soleo*
Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien

Bestand sichern. Veränderungen gestalten.
Zukunftsplanung für Gebäude und Betrieb

Stephan Janßen
soleo*-Kongress | 17. November 2026

Nicht zu wenig Themen. Zu viele gleichzeitig.

PERSONAL

KubA

Personalentlastung

PeBem

Transformationsstellenanteile

DIGITALISIERUNG

künstliche Intelligenz

KLIMA

GModG

Klimaanpassung

Innovationsanreize

Hitzeschutz

Entbürokratisierung

FINANZIERUNG

Stabilisierung der Finanzierung

1,6 Milliarden Euro

Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität

Änderung Landespflegegesetze

Pflegestrukturkommission

Eigenanteile begrenzen

GESETZE

höherer Anteil Hilfe zur Pflege?
Höhere Pflegegrade?
Mehr demenziell erkrankte?

Pflegeneuordnungsgesetz

50 Millionen Euro

„Oldtimer“

Förderprogramm „Kühle Räume“

Änderung Landesbauordnung

Pflege- und Betreuungsbaurichtlinie (PfleBeR)

Solaranlagen-Verordnung NRW

PFLEGEREFORM

Prävention und Rehabilitation

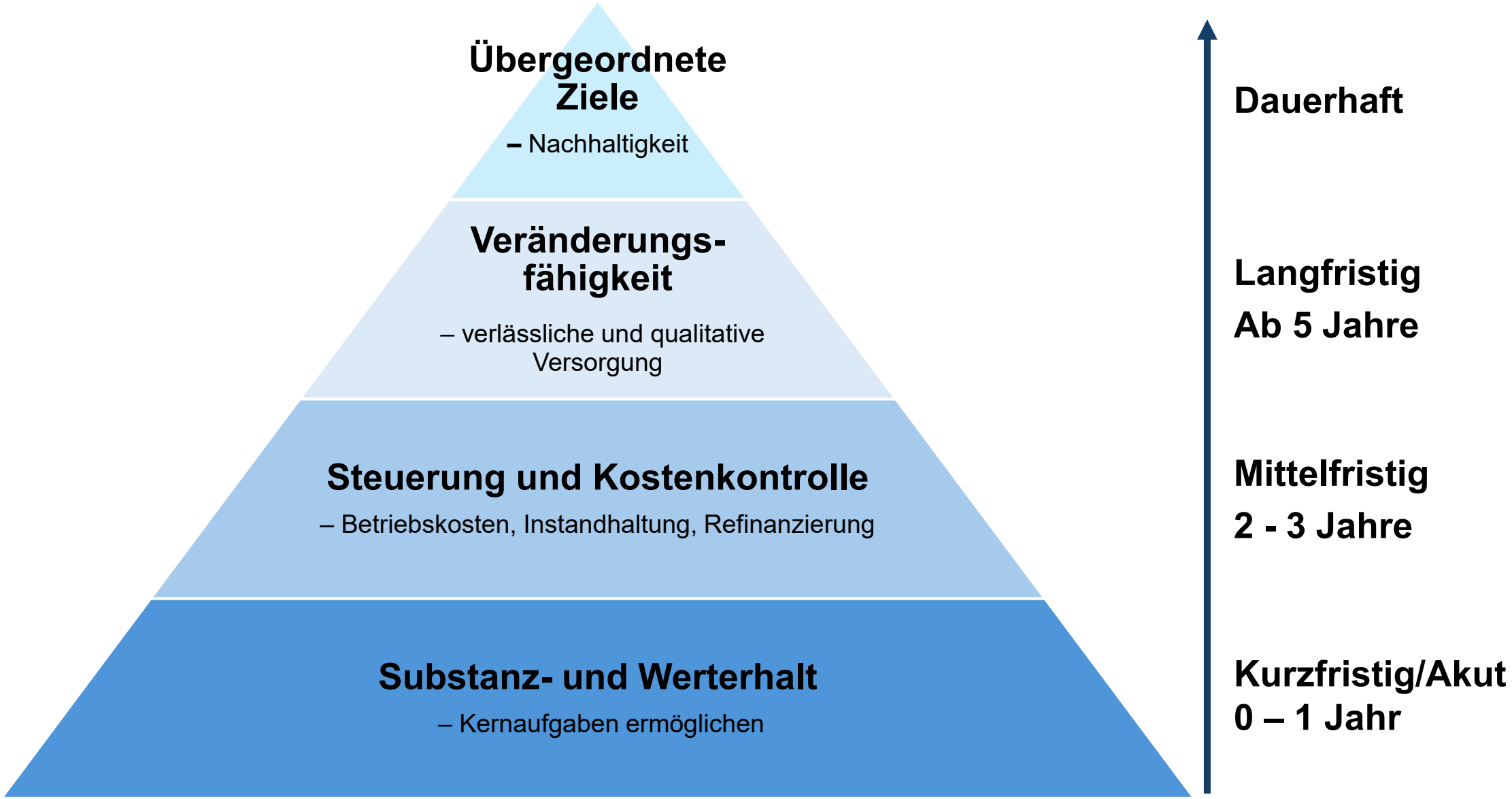
VERSORGUNGSSICHERHEIT

sektorenunabhängig

wohnformunabhängig

Kompetenzzentrum Digitalisierung und Pflege

Zukunftsfähigkeit der Immobilie



Wie bleiben Gebäude und Betrieb handlungsfähig, wenn sich die Voraussetzungen verändern?

Politik, Personal, Finanzierung, Technik, Bewohnerstruktur und gesellschaftliche Erwartungen verändern sich nicht nacheinander. Sie verändern sich gleichzeitig.

