

insight

DAS MAGAZIN FÜR SOZIALÖKOLOGISCHE INVESTMENTS



The stone keeps rolling

EVENTKALENDER



06.–08.10.25
EXPO REAL in München



28.–29.10.25
DKM in Dortmund



28.–29.01.26
FONDS professionell KONGRESS
in Mannheim



23.–24.06.26
EXPO Living & Care in Berlin

Um nichts mehr zu verpassen,
folgen Sie uns auf unseren
Social-Media-Kanälen:



@carestone

Liebe Leserinnen und Leser,



Wenn ich auf die Nachrichten blicke, fällt es nicht gerade schwer, mich von den großen Herausforderungen unserer Zeit überfordert zu fühlen: Klimawandel, Veränderung der Gesellschaft, Mangel an Fachkräften oder wirtschaftliche Unsicherheiten. Die Themen sind komplex, greifen ineinander und fordern uns alle.

Doch inmitten dieser vielschichtigen Entwicklungen liegt auch eine unglaubliche Chance. Eine Chance, Verantwortung zu übernehmen und als Gestalter aktiv zu werden. Genau das ist auch unsere Motivation: Wir

verstehen uns nicht nur als Entwickler, sondern als Möglichmacher, die mit Herzblut an zukunftsweisenden Lösungen arbeiten. Lösungen, die nicht nur wirtschaftlich tragfähig sind, sondern auch echten gesellschaftlichen Nutzen stiften und für Investoren einen absoluten Mehrwert bieten.

In dieser Ausgabe zeigen wir den komplexen Weg, den unsere Immobilien gehen, um unsere spannende Assetklasse als smarte Anlageoption zu prägen. So werfen wir ab Seite 12 einen Blick auf die Balance zwischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichem Anspruch. Die ehemalige Bundestagsabgeordnete Elisabeth Scharfenberg erklärt im Interview (ab Seite 18), warum Seniorenwohnen und -pflege keine Nischendebatte bleiben darf. Michael Hölker vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel spricht mit uns darüber, welche Herausforderungen beim Bau von Pflegeimmobilien eine Rolle spielen (ab Seite 36). Ab Seite 20 zeigen wir außerdem, wie wir Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und Bauqualität übernehmen. Außerdem stellen wir mit der Trainstone Academy neue Wege der Weiterbildung vor (ab Seite 42).

Viel Freude beim Lesen!

Lale Herbst

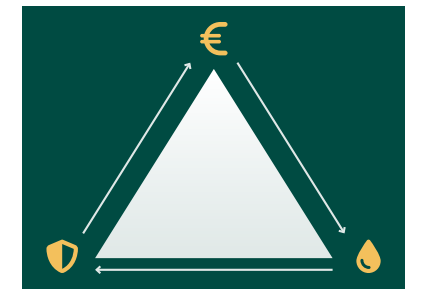
Kommunikationsreferentin



Auf LinkedIn, Instagram und Facebook teilen wir regelmäßig die neuesten Aktivitäten aus unserer Carestone-Welt. Unser Team, bestehend aus Jana Kallbach (Content-Managerin), Lale Herbst (Kommunikationsreferentin), Max Respondek (Mediengestalter) und Ismail Drouche (Dualer Student Marketing), bereichert unsere Stories und Posts mit Bildern und Hintergrundinfos. **Einfach mal reinschauen und folgen!**

Redaktioneller Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf den folgenden Seiten auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.

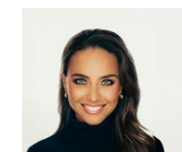
IN DIESER AUSGABE ERWARTET SIE:



Sicherheit, Rendite, Liquidität und ein Investment mit Sinn.

Was das magische Dreieck der Geldanlage mit Pflegeimmobilien zu tun hat

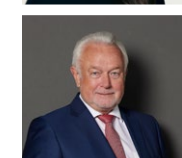
Seite 10



Zwei Blickwinkel, ein Thema

Welche Themen, Trends und Werte sind entscheidend?

Ab Seite 14



Unsere Wertschöpfungskette

Von der Entwicklung bis zum Verkauf.

Ab Seite 24

INHALTS- VERZEICHNIS



06

Das sind wir

Neu an Bord: Interims CFO
Daniel Ahrendt

07

Newsroom

Unsere aktuellen Pressemeldungen

08

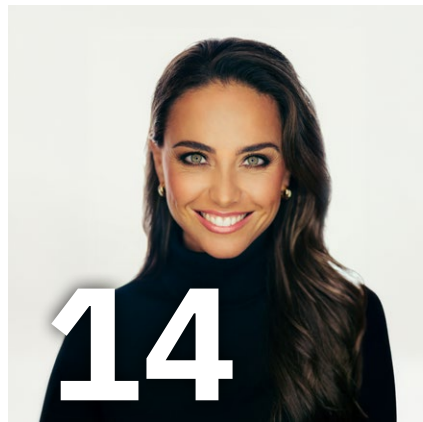
Spotlight

Highlights aus den letzten Monaten

10

Wissenswert

- Das magische Dreieck
- Die Pflegeimmobilie im Spannungsfeld der Herausforderungen



14

Starke Stimmen

Franca Lehfelddt und Wolfgang Kubicki



20

Nachhaltigkeitsbericht 2024

Unser Engagement



18

Nachgefragt

Elisabeth Scharfenberg



24

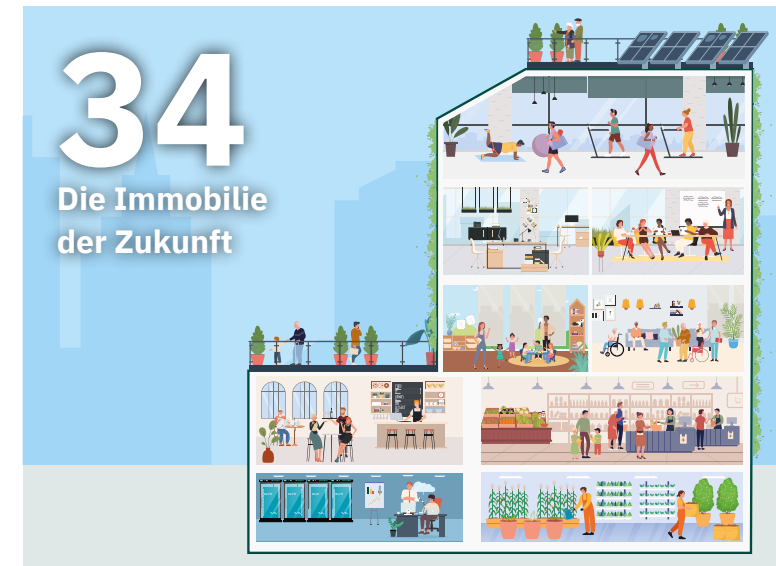
Unsere Wertschöpfungskette

30

Megatrends als
strategischer Treiber

32

Bestand
vs. Neubau



34

Die Immobilie
der Zukunft

36

Im Interview

bei Michael Hölker



42

Trainstone Academy

Innovative Weiterbildung

44

Ihre Investitionschancen



Marienheide

Fertiggestellter Neubau
im Bergischen Land



Pirmasens

Urbanes Flair inmitten von Natur



Salzgitter-Lichtenberg

Architektonisch anspruchsvoll
in Hanglage wohnen



Neu an Bord:

CFO DANIEL
AHRENDT

Carestone begrüßt Daniel Ahrendt als neuen Interims-CFO – und damit einen erfahrenen Finanzexperten, der unser Unternehmen und unsere Branche bestens kennt. In seiner Funktion als Director bei der Activum SG Advisory GmbH begleitet er Carestone bereits seit vielen Jahren strategisch und operativ. Mit dem Wechsel in die Geschäftsführung übernimmt er nun die Verantwortung für den Finanzbereich und bringt dabei nicht nur fundierte Fachkenntnisse, sondern auch tiefe Einblicke in unser Geschäftsmodell mit.

„Carestone ist in einem spannenden Marktumfeld sehr gut positioniert. Ich freue mich auf die Aufgabe und darauf, gemeinsam mit dem Leadership-Team die nächsten Schritte in der Entwicklung des Unternehmens zu gestalten“, so Ahrendt.

Die Carestone Group gehört zu einem von Activum SG verwalteten Fonds. Der enge Austausch mit unseren Gesellschaftern ist ein wesentlicher Bestandteil unserer

strategischen Ausrichtung. Umso mehr freuen wir uns, mit Daniel Ahrendt einen CFO an Bord zu haben, der diesen Dialog kennt, versteht und aktiv mitgestaltet.

