

## Nachhaltigkeit in der Sozialwirtschaft: Herausforderungen und Lösungen für Immobilien



**Gastbeitrag von Susanne Leciejewski, Geschäftsführerin | Benjamin Triestram, stellv. Leitung Sozialimmobilien | Michael Müller, Berater Nachhaltigkeits- und Innovationsberatung, SozialGestaltung GmbH**

Sozialimmobilien spielen eine entscheidende Rolle, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen - sowohl auf betrieblicher als auch auf nationaler Ebene. Gleichzeitig bergen die Immobilienportfolios dieser Branche oft erhebliche Nachhaltigkeitsrisiken, die sich negativ auf die Unternehmen auswirken können. Eine branchenkundige Bestandsaufnahme und Maßnahmenplanung helfen, die spezifischen Hürden der Sozial- und Gesundheitswirtschaft zu überwinden.

### **Schlüsselrolle der Sozial- und Gesundheitswirtschaft für die sozial-ökologische Wende**

Der Immobilienbestand der Sozial- und Gesundheitswirtschaft in Deutschland ist zentral für die Erreichung nationaler Nachhaltigkeitsziele in ökologischer und sozialer Hinsicht. In etwa 100.000 Gebäuden unterschiedlicher Größe – von Kindertagesstätten bis zu Universitätskliniken – werden medizinische, pflegerische und betreuende Dienstleistungen erbracht. Diese Gebäude sind oft energieintensiv und klimabelastend. Ein einzelnes Krankenhausbett verursacht jährlich in etwa den gleichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß wie zwei Einfamilienhäuser. Eine Pilotstudie schätzt die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen dieser Gebäude auf über 14 Millionen Tonnen, was etwa 13 Prozent des gesamten Treibhausgas-Ausstoßes aller Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland ausmacht.

Darüber hinaus beeinflussen die Immobilien der Sozial- und Gesundheitswirtschaft maßgeblich die Lebens- und Arbeitsbedingungen von über 26 Millionen Menschen, welche die medizinischen, pflegerischen, betruerischen und schulischen Angebote nutzen. Etwa 5,4 Millionen Beschäftigte – 15,5 Prozent aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Deutschland – sind in dieser Branche tätig.

In der Sozial- und Gesundheitswirtschaft dreht sich vieles um die Versorgung von vulnerablen Personengruppen und das Angebot von adäquatem Wohnraum für Menschen

mit unterschiedlichen Unterstützungs- und Pflegebedarfen. Gerade diese Personengruppen sind die ersten, die die Auswirkungen einer sich durch den Klimawandel verändernden Umwelt zu spüren bekommen. Nicht zuletzt deshalb sind Dachverbände der Sozial- und Gesundheitswirtschaft dazu übergegangen, sich selbst ambitionierte Nachhaltigkeitsziele zu setzen.

## Finanzierungsherausforderungen von Klimaschutz bei Neubau und Sanierung

Um die europäischen Klimaziele bis 2035 auch im Sozial- und Gesundheitswesen zu erreichen, müssten laut Studien 65 Milliarden Euro in der Sozialwirtschaft und 42 Milliarden Euro im Krankenhaussektor in Gebäude, Anlagen und Technik investiert werden. Diese Investitionsbedarfe treffen jedoch auf hohe Hürden im „Quasi-Markt“ der Sozial- und Gesundheitswirtschaft.

Die Refinanzierung von Kosten stellt sich in der Sozial- und Gesundheitswirtschaft anders dar als in vielen anderen Branchen: Kosten für energetische Sanierung, sonstige energetische Maßnahmen, erhöhte Aufwendungen für energieeffizientes Bauen etc. können nicht ohne Weiteres auf die Preise umgelegt werden. Die Preise für soziale Dienstleistungen sind mit Kostenträgern wie den Kranken- und Pflegekassen sowie den Sozialhilfeträgern zu verhandeln. Die Vorgaben hierfür sind in den Sozialgesetzbüchern sowie Gesetzen und Verordnungen auf Länderebene festgeschrieben. Hier finden Nachhaltigkeit und die damit verbundenen Kosten bisher keine angemessene Berücksichtigung. Zum Beispiel gibt es für die Bestandsimmobilien des Pflegesektors gesetzlich vorgegebene Grenzen für die Anrechnung von Sanierungsaufwendungen in den Entgelten. Zusätzliche Investitionen für rein energetische Sanierungsmaßnahmen werden i.d.R. nicht berücksichtigt. Zudem reicht das Eigenkapital der Sozialbetriebe zumeist nicht aus, um größere Investitionen zu finanzieren.

