

POSITIONSPAPIER

Stand: 07.06.2023

Der Pflegeimmobilienmarkt in herausfordernden Zeiten – Was
jetzt getan werden muss

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Kernforderungen.....	3
B. Einführung.....	4
C. Positionierung des ZIA zu aktuellen Themen	5
I. Flächennutzung optimieren	5
II. Bundeseinheitliche Musterbauordnung für Pflegeimmobilien	5
III. Serielles Bauen voranbringen	5
IV. Dekarbonisierung stärken	6
V. Hitzeentwicklung in Gebäuden reduzieren	6
VI. Fördermittel kritisch überprüfen und ggf. anpassen.....	6
VII. Digitalisierung vorantreiben	7
VIII. Entlastung bei den Pflegekosten für alle.....	7
D. Über den ZIA-Ausschuss Gesundheitsimmobilien.....	8

A. Kernforderungen

1. Flächennutzung optimieren

Die Baugesetznovelle soll möglichst dahingehend geändert werden, dass Projekte zum Bau von altersgerechtem Wohnraum auch in zentraler Lage öfter berücksichtigt werden.

2. Bundeseinheitliche Musterbauordnung für Pflegeimmobilien

Die Harmonisierung der 16 Landesbauordnungen muss unter Einbeziehung der Bau- und Sozialminister der Länder auch für das barrierearme Wohnen stärker vorangetrieben werden.

3. Serielles Bauen voranbringen

Seriell und modulares Bauen kann helfen, schnell die so dringend benötigten Kapazitäten zu schaffen. Hier ist eine Förderung der Infrastruktur wünschenswert, für die die Geschäftsstelle 'Serielles Bauen', die im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum eingerichtet wurde, eine richtige Anlaufstelle ist.

4. Dekarbonisierung stärken

Im Sinne einer nachhaltigen Reduzierung von CO₂-Emissionen müssen umzusetzende Maßnahmen so gestaltet sein, dass sowohl Vermieter, als auch Mieter davon profitieren.

5. Hitzeentwicklung in Gebäuden reduzieren

Im Zuge des Klimawandels müssen bauliche und gestalterische Maßnahmen in Pflegeimmobilien vorgenommen werden, um die Gesundheit der dort lebenden Menschen zu schützen. Eine bundeseinheitliche Regelung, etwa durch Änderung der Baugesetznovelle, ist wünschenswert.

6. Fördermittel kritisch überprüfen und ggf. anpassen

Förder- und Sonderprogramme müssen kritisch überprüft und ggf. angepasst werden.

7. Digitalisierung vorantreiben

Umsetzung von Digitalisierungsmaßnahmen müssen zügig vorangetrieben und beworben werden.

8. Entlastung bei den Pflegekosten für alle

Die Bundesregierung plant u.a. eine Senkung des Eigenanteils von Pflegebedürftigen in stationären Einrichtungen, nicht aber eine vergleichbare Regelung für Bewohner von ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Hier muss dringend noch einmal nachgebessert werden.

B. Einführung

Aufgrund des demografischen Wandels kommen neue Herausforderungen auf die Immobilienwirtschaft zu. Denn für eine älter werdende Gesellschaft muss Wohnraum altersgerecht geplant, umgesetzt und bewirtschaftet werden. Aktuell werden 20 Prozent aller Pflegebedürftigen vollstationär versorgt. Bis 2040 wird mit einem Zuwachs von 25 Prozent dieser Gruppe gerechnet, was einer Anzahl von etwa 486.000 zusätzlichen vollstationären Plätzen in Pflegeheimen entspricht.

Betreiber haben aber bereits jetzt mit verschiedenen Herausforderungen zu kämpfen. So bereiten ihnen etwa die gestiegenen Lohn-, Energie- und Sachkosten große Probleme und führen zu Betriebsschließungen und Insolvenzen. Es ist außerdem zu befürchten, dass sich nach dem Auslaufen der Coronahilfen und dem absehbaren Ende der Stützungsmaßnahmen im Zuge der Energiepreisentwicklung die finanzielle Situation der Betreiber weiter verschlechtern wird. Im laufenden Jahr haben bereits einige große Betreiber Insolvenz angemeldet (Curata, Convivo u.a.), wodurch etwa 18.600 vollstationäre Pflegeplätze gefährdet sind (nicht eingerechnet sind kleinere Insolvenzen oder auch bereits geschlossene Pflegeheime, vgl. [LINK](#)).

