

soleo*

novum

Nachhaltigkeit



Liebe Leserinnen und Leser!

Das Thema der ökologischen Nachhaltigkeit von Immobilien ist nicht nur eine Modeerscheinung, sondern ein in sich selbst nachhaltiges Thema. Die generellen Themen Umwelt und Ökologie sind in der Gesellschaft zu fest verankert, als dass der Immobilienbereich davon nur vorübergehend berührt sein dürfte. Der Bau, Betrieb und Abriss von Gebäuden ist für bis zu 40 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Die Politik versucht mit Förderprogrammen, wie zum Beispiel KfW 55 EE, die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen.

Grund genug dies als Hauptthema der aktuellen novum zu machen.

Das gesamte novum Team, sowie die soleo* GmbH wünschen Ihnen einen schönen Sommer und viel Spaß beim Lesen.

Ihr Ralf Weinholt

+ + + TICKERMELDUNGEN + + +

+ + + Änderung Pflegeversicherungsgesetz: In der 234.Sitzung des Bundestages wurde am 11.06.21 unter TOP 45 das Gesetz zur Weiterentwicklung der Gesundheitsversorgung (GVWG) beschlossen. Die neuen gesetzlichen Regelungen bleiben weit hinter den Eckpunkten zur Pflegereform zurück. Mehr dazu finden Sie auf unserer Homepage www.soleo-gmbh.de.

+ + + SAVETHEDATE - Practice meets Campus - 01.12.21 - Die HAWK - Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen Holzminden lädt erneut zu einem Austausch zwischen Lehre und Praxis, soleo* wird zum wiederholten Mal teilnehmen.

+ + + Am 18.06.21 erfolgt die Grundsteinlegung für das Seniorenzentrum Bonn-Pützchen.

Auf dem historischen St.-Adelheid Areal entsteht ein umfassendes Angebot mit 100 stationären Pflegeplätzen, Barrierefreien Wohnungen sowie einer Tagespflege. Der Gebäudekomplex fügt sich harmonisch in die umgebende Parklandschaft ein.

Bauherr ist die Adelheid S-Immobilien GmbH & Co KG, Betreiber der Einrichtungen werden die Seniorenzentren der Bundestadt Bonn sein. soleo* ist mit den HOAI Leistungsphasen 3-8 beauftragt.



Nachhaltigkeit, ein alter Begriff mit epochaler Bedeutung

Megatrends sind „Lawinen in Zeitlupe“, so definiert das Zukunftsinstitut eine Entwicklung die auf allen Ebenen der Gesellschaft wirkt und dadurch Unternehmen, Institutionen und Individuen stark beeinflusst. Daher sind Megatrends Grundlage für Entscheidungen in Wirtschaft, Politik und auf persönlicher Ebene.

Kleine Geschichte zur Nachhaltigkeit

Der Begriff Nachhaltigkeit und alles was darunter verstanden wird, entwickelt sich seit kurzem zu so einem Megatrend. Dabei ist den wenigsten bekannt, dass dieser Begriff in seiner Bedeutung mehr als 400 Jahre alt ist. Als erster verwendet es der sächsische Oberberghauptmann Carl von Carlowitz. In seinem Werk Sylvicultura Oeconomica beschreibt er Nachhaltigkeit als Grundlage zur langlebigen Forstwirtschaft. Dazu muss man wissen, dass in ganz Europa ab dem 17. Jahrhundert durch den extrem einsetzenden Schiffbau Wälder gnadenlos abgeholzt wurden. Des weiteren trug der wachsende und organisierte Bergbau, der Holz zur Abstützung der Stollen, aber auch bei der Verhüttung als Brennmaterial benötigte, dazu bei, dass der Waldbestand europaweit rapide zurück ging. Holz wurde im 18. Jahrhundert Mangelware. Mit seinem Lehrbuch zur bestands-erhaltenden Forstwirtschaft gelang es Carlowitz prägend in Europa für einen kontinuierlichen Waldbau bis heute zu wirken.

Internationale Bedeutung

Nachhaltigkeit als Wort mit schwerwiegender Bedeutung trat erstmals in neuerer Zeit mit dem UNO-Erdgipfel 1992 in Rio auf die Weltbühne. Für das 21. Jahrhundert setzte es die UNO als Ziel Nummer 1. Eine genauere Definition, was Nachhaltigkeit bedeutet, wurde allerdings nicht vorgelegt. „Eine nachhaltige, auf Dauer angelegte Entwicklung muss den Bestand an natürlichen Ressourcen soweit erhalten, dass die Lebensqualität zukünftiger Generationen gewährleistet ist“. Diese Erläuterung entstammt dem Slogan der Jahrtausend Expo 2000 in Hannover, die als erste internationale Großveranstaltung Nachhaltigkeit zum Schwerpunktthema hatte.

„Nachhaltigkeit bedeutet die Berücksichtigung des ökologischen Gleichgewichtes, der ökonomischen Sicherheit und der sozialen Gerechtigkeit. Diese bilden grundlegend das Dreieck der Nachhaltigkeit.“

Heute jedoch wird unter nachhaltigem Handeln zu allererst die ökologische Komponente und damit der Klimaschutz bedient.

Vor dem Hintergrund des wachsenden Bewusstseins und den wissenschaftlichen Kenntnissen zum Klimawandel nimmt sich die Politik seit wenigen Jahren nun des Themas an. Seit dem Pariser Abkommen von 2015, bei dem endgültig die Weichen zum Klimaschutz gestellt wurden, findet sich die Verpflichtung zu Nachhaltigkeit in vielen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Aktuelles Beispiel ist das Gebäudeenergiegesetz oder das vom Kabinett im März diesen Jahres verabschiedete Lieferkettengesetz.

Deutschland soll früher klimaneutral sein

- Treibhausgasemissionen:
 - Bis 2030: 65% weniger CO₂ (bislang 55%)
 - Bis 2040: 88% weniger CO₂
 - 2045: Klimaneutralität (bislang 2050)
- Zulässige jährliche CO₂ Emissionsmengen für einzelne Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäudebereich werden herabgesetzt. Quelle: Bundesregierung



Ökologie

- Energieeinsparung
- Erhöhung der Energieeffizienz
- Verstärkter Einsatz erneuerbarer Energiequellen
- Schutz von Wasserreserven
- Ressourcenschonung/ Recycling



Soziales

- Gleiche Chancen zur nachhaltigen Existenzsicherung
- Solidarsystem
- Bessere Bildung und Ausbildung
- Gesundheitsvorsorge
- Gleichberechtigung von Mann und Frau
- Partizipation



Ökonomie

- Befriedigung der Bedürfnisse, ohne Lebensgrundlage der Zukunft zu entziehen
- Langfristig orientiertes Denken und Handeln
- Umweltverträgliche und effiziente Produktion
- Verantwortungsbewusste Unternehmerschaft

Klimaziele in Deutschland

Deutschland musste den Großteil der europäischen Vorschriften in nationales Recht umsetzen. Dies ist seit November 2020 durch Inkrafttreten des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kältebereitstellung in Gebäuden - kurz Gebäudeenergiegesetz (GEG) - geschehen. Dabei handelt es sich um eine Zusammenführung von Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EnEG) und Energieeinsparverordnung (EnEV). Die bisherigen Diskrepanzen zwischen den Regelungen sollen damit behoben und für Gebäude vereinheitlicht werden.

