

Finanzierung von Sozialimmobilien

Arbeitshilfe für Verantwortliche
im Finanz- und Wirtschaftsbereich

von Trägern, Einrichtungen und Diensten
der Caritas und der Diözesan-Caritasverbände



Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Einleitung

- 1.1. Die Herausforderung: Der Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung
- 1.2. Die Folge: Neue Finanzierungsformen für Caritas-Träger
- 1.3. Die Arbeitshilfe des DCV: Orientierung und Unterstützung bei der Immobilienfinanzierung

2. Überblick über Förderbedingungen

- 2.1. Krankenhäuser
- 2.2. Stationäre Altenhilfe

3. Finanzierungsinstrumente

- 3.1. Kreditfinanzierung
 - 3.1.1. Bankdarlehen
 - 3.1.2. Währungskredite
 - 3.1.3. Beispielhafte Tilgungspläne
- 3.2. Sonderkreditfinanzierung
 - 3.2.1. Beispiele Fördermöglichkeiten
 - 3.2.2. Darlehen
 - 3.2.3. Übersicht der Programmkredite
- 3.3. Entlastung und Stärkung des Eigenkapitals
 - 3.3.1. Das Investor-Betreiber-Modell
 - 3.3.1.1. Sozialimmobilien-Fonds und Sales and Lease Back
 - 3.3.2. Mezzanine-Kapital
 - 3.3.3. Exkurs: Modellrechnung
 - 3.3.4. Leasing
 - 3.3.5. Factoring

4. Steuerliche Aspekte

4.1. Allgemeines

4.2. Spezielle Finanzierungsformen und ihre steuerliche Zuordnung

4.2.1. Kredit- / Sonderkreditfinanzierungen

4.2.1.1. Investitionen im ideellen Bereich und im Zweckbetrieb

4.2.1.2. Investitionen in der Vermögensverwaltung und im steuerlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb

4.2.2. Betreiber- / Investorenmodelle

4.2.2.1. Drittinvestorenmodelle

4.2.2.2. Betreiber- / Investorenmodelle über Tochtergesellschaften

4.2.3. Mezzanine-Finanzierungen

4.3. Zusammenfassung

5. Anforderungen an die Caritas-Träger und - Einrichtungen

5.1. Interne Investitionsrechnung – ein Leitfaden

5.1.1. Grundsätzliche Unterlagen für die Kreditfinanzierung

5.1.2. Weitere Unterlagen

5.2. Bonität

5.2.1. Das Ratingverfahren

5.2.2. Adäquate Risikomessung durch branchenbezogenes Rating

5.3. Sicherheiten

5.3.1. Grundschuld

5.3.2. Sicherungsübereignung

5.3.3. Patronatserklärung

5.3.4. Verpfändung

5.3.5. Bürgschaftsbanken

6. Finanzierungspartner und Dienstleister

7. Seminarangebote

Beiträge und Impressum

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. Der Deutsche Caritasverband e.V. will die Träger von Einrichtungen und Diensten der Caritas mit dieser Arbeitshilfe unterstützen. Damit soll der Leitungsebene der Träger von Einrichtungen und Diensten eine Orientierung gegeben und die Anbahnung einer Immobilienfinanzierung erleichtert werden. Diese Arbeitshilfe kann jedoch kein Beratungsgespräch mit einem Finanzdienstleister ersetzen. Bei Veränderungen werden wir die Arbeitshilfe zeitnah aktualisieren, um die Aktualität dieses Produktes zu gewährleisten. 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 des
Deutschen Caritasverbandes

Freiburg, September 2007

caritas

Hinweis: Die Änderungen der Arbeitshilfe werden über den Newsletter Unternehmen Caritas publiziert. Die aktuellste Version finden Sie immer im CariNet in der AG Caritas Deutschland im Ordner Unternehmerische Belange.

1. Einleitung

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 an diese Rahmenbedingungen 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 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.

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 Kapitalbedarf durch sanierungsbedürftige Gebäude

Viele Einrichtungen wurden in den zurückliegenden 20 bis 30 Jahren gebaut. Diese sind bzw. werden sanierungsbedürftig und müssen an die heute geltenden Standards angepasst werden. 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 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.

1.1. Die Herausforderung: Der Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung

Bisher 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. Doch in vielen Bundesländern sind diese Regelungen im Bereich der stationären Altenhilfe Vergangenheit. Aus unternehmerischer Sicht hat das nicht nur Nachteile.

Die Diskussion über den Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung findet derzeit in unserem Verband statt. Notwendig ist, dass wir uns auf veränderte 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 Pflegegeldes erfolgen. In einigen Bundesländern wird die Subjektförderung praktiziert. In anderen Bundesländern dagegen wurde die Objektförderung zwar abgeschafft, aber eine Subjektförderung nicht eingeführt. Das heißt, dass der Anteil, der bisher durch die Objektfinanzierung vom Land und der Kommune finanziert wurde, nun auf die Hilfeempfänger und die Kostenträger umgelegt werden muss. Das Land spart auf diese Weise Geld, das dann zumeist 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 der 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 optimaler 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 auf die Bewohnerinnen und Bewohner hat die Umstellung von der Objekt- auf die Subjektförderung im Bereich der Altenhilfe. Nur diejenigen, die einen Anteil selbst bezahlen, also im Bereich der Altenhilfe und gegebenenfalls die Bezieher persönlicher Budgets in der

Behindertenhilfe, 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 Abschaffung 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 des 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 Finanzierungsform 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 und Diensten stehen bei einer Abschaffung der Objektförderung zugunsten der Subjektförderung vor einer großen Herausforderung. Sie müssen die Immobilien selbst vorfinanzieren und erhalten die 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.

1.2. 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, dass sich die Kreditvergabe an der Risikobeurteilung des Kunden orientiert. Die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kredites ist fortan das wichtigste Kriterium für die Zuordnung eines Schuldners zu sogenannten Ratingklassen. Die Banken fordern als Folge der neuen Eigenkapitalricht-

linien neben Professionalität in der Geschäftsführung eine hohe Transparenz und gute Marktposition sowie Eigenmittel des Trägers und vor allem eine solide Refinanzierung der Investitionskosten.

Letzteres 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% 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.

DCV entwickelt eine verbandliche Positionierung

Ziel der „Empfehlung zur künftigen Finanzierung von Investitionskosten sozialer Einrichtungen und Dienste in der Caritas“, an der der Deutsche Caritasverband derzeit arbeitet, ist es, zu klären, unter welchen Voraussetzungen die Abkehr von der Objektförderung für Bewohner und Träger von Einrichtungen und Diensten von Vorteil ist. Hierfür ist festzulegen, wie die Investitionskosten tatsächlich berechnet werden müssen und welche Faktoren von den Kostenträgern in den Investitionskostenpauschalen unbedingt anerkannt werden müssen.

Hinweis: Sobald die verbandliche Position verabschiedet ist, wird sie in die Arbeitshilfe als zusätzliches Kapitel eingestellt.

1.3. Die Arbeitshilfe des DCV: Orientierung und Unterstützung bei der Immobilienfinanzierung

Angesichts dieser gravierenden Änderung will der Deutsche Caritasverband die Träger von Einrichtungen und Diensten der Caritas mit der vorliegenden Arbeitshilfe unterstützen. Die Arbeitshilfe soll der Leitungsebene Orientierung geben und die Anbahnung einer Immobilienfinanzierung erleichtern. Sie kann aber kein Beratungsgespräch mit einem Finanzdienstleister ersetzen.

Die öffentlich geförderte Finanzierung verliert an Bedeutung, doch ist sie partiell in vielen Bundesländern immer noch eine feste Größe. Deshalb geben wir in Kapitel 2 einen Überblick über die Förderbedingungen in den einzelnen Bundesländern.

Die Palette der Finanzierungsinstrumente ist Gegenstand des dritten Kapitels. Oftmals fällt die Wahl auf die klassische Kreditfinanzierung. Es existieren aber auch zahlreiche Sonderkreditprogramme (z.B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau), die von sozialwirtschaftlichen Unternehmen genutzt werden. Langsam aber sicher gewinnen auch Finanzierungsformen zur Entlastung und Erhöhung des Eigenkapitals an Bedeutung, denen ein großer Abschnitt gewidmet ist.

Aus Sicht gemeinnütziger Unternehmen ist eine Analyse und Bewertung der Finanzierungsinstrumente aus steuerrechtlicher Perspektive von großer Bedeutung, da sich dadurch gewisse steuerliche Beschränkungen ergeben können. Lesen Sie mehr dazu in Kapitel 4.

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. In Kapitel 5 haben wir die Anforderungen an die Caritas-Träger und -Einrichtungen zusammengestellt.

Abgerundet wird die Arbeitshilfe durch eine Liste von hilfreichen Ansprechpartnern bei Finanzdienstleistern im Umfeld des Deutschen Caritasverbandes sowie durch eine Auswahl an Seminarangeboten.

2. Überblick über die Förderbedingungen

In diesem Kapitel finden Sie eine Übersicht der momentanen Finanzierung von caritativen Einrichtungen für die Bereiche Krankenhaus und stationäre Altenhilfe in allen Bundesländern. Die Förderungen der einzelnen Bundesländer haben wir zwecks besserer Übersicht in Tabellenform aufgelistet.

Tabelle 1: „Das Krankenhaus – Investitionskostenfinanzierung der Caritas“

Der Trend des sukzessiven Rückgangs der Förderungen lässt sich deutlich ablesen. Um dies zu dokumentieren, haben wir in der Tabelle „Das Krankenhaus – Investitionskostenfinanzierung der Caritas“ die Haushaltsansätze der betreffenden Bundesländer mit aufgenommen.

Tabelle 2: „Die stationäre Altenhilfe - Investitionskostenfinanzierung der Caritas“

In der zweiten Tabelle „Die stationäre Altenhilfe - Investitionskostenfinanzierung der Caritas“ finden Sie weitere Angaben zu Förderbedingungen in Abhängigkeit von den Landespflegegesetzen bzw. -verordnungen als Ergänzung zu den rechtlichen Vorgaben.

Unterschiedliche Förderpolitik in anderen sozialen Bereichen

In zunehmendem Maße sind bei Finanzierungen von Investitionen in den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, im Bereich der Betreuung von behinderten Menschen, in Werkstätten für behinderte Menschen, in Schulen und weiteren Einrichtungen der Caritas Veränderungen in der Förderpolitik der öffentlichen Haushalte festzustellen. Da zu Förderungen in diesen Einrichtungen sehr unterschiedliche regionale, landesspezifische wie auch kommunale Regelungen bestehen, haben wir an dieser Stelle auf eine Übersicht verzichtet. Hier empfehlen wir, direkt mit den örtlich zuständigen Caritasverbänden Kontakt aufzunehmen.

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Baden-Württemberg					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung (Neubau, Erweiterungsbau, Umbau) von Krankenhäusern zzgl. der Erstausrüstung mit den für den Krankenhausbetrieb notwendigen Anlagegütern, für die Wiederbeschaffung von Anlagegütern (ausgenommen Verbrauchsgüter), für die Ergänzung von Anlagegütern, die über die übliche Anpassung der vorhandenen Anlagegüter an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht, für die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung und Wiederherstellung von Anlagegütern (ausgenommen Verbrauchsgüter), für die nicht zur Instandhaltung gehörenden Maßnahmen, durch die ein Anlagegut (ausgenommen Verbrauchsgut) in seiner Substanz wesentlich vermehrt, in seinem Wesen erheblich verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus deutlich verbessert wird oder durch die seine Nutzungsdauer wesentlich verlängert wird [Verbesserung] nach § 12 Abs. 1 LKHG. Die Einzelförderung entfällt für Investitionskosten die nach § 15 LKHG gefördert werden.		168,30 Mio. EUR	132,20 Mio. EUR	147,70 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalförderung (feste jährliche Beträge / Jahrespauschale) werden gefördert die Wiederbeschaffung sowie die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, ausgenommen Verbrauchsgüter und Gebrauchsgüter (kurzfristige Anlagegüter) und die sonstigen nach § 12 Abs. LKHG förderungsfähigen Investitionen, wenn die Kosten für das einzelne Vorhaben den in der von der Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Kostengrenze) nicht übersteigt nach § 15 Abs. 1 LKHG.		154,00 Mio. EUR	149,00 Mio. EUR	149,00 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung von Nutzungsentgelten für die Nutzung von Anlagegütern anstelle der Einzelförderung nach § 17 LKHG, Förderung von Anlauf- und Umstellungskosten sowie von Grundstückskosten nach § 18 LKHG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 19 LKHG, Ausgleich von mit Eigenmitteln beschaffte förderungsfähige Anlagegüter, deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 20 LKHG, Förderung bei Schließung oder Umstellung von Krankenhäusern nach § 21 LKHG.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg, Stuttgart Regierungspräsidien				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Bayern					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung von Krankenhäusern (Umbau einschließlich Sanierung, Erweiterungsbau, Neubau) zzgl. der hiermit in notwendigem Zusammenhang stehenden Erstausrüstung mit den für den Krankenhausbetrieb erforderlichen Anlagegütern [bei einer Beheizung durch Erdgas oder Fernwärm auch die Kosten der Zuleitung], für die Wiederbeschaffung einschließlich der Ergänzungsbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren und für die Ergänzungsbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 Jahren und bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter), soweit die Ergänzung über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht nach Art. 11 BayKrG.		270,55 Mio. EUR	274,05 Mio. EUR	277,55 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (feste jährliche Beträge / Jahrespauschalen) für die Wiederbeschaffung einschließlich der Ergänzungsbeschaffung von kurzfristigen Anlagegütern und für sonstige nach § 11 Abs. 1 BayKrG förderfähige Investitionen, wenn die Kosten einschließlich Umsatzsteuer für das einzelne Vorhaben ein Viertel der festgelegten Jahrespauschale des einzelnen Krankenhauses und die Kostengrenzen der vom Staatsministerium für Finanzen erlassenen Verordnung nicht übersteigen nach Art. 12 Abs. 1 BayKrG.		182,00 Mio. EUR	178,50 Mio. EUR	175,00 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung von Nutzungsentgelten nach Art. 11 BayKrG, Förderung von Anlauf- und Umstellungskosten sowie Grundstückskosten nach Art. 14 BayKrG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach Art. 15 BayKrG, Ausgleich für Eigenkapital für abnutzbare und förderfähige Anlagegüter, deren Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach Art. 16 BayKrG, Förderung bei Schließung oder Umstellung von Krankenhäuser nach Art. 17 BayKrG.				
Zuständige Landesbehörde	Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen, München				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Berlin					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung von Krankenhäusern zzgl. Erstausrüstung mit den für den Betrieb des Krankenhauses notwendigen Wirtschaftsgütern (ohne Verbrauchsgüter), für Erst- und Wiederbeschaffung von Anlagegütern in Krankenhäusern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren (mittel- und langfristige Anlagegüter), soweit nicht aus der Jahrespauschale nach § 8 Abs. 1 zu finanzieren sind, und für den wesentlichen Ergänzungsbedarf kurzfristiger Anlagegüter nach § 7 Abs. 1 LKG.		113,50 Mio. EUR	83,70 Mio. EUR	68,42 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalförderung (feste jährliche Beträge / Jahrespauschale) werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter) und sonstige nach § 7 Abs. 1 LKG förderungsfähige Investitionen, wenn die veranschlagten Kosten einschließlich Mehrwertsteuer für das einzelne Wirtschaftsgut den in der von der für das Gesundheitswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Wertgrenze) nicht übersteigen nach § 8 Abs. 1 LKG.		31,18 Mio. EUR	31,18 Mio. EUR	31,18 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung von Nutzungsentgelten für die Nutzung von Anlagegütern nach § 9 Abs. 1 LKG, von Anlauf- und Umstellungskosten sowie von Grundstückskosten nach § 10 LKG, von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 11 LKG, Ausgleich für mit Eigenmitteln beschaffte, der Abnutzung unterliegende Anlagegüter bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 12 LKG, Förderung bei Schließung oder Umstellung von Krankenhäusern nach § 13 LKG.				
	Förderung nach Artikel 14 GSG für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet: Erhebung eines Zuschlages von 5,62 EUR pro Berechnungstag zur Finanzierung von Zinskosten von Darlehen oder von entsprechenden Kosten anderer privatwirtschaftlicher Finanzierungsformen oder für eine unmittelbare Investitionsfinanzierung.				
Zuständige Landesbehörde	Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz, Berlin				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Brandenburg					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BPfIV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionsförderung im Rahmen der Einzelförderung nach § 16 LKGBbg. Anstelle dieser Mittel kann der Schuldendienst von Darlehen (Verzinsung, Tilgung und Verwaltungskosten), die für die Investitionskosten aufgenommen worden sind, nach Maßgabe der im jeweiligen Haushaltsjahr für die Übernahme des Schuldendienstes zu Verfügung stehenden Haushaltsmittel übernommen werden, oder ein Ausgleich für Kapitalkosten des Krankenhausträgers nach Maßgabe der im Haushalt verfügbaren Mittel oder die Förderung in Höhe der Entgelte für die Nutzung von Anlagegütern bewilligt werden.		103,43 Mio. EUR	90,00 Mio. EUR	90,00 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung für die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter), für kleine bauliche Maßnahmen, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Vorhaben den in der von der Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Wertgrenze) nicht übersteigen nach § 17 Abs. 1 LKGBbg.		23,61 Mio. EUR	23,61 Mio. EUR	23,61 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Ausgleichsleistungen zur Erleichterung der Schließung von Krankenhäusern oder ihrer Umstellung auf andere Aufgaben nach § 18 LKGBbg. Förderung nach Artikel 14 GSG für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet: Erhebung eines Zuschlages von 5,62 EUR pro Berechnungstag zur Finanzierung von Zinskosten von Darlehen oder von entsprechenden Kosten anderer privatwirtschaftlicher Finanzierungsformen oder für eine unmittelbare Investitionsfinanzierung.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie des Landes Brandenburg, Potsdam				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Bremen					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung (Umbau einschließlich Sanierung, Erweiterungsbau, Neubau) von Krankenhäusern einschließlich der Erstausrüstung mit den für den Krankenhausbetrieb notwendigen Anlagegütern, für die Erst-, Ergänzungs- und Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren, für die Ergänzung von kurzfristigen Anlagegütern nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BremKHG, soweit diese über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht, für die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung und Wiederherstellung eines Anlagegutes, ausgenommen eines Gebrauchsgutes, wenn es in seiner Substanz wesentlich vermehrt, in seinem Wesen erheblich verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus deutlich verbessert wird oder seine Nutzungsdauer dadurch wesentlich verlängert wird nach § 10 BremKHG.		16,98 Mio. EUR	17,12 Mio. EUR	17,19 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (feste jährliche Beträge) werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis 15 Jahre (kurzfristige Anlagegüter), die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis 15 Jahren, sonstige nach § 10 BremKHG förderungsfähige Investitionen, wenn die veranschlagten Kosten für das einzelne Vorhaben den in der vom Senat erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Wertgrenze) nicht übersteigen nach § 11 BremKHG.		17,12 Mio. EUR	17,12 Mio. EUR	17,12 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Nutzung von Anlagegütern nach § 12 BremKHG, Anlauf- und Umstellungskosten sowie Grundstückskosten nach § 13 BremKHG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 14 BremKHG, Ausgleich für Eigenmittel für der Abnutzung unterliegende Anlagegüter, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen war, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 15 BremKHG, Ausgleichszahlung bei Schließung oder Umstellung auf andere Aufgaben nach § 16 BremKHG.				
Zuständige Landesbehörde	Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, Bremen				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Hamburg					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung (Neubau, Erweiterungsbau, Umbau) von Krankenhäusern einschließlich der Erstausrüstung mit den für den Krankenhausbetrieb notwendigen Anlagegütern, für die Erst-, Ergänzungs- und Wiederbeschaffung von Anlagegütern, ausgenommen Gebrauchsgüter und die Wiederbeschaffung kurzfristiger Anlagegüter, für die Ergänzung von kurzfristigen Anlagegütern, soweit diese über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht, für die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung und Wiederherstellung eines Anlagegutes, ausgenommen Gebrauchsgüter, wenn es in seiner Substanz wesentlich vermehrt, in seinem Wesen erheblich verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus deutlich verbessert wird oder seine Nutzungsdauer dadurch wesentlich verlängert wird (Verbesserung) nach § 21 HmbKHG.		40,07 Mio. EUR	56,38 Mio. EUR	79,51 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung werden gefördert die Wiederbeschaffung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, ausgenommen Verbrauchsgüter und Gebrauchsgüter (kurzfristige Anlagegüter); die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, ausgenommen Verbrauchsgüter und Gebrauchsgüter (kurzfristige Anlagegüter); kleine Baumaßnahmen, wenn die Kosten für das einzelne Vorhaben den in der vom Senat erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Kostengrenze) nicht übersteigen; sonstige nach § 21 HmbKHG förderungsfähige Investitionen, wenn die Kosten für das einzelne Vorhaben den in der vom Senat erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Kostengrenze) nicht übersteigen nach § 22 HmbKHG.		30,66 Mio. EUR	30,45 Mio. EUR	30,50 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 23 HmbKHG, Förderung von Anlauf- und Umstellungskosten sowie Grundstückskosten nach § 24 HmbKHG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 25 HmbKHG, Ausgleich für Eigenmittel für der Abnutzung unterliegende Anlagegüter, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 25 HmbKHG, Förderung der Schließung oder Umstellung von Krankenhäusern nach § 27 HmbKHG.				
Zuständige Landesbehörde	Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz, Hamburg				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Hessen					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für Errichtungsmaßnahmen nach § 24 HKHG.		132,60 Mio. EUR	151,35 Mio. EUR	168,19 Mio. EUR
	Im Rahmen der Förderung durch pauschale Mittelzuweisung (feste Beträge/Jahrespauschale) für die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter); für die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren (mittel- und langfristige Anlagegüter) und Errichtungsmaßnahmen, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Vorhaben 10 v.H. der Jahrespauschale oder 105.000 EUR ohne Umsatzsteuer nicht übersteigen; für den Ergänzungsbedarf an kurz- oder mittelfristigen Anlagegütern, soweit dieser über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung nicht wesentlich hinausgeht nach § 25 HKHG.		97,50 Mio. EUR	96,00 Mio. EUR	90,00 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 26 HKHG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 27 HKHG, Förderung von Anlauf-, Umstellungs- und Grundstückskosten nach § 28 HKHG, Förderung von Personalwohnraum nach § 29 HKHG, Förderung zum Ausgleich von Eigenmitteln für der Absetzung unterliegende Anlagegüter, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 30 HKHG, Förderung bei Ausscheiden aus dem Krankenhausplan nach § 31 HKHG, Förderung von Forschungsvorhaben nach § 32 HKHG.				
Zuständige Landesbehörde	Hessisches Sozialministerium, Wiesbaden Regierungspräsidien				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Mecklenburg-Vorpommern					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung von Krankenhäusern (Neubau, Umbau, Erweiterungsbau, Rekonstruktion) einschließlich der Erstausrüstung mit den für den Betrieb des Krankenhauses notwendigen Anlagegütern; für die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren; für die Ergänzung von anderen Anlagegütern, soweit diese über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung hinausgeht; für die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung und Wiederherstellung eines Anlagegutes, ausgenommen Gebrauchsgüter (Verbesserung) nach § 29 LKHG M-V.		111,30 Mio. EUR	59,20 Mio. EUR	57,78 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (feste jährliche Pauschalbeträge) werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter); die nicht zur Instandhaltung gehörende Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren; sonstige nach § 29 LKHG M-V förderungsfähige Investitionen, wenn die veranschlagten Kosten für das einzelne Vorhaben 55.000 EUR ohne Mehrwertsteuer nicht überschreiten [Kostenüberschreitung im Ausnahmefall möglich] nach § 30 LKHG M-V.		16,50 Mio. EUR	22,80 Mio. EUR	22,80 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 31 LKHG M-V, Förderung von Anlauf- und Umstellungskosten sowie Grundstückskosten nach § 32 LKHG M-V, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 33 LKHG M-V, Förderung von Personalwohnraum nach § 34 LKHG M-V, Ausgleich für Eigenmittel für die der Abnutzung unterliegenden Anlagegüter, wenn deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 35 LKHG M-V, Förderung bei Schließung oder Umstellung auf andere Aufgaben nach § 36 LKHG M-V. Förderung nach Artikel 14 GSG für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet: Erhebung eines Zuschlages von 5,62 EUR pro Berechnungstag zur Finanzierung von Zinskosten von Darlehen oder von entsprechenden Kosten anderer privatwirtschaftlicher Finanzierungsformen oder für eine unmittelbare Investitionsfinanzierung.				
Zuständige Landesbehörde	Sozialministerium Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Niedersachsen					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten nach § 9 KHG im Rahmen der Einzelförderung nach § 5 Nds. KHG. Alternativ kann der Schuldendienst von Darlehen (Verzinsung, Tilgung und Verwaltungskosten), die für die Investitionskosten aufgenommen sind oder ein Ausgleich für Kapitalkosten des Krankenhausträgers gewährt werden.		49,27 Mio. EUR	52,81 Mio. EUR	69,87 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter); kleine bauliche Maßnahmen, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Vorhaben 60.000 DM [umgerechnet: 30.677,51 EUR] ohne Umsatzsteuer nicht übersteigen nach § 6 Nds. KHG.		38,12 Mio. EUR	44,46 Mio. EUR	51,52 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Ausgleichszahlungen zur Erleichterung der Schließung von Krankenhäuser oder ihrer Umstellung auf andere Aufgaben nach § 7 Nds. KHG.				
Zuständige Landesbehörde	Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit, Hannover				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Nordrhein-Westfalen					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BPfIV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung von Krankenhäusern (Neubau, Umbau, Erweiterungsbau) einschließlich der Erstausstattung mit den für den Betrieb der Krankenhäuser im Rahmen ihrer Aufgabenstellung nach den Feststellungen im Krankenhausplan notwendigen Anlagegütern; die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren; die Ergänzung von Anlagegütern, die über die übliche Anpassung i.S. § 9 Abs. 2 KHG wesentlich hinausgeht nach § 21 KHG NRW.		174,64 Mio. EUR	174,64 Mio. EUR	172,00 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter); sonstige nach § 21 KHG NRW förderungsfähige Investitionen, wenn die veranschlagten Kosten für das einzelne Vorhaben bei Krankenhäusern der ersten Anforderungsstufe 28.170 EUR, der zweiten Anforderungsstufe 42.280 EUR, der dritten Anforderungsstufe 56.360 EUR und der vierten Anforderungsstufe 74.140 EUR ohne Mehrwertsteuer nicht übersteigen nach § 25 Abs. 1 KHG NRW.		311,18 Mio. EUR	311,18 Mio. EUR	300,00 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Anlauf- und Umstellungskosten sowie Grundstückskosten nach § 23 KHG NRW, Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 27 KHG NRW, Förderung von Kapitaldienstbelastungen nach § 28 KHG NRW, Ausgleich für Eigenmittel bei Ausscheiden aus dem Krankenhausplan für förderfähige Investitionen, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist nach § 29 KHG NRW, Ausgleichsleistungen bei Einstellung oder Einengung des Krankenhausbetriebes nach § 30 KHG NRW.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Rheinland-Pfalz					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Im Rahmen der Einzelförderung Investitionskosten für die Errichtung nach § 12 LKG Rheinland-Pfalz.		67,67 Mio. EUR	69,10 Mio. EUR	67,60 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (feste jährliche Beträge / Jahrespauschalen) werden gefördert die Wiederbeschaffung kurzfristiger Anlagegüter und die Investitionskosten für kleine bauliche Maßnahmen, die den durch den Minister für Umwelt und Gesundheit im Einvernehmen mit dem Minister für Finanzen durch Rechtsverordnung festzusetzenden Betrag (Kostengrenze) nicht übersteigen nach § 13 LKG Rheinland-Pfalz.		51,13 Mio. EUR	51,20 Mio. EUR	51,20 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 14 LKG Rheinland-Pfalz, Förderung von Anlauf-, Umstellungs- und Grundstückskosten nach § 15 LKG Rheinland-Pfalz, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 16 LKG Rheinland-Pfalz, Förderung zum Ausgleich von eingesetztem Eigenkapital für das der Abnutzung unterliegende, förderfähige Anlagegüter, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 17 LKG Rheinland-Pfalz, Förderung der Schließung von Krankenhäusern oder ihrer Umstellung auf andere Aufgaben nach § 18 LKG Rheinland-Pfalz.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit des Landes Rheinland-Pfalz, Mainz betreffend Einzelfördermittel; Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung, Mainz betreffend Pauschalfördermittel				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Saarland					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Im Rahmen der Einzelförderung Investitionsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. KHG nach § 30 SKHG.		20,86 Mio. EUR	6,17 Mio. EUR	8,85 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung gemäß § 9 Abs. 3 KHG nach § 31 SKHG.		17,32 Mio. EUR	17,32 Mio. EUR	17,32 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 32 SKHG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 33 SKHG, Förderung von Anlauf-, Umstellungs- und Grundstückskosten nach § 34 SKHG, Förderung von Einrichtungen zur Betreuung von Kindern der Beschäftigten und der Patienten und Patientinnen nach § 35 SKHG, Förderung zum Ausgleich von Eigenmitteln für der Abnutzung unterliegende Anlagegüter, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden aus dem Krankenhausplan nach § 36 SKHG, Förderung bei Ausscheiden aus dem Krankenhausplan nach § 37 SKHG, Förderung von Forschungsvorhaben nach § 38 SKHG.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Justiz, Gesundheit und Soziales, Saarbrücken				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Sachsen					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung von Krankenhäusern (Neubau, Umbau, Sanierung und/oder Erweiterungsbau) einschließlich der erforderlichen Erstausrüstung mit den für den Krankenhausbetrieb notwendigen Anlagegütern; die Wiederbeschaffung von Anlagegütern, ausgenommen Gebrauchsgüter; die Ergänzungsbeschaffung von Anlagegütern, soweit diese über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht nach § 10 Abs. 1 SächsKHG.		115,65 Mio. EUR	127,90 Mio. EUR	128,80 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (feste jährliche Beträge / Jahrespauschalen) werden gefördert die Wiederbeschaffung einschließlich der Ergänzungsbeschaffung von kurzfristigen Anlagegütern (Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände), ausgenommen Gebrauchs- und Verbrauchsgüter; sonstige nach § 10 Abs. 1 SächsKHG förderfähige Investitionen, wenn die Kosten einschließlich Umsatzsteuer für das einzelne Vorhaben ein Viertel der Jahrespauschale des einzelnen Krankenhauses entsprechend der Aufgabenstellung des Krankenhauses nach dem Feststellungsbescheid, höchstens jedoch bei Krankenhäusern und Fachabteilungen der Regelversorgung den Betrag von 120.000 DM [umgerechnet 61.355,02 EUR], der Schwerpunktversorgung sowie Fachkrankenhäuser den Betrag von 200.000 DM [umgerechnet 102.258,37 EUR], der Maximalversorgung den Betrag von 250.000 DM [umgerechnet 127.822,97 EUR] nicht übersteigen nach § 11 Abs. 1 SächsKHG.		38,60 Mio. EUR	38,60 Mio. EUR	38,60 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 12 SächsKHG, Förderung von Anlauf- und Umstellungskosten sowie Grundstückskosten nach § 13 SächsKHG, Förderung von Lasten aus Investitionsdarlehen nach § 14 SächsKHG, Ausgleich für Eigenmittel für abnutzbare und förderfähige Anlagegüter, deren regelmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist, bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 15 SächsKHG, Förderung bei Schließung oder Umstellung von Krankenhäusern nach § 16 SächsKHG.				
	Förderung nach Artikel 14 GSG für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet: Erhebung eines Zuschlages von 5,62 EUR pro Berechnungstag zur Finanzierung von Zinskosten von Darlehen oder von entsprechenden Kosten anderer privatwirtschaftlicher Finanzierungsformen oder für eine unmittelbare Investitionsfinanzierung.				
Zuständige Landesbehörde	Sächsisches Staatsministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend und Familie, Dresden betreffend Einzelfördermittel; Regierungspräsidium Dresden betreffend Pauschalfördermittel				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Sachsen-Anhalt					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntg [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Im Rahmen der Einzelförderung zur Förderung gemäß § 9 KHG nach § 5 Abs. 1 KHG LSA. Alternativ kann der Schuldendienst von Darlehen (Verzinsung, Tilgung und Verwaltungskosten), die für die Investitionskosten aufgenommen sind oder ein Ausgleich für Kapitalkosten des Krankenhausträgers gewährt werden.		148,84 Mio. EUR	155,73 Mio. EUR	130,60 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung gemäß § 9 Abs. 3 KHG werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 Jahren (kurzfristige Anlagegüter) und kleine bauliche Maßnahmen, die keine Aufnahmen in das nach § 4 SächsKHG aufgestellte Investitionsprogramm gefunden haben nach § 6 Abs. 1 KHG LSA.		23,67 Mio. EUR	23,67 Mio. EUR	23,67 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Ausgleichszahlungen zur Erleichterung der Schließung oder Teilschließung von Krankenhäusern oder ihrer Umstellung auf andere Aufgaben nach § 7 KHG LSA.				
	Förderung nach Artikel 14 GSG für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet: Erhebung eines Zuschlages von 5,62 EUR pro Berechnungstag zur Finanzierung von Zinskosten von Darlehen oder von entsprechenden Kosten anderer privatwirtschaftlicher Finanzierungsformen oder für eine unmittelbare Investitionsfinanzierung.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Gesundheit und Soziales des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen					
Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Schleswig-Holstein					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Im Rahmen der Einzelförderung zur Durchführung von Krankenhausbaumaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 KHG nach § 7 AG-KHG. Dies gilt auch für die Ergänzung von Anlagegütern, soweit diese über die übliche Anpassung der vorhandenen Anlagegüter an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht.		48,40 Mio. EUR	45,18 Mio. EUR	49,70 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (feste jährliche Pauschalbeträge) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 KHG werden gefördert die Wiederbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 und bis zu 30 Jahren sowie kleine bauliche Maßnahmen bis zu einem Betrag von 60.000 DM [umgerechnet 30.677,51 EUR] ohne Umsatzsteuer nach § 8 AG-KHG.		38,00 Mio. EUR	38,31 Mio. EUR	38,88 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Förderung der Nutzung von Anlagegütern nach § 9 AG-KHG, Förderung von Lasten aus Darlehen nach § 11 AG-KHG, Förderung der mit Eigenmitteln beschafften Anlagegüter bei Ausscheiden des Krankenhauses aus dem Krankenhausplan nach § 12 AG-KHG, Förderung bei Schließung oder Umstellung auf andere Aufgaben nach § 13 AG-KHG.				
Zuständige Landesbehörde	Ministerium für Soziales, Gesundheit, Familie, Jugend und Senioren des Landes Schleswig-Holstein, Kiel				

