

Standortanalyse 2.0: Schritt für Schritt die Grundlagen schaffen

Der Standort eines Grundstücks, einer Bestandsimmobilie entscheidet im Wesentlichen über die Ausrichtung eines Vorhabens. In diesem Beitrag werden die entscheidenden Faktoren zur Standortanalyse zusammengefasst und begründet. Mit Hilfe einer Standortanalyse werden Daten und Fakten für diesen lokalen Ort zusammengetragen, ausgewertet und bewertet. Es gibt keine Möglichkeit, Ergebnisse eines Standortes auf einen anderen Standort zu übertragen. Jede Örtlichkeit ist einmalig, nicht kopierbar und in allen Details zu durchleuchten, um für die erfolgreiche Entwicklung eines Pro-

jektes ausreichende Erkenntnisse zu gewinnen. Die übergeordnete Betrachtung sollte auf der Grundlage einer soliden Recherche und Analyse erfolgen. Denn diese bildet die zentrale Voraussetzung, um innovative, zukunftsweisende und bedarfsbezogene Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsangebote am Standort, in der Kommune entwickeln zu können, die den Wünschen der Menschen im Quartier entsprechen.

So bildet die Analyse des Standorts einer Sozialimmobilie den Grundstein für die Zielfindungsphase in der Projektentwicklung. Die gewonnenen Erkenntnisse über Lage und



DOWNLOAD
Weitere Fachbeiträge zum Pflegemarkt sowie Analysen und Whitepaper zur Situation der Pflegewirtschaft finden Mitglieder des **CARE INVEST Circle** exklusiv unter careinvest-online.net/care-invest-circle

Infrastruktur, zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sowie Wettbewerber, durchschnittliche Mietkosten geben hilfreiche Hinweise im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit und Entwicklungspotenziale oder gar Beschränkungen des Vorhabens.

Zukunftsfähigkeit der Immobilie ermitteln

Ein unverzichtbarer Bestandteil der Analyse stellt die Ermittlung der Bedarfslage vor Ort dar, als Grundlage für eine zielgerichtete Planung von Versorgungsstrukturen in den unterschiedlichen Nutzungsarten. Zukunftsweisende Versorgungsstruk-

Immobilien

► **IN BERLIN** bietet die Parkresidenz Grunewald insgesamt 68 barrierefreie Ein- bis Drei-Zimmer-Appartements mit gehobener Ausstattung im Segment des „Independent Living“. Sie ermöglicht den Mietern, unabhängig vom Wohnen individuelle Services und Leistungen dazu zu buchen. Das im Bauhausstil errichtete Flachdachensemble eröffnete erst Ende 2022. Innerhalb kürzester Zeit seien „schon 50 Prozent der verfügbaren Wohnungen vermietet“, berichtet Violetta Sorin, Geschäftsführerin der Betreibergesellschaft Parkresidenz Grunewald GmbH, ein Unternehmen in Familienbesitz.

► **IN MEERBECK** in Niedersachsen soll bis Spätsommer 2024 die Emida Erlen Residenz entstehen. Die Curreus Systempflegeimmobilie wird nach Fertigstellung Platz für 118 Bewohner in Einzelzimmern bieten. Die Bauarbeiten werden ausgeführt von Generalunternehmen Olaf Joop Projektbau. Die komplett barrierefreie Residenz wird über rund 6.250 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verfügen. Das u-förmige Gebäude wird nach dem äußerst energieeffizienten KfW-40EE-Standard errichtet.



Foto: Parkresidenz Grunewald

Die Parkresidenz Grunewald in Berlin bietet 68 barrierefreie Independent Living-Appartements.

► **IN POSTBAUER-HENG** im Oberpfälzer Landkreis Neumarkt wurde der Grundstein für eine Pflegeimmobilie gelegt. Bis zum Jahreswechsel 2024/25 sollen ein Gebäude für Betreutes und Barrierefreies Wohnen entstehen. Bauherr ist die Erl Immobiliengruppe.



MEHR IMMOBILIEN-NEWS
careinvest-online.net

turen sind vielfältig und individuell, so wie die Menschen selbst. Für die Zielgruppe „Menschen im Alter“ entwickeln sich Angebote und Nutzungsarten stetig weiter und bedürfen einer differenzierten Betrachtung: Wohnen mit stationärer Pflege (dauerhaft oder als Kurzzeitplatz), ambulante und teilstationäre Angebote (Pflegedienste und Tagespflege), Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Quartiere mit Wohn- und Unterstützungsangeboten für Jung und Alt.

Bedarfe der Zielgruppen in den Fokus nehmen

Für die Analyse ist es bedeutsam, die unterschiedlichen Interessen verschiedener Gruppen zu kennen und zu beachten. So sind Investoren, Betreiber, Bewohnerschaft, Mitarbeitende, Zugehörige, Nachbarschaft im Quartier, Kommune und beteiligte Behörden ein Bestandteil der Betrachtung. Die Aussagen zur Bevölkerungsprognose und eine Analyse der Wettbewerber am Standort allein reichen bei weitem nicht aus.

