

Soleo-Kongress wirft ganzheitlichen Blick auf die Pflegewirtschaft

Vielfältige Herausforderungen auf dem Immobilien-Markt

Im Mittelpunkt der vom Planungs- und Beratungsunternehmen Soleo durchgeführten Veranstaltung standen Nachhaltigkeitsaspekte von Immobilien sowie Maßnahmen zur Optimierung der Lebensqualität von Nutzerinnen und Nutzern. Das Spektrum der Beiträge auf dem 14. Soleo-Kongress war sehr vielfältig angelegt und reichte vom Immobilienrückbau bis hin zur Baubranchenentwicklung der letzten Jahre. Weiterhin wurden immobilienwirtschaftliche Einblicke in die Bereiche Nachhaltigkeit und ESG und Trends der Transaktionsentwicklung sowie Anforderungen durch das Gebäudeenergiegesetz

oder das Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz vermittelt. Darüber hinaus widmete sich der Kongress auch sozialpolitischen Fragen der Teilhabe und zukünftiger Unterstützungsangebote von und für Menschen in der Lebensphase des Alters.

Markt ist geprägt von Unsicherheiten

All diese Themen wurden im Zusammenhang aktueller Klimaziele und gesellschaftlicher Verwerfungen aufgrund von Covid und dem Ukrainekrieg durchdacht. Kurt Dorn, geschäftsführender Gesellschafter



MEHR ZUM THEMA
Als Beratungs- und Planungsunternehmen legt die Soleo GmbH den Fokus auf Sozial- und Gesundheitsimmobilien.
soleo-gmbh.de

der Soleo GmbH, kritisierte in seinem Eröffnungsvortrag die aktuellen Unsicherheiten in der Branche, beispielsweise durch den Wegfall von Förderwegen, bei gleichzeitiger Forderung nachhaltigen Wirtschaftens und drastischen Baukostensteigerungen, sowie massiven gesellschaftlichen Herausforderungen, zum Beispiel auf dem Wohnungsmarkt.

„Durch den Wegfall der Zuschüsse, die generiert wurden, um die steigenden Baupreise zu kompensieren, mussten einige Projekte gestoppt werden“, fasste Dorn die aktuelle Lage auf dem Markt zusammen. Aus Sicht des Immobilienexperten steht

Immobilien

► **IN ZEUTHEN** wird die Luisenresidenz am Zeutheener See um ein Residenzangebot erweitert (Foto). Im Rahmen von umfangreichen Umbaumaßnahmen wird das ehemalige Seehotel zur Seniorenresidenz umgebaut. Auf drei Etagen entstehen insgesamt 75 Residenzwohnungen und Studios mit einer Größe von 22 bis 85 Quadratmetern. Betreiber wird das Evangelische Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten wird Anfang 2023 gerechnet.

► **IN MANNHEIM** hat die Evangelische Heimstiftung (EHS) ein Pflegeheim mit insgesamt 95 Einzelzimmern in Betrieb genommen. Das Zinzendorfhaus befand sich bereits im Bau, als die EHS 2021 die Trägerschaft der Pflegeheime der Evangelischen Kirche in Mannheim übernommen hatte. Damals waren allerdings ursprünglich 90 Pflegeplätze mit Einzel- und Doppelzimmern vorgesehen. Durch eine Umgestaltung konnte die Kapazität der Pflegeeinrichtung nun erweitert werden. In der Anfangsphase dient das neue Haus auch als Interimsquartier des Thomashauses im Mannheimer Stadtteil Neuostheim, das die EHS ebenfalls von der Kirche übernommen hatte.



Foto: Land Union

Die Eröffnung der Luisenresidenz am Zeutheener See in Brandenburg ist für Anfang 2023 geplant.

► **IN OER-ERKENSCHWICK** hat die Humanika Gruppe mit dem Bau einer Einrichtung für Menschen mit Unterstützungsbedarf begonnen. Bis zum dritten Quartal 2023 sollen am mittlerweile fünften Standort des Unternehmens zwei Wohngemeinschaften und 18 Service Wohnungen für Senioren entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund fünf Millionen Euro.



MEHR IMMOBILIEN-NEWS
careinvest-online.net

fest, dass die Politik als Schwerpunkt künftigen Bauens die Gebäudesanierung sieht. „Dies soll auch mit größeren Förderprogrammen der KfW unterstützt werden“, so Dorn weiter. Einen weiteren fachlichen Input mit Blick auf die besonderen Herausforderungen im Umfeld von Sozial- und Gesundheitsimmobilien lieferte Soleo Mitarbeiter Peer Pleyers. Aus der Sicht des Bauingenieurs stellte Pleyers dar, wie der unternehmenseigene Nachhaltigkeitsscore, die Umsetzung von ESG-Anlagekriterien (Environmental, Social, Governance) operationalisiert.

