

Die Vorbereitung ist entscheidend

Erfolgreiches Fundraising
für Bauprojekte

12. März 2026

zielgenau.

 www.agentur-zielgenau.de

Was erwarten Sie?



Die Planung ist entscheidend

These

**Das meiste Geld wird
durch falsche Planung
verloren.**

Bau-Fundraising

Realismus Check





Es gibt einen immensen Investitionsstau



Nicht jedes Bauvorhaben ist finanzierbar

Ihre Finanzierung ist so einzigartig wie Ihr Gebäude

Einflussfaktoren sind

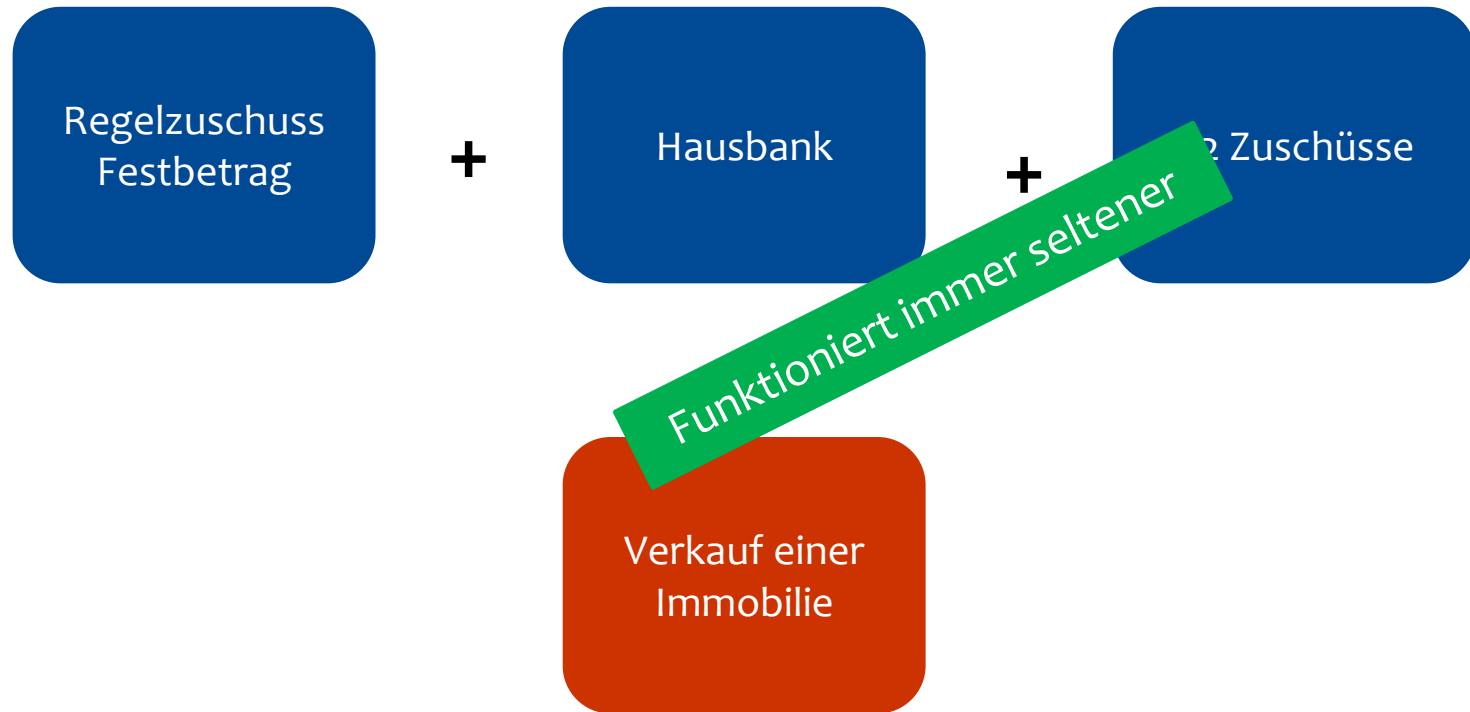
- der Bebauungsplan
- die Satzungsregelungen
- die regionale Lage
- die kommunale Zusammenarbeit
- die Eigentumsfrage
- die Bausubstanz
- das Bauvorhaben
- die Eigenmittel
- das eigene Fundraising
- das Nutzungskonzept

