

CAR€ Invest

PFLEGE MACHT MARKT

Nr. 24

19.11.2021

15. Jahrgang

www.careinvest-online.net

■ Investitionen

Neuer Fonds für
Pflegeimmobilien

Seite 4

■ Verkauf

Wertermittlung bei
Transaktionen

Seite 6

■ Pflegewirtschaft

Der Markt wird
weiter aufgeteilt

Seite 10

Experten diskutieren Zukunft der Pflege

Der gesellschaftliche Wandel und die daraus resultierenden Herausforderungen standen im Mittelpunkt der **Benediktbeurer Zukunftsgespräche**. Fragen der Finanzierung, der Digitalisierung, des Fachkräftemangels und die Rolle der Politik wurden von den Teilnehmenden erörtert.

Zum zwölften Mal hat Anfang November die **Aachener Grundvermögen** zu ihren Zukunftsgesprächen ins bayerische Benediktbeuern geladen. Im rund 300 Jahre alten Maierhof, Zentrum der ehemaligen Landwirtschaftsbetriebe der barocken Klosteranlage, trafen sich Vertreter von Wissenschaft, Betreibern und Investoren, um aktuelle und künftige Themen der Pflegebranche zu diskutieren. Der historische Ort, aber auch die Zusammenstellung der Gäste, verleihen dem Event immer wieder eine besondere Atmosphäre.

Gastgeber **Georg Heinze**, Geschäftsführer der Aachener Grundvermögen, gab in seiner Begrü-

ßung die Richtung vor: „Es gilt, den Blick nach vorn zu richten, um die Möglichkeiten einer nachhaltigen Entwicklung und des Betriebs von Pflegeimmobilien auszuloten – im Sinne von Bewohnern, Personal, Betreibern und Investoren.“

Die Notwendigkeit von grundlegenden Veränderungen habe sich gerade in den vergangenen Monaten noch einmal gezeigt. „Der Pflegerettungsschirm hat während der Pandemie sehr >>



Imposante Kulisse: Die barocke Klosteranlage mit der Basilika St. Benedikt, die im 17. Jahrhundert gebaut wurde.

» geholfen“, sagte Heinze. Das System insgesamt brauche jedoch eine vielfältige und tiefgreifende Anpassung: „Die sektorale Trennung von ambulant und stationär muss überwunden werden.“

Die gesellschaftspolitische Perspektive auf notwendige Veränderungen lieferte Professor **Frank Schulz-Nieswandt** von der Universität Köln. Seiner Einschätzung nach reichen die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Umbau der Pflege aus, bei den politischen Weichstellungen hapert es jedoch. „Allein mehr Geld in das System zu pumpen, macht es nicht besser.“ Der Professor rät zum Perspektivwechsel: Weg von der Zweigleisigkeit von privater Häuslichkeit oder der Unterbringung im Pflegeheim. „Wir brauchen mehr Offenheit für neue Konzepte“, so Schulz-Nieswandt. „Statt einer weiteren Heimbetten-Expansion als Investitionsobjekt von Kapitalanlegern braucht es eine Normalisierung des Wohnens im Alter für alle Wohnformen.“

Ein Umdenken in Politik und Gesellschaft forderte auch **Thomas Knieling**, Bundesgeschäftsführer des Verbandes Deutscher Alten- und Behindertenhilfe **VDAB**. Viele Betreiber seien angesichts der öffentlichen Wahrnehmung der Branche frustriert. „Zu Recht werden die Pflegekräfte während der Pandemie gefeiert“, sagte Knieling. „Aber niemand verliert ein Wort über das Krisenmanagement der Verantwortlichen.“ Gerade im Hinblick auf den Fachkräftemangel seien viele Unternehmer von der Politik enttäuscht. „Trotz immenser Anstrengungen macht der Anteil internationaler Kräfte in der Altenpflege nur 15 Prozent aus“, so Knieling. „Zuwanderung wird das Personalproblem nicht lösen können.“

Skeptischer Blick auf die aktuellen Gespräche der Ampel-Koalition

Der VDAB-Chef fordert daher einen „New Deal“ für die Pflege. Nicht nur der Umgang mit den Unternehmern müsse sich ändern. Auch eine Neuordnung von Leistungs- und Abrechnungsbedingungen sei dringend erforderlich. Mit Blick auf die aktuellen Koalitionsverhandlung zeigte sich Knieling jedoch skeptisch: „Die Sondierungsgespräche machen wenig Hoffnung. Bisher sieht es eher so aus, als ob die Politik in alten Pfaden weiterwandert.“

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung rief **Irmgard Stippler**, Vorsitzende des Vorstands der **AOK Bayern**, die Pflegewirtschaft zu einem geschlossenen Auftreten mit den Kassen auf. „Wir müssen lernen, den Schulterschluss zu üben und gemeinsam bei der Politik aufzutreten“, so Stippler. „In der Vergangenheit wurde viel mit Geld gelöst, weil die Gesundheitskassen auch viel Geld hatten“, räumte sie ein. Inzwischen sei aber eine breitere Finanzierungsbasis zur Entlastung der Pflegeversicherung und eine neue Sicht auf das Thema Leben im Alter erforder-



Die Benediktbeurer Zukunftsgespräche der Aachener Grundvermögen fanden im Maierhof auf dem Klostergelände statt.



