

CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



Iris Schöberl, ZIA-Präsidentin

„Wir stehen vor einer dramatischen Entwicklung. Der Bedarf wächst, gleichzeitig gehen die Investitionen zurück.“

Wohlfahrtspflege
Risiken früher erkennen

Seite 4

Investitionen
Deals beleben den Markt

Seite 6

Serie zu M&A-Prozess
Die operative Bewertung

Seite 12



Tag der Gesundheits- und Sozialimmobilie des ZIA

Reformen für Markt der Pflegeimmobilien dringend erforderlich

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA hat beim „Tag der Gesundheits- und Sozialimmobilie“ Mitte April in Berlin vor einer Versorgungslücke bei Plätzen für die stationäre Versorgung aber auch bei altersgerechtem Wohnraum gewarnt. Bis zu 125 Milliarden Euro Investitionsbedarf in den nächsten 14 Jahren stehen sinkende Investitionen und steigende Eigenanteile gegenüber. Der Verband fordert daher bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und verlässliche Refinanzierungsmodelle.

„Wir stehen vor einer dramatischen Entwicklung: Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen wächst rasant, doch gleichzeitig gehen die Investitionen zurück und die Strukturen geraten ins Wanken“, sagte Iris Schöberl, Präsidentin des ZIA, zum Auftakt der Veranstaltung mit rund 250 Vertreterinnen und Vertretern aus Gesundheits- und Wohnungswirtschaft, Kommunen sowie Politik.

Schöberl ordnete das Thema über die reine Bauaufgabe hinaus ein. „Es geht hier →

→ nicht nur um Immobilien. Es geht um funktionierende Daseinsvorsorge, um Lebensqualität und um Würde im Alter“, so die ZIA-Präsidentin. Pflege- und Senioreneinrichtungen seien Lebensorte für Pflegebedürftige, deren Familien und ganze Quartiere. Altersgerechtes Wohnen bezeichnet sie als zentralen Baustein für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

Mangelnde Planungssicherheit sorgt für Verzögerungen

Das strukturelle Problem dahinter: Der Bedarf wächst kontinuierlich, doch regulatorische Hürden, lange Genehmigungsverfahren und unsichere Rahmenbedingungen bremsen Investitionen aus. „Steigende Risiken und mangelnde Planungssicherheit gefährden die dringend notwendigen Investitionen“, sagte Schöberl.

Der Bedarf wächst, doch regulatorische Hürden bremsen Investitionen aus.

Der „Tag der Gesundheits- und Sozialimmobilie“ rückte über die Pflege hinaus auch andere Bereiche der sozialen Infrastruktur in den Blick. Die Parallelen sind aus Sicht des Ausschussvorsitzenden Carsten Brinkmann unverkennbar. „Was wir bei Schulen und Kitas beobachten, sehen wir genauso in der Pflege und in anderen Bereichen der

sozialen Infrastruktur: Der Bedarf und die Anforderungen steigen, aber die Umsetzung kommt nicht hinterher“, so Brinkmann. Der Ausschussvorsitzende sieht die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft als zentralen Hebel. „Die entscheidende Frage ist, wie wir unter diesen Umständen Planung, Finanzierung und Umsetzung besser zusammenbringen“, sagte er (siehe Interview). Dazu müssten aber Vorbehalte abgebaut und Vertrauen gestärkt werden.

Während in anderen europäischen Ländern entsprechende Modelle verbreitet sind, wird der Einsatz privaten Kapitals in Deutschland im Zusammenhang mit sozialer Infrastruktur häufig kontrovers diskutiert.

„Es geht nicht um ein Entweder-oder, sondern darum, wie öffentliche und private Akteure ihre jeweiligen Stärken besser ver-

„Der Wandel wartet nicht“

Über bessere Rahmenbedingungen für Bau und Finanzierung sowie die gesellschaftlichen Perspektiven für das Wohnen im Alter sprach CARE INVEST mit Carsten Brinkmann, Terranus Aufsichtsrat und Vorsitzender des Ausschuss für Gesundheits- und Sozialimmobilien beim ZIA.

Die Entwicklung neuer Angebote für Leben und Wohnen im Alter hält nicht mit dem Bedarf Schritt. Wie kam es dazu und wie groß ist die entstandene Lücke?

