



Der wirtschaftliche Mehrwert von Sozialimmobilien

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



Das 18. Kamel

!

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

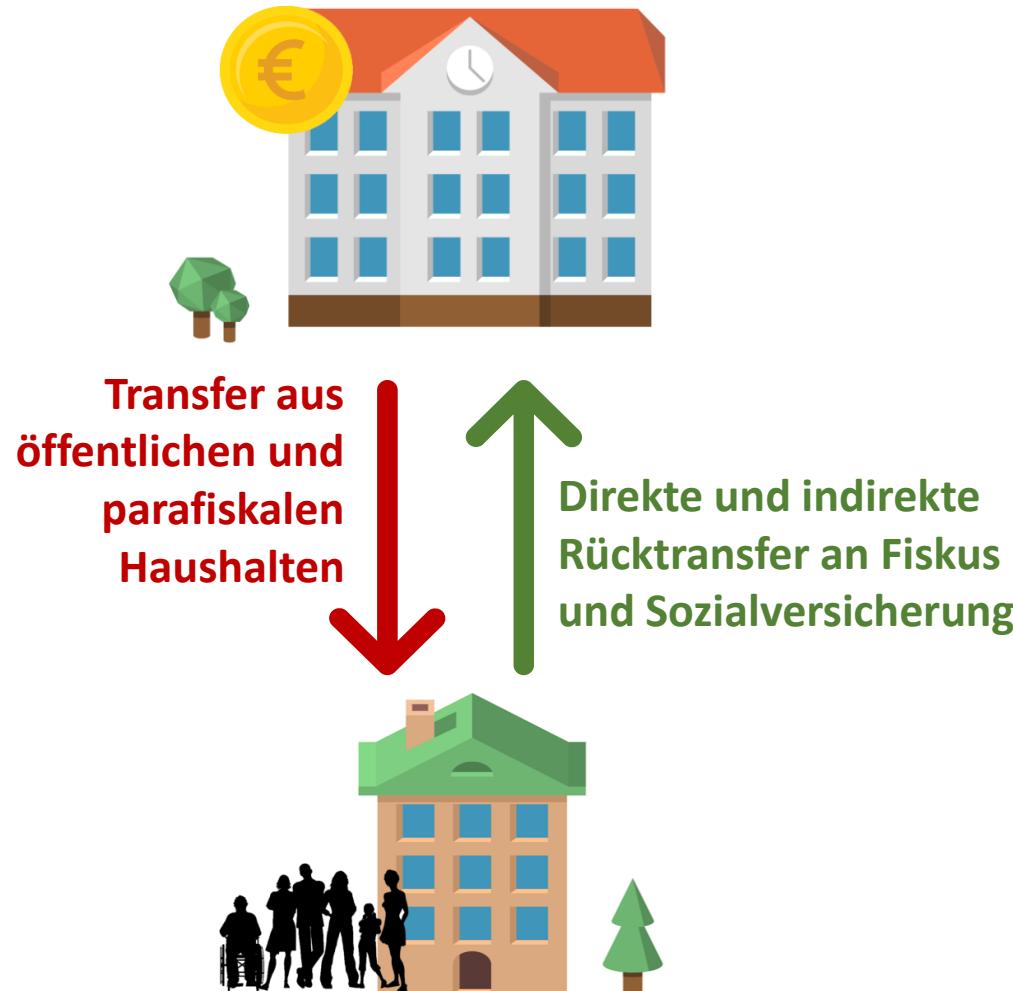


Ein Beispiel für die Berechnung einer Sozialrendite:

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.