Demgegenüber werden aktuell 80 Prozent der Pflegebedürftigen zu Hause versorgt. Auch hier wird ein deutlicher Zuwachs von 29 Prozent bis 2040 und damit einhergehend entsprechende Unterstützung bei der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum bzw. Förderungen für Umbaumaßnahmen erwartet.

Aber auch Entwickler von Pflegeimmobilien kämpfen mit hohen Baukosten und weiteren Herausforderungen. Die Investitionen in Wohnen gehen aktuell grundsätzlich immer weiter zurück und dies passiert verstärkt jetzt auch im Bereich der Pflegeimmobilien, wo eine rückläufige Bautätigkeit zu beobachten ist. Denn hier hat sich die Mietenentwicklung von der im Wohnungsbereich deutlich abgekoppelt. Auch vertraglich vereinbarte Indexregelungen sind nur schwer umsetzbar, da diese von den Kostenträgern häufig nicht anerkannt werden. Dadurch wird sich der Mangel an Pflegekapazitäten weiter verstärken. Bei der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten besteht grundsätzlich der Wunsch nach mehr Standardisierung.

C. Positionierung des ZIA zu aktuellen Themen

I. Flächennutzung optimieren

Aktuell stehen und entstehen Pflegeheime und Seniorenwohnanlagen zumeist abseits des Stadtzentrums und eher weit von der Innenstadt entfernt. Jedoch haben sich mit der Zeit auch die Wünsche und Anforderungen der potentiellen Bewohner dahingehend geändert, dass sie näher am Zentrum mit guter Anbindung und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten leben wollen. Leider werden Projekte zum Bau von altersgerechtem Wohnraum in zentraler Lage zu selten bei Ausschreibungen von Flächen berücksichtigt, die ohnehin schon ein zu knappes Gut sind. **Eine entsprechende Änderung der Baugesetznovelle könnte Abhilfe schaffen.** Dadurch würden sich auch noch „rüstige“ Senioren entscheiden, die Vorteile auf sie zugeschnittener Immobilienangebote zu nutzen. Dies hätte den Vorteil, dass freiwerdender Wohnraum neu genutzt werden kann (bspw. Familien) und die Senioren im Orts-/Stadtzentrum besser in die Gesellschaft integriert werden. Zudem erlaubt es Synergien bei Angehörigen, da sich der Besuch mit anderen zentrumsnahen Aktivitäten verbinden lässt.

II. Bundeseinheitliche Musterbauordnung für Pflegeimmobilien

Die Harmonisierung der Landesbauordnungen auch für das barrierearme Wohnen muss stärker vorangetrieben werden. Sechzehn Bauordnungen machen es kaum möglich, erfolgreiche Projekte von einem Bundesland auf ein anderes zu übertragen. Auch eine Standardisierung, die auf mittlere Sicht Kosten sparen würde, kann so nicht realisiert werden. Dabei wäre eine Lösung, ein Muster „Zugelassenes Pflegeheim“ mit bundesweiten gültigen Standards zu entwickeln.

Zusätzlich werden die Projektentwicklungskosten durch die zahlreichen unterschiedlichen Vorgaben in die Höhe getrieben. **Es gilt zu klären, welche Normen in der Umsetzung die meisten Probleme bereiten.** Die Länder sind daher aufgefordert, bestehende Abweichungen von der Musterbauordnung abzubauen und damit eine effiziente und kostenoptimierte Projektentwicklung zu ermöglichen. Hier sind sowohl die Bauminister, als auch die Sozialminister der Länder mit einzubeziehen.

