

Die Mischung macht's: Vernetztes Wohnen im Quartier

Aktuellen Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft zur Folge werden bis 2035 knapp 500.000 Arbeitskräfte in der Altenpflege fehlen. Im gleichen Zeitraum werden laut KfW Research zusätzliche zwei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Für Anbieter von Pflege und Betreuung wird der Fachkräftemangel immer mehr zum Risiko.

Bislang waren die Aufgaben zwischen Immobilienbranche und Healthcare-Wirtschaft meist wie folgt aufgeteilt: Immobilienentwickler bauen altersgerechte Gebäude, verpachten diese an Pflegebetreiber und verkaufen die Immobilie plus Pacht-

vertrag an Investmentgesellschaften. Für letztere stehen der langfristig gesicherte Cashflow und die angemessene Risikorendite im Fokus.

Risiko Fachkräftemangel

Die Fixierung auf einen Betreiber wird jedoch immer mehr zum Problem, da das Personalrisiko unkalkulierbar geworden ist. Laut einer Umfrage der Cureus GmbH sehen 70 Prozent der Investmentgesellschaften das Betreiberisiko als entscheidenden Risikofaktor bei der Investition in Pflegeimmobilien. Das Ergebnis: Immer weniger neue Wohn- und Versorgungsplätze werden ge-

Versorgungssicherheit ist nur als gesellschaftliche Gemeinschaftsaufgabe zu erfüllen.

schaffen, während gleichzeitig veraltete Häuser schließen. Und dass, obwohl Investierende händeringend nach Möglichkeiten der nachhaltigen Geldanlage suchen.

Der derzeit wohl meistdiskutierte Begriff heißt ESG-Taxonomie und

Karriere

► **TOMASZ TOMCZYK** ist neuer Chief Operation Officer (COO) der Curata Care Holding. Tomczyk ergänzt bei Curata die Geschäftsleitung um CEO Peter Paul Gruber, CFO Bardo Mann und CHRO Alexander Kolew. Tomczyk kommt von Dorea Familie, für die er seit 2018 für den operativen Regionalbereich Mitte/West verantwortlich war. Zuvor führte der 38-jährige das operative Geschäft der Asklepios Kliniken in Polen.

► **CLAUDIA WÖHLER** wurde am 25. Mai in der Verwaltungsratssitzung des Medizinischen Dienstes Bayern (MD Bayern) zur neuen Vorstandsvorsitzenden gewählt. Ihre neue Position tritt sie ab dem 1. Januar des kommenden Jahres an. Wöhler folgt dann auf Reiner Kasperbauer, der nach über 20 Jahren beim Medizinischen Dienst Bayern zum Ende dieses Jahres in den Ruhestand geht. Bereits im Februar wurde Christine Adolph vom Verwaltungsrat zur stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden gewählt. Ihre neue Position tritt sie ab dem 1. Juni dieses Jahres an. Adolph folgt damit auf Max Peter Waser, der zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls in den Ruhestand geht.

► **MICHAEL QUETTING** hat sich als Pflegebeauftragter und Gewerkschaftssekretär des Landesbezirks Rheinland-Pfalz/Saar von Verdi viele Jahre für die Belange der Pflegebeschäftigten im Saarland eingesetzt. Seit Jahresbeginn befindet er sich im Ruhestand, jetzt wurde er auch offiziell verabschiedet. Sozial- und Gesundheitsminister Magnus Jung dankt Michael Quetting für die enge Zusammenarbeit. Seit Beginn des Jahres führt die Gewerkschaftssekretärin Lisa Summkeller das Amt der Pflegebeauftragten.

► **JÉRÔME DELAUNAY** wurde bei Patrizia als neuer Head of Asset Management South-West Europe eingestellt. Er zeichnet damit für das Asset Management in Frankreich, der Iberischen Halbinsel und Italien verantwortlich. Delaunay, der im Juni von AXA IM Alts zu Patrizia wechselt, verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung im Immobilien-Investmentmanagement und in allen relevanten Asset-Typen. ┘



steht für Environmental Social Governance. Laut dem Pflegeimmobilien-Report 2021 von Cushman & Wakefield (CARE INVEST 11/21) gehen 67 Prozent der Investierenden davon aus, dass sich Immobilien, die nicht ESG-konform sind, künftig nur mit Preisabschlägen veräußern lassen.

ESG als Beschleuniger

Aber wie funktioniert soziale Nachhaltigkeit bei Immobilien? Hierfür braucht es neue Konzepte für das Alt werden in unserer Gesellschaft. In Anlehnung an das afrikanische Sprichwort „Es braucht ein ganzes Dorf, um ein Kind aufzuziehen“ liegt die Lösung im Fokus auf Vernetzung und Gemeinschaft. Denn Versorgungssicherheit, soziale Teilhabe und Inklusion sind nur noch als gesellschaftliche Gemeinschaftsaufgabe erfüllbar, bei der jedes Engagement genutzt und gefördert wird, anstatt die Verantwortung

allein den Angehörigen und Pflegekräften zu überlassen.