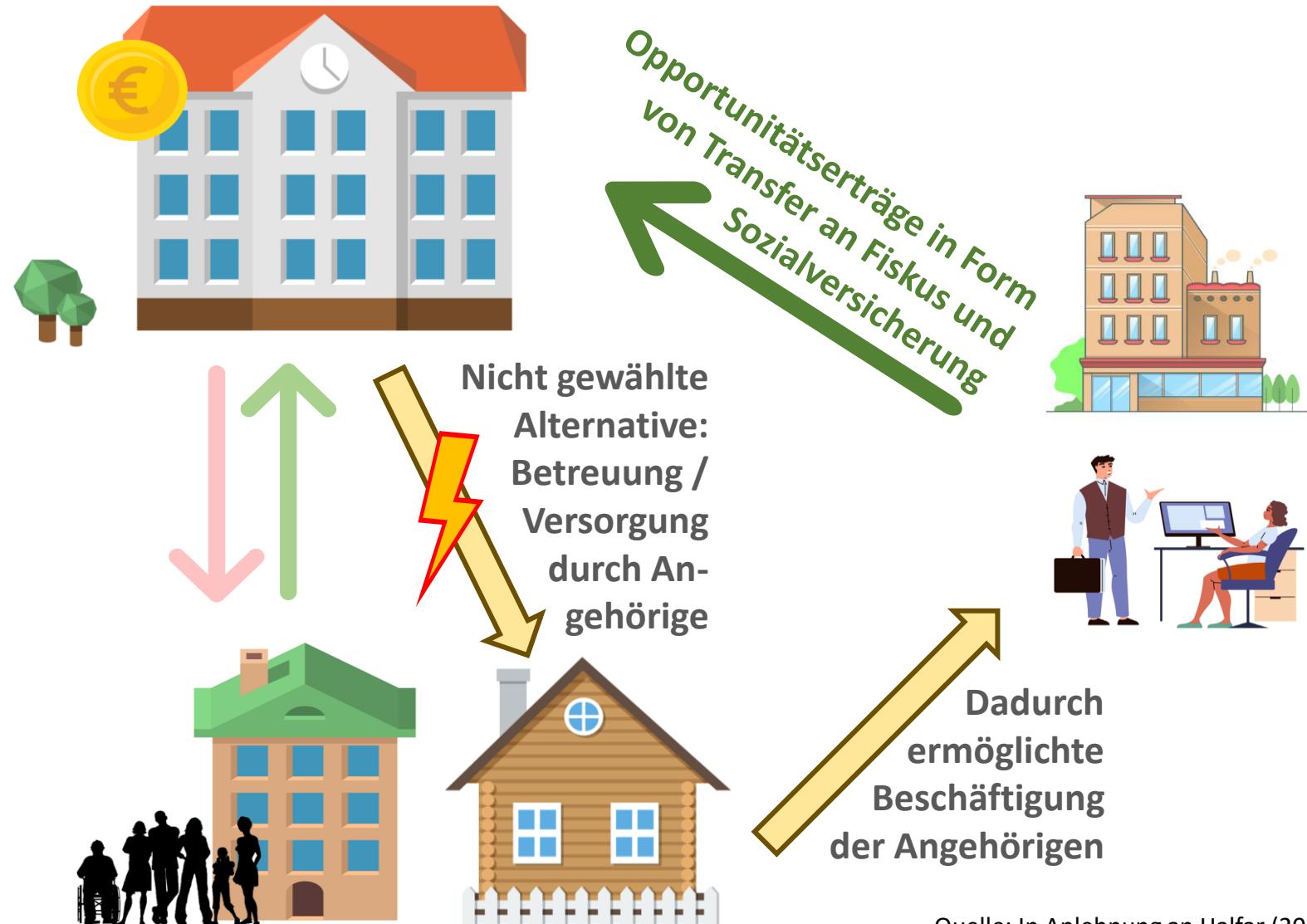
(Rück-) Transfers an die Sozialversicherungen/Leistungsträger

- 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 Parafiskus durch Arbeitseinkommen der Angehörigen



