen Zweck zugeführt werden können. Dies begründet, weshalb die Abgeltung für Liegenschaftskosten nicht pauschal und an kantonalen Mittelwerten orientiert erfolgt.

Umgekehrt bedingt die Abgeltung der effektiven Kosten, dass Regeln bestehen müssen, welche Liegenschaftskosten abgegolten werden. Dies ist Inhalt des **zweiten Abschnitts** "Finanzierung und Bewertung von Liegenschaften". Hier wird erläutert, wie die Finanzierung von bestehenden, aktuell für Leistungen nach Betreuungsgesetz verwendeten Liegenschaften erfolgt.

Liegenschaftsvorhaben verändern in der Regel die Liegenschaftskosten, daher sind sie bewilligungspflichtig. Diesem Bewilligungsprozess ist der **dritte Abschnitt** gewidmet, in dem sowohl die Arten von Vorhaben (Kauf, Miete, Bau, Instandsetzung) wie auch die verschiedenen Phasen des Bewilligungsprozesses beschrieben sind. Im Rahmen dieses Prozesses wird auch bestimmt, welche Kosten wie durch den Kanton vergütet werden.

Instandhaltung, Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen (SIA 469), und Instandsetzung, zyklischen Aufwendungen für Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer' (SIA 469), stehen in einem Wechselverhältnis zueinander. Instandhaltung führt zu laufenden Kosten einer Liegenschaft (vgl. Abschnitt 2), während Instandsetzung als Investitionen betrachtet werden, die im Rahmen eines Liegenschaftsvorhabens (vgl. Abschnitt 3) realisiert werden. Wird die Instandhaltung aufgeschoben oder unterbleibt sie gar, so führt dies zu grösseren oder früherem Instandsetzungsbedarf. Umgekehrt kann der Instandsetzungsbedarf durch gute Instandhaltung hinausgezögert werden. In **Abschnitt 4** werden die Finanzierung und die Rahmenbedingungen für Instandhaltung beschrieben.

2 Finanzierung und Bewertung von Liegenschaften

2.1 Berechnung der Liegenschaftskomponenten der Pauschalen

Die Liegenschaftskomponente der Finanzierung umfasst folgende Elemente

- Refinanzierung von Bauvorhaben (Kauf, Bau, Instandsetzung) -> 2.2
 - o Abschreibungen
 - o Fremdkapitalkosten
- Mieten (werden nach effektivem Aufwand für Leistungen nach Betreuungsgesetz wie im Rahmen des Liegenschaftsvorhabens bewilligt bei der Berechnung der Pauschale berücksichtigt)
- Instandhaltungskosten -> 2.3 wie
 - o Laufende Reparaturen
 - o Periodische Kontrollen
 - o Service Abonnements
 - o Technische Reinigungsarbeiten
 - o Ersatz von einzelnen Teilen
- Energie- und Wasserkosten -> 2.4
- Versicherungskosten -> 2.4
- Anschluss- ohne Nutzungsgebühren -> 2.4

Die Daten, die für die Berechnung der Liegenschaftskomponente der Pauschale erforderlich sind, werden in der LIEG-IS - Applikation geführt. -> 2.5

Zur Berechnung der Instandhaltungskosten wird das Instrument Stratus eingesetzt. -> 2.6

Bei der Abbildung der Liegenschaftsfinanzierung in der Buchhaltung der Einrichtungen sind sowohl die Vorgaben der Betreuungsgesetzgebung wie auch allgemeine Vorgaben zur Rechnungslegung zu berücksichtigen. -> 2.7

2.2 Refinanzierung von Bauvorhaben (Kauf, Bau, Instandsetzung)

Für Bauvorhaben werden Abschreibungen und Fremdkapitalzinsen bei der Bestimmung der Pauschalen berücksichtigt.

Anerkannte Kosten eines Bauvorhabens werden während 33 1/3 Jahren mit jährlich 3% abgegolten. Dies entspricht einer linearen Abschreibung.

Die Finanzierung des Restwerts, wenn eine Liegenschaft die erwartete Lebensdauer nicht erreicht, wird unter 3.7 beschrieben.

Fremdkapitalkosten werden ebenfalls abgegolten. Deren Höhe richtet sich nach den im Rahmen eines Liegenschaftsvorhabens vereinbarten Konditionen (vgl. 3.4). Bei Ablauf von Hypotheken muss für die Finanzierung der Nachfolgehypothek die Genehmigung der Abteilung SHW eingeholt werden. Es werden nur Kapitalkosten für den noch nicht abgeschrieben Wert der Liegenschaft (Reduktion des Fremdkapitals proportional zur Gesamtinvestition) vergütet.

Es werden keine Abgeltungen für den Einsatz von Eigenkapital vergütet. Davon ausgenommen sind bereits vereinbarte Abgeltungen für Eigenkapital.

2.3 Berechnung der Instandhaltungskosten für die Pauschalen

Die Höhe der Abgeltung für Instandhaltung basiert auf der Methode Stratus und den Gebäudeinformationen, die in dieser Datenbank erfasst sind. Zur Erhebung und Aktualisierung der Daten in Stratus siehe 2.6.

Die Berechnung der Instandhaltungskomponente basiert auf der Methodik von Basler & Hofmann, einem Marktführer in diesem Bereich. Die Methodik wird breit angewandt, unter anderem auch von der kantonalen Verwaltung für Staatsliegenschaften.

Für Einrichtungen nach Betreuungsgesetz werden die Parameter für Qualität und für Kostenniveau auf 100% gesetzt (bei kantonalen Liegenschaften je 80%). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Abnutzung in Einrichtung nach Betreuungsgesetz in der Regel höher ist als bei Verwaltungsliegenschaften oder anderen Gebäuden des Kantons.

Zudem ermöglicht eine höhere Instandhaltungspauschale eine erhöhte Flexibilität bei der Verwendung der Beiträge. Denn die Mittel der Instandhaltung können auch für kleinere Projekte, die eher der Instandsetzung zuzuordnen wären, eingesetzt werden. Dafür ist kein Bewilligungsprozess für Liegenschaftsvorhaben zu durchlaufen. Die Ausgaben dafür sind grundsätzlich nicht zu aktivieren und werden daher auch nicht auf im LIEG-IS (siehe 2.5 unten) geführt.

Wie unter 1.2 ausgeführt, soll nicht auf Kosten von Instandsetzung bei der Instandhaltung gespart werden. Daher müssen die Einrichtungen die für Instandhaltung vorgesehenen Mittel auch dafür einsetzen. Da jedoch Massnahmen der Instandhaltung häufig gruppiert durchgeführt werden können, ist ein Instandhaltungsfonds vorgesehen. Dieser erlaubt, die Mittel der Instandhaltung über drei Jahre zu kumulieren und dann gebündelt einzusetzen.¹

2.4 Berechnung der weiteren Liegenschaftskosten für die Pauschalen

Neben den Instandhaltungskosten (siehe Kapitel 4.1 und 4.2.1), welche aus den Grunddaten der Stratus-Werte und unter Berücksichtigung der Normauslastung ermittelt werden, sowie den Abschreibungen, Mieten und Kapitalkosten, werden weitere Aufwendungen in der Höhe der effektiven Kosten mit der Leistungspauschale vergütet und in die Liegenschaftskosten eingerechnet.