Studien der Sozialgestaltung aus dem Jahr 2022 zeigen, dass fehlende Refinanzierungs- und Anreizstrukturen in den rechtlichen Rahmenbedingungen das größte Hemmnis für die Implementierung von Nachhaltigkeit sind. Zudem konnten 50 Prozent der sozialen Organisationen notwendige Investitionsvorhaben im Bereich Nachhaltigkeit aufgrund ihrer angespannten wirtschaftlichen Lage nicht umsetzen.

## Unzureichende Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios als Risikofaktor

Auf betrieblicher Ebene kann mangelnde Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio für Sozialunternehmen erhebliche Risiken bergen. Wesentliche Aspekte umfassen:

- **Gefährdung der Investitionsfähigkeit:** Ein nicht nachhaltiges Portfolio kann die Fähigkeit eines Unternehmens einschränken, zukunftsfähige Investitionen zu tätigen.
- **Werthaltigkeit der Immobilien:** Geringe Nachhaltigkeitsstandards gefährden die zukünftige Vermarktungsfähigkeit einer Immobilie.
- **Nichterfüllung regulatorischer Auflagen:** Auch Sozialunternehmen sind z.B. an die Vorgaben des Energieeffizienzgesetzes und des Gebäudeenergiegesetzes gebunden.
- **Verlust von Reputation:** Nachhaltigkeitsmängel können das öffentliche Ansehen schädigen, was sich negativ auf Kundenvertrauen und Geschäftschancen auswirkt.

- **Ressourcenverschwendung und erhöhte Kosten:** Ineffizienzen führen zu unnötig hohen Betriebskosten und verschwenden wertvolle Ressourcen.
- **Belastungen durch den Klimawandel:** Unangepasste Immobilien sind anfälliger für klimatische Veränderungen, was eine Bedrohung für vulnerable Nutzergruppen darstellt.
- **Reduzierte Attraktivität für Nutzer\*innen und Mitarbeitende:** Ein wenig ansprechendes Design und mangelnder Gesundheitsschutz von Immobilien kann zu Nachteilen bei der Auslastung der Sozialbetriebe und der Gewinnung von Arbeitskräften führen.
- **Gebremste Innovationskraft:** Ein nicht zukunftsorientiertes Immobilienmanagement kann die Innovationsfähigkeit eines Unternehmens einschränken.

Sozialbetriebe haben oft nicht die Ressourcen, sich neben dem Tagesgeschäft um die Immobilienentwicklung zu kümmern. Insofern ist die Zusammenarbeit mit einer überparteilichen und branchenkundigen Beratung für viele Unternehmen und Organisationen in dieser Branche der erste Schritt zur nachhaltigen Ertüchtigung des Immobilienbestands.

## Umfassende Bestandsaufnahme als Ausgangspunkt der Portfolioanalyse

In der Sozial- und Gesundheitswirtschaft trifft ein hoher Anpassungsdruck im Immobilienbestand auf besondere ökonomische und organisatorische Herausforderungen. Deshalb sind gerade die sehr kostenträchtigen immobilienbezogenen Entscheidungen hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit sorgfältig abzuwägen und zu planen. In diesem komplexen Umfeld ist eine systematische Portfolioanalyse unerlässlich.

Bei der Bestandsaufnahme ist es unerlässlich, nicht nur die Objektunterlagen eingehend zu prüfen, sondern das Gebäude auch physisch mit qualifizierten Expert\*innen zu begehen. Unverzichtbar ist es zudem, Daten zu Energie- und Ressourcenverbräuchen idealerweise aus den letzten drei Jahre zu erfassen.

Wichtig ist auch eine Standortanalyse. Welchen Umwelteinflüssen und Klimarisiken könnte die Immobilie ausgesetzt sein? Liegen die Gebäude in Regionen, die besonders von Hitze, Überschwemmungen und Stürmen betroffen sind?

## Identifizierung von Verbesserungspotenzialen und Anpassungsstrategien

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme von Immobilien bieten eine solide Grundlage, um Risiken und Chancen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit bewerten zu können. Verbesserungspotenziale des Gebäudes bestehen insbesondere durch höhere energetische Standards von Außenfenstern und -türen, eine Isolierung der Außenwände und des Daches sowie eine Erneuerung der Dachbedeckung. Eine alternative Wärmeversorgung kann ebenfalls eine Option sein.

Weitere Anpassungsstrategien ergeben sich, wenn die Qualität der Lage in Bezug auf Umwelteinflüsse und Klimarisiken analysiert wird. Praktische Maßnahmen umfassen hierbei unter anderem den Hitzeschutz durch Klimatisierung und Sonnensegel, eine Bodenkühlung und Verschattung durch resiliente Pflanzen sowie die Entsiegelung von Flächen, damit Wasser besser versickert und gespeichert wird.

Auf der Basis einer fundierten Bewertung des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung sollte die Identifizierung von Optimierungspotenzialen in diesem Bereich vier wesentliche Handlungsfelder berücksichtigen:

1. Unnötigen Energieverbrauch vermeiden, etwa durch eine Anpassung des Nutzerverhaltens,
2. den Wirkungsgrad von Energieverbrauchern steigern,
3. kritische Energieträger durch nachhaltige Alternativen ersetzen und
4. ein kontinuierliches Energiemanagement einführen.

Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise die Umstellung auf LED-Beleuchtung, die Nutzung von Ökostrom und die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien mittels Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen.

Die Potenzialanalyse und eine Priorisierung von Maßnahmen sind entscheidend, um einen zielgerichteten Investitionsplan zu entwickeln, der dann kurz-, mittel- und langfristige Ziele berücksichtigt. Fördermöglichkeiten spielen dabei eine wichtige Rolle und sollten systematisch gegen die Investitionskosten abgewogen werden. Eine professionelle Energieberatung kann diesen Prozess unterstützen und dazu beitragen, dass die Maßnahmen effizient und wirkungsvoll umgesetzt werden.

## Fazit

Sozialimmobilien sind entscheidend für das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und die Anpassung an den Klimawandel auf betrieblicher und nationaler Ebene. Ein nicht nachhaltig gestaltetes Immobilienportfolio birgt erhebliche Risiken für die Unternehmen. Aufgrund besonderer finanzieller Herausforderungen des Sozial- und Gesundheitswesens sind Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit sorgfältig abzuwägen. Da den Unternehmen zumeist die Ressourcen für ein professionelles Immobilienmanagement fehlen, ist eine Begleitung durch branchenkundige Expert\*innen in aller Regel unerlässlich, um nachhaltige und zukunftsorientierte Immobilienportfolios zu entwickeln.

## Was macht eigentlich die SozialGestaltung?

Die SozialGestaltung GmbH ist spezialisiert auf Beratung in der Sozial- und Gesundheitswirtschaft. Sie zielt darauf ab, zur Gestaltung einer zukunftsfähigen und sozial vernetzten Gesellschaft beizutragen. Dazu erbringt sie breitgefächerte, maßgeschneiderte und zukunftsweisende Beratungsdienste. Ihr Angebotsspektrum umfasst Beratungsleistungen für soziale Organisationen und Unternehmen sowie für andere Akteure, die an der sozialen Wertschöpfung beteiligt sind, darunter Besitzer von Sozialimmobilien, Banken, Immobilienfonds und Kommunen. Mit über zwei Jahrzehnten Erfahrung in der Beratung verfügt sie über Expertise in zahlreichen Branchen der Sozial- und Gesundheitswirtschaft, praxiserprobte Lösungsansätze und eine umfangreiche Datenbasis zu verschiedenen Kundenmärkten. Mit ihren Lösungen begleitet sie Mandantinnen und Mandanten u.a. bei den Themen Management und Betrieb, Grundstücks-, Standort- und Gebäudeanalysen, Projektentwicklung und Bauplanung, Energieeffizienz, Nachhaltigkeitsstrategie und -management sowie Versorgungsstrukturanalyse. Digitale Tools für die Regulierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung runden das Angebot ab.

[www.sozialgestaltung.de](http://www.sozialgestaltung.de)

[www.sozial-nachhaltig.de](http://www.sozial-nachhaltig.de)

[www.sozialenergie.de](http://www.sozialenergie.de)