



INSTITUT FÜR NACHHALTIGKEIT, LEBEN UND WOHNEN

# Sozial- / Gesundheitsimmobilie!

## Projektierung – Finanzierung - Realisierung

### Ablaufplan und Gliederung einer 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 Ggf. Technische Besonderheiten und Innovationen

# Sozial- / Gesundheitsimmobilie!

Projektierung – Finanzierung - Realisierung  
Ablaufplan und inhaltliche Aspekte der Machbarkeitsstudie

Seite 2

## 4.3 Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie

## 5. Der Betrieb

### 5.1 Betreiber

- Gebäudemanagement, soweit diese Funktion gesondert wahrgenommen wird
- Reputation
- Bonität

### 5.2 Überschlägige Rendite- und Cash-Flow-Erwartung

### 5.3 Betreiberkonzept

### 5.4 Schlussverwertung (bspw. durch Verkauf – mind. theoretisch Drittverwendungsfähigkeit s.o.)

## 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

- Bau- und Bauplanungsrecht
- Ausschreibungen (Notwendigkeit, Anforderungen, Teilnahme)

#### 3.2 Privatrechtliche Aspekte

- Vertragspartner
- Vertragstypen

### 4. Gemeinnützigkeit

#### 4.1 Zweckbindungen

#### 4.2 Abgrenzung gegenüber Wirtschaftsbetrieb (Betrieb gewerblicher Art)

# Sozial- / Gesundheitsimmobilie!

Projektierung – Finanzierung - Realisierung  
Ablaufplan und inhaltliche Aspekte der Machbarkeitsstudie

Seite 3

## 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

- Erwerbsphase
- Bauphase

6.2 Im Betrieb

6.3 Drittverwendungsfähigkeit / Weiterveräußerung

## 7. Fremdkapital

7.1 Projektierung bis Betrieb

- Erwerbsphase
- 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

# Sozial- / Gesundheitsimmobilie!

Projektierung – Finanzierung - Realisierung  
Ablaufplan und inhaltliche Aspekte der Machbarkeitsstudie

Seite 4

## 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
- 5.

## 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 TW kalkuliert. Die Studie wird als Handreichung zur weiterführenden Entscheidung für den Auftraggeber erarbeitet.

Berlin, Oktober 2017