Diese sind:

- Energie und Wasser
- Versicherungskosten für Gebäude
- Anschluss- ohne Nutzungsgebühren

Als Berechnungsgrundlage dient der Durchschnitt der im BAB in den vergangenen drei Jahren ausgewiesenen IST-Werte, welche den BKS-Leistungen zuzuordnen sind. Die Berücksichtigung eines Durchschnittswertes der vergangenen Jahre führt zu einer Glättung allfälliger Kostenschwankungen (etwa hoher Heizkosten während eines besonders kalten Winters). Die hohen Kosten eines einzelnen Jahres führen dann, für die Folgejahre zu einer entsprechenden Erhöhung. So werden mit einer Verzögerung die effektiven Kosten abgegolten. Eine sofortige Abgeltung der Kosten hätte aufwendige Rückvergütungen zur Folge und wird deshalb nicht vorgesehen.

¹ Die Funktionsweise des Instandhaltungsfonds wird nach zwei Jahren, das heisst Anfang 2022 überprüft.

2.5 LIEG-IS: Referenzdaten für Liegenschaftsfinanzierung, Nutzung und Aktualisierung

Mit der Applikation "LIEG-IS" werden für die anerkannten Einrichtungen alle eigenen Immobilien und die Mietobjekte zur Berechnung der Instandsetzungsbeiträge erfasst. Diese Applikation löste die verschiedenen Excel-Files der Liegenschafts- und Mietobjektlisten der Einrichtungen per 31.12.2021 ab. Mit der Bestandsliste (LIEG-IS – Liste) per Ende 2021 bestätigten die anerkannten Einrichtungen die vollständige und korrekte Datenübernahme in die LIEG-IS - Applikation.

Mit der LIEG-IS werden alle Daten zur Ermittlung der jährlichen Instandsetzungskosten pro Einrichtung (Abschreibungen, Kapitalzinsen und Mietkosten) pro Leistungsart errechnet. Aus der "Stratus-Datenbank" wird der Instandhaltungsbedarf ermittelt und im Verhältnis der anrechenbaren Anlagewerte den einzelnen Leistungsarten zugeteilt. Die übrigen Infrastrukturkosten werden als Durchschnitt der letzten drei Betriebsrechnungen (BAB) ermittelt.

Die Umlage der übrigen Infrastrukturkosten auf die einzelnen Leistungen erfolgt im Verhältnis der Instandsetzungskosten. Falls Liegenschaften oder Mietobjekte vollständig nicht für BKS-Leistungen verwendet werden, können diese für die Berechnung der Infrastrukturkosten aus dem LIEG-IS ausgeschlossen werden.

Diese drei Infrastrukturkomponenten (Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und übrige Infrastrukturkosten) bilden die Grundlage für die Jahresverträge mit den Einrichtungen. Zusammen mit den Jahresverträgen und der definitiven Pauschalberechnung wird den Einrichtungen ein LIEG-IS – Report und eine Zusammenfassung der Berechnung der Infrastrukturbeiträge zugestellt, aus welchen die Details der einzelnen Objekte und Beitragsberechnungen abzuleiten sind.

Mit dem Abschluss eines Infrastrukturvorhabens und der Zustellung der Vollzugsmeldung an die Abteilung SHW wird ein neues Objekt in die LIEG-IS aufgenommen und somit für die Berechnung der Infrastrukturkosten des Folgejahres beitragsrelevant. Eine aktualisierte LIEG-IS – Liste wird der Einrichtung zur Information mit der provisorischen und definitiven Pauschalberechnung zugestellt.

Die LIEG-IS –Liste wird alle vier Jahre mit den Einrichtungen detailliert überprüft und ein gegengezeichnetes Exemplar wird einverlangt.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Wenn zusätzlich zur Bruttomiete individuelle Nebenkosten (Strom, Wasser, etc.) bezahlt und zusätzlich zum Mietaufwand verbucht werden, dürfen diese nicht in der Brutto-Miete eingerechnet werden, da diese als übrige Infrastrukturkosten (siehe Pkt. 2.4.) dem BAB entnommen und zur Liegenschaftspauschale gerechnet werden.
- Die Berechnung der Instandsetzungsbeiträge für die Leistungspauschale erfolgt aufgrund der LIEG-IS - Daten und den abschätzbaren Kosten (Abschreibungen, Kapitalzinsen und Mietkosten) für die entsprechende Vertragsperiode. Für die provisorisch abschätzbaren Kosten kann in der folgenden Vertragsperiode aufgrund der definitiven Bauabrechnung eine Korrektur erfolgen.
- Nicht aktivierte Sanierungen oder (Um-)Bauten, welche direkt über den Aufwand verbucht wurden (Instandhaltungs-Massnahmen), werden nicht im LIEG-IS aufgeführt und auch nicht in der STRATUS-Datenbank eingepflegt.
- Falls bei einer Immobilie die Abteilung SHW nicht alle Kosten als anrechenbar einstuft, muss der Abschreibungsbedarf in der Kostenrechnung der Einrichtung entsprechend ausgeschieden werden. Im Idealfall ist die LIEG-IS – Liste mit der Anlagebuchhaltung der Einrichtung abstimmbare und deckungsgleich.

- Wenn sich grundlegende Veränderungen bei der durch das BKS bewilligten Infrastruktur (Gebäuden und/oder Mietobjekten) ergeben, welche für die Leistungserbringung gem. Leistungsvereinbarung relevant sind, wie Vertragsänderungen, Nutzungsveränderungen, Teil- oder Gesamtverkauf, Abbruch, etc. ist die Abteilung SHW darüber in Kenntnis zu setzen. Somit können Anpassungen in den Finanzierungsgrundlagen vorgenommen werden.

2.6 *Stratus: Erhebung, Verwendung und Aktualisierung*

Stratus ist eine von Basler & Hofmann entwickelte Software für die Immobilienentwicklung. Sie verschafft einen Überblick über den baulichen Zustand eines Gebäudebestandes und über sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen, die in den nächsten Jahren anstehen. Stratus liefert Entscheidungsgrundlagen bei einem Minimum an Datenerhebungsaufwand. Grund dafür ist das in die Software integrierte Baufachwissen. Stratus kann den jährlichen Finanzbedarf für Instandhaltung ausweisen und gibt Hinweise auf erforderliche Instandsetzungsmassnahmen. Das Instrument wird vom Kanton auch für die eigenen Liegenschaften eingesetzt.

