

Die Herausforderungen bei der Transformation von Bestandsgebäuden sind vielfältig

# Soleo Kongress: Branche setzt auf energetische Sanierung

**R**und 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnte Kurt Dorn, geschäftsführender Gesellschafter des Planungs- und Beratungsbüros Soleo zum 16. Soleo-Kongress Ende des vergangenen Jahres in der Wallfahrtsstadt Kevelaer am Niederrhein begrüßen. Die Veranstaltung stand unter dem Leitgedanken „Neu denken, innovativ handeln“ und setzte sich mit den aktuellen Entwicklungen rund um den Wohnungs- und Pflegemarkt auseinander.

Vor den anwesenden Projektentwicklern, Bauunternehmern, kommunalen Akteuren, Betreibern, Banken und Investoren zeichnete Dorn in

seinem Vortrag ein facettenreiches Bild der Branche. „Auch wenn sich mancherorts eine gewisse Lethargie in der Pflege- und Sozialwirtschaft breitmacht, entstehen durchaus auch interessante Herausforderungen“, so der erfahrene Architekt. Zum einen stellt das Soleo-Berater-Team eine wachsende Nachfrage von Kommunen fest, die auf der Suche nach Umnutzungsstrategien für ihre Bestandsbauten sind. Zum anderen entwickelt sich insbesondere auf Seite der Kirchen, der Wunsch, vorhandene Klerikalbauten zu transformieren, um daraus generationenübergreifende Quartiere zu machen. Dorn: „Aktu-



**MEHR ZUM THEMA**  
Studien und Whitepaper zum Markt der Gesundheitsimmobilien finden Mitglieder des **CARE INVEST CIRCLE** bei [careinvest-online.net/cic-whitepaper](https://careinvest-online.net/cic-whitepaper)

ell haben wir einige interessante Projekte in der Planung, bei denen darauf geachtet wird, den Kirchturm als identitätsstiftendes Bauwerk zu erhalten.“

Dabei sprechen die Zahlen eine deutliche Sprache. Laut einer Untersuchung der Stiftung Baukultur gibt es bundesweit rund 45.000 Kirchen – von der Dorfkapelle bis zur großstädtischen Kathedrale. Viele davon werden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt und sollen nun neuen Verwendungszwecken zugeführt werden, unter anderem für Senior Living-, Pflege- und Sozialimmobilien. Mit Blick auf das kommende

## Immobilien

► **IN RATHENOW** hat der Pflegedienstleister Compassio Lebensräume & Pflege drei Monate früher als erwartet eine neu gebaute Seniorenresidenz übernommen. Jetzt wird der Betrieb schrittweise hochgefahren. Gebaut hat die Einrichtung Cureus. Die barrierefreie Residenz verfügt über 140 Plätze für vollstationäre Dauer- und Kurzzeitpflege. Die Hälfte der Zimmer ist rollstuhlgerecht ausgestattet. Wie bei allen aktuellen Projekten von Cureus, ist auch dieses Gebäude als nachhaltiges Effizienzhaus-40 errichtet. Die Bruttogeschossfläche beträgt rund 7.400 Quadratmeter, das Grundstück misst 8.800 Quadratmeter



Foto: Helge Feuerreiß

**In Rathenow an der Havel hat Cureus eine Seniorenresidenz an Compassio übergeben.**

► **IN RHEINE** gehört das Seniorenwohnprojekt Johannes Carree jetzt zum offenen Spezial-AIF Real Blue Senior Living der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH. Verkäufer ist die Projektgesellschaft Rheine 0 210, die zu ASP Projektsteuerung gehört. Das 4.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Objekt bietet zwölf Drei-Zimmer-Seniorenwohnungen mit und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 23 Plätzen. Betreiber ist der Pflegedienstleister Bonitas, der zur Deutschen Fachpflege Gruppe gehört.