Wie sich aus der Namensgebung schon ergibt, geht es im Wesentlichen um Energieeffizienz mit Schwerpunkt auf erneuerbare Energien bei der Erzeugung von Strom und Wärme. Umfangreiche Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind dafür ein Beleg.

Messbarmachung: Zertifizierungen

Wie beschrieben, wird Nachhaltigkeit über die Bereiche Ökologie, Ökonomie, und Soziokulturelles definiert.

Ein Maßstab oder eine messbare Wertung für Gebäude ist damit allein nicht vorzunehmen. Dazu wurden von speziellen Instituten Zertifizierungskonzepte entwickelt. Diese stellen für jeden Bereich Checklisten zur Verfügung, deren Grad der Einhaltung entsprechend systematisch gewertet werden kann, um eine ganzheitliche abschließende Evaluierung zu ermöglichen.

In verschiedenen Ländern wurden unterschiedliche Zertifizierungen entwickelt. So in Deutschland von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), für Großbritannien BREEAM die USA LEED sowie für den asiatischen Raum KASBIE. In der internationalen Immobilienwelt sind BREEAM und LEED am meisten nachgefragt¹. Eine Methode zur Wertung für Sozialimmobilien existiert nach Kenntnis des Autors bisher nicht.

Nachhaltigkeit bei Immobilien

In der Immobilienbranche wird Nachhaltigkeit für professionelle Investoren zunehmend zum Kaufargument. Dazu wurden die drei Nachhaltigkeitsaspekte entsprechend international umformuliert: Environment (Umwelt), Sozial (Sozialaspekt) Governance (Unternehmensführung).

Neben den o.a. Zertifizierungssystemen bieten sich Ratingagenturen und eigenen Systemen zur Zertifizierung an. Dabei sind alle Systeme unterschiedlich und enthalten dazu divergierende Schwerpunkte.

Seit 10. März diesen Jahres hat die EU die sogenannte Taxonomie-Verordnung eingeführt, die Anlageprodukte zur Nachhaltigkeit mit einheitlichen Kriterien verpflichtet.

Die sechs Bereiche, auch „Umweltziel der EU“ genannt, gliedern sich folgendermaßen:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- u. Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Bisher sind nur die ersten beiden durch eine Expertengruppe näher definiert worden. Ziel der EU ist es, die anderen vier bis 2022 ebenfalls zu fixieren.

Sind die ESG Kriterien bisher nicht einheitlich definiert und die Ziele der Taxonomie-Verordnung nur für Anlageprodukte gültig und erst ab 2022 verpflichtend, wird die Entwicklung kontinuierlich weiter fortschreiten. Messbare Nachhaltigkeit wird für den Wert, die Beurteilung und das Image einer Sozialimmobilie immer wichtiger werden. Für Investoren, Betreiber und auch Nutzer wird dieses Thema Ausschlag gebend für Entscheidungen sein.

Aber nicht nur für Gebäude wird die Nachhaltigkeit von großer Bedeutung sein. Politik, Parteien und gesellschaftliche Gruppen beginnen zunehmend, diesen Megatrend als Richtschnur des Handelns und Zukunftsziel zu fixieren.

International tätige Unternehmen bereiten sich schon seit längerem auf die strikte Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien vor, beispielsweise durch Selbstverpflichtungen bis 2030 klimaneutral zu sein. Und auch Kunden werden sich in Zukunft ihre Geschäftspartner nach Nachhaltigkeitskriterien aussuchen.

Für alle Sektoren wird der Klimaschutz, verbunden mit Nachhaltigkeit, eine in ihrer Tiefe noch nicht zu ermessende Veränderung bedeuten, die einem Epochenwechsel gleich kommt.

Unsere gesamtglobale Gesellschaft steht vor einer der größten Herausforderungen ihrer Entwicklung. 200 Jahre nach dem Beginn der Industrialisierung, und mit einer inzwischen verzehnfachten Weltbevölkerung (ca. 8 Mrd. Menschen), hat sie einen bleibenden Abdruck in der Geschichte des Planeten hinterlassen. Jegliches Handeln zieht Konsequenzen nach sich und es reift langsam die Erkenntnis, dass umfassende und tiefgreifende Änderungen notwendig sein werden.

Der Umgang mit der gebauten Umwelt spielt dabei eine entscheidende Rolle. Denn der Energie- und Ressourcenverbrauch sowie der Anteil an CO₂-Emissionen, die vom Bau und Betrieb von Gebäuden ausgehen, trägt wesentlich zu Ressourcenverknappung und Klimawandel bei.

[Kurt Dorn]

¹ Eine ausführliche Beschreibung der Zertifikate finden Sie auf unserer homepage

MAGS-Gutachten versus Realität

Baukostensteigerung in der stationären Pflege -
eine Erhöhung der Angemessenheitsgrenze um fast 8% wäre wirklich angemessen

Im Oktober 2019 legte das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales in Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW) ein Gutachten vor, auf Grund dessen die Angemessenheitsgrenze („Aufwendungen für die erstmalige Herstellung und Anschaffung von langfristigen Anlagegütern“, so der Gesetzestext) gem. § 2 APG DVO festgelegt worden ist.

Ein Schweizer Architekturbüro hatte im Auftrag des Ministeriums ein Standardpflegeheim für 80 Bewohner auf einem fiktiven Grundstück entwickelt. Dazu wurde eine dezidierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt, die Standards und Qualitäten für die Berechnung der Kosten festlegte. Als Ergebnis ergab sich der Angemessenheitswert von 2.378,16 Euro brutto für die Kostengruppe 300-700 nach DIN 276. Dieser Kennwert wird nun nach § 2 APG DVO entsprechend dem Wohnungsbaupreis-Index jährlich angepasst. Pro Pflegeplatz sind dabei 53m² Nettoraumfläche (NRF) anerkennungsfähig.

Für 2021 wurde die Angemessenheitsgrenze auf 2.441,86€/m²NRF angepasst. Damit darf ein Pflegeplatz 129.418,59 € kosten. Dies entspricht einer Steigerung von 0,267%. All die Jahre zuvor seit 2015 betrug die Steigerung knapp über vier Prozent. Woran liegt der Unterschied von 2%? Die geringere Steigerung entstammt der Systematik des Statistischen Bundesamts. Hier werden die Baukosten, nicht wie in der Baubranche üblich, ohne Umsatzsteuer betrachtet, sondern das statistische Bundesamt arbeitet stets mit Bruttowerten. Durch die von Corona ausgelöste Mehrwertsteuersenkung um 3% reduzierte sich die Indexsteigerung entsprechend.