Die Erfassung der Liegenschaften im Besitz der Einrichtungen erfolgt durch Experten im Rahmen einer Begehung, die alle vier Jahre erfolgt und vom Kanton finanziert wird. Dabei wird der Zustand der einzelnen Bauteile pro Bauobjekt überprüft und neu erfasst. Ausgehend von diesen Daten sowie des Gebäudewerts wird der Instandhaltungsbedarf berechnet. Zudem wird eine Planung der Instandsetzungsmassnahmen erstellt, die für die Liegenschaften in den nächsten Jahren voraussichtlich anfallen. Der Gebäudewert wird der AGV-Police entnommen. Nach Abschluss eines Bau- oder Kaufprojektes oder spätestens mit der Vollzugsmeldung muss die AGV-Police der Abteilung SHW eingereicht werden.

Veränderungen der Liegenschaften, die nicht dem erwarteten Alterungsprozess entsprechen, müssen laufend nachgeführt werden. Dies betrifft insbesondere Liegenschaftsprojekte wie Sanierungen oder Neubauten. Diese werden ab Nutzungsbeginn für die Berechnung der IH-Pauschale berücksichtigt und in Stratus eingepflegt. Da die definitive Pauschalenberechnung im November erfolgt, muss die Vollzugsmeldung des Infrastrukturvorhabens bis spätestens Ende November der Abteilung SHW gemeldet werden, damit die Auswirkungen davon bei der Berechnung der Liegenschaftskosten in der Pauschale berücksichtigt werden können.

2.7 *Abbildung der Liegenschaftsfinanzierung in der Buchhaltung der Einrichtungen*

2.7.1 Grundsatz

Kosten, die über Instandhaltung finanziert werden, werden nicht in die Anlagebuchhaltung aufgenommen. Über Instandsetzung finanzierte Kosten, sind zwingend in die Anlagebuchhaltung aufzunehmen. Für jedes Liegenschaftsprojekt respektive Instandsetzungsprojekt ist ab 01.01.2021 eine separate Anlage oder einer Anlage zugeordnete Subanlage zu führen.

2.7.2 Notwendige Informationen

Die Einrichtung hat in der von ihr geführten Anlagebuchhaltung mindestens folgende Angaben zu führen:

- a) Bezeichnung der Anlage
- b) Finanzielle Werte:
 - + **Bruttokosten Investition**
 - Beiträge (Subventionen, zweckgebundene Spenden, Förderbeiträge etc.)
 - = **Netto-Investition** (abschreibungsberechtigter Betrag resp. anrechenbare Anlagekosten gem. LIEG-IS)

- Abschreibungen
- = **Buchwert**

- c) Abschreibungssatz
- d) Beginn Abschreibung

Zusätzlich werden von der Abteilung SHW im LIEG-IS (siehe Pkt. 2.5) die nachfolgenden Informationen geführt. Es wird empfohlen diese auch in der Anlagebuchhaltung zu führen.

- e) Verteilungsschlüssel für die Abschreibungen auf die einzelnen durch den Kanton finanzierten Leistungen sowie die nicht vom Kanton finanzierten Leistungen
- f) Gebäudenummer gemäss AGV-Police
- g) Stratus-Nummer
- h) Standort (Strasse, PLZ und Ort)
- i) Kurzbeschreibung der Investition
- j) Jahr der Realisierung
- k) Angaben zur Finanzierung

In der Finanzbuchhaltung sind mindestens die Nettoinvestition sowie auch aufgelaufenen Abschreibungen gesamthaft für alle Liegenschaften zusammen brutto auszuweisen. Die Details müssen aus der Anlagebuchhaltung ersichtlich sein.

2.7.3 Verbuchung von Abschreibungen und anderer IS-Kosten

Die Kosten sind auf einer Kostenstelle je Gebäude (alle Investitionsschritte, Sanierungen etc. zusammen) zu sammeln und via Kostenrechnung anteilmässig auf die Leistungen (gemäss Anlagetabelle) zu verteilen. Eine Veränderung der Nutzung zwischen anerkannten und nicht anerkannten Anteilen ist vorgängig von der Abteilung SHW zu bewilligen.

2.7.4 Vorzeitiger Ersatz eines Teils einer Anlage (z.B. Lift)

Gemäss Buchführungsvorschriften darf die Gesamtanlage in der Bilanz nicht überbewertet sein. Beim Abschreibungssatz handelt es sich um einen durchschnittlichen Abschreibungssatz, d.h. es gibt Gebäudeteile, die haben eine längere Nutzungsdauer als dies gemäss Abschreibungssatz der Fall wäre. Ebenso gibt es Anlageteile, bei denen die Nutzungsdauer kürzer ist als der Durchschnitt.

Werden einzelne Bauteile vor Ende der Abschreibungsdauer ersetzt, ist zu prüfen, ob der Gesamtwert der Anlage (aktueller Buchwert plus Neuinvestition) den realen Gesamtwert der bilanzierten Anlage nicht übersteigt. Ist dies der Fall, so ist die Festlegung der allfälligen Korrektur (Sonderabschreibung) im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die neue Investition bei der Abteilung SHW zu beantragen. Die Ersatzinvestition ist analog einem Investitionsschritt als separate Anlage oder Sub-Anlage zu führen.

Das Vorgehen bei ganzen Anlagen, die umgenutzt oder ausgeschieden werden, ist unter Punkt 3.7. beschrieben.

3 Projekte:

3.1 Arten und Ablauf von Liegenschaftsprojekten

Arten von Projekten, Anforderungen und Ablauf des Bewilligungsverfahrens sind in den "Richtlinien für Infrastrukturvorhaben der anerkannten Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen" beschrieben. Einen Überblick über die Phasen und Arten von Liegenschaftsprojekten bietet Tabelle 1 in den Richtlinien:

Tabelle 1: Ablauf und Prüfelemente nach Art des Vorhabens

Art des Vorhabens	Phase I	Phase II	Phase III
Bauvorhaben vereinfacht	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	entfällt	Einhaltung IVöB und DöB Bauabrechnung
Bauvorhaben regulär	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenrahmen	Kontrolle Bauprojekt Einhaltung IVöB und DöB, Kostenbestimmung Fakultativ kann zusätzlich in Zwischenstufen eine Einschätzung der SHW beantragt werden, etwa zum Wettbewerb oder zum Vorprojekt	Bauabrechnung AGV-Police
Bau mit Investor	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	Kontrolle Projekt Einhaltung IVöB und DöB ²	Vollzugsmeldung Miete
Mietvorhaben	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	entfällt	Vollzugsmeldung Miete
Kaufvorhaben	Passung Strategien Richtraumprogramm Kostenbestimmung	entfällt	Vollzugsmeldung Kauf AGV-Police

Die Anzahl zwingend einzuhaltenden Phasen wurden auf 2020 deutlich reduziert, womit zwischen Phase I und Phase II bei grossen Bauvorhaben bereits beträchtliche Investitionen getätigt werden müssen. Einrichtungen können daher ein Vorprojekt und auch ein Wettbewerbsprojekt bei der SHW zur Prüfung einreichen. Dies ist empfehlenswert bei grösseren Vorhaben, weil damit das Risiko einer Fehlplanung reduziert werden kann. Der Richtwert der Bearbeitungsdauer einer Phase des Infrastrukturvorhabens beträgt seitens SHW rund drei Monate. Dies gilt auch für freiwillige, zusätzliche Prüfungen.