Gleichzeitig danken wir Hermann Deres, der Carestone als CFO seit 2021 mitgeprägt hat. Mit seinem strategi-

sehen Weitblick und seiner klaren Finanzführung hat er wesentlich dazu beigetragen, Carestone als führenden Entwickler und Vermarkter von Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien zu etablieren. Wir wünschen ihm für seinen neuen Lebensabschnitt in London alles Gute und danken herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit diesem Wechsel schlagen wir ein neues Kapitel auf und setzen gleichzeitig auf Kontinuität. Gemeinsam mit Daniel Ahrendt arbeiten wir weiter daran, wirtschaftlichen Erfolg mit gesellschaftlichem Mehrwert zu verbinden. Für eine Zukunft, die sicher, nachhaltig und lebenswert ist.

» Wir stehen für wirtschaftliche und strategische Weitsicht sowie gesellschaftliche Verantwortung.

Verlässlich, nachhaltig und mit klarem Fokus auf Qualität. «

– Ralf Licht, Sandro Pawils, Daniel Ahrendt

26.07.2025 Trainstone Academy zertifiziert erste Pflegeimmobilienexperten (IHK)

Am 26. Juli haben die ersten Teilnehmer online und vor Ort den Kurs zum Pflegeimmobilienexperten erfolgreich abgeschlossen und ihr Zertifikat erhalten.

Mehr dazu auf Seite 42



09.07.2025 Richtfest in Gunzenhausen

Carestone realisiert Pflegequartier in elementierter Bauweise. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die zügige Umsetzung und die verkürzte Bauzeit liegt im systemischen Ansatz der Modulbauweise.

Mehr dazu auf Seite 9



01.07.2025 Carestone übergibt Seniorenzentrum in Liebenau an Betreiber ArteCare

Im nordhessischen Liebenau haben wir ein Seniorenzentrum mit 44 Einzelapartments und sechs betreuten Wohnungen an die Betreiberin ArteCare übergeben.

Mehr dazu auf Seite 8



Haben wir Sie
neugierig gemacht?

Stefan Schlichting

Senior Manager
Unternehmenskommunikation

T: 0511 26152-251
E: s.schlichting@carestone.com



Weitere Pressemeldungen gibt es auf unserer Website.





Wir sind wieder ausgezeichnet!

Ob Unternehmen des Jahres oder Beratungschampion: Wir sind erneut stolz darauf.

Juni 2025. Solche Auszeichnungen bestätigen uns nicht nur in dem, was wir tun, sondern auch darin, wie wir es tun. Eines steht auf jeden Fall fest: intensives Teamwork und verlässliche Partnerschaften sind die beste Grundlage, solche Meilensteine zu erreichen.

Vielen Dank an alle, die zu diesem Erfolg beigetragen haben! Ohne euch hätten wir das sicher nicht geschafft!



WIR WAREN DABEI Expo Living & Care

Zwei Tage voller Impulse, Begegnungen und Diskussionen.

Juni 2025. Es wurde einmal mehr deutlich, wie groß der Gestaltungswille in der Branche ist und wie wichtig neue Konzepte und Kooperationen sind.



Ein Highlight: die Nominierung als „Investor des Jahres“. Schon die Dreharbeiten für das Bewerbungsvideo in unserem Office war ein reines Vergnügen. Auch wenn es am Ende nicht für den Titel reichte, nehmen wir viel mit: Wertschätzung, Rückenwind und Motivation!

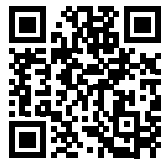
Wir freuen uns bereits aufs nächste Jahr!

Unser CDO bei LinkedIn



Ralf Licht gibt Einblicke in die Themen, die ihn als Chief Development Officer bei Carestone bewegen. So teilt er regelmäßig Beiträge zu spannenden Insights aus der Branche oder Perspektiven zu gesellschaftsrelevanten Themen.

Neugierig geworden? Weitere interessante Einblicke gibt es auf Ralfs LinkedIn-Profil.



Vernetzen



Dianes Qualitäts-Kontrolle Liebenau

Juni 2025. Unser klimafreundlicher Neubau befindet sich auf der Zielgeraden und unsere Kollegin Diane Thiesemann aus dem Projektmanagement war bei der ersten Begehung dabei. Sie verrät in einem coolen Video, worauf es uns bei der Qualitätskontrolle in den Pflegeapartments ankommt.

Hier geht's zum virtuellen Rundgang mit Diane!



Feierliche Übergabe

Juli 2025. Nach intensiven Monaten konnten wir einen Monat später zusammen mit unserem Partner Engelhardt Friesoythe das klimafreundliche Seniorenzentrum in Liebenau erfolgreich fertigstellen und an unseren Betreiberpartner ArteCare übergeben. Für die Bewohner in Liebenau bedeutet das: mehr Lebensqualität, Geborgenheit und die Freiheit eines eigenen Zuhauses. Wir freuen uns über den erfolgreichen Abschluss und die hervorragende Zusammenarbeit!



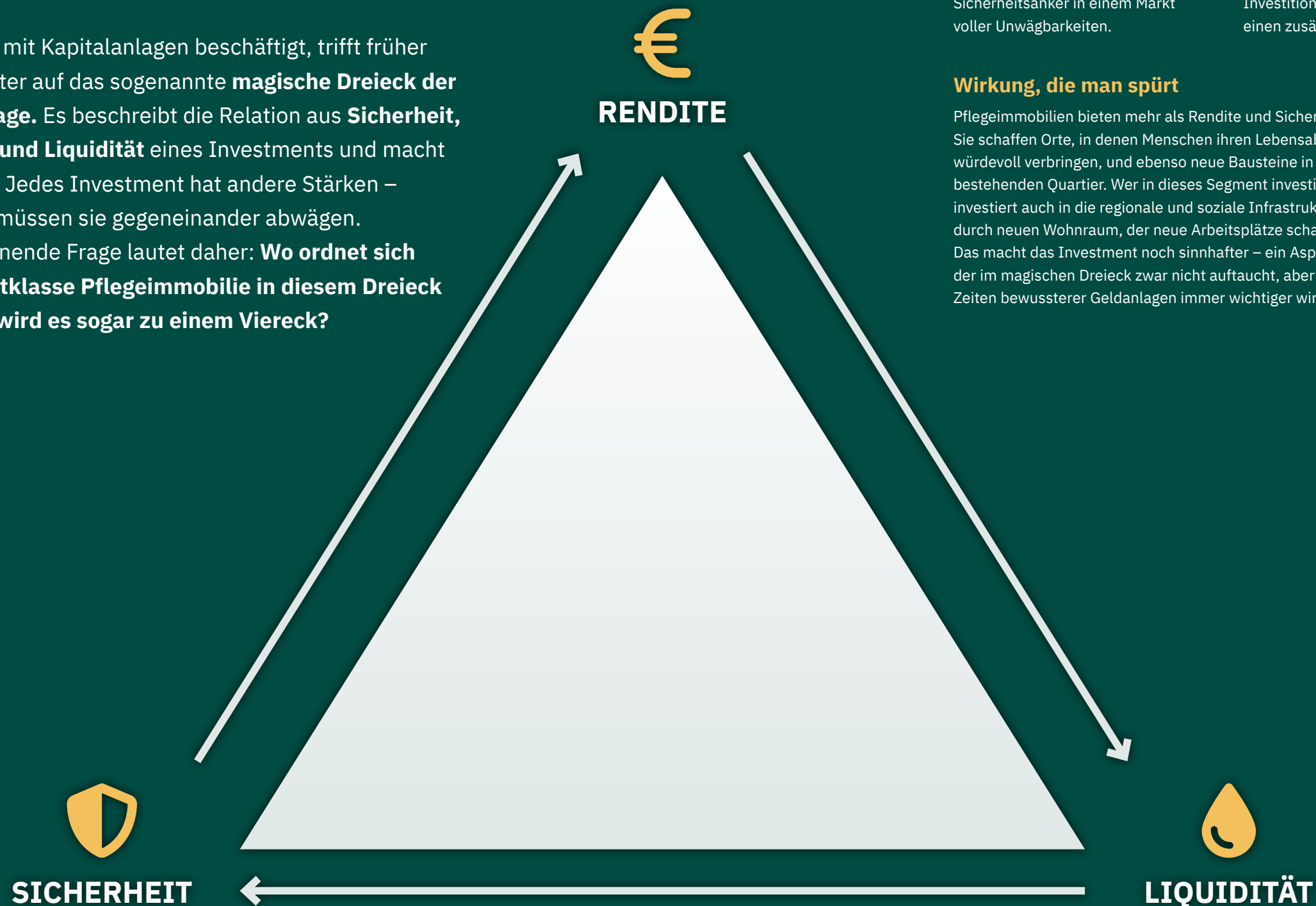
Richtfest in Gunzenhausen

Wir feierten Baufortschritt!

