

CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



Christian Möhrke, Cureus

„Die politischen Entwicklungen lassen auf eine neue Chance hoffen, die Pflegeinfrastruktur weiterzuentwickeln.“

Sanierung

Aus Büros wird Senior Living

Seite 4

Investitionen

Stabile Nachfrage dank Megatrends

Seite 8

Wohnkonzepte

So wirtschaftlich ist ein Quartier

Seite 12



VINCENTZ

Neue Plätze für Pflege und Service-Wohnen

Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot muss kleiner werden

Die Anzeichen für einen Aufwärtstrend in der Pflegewirtschaft sind zuletzt deutlicher geworden. Unter anderem das gestiegene Interesse von Kapitalgebern an Pflegeimmobilien sowie auch an den Unternehmen der Gesundheitswirtschaft sind positive Signale (CARE INVEST 7/25). Dass die Branche freilich noch nicht „über den Berg“ ist, wird durch immer wieder neu gestartete Restrukturierungs- und Insolvenzverfahren deutlich, mit denen Träger und Betreiber versuchen, ihre Wirtschaftlichkeit zurückzu-

gewinnen. Prominente Namen sind aktuell die Pfeifferschen Stiftungen in Magdeburg oder seit Anfang April auch die Argentum Pflege Gruppe mit Sitz in Bad Homburg. Insgesamt sind die meisten Pflegedienstleister jedoch besser durch das vergangene Jahr gekommen, als Experten das noch Anfang 2024 befürchtet hatten.

Darum blickt auch Christian Möhrke, CEO des Immobilienentwicklers und -eigentümers Cureus mit Optimismus auf das laufende Jahr. Knapp 600 neue Plätze an fünf →

→ Standorten hat Cureus im ersten Quartal bereits fertiggestellt, weitere 1.200 Plätze in der Pflege sowie 118 Einheiten im Service-Wohnen sind derzeit in Bau. Möhrke: „Zusätzlich haben wir mit Vitanas und zuletzt auch Alloheim zwei weitere Betreiberpartner gewonnen, die auf unseren Systemansatz bauen.“ Mit Alloheim hatte sich Cureus Anfang des Jahres zusammengetan, um neue Standorte zu entwickeln. Das erste gemeinsame Objekt entsteht in Garrel in Niedersachsen.

Der Ausbau des Angebots für Pflege und Wohnen im Alter ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels dringend erforderlich. In den vergangenen Jahren war diese Entwicklung aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ins Stocken geraten. Ob aus den einzelnen positiven Vorzeichen, die es im

Um genug Raum für Pflege und Wohnen im Alter zu schaffen, braucht es Planungssicherheit für die Anbieter.

Moment gibt, ein Aufwärtstrend wird, hängt auch von der Politik ab. Bislang ist über die Ausgestaltung der Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag aber zu wenig bekannt, als dass

sich viele konkrete Weichenstellungen der neuen Regierung ableiten ließen.

„Die neue Regierung kann sich nun beweisen und ist dringend gefordert mitzuwirken, dass Projekte auch finanzierbar sind“, fordert daher Cureus-CEO Möhrke. Nur so könne – über alle Marktteilnehmer hinweg – ein Pflegeangebot geschaffen werden, das sich den künftigen Anforderungen wieder mehr annähert.

Daran, dass die Lücke zwischen Angebot und Bedarf kleiner wird, arbeitet auch die K&S Gruppe aus dem niedersächsischen Sottrum östlich von Bremen. Das Familienunternehmen ist bislang ein guter Beleg dafür, dass sich in der Pflegewirtschaft auch mittelständische Unternehmen erfolgreich zu bundesweiten Playern entwickeln können. Seit der Übernahme der ersten Einrichtung im sächsischen Torgau im Jahr

„Mehr positive Botschaften senden“

Mit Ulrich Krantz, dem Vorstandsvorsitzenden der K&S Sozial Bau AG, sprach CARE INVEST über Wachstum, Wirtschaftlichkeit und die Werte eines mittelständischen Familienunternehmens.

