



Christopher Bangert (Hg.)

Finanzierung von Sozialimmobilien

Arbeitshilfe für Verantwortliche
im Finanz- und Wirtschaftsbereich

LAMBERTUS

Christopher Bangert (Hg.)

Finanzierung von Sozialimmobilien

Arbeitshilfe für Verantwortliche im Finanz- und Wirtschaftsbereich

Christopher Bangert (Hg.)

Finanzierung von Sozialimmobilien

Arbeitshilfe für Verantwortliche im
Finanz- und Wirtschaftsbereich

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten

© 2010 Lambertus-Verlag, Freiburg im Breisgau
www.lambertus.de

Umschlaggestaltung: Nathalie Kupfermann, Bollschweil

Redaktion: Claudia Siebelt

Druck: Franz X. Stückle, Druck und Verlag Ettenheim

ISBN: 978-3-7841-2000-3

INHALT

VORWORT	7
<i>Niko Roth, Dr. Christopher Bangert</i>	
KAPITEL 1: EINFÜHRUNG	8
<i>Anke Becker, Claudia Siebelt</i>	
KAPITEL 2: FINANZIERUNGSMITTEL	15
<i>Jürgen Budig, Michael Hechler, Stephanie Rüth</i>	
2.1 Kreditfinanzierung	15
2.2 Sonderkreditfinanzierung	22
2.3 Entlastung und Stärkung des Eigenkapitals	31
KAPITEL 3: STEUERLICHE ASPEKTE	44
<i>Joachim Preiss</i>	
3.1 Allgemeines	44
3.2 Spezielle Finanzierungsformen	45
3.3 Zusammenfassung	50
KAPITEL 4: ANFORDERUNGEN AN DIE CARITAS-TRÄGER	51
<i>Jürgen Budig, Michael Hechler, Stephanie Rüth</i>	
4.1 Interne Investitionsrechnung	51
4.2 Bonität	53
4.3 Sicherheiten	55
KAPITEL 5: ANFORDERUNGEN AN DIE FINANZIELLEN RAHMENBEDINGUNGEN	59
<i>Dr. Christopher Bangert, Andrea Kobialka</i>	
5.1 Sozialpolitische Rahmenbedingungen	60
5.2 Refinanzierung der Investitionskosten	66
5.3 Forderungen zur Umsetzung	73

Anhang: Muster-Rahmenvertrag	75
FINANZIERUNGSPARTNER UND DIENSTLEISTER	77
LITERATUR.....	85
AUTORINNEN UND AUTOREN	86

VORWORT

Sozialwirtschaftliche Unternehmen sind derzeit mit großen Veränderungen konfrontiert: Der Anteil der öffentlichen Förderung von Sozialimmobilien geht zurück, die Träger müssen zunehmend finanzielle Mittel über den Kapitalmarkt beschaffen und sich den Anforderungen der Kapitalgeber stellen. Die Eigenkapitalrichtlinien von Basel II bestimmen die Kreditvergabe und zwingen zu einer weiteren Professionalisierung des Managements. Die Träger von Einrichtungen und Diensten brauchen deshalb verlässliche Finanzierungsmodelle, die Ihnen Planungssicherheit und unternehmerische Freiheit geben. Angesichts der gravierenden Änderung der Rahmenbedingungen hat der Deutsche Caritasverband in Kooperation mit der Bank für Sozialwirtschaft, Liga Bank, Pax Bank und der Solidaris Revisions GmbH die vorliegende Arbeitshilfe entwickelt. Damit soll der Leitungsebene der Träger von Einrichtungen und Diensten eine Orientierung gegeben und die Anbahnung einer Immobilienfinanzierung erleichtert werden. Auch die Anforderungen an die Kostenträger müssen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Daher hat der Vorstand des Deutschen Caritasverbandes am 8. Juni 2009 eine Empfehlung zur künftigen Finanzierung der Investitionskosten der Einrichtungen und Dienste der Caritas verabschiedet. Diese Empfehlung wendet sich an die Verantwortlichen in Einrichtungen und Diensten sowie in Verbänden der Caritas, die mit der Verhandlung von Leistungsentgelten befasst sind. Mit dieser Position kann gegenüber den Kostenträgern deutlich gemacht werden, welche Faktoren bei der Bestimmung der Investitionsentgelte eine Rolle spielen, damit die bestehende Immobiliensubstanz gepflegt und gemäß den Anforderungen der Leistungsempfänger(innen) weiterentwickelt werden kann.