Juli 2025. Es geht schnell voran. Gemeinsam mit unseren Partnern durften wir für unser klimafreundliches Pflegequartier Richtfest feiern. Ein tolles Projekt, das zeigt, wie zukunftsweisendes Bauen und echte Zusammenarbeit Hand in Hand gehen. Gemeinsam mit GOLDBECK setzen wir erstmals auf die 5D-Planung mit Building Information Modeling (BIM) – für maximale Transparenz und höhere Effizienz. So konnten wir in kurzer Zeit und hoher Qualität realisieren. Gunzenhausens Dritte Bürgermeisterin Sigrid Niesta-Weiser würdigte den Baufortschritt als gelungenes Beispiel dafür, wie kommunale Herausforderungen im Bereich Pflege zukunftsgerichtet gelöst werden können.

Was das *magische Dreieck* der Geldanlage mit Pflegeimmobilien zu tun hat

Wer sich mit Kapitalanlagen beschäftigt, trifft früher oder später auf das sogenannte **magische Dreieck der Geldanlage**. Es beschreibt die Relation aus **Sicherheit, Rendite und Liquidität** eines Investments und macht deutlich: Jedes Investment hat andere Stärken – Anleger müssen sie gegeneinander abwägen. Die spannende Frage lautet daher: **Wo ordnet sich die Assetklasse Pflegeimmobilie in diesem Dreieck ein und wird es sogar zu einem Viereck?**



Sicherheit – Stabilität in bewegten Zeiten

Pflegeimmobilien gelten als besonders krisenresilient. Der demografische Wandel ist nicht nur ein gesellschaftliches, sondern auch ein ökonomisches Faktum, denn die Zahl älterer Menschen wächst und damit der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Unsere Betreiber pachten das Objekt – meist über 20 Jahre – und sichern Anlegern so kontinuierlich Einnahmen. Diese sind zusätzlich indexiert und passen sich der Inflation an. Ein echter Sicherheitsanker in einem Markt voller Unwägbarkeiten.

Wirkung, die man spürt

Pflegeimmobilien bieten mehr als Rendite und Sicherheit. Sie schaffen Orte, in denen Menschen ihren Lebensabend würdevoll verbringen, und ebenso neue Bausteine in einem bestehenden Quartier. Wer in dieses Segment investiert, investiert auch in die regionale und soziale Infrastruktur, durch neuen Wohnraum, der neue Arbeitsplätze schafft. Das macht das Investment noch sinnhafter – ein Aspekt, der im magischen Dreieck zwar nicht auftaucht, aber in Zeiten bewussterer Geldanlagen immer wichtiger wird.

Rendite – attraktiv und nachhaltig

Typisch für Pflegeimmobilien sind Nettoanfangsrenditen zwischen 3,5 und 4,5 %. Durch das Wachstumschancengesetz lassen sich in den ersten Jahren besonders hohe Abschreibungsbeträge steuerlich geltend machen. Nachhaltig realisierte Bauprojekte bieten außerdem Chancen auf Wertsteigerung und erhöhen die Attraktivität beim späteren Wiederverkauf. KfW-Förderprogramme mit zinsgünstigen Krediten oder Investitionszuschüssen sorgen für einen zusätzlichen Renditehebel.

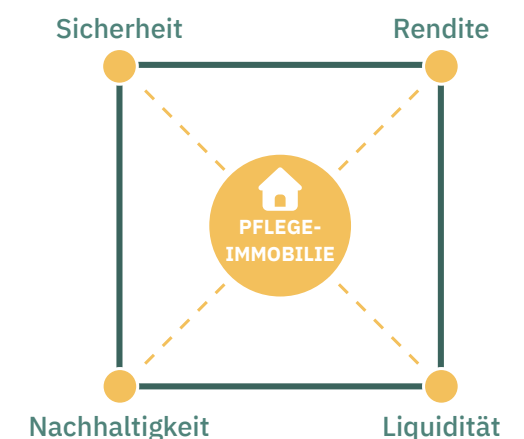
Liquidität – gut verkäuflich, wenn es darauf ankommt

Bei der Liquidität liegt der Fokus auf der Möglichkeit, eine Anlage bei Bedarf wieder zu veräußern. Pflegeimmobilien im Teileigentum – ähnlich einer Eigentumswohnung – sind zwar auf eine langfristige Haltedauer ausgerichtet, doch ihr Wiederverkauf ist natürlich möglich. Eine stabile Nachfrage, insbesondere nach Objekten in guter Lage, in nachhaltiger Bauweise und mit bewährtem Betreiberkonzept, sorgt dafür, dass sich diese Assetklasse im Dreieck auch bei der Liquidität solide positioniert.

Fazit: Pflegeimmobilien setzen im magischen Dreieck klare Schwerpunkte bei Sicherheit und Rendite und bieten zugleich starke Perspektiven bei der Liquidität. Bei Carestone erweitern wir dieses Dreieck sogar um eine vierte Dimension: Nachhaltigkeit. So entsteht ein magisches Viereck, das wirtschaftliche Stabilität mit gesellschaftlichem und ökologischem Mehrwert verbindet – und über reine Zahlen hinausgeht.

Das *magische* Viereck von Carestone

- **Sicherheit:** Planbarkeit durch wachsenden Bedarf und langfristige Mietverträge.
- **Rendite:** bis zu 4,5 % Anfangsrenditen, steuerliche Vorteile und KfW-Förderprogramme.
- **Liquidität:** gut wiederverkäuflich dank hoher Nachfrage.
- **Nachhaltigkeit:** klimafreundlich realisiert und gesellschaftlich wertvoll.



DIE PFLEGEIMMOBILIE

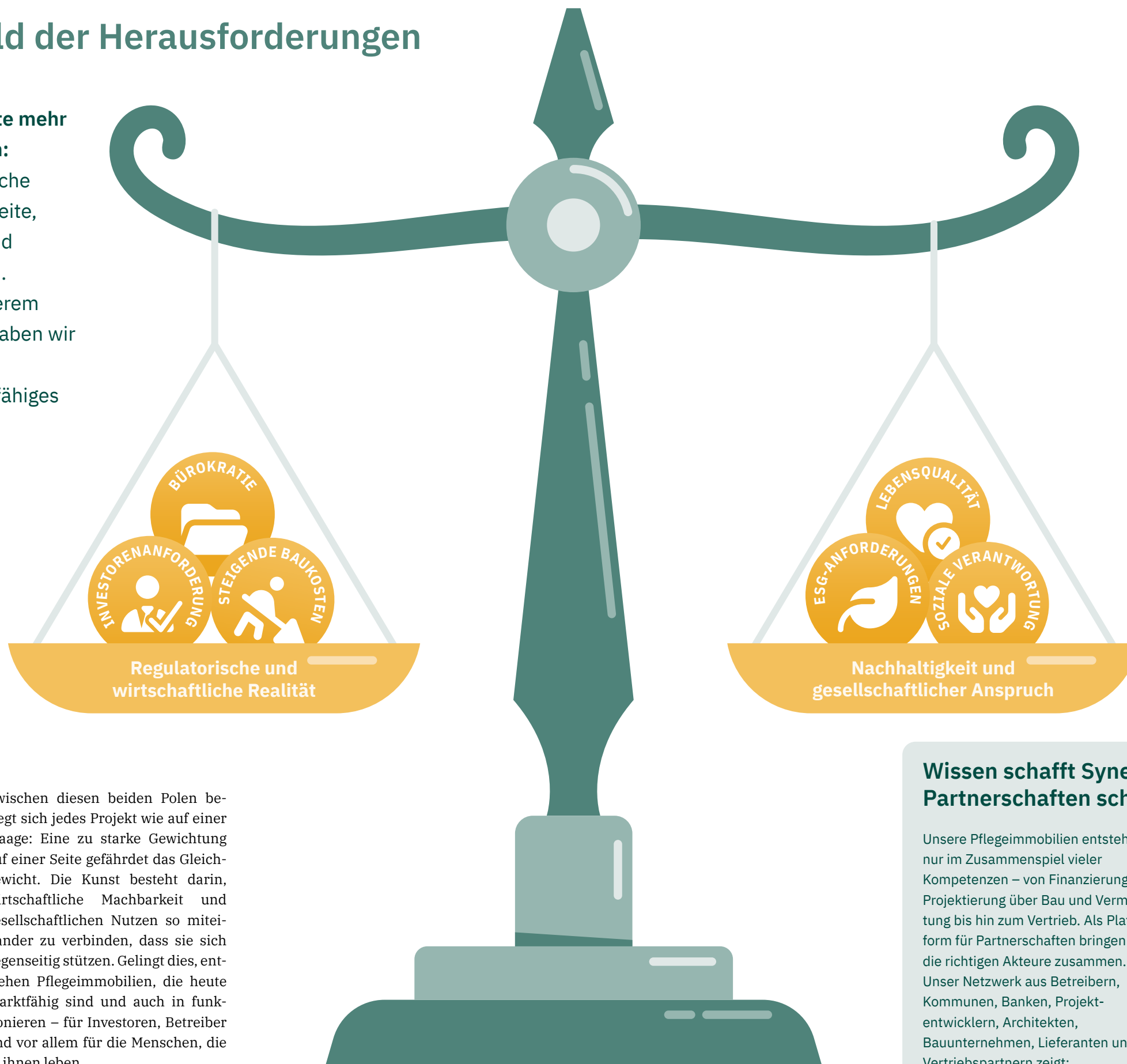
im Spannungsfeld der Herausforderungen

Pflegeimmobilien stehen heute mehr denn je zwischen zwei Welten: wirtschaftliche und regulatorische Anforderungen auf der einen Seite, gesellschaftlicher Anspruch und Nachhaltigkeit auf der anderen. Mit unserer Expertise und unserem exzellenten Partnernetzwerk haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, diese beiden Seiten in ein tragfähiges Gleichgewicht zu bringen.