Bau-Fundraising

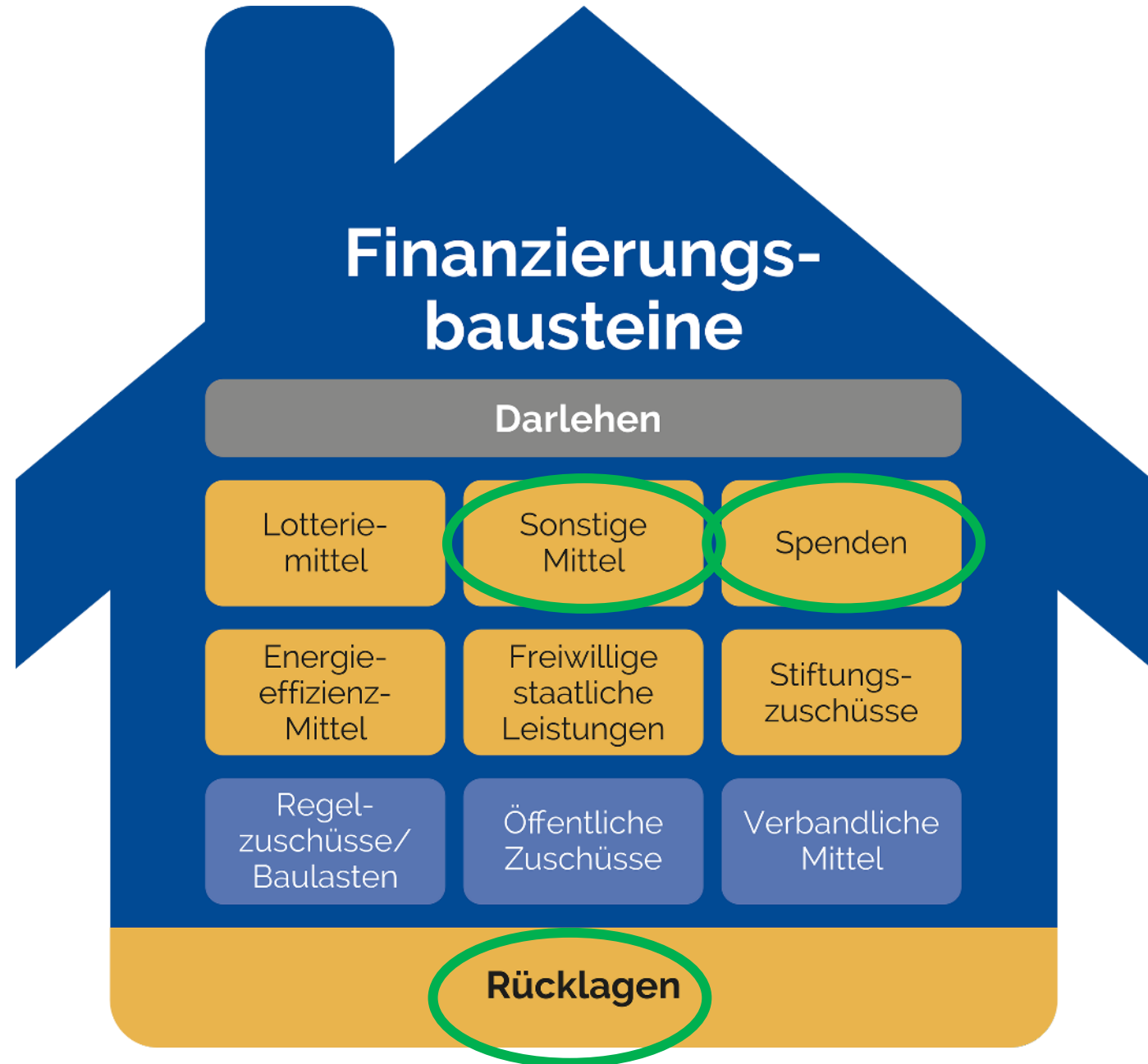
Finanzierungs- bausteine



Traditionelle Vorgehensweise



Optionen



Bau-Fundraising

Förder- mittel





**Zuschüsse decken
inzwischen kaum mehr als
50% der Kosten ab**



Die Praxis

Es braucht mehr Planung & Projektmanagement

- Es gibt bundesweit etwa 120 – 150 Programme für Bau- und Investitionsprojekte.
- Der Fokus liegt im Bereich Sanierung / Renovierung – und nicht bei Neubauten.
- Die anteilige Förderung liegt inzwischen bei 45 – 50 %, wobei immer mehr Teilmaßnahmen (etwa Energieeffizienz, Barrierefreiheit) gefördert werden.
- Es gibt eine Verschiebung von Zuschüssen zu Darlehen.
- Die Ausschlusskriterien (Richtlinien) der Förderprogramme nehmen zu.
- Die Fördersystematik ist nur noch schwer mit der Bauplanung kompatibel – sei es durch ein Aussetzen von Programmen, Interessensbekundungen oder beschränkten Antragsfenstern („Windhundprinzip“).
- Der bürokratische Aufwand von Bauplanung und Fördermitteln potenziert sich.



Es gibt viele Richtlinien – und noch mehr Stolperfallen

Ausschlusskriterien

- Kein Baubeginn vor Bewilligung
 - Bauantrag
 - Auftragserteilung
 - Beginn der Arbeitenalle
- Keine Förderung staatlicher Aufgaben bei Schulen
- Keine Förderung, wenn eine Soziallotterie bereits fördert Soziallotterien
- Keine Förderung von energetischen Maßnahmen Aktion Mensch
- Stellungnahme neutraler Dritter BEG u.a.

Vorgaben



- Unter Umständen keine Förderung bei Auftragsvergabe an Generalunternehmer



- Bankbürgschaft oder Grundschuld ab einer Investitionsförderung von 50.000 Euro



- Mindestgröße der Zimmer von 15 m²
- Grundschuld oder Bankbürgschaft ab einer Investitionsförderung von 50.000 Euro
- Keine energetische Maßnahme