Einrichtungen, welche wesentlich weniger als 50% ihrer Leistungen für die SHW erbringen, können ganze oder Anteile von eigenen Liegenschaften den SHW-Leistungen als Mietkosten verrechnen. Die gesamte Liegenschaftsrechnung muss dabei als eigene Kostenstelle abgebildet werden, aus welcher die Kostenumlage zu entsprechenden Marktpreisen ersichtlich ist. Leerbestände werden nicht in die verrechnete Miete eingerechnet. Eine entsprechende Sonderregelung kann auf Antrag der Einrichtung abgeschlossen werden.

² Wenn der Investor gleichzeitig Bauherrin ist, ist er nicht an das IVöB und DöB gebunden

Im Rahmen eines erweiterten Revisionsauftrages muss die Liegenschaftsrechnung mit den entsprechenden Umlage- und Verrechnungsparameter geprüft und in Bezug auf Richtigkeit und Stetigkeit dokumentiert und kommentiert werden.

3.2 Abstützung eines Projektes in der Strategie nachvollziehbar

Die Kriterien, welche bei der Prüfung von Bauvorhaben in den verschiedenen Phasen angewendet werden, sind ebenfalls in den Richtlinien aufgeführt (Tabelle 2, Seite 7f).

Für die Passung eines Projekts auf die Strategie sind dies folgende Kriterien:

- Projekt ist in Einrichtungs- und Liegenschaftsstrategie begründet.
- Nachhaltigkeit und Zweckmässigkeit sind ausgewiesen.
- Genehmigung durch Trägerschaft liegt vor.
- Projekt entspricht der Angebotsplanung der Abteilung SHW
- Rahmenanforderungen gemäss Punkt 1.2 sind eingehalten.

Die Rahmenanforderungen umfassen folgende Elemente (Seite 3):

- Geeigneter Standort bezüglich Anschluss an den öffentlichen Verkehr und der Möglichkeit zur Integration, Partizipation und Teilhabe der betroffenen Menschen
- Berücksichtigung der Anliegen von Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen, insbesondere bezüglich Sicherheit, Intimsphäre, räumliche Orientierung usw.
- Einbezug der betroffenen Menschen in die Planung
- Flexibilität, Reaktionsmöglichkeit auf sich verändernde Bedürfnisse, Spielraum für unterschiedliche Konzepte
- Kostengünstiges Bauen in Bezug auf Erstellung, Unterhalt und Betrieb
- Rationelle Konstruktionssysteme
- Berücksichtigung ökologischer Grundsätze, Verwendung von ungiftigen, unterhalts- und reparaturfreundlichen, natürlichen und umweltschonend entsorgbaren Materialien
- Sparsamer Einsatz von Energie (weitere Ausführungen siehe unten)
- Berücksichtigung der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" (weitere Ausführungen siehe unten)

Eine Priorisierung oder Gewichtung der Rahmenanforderungen wird nicht vorgenommen, da die Optimierung des Vorhabens im Rahmen der Zielvorgaben im Vordergrund steht. Die Gesamtbetrachtung all dieser Aspekte, insbesondere auch der wirtschaftlichen, soll über die ganze Lebensdauer eines Objektes erfolgen.

3.3 Anforderungen an Projekte: RICHTRAUMPROGRAMM, Flexibilität, Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Das RICHTRAUMPROGRAMM (RRP) definiert die Flächenrichtwerte (Nettofläche ohne Verkehrsflächen) für eine geplante Rauminfrastruktur (Miete, Bau, Kauf und ggf. Mieterausbau). Das Raumprogramm wird durch das Betriebskonzept der Einrichtung bestimmt und soll sich am RICHTRAUMPROGRAMM orientieren. Nutzungsüberlagerungen sind im Sinne einer Raumoptimierung anzustreben.

Das an die Abteilung SHW einzureichende Raum- und Funktionsprogramm orientiert sich an Flächenkennzahlen und stellen den Flächenbedarf dar, welche in der Summe mit den Flächenrichtwerte des RRP verglichen und beurteilt wird.

Bei der konzeptionellen und räumlichen Ausgestaltung von Neubauten lässt das RRP in einigen Bereichen einen gewissen Spielraum zu. Abweichungen können innerhalb des Gesamtprogrammprogramms kompensiert werden, soweit dies nicht zu qualitativen oder betrieblichen Einschränkungen führt. Aussergewöhnliche Faktoren können in Ausnahmefällen berücksichtigt werden, müssen jedoch insbesondere qualitativ respektive betrieblich gut begründet sein. Bei der Beurteilung durch die Abteilung SHW zusammen mit Baufachpersonen wird der Quervergleich mit ähnlichen Vorhaben sowie die Bedeutung für die Klientinnen und Klienten berücksichtigt. Auch Aspekte der Marktverzerrung besonders im Bereich der Erbringung von Dienstleistungen und im Produktionsbereich können Bewertungskriterien sein.

Ein wichtiges Bewertungskriterium sind die zukünftig zu erwartenden Kosten. Dazu gehören die Liegenschaftskosten mit Abschreibungen, Kapitalzinsen, Instandhaltung und Energiekosten wie auch die gesamten Betriebskosten.

Neben verschiedenen Rahmenanforderungen an Infrastrukturvorhaben ist die Empfehlung für einen sparsamen Einsatz der Energie unter Punkt 1.2. in den Richtlinien für Infrastrukturvorhaben erwähnt. Diesbezüglich wird auf die Energiegesetzgebung des Kantons verwiesen. Mit diesen Anforderungen wird ca. 90% des Minergie-Standards erreicht. Die 100%-ige Erfüllung des Minergie-Standards ist freiwillig. Die entsprechenden Mehrkosten können nicht als anrechenbare Anlagekosten berücksichtigt werden.

Photovoltaik-Anlagen können gemäss Betreuungsgesetz finanziert werden, wenn ein wirtschaftlicher Betrieb erwartet werden kann. Mit der Anmeldung zum Bauvorhaben einer Photovoltaik-Anlage sind detaillierte Anlagedaten einzureichen. Dabei ist u.a. die Effizienz der Module, das Einsparungspotential, die Amortisationszeit sowie der Eigenverbrauchswert Ausschlag gebend.

Bei positiver Beurteilung kann die Investition als anrechenbare Kosten über die Instandsetzungsbeiträge nach Betreuungsgesetz finanziert werden. Zu erwartende resp. realisierte Förderbeiträge sind dabei zu deklarieren und als Aufwandminderung zu berücksichtigen. Ein separates Anmeldeformular ist auf der Homepage der Abteilung SHW verfügbar.