Inzwischen hat wohl jeder mitbekommen, dass seit Jahresbeginn die Preise für Baumaterial enorm steigen und teilweise Bauprodukte gar nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies alles wurde durch mehrerer Faktoren auf Grund der Coronapandemie ausgelöst.

Welche Auswirkungen entstehen nun für die Planung und den Bau von Pflegeheimprojekten, die ja durch die Angemessenheitsgrenze einem gedeckelten Budget unterliegen?

Kosten



Wir haben im zweiten Quartal dieses Jahres einen Vergleich auf Grund aktueller Vergaben und der aktuellen Indexfortschreibung des Statistischen Bundesamtes vorgenommen. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Ein Pflegeplatz dürfte laut Angemessenheitswert von 2021, ohne Vollversorgerküche nur 129.418,58 € (2.441,86 x 53 m² NRF) kosten. Bei drei von uns bearbeiteten Projekten, die sich zu Beginn des Rohbaus befinden, ergeben sich auf Basis des Kostenanschlages Baukosten von 2.510,83 €/m² NRF und somit in der Realität Kosten pro Platz von 133.073,99 €. d.h. eine Differenz zu dem Anerkennungswert von rd. 3.655 € pro Platz. Das entspricht einer Steigerung von 5,14%. nimmt man korrekterweise das Bezugsjahr 2020 und den amtlicherseits ermittelten Index würde die Steigerung demnach für 2021 bei 7,81% liegen. Während das Statistische Bundesamt in seinem aktuellen Bericht zu den Preisindizes für die Bauwirtschaft (Februar 2021, 1. Vierteljahresausgabe) im Schnitt eine Steigerung in den Gewerken zwischen 1,8% und max. 3% ermittelt hat, sehen wir bei den Gewerken Dacharbeiten, Fassade (WDVS) und Fenster aktuelle Steigerungen von über 10%. In den Gewerken der technischen Gebäudeausrüstung liegen diese ebenfalls im Schnitt bei über 10%. Und, ein Ende der Steigerung ist zur Zeit nicht abzusehen. Hoffnung besteht allenfalls in den Marktmechanismen. Wenn die Konjunktur wieder, wie prognostiziert, anspringt, und damit auch die Produktion, ist gegen Ende des Jahres mit etwas Entspannung bei den Baupreisen zu rechnen. Allerdings wird das Preisniveau von 2020, also von vor der Pandemie wohl nicht mehr erreicht werden.

Partnerschaftliche Vergabemodelle



Baumaterialknappheit, Baukostenerhöhung, Facharbeitermangel, mangelnde Angebote, Probleme über Problem und alle landen am Ende beim Bauherrn. Wie kann man dieser, offensichtlich nicht beherrschbaren Situation gegenüber treten?

Ähnliches kennen wir zu Beginn der 2000er Jahre. Nur mit anderem Vorzeichen. Damals waren die Bauindustrie und das Handwerk die Leidtragenden. Kleine Wirtschaftskrise, Keine Investitionen, schlechter Ruf aus den Boomjahren im Osten und keine Aufträge. Zu dieser Zeit entstanden Konzepte, die Vertrauen fördern und die Zusammenarbeit transparenter und fairer gestalten sollten.

Bei den derzeitigen Bedingungen beim Planen und Bauen macht es Sinn, diese Konzepte hervorzuholen genauer zu betrachten und an die aktuelle Situation anzupassen.

Um frühe Kostensicherheit zu erreichen, die Kompetenz aller Projektbeteiligten zu nutzen um wirtschaftliche Lösungen zu finden, die Transparenz im Projekt zu erhöhen und im besten Fall das gegenseitige Vertrauen zu stärken, hat man seinerzeit das Partnering-Modell gewählt. Dies Art Baumaßnahmen abzuwickeln, stammt aus den USA und im gesamten angelsächsischen Raum werden größere Bauvorhaben danach realisiert.

Es handelt sich dabei um eine Management-Methode, die eine konkrete Arbeitsweise vorschreibt. Die Kooperation der Vertragsparteien und der Projektbeteiligten stehen dabei im Vordergrund. Ziel ist es, die gemeinsame Ausrichtung auf den Projekterfolg so zu gestalten, dass daraus für alle ein Vorteil entsteht. Im Vordergrund stehen die effektive Projektabwicklung und die Minimierung von Konfliktpotentialen.

Das Partnering-Modell sieht die Bildung eines Projektteams, bestehend aus Bauherr, Architekt, Fach- und Sonderingenieure und Bauunternehmer vor. Diese Konstellation findet sich frühzeitig, am besten schon in der Vorentwurfsphase zusammen. Der Architekt besitzt weiterhin die Gestaltungshoheit. Der Bauherr behält auch seine Rolle, indem er selbst seine Aufgaben und Funktionen wahrnimmt oder diese an einen Projektsteuerer delegiert. Die Fach- und Sonderingenieure handeln, wie sonst auch im Planungsablauf. Darüber

hinaus wird aber der Bauunternehmer ebenfalls früh eingebunden, um seine Ausführungskompetenz schon in der Planungsphase mit einzubringen. Diese Konstellation führt dazu, dass die Projektziele schon frühzeitig definiert sind, und es nicht zu unterschiedlichen Auffassungen beim Bausoll kommen kann. Auch beginnt hier schon die Erarbeitung der Kostenverfolgung, zu der alle Beteiligten ihren Beitrag leisten. Dies ist einer der großen Vorteile, da hierdurch Kostentransparenz entsteht. Im besten Fall führt dies zu einer nachvollziehbaren Zusammensetzung der pauschalierten Vergütung. Bei Projektpartnern, die gegenseitig vertrauen und vielleicht schon Bauvorhaben gemeinsam erfolgreich abgewickelt haben, lässt sich das Partnering-Modell noch weiter verfeinern. Gerade bei Pflegeheimen, insbesondere in Nordrhein-Westfalen, wo die Baukosten streng reglementiert sind, kann nach dem Prinzip der „gläsernen Taschen“ verfahren werden. Für die Ausführung steht der Baupreis als maximale Größe fest. Bei dem so genannten GMP-Modell, also dem „garantierter Maximumpreis“ (GMP) verpflichtet sich das Bauunternehmen, diese Grenze nicht zu überschreiten. Hier ist die Zusammenarbeit nach dem Partnering-Modell besonders wichtig, weil die Planung einzig und allein auf die gemeinschaftliche Einhaltung des garantierten Maximumpreises ausgerichtet sein muss. In der Kostenverfolgung während der Planungsphase ist der GMP die Zielgröße. Bei der weiteren Kostenverfolgung werden die einzelnen Gewerkevergabebesummen ermittelt. Die Nachunternehmerangebote, die der GU einholt, werden dann transparent allen Beteiligten zur Kenntnis gebracht. So kann wieder der Abgleich mit dem GMP stattfinden und ggf. die Kostensteuerung im Sinne einer notwendigen Kostenoptimierung erfolgen. Beim GMP-Modell kann der Bauherr darüber hinaus mit dem GU auch eine Bonus-Malus-Vereinbarung treffen, über die sich beide Parteien bei Unter- oder Überschreitung des GMP einen entsprechenden Ausgleich zugestehen, was den Anreiz des GU, den GMP zu halten erhöhen dürfte.