III. Serielles Bauen voranbringen

Die aktuelle rückläufige Entwicklung bei den Baugenehmigungen ist ein Beleg für die Dringlichkeit schnellen politischen Umdenkens, damit auch der Bau von Gesundheits- und Pflegeimmobilien nicht bald ganz zum Stillstand kommt. **Aktuell dauert der Bau bis zur fertigen Immobilie zu lang, serielles und modulares Bauen kann helfen, schnell die so dringend benötigten Kapazitäten zu schaffen, da eine Realisierung zeitnah erfolgen kann.** Hier ist eine Förderung der Infrastruktur wünschenswert, für die die

Geschäftsstelle ‚Serielles Bauen‘, die im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum eingerichtet wurde, eine richtige Anlaufstelle ist.

IV. Dekarbonisierung stärken

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sowohl der Vermieter, als auch der Mieter Interesse an einer Reduzierung von CO₂-Emissionen eines Gebäudes haben. Jedoch haben beide Seiten aktuell kaum Vorteile von einer Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Bei Pflegeimmobilien kommen beispielsweise Energieeinsparungen wegen gleichzeitiger Reduzierung der Zuschüsse nicht dem Mieter (Betreiber) zu Gute, wodurch dieser auch nicht in der Lage ist, eine höhere Miete zu zahlen. Diese würde jedoch wiederum die Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen für den Vermieter attraktiv werden lassen. **Die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen am Gebäude muss daher so gestaltet sein, dass beide Seiten einen Nutzen davon haben.**

Bei der Sanierung im Bestand muss die Wirtschaftlichkeit immer mitberücksichtigt werden und Förderungen entsprechend ausgerichtet sein. Ebenso braucht es analog Konzepte zur Nach- und Umnutzung, um Reduktionsziele positiv beeinflussen zu können.

V. Hitzeentwicklung in Gebäuden reduzieren

Hitzeschutz und Hitzeentwicklung im Bereich der Pflegeimmobilien nehmen infolge des Klimawandels an Bedeutung zu. Der Klimawandel wirkt sich bereits jetzt auf die Gesundheit von Menschen aus, sodass sich die Prävention gezielt auch auf konkrete bauliche und gestalterische Maßnahmen in Pflegeimmobilien erstrecken muss. Einige Bundesländer haben bereits Regulierungsbeispiele auf den Weg gebracht, wünschenswert wäre aber eine bundeseinheitliche Regelung. **Eine Lösung könnte in der Änderung der Baugesetznovelle liegen, die für alle gleichermaßen gilt.**

VI. Fördermittel kritisch überprüfen und ggf. anpassen

Aktuell gibt es mehrere Förder- und Sonderprogramme, mit denen verschiedene Projekte im Bereich des Wohnens im Alter in unterschiedlichen Formen unterstützt werden sollen. Diese **Programme müssen kritisch überprüft und ggf. angepasst werden, damit sie an den richtigen Stellen greifen und zu einer echten Entlastung auf diesem schwierigen Markt beitragen.** So ist etwa zu überlegen, inwiefern das kürzlich gestartete Förderprogramm „Junges Wohnen“ bei Sozialwohnungen analog auch auf Seniorenwohnen übertragen werden könnte.

Dagegen fallen in vielen Förderprogrammen Gesundheits- und Pflegeimmobilien aufgrund der besonderen Gegebenheiten aus den Programmen.

VII. Digitalisierung vorantreiben

Durch den verstärkten Einsatz digitaler Hilfsmittel könnte eine Entlastung des Personals und eine bessere Betreuung gewährleistet werden. Allerdings können Digitalisierungsmaßnahmen des Eigentümers oder des Betreibers weder über die Miete bzw. Investitionskostenpauschale refinanziert werden, noch werden bereits zur Verfügung stehende Mittel ausreichend genutzt. Durch das kürzlich vom Bundestag verabschiedete Pflegeunterstützungs- und -entlastungsgesetz (PUEG) könnten wichtige Schritte in Richtung Digitalisierung gegangen werden. Demnach sollen u.a. durch die Einrichtung eines Kompetenzzentrums Digitalisierung und Pflege und der verbindlichen flächendeckenden Anbindung von Pflegeeinrichtungen an die Telematikinfrastruktur wichtige Potentiale genutzt werden. Auch das bestehende Förderprogramm für digitale und technische Anschaffungen in Pflegeeinrichtungen soll weiter gestärkt werden, um das Pflegepersonal durch entsprechende Anschaffungen zu entlasten. Hier ist es wichtig, in den Einrichtungen selber für die Nutzung der Potentiale zu werben.