Finanzierung von caritativen Einrichtungen

Bundesland/Freistaat	Krankenhäuser	Haushaltsansatz	2004*	2005*	2006*
Thüringen					
Finanzierung des laufenden Betriebes	Grundsätzlich Entgelte für allgemeine Krankenhausleistungen nach dem KHEntgG [DRG-Vergütungssystem]; Entgelte für vollstationäre und teilstationäre Krankenhausleistungen, die nach § 17b Abs. 1 Satz zweiter Halbsatz KHG [insb. Psychiatrie] nicht in das DRG-Vergütungssystem einbezogen sind nach der BpflV. Finanzierung der Kosten von Ausbildungsstätten und Ausbildungsvergütungen nach § 17a KHG.				
Finanzierung von Investitionen	Investitionskosten im Rahmen der Einzelförderung für die Errichtung (Neubau, Sanierung, Erweiterungsbau, Umbau) von Krankenhäusern einschließlich der Erstausrüstung mit den für den Krankenhausbetrieb notwendigen Anlagegütern; für die Wiederbeschaffung einschließlich der Ergänzungsbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 15 Jahren; für die Ersatzbeschaffung von Anlagegütern mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von mehr als 3 Jahren und bis zu 15 Jahren (kurzfristige Anlagegüter), soweit die Ergänzung über die übliche Anpassung an die medizinische und technische Entwicklung wesentlich hinausgeht nach § 10 ThürKHG.		113,78 Mio. EUR	117,10 Mio. EUR	109,90 Mio. EUR
	Im Rahmen der Pauschalen Förderung (Jahrespauschalen) werden gefördert die Wiederbeschaffung sowie die Ergänzungsbeschaffung (§ 9 Abs. 4 KHG) kurzfristiger Anlagegüter; Baumaßnahmen, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die einzelne Maßnahme den in der von der Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung festgelegten Betrag (Wertgrenze) nicht überschreiten nach § 12 Abs. 1 ThürKHG.		20,30 Mio. EUR	10,00 Mio. EUR	18,00 Mio. EUR
	Weitere Fördertatbestände: Nutzungs-, Anlauf-, Darlehenslasten-, Ausgleichs-, Schließungs- und Umstellungsförderung nach § 13 ThürKHG.				
	Förderung nach Artikel 14 GSG für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet: Erhebung eines Zuschlages von 5,62 EUR pro Berechnungstag zur Finanzierung von Zinskosten von Darlehen oder von entsprechenden Kosten anderer privatwirtschaftlicher Finanzierungsformen oder für eine unmittelbare Investitionsfinanzierung.				
Zuständige Landesbehörde	Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar				

* Quelle: Deutsche Krankenhausgesellschaft: Bestandsaufnahme zur Krankenhausplanung und Investitionsfinanzierung in den Bundesländern; Stand : April 2007; Seite 59

„Die stationäre Altenhilfe - Investitionskostenfinanzierung der Caritas“

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativen Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren /Alt-Satz-%	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Baden-Württemberg										
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegegeld enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegegeld enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung für Investitionen nach § 9 SGB XI i.V.m. § 9 LPflegG (BW) (Einzelförderung / Festbetragfinanzierung) und § 1 Pflegeheim PVO (BW)	Investitionsförderung erfolgt nur nach Maßgabe des Staatshaushaltspolans (§ 6 Abs.1 LPflegG BW).	X	Erwerb und die Erschließung von Grundstücken (§ 11 Abs. 1 LPflegG) sowie ohne Förderung die Aufnahme oder der Fortbetrieb gefördert wäre; nach Maßgabe der Haushaltsmittel (§ 11 Abs. 3 LPflegG)	Förderung nur, wenn die förderfähigen Investitionskosten pro Pflegeheim 75 % des Kostenrichtwertes nicht über (§ 2 Abs. 1 PflegeheimPVO) und 5 % (§ 3 Abs. 1 PflegeheimPVO) der Kostenrichtwerte nicht unterschreiten;	Pacht und Miete von Grundstücken (§ 11 Abs. 1 LPflegG) nur soweit ohne Förderung die Aufnahme oder der Fortbetrieb gefördert wäre; nach Maßgabe der Haushaltsmittel (§ 11 Abs. 3 LPflegG)	-		-	Erstaussstattung: 45 % vollstationär, 80 % Kurzzeitpflege, bis zum Kostenrichtwert von 76.176 EUR pro Pflegeplatz erfolgt Förderung bis zu 888 EUR/qm Nettogrundfläche in den vollstationären Pflegeeinrichtungen; in der Kurzzeitpflege bis zu 1.219 EUR/qm; gesonderte Förderung spezieller Räume (§ 9 Abs. 6 LPflegG i. V. m. §§ 1 und 2 PflegeheimPVO); Individualisierung
Zuständige Landesbehörde	Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg									
Bayern										
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegegeld enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegegeld enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung Erst- und Folgeinvestitionen nach § 9 SGB XI i.V.m. § Art. 73 AGSG u. § 27 AGPflegVG	Investitionsförderung erfolgt nur nach Maßgabe der in den Kommunalausgaben bereitgestellten Mittel (Art. 74 AGSG).	X		Bis zu 1 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten, die jährlich an die prozentuale Veränderung des Preisindex für gemischt genutzte Wohngebäude anzupassen und fortzuschreiben sind.	-	Gebäude	50	2	Verzinsung von Fremdkapital in Höhe tatsächlich anfallender Zinsen in marktüblicher Höhe; Tilgungsgeber der Nutzungsdauer der Gebäude nicht überschreiten; Eigenkapital bis zu 4 % jährlich.
Zuständige Landesbehörde	entsprechend Art. 74 AGSG: Landkreis, kreisfreie Gemeinden, Bezirke									

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativen Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren	AfA-Satz-%	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Berlin											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeamtlich enthaltene Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeamtlich enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung von Est Investitionskosten nach § 9 SGB XI i. V.m. § 5 LPflegeG (Berlin) (Einzelförderung / Festbetragsfinanzierung), § 6 LPflegeG (Berlin) (Pauschalförderung für Kurzzeitpflegeplätze)	Nur nach Maßgabe des Landeshaushalts (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 PflegeG (Berlin))	X		1 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Miete, Pacht, Leasinggebühren u. a. Nutzungsentgelte bis zur Höhe des Orts-/marktüblichen Niveaus	Betriebsgebäude Außenanlagen Masch., Werkz., EDV-Anlagen sonst. BGA, KFZ, Wäsche, Geschirr, Besteck, Haustechnik, Ant.	50 25 8 10 5 3	2,0 4,0 12,5 20,0 10,0 20,0 33,3 10,0	Verzinsung von Fremdkapital (80 %) in Höhe tatsächlich anfallender Zinsen in marktüblicher Höhe; Tilgungsleistungen werden nicht berücksichtigt	Einzelförderung: Balkenhöchstwerte: Ersatzneu- und Neukaufmaßnahmen: 81.200 EUR pro Pflegeplatz; bei sonstigen Herstellungsmaßnahmen: 51.130 EUR je Pflegeplatz; in begründeten Einzelfällen Höchstbetrag von 59.800 EUR je Pflegeplatz, 88 % Auslastung
Zuletztige Landesbehörde	Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz										
Brandenburg											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeamtlich enthaltene Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeamtlich enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung von Est Investitionskosten nach § 9 SGB XI i. V.m. § 3 PflnVw (Bbg)	Förderung erfolgt nur für im Landespflegeplan und Investitionsplan aufgenommene Einrichtungen (§ 2 Abs. 1 PflnVw (Bbg))	X		Pro Jahr in Höhe von 1% des jeweils geltenden Förderhöchstsatzes unbedingte (§ 4 INJUMBV)	Miete, Pacht, Leasinggebühren u. a. Nutzungsentgelte bis zur Höhe des Orts-/marktüblichen Niveaus (§ 5 INJUMBV); auf Antrag Fokussierung von Entgelten für Miete, Pacht, Nutzung von Gebäuden, wenn dadurch wirtschaftliche Verwendung von Fördermitteln zu erwarten ist (§ 3 PflnVw)	Berücksichtigung nur für Investitionen, die nicht durch öffentliche, nicht rückzahlbare Mittel bezuschusst wurden; Vorgabe: AAA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen			Verzinsung von Fremdkapital in Höhe tatsächlich anfallender Zinsen in marktüblicher Höhe; Tilgungsleistungen werden nicht berücksichtigt; Eigenkapital: 4% Zinsen; Basis der Zinsberechnung vermindert sich jährlich um den durchschnittl. AfA-Satz der Einrichtung (§ 3 INJUMBV)	90 % der Aufw. für Investitionsmaßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 PflnVw (§ 3 Abs. 2 PflnVw)
Zuletztige Landesbehörde	Entsprechend § 6 LPflegeG (Bbg)										

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativ-Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren	Alt-Satz %	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Bremen											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegegeld enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegegeld enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung nach § 9 SGB XI i.V.m. § 6 BremAGPflVG (Aufwendungen zuzuschüsse für Investitionen nach Belegung)	Neuinvestitionen und Erweiterungen nur nach vorheriger Anmeldung und Abstimmung mit der Senatsverwaltung (§ 6 Abs. 4 BremAGPflVG) Nur Förderung von teilstationären Pflegeeinrichtungen und der Kurzzeitpflege. Keine Förderung für stationäre Dauereinrichtungen durch Neulassung des Gesetzes vom 29.11.2005.	X		Abgeltung über pauschale Kostenanalyse; für die ersten 15 Jahre nach Erbau bzw. grundlegenden Sanierung/ Modernisierung; 307 EUR pro Pflegeplatz/ anno; danach : 512 EUR Pflegeplatz/ anno	Miete, Pacht und sonstige Entgelte müssen durch Nutzungsverträge nachgewiesen werden; dürfen orts-/ marktübliches Niveau nicht überschreiten;	Gebäude Außenanlagen BGA technische Anlagen und Einbauten	50 15 10 5	2,0 6,66 10,0 20,0 6,66	Verzinsung von Fremdkapital in Höhe tatsächlich anfallender Zinsen in marktüblicher Höhe; Tilgungszinsungen werden nicht berücksichtigt; Eigenkapital: bei Eigenanteil von bis zu 15 % der Gesamtausgaben jährlicher Ansatz von 3 % des durchschnittl. gebundenen Eigenkapitals an Zinsen für die Dauer von 10 Jahren; Eigenanteil über 15 % : Erhöhung des Zinssatzes auf 4 %; bei einer Verzinsungsdauer von 15 Jahren.	
Zuständige Landesbehörde	Senatoren für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend										
Hamburg											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegegeld enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegegeld enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung nach § 9 SGB XI i.V.m. §§ 7, 8, 12 HmbLPG (Hmbg) u. LandespflegeG (Hmbg) (Prüminvestitionen über Förderquote, Akquisitions- und Anpassungsinvestitionen, sonst einkommensabhängige Erzielung von Pflegebedürftigen für die gesondert berechneten Investitionsaufwendungen)	Nur für Einrichtungen die in Rahmenplan Landeshaushalts (§ 6 LandespflegeG (Hmbg))	X		Pauschal: auf Basis Anschaffungs- Herstellungswerte des Anlagen nachweis des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung des Kostenrichtwertes; 1 %; bei Gebäuden älter als 25 Jahre bis zu 1,3 % (§ 5 Abs. 4 LFGVO)	Miete, Pacht, Nutzungs- u. Mithutzentgelte bis zur Höhe des orts- / marktüblichen Niveaus (§ 5 Abs. 5 LFGVO); Aufwendungen dürfen die einer selbstrealisierten Einrichtung nicht überschreiten	Gebäude Außenanlagen BGA technische Anlagen und Einbauten (§ 5 Abs. 1 LFGVO)	50 50 10 5	2,0 2,0 10,0 20,0 4,0	Verzinsung von Fremdkapital in Höhe tatsächlich anfallender Zinsen in marktüblicher Höhe; Eigenkapitalverzinsung: bei Eigenanteil von über 15 % der Gesamtausgaben, jährlicher Ansatz von bis zu 4 % (§ 5 Abs. 2 und 3 LFGVO)	gesond. berechenbare Investitionsaufwendungen; Kostenrichtwert: 92.033 EUR pro Pflegeplatz; jährliche Fortschreibung durch Baupostenindex (§ 4 Abs. 2 LFGVO)
Zuständige Landesbehörde	Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz										