Grundlage des Erfolges aller dieser Modelle ist auch hier ein großes Maß an gegenseitigem Vertrauen. Aber in dieser außergewöhnlichen Zeit sollten die an Planungs- und Bau Beteiligten sich das schon aus Selbstschutz gegenseitig entgegen bringen.

„Klimaanpassung in sozialen Einrichtungen“

Förderprogramm des Bundesministeriums
für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit



Die Jahresmitteltemperatur erhöht sich, Grundwasserstände sinken, die Anzahl an Hitzetagen nimmt stetig zu, Meeresspiegel steigen, Vegetationsperioden verlängern sich. Die Auswirkungen des Klimawandels sind allgegenwärtig, niemand kann sich davor verschließen. Es stellt sich die Frage ob, und wenn ja wie, die Architektur hierauf reagieren kann.

Während eine Jahresmitteltemperatur wenig bis keine Auswirkungen auf die Gebäude und deren Nutzer*innen hat, bringen eine steigende Anzahl an Hitzetagen (Tage mit einer Temperatur von mind. 30° C) starke körperliche Belastungen für die Menschen mit sich. Diese Belastungen bekommen vor allem die vulnerablen Gruppen, also auch Bewohner von stationären Pflegeeinrichtungen zu spüren.

Es besteht akuter Handlungsbedarf, da der aktuelle Gebäudebestand nicht für solche Extremwetterereignisse ausgelegt ist. Innenraumtemperaturen von über 30°C sind keine Seltenheit.

Das Bundesumweltministerium hat vor diesem Hintergrund ein Förderprogramm aufgelegt und erkannt, dass „... Soziale Einrichtungen ... in besonderem Maße von den fortschreitenden Auswirkungen des Klimawandels, wie beispielsweise Hitze oder Starkregen, betroffen“ seien.

Das BMU hat mit Datum vom 22.04.2021 einen Querschnitt über bereits geförderte Projekte und Träger dargelegt:

- ❑ Ev. Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin, Teltow (Brandenburg): Verschattung und Begrünung der Außenanlagen
- ❑ Kurt Klay Grundschule, Samtgemeinde Lutter am Barenberge (Niedersachsen): Installation von Sonnenschutzeinrichtungen
- ❑ Bundesstadt Bonn (NRW): Klimakonzepte für Umbau und Sanierung von drei Kitas, Beratung für 20 Kindertagesstätten zu möglichen Maßnahmen der Klimaanpassung
- ❑ ASB Pflegeheim Güstrow (Mecklenburg-Vorpommern): Verschattung am Gebäude (u.a. Einbau von Fenstern mit Sonnen- und Wärmeschutzverglasung, solarbetriebener Rollläden, Terrassenüberdachung),
- ❑ Diakoniekrankenhaus Chemnitzer Land gGmbH, Hartmannsdorf (Sachsen): Konzepterstellung zur Anpassung des Krankenhauses an den Klimawandel

Die Diversität in vorstehender Liste zeigt, dass für nahezu jede soziale Einrichtung bzw. Einrichtungsart eine Förderung in Betracht kommt. Aktuell wurde aufgrund der hohen Nachfrage noch kein weiteres Förderfenster geöffnet. Eine neuerliches Förderfenster sei jedoch kurzfristig zu erwarten. [Stephan Janßen]

Das Förderprogramm umfasst hierbei drei Förderschwerpunkte:



FSP 1: Beratung und Erstellung von Konzepten



FSP 2: Investive Maßnahmen



FSP 3: Kampagnen und Weiterbildungsprogramme

zur Sensibilisierung für den Umgang mit klimabedingten Belastungen im Bereich der Sozial- und Bildungsarbeit



Professionelles Immobilienmanagement aus Sicht eines Eigentümers

Immer mehr Eigentümer von Sozialimmobilien setzen auf ein ausgelagertes, professionelles Immobilienmanagement.

novum führte hierzu ein Interview mit Karl Döring, Vorstand des Caritasverbands Geldern-Kevelaer e.V.



Karl Döring
Vorstand des Caritasverband
Geldern-Kevelaer e.V.

novum: Herr Döring, Sie sind Eigentümer einer Vielzahl von Immobilien unterschiedlicher Nutzung wie Kindergärten, Beratungs- u. Begegnungszentren, Pflegeeinrichtungen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen und Hotel. Was sind für Sie die drei größten Risiken und Chancen rund um die Immobilie?

KD: Alle unsere Immobilien dienen dem Zweck, Menschen Möglichkeiten zum Wohnen, zur Betreuung, Begegnung und Kommunikation zu bieten. In den Häusern schaffen wir eine besondere Atmosphäre.

Die Nutzer der Immobilien - Bewohner, Besucher und Gäste gleichermaßen - sollen in unseren Räumen ankommen, innehalten, Teilhabe erleben und angenehmen Aufenthalt verbringen. Dabei steht die Sicherheit aller Beteiligten stets im Fokus. Somit gehören aus unserer Sicht zu den größten Risiken rund um die Immobilie unerkannte oder zu spät erkannte technische und bauliche Mängel. Diese bergen möglicherweise zum einen für die Nutzer Gefahren. Und gefährden andererseits den Betrieb in seiner Wirtschaftlichkeit. Immobilien im Eigentum sehen wir als eine Chance an. Auf dieser Grundlage können wir auf neue Bedarfe vor Ort zeitnah reagieren und vorhandene Immobilien auf neue Anforderungen anpassen. An dieser Stelle soll nur kurz auf den steten Wandel in der Altenhilfe verwiesen werden. Versorgungskonzepte und Pflegearrangements müssen sich den veränderten Wünschen zukünftiger Nutzer anpassen.

In der Regel findet alle 10-15 Jahre ein deutlicher Umbruch in den Wünschen und Konzepten statt. Bauliche und technische Umbaumaßnahmen sind die Folge. Entscheidungen aus einer Hand vereinfachen alle notwendigen Prozesse der Modernisierung bis hin zur Beantragung von Finanz- und Fördermitteln.

novum: Das systematische Immobilienmanagement ist für Sie eine unverzichtbare Unternehmensaufgabe. Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Bausteine und Erkenntnisse für eine erfolgreiche Steuerung?

