



Bank
für Sozialwirtschaft

Wir unterstützen Ihre
Investitionsentscheidung



Die Beurteilung von Kreditengagements durch Banken und Kreditinstitute erfolgte bislang meistens auf der Basis der jeweiligen Jahresabschlüsse. Nicht zuletzt die mit Basel II vereinbarten Mindeststandards für die Kreditvergabe haben uns einmal mehr gezeigt, dass sozialwirtschaftliche Unternehmen nach anderen Kriterien beurteilt werden müssen, als konventionelle Unternehmen.

Grund genug für uns, Instrumente zu entwickeln, nach denen das Investitionsrisiko von Unternehmen der Sozialwirtschaft eindeutiger beurteilt werden kann.

Dafür haben wir ein Paket geschnürt, dessen Ergebnisse nicht nur für unsere Kreditentscheidungen relevant sind, sondern die dem Management des Investors wertvolle Entscheidungsgrundlagen an die Hand geben. Umfangreiche und sorgfältige Analysen des Investitionsvorhabens geben beiden Seiten Sicherheit.

Unser Analysepaket besteht aus fünf Bausteinen:

1. Analyse des Bedarfs und Wettbewerbs im Investitionsgebiet inklusive der Überprüfung der Gesamtkonzeption der Baumaßnahme
2. Ermittlung des Beleihungswertes Ihrer Immobilie nach HypZert.
3. Analyse der langfristigen Wirtschaftlichkeit
4. Benchmarking Ihres Unternehmens im Branchenvergleich
5. Einschätzung Ihrer wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit

1 Standort- und Wettbewerbsanalyse

Standort- und Wettbewerbsanalyse – für die Rahmenbedingungen wie Wettbewerbssituation, Bedarfsermittlung, soziodemografischer Struktur des Standortes.

Zentrales Merkmal jeder Immobilieninvestition ist ihre Langfristigkeit: Die Immobilie soll dem Zweck, zu dem sie errichtet wird, in der Regel jahrzehntelang dienen können. Das Segment der stationären Pflegeheime bildet hier keine Ausnahme. In den letzten Jahren haben sich jedoch gravierende Veränderungen in der Pflegelandschaft vollzogen, die sowohl die zugrunde liegenden Pflegeleitbilder als auch das Anspruchsverhalten der Bewohner und ihrer Angehörigen betreffen. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Raumstruktur eines Pflegeheimes, die durch ältere Objekte nicht mehr erfüllt werden können. Der Markt reagiert mit einer umfangreichen Bautätigkeit, insbesondere im Neubaubereich. In der Folge konnte die IS Immobilien-Service GmbH den Trend beobachten, dass ein rechnerischer Bedarf für zu untersuchende Projekte an immer weniger Standorten feststellbar ist.

Die IS Immobilien-Service GmbH hat sich daher intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, wo die Kernpunkte für eine Projektbewertung unter den geänderten Rahmenbedingungen liegen. Das Ergebnis ist eindeutig: Bei einem Angebotsüberhang verteilt sich die vorhandene Nachfrage nicht gleichmäßig auf die vorhandenen Einrichtungen, sondern konzentriert sich auf die Anbieter, die zum einen ein attraktives Preis-/ Leistungsverhältnis ausweisen können und zum anderen in der Lage sind, dies auch erfolgreich in den Markt hinein zu kommunizieren. Entscheidend ist also die Wettbewerbsstärke des jeweiligen Anbieters vor Ort.

Vor diesem Hintergrund haben wir unser bisheriges Produkt „Standort- und Bedarfsanalyse“ um die ausführliche Darstellung und Bewertung der örtlichen Wettbewerbssituation ergänzt. Die Wettbewerbsanalyse analysiert drei Komponenten: Zunächst wird der Status des Betreibers betrachtet sowie die Kompatibilität des Planvorhabens mit der unternehmerischen Gesamtstrategie beurteilt. Im nächsten Schritt wird auf das Pflegekonzept (entspricht dies den örtlichen Nachfragerpräferenzen?) und das räumliche Angebot (korrespondiert es mit den aus dem verfolgten Pflegekonzept resultierenden Anforderungen?) eingegangen. Anschließend wird das Angebot mit denen der Wettbewerber abgeglichen und bewertet.

Im Ergebnis erreichen wir damit eine Aussagequalität, die deutlich über das bisherige Niveau hinausgeht und so einen echten Mehrwert für die Auftraggeber schafft. Um dies auch nach außen zu dokumentieren, wurde die bisherige Produktbezeichnung „Standort- und Bedarfsanalyse“ der Neuausrichtung angepasst und durch „Standort- und Wettbewerbsanalyse“ ersetzt.

HypZert

2

HypZert – für den Beleihungswert Ihrer Immobilie

Immobilien zu begutachten ist eine komplexe Aufgabe. Eine Aufgabe, die solide Qualifikation und kontinuierliche Weiterbildung erfordert. Beides garantiert HypZert, eine Gesellschaft, die von den Spitzenverbänden der deutschen Kreditwirtschaft gegründet wurde und die seit 1996 Immobiliengutachter zertifiziert. Dadurch wird bei allen zertifizierten Gutachtern ein einheitliches Verfahren für die Ermittlung des jeweiligen Beleihungswertes garantiert.

Unsere Gutachter sind als Spezialisten für Sozialimmobilien zertifiziert und ermitteln den Beleihungswert Ihrer Immobilie nach den definierten Standards.

Im Rahmen der Prüfung der Drittverwendungsfähigkeit wird dabei auch beurteilt, inwiefern die vorgelegte Gebäudekonzeption alternative Nutzungen ermöglicht.

3 IS InvestControl

IS InvestControl – für die langfristige Analyse der Wirtschaftlichkeit

Alle während der Investitions- oder Bauphase sowie während der Bewirtschaftungsphase entstehenden Kosten und Erlöse werden in unserer Analyse berücksichtigt und vorausberechnet. Hierzu zählen auch die Finanzierungskosten und die daraus resultierenden Zahlungsströme. Unsere Investitionsvorausschau über 40 Jahre beantwortet Ihre Fragen:

- Sind die erforderlichen Beurteilungskriterien erfüllt?
- In welchem Verhältnis steht der Preis der Immobilie zur Gesamtleistung?
- Um welche Finanzierungsmittel sind die vorhandenen Finanzierungsteile (inkl. Eigenkapital) zu ergänzen?
- Ist damit eine Gesamtfinanzierung möglich/realistisch?
- Bei welcher Auslastung ist mit den zu erwartenden Erlösen aus der Immobilie mit einer Kostendeckung zu rechnen?
- Welche Kosten (bereits bekannte und Erfahrungswerte) sind in der Bewirtschaftungsphase zu berücksichtigen?
- Wie wirkt sich die Investition auf die Liquidität und die Gewinn- und Verlustrechnung aus?
- Welche Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungskosten oder Verwaltungskosten sind einzurechnen?

Die Analyse aller vorhandenen Informationen ist Grundlage für die Beratung zu Einzelpositionen außerhalb von Normalwerten. Sie erhalten konkrete Hinweise zu Schwachpunkten, die einer Finanzierung entgegenstehen. Ihre vorhandenen Finanzierungsmittel werden mit Darlehen zu aktuellen Konditionen unter Berücksichtigung von Sicherheitsanforderungen kombiniert.

Auch für die Zeit nach einer Finanzierungs-Zinsfestschreibung erarbeiten wir Ihnen auf der Basis aktueller Zinsniveaus und Erfahrungswerte „Best Case“- und „Worst-Case“-Szenarien.

Mit externen Partnern können wir eine Plausibilitätsprüfung der Bauplanung sowie eine Bauqualitätskontrolle mit Baukosten-Controlling realisieren. Sprechen Sie uns hierzu bitte gesondert an.

4

Betriebsvergleich

Betriebsvergleich – für das Benchmarking Ihres Unternehmens

Die Betriebsvergleiche durchleuchten auf der Grundlage von Jahreszahlen, die aus der Kosten- und Erlösrechnung, aus den Stellenplänen und aus dem Jahresabschluss stammen, systematisch die Leistungsbereiche in Ihrer Einrichtung. Sie verschaffen sich damit einen Überblick über Kostenstrukturen, Leistungsindikatoren und damit über die Wettbewerbsposition ihrer Einrichtung im Branchenvergleich. Gegenwärtig übermitteln jährlich über 1.000 Einrichtungen aus der Sozialwirtschaft ihre Daten für eine zwischenbetriebliche Analyse. Mit Hilfe dieser Datenbasis gewinnen Sie eine erhöhte Planungs- und Entscheidungssicherheit für Ihre Managementaktivitäten. Die 40seitige Auswertung der Jahresdaten erfolgt in Printform einmal jährlich mittels Tabellen, Grafiken und textlichen Anmerkungen.

Im Rahmen der Frühindikatoren-Abfrage werden nur wenige unterjährige Indikatoren quartalsweise erhoben und ausgewertet. Dadurch sollen Entwicklungen frühzeitiger sichtbar werden.

Die uns von Ihnen online zur Verfügung gestellten Frühindikatoren geben somit rechtzeitig Hinweise auf sich abzeichnende Korrekturbedürfnisse und geben Ihnen in anonymisierter Form die Durchschnittswerte vergleichbarer Kunden. Die Auswertung erhalten Sie quartalsweise als PDF- Dokument. Die Auswertung wurde so gestaltet, dass alle Informationen auf eine Seite passen.

5

BFS-Rating

BFS-Rating – für die Einschätzung Ihrer Zukunftsfähigkeit

Ist das vorgeschriebene Instrument der Risikoeinschätzung für die Beurteilung von Unternehmen in Bezug auf Informationen, die auf die Zukunft gerichtet sind und eine Qualitätsaussage darüber treffen, wie erfolgreich ein Unternehmen zukünftig arbeiten wird, um einen Kredit zurückzahlen zu können. Gemeinsam mit einer namhaften Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Bank für Sozialwirtschaft AG ein eigenes, spezifisch auf die Sozialwirtschaft abgestimmtes Ratingsystem entwickelt, das mit geprüften finanzmathematischen Verfahren (lineare Diskriminanzanalyse, Power Curve) arbeitet.

Diese umfassenden Analysen geben nicht nur kreditentscheidende Hinweise für die Bank, sondern Ihnen die Sicherheit, Ihre beabsichtigte Investition in allen Belangen durchleuchtet zu haben.

Mit diesen Gutachten haben Sie alles getan, was zur pflichtgemäßen und verantwortungsvollen Führung eines Unternehmens erforderlich ist. Investitionsentscheidungen werden so rundum abgesichert.

Gerne vermitteln wir Ihnen ergänzend dazu während der Bauzeit externes Baukosten-Controlling.

Und die Analyse Ihres operativen und strategischen Controllings wollen wir Ihnen künftig webbasiert zur Verfügung stellen.

Unsere Geschäftsstellen geben Ihnen gerne detailliert Auskunft.

10178	Berlin · Oranienburger Straße 13/14 Telefon 030.2 84 02-0 Telefax 030.2 84 02-341 bfsberlin@sozialbank.de	50668	Köln · Wörthstraße 15-17 Telefon 02 21.9 73 56-0 Telefax 02 21.9 73 56-177 bfskoeln@sozialbank.de
B-1040	Brüssel · Rue de Pascal 4-6 Telefon 00 32.2 28 02 77-6 Telefax 00 32.2 28 02 77-8 bfsbruessel@sozialbank.de	04109	Leipzig · Zimmerstraße 3 Telefon 03 41.9 82 86-0 Telefax 03 41.9 82 86-543 bfsleipzig@sozialbank.de
01099	Dresden · Louis-Braille-Straße 8 Telefon 03 51.8 99 39-0 Telefax 03 51.8 99 39-585 bfsdresden@sozialbank.de	39104	Magdeburg · Fürstenwall 3 Telefon 03 91.59 41 6-0 Telefax 03 91.59 41 6-539 bfsmagdeburg@sozialbank.de
99084	Erfurt · Pfeiffersgasse 13 Telefon 03 61.55 51 7-0 Telefax 03 61.55 51 7-20 bfsleipzig@sozialbank.de	55116	Mainz · Rheinstraße 4 G Telefon 061 31.2 04 90-0 Telefax 061 31.2 04 90-669 bfsmainz@sozialbank.de
99084	Ab September 2008 Erfurt · Anger 66-73	80335	München · Karlsplatz 10 (Stachus) Telefon 089.98 29 33-0 Telefax 089.98 29 33-629 bfsmuenchen@sozialbank.de
45127	Essen · Kennedyplatz 6 Telefon 02 01.2 45 80-0 Telefax 02 01.2 45 80-644 bfsessen@sozialbank.de	90489	Nürnberg · Sulzbacher Str. 42 Telefon 09 11.5 81 54 01 Telefax 09 11.5 81 54 03 bfsnuernberg@sozialbank.de
22297	Hamburg · Alsterdorfer Markt 6 Telefon 040.25 33 26-6 Telefax 040.25 33 26-870 bfshamburg@sozialbank.de	70173	Stuttgart · Königstraße 80 Telefon 07 11.6 29 02-0 Telefax 07 11.6 29 02-40 bfskarlsruhe@sozialbank.de
30177	Hannover · Podbielskistraße 166 Telefon 05 11.3 40 23-0 Telefax 05 11.3 40 23-523 bfshannover@sozialbank.de		www.sozialbank.de www.spendenbank.de www.eufis.de www.bfs-service.de
76135	Karlsruhe · Steinhäuserstraße 20 Telefon 07 21.98 13 4-0 Telefax 07 21.98 13 4-688 bfskarlsruhe@sozialbank.de		