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativen Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren	Afk-Satz %	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Hessen											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegevertrag enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegevertrag enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Forderung von Est Investition nach § 9 SGB XI i. V.m. § 5 PflegeVO-AusfG (Hes) u. § 5 der entsprechenden VO (Hes)	Nur für Einrichtungen die im landesweiten Rahmenplan aufgenommen sind und nach Maßgabe der Bedürfnisfeststellung der Städte und den Landkreisen sowie des Landeshaushalts (§ 4 PflegeVO-AusfG (Hes))	X		Gebäude: 0,6 % vom Herstellungswert, BGA: 2,5 % vom Wiederbeschaffungswert; Feststellung der Herstellungswerte durch die zuständige Landesbehörde auf Basis der tatsächlichen Preisentwicklung, auf Antrag des Trägers;	keine Angabe	Betriebs- und Geschäftsausstattung Refinanzierung der Immobilien über Tilgung (siehe nächste Spalte)	10	10	Verzinsung von Fremdkapital in Höhe tatsächlich anfallender Zinsen in nachgewiesener Höhe zur Finanzierung von bis zu 30 % der nach § 5 Abs. 2 der VO zum PflegeVO-AusfG festgestellte Aufwendungen nachgewiesene Tilgungskosten bis 2 % der ursprünglichen Darlehenssumme (100 % für Tilgung Darlehen Investitionsfondsgesetz; Eigenkapitalverzinsung: jährlicher Ansatzz. von bis zu 5 % (§ 6 Abs. 1 und 5 der VO zum PflegeVO-AusfG).	Förderung; 75 % der Aufwendungen für Herstellung der betriebsverwendeten Gebäude sowie die Anschaffung der sonstigen abschreibungsfähigen Anlagegüter nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 SGB XI (§ 5 Abs. 2 der VO zum PflegeVO-AusfG).
Zuständige Landesbehörde	Die Landesregierung für den landesweiten Rahmenplan, kreisfreie Städte und Landkreise für die Bedarfsmessung										
Mecklenburg- Vorpommern											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegevertrag enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegevertrag enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Forderung von Est Investition nach § 9 SGB XI i. V.m. § 6 PflegeVO-AusfG (MV) (MV)	Einzelforderung nach Maßgabe des Landeshaushalts; läuft zum 31.12.2007 aus § 8 PflegeVO-AusfG (MV) (MV)	X	keine Berücksichtigung	1 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten während der Nutzungsdauer		Gebäude technische Anlagen sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter mit jeweiligem Prozentsatz nach steuerrechtlichen Bestimmungen	50 50	2,0 2,0	Verzinsung von Fremdkapital bis zur Höhe des marktüblichen Zinssatzes; Tilgungen dürfen 2 % nicht überschreiten und sind aus Abschreibungen vorzunehmen. Eigenkapitalverzinsung: jährlicher Ansatzz. von bis zu 4 % (§ 10 Abs. 1 und Abs. 4 PflegeVO-AusfG (MV))	gesund. berechenbare Investitionsaufwendungen: 70.000 EUR für Gebäude, 6.700 EUR für Ausstattung je Pflanzplatz pro Pflanzplatz, die Aufwendungen können den Pflegebedürftigen bis zu 3 EUR pro Tag und Einrichtungsgeschäft ohne Nachweis in Rechnung gestellt werden; 98 % Ausstattung
Zuständige Landesbehörde	Sozialministerium Mecklenburg Vorpommern										

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativ-Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgelagerte Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Errichtung ND in Jahren	Alt-Satz %	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Niedersachsen											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeentgelt enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeentgelt enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Forderung Erst- und Folgeinvestitionen nach § 9 SGB XI i.V.m. § 10 N-PflegG (Neu) u. § 3, 4 u. 7 DVO-NPflGG (Neu) (Forderung von Zinsaufwendungen; Folgeninvestitionen, Pauschalforderung für Instandhaltungsaufwendungen)		X		Jährliche Pauschale: keine Pauschale für stationäre, Dauerpflege; (derzeit 307 EUR pro Pflegeplatz bei stationäre Pflegeeinrichtungen 787 EUR pro Pflegeplatz in der Kurzzeitpflege)	Höchstbetrag berechnet sich aus vorzunehmender Vergleichsberechnung der anderfalls entstehenden Investitionsfolgebauaufwendungen (§7 Abs.1 DVO-NPflGG)	Gebäude, sonstige abschreibungs- fähige Anlagegüter zum jeweiligen Prozentsatz nach steuerrechtlicher Bestimmung in linearer Höhe	50	2	Verzinsung von Fremdkapital: Forderung, wenn sie aus Tilgungsdarlehen mit einer Gesamtdauer bis zu 30 Jahren entstehen. Eigenkapitalverzinsung: jährlicher Ansatz von bis zu 4 %, SGB XI vereinbarten Investitionsbeiträgen (§ 4 DVO-NPflGG)	Forderung: in Höhe des zwischen dem Einrichtungsträger und dem Sozialhilfeträger nach § 75 Abs. 3 Satz 1 und 2 i. V. m. § 76 Abs. 1 und 2 Satz 1 SGB XI vereinbarten Investitionsbeiträgen.
Zuständige Landesbehörde	Landkrisen- bzw. krisenfreie Stichtis										
Nordrhein-Westfalen											
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeentgelt enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI										
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeentgelt enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Forderung von Erst- und Folgeinvestitionen nach § 9 SGB XI i.V.m. § 9 PflG-NW (bezwirkorientierte Zuschüsse für Investitionen / Solvanzkriterien für Neubau/Erweiterung) u. GebäuVO (NRW) (Instandhaltung und Ersatzbeschaffung)		X		1 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten; Bemessungsbasis wird nach Preisindex NRW in 2-jährigen Turnus angepasst	Miete oder Pacht von Grundstücken sind von der gesonderten Berechnung ausgeschlossen; Höhe der Miete/Pacht des Gebäudes in der Höhe, wie sie bei Eigentum anfallen würde (Vergleichsrechnung)	Gebäude, sonstige abschreibungs- fähige Anlagegüter	25 10	4	Verzinsung von Fremdkapital für Annuitätendarlehen mit festen Tilgungsbeiträgen einer Gesamtdauer bis zu 25 Jahren in Höhe marktüblicher Zinssowie anteilige Zinsen aus Bauleistungen und Darlehensabsicherung; Eigenkapitalverzinsung: jährlicher Ansatz von bis zu 4 % bei einer Laufzeit von max. 20,5 Jahren (§ 9 Abs.7 GebäuVO)	gesund, berechenbare Investitionsbedingungen, 1.534-EUR/qm Nettogrundfläche; Anerkennung von bis zu 50 qm/ Pflegeplatz; für Spezialleistungen sind Ausnahmen möglich, Indexierung in 2-jährigen Turnus
Zuständige Landesbehörde											

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativen Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren AfA-Satz-%	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Rheinland-Pfalz										
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeamt enthaltene Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeamt enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI	Nach Landesrecht ist mit Wirkung vom 1.5.2003 keine weitere Förderung möglich (Vorrang der häuslichen Pflege), Förderung nur noch von komplementären Angeboten	-		Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben		Keine Angaben	Gesondert berechnbare Investitionsaufwendungen; Berücksichtigung von marktüblichen Zinsen auf Fremden- und Eigenkapital; Erhaltungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Anlagegüter nach steuerrechtlichen Grundsätzen und Nutzungsentgelte; Höhe ist Verhandlungssache mit den Sozialleistungsträgern! 95 % Auslastung
Zuständige Landesbehörde	Landkreise und kreisfreie Städte									
Saarland										
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeamt enthaltene Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeamt enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung nach § 9 SGB XI i.V.m. § 5 des Gesetzes Nr. 1355 zur Planung und Förderung von Pflegeeinrichtungen i.V.m. Rechtsverordnung über die Planung und Förderung von Pflegeeinrichtungen (PflegeEntw-Saarländ)		X	keine Angabe	1 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Höhe der Miete/Pacht des Gebäudes in der Höhe, wie sie bei Eigentum anfallen würde (Vergleichsrentierung)	keine Angabe	-	Fremdkapital; tatsächlich gezahlte Zinsen Eigenkapital: 4 %	Hochstwert pro Jahr: 75.000 EUR; Inanspruchnahme: 95 % Auslastung
Zuständige Landesbehörde	Zuständige: Landkreis bzw. Stadtverband									

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativ-Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren Alt-Stütz-%	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Sachsen										
Finanzierung des laufender Betriebes	SGB XI Im Pflegegeld enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Un- terkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegegeld enthaltene gesondert be- rechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Forderung nach § 9 SGB XI. Sächsisches Pflegegesetz sowie die Verord- nung (Pflegeheimverordnung -PHiVO) sind seit dem 1. Januar 2005 außer Kraft gesetzt.	Forderung nach Landesrecht ist derzeit nicht möglich. Eine Wiederaufnahme ist im Rah- men der verfügbaren Haushaltsmittel geplant	-							
Zuständige Landesbehörde										
Sachsen-Anhalt										
Finanzierung des laufender Betriebes	SGB XI Im Pflegegeld enthaltener Pflegesatz nach § 82 Abs.1 Nr.1, SGB XI und Entgelt für Un- terkunft und Verpflegung § 82 Abs.1 Nr.2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegegeld enthaltene gesondert be- rechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Forderung von Esh- und Folgebeträgen nach § 9 SGB XI i.V.m. §§ 7 u. 8 PflegeVAG (USA)	Nur für in kommunalen Pflegestrukturplänen aufgenommene Einrichtungen, nach Maßga- be des Landeshaushalts (§ 7 Abs.1 u. 2 Ple- geVAG (USA))	X	Aufwendungen für den Erwerb/ die erschließung von Grundstücken werden explizit nicht gebildet (§ 8 PflegeVAG)	Förderfähig; Herstellung von Pflege- einrichtungen inklusive Erstaustat- tung gemäß DIN 276; Kosten im Hochbau; Wiederbeschaffung und Ergänzung der entsprechenden An- lagegüter; Durchsetzung barrierefrei- en Bauwerks; Mindeststandard DIN 17024/18025 (§ 8 PflegeVAG)	Miete, Pacht, Nutzung, Mithutzung von Grundstücken, Gebäuden oder sonstigen Anlagegütern werden ex- plizit nicht gebildet (§ 8 PflegeVAG)	Keine Angaben			
Zuständige Landesbehörde										

Bundesland/ Freistaat	Finanzierung von caritativen/Einrichtungen der Stationären Altenpflege	Bemerkungen zur Finanzierung	Objekt/Subjekt Finanzierung	Erwerb/Erschließung Grundstücke	Höhe Gebäude Instandhaltungskosten	Höhe Miete	vorgegebene Abschreibung Anlagegüter	Gebäude/Einrichtung ND in Jahren AfA-Satz %	Eigenkapitalverzinsung/ Fremdkapitalaufnahme	Begrenzungen
Schleswig-Holstein										
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeamtlich enthaltene Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeamtlich enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung für Erst- und Folgeinvestitionen nach § 9 SGB XI i.V.m. § 5 LPflegeG (SWH), § 3 Abs. 2 LPflegeVO (für als förderfähig anerkannte Investitionsaufwendungen / volitionaler und Kurzzeitpflege) § 6 Abs. 4 LPflegeG (SWH), § 8 Abs. 1 LPflegeVO (SWH) (einkommens- und vermögensabhängiges Pflegegeld)	Förderung nach Maßgabe zur Verfügung stehender Haushaltsmittel (§ 5 Abs. 1 LandespflegeG (SWH)); Vorrang der Förderung der ambulanten und teilstationären Pflege vor der Dauerpflege.	X		Jahresschalen; bis zu 10 Jahren; bis zu 0,4 %; Jahr 11 bis Jahr 20; bis zu 0,8 %; danach bis zu 1,0 % des Anschaffungs- oder Herstellungswertes, der nach dem Baukostenindex des BIAS gemäß § 85 Abs. 3 SGB XI fortgeschrieben werden kann.	Miete, Pacht, Nutzung und Mitbenutzung bis zur Höhe des ortsmarktwirtschaftlichen Niveaus; Sonderregelung für Verflechtungen Vermieter/Mieter, Pächter/Verpächter)	Gebäude und technische Anlagen 40 Jahre; sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter entsprechend der nach steuerrechtlichen Bestimmungen zugrunde liegender Nutzungsdauer		Förderung Eigenmittelnutzung mindestens 20 %; gesonderte Berechnung nicht geförderter Aufwendungen; Fremdkapital: bis zur Höhe des zum Darlehensvertragsabschluss marktüblichen Zinssatzes; Eigenkapital: bis zur Höhe von 4 %	Förderung; Projektförderung; förderfähig sind nur Maßnahmen, deren Gesamtkosten die Höhe von 200.000 DM (102.258 EUR) überschreiten; Baukostenhöchstgrenze: 165.000 DM (84.363 EUR) je Pflegeplatz bei Sanierung/Modernisierung; Höchstgrenze 75 % der oben genannten Beträge; Höchstgrenze der betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen: 60 %; Pflegegeld: max. 15,35 EUR pro Pflegeplatz
Zuständige Landesbehörde		Ministerium für Soziales, Gesundheit, Familie, Jugend und Senioren, Keitsee, Kreisfreie Städte								
Thüringen										
Finanzierung des laufenden Betriebes	SGB XI Im Pflegeamtlich enthaltene Pflegesatz nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI und Entgelt für Unterkunft und Verpflegung § 82 Abs. 1 Nr. 2 SGB XI									
Finanzierung von Investitionen	Im Pflegeamtlich enthaltene gesondert berechnete Investitionskosten nach § 82 Abs. 3 u. 4 SGB XI ggf. Förderung nach § 9 SGB XI i.V.m. § 3 ThürAPflegeVG (Einzelförderung), § 4 ThürAPflegeVG (Bewohnbezogene Aufwendungszuschüsse / auf Antrag für bestimmte Heime)	Förderung nach Maßgabe des Landeshaushalts (§ 3 Abs. 1 ThürAPflegeVG)	X		1 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Keine Angabe zur Höhe	Keine Angabe		Fremdkapital; tatsächlich gezahlte Zinsen Eigenkapital 4 %	
Zuständige Landesbehörde	Landesamt für Soziales und Familie, Abt. 4 - Soziales, Betreuung und Rehabilitation									

3. 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. Die drei verschiedenen Finanzierungsmodelle stellen wir zusammen mit Hinweisen und Tipps, was im Einzelnen zu beachten ist, in diesem Kapitel vor.

3.1. Kreditfinanzierung

3.1.1. 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.

3.1.2. 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.

3.1.3. Beispielhafte Tilgungspläne

Nachfolgend finden Sie Tilgungsplänen zu einem

- endfälligen Darlehen
- Annuitätendarlehen
- Ratendarlehen

Tilgungsplan - Endfälliges Darlehen				
Betrag	500.000 €			
Darlehensbeginn	01.04.2007			
Nominalzins	4,00% p.a.			
Auszahlungssatz	100%			
Zinsfestschreibung	30.03.2010			
Darlehenslaufzeit	3 Jahre			
Darlehensende	30.03.2010			
Tilgungsplan vierteljährlich in EUR				
Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
30.06.2007	4.944,44	4.944,44		500.000,00
30.09.2007	5.000,00	5.000,00		500.000,00
30.12.2007	5.000,00	5.000,00		500.000,00
30.03.2008	5.000,00	5.000,00		500.000,00
30.06.2008	204.288,89	4.288,89	200.000,00	300.000,00
30.09.2008	3.000,00	3.000,00		300.000,00
30.12.2008	3.000,00	3.000,00		300.000,00
30.03.2009	3.000,00	3.000,00		300.000,00
30.06.2009	203.000,00	3.000,00	200.000,00	100.000,00
30.09.2009	1.000,00	1.000,00		100.000,00
30.12.2009	1.000,00	1.000,00		100.000,00
30.03.2010	101.000,00	1.000,00	100.000,00	
Summe	539.233,33	39.233,33	500.000,00	

Tilgungsplan - Annuitäten - Darlehen

Betrag	500.000 €
Darlehensbeginn	01.04.2007
Nominalzins	5,00% p.a.
Auszahlungssatz	100%
Zinsfestschreibung	01.04.2017
Anfängliche Tilgung	0,02%
Darlehenslaufzeit	25 Jahre/ 3 Monate
Darlehensende	30.06.2032

Tilgungsplan vierteljährlich in EUR

Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
30.06.2007	8.750,00	6.180,56	2.596,44	497.430,56
30.09.2007	8.750,00	6.217,88	2.532,12	494.898,44
30.12.2007	8.750,00	6.186,23	2.563,77	492.334,67
30.03.2008	8.750,00	6.154,18	2.595,82	489.738,85
30.06.2008	8.750,00	6.121,74	2.628,26	487.110,59
30.09.2008	8.750,00	6.088,88	2.661,12	484.449,47
30.12.2008	8.750,00	6.055,62	2.694,38	481.755,09
30.03.2009	8.750,00	6.021,94	2.728,06	479.027,03
30.06.2009	8.750,00	5.987,84	2.762,16	476.264,87
30.09.2009	8.750,00	5.953,31	2.796,69	473.468,18
30.12.2009	8.750,00	5.918,35	2.831,65	470.636,53
30.03.2010	8.750,00	5.882,96	2.867,04	467.769,49
30.06.2010	8.750,00	5.847,12	2.902,88	464.866,61
30.09.2010	8.750,00	5.810,83	2.939,17	461.927,44
30.12.2010	8.750,00	5.774,09	2.975,91	458.951,53
30.03.2011	8.750,00	5.736,89	3.013,11	445.938,42
30.06.2011	8.750,00	5.699,23	3.050,77	452.887,65
30.09.2011	8.750,00	5.661,10	3.088,90	449.798,75
30.12.2011	8.750,00	5.622,48	3.127,52	446.671,23
30.03.2012	8.750,00	5.583,39	3.166,61	443.504,62
30.06.2012	8.750,00	5.543,81	3.206,19	440.298,43
30.09.2012	8.750,00	5.503,73	3.246,27	437.052,16
30.12.2012	8.750,00	5.463,15	3.286,85	433.765,31
30.03.2013	8.750,00	5.422,07	3.327,93	430.437,38
30.06.2013	8.750,00	5.380,47	3.396,53	427.067,85
30.09.2013	8.750,00	5.338,35	3.411,65	423.656,20
30.12.2013	8.750,00	5.295,70	3.454,30	420.201,90
30.03.2014	8.750,00	5.252,52	3.497,48	416.704,42
30.06.2014	8.750,00	5.208,81	3.541,19	413.163,23
30.09.2014	8.750,00	5.164,54	3.585,46	409.577,77
30.12.2014	8.750,00	5.119,72	3.630,28	405.947,49
30.03.2015	8.750,00	5.074,34	3.675,66	402.271,83
30.06.2015	8.750,00	5.028,40	3.721,60	398.550,23
30.09.2015	8.750,00	4.981,88	3.768,12	394.782,11
30.12.2015	8.750,00	4.934,78	3.815,22	390.966,89
30.03.2016	8.750,00	4.887,09	3.862,91	387.103,98
30.06.2016	8.750,00	4.838,80	3.911,20	383.192,78
30.09.2016	8.750,00	4.789,91	3.960,09	379.232,69
30.12.2016	8.750,00	4.740,41	4.009,59	375.223,10
30.03.2017	8.750,00	4.690,29	4059,71	371.163,39

Tilgungsplan - Tilgungs - Darlehen

Betrag	500.000 €
Darlehensbeginn	01.04.2007
Nominalzins	5,00% p.a.
Auszahlungssatz	100%
Zinsfestschreibung	01.04.2017
Vierteljährliche Raten	5.000 €
Darlehenslaufzeit	25 Jahre
Darlehensende	30.03.2032

Tilgungsplan vierteljährlich in EUR

Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
30.06.2007	11.180,56	6.180,56	5.000,00	495.000,00
30.09.2007	11.187,50	6.187,50	5.000,00	490.000,00
30.12.2007	11.125,00	6.125,00	5.000,00	485.000,00
30.03.2008	11.062,50	6.062,50	5.000,00	480.000,00
30.06.2008	11.000,00	6.000,00	5.000,00	475.000,00
30.09.2008	10.937,50	5.937,50	5.000,00	470.000,00
30.12.2008	10.875,00	5.875,00	5.000,00	465.000,00
30.03.2009	10.812,50	5.812,50	5.000,00	460.000,00
30.06.2009	10.750,00	5.750,00	5.000,00	455.000,00
30.09.2009	10.678,50	5.687,50	5.000,00	450.000,00
30.12.2009	10.625,00	5.625,00	5.000,00	445.000,00
30.03.2010	10.562,50	5.562,50	5.000,00	440.000,00
30.06.2010	10.500,00	5.500,00	5.000,00	435.000,00
30.09.2010	10.437,50	5.437,50	5.000,00	430.000,00
30.12.2010	10.375,00	5.375,00	5.000,00	425.000,00
30.03.2011	10.312,50	5.312,50	5.000,00	420.000,00
30.06.2011	10.250,00	5.250,00	5.000,00	415.000,00
30.09.2011	10.187,50	5.187,50	5.000,00	410.000,00
30.12.2011	10.125,00	5.125,00	5.000,00	405.000,00
30.03.2012	10.062,50	5.062,50	5.000,00	400.000,00
30.06.2012	10.000,00	5.000,00	5.000,00	395.000,00
30.09.2012	9.937,50	4.937,50	5.000,00	390.000,00
30.12.2012	9.875,00	4.875,00	5.000,00	385.000,00
30.03.2013	9.812,50	4.812,50	5.000,00	380.000,00
30.06.2013	9.750,00	4.750,00	5.000,00	375.000,00
30.09.2013	9.687,50	4.687,50	5.000,00	370.000,00
30.12.2013	9.625,00	4.625,00	5.000,00	365.000,00
30.03.2014	9.562,50	4.562,50	5.000,00	360.000,00
30.06.2014	9.500,00	4.500,00	5.000,00	355.000,00
30.09.2014	9.437,50	4.437,50	5.000,00	350.000,00
30.12.2014	9.375,00	4.375,00	5.000,00	345.000,00
30.03.2015	9.312,50	4.312,50	5.000,00	340.000,00
30.06.2015	9.250,00	4.250,00	5.000,00	335.000,00
30.09.2015	9.187,50	4.187,50	5.000,00	330.000,00
30.12.2015	9.125,00	4.125,00	5.000,00	325.000,00
30.03.2016	9.062,50	4.062,50	5.000,00	320.000,00
30.06.2016	9.000,00	4.000,00	5.000,00	315.000,00
30.09.2016	8.937,50	3.937,50	5.000,00	310.000,00
30.12.2016	8.875,00	3.875,00	5.000,00	305.000,00
30.03.2017	8.812,50	3.812,50	5.000,00	300000,00

3.2. Sonderkreditfinanzierung

Auf europäischer, Bundes- und Landesebene gibt es zahlreiche Fördermöglichkeiten, doch kommen bei weitem nicht alle für die soziale Infrastruktur bzw. für sozial caritative Träger in Betracht. Bei Sonderkredit-Finanzierungen bilden banklich orientierte Darlehen den Schwerpunkt. Doch auch andere Institutionen fördern Investitionen von Caritasträgern. Mit Blick auf ihre Breitenwirkung erläutern wir beispielhaft drei Fördermöglichkeiten.

3.2.1. Beispiele Fördermöglichkeiten

Die **Stiftung Deutsches Hilfswerk** wird aus Mitteln der ARD Fernsehlotterie gespeist. Sie vergibt Zuschüsse und Zinsförderungen zur Verbilligung von Darlehenskosten. Das Hauptaugenmerk der Förderung liegt auf Einrichtungen der Altenhilfe, der Tages- und Kurzzeitpflege und der Rehabilitation. Die Richtlinien können unter www.ard-fernsehlotterie.de eingesehen werden.

Die **Deutsche Behindertenhilfe – Aktion Mensch e.V.** fördert vorrangig Einrichtungen der Behindertenhilfe und Maßnahmen für Menschen in besonderen Notlagen oder erschwerten Lebensbedingungen. Die Aktion Mensch vergibt für entsprechend geprüfte Projekte bzw. Einrichtungen Zuschüsse; die Stiftung Deutsche Behindertenhilfe ermöglicht Zinszuschüsse zur Verbilligung von Darlehenskosten. Die Richtlinien sind zu finden unter www.aktion-mensch.de.