KD: Instandsetzung und Instandhaltung sind wesentliche Garantien, Risiken zu minimieren, Immobilienwerte zu erhalten oder gar zu steigern. Aus diesem Grund messen wir im Verband diesen Aufgaben eine besondere Bedeutung bei. Mit eigenen Fachleuten aus dem Bereich Technik und Bauwesen wurden bis vor einigen Jahren die notwendigen Maßnahmen im Rahmen von Wartungen, Reparaturen und Erneuerungen überwacht, geplant und durchgeführt. Gemeinsam mit unseren Experten sind wir der Ansicht, dass sich ein systematisches und erfolgreiches Immobilienmanagement durch folgende Bausteine auszeichnet:

1. Erfassung aller Bestandsdaten
2. Regelmäßige Begehung der Objekte
3. Ist-Soll-Abgleich mit Ermittlung aller notwendigen Maßnahmen
4. Kostenermittlung aller Maßnahmen nach kurz-, mittel-, langfristiger Umsetzung
5. Erstellung eines prospektiven Jahresplans
6. Freigabe des Budgets

novum: Sie haben sich für die Zusammenarbeit mit soleo* und dem Instrument WIMtech entschieden. Aus welchen Gründen haben Sie sich entschieden, diese Aufgabe auszugliedern?

KD: Mit der Erweiterung unserer Geschäftsfelder, der Planung und Realisierung von Neubauten wurden die Kompetenzen und Ressourcen unserer Fachleute im Immobilienmanagement zunehmend für andere Aufgaben benötigt.

Gleichzeitig ließen stetig neue Auflagen sowie gesetzliche Bestimmungen und eine zunehmende Reglementierung der Kosten und Personalressourcen im Sozialwesen eine Neuaufstellung des Immobilienmanagements im Verband vorteilhaft erscheinen. Auf der Suche nach Lösungen wurden insbesondere die Vor- und Nachteile erörtert, die spezielle Aufgabe der systematischen Steuerung aller Maßnahmen rund um die Immobilie, einem fachlich versierten Kooperationspartner zu übertragen. In der Analyse überwogen für unseren Verband die Vorteile eines externen Immobilienmanagements, die schlussendlich in eine noch engeren Zusammenarbeit mit soleo* mündeten.

novum: Welche Vorteile sehen Sie in der praktischen Anwendung des Steuerungsinstrumentes WIMtech?

KD: Das digital basierte Steuerungsinstrument bietet uns eine umfassende Gebäudedokumentation und ein zielführendes Wartungsmanagement. Über die Prozesse im Rahmen der Instandhaltung besteht für alle Beteiligten vollkommene Transparenz.

Und das ist das Entscheidende – denn diese Informationsbasis bildet unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, fachlicher und gesetzlicher Gesichtspunkte die Entscheidungsgrundlage.

novum: Gibt es aus Ihrer Sicht Anregungen zur Verbesserung?

KD: Neben der Digitalisierung aller Daten und Prozesse bleibt ein wesentlicher Faktor die direkte Kommunikation zwischen den Beteiligten und Akteuren - intern und extern.

Eine respektvolle und umsichtige Beziehungsgestaltung ist nicht nur in der Pflege entscheidend für ein gutes Miteinander. Wir wünschen uns daher die Fortsetzung des erfolgreichen Zusammenspiels aller Kräfte, die zu mehr Sicherheit und Werterhalt unserer Einrichtungen beiträgt.

Wir bedanken uns bei Herrn Döring für dieses Interview.



Nachhaltiges Instandhaltungsmanagement für Sozialimmobilien und deren Träger und Eigentümer

Nachhaltigkeit ist ein Thema, das nicht nur in der Planungsphase, sondern insbesondere auch in der Unterhaltung Berücksichtigung finden sollte.

Die Immobilie – gleich, ob es sich um eine wohn- oder gewerblich spezifische Nutzung handelt – unterliegt einem festen Lebenszyklus, der durch verschiedenste Einflussfaktoren verkürzt oder verlängert werden kann. Eine Verlängerung des Zyklus bedeutet somit auch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen.

Um eine Verlängerung dieses Lebenszyklus zu erreichen, ist neben einer nachhaltigen Planung der einzelnen Gebäudeteile, vor allem in der längsten Lebensphase einer Immobilie, der Nutzungsphase ein engmaschiges Controlling der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von großer Bedeutung. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit spielen besonders die Maßnahmen eine wichtige Rolle, die den Schutz von Bauteilen erhöhen oder einer Verbesserung der Energetik dienen.

Bei allen Maßnahmen gilt es, sowohl die sich ständig ändernden gesetzlichen Anforderungen als auch mehr als 2000 DIN Normen und technischen Richtlinien zu berücksichtigen, welche sowohl von Betreiberseite, als auch auf Eigentümerseite eingehalten werden müssen. Träger und Betreiber von Einrichtungen verfügen oft nicht über die personelle Kapazität, neben ihrer eigentlichen Kernkompetenz auch dieser Aufgabe noch gerecht zu werden. Hierbei hilft ein ausgelagertes, professionelles Immobilienmanagement.

WIMtech, ein Dienstleistungsunternehmen der soleo* bietet ein solches Wert erhaltendes Immobilienmanagement und steuert die Immobilie nicht nur technisch, sondern auch kaufmännisch. Durch die professionelle Steuerung der Prozesse gelingt eine langfristige Planungssicherheit und ein immobilienökonomischer Umgang mit der Immobilie. Dies schafft wirtschaftlichen Freiraum für die Erfüllung der Kernaufgaben, die Eigentümer und Träger leisten müssen – die Pflege der Menschen.

Der Substanzerhalt dient dazu, die Funktionalität eines Objektes langfristig zu gewährleisten und stellt somit auch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen dar.

[Max Eiting]



Ambulantisierungsbremse und Renaissance der stationären Pflege?

Auch wenn die angekündigte große Pflegereform zu einem Reförmchen verkümmert ist, hat das Bundeskabinett am 2. Juni 2021 ein umfangreiches Maßnahmenpaket beschlossen:

- Pflegekräfte sollen regelhaft nach Tarif bezahlt werden:
Ab dem 1. September 2022 sollen nur noch Pflegeeinrichtungen zur Versorgung zugelassen werden, die ihre Pflege- und Betreuungskräfte nach Tarif oder kirchenarbeitsrechtlichen Regelungen bezahlen oder mindestens in Höhe eines Tarifvertrags oder einer kirchenarbeitsrechtlichen Regelung entlohnen.
- Pflegebedürftige sollen nicht überfordert werden: Damit Pflegebedürftige und ihre Angehörigen durch den Anstieg der Kosten nicht überfordert werden, zahlt die Pflegeversicherung bei der Versorgung im Pflegeheim künftig neben dem nach Pflegegrad differenzierten Leistungsbetrag einen Zuschlag zu den Pflegekosten, der mit der Dauer der Pflege steigt.
- Für Pflegeheime soll einheitlicher Personalschlüssel gelten:
In der stationären Altenpflege soll ein einheitliches Personalbemessungsverfahren eingeführt werden. Damit wird anhand der jeweiligen Bewohnerstruktur für jedes Heim der Personalbedarf berechnet. Bereits seit 1. Januar 2020 können die Pflegeheime vor diesem Hintergrund 20.000 zusätzliche Pflegehilfskräfte einstellen. Ab 1. Juli 2023 sollen bundeseinheitliche Personalanzahlzahlen vorgegeben werden, die weitere Einstellungen zusätzlicher Pflegekräfte ermöglichen.

