

# SERVICE SPEZIAL // RAUM: PLANEN, BAUEN, AUSSTATTEN

Umfrage zur Zukunft von Pflege- und Wohnimmobilien

## Investitionsbereitschaft hält sich in Grenzen

Die Entwicklung von Versorgungsstrukturen in Pflege und Wohnen ist ein stetiger Prozess, der durch Gesetze und Marktmechanismen beeinflusst wird. Durch Corona werden aktuell viele Mechanismen ausgesetzt oder verändert. Hier setzt die Umfrage der Immobilienberatung Soleo an.

Von Ralf Weinholt

**Düsseldorf//** 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 ausgewählten Marktführern und Experten zu kurz- und mittelfristigen Entwicklungen war Gegenstand der Soleo-Umfrage im Juli. Gefragt wurde, wie Entscheider die Zukunft im Segment Pflegen und Wohnen sehen und welche Hürden und Chancen die weiteren Entwicklungen bestimmen. So entstand ein Stimmungsbild aus 41 Prozent der Rückmeldungen von Experten und Akteuren wie Investoren, Bankfachleuten, Betreibern und Projektentwicklern. Es zeichnet ein differenziertes Bild mit klaren Schwerpunkten.

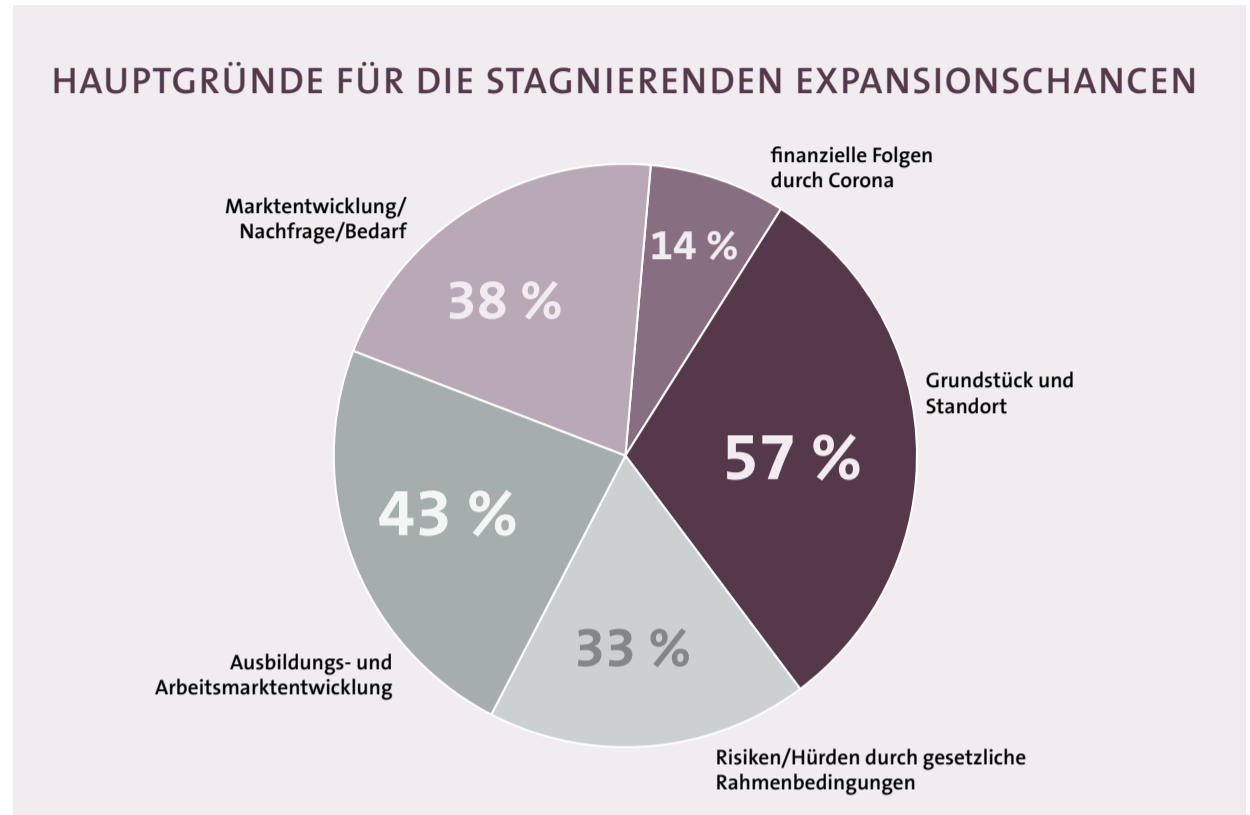
### Aussichten für Expansion sind eher trüb