Der sogenannte **Revolvingfonds** stammt ursprünglich aus Mitteln der Bundesregierung und kommt nur noch für Caritasträger in den Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in Betracht. Mit zinslosen Darlehen werden unterschiedlichste Projekte der Wohlfahrtspflege gefördert. Die Verwaltung der Mittel erfolgt in der Treuhandabteilung der Bank für Sozialwirtschaft. Die Förderanträge erfolgen über den Deutschen Caritasverband im Zusammenwirken mit der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege. Die Richtlinien können in der zuständigen Stabsstelle des Deutschen Caritasverbandes eingesehen werden.

3.2.2. Darlehen

Die infrage kommenden Darlehensmöglichkeiten sind so zahlreich, dass wir uns hier auf die wesentlichen und häufig vorkommenden konzentrieren. Die Besonderheit dieser Programme liegt zunächst in der Art und im Aufbau der Finanzierung oder des Fördergegenstandes. Doch sie sind vor allem deswegen besonders, weil caritative Institutionen bzw. soziale Einrichtungen ausdrücklich in den Kreis der möglichen Antragsteller einbezogen sind. Dies ist bei anderen Programmkrediten oder Förderungen von unterschiedlichen Stellen nicht der Fall. Programmkredite, die für caritative Träger in Betracht kommen, haben wir auf den folgenden Seiten überblickartig nach Förderschwerpunkten gegliedert.

Die **EIB Europäische Investitionsbank** fördert Großprojekte mit entsprechender Bedeutung mindestens für das betroffene Bundesland. Die hauptsächlich tätige Förderbank ist die **KfW-Förderbank**, die bundesweit agiert und deren Darlehensmöglichkeiten vorgestellt werden. Zu beachten ist jedoch, dass die Kredite über eine Hausbank erlangt werden müssen.

Die Zinskondition wird von der **KfW Förderbank** festgelegt. Dabei richtet sich der Sollzinssatz nach einem risikogerechten Preissystem. Dieses Preissystem bestimmt sich nach der jeweiligen Bonität (gemessen in der Ausfallwahrscheinlichkeit in %) und der Sicherheit (gemessen in % des Darlehens, das besichert wird) und weist die Preisklassen A (beste Bonität und > 80 % Besicherung) bis G (geringe Bonität und kaum Besicherung) auf. Das nachfolgende Modell ist dem Preisklassenrechner der **KfW Förderbank** entnommen.

Bonität				
Klasse (KfW)	Bewertung durch die Hausbank			Auswahl
	Bonität	Risiko	1-Jahres-Ausfall-Wahrscheinlichkeit	
1	sehr gut	niedrig	bis 0,3 %	<input type="checkbox"/>
2	gut		> 0,3 % bis ≤ 0,9 %	<input type="checkbox"/>
3	befriedigend		> 0,9 % bis ≤ 1,5 %	<input type="checkbox"/>
4	noch befriedigend		> 1,5 % bis ≤ 2,5 %	<input type="checkbox"/>
5	ausreichend		> 2,5 % bis ≤ 4,5 %	<input type="checkbox"/>
6	noch ausreichend	hoch	> 4,5 %	<input type="checkbox"/>

Besicherung			
Klasse (KfW)	Ermittlung durch die Hausbank		Auswahl
	Werthaltige Besicherung		
1	≥ 80 %		<input type="checkbox"/>
2	≥ 50 % < 80 %		<input type="checkbox"/>
3	≥ 30 % < 50 %		<input type="checkbox"/>
4	< 30 %		<input type="checkbox"/>

3.2.3. Übersicht der Programmkredite

In der folgenden Übersicht stellen wir die praxisrelevanten Programmkredite mit ihren wichtigsten Bestimmungsgrößen vor. Weitere Informationen sind den Merkblättern zu entnehmen, die unter www.kfw-foerderbank.de aktuell abrufbar sind.

1. Programm zur Förderung erneuerbarer Energien

Antragsteller	Gemeinnützige Institutionen, die den erzeugten Strom oder die erzeugte Wärme nicht für gewerbliche Zwecke nutzen.
Was wird finanziert?	Biomasseanlagen zur Wärmeerzeugung, Anlagen zur Gewinnung von Biogas, Anlagen zur Nutzung der Tiefengeothermie.
Finanzierungsanteil	Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten.
Kreditbetrag	Max. Euro 5 Mio.
Kumulierung mit anderen Förderungen	Ist mit Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten kombinierbar.
Zinsbindung	10 Jahre
Auszahlung	96 %
Max. Kreditlaufzeiten	20 Jahre
Sondertilgungen	Kostenfrei möglich
Tilgungsfreie Anlaufjahre	Bis 3
Rückführung	Gleich hohe halbjährliche Raten
Besonderheiten	Teilschulderlass möglich

2. Wohnraum modernisieren (Standard / öko-plus)

Antragsteller	Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden.
Was wird finanziert?	Bauliche Maßnahmen an Wohn-, Alten- und Pflegeheimen / Wärmeschutz Gebäudeaußenhülle / Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien.
Finanzierungsanteil	Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten
Kreditbetrag	Standard: max. Euro 100.000,00 pro Wohneinheit. Öko-plus: max. Euro 50.000,00 pro Wohneinheit.
Kumulierung mit anderen Förderungen	Ist mit Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten und anderen Programmkrediten kombinierbar.
Zinsbindung	Bis 5 Jahre oder bis 10 Jahre
Auszahlung	Standard: 96 % Öko-plus: 100 %
Max. Kreditlaufzeiten	10 Jahre, 20 Jahre oder 30 Jahre
Sondertilgungen	Kostenfrei möglich
Tilgungsfreie Anlaufjahre	Bis 2 Jahre oder bis 5 Jahre
Rückführung	Vierteljährliche Annuitäten
Besonderheiten	Mit Euro 125,- pro qm wird Rückbau von Wohnfläche gefördert.

3. CO² Gebäudesanierungsprogramm

Antragsteller	Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden.
Was wird finanziert?	Bauliche Maßnahmen an Wohn-, Alten- und Pflegeheimen zur CO ₂ Minderung; Energetische Sanierung auf Neubauniveau, aufgeteilt in verschiedene Maßnahmepakete.
Finanzierungsanteil	Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten
Kreditbetrag	Max. Euro 50.000,00 pro Wohneinheit
Kumulierung mit anderen Förderungen	Ist mit Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten und mit anderen KfW-Darlehen kombinierbar.
Zinsbindung	10 Jahre
Auszahlung	100 %
Max. Kreditlaufzeiten	20 Jahre oder 30 Jahre
Sondertilgungen	Kostenfrei möglich
Tilgungsfreie Anlaufjahre	Bis zu 3 Jahre oder bis zu 5 Jahre
Rückführung	Vierteljährliche Annuitäten
Besonderheiten	Tilgungszuschuss möglich bei Unterschreitung der Werte nach EnEV

4. Ökologisch Bauen

Antragsteller	Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden.
Was wird finanziert?	Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von KfW-Energiesparhäusern 40 oder 60; Einbau von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien.
Finanzierungsanteil	Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten
Kreditbetrag	Bis max. Euro 50.000,00 pro Wohneinheit
Kumulierung mit anderen Förderungen	Ist mit Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten und anderen Programmkrediten kombinierbar.
Zinsbindung	10 Jahre
Auszahlung	Energiesparhäuser 60 und Heiztechnik: 96 % Energiesparhäuser 40: 100 %
Max. Kreditlaufzeiten	10 Jahre, 20 Jahre oder 30 Jahre
Sondertilgungen	kostenfrei möglich
Tilgungsfreie Anlaufjahre	Bis zu 3 Jahre oder bis zu 5 Jahre
Rückführung	Vierteljährliche Annuitäten
Besonderheiten	Kombinationen von Energiesparhäusern und Heiztechnik sind nicht möglich.

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. Der meistgenutzte Hauptbaustein ist jedoch das entsprechende KfW-Programm, das uns daher auch als Grundlage für das Berechnungsbeispiel dient.

5. Sozial Investieren

Antragsteller	Antragsberechtigt sind alle gemeinnützigen Organisationen einschließlich Kirchen.
Was wird finanziert?	Bauliche Maßnahmen in die soziale Infrastruktur, soweit diese dem gemeinnützigen Zweck dienen: <ul style="list-style-type: none"> ■ Krankenhäuser ■ Altenpflegeeinrichtungen ■ Betreutes Wohnen ■ Ambulante Pflegeeinrichtungen ■ Behindertenwerkstätten ■ Kindergärten, Schulen ■ Sportanlagen ■ Kulturelle Einrichtungen
Finanzierungsanteil	Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten.
Kreditbetrag	Max. Euro 10 Mio.
Kumulierung mit anderen Förderungen	Ist mit Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten kombinierbar.
Zinsbindung	10 Jahre oder 20 Jahre
Auszahlung	100 %
Max. Kreditlaufzeiten	20 Jahre oder 30 Jahre
Sondertilgungen	Nur mit Vorfälligkeitsentschädigung möglich
Tilgungsfreie Anlaufjahre	Bis zu 3 Jahre, bis zu 5 Jahre oder endfällig
Besonderheiten	Rein wohnwirtschaftliche Projekte werden nicht finanziert

6. Sozial Investieren: energetische Gebäudesanierung

Antragsteller	Antragsberechtigt sind alle gemeinnützigen Organisationen einschließlich Kirchen.
Was wird finanziert?	Energetische Maßnahmen an bis zum 01.10.1990 fertig gestellten Einrichtungen: <ul style="list-style-type: none">■ Schulen des ersten Bildungsweges■ deren territorial angrenzende Turnhallen■ Gebäude, die ganzjährig und mit normalen Innentemperaturen nach § 2 Nr. 1 EnEV genutzt werden und sich im Eigentum von gemeinnützigen Vereinen befinden, deren satzungsmäßiger Zweck in § 52 (2) AO aufgeführt ist. A. Energetische Sanierung auf Neubauniveau B. Maßnahmepaket
Finanzierungsanteil	Bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten.
Kreditbetrag	A. Bis zu Euro 300,00 pro qm Netto-Grundfläche B. bis zu Euro 200,00 pro qm Netto-Grundfläche
Kumulierung mit anderen Förderungen	Ist mit Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten und teilweise anderen Programmkrediten kombinierbar.
Zinsbindung	10 Jahre oder 20 Jahre
Auszahlung	100 %
Max. Kreditlaufzeiten	10 Jahre, 20 Jahre oder 30 Jahre
Sondertilgungen	Nur mit Vorfälligkeitsentschädigung möglich
Tilgungsfreie Anlaufjahre	Bis zu 3 Jahre, bis zu 5 Jahre oder endfällig
Besonderheiten	Mind. vier Maßnahmen des Paketes (Wärmedämmung, neue Fenster, neue Heizung etc.) sind durchzuführen.

Konditionen bei „Sozial Investieren“

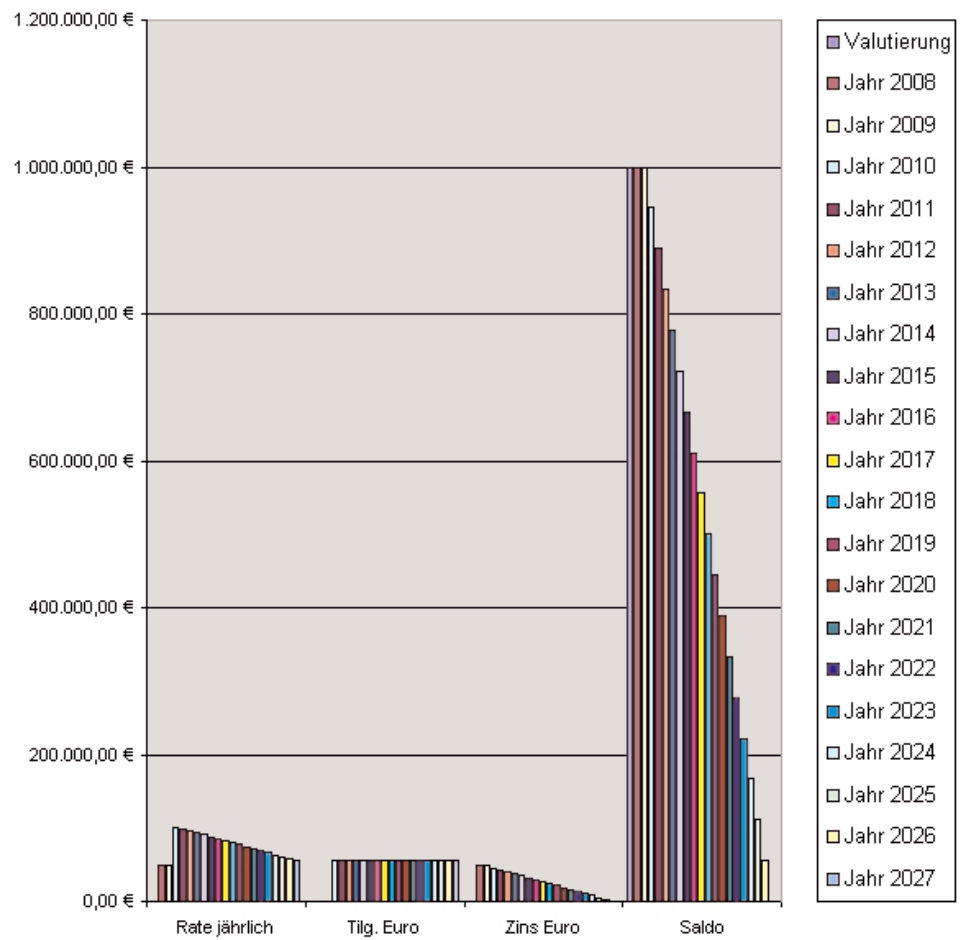
Für den Hauptbaustein „Sozial Investieren“ stellen sich derzeit nach den beschriebenen Preisklassen gestaffelt die Konditionen in der Übersicht wie folgt dar:

Programm <small>Laufzeit / tilgungsfreie Anlaufjahre / Zinsbindung</small>	KP Nr.	Anmerkung Stand 19.04.2007	Maximaler Zinssatz EKN % nominal (effektiv) ¹							Aus- zah- lung %	Bereit- stellungs- prov. ¹ p.M. %	Zinssätze gültig ab
			Bei Programmen mit risikogerechtem Zinssystem gelten die Preisklassen									
			A	B	C	D	E	F	G			
Finanzierung kommunaler Infrastrukturvorhaben - Bankdurchgeleitet												
Sozial Investieren 20 / 3 / 10	147		4,5 (4,58)	4,85 (4,94)	5,15 (5,25)	5,45 (5,56)	5,95 (6,08)	6,65 (6,82)	7,35 (7,56)	100	0,25	19.04.2007
Sozial Investieren 20 / 3 / 20	147		4,85 (4,94)	5,2 (5,30)	5,5 (5,61)	5,8 (5,93)	6,3 (6,45)	7 (7,19)	7,7 (7,93)	100	0,25	19.04.2007
Sozial Investieren 20/ 20/ 20	147		5,2 (5,30)	5,55 (5,67)	5,85 (5,98)	6,15 (6,29)	6,65 (6,82)	7,35 (7,56)	8,05 (8,30)	100	0,25	19.04.2007
Sozial Investieren 30 / 5 / 10	147		4,55 (4,63)	4,9 (4,99)	5,2 (5,30)	5,5 (5,61)	6 (6,14)	6,7 (6,87)	7,4 (7,61)	100	0,25	19.04.2007
Sozial Investieren 30 / 5 / 20	147		5,05 (5,15)	5,4 (5,51)	5,7 (5,82)	6 (6,14)	6,5 (6,66)	7,2 (7,40)	7,9 (8,14)	100	0,25	19.04.2007
Sozial Investieren - Energetische Gebäudesanierung 20 / 3 / 10	157		3,25 (3,29)	3,6 (3,65)	3,9 (3,96)	4,2 (4,27)	4,7 (4,78)	5,4 (5,51)	6,1 (6,24)	100	0,25	11.01.2007
Sozial Investieren - Energetische Gebäudesanierung 20 / 3 / 20	157	44	3,6 (3,86)	3,95 (4,21)	4,25 (4,52)	4,55 (4,82)	5,05 (5,34)	5,75 (6,06)	6,45 (6,78)	100	0,25	11.01.2007
Sozial Investieren - Energetische Gebäudesanierung 20/ 20/ 20	157	44	3,95 (4,41)	4,3 (4,77)	4,6 (5,07)	4,9 (5,38)	5,4 (5,89)	6,1 (6,60)	6,8 (7,32)	100	0,25	11.01.2007
Sozial Investieren - Energetische Gebäudesanierung 30 / 5 / 10	157		3,3 (3,34)	3,65 (3,70)	3,95 (4,01)	4,25 (4,32)	4,75 (4,84)	5,45 (5,56)	6,15 (6,29)	100	0,25	11.01.2007
Sozial Investieren - Energetische Gebäudesanierung 30 / 5 / 20	157	44	3,8 (4,16)	4,15 (4,52)	4,45 (4,82)	4,75 (5,13)	5,25 (5,64)	5,95 (6,36)	6,65 (7,08)	100	0,25	11.01.2007
Kommunal Investieren 20 / 3 / 10	148		4,8 (4,89)	5,15 (5,25)	5,45 (5,56)	5,75 (5,88)	6,25 (6,40)	6,95 (7,13)	7,65 (7,87)	100	0,25	19.04.2007
Kommunal Investieren 20 / 3 / 20	148		4,95 (5,04)	5,3 (5,41)	5,6 (5,72)	5,9 (6,03)	6,4 (6,56)	7,1 (7,29)	7,8 (8,03)	100	0,25	19.04.2007
Kommunal Investieren 20/ 20/ 20	148		5,2 (5,30)	5,55 (5,67)	5,85 (5,98)	6,15 (6,29)	6,65 (6,82)	7,35 (7,56)	8,05 (8,30)	100	0,25	19.04.2007
Kommunal Investieren 30 / 5 / 10	148		4,8 (4,89)	5,15 (5,25)	5,45 (5,56)	5,75 (5,88)	6,25 (6,40)	6,95 (7,13)	7,65 (7,87)	100	0,25	19.04.2007
Kommunal Investieren 30 / 5 / 20	148		5,1 (5,20)	5,45 (5,56)	5,75 (5,88)	6,05 (6,19)	6,55 (6,71)	7,25 (7,45)	7,95 (8,19)	100	0,25	19.04.2007

Modellrechnung für die Kapitaldienstbelastung

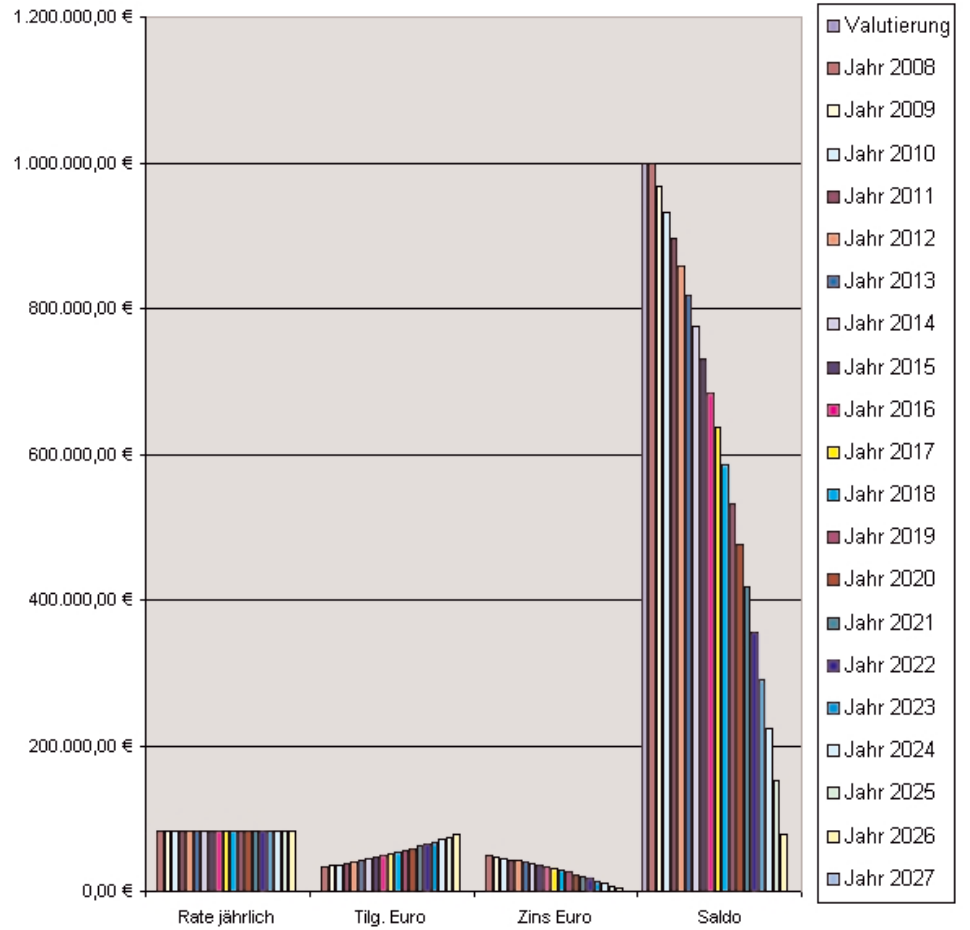
Auf dieser Basis entwickelt sich für eine Kreditsumme von einer Million Euro bei einer zehnjähriger Zinsbindung, Preisklasse B und zwanzigjähriger Kreditlaufzeit folgende Kapitaldienstbelastung bei angenommen zwei tilgungsfreien Anlaufjahren:

	Rate jährlich	Tilg. Euro	Zins p.a.	Zins Euro	Saldo	Datum
Valutierung						
					1.000.000,00 €	30.12.07
Jahr 2008	48.500,00 €		4,85%	48.500,00 €	1.000.000,00 €	30.12.08
Jahr 2009	48.500,00 €	0,00 €	4,85%	48.500,00 €	1.000.000,00 €	30.12.09
Jahr 2010	101.361,11 €	55.555,55 €	4,85%	45.805,56 €	944.444,45 €	30.12.10
Jahr 2011	98.666,66 €	55.555,55 €	4,85%	43.111,11 €	888.888,90 €	30.12.11
Jahr 2012	95.972,22 €	55.555,55 €	4,85%	40.416,67 €	833.333,35 €	30.12.12
Jahr 2013	93.277,77 €	55.555,55 €	4,85%	37.722,22 €	777.777,80 €	30.12.13
Jahr 2014	90.583,33 €	55.555,55 €	4,85%	35.027,78 €	722.222,25 €	30.12.14
Jahr 2015	87.888,88 €	55.555,55 €	4,85%	32.333,33 €	666.666,70 €	30.12.15
Jahr 2016	85.194,44 €	55.555,55 €	4,85%	29.638,89 €	611.111,15 €	30.12.16
Jahr 2017	82.500,00 €	55.555,55 €	4,85%	26.944,45 €	555.555,60 €	30.12.17
Jahr 2018	79.805,55 €	55.555,55 €	4,85%	24.250,00 €	500.000,05 €	30.12.18
Jahr 2019	77.111,11 €	55.555,55 €	4,85%	21.555,56 €	444.444,50 €	30.12.19
Jahr 2020	74.416,66 €	55.555,55 €	4,85%	18.861,11 €	388.888,95 €	30.12.20
Jahr 2021	71.722,22 €	55.555,55 €	4,85%	16.166,67 €	333.333,40 €	30.12.21
Jahr 2022	69.027,78 €	55.555,55 €	4,85%	13.472,23 €	277.777,85 €	30.12.22
Jahr 2023	66.333,33 €	55.555,55 €	4,85%	10.777,78 €	222.222,30 €	30.12.23
Jahr 2024	63.638,89 €	55.555,55 €	4,85%	8.083,34 €	166.666,75 €	30.12.24
Jahr 2025	60.944,44 €	55.555,55 €	4,85%	5.388,89 €	111.111,20 €	30.12.25
Jahr 2026	58.250,00 €	55.555,55 €	4,85%	2.694,45 €	55.555,65 €	30.12.26
Jahr 2027	55.555,55 €	55.555,55 €	4,85%	0,00 €	0,10 €	30.12.27



Die Banken bieten jedoch zur Verstetigung der jährlichen Zahllast und zur Verringerung gerade der anfänglichen Belastung an, auf Basis des KfW-Programmkredites ein entsprechendes Annuitätendarlehen zu vergeben, bei dem wir annahmeweise vom gleichen Sollzinssatz ausgegangen sind. Die Belastung des Kunden gestaltet sich dann wie folgt.