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

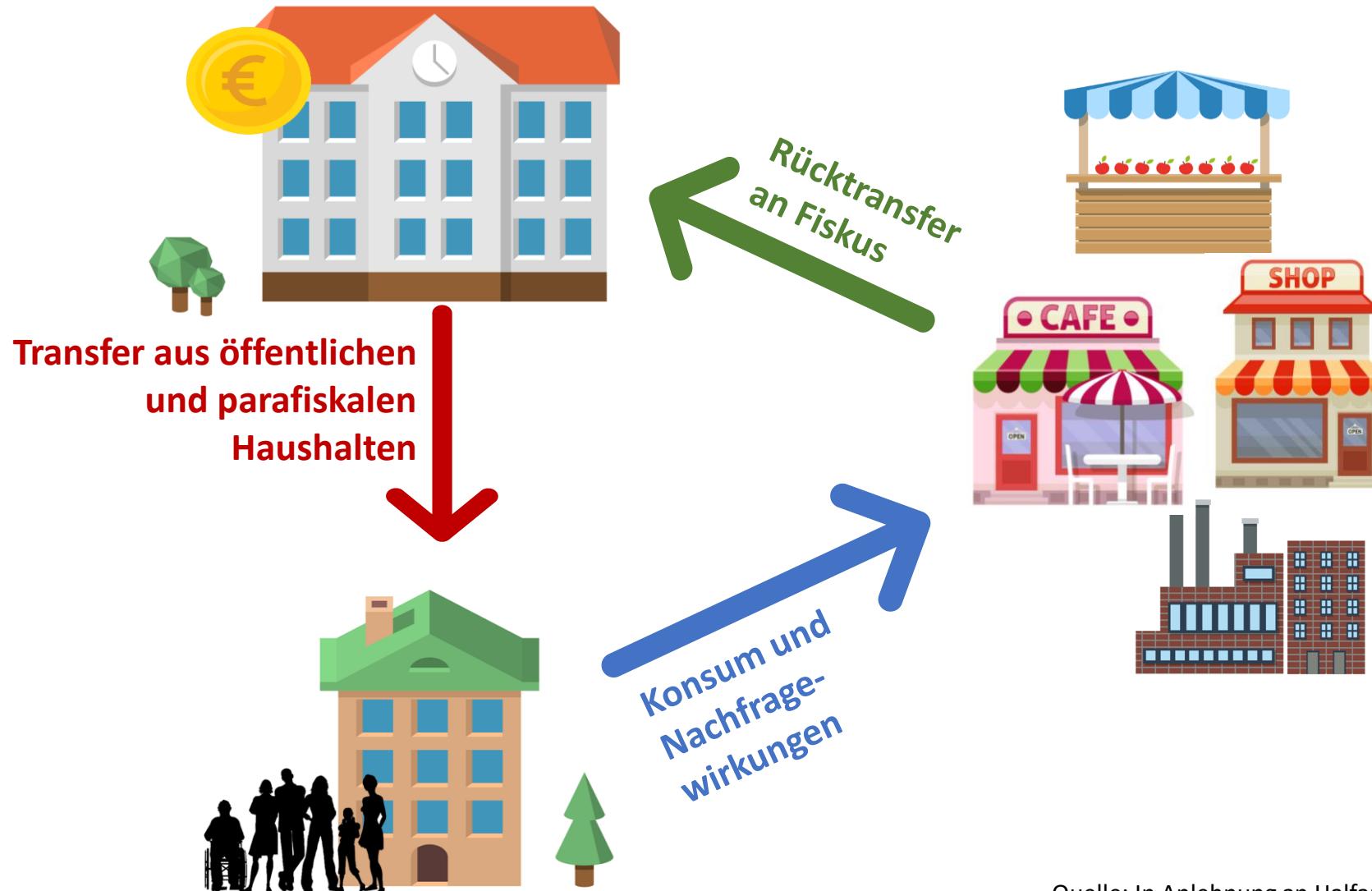
- Diese Perspektive fragt nach den Opportunitätskosten, die entstehen würden, wenn es das Pflegeheim nicht geben würde – und entsprechend nach den Opportunitätserträgen, die entstehen, weil es das Pflegeheim gibt.
 - Es geht um die Opportunitätserträge aus ermöglicher **höherer Beschäftigungszeit von 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:

