

Was nachhaltige Transformation für die Pflege bewirken kann

Klimawandel und lokale Extremwetter-Ereignisse erfordern neben einer fortschreitenden Konkretisierung der regulatorischen Anforderungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Kontext von CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) und ESRS (European Sustainability Reporting Standards) auch eine systematische Auseinandersetzung der Betreiber von Pflegeeinrichtungen mit dem Thema Nachhaltigkeit. Dieser Beitrag wirft einen Blick auf diesen transformativen Wandel und soll Hinweise darauf geben, wie durch ein methodisches Vorgehen Risiken zum Beispiel im

Immobilienbestand systematisch minimiert und Chancen des Wandels zur existenziellen Sicherung genutzt werden können.

Zwischen EU-Taxonomie und Investition

Die EU-Taxonomie Verordnung definiert seit Juni 2020 ein übergreifendes Regelwerk für alle Wirtschaftsbereiche in der EU und orientiert sich dazu an sechs Umweltzielen:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zur Kreislaufwirtschaft

Der energetische Zustand von Immobilien rückt für Betreiber stärker in den Fokus.

5. Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Die Taxonomie selbst ist zudem wichtiger Bestandteil des European

Karriere

► **NADINE CHAMBERLAIN** geht mit der Firma CLC Real Estate Services an den Start. Immobilienmanagement, Optimierung und ESG-Beratung sind drei der Themenfelder, auf denen der neu gegründete Dienstleister im Healthcare-Segment künftig tätig sein will. Vor Gründung ihres Unternehmens war Chamberlain unter anderem im Property Management von Primonial in Deutschland tätig. Dort hatte sie seit 2016 Primonial REPM Germany mit aufgebaut. Damals kam sie von EC Adviser, für die sie Pflegeheime betreute.

► **MICHAEL HAUENSTEIN** ist bei Proximus Invest, einer Tochter der Kölner Proximus Real Estate AG, zum neuen Geschäftsführer berufen worden. Er soll dort die gesamte Entwicklung und Strukturierung von Investmentprodukten in den Asset-Klassen Büro/Geschäftshäuser und Gesundheitsimmobilien verantworten. Hauenstein kommt von der Barton Group, wo er unter anderem die ESG-Aufstellung eingeleitet hat.

► **SALIMA KARADUMAN** ist neue Vertriebsleiterin bei Bayerncare. Der speziell in Süddeutschland aktive Immobilienentwickler stellt sein Vertriebsteam neu

auf, um unter anderem die Entwicklung neuer Vertriebskonzepte zu steuern. Karaduman wechselt vom SIS-Sparkassen-Immobilien-Service, einer Tochter der Stadtparkasse München, zu Bayerncare. Dort hat sie bereits Pflege- und Seniorenimmobilienprodukte vertrieben und unter anderem auch Projekte der Bayerncare betreut.

► **SEBASTIAN KURZ** ist neuer Hausdirektor bei der Evangelischen Heimstiftung (EHS) in Blaubeuren. Er ist seit dem vergangenen Jahr Pflegedienstleiter im Haus. Kurz löst Eveline Venohr ab, die nach fast 20 Jahren bei der EHS in den Ruhestand verabschiedet wurde.

► **ULRICH KNOPP** ist neuer Vorstand bei der St. Franziskus-Stiftung mit Sitz in Münster. Er folgt auf Daisy Hünefeld, die nach 13 Jahren als Vorstandsmitglied in den Ruhestand verabschiedet wurde. Der Vorstandsvorsitzende Nils Brüggemann dankte Hünefeld für die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit. ↴



Green Deal, zu welchem die nachhaltige Transformation alle Wirtschaftsbereiche innerhalb der EU zählt. Eine soziale Taxonomie befindet sich derzeit noch in der Entwicklung.

In diesem Prozess nehmen Finanzinstitute eine steuernde Rolle ein, indem sie Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionsvorhaben lenken. Damit festgestellt werden kann, ob eine Wirtschaftsaktivität nachhaltig ist, muss diese einem wirtschaftlichen Sektor zugeordnet und auf Taxonomiekonformität überprüft werden. In einem dreistufigen Prozess wird festgestellt, ob die Wirtschaftsaktivität

- ▶ a) einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der bislang entwickelten sechs Umweltziele leistet
- ▶ b) keines der Umweltziele beeinträchtigt und
- ▶ c) die Kriterien der OECD-Leitsätze als Mindestschutz erfüllt.