Antragsfristen



6 – 9 Monate
lfd. Entscheidung

Aktuell sind die meisten Programme min.
bis Sommer 2006 nicht antragsfähig

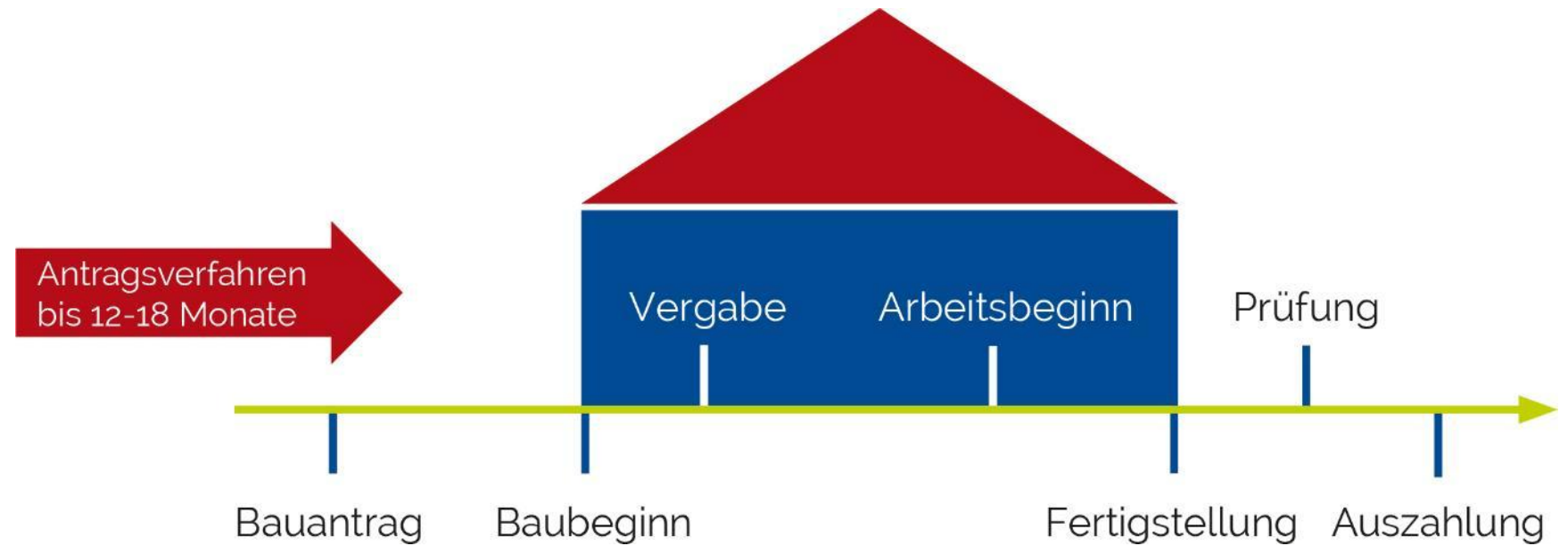


DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ



4 – 6 Monate
Entscheidung 1x im Jahr – 31. August

Vorlaufzeiten



The pyramid diagram illustrates a hierarchical structure with four levels:

- Level 1 (Top):** A single orange triangle labeled "Teilprojekt".
- Level 2:** Two blue trapezoids, each labeled "Teilprojekt".
- Level 3:** Three gray rectangles, each labeled "Teilprojekt".
- Level 4 (Bottom):** Four gray rectangles; the second one from the left is labeled "Teilprojekt", and the third one is also labeled "Teilprojekt".

A green banner pointing towards the right side of the pyramid contains the text: "Gut möglich bei Sanierungen".

Bau-Fundraising

Darlehen



Darlehen werden zur Finanzierung des Bauvorhabens (Deckungslücke) und für die Zwischenfinanzierung von Zuschüssen benötigt.

Um die Darlehen mit möglichst günstigen Konditionen zu erhalten, braucht es u.a.

- möglichst Rücklagen
 - belastbare und planbare Eigenmittel – Spenden und Zuschüsse
 - planbare Einnahmen für die kommenden Jahre
- Die Immobilie muss Geld „verdienen“



Sozialer Wohnungsbau

- Schaffung von (neuem) Wohnraum durch Sanierung oder Neubau
- Für geringe und mittlere Einkommen
- Etwa 30 % unter der ortsüblichen Miete
- Verbilligte Darlehen – abhängig von der Dauer

