

Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung

hier: Umbau - Finanzierung

1. Der Stadtrat hat am 05.04.2006 beschlossen, den Umbau des bestehenden Bauteils B einzuleiten. Die Umbauplanungen sollen auf der Basis des vom Beratungsunternehmen „Kleeblatt Consult GmbH“ erstellten Gutachtens „Bauliche Begutachtung für die 1848er Altenheim Gedächtnisstiftung“ (dort: Alternative 1) erfolgen. Durch die Umbaumaßnahmen sollen 44 zeitgemäße Pflegeplätze sowie zusätzliche Seniorenwohnungen geschaffen werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen stehen insgesamt 104 (bisher: 118) Pflegeplätze sowie 37 (bisher: 24) Wohneinheiten zur Verfügung. Für das Projekt sollte dem Stadtrat ein Finanzierungsplan vorgelegt werden.

2. Die Kosten sind in dem Gutachten auf 3 543 700 € geschätzt. Grundlage für die Erstellung eines endgültigen Finanzierungsplans sind allerdings die Kosten, die sich letztlich auf der Grundlage der Kostenberechnungen und der dem Stadtrat noch vorzulegenden Projektgenehmigung ergeben. Gegenüber der Kostenschätzung des Gutachters sind mindestens die folgenden Punkte noch zu berücksichtigen:

1. Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007. Die rechnerischen Mehrkosten hieraus belaufen sich auf der Grundlage der Schätzkosten auf rund 106 300 €.
2. Ansatz von Bauzinsen. Die Refinanzierung der Maßnahme über entsprechende Pflegeentgelte bzw. Mieteinnahmen kann erst mit Inbetriebnahme bzw. Neuebelegung des zu sanierenden Pflegebereich bzw. der Wohnungen erfolgen. Während der Bauphase entsteht ein entsprechender Finanzierungsaufwand für die Baumaßnahmen. Unter der Annahme, dass bis zur Inbetriebnahme 90 v.H. der Baukosten kassenmäßig abgeflossen sind und einer Sanierungsdauer von 24 Monaten wird ein durchschnittlicher Finanzierungsbedarf von rund 1 642 500 € unterstellt. Hieraus lassen sich Bauzinsen (angenommener Zinssatz 3,0 %) in Höhe von 98 500 € ermitteln. Diese Bauzinsen sollen aktiviert und in den Investitionsbedarf mit einbezogen werden (im anderen Fall würden diese Ausgaben als Aufwand die Gewinn- und Verlustrechnung des Heims unmittelbar belasten).

Für den (vorläufigen) Finanzierungsplan wird deshalb von folgenden Kostenannahmen ausgegangen:

Gesamtkosten Schätzung Gutachten	3 543 700 €
Mehrwertsteuererhöhung	106 300 €
Bauzinsen	<u>98 500 €</u>
Gesamt:	3 748 500 €
davon:	
Pflegebereich	2 713 900 €
Wohnen/Hausm.	1 034 600 €

3. Der Finanzierung dienen grundsätzlich folgende Teilfinanzierungsarten:

- a. Eigenmittel
- b. Fördermittel
- c. Fremdmittel

3.1. Zu a) Eigenmittel:

Der aktuelle Vermögensstatus (Liquide Mittel, Geldanlagen, Finanzanlagen) ergibt folgende Stände (ca.- Beträge):

Kassenbestand/Festgelder	386 000 €
Wertpapiere u.ä.(Stand: 31.12.2005)	<u>871 000 € 2)</u>
	1 257 000 €
abzüglich noch zu leistender Zahlungen für Verwaltungskostenbeiträge	<u>357 000 € 1)</u>
	900 000 €

1) Zahlung ist abhängig vom Ablauf aktueller Anlagefristen

2) Einschl. 155 000 € Bausparguthaben

Die Planungen gehen zudem davon aus, zur Finanzierung bzw. zur Reduzierung des Fremdmittelbedarfs ein Teilgrundstück (500 – 600qm) der Stiftung, das zur Zeit als Parkplatz genutzt wird, zu veräußern. Als geschätzter Verkaufserlös soll ein Betrag von 150 000 € angesetzt werden. Der Verkauf eines Teilgrundstücks aus dem Stiftungsvermögen bedarf einer Zustimmung der Stiftungsaufsicht. Art. 11 Bayerisches Stiftungsgesetz (BayStG) fordert grundsätzlich eine sichere und wirtschaftliche Verwaltung des Stiftungsvermögens. In diesem Rahmen soll der Erlös für veräußerte Grundstücke wieder in Grundstücke angelegt werden. Dies schließt im Einzelfall die Verwendung des Erlöses für die Errichtung eines Bauwerks auf dem stiftungseigenen Grundstück nicht aus (siehe Komm. *Voll/Störle* zum BayStG, Nr. 4 zu Art 11).