Von den Maßnahmen der Pflegereform profitieren insbesondere stationäre Pflegeeinrichtungen. Wenn gleichzeitig die Personalausstattung im Krankenhausbereich und bei stationären Pflegeeinrichtungen verbessert wird, droht die ambulante Pflegeversorgung auf der Strecke zu bleiben.

Die Platzzahlen sind in der stationären Versorgung in NRW zuletzt aufgrund der rigiden Umsetzung der erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität im Bereich von Bestandseinrichtungen zurückgegangen. Nachdem in NRW zum 1.1.2020 die sogenannten Angemessenheitsgrenzen für Neubauprojekte im

Vergleich zu 2019 bereits um ca. 20% angehoben worden sind, erfolgte zum 1.1.2021 eine weitere Anhebung um 2,5% auf € 2.541,86 (mit Zentralküche). Diese verbesserten Rahmenbedingungen werfen die Frage auf, ob auch in NRW Bedarf besteht für Neubauprojekte in der stationären Pflege. Der stationäre Versorgungsanteil ist in NRW zum 15.12.2019 auf 17,5% (15.12.2011: 29,0%) gesunken. Weitere Platzzahlreduzierungen könnten sich ergeben, wenn die Ausnahmegenehmigungen bei Nichterfüllung der WTG-Vorgaben zum 31.7.2021 bzw. 31.7.2023 auslaufen.

Weitere Existenz bedrohende Risiken ergeben sich für Pflegeeinrichtungen in NRW, die im sogenannten Mietmodell betrieben werden, wenn zum 30.6.2021 der Bestandsschutz der bisher anerkannten Miete endet. Hiernach können sich Verschlechterungen in der Refinanzierung der Miete um bis zu 30% ergeben. Die Betreiber von Pflegeheimen drohen noch in diesem Jahr in eine wirtschaftliche Schieflage und im Einzelfall sogar in die Insolvenz zu geraten.

Während sich Vermieter zivilrechtlich meist durch von ihnen in den Formulierungen vorgegebenen mietvertragsrechtlichen Klauseln in einer relativ starken Rechtsposition befinden, haben Betreiber rechtlich oftmals kaum eine realistische Chance, eine Mietzinsanpassung über das Rechtsinstitut „Störung der Geschäftsgrundlage“ zu erreichen. Der Betreiber ist in der Refinanzierung der Investitionskosten auf die Bewertung der bestehenden sozialrechtlichen Handlungsoptionen angewiesen. Um den Einrichtungen angemessene Zeit zu verschaffen, die bestehenden Handlungsoptionen zu bewerten, Verhandlungen mit den Vermietern zu führen und die notwendigen Abstimmungen mit den Sozialhilfeträgern vorzunehmen, sollte der Bestandsschutz zumindest bis zum 31.12.2021 verlängert werden.



CURACON
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND BERATUNG

Jan Grabow
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Geschäftsführender Partner

Entwicklung des Pflegemarktes



Frank Löwentraut
Geschäftsführer/Managing Partner

AAETAS CONSULT GMBH

Der Pflegemarkt hat sich in den letzten Monaten während der Corona-Situation wenig verändert. Wirtschaftlich gesehen sind die Häuser gut bis sehr gut ausgelastet. Die Corona-Hilfen haben dazu beigetragen, die Ertragskraft teilweise zu verbessern – gerade bei Häusern, die in der Vergangenheit wirtschaftlich nicht so erfolgreich betrieben wurden. Qualitativ hat sich in der Corona-Zeit die Spreu vom Weizen getrennt. Die Frage, ob es durch die Pandemie zu einem Vertrauensverlust in die Pflegeheime gekommen ist, kann wie folgt beantwortet werden: Es ist immer eine Frage, ob plausible Maßnahmen ergriffen wurden und wie diese Maßnahmen an Mitarbeiter, Bewohner, Angehörige und Betreuer kommuniziert wurden. Kommunikation ist und bleibt das A und O. Tendenziell sind historisch qualitätsschwache Pflegeheime eher von einem Vertrauensverlust betroffen.

An der Akquisition von Fachkräften hat sich nichts geändert, die Lage ist weiterhin sehr angespannt – besonders in Ballungszentren. Es gibt etliche Einrichtungen, die wegen Personalmangels mit langen Aufnahmestopps leben müssen. Es hat sich bewährt, sich Aufnahmestopps selbst aufzuerlegen, weil man den selbstauferlegten Stopp bei Erreichen der entsprechenden Quoten schneller wieder aufheben kann.

Die Erfolge der Politik, die Situation sowie das Image des Berufsbildes zu verbessern, sind als mäßig bis unterdurchschnittlich zu bewerten. Geld allein wird nicht die Antwort sein! Zu einer Verbesserung des Berufsbildes würden vor allem Fortbildungen, anspruchsvollere Versorgungskonzepte mit einer gewissen Prozesshaftigkeit und eine Entlastung von Aufgaben der Fachkräfte beitragen. Dazu gehören sicher auch eine stärkere Einbeziehung der Pflegehelfer*innen und mehr Anleitungskompetenzen für diese Berufsgruppe.

Das Interesse an Pflegeheimen ist während der Krise ungebrochen. Die Aaetas Consult GmbH verzeichnet eine Reihe von Anfragen für operative Detailprüfungen sowie Transaktionsgeschäfte von auf diese Assetklasse spezialisierten Immobilienfonds.

Das bleibt allerdings auch nicht ohne Auswirkung auf die Preise. Für neue Häuser, die die Pre-Opening-Phase hinter sich haben, werden Faktoren bis zur 23-fachen Jahresmiete aufgerufen. Allerdings versuchen einige Anbieter auch, sich die Knappheit zunutze zu machen. So werden nicht mehr marktgerechte und/oder veraltete Einrichtungen zu deutlich übersteuerten Preisen angeboten – CAPEX-Kosten werden dabei meist nicht berücksichtigt.

Die Kosten pro Platz sind inzwischen auf ca. € 120.000 bis € 130.000 brutto gestiegen. Dies ist auf gestiegene Grundstücks- und Baukosten zurückzuführen. Es ist immer häufiger festzustellen, dass die Mieten mit den von der Sozialhilfe refinanzierten Investitionskosten nicht zu decken sind.

Der Arbeitsentwurf zur Reform der Pflegeversicherung (Pflegereform 2021) gibt erste Hinweise darauf, wo Veränderungen zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass es im parlamentarischen Beratungsverfahren noch zu weiteren Änderungen kommen wird. Ob es noch in dieser Legislaturperiode zu einer Verabschiedung des Gesetzes kommt, ist fraglich.