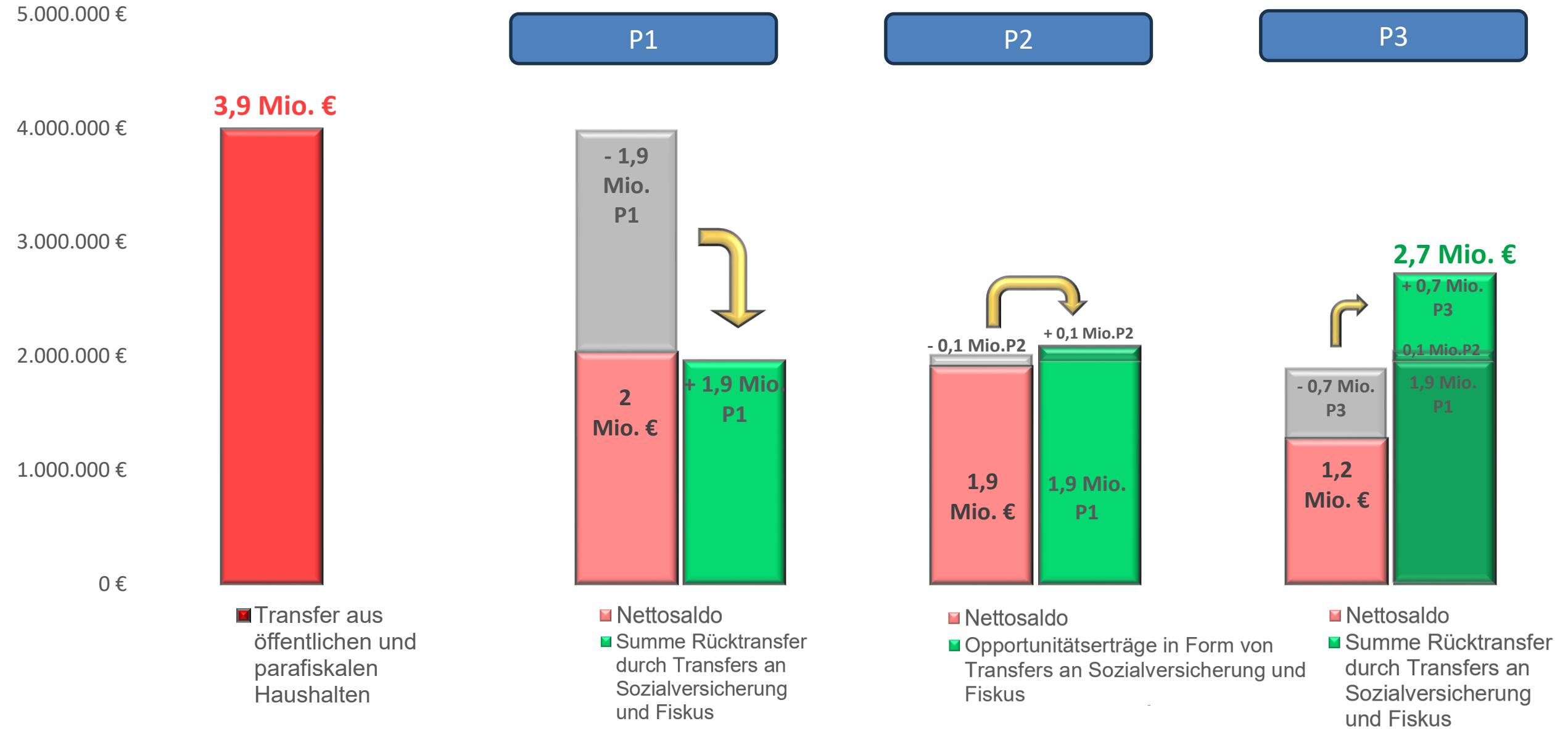
- Lohnsteuersumme inkl. Solidaritätsbeitrag
- Sozialversicherungsbeiträge
- MwSt.

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 Opportunitätsverluste (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