Die endgültige Abschätzung eines realisierbaren Verkaufserlöses ist abhängig von einem noch mit der Stadtplanung abzustimmenden Verwertungskonzeptes.

Zur Finanzierung der Maßnahme soll neben dem Erlös aus dem Grundstücksgeschäft in Höhe von derzeit geschätzten 150 000 € ein Betrag von 500 000 € aus dem Bestand an liquiden Mitteln bzw. der Geldanlagen (siehe oben) angesetzt werden (der verbleibende Betrag von 400 000 € soll als „eiserne“ Kapitalreserve der Stiftung dienen).

3.2. Zu b) Fördermittel:

Der Freistaat Bayern hat sich aus der Förderung vollstationärer Pflegeeinrichtungen zurückgezogen. Die von der Stadt Fürth bisher zur Kofinanzierung aus Hst. 4700.9880 mit gewährten Investitionshilfen sollen ungeachtet des Rückzugs des Landes aus der Förderung zur Finanzierung der vom Stadtrat mit Beschluss vom 25.01.2006 genehmigten Förderung (1 450 635 €) für den Ersatzneubau des Sofienheims dienen. Hinsichtlich der Fortführung des Programms nach Abfinanzierung dieser Maßnahme (2010/2011) bedarf es ggfls. entsprechender Entscheidungen des Stadtrats. Gleiches gilt für etwaige Entscheidungen, die derzeit im Haushalt bzw. MIP veranschlagten Mittel aufzustocken.

Die nachfolgenden Finanzierungsbetrachtungen unterstellen keinen Ansatz von Fördermittel.

Für den Umbau und die Schaffung zusätzlicher Seniorenwohnungen können keine Fördermittel beansprucht werden. Hingegen ist die Gewährung zinsgünstiger Kredite aus Sonderprogrammen möglich (siehe unten).

3.3. Zu c) Fremdmittel:

Unter Berücksichtigung der als Eigenmittel ansetzbaren 650 000 € (siehe oben) ergäbe sich ein Fremdmittelbedarf von

3 098 500 €.

Aus einem im Jahr 2006 zuteilungsreifen Bausparvertrag über 375 000 € kann die Stiftung ein Darlehen über rund 220 000 € beanspruchen (Das Ansparkapital ist unter den oben aufgeführten Geldanlagen enthalten). Für das Bauspardarlehen sind 4,25 % Zinsen zu zahlen. Im Hinblick auf das gestiegene (aber noch immer günstige) allgemeine Zinsniveau soll das Bauspardarlehen in Anspruch genommen und als Teil der Fremdfinanzierung eingesetzt werden.

Für die restlichen 2 877 900 € ist die Fremdfinanzierung anderweitig sicherzustellen.

Für die Restfinanzierung wurden drei Fremdmittelvarianten untersucht:

- a) Finanzierung über einen entsprechend hohen Bausparvertrag (mit Vorfinanzierungskredit)
- b) Annuitätendarlehen vom Kreditmarkt
- c) Kredite aus Sonderprogrammen der KfW-Förderbank

3.3.1. Zu a):

- Annahmen:
- Abschluss eines Bausparvertrages über insgesamt 2 878 500 €
 - Ansparung über 12,5 Jahre (40 % Ansparsumme einschl. Zinsen = 1 337 800 €)

- Aufnahme eines (endfälligen) Vorschaltkredits bis Zuteilung des Bausparvertrages (voraussichtlich 02/2019), Zinssatz (aktuell): 4,25 %
- Konditionen für Bauspardarlehen (ab 02/2019):

Betrag:	1 540 700 €
Zins:	4,00 %
Laufzeit:	10 Jahre (02/2029)

3.3.2. Zu b):

Im Vergleich zur Finanzierung über einen Bausparvertrag kann alternativ ein Annuitätendarlehen über insgesamt 2 878 500 € dienen, das entsprechend der Tilgung des Bauspardarlehens ebenfalls 02/2029 getilgt sein soll.