Die Chancen zur Expansion werden aktuell bzw. für 2021 mehrheitlich mit 52 Prozent als weniger gut bewertet. Als Hauptgründe für diese Einschätzung werden an den beiden ersten Stellen Grundstück und Standort

mit 53 Prozent genannt, Ausbildungs- und Arbeitsmarktentwicklungen mit 43 Prozent. Die finanziellen Folgen der Corona-Krise werden mit 14 Prozent als Grund für die Bewertung zu Expansions-Chancen angegeben.

In den Unternehmen sind für die nächsten fünf Jahre eine Vielzahl von baulichen Investitionen und Maßnahmen vorgesehen. An der Spitze der Vorhaben stehen Modernisierung (38 Prozent) und Neubauten (29 Prozent) von stationären Pflegeeinrichtungen, dicht gefolgt von Modernisierung (33 Prozent) und Neubau (19 Prozent) von Tagespflegeeinrichtungen, sowie Modernisierung (33 Prozent) und Neubauten (14 Prozent) im Bereich Betreutes Wohnen mit Service. Der Neubau von Einrichtungen der solitären Kurzzeitpflege mit 24 Prozent gewinnt zunehmend an Bedeutung in den Versorgungsstrukturen. Investitionen in Wohngemeinschaften (WG) haben mit fünf Prozent Neubauten und Modernisierung einen geringen Anteil, dagegen weist der Anteil 19 Prozent 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 Prozent und 29 Prozent. 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 Miet-



Die Finanzierung der Grundstücke wiegt bei der Hemmnis schwerer als die Situation des Arbeitsmarktes.

Quelle: Soleo

modelle höher. Eine Entwicklung, die in Zukunft einer differenzierteren Betrachtung lohnt.

### Quartiers- und Verbundprojekte als Zukunftsmodell

Weitestgehende Übereinstimmung aller Experten besteht darin, dass mit 95 Prozent die Zukunft in innovativen Quartiers- und Verbundprojekten gesehen wird. Die Nutzungsarten in diesen Projekten werden dagegen differenziert ausgewiesen. Mit 81 Prozent dürfen Angebote wie das Betreute Wohnen mit Service und die Tagespflege mit 81 Prozent in diesen Ver-

bundprojekten nicht fehlen. Die Barrierefreie Wohnung und der Ambulante Dienst werden je mit 67 Prozent als wichtiger Baustein in diesen Projekten genannt. Die stationäre Pflege mit 48 Prozent ist in diesen Verbundprojekten nicht das vorrangigste Versorgungsangebot. Mit 33 Prozent wird für alte Menschen das Angebot des Wohnens in WG für zukunfts-fähig eingeschätzt. Das Angebot der solitären Kurzzeitpflege mit 29 Prozent wie die Schaffung von sozial geförderten Wohnungen mit 29 Prozent gehören eher nicht zu den bevorzugten Bausteinen eines Quartiers- und Verbundprojektes der Zukunft.

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

Als größte Herausforderungen zur Realisierung zukünftiger Bauvorhaben werden die Grundstücksfragen mit 57 Prozent bezeichnet, gefolgt von der Refinanzierung bzw. Finanzierung mit 48 Prozent und dem Landesheimrecht mit 33 Prozent. Die Baukostenentwicklung wird mit 24 Prozent als Hemmnis für die Realisierung von Vorhaben ausgewiesen. Mit der örtlichen Bedarfsplanung (24 Prozent) sowie dem Baurecht (24 Prozent) 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 Prozent 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 Bedeu-

tung, wie dies in der Begründung für weniger gute Aussichten auf Expansion bereits deutlich wurde.