Themen wie Finanzierung, Fachkräftemangel und Digitalisierung, aber auch die Forderungen der Pflege an die Politik wurden engagiert diskutiert.

Fotos: CARE Invest (2), George Rosenau/Light Loft Studio (4)

lich. Stippler: „Auch wir als Kasse mussten erst lernen, wie wichtig die Prävention ist. Pflege und Prävention sind die großen Themen der Zukunft.“ Dabei schließt die AOK-Vorständin nicht nur die Versorgung der Bewohner, sondern ausdrücklich auch die betriebliche Gesundheitsförderung für Pflegekräfte mit ein.

Nachhaltigkeit und Digitalisierung als zentrale Herausforderungen

Die Herausforderungen der ESG-Richtlinien der EU für Investoren aber auch für Betreiber standen im Mittelpunkt des Vortrags von **Ulrich Schartow**, Geschäftsführer der **BFS Service GmbH**. In die Nachhaltigkeits-Betrachtung müsse der ganze Betrieb und nicht nur die Immobilie einbezogen werden. „Spätestens ab 2024, wenn die neue Reporting-Richtlinie der EU gilt, werden noch viel mehr Unternehmen ein nachhaltiges Wirtschaften nachweisen müssen“, warnte Schartow. „Können sie das nicht, werden sie womöglich keine Finanzierung mehr bekommen können und auch für Mitarbeiter unattraktiver werden.“

Als Beispiel für einen fortschrittlichen Ansatz beschrieb der BFS-Manager das Konzept des Medizinischen Versorgungszentrums **Vitalum** in Duisburg. Dort sorgten nicht nur Solartechnik und Blockheizkraftwerk für nachhaltige Aspekte. „Der ganze Betrieb des Gebäudes wird durch aufwendige Sensorik gesteuert werden können“, so Schartow. Das gelte nicht nur für Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Energiebedarf, sondern auch für das Bewohner- und Besuchermanagement.

Stefan Arend, ehemaliger KWA-Vorstand und jetzt Leiter des **Instituts für Sozialmanagement** riet der Pflegebranche vor diesem Hintergrund, in ihren Anstrengungen zur Digitalisierung der Unternehmen

Kommentar

Mut zum Schulterchluss

Erneut drohen die Herausforderungen der Pflege bei der Politik ins Hintertreffen zu geraten. Zu stark drängen gerade Themen wie Klimawandel oder die aktuelle Coronalage nach vorn. Vor diesem Hintergrund kann vom Branchentreffen in Benediktbeuern ein wichtiger Impuls ausgehen: Interne Debatten um private oder gemeinnützige Trägerschaft, die Verfügbarkeit von Kapital oder die Höhe angemessener Renditen helfen der Branche im Moment nicht. Träger, Betreiber, Investoren und Versicherer müssen im Auftreten gegenüber der Politik mehr Schulterchluss wagen, um besser gehört zu werden.



Matthias Ehbrecht,
CARE Invest
Chefredakteur

nicht nachzulassen. Das Gesetz zur digitalen Modernisierung von Versorgung und Pflege (DVPMG) sowie die Einführung der übergreifenden Telematikinfrastruktur (TI) werde die Branche noch vor große Herausforderungen stellen. „Die deutsche Langzeitpflege steht unmittelbar vor einer digitalen Revolution“, versicherte Arend. Träger und Betreiber sollten ihre IT-Systeme daher dringend auf Leistungs- und TIFähigkeit hin überprüfen.

Gastgeber Heinze untertrich in dem Kontext noch einmal die Bedeutung des Zusammenwirkens von ESG-Kriterien und Digitalisierung für die Pflege der Zukunft: „Was im vergangenen Jahrzehnt die Digitalisierung war, ist im nächsten Jahrzehnt der Klimaschutz. Wir werden nur noch in Projekte investieren können, die diesen Standards entsprechen.“

Die nächsten Zukunftsgespräche der Aachener Grundvermögen in Benediktbeuern sind Anfang Juni des kommenden Jahres geplant. eh



VDAB-Geschäftsführer **Thomas Knieling** forderte einen „New Deal“ für die Pflege.



Irgard Stippler, Vorstandsvorsitzende der AOK Bayern, setzt in der Pflege auf mehr Prävention.



Georg Heinze, Chef der Aachener Grund, betonte die Notwendigkeit nachhaltiger Entwicklung.