Carsten Brinkmann: In Deutschland wird im Wesentlichen noch so agiert und regiert wie in den Neunzigerjahren. Strukturen sind nie infrage gestellt worden, stattdessen wurden Kompetenzen zwischen Bund, Ländern und Gemeinden so lange verwischt, bis sich am Ende niemand mehr zuständig fühlte und der Fortschritt auf der Strecke blieb. Politik versprach, sich um alles zu kümmern und die Gesellschaft hat zu lange zugeschaut. Wir haben die demographische Entwicklung und ihre Folgen über Jahre behandelt, als ließen sie sich vertagen.

Was ist die Folge?

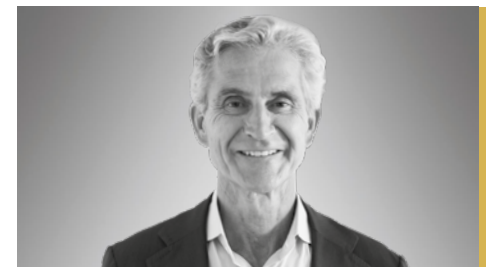
Das Angebot ist gering, entsprechend groß die Lücke. Ob wir die allseits bekannten Stu-

dien heranziehen oder Bedarfszahlen von 3 bis 5 Prozent der Bevölkerung älter 65 – angelehnt an die stationäre Versorgung – zugrunde legen, werden bis 2040 bis zu zwei Millionen zusätzliche Wohnungen, die den veränderten Wohn- und Lebenssituation entsprechen, benötigt. Die Zahl scheint derzeit unerreichbar, was nicht nur an den mangelnden Kapazitäten, sondern der weiter vorherrschenden konventionellen Bauweise und steigenden baulichen Anforderungen liegt. Ob Hamburger Modell oder Gebäudetyp E, so wie bisher werden wir den Bedarf nicht decken und den Wohnungsmarkt entlasten können.

Eine zentrale Forderung des ZIA sind bundeseinheitliche und praxistaugliche Rahmenbedingungen für Planung und Bau.

Warum ist es so schwer, das umzusetzen?

Die regulatorische Komplexität stellt bei beiden Nutzungsarten ein erhebliches Hemmnis dar. Jedes Bundesland verfügt über seine eigene Gesetzgebung und Richtlinien mit spezifischen Vorgaben zu Größe, Ausstattung, Personal und vielem mehr. Diese föderale Struktur verhindert einheitliche Standards und führt zur länderspezifischen Schwerpunktsetzung mit erheb-



„Im Spannungsfeld zwischen staatlicher Verantwortung und privatem Engagement liegen die Lösungsfelder.“

Carsten Brinkmann, ZIA

lichen Kostenschwankungen und bremst überfällige Reformen.

Was bedeutet die aktuelle Situation für die Finanzierung und Refinanzierung von Projekten?

Ähnlich wie beim geförderten Wohnungsbau verursacht der Pluralismus mit seinem

binden können“, betonte Brinkmann in Berlin. Angesichts des Investitionsbedarfs werde privates Kapital eine wichtige Rolle spielen müssen. Entscheidend sei, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und Vertrauen in funktionierende Modelle zu stärken.

Internationale Modelle als Vorbilder nutzen

Als Beispiel nannte er regulierte Infrastrukturfonds in Skandinavien, die in Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen oder Schulen investieren. Diese Modelle verbänden langfristige Finanzierung mit stabilen Strukturen und könnten Impulse für die Diskussion in Deutschland geben. Neben strukturellen Fragen diskutierten die Teilnehmer auch konkrete Lösungswege wie neue Kooperationsmodelle, serielle Bauweisen oder integrierte Quartierskonzepte. (CI) ↴

Regulierungswahn größere Komplexität und höheren Aufwand. Weil die Refinanzierung durch Pflegesätze und Förderstrukturen mit der Kostenentwicklung schlicht nicht mehr Schritt hält und die Mieten in weiten Teilen nicht mehr bezahlbar sind, tritt der Neubau auf der Stelle.

Wie beurteilen Sie die Folgen im Hinblick auf Neubau und Sanierung?