MEHR ZUM THEMA
Curaconcept 1, das Nachschlagewerk für Aufsichtsgremien von Curacon, wurde jetzt neu aufgelegt. Neue Themen wie Nachhaltigkeit und das Hinweisgeber-schutzgesetz sind bei der Überarbeitung berücksichtigt worden. Mehr Infos: curacon.de/neuigkeiten/neuigkeit/neuaufgabe-cura-concept-1

Alle berichtspflichtigen, nichtfinanziellen Unternehmen (also alle außer Banken, Versicherungsunternehmen und sonstige Finanzinstitutionen) müssen auf Basis dieser Erhebungen drei Spitzenkennzahlen ausweisen. Zu diesen gehört neben dem Anteil der im Sinne der Taxonomie nachhaltigen Umsatzerlöse im Vergleich zu den gesamten Umsatzerlösen auch der Anteil nachhaltiger Investitionsausgaben (CapEx) an den gesamten Investitionsausgaben, sowie der Anteil nachhaltiger Betriebsausgaben (OpEx) im Verhältnis zu den gesamten Betriebsausgaben.

Pflege-Anbieter zwischen Stakeholder und ESG

Warum aber ist das Thema Nachhaltigkeit für Betreiber von Pflegeeinrichtungen unabhängig von EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichts-pflicht von Bedeutung? Die

Lenkung von Kapitalflüssen durch Finanzinstitute zeigt, dass die Thematik nicht durch regulatorische Vorgaben getrieben ist, sondern auch durch eine Vielzahl unterschiedlicher Stakeholder eingefordert wird. Neben Banken und Versicherungen sehen Pflegedienstleister darum auch bei Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verstärkt Forderungen zum verantwortlichen Handeln im Kontext von Nachhaltigkeit.

Betreiber von Pflegeeinrichtungen müssen daher in der Kommunikation mit diesen Gruppen anschlussfähig sein an das durch die Regulatorik definierte Kommunikationsniveau, welches neben konkreten Kennzahlen auch die Offenlegung von Chancen und Risiken der Nachhaltigkeit, sowie deren Umgang im Kontext von Nachhaltigkeitsstrategien und daraus abgeleiteten Maßnahmen betrifft. →

Altenheim
KONFERENZ
NEUE WEGE

Geballtes Know-how,
Networking und Inspiration für
eine zukunftsfähige Altenhilfe!

Neue Wege – Wohnen im Alter
Ganzheitlich planen, integrativ & digital in herausfordernden Zeiten

7./8. November 2023 | Digital-Konferenz

Altenheim
Lösungen fürs Management

www.ah-konferenzen.de

VINCENZ

→ Dies erfordert nicht nur eine systematische Kommunikation mit den identifizierten und priorisierten Stakeholder-Gruppen, sondern auch eine Analyse und Wesentlichkeitsbewertung der Chancen und Risiken, die von den Betreibern selbst ausgehen oder aus deren Umwelt auf sie wirken. Eine hohe externe Abhängigkeit durch den Fremdbezug von Energieträgern wird so beispielsweise künftig zu einem schlechten ESG-Rating führen, welches Banken und Versicherungen unabhängig von der Nachhaltigkeitsberichtspflicht, jedoch in Anlehnung an deren Inhalte, bereits jetzt verlangen.

Risiken kennen und Chancen gezielt nutzen

Ein genauerer Blick auf 600 Jahresabschlüsse der gemeinnützigen Sozialwirtschaft aus dem Jahr 2020 verdeutlicht die Risiken der energetischen Abhängigkeiten. Hier zeigt sich, dass der Immobilienbestand ein zentrales Risiko für die Betreiber von Pflegeeinrichtungen darstellt. Nicht nur besitzen 55 Prozent von ihnen Immobilien, der Immobilienbestand macht auch mindestens 60 Prozent der Bilanzsumme gemeinnütziger, sozialwirtschaftlicher Unternehmen aus.

Gleichzeitig betreiben derzeit etwa 30 Prozent der Träger die eigenen Immobilien auf Verschleiß, da der Instandhaltungsaufwand zum Teil deutlich unterhalb von 1,5 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Auch weisen 28 Prozent der Immobilien hohe Abschreibungsgrade auf, wobei lediglich 29 Prozent der Träger planen, innerhalb der kommenden drei Jahre mehr als drei Millionen Euro in die eigenen Immobilienbestände zu investieren.

Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Refinanzierung von Immobilien in den kommenden Jahren auch ohne EU-Taxonomie und Risiken der Nachhaltigkeit weiter verschlechtern wird. Zusätzlich ist damit zu rechnen, dass vor dem Hintergrund nicht nur Banken ihre Kreditlinien verteuern, sondern auch Versicherungen den energetisch schlechten Zustand von Gebäuden werden sanktionieren müssen.

Parallel dazu geben neue Gesetzesvorhaben wie § 154 SGB XI Hinweise darauf, dass die Unternehmen Kenntnisse über den energetischen Zustand von Gebäuden zum Beispiel im Rahmen von Energie-Audits oder Beratungen werden nachweisen müssen. Langfristig ist deshalb auch davon auszugehen, dass Einrichtungen

bei einem schlechten energetischen Zustand die eigenen Energiekosten nicht mehr länger werden refinanzieren können. Entsprechende Merkblätter (vgl. Paris-kompatible Sektorenleitlinien der KfW, Version 2 01/2023) geben darüberhinaus einen Ausblick auf mögliche Sanierungspflichten bei schlechten Gebäudebeständen.