Wichtig ist nun, sich im nächsten Schritt gemeinsam und zielorientiert mit den Bundesländern über die Verabschiedung des Gesetzes zu verständigen und die darin enthaltenen Maßnahmen nach Inkrafttreten zügig umzusetzen.

VIII. Entlastung bei den Pflegekosten für alle

Eine alternde Bevölkerung, steigende Löhne, höhere Kosten und neue Leistungen machen die Pflege weiterhin immer teurer. Heimbewohner zahlen (Handelsblatt, 17.04.2023) im Schnitt einen Eigenanteil von ca. 2400 Euro pro Monat, ca. 280 Euro mehr als Anfang 2022. Auch hier soll das PUEG Entlastung bringen: Nach aktuellem Stand sollen die Beiträge für die Pflegeversicherung zwar angehoben, im Gegenzug aber u.a. ein Entlastungsbudget eingeführt und die Mittel für das Pflegegeld erhöht werden. **Zu begrüßen ist, dass der Eigenanteil der Pflegebedürftigen in stationären Einrichtungen folglich gesenkt werden soll, jedoch werden Bewohner von ambulant betreuten Wohngemeinschaften hiervon nicht erfasst. Diese Ungleichbehandlung muss im Rahmen der weiteren Verhandlungen unbedingt ausgeglichen werden.**

D. Über den ZIA-Ausschuss Gesundheitsimmobilien

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Innerhalb des ZIA beschäftigt sich der Ausschuss Gesundheitsimmobilien mit verschiedenen Nutzungsarten innerhalb der Gesundheits- und Pflegeimmobilien. Sowohl der schon lange bekannte Mangel an seniorengerechtem Wohnraum, als auch die Veränderungen in der Gesundheitsversorgung sind die zentralen Themen des Ausschusses. Der Ausschuss hat bereits verschiedene Publikationen auf den Weg gebracht:

ZIA-Initiative WohnenPlus – Altersgerechtes Wohnen in Deutschland

Aufgrund des demografischen Wandels kommen neue Herausforderungen auf die Immobilienwirtschaft zu. Denn für eine älter werdende Gesellschaft müssen Wohnungen altersgerecht geplant, umgebaut und bewirtschaftet werden. Dabei kooperierte der ZIA in der Vergangenheit bereits gemeinsam mit seiner Plattform Wohnen mit allen beteiligten Akteuren – besonders aus der Gesundheits- und Sozialwirtschaft – und entwickelte ganzheitliche Lösungsansätze, aus denen sich sieben Kernforderungen an Politik und Immobilienwirtschaft ergeben haben.

Positionspapier „Prüfsteine einer modernen Pflegepolitik“

Unser Pflegesystem steht vor drängenden Herausforderungen, die sofortiges politisches Handeln erforderlich machen: dem akuten Mangel an Pflegeplätzen und dem gravierenden Engpass beim Pflegepersonal. Bei richtiger, politischer Weichenstellung wird die Immobilienwirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Lösung dieser Herausforderungen leisten. Mit dem Positionspapier „Prüfsteine einer modernen Pflegepolitik“ zeigt der ZIA angesichts der anstehenden Herausforderungen Lösungsansätze auf und setzt verstärkt auf den Dialog mit der Politik.

Diese und weitere Publikationen finden Sie unter: <https://zia-deutschland.de/gesundheitsimmobilien/>.

Ansprechpartner

Aygül Özkan

Stellvertretende Hauptgeschäftsführerin

Tel.: +49 30 2021 585 62

ayguel.oezkan@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß

Senior Advisor Wirtschaftsimmobilien

Tel.: +49 30 2021 585 24

thomas.schmalfuss_extern@zia-deutschland.de

Silke Kämmerer

Referentin Hotel- und Gesundheitsimmobilien

Tel.: +49 30 2021 585 46

silke.kaemmerer@zia-deutschland.de

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

