Senior Consulting Service Diakonie e.V.

KONZEPTE

LEITFADEN MACHBARKEITSSTUDIE

diakonisch denken
wirtschaftlich handeln
nachhaltig planen

LEITFADEN
EINER MACHBARKEITSSTUDIE

Ablaufplan und Gliederung
am Beispiel einer Sozial- und Gesundheitsimmobilie:
Projektierung, Finanzierung, Realisierung

September 2018

PROJEKTTEAM
Bernt Renzenbrink (Leitung)
Peter Bokeloh
Ludger Wibbeke

HERAUSGEBER DER SCSD KONZEPTE

Senior Consulting Service Diakonie
www.scs-diakonie.de

Dr. Wolfgang Teske
Ewald Stephan
Ernst Rommeney
Dr. Susanne Schlichtner
Prof. Dr. Gerhard Wegner

info@scs-diakonie.de
www.scs-diakonie.de
Kranichweg 39, 04356 Leipzig

Copyright
© Senior Consulting Service Diakonie e.V. 2021

VORWORT

Unsere Projekte bringen Menschen zusammen, die Ideen, Gelder oder Grundstücke zur Verfügung stellen, um neue Formen des Wohnens und Arbeitens in solidarischer Nachbarschaft zu etablieren.

Mit einem Leitfaden für eine „Machbarkeitsstudie" wollen wir Konzepte gleichermaßen kosten-, preis- und qualitätsbewusst, sozialverträglich und inklusiv, generationengerecht und ökologisch ausbalancieren.

Wir reagieren auf eine sich stark verändernde soziale Situation unserer Gesellschaft.

Zum einen verschiebt sich die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland hin zu einer wachsenden Anzahl älterer sowie assistenz- bzw. pflegebedürftiger Menschen. Sie bedürfen zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben vielfältige Formen von Unterstützung und Begleitung.

Zum anderen wird es immer notwendiger, integrierende und überschaubare Lebens- und Wohnräumen für alle Menschen in Städten und auf dem Lande weiterzuentwickeln, um Zivilgesellschaft und humanes Miteinander zu stärken.

Grundsätzlich wird dieser Prozess durch die UN-Behindertenrechtskonvention (BRK), das Bundesteilhabegesetz, die Pflegestärkungsgesetze, die Bau- und Förderrichtlinien des Bundes, der Länder und der Kommunen unterstützt. Auch das Betriebsrentenstärkungsgesetzes zielt darauf ab, Altersarmut und damit Ausgrenzung aus der Zivilgesellschaft vorzubeugen.

Der SCS-Diakonie entwickelt nachhaltige integrative und inklusive Planungen – angefangen von der ersten Projektidee über die Erstellung einer Machbarkeitsstudie bis hin zur Finanzierung und Realisierung.

Dazu sind die jeweils Beteiligten aus Politik und öffentlicher Verwaltung, Kirche und Diakonie, Privatwirtschaft und Nachbarschaft einzubeziehen. Die Erarbeitung des Planungskonzeptes findet von Anfang an in vertraulicher Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

Der Vorstand
des Senior Consulting Service Diakonie

Berlin Hamburg Hannover
Leipzig Köln Stuttgart

MACHBARKEITSSTUDIE

I. PROJEKTIERUNG

1. Darstellung und Erläuterung der Projektidee

1.1 Ziele des Initiators
1.2 Sicherung der substantiellen und nachhaltigen Beteiligung des Initiators
1.3 Weitere Beteiligte, deren Funktion und Beteiligung im Projekt
1.4 Offensichtliche Restriktionen, die einen möglichen Projekterfolg gefährden oder ausschließen

2. Die sozialen Zwecke, Ziele

2.1 Tauglichkeit zu den vorgesehenen Zwecken
2.2 Erreichbarkeit der Ziele

3. Das Grundstück

3.1 Verwendungsmöglichkeiten des Grundstücks
3.2 Eignung für das Projekt
3.3 Beschränkungen aus dem Grundstück
3.4 Wert und Werthaltigkeit des Grundstücks

