

Zukunft “Pflege- und Wohnimmobilien“ – Stimmungsbild

Die Weiterentwicklung von Versorgungsstrukturen in Pflege und Wohnen ist ein stetiger Prozess. Dieser Prozess wird durch Gesetze und Marktmechanismen stark beeinflusst. Aktuell werden viele der bekannten Mechanismen durch die Corona-Pandemie ausgesetzt oder verändert, ein Anlass für die soleo*-Umfrage.

Expansion in Form von Neubau, Umbau und Modernisierung ist abhängig von Grund und Boden, Baukosten und deren Finanzierung. Gleichzeitig werden Aspekte wie Personalbemessung, Entwicklung auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt, Kundenerwartungen und Nachfrage nach innovativen Wohnformen, örtliche Bedarfsplanungen, Auswirkungen der Corona-Krise in Entscheidungen einfließen.

Die Einschätzung von Marktführern und Experten zu kurz- und mittelfristigen Entwicklungen war Gegenstand einer soleo*- Umfrage im Juli diesen Jahres. Wir wollten wissen, wie sehen Entscheider die Zukunft im Segment Pflegen und Wohnen und welche Hürden und Chancen bestimmen die weiteren Entwicklungen.

Das vorliegende Stimmungsbild ist entstanden aus 41% der Rückmeldungen von Experten und Akteuren wie Investoren, Bankfachleuten, Betreibern und Projektentwicklern und zeichnet ein differenziertes Bild mit klaren Schwerpunkten.

Aussichten für Expansion

Die Chancen zur Expansion werden aktuell bzw. für 2021 mehrheitlich mit 52% als weniger gut bewertet.

Als Hauptgründe für diese Einschätzung werden an den beiden ersten Stellen genannt Grundstück und Standort mit 53%, Ausbildungs- und Arbeitsmarktentwicklungen mit 43%. Die finanziellen Folgen der Corona-Krise werden mit 14 % als Grund für die Bewertung zu Expansions-Chancen angegeben. Weitere Gründe und deren Verteilung sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen.