	Rate jährlich	Tilg. anf.	Tilg. Euro	Zins p. a.	Zins Euro	Saldo	Datum
Valutierung						1.000.000,00 €	30.12.07
Jahr 2008	81.730,00 €	3,323	33.230,00 €	4,85%	48.500,00 €	1.000.000,00 €	30.12.08
Jahr 2009	81.730,00 €	3,323	34.841,66 €	4,85%	46.888,35 €	966.770,00 €	30.12.09
Jahr 2010	81.730,00 €	3,323	36.531,48 €	4,85%	45.198,52 €	931.928,35 €	30.12.10
Jahr 2011	81.730,00 €	3,323	38.303,25 €	4,85%	43.426,75 €	895.396,87 €	30.12.11
Jahr 2012	81.730,00 €	3,323	40.160,96 €	4,85%	41.569,04 €	857.093,62 €	30.12.12
Jahr 2013	81.730,00 €	3,323	42.108,77 €	4,85%	39.621,23 €	816.932,66 €	30.12.13
Jahr 2014	81.730,00 €	3,323	44.151,04 €	4,85%	37.578,96 €	774.823,89 €	30.12.14
Jahr 2015	81.730,00 €	3,323	46.292,37 €	4,85%	35.437,63 €	730.672,85 €	30.12.15
Jahr 2016	81.730,00 €	3,323	48.537,55 €	4,85%	33.192,45 €	684.380,48 €	30.12.16
Jahr 2017	81.730,00 €	3,323	50.891,62 €	4,85%	30.838,38 €	635.842,94 €	30.12.17
Jahr 2018	81.730,00 €	3,323	53.359,86 €	4,85%	28.370,14 €	584.951,32 €	30.12.18
Jahr 2019	81.730,00 €	3,323	55.947,81 €	4,85%	25.782,19 €	531.591,46 €	30.12.19
Jahr 2020	81.730,00 €	3,323	58.661,28 €	4,85%	23.068,72 €	475.643,65 €	30.12.20
Jahr 2021	81.730,00 €	3,323	61.506,36 €	4,85%	20.223,64 €	416.982,36 €	30.12.21
Jahr 2022	81.730,00 €	3,323	64.489,41 €	4,85%	17.240,59 €	355.476,01 €	30.12.22
Jahr 2023	81.730,00 €	3,323	67.617,15 €	4,85%	14.112,85 €	290.986,59 €	30.12.23
Jahr 2024	81.730,00 €	3,323	70.896,58 €	4,85%	10.833,42 €	223.369,44 €	30.12.24
Jahr 2025	81.730,00 €	3,323	74.335,07 €	4,85%	7.394,93 €	152.472,86 €	30.12.25
Jahr 2026	81.730,00 €	3,323	77.940,32 €	4,85%	3.789,68 €	78.137,79 €	30.12.26
Jahr 2027	9,58 €	3,323		4,85%	9,58 €	197,48 €	30.12.27



Es ist sinnvoll, die Laufzeiten der Darlehen so zu wählen, dass sie den betrieblichen Prozessen und den geltenden Abschreibungssätzen angepasst sind. Beispielsweise fand bei Altenheimen eine Erhöhung des Afa-Satzes auf 4 % pro Jahr statt, weil auch der Steuergesetzgeber die stärkere Abnutzung anerkannte.

Einnahmen, die nicht die Darlehensraten bedienen, sollten sinnvoll für Ersatzinvestitionen oder Instandhaltungen zurückgelegt werden.

3.3. Entlastung und Stärkung des Eigenkapitals

Bankkredite werden auch in Zukunft wichtige Finanzierungsbausteine bleiben. Jedoch führen die Veränderungen in der Förderpolitik immer mehr dazu, dass soziale Einrichtungen ihre Finanzierungsmodelle denen der gewerblichen Wirtschaft anpassen müssen. Und dies bedeutet, dass Finanzierungsinstrumente, die dem caritativen Bereich bisher weitgehend fremd geblieben sind, in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen können.

Individuelle Kombination aus Außen- und Innenfinanzierung

Vor allem expansiv ausgerichtete Träger werden sich über die projektorientierte Kreditfinanzierung hinaus mit dem Thema „Unternehmensfinanzierung“ auseinandersetzen. Hier stellt sich schnell die Frage, ob die Eigenkapitalquote und die liquiden Mittel für die geplanten Vorhaben ausreichen bzw. welche Maßnahmen getroffen werden können, um das Eigenkapital zu entlasten oder zu erhöhen. Denn je höher die Eigenkapitalquote, desto besser die Möglichkeit, sich durch Fremdmittel zu finanzieren. Letztlich geht es darum, Wege der Außenfinanzierung (Kreditfinanzierung und Einlagen- bzw. Beteiligungsfinanzierung) und Möglichkeiten der Innenfinanzierung zu einer individuell passenden Form der Unternehmensfinanzierung zusammenzuführen.

Um Kapital für beabsichtigte Investitionsmaßnahmen freizusetzen, können z. B. im Rahmen der Innenfinanzierung Vermögenswerte umgeschichtet werden. Denkbar sind u. a. der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, die zur weiteren Nutzung zurückgeleast werden können (siehe 3.3.4), oder der Verkauf von Forderungen (siehe 3.3.5).

Berührungspunkte und spannende Perspektiven

Im Rahmen der Außenfinanzierung bietet der Kapitalmarkt neben der Kreditfinanzierung über Banken ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Hier bestehen jedoch bisher seitens der freigemeinnützigen Sozialwirtschaft große Berührungspunkte. Gefürchtet sind z. B. (internationale) Investoren, die teilweise zweistellige Renditen erzielen wollen und sich weder um die ethische Ausrichtung noch um die langfristigen Zielsetzungen freigemeinnütziger Träger kümmern. Gefürchtet ist auch die Beteiligung von Kapitalgebern, die Stimm- oder Mitspracherechte im Unternehmen erwerben.

Dennoch gibt es eine Reihe geeigneter Finanzierungswege, die caritativen Einrichtungen und Trägern spannende Perspektiven bieten für die Umsetzung einer expansiv ausgerichteten Unternehmensstrategie. Einige Möglichkeiten, die voraussichtlich in den nächsten Jahren auch in der gemeinnützigen Sozialwirtschaft zunehmend genutzt werden, stellen wir auf den folgenden Seiten vor. Andere werden hier nicht thematisiert, da sie heute im freigemeinnützigen Bereich noch keine Rolle spielen.

3.3.1 Das Investor-Betreiber-Modell

Beim Investor-Betreiber-Modell in der Sozialwirtschaft muss das Management vorab eine grundsätzliche Entscheidung treffen: Es muss bereit sein, nicht mehr Eigentümer einer Immobilie zu sein, sondern sich auf seine Kernkompetenz – die des Betreibers – zu konzentrieren. Das Investor-Betreiber-Modell ist bei Neubauvorhaben von Sozialimmobilien vor allem dort geeignet, wo in der öffentlichen Förderung die Umstellung von der Objektförderung auf eine nachgelagerte Refinanzierung der Investitionskosten erfolgt ist. Bei bestehenden Einrichtungen bietet es sich dort an, wo Kapital freigesetzt werden soll, z. B. um Investitionen zu tätigen.

Das Grundkonzept des Investor-Betreiber-Modells besteht darin, dass ein Investor eine Immobilie mit dem Ziel errichtet oder kauft, sie späteren Nutzern durch einen Miet- bzw. Pachtvertrag zu überlassen. Bei dem Investor kann es sich u. a. um einen Immobilienfonds (siehe 3.3.1.1), eine Beteiligungsgesellschaft, ein Bauunternehmen oder eine Gruppe interessierter Privatpersonen handeln. Der Investor verfolgt grundsätzlich das Ziel, finanzielle Mittel sicher und rentabel anzulegen. Der Mieter bzw. Pächter dagegen ist an einer bestimmten Nutzung der Immobilie interessiert, ohne das Eigentum daran zu erwerben.

Dieses Grundkonzept existiert in nahezu allen Bereichen des Wirtschaftslebens. Nur in der Sozialwirtschaft ist das Investor-Betreiber-Modell erst seit Einführung der nachgelagerten Refinanzierung der Investitionskosten interessant geworden. Im Mittelpunkt des Betreiberinteresses steht dabei ein effektiver Eigenkapitaleinsatz im Rahmen der Zielsetzungen des Unternehmens.

Sozialimmobilien sind für Investoren interessant

Der Markt der Sozialimmobilien gilt für Investoren als attraktiv, da er als starker Wachstumsmarkt mit unterdurchschnittlichen Risiken gilt. Die Renditeerwartungen der Investoren richten sich nach den Kapitalmarktbedingungen und liegen daher derzeit nicht unter 6 % jährlich. Ethische Aspekte der Unternehmensausrichtung sind für Investoren ein willkommenes Plus, begründen jedoch in der Regel nicht die Entscheidung. Ausnahmen bilden spezifische Investoren-Konstellationen. In der Praxis führen die Renditeerwartungen dazu, dass Investor-Betreiber-Modelle bisher meist im Bereich Pflegeimmobilien zu finden sind. Erst langsam gibt es auch Beispiele aus anderen Bereichen, z. B. Fach- und Reha-Kliniken.

Den richtigen Investor finden

Freigemeinnützige Anbieter, die ein Investor-Betreiber-Modell realisieren möchten, müssen sorgfältig prüfen, welches Investorenprofil am besten zur eigenen Unternehmensstrategie passt. Zielkonflikte können sich z. B. an folgenden Stellen ergeben:

Laufzeiteninkongruenz: Investoren denken oft in mittelfristigen Zeiträumen von fünf bis zehn Jahren, Betreiber dagegen wesentlich langfristiger. Zu klären ist, welche Folgen ein häufiger Eigentümerwechsel für die Qualität der Einrichtung haben könnte.

Renditeerwartungen: Während für die Investoren die erzielbare Rendite das ausschlaggebende Kriterium ist, stellen gemeinnützige Betreiber oft inhaltliche Fragestellungen in

den Vordergrund. Renditegesichtspunkte betrachten sie als nachrangig.

Ethische Ansprüche: Wenn hier die Unterschiede zu groß sind, ist ein wenig effektives Miteinander vorprogrammiert.

Miet- und Pachtvertrag

Wenn der richtige Investor gefunden ist, stellen sich die praktischen Fragen der Vertragsgestaltung. Zentral ist der Miet- bzw. Pachtvertrag, in dem die Rechte und Pflichten von Investor und Betreiber festgeschrieben werden. Besondere Bedeutung haben hier:

- **Kalkulation der Miethöhe:** Sie muss berücksichtigen, in welcher Höhe Mietaufwendungen im investiven Entgelt von den öffentlichen Kostenträgern anerkannt werden.
- **Indexierung der Miethöhe:** Unter Indexierung ist hier eine im Mietvertrag vereinbarte kontinuierliche Steigerung der Miete zu verstehen, die an die Entwicklung bestimmter Indizes gekoppelt ist, z.B. den Lebenshaltungskostenindex. D. h. die Miete erhöht sich immer dann, wenn die Steigerung des Index vorab definierte Werte erreicht hat. Betreiber unterschätzen aufgrund einer zu kurzfristigen Betrachtungsweise zuweilen die finanzielle Tragweite anfänglich überschaubarer Beträge. Als Richtlinie kann gelten, dass die Vereinbarungen kongruent zur jeweils gesetzlich vorgegebenen Staffelung verlaufen müssen. Andernfalls erweist sich die Miethöhe spätestens ab der zweiten Dekade des Mietverhältnisses als für den Betreiber nicht tragfähig. In der Folge werden auch die Renditeberechnungen des Investors, die auf den Mietsteigerungen basieren, nicht haltbar sein.
- **Teilung des Erstbelegungsrisikos:** Sie muss abhängig vom Marktumfeld gestaltet werden und kann z. B. durch die Vereinbarung eines bestimmten mietfreien Anlaufzeitraums oder durch die Kopplung der Miete an bestimmte Auslastungsgrade erfolgen.
- **Instandhaltungen und Ersatzbeschaffungen:** In der Regel strebt der Investor an, dass Instandhaltungen und Ersatzbeschaffungen durch den Betreiber erfolgen. Da der Betreiber vor Ort die nötigen Maßnahmen als erster erkennt und ihre Durchführung meist auch schneller abwickeln kann, ist das durchaus eine sinnvolle Lösung. Allerdings muss der Betreiber darauf achten, dass dies bei der Vereinbarung der Miethöhe ausreichend berücksichtigt wird.
- **Vertragslaufzeit:** Investoren streben häufig eine Laufzeit von 25 Jahren plus Option an. Unter wirtschaftlichen Aspekten kann für den Betreiber eine kürzere Laufzeit sinnvoller sein.

Ein zentraler Erfolgsfaktor für die Kooperation zwischen einem gewerblichen Investor und einem freigemeinnützigen Betreiber ist in jedem Fall das beiderseitige Verständnis für die jeweils anderen Positionen und Interessen.

3.3.1.1. Sozialimmobilien-Fonds und Sale and Lease Back

Zwei Varianten des Investor-Betreiber-Modells sind der **Sozialimmobilien-Fonds** und das **Sale and Lease Back-Verfahren:**

a. Sozialimmobilien-Fonds

Der traditionelle Anlagemarkt von Immobilienfonds besteht aus gewerblichen Objekten (Bürogebäude, Einkaufszentren, Freizeitanlagen) und Wohnanlagen. Mitte der 90er Jahre gerieten auch Sozialimmobilien – vor allem Seniorenimmobilien - zunehmend in den

Fokus des Interesses. Sie galten aufgrund ihrer relativ gesicherten Refinanzierung und der demographisch bedingten Bedarfsentwicklung als attraktiv.

Seit 2006 – angesichts einer historisch einmaligen Niedrigzinsphase und daher längerfristig betrachtet fraglich – gelten sie besonders für ausländische Investoren als rendite-trächtiger als z. B. Staatsanleihen. Aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen und (Rendite)Vorstellungen ist es jedoch nicht einfach, passende Objekte am deutschen Sozialimmobilien-Markt zu finden.

Darüber hinaus verlangt der Markt der Sozialimmobilien spezielle Kenntnisse z.B. in den Bereichen soziodemographische Analysen, Sozialrecht und Sozialsysteme. Marktakteure sind deshalb bisher vor allem (geschlossene) Immobilienfonds mit vorrangig privaten Anlegern, bei denen die Fondsverwaltung die erforderlichen Marktkenntnisse selbst besitzt. Des Weiteren sind hier auch Immobilien-Spezialfonds von institutionellen Anlegern aktiv, die bei der Auswahl auf spezielle Beratungs- und Vermittlungsunternehmen zurückgreifen.

Als Orientierung für die Finanzierungsstruktur eines Fonds kann ein Anteil an Kommanditkapital und Agio von 40 % bis 45 % und an langfristigem Fremdkapital von 55 bis 60 % angenommen werden.

Praxisbeispiel

Unter dem Namen **A.B. SANIGA** hat die **Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft mbH** einen Spezialfonds für Pflegeimmobilien aufgelegt. Dieser berücksichtigt die besonderen Anforderungen kirchlicher und gemeinnütziger Träger an einen potentiellen Finanzierungspartner. Nähere Informationen finden Sie im Internet unter: http://www.sozialbank.de/finale/inhalt/is_immobilien/immo_fonds.html

Fondsverwaltungen achten auf wirtschaftliche Kompetenz des Trägers

In den 90er Jahren lag der Konstruktion der meisten geschlossenen Immobilienfonds bzw. ihrer Renditen ein Einbeziehen von Steuervorteilen in Form von Verlustzuweisungen für die Fondsanleger zugrunde. Nach der Streichung dieser Möglichkeiten durch den Gesetzgeber muss heute der Ertrag des Fonds aus dem Cash Flow erwirtschaftet werden. D. h. es stehen für die Erreichung der angestrebten Anlageziele ausschließlich die aus den Immobilien in Form der Pachtzahlungen zurückfließenden Erträge zur Verfügung. In den Fokus der Anleger rücken damit nur solche Sozialimmobilien, die entsprechende Renditeerwartungen erfüllen können. Entscheidend für die Auswahl der Objekte durch die Fondsverwaltung ist nicht die Trägerschaft des Betreibers (privat-gewerblich oder (frei)gemeinnützig), sondern seine wirtschaftliche und fachliche Kompetenz.

b. Sale and Lease Back

Eine weitere Variante des Investor-Betreiber-Modells ist das „Sale and Lease Back“-Verfahren (Rückmietverkauf). Hier verkauft der bisherige Eigentümer und Nutzer die Immobilie an einen Investor - auch dies kann u. a. wiederum ein Immobilienfonds sein - und mietet sie zugleich für die weitere Nutzung zurück. Charakteristisch für Sale and Lease Back ist die Betriebsnotwendigkeit der Immobilie. Daher bleiben bei der Transak-

tion die Nutzungsrechte beim veräußernden Unternehmen. Auch wird in der Regel eine Rückkaufoption vereinbart, so dass die Möglichkeit besteht, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zurück zu erwerben.

Ziel des Verkaufs an einen Investor ist es, stille Reserven im Anlagevermögen zu ermöglichen, um z. B. Mittel für Sanierung und Modernisierung freizusetzen. Durch den Verkauf der Immobilie stehen liquide Mittel für notwendige Investitionsprojekte oder zur Tilgung von Verbindlichkeiten zur Verfügung. Zudem wird die Bilanzstruktur verbessert, indem die Eigenkapitalquote erhöht wird.

Institutionelle Investoren haben grundsätzlich dann Interesse an einem Engagement in Sozialimmobilien, wenn die Rahmenbedingungen hinsichtlich Lage, Gebäudesubstanz, Betreiberbonität und Renditeoption ihrem Anforderungsprofil entsprechen.

3.3.2 Mezzanine-Kapital

Mezzanine-Kapital ist ein Oberbegriff für verschiedene Finanzierungsformen, die in ihren rechtlichen und wirtschaftlichen Ausgestaltungen zwischen Eigenkapital und Fremdkapital angesiedelt sind – daher der Begriff „Mezzanine“, der sich aus dem italienischen Begriff für „Zwischengeschoß“ ableitet.

Typisch für Mezzanine-Kapital ist vor allem die Nachrangigkeit gegenüber den Ansprüchen anderer Gläubiger. Aus dieser Eigenschaft leitet sich die Einstufung als wirtschaftliches Eigenkapital ab. Fremdkapitalähnlich sind z. B. die Rückzahlungsverpflichtung und die laufende Basisverzinsung. Mezzanine-Kapital wird zeitlich befristet zur Verfügung gestellt; üblicherweise werden Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren vereinbart. Mezzanine-Kapital bietet grundsätzlich dieselben Vorteile wie klassisches Eigenkapital: Die Bilanzstruktur wird verbessert, die Bonität steigt und der finanzielle Handlungsspielraum des Unternehmens erhöht sich. Wie sich dies im Einzelnen darstellt, ist abhängig von der konkreten Ausgestaltungsform.

Mezzanine-Kapital ist meist teurer als ein klassischer Kredit

Mezzanine Kapitalgeber können Banken, institutionelle Investoren (z. B. Mezzanine-Fonds, Beteiligungsgesellschaften) oder private Anleger (z. B. Mitarbeiter, Business Angels) sein. Sie stellen wirtschaftliches Eigenkapital bereit und tragen ein entsprechendes Risiko. Daher ist Mezzanine-Kapital in der Regel teurer als ein klassischer Kredit. Die Kapitalgeber von Mezzanine-Kapital haben jedoch im Gegensatz zu echten Gesellschaftern keine Stimmrechte im Unternehmen.

Mezzanine-Kapital kommt häufig da zum Einsatz, wo eine Gesamtfinanzierung wegen einer zu geringen Eigenkapitalquote nicht möglich ist, oder wo in der Unternehmensplanung für die nächsten Jahre noch verschiedene Finanzierungsvorhaben anstehen, die eine höhere Eigenkapitalausstattung benötigen (Wachstumsfinanzierung). Konkret bedeutet das, dass das Mezzanine-Kapital vorrangig als „Hebel“ für die Fremdfinanzierung erfolgt: Es wird nur so viel Mezzanine-Kapital in Anspruch genommen, bis das Eigenkapital für die Finanzierung ausreicht. Die Inanspruchnahme von Mezzanine-Kapital setzt eine ausreichende Ertragskraft voraus, um die Ansprüche der Kapitalgeber bedienen zu können.

Die Kombination aus Fremd- und Eigenkapital bietet großen Spielraum

Die Verbindung von Eigenkapital- und Fremdkapitaleigenschaften ermöglicht eine Vielzahl von Ausgestaltungsformen des Mezzanine-Kapitals, die sich an der Unternehmenssituation und den Bedürfnissen der Gesellschafter orientieren. Übliche Formen, die bilanzielles Eigenkapital darstellen können (sog. Equity Mezzanine), sind vor allem rein schuldrechtliche Beteiligungen in Form von Genussrechten, wertpapierverbrieften Genussscheinen oder gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen in Form der stillen Gesellschaft.

Mezzanine-Kapital, das in Form von nachrangigen Darlehen oder Gesellschafterdarlehen gewährt wird, besitzt hingegen Fremdkapitalcharakter und ist daher in der Regel bilanziell als Verbindlichkeit zu erfassen (sogenannte Debt Mezzanine). Dennoch gelten auch diese Formen wegen ihrer strukturellen Nachrangigkeit als „Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter“. Deshalb werden sie als wirtschaftliches Eigenkapital im Rahmen eines bankinternen Ratings und abhängig vom jeweiligen Analyseprogramm in der Regel zu mindestens 50 Prozent zum Eigenkapital gerechnet, so dass sie sich positiv auf das Rating und die Bonität auswirken.

Kapital mit flexiblen Lösungen

Die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten von Mezzanine-Kapital sind gesetzlich weniger stark reguliert als z.B. beim Aktienkapital, so dass flexible Lösungen möglich sind, u. a. in Bezug auf Laufzeiten, Kündigungsmöglichkeiten, Verzinsungs-, Gewinn- und Verlustregelungen oder Rückzahlungsmodalitäten. Diese Punkte entscheiden auch über die haftungs- und steuerrechtliche Betrachtung des investierten Kapitals (Eigen- oder Fremdkapital).

Bei gemeinnützigen Unternehmen muss bei der Vertragsgestaltung vor allem darauf geachtet werden, dass der Kapitalgeber keine Gewinn- und Verlustbeteiligung erhalten darf. Gemeinnützige Unternehmen können mezzanine Finanzierungsinstrumente nur dann zur Erhöhung der Eigenkapitalquote nutzen, wenn im Einzelfall gemeinnützigkeitsvertragliche Erfolgsmaßstäbe für die Vergütung des Mezzanine-Kapitals vertraglich vereinbart werden, die den Anforderungen eines Eigenkapitalausweises genügen. Als Ausweichmöglichkeit steht die Gründung einer nicht gemeinnützigen Tochtergesellschaft zur Verfügung.

Individuelle Finanzierungsbedingungen für profilierte soziale Unternehmen

Die Finanzierungsbedingungen werden von den Kapitalgebern individuell verhandelt und festgelegt. Das soziale Unternehmen sollte daher gemeinsam mit dem Kapitalgeber prüfen, welche Form der Mezzanine-Finanzierung für sein Vorhaben am besten geeignet ist. Für gemeinnützige Unternehmen kann es zudem sinnvoll sein, die konkrete Gestaltung mit der Finanzverwaltung abzustimmen.