3.4 Finanzierung der Liegenschaften-Investition: Abschreibungen und Fremdkapitalkosten

Ausgangspunkt der Refinanzierung der Liegenschafts-Investition sind die von der Abteilung SHW genehmigten Kosten für Liegenschaften, die für Leistungen nach Betreuungsgesetz genutzt werden. Dieser Wert wird mit der Anmeldung geschätzt, als Maximalwert bei der Projektfreigabe bestimmt und schliesslich aufgrund der Bauabrechnung berechnet. Liegenschaftsteile, die nicht für Leistungen nach Betreuungsgesetz genutzt werden respektive dafür nicht erforderlich sind, werden nicht finanziert.

Abschreibungen werden auf den bewilligten Liegenschaftskosten abzüglich des Landwerts gewährt. Daher muss der Landwert in der Anlagebuchhaltung ausgeschieden werden. Die bewilligten Kosten ohne Landwert werden mit 3% während einer Dauer von 33 1/3 Jahren abgeschrieben. Für Investitionen, die vor dem 1. 1. 2020 getätigt wurden, gelten die bei Bauabrechnung geltenden Abschreibungswerte gemäss der Stellungnahme der Abteilung SHW. Im Sinne des Stetigkeitsprinzips und der Vorgabe der linearen Abschreibung werden diese damals bewilligten Abschreibungssätze bis Ende Abschreibungsperiode unverändert beibehalten. Die Fremdkapitalkosten für die bewilligten Liegenschaftskosten werden nach effektivem Aufwand und gemäss dem nach Berücksichtigung der bereits erfolgten Abschreibungen verbleibenden Kapitalbedarf berechnet (vgl. Kapitel 2.2).

Die prozentuale Zuteilung der Abschreibung, Fremdkapitalzinsen und der Miete auf die verschiedenen BKS-Leistungen, sowie der Anteil der BKS-fremden Leistungen wird in der LIEG-IS – Applikation geführt. Diese Zuteilung soll der effektiven Nutzung entsprechen. Änderungen sind bei der Abteilung SHW zu beantragen.

Aufgelaufene Zinskosten für Baukredite sind als Projektkosten zu berücksichtigen und zu aktivieren. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt und in der LIEG-IS-Applikation mit den vereinbarten Zinskonditionen aufgenommen.

3.5 Weitere Folgekosten: Betriebskosten

Die weiteren Folgekosten werden nach effektiven Aufwendungen mit der Leistungspauschale als Infrastrukturkosten vergütet.

Dies sind insbesondere:

- Zusätzliche Kosten für Energie und Wasser
- Zusätzliche Kosten für Gebäudeversicherungen
- Zusätzliche Kosten für Anschlussgebühren

Als Berechnungsgrundlage für diese Kosten dient der Durchschnitt der im BAB in den vergangenen drei Jahren ausgewiesenen IST-Werte (bei Neubauten werden die voraussichtlichen Kosten berücksichtigt). Dadurch gibt es eine Verzögerung der Entschädigung bei diesen Kosten, welche im Betrieb organisiert werden muss. Allenfalls ist eine Finanzierung über den Instandhaltungsfonds möglich.

3.6 Wie beschaffe ich allfällig fehlende Liquidität / Eigenmittel

3.6.1 Spenden

Was ist vorgängig zu klären und wann ist das Sammeln von zweckgebundenen Spenden für Infrastrukturvorhaben sinnvoll?

- Es ist als Erstes zu klären, ob in der geplanten Liegenschaften-Investition auch Teile enthalten sein werden, welche nicht durch die Abteilung SHW genehmigt und als anrechenbare Kosten beurteilt werden. Sollte diese Frage mit "ja" beantwortet werden, ist das Sammeln von zweckgebundenen Spenden bis zur geschätzten Summe der Eigeninvestition sehr sinnvoll.
- Soll die geplante Liegenschaften-Investition durch die SHW finanziert werden und ist auch keine Notlage bezüglich Eigenfinanzierungs-Anspruch der Bank und/oder Liquidität gegeben, so ist von einer zweckgebundenen Spendensammlung abzuraten.
- Sollte die Liquidität ein grosses Hindernis sein und keine andere Möglichkeit bestehen, zu liquiden Mitteln zu kommen, ist eine zweckgebundene Spendensammlung im Prinzip möglich. Man muss sich jedoch bewusst sein, dass man sich aus Sicht des Spenders in einem Graubereich bewegt. Wenn dieses Vorgehen gewählt wird, muss bei der Spendensammlung darauf geachtet werden, dass die Zweckbindung der Spenden möglichst breit formuliert (Infrastrukturprojekte der Stiftung, etc.) und das aktuelle Projekt im Sinne eines Beispiels verwendet wird.
- Es soll generell darauf hingewiesen werden, wie die Spendengelder verwendet werden, wenn der primäre Spendenzweck erreicht resp. erfüllt ist und noch Spendengelder vorhanden sind.

Die Beschaffung von Spenden ist ein eigenes Fachthema, welches für eine erfolgreiche Aktion entsprechende Erfahrung und Wissen voraussetzt. Die wesentlichen Eckpfeiler und Adressaten für eine entsprechende Geldmittel-Beschaffung sind nachfolgend kurz beschrieben.

Zentral ist, dass es sich bei einer Spendensammlung, welche gezielt für Liegenschaften-, bzw. Infrastruktur-Vorhaben vorgenommen wird, um zweckgebundene Mittel handelt. Das heisst, die gespendeten Geldmittel dürfen nicht für die Finanzierung der Spendenaktivitäten eingesetzt werden. Zweckgebundene Mittel müssen zu 100% dem entsprechenden Zweck zugewiesen werden. Ausserdem ist zu beachten, dass es sich bei den Aufwänden für die Spendensammlung (Personal- & Drittkosten) um Kosten handelt, welche in der Betriebsrechnung zum Leistungsvertrag nicht anrechenbar sind. Sie müssen über die Stiftungs- oder Vereinsrechnung abgerechnet werden.