### Wichtige Bausteine: Tagespflege und Betreutes Wohnen

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 fünf 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.

### Interview zum Stimmungsbild

## // Der Ausbau innovativer Projekte bleibt hinter der Nachfrage zurück //



Ralf Weinholt  
Foto: Soleo

### Herr Weinholt, ein Ergebnis Ihrer Umfrage ist, dass die Investitionsbereitschaft gehemmt ist. Was sind die Folgen für die Pflegebranche?

Aus meiner Sicht wird in Folge der Ausbau von wichtigen Versorgungsstrukturen und besonders von innovativen Projekten hinter der Nachfrage zurückbleiben. Schon heute weist zum Beispiel die Stadt Düsseldorf einen Fehlbedarf von mehr als 1.000 Pflegeplätzen aus. In anderen Regionen steigt die Nachfrage nach innovativen Wohnprojekten wie Wohnen im Quartier, Betreutes Wohnen, Wohnen in WG und nicht zuletzt auch an vollstationären Pflegeplätzen.

### Was müsste sich ändern, damit die Investitionsbereitschaft wieder steigt?

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Sozialimmobilien bedürfen einer Überprüfung. In NRW wurde z. B. zu diesem Aspekt das Landesheimgesetz evaluiert mit dem Ergebnis, dass eine Änderung der APG DVO NRW zu erwarten ist. Die Angemessenheitsgrenzen für Baukosten werden u. a. erheblich angehoben. Durch die Struktur der Pflegeversicherung als Teilkaskoversicherung wird andererseits jede Kostenerhöhung Auswirkung auf die Eigenanteile der

Bewohner haben, die bereits heute in der Kritik stehen. Daher kann die von Jens Spahn für dieses Jahr angekündigte Reform der Pflegeversicherung insbesondere in Bezug auf die Finanzierung und Begrenzung von Eigenanteilen ein wichtiger Baustein sein.

### Die Finanzierung der Grundstücke wiegt bei der Hemmnis schwerer als der Personalmangel. Wie erklären Sie sich das?

Pflegeeinrichtungen und andere Versorgungsangebote gehören nicht an den Stadtrand, sondern in zentrale Lage mit einer guten Infrastruktur. Fakt ist, dass in dieser Lage kaum Grundstücke zu erwerben oder zu Preisen, die für Sozialimmobilien wirtschaftlich nicht darzustellen sind. Ein Ansatz, diese Situation zu verändern, ist sicherlich, die Innenstadtverdichtung zu verbessern. Dazu müssen jedoch auch dann alle Genehmigungsbehörden mitspielen.

### Die solitäre Kurzzeitpflege gewinnt langsam an Bedeutung. Welchen Grund hat das Ihrer Meinung nach?

Der ungebrochene Wunsch, solange wie möglich in der eigenen Häuslichkeit zu verbleiben, erfordert die Notwendigkeit, in speziellen Lebenssituationen unterstützende Angebote vorzuhalten. Dies sind nicht nur ambulante Pflege oder Tagespflege, sondern eine umfassende Versorgung im Rahmen der Kurzzeitpflege, die kurzfristig und verlässlich abrufbar ist. Die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fördert den zunehmenden Ausbau der solitären Kurzzeitpflege.

Interview: if

■ Der Autor ist Dipl. Ing. BDB, Geschäftsführender Gesellschafter der Soleo GmbH, [soleo-gmbh.de](http://soleo-gmbh.de)

■ Tipp: Soleo-Praxisseminar „Planen und Bauen von Sozialimmobilien – Lohnende Investition unter neuen Rahmenbedingungen“ am 29.09.20 in Düsseldorf. Info: [soleo-gmbh.de/Aktuelles](http://soleo-gmbh.de/Aktuelles)