Und so kann es gehen: Im städtischen Umfeld werden altersgerechte Immobilien für die Altersgruppe 65 plus zur Miete entwickelt. Sie beinhalten generationengemischten Mietwohnraum, Service- und Handelsflächen sowie Community-Wohnen für Senioren. Vor jeder Wohnungstür beginnt soziale Gemeinschaft mit Treffpunktzonen und gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und Freiflächen. Bewohnerinnen und Bewohner entscheiden selbst, wer sie unterstützt. Dies können Nachbarn, Angehörige oder ambulante Pflegekräfte sein. Notfallalarme werden von einer externen Leitstelle an ambulante Dienstleister weitergeleitet.

Die neuen Gebäude stehen nicht ausschließlich Mieterinnen und Mietern zur Verfügung. Sie bieten Flächen und Angebote für alle Bewohnenden der Umgebung und werden damit zum Treffpunkt im Quartier.



Foto: David Mörtl

Treffpunktzonen in gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen stärken die soziale Gemeinschaft.

Ein lokales Quartiersmanagement kümmert sich um die Vernetzung von Bewohnern, Dienstleistern, medizinischen Versorgern, Gewerbetreibenden, ehrenamtlichen Kräften, Vereinen und Kommunen. Das Quartiersmanagement unterstützt →

 **MAP**
MARKETINGKONGRESS
PFLEGEWIRTSCHAFT

CARE INVEST
▶ PFLEGE ▶ WIRTSCHAFT ▶ STRATEGIE



**Jetzt Platz
sichern!**

3. November 2022

Le Méridien München

www.careinvest-online.net/map

HILSE :
KONZEPT


VINCENTZ

WOHNEN IM ALTER

→ bei der Entwicklung sozialer Angebote und organisiert die persönliche und digitale Vermittlung von Services. Es koordiniert auch die Nutzung verfügbarer Räume, damit beispielsweise die pensionierte Chorleiterin eine Gesangsgruppe im Musikzimmer des Hauses oder die Nachbarschaftshilfe ein Turnier auf der Boulebahn im Bewegungsgarten organisieren können. Gleichzeitig stärkt das Quartiersmanagement das lokale Gewerbe, in dem es einen besseren Zugang zu Kundinnen und Kunden im Quartier ermöglicht.

Quartier digital organisiert

Begleitet wird das analoge Angebot durch eine webbasierte, digitale Quartiersplattform. Darüber können sich Bewohnerinnen und Bewohner informieren, eigene Angebote einstellen, Leistungen in Anspruch nehmen und sich virtuell in einem Videokonferenzraum treffen. Finanziert wer-

den das Quartiersmanagement und die digitale Plattform durch Serviceverträge der Mieterinnen und Mieter sowie Lizenzbeiträge der teilnehmenden Gewerbetreibenden.

Auch für ambulante Pflegedienste bietet dieses Modell Vorteile. So zeigt eine Analyse der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft Humaq (Interview unten) für die hessische Landeshauptstadt: In Wiesbaden werden pflegebedürftige Menschen durch 65 ambulante Pflegedienste mit 2.000 Mitarbeitenden und 500 Autos versorgt. Die Fuhrparkgesamtkosten machen den zweitgrößten Kostenfaktor für Pflegedienste aus und bieten großes Einsparungspotenzial. Beim Quartierskonzept erledigen die Pflegekräfte die Anfahrten zu Fuß oder per Rad. Das spart Flottenkosten und viel CO₂. Auch pflegerische Versorgung und Arbeitsplatz-Attraktivität lassen sich so verbessern. Statt Parkplätze zu suchen, gewinnen die Pfl-

gekräftete Zeit für sich, ihr Team und ihre Kunden und Kundinnen.

Stabiler Mietermix

Mit der ESG-Offenlegungsverordnung wird dieses Modell auch für Projektentwickler und Investierende interessant. Denn es eröffnet ihnen die Chance, Kapital sozial, nachhaltig und wertstabil zu investieren. Der Fokus liegt dabei auf der Erstellung von barrierefreiem Mietwohnraum. Auf die Bindung an eine Betreiber-gesellschaft wird bewusst verzichtet. An die Stelle der befristeten Cash-flow-Garantie in Form des Pachtvertrages mit dem Betreiber tritt ein Mietermix, der solche Abhängigkeiten vermeidet. Zudem wird die Wohnimmobilie als Servicehub und Kompetenzzentrum durch alle im Kiez genutzt. Damit wird die Auslastung der Immobilie sichergestellt und soziale Nachhaltigkeit im Sinne der ESG-Taxonomie erreicht.