Wie bleiben Gebäude und Betrieb handlungsfähig, wenn sich die Voraussetzungen verändern, wir aber diese Veränderungen nur sehr begrenzt vorhersehen können?

Politik, Personal, Finanzierung, Technik, Bewohnerstruktur und gesellschaftliche Erwartungen verändern sich nicht nacheinander. Sie verändern sich gleichzeitig.

These 1: Digitalisierung schafft Personalentlastung

1. PNOG § 10 Kompetenzzentrum Digitalisierung und Pflege · Absatz (1) Nr. 3

„Entwicklung eines **standardisierten Nutzennachweises digitaler Anwendungen**, der für alle Rechtskreise, in denen die pflegerische Versorgung stattfindet, angewendet werden kann und nach transparenten, wissenschaftlich begründeten Kriterien, insbesondere versorgungsbezogene Wirkungen, Auswirkungen auf Pflegequalität, Selbstbestimmung der Pflegebedürftigen, Arbeitsorganisation und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt“

2. PNOG § 113e Transformationsstellenanteile in vollstationären Pflegeeinrichtungen

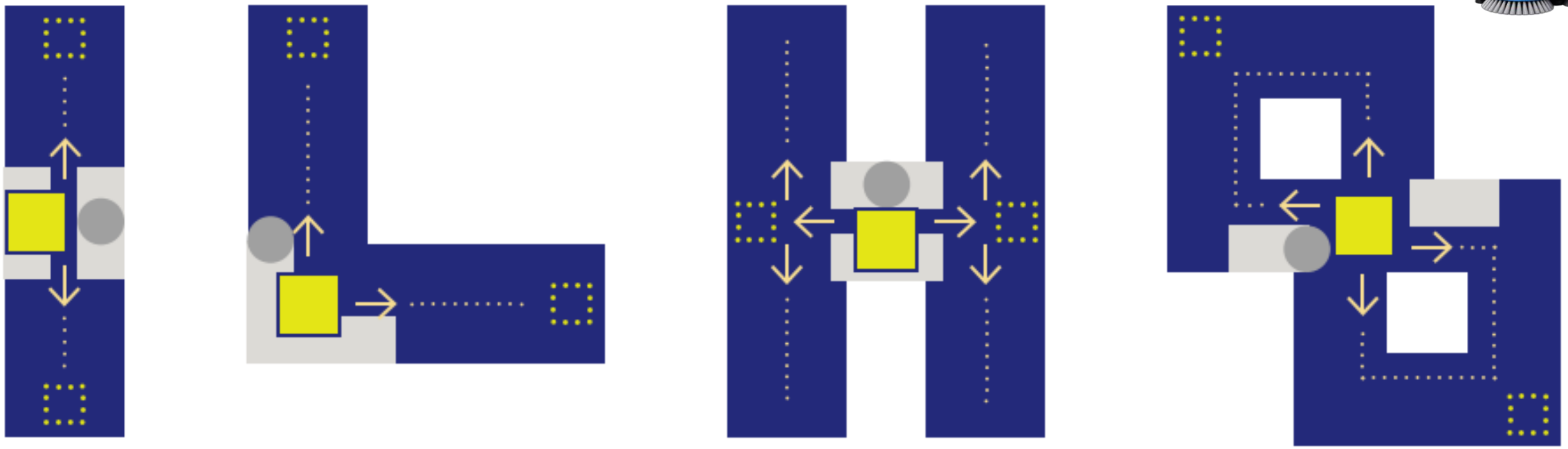
„Das Kompetenzzentrum Digitalisierung und Pflege nach § 10 wird beauftragt, **erstmals zum 30. September 2027 einen Katalog von technischen oder digitalen Systemen** zu erstellen und zu veröffentlichen, deren unterstützende oder entlastende Wirkung auf das Pflege- und Betreuungspersonal auf Grundlage wissenschaftlicher Erkenntnisse oder systematischer Praxisevaluationen nachgewiesen ist. Der Katalog ist quartalsweise zu aktualisieren“