Revolvingfonds

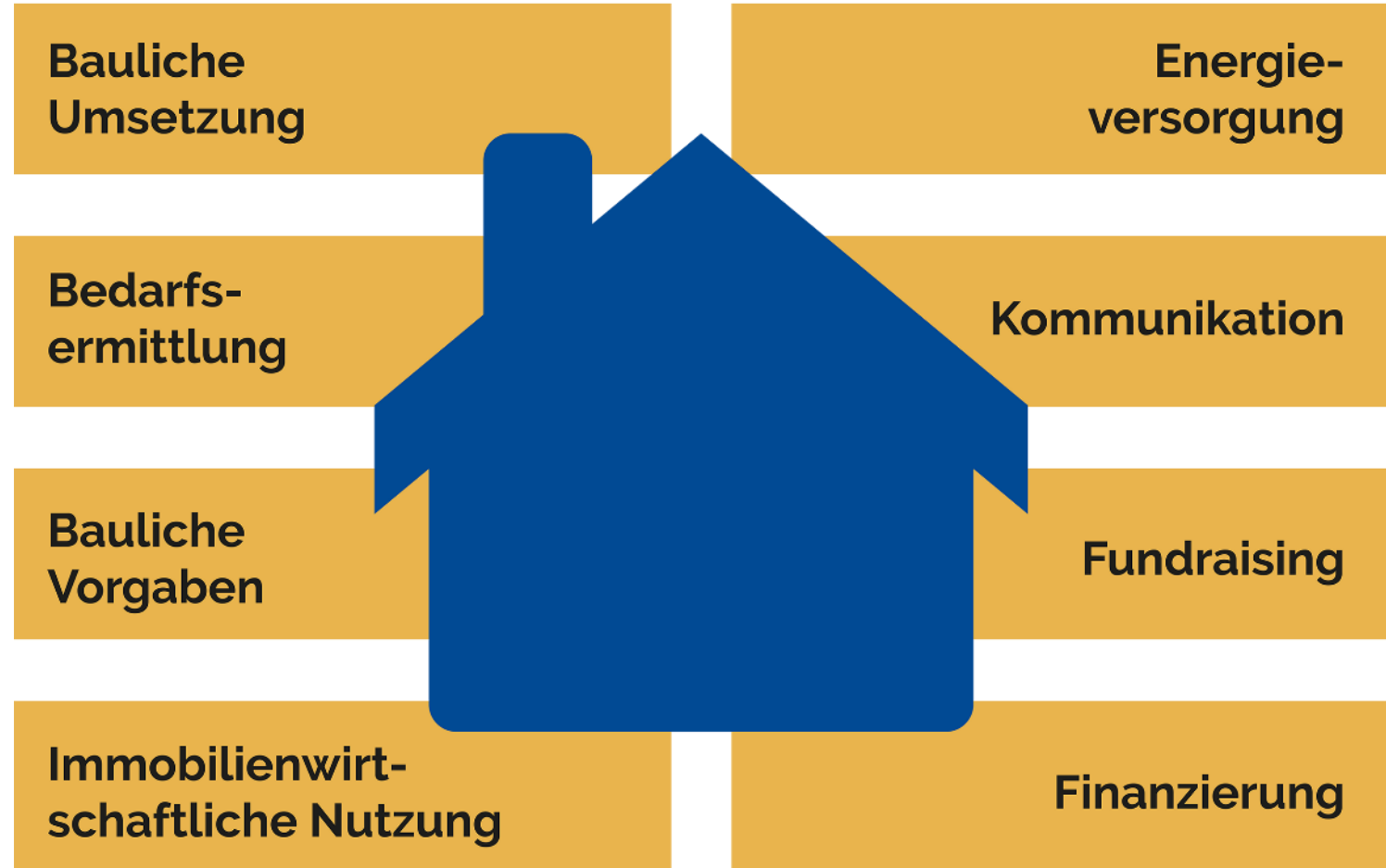
Organisationen der Freien Wohlfahrtspflege unter Auflagen und Voraussetzung aus Bundesmitteln zinslose Darlehen erhalten, die von der Sozialbank treuhänderisch verwaltet und ausgeschüttet werden.

Förderfähig sind überregionale Einrichtungen und Aufgaben der Freien Wohlfahrtsverbände für

- regionale Träger mit überregionaler Aufgabenstellung,
- überregionale Einrichtungen,
- Modellvorhaben und
- bundeszentrale Einrichtungen.

Die Mittel dienen dem Erwerb von Grundstücken oder Gebäuden sowie der Finanzierung von Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Voraussetzung ist u.a., dass die Projekte keine anderen Zuwendungen des Bundes erhalten und die beihilferechtliche Prüfung positiv beschieden wurde.

