



Schwerpunkte für „Sozialwirtschaftliche Unternehmen“

Prognose für Bauten der Altenpflege

Umstellung von der Objektförderung auf die Subjektförderung

Finanzierungsformen und Finanzierungsinstrumente

Sozialwirtschaftliche Unternehmen sind derzeit mit großen Veränderungen konfrontiert:

Die Träger müssen zunehmend finanzielle Mittel über den Kapitalmarkt beschaffen und sich den Anforderungen der Kapitalgeber stellen. Die Träger von Einrichtungen und Diensten brauchen deshalb verlässliche Finanzierungsmodelle, die ihnen Planungssicherheit und unternehmerische Freiheit geben.

Stärkung des Eigenkapitals - Eigenkapital entscheidet maßgeblich über die Kreditvergabe von Banken:

Über die projektorientierte Kreditfinanzierung hinaus müssen sich die Träger mit der „**Unternehmensfinanzierung**“ auseinandersetzen. Hierbei sind die **Eigenkapitalquote** und die **liquiden Mittel** entscheidend. Es gilt die Außenfinanzierung (Kreditfinanzierung und Einlagen- bzw. Beteiligungsfinanzierung) und Möglichkeiten der Innenfinanzierung zu einer individuell passenden Form der Unternehmensfinanzierung zusammenzuführen.

LOG & Partner arbeitet speziell im Bereich der Unternehmensfinanzierung:

- Finanzierung der „Mindestbauverordnung“, CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- Kreditschuldungen, Konsolidierungen, Erweiterungsinvestitionen
- Betriebsmittelkredite zur Vorfinanzierung
- Liquidität / Ausstattung mit einer angemessenen KK-Linie

Dazu werden durch LOG & Partner

- **Bilanzielles Negativkapital** unter Anwendung des Handels- und Umwandlungssteuerrechts beseitigt und ein für Banken ausreichendes positives Eigenkapital ausgewiesen
- nicht ausreichende bankübliche Sicherheiten u.a. durch **Haftungsfreistellungen und Bürgschaften** der Bürgschaftsbanken der Länder ergänzt
- **Liquidität** u.a. über öffentliche Förderprogramme gesichert
- **Eigenkapital** bei Investitionen durch **Mezzanin** (nachrangig) abgesichertes Kapital der KfW-Mittelstandsbank gestärkt.

Ansprechpartner:
Dipl.-Betriebswirt (FH) Andreas Rießland
Königsbergweg 2
56856 Zell / Mosel

Telefon: 06542 406447
Fax: 06542 406458
mobil: 0151 511 86085
E-mail: log-und-partner@online.de
website: www.log-und-partner.de

Schwerpunkte für „Sozialwirtschaftliche Unternehmen“

Prognose für Bauten der Altenpflege

Umstellung von der Objektförderung auf die Subjektförderung

Finanzierungsformen und Finanzierungsinstrumente



Prognose für Bauten der Alten- und Behindertenhilfe

In den kommenden Jahren werden auf verschiedenen Ebenen Entwicklungen stattfinden, die unmittelbar Einfluss auf den Investitionsbedarf und die Finanzierung der Träger nehmen werden. Die demographische Entwicklung und sich wandelnde Ansprüche der Leistungsempfänger führen dazu, dass auf der einen Seite ein höherer Bedarf an Neubauten entsteht, gleichzeitig aber auch neue Konzepte, die sich von der derzeit vorherrschenden klassischen Heimstruktur unterscheiden, realisiert werden. Gemeinde-nahe Angebote, kleine Wohneinheiten, differenzierte Wohn-, Betreuungs- und Beschäftigungsangebote werden die sozialen Dienstleistungsangebote bestimmen. Dies führt teilweise dazu, dass bestehende Immobilien Nutzungsänderungen zugeführt werden müssen. Die Entwicklung hin zu gemeindeintegriertem Wohnen in dezentralen Wohngruppen führt zu einem veränderten Bedarf an kleineren, dezentralen Immobilien. Eine erhöhte Flexibilität ist gefragt, die mit den bisher genutzten Immobilien oft nicht realisierbar ist.