3. PeBem 3 - Los 2: Evaluation und Anpassung des Personalbemessungsinstruments

„Dieses Umsetzungskonzept wurde dann in Bezug auf die Gegebenheiten der Einrichtung (Pflege- und Betreuungskonzeption, bauliche Gegebenheiten, technische Ausstattung, Kompetenzprofile der Mitarbeitenden etc.) partizipativ auf die jeweiligen Einrichtungen angepasst.“

These 1: Digitalisierung schafft Personalentlastung





Wegezeiten (z.B. Geschossigkeit, Flurlängen) beeinflussen die erfolgreiche Einführung von Technik.

Die Technik muss zum Gebäude passen.



These 2: Hitzeschutz mit Fördermitteln auf den Weg bringen

1. Rede von Minister Laumann im Juli 2026 zur Hitzewelle Ende Juni 2026

„[…] es muss aber auch klar sein, dass die Verantwortung für ein gedeihliches Raumklima zuallererst auch bei den Besitzern der Immobilien und der Träger der Einrichtungen ist.“

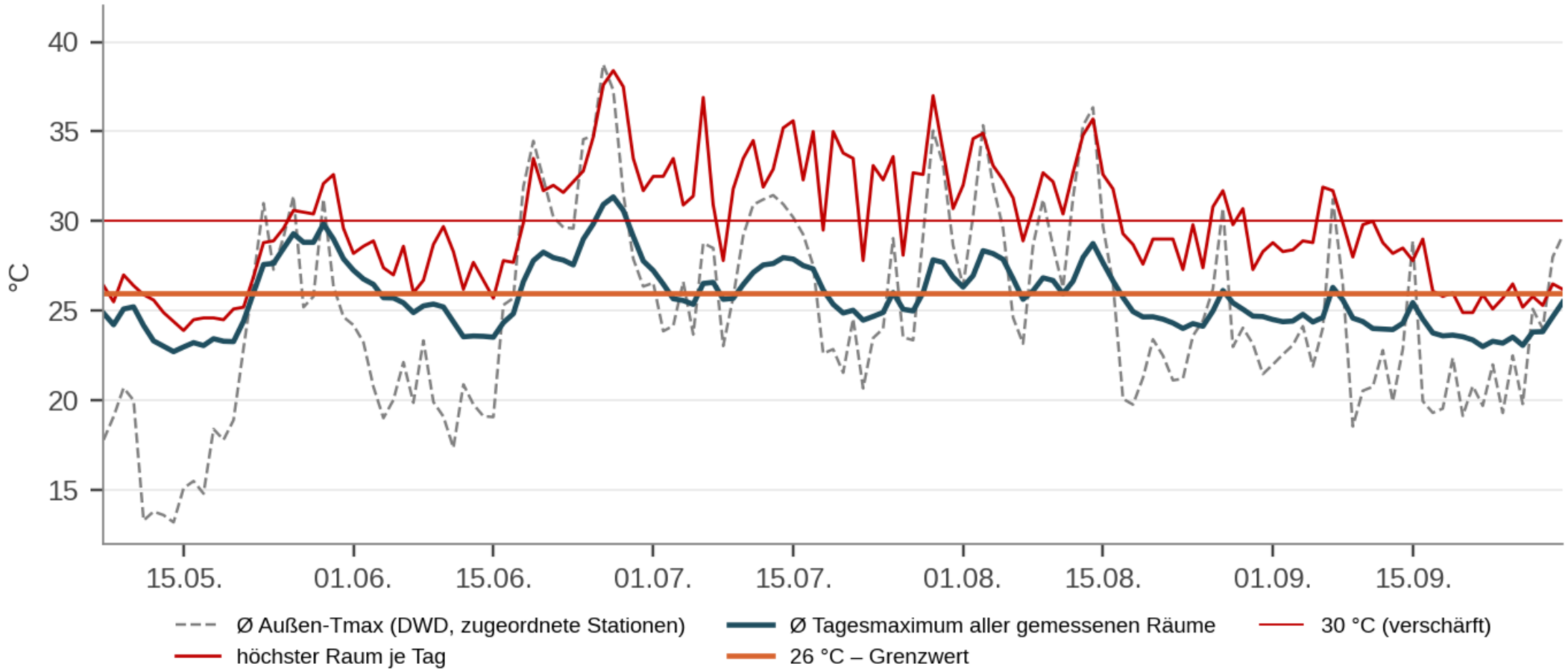
2. Pressemitteilung 04.09.2026 Förderprogramm „Kühle Räume“ für die stationäre Pflege