Wirtschaftliche Umsetzung in Bau und Betrieb



Fundraising

Spenden- kampagne



Große Erwartungen

- Wie realistisch kann mit Spenden geplant werden?
- Waren vor 10 Jahren Spenden mehr für die Ausstattung, so sind sie für die Finanzierung inzwischen entscheidend.
- Durch Spenden sollen immer häufiger bis zu 5 Mio. Euro gewonnen werden.
- **Zum Vergleich: Mehrere Millionen Euro an Spenden generieren in Deutschland vielleicht 200-250 Organisationen – mit einem größeren Team und jahrelanger Beziehungsarbeit.**

Vorgehensweise



**Welche Ideen und Ansätze
kennen Sie?**

Bau-Fundraising

Andere Wege

für mehr Eigenmittel



Verpachtung

- Ungenutzte Grundstücke und Immobilien können verpachtet werden.
- Unbebaute Grundstücke können
 - für soziale Wohnzwecke verpachtet werden
 - Wiesen können für Windkraft genutzt werden

Fundraising von Häusern

- Werben um Zustiftungen / Schenkungen von Immobilien
- Vorteile sind
 - zusätzliche Einnahmen
 - zusätzliche Sicherheiten



Hausstifter-Rente

Die Immobilien-Schenkung: Sorglos leben im eigenen Haus

Sie möchten gerne in Ihrem Haus wohnen bleiben, die Sorgen und die Arbeit, die anfallen, werden aber zunehmend beschwerlich für Sie? Eine Schenkung an die Caritas befreit Sie von Ihren Alltagssorgen und sichert Ihnen dabei ein lebenslanges Wohn- oder Nießbrauchrecht.



Wir kümmern uns für Sie um alle Angelegenheiten Ihres Hauses. Sie leben sorgloser und bequemer an dem Ort, der Ihnen vertraut ist.

Profitieren Sie mehrfach

Zusätzlich zu einem lebenslangen Wohn- oder Nießbrauchrecht erhalten Sie eine Spendenbescheinigung, deren Höhe sich aus dem Wert Ihrer Immobilie abzüglich der Kosten Ihres lebenslangen Wohnrechts bemisst. Die Spendenbescheinigung können Sie auf bis zu zehn Jahre verteilen. Und damit profitieren Sie in mehrfacher Hinsicht: Sie leben sorgloser und Ihr monatliches

Netto-Einkommen steigt.

Wir beraten Sie gerne

Wenn Sie sich für dieses Modell der Immobilienstiftung interessieren, dann beraten wir Sie gerne ausführlich und individuell.

**Wir bieten Ihnen eine Lösung:
die Caritas Hausstifter-Rente.**

Die Caritas-Gemeinschaftsstiftung

- erwirbt Ihre Immobilie und übernimmt die Verantwortung, Instandhaltung und Verwaltung
- garantiert Ihnen das lebenslange Wohnrecht mit Erstattungsanspruch, wenn Sie vorher ausziehen
- zahlt Ihnen monatliche Raten - auf Wunsch auch eine Einmalzahlung
- kümmert sich verlässlich um Ihre Immobilie, wenn Sie einmal nicht mehr dort wohnen und nutzt sie für soziale Zwecke

<https://caritas-stiftung-berlin.de/hausstifter-rente/>

<https://www.caritasstiftung-stuttgart.de/rundumsstiften/stiftenmitimmobilien/die-immobilienschenkung-sorglos-leben-im-eigenen-haus/die-immobilienschenkung-sorglos-leben-im-eigenen-haus>

Stifterdarlehen

Mit einem Stifterdarlehen stellen Sie einen Teil Ihres Vermögens für eine bestimmte Zeit in den Dienst einer Stiftung. Ihr Darlehen legen wir bei der Caritas Stiftung Stuttgart nach strengen, konservativen Maßstäben an. Die erwirtschafteten Zinsen fließen in unsere Stifterprojekte.