4. Gebäude und Einrichtungen

4.1 Besondere Anforderungen an Gebäude und Einrichtungen
4.2 Technische Besonderheiten und Innovationen
4.3 Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie

5. Der Betrieb

5.1 Betreiber
- 5.1.1 Gebäudemanagement, soweit diese Funktion gesondert wahrgenommen wird
- 5.1.2 Reputation
- 5.1.3 Bonität

5.2 Überschlägige Rendite- und Cash-Flow-Erwartung
5.3 Betreiberkonzept
5.4 Schlussverwertung
- 5.4.1 beispielsweise durch Verkauf
- 5.4.2 mindestens theoretisch Drittverwendungsfähigkeit siehe 4.3

II. Finanzierung

1. Strukturierung

1.1 Beteiligte Partner
1.2 Initiale u. grundsätzliche Überlegungen

2. Präsentation des Initiators

2.1 Historie
2.2 Kompetenz und spezifische Erfahrungen (track record)
2.3 Ziele und Erwartungen an das Projekt

3. Rechtliche Restriktionen

3.1 Öffentlich rechtliche Aspekte
3.1.1 Bau- und Bauplanungsrecht
3.1.2 Ausschreibungen
(Notwendigkeit, Anforderungen, Teilnahme)
3.2 Privatrechtliche Aspekte
3.2.1 Vertragspartner
3.2.2 Vertragstypen

4. Gemeinnützigkeit

4.1 Zweckbindungen
4.2 Abgrenzung gegenüber Wirtschaftsbetrieb
(Betrieb gewerblicher Art)
4.3 Strukturierung über eigenständige Rechtseinheiten

5. Fördermittel

5.1 Für die Errichtung des Projekts
(EU-Fonds, Bundesministerien, Landesmittel,
Soziallotterien, Förderstiftungen)
5.2 Für den Betrieb des Projekts (siehe oben)
5.3 Abgleich mit dem Projektzielen,
Strukturierung des Einsatzes von Fördermitteln

6. Eigenmittel / Eigenkapital

6.1 Projektierung bis Betrieb
- 6.1.1 Erwerbsphase
- 6.1.2 Bauphase

6.2 Im Betrieb

6.3 Drittverwendungsfähigkeit / Weiterveräußerung

7. Fremdkapital

7.1 Projektierung bis Betrieb
- 7.1.1 Erwerbsphase
- 7.1.2 Bauphase

7.2 Im Betrieb

7.3 Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Fazilitäten

7.4 Covenances (s. a. Sicherheiten)

8. Sicherungen u. Sicherheiten für die Finanzierer

8.1 Realsicherheiten

8.2 Garantien / Bürgschaften / Fördermittel (s.o.)

8.3 Bonität der Vertragspartner

9. Renditeerwartungen der Investoren

9.1 Planungs- und Bauphase

9.2 Betriebs- und Veräußerungsphase

III. Realisierung

1. Politisches Umfeld
2. „Weiche" Faktoren, die das Projekt bestimmen
3. Weitere Aspekte, die nicht unter I. oder II. erfasst sind
4. Gesamtbeurteilung des Projekts nach dem Stand der Erkenntnisse

IV. Zusammenfassung

1. Vorläufige Gesamtbeurteilung des Projekts
2. Weiteres Vorgehen – nächste Schritte
   - 2.1 Strukturierung der Umsetzung
   - 2.2 Verantwortung für die Projektleitung (ggf. nach Phasen)
   - 2.3 Aufgabenverteilung
3. Zeitplan

V. Honorierung

Im Rahmen der Durchführung der Machbarkeitsstudie wird mit dem Auftraggeber ein Tagewerk-Honorar (TW) zzgl. der anfallende Fahrtkosten vereinbart.

VI. Umfang der Studie

Für die Durchführung dieser Machbarkeitsstudie wird grundsätzlich mit einem Umfang von 15 Tagewerken kalkuliert. Die Studie wird als Handreichung zur weiterführenden Entscheidung für den Auftraggeber erarbeitet.