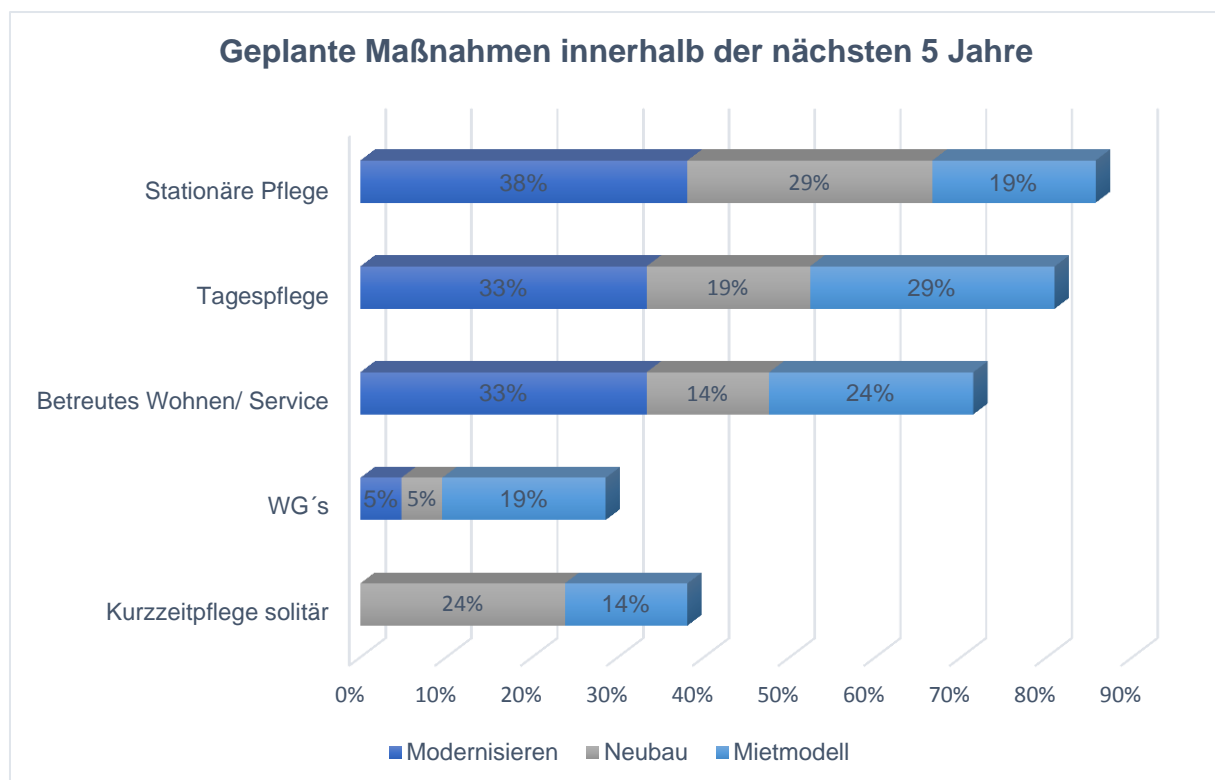


Mittelfristige Investitionen

In den Unternehmen sind für die nächsten 5 Jahre eine Vielzahl von baulichen Investitionen und Maßnahmen vorgesehen. An der Spitze der Vorhaben stehen Modernisierung (38%) und Neubauten (29%) von stationären Pflegeeinrichtungen, dicht gefolgt von Modernisierung (33%) und Neubau (19%) von Tagespflegeeinrichtungen, sowie Modernisierung (33%) und Neubauten (14%) „Betreutes Wohnen/Service“. Der Neubau von Einrichtungen der solitären Kurzzeitpflege mit 24% gewinnt zunehmend an Bedeutung in den Versorgungsstrukturen. Investitionen in WG haben mit 5% Neubauten und Modernisierung einen geringen Anteil, dagegen weist der Anteil 19 % im Mietmodell auf weiteres Interesse an diesem innovativen Segment in der Versorgung.

Der Anteil von Expansionsvorhaben auf Basis von Mietmodellen liegt in allen Nutzungsarten zwischen 14% und 29%. In den Einrichtungen stationärer Pflege und solitäre Kurzzeitpflege liegt der Anteil der Neubauten noch über dem Anteil der Mietmodelle, in den anderen Nutzungsarten ist der Anteil Mietmodelle höher. Eine Entwicklung, die in Zukunft einer differenzierteren Betrachtung lohnt.

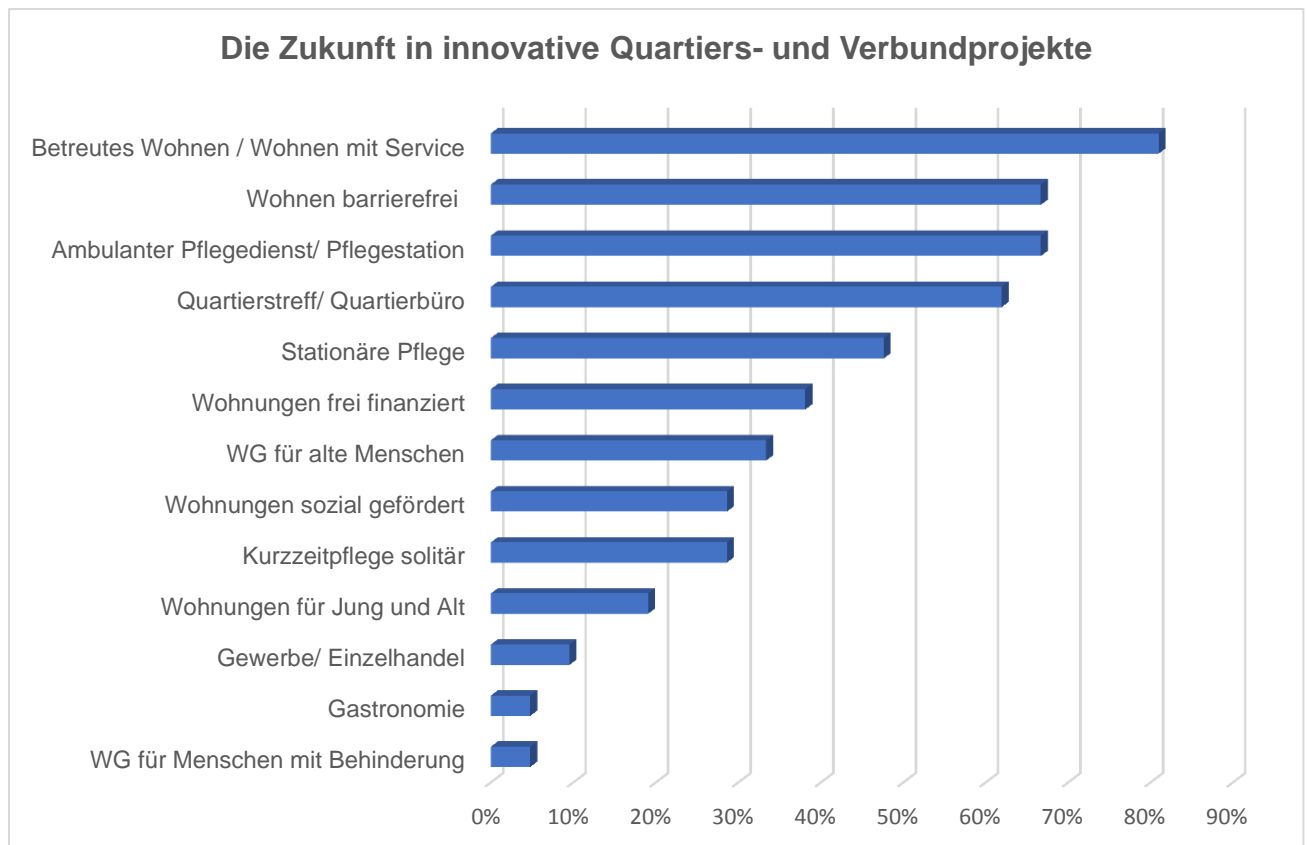
Das folgende Balkendiagramm zeigt die Verteilung der geplanten Investitionsmaßnahmen.



