

## Sozialimmobilien im stetigen Wandel – zentrale Bausteine und Prozessbeschreibung

TEXT: ELLEN WAPPENSCHMIDT-KROMMUS

# NICHTS IST MEHR WIE GEWOHNT



Die sich stetig wandelnden Anforderungen an Sozialimmobilien ergeben sich aus der Nutzung dieser Immobilien. Menschen entwickeln sich permanent weiter und lösen mit veränderten Lebensplänen mehr oder weniger umfangreiche Anpassungsbedarfe an Bestandsimmobilien aus.

So wird z. B. die Attraktivität von Wohnungen zunehmend durch das Vorhandensein eines Balkons/Terrasse bestimmt. Aktuell erhalten Aspekte der barrierefreien Zugänge wie barrierefreien Badausstattung an Bedeutung ebenso wie energetische Anforderungen. Der Wechsel im Zusammenspiel von Individualbereichen und Gemeinschaftsbereichen z. B. durch den Wandel von Stationen hin zu kleingliedrigen Wohngruppen bzw. Hausgemeinschaften oder von Einzelwohnungen hin zu Wohngemeinschaften ist eine Herausforderung im Bestand und zwar konzeptionell, baulich wie wirtschaftlich.

Gesellschaftliche Entwicklungen führen zu Reglementierungen durch gesetzliche Bestimmungen und Vorgaben, die Einfluss haben auf den Fortbestand einer Immobiliennutzung bzw. notwendige Investitionen.

Die landesspezifischen Bauordnungen und Landesgesetze für spezielle Einrichtungen erfordern einen aktuellen, sehr spezifischen und detaillierten Kenntnisstand nicht nur von Eigentümern und Betreibern sondern vor allem in Beratungs- und Planungsunternehmen. Entwicklungen in den Sozialgesetzgebungen sind ebenso zu verfolgen wie die Finanzierungssysteme für verschieden Angebote und Dienstleistungen. Unverzichtbar ist das Wissen um die lokalen Marktentwicklungen die jeweilige Zielgruppe betreffend.

Nicht die Generallösung führt zum Ziel, sondern der Erfolg liegt in der Entwicklung von standort- und nutzungsbezogenen Individuallösungen.

Die Zusammensetzung der einzelnen Komponenten ist von den Projektzielen abhängig und macht jedes Projekt einzigartig. Daher bleibt wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektsteuerung und Realisierung eines Vorhabens, im ersten Schritt eine Zielvereinbarung mit dem Bauherrn zu vereinbaren.

Unabhängig ob Neubau oder Umbau, die Festlegung der zukünftigen Nutzung stellt die Grundlage für die wirksam werdenden Bausteine dar.

Die Nutzungsarten in einer Sozialimmobilie werden zunehmend differenzierter bei einem gleichzeitigen Trend hin zu „Verbundsystemen“. Barrierefreie Wohnungen verbunden mit einer KITA, einer Tagespflege und Begegnungsstätten mit offenem Mittagstisch in einem Bauvorhaben stellen nicht nur Planer vor neue Herausforderungen, sondern aufgrund bestehender Finanzierungslogiken die hierfür zuständigen Genehmigungsbehörden.

Ein neues Ziel wird zukünftig in den Fokus gelangen. Im Neubau wird die Struktur der Immobilie so zu schaffen sein, dass zukünftig Nutzungsarten ohne erhebliche bauliche Maßnahmen geändert bzw. implementiert werden können, z. B. wird eine Nutzungsänderung von Wohngemeinschaften hin zu Einzelapartments im „Wohnen mit Service“ oder zu einer Hausgemeinschaft mit stationärer Pflege wenig aufwändig, wenn bereits alle WG-Zimmer über eine Mindestgröße mit einem eigenem Bad geplant werden.

Der Standort ist u. a. entscheidend für die Anwendung von landesspezifischen Gesetzen und Verordnungen. Mit der Entwicklung von 16 Landesheimgesetzen seit der Föderalismusreform 2006 mit Ablösung des bis dahin bundeseinheitlichen Heimgesetzes unterliegt z. B. in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen die Tagespflege dem jeweiligen Landesheimgesetz nicht aber in Thüringen, Bayern, Baden-Württemberg u. a.

Der Standort bietet gleichzeitig wichtige Daten und Fakten zur lokalen und bedarfsorientierten Versorgungsstruktur, zu Mitbewerbern und deren Leistungsrahmen und zu möglichen Angebotsdefiziten bzw. Marktnischen. Die Auswertung dieser Daten gibt wichtige Hinweise für die Ausrichtung der Projektentwicklung bzgl. Zielgruppe und Konzepte.

Die Kommunen sind angehalten und unter den Herausforderungen des demografischen Wandels selbst interessiert, eine Bedarfsplanung im Sozialbereich aufzustellen. So werden die Daten im Rahmen der Sozialplanung fortgeschrieben, die zielgruppenspezifischen Entwicklungen dokumentiert und Prognosen gewagt verbunden mit strategischen Handlungsempfehlungen.

Die Kenntnis dieser kommunalen Planung erleichtert die jeweilige Standortbestimmung für das Unternehmen bzw. den Betrieb und eröffnet Perspektiven zur Weiterentwicklung bzw. bietet Ansätze, auf politischer Ebene, Projektideen zielführend zu positionieren. ▸