GASTAUTOR
dieses Beitrags ist
Ulf Walliczek, Gründer
der Team Zukunfts-
quartiere GmbH

Drei Fragen an

Torsten Anstädt, Humaq

Mitarbeitende in Quartieren coachen



Wo liegen die Chancen einer erfolgreichen Quartiersentwicklung?

Hier kommt es natürlich ganz auf die Perspektive des Betrachters an. Für Kommunen und Krankenkassen besteht die Chance, eine lokale Versorgung auch zukünftig noch gewährleisten zu können. Investoren bietet sich die Möglichkeit, in eine attraktive ESG-konforme Artikel 9 Assetklasse zu investieren und diese durch ein gut funktionierendes Quartiersmanagement auch dauerhaft zu gewährleisten. Pflegedienste oder Anbieter von Service Wohnen im Quartier haben den Vorteil, mit weniger Personal mehr Kunden zu versorgen. Gleichzeitig können sie neue Dienstleistungsmodelle entwickeln und somit Quartiere finanziell auch nachhaltig gestalten.

Wer sind die idealen Akteure bei der Umsetzung?

Das lässt sich nicht immer eindeutig beantworten, denn hier ist es wichtig zu wissen, wie die Ziele definiert worden sind, ob dabei auf soziale-, pflegerische- oder medizinische Versorgung fokussiert werden soll oder alle drei zusammen. In dem Fall sprechen wir über ein intersektorales Quartier. Dafür brauchen wir Hausärzte,

einen ambulanten Pflegedienst sowie eine Apotheke, die sich dann idealerweise als Verein oder Genossenschaft organisieren. Und natürlich ein Quartiersmanagement sowie engagierte Bewohner, die ehrenamtlich die Hilfsbedürftigen im Quartier unterstützen.

Welche Herausforderungen gilt es dafür, in Zukunft zu lösen?

Zum einen wäre da der schnelle Wissenstransfer aus den schon gut funktionierenden Quartieren, um Wiederholungsfehler und somit unnötige Investitionen zu vermeiden. Dazu gründen wir ganz aktuell die Bundesarbeitsgemeinschaft Quartier. Parallel entsteht in Berlin die vielversprechende DUCAH-Genossenschaft, die diesen Quartiers-Wissenstransfer auch wissenschaftlich begleitet. Ganz wichtig ist auch die Qualifikation und das Coaching der zukünftigen Mitarbeitenden, um ein Quartier strukturiert und kostendeckend zu betreiben. Und nicht zu vergessen die Implementierung von technischen Infrastrukturen, um Digitalisierung im Quartier erst zu ermöglichen.



MEHR ZUM THEMA

Quartiersentwicklung sowie die dafür notwendigen Sozialraum-, Zielgruppen- und Marktanalysen gibt es hier: humaq.de

Die Entscheidungsgrundlage für Projektentwicklung, Finanzierung und Aufbau des Quartiersmanagements bildet die Potenzialanalyse. Sie stellt den Bedarfen der Bewohnenden alle verfügbaren Angebote und Ressourcen gegenüber. Die Projektentwickler erhalten konkrete Informationen zum bedarfsgerechten Wohnungsmix, den benötigten Gemeinschafts- und Serviceflächen sowie den Mietansätzen. Darüber hinaus schaffen die Ergebnisse den Handlungsrahmen für Aufbau und langfristig Finanzierung des Quartiersmanagements.

Wohnen in Gemeinschaft

Damit die geplanten Gemeinschaftsflächen belebt und genutzt werden, finden in der Bauphase des Gebäudes partizipative Workshops mit Quartiersnutzern statt, in denen sich diese zur Gestaltung der Räume und Flächen aktiv einbringen. Das schafft Akzeptanz und Identifikation mit dem Gebäude, was insbesondere für größere Projektentwicklungen wichtig ist.

Das Konzept seniorengerechter Wohnprojekte inklusive einer Vernetzung durch Quartiersmanagement und digitale Quartiersplattform ist auch für die Kommunen attraktiv. Es bietet ihnen nämlich die Möglichkeit, die Vorgaben der sogenann-



„Die Wohnimmobilie wird als Servicehub und Kompetenzzentrum für alle im Kiez genutzt.“

Ulf Walliczek, Team Zukunftsquartiere

ten Sustainable Development Goals 2030 (SDGs) der Vereinten Nationen umzusetzen. Sie erreichen damit Versorgungssicherheit, soziale Teilhabe und Inklusion in den betreffenden Stadtquartieren.