3.3.3. Zu c):

1. Die KfW-Förderbank (ehemals KfW-Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat derzeit verschiedene, dem Zweck der geplanten Umbaumaßnahmen entsprechende, Kreditsonderprogramme aufgelegt.

Für die Maßnahme im Pflegebereich kommt das Förderprogramm „Sozial Investieren“ in Frage. Dieses Programm ist offen für alle gemeinnützigen Antragsteller, die in die soziale Infrastruktur investieren. Gemeinnützige Antragsteller erhalten zinsgünstige langfristige Kredite mit Festzinssätzen und tilgungsfreien Anlaufjahren.

Die KfW-Förderbank vergibt die Kredite nicht unmittelbar an die Investoren, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen.

Die max. Laufzeit der Kredite beträgt 30 Jahre bei höchstens 5 tilgungsfreien Anlaufjahren. Bei einer Laufzeit bis 20 Jahre werden höchstens 3 tilgungsfreie Jahre gewährt.

Der Zinssatz wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers und der Werthaltigkeit der für den Kredit gestellten Sicherheiten von der Hausbank festgelegt. Der Zinssatz darf die von der KfW festgelegten Höchstsätze nicht überschreiten (er kann aber entsprechend der Kalkulation der Hausbank darunter liegen).

Die Verwaltung hat ein KfW-Kredit zu den derzeit geltenden Höchstsätzen (mit 20-jähriger Laufzeit) in die Finanzierungsbetrachtung aufgenommen. Der Zinssatz für dieses Darlehen ist auf die Gesamtlaufzeit festgeschrieben.

2. Für den Umbau und die Errichtung neuer Seniorenwohnungen kann das Programm „Wohnraum Modernisieren“ in Anspruch genommen (dieses Programm wird derzeit von der WBG bzw. KLS-Stiftung für eine Reihe von Sanierungsmaßnahmen genutzt).

4. Als weitere mögliche Finanzierungsvarianten wurde untersucht, welche Belastungen sich aus dem ausschließlichen Einsatz der Eigenmittel (650 000 €) bei der Finanzierung der Baukosten für den Pflegebereich ergeben. Die Baukosten für den Wohnungsbereich wären danach vollständig fremd zu finanzieren. Danach ergäbe sich für den Pflegebereich ein Fremdfinanzierungsbedarf von 1 904 600 € bzw. für den Wohnbereich von 973 900 €. Auf die Finanzierungsübersicht (Anlage 1) wird verwiesen.

5. Die Auswirkungen der unterschiedlichen betrachteten Finanzierungsvarianten auf die Höhe des Entgelts für die Investitionskosten („Gesondert berechenbare Investitionsaufwendung“) für den Pflegebereich sind in Anlage 2 dargestellt

Die Berechnungen eines möglichen Mietpreises für die Seniorenwohnungen auf der Grundlage der verschiedenen Finanzierungsvarianten ergeben sich aus Anlage 3. Bei den ansetzbaren Kosten für Abschreibungen und Fremdkapitalzinsen wurden die auf die Hausmeisterwohnung entfallenden Anteile entsprechend herausgerechnet.

(Anmerkung: Auf den Abdruck der sehr umfangreichen Berechnungsunterlagen zu Anlage 2/3) wurde verzichtet).

6. Schlussbemerkung:

Vorstehende Betrachtungen beziehen sich auf die fortgeschriebenen Schätzkosten des Gutachtens der Fa. Kleeblatt-Consult, geschätzten Erlösen für das zu verkaufende Teilgrundstück und den aktuellen Konditionen des Kreditmarktes.

Die Finanzierungsbetrachtungen sind auf der Basis der noch zu erarbeitenden Kostenberechnungen und der endgültigen Projektgenehmigung durch den Stadtrat zu gegebener Zeit zu aktualisieren. Die Entscheidung, welche der aufgezeigten Finanzierungsvarianten vorgeschlagen werden soll, wäre zum Zeitpunkt der Vorlage der Projektgenehmigung an den Stadtrat zu treffen.

Fürth, 05.10.2006
Kämmerei