„Gesundheitsministerium legt Förderprogramme in Höhe von rund 287 Millionen Euro für den Hitzeschutz.“

- „Im Bereich Pflege stehen 50 Millionen Euro vorbehaltlich der Zustimmung der Haushaltsgesetzgebers für geeignete fest installierte Klimageräte, Kühldecken oder -segel bereit, für mobile Klimageräte als Ausnahme. Auch die Installation ist förderfähig.“

- jeweils 25 Millionen Euro in 2027 und 2028, vorbehaltlich der Zustimmung des Haushaltsgesetzgebers

These 2: Hitzeschutz mit Fördermitteln auf den Weg bringen



These 2: Hitzeschutz mit Fördermitteln auf den Weg bringen

95 Räume
in 19 Einrichtungen und 7 Trägern, Mai bis September, alle 15 Minuten gemessen

95 von 95
Räumen über 26 °C – 65 Räume auch über 30 °C, 33 Räume über 32 °C

38,4 °C
höchster gemessener Wert; am 27. Juni lag rund die Hälfte aller Messwerte über 30 °C

44 von 95
Räumen blieben in mindestens jeder zweiten Nacht durchgängig über 24 °C

Geschoss entscheidet

Erdgeschoss: rund 17 % der Zeit über 26 °C

1. und 2. Obergeschoss: rund 32 % – fast doppelt so lange

Sonnenschutz wirkt – reicht aber nicht

Außenliegend: rund 27 % der Zeit über dem Grenzwert

Innenliegend oder ohne: rund 36 %

Kein Einzelfall

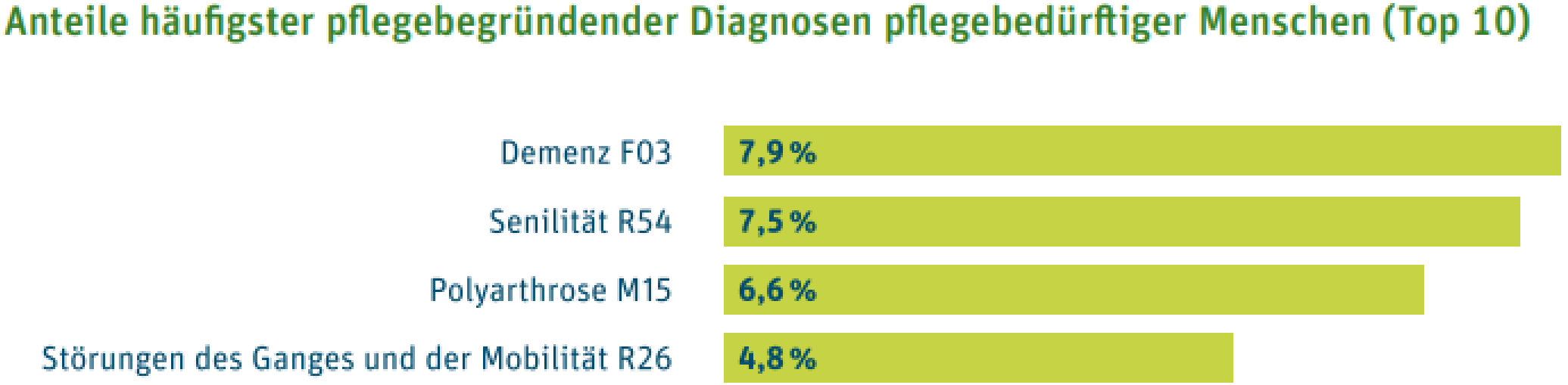
Befund in allen Einrichtungen und bei allen Trägern. Berührt Arbeitsschutz (ASR A3.5), WTG-DVO und die Fürsorge für Bewohnende

Quelle: soleo*-Newsletter „Temperaturen in Pflegeeinrichtungen: die Bilanz des Sommers 2026“, 11.11.2026

These 3: Grundrisse müssen an veränderte Bewohnerstrukturen angepasst werden

(steigende Anzahl demenziell erkrankter? Höhere Pflegegrade? Steigender Anteil Hilfe zur Pflege?)