Das interdisziplinär zusammengestellte Team von Soleo untersucht in seinen Standortanalysen Standortfaktoren wie Lage und Soziodemografie im Ort, Ortsteil bzw. Quartier. Je kleinräumiger, desto klarer wird der Blick auf potenzielle Zielgruppen sowie auf Kooperationspotenziale und mögliche Synergieeffekte. Die Untersuchung der Angebote potenzieller Wettbewerber (quantitativ und qualitativ) sowie der aktuellen und zukünftigen Bedarfe für verschiedene Zielgruppen ist erforderlich für ein Übereinanderlegen und Abbilden bestehender Versorgungslücken und zukünftiger Nachfragen.

Nutzungsbezogen wird nach festgelegten Kriterien bewertet, inwieweit ein Standort geeignet ist. Kriterien sind die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Nahversorgung mit Dienstleistungen, und medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen, Begegnungs- und Kommunikationsangebote, Vereine, Kultur und Sport. Hierbei steht insbesondere die Teilhabemöglichkeit am Le-

ben im Quartier für die Menschen in und rund um den Standort im Fokus, um Wohn- und Lebensqualität zu bestimmen.

Die Barrierefreiheit am Standort, im Bestand und im Wohnumfeld ist besonders im Hinblick auf mögliche Mobilitätseinschränkungen bei der Zielgruppe von immenser Bedeutung. Eine nahegelegene Kindertagesstätte ist beispielsweise für berufstätige Eltern mit Kindern bis sechs Jahren und gleichzeitig für potenzielle Arbeitgeber ein Standortvorteil. Die Gewinnung von Mitarbeitenden gewinnt in dem Kontext zunehmend an Bedeutung.

Individuelle Teilhabe mit berücksichtigen

Landschaftlich schön gelegene Grundstücke in den Randgebieten von Orten können sehr attraktiv sein für Familien mit Kindern und Menschen, die die Nähe zur Natur bevorzugen. Menschen, die es bevorzugen, aktiv am sozialen Leben teilhaben zu können, mitten im Geschehen zu bleiben, auch oder gerade bei eingeschränkter Mobilität, werden eher die zentralen Lagen suchen. Eine individuelle Teilhabe trägt nachweislich zu einem besseren subjektiven Gesundheitsempfinden und zu höherer Zufriedenheit bei. Zentral, aber ruhig gelegene Grundstücke, wie bei-



„Regionale Risiken wie Starkregen, Hitze sowie Schadstoffbelastungen müssen genau analysiert werden.“

Ralf Weinhold, Soleo

GASTAUTOR
dieses Beitrags
ist Ralf Weinhold,
geschäftsführender
Gesellschafter der
Soleo GmbH.

spielsweise bei der Umnutzung von Kirchenimmobilien, bieten viele Vorteile für unterschiedliche Nutzungsarten von Sozialimmobilien im Quartier. Sie sind selten für Neubauten, eher bei Umnutzungen von Immobilien zu finden.

Regionale Risiken vorab erkennen

Eine Standortanalyse ist für den Neubau ebenso wie für Umbau und Modernisierung im Bestand ein unerlässlicher Baustein in der Projektentwicklung. Besonders in den Fokus nehmen sollte man die konkreten Risiken am Standort wie zum Beispiel klimabedingte Gefahren durch Starkregen, Hochwasser, Hitze oder Schadstoffbelastungen. Ebenso wichtig ist der Stand der kommunalen Wärmeplanung inklusive Ausbau des Fernwärmenetzes und standortbezogener, regenerativer Energiequellen.

Eine Soleo-Metaanalyse kam zu dem Ergebnis, dass es bei den untersuchten Lagen immer einen Bedarf an solitärer Kurzzeitpflege, sehr häufig an Betreutem Wohnen gab. Der Bedarf an vollstationären Angeboten und an Tagespflege stellte sich trotz vergleichbar hoher Anzahl an älteren Bürgern sehr unterschiedlich dar.

Jeder Standort hat seine eigenen Gegebenheiten, die es herauszufinden gilt. Eine gute Standortanalyse recherchiert alle relevanten Daten, stellt nach festgelegten Kriterien Berechnungen an, bereitet Auswertungen grafisch übersichtlich auf, ordnet die Ergebnisse nutzungsbezogen bzw. zielgruppenspezifisch anhand der Datenlage und der sozialen wie politischen Entwicklungen je nach Bundesland und Kommune ein und erstellt eine Handlungsempfehlung für den Auftraggeber, um das Projekt zielführend weiterzuentwickeln. Der Auftraggeber erhält mit den Ergebnissen der Standortanalyse eine solide Grundlage, Unternehmensentscheidungen für das weitere Vorgehen treffen zu können: zukunftsweisend, innovativ und orientiert am Bedarf dieses konkreten, einmaligen Standorts. J