Wir hoffen, dass Ihnen die folgenden Seiten Unterstützung im betrieblichen Alltag bieten.

Unser herzlicher Dank geht an unsere Kooperationspartner, ohne die diese Arbeitshilfe nicht hätte realisiert werden können.

Niko Roth
Finanz- und Personalvorstand
Deutscher Caritasverband

Dr. Christopher Bangert
Leiter der Stabsstelle Sozialwirtschaft
Deutscher Caritasverband
Herausgeber des Buches

KAPITEL 1: EINFÜHRUNG

Anke Becker, Claudia Siebelt

Die finanziellen Rahmenbedingungen für die Einrichtungen und Dienste der freien Wohlfahrtspflege verändern sich. Aufgrund der Lage der öffentlichen Haushalte gehen die finanziellen Leistungen der Kostenträger zurück. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Finanzierung der Leistungen sozialwirtschaftlicher Unternehmen anzupassen.

Die Träger von Einrichtungen und Diensten brauchen verlässliche Finanzierungsmodelle, die ihnen Planungssicherheit und unternehmerische Freiheit geben, damit sie ihren Auftrag auch künftig erfüllen und die sozialen Dienstleistungen garantieren und sicherstellen können. Gleichzeitig erhöhen sich aber auch die Anforderungen an die sozialwirtschaftlichen Unternehmen. Da der Anteil der öffentlichen Finanzierung von Sozialimmobilien in Bereichen wie der Altenhilfe, Jugendhilfe und auch der Behindertenhilfe zurückgeht, müssen sie sich zunehmend finanzielle Mittel über den Kapitalmarkt beschaffen und sich den dortigen Anforderungen der Kapitalgeber stellen.

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 demografische Entwicklung und sich wandelnden 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. Gemeindenahe Angebote, kleine Wohneinheiten, differenzierte Wohn-, Betreuungs- und Beschäftigungsangebote werden die sozialen Dienstleistungsangebote bestimmen. Dies führt teilweise dazu, dass bestehende Immobilien Nutzungsänderungen zugeführt werden müssen. Das Gleiche ist derzeit in der Behindertenhilfe zu beobachten. 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.

Hoher Bedarf durch sanierungsbedürftige Gebäude

Viele Einrichtungen wurden in den zurückliegenden 20 bis 30 Jahren gebaut und sind heute sanierungsbedürftig. Da die Abschreibungssätze, die die Einrichtungen bisher erzielt hatten, nicht ausreichend sind und daher nur ungenügend Rücklagen gebildet werden konnten, kommt hier auf die Einrichtungen ein hoher Finanzbedarf zu. Dort, wo noch eine Förderung durch den Staat erfolgt, ist mit einer langen Wartezeit auf die Zusage zu rechnen.

Auswirkungen der EU-Politik

Neben den nationalen Faktoren sind vermehrt auch die Auswirkungen der Politik und der Rechtsprechung auf europäischer Ebene zu beachten. Die Anwendung des europäischen Wettbewerbsrechts auf den Bereich der Gesundheits- und Sozialwirtschaft führt zu Veränderungen der Rahmenbedingungen.

Die Herausforderung: Der Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung

Früher 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. Der Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung wurde in immer mehr Bundesländern umgesetzt. Im Bereich der stationären Altenhilfe gibt es kaum noch objektgeförderte Immobilien. Aus unternehmerischer Sicht hat das nicht nur Nachteile. Notwendig ist, dass sich die Träger von sozialen Diensten und Einrichtungen auf die veränderten Rahmenbedingungen einstellen und die Finanzierung anpassen. Denn neben dem wirtschaftlichen Risiko einerseits muss auch die unternehmerische Freiheit andererseits auf die Träger von Einrichtungen und Diensten übertragen werden.