These 3: Grundrisse müssen an veränderte Bewohnerstrukturen angepasst werden

(steigende Anzahl demenziell erkrankter? Höhere Pflegegrade? Steigender Anteil Hilfe zur Pflege?)

Deutsche Alzheimer Gesellschaft e.V.
Selbsthilfe Demenz

Tabelle 5. Geschätzte Zahl der Menschen über 65 in Deutschland und geschätzte Zahl Demenzerkrankter über 65 bis 2050

Jahr	Variante „relativ junge Bevölkerung“		Variante „relativ alte Bevölkerung“	
	Anzahl 65+ in Mio.	Geschätzte Zahl Demenz-erkrankter in Mio.	Anzahl 65+ in Mio.	Geschätzte Zahl Demenz-erkrankter in Mio.
2030	21,1	1,8	21,4	1,9
2040	22,2	2,0	23,1	2,2
2050	21,8	2,3	23,3	2,6

Datenbasis: Prävalenzraten für Europa aus Alzheimer Europe, The Prevalence of Dementia in Europe 2025; Vorausberechnung des Bevölkerungsstands aus der 16. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Bevölkerungsstands 2024 (Datenbank Genesis, Statistisches Bundesamt, Tabelle 12421-0002

These 3: Grundrisse müssen an veränderte Bewohnerstrukturen angepasst werden

(steigende Anzahl demenziell erkrankter? Höhere Pflegegrade? Steigender Anteil Hilfe zur Pflege?)