Bürokratie, hohe Baukosten und strenge gesetzliche Vorgaben prägen die wirtschaftliche Realität der Pflegeimmobilien-Branche. Wer heute ein Projekt plant, muss nicht nur komplexe Bau- und Genehmigungsverfahren meistern, sondern auch steigende Material- und Energiekosten einkalkulieren. Hinzu kommen hohe Anforderungen von Investoren, die auf wirtschaftliche Stabilität und eine verlässliche Rendite setzen. Diese Faktoren setzen enge Rahmenbedingungen und machen jedes Vorhaben zu einem präzisen Kalkulations- und Planungsprozess.

Demgegenüber steht der Anspruch, Pflegeimmobilien nachhaltig zu gestalten, im ökologischen wie im sozialen Sinne. ESG-Kriterien und die Verantwortung gegenüber Bewohnern spielen eine immer größere Rolle. Es geht also nicht nur darum, Gebäude energieeffizient zu errichten, sondern auch moderne Lebensräume zu schaffen, die Sicherheit, Gemeinschaft und Würde im Alter ermöglichen.

Zwischen diesen beiden Polen bewegt sich jedes Projekt wie auf einer Waage: Eine zu starke Gewichtung auf einer Seite gefährdet das Gleichgewicht. Die Kunst besteht darin, wirtschaftliche Machbarkeit und gesellschaftlichen Nutzen so miteinander zu verbinden, dass sie sich gegenseitig stützen. Gelingt dies, entstehen Pflegeimmobilien, die heute marktfähig sind und auch in funktionieren – für Investoren, Betreiber und vor allem für die Menschen, die in ihnen leben.



Unsere Währung heißt Vertrauen

Seit über 25 Jahren bieten unsere Immobilien eine nachhaltige und stabile Wertanlage. Deshalb Vertrauen uns nicht nur Investoren, sondern auch unsere Partner. Dieses Vertrauen macht uns stark und entsteht nur, wenn geballtes Know-how zusammenkommt. Darauf bauen wir – heute und in Zukunft.

Sandro Pawils,
Chief Sales Officer

Wissen schafft Synergien. Partnerschaften schaffen Erfolg.

Unsere Pflegeimmobilien entstehen nur im Zusammenspiel vieler Kompetenzen – von Finanzierung und Projektierung über Bau und Vermarktung bis hin zum Vertrieb. Als Plattform für Partnerschaften bringen wir die richtigen Akteure zusammen. Unser Netzwerk aus Betreibern, Kommunen, Banken, Projektentwicklern, Architekten, Bauunternehmen, Lieferanten und Vertriebspartnern zeigt:

Gemeinsam erzielen wir die besten Ergebnisse – wirtschaftlich, nachhaltig und gesellschaftlich relevant.

Sie möchten mit uns zusammenarbeiten?



ZWEI BLICKWINKEL, *ein Thema*

Wo steht unsere Gesellschaft? Welche Zukunftsoptionen hat sie? Was kann jeder Einzelne beitragen? Die Herausforderungen sind groß, die Antworten oft umstritten. Auf unserer diesjährigen Jahreskonferenz in Hamburg begleiten uns Experten wie Franca Lehfeldt und Wolfgang Kubicki. Welche Themen, Trends und Werte sind für sie in Zukunft entscheidend? Sie verrieten uns vorab, was für Organisationen und Projekte wichtig ist.

FRANCA LEHFELDT

... über Erfahrung als Chance

In den kommenden Jahren stehen Organisationen und Individuen vor großen Umbrüchen. Der Einsatz künstlicher Intelligenz ist nur einer davon. Franca Lehfeldt sieht vor allem die Erfahrung älterer Menschen als Chance: „Sie verfügen möglicherweise nicht mehr über Cutting-Edge-Know-how, aber über ein Wertegerüst und die Gelassenheit, die Organisationen brauchen, um stabile Teams zu bilden und innovative Lösungen zu entwickeln.“ Deshalb sei es nötig, Brücken zu bauen. Die spürbare Skepsis mancher Arbeitgeber gegenüber der Gene-

ration Z teilt sie nicht. „Wie überall kommt es auf die einzelne Persönlichkeit an. Anspruchsdanken und Antriebslosigkeit Jüngeren generell zu unterstellen, wird vielen gerade nicht gerecht“, so die Unternehmerin.

... über Leistung und Zusammenhalt

Das Leistungsprinzip ist für die 35-jährige der Kitt unserer Gesellschaft. „Wenn Erfolg und Karrieren auf Einsatz und Talent beruhen, entspricht das dem Gerechtigkeitsgefühl der Mehrheit der Gesellschaft. Status nur aufgrund von Herkunft oder Erbe, oder Lebensstandard



Über Franca Lehfeldt

Franca Lehfeldt ist Journalistin, Autorin und Unternehmerin. Nach ihrem Studium der Betriebswirtschaftslehre und des strategischen Marketings war sie viele Jahre als Chefreporterin für RTL und WELT TV tätig und spezialisierte sich dabei auf innenpolitische Themen. 2023 veröffentlichte Lehfeldt den gesellschaftspolitischen Bestseller „Alte weise Männer“, der sich zwölf Wochen in den Top 20 der SPIEGEL-Bestsellerliste hielt. Das Buch ist eine Kritik am Zeitgeist. Außerdem steht Lehfeldt regelmäßig auf großen Bühnen, referiert über die Lage der Nation und appelliert an die Rückkehr des Leistungsprinzips für den wirtschaftlichen Aufschwung und das gesellschaftliche Miteinander. Vor zwei Jahren gründete die Journalistin zwei Unternehmen und berät unter anderem die Dressur-Ikone und Spitzensportlerin Isabell Werth sowie CEOs der deutschen Wirtschaft in der Kommunikation und des Personal Branding. 2026 wird ihr nächstes gesellschaftspolitisches Buch erscheinen.

Über Wolfgang Kubicki

Wolfgang Kubicki ist Politiker, Rechtsanwalt und war von 2017 bis 2025 Vizepräsident des Deutschen Bundestages. Nach seinem Studium der Volkswirtschaftslehre und der Rechtswissenschaften ist er seit 1990, mit einer kurzen Unterbrechung, Mitglied des Bundesvorstands der FDP und seit 2013 stellvertretender Bundesvorsitzender der Partei. Kubicki war über 34 Jahre ununterbrochen Abgeordneter im Bundestag oder im schleswig-holsteinischen Landtag. Er gilt als einer der bekanntesten und profiliertesten Politiker Deutschlands. In seiner langjährigen politischen Laufbahn hat er sich vor allem als Experte für Innen- und Rechtspolitik profiliert und ist ein gefragter Kommentator zu aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen. Er setzt sich konsequent für Bürgerrechte, Rechtsstaatlichkeit und wirtschaftliche Freiheit ein und tritt regelmäßig in Talkshows und auf Podien auf, um komplexe politische Sachverhalte verständlich zu erklären. Neben seiner politischen Tätigkeit ist Kubicki weiterhin als Rechtsanwalt tätig. Seine direkte Art, kombiniert mit Humor und rhetorischem Talent, prägt seinen öffentlichen Auftritt und macht ihn zu einer zentralen Figur in der deutschen Politiklandschaft. Er ist Autor mehrerer politischer Sachbücher über Freiheit und Liberalismus und Kolumnist beim Magazin „Cicero“.



nur aufgrund von staatlichen Sozialleistungen, bringt die Menschen gegeneinander auf.“ Fairness durch Bildung und Anerkennung für Fleiß und Risikobereitschaft müssten gleichermaßen gestärkt werden. Das Wohlstandsniveau Deutschlands sei generell nur durch eine neue Mentalität aufrecht zu erhalten. Lehfeldt wirft die Frage auf: „Sind wir überhaupt noch eine leistungsorientierte Gesellschaft oder sind wir nicht vielmehr eine Gesellschaft, die der Work-Life-Balance frönt und dabei egoistischer wird?“ Diese Tendenz würde einem bürgerlichen Miteinander entgegenwirken.