Die Europäische Politik hat den Druck auf die Unternehmen erhöht, nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Wir erhalten dadurch die Chance, endlich bessere Konzepte für die Themen unserer alternden Gesellschaft zu realisieren. Denn soziale Teilhabe, Selbstbestimmung und Versorgungssicherheit wird uns nur als Gemeinschaftsaufgabe gelingen. ┘

Das Wesentliche ...

... aus der Pflegewirtschaft – exklusiv für Sie!

Mit CARE INVEST sind Sie jederzeit vollumfänglich über das aktuelle Marktgeschehen informiert. Diese Vorteile bietet Ihnen unser Abonnement:

- ▶ Mit dem tagesaktuellen CARE INVEST Newsflash erhalten Sie wichtige Nachrichten direkt per Mail.
- ▶ Vertiefende Hintergrundinformationen erhalten Sie mit der 14-tägig erscheinenden Print-Ausgabe.
- ▶ Aktuelle Marktdaten und Statistiken finden Sie auf CARE INVEST Online.
- ▶ Ihr digitales Abo können Sie jederzeit geräteunabhängig, lesen, suchen und per PDF teilen.

Kontakt: T +49 6123-9238-253

Mail: service@vincentz.net

twitter / CAREINVEST

XING / Gruppe: Pflegemarkt

**Die nächste Ausgabe erscheint am
1. Juli 2022**

Impressum

CARE INVEST

▶ PFLEGE ▶ WIRTSCHAFT ▶ STRATEGIE

www.careinvest-online.net

Verlag:

Vincentz Network GmbH & Co. KG
Plathnerstr. 4c, 30175 Hannover
T +49 511 9910-000

Ust.-ID-Nr. DE 115699828

Das gesamte Angebot des Verlagsbereiches Altenhilfe finden Sie auf vincentz.de

Chefredaktion (v.i.s.d.P.):

Matthias Ehbrecht (eh)
T +49 511 9910-190, F +49 511 9910-119
matthias.ehbrecht@vincentz.net

Redaktion:

Michael Schlenke (msc)
T +49 511 9910-126
michael.schlenke@vincentz.net

Redaktionsassistentz:

Andrea Hübener-Fietje
T +49 511 9910-195
andrea.huebener@vincentz.net

Verlagsleitung:

Dr. Dominik Wagemann (dw)
T + 49 511 9910-101
dominik.wagemann@vincentz.net

Medienproduktion:

Maik Dopheide (Leitung)
Birgit Seesing (Artdirection)
Nadja Twarloh, Nicole Unger (Layout)

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Einholung des Abdruckrechtes für dem Verlag eingesandte Fotos obliegt dem Einsender.

Überarbeitungen und Kürzungen eingesandter Beiträge liegen im Ermessen der Redaktion.

Beiträge, die mit vollem Namen oder auch mit Kurzzeichnung des Autors gezeichnet sind, stellen die Meinung des Autors, nicht unbedingt auch der Redaktion dar. Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Warenbezeichnungen und Handelsnamen in dieser Zeitschrift berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Namen ohne weiteres von jedermann benutzt werden dürfen. Vielmehr handelt es sich häufig um geschützte, eingetragene Warenzeichen.

Anzeigenleitung:

Stefan Wattendorff, T +49 511 9910-150,
stefan.wattendorff@vincentz.net

Beratung Geschäftsanzeigen:

Vera Rupnow, T +49 511 9910-154
vera.rupnow@vincentz.net

Gültige Anzeigenpreisliste:

Nr. 16, Preisstand 1.12.2021.
Die Media-Daten sind zu finden unter
media.vincentz.de

Abo/Leserservice:

T +49 6123 9238-258 , F +49 6123 9238-249
service@vincentz.net

Der Brancheninformationsdienst CARE INVEST erscheint 14-tägig, 26 Ausgaben pro Jahr im Kombinationsangebot print und digital. Zugang zum digitalen Angebot unter careinvest-digital.net.

Abonnementpreis 729 Euro pro Jahr.

Der Abonnementpreis beinhaltet den freien Zugang zum dem Internetangebot auf careinvest-online.net und Volltextversionen der täglichen CARE INVEST-News Flashes.

Jeder weitere Zugang zu dem Online-Angebot von CARE INVEST kostet 75 Euro pro Jahr.

Alle Preise sind inkl. MwSt. und Versand.
Preisstand 1.1.2021.

Bei vorzeitiger Abbestellung anteilige Rückerstattung der Jahrespreise.

Bei höherer Gewalt keine Lieferpflicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Hannover

Druck: johnen-druck GmbH & Co. KG, Bernkastel-Kues

© Vincentz Network GmbH & Co. KG
ISSN 1868-1786