Stand: Juli 2026

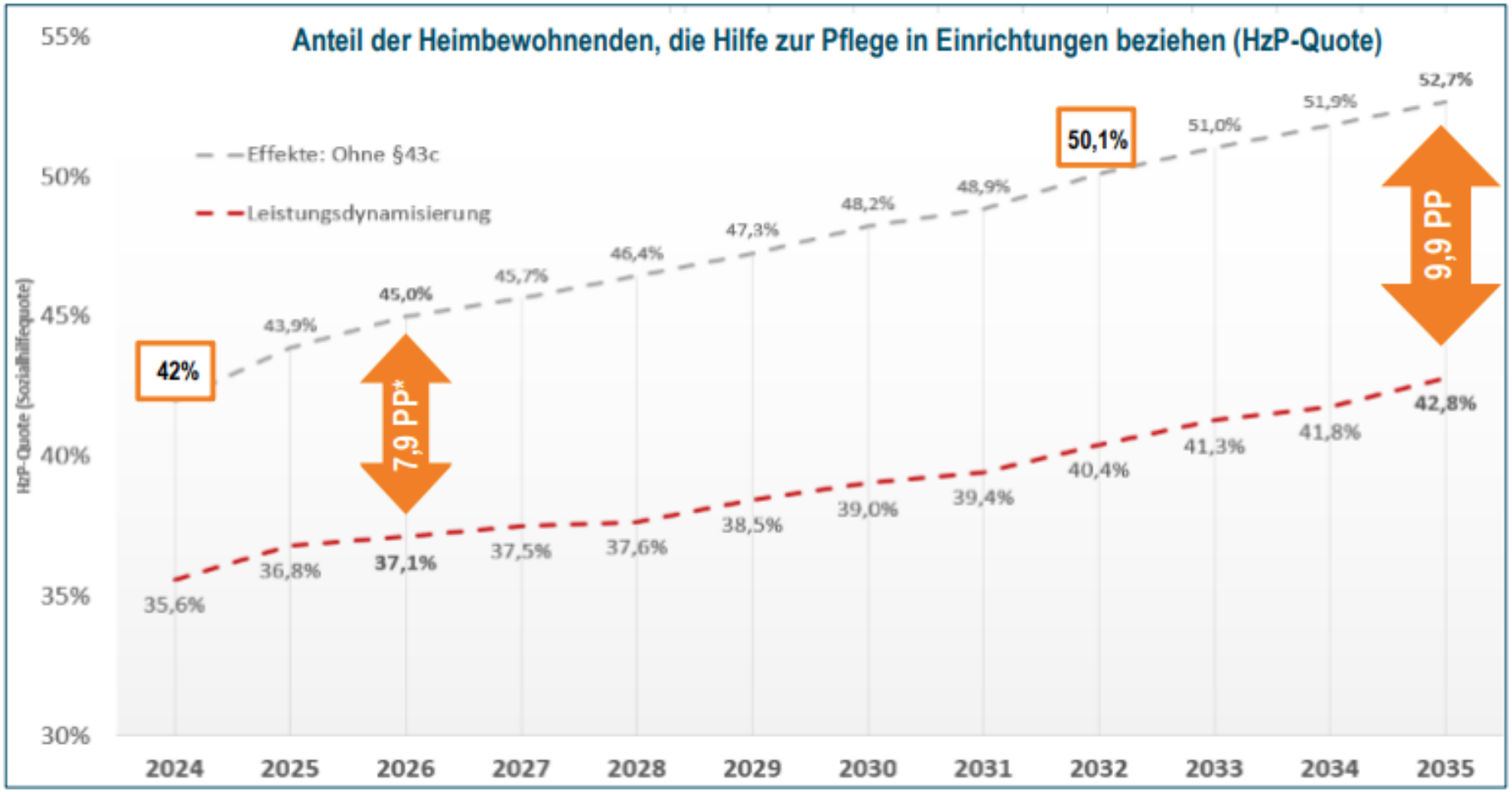
Bundesministerium für Gesundheit

Zahlen, Daten und Fakten zur Pflegeversicherung

II.) stationär	2024		2025	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Pflegegrad 1	2.795	0,4	2.453	0,3
Pflegegrad 2	100.046	14,1	97.700	13,7
Pflegegrad 3	269.627	37,9	275.322	38,7
Pflegegrad 4	232.243	32,7	232.106	32,7
Pflegegrad 5	106.035	14,9	103.093	14,5
insgesamt	**710.746**	**100,0**	**710.674**	**100,0**
davon Überleitungsfälle*	125.654	17,7	102.008	14,4

These 3: Grundrisse müssen an veränderte Bewohnerstrukturen angepasst werden

(steigende Anzahl demenziell erkrankter? Höhere Pflegegrade? Steigender Anteil Hilfe zur Pflege?)



Quelle: Sonderanalyse Prof. Dr. Rothgang für die DAK-Gesundheit, Februar 2026

*PP = Prozentpunkte

Wie bleiben Gebäude und Betrieb handlungsfähig, wenn sich die Voraussetzungen verändern, wir aber diese Veränderungen nur sehr begrenzt vorhersehen können?

Politik, Personal, Finanzierung, Technik, Bewohnerstruktur und gesellschaftliche Erwartungen verändern sich nicht nacheinander. Sie verändern sich gleichzeitig.

Veränderungsfähigkeit wird zu einer zentralen Qualität der Sozialimmobilie

Veränderungsfähigkeit wird zu einer zentralen Qualität der Sozialimmobilie

Sanieren / optimieren

Wie machen wir das Bestehende effizienter?

Energieverbrauch reduzieren · Laufwege verkürzen (Räume tauschen) · Prozesse digitalisieren · Dokumentation vereinfachen · vorhandene Technik ergänzen

transformieren

Wie können wir dieselbe Wirkung anders erzeugen?

stationär und ambulant verbinden · Flächen mehrfach nutzen · Leistungen gemeinsam organisieren · Kooperationen im Quartier aufbauen · Technik in Abläufe integrieren · Eingriffe in Bestandsgrundrisse

neu denken und ersetzen

Welche Leistung wird künftig tatsächlich gebraucht?

Versorgung vor Ort stärken · Prävention · Wohnen, Pflege und Teilhabe verbinden · Gebäude als quartiersbezogene Infrastruktur verstehen · Betreiberrolle weiterentwickeln · neues Gebäude?

Veränderungsfähigkeit wird zu einer zentralen Qualität der Sozialimmobilie

„Humans set the intent and sign the result.” (https://axika.ai/)

- Was wollen wir als Träger künftig leisten?
- Für wen? Was ist uns dabei unverzichtbar?
- Welche Qualität erwarten wir?
- Welche Immobilien brauchen wir künftig noch?
- Wo lohnt sich eine Investition in den Bestand?
- Wann ist es sinnvoll, einen Standort neu zu denken?