Subjektförderung orientiert sich stärker am Bedarf

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. Dies kann beispielsweise in Form eines Pflegewohngeldes erfolgen. In einigen Bundesländern dagegen wurde die Objektförderung zwar abgeschafft, aber eine Subjektförderung nicht eingeführt. Das heißt, dass der Anteil, der bisher durch die Objektförderung vom Land finanziert wurde, nun auf die Hilfeempfänger und die Kostenträger umgelegt werden muss. Das Land spart auf diese Weise Geld, das dann zunehmend von den Bewohnern und den Kommunen aufgebracht werden muss.

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.

Gesetzlich ist für die Leistungsempfänger ein Wahlrecht festgelegt. Dies kann häufig nicht wahrgenommen werden, da Investitionsstaus zu fehlenden Angeboten führen. Aus Sicht des Staates ist die Idee der Subjektförderung grundsätzlich bedarfsorientierter als die Objektförderung. Denn bei der Subjektförderung werden nur die Plätze finanziert, die tatsächlich in Anspruch genommen werden. Dadurch werden die Ressourcen besser verteilt und gezielter eingesetzt.

DCV fordert eine gerechte Förderung der Leistungsempfänger

Eine Abkehr von der Objektförderung muss einhergehen mit der Einführung einer Förderung der Subjekte, also der Leistungsempfänger. Die größten Auswirkungen hat die Umstellung von der Objekt- auf die Subjektförderung auf die Bewohnerinnen und Bewohner in Pflegeeinrichtungen der Altenhilfe und auf die Empfänger persönlicher Budgets in der Behindertenhilfe. Nur diejenigen, die einen Anteil selbst bezahlen, werden durch steigende Investitionspauschalen belastet. Der Staat ist deshalb aufgefordert, für eine ausreichende und gerechte Förderung der Leistungsempfänger zu sorgen. Dies kann in Form eines Wohngeldes bzw. einer ausreichenden Einberechnung in das persönliche Budget erfolgen. Politisch sollte bei einer solchen Veränderung Konsens darüber bestehen, dass die durch die Umstellung frei werdenden Finanzmittel dem Sozialbereich nicht entzogen werden. Vielmehr sollten sie den Leistungsempfängern, soweit sie darauf angewiesen sind, zur Verfügung gestellt werden.

Die Umstellungsphase ist eine sehr kritische Phase. Das zeigen Erfahrungen besonders in den ostdeutschen Bundesländern. Dort führt die Abschaf-

fung der Objektförderung zu massiven Marktverzerrungen. In den neuen Bundesländern wurde noch bis vor einigen Jahren der Bau von Einrichtungen bis zu 100 Prozent gefördert. Dies geschah im Rahmen eines Aufbaus einer zeitgemäßen Infrastruktur nach der Wiedervereinigung. Nun werden Einrichtungen erstellt, die frei finanziert werden müssen, da es keine Objektförderung mehr gibt. Die monatlichen Entgelte in den jeweiligen Einrichtungen unterscheiden sich aufgrund der unterschiedlichen Finanzierungsformen erheblich! Hier müssen die Leistungsempfänger ausreichend unterstützt werden, so dass die Wettbewerbsbedingungen für die Einrichtungen vergleichbar sind. Notwendig ist also, dafür einen angemessenen Übergang zu finden.

Träger von Einrichtungen stehen bei einer Abschaffung der Objektförderung zugunsten der Subjektförderung vor einer großen Herausforderung. Sie müssen die Immobilien selbst vorfinanzieren und erhalten Mittel erst später bei entsprechender Auslastung im Rahmen von „Mietzahlungen“ zurückerstattet. Bei geringer Auslastung sinken die Einnahmen, das unternehmerische Risiko steigt. Zugleich steigt aber auch die Entscheidungsfreiheit der sozialwirtschaftlichen Unternehmen. Sie sind in der Lage, schneller und flexibler auf den aktuellen Bedarf zu reagieren.