Generell lässt sich festhalten, dass nur wirtschaftlich gut aufgestellte soziale Unternehmen mit einem professionellen Finanzwesen, zeitgemäßen Planungs- und Steuerungsinstrumentarien und effizienten Geschäfts- und Leistungsprozessen für Mezzanine-Kapitalgeber in Frage kommen. Die Kapitalnehmer müssen zudem bereit und in der Lage sein, ihre unternehmerischen Prozesse und Ergebnisse transparent darzustellen und ihr Konzept profiliert zu präsentieren.

3.3.3. Exkurs: Modellrechnung

Bevor man sich mit den Vor- und Nachteilen der einzelnen Finanzierungsformen auseinandersetzt, sollte man anhand von Planungsrechnungen strategisch und wirtschaftlich prüfen, welche Auswirkungen die einzelnen Varianten haben. Im Folgenden stellen wir daher eine Modellrechnung in Anlehnung an einen konkreten Fall aus der Praxis vor: Es handelt sich um eine gemeinnützige Gesellschaft mit einer Bilanzsumme von zehn Millionen Euro, zwei Millionen Eigenkapital und einer Rendite von 2,8 % bezogen auf einen Umsatz von zehn Millionen Euro pro Jahr. In der Ausgangssituation (Phase I) plant die Gesellschaft eine Investition in Höhe von 7,5 Millionen Euro mit zusätzlichem Umsatz von vier Millionen Euro pro Jahr.

Wir untersuchen drei verschiedene Finanzierungsalternativen:

- Investor-Betreiber-Modell (die Einrichtung findet einen Investor, der das Objekt schlüsselfertig verpachtet)
- Finanzierung zu 96 % Darlehen, 4 % Eigenkapital
- Finanzierung zu 80 % Darlehen, 4 % Eigenkapital, 16 % Mezzanine-Kapital

Parallel dazu ermitteln wir für die jeweiligen Bilanzergebnisse im Ratingtool der Bank für Sozialwirtschaft die Bonitätsnoten, die sich wie folgt darstellen:

1. **Beim Investor-Betreiber-Modell** steigt die Ratingnote um eine Stufe: In Phase II, d. h. mit der Realisierung der beschriebenen Investition durch einen Investor, steigt die Eigenkapitalrendite von 14 % auf 23 %. Die haftenden Mittel steigen auf 22,2 %; die Ratingnote verbessert sich um eine Stufe.
2. Beim zweiten Modell (**Finanzierung 96 % Darlehen, 4 % Eigenkapital**) sinkt die Bonitätsstufe: Bei einer nahezu vollständigen Finanzierung über Kreditmittel erhöht sich die Eigenkapitalrendite auf 16,3 %, wobei die Bonitätsstufe aufgrund der geringeren Eigenkapitalbasis um eine Stufe sinkt. Würde der Kunde im Folgejahr noch einmal eine ähnliche Investition tätigen (Phase III), würde sich die Bonitätsstufe aufgrund der noch geringeren Eigenkapitalrelation deutlicher, nämlich um zwei Stufen, verringern.
3. Bei der dritten Variante (**Finanzierung 80 % Darlehen, 4 % Eigenkapital, 16 % Mezzanine-Kapital**) steigt mit der geplanten Investition (Phase II) die Eigenkapitalrendite um 1,5 %-Punkte. Die Relation der haftenden Mittel im Verhältnis zur Bilanzsumme wurde durch die Aufnahme vom Mezzanine-Kapital gleich gehalten. Auch die Ratingnote blieb auf dem Ausgangsniveau. Würde eine weitere Investition getätigt (Phase III), ergäben sich die gleichen Konsequenzen noch einmal.

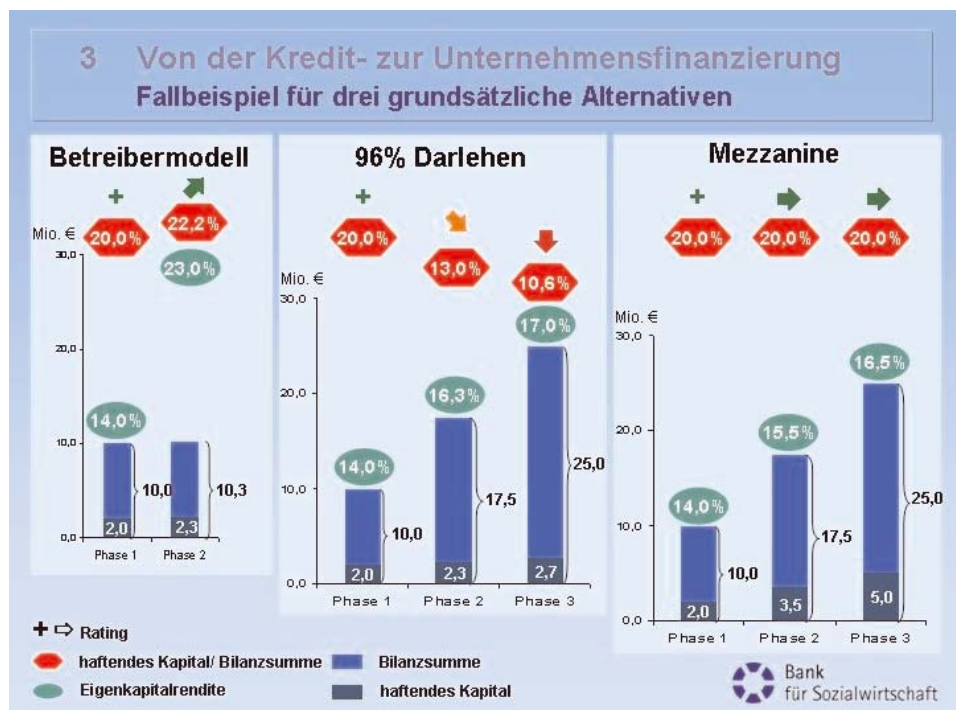
Was Sie beachten sollten:

Zunächst wirkt das Investor-Betreiber-Modell am vorteilhaftesten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass weitere Investitionen auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Eigentümer durchgeführt werden können, dass Investoren oft die Strategie haben, die Immobilien nach einigen Jahren gewinnbringend zu veräußern und dass Pachtverträge Veränderungen unterliegen können.

Bei der reinen Kreditfinanzierung stößt ein expandierendes Unternehmen schnell an die Grenzen seiner Möglichkeiten, weil sein Kreditspielraum zunehmend eingeschränkt wird.

In diesem Falle ist die Aufnahme von Mezzanine-Kapital sinnvoll, weil es das Wachstum des Unternehmens fördert - auch wenn es teurer als die Kreditfinanzierung ist.

Diese Modellrechnung wird bei jedem Unternehmen und bei jedem Investitionsvorhaben anders aussehen. Sie sollte jedoch in die strategischen Überlegungen auf jeden Fall einbezogen werden - besonders dann, wenn sich das Unternehmen auf Expansionskurs befindet und für die nächsten Jahre mehrere Investitionen plant.



3.3.4. Leasing

Beim Leasing überträgt der Leasing-Geber dem Leasing-Nehmer einen Leasing-Gegenstand zur Nutzung. Hierfür hat der Leasing-Nehmer eine monatliche Leasing-Rate zu bezahlen. In der Regel bleibt der Leasing-Geber rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Leasing-Gutes und nimmt den Gegenstand in seine Bilanz auf. Nach Ablauf des Vertrages geht der Gegenstand wieder an den Leasing-Geber zurück oder kann vom Leasing-Nehmer oder einem Dritten käuflich erworben werden. Geleast werden können Mobilien oder Immobilien.

Als Finanzierungsvariante in der Sozialwirtschaft ist Leasing vor allem dort gefragt, wo es um eine Schonung der Liquidität und eine Erhöhung der Flexibilität der Unternehmenssteuerung geht. Leasing eignet sich besonders für die Finanzierung von Mobilien wie Maschinen, Einrichtungsgegenstände, Kommunikationstechnik und Fahrzeuge.

Mit Hilfe dieses Instruments können Investitionen bilanzneutral umgesetzt werden. Denn Leasing-Gegenstände erscheinen nicht in der Bilanz des Leasing-Nehmers. Die Leasing-Raten werden als Betriebsausgaben in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht. Die Eigenkapitalquote und der Verschuldungsgrad verändern sich nicht. Der Leasing-Geber aktiviert das Leasing-Gut als Anlage- bzw. Vermietvermögen.

Mit Leasing haben sie eine sichere Planung

Da die Leasing-Raten parallel zur Nutzung des Gegenstands anfallen, finanziert sich das Leasing-Objekt im Grunde selbst. Der Finanzierungsaufwand verteilt sich auf die Nutzungsdauer. Da die Leasing-Rate und die Vertragsdauer von Anfang an fest stehen und die Höhe der Leasing-Rate auch nicht von Zinsänderungen oder Rating-Veränderungen beeinflusst wird, hat der Leasing-Nehmer eine sichere Planungsgrundlage. Von klassischen Mietverträgen unterscheiden sich Leasingverträge dadurch, dass die Wartungs- und Instandsetzungsleistung, die mietvertraglich eigentlich dem Leasinggeber obliegt, auf den Leasingnehmer übertragen wird. Im Gegenzug kann der Leasingnehmer die gegen den Hersteller bzw. Händler bestehenden Gewährleistungsrechte geltend machen.

Weitere Vorteile von Leasing sind z. B. die Produktkenntnisse und der Marktüberblick des Leasinganbieters sowie der angebotene Komplettservice, durch den eigene Mitarbeiter entlastet werden können. Auch die variable Gestaltung der Zahlungsmodalitäten, der Zugang zu Zweitmärkten und das vergleichsweise einfache Abwicklungsprocedere sind Vorteile.

Hinweis: In Kooperation mit der **ABC Leasing GmbH**, einem Unternehmen der **Wehrhahn-Gruppe**, bietet die **Bank für Sozialwirtschaft AG** zwei Mobilien-Leasing-Varianten an. Nähere Informationen finden Sie unter:
http://www.sozialbank.de/finale/inhalt/banklei/banklei_leasing.shtml

3.3.5. Factoring

Die Kostenträger zeigen in den letzten Jahren eine zunehmende Tendenz zur Verlängerung von Zahlungszielen. Die Folge ist, dass sich die Liquiditätssituation in den Einrichtungen verschlechtert. Als Alternative zur Vorfinanzierung von Forderungen an die Kostenträger durch einen klassischen Kontokorrentkredit bietet sich daher das Factoring an.

Factoring bezeichnet den fortlaufenden Verkauf von kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Dabei tritt ein Unternehmen (der Factoring-Kunde) seine kurzfristigen Forderungen an ein anderes Unternehmen (den Factor) ab. Als Gegenleistung für den Erwerb der Forderungen leistet der Factor umgehend eine Zahlung an den Factoring-Kunden, deren Höhe sich nach der Höhe der Forderung richtet.

Liquidität durch Factoring erhöhen

Ziel des Factoring ist eine umsatzkongruente Finanzierung und damit verbunden ein Liquiditätsgewinn, der sich positiv auf die Bilanz auswirken kann, wenn die Mittel zur fristenkongruenten Verringerung von Verbindlichkeiten eingesetzt werden (Verbesserung der Eigenkapitalquote, Bilanzverkürzung). Ein weiteres Ziel kann eine Versicherung gegen den Ausfall von Forderungen sein. Dieses gilt jedoch nur beim „echten Factoring“, wo der Factor das Ausfallrisiko übernimmt. Beim so genannten „unechten Factoring“ beschränkt sich der Factor auf die Finanzierung und Dienstleistung, ohne das Forderungsausfallrisiko zu übernehmen.

Die Kosten für das Factoring liegen in der Regel unter den Kosten einer vergleichbaren Kontokorrentlinie und richten sich u. a. nach Leistungsumfang und Risiko. Der Kaufpreis richtet sich am Nennwert der Forderungen abzüglich der Vorfinanzierungs- und Dienstleistungskosten für den Zeitraum zwischen Forderungsverkauf und Begleichen der Rechnung.

Hinweis: Mit Online-Factoring bietet die **BFS Service GmbH**, Tochterunternehmen der BFS, Krankenhäusern und Reha-Kliniken, ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen, Jugendhilfeeinrichtungen und Rettungsdiensten eine Form des unechten Factoring an. Nähere Informationen finden Sie unter: <http://www.bfs-service.de/factoring.php>

4. Steuerliche Aspekte

Im folgenden Kapitel beleuchten wir die steuerlichen Aspekte, die sich für die verschiedenen Finanzierungsformen im sozial-caritativen Bereich ergeben. Die steuerlichen Rahmenbedingungen sind hier durch die Regelungen des Gemeinnützigkeitsrechts bestimmt. Denn es handelt sich bei sozial-caritativen Einrichtungen überwiegend um steuerbegünstigte Körperschaften nach der Abgabenordnung (AO). Anders als bei gewerblichen Unternehmen bekommen hier die Grundsätze des Gemeinnützigkeitsrechts aus steuerlicher Sicht eine besondere Bedeutung.

4.1. Allgemeines

Die vier steuerlichen Sphären

Für die steuerlichen Folgen und Einzelaspekte ist zunächst maßgeblich, welcher steuerlichen Sphäre das Investitionsvorhaben zugeordnet werden kann. Grundsätzlich wird auf der Grundlage der sogenannten „Sphärentheorie“ jede Aktivität einer steuerbegünstigten Körperschaft einer der vier steuerlichen Sphären zugeordnet. Bei den vier steuerlichen Sphären handelt es sich um den ideellen Bereich, den Zweckbetrieb, die Vermögensverwaltung und schließlich den steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Diese Zuordnung ist mit unterschiedlichen steuerlichen Folgen und Anforderungen bei der Finanzierung entsprechender Vorhaben verbunden.

Zeitnahe Mittelverwendung

Daneben ist im Rahmen von Finanzierungsvorhaben der Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung zu beachten. Dies ist einer der tragenden Grundsätze des steuerlichen Gemeinnützigkeitsrechts und besagt, dass grundsätzlich die Mittel einer steuerbegünstigten Körperschaft zeitnah verwendet werden müssen. Sie dürfen nicht dauerhaft thesauriert, also angesammelt, werden. Zeitnah bedeutet, dass eine steuerbegünstigte Körperschaft ihre Mittel bis zum Ablauf des auf den Zufluss der Mittel folgenden Kalender- oder Wirtschaftsjahres verwenden muss. Damit wird durch diesen Grundsatz z. B. die Möglichkeit einer dauerhaften Stärkung des Eigenkapitals durch liquide, zeitnah zu verwendende Mittel eingeschränkt.

Eine Stärkung der Eigenkapitalbasis der steuerbegünstigten Körperschaft mit solchen Mitteln ist nur im Rahmen einer zulässigen Rücklagenbildung nach der Abgabenordnung, z. B. durch die Bildung einer freien Vermögensverwaltungsrücklage nach § 58 Nr. 7 a) AO oder aber durch die Bildung projektbezogener Rücklagen nach § 58 Nr. 6 AO möglich.

4.2. Spezielle Finanzierungsformen

4.2.1. Kredit-/Sonderkreditfinanzierung

Die vollständige oder neben dem Einsatz von Eigenmitteln des Trägers teilweise Finanzierung von Investitionsvorhaben durch (Bank-)Kredite stellt die klassische und derzeit sicherlich gängigste Finanzierungsform im sozial-caritativen Bereich dar.

4.2.1.1. **Investitionen im ideellen Bereich und im Zweckbetrieb**

Sofern das Investitionsvorhaben im Sinne der oben dargestellten Sphärenbetrachtung dem ideellen Bereich oder aber der Sphäre des Zweckbetriebes zugeordnet wird, bestehen keine besonderen steuerlichen Restriktionen. Vielmehr ist aus gemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht allein darauf zu achten, dass die Darlehensbedingungen einem Markt- bzw. Drittvergleich standhalten, da es einer steuerbegünstigten Körperschaft gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 3 AO untersagt ist, Dritte (z. B. die finanzierende Bank oder einen sonstigen Darlehensgeber) durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen zu begünstigen. Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz der Drittbegünstigung stellt aus Sicht der steuerbegünstigten Körperschaft eine Mittelfehlverwendung dar. Diese kann gegebenenfalls zu einer Aberkennung des steuerlichen Status und damit zum Verlust der steuerlichen Privilegien des Gemeinnützigkeitsrechts führen.

4.2.1.2. **Investitionen in der Vermögensverwaltung und im steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb**

Aus steuerlicher Sicht problematischer stellen sich Fremdfinanzierungen im Bereich von Investitionsvorhaben dar, die der Sphäre der Vermögensverwaltung oder aber dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen sind. Derartige Maßnahmen sind einer steuerbegünstigten Körperschaft nicht generell untersagt, sondern stellen - wie z. B. bei Investitionen im Bereich der Vermögensverwaltung - sogar einen Ausdruck des Prinzips, wonach eine steuerbegünstigte Körperschaft ihre Mittel bestmöglich zur Verwirklichung ihrer steuerbegünstigten Zwecke anzulegen hat, dar. Gleichwohl sind hier besondere steuerliche Regeln zu beachten:

So entspricht es den steuerlichen Grundsätzen des Gemeinnützigkeitsrechts, dass im Bereich der Vermögensverwaltung sowie im Bereich des steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs Investitionen aus Eigenmitteln lediglich aus solchen Mitteln erfolgen dürfen, die nicht der zeitnahen Mittelverwendung unterliegen. Hierbei wird es sich regelmäßig um Mittel aus der freien Vermögensverwaltungsrücklage nach § 58 Nr. 7 a) AO handeln, sofern die Körperschaft eine solche ordnungsgemäß gebildet und gegenüber der Finanzverwaltung im Rahmen der Steuererklärung nachgewiesen hat. Werden in unzulässiger Weise zeitnah zu verwendende Mittel zur Finanzierung derartiger Vorhaben eingesetzt, stellt sich wiederum eine Mittelfehlverwendungsproblematik mit gegebenenfalls erheblichen steuerlichen Folgen für die steuerbegünstigte Körperschaft.

Sofern in diesen Bereichen bestimmte (Bau-) Maßnahmen vollständig oder teilweise durch Fremdmittel (Darlehen) finanziert werden, ist darauf zu achten, dass der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) der Darlehen grundsätzlich aus den zu erwartenden Einnahmen der Maßnahme erwirtschaftet wird. Insbesondere bei der Errichtung von Mietobjekten ist sicherzustellen, dass eine Finanzierung des Tilgungsanteils nicht durch zeitnah zu verwendende Mittel erfolgt. Nach entsprechenden Verfügungen der Finanzverwaltung würde eine solche Zwischenfinanzierung durch zeitnah zu verwendende Mittel wiederum eine Mittelfehlverwendung darstellen. In der Praxis tritt diese Problematik insbesondere in den Fällen auf, in denen die Höhe der Abschreibungen nicht mit der Höhe der Tilgung übereinstimmt.

Dauerverluste gefährden den Status der Gemeinnützigkeit

Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei einer betriebswirtschaftlichen Fehleinschätzung der Maßnahme gegebenenfalls die Problematik von Verlusten in steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben entsteht, die ebenfalls Auswirkungen auf den steuerlichen Status der Körperschaft haben kann, da zumindest (Dauer-) Verluste im steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, die nicht in steuerlich zulässiger Weise kompensiert werden können, zu einer Versagung der Gemeinnützigkeit durch die Finanzverwaltung führen können. Durch den Anwendungserlass zur Abgabenordnung ist mittlerweile die Behandlung von Verlusten in der Vermögensverwaltung der Problematik bei Verlusten im Rahmen eines steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes gleich gestellt worden. Auch hier besteht damit die Notwendigkeit, die einzelnen Investitionsvorhaben sorgfältig im Vorhinein zu planen, um steuerlichen Risiken für die Körperschaft vorzubeugen.

Derartige steuerliche Finanzierungsfragen stellen sich derzeit vor allem im Zusammenhang mit der Errichtung von Nebeneinrichtungen steuerbegünstigter Körperschaften, deren Errichtung zwar den satzungsmäßigen Zwecken mittelbar zugute kommt, jedoch keine unmittelbare Zweckverwirklichung darstellen. Gerade im Gesundheitssektor fallen hierunter Nebeneinrichtungen am Krankenhaus, wie z. B. Ärztehäuser, Patientenhoteles etc. Diese Einrichtungen werden von Seiten der Finanzverwaltung (noch) nicht der Sphäre des Zweckbetriebes, sondern regelmäßig der Vermögensverwaltung bzw. dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zugeordnet, so dass im Rahmen der Finanzierung derartiger Maßnahmen die oben dargestellten Grundsätze zu beachten sind. Erste Ansätze in der Literatur sprechen sich dafür aus, dass zumindest eine starre Anwendung dieser Grundsätze gerade auch im Hinblick auf die von Seiten des Gesetzgebers zunehmend gewollte Verzahnung des stationären und ambulanten Bereiches zukünftig nicht mehr erfolgen soll. Einzelheiten in dieser komplexen Materie sollten mit Ihren steuerlichen Beratern abgestimmt werden.

4.2.2. Betreiber-/Investorenmodelle

Auch die Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung von Betreiber-/Investorenmodellen im steuerbegünstigten Bereich werfen eine Vielzahl von steuerlichen Fragestellungen auf. Hier gibt es grundsätzlich zwei Modelle: Entweder ist der Investor bzw. die Besitzgesellschaft ein aus Sicht der steuerbegünstigten Betreibergesellschaft außenstehender Dritter oder die steuerbegünstigte Betreiberkörperschaft ist selbst allein oder zumindest zum Teil an der Besitzgesellschaft beteiligt.

4.2.2.1. Drittinvestorenmodelle

Aus gemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht weitestgehend unproblematisch sind Betreiber-/Investorenmodelle, in denen die sozial-caritative Einrichtung von der steuerbegünstigten Körperschaft als Betriebsgesellschaft betrieben wird. Diese mietet die betriebsnotwendige Liegenschaft von einem Investor an, bei dem es sich um einen aus Sicht der steuerbegünstigten Körperschaft außen stehenden Dritten handelt. In diesem Fall obliegt die Finanzierung der Baukosten allein dem Investor, der bemüht sein wird, über die Miet- bzw. Pächterlöse seine Investition zu refinanzieren und eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Dabei wird der Investor - aber gegebenenfalls auch der Betreiber - an

einer möglichst langfristigen vertraglichen Bindung interessiert sein. Bei der Ausgestaltung des zu vereinbarenden Nutzungsverhältnisses ist vor allem darauf zu achten, dass der Miet- bzw. Pachtzins sowie die etwaige Gewährung von Sicherheiten zugunsten des Investors vor dem Hintergrund der Drittbegünstigungsproblematik marktüblichen Konditionen entspricht und eine Refinanzierung des Miet- bzw. Pachtzinses aus den investiven Ergebnissen der Einrichtung möglich ist.

Ferner ist aus Sicht des Investors zu prüfen, inwiefern im Rahmen des Mietvertrages gegebenenfalls nach § 9 Umsatzsteuergesetz optiert werden kann, um einen Vorsteuerabzug aus den Baukosten zu erreichen. Aufgrund der regelmäßig vorhandenen Umsatzsteuerbefreiung der Ausgangsleistung der Betreibergesellschaft ist eine derartige Option in der Regel jedoch nicht möglich.

4.2.2.2. **Betreiber- /Investorenmodell über Tochtergesellschaften**

Daneben ist es gerade im Alten- und Pflegeheimbereich derzeit eine gängige Konzeption, den Neubau von Alten- und Pflegeeinrichtungen bzw. die Errichtung von Ersatzneubauten bestehender Einrichtungen über (Kapital-) Gesellschaften zu realisieren, die sich ausschließlich oder überwiegend im Anteilsbesitz der steuerbegünstigten Betreiberkörperschaft befinden.