Folgende Änderungen sind derzeit angedacht:

- Verbesserung der Personalsituation gemäß Rothgang-Gutachten in der vollstationären Pflege,
- Begrenzung der einrichtungseinheitlichen Eigenanteile ab dem 37. Monat auf 25 %,
- Pauschale der Krankenkassen an vollstationäre Einrichtungen zur Übernahme der Kosten der Behandlungspflege,
- Abschluss eines Tarifvertrages als Voraussetzung für den Abschluss eines Versorgungsvertrages,
- Vorgaben für alternative Versorgungsformen (z. B. Wohngemeinschaften) u. a. hinsichtlich Personalausstattung und Raumkonzept,
- Verbesserung der Situation von Kurzzeitpflegen,
- Einschränkungen der Kombinationsmöglichkeiten in der häuslichen Pflege mit Auswirkungen auf die Tagespflegen.

Jeder Mensch braucht ein Zuhause!



Die Zahl wohnungsloser Menschen in Deutschland steigt. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) gab im Jahr 2018 eine Zahl von 678.000 Betroffenen an. Dies ist eine Zahl, hinter der ebenso viele Biographien wie Einzelschicksale stehen, häufige Ursachen sind Krankheit, Arbeitslosigkeit, Armut und besondere Lebenskrisen.



Der Caritasverband für das Erzbistum Paderborn e.V. (CV) als Bauherr und der SKM - Kath. Verein für soziale Dienste e.V. Paderborn als Betreiber planen nun die Errichtung einer Wohnanlage für Menschen in schwierigen Lebenssituationen in Paderborn. Der SKM bietet am Standort bereits vielfältige Hilfs- und Beratungsangebote, die nun durch ein Wohnangebot ergänzt werden sollen.

soleo* wurde nun mit der Planung einer Wohnanlage beauftragt, die neben Einzelappartements auch neue Räumlichkeiten für das bestehende Sozialkaufhaus bieten soll. Bei dem Projekt geht es nicht nur um das Schaffen von Wohnraum, Ziel des CV und des SKM ist ein zielgerichtetes, ganzheitliches Hilfsangebot für eine Rückführung der Betroffenen in ein selbstbestimmtes Leben.

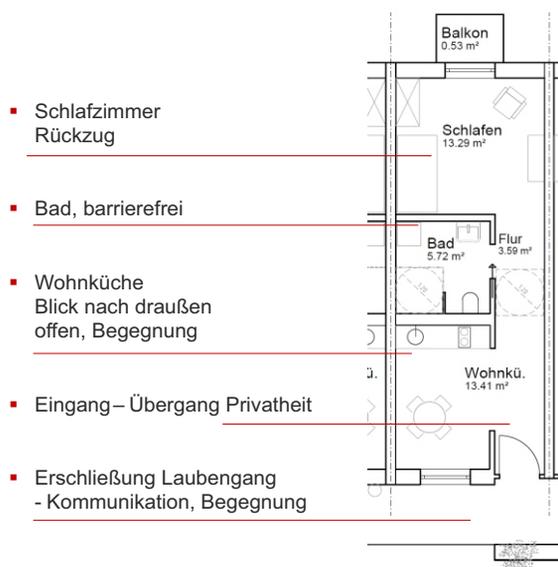
Diese Ziele sollen sich auch in der Architektur wieder spiegeln. Geplant ist ein 3-geschossiger Baukörper mit einem Sozialkaufhaus im Erdgeschoss. Im 1. und 2. Obergeschoss sind 16 barrierefreie Einzelappartements geplant. Das Gebäude soll Offenheit nach draußen zeigen, aber auch Schutz und Geborgenheit bieten.

„Wichtig war uns die Schaffung differenzierter Zonen, die trotz einer - der Wirtschaftlichkeit geschuldeten - Typisierung Raum für Privatheit und Individualität lassen“ erklärt soleo* Architektin Golineh Lorenz.

Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang, der Flächen für Begegnung und Kommunikation bietet. Die Appartements sind jeweils zoniert in einen Wohn-Essraum mit Panty-Küche und Blick zum Laubengang, ein barrierefreies Bad bildet ein Kernelement, dahinter liegt ein Schlafraum für Rückzug und Privatsphäre. So gelingt eine Abstufung von Außenraum zu Innenraum, von Halböffentlichkeit zu Privatheit. Die Individualität der zukünftigen Bewohner soll durch gestalterische Elemente wieder gespiegelt werden, wie beispielsweise farbige oder in ihrer Materialität abgestufte Fassadenelemente.

Perspektivisch wird das Projekt nicht einfach nur Wohnraum schaffen, sondern Menschen in besonderen Notlagen ein sicheres Zuhause geben.

Es ist zu hoffen, dass sich für die Bewohner durch die vielfältigen, fachlich fundierten Hilfen und einen wertschätzenden Umgang, auch Chancen für neue Lebensperspektiven bieten.



„Leistungsphase 0“ Workshop kompakt

Was kann aus einer ehemaligen stationären Pflegeeinrichtung, einem Supermarkt oder einer Kneipe werden, wenn sie nicht mehr benötigt werden? Wie kann in einem Quartier durch neue Bebauung das soziale Miteinander gestärkt werden? Welche Konzepte passen zu Menschen des 21. Jahrhunderts? Zwischen Beharrung und Innovation stellt sich die Frage, wo Vorhandenes mit neuem Leben erfüllt werden, oder durch Besseres abgelöst werden kann. Neue Denkansätze erfordern eine kreative Atmosphäre



Das soleo*-Team schafft in Workshops mit Bauherren und Partnern den Raum für multiprofessionelles Brainstorming vor dem eigentlichen Planungsprozess. In diesem Moment und an diesem Ort kann die Perspektive geweitet werden. Es können neue Ansätze entstehen.

soleo* plant einen Workshop gezielt auf die Fragestellung des Projekts hin und nimmt die Rolle des Moderators wahr. Ein vielfältiger Teilnehmerkreis aus Praktikern, potenziellen Kunden und Management eröffnet den Zugang zu unterschiedlichen Perspektiven. Gepaart mit passender Methodik wie SWOT-Analyse, Kopfstandsmethode oder Mindmapping vergeht ein Workshoptag wie im Flug.

Aus den Ergebnissen des Prozesses wächst ein Konzept, dass die Grundlage für weiteres Planen und Verhandeln bildet. Durch die Einbeziehung vielfältiger Interessengruppen verbessern sich die Startbedingungen für das Neue, denn das Ergebnis profitiert von der breiteren Basis.

soleo* hat in den letzten Jahren zahlreiche Workshops erfolgreich durchgeführt und mit den Beteiligten interessante und bedarfsorientierte Lösungen entworfen. Durch die Umsetzung sind in verschiedenen Teilen Deutschlands zukunftsorientierte Projekte verwirklicht worden.