... über Nachhaltigkeit und Werteorientierung

Aus Franca Lehfeldts Sicht sind drei Prinzipien nötig, um Projekte und Organisationen voranzutreiben. Erstens das Verantwortungsgefühl jedes Teammitglieds für den Gesamterfolg, zweitens ein gemeinsames Verständnis für die langfristigen Ziele und drittens der Respekt für unterschiedliche Lebensperspektiven und -modelle im Team.

WOLFGANG KUBICKI

Wolfgang Kubicki über das Fundament für langfristiges Investieren

Energiepolitik und Bürokratie Hohe Energiekosten oder unberechenbare Schwankungen würden aus seiner Sicht viele Projekte unrentabel machen und langfristig das Vertrauen in größere Investitionen schwächen. Er betrachtet Überregulierung und Bürokratismus als „Dauerbrenner“. Man spreche zwar seit seiner Zeit in der Politik über Bürokratieabbau, gelungen sei dieser aber nie. „Gerade bei großen Bauprojekten sind die regulatorischen Rahmenbedingungen bei Übergabe häufig schon ganz andere, als bei der ursprünglichen Genehmigung.“

... über Vertrauen und Zusammenarbeit

Kubicki plädiert für einen Vertrauensschutz auf erteilte Genehmigungen von mindes-

tens 15 bis 20 Jahren. Für Investoren sei es enorm wichtig, in den Verwaltungen vor Ort Verbündete und keine Gegner zu finden. Er wünscht sich eine Verwaltung, die sich weniger als Kontrolleur, sondern auch als Berater sieht: „Wo ist der Bedarf? Was macht Sinn? Wo sind örtliche Besonderheiten zu beachten?“

... über Qualität als gelebte Nachhaltigkeit

Ein gewisser Anspruch an Qualität und Wertigkeit ist für Kubicki kein Luxus, sondern gelebte Nachhaltigkeit. „Oft wurde über die deutsche Perfektion im Ausland geschmunzelt: Ihr baut für 300 Jahre, ohne zu wissen, ob es in 60 oder 70 Jahren nicht ohnehin abgerissen wird. Das ist der falsche Weg, denn nachhaltig ist nur, was auch hält.“

Es braucht uns **ALLE!**

*Die ehemalige Bundestagsabgeordnete
Elisabeth Scharfenberg ist überzeugt:
Gute Pflege lässt sich nicht in Normen und Betten-
zahlen messen – sie lebt von Individualität und
den Menschen, die sie gestalten. Gerade zu ihrer
Zeit als Sprecherin für Pflege- und Altenpolitik
merkte sie, dass Missstände in der Branche
zwar wahrgenommen, ausgehalten,
aber schlichtweg nicht beseitigt werden.
Für Scharfenberg ist das ein No-Go.*



Vom „Katzentisch“ ins Zentrum der Debatte

Elisabeth Scharfenberg war immer nah am Menschen. Ob in der Sozialberatung, bei Mutter-Kind-Kuren, in der Pflegeberatung oder selbst in der Betreuung. Ihre Erfahrung prägte ihr Gespür dafür, worauf es in der sozialen Arbeit ankommt. 2005 zog sie mit ihrem sozialen Hintergrund überraschend für Bündnis 90/Die Grünen in den Deutschen Bundestag ein. „Politisch aktiv wurde ich erst im kommunalen Umfeld. Gerade auf dem Land, wo die Personaldecke dünn ist, rutscht man schnell in eine Kandidatur“, erinnert sie sich.

Als sie in Berlin ankam, galt Seniorenwohnen und Pflege wohl noch als Randthema. Für Scharfenberg sei es jedoch von Anfang an ein Schlüsselthema für die Zukunft der Gesellschaft gewesen. In zwölf Jahren Opposition machte sie Missstände sichtbar, brachte Ideen ein und stieß Veränderungen aktiv an. Dabei habe sie immer wieder erlebt, wie zäh und langwierig politische Prozesse sein können. „Ich habe immer mit großen Augen geschaut, wie wenig solche Themen in der Politik wirklich verfangen. Es wird viel geredet, aber wenig getan.“ Mehr und mehr wuchs in ihr die Überzeugung, dass Pflege nicht nur ein Fachthema bleiben darf, sondern als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden werden muss.

Vielfalt statt Einheit

Heute versteht sich Scharfenberg nicht mehr als Politikerin mit Blick auf Gesetzmäßigkeiten, sondern als Vermittlerin zwischen Politik, Gesellschaft und Praxis. Um gegen den Notstand in der Branche anzukämpfen und gleichzeitig Vielfalt und Menschenwürde in jeder Einrichtung zu gewährleisten, hat jede Trägerform für sie ihre Berechtigung – privat, gemeinnützig, kirchlich oder kommunal. Der Pflegenotstand, so ihre Überzeugung, lässt sich nämlich nur gemeinsam bewältigen und nur mit einem breiten

» In jeder Legislatur fallen
die gleichen Keywords.

Die Politik sieht zwar die Problematik,
aber es mündet nicht in Aktionen.

Mein persönliches Drama:
Es ist auch noch so offenkundig.«

////////////////////////////////////

Angebot an Pflegeorten, die auch den unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht werden. „Vom Bauernhof hinter den sieben Bergen bis zum High-End-Heim mitten in der Stadt“ – in ihrer Vorstellung hat beides seinen Platz, solange der Mensch im Mittelpunkt steht. Doch anstatt neue Wege zu gehen, würden viele Projektentwickler auf Bewährtes setzen: Einrichtungen, die zwar den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, jedoch eher wie Krankenhäuser anstatt eine Zuhause wirken.

Innovation ist für sie das Stichwort: Nachhaltiges, modernes Bauen – ohne Verzicht auf Wärme und Wohnlichkeit, digitale Touren oder selbst eine Cafeteria, die auch die Nachbarschaft mit offenen Türen begrüßt, gehören an den Puls der Zeit. „Dadurch werden auch Investoren aufmerksam, denn sie investieren nicht in das ‚Betongold‘, sondern vielmehr in die Vision des Unternehmens. So kommen wir dem Ziel immer einen Schritt näher.“

Das Innovationsvakuum in der Pflege

Die Realität zeigt, wie dringend solch ein Umdenken ist: In Deutsch-

land leben heute rund 5,2 Millionen Menschen mit einer anerkannten Pflegebedürftigkeit – Tendenz steigend. Laut einer Prognose des Bundesministeriums für Gesundheit wird die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2055 um weitere 37 % wachsen. So steigt der Bedarf an Plätzen, die Vielfalt jedoch bleibt hinter den Erwartungen zurück.

Für Scharfenberg ist der Stillstand beim Ausbau der Pflegeinfrastruktur ein absolutes Alarmsignal. „Es herrscht ein Vakuum. Einrichtungen schließen, Träger geben auf, Innovationen bleiben aus.“ Sie betont, dass es nicht an Ideen mangle, sondern an den Rahmenbedingungen läge, die deren Umsetzung blockieren. „Bauvorschriften unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland, Gesetze blockieren sich gegenseitig, Kosten steigen und der Fachkräftemangel verschärft alles. Die Politik macht es Trägern nicht gerade leicht, neue Konzepte zu entwickeln.“

Scharfenberg sieht darin ein strukturelles Problem: „Wir haben eine föderale Zersplitterung, die es fast unmöglich macht, bundesweit gute



Elisabeth Scharfenberg – Pflege stets im Fokus

- 2005–2017 Bundestagsabgeordnete für Bündnis 90/Die Grünen
- Zwölf Jahre prägende Stimme in der Pflege- und Altenpolitik
- Schwerpunkte: Bürgerversicherung, Modernisierung der Pflegeberufe, Vereinbarkeit von Pflege & Beruf, selbstbestimmte Teilhabe
- 2017 bewusster Rückzug aus dem Bundestag – ohne Abschied von Pflege- und Sozialpolitik
- Heute: Vorstand der **Korian Stiftung für Pflege und würdevolles Alter**



Konzepte auszurollen. Wer in einem Bundesland eine Genehmigung bekommt, steht im nächsten wieder am Anfang.“ Sie berichtet von Projekten, die an Details gescheitert seien – etwa weil Flächen zwar verfügbar, die baulichen Anforderungen in der Region aber nicht zu erfüllen waren. Für sie sind das vertane Chancen: „Gerade jetzt, wo die Nachfrage wächst, müssten wir eigentlich vor Ideen sprühen und uns gegenseitig ermutigen, statt uns mit Vorschriften und Zuständigkeiten auszubremsten.“

Die Babyboomer verändern die Spielregeln

Doch nicht nur die politischen und baulichen Rahmenbedingungen würden den Markt verändern – auch die Menschen selbst. Die Generation der Babyboomer, die jetzt ins hohe Alter kommt, hätte ein anderes Selbstverständnis: Sie will gestalten, nicht verwaltet werden. Manche zieht es aufs Land in kleine, gemeinschaftliche Wohnformen, andere in die Stadt, mitten hinein ins kulturelle Leben. Scharfenberg beschreibt sie als eine Generation mit hohen Ansprüchen an Lebensqualität und

» *Pflege ist keine Frage des Alters. Sie kann zu jedem Moment auftreten und bei jedem Schritt, den wir gehen. Dieses Damoklesschwert, das schwebt hier über jedem von uns.* «

Selbstbestimmung: Theater- und Konzertbesuche für die einen, ein Garten mit Tieren für die anderen. Auch gemeinschaftliche Wohnformen würden im Trend liegen: offene Küchen, in denen man zusammen kocht, oder Gemeinschaftsräume für Feiern und Begegnungen.