Aufgrund der seit Jahren steigenden baulichen Anforderungen – zum Beispiel in den Bereichen Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Pflegegerechtigkeit, Brandschutz und Sicherheit, Digitalisierung und Technik, Verwaltung und Verfahren – ist beides kaum noch kalkulier- beziehungsweise leistbar. In der Konsequenz wird der Bestand immer älter und das Angebot knapper.

Ihr Ausschuss kümmert sich neben Gesundheits- auch um Sozialimmobilien. Gibt es da Überschneidungen?

Bildungsimmobilien stehen ebenso wie Gesundheitsimmobilien vor ganz erheblichen strukturellen, demographischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Der bedarfsgerechte Ausbau von Betreuungsangeboten entlastet Familien und fördert die Erwerbstätigkeit als bedeutender Beitrag zu einer gesamtwirtschaftlichen Stabilität.

Kommentar

Keine Ausrede mehr

Für Betreiber, Investoren und Immobilienentwickler gilt: Die Politik wird die Probleme nicht für sie lösen. Das dürfte inzwischen den meisten Akteuren der Pflegewirtschaft klar sein. Darum gilt es jetzt, über den Rand des eigenen Unternehmens hinauszublicken und zu prüfen, wie man mit seinen Geschäftspartnerinnen und -partnern aus der Branche zu neuen, gemeinsamen Lösungsansätzen kommt. Die Zeit drängt, und das Warten auf die Politik ist keine Ausrede mehr. ↴



Matthias Ehbrecht, CARE INVEST Chefredakteur

Stichwort Kapital: Immer wieder ist von großem Interesse internationaler Kapitalgeber am Markt der deutschen Gesundheitsimmobilien zu hören. Trotzdem halten sie sich mit Investitionen zurück. Woran liegt das?

Die Zukunft unserer sozialen Infrastruktur wird maßgeblich davon abhängen, wie effektiv, verlässlich und transparent es uns gelingt, die Investitionsmöglichkeiten für privates Kapital zu gestalten. Im Spannungsfeld zwischen staatlicher Verantwortung und privatem Engagement liegen die Lösungsfelder, um zukunftsfähigen, bedarfsgerechten und auch wirtschaftlichen Kriterien zu entsprechen. Dazu brauchen wir zum einen verlässliche Rahmenbedingungen, aber auch die Gewissheit, dass Gesetze nicht rückwärtig wieder geändert werden.

Zurück zum Thema Wohnen im Alter. Welche Rolle werden künftig neue Wohn- und Versorgungskonzepte spielen?

Der strukturelle Bedarf, getrieben durch Demographie, Urbanisierung, Anspruch auf Betreuung sowie steigende Anforderungen, ist enorm. Mit angepassten Versorgungsstrukturen entlasten wir auch unser Sozialsystem und fördern das Gemeinwohl. Ein „weiter so“ werden wir uns sowohl personell als auch finanziell nicht mehr leisten können.

Zum Abschluss ein Blick nach vorn. Wo müssten wir als erstes ansetzen, um die verschiedenen Herausforderungen in den Griff zu bekommen?

Viele Menschen sind zurecht irritiert, dass immer mehr Geld für Dinge ausgegeben wird, die dann trotzdem nicht besser werden. Drei Beispiele: Die Ausgaben für Gesundheit steigen, ohne dass die medizinische Versorgung besser wird. Wir investieren in Bildung, ohne dass etwas Besseres herauskommt und die öffentlichen Verkehrsmittel werden zur Zumutung. Was getan werden muss ist klar, aber der fehlende Gestaltungswille wirkt wie eine Bremse. Der Wandel wartet nicht – aber er lässt sich gestalten, wenn der politische Wille endlich mit dem gesellschaftlichen Ernst der Lage Schritt hält. Es fehlt nicht an Wissen, sondern an Mut, um unbequeme Entscheidungen zu treffen und dafür auch die Verantwortung zu tragen. Wenn dies klar wird, ziehen die Menschen mit. Vor Veränderungen brauchen wir keine Angst haben, denn ohne sie wären wir heute nicht dort wo wir sind. Aber wir sollten uns bewusst darauf vorbereiten, um gut aufgestellt zu sein. ↴

DIE FRAGEN stellte Matthias Ehbrecht