- **Schwerpunkte für „Sozialwirtschaftliche Unternehmen“**
- **Prognose für Bauten der Altenpflege**
- **Umstellung von der Objektförderung auf die Subjektförderung**
- **Finanzierungsformen und Finanzierungsinstrumente**



Umstellung von der Objektförderung auf die Subjektförderung

In den zurückliegenden Jahren erfolgte die Finanzierung der Investitionskosten weitgehend über eine Objektfinanzierung durch den Staat und die Kommunen. Das bedeutet, diese bezahlten einen

großen Anteil der Investitionskosten als Fördermittel aus. Die Träger selbst mussten einen Eigenanteil leisten und für den Unterhalt der Immobilie sorgen.

Die Umstellung auf die Subjektförderung bedeutet in der Praxis, dass die Träger ihre Gebäude eigenständig finanzieren und erstellen und die anfallenden Investitionskosten den Hilfeempfängern bzw. den Kostenträgern in Rechnung stellen. Die Hilfeempfänger wiederum erhalten eine staatliche Förderung der zu entrichtenden Investitionsbeträge. Beispielsweise in Form des Pflegewohngeldes.

Einrichtungen und Dienste können bei der Umstellung auf die Subjektförderung selbst festlegen, wie viel der Neubau kosten darf. Der Markt wird dann auf „zu große und zu teure Immobilien“ mit geringer Nachfrage reagieren. Ziel sollte es sein, dass die Einrichtungen

und Dienste bedarfsgerecht, schnell und flexibel auf dem Markt agieren können.

Einrichtungen und Dienste können bei der Umstellung auf die Subjektförderung selbst festlegen, wie viel der Neubau kosten darf. Der Markt wird dann auf „zu große und zu teure Immobilien“ mit geringer Nachfrage reagieren. Ziel sollte es sein, dass die Einrichtungen



● **Schwerpunkte für „Sozialwirtschaftliche Unternehmen“**

● **Prognose für Bauten der Altenpflege**

● **Umstellung von der Objektförderung auf die Subjektförderung**

● **Finanzierungsformen und Finanzierungsinstrumente**

Finanzierungsformen und Finanzierungsinstrumente

Die Kapitalmarktfinanzierung von Sozialimmobilien setzt sozialwirtschaftliche Unternehmen unter Handlungsdruck: Die interne Investitionsrechnung muss professionalisiert, Sicherheiten müssen geboten und eine ausreichende Bonität nachgewiesen werden. Diese wird auch durch die Refinanzierungsmöglichkeiten determiniert. Deshalb müssen sozialwirtschaftliche Unternehmen in den Verhandlungen mit den Kostenträgern auf die Gewährung von substanzerhaltenden und damit an betriebswirtschaftlichen Maßstäben ausgerichteten Investitionskostenpauschalen drängen.

Finanzierungsinstrumente

Neben der klassischen Kreditfinanzierung gibt es auch einige Sonderkreditprogramme, die von sozialwirtschaftlichen Unternehmen genutzt werden können.

Darüber hinaus kommen noch Finanzierungsformen, die das Eigenkapital entlasten bzw. erhöhen, in Frage. Diese gewinnen mittlerweile zunehmend an Bedeutung.

Kreditfinanzierung - Bankdarlehen

Neben den Eigenmitteln, Zuschüssen und Förderkrediten (z.B. KfW) werden zur längerfristigen Finanzierung von Sozialimmobilien vorwiegend Bankdarlehen eingesetzt. Diese Bankdarlehen werden in Form von **endfälligen Darlehen, Tilgungsdarlehen und Annuitätendarlehen** vergeben.

a. Endfällige Darlehen werden häufig dann eingesetzt, wenn die Zwischenfinanzierung zugesagter, aber noch nicht ausbezahlter Zuschüsse bzw. öffentlicher Mittel erforderlich wird. Für diese Darlehen sind vom Investor bzw. Kreditnehmer zu den jeweils vereinbarten Terminen lediglich die vertraglich vereinbarten Zinsen zu bezahlen. Die Tilgung des Darlehens erfolgt durch die Auszahlung bzw. Valutierung der zugesagten Zuschüsse bzw. öffentlichen Mittel.

b. Bei Tilgungsdarlehen handelt es sich um Bankdarlehen, welche in vertraglich vereinbarten Rückzahlungsraten zu ebenfalls vertraglich festgelegten Rückzahlungsterminen getilgt werden. Neben den Rückzahlungsraten sind zusätzlich die Zinsen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zu bezahlen. Im Regelfall sind Rückzahlungstermine und Zinstermine identisch. Dabei sinkt während der Laufzeiten die Zinsbelastung, da diese stets nur für das noch nicht getilgte Kapital bezahlt wird. Gegenüber dem Annuitätendarlehen ergeben sich bei Tilgungsdarlehen folgende Vorteile: Tendenziell haben sie eine kürzere Gesamtlaufzeit durch gleich bleibende Tilgungen. Die Gesamtbelastung nimmt ab durch die sinkenden Zinsbeträge.

c. Annuitätendarlehen sind Bankdarlehen, welche zu vertraglich vereinbarten Raten für Zins und Tilgung (Annuitätenraten) zu ebenfalls vertraglich festgelegten Zahlungsterminen (monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich) zurückbezahlt werden. Hier bleibt der Kapitaldienst konstant. Diese Darlehensart bietet folgende Vorteile: Während der Zinsbindung herrschen eine gleich bleibende Belastung (Kapitaldienst) und durch die anfänglich niedrigere Tilgung ein geringerer Kapitaldienst.

Währungskredit

Alternativ zur Investitionsfinanzierung mit Bankdarlehen besteht die Möglichkeit eines Avalkredites zur Besicherung eines Währungskredites (z.B. CHF) einer Bank im Ausland (z. B. Luxemburg). Der Vorteil eines Währungskredites liegt in dem günstigeren Zinssatz im Vergleich zum Euro. Der Nachteil besteht im Währungsrisiko infolge von Kursschwankungen

Sonderkreditfinanzierung

Auf europäischer, Bundes- und Landesebene gibt es zahlreiche Fördermöglichkeiten, doch kommen bei weitem nicht alle für die soziale Infrastruktur bzw. für sozial gemeinnützige Träger in Betracht. Bei Sonderkredit-Finanzierungen bilden banklich orientierte Darlehen den Schwerpunkt.

Programmkredite

Im Rahmen der deutlich zunehmenden Förderung von Energieeinsparungen, Umweltzielen und Klimaschutz kommt es auch in kürzeren Abständen zu Änderungen von Förderbedingungen bzw. zur Initiierung von neuen Programmen oder Programmteilen. Weitere Informationen sind daher am besten zeitnah den Merkblättern zu entnehmen, die unter www.kfw-foerderbank.de aktuell abrufbar sind.

1. Wohnraum modernisieren (Standard / öko-plus)

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden. Bauliche Maßnahmen an Wohn-, Alten- und Pflegeheimen / Wärmeschutz Gebäudeaußenhülle / Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien.

Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten

Standard: max. Euro 100.000,00 pro Wohneinheit.

Öko-plus: max. Euro 50.000,00 pro Wohneinheit.

2. CO2 Gebäudesanierungsprogramm

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden. Bauliche Maßnahmen an Wohn-, Alten- und Pflegeheimen (Baujahr bis 1994 einschließlich) zur CO2 Minderung; Energetische Sanierung auf Neubauniveau, aufgeteilt in verschiedene Maßnahmepakete.

Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten

Max. Euro 50.000,00 pro Wohneinheit

3. Ökologisch Bauen

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden. Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von KfW-Energiesparhäusern 40 oder 60; Einbau von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien.

Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten

Bis max. Euro 50.000,00 pro Wohneinheit.

In einzelnen Bundesländern (beispielsweise Rheinland-Pfalz: **ISB Investitions- und Strukturbank**, Niedersachsen: **Nord LB**) werden frei gestaltete Förderdarlehen für die soziale Infrastruktur angeboten. In anderen Bundesländern (Baden-Württemberg: **L-Bank**, Nordrhein-Westfalen: **NRW.Bank**) werden Programme unter der Bezeichnung „**Sozial Investieren**“ angeboten.

4. Sozial Investieren

Antragsberechtigt sind alle gemeinnützigen Organisationen einschließlich Kirchen. Bauliche Maßnahmen in die soziale Infrastruktur, soweit diese dem gemeinnützigen Zweck dienen:

- Krankenhäuser
- Altenpflegeeinrichtungen
- Betreutes Wohnen
- Ambulante Pflegeeinrichtungen
- Behindertenwerkstätten
- Kindergärten, Schulen
- Sportanlagen
- Kulturelle Einrichtungen

Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten.

Max. Euro 10 Mio.

5. Programm zur Förderung erneuerbarer Energien

Biomasseanlagen zur Wärmeerzeugung, große Solarkollektoren, Anlagen zur Nutzung der Tiefengeothermie.

Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten.

Max. Euro 5 Mio.