Sie unterstützen damit die Projekte, die Ihnen sinn- und wertvoll erscheinen. Und Sie geben Ihr Vermögen nicht ganz aus der Hand: Denn sollten Sie das Kapital wieder selbst benötigen, dann geht es ungeschmälert an Sie zurück.

Werte schaffen und flexibel bleiben



Mit einem Stifterdarlehen bleiben Sie flexibel: Wir schließen mit Ihnen einen Vertrag, der Ihnen ein jederzeitiges Kündigungsrecht einräumt. Natürlich können Sie jedes Stifterdarlehen zu Lebzeiten oder in Ihrem Testament umwandeln und der Stiftung zur Verfügung stellen. Da die Caritas Stiftung Stuttgart als gemeinnützig anerkannt ist, entfällt damit die Erbschaftssteuer.

Mit Zinsen Gutes tun

Das Stifterdarlehen bietet für Sie einige Vorteile: Sie trennen sich nicht dauerhaft von Ihrem Geld, Ihr Vermögen bleibt unangetastet und Sie müssen für die anfallenden Zinsen keine Steuern bezahlen. Als gemeinnützige Stiftung ist die Caritas Stiftung Stuttgart von der Körperschaftssteuer befreit. Und das Wichtigste zum Schluss: Die Zinsen Ihres Stifterdarlehens kommen in vollem Umfang Menschen zugute und schaffen so Zukunft für viele.

Möchten Sie mehr zum Thema Stifterdarlehen bei der Caritas Stiftung Stuttgart wissen, dann freuen wir uns über Ihre Nachricht.

<https://www.caritasstiftung-stuttgart.de/rundumsstiften/stifterdarlehen/stifterdarlehen>

Bau-Fundraising

Auf den Punkt



Die Vorbereitung entscheidet

- Die klassische Planung und Finanzierung von Bauprojekten funktioniert nicht mehr.
- Bei der Planung sind die Nutzung und das Bau-Fundraising von Beginn an einzuplanen.
- Die eigenen Rücklagen werden immer wichtiger. Das braucht ein vorausschauendes, wirtschaftliches Planen
- Die immobilienwirtschaftliche Nutzung von Sozialimmobilien wird immer entscheidender. Es reicht nicht nur, bis zur Eröffnung zu planen – es braucht eine wirtschaftliche Betrachtung auf 20 – 30 Jahre.
- Die Soziale Wohnraumförderung bietet gerade gemeinnützigen Organisationen vielfältige Chancen.

Die Vorbereitung entscheidet

- Fundraising und Kommunikation müssen von Anfang mit in ein Bauprojekt eingebunden und mitgedacht werden.
- Aus Fördersicht sollten Immobilien eine multifunktionale Nutzung haben – so können mehr anteilige Zuschüsse pro Arbeitsbereich gewonnen werden.
- Es braucht kreative Lösungen bei der Finanzierung
 - Fundraising von Gebäuden
 - Hausstiffterrente
 - Verpachtung von Grundstücken für Bauprojekte
- Ein professionelles Immobilienmanagement wird immer wichtiger.

Die Vorbereitung entscheidet

- Bau-Fundraising kann viel bewegen – wenn es ausreichend Zeit hat.
- Parallel zu einem Bauprojekt ein systematisches Fundraising aufzubauen, überfordert eine Organisation leicht.
- **Fangen Sie heute mit dem Fundraising an, wenn Sie morgen bauen wollen!**

A photograph of a street intersection. In the foreground, a blue car is driving from left to right. In the background, there is a white building with a green roof and a red brick building. A red octagonal stop sign is visible on the right side of the intersection. The text "Bleibt zuversichtlich!" is overlaid in the center of the image.

Bleibt zuversichtlich!