Mit geringem Aufwand große Effekte erzielen

Aus strategischer Perspektive sollten deshalb energetische Standards in allen Sanierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Werden diese Maßnahmen strategisch gebündelt, können meist auch Förderungen in Anspruch genommen und die Betriebskosten somit signifikant gesenkt werden. Zudem zeigt sich, dass gerade bei Immobilien in schlechtem energetischen Zustand bereits durch geringe Aufwendungen große Effekte erzielt werden können. Mit Blick auf die Zunahme extremer Hitzeperioden rücken vergleichbare Maßnahmen zum Schutz vulnerabler Gruppen, aber auch zum Schutz von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern verstärkt in den Fokus.

Entsprechend zeitnah sollten sich Betreiber von Pflegeeinrichtungen um die Beantragung von Fördermitteln bemühen, bevor die geförderten Leistungen in standardisierte Anforderungen übergehen und entsprechend nicht mehr gefördert werden. Hierfür sollten sie in einem ersten Schritt potenzielle Fördermittelgeber auf Ebene von EU, auf Ebene von Bund, Ländern, Städten und Kommunen, sowie Eben von Stiftungen differenziert prüfen.

Gerade in Bezug auf Bund, Ländern und Kommunen bieten sich hier meist Möglichkeiten einer kumulierten, planbaren Förderung. Zwar erschweren Legislaturperioden zum Teil die Planbarkeit, gleichzeitig zeigt sich ein starker Fokus der Förderung im Hinblick auf die Energieeffizienz von Gebäuden, welcher auf Basis der Rückmeldungen aus dem Curacon Altenhilfe Barometer 2023 und der Curacon Controlling Studie

GASTAUTOR dieses Beitrags ist **Thomas Mader**, Berater für Nachhaltigkeitsmanagement bei der Curacon Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Ganzheitlicher Blick auf eine Immobilienstrategie



Neben der Unternehmensstrategie sollte bei der Weiterentwicklung einer Immobilie auch die technische, rechtliche und betriebswirtschaftliche Perspektive ins Konzept einfließen.

für die Sozialwirtschaft 2023 unter den Teilnehmenden eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

Ganzheitliche Betrachtung des Themas ist geboten

Mit Blick auf die skizzierten Erwartungen an das nachhaltige Engagement an Betreiber von Pflegeeinrichtungen zeigen sich in der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit klar zu priorisierende Handlungsfelder im Immobilien- und Energiemanagement. Eine systematisierte Erhebung des Status quo über den technischen Zustand von Gebäuden kann in Verbindung mit einer umfassenden Prüfung von Fördermitteln die Betriebskosten signifikant senken. Hierbei zeigt sich auch, dass sich Fördertatbestände häufiger auf Sanierungsvorhaben statt auf Neubauten konzentrieren. Eine ganzheitliche Herangehensweise an die Thematik über vier verschiedene Dimensionen ist deshalb unvermeidlich (Grafik links).

Nicht unberücksichtigt bleiben sollten allerdings auch die sozialen und unternehmensführungsbezogenen Dimensionen der Nachhaltigkeit. Hier laufen innerhalb der Sanierung von Gebäuden nicht nur energetische Themen, sondern auch der Schutz und die Verantwortung



„Eine ganzheitliche Herangehensweise an das Thema Nachhaltigkeit ist für Betreiber unvermeidlich.“

Thomas Mader, Curacon

für Klienten und Mitarbeitende zusammen, welche sich positiv auf das Image des Anbieters oder die Attraktivität als Arbeitgeber auswirken können.

Orientierung geben können in diesem Zusammenhang branchenspezifische Studien wie die Curacon Controlling Studie 2023 oder das Altenhilfefarometer 2023, in dem eine Vielzahl von Maßnahmen und Informationen den Einstieg in die individuelle Nachhaltigkeit erleichtern. ┘

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

[LinkedIn](#) / Gruppe: CARE INVEST

Die nächste Ausgabe erscheint am
3. November 2023

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

Redaktionsassistent:

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:

Nathalie Heuer (Teamleitung)
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. 17, Preisstand 1.1.2023.
Die Media-Daten sind zu finden unter
media.vincentz.de

Abo/Leserseite:

T +49 6123 9238-253, F +49 6123 9238-244
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 759 Euro pro Jahr.

Der Abonnementpreis beinhaltet den freien Zugang zu 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 85 Euro pro Jahr.

Alle Preise sind inkl. MwSt. und Versand.
Preisstand 1.8.2022.

Bei vorzeitiger Abbestellung anteilige Rückerstattung der Jahrespreise.

Bei höherer Gewalt keine Lieferpflicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Hannover

Druck: [johnen-druck GmbH & Co. KG](http://johnen-druck.com), Bernkastel-Kues

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