Quartiers- und Verbundprojekte als Zukunftsmodell

Weitestgehende Übereinstimmung aller Experten besteht darin, dass mit 95% die Zukunft in innovativen Quartiers- und Verbundprojekten gesehen wird. Die Nutzungsarten in diesen Projekten werden dagegen differenziert ausgewiesen. Mit 81% dürfen Angebote wie das Betreute Wohnen/Service und die Tagespflege mit 81% in diesen Verbundprojekten nicht fehlen. Die Barrierefreie Wohnung und der Ambulante Dienst werden je mit 67% als wichtiger Baustein in diesen Projekten genannt. Die stationäre Pflege mit 48% ist in diesen Verbundprojekten nicht das vorrangigste Versorgungsangebot. Mit 33% wird für alte Menschen das Angebot des Wohnens in WG für zukunftsfähig eingeschätzt. Das Angebot der solitären Kurzzeitpflege mit 29% sowie die Schaffung von sozial geförderten Wohnungen mit 29% gehören eher nicht zu den bevorzugten Bausteinen eines Quartiers- und Verbundprojektes der Zukunft.

Innovative Nutzungsarten wie WG für Menschen mit Behinderung mit 5% oder Wohnen für Jung und Alt mit 19% werden noch zögerlich als Angebot in zukünftigen Projekten gesehen. Die Verknüpfung von Versorgungsstrukturen Wohnen und Pflege mit Gewerbe und Einzelhandel (10%) oder Gastronomie (5%) wird zurückhaltend bewertet.



Realisierung von Bauvorhaben

Als größte Herausforderungen zur Realisierung zukünftiger Bauvorhaben werden die Grundstücksfragen mit 57 %, gefolgt von der Refinanzierung bzw. Finanzierung mit 48% und dem Landesheimrecht mit 33% bezeichnet. Die Baukostenentwicklung wird mit 24% als Hemmnis für die Realisierung von Vorhaben ausgewiesen. Mit der örtlichen Bedarfsplanung (24%) sowie dem Baurecht (24%) unter Einbezug der landesheimrechtlichen Vorgaben haben laut Angaben der Experten die Regularien und Bestimmungen einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Umsetzung von Planungen.

Die Gewinnung von Personal insbesondere von Fachkräften wird mit 19% als Indikator genannt, der Einfluss auf die Realisierung von Bauvorhaben haben wird. Bereits heute werden Neubauten mit Fertigstellung nicht bzw. nur teilweise in Betrieb genommen, aufgrund fehlender Fachkräfte, also ein realistisches Risiko. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt gewinnt somit an Bedeutung, wie dies in der Begründung für „weniger gute“ Aussichten auf Expansion bereits deutlich wurde.

Einen Überblick über alle Einflussfaktoren gibt die folgende Darstellung.

Herausforderungen bei der Realisierung zukünftiger Bauvorhaben



Zusammenfassung

Investoren, Banken, Projektentwickler und vor allem die Betreiber von Gesundheits- und Sozialimmobilien schätzen die Aussichten auf Expansion weniger gut ein und machen dafür mehrheitlich die Grundstücksfragen und die Entwicklung auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt verantwortlich.

In den nächsten 5 Jahren stehen laut Rückmeldung Investitionen und Baumaßnahmen an wobei noch der Fokus auf die stationäre Pflege gerichtet ist, dicht gefolgt von Tagespflege und Betreutem Wohnen.

Für alle Nutzungsarten erhält das Mietmodell eine nicht unwesentliche Bedeutung.

Mit eindeutiger Mehrheit werden die Quartiers- und Verbundprojekte als Zukunftsmodelle bewertet. Als wichtige Bausteine werden mit weitem Abstand die Angebote Tagespflege und Betreutes Wohnen bezeichnet. Diesen im Verbund mit der Ambulanten Pflege in barrierefreien Wohnungen und einem Quartierstreff/-büro gehört die Zukunft.

Innovative Angebote wie solitäre Kurzzeitpflege, Wohnen von Jung und Alt, Wohnen in WG und die Vernetzung am Standort mit Gewerbe und Einzelhandel oder Gastronomie stehen noch nicht im Mittelpunkt der Überlegungen.

Die Realisierung von Bauvorhaben wird nach Einschätzung der Experten vorrangig von Grundstücks- und Finanzierungsfragen sowie von rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben beeinflusst.

Das soleo*-Praxisseminar „Planen und Bauen von Sozialimmobilien - Lohnende Investition unter neuen Rahmenbedingungen“ am 29.09.20 in Düsseldorf wird genau diese rechtlichen Bestimmungen erläutern, das Mietmodell erörtern und die wichtigen Schritte in der Projektentwicklung bis zur Realisierung darstellen. Detailinformationen auf www.soleo-gmbh.de/Aktuelles

Ralf Weinholt Dipl.-Ing. BDB, Geschäftsführender Gesellschafter der soleo*-GmbH, www.soleo-gmbh.de