Dadurch erhoffen sich die Träger regelmäßig Vorteile für die Refinanzierung der Baumaßnahme. Sofern es sich bei der (Tochter-) Besitzgesellschaft aufgrund ihrer sonstigen Aktivitäten um eine steuerbegünstigte Körperschaft nach der AO handeln sollte, gelten die oben genannten Grundsätze über Investitionen im Bereich der Vermögensverwaltung. Insbesondere muss hier bei einer Fremdfinanzierung der Maßnahme wiederum der Kapitaldienst durch die Miet- bzw. Pachteinnahmen finanziert werden, was durch eine entsprechende vertragliche Gestaltung sichergestellt werden sollte.

Steuerpflichtig oder steuerbegünstigt?

In der Praxis trifft man teilweise auf die Vorstellung, dass es sich bei der Besitzgesellschaft einer steuerbegünstigten Einrichtung selbst um eine steuerbegünstigte Körperschaft nach der AO handelt. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der Bau und die Zurverfügungstellung einer Sozialimmobilie an einen rechtlich selbstständigen gemeinnützigen Träger für sich allein betrachtet keine ausschließliche und unmittelbare Verwirklichung steuerbegünstigter Zwecke nach der Abgabenordnung darstellt.

Sofern es sich bei der Besitzgesellschaft um eine steuerpflichtige Gesellschaft handeln sollte, weil entweder in der Gesellschaft keine unmittelbaren gemeinnützigen Aktivitäten vorhanden sind oder neben der steuerbegünstigten Körperschaft noch ein Dritter (Investor) als Gesellschafter beteiligt wird, der ein originäres Gewinninteresse an der Gesellschaft hat, stellt sich aus Sicht der steuerbegünstigten Körperschaft die Frage, welcher Sphäre die Beteiligung der steuerbegünstigten Körperschaft an der steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft zuzuordnen ist. Dies hängt maßgeblich von dem Grad der Einflussnahmemöglichkeit auf die Gesellschaft ab. Hier finden die Grundsätze für die Errichtung und Beteiligung steuerbegünstigter Körperschaften an steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften Anwendung. Auch hier gilt der Hinweis, dass das Stammkapital sowie die Finanzierung der Gesellschaft nicht aus zeitnah zu verwendenden Mitteln stammen darf. Außerdem dürfen der steuerbegünstigten Körperschaft aus dem Engagement keine

Verluste entstehen. Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer derartigen Gestaltung gegebenenfalls die steuerlichen Grundsätze der Betriebsaufspaltung Anwendung finden.

4.2.3. Mezzanine-Finanzierungen

Im Rahmen von Mezzanine-Finanzierungen ist aus steuerlicher Sicht zu beachten, dass grundsätzlich die Mittel bzw. Gewinne einer steuerbegünstigten Körperschaft nicht an steuerpflichtige Dritte ausgeschüttet werden dürfen. Damit sind Finanzierungsmodelle, die einem steuerpflichtigen Dritten einen Gewinnanspruch an der Einrichtung bzw. dem Rechtsträger zugestehen, im gemeinnützigen Bereich problematisch. Dies gilt z. B. für die Einräumung stiller Beteiligungen bzw. von Genussrechten. Aufgrund der Vielfältigkeit der unter dem Begriff Mezzanine-Finanzierung zusammengefassten Finanzierungsformen sollte in jedem Einzelfall geprüft werden, inwiefern die Vergütung des Kapitalgebers den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen entspricht.

Anders ist dies, wenn es sich bei dem Dritten (Investor) seinerseits um eine steuerbegünstigte Körperschaft handelt. Mittelzuwendungen sowie Gewinnausschüttungen sind in diesem Fall im Rahmen der Voraussetzungen der Vorschrift des § 58 Nr. 2 AO aus steuerlicher Sicht gestattet, sofern der Dritte die Mittel wiederum für seine satzungsgemäßen steuerbegünstigten Zwecke einsetzt. Eventuelle ertragsteuerliche Auswirkungen müssen im Einzelfall geprüft werden. Somit sind Mezzanine-Finanzierungen zwischen steuerbegünstigten Körperschaften grundsätzlich denkbar, tauchen jedoch in der Praxis bislang nur vereinzelt auf.

4.3. Zusammenfassung

Bei den unterschiedlichen Finanzierungsformen für sozial-caritative Einrichtungen muss ein besonderes Augenmerk auf die steuerlichen Anforderungen des Gemeinnützigkeitsrechts gelegt werden. Dies gilt insbesondere für etwaige Restriktionen, die sich aus der Zuordnung der jeweiligen Vorhaben in die verschiedenen steuerlichen Sphären einer steuerbegünstigten Körperschaft ergeben. Nicht zuletzt im Hinblick auf die zum Teil sehr unterschiedliche und regional geprägte Handhabung durch die Finanzverwaltung, aber auch vor dem Hintergrund ständig neuer Entwicklungen im Gemeinnützigkeitsrecht empfehlen wir Ihnen, Einzelheiten der Finanzierung zuvor mit Ihrem steuerlichen Berater abzustimmen.

5. Anforderungen an die Caritas-Träger

Sozialwirtschaftliche Unternehmen geraten zunehmend unter Handlungsdruck, wenn sie ihre Sozialimmobilien durch den Kapitalmarkt finanzieren müssen. Banken und Kapitalgeber verlangen eine professionelle interne Investitionsrechnung, Sicherheiten und eine ausreichende Bonität.

5.1. Interne Investitionsrechnung – ein Leitfaden

Im Folgenden haben wir zunächst eine Arbeitshilfe zusammengestellt, die als Leitfaden oder Checkliste zur Finanzierung von Sozialimmobilien dienen soll. Dabei sind wir von einem Neubau ausgegangen. Eine Arbeitshilfe kann grundsätzlich nur zu Standards erstellt werden. Deshalb sollte unabhängig von diesem Leitfaden immer in einem Gespräch mit dem Bankberater frühzeitig geklärt werden, welche Unterlagen von der Bank benötigt werden.

5.1.1. Grundsätzliche Unterlagen für die Kreditfinanzierung

Für ein Kreditgespräch sind prinzipielle Unterlagen und Dokumente nötig, auf deren Basis sich Finanzierungsmöglichkeiten erörtern lassen. Neben einer Investitionsrechnung gehören dazu ein Finanzierungsplan sowie eine Umsatz- und Ertragsplanung:

a) Investitionsrechnung

Darunter versteht man eine Beschreibung des Investitionsvorhabens mit Investitionskostenberechnung nach DIN 276 in den Kostengruppen

- 100 - Baugrundstück
- 200 - Herrichten und Erschließen
- 300 - Bauwerk, Baukonstruktion
- 400 - Bauwerk, technische Ausrüstung
- 500 - Außenanlagen
- 600 - Ausstattung
- 700 – Baunebenkosten

sowie die dafür notwendigen Objektunterlagen wie z. B.

- notarieller Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag
- Flurkarte, Lageplan
- Neuester Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raums
- Baugenehmigung
- und Angaben zum Standort, Bedarf und zu den Konkurrenzverhältnissen.

b) Finanzierungsplan

- Eigenmittel, Eigenkapital
- Zuschüsse (Öffentliche oder Private Geber)
- Fremdmittel (Kirchliche Einrichtungen, Banken, Förderbanken)
- Pre-Opening-Kosten
- mit Bewilligungsbescheiden für Zuschüsse und öffentliche Baudarlehen.

c) Umsatz- und Ertragsplanung

gilt für die Zeit nach der Inbetriebnahme und gibt einen Überblick über den Betriebsmittelbedarf.

5.1.2. Weitere Unterlagen

Weitere nötige Unterlagen und Angaben für die Bank ergeben sich aus der Art der geplanten Einrichtung:

a) Beispiel Alten- und Pflegeheim

- Zahl der Zimmer (EZ / DZ) und Betten
- Erwartete Belegung bzw. Auslastung
- Pflegesatzvereinbarung

b) Beispiel Behindertenwerkstätte

- Zahl der Plätze
- Erwartete Belegung bzw. Auslastung
- Kostensätze

c) Beispiel Klinik

- Budgetvereinbarung, aktueller Basisfallwert
- Erwartete Belegung bzw. Auslastung (Fallzahlen bzw. Leistungszahlen)
- Zahl der Betten (EZ / DZ) und Abteilungen
- Anzahl der Wahlleistungen am Gesamtumsatz

Eine Arbeitshilfe kann wie bereits gesagt grundsätzlich nur auf Standardprojekte zugeschnitten sein. Klären Sie deshalb immer rechtzeitig, welche Unterlagen Ihre Bank benötigt. Als Beispiel könnten das Unterlagen sein

- zum Kreditnehmer
- zum Vorhaben
- zu den wirtschaftlichen Verhältnissen bzw. zu Jahresabschlüssen und die aktuelle BWA
- zu den vorgesehenen Sicherheiten
- zu den beantragten öffentlichen Mitteln
- zu Zuschüssen öffentlicher und privater Geber

5.2 Bonität

Bei der Analyse der Bonität geht es darum, die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Unternehmens zu beurteilen. Zentral dabei ist die Fähigkeit des Unternehmens, seine Zahlungsverpflichtungen – Zinszahlungen und Tilgung – termingerecht und vollständig erfüllen zu können. Die Bewertung der Bonität erfolgt über ein Rating. Der Kreditgeber erschließt sich damit Klarheit über das Risiko, das er mit der Kreditvergabe eingeht.

5.2.1. Das Ratingverfahren

Seit Inkrafttreten von Basel II Anfang 2007 orientiert sich die Kreditvergabe stärker als früher am tatsächlichen Risiko des Kunden. Um dieses differenziert erfassen und klassifizieren zu können, erfordern die Richtlinien nach Basel II objektive Verfahren der Risikomessung durch ein Ratingverfahren. Ausgehend von einer Analyse des Kreditnehmers und der Kreditbeziehung werden aus quantitativen und qualitativen Informationen Kennzahlen als Indikatoren für das Kreditrisiko gewonnen. Ziel ist es, eine aussagekräftige Bewertung der wirtschaftlichen Gesundheit und der Zukunftsfähigkeit des Kreditnehmers zu erhalten.

„Harte und weiche Faktoren“ für das Rating

Im Rahmen des Ratings werden zunächst u. a. aus dem Jahresabschluss, dem Prüfbericht und den unterjährigen Daten die „harten Faktoren“ analysiert. Diese sind u.a.:

- die Ertragslage (z.B. Return on Investment, Betriebsergebnis, Personalaufwandsquote)
- die Vermögenslage bzw. Kapitalstruktur (z.B. Eigenkapitalquote, Fremdkapitalquote, Umschlagdauer der Forderungen)
- die Liquiditätssituation (z.B. Cashflow, Liquiditätsgrad, Anlagendeckungsgrad)

Aus diesen Daten werden Drei-Jahres-Vergleiche erstellt, damit die Entwicklung einzelner Kennzahlen sichtbar wird.

Neben den „harten Faktoren“ werden so genannte „weiche Faktoren“ abgefragt, z. B.

- Managementqualitäten (Branchenerfahrung, Regelungen von Zuständigkeiten, Corporate Governance-Struktur, Kompetenzen, Vertretungen etc.).
- Daten zu Strategie und Planung (z.B. Liquiditätsplan, Investitionsplan).

- Daten aus dem Controlling und Rechnungswesen (z.B. Kostenrechnungsverfahren, Managementinformationssysteme).
- die Produktion bzw. Beschaffung bzw. Absatz (z.B. Organisation der Leistungsproduktion, Belegungsgrad, Qualitätsmanagement, technische und bauliche Standards).
- das Personal (z.B. Personalplanung und -entwicklung).
- Marktfaktoren (z.B. Marktanteil, Marktpotential, Zielgruppen, Kundenstruktur, Leistungsangebot, Preispolitik, Wettbewerbssituation).
- die Bankbeziehung (z.B. Rückstände in der Vergangenheit, Überziehungen, Qualität der gelieferten Informationen).

Kennzahlen

Aus den Abfrageergebnissen werden Kennzahlen gebildet. Diese haben nachweislich eine Relevanz für die langfristige Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und geben Hinweise auf seine Ausfallwahrscheinlichkeit.

Die Kennzahlen und Indikatoren der Einzelrisiken gehen in die zu ermittelnde Gesamtkennzahl für das Kreditrisiko ein. Dabei sorgen mathematisch-statistische Modelle dafür, dass keine Überbewertung einzelner Kennzahlen stattfindet.

Weitere Faktoren für das Rating

In die Berechnung der Eigenkapitalunterlegung, die die Bank für den Kredit vornehmen muss, gehen außerdem folgende Faktoren ein:

die Kreditbesicherung (z.B. Mithaftung, Anteil der Besicherung am Gesamtengagement)
 die Kreditstruktur (z.B. der Kreditanteil am gesamten Fremdkapitalvolumen, Laufzeit, Übereinkünfte zur Anpassung bei Bonitätsveränderung)

Die Beurteilung der Bonität bzw. des Risikos erfolgt nach standardisierten Ratingverfahren, die objektiv und nachvollziehbar sind. Diese Verfahren müssen vom Bundesamt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) anerkannt werden. Möglich sind bankeninterne Ratings und bankenexterne Ratings einer Ratingagentur.

Die Einordnung in Ratingklassen bestimmt die Kreditkonditionen

Mit dem Rating wird die Wahrscheinlichkeit über den Eintritt von Leistungs- und Zahlungsströmen während der Kreditlaufzeit prognostiziert. Außerdem wird der Kreditnehmer einer Ratingklasse zugeordnet. Aufgrund einer statistischen Analyse eines hinreichend großen Datenpools, der sich aus vielen konkreten Einzelfällen zusammensetzt, wird jeder dieser Ratingklassen eine Ausfallwahrscheinlichkeit zugeordnet. Diese sagt aus, wie häufig Kreditnehmer dieser Ratingklasse innerhalb eines bestimmten Zeithorizontes - z. B. eines Jahres – ausfallen, d.h. den Kredit nicht bedienen können. Je höher die Ausfallwahrscheinlichkeit, desto größer die Notwendigkeit der Bank, sich durch die Hinterlegung von Eigenkapital dagegen abzusichern und desto höher die Kreditkosten für den Kreditnehmer.

Umgekehrt: Je besser das Rating des Kreditnehmers ausfällt, desto geringer ist die Eigenkapitalhinterlegung und desto günstiger sind die Kreditkonditionen.

Fazit

Folgende wesentliche Erkenntnisse lassen sich nach den bisherigen Erfahrungen festhalten: Die Eigenkapitalquote ist im Rahmen der Kapitalausstattung eines Kreditnehmers wesentlich für die Gesamtnote. Zudem spielen neben dem Liquiditätsstatus (d. h. dem Verhältnis der kurzfristigen Mittel zu ebensolchen Verbindlichkeiten) die Kapitaldienstfähigkeit (Cashflow) und die Rentabilität (Betriebsergebnis im Verhältnis zu den Erlösen) eine wichtige Rolle.

5.2.2 Adäquate Risikomessung durch branchenbezogenes Rating

Für eine wirklich adäquate Risikoeinschätzung ist es erforderlich, dass das Rating branchengerecht ist. Denn mit den Kriterien für gewerbliche Unternehmen lassen sich Unternehmen und Einrichtungen der Sozialwirtschaft nur eingeschränkt bewerten.

Deshalb arbeitet z. B. die **Bank für Sozialwirtschaft** mit einem internen Ratingsystem, das die besonderen Risiken und Ausfallwahrscheinlichkeiten der Sozialwirtschaft berücksichtigt. Auch im **Bundesverband der Deutschen Volks- und Raiffeisenbanken** wurde ein spezifisches Rating für Non-Profit-Organisationen entwickelt. Dieses wird bei den Kirchenbanken eingesetzt.

Ratingsysteme für die Sozialwirtschaft

Wesentlich dabei ist, dass in die Bewertung die für die Branche typischen Sachverhalte mit einbezogen werden. Das sind z.B. die Auflage der gemeinnützigen Gewinnverwendung, die u. U. eingeschränkte Kapitalbildung, die Beziehung zu den Kostenträgern oder die Verwirklichung eines Unternehmensauftrags, der je nach Rechtsform nicht von der Erzielung einer maximalen Rendite gekennzeichnet ist. Neben solchen Branchenbesonderheiten haben die Ratingsysteme, die auf die Sozialwirtschaft (NPO) ausgerichtet sind, den Vorteil, dass der Datenvergleichspool für die Ausfallwahrscheinlichkeit der Kredite ausschließlich von sozialwirtschaftlichen Kreditnehmern gebildet wird. Bei Ratingsystemen für gewerbliche Kreditnehmer hingegen werden Non-Profit- und Profitunternehmen unterschiedlichster Branchen im ein- und denselben Vergleichspool erfasst.

Jährliche Überprüfung der Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen für die Einstufung in die Ratingklassen und damit für die Ausfallwahrscheinlichkeit sind:

- erweiterte Eigenkapitalquote,
- Status der Liquidität,
- erweiterter cash-flow im Verhältnis zur bereinigten Bilanzsumme, Umsatzrentabilität
- sowie die Gesamtnote der Markt- und Rahmenbedingungen.

Die Kennzahlen müssen mindestens einmal jährlich auf Basis aller Kreditnehmer-Daten daraufhin überprüft werden, ob sie hinsichtlich der Definition der Ausfallwahrscheinlichkeit noch in gleicher Weise aussagekräftig sind. Gegebenenfalls sind Anpassungen erforderlich.

Laufendes Beobachten zur Früherkennung von negativen Entwicklungen

Wichtig ist darüber hinaus die laufende Beurteilung des Kreditnehmers. Eine kontinuierliche Beobachtung von Kontobewegungen und Kundenkontakt sowie die Analyse aktueller Unterlagen und sonstiger Informationen (z. B. Aktivitäten der Mitbewerber) dienen vor allem der Früherkennung von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen. Besondere Vorsicht ist z. B. geboten, wenn rückläufige Geschäftsumsätze und ein erhöhter Kreditbedarf zusammenfallen, oder wenn Verluste durch zusätzliche Kreditmittel finanziert werden sollen. Um für solche Entwicklungen rechtzeitig sensibilisiert zu sein, werden z. B. Frühindikatoren- und Benchmarkingsysteme eingesetzt.

5.3. Sicherheiten

Kredite müssen regelmäßig banküblich besichert werden. Banküblich bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Sicherheiten in Bezug auf Frist und Bewertbarkeit einen nachhaltigen Sicherungswert bieten müssen. Je nach Bonitätseinschätzung und (siehe Preisystem) Zinskondition können die notwendigen Sicherheiten unterschiedlich sein. Da alle Kredite Investitionen fördern, kommen an erster Stelle die so finanzierten Objekte zur Absicherung in Betracht.

5.3.1 Grundschild

Anzustreben ist eine Grundschild in Höhe des jeweiligen Darlehens. Die Eintragung soll – so möglich – an erster Rangstelle im Grundbuch erfolgen. Sind bereits andere Belastungen in Abtlg. II und / oder Grundschilden in Abtlg. III eingetragen, sollte deren Löschung angestrebt werden. Oder alternativ verlangen viele Banken, dass ihnen als Kreditgeber ein entsprechender Vorrang für die Grundschild eingeräumt wird.

Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich auch, wenn Kostenträger, Fördermittelgeber bzw. die öffentliche Hand die Vergabe der Fördergelder grundbuchlich abgesichert haben. In verschiedenen Fällen empfiehlt sich eine Verhandlung mit dem vorrangigen Grundschildgläubiger.

Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswert

Von entscheidender Bedeutung ist die Ermittlung des Verkehrs- und Beleihungswertes, die bei größeren Finanzierungen regelmäßig über ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigenbüros bzw. eines nach HypCert zertifizierten Sachverständigen erfolgen sollte.

Dabei werden sowohl der jeweilige Sachwert als auch der Ertragswert ermittelt. Der Sachwert orientiert sich u.a. am Bodenwert und den Kosten für den umbauten Raum. Der Ertragswert orientiert sich an der Miete bzw. der Pacht oder an einer alternativen Einnahme, die sich aus den betrieblichen Erlösen wie z.B. den Erträgen aus Investitionsentgelten ergibt.

Da es sich bei der Mehrzahl der finanzierten Objekte um sogenannte Betreiberimmobilien handelt, d.h. der Wert besonders dann nachhaltig ist, wenn z. B. das Altenheim „in Betrieb“ ist, wird in der Regel der jeweilige Ertragswert dem banklichen Beleihungsansatz zugrunde gelegt.

Der Beleihungswert ist meist niedriger als die Baukosten

Der Beleihungswert liegt, wie die Erfahrungen zeigen, in der Mehrzahl der Fälle unter dem Erstellungswert bzw. den Baukosten. Dies hat seinen Hauptgrund darin, dass die Nachhaltigkeit der Erträge als wichtiges Kriterium einfließt und ein längerfristig dauerhaft erzielbarer Wert ermittelt werden soll.

Verständlicherweise fließen bei unterschiedlichen Objektarten (Krankenhäuser, Seniorenheime, Behinderteneinrichtungen etc.) auch verschiedenartige Erträge in die Ermittlungen mit ein. So können z.B. bei Altenheimen die gesonderten Investitionsentgelte herangezogen werden; für Behinderteneinrichtungen können Teile des Tagessatzes zugrunde gelegt werden und bei Krankenhäusern findet eine rechnerische Herauslösung eines miet- oder pachtähnlichen Anteils aus den gesamten Erlösen unter Einbeziehung der DRG-Erträge statt.

Einen entstehenden unbesicherten Kreditanteil werden die Banken auf die Bonität des Kunden abstellen oder gegebenenfalls versuchen, weitere Sicherheiten zu vereinbaren.

Das Erbbaurecht schmälert den Beleihungswert

Der Beleihungswert wird besonders dann beeinträchtigt, wenn es sich bei dem durch eine Grundschuld zu belastenden Objekt um ein Erbbaurecht handelt. Denn hier sind als grundbuchliche Belastungen in Abtlg. II des Erbbaugrundbuches regelmäßig der Erbbauzins sowie u. U. Vorkaufs- und Heimfallrechte eingetragen. Und dies schmälert zunächst den rechnerischen Wert des Objektes.

Hinweis: Bei einer Einschätzung des möglichen Objektwertes kann der Immobiliensachverständige der **Pax-Bank eG**, Herr Christoph Schmitz, behilflich sein, den Sie unter **Christoph.Schmitz@pax-bank.de** erreichen.

5.3.2. Sicherungsübereignung

Obwohl die Finanzierung von Sicherungsübereignungen von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen in der Regel nicht durch Programmkredite mitfinanziert werden, kommen sie trotzdem als Sicherheit in Betracht. Hier sollten Sie allerdings berücksichtigen, dass wegen der stärkeren Abnutzung der Gegenstände und dem ohnehin gegebenen Wertverlust diese Sicherheit allenfalls in den ersten Jahren der Kreditlaufzeit herangezogen werden kann.

5.3.3. Patronatserklärung

Insbesondere bei Finanzierungen von Tochtergesellschaften eines Caritasverbandes kann eine Patronatserklärung oder eine Kapitaldienstsicherungserklärung hilfreich sein. Hierin verpflichtet sich der Gesellschafter, die Tochtergesellschaft finanziell und liquiditätsmäßig so auszustatten, dass sie jederzeit ihren Kapitaldienstverpflichtungen nachkommen kann. Dieses Verfahren bringt eine entsprechende Bonitätsprüfung des Gesellschafters, der die Erklärung abgibt, mit sich.

5.3.4. Verpfändung

Bei vorhandenen liquiden Werten (Depot, Guthaben etc.) kann auch deren Verpfändung in Betracht kommen. Guthaben werden dabei zu 100 % ihres Wertes als Sicherheit herangezogen. Bei Wertpapieren reicht der Ansatz von 100 % (beispielsweise für institutseigene Anlagen) über 80 % (bei festverzinslichen Wertpapieren anderer Emittenten) bis zu 60 % bei Aktien, die an einer deutschen Börse notiert sind.