In ihren Augen ist genau diese Vielfalt entscheidend: keine starren Standards, sondern flexible Konzepte, die zu den Menschen passen. „Eine Lösung, die allen gerecht wird, wird es nie geben und genau deshalb müssen wir ein breites Angebot schaffen, das sich an den unterschiedlichen Lebensentwürfen orientiert.“

Gesellschaft in der Verantwortung

Doch sie belässt es nicht bei Forderungen an Politik und Investoren. Sie sieht die Gesellschaft ganz klar in der Pflicht, mitzugestalten. „Pflege ist keine Frage des Alters. Sie kann zu jedem Moment auftreten und bei jedem Schritt, den wir gehen. Dieses Damoklesschwert schwebt hier über jedem von uns.“ Gerade deswegen solle jeder aktiv werden, der sich selbst eine Veränderung für das eigene Alter wünscht. „Es wird zu oft gesagt: ‚In ein Pflegeheim gehe ich nicht‘ – aber selten darüber nachgedacht, wie Alternativen aussehen könnten und wie man selbst sein würdevolles Altern mitgestalten kann“, ergänzt Scharfenberg.

Sie erzählt von einer Frauengruppe, die gemeinsam eine altersgerechte Wohnanlage gründete. Eine Genossenschaft, in der jede Frau ihre eigene Wohnung hat, ergänzt durch einen großen Gemeinschaftsraum. Vom ersten Gedanken bis zum Einzug vergingen wohl zehn Jahre. „Das ist Arbeit. Wer selbst entscheiden will, wie er im Alter leben möchte, muss bereit sein, Zeit und Kraft zu investieren.“

Am Ende bleibt für Elisabeth Scharfenberg eine klare Erkenntnis: Die Pflegefrage lässt sich nur lösen, wenn Politik, Wirtschaft und Gesellschaft an einem Strang ziehen – ohne ideologische Gräben, ohne Denkverbote. Vielfalt, sagt sie, sei dabei kein Luxus, sondern Grundbedingung: „Wir werden nur dann gute Pflegeorte schaffen, wenn wir die Unterschiedlichkeit der Menschen auch in ihren Lebensformen vollends anerkennen.“



ENTWICKLER

REALISIERER

VERMARKTER

*Unsere Wert-
schöpfungskette*

VON DER ENTWICKLUNG BIS ZUM VERKAUF

Jedes unserer Projekte beginnt mit einer Vision. Schritt für Schritt wird diese zu einem würdevollen Zuhause für zukünftige Bewohner und gleichzeitig zur sozialökologischen Kapitalanlage für Investoren. Bis zu unserem fertigen Objekt ist allerdings eine Vielzahl von Kompetenzen gefragt: vom Standortcheck über die Bauphase bis hin zu Marketingmaterial für eine effektive Kundenberatung – unser Team bringt in jeder Phase seine ganze Expertise ein.

Projektentwicklung

In der Projektentwicklung schaffen wir stets die Basis für ein erfolgreiches Projekt. Gemeinsam im Team decken wir dabei das gesamte Aufgabenportfolio ab – von den Ankaufsverhandlungen über Mietvertragsgespräche mit dem Betreiber bis hin zur Erwirkung der Baugenehmigung in Abstimmung mit Architekten, Fachplanern und Behörden. Entscheidend ist für uns dabei immer, den passenden Betreiber mit dem richtigen Konzept für den jeweiligen Standort zu finden, damit das Projekt nachhaltig erfolgreich ist.

Tim Licht, Projektentwicklung & Akquise



Entwicklungsphase

Zentralfunktionen

Wir schaffen die Grundlagen für stabile Prozesse und eine erfolgreiche Projektumsetzung. Unsere Expertinnen und Experten aus Recht, Finanzierung, Controlling, Treasury und Rechnungswesen stellen sicher, dass unsere Projekte kapitalmarktfähig sind, finanziert werden können und rechtlich sauber aufgestellt sind – vom Vertragswerk bis zur Bilanzierung.

Anja Kühn, Recht & Unternehmensfinanzierung



Marketing

Unser tägliches To-Do ist es, komplexe Inhalte verständlich und ansprechend aufzubereiten – für unsere Kollegen im Vertrieb, für ihre Partner und am Ende auch für die Investoren. Dafür gestalten wir nicht nur Infomaterial und Kampagnen, sondern bereiten ganze Objekte kommunikativ auf, planen Events und halten die Fäden im Hintergrund zusammen. Gleichzeitig gestalten wir den Markenauftritt – visuell, inhaltlich und strategisch. Kein Tag ist wie der andere und genau das macht unseren Job so spannend.

Jana Kallbach, Digital Communications Managerin



Projektmanagement

Für uns zählen Qualität, Budget und Zeitplan. In der Bauphase koordinieren wir alle Schritte: von der Baugenehmigung über die Vergabe an Generalunternehmer und das Bau-Controlling bis zur Übergabe an die Betreiber. Wir sind eng mit allen Beteiligten im Austausch, lösen Herausforderungen direkt vor Ort und steuern den Prozess so, dass effizient, wirtschaftlich und in hoher Qualität gebaut werden kann – im Sinne aller.

Mark Uhmeier, COO Projektmanagement/Bau – Prokurist



Investorenberatung

Wir als Inhouse-Geschäftskundenberater begleiten und beraten unser externes, bundesweites Vertriebsnetzwerk individuell – von der ersten Kontaktaufnahme mit Interessenten bis hin zur Übergabe der Immobilie. Dadurch gewährleisten wir ein erstklassiges Investment und eine Beratung, die auf Vertrauen, Marktkennntnis und echter Expertise basiert.

Jost Laue, Geschäftskundenberater



Jede dieser Abteilungen spielt eine zentrale Rolle in der Umsetzung unserer Projekte – und nur gemeinsam machen wir aus einer Idee ein erfolgreiches Immobilienprojekt. Im Ergebnis entstehen eine soziale und wertstabile Geldanlage für private Investoren und die in Deutschland so dringend benötigten Pflegeplätze.

Koordination

In der Vertriebskoordination sorgen wir dafür, dass im Hintergrund alles reibungslos läuft. Wir im Backoffice unterstützen den Vertrieb bei der Vorbereitung und Abwicklung der Verkaufsprozesse, koordinieren Notartermine, kümmern uns um Verträge und sorgen für einen einwandfreien Informationsfluss. Gleichzeitig begleiten wir die Endkunden bei der Finanzierung ihrer Immobilie – vom ersten Gespräch bis zur finalen Unterzeichnung beim Notar.

Clara Wahlen, Vertriebskoordination



Wir sind NACHHALTIG

Was bedeutet Nachhaltigkeit für uns als Projektentwickler für Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien? Es geht um mehr als energieeffiziente Gebäude. Es geht um Verantwortung. Gegenüber Menschen, Ressourcen und kommenden Generationen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie folgt diesem Anspruch mit konkreten Zielen, klaren Standards und messbaren Fortschritten.



Zusammensetzen der vorgefertigten Module auf der Baustelle des klimafreundlichen Neubaus in Gunzenhausen.

Klimafreundlicher Neubau

Mit unserem Projekt in Gunzenhausen bringen wir systemische Planung und unsere Bauprozesse auf ein neues Niveau. Das Pflegequartier wird nämlich mit unserem Projektpartner Goldbeck in elementierter Bauweise errichtet. Bei dieser Bauweise werden große Bauteile bereits im Werk vorgefertigt. Dazu gehören ganze Wände, Decken oder Fassadenteile. Diese Elemente werden dann auf die Baustelle geliefert und dort wie ein Bausatz zusammengesetzt.

Für eine noch effizientere Bauweise planen wir mit dem Building Information Modeling (BIM). Das 5D-Tool zeigt transparent den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks und visualisiert nicht nur das Gebäude,

sondern auch Prozesse des Planens, Bauens und Bewirtschaftens. Das ermöglicht kürzere Abstimmungswege, reduziert Fehlerquellen und sorgt für eine durchgängig hohe Qualität. So konnten wir nicht nur 4–5 Monate Bauzeit sparen, sondern auch 50 % Bauabfall gegenüber einem konventionellen Bau. Ein besonders niedriger Primärenergiebedarf wird durch moderne Wärmepumpentechnik, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünung erreicht. Mit einem Biodiversitätskonzept schafften wir zusätzlich ökologische Mehrwerte. Wildblumenwiesen, Totholzelemente, begrünte Dächer und Nistkästen fördern die Artenvielfalt und machen das Projekt zu einem Musterbeispiel für nachhaltige Pflegeimmobilienentwicklung.