Potentielle Spender-Zielgruppen:

- Förderstiftungen: Hier gibt es eine grosse Zahl von kleinen bis sehr grossen Stiftungen, die finanzielle Mittel gemäss Ihrem Stiftungszweck vergeben. Neben der Zusammenstellung eines aussagekräftigen, übersichtlichen Dossiers ist hierbei die Hauptaufgabe, die richtigen Stiftungen zu finden. Dazu sind oft umfassende Internet-Recherchen nötig.
- Firmen (Sponsoring): Vor allem Firmen aus der Region können öfter dazu bewegt werden, ein lokales Infrastrukturprojekt zu unterstützen. Hier ist vor allem darauf zu achten, dass der Unterschied zwischen Spenden und Sponsoring immer im Auge behalten wird. Sobald die spendende Firma mehr Präsenz und Gegenleistungen erhält als ein Logo auf einer Drucksache, Webseite oder Dankestafel, ist man bereits nahe an Sponsoring, bei welchem die Umsätze mehrwertsteuerpflichtig sind.
- Privatspender: Wenn kein vernünftig bewirtschafteter Spenderstamm vorhanden ist, ist die Gewinnung von finanziellen Mittel über diesen Kanal der Anspruchsvollste. Rasch sind die Ausgaben für Mailing, etc. höher als die Erträge. Mit geschickt gewählten Formulierungen in einem Spendermailing können diese Privatspenden als «freie Spenden» verbucht werden. Damit ist es möglich, die Aufwendungen für die Kampagne mit den Erträgen der Spenden zu decken.

Wenn innerhalb einer Organisation kein spezifisches Fundraising-Fachwissen vorhanden ist, ist es sehr zu empfehlen, sich externe Fachunterstützung zu suchen. Es ist einiges an Mittel-Gewinnung über diesen Kanal möglich. Doch um das Potential wirklich auszuschöpfen, ist ein professionelles Vorgehen zentral.

Buchhalterische Behandlung von zweckgebundenen Spenden

Zweckgebundene Spenden müssen in einen entsprechend benannten Fond gebucht werden. Das heisst, der Spenden-Eingang wird als Ertrag und die Zuweisung in den entsprechenden Fonds als Aufwand (Fondszuweisung) verbucht. Der Eingang zweckgebundener Spenden ist somit ergebnisneutral. Die Verwendung der zweckgebundenen Spenden erfolgt über eine Fondsentnahme. Der entsprechende Aufwand, der mit der Fondsentnahme abgedeckt werden soll, wird normal verbucht. Durch die Buchung der Fondsentnahme wird dann die Aufwendung ergebnismässig neutralisiert.

Speziell ist die Verwendung von zweckgebundenen Spenden für Investitionen wie zum Beispiel «Liegenschaften». Diese Investitionen müssen normal in entsprechenden Anlagekonten verbucht und aktiviert werden. Die zweckgebundenen Spenden werden dann jährlich – wie vorgängig beschrieben – verwendet, um die Abschreibungen auf den Investitionen (teilweise) auszugleichen oder diese Spenden werden als Einmalabschreibungen resp. Fondentnahme gebucht und dem Investitionsgut angerechnet vgl. Kap. 2.7.2 (Verbuchungsvariante sollte mit der Revisionsstelle vorgängig abgeklärt werden).

Aus diesem Grund ist der Einsatz zweckgebundener Spenden für Liegenschaftsprojekte, welche von der Abteilung SHW bewilligt und über die Anerkennung der Abschreibungen in der Infrastruktur-Pauschale finanziert werden, nur bedingt im Sinne der Spender. Zweckgebundene Spenden dürfen ausschliesslich für den Zweck verwendet werden, für den sie gespendet wurden.

Nutzung der Liquidität aus zweckgebundenen Spenden

Bei den durch zweckgebundene Spenden eingehenden Liquidität hat man in den meisten Fällen viele Freiheiten. Die allermeisten zweckgebundenen Spenden werden ohne Auflage gespendet, dass die liquiden Mittel der Spende ebenfalls für den zu bildenden Fonds gebunden sind. Das heisst, man darf die eingehenden liquiden Mittel durchaus dazu verwenden, den Eigenkapital-Anspruch der Banken damit abzudecken und den SHW-finanzierten Gebäudeteil vorzufinanzieren. Durch die Finanzierung der Abschreibungen erhalten Sie diese liquiden Mittel, welche zum entsprechenden Fonds gehören, über die entsprechenden Pauschalen wieder zurück. Es ist im Sinne einer zukünftigen Fondverwendung zweckmässig, diese rückerstatteten liquiden Mittel entsprechend zu separieren.

Diesen Fonds kann man schlussendlich nur über die entsprechende Verwendung für spätere Nicht-SHW-finanzierte Liegenschaften-(Teil-)Projekte verwenden und abbauen. Je weiter und unspezifischer bei der Spendensammlung der Zweck und die Verwendung definiert wird, desto freier kann der Fonds auch für sonstige Infrastruktur-Projekte oder für die Modernisierung bestehender Infrastrukturen benutzt werden.

3.6.2 Andere Mittel

Die Möglichkeiten zur Beschaffung von Eigenmittel sind sehr beschränkt. Wer nicht schon über genügend Eigenmittel-Reserven aus früheren Jahren verfügt oder die Beschaffung der fehlenden Mittel über Spenden als realistisch erachtet, hat wenig Alternativen.

100% Fremdkapital-Finanzierung

Für den von der Abteilung SHW bewilligten Teil des Bauprojektes sollte es möglich sein, eine 100%-Fremdkapital-Finanzierung zu erreichen. Sollte das Projekt Elemente enthalten, welche ausserhalb des von der Abteilung SHW akzeptierten Projektrahmens liegen, wird die volle Fremdfinanzierung anspruchsvoller.

Je höher der Leistungsvertrags-Anteil mit dem Kanton am Gesamtumsatz der Organisation ist, je höher ist die Chance, ein Finanzinstitut zu finden, dass eine 100% Fremdkapital-Finanzierung zu finden ist. Hier hängt es sehr stark davon ab, wie stark das Finanzinstitut überzeugt werden kann, dass der Leistungsvertrag weitergeführt und damit die Finanzierung durch den Kanton langfristig nicht gefährdet ist.

Finanzierung über einen Investor

Zu dieser Finanzierungsart gibt es zwei Subvarianten. Die eine ist, dass der Investor gleich die gesamte Erstellung des Baus übernimmt und die Organisation am Schluss als Mieterin in ein schlüsselfertig erstelltes Gebäude einzieht. Hierfür gibt es inzwischen auch auf die Heim-Branche spezialisierte Firmen, welche grosse Erfahrungen in der Zusammenarbeit und den Bedürfnissen einer sozialen Institution hat. Hier gilt, sich über entsprechende Referenzprojekte und –auskünfte früh Gewissheit zu holen, dass der mögliche Partner auch halten kann, was er verspricht.

Die zweite Variante ist, dass das ganze Gebäude durch die Organisation erstellt wird und das gesamte oder Teile des fertig erstellten Gebäudes im Nachhinein an einen Investor verkauft werden. Hier ist zentral, dass die Verträge mit dem zukünftigen Investor vor Baubeginn rechtsgültig unterzeichnet vorliegen und darin auch der Umgang mit allfälligen Abweichungen in der definitiven Höhe der Bau-Investition geregelt sind.