Die Folge: Neue Finanzierungsformen für Caritas-Träger

Caritas-Träger, die privates Kapital mobilisieren, bewegen sich im Vergleich zur Objektförderung in einem völlig neuen Finanzierungsumfeld. Im „alten System“ kam es auf das Verhandeln mit den Kostenträgern an: Wie kann ich am besten erreichen, dass mein Investitionsprojekt in den nächsten Haushaltsplan aufgenommen wird? Risiko- oder Renditeüberlegungen spielten hier eine untergeordnete Rolle. Bei der Finanzierung über den Kapitalmarkt hingegen gilt es, den auf freien Märkten üblichen Preisbildungsmechanismen Rechnung zu tragen. Die Kapitalaufnahme kostet Geld und die Kapitalkosten orientieren sich an den Risiken, die die Kapitalgeber durch ihre Beteiligung eingehen.

Die Ratingklassen von Basel II fordern ökonomisches Handeln

Mit der Umstellung auf eine andere Finanzierungsform kommen auf die sozialwirtschaftlichen Unternehmen hohe Anforderungen zu. Die seit Anfang 2007 in Kraft getretenen neuen Eigenkapitalrichtlinien Basel II

sind jetzt maßgeblich. Grundidee ist es, dass sich die Kreditvergabe an der Risikobeurteilung des Kunden orientiert. Die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kredits ist fortan das wichtigste Kriterium für die Zuordnung eines Schuldners zu sogenannten Risikoklassen. Die Banken fordern als Folge der neuen Eigenkapitalrichtlinien neben Professionalität in der Geschäftsführung, einem hohen Maß an Transparenz, einer guten Marktposition und ausreichend Eigenmitteln des Trägers vor allem auch eine solide Refinanzierung der Investitionskosten.

Letztere ist in der Praxis oftmals nicht in einem ausreichenden Maße gewährleistet. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind die Regelungen zur Refinanzierung der Investitionskosten in den Bundesländern nicht ausreichend. Ein gewährter Abschreibungssatz von 2 Prozent auf 50 Jahre entspricht nicht der realen Abnutzung einer Sozialimmobilie, so dass im Laufe der Zeit aufgrund ungenügender Refinanzierung ein Substanzverzehr erfolgt. Bei einer Umstellung der Finanzierung der Investitionskosten müssen deshalb auch die Regelungen zur Refinanzierung der Investitionskosten verändert werden, da der Eigenanteil der Träger und damit ihr finanzielles Risiko massiv steigen.

Die Arbeitshilfe des DCV: Orientierung und Unterstützung bei der Immobilienfinanzierung

Mit der Arbeitshilfe will der Deutsche Caritasverband die Träger von Einrichtungen und Diensten unterstützen. Sie soll der Leitungsebene Orientierung geben und die Anbahnung einer Immobilienfinanzierung erleichtern. Dabei müssen die Träger- oder Einrichtungsverantwortlichen nicht nur ihre gegenwärtige, sondern auch ihre zukünftige Unternehmensfinanzierung strategisch planen, um die Immobilie langfristig zu erhalten und bedarfsorientiert weiterzuentwickeln. Die Arbeitshilfe möchte bei der Entscheidung für eine Finanzierungsform eine Hilfestellung bieten, indem sie verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung vorstellt, auf die jeweiligen Chancen und Risiken aufmerksam macht und Kriterien nennt, die bei der Wahl der finanziellen Mittel unbedingt zu beachten sind.

Welche Finanzierungsmodelle stehen zur Wahl?

In Kapitel 2 werden zunächst unterschiedliche Finanzierungsmodelle vorgestellt. Die klassische Kreditfinanzierung zählt bislang noch zu den gängigsten Finanzierungsformen in der Sozialwirtschaft, daneben gibt es zahlreiche Sonderkreditprogramme (z.B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau), die von sozialwirtschaftlichen Unternehmen genutzt werden.