Im Jahr 1998 hat K&S die erste Einrichtung übernommen. Heute ist das Unternehmen bundesweit vertreten. Wie sehen Ihre weiteren Wachstumspläne aus?

Ulrich Krantz: Um es gleich vorweg zu sagen: Wachstum ist für uns kein Selbstzweck, es gibt da auch keinen Druck. Wir sind in aller erster Linie ein Pflegedienstleister, der durch seine hochwertigen Angebote in diesem Bereich überzeugen möchte. Aber ja: Wir werden auch weiter wachsen und neue Standorte erschließen. Solche Veränderungen halten ein Unternehmen auch immer ein bisschen frisch.

Welche Projekte verfolgen Sie gerade?

Normal sind für uns drei oder vier neue Häuser pro Jahr. In Chemnitz haben wir Ende März gerade Richtfest für 102 Appartements im Service Wohnen gefeiert. Darüber hinaus entstehen aktuell 45 Service-Wohnungen in Posthausen in Niedersachsen. Zwei weitere Projekte mit 76 Service-Woh-

nungen beziehungsweise 120 Plätzen in der Stationären Pflege sind geplant. Hier stehen wir kurz vor der Baugenehmigung.

Wie wählen Sie die Standorte aus?

Dafür gibt es keine festen Vorgaben, es kommt immer auf das jeweilige Projekt an. Die Entscheidung fällt nach einer sorgfältigen Betrachtung der Mikrolage: Wie ist der Bedarf vor Ort? Können wir unser Angebot an Wohnformen und Dienstleistungen entsprechend gestalten? Kann das Konzept auf dem verfügbaren Grundstück realisiert werden? Darüber hinaus haben wir als Betreiber K&S über die Jahre eine eigene regionale Struktur aufgebaut, in der die jeweiligen Einrichtungen dann eng miteinander zusammenarbeiten können.

Mit der Elbe Bau haben Sie den Projektplaner im eigenen Unternehmen. Folgen Sie bei Neubauten immer dem gleichen Konzept?

Wenn Sie damit meinen, dass wir Häuser von der Stange abliefern, egal ob sie in Sachen oder NRW stehen: Ein klares Nein. Jedes Haus wird für sich geplant und dabei den Rahmenbedingungen des Standorts angepasst. Nur als Beispiel: In Bayern spielt



„Ein schlecht geplantes Gebäude kann auch dem besten Team die Arbeit unnötig schwer machen.“

Ulrich Krantz, K&S Gruppe

der Andachtsraum im Gebäude eine ganz andere Rolle als in Norddeutschland. Die Elbe Bau hat dabei die Funktion des Generalplaners, gebaut wird in der Regel mit Baufirmen vor Ort. Das sorgt von Anfang an für eine gewisse Verwurzelung des Projekts in der Region. Denn als Betreiber haben wir größtes Interesse daran, dass jeder Standort für Bewohnerinnen und Bewohner aber

1998 ist das Unternehmen mittlerweile auf über 73 Standorte in zwölf Bundesländern gewachsen. In der Übersicht der 30 größten Betreiber in Deutschland belegte die Gruppe dieses Jahr einen Platz im oberen Mittelfeld (CARE INVEST 4/25).

Zentraler Faktor für diese positive Entwicklung ist auch das Zusammenwirken von Pflegedienstleistung und Immobilienentwicklung unter dem gemeinsamen Dach der K&S Gruppe. „Ein schlechtes Gebäude kann auch dem besten Team die Arbeit schwer machen“, ist Ulrich Krantz, Vorstandsvorsitzender der K&S Sozial Bau AG überzeugt (siehe Interview). Auch in Bezug auf das Leistungsspektrum ist K&S inzwischen breit aufgestellt. Neben der klassischen stationären Pflege spielt im Portfolio auch das Service-Wohnen eine immer größere Rolle für den Anbieter. (eh) ⌋

auch für die Mitarbeitenden funktioniert. Darum muss das Konzept auch auf die jeweilige Situation zugeschnitten sein. Ein schlechtes Gebäude kann auch dem besten Team die Arbeit unnötig schwer machen.

Welche Rolle spielt der Mangel an Pflegekräften bei der Standortwahl?