Vergleich herkömmliches Gebäude

Bei Gebäuden, die konventionell errichtet werden, ist Massivbau vor Ort meist der Standard. Wände, Decken und andere Bauteile entstehen direkt auf der Baustelle – Schicht für Schicht, überwiegend aus Beton und Mauerwerk. Diese Bauweise gilt als stabil und bewährt, ist jedoch material- und energieintensiv. Der Baufortschritt hängt stark von Wetterbedingungen, der Verfügbarkeit von Fachkräften und der Logistik vor Ort ab. Durch den hohen Anteil an vor Ort ausgeführten Arbeiten entstehen häufig große Mengen an Bauabfall – insbesondere durch Verschnitt, Transportverpackungen und Nacharbeiten.

In Deutschland fallen pro Jahr rund 55 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle an. Das entspricht über 50 % des gesamten Abfallabkommens. Auch der Einfluss auf das Klima ist erheblich. Etwa 40 % der weltweiten CO₂-Emissionen entstehen im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb von Gebäuden. Allein die Herstellung von Zement, einem Hauptbestandteil von Beton, verursacht etwa 8 % der globalen Emissionen. Das Einsparpotenzial im Bausektor ist entsprechend hoch und es zu heben, ist dringend geboten, wenn Deutschland und Europa ihre Klimaziele erreichen wollen.



Nachhaltigkeit?
Nehmen wir
persönlich.



Die EU hat die neue Berichtspflicht zur Nachhaltigkeit (CSRD) verschoben. Viele Unternehmen warten jetzt ab. Wir nicht.

Bei Carestone haben wir unseren diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht bereits veröffentlicht – freiwillig und nach dem neuen VSME-Standard für mittelständische Unternehmen.

Der Bericht gibt Einblick in das, was uns antreibt: nachhaltige Bauprojekte, faire Partnerschaften, ein achtsamer Umgang mit Ressourcen und der Wille, gesellschaftlich etwas zu bewegen.

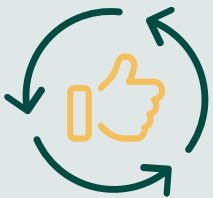
Der Bericht zeigt, was wir heute schon bewegen – für Umwelt, Gesellschaft und gutes Bauen mit Haltung. Für uns ist Nachhaltigkeit kein Trend und keine Pflichtübung, sondern der Anspruch, heute das Richtige für morgen zu tun.

Daniel Ahrendt
Chief Financial Officer

Unsere Strategie für mehr

Nach- haltigkeit

Nachhaltigkeit entfaltet ihre volle Wirkung erst, wenn sie strategisch verankert, systematisch gedacht und professionell gesteuert wird. Die Herausforderung für uns liegt darin, ökologische und soziale Verantwortung mit den wirtschaftlichen Anforderungen in Einklang zu bringen – und dies zugleich transparent und nachvollziehbar zu kommunizieren.



Attraktiver Arbeitgeber sowie Unternehmen, das Vielfalt, Integration und Chancengleichheit fördert



Transparentes Stakeholder-Management und fairer Umgang mit Kundenpool und Partnernetzwerk



Entwicklung, Bau und Vermarktung von nachhaltigen Pflegeimmobilien sowie Minimierung negativer Umweltauswirkungen



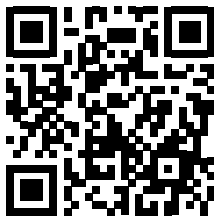
Gewährleistung von Gesundheit und Sicherheit im Bauwesen



Nachhaltige Angebote für Betreiberunternehmen und Investierende

Im Jahr 2024 haben wir unser ESG-Team gezielt erweitert und interdisziplinär aufgestellt. Unser Ziel: Nachhaltigkeit in allen Unternehmensbereichen weiterzuentwickeln – nicht als Ergänzung, sondern als strategisches Fundament. Ein zentrales Ergebnis dieser Arbeit ist unsere erste umfassende Wesentlichkeitsanalyse. Sie zeigt, welche Themen für uns und unsere Stakeholder die größte Bedeutung haben – vom Klimaschutz über soziale Verantwortung bis hin zu starken Governance-Strukturen.

Diese Analyse bildet die Grundlage für klare Ziele, gezielte Maßnahmen und messbare Fortschritte. Mit dem strukturierten Ausbau unserer internen ESG-Kompetenzen stellen wir nicht nur sicher, dass wir regulatorischen Anforderungen gerecht werden. Wir übernehmen damit auch aktiv Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung in der Pflegeimmobilienbranche.



Noch nicht genug?
Jetzt in unseren
Nachhaltigkeitsbericht 2024
reinschauen!



*ESG ist kein Projekt,
sondern ein Versprechen.*



Als Team gestalten wir gemeinsam den Wandel – mit dem Blick aufs große Ganze, der Bereitschaft, konkret anzupacken, und dem festen Willen, Chancengleichheit und soziale Gerechtigkeit zu fördern.

Anika Krüger, Leitung
Controlling, Treasury & ESG

IM VERGLEICH

BESTAND

VS.

NEUBAU

Pflegeimmobilien sind gefragt wie nie: Doch wie baut man heute verantwortungsvoll für morgen? Wer neu baut, kann Nachhaltigkeit von Grund auf mitdenken. Wer bestehende Gebäude nutzt, spart wertvolle Ressourcen. Beide Wege haben klare Vorteile: ökologisch, wirtschaftlich und auch in puncto Förderfähigkeit.

Nachhaltiges Bauen hat viele Facetten und beginnt immer mit der richtigen Entscheidung: Neubau oder Bestand? In beiden Fällen geht es darum, nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich und sozial tragfähig zu handeln.

Wer neu baut, schafft moderne Standards, von der Energieeffizienz bis zur digitalen Infrastruktur. Wer Bestand weiterentwickelt, schont Ressourcen und sichert bewährte Standorte. Wir betrachten jede Immobilie im Gesamtkontext: Lage, Struktur, Bedarf und Investitionsperspektive entscheiden darüber, welcher Weg sinnvoll ist.

Klar ist: Nachhaltigkeit lässt sich nicht pauschal definieren – sie entsteht im Zusammenspiel vieler Faktoren. Deshalb setzen wir auf einen ganzheitlichen Blick und verbinden unsere bauliche Expertise mit einem tiefen Verständnis für gesellschaftliche Entwicklungen, Pflegemarkt und Investitionssicherheit. Nur so entstehen Immobilien, die langfristig wirken – für Bewohner, Betreiber und Investoren.



Bestand

Ressourcenschonung:

Der Erhalt und die Sanierung bestehender Gebäude vermeiden energieintensive Abrisse und reduzieren den Bedarf an neuen Baumaterialien – dadurch entstehen bis zu zwei Drittel weniger Emissionen.

Fördermöglichkeiten bei Sanierung:

Energetische Einzelmaßnahmen im Bestand werden staatlich bezuschusst – zum Beispiel mit bis zu 20 % der förderfähigen Kosten über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Flächeneffizienz und Genehmigungsvorteile:

Die Weiternutzung vorhandener Gebäude reduziert Flächenversiegelung, erhält gewachsene Ortsbilder und profitiert oft von kürzeren Planungs- und Genehmigungsprozessen.



Neubau

Hoher Nachhaltigkeitsstandard:

Neubauten können von Anfang an nach modernen Energie- und Umweltstandards wie KfN oder QNG geplant werden. So lassen sich über den Lebenszyklus bis zu 44 % CO₂-Emissionen und rund 46 % an nicht erneuerbarer Primärenergie einsparen (z. B. bei Holz-Hybridbauweise).

Effiziente Energietechnik:

Der Einsatz erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Wärmepumpen oder Geothermie ist bei Neubauten leichter integrierbar und lässt sich standardisieren – das erhöht die Energieeffizienz und senkt langfristig Betriebskosten.

Zugang zu Fördermitteln:

Neubauten mit Nachhaltigkeitszertifikat erfüllen die Voraussetzungen für zinsvergünstigte KfW-Darlehen und andere Förderprogramme – aktuell bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit.

MIXED USE:

Die Immobilie der Zukunft

Zwischen Nachhaltigkeit, Quartiersentwicklung und demografischem Wandel entstehen heute Gebäudetypen, die nicht nur zum Wohnen oder Arbeiten dienen. Die Immobilie der Zukunft verknüpft Versorgung, Begegnung und Betreuung und wird zum aktiven Teil des gesellschaftlichen Wandels.

