



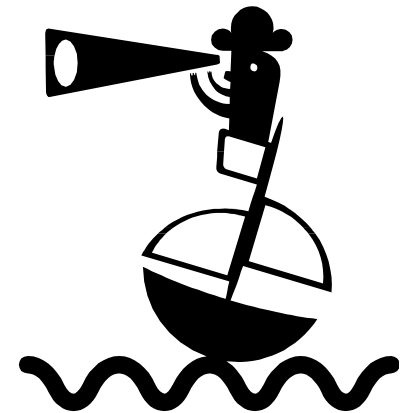
Der wirtschaftliche Mehrwert von Sozialimmobilien

Bernd Halfar, 9. Dezember 2025

Wer war der erste Sozialmanager einer Gebietskörperschaft in der Geschichte?

Christopher Kolumbus:

- ◆ Als er lossegelte, wusste er nicht, wohin er fuhr.
- ◆ Als er gelandet war, wusste er nicht, wo er war.
- ◆ Als er wieder nach Hause gekommen ist, wusste er nicht, wo er gewesen ist.
- ◆ Und das Alles mit dem Geld anderer Leute.



Das 18.Kamel als Denkansatz



Das 18.Kamel



Wir haben uns im Gesetzeswald verlaufen wie Hänsel und Gretel



Die Infrastruktur ist gutmütig





Wir spielen ein Spiel: alle haben die Hände in der Tasche des anderen



Die Alternative: ein kooperatives Spiel mit einem Nash-Gleichgewicht



Als kurzfristig machbare Überbrückung: Die Investition mit einer gesellschaftlichen Rendite

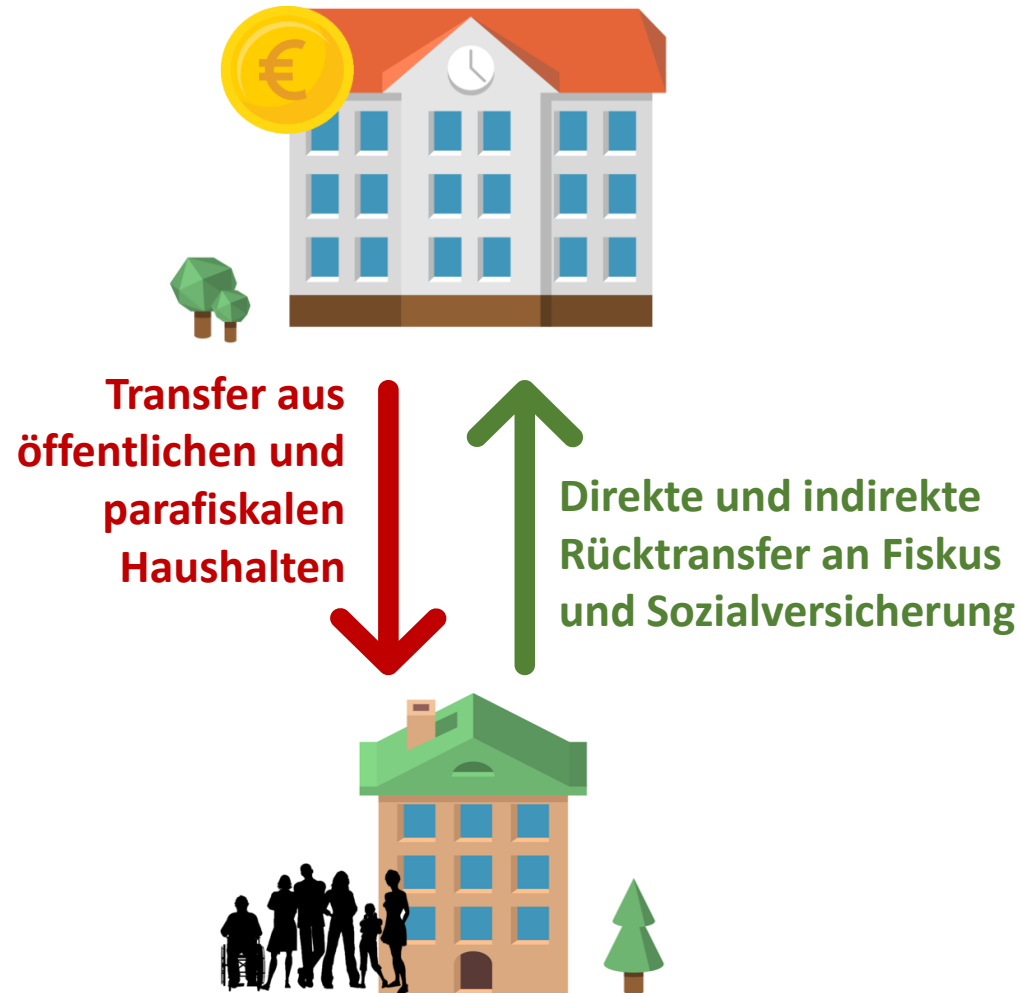


Ein Beispiel für die Berechnung einer Sozialrendite:

Ein normales stationäres Pflegeheim

Auf der Spur des Geldes: Perspektive 1 - Transferanalyse

Welche **Zu-** und **Rückflüsse** laufen zwischen öffentlicher Hand und dem Pflegeheim?



Bauphase:

15,2% des SROI entstehen durch direkte Rückflüsse aus dem Personalanteil der Gesamtinvestitionskosten.

Methode: Ermittlung der direkten Rückflüsse an die staatlichen Ebenen und die Parafiski:

- Lohnsteuersumme inkl. Solidaritätsbeitrag
- Sozialversicherungsbeiträge
- MwSt.

Betriebsphase:

49,1 % des SROI entstehen durch direkte Rückflüsse der monetären Transfers.

(Rück-) Transfers an den Fiskus

- Direkte Transfers: Lohnsteuersumme inkl. Solidaritätsbeitrag + gezahlte MwSt. + sonstige Steuerzahlungen
- Indirekte Transfers: indirekte Lohnsteuer über Zahlungen an Dienstleister, Ausgaben für den laufenden Betrieb, Konsum, Instandhaltungen etc. + indirekte MwSt. über Ausgaben für den laufenden Betrieb, Konsum, Instandhaltungen.

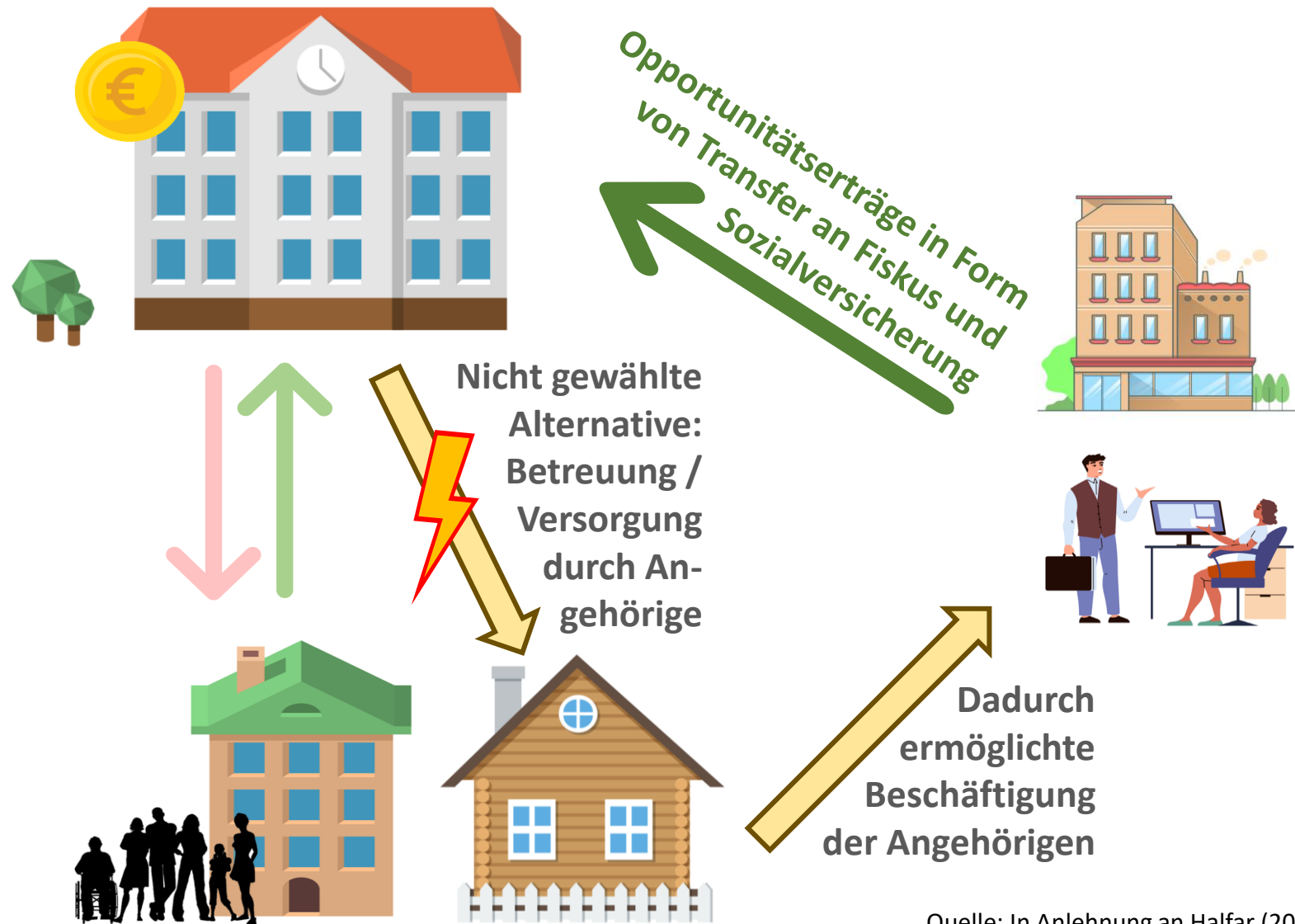
(Rück-) Transfers an die Sozialversicherungen/Leistungsträger

- Direkte Transfers: Gesamtsozialversicherungsbeiträge
- Indirekte Transfers: indirekte Sozialversicherungsbeiträge Dienstleister, Konsum, Instandhaltungen etc.

Anmerkungen:

- Ermittlung der Rücktransfers nur innerhalb eines Jahreseffekts (Querschnittseffekt)

Auf der Spur des Geldes: Perspektive 2 - Opportunitätserträge an Fiskus und Parafiski durch Arbeitseinkommen der Angehörigen



3,1 % der Rücktransfers werden durch eine (vorsichtige) **Schätzung der Opportunitätserträge** erzeugt.

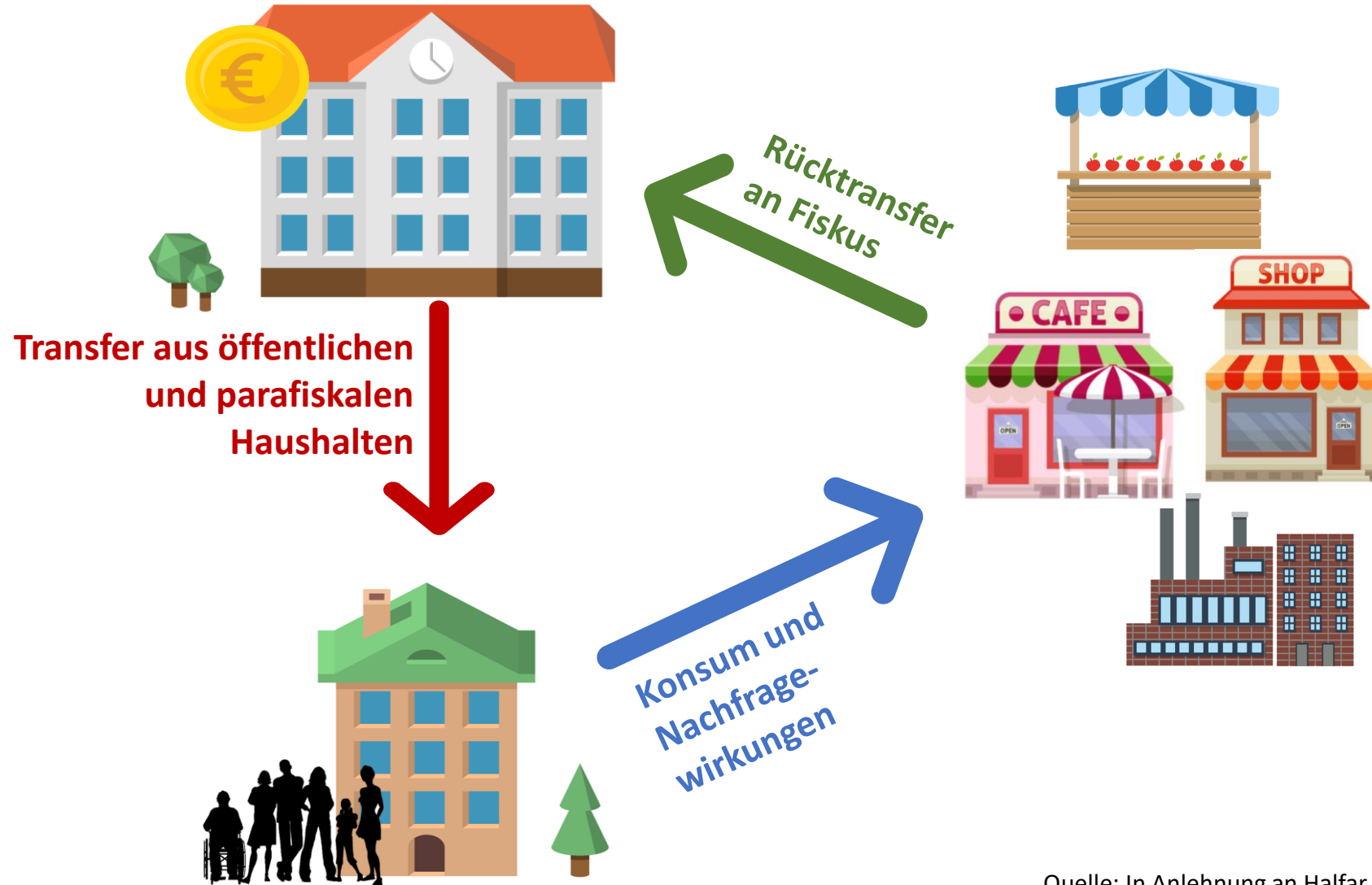
- Diese Perspektive fragt nach den Opportunitätskosten, die entstehen würden, wenn es das Pflegeheim nicht geben würde – und entsprechend nach den Opportunitätserträgen, die entstehen, weil es das Pflegeheim gibt.
- Es geht um die Opportunitätserträge aus ermöglichter **höherer Beschäftigungszeit von Angehörigen**.
- Hierfür wurden literaturbasierte Faktoren herangezogen.
- Die Rücktransfers ergeben sich aus den zusätzlichen Beiträgen zu Sozialversicherungen und Einkommensteuer, die durch die höhere Erwerbstätigkeit der Angehörigen von Bewohnerinnen und Bewohnern generiert werden.

Anmerkungen:

- Neben der Wirkung auf die Beschäftigung der Angehörigen gibt es weitere mittel- und langfristigen Wirkungen bei den Klient:innen selbst, den Angehörigen und letztlich beim Sozialstaat, die in diese Berechnung nicht einbezogen wurden.
- Die Abschätzung der Opportunitätserträge umspannt nur eine Jahresperiode (Querschnittseffekt)

Auf der Spur des Geldes: Perspektive 3 - Regionalökonomische Effekte

Welche Rückflüsse ergeben sich durch die Nachfrage/Wertschöpfung des Pflegeheims?



Bauphase:

18,5 % des SROI werden durch die Rücktransfers aus volkswirtschaftlicher Nachfrage erzeugt. Dabei geht es um die induzierte Kaufkraft in anderen Branchen, die einen **Wertschöpfungseffekt** haben.

Methode: Ermittlung der induzierten Rückflüsse an die staatlichen Ebenen und die Parafiski durch:

- Lohnsteuersumme inkl. Solidaritätsbeitrag
- Sozialversicherungsbeiträge
- MwSt.

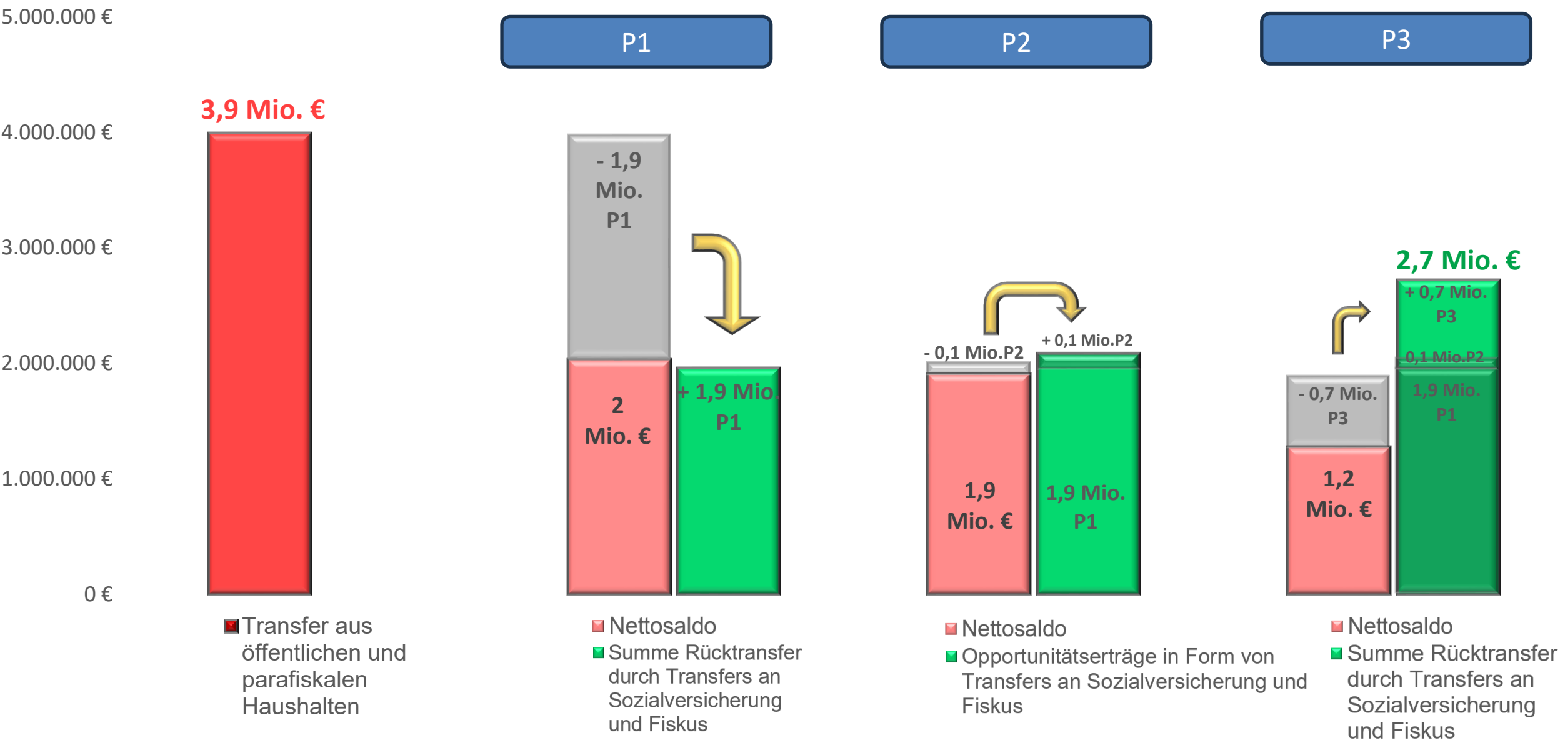
Betriebsphase:

15,9 % des SROI werden durch die Rücktransfers aus volkswirtschaftlicher Nachfrage erzeugt. Die Summe des direkt und indirekt induzierten Konsum der Beschäftigten ergeben einen **Wertschöpfungseffekt**.

- **Direkt induzierter Konsum**
Anteil Konsumleistungen am verfügbaren Einkommen der direkt Beschäftigten.
- **Indirekt induzierter Konsum**
Anteil Konsumleistungen am verfügbaren Einkommen der Beschäftigten bei Zulieferern und Partnern