[Gerfried Lentzsch]



Seit nunmehr 2016 kooperiert die soleo* mit der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminden/Göttingen (HAWK) am Standort Holzminden. Neben den zuletzt durch die Coronakrise ausgefallenen Exkursionen, welche von der soleo* einmal im Jahr angeboten werden, engagieren wir uns in dem von Prof. Dr. Susanne Ertle-Straub ins Leben gerufene Modul „Markt für Pflegeimmobilien“ im Masterstudiengang Immobilienwirtschaft und -management.

novum sprach mit Frau Prof. Dr. Ertle Straub (Professorin für Immobilienresearch an der HAWK) über die Vorteile einer praxisnahen Lehre sowie den Wandel der Assetklasse „Gesundheitsimmobilien“ aus Sicht der Studierenden.



Fr. Prof. Dr. Ertle-Straub

novum: Frau Prof. Dr. Ertle-Straub, wieso haben Sie sich vor einigen Jahren entschieden, das Modul „Markt für Pflegeimmobilien“ ins Leben zu rufen?

SESt.: Als Professorin für „Research“ versuche ich, aktuelle Themen in Praxisprojekte umzusetzen. Die Alterung der Gesellschaft und veränderte Familienstrukturen haben „Den Markt für Pflegeimmobilien“ als Assetklasse in den Fokus von Investoren gerückt. Bereits seit 2014 biete ich für eine Gruppe Masterstudierender das gleichnamige Projekt an. Von Anfang an haben uns Praxispartner bei diesem Projekt begleitet.

novum: Wie wichtig ist der praktische Bezug für die Studierenden, besonders in diesem Sektor?

SESt.: Als „Hochschule für angewandte Wissenschaften“ ist gerade der Praxisbezug die Besonderheit der akademischen Ausbildung. Gerade die Vielschichtigkeit und die unterschiedlichen Ausprägungsformen von „Pflegeimmobilien“ erfordern eine enge Zusammenarbeit mit der Praxis. Als soleo* Prokurist Max Eiting - Alumni der HAWK- nach dem Studium 2015 bei der soleo* GmbH in Düsseldorf anfang zu arbeiten, wurden die Praxiskontakte noch sehr viel enger. Seit dieser Zeit findet immer im Sommersemester eine gemeinsame Exkursion in unterschiedliche

Pflegeeinrichtungen in NRW statt. Fachvorträge im Hause soleo*, von Pflegeheimbetreibern oder Investoren runden die verschiedenen Blickwinkel auf „Pflegeimmobilien“ ab.

Die unterschiedlichen Schwerpunkte der Aufgabenstellungen für die Studierenden ändern sich jedes Semester. Hier stimme ich mich eng mit soleo* ab.

Schwerpunkt des Projekts im SS 21 gilt dem „Markt für Betreutes Wohnen“. Die Studierenden konnten dabei 4 Vorträge online hören. Die Einführung in das Projekt und die Aufgabenstellungen wurde von Hr. Eiting und mir vorgenommen. Weitere Mitarbeitende von soleo* berichteten über Markt- und Standortanalysen für Pflegeimmobilien sowie den Aspekt „Nutzerverhalten“. Hr. Jantsch von der Immac schilderte die Investorensicht. Die Studierenden haben die Aufgabenstellung, das noch wenig erforschte Gebiet des „Betreuten Wohnen“ in ausgewählten Städten zu untersuchen. Anschließend sollte auf einem konkreten Grundstück eine Projektentwicklung für „Betreutes Wohnen“ analysiert werden. Die Ergebnisse werden Mitte Juli präsentiert.

novum: Bemerkten Sie aus Sicht der Lehre einen Wandel in Bezug auf Pflegeimmobilien bzw. Wohnen im Alter? Bemerkten Sie ggf. eine Zunahme des Interesses?

SESt.: Ehrlich gesagt mußte ich anfänglich sehr für dieses Projekt bei den Studierenden werben. Es galt im Vergleich zu anderen Assetklassen, wie etwa den Shopping-Centern/Retail-Immobilien, als „wenig sexy“. Zwischenzeitlich hat sich jedoch der hohe Praxisbezug herumgesprochen und die Studierenden erkennen die Zukunftsfähigkeit dieses Themas auch für den potenziellen Arbeitsplatz. Ich freue mich natürlich sehr, dass mittlerweile 5 ehemalige Holzmindener Studierende bei soleo* arbeiten.

Die gute Zusammenarbeit wurde durch Aufnahme von Herrn Prof. Dorn und Hr. Eiting im „Beirat Management“ der IW- Studiengänge HAWK Holzminden besiegelt.

novum: Sie begleiten in diesem Gebiet eine Vielzahl an Abschlussarbeiten, worin sehen Sie, aber auch die Studierenden in der Zukunft die großen Herausforderungen dieser Assetklasse?

SESt.: Es braucht noch mehr Transparenz. Die Begrifflichkeiten sind im Unterschied zu anderen Assetklassen selten einheitlich definiert.

Die Komplexität an zu beachtenden Gesetzen, Förderinstrumenten, Nachhaltigkeit und Digitalisierung als neue Themenfelder zeigen alleine schon die Herausforderungen.

Das Spannungsfeld Rendite für den Investor, Bezahlbarkeit für die Bewohner und Mangel an Pflegekräften bis hin zu Bedarfsprognosen bietet noch viele Felder, die wir untersuchen können.

Wir danken Frau Prof. Dr. Susanne Ertle Staub für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit der letzten Jahre und freuen uns sehr, Sie bald wieder mit den Studierenden in unseren Räumlichkeiten begrüßen zu können.

13. soleo* Kongress

07. September 2021 in Kevelaer

Wir sind zuversichtlich, den soleo*-Kongress in diesem Jahr wieder durchführen zu können!

Die Vorbereitungen laufen. Bitte merken Sie den 07.09.21 vor, wie immer in Kevelaer und selbstverständlich unter Beachtung der dann gültigen Coronaschutzverordnung.

Die Zusage vom Finanzminister des Landes NRW, Lutz Lienenkämper, als Hauptredner liegt bereits vor. Weitere interessante Vorträge von Experten zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Förderprogramme sowie zu den Entwicklungen im Pflegemarkt sind angefragt.

Interdisziplinäre Begegnung und Netzwerken macht den soleo*-Kongress zu einem besonderen Erlebnis.

Das Kongressprogramm wird in Kürze auf unserer Homepage bekannt gegeben, eine Anmeldung für den Kongress kann dort bereits vorgenommen werden.



Ausgabe: Nr. 19 - Juni 2021
Herausgeber: soleo* GmbH
Hansaallee 249
D-40549 Düsseldorf
www.soleo-gmbh.de
Redaktion: Golineh Lorenz, soleo* GmbH
Fotos: soleo*GmbH, ArchiVisual, unsplash (Ricardo-Gomez-Angel, krakenimages, leon),
Pixabay (Peggy Marco, Satya Prem, Rita.E., idamkilde),
Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V., Curacon GmbH, Aetas Consult GmbH, HAWK

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.

Gastbeiträge stellen die Meinung des jeweiligen Autors dar und spiegeln nicht grundsätzlich die Meinung der soleo* GmbH wieder.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.