Manchmal ist es vielleicht etwas schwieriger, die richtigen Leute zu finden, aber letztlich haben wir es selbst in der Hand. Wenn die Unternehmenskultur stimmt, Mitarbeitende und Vorgesetzte gut zusammenarbeiten, dann spricht sich das herum, und es fällt uns leichter, neue Kolleginnen und Kollegen zu gewinnen. Darum sind Verlässlichkeit und Konstanz zum Beispiel Werte, für die wir als Familienunternehmen stehen und die wir auch vermitteln möchten.

Von der Pflege über Projektentwicklung und Catering bis zur eigenen Akademie: Ist ein Vorteil, wenn man so viele Gewerke unter einem Dach hat?

Ich gebe zu, in unserer regelmäßigen Ressortleiterrunde ist die Themenvielfalt manchmal recht groß und die Steuerung etwas komplex. Aber unter dem Strich sehe ich unsere Expertise in den vielfältigen Bereichen eindeutig als Vorteil. Ursprünglich kommt unser Unternehmen aus dem Bereich des Bauens. Seit der Übernahme unserer ersten Einrichtung in Torgau, die

Kommentar

Nicht auf Politik warten

Auch eine neue Bundesregierung wird die Herausforderungen der Pflegebranche nicht sofort beseitigen können. Natürlich ist zu hoffen, dass schnell an wesentlichen Stellschrauben zur Verbesserung der Rahmenbedingungen gedreht wird. Keine Frage: Das kann die Situation vieler Anbieter entspannen. Dennoch ist es auch nötig, dass die Unternehmen der Pflege nicht nur auf neue Signale aus der Politik verlassen, sondern selbst weiter seriös und kontinuierlich an der Entwicklung ihrer Dienstleistungen arbeiten. ⌋



Matthias Ehbrecht, CARE INVEST Chefredakteur

damals für das Rote Kreuz gebaut werden sollte, hat sich die Pflege zum wichtigsten Standbein der Gruppe entwickelt. Und letztendlich trägt die vielfältige Expertise über die wir verfügen dazu bei, dass wir gerade in den Bereichen Pflege und Bau für Mitarbeitende wie Geschäftskontakte sehr verlässliche Partner sind.

Service-Wohnen in Deutschland: die Differenz zwischen dem aktuellen Bestand und dem geschätzten Bedarf liegt bei fast 600.000 Wohnungen.

350.000

930.000

Wie blicken Sie perspektivisch auf Ihr Leistungsspektrum als Pflegedienstleister? Planen Sie noch weitere Versorgungsformen?

Mit unseren Angeboten in den Bereichen Pflege, Service-Wohnen, Hauswirtschaft und sozialer Betreuung sind wir schon recht breit aufgestellt. Das Unternehmen

hat außerdem eine Größe, über die wir gute Konditionen in den Bereichen Einkauf und Energie erzielen. Das ist ein wichtiger Faktor für die Wirtschaftlichkeit heute. Darüber hinaus gehören uns auch etwa drei Viertel der Immobilien im Pflegebereich. Damit sind wir weniger abhängig von der Mietpreisentwicklung und indextierten Verträgen. Perspektivisch würde mir jedoch wünschen, dass unsere Branche lernt, mehr positive Botschaften zu senden über die hervorragende Arbeit, die in der Pflege geleistet wird. Dann wird es auch leichter, noch mehr Menschen für diesen Bereich zu gewinnen.

Die Pflegewirtschaft hadert viel mit der Politik. Was erwarten Sie von der neuen Regierung?

Dass sie nicht die nächste, unüberlegte Reform startet. Neue Regeln bedeuten nämlich auch immer neuen Aufwand, und dann geht der Fokus weg von unserer eigentlichen Arbeit. Wir können auch in den aktuellen Strukturen gute Pflege leisten. Eine Ausnahme gibt es allerdings: Der permanente Anstieg des Eigenanteils muss gestoppt werden. Das führt zur Überforderung der Bewohnerinnen und Bewohner. Aber dafür muss man nicht gleich die ganze Pflege wieder auf links drehen. ⌋

DIE FRAGEN stellte Matthias Ehbrecht