Zusammenschluss mit einer anderen sozialen Organisation

Sollte es eine Organisation nicht aus eigener Kraft schaffen, die Finanzierung für ein grösseres, dringend notwendiges Infrastrukturprojekt zu sichern, ist auch der Zusammenschluss mit einer finanziell

stärkeren, anderen Organisation aus dem gleichen oder ähnlichen Umfeld eine Möglichkeit. So ein Vorgehen könnte, neben der Finanzierung des Infrastrukturprojektes, auch noch weitere Potentiale für die Zukunft eröffnen.

Solche Gedanken sollten frühzeitig in die Strategie und Planung einfließen, da ein Zusammenschluss, der unter hohem Zeitdruck entstehen muss, selten zu für alle Beteiligten guten Lösungen führt.

3.7 Anlagen, welche vorzeitig untergehen

Für immobile Sachanlagen, die vorzeitig untergehen und aus Gründen der gesetzlichen Bewertungsbestimmungen aus der Bilanzbeständen ausgebucht werden müssen, erfolgt eine Sonderabschreibung. Diese wird im Nachfolgeprojekt (Umbau, Neubau oder Kauf) zu den geplanten Infrastrukturkosten dazugerechnet und der Abteilung SHW entsprechend beantragt. Eine Refinanzierung erfolgt über die vergüteten jährlichen Abschreibungen.

Ist dies nicht möglich, muss das Vorgehen im Einzelfall mit der Abteilung SHW geklärt werden.

3.8 Subventionen von Bund und Kanton, die vor dem NFA gesprochen wurden

Bis zum NFA (2008) leistete der Bund und der Kanton Subventionsbeiträge an Bau- und Kaufvorhaben. Entsprechende Zahlungen erfolgten teils über den Wechsel der Zuständigkeit vom Bund zu den Kantonen hinaus, je nach dem, wann vor dem NFA bewilligter Bau abgeschlossen werden konnte. Diese Beiträge wurden als Einmalbeiträge zur Berechnung der zu amortisierenden Investitionen nicht berücksichtigt.

Wird eine Liegenschaft, die teilweise durch Bundes- und/oder Kantonssubventionen finanziert wurde, verkauft oder soweit zweckentfremdet, dass sie nicht mehr zur ursprünglichen Leistungserbringung genutzt wird, entsteht eine Rückzahlungspflicht der Bundes- und Kantonssubventionen. Für diese Subventionen von BSV und SHW wird mit einer Abschreibung von 4% gerechnet, das heisst, nur Vorhaben, deren Schlussabrechnung weniger als 25 Jahre zurückliegt, sind betroffen. Es soll in solchen Situationen möglichst frühzeitig eine Information an die SHW erfolgen, damit allfällige Rückzahlungsforderungen geklärt werden können. Das BSV stützt sich auf § 73 IVG ab und berechnet die Rückzahlungsverpflichtung vom Zeitpunkt der Schlussverfügung für die Beiträge bis zum Zeitpunkt der Zweckentfremdung.

Bei BJ-Beiträge wird gemäss § 12 LSMG die Rückzahlung über 20 Jahre festgelegt.

3.9 Ausscheidung einer Liegenschaft durch Verkauf oder Umnutzung/Teilumnutzung

Bei einem geplanten Verkauf oder einer Umnutzung einer Liegenschaft, welche bis anhin im LIEG-IS geführt wurde und durch die Abteilung SHW im Rahmen der Abschreibungen auf den anrechenbaren Anlagekosten finanziert wurde, ist die Einrichtung verpflichtet, die Abteilung SHW frühzeitig über diese Absicht zu informieren.

Die Liegenschaft ist in der Stratus-Datenbank wie auch im LIEG-IS so zu vermerken, dass keine Instandhaltungs- und Instandsetzungsentschädigungen mehr berechnet resp. vergütet werden.

Ein allfällig erzielter Verkaufserlös oder erwirtschaftete Mieteinnahmen, wie auch Verkaufsverluste sind nach dem Zeitpunkt der Ausscheidung in der Kostenrechnung als BKS-fremde Positionen zu verbuchen. Dasselbe gilt für die angefallenen Kosten (Anwaltskosten, Grundstückgewinnsteuer, etc.).

3.10 Umgang mit geschenkten Liegenschaften

Bei einer Schenkung ist wie bei einem Liegenschaftsvorhaben zu verfahren und eine Genehmigung ist erforderlich, falls die Liegenschaft für Leistungen nach Betreuungsgesetz verwendet wird. Dies erlaubt die Erfassung der Liegenschaft im Lieg-IS und die Berechnung von Instandhaltungskosten sowie weiteren Kosten (Energie etc.). Zudem wird geprüft, ob die qualitativen Vorgaben für Liegenschaften eingehalten sind.

Bei einem Legat aus einer Erbschaft ist der Fristenlauf für ein allfälliges Ausschlagen der Erbschaft (30 Tage) zu beachten.

Ist die Schenkung mit einer entsprechenden Belehnung verbunden, entspricht die Höhe der Belehnung dem Kaufwert und es ist zu verfahren wie bei einem Liegenschafts Kauf.

4 Instandhaltung

4.1 Berechnung der jährlichen Ist-IH-Kosten-Leistungspauschale

Stratus (vgl. Abschnitt 2.6) berechnet die Höhe der erforderlichen Instandhaltungskosten, damit die Liegenschaften nicht vorschnell altern. Folgeschäden und damit verbundene Mehrkosten respektive vorzeitige Instandsetzungsmassnahmen können vermieden werden.

Instandhaltung umfasst das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen, mit denen die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft aufrechterhalten wird. Die Instandhaltung gewährleistet so eine lange Nutzungsdauer des Bauteiles und eine Alterung gemäss Alterungsvorgang. Die von Stratus ermittelten Instandhaltungsbedarf enthalten auch die Aufwendungen der technischen Dienste inkl. aller Löhne, Sozialleistungen, Material- und Infrastrukturkosten. Zur Abgrenzung von Instandsetzung und Instandhaltung siehe Kapitel 4.2.

Die jährliche IH-Pauschale errechnet sich aus dem Durchschnitt der nach der Stratus-Methode ermittelten Werte der kommenden acht Jahren und wird unter Berücksichtigung der Normauslastung festgelegt. Durch die Mittelung wird eine Glättung der zur IH-Ressourcen erzielt. Die IH-Pauschale wird im Leistungsvertrag separat ausgewiesen. Für IH ausbezahlte Summen müssen für IH-Massnahmen eingesetzt werden und dürfen zwischen den Leistungsbereichen verrechnet werden. Um Schwankungen der Höhe der IH-Ausgaben aufzufangen können nicht ausgeschöpfte IH-Gelder dem IH-Fonds zugewiesen werden. Dieser ist auf maximal 200% der jährlichen IH-Beträge begrenzt, was eine Kumulation der verfügbaren Mittel maximal über drei Jahre ermöglicht.