5.3.5. Bürgschaftsbanken

Ebenfalls in Betracht kommt die Bürgschaft einer Bürgschaftsbank. Nahezu alle Bundesländer verfügen über eine solche Bürgschaftsbank, die bei regional bzw. kommunal relevanten Vorhaben, wie es soziale Investitionen sind, verschiedentlich bis zu 80 % des Darlehensbetrages verbürgen. Speziell für den sozialwirtschaftlich orientierten Bereich kommt auch die **Bürgschaftsbank für Sozialwirtschaft GmbH** als Partner in Frage.

Zu berücksichtigen ist, dass die Bereitstellung von Bürgschaften mit der Zahlung von entsprechenden Bürgschaftsprovisionen verbunden ist (z.B. 1 % vom jeweiligen Bürgschaftsbetrag) und dass die Bürgschaftsbanken ein Erstverwertungsrecht der Sicherheiten vereinbaren, d.h. die Bürgschaft der Bürgschaftsbank kann nur anstatt und nicht ergänzend zu anderen Sicherheiten verwendet werden.

6. Finanzierungspartner und Dienstleister

6.1. BANK IM BISTUM ESSEN eG –

Verantwortung übernehmen, die Zukunft nachhaltig gestalten

Kirchliche Wurzeln

Der Name unserer Bank steht für unseren Auftrag und unseren Standort. 1966 wurde unsere Bank im Ruhrbistum Essen als Spezialbank für die Kirche, ihre Einrichtungen und deren Beschäftigte gegründet. Mit dieser starken Gemeinschaft sind wir gewachsen. Die Bilanzsumme unserer Bank liegt bei über 3 Mrd. €. Auch heute noch haben wir – obwohl inzwischen national und international tätig – unseren Sitz im Herzen des Bistums Essen.

Unser Angebot orientiert sich an der Struktur und den Bedürfnissen unserer Mitglieder, Kunden und Partner. Wir bieten neben den „klassischen“ Leistungen einer modernen Bank das „gewisse Extra“: individuelle, persönliche, fachkompetente und lösungsorientierte Angebote und Beratung, die durch die Verwurzelung der Bank in der christlichen Kirche und der Verbundenheit zu ihrem sozialen Auftrag abgerundet werden.

Zuversicht und Engagement

Als kirchliche Genossenschaftsbank erarbeiten wir mit unseren Partnern, Mitgliedern und Kunden gemeinsam maßgeschneiderte und nachhaltig orientierte Finanzlösungen. Fairness, Offenheit, Vertrauen und Ehrlichkeit sind dabei in der internen als auch der externen Kommunikation wichtige Bausteine, um unsere Firmenphilosophie „zuversichtlich und engagiert in die Zukunft“ zu leben. Zukunft beschränkt sich aber nicht auf die Zukunft der Bank und deren Zahlen, sondern sie ist umfassender zu sehen: Für uns zählt die Zukunft der Menschen, Umwelt, Städte, Natur und Technologie. Unser Ziel ist es, mit unserer Arbeit einen Beitrag für eine zukunftsfähige und lebenswerte Welt zu schaffen.

Kompetenz und Einsatzfreude

In unserem Team finden sich hoch motivierte und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die diese positive Grundeinstellung auf ihre Arbeit und die Kunden übertragen. Besonders innovativ in der deutschen Bankenlandschaft: Wir bilden alle Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuer der Bank zu „Fachberatern für nachhaltiges Investment“ aus.

Profitieren auch Sie von unseren Leistungen! Vereinbaren Sie einen Gesprächstermin. Alle Ansprechpartner finden Sie unter www.bibessen.de.

6.2. Bank für Kirche und Caritas eG

Die Bank für Kirche und Caritas wurde im Jahr 1972 als eine Selbsthilfeeinrichtung für Kirchengemeinden, kirchlich-caritative Einrichtungen sowie deren hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegründet.

Diese haben seither in allen Geld- und Finanzfragen einen persönlichen, besonders leistungsstarken Partner ihres Vertrauens zur Seite.

Schwerpunkt unseres Kreditgeschäfts ist die Finanzierung von caritativen Einrichtungen,

insbesondere Altenheime, Krankenhäuser und Behindertenwerkstätten. Inzwischen werden fast 200 dieser Einrichtungen von uns finanziert. Dadurch haben wir eine umfangreiche Expertise aufgebaut und können unsere Partner aus Kirche und Caritas bei der Finanzierung von Sozialimmobilien ein umfassendes Knowhow sowie eine schnelle und effiziente Abwicklung bieten.

Seit unserer Gründung arbeiten wir als Direktbank ohne ein kostenintensives Zweigstellennetz. Zudem beschränken wir uns auf die Betreuung nur eines bestimmten Kundenkreises, die kirchlich-caritativen Einrichtungen und deren hauptamtliche Mitarbeiter. Die sich hieraus ergebenden Vorteile lassen wir unseren Kunden zugute kommen durch äußerst vorteilhafte Konditionen in allen Sparten des Bankgeschäfts.

Nutzen Sie unser umfassendes Leistungsangebot, den freundlichen Service und die attraktiven Konditionen!

Wir heißen Sie herzlich willkommen!

www.bkc-paderborn.de

6.3. Bank für Sozialwirtschaft AG

Die Bank für Sozialwirtschaft AG (BFS), Berlin und Köln, ist das bundesweit einzige Spezialkreditinstitut für Einrichtungen und Organisationen des Sozial- und Gesundheitswesens. Aktionäre der 1923 als „Hilfskasse gemeinnütziger Wohlfahrtseinrichtungen Deutschlands G.m.b.H.“ gegründeten Bank sind Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege, Einrichtungsträger der Wohlfahrtspflege und andere Akteure aus der Sozialwirtschaft. Die Bilanzsumme zum 31.12.2006 betrug 4.548 Millionen Euro.

Die BFS bietet das gesamte Leistungsspektrum einer modernen Universalbank an. Ihre Angebote und vor allem die Beratungsleistungen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sie auf die Anforderungen der Sozialwirtschaft abgestimmt. So z.B. im Hinblick auf deren differenzierte Finanzierungsstrukturen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Neben dem klassischen Kreditgeschäft und den allgemein zugänglichen Sonderkreditprogrammen (z.B. der KfW) verfügt die Bank für Sozialwirtschaft über eigene Sonderkreditprogramme für freigemeinnützige Kunden (z. B. zinssubventionierte Energiesparkkredite) und ist mit der treuhänderischen Verwaltung zinsloser Darlehen des Bundesministeriums für Familien, Frauen, Senioren und Jugend (BMFSFJ) für die Freie Wohlfahrtspflege (Revolvingfonds) beauftragt. Unter anderem durch Mobilien-Leasing-Varianten und branchenspezifisches Online-Factoring macht sie zudem Angebote zur Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Eigene Investmentfonds, die auf die Anlagekriterien sozialwirtschaftlicher Kunden ausgerichtet sind (z. B. der „BFS Nachhaltigkeitsfonds-Ertrag“) und spezielle Serviceleistungen im Zahlungsverkehr wie etwa das „Multifunktionale Kontonummernsystem“ zur effizienten Verwaltung von Spenden- und Mitgliedsbeiträgen ergänzen zielgruppenbezogen das Leistungsspektrum einer Universalbank. Ergänzend werden branchenspezifische Serviceleistungen angeboten, u. a. Benchmarking für verschiedene Einrichtungsarten, ein Informationssystem zu Förderprogrammen und Förderpolitik der Europäischen Union im

Internet unter www.eufis.de, ein umfangreiches Seminarprogramm sowie Publikationen zu aktuellen rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen der Sozialwirtschaft. Nähere Informationen und Kontaktadressen finden Sie unter: www.sozialbank.de

6.4. DKM Darlehnskasse Münster eG

Seit 1961 sind wir Partner für die Einrichtungen aus Kirche und Caritas. Und für die Menschen, die dort arbeiten. Nutzen Sie unser umfassendes Leistungsangebot, den freundlichen Service und die attraktiven Konditionen, wenn auch Sie zu diesem Kreis gehören!

Wir betreuen ausschließlich die Einrichtungen und hauptamtlichen MitarbeiterInnen der katholischen Kirche. Daraus resultiert ein umfassendes Fachwissen, das sich für Sie auszahlt.

So sind wir auch auf die Besonderheiten bei der Finanzierung von Sozialimmobilien spezialisiert: Jede Finanzierungsanfrage wird mit dem Antragsteller gemeinsam auf die Möglichkeiten der Einbeziehung von Sonderkreditprogrammen, Energetischer Gebäudesanierung und die Berücksichtigung von Fördermitteln geprüft.

Kostenlose, verzinsten Girokonten, lukrative Geldanlagen, umfassende Vermögensberatung, günstige Baufinanzierung u. v. m. Der Verzicht auf Filialen bringt Kostenvorteile, von denen Sie direkt profitieren – durch die Bank.

Wir möchten, dass Sie als Mensch und als Kunde zufrieden sind. Mit uns, unserem Service und unserem Angebot. Informieren Sie sich in unserem Internetauftritt über die Vorzüge einer kirchlichen Spezialbank und verstehen Sie uns als das, was DKM auch bedeutet: Direkt, Kompetent und Menschlich!

Direkt: Durch unsere langjährigen Erfahrungen als Fernbank ist die Nutzung der elektronischen Wege seit langem unser Plus: Wir bieten Ihnen nicht nur Online-Banking und Online-Brokerage als klassische Bankdienstleistungen sondern eine Vielzahl weiterer Servicefunktionen. Wählen Sie selbst, wie Sie mit uns in Kontakt treten möchten!

Kompetent: Wir sind der Spezialist für Einrichtungen aus katholischer Kirche und Caritas. Weil wir uns seit Jahrzehnten ausschließlich auf diese Kundengruppe konzentrieren. Wir befassen uns intensiv mit den speziellen Belangen unserer Kunden und sind damit auch für MitarbeiterInnen der katholischen Kirche ein zuverlässiger Partner.

Menschlich: Einer für den anderen. Diesen Gründungsgedanken leben wir konsequent weiter. Wir setzen uns für Sie und für Ihre Interessen ein. Für "unsere Menschen" sind Sie als Mensch wichtig. Die DKM ist die Bank, bei der Sie sich wohlfühlen.

Internet: www.dkm.de

6.5. GRF, Gesellschaft für Risikoberatung und Finanzvermittlung mbH

Die GRF, Gesellschaft für Risikoberatung und Finanzvermittlung mbH ist ein Beratungsunternehmen mit dem Schwerpunkt Finanzwirtschaft für institutionelle Kunden. Die GRF bietet die Möglichkeit, finanzielle Strukturen zu optimieren und Risiken zu erkennen. Ein aktives Finanz-Management bedeutet, Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden. Veränderte Rahmenbedingungen erfordern zunehmend professionelles Denken und Handeln zur Verbesserung finanzwirtschaftlicher Strukturen. Die GRF bietet hierzu unterschiedliche Beratungsbausteine wie Liquiditätsmanagement, Anlage- und Kreditmanagement, Finanzcontrolling, Risiko-Management und Betreuungssysteme an. Kompetente und unabhängige Partner sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Beratung im Finanzbereich.

Die GRF ist ein Unternehmen der Ecclesia-Gruppe.

Weiter Informationen finden Sie auch im Internet unter: www.ecclesia.de

6.6. LIGA Bank eG

Getragen von der christlichen Verantwortung füreinander wurde die LIGA Bank am 15. Februar 1917 gegründet. Sie ist damit die erste Kirchenbank Deutschlands. Der damalige Gedanke der Solidarität bestimmt auch heute noch das tägliche Miteinander.

Als „Dienstleister für die Kirche“ betreut die LIGA Bank in finanziellen und wirtschaftlichen Fragen den katholischen Klerus, Diözesen und Pfarrgemeinden, Ordensgemeinschaften, karitative und soziale Einrichtungen sowie die Mitarbeiter im kirchlichen Dienst. Besonders die Anliegen und Bedürfnisse der Caritas, ihrer Einrichtungen und ihrer Mitarbeiter stehen in der geschäftspolitischen Agenda der LIGA Bank mit an oberster Stelle.

Seit Jahrzehnten stehen wir als vertrauter und verlässlicher Partner an der Seite der Caritas. In unserem Geschäftsmodell ist die Caritas als Kernzielgruppe fest verankert. Wir kennen die täglichen aber auch strategischen Herausforderungen, denen die Caritas gegenübersteht und haben uns frühzeitig in den wesentlichen Geschäftsfelder Knowhow, Kompetenz und Erfahrung angeeignet.

Dabei räumen wir der Finanzierung von Sozialimmobilien in unserem Hause einen hohen Stellenwert ein. Ausgerichtet auf die Individualität jedes Finanzierungsvorhabens erarbeiten wir gemeinsam mit den Einrichtungen der Caritas maßgeschneiderte Konzepte. Das unter wesentlicher Mitwirkung der LIGA Bank erarbeitete Rating für Non-for-Profit-Organisationen (kurz: NPO-Rating) bildet dabei die Basis für ein effizientes und attraktives Finanzierungsmodell, im Rahmen dessen adäquate Fördermittel selbstverständlich ihren Niederschlag finden. Unser Leitmotiv „Unser Geld für unsere Sache“, also die Verwendung der uns anvertrauten Einlagen für die Finanzierung sozial-karitativer Maßnahmen wie Behinderteneinrichtungen, Altenwohnheime, Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser kommt vor allem bei diesen Investitionsvorhaben mehr denn je zum Tragen.

Selbstverständlich bietet die LIGA Bank nicht nur im Finanzierungsbereich sondern in allen Facetten des institutionellen Bankgeschäftes Kompetenz und Qualität. Stellvertretend für eine ganze Reihe von Service- und Dienstleistungen sei hier die professionelle Vermögensbetreuung und -verwaltung, selbstverständlich mit der Option der ethisch/nachhaltigen Kapitalanlage genannt.

Aber auch im Privatkundengeschäft überzeugt die LIGA Bank durch ein Vielzahl attraktiver Angebote. Viele Mitarbeiter der Caritas nutzen bereits die Dienstleistungen der LIGA Bank, angefangen vom kostenlosen Gehaltskonto, über die individuelle Vermögensanlage bis hin zur maßgeschneiderten Finanzierung. Dem Allfinanzgedanken Rechnung tragend, bietet die Versicherungsagentur der LIGA Bank für die Risiken des täglichen Lebens Sicherheit. Die unter Federführung der LIGA Bank speziell für Caritas-Mitarbeiter entwickelte Caritas Credit Card ist dabei nur ein Beispiel für die Individualität unseres Privatkundengeschäftes.

Schon früh hat die LIGA Bank die Zeichen der Zeit erkannt und dem electronic banking sowohl im institutionellen als auch im privaten Kundensektor großen Stellenwert eingeräumt.

Wer gerne jedoch die persönliche und vertrauensvolle Beratung vor Ort in den Filialen vorzieht, findet in Augsburg, Bamberg, Dresden, Eichstätt, Freiburg, München, Nürnberg, Passau, Regensburg, Speyer, Stuttgart und Würzburg kompetente Mitarbeiter und Berater.

Nähere Informationen zur LIGA Bank erhalten Sie unter www.ligabank.de

6.7. Pax-Bank eG

Die Pax-Bank ist eine katholische Universalbank, die allen Christen offen steht. Das Handeln der Pax-Bank nach innen und außen unterliegt einem Ethik-Kodex. Die Kerngeschäftsfelder sind daher ethische Geldanlagen und Vermögensverwaltung. Der Schwerpunkt der Beratung liegt auf Altersvorsorge, Immobilien, EU-Fördermittel und Stiftungen.

Kunden aus Kirche und Caritas, Institutionen und Privatpersonen finden bei der Pax-Bank alle Produkte, die sie sich von einem leistungsfähigen und zuverlässigen Partner in Finanzfragen wünschen – vom maßgeschneiderten Girokonto bis zur aktiven Vermögensplanung.

Kundenorientierte Beratung und hohe Servicequalität zeichnen die Pax-Bank aus und sichern ihre ausgezeichnete Marktposition. Das klare Kundenprofil und ein kleines, aber effektives Filialnetz ermöglichen einen sehr guten Service zu fairen und günstigen Konditionen.

Die Pax-Bank bietet ihren institutionellen und privaten Kunden das gesamte Leistungsspektrum einer Universalbank. Darüber hinaus besitzt sie qualifiziertes Spezial Know-how im kirchlich-caritativen Sektor, wie es sich für eine Nischenbank gehört. Ihre große Anzahl

von Kunden aus Kirche und Caritas sowie Ordensgemeinschaften, Krankenhäuser und andere Institutionen in kirchlicher Trägerschaft belegen dies.

Die Spezialdienstleistungen und -produkte, wie z.B. die hauseigenen Fonds, EU-Fördermittelberatung, Stiftungsberatung, ethische Geldanlagen, Vermögensverwaltung bzw. Portfoliomanagement bieten dem Kunden ein deutliches Mehr im qualitativen Beratungsgeschäft.

Die Pax-Bank wurde 1917 in Köln gegründet und hat neben der Zentrale in Köln Filialen in Aachen, Berlin, Erfurt, Essen, Mainz, Trier, eine Geschäftsstelle in Eichsfeld und eine Repräsentanz in Rom. Insgesamt arbeiten 160 Menschen in der genossenschaftlich organisierten Pax-Bank, die über ihr Tochterunternehmen PBA Uerlichs + Finger Versicherungsvermittlungs GmbH auch maßgeschneiderte Versicherungsprodukte anbietet.

Weiter Informationen finden Sie im Internet unter: www.paxbank.de

6.8. Solidaris Revisions-GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Die Solidaris widmet sich mit ihren drei organisatorisch verbundenen Gesellschaften allen unternehmerischen Belangen von Trägern und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens. Das Leistungsspektrum umfasst Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Unternehmensberatung und rechtliche Betreuung. Im Verbund sind über 220 Mitarbeiter an sieben deutschen Standorten beschäftigt.

Zu den Tätigkeitsschwerpunkten der Solidaris Revisions-GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zählen neben der Jahresabschlussprüfung und -erstellung insbesondere betriebswirtschaftliche Sonderprüfungen (z. B. bei Gründung, Umwandlung, Fusion etc.), die Beratung bei Trägerstrukturierung und Trägerwechsel, die Prüfung von Controlling-, Überwachungs- und Risikomanagementsystemen, die Beratung bei der Umsetzung von KonTraG (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) TransPuG (Transparenz- und Publizitätsgesetz) und DCGK (Deutsche Corporate Governance Kodex) sowie die Durchführung finanzieller und steuerlicher Due Diligence.

Nähere Informationen und Kontaktadressen finden Sie unter: www.solidaris.de

7. Seminarangebote

Diese Arbeitshilfe möchte Ihnen einen Überblick über die möglichen Finanzierungsinstrumente geben und die Vorbereitung auf ein Gespräch bei Ihrer Bank erleichtern. Um Sie bestmöglich bei Aufgaben der Unternehmensführung zu unterstützen, informieren wir Sie an dieser Stelle über Fort- und Weiterbildungsangebote der Caritas und der Kooperationspartner. Da diese Angebote laufend aktualisiert werden, möchten wir Sie bitten, auf den entsprechenden Webseiten der Anbieter das aktuelle Programm anzusehen.

7.1. Die Fortbildungs-Akademie des Deutschen Caritasverbandes

Die Fortbildungs-Akademie ist das Weiterbildungsinstitut des Deutschen Caritasverbandes (DCV). Sie entwickelt Programme zur Kompetenzentwicklung von Führungskräften, Multiplikatoren und Spezialisten des DCV, seiner Mitgliedsorganisationen und anderer Akteure der Sozialwirtschaft.

Die Fortbildungs-Akademie bietet eine Vielzahl von Fortbildungen im Bereich Management an. Die Veranstaltungen finden bundesweit statt.

Mehr Informationen zur Fortbildungs-Akademie finden Sie unter

www.fak.caritas.de

Das aktuelle Programm können Sie herunter laden unter

www.fak.caritas.de/36450.html

7.2. Die BfS Service GmbH

Die BFS Service GmbH bietet zu aktuellen rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen sozialwirtschaftlicher Einrichtungen und Organisationen ein- bis zweitägige Seminare an. Rund um das Thema Investitionskosten Finanzierung sind vor allem folgende Seminare empfehlenswert:

Betriebswirtschaft:

- Unternehmensbewertung und Due Diligence in der Sozialwirtschaft
- Strategische Unternehmensführung - Schaffen Sie eine nachhaltige Verbesserung der Wettbewerbssituation
- Chancen- und Risikomanagement in Einrichtungen der Sozialwirtschaft
- Die Balanced Scorecard - ein ideales Controllinginstrument und Managementsystem
- Von der Kostenrechnung zur Managementinformation - Einführung in das operative Controlling
- Die Zukunft im Visier - Einführung in das strategische Controlling Innovatives Gebäudemanagement - Werte erhalten, Abläufe optimieren und Kosten senken
- Jahresabschluss richtig vorbereiten und gestalten - Grundlagen und Sonderprobleme der Sozialwirtschaft

Recht:

- Gestaltungsspielräume bei Vernetzung, Kooperation und Fusion
- Rechtsformwahl im steuerbegünstigten Sektor - tragfähige Strukturen für die Zukunft schaffen
- Die gemeinnützige Stiftung unter besonderer Berücksichtigung der Gestaltungsmöglichkeiten einer Gemeinschaftsstiftung
- Der steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetrieb in der Sozialwirtschaft
- Die GmbH-Auslagerung im steuerbegünstigten Sektor Zuwendungsrecht

Finanzierung:

- Neue Wege und Instrumente der Unternehmens- und Investitionsfinanzierung
- Europa vor Ort: EU-Fördermittel für sozialwirtschaftliche Projekte
- Erbschafts- und Stiftungsfundraising als respektvoller Weg effizienter Mittelbeschaffung
- Chefsache Fundraising - wirksames Fundraising in kleinen und mittleren Organisationen

Ausführliche Beschreibungen zu allen Seminaren finden Sie unter: www.bfs-service.de

7.3. Die Solidaris Revisions-GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Die Solidaris bietet sowohl Fortbildungen im Controlling als auch Fortbildungen zu Gemeinnützigkeits- und Steuerrecht und Arbeitsrecht an. Die Kurse werden bundesweit angeboten und finden meist in Tagungszentren caritativer Träger statt.

Das Fortbildungsprogramm sowie weiterführende Informationen finden Sie unter: www.solidaris.de/seminare/seminaruebersicht.php

Beiträge

Die Beiträge folgender Kapitel wurden von den Kooperationspartnern des Deutschen Caritasverbandes verfasst. Für die Richtigkeit dieser Artikel kann der Deutsche Caritasverband e.V. keine Gewähr und keine Haftung übernehmen:

Kapitel 2	Überblick über die Förderbedingungen	Solidaris Revisions-GmbH
Kapitel 3	Finanzierungsinstrumente	
	3.1. Kreditfinanzierung	LIGA Bank
	3.2. Sonderkreditfinanzierung	Pax Bank
	3.3. Entlastung und Stärkung des Eigenkapitals	Bank für Sozialwirtschaft (BfS)
Kapitel 4	Steuerliche Aspekte	Solidaris Revisions-GmbH
Kapitel 5	Anforderungen an die Caritas-Träger und - Einrichtungen	
	5.1. Interne Investitionsrechnung	LIGA Bank
	5.2. Bonität	Bank für Sozialwirtschaft (BfS)
	5.3. Sicherheiten	Pax Bank

**Der Deutsche Caritasverband
dankt an dieser Stelle
nochmals ganz herzlich
allen Beteiligten für ihre Beiträge
zu dieser Arbeitshilfe.**

Deutschen Caritasverband e.V., in Kooperation mit

- Bank für Sozialwirtschaft AG (BfS), Köln
- Liga-Bank eG, Regensburg
- Pax-Bank eG, Köln
- Solidaris Revisions-GmbH, Berlin



Impressum:
Herausgegeben von
Deutscher Caritasverband e.V.
Stabsstelle Sozialwirtschaft
Postfach 420, 79004 Freiburg
Karlstraße 40, 79104 Freiburg
Tel: 0761-200 434
(9/2007)
E-Mail: unternehmen@caritas.de
www.caritas.de