In einer Übersicht werden verschiedene Programme vorgestellt und erklärt, an wen sich die Förderung richtet, was die Förderschwerpunkte sind und zu welchen Konditionen die Tilgung erfolgt.

Um eine zu starke Belastung der Eigenkapitalquote zu vermeiden, werden zunehmend auch alternative Modelle zur Entlastung und Erhöhung des Eigenkapitals in Anspruch genommen. Ein Beispiel dafür ist das Investor-Betreiber-Modell. Der Vorteil bei diesem Finanzierungsmodell liegt darin, dass sich sowohl der Investor als auch der Betreiber auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Eine andere Möglichkeit ist das so genannte Mezzanine-Kapital, eine Kombination aus Eigen- und Fremdkapital, das sich besonders durch seine Flexibilität auszeichnet. Anhand einer Modellrechnung werden die beiden Finanzierungsformen gegenübergestellt und die bilanziellen Auswirkungen verglichen. Als weitere Alternativen werden die Funktionsweisen von Leasing und Factoring vorgestellt. Diese beiden sehr modernen Finanzierungsinstrumente bieten hauptsächlich Liquiditätsvorteile und gewinnen daher ebenfalls an Bedeutung.

Wie finde ich einen geeigneten Investor?

Der Sozialimmobilienmarkt gilt als Wachstumsmarkt mit unterdurchschnittlichen Risiken und ist daher für Investoren ein interessantes Investitionssegment. Bei der Zusammenarbeit mit professionellen Investoren sollte allerdings darauf geachtet werden, dass mögliche Interessenskonflikte von vornherein so gering wie möglich gehalten werden. Abschnitt 2.3.1 gibt Tipps wie Sie das Investorenprofil hinsichtlich der Laufzeiten, Renditeerwartungen und ethischer Fragestellungen zu prüfen haben und was Sie anschließend bei der Ausgestaltung des Vertrages berücksichtigen sollten.

Welche steuerrechtlichen Auswirkungen haben die Finanzierungsmodelle?

Das Gemeinnützigkeitsrecht macht bestimmte Vorgaben hinsichtlich der Mittelverwendung und der Rücklagenbildung. Dadurch wird die Eigenkapitalbildung erschwert. Bei der Suche nach der optimalen Finanzierungsform müssen in jedem Fall die steuerlichen Regelungen beachtet werden. Kapitel 3 zeigt, welche Auswirkungen die verschiedenen Finanzierungsmodelle in steuerrechtlicher Hinsicht haben und auf was Sie achten müssen damit ihr Gemeinnützigkeitsstatus nicht gefährdet wird.

Welche Anforderungen werden an die Träger gestellt?

Die Kapitalmarktfinanzierung von Sozialimmobilien setzt sozialwirtschaftliche Unternehmen unter Handlungsdruck: Die interne Investitionsrechnung muss professionalisiert, Sicherheiten müssen geboten und eine ausreichende Bonität muss nachgewiesen werden. Eine Checkliste in Kapitel 4 hilft Ihnen bei den Vorbereitungen der Gespräche mit Ihrem Finanzdienstleister. Insbesondere werden die einzelnen Faktoren vorgestellt, die für das Ratingverfahren nach Basel II wichtig sind.

Welche Haltung empfiehlt sich gegenüber den Kostenträgern?

Die neuen Finanzierungsstrukturen haben zur Folge, dass die Refinanzierung der Investitionskosten nachgelagert und in Abhängigkeit von der Belegung erfolgt. Deshalb müssen sozialwirtschaftliche Unternehmen in den Verhandlungen mit den Kostenträgern auf die Gewährung von substanzerhaltenden und damit an betriebswirtschaftlichen Maßstäben orientierten Investitionskostenpauschalen drängen. Die Empfehlung zur künftigen Finanzierung der Investitionskosten spiegelt die verbandliche Position des Deutschen Caritasverbandes wider und enthält konkrete Forderungen, die in den Entgeltverhandlungen und in den Landesrahmenverträgen umgesetzt werden müssen, damit die Immobilie auch zukünftig den Anforderungen der Leistungsempfänger(innen) gerecht werden kann.