4.2 Unterscheidung Instandsetzung (IS), Instandhaltung (IH) und Pflege / Reinigung von Liegenschaften

Weitere Ausführungen zu Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten finden sich unter Punkt 2.1. und 4.1. Zu beachten ist:

- Die Abgrenzung von IH und IS ist nicht trennscharf möglich.
- IH-Mittel können für kleinere IS-Massnahmen eingesetzt werden, soweit Mittel dafür verfügbar sind. Es ist dann für diese Massnahmen keine Genehmigung durch die SHW erforderlich und die Aufwendungen werden nicht aktiviert.
- Aufwände für Pflege und Reinigung von Liegenschaften hingegen dürfen nicht aus IH-Geldern finanziert werden.
- Bei Mietobjekten muss die Verbuchung der Unterhalts- und Reinigungskosten, die allenfalls über eine Pauschale im Brutto-Mietzins eingeschossen sind, auch über die Allgemeynkosten erfolgen.

4.2.1 Instandhaltung (IH)

Gemäss der SIA-Norm 469 beinhaltet IH die "Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen". Es sind dies kleinere Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder der Ersatz einzelner Geräte oder Installationen.

Beispiele für IH:

- Reparaturen an Beton- und Mauerwerk, Stahlkonstruktionen, Holzbau- und Zimmerarbeiten, Dacheindeckungen, Flachdächern, Blechwerk, Fassaden, etc.
- Malerarbeiten an Fassaden, Ersatz von Kittfugen
- Reparatur und Einzellersatz von Rollläden, Sonnenschutz, Apparaten und Installationen an Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, Elektroanlagen, etc.
- Reparatur und partielle Renovation einzelner Räume, Boden-, Wand- und Deckenbelägen, Reparaturen an Einbauten, an Küchen inkl. Einzellersatz von eingebauten Geräten, etc.
- Unterhalt und Reparaturen von Umgebungsanlagen, Wegen und Plätzen, periodischer Baumschnitt und Pflanzenersatz

4.2.2 Instandsetzung (IS)

Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für "Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer" (SIA-Norm 469). Es ist die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus für dieses Bauteil beginnt. Die Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Instandsetzungen können einen wertvermehrenden Anteil aufweisen.

Beispiele für IS:

- Altersbedingter Ersatz von Beton- und Mauerwerk, Stahlkonstruktionen, Holzbau- und Zimmerarbeiten, Erneuerung von Dacheindeckung, Unterdächern, Flachdächern, gesamtes Blechwerk, etc.
- Umfassende Fassadenrenovation oder Fassadenisolation, Gesamtersatz von Rollläden und Sonnenschutz, Ersatz der Fenster, äusseren Tür- und Glasabschlüssen, etc.
- Gesamtheitliche Erneuerung von Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (Heizkessel, Verteilzentralen, Leitungen, etc.)
- Gesamtheitliche Erneuerung und umfassende Renovation (z.Bsp. gebäude- oder geschossweise) von Ausbauten, Boden-, Wand- und Deckenbelägen, Schalter, KÜcheneinbauten inkl. fest eingebaute Geräte, Türen, etc.
- Neugestaltung von Garten- und Umgebungsanlagen, Wegen und Plätzen

4.2.3 Ergänzende Anmerkung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen

In der Praxis gibt es eine gewisse Toleranz bei der Unterscheidung der baulichen Massnahme zwischen IH und IS. Dies insbesondere, da bei der Berechnung der IH-Kosten mit der Stratus-Methode für Einrichtungen nach Betreuungsgesetz mit einem hohen Instandhaltungsbedarf gerechnet wird. Dadurch ergibt sich für die Einrichtung eine höhere Flexibilität, die Mittel der IH (je nach Stand des IH-Fonds) auch für kleinere Projekte der IS zu verwenden.

Die Aktivierungsgrenze bei immobilien Sachanlagen (§ 35 Abs. 3 der Betreuungsverordnung) liegt bei Fr. 50'000.-. Obschon IS-Massnahmen unter dieser Aktivierungsgrenze generell aktiviert und bewilligt werden, sind kleinere Infrastrukturvorhaben (unter Fr. 50'000.-) in der Regel als IH-Massnahmen zu beurteilen.

Im LIEG-IS, der Stratus-Datenbank wie auch in der Anlagebuchhaltung werden nur IS-Massnahmen aufgenommen.

4.3 Die Abrechnung der verschiedenen Formen von Hauswartungen, intern / extern

4.3.1 Eigene Liegenschaften

Wenn die Hauswartung der eigenen Liegenschaften durch den internen Technischen Dienst wahrgenommen wird, können die Leistungen den Instandhaltungskosten zugeordnet werden. Vorab ist jedoch die Ausscheidung der durchgeführten Arbeiten notwendig. D.h. es können lediglich die Kosten für laufende Reparaturen, periodische Kontrollen, technische Reinigungsarbeiten geltend gemacht werden. Die Aufteilung kann aufgrund einer Tätigkeitsanalyse, einer Schätzung oder falls vorhanden mit einer Gebäudemanagement-Software ermittelt werden.

Falls die Hauswartung durch eine externe Firma ausgeführt wird, sind auch hier die Aufteilung der anrechenbaren Instandhaltungskosten im gleichen Verfahren wie oben erwähnt zu ermitteln.

4.3.2 Mietobjekte

Die SHW prüft bei Mietverträgen, ob auch Elemente in den Nebenkosten enthalten sind, die zu den Allgemeynkosten gehören (z.B. Reinigung, Umgebungspflege). Ist dies der Fall, wird der entsprechende Anteil den Allgemeynkosten zugerechnet und gilt damit nicht als Liegenschaftskosten.

Falls der Gebäudeunterhalt durch die eigene Hauswartung gemacht wird, können die Kosten für laufende Reparaturen, periodische Kontrollen und technische Reinigungsarbeiten über die Instandhaltungskosten abgerechnet werden.

4.4 Äufnung und Nutzung des Instandhaltungsfonds (Abbildung in der Buchhaltung), Begrenzung der Höhe des Fonds

Die Veränderung des Instandhaltungsfonds ergibt sich aus dem "Total Ergebnis Instandhaltungskosten Betreuungsgesetz" gemäss BAB der Abteilung SHW. Der Saldo wird als ausserordentlicher Erfolg als Fondsentnahme oder –einlage per 31. 12. verbucht. In den BAB soll die Fondsveränderung **nicht** einfliessen. Demzufolge wird diese Fondsveränderung, sofern in der Fibu verbucht, im BAB in der Spalte der sachlichen Abgrenzungen ausgewiesen.

Der Instandhaltungsfonds darf gemäss § 39a Betreuungsverordnung 200 % der jährlich für die Instandhaltung vorgesehenen Kosten nicht überschreiten. Dieser Betrag wird jeweils mit dem Informationsschreiben der Abteilung SHW mitgeteilt.

Im Rahmen der Schlussabrechnung soll analog den Leistungspauschalen auch die Instandhaltungspauschale mit der Abteilung SHW abgeglichen werden, so dass beim Erstellen des Jahresabschlusses mit definitiven Beträgen gearbeitet werden kann.