► **IN CRAILSHEIM** eröffnet ein neues Pflegeheim mit 90 Plätzen in drei Wohnbereichen. Die Einrichtung bietet vollstationäre Pflege sowie Kurzzeit- und Verhinderungspflege an. Das neue Pflegezentrum liegt im Stadtteil Altenmünster, Betreiber ist Domus Cura. Der in Stuttgart ansässige Pflegedienstleister betreibt derzeit elf Senioreneinrichtungen. ┘



**MEHR IMMOBILIEN-NEWS**  
[careinvest-online.net](https://careinvest-online.net)



**Sozialexperte Thomas Klie forderte eine Stärkung der professionellen Pflege.**



**Wirtschaftsprüfer Jan Grabow plädierte für Klarheit bei den Fördergeldern.**



**Architekt Kurt Dorn stellte Interesse von Kirchen für Quartiersentwicklungen fest.**

Fotos: Soleo

Jahr ist Soleo gespannt auf Gespräche mit dem nordrhein-westfälischen Bauministerium. Anfang des Jahres soll es einen Termin zur Reduktion von Baustandards zur Schaffung von Einsparungspotenzialen in der vollstationären Pflege geben.

### **Nachhaltig energetisch transformieren**

Die in der Pflegewirtschaft notwendigen und vorgeschriebenen Transformationsprozesse thematisierte Jan Grabow, geschäftsführender Partner der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Curacon. Er machte auf die Investitionshemmnisse bei der Finanzierung energetischer Sanierungsprozesse aufmerksam. „Das ‚Hü-und-hott‘ bei den KfW-Förderkulissen können wir uns angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage bei einigen stationären Betreiberunternehmen nicht mehr lange leisten“, so Grabow.

Dabei würden sowohl technische wie auch administrative Hemmnisse einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung massiv im Wege stehen. Viele der alten Gebäude würden sich nicht für energetische Sanierungsmaßnahmen eignen. Auch stünden die personellen Kapazitäten für die in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen gerade bei kleineren Träger nicht zur Verfügung. Grabows Vorschlag zur Lösung der Misere: „Inves-

itionen in Nachhaltigkeit und Effizienz müssen als betriebsnotwendig eingestuft werden.“

Auf die planerischen Herausforderungen der Pflege- und Sozialwirtschaft machten auf der Veranstaltung die beiden Soleo-Ingenieure Peer Pleyers und Stephan Janßen in ihrem Vortrag aufmerksam. „Pflegeimmobilien haben immer mehrere Probleme“, berichtete Pleyers aus der Praxis. „Kaum jemand kommt mit nur einem immobilientechnischen Problem auf uns zu.“ Trotz der Unsicherheiten bei den Fördergeldern sei es jedoch nach wie vor richtig auf die Finanzinstrumente von Bund und Ländern zu setzen. Janßen: „Die vollstationäre Pflege gehört unter bestimmten Voraussetzungen auch in die Kategorie förderfähiger Wohngebäude.“

### **Immobilien fit für die Zukunft machen**

Doch nicht jede Einrichtung eignet sich gleichermaßen für eine energetische Sanierung oder Durchführung von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel. „In der Praxis erleben wir es immer wieder, dass energetische Sanierungen von Betreiberseite zurückgesellt werden“, erklärte Architekt Janßen. Trotzdem sollte das Thema zukunftsfähige Ertüchtigung von Immobilien Priorität

**SOLEO** ist ein Beratungs- und Planungsunternehmen für Sozial- und Gesundheitsimmobilien und begleitet Unternehmen bei Neubau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen.

behalten. Aus einer ganz anderen Perspektive schaute Thomas Klie, Leiter des Sozialforschungsinstituts AGP, auf die vielfältigen Herausforderungen der Branche. „Wir leben in einer Welt der kollektiven Verdrängung der aktuellen Probleme auf Basis der Verleugnung von Fakten“, so eine seiner zentralen Statements.

### **Strategien zur Sicherung der Versorgung**

Klie ist sich sicher, dass Pflegewirtschaft und das Gesundheitswesen gemeinsam an Lösungen arbeiten müssten. „Wir werden das System nur demografiefest machen, wenn alle Strukturen zusammengeführt werden“, so seine Überzeugung. Anhand von zehn Strategiebausteinen zeigte Klie auf, wie das konkret gelingen könne. Unter anderem setzt er dabei auf die Stärkung professioneller Pflege sowie auf Innovationen und Digitalisierung.

Neben weiteren Fachvorträgen von Christine Strobel, Landesbeauftragte beim BPA sowie von Frank Löwentraut, Geschäftsführer der Aaeteas Consult, nutzten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Kevelaer ausgiebig die Möglichkeit zum direkten Austausch und Networking. Denn der Branche gehen die Themen nicht aus. (msc) └