➤ Der **Rücktransfer** in Form von MwSt., Lohnsteuer und Sozialabgaben ergibt sich aus diesem Wertschöpfungseffekt, jedoch nur für ein Jahr (Querschnittseffekt).

SROI eines Pflegeheims im Betrieb



Bau- und Betriebsphase eines Pflegeheims mit 100 Bewohnerinnen und Bewohnern

- Während der **Bauphase** erhält der Sozialstaat **34 Cent** von jedem **investierten Euro** in Form von Rücktransfers zurück.
- In der **Betriebsphase** erhält der Sozialstaat **68 Cent** von jedem **investierten Euro** zurück.

	Zuflüsse/ Rücktransfers
Gesamtinvestitionskosten	17.600.000,00 €
Unmittelbare Rücktransfers (Perspektive 1)	2.666.400,00 €
Rücktransfer durch volkswirtschaftliche Effekte (Multiplikatorwirkungen) (Perspektive 3)	3.257.284,28 €
Gesamt-Rücktransfer	5.923.684,28 €
Netto-Investition	11.676.315,72 €
SROI der Bauphase (1+3)	33,7 %

	Zuflüsse/ Rücktransfers
Transfer aus öffentlichen und parafiskalen Haushalten	3.990.874,17 €
Unmittelbare Rücktransfers (Perspektive 1)	1.958.786,67 €
Rücktransfer durch Opportunitätserträge (Perspektive 2)	125.264,56 €
Rücktransfer durch volkswirtschaftliche Effekte (Multiplikatorwirkungen) (Perspektive 3)	633.899,68 €
Gesamt-Rücktransfer	2.717.950,92 €
Netto-Transfer	1.272.923,25 €
SROI der Betriebsphase (1+2+3)	68,10 %

Prof.Dr.Bernd Halfar obl.OSB
Kamel & Nadelöhr GmbH
Frauentorgraben 73 | 90443 Nürnberg
Telefon: +49 175 40 60 260
E-Mail: Bernd.Halfar@kamel-nadeloehr.de