Die Immobilie der Zukunft ist mehr als ein Baukörper – sie ist ein System. Eines, das flexibel auf gesellschaftliche, wirtschaftliche und demografische Entwicklungen reagiert. Mixed-Use-Konzepte gelten dabei als zukunftsfähige Antwort auf monofunktionale Strukturen, wie sie über Jahrzehnte das Stadt- und Ortsbild geprägt haben. Statt klarer Trennung von Wohnen, Arbeiten und Versorgen setzen sie auf vertikale Integration: Erdgeschosslagen beleben mit Gastronomie, Nahversorgung und sozialen Angeboten das Quartier, darüber und darunter entstehen flexible Arbeitswelten – und in den oberen Etagen wird gewohnt, gepflegt oder betreut.

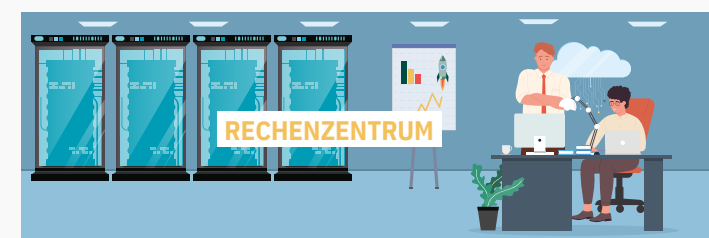
Stadtplanerische Modelle wie die „15-Minuten-Stadt“ oder Konzepte des urbanen Mischens zeigen: Nähe ist das neue Prinzip. Eine Immobilie, die Büro, Tagespflege, Servicewohnen und Handel kombiniert, reduziert nicht nur Wege, sondern stiftet Lebensqualität. Sie fördert soziale Durchmischung, stärkt nachbarschaftliche Strukturen und kann dabei wirtschaftlich attraktiv bleiben. Möglich wird das durch modulare Bauweisen, wandelbare Grundrisse und nachhaltige, intelligente Materialien, die Investitionssicherheit und Ressourcenschonung vereinen.

Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen solche hybriden Lösungen an Bedeutung. Warum Pflegeeinrichtungen oder betreutes Wohnen an den Rand drängen, wenn sie integraler Bestandteil aktiver Quartiere sein können? Die Immobilie der Zukunft gibt darauf eine klare Antwort: Sie denkt in Lebensrealitäten, nicht in Nutzungsklassen.

Ein weiteres Plus: Sollte ein Bereich in der Mixed-Use-Immobilie an Bedeutung verlieren, sichern andere Nutzungen die Vitalität des Standorts. Dieses resiliente Konzept schützt vor Leerstand und erhöht zugleich die Attraktivität für Investoren.

Schon gewusst?

Das Bauinstitut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen (BiRN) zertifiziert nachhaltige sowie effiziente Gebäudetypen – wie unsere Objekte in Bad Schussenried oder Reinhardshagen.



Weitblick. Verantwortung. Wirkung.

Die Stadt von morgen entsteht nicht irgendwann. Sie entsteht jetzt – durch Entscheidungen, die wir heute treffen. Als Gesellschaft stehen wir vor einer zentralen Aufgabe: Wie gestalten wir Lebensräume, die Menschen in jeder Lebensphase Zugehörigkeit, Sicherheit und Lebensqualität bieten? Gerade dann, wenn mit stetig zunehmender Lebenserwartung andere Wohn- und Pflegebedarfe entstehen, brauchen wir Konzepte, die mehr bieten als Versorgung – nämlich echte Teilhabe. Ein entscheidender Punkt: Quartiersentwicklungen entstehen nicht auf dem Reißbrett, sondern im Zusammenspiel mit Kommunen, Nachbarschaft, Partnern und den Menschen, die in ihnen und mit ihnen leben sollen.

Erhebliches Potenzial für zukunfts-gewandte Quartiersentwicklungen liegt – über den Neubau hinaus – auch im nachhaltigen Flächen- oder Gebäuderecycling. Die Herausforderungen sind aber real: Mangel an wohnungsnahen Arbeitsplätzen, gesellschaftliche Neuorientierung und wirtschaftliche Unsicherheiten, hohe Anforderungen an die Flächennutzung. Aber genau darin liegt auch die Chance: neue Modelle zu entwickeln, die unsere Städte resilient und menschlicher machen.

Ralf Licht
Chief Development Officer

* Quelle: DGNB: Mischnutzung im Zertifizierungsprofil – nachhaltige Gebäude umfassend planen und bewerten

Im Gespräch mit Michael Hölker:

Können wir den Ausbau schaffen?

Pflegeplätze und altersgerechter Wohnraum fehlen schon heute und doch stockt der Bau. Michael Hölker, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), warnt vor einer drastischen Versorgungslücke: **Hunderttausende Pflegebedürftige suchen Pflegeplätze und noch knapper sind barrierearme Wohnungen. Er spricht mit uns über politische Versäumnisse, die Rolle des Fachhandels und was jetzt passieren muss, damit Pflegeorte der Zukunft entstehen können.**

01 • Der Pflegebedarf wächst, aber der Bau entsprechender Infrastruktur kommt kaum hinterher. Welche Rolle spielt der Baustoff-Fachhandel bei der Bewältigung dieser Herausforderung?

In der Bauprozesskette ist der Baustoff-Fachhandel ein Prozessermöglicher und -optimierer. Bei Massenbaustoffen spielen Logistik- und Zwischenfinanzierungskosten eine große Rolle – hier ist der Fachhandel aktiv. Als berufsständische Interessenvertretung der Fachhändler ist es uns wichtig, dass die gesellschaftlichen Aufgaben, an deren Lösung die Bauwirtschaft mitwirken kann, in den Fokus der Politik und der Menschen in Deutschland rücken. Deshalb beauftragen wir renommierte Wissenschaftler u. a. wie das Pestel Institut, die ARGE in Kiel, Prognos, mit Studien, die soziale und gesellschaftliche Fragestellungen beleuchten und Möglichkeiten aufzeigen, wie die Bauwirtschaft zum Ressourcenmanagement und zum Klimaschutz beitragen kann.



02 • Was unterscheidet den Bau von Pflegeimmobilien aus baustofflicher Sicht von anderen Gebäudetypen – etwa Kitas oder Wohngebäuden?

Es gibt eine Menge Gemeinsamkeiten. Bei allen Gebäuden stehen Ressourcenschonung, Funktionalität und niedrige Betriebskosten im Fokus. Sie dienen dem Menschen und müssen die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, etwa hinsichtlich Barrierefreiheit oder Energieverbrauch. Zunehmend stärker rücken auch die Folgen des Klimawandels in den Fokus von Planern, Investoren und Nutzern. Es geht nicht mehr nur um winterlichen Wärmeschutz, sondern auch darum, dass Gebäude im Sommer kühl bleiben. In mittelalterlichen Städten haben Gebäude einander Schatten gespendet – das empfinden heute viele als zu dunkel. Daher müssen wir andere Lösungen finden, zum Beispiel massive Wände als Wärmespeicher und Wärmedämmungen zur Isolation. So bleibt die Wärme im Sommer bei richtiger Lüftung draußen und im Winter drinnen.

Besonders bei Pflegeimmobilien sind die Bedürfnisse der Bewohner entscheidend, die meist nicht mehr so eigenständig und mobil sind wie junge Menschen und zudem gesundheitlich fragiler. Hier spielen Barrierefreiheit, ausreichend Platz sowie kühle Räume im Sommer und warme Räume im Winter eine besondere Rolle. Moderne

Technik überfordert ältere Menschen häufig – daher sollten Planer zurück zu einfachen, soliden Konstruktionen mit klassischen, regionalen Baustoffen finden.

03 • Gibt es bestimmte Baustoffe oder Bauweisen, die sich im Hinblick auf Raumklima, Lärmschutz oder Barrierefreiheit besonders gut für Pflegeimmobilien eignen?

Das ist in erster Linie ein Thema für Planer. Der Fachhandel liefert, was Auftraggeber und Planer gemeinsam festlegen und was Fachunternehmen schließlich verbauen. Zweifelsohne gibt es weiterhin bewährte regionale Bauweisen, wie die zweischalige Bauweise im Norden oder große Dachüberstände im Süden, die optimal auf Schlagregen oder Sonneneinstrahlung reagieren.

Sehr interessant erscheinen uns Entwicklungen im Kontext des „Erleichterten Bauens nach dem Regelstandard E in Schleswig-Holstein“ oder nach dem Hamburger Modell, das auf den Erfahrungen aus Schleswig-Holstein basiert, aber aktuell noch nicht umgesetzt wurde. Hier geht es darum, von „Überstandards“ wegzukommen und sich auf die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zu konzentrieren. In Schleswig-Holstein können dadurch Baukosten um bis zu 25 % gesenkt werden – dennoch sind die Projekte qualitativ hochwertig und können bei tradi-

tioneller Bauweise sogar auf Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verzichten. Konkret zu Ihrer Frage auch ein persönlicher Tipp: In dem Haus, in dem wir wohnen, sind die Treppenhäuser im unteren Bereich mit Verblenden und Klinkern ausgeführt. Dort gibt es keine Stