

Die Objektfinanzierung läuft aus



VON KLAUS-ULRICH SCHELLBERG

Prof. Dr. Klaus-Ulrich Schellberg ist Hochschullehrer für Betriebswirtschaftslehre von Sozialunternehmen und Studiengangsleiter für den Studiengang Sozialwirtschaft an der Evangelischen Hochschule Nürnberg. Er ist Mitgesellschafter von xit GmbH forschen.planen.beraten in Nürnberg.
Internet <http://www.xit-online.de>

Die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Eigenkapitalanforderungen bei Sozialimmobilien verschieben die Bedingungen des Markteintritts: Während bisher der Zugang zu Investitionskostenzuschüssen der dominante Engpass war, so ist es nun der Zugang zu Eigenkapital und die Kapitalbeschaffung bei Banken oder auf Kapitalmärkten. Insbesondere kleine Träger sollten hier auf konzeptionelle und betriebswirtschaftliche Innovationen setzen.

In den vergangenen Jahren wurde in vielen Sozialleistungsbereichen die bisherige Finanzierung von Sozialimmobilien in Form der Objektfinanzierung über Investitionskostenzuschüsse auf eine Finanzierung über Investitionskostensätze pro Tag oder Leistung umgestellt. Diese Umstellung ist der Grund, weshalb die Immobilien überhaupt zu einem so zentralen Thema für Sozialunternehmen wurden. Das Sozialunternehmen erhielt so die Verantwortung für die Immobilie und ihre Finanzierung in vollem Umfang. An die Stelle der Verhandlung über Investitionszuschüsse mit Politikern und Verwaltung treten die Erstellung langfristiger Finanzierungspläne und die Verhandlung mit Banken über die Vorfinanzierung durch Kredite.

Betriebswirtschaftlich bedeutet die Umstellung zunächst einmal nicht zwingend eine Senkung des Finanzierungsniveaus an sich. Werden die bisher in einem Betrag gezahlten Investitionszuschüsse für Kauf oder Bau einer Immobilie auf die Nutzungsdauer realistisch umgelegt und dann pro Tag oder Leistung gezahlt, so ist am Ende der gleiche Betrag geflossen.

Manche Sozialleistungsträger ziehen als Bemessungsgrundlage jedoch Vergleichsmieten oder einheitliche Sätze

heran, die Finanzierung wird also von der Immobilie selbst unabhängig. Wenn etwa der regionale Mietspiegel für Privat- oder Gewerbeimmobilien als Bezugsgröße verwendet wird, werden sich die Kosten für die besonderen Bauvorgaben für Sozialimmobilien nicht widerspiegeln. Noch schwieriger wird dies, wenn Sozialunternehmen sich in historischen, denkmalgeschützten Gebäuden angesiedelt haben, deren Unterhalt und Renovierungsbedarf überdurchschnittlich hoch sind.

Für Verhandlungen erleichternd sind hier Standardwerte für Sozialimmobilien, von denen abgewichen werden kann, wenn solche »historischen Sonderfälle« vorliegen. Die für die Investitionspauschalen angesetzten Nutzungsdauern von Immobilien entsprechen oft auch nicht den realistischen Nutzungsdauern, häufig sind schnellere Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um die Immobilie noch vermarkten zu können. Hier liegen betriebswirtschaftlich Chancen und Risiken dicht beisammen: Durch die Entkoppelung von Investitionszuschüssen wird es auch leichter, in eigener, unternehmerischer Verantwortung neu zu investieren, statt erst den öffentlichen Träger überzeugen zu müssen.

Investitionen		Kapitalausstattung			
			bei Investitionszuschüssen	ohne Investitionszuschüsse	mit Förderkrediten
Grundstück	500.000	Eigenkapital	350.000	3.920.000	1.540.000
Gebäude	7.600.000	Investitionszuschüsse	6.000.000		
Außenanlage	500.000	Bankkredite	4.050.000	6.480.000	4.860.000
Ausstattung (BGA)	1.000.000	Förderkredite			4.000.000
technische Anlagen, Einbauten	800.000				
Summe Kapitalbedarf	10.400.000	Summe	10.400.000	10.400.000	

Tabelle 1: Der Vergleich zeigt die drastischen Folgen, die eine Umstellung bei der Finanzierung von Sozialimmobilien haben kann.

Ein betriebswirtschaftlich zentrales Problem ist die Anforderungen an die Kapitalausstattung des Sozialunternehmens. Kosten und Last der Kapitalbeschaffung werden vom öffentlichen Träger auf die Sozialunternehmen verschoben. Ziehen wir hierzu eine Beispielinrichtung heran, etwa eine Einrichtung mit 100 stationären Plätzen auf dem eigenen Grundstück. Die Finanzierung erfolgte bisher über Investitionszuschüsse, die für die Immobilie gewährt wurde und einem Kredit der Bank (50% des Immobilienwertes). Das erforderliche Eigenkapital lag dann bei rund

350.000 Euro (also 3.500 Euro pro Platz). Bei einem Wegfall der Investi-

tion in Sozialimmobilien, die diesen

»Die Loslösung aus dem Korsett staatlicher Finanzierung kann bei Sozialimmobilien auch Vorteile bieten«

onzzuschüsse muss der Bankkredit erhöht werden (80% des Immobilienwertes) und der Bedarf an Eigenkapital steigt auf 3,9 Millionen Euro für die gleiche Investition. In manchen Bundeslän-

dern gibt es Förderkredite für die Investition in Sozialimmobilien, die diesen Anstieg etwas abfedern können. Hier kann die Kreditbelastung wieder etwas sinken und die Eigenkapitalbasis kann etwas kleiner gestaltet werden (vgl. Tabelle 1). ▶

Beispiel: Investitionsfinanzierung in der Pflegeversicherung

Durch die gesetzliche Pflegeversicherung soll auch der Ausbau einer ausreichenden pflegerischen Versorgung und der notwendigen Infrastruktur hierzu gesichert werden. Die Bundesländer tragen hierfür die Verantwortung (§ 9 Sozialgesetzbuch XI). Die Investitionsfinanzierung ist als duales Finanzierungssystem ausgestaltet (unterschiedliche Verantwortung für Investitionsfinanzierung und Pflegeleistung). Eine monistische Finanzierung (auch die Investitionsfinanzierung würde durch die Pflegekasse erfolgen) hat sich im Gesetzgebungsverfahren nicht durchgesetzt. Für Pflegeeinrichtungen i. S. d. SGB XI besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Investitionskosten. Eine Förderung kann sich auf sämtliche in § 82 Abs. 2 SGB XI aufgeführten Aufwendungen erstrecken. Findet keine (ausreichende) Förderung statt, kann die Pflegeeinrichtung Aufwendungen hierfür den Pflegebedürftigen unmittelbar in Rechnung stellen. Regelungen zu Inhalt, Art und Umfang der Förderung sowie der für die Förderung zuständigen Stellen sind in den Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet. Die Förderung von konkreten Vorhaben (Objektförderung) verliert an Bedeutung. Alternativ oder ergänzend wird in einigen Bundeslän-

dern ein bewohnerorientierter Aufwendungszuschuss (Pflegewohngeld) geleistet. Die Art. 52 und 52 a Pflege-Versicherungsgesetz sahen bis zum Jahr 2002 für die neuen Bundesländer Finanzhilfen zur Investition in Pflegeeinrichtungen vor, um eine zügige und nachhaltige Verbesserung der pflegerischen Versorgung zu erreichen.

Franz Schmeller

Franz Schmeller ist Leiter des Dezernats Soziales im Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg.

Fachlexikon der sozialen Arbeit

7. Auflage



Quelle: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V. (Hg.): Fachlexikon der sozialen Arbeit. 7. Auflage. Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2011. Ca. 1.200 Seiten. 44,- Euro. ISBN 978-3-8329-5153-5.

Alternative Verzinsung (entgangener Ertrag aus alternativen Anlagen)	3 %
Allgemeines Immobilienrisiko (zusätzliches Risiko aus der Anlage in einer Immobilie statt am Kapitalmarkt)	1 %
Spezifisches Immobilienrisiko (durch die Anlage in eine nicht ohne weiteres weiter verwertbare Spezialimmobilie)	2 %
Anzustrebende Eigenkapitalverzinsung	6 %

Tabelle 2: Das Eigenkapital, das für Sozialimmobilien benötigt wird, könnte anderweitig angelegt werden und es wird einem höheren Risiko unterworfen.

Die deutlich höheren Eigenkapitalanforderungen verschieben die Bedingungen des Markteintritts: Während bisher der Zugang zu Investitionskostenzuschüssen der dominante Engpass war, so ist es nun der Zugang zu Eigenkapital und die Kapitalbeschaffung bei Banken oder auf Kapitalmärkten. Kleine Träger mit geringer Finanzierungscompetenz dürften hier Nachteile haben, betriebswirtschaftlich findige Träger hingegen Vorteile.

In dem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Eigenkapitalverzinsung und der Abgeltung des Risikos. Die Bereitstellung von Eigenkapital ist zwar nicht mit direkten Kosten verbunden, jedoch mit indirekten: Das Kapital könnte anderweitig angelegt werden und es wird einem höheren Risiko unterworfen. Grundsätzlich könnte eine Faustregel für die Eigenkapitalverzinsung helfen, wie ein Beispiel zeigen kann (vgl. Tabelle 2).

Die Frage, ob die Umstellung der Immobilienfinanzierung langfristig eine zusätzliche Belastung für Sozialunternehmen darstellt, kann mit Hilfe einer Modellrechnung (vgl. Tabelle 3) beantwortet werden, der die genannten Rahmendaten zugrunde liegen (außer Eigenkapitalverzinsung).

Betrachtet werden die Finanzierungsvarianten »mit Investitionszuschüssen«, »komplett frei finanziert« und »mit Förderkredit« sowie die unternehmerischen Strategien mit unterschiedlichen Platzzahlen und Auslastungsgraden. Es zeigt sich, dass längerfristig die Variante mit Förderkrediten durchaus Vorteile bringen kann und durchaus Spielraum für eine Eigenkapitalverzinsung gibt. Die Variante einer komplett freien Finanzierung ist hingegen betriebswirtschaftlich nachteilig. Besonders spannend könnte jedoch die Variante einer komplett freien Finanzierung sein, wenn gleichzeitig die Beschränkung der Platzzahl aufgehoben wird und das Ausscheiden aus der staatlichen Finanzierung für Kostenmanagement bei Bau und Unterhalt der Immobilie (nicht für den Betrieb, also die soziale Dienstleistung an sich) genutzt wird. Dies wird durch die Variante »120 Plätze, 95 Prozent Auslastung« abgebildet. Hier ergeben sich deutliche unternehmerische Chancen.

Diese Variante kann stellvertretend die Vorteile aufzeigen, die aus einer Lösung aus dem Korsett staatlicher Finanzierung mit den entsprechenden Vorgaben darstellen. Die Variante »120 Plätze« kann durchaus mit eigenen Ideen gefüllt werden.

	staatliche Regelung	eigene Strategie	Nettobarwert der Ergebnisse nach 25 Jahren
1	mit Investitionszuschüssen	100 Plätze 98 % Auslastung	1.075.470
2		100 Plätze 95 % Auslastung	972.355
3	komplett frei finanziert	100 Plätze 98 % Auslastung	851.791
4		100 Plätze 95 % Auslastung	428.206
5	mit Förderkredit	100 Plätze 98 % Auslastung	1.983.512
6		100 Plätze 95 % Auslastung	1.485.413
7	komplett frei finanziert	Kostenmanagement, 120 Plätze 95 % Auslastung	2.363.064

Tabelle 3: Die Umstellung der Immobilienfinanzierung von Investitionszuschüssen auf Förderkredit oder gar vollständig freie Finanzierung kann auch Chancen bieten.



In einer informativen 84-seitigen Broschüre hat der Caritasverband vor einigen Jahren zusammenstellen lassen, was Verantwortliche in der Sozialwirtschaft über die Finanzierung von Sozialimmobilien wissen müssen. Die Arbeitshilfe steht im Internet kostenlos zum Herunterladen zur Verfügung. Internet http://www.paxbank.de/fileadmin/user_upload/pdf/extern/Finanzierung_von_Sozialimmobilien_Einzelseiten_Arbeitshilfen.pdf



In der letzten Ausgabe dieser Zeitschrift haben Dr. Berthold Becker und Jens Hayer von der Bank für Sozialwirtschaft AG die inzwischen zahlreich vorhandenen Alternativen zum Bankkredit bei Investitionen vorgestellt, von der Projektförderung über sozial gewidmetes Kapital von Stiftungen und Nutzern (z. B. gegen Wohnrechte) bis zum Leistungsverkauf an Unternehmen (z. B. Kinderbetreuung oder Leistungen der betrieblichen Sozialarbeit). Die Ausgabe 3/2011 von SOZIALwirtschaft ist noch zum Einzelbezugspreis von 24,- Euro erhältlich. Nomos Verlagsgesellschaft, Postfach 10 03 10, 76484 Baden-Baden, Telefon 07221 2104-0, Fax 07221 210427, E-Mail Nomos@nomos.de, Internet <http://www.nomos.de>