Steigende Kosten prägen weitere Entwicklung

Kai Tybussek, geschäftsführender Partner bei der Rechtsanwalts-gesellschaft Curacon, erläuterte in seinem Vortrag, dass die Anforderung der Tarifpflicht in der Pflegebranche nicht nur eine deutliche Kostensteigerung mit sich bringen wird, sondern dass Kosten- und Heimträger gerade bei der Umsetzung noch dif-fizile Detailfragen klären müssen.

Auch Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz könnten nachteilige Effekte auf die Kostenentwicklung haben. Darauf machte Martin Schulze-Icking vom Ingenieurbüro VSI aufmerksam. Die damit verbundenen Investitionen seien insbesondere bei Neubauprojekten oftmals nur schwer zu amortisieren. Chancen bestünden aus Sicht von Schulze-Icking dagegen aufgrund weite-

rer Förderung bei der Sanierung von Bestandsgebäuden. Die Perspektive der Politik beleuchtete Heinrich Bottermann vom Umweltministerium Nordrhein-Westfalen. Der Staatssekretär verwies darauf, dass umwelpolitisches Handeln unbedingt notwendig sei, um eine zukunftsfähige Lebenswelt zu erhalten. Das hätten insbesondere die Wetterextreme der jüngeren Vergangenheit gezeigt.

Regulierte Märkte brauchen Transparenz

Grundlage einer stabilen Portfolioentwicklung bildet in der Perspektive von Andreas Jantsch, Transaktions-experte beim Investmentunternehmen Immac, die bodenständige



„Durch den Wegfall von Zuschüssen, mussten einige Projekte gestoppt werden.“

Kurt Dorn, Soleo GmbH

und praxisnahe Prüfung von Fragen der Nachhaltigkeit. Der gesellschaftlichen Verantwortung kann im stark regulierten Markt der Sozialimmobilien nur durch transparente Planung des Immobilienerhalts und belastbare Kapitaldienstprognosen auf Grundlage langfristig refinanzierbarer Pachten begegnet werden.

Fokus vermehrt auf den Menschen richten

Wertvolle Impulse brachte Ursula Kremer-Preiß vom Kuratorium Deutsche Altershilfe ein. Die Expertin für Wohnen und Quartiersgestaltung lenkte den Fokus auf die Menschen, die in den Einrichtungen leben und arbeiten. Kremer-Preiß bezeichnete die Entwicklung immer neuer Heime als einen Irrweg.

Begrenzte individuelle Lebensgestaltung, vielfache Fremdbestimmung der Bewohner, Arbeitsverdichtung bei Mitarbeitenden und Personal-mangel verbunden mit steigenden Kosten sind die Fakten, die gegen ein ‚weiter so‘ sprechen, obwohl viele Träger und Mitarbeitende sich engagiert um Reformen mühen. Ein gemeinsam durch ein Hausparlament demokratisch verantwortetes Wohnangebot zum Leben und Arbeiten stellte Kremer-Preiß dem als einen zukunftsfähigen Weg gegenüber. „Wohnen 6.0 ist damit kein neues Heimleitbild, sondern ein Leitbild, wie das Pflegewohnen sektorenübergreifend demokratischer organisiert werden kann“, so ihr Fazit. ┘

GASTAUTOR dieses Beitrags ist **Gerfried Lentzsch**, Gesundheits- und Sozialmanager bei der Soleo GmbH.



CWS

HEALTHCARE

Verantwortung für Mensch und Natur

Wir nutzen bei unserer Berufskleidung bevorzugt nachhaltige Gewebe (Fairtrade Baumwolle oder Tencelgewebe). Auch unsere neuste Bettwäsche trägt den grünen Knopf. Zusammen mit unserem ressourcenschonenden Textilkreislauf setzen wir ein Zeichen im Wäscheservice. Unser Qualitäts- und Umweltmanagementsystem ist nach DIN EN ISO 9001 und DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Gehen Sie mit uns den Weg in eine gesündere und sichere Zukunft und erfahren Sie mehr über unsere nachhaltigen Lösungen. **Gemeinsam für eine gute Pflege.**

Ich berate Sie gerne:
Rolf Müller-Arndt, Key Account Manager G&P | 0151 16828352 | rolf.mueller-arndt@cws.com