

Zukunft der Pflege

Nachhaltig planen und bauen

Das Team des Beratungs- und Planungsunternehmens **Soleo** stellte die branchenübergreifenden Themen **Nachhaltigkeit und Fördermöglichkeiten** in den Mittelpunkt ihres Kongresses im nordrhein-westfälischen Kevelaer. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung konnten sich über den persönlichen Austausch sowie informative Vorträge freuen.



Foto: Soleo

Rund 100 Teilnehmer, darunter Betreiber, Projektentwickler und Investoren, nahmen am Soleo-Kongress in Kevelaer teil.

Welche Auswirkungen die Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien auf den Bau und die Planung von Pflege- und Gesundheitsimmobilien in Zukunft haben werden, machte **Kurt Dorn**, geschäftsführender Gesellschafter der **Soleo GmbH** bei seinem Eröffnungsvortrag anlässlich des 13. Soleo Kongresses in Kevelaer deutlich. „Auf der einen Seite werden Maßnahmen gerade zur Steigerung der Energieeffizienz deutlich mehr Schubkraft erfahren“, so Dorn. „Auf der anderen Seite wird sich die Art und Weise, wie wir bauen und planen, drastisch verändern.“ Momentan arbeitet sein Team an einer Evaluierungsmatrix speziell für stationäre Pflegeeinrichtungen mit deren Hilfe die Dokumentation von Maßnahmen zur Einhaltung der ESG-Richtlinien bewertet werden kann.

ESG-Analysetool für Betreiber

Ab Ende September könne man damit rechnen, dass ein arbeitsfähiges Analysetool zur Verfügung stehen würde. Seit geraumer Zeit beschäftigt sich das

Soleo-Team mit einer Kategorisierung der zu erfüllenden Kriterien, entwickelt ein Punktesystem, um daraus konkrete Handlungsempfehlungen für Betreiber abzuleiten. „Wir entwickeln eine ESG-Score Card, die anhand von unterschiedlichen Ordnungsebenen, sehr detailhaft den Ist-Zustand erfasst.“ Am Beispiel der diversen Energiekosten in stationären Pflegeeinrichtungen, zeigte Dorn auf, wie die einzelnen Parameter wie beispielsweise Strom, Wasser, Heizung sowie Kühlung detailliert auf die ESG-Kriterien hin überprüft werden.

Eine weitere Herausforderung wird sich – so die Ansicht des Experten – in der Anpassung der Musterbauordnung ergeben. Denn zukünftig müssten nicht nur die Schutzziele Mensch und Gefahrenabwehr beachtet werden. Ebenso müssten nun auch die nachhaltige Nutzung von Ressourcen sowie Gesundheits- und Umweltvorsorge im gesamten Lebenszyklus der Immobilie berücksichtigt werden.

Fördermittel richtig nutzen

Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt der Veranstaltung widmete sich den Möglichkeiten der Refinanzierung von Investitionen durch die Nutzung verschiedenster Fördergelder. Soleo-Mitarbeiter **Stephan Janßen** verdeutlichte in seinem Referat welche Förderchancen sich insbesondere für Sonderbauten wie stationäre Pflegeeinrichtungen ergeben. Er empfahl, bei jedem Bauprojekt zu prüfen, ob sich Möglichkeiten zur Implementierung von Fördermitteln in die Investition ergeben könnten. Dabei sei es wichtig so Janßen, „dass erst alle begleitenden Rahmenbedingungen und Projektziele im Vorfeld definiert sein sollten, bevor man nach passenden Fördermöglichkeiten sucht“. Grundsätzlich gäbe es direkte Zuschüsse oder Kredite mit Tilgungszuschüssen. Teilweise seien Quoten von bis zu 90 Prozent Förderung möglich.

Gerade im Segment des Neubaus von sogenannten Energieeffizienzhäusern müsse der Bauherr genau hinschauen, denn es gebe auch Gründe die gegen eine Förderung sprechen würden. Janßen: „Prüfen Sie auf jeden Fall die Faktoren Zeit, Kosten und Bürokratie!“ Gerade ein eventuell notwendiger Austausch von technischen Gebäudeplaner aus den Bereichen Energieeffizienz, Bauphysik oder Brandschutz könnten für eine zeitliche Verzögerung im Bauprozess sorgen. Auch dürfe man den steigenden Bürokratieaufwand durch Beachtung von Fristen oder das Einreichen von zusätzlichen Unterlagen auf keinen Fall unterschätzen.

Finanzierung muss geklärt werden

Jan Grabow von der Beratungsgesellschaft **Curacon** warf einen Blick auf den aktuellen Stand der Pflegereform 2021. Nach Einschätzung des Wirtschaftsprüfers hat sich die Bundesregierung auf den letzten Metern auf ein „Pflegereformchen“ geeinigt. Im Markt ließen sich etliche Knackpunkte feststellen. „Um ein unternehmerisches Handeln sicherzustellen, brauchen wir nachhaltige Rahmenbedingungen.“ Diese gäbe es, so Grabow nicht. Weder sei eine

nachvollziehbare Demografiestrategie vorhanden, noch sei die Finanzierungsfrage ausreichend geklärt. Gerade die demografische Entwicklung würde zu einem erheblichen Tragfähigkeitsproblem der umlagefinanzierten Sozialsysteme führen. Dennoch machte der Branchenexperte Hoffnung. Die wirtschaftliche Lage der Pflegeheime sei relativ gut. Nach einem Rückgang der Renditen im Zeitraum von 2017 bis 2019, sei jetzt wieder ein positiver Trend zu verzeichnen. Diese Entwicklung sei wichtig, damit die Attraktivität des Pflegemarkts gerade für private Betreiber weiterhin gegeben sei.

Für einen weiteren, gezielten Ausbau von quartiersbezogenen Sozialräumen, plädierte **Frank Schulz-Nieswandt**. „Die Schaffung von Quartiersprojekten ist keine triviale Angelegenheit“, so der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler der **Universität zu Köln**. Sie verlange von allen Beteiligten vollstes Engagement. Schulz-Nieswandt sieht in erster Linie die Kommunen in der Verantwortung, die entsprechenden professionellen Infrastrukturen dafür zu schaffen. Nach seiner Einschätzung liegt die Zukunft unter anderem in der Kombination von stationären Settings und Quartierskonzepten. msc

„Wir entwickeln eine Score Card rund um das Thema Nachhaltigkeit.“



Kurt Dorn,
Soleo GmbH

GRUNDSTÜCKE GESUCHT

Als Spezialist für die Erstellung von Pflegeheimen und Betreutes Wohnen suchen wir Grundstücke in Norddeutschland. Kontaktieren Sie uns gern.

EXPO REAL 2021

Partner des Hamburg-Stands | 11. - 13. Oktober 2021
Besuchen Sie uns in der Halle B2, Stand 430

Pflegeheim Kaltenkirchen



Pflegeheim Kummerfeld



Pflegeheim Stade



SENECTUS CAPITAL GMBH

Torsten Rieckmann

Karnapp 25, 21079 Hamburg, Telefon 040 / 60 77 95 111

t.riECKmann@senectus-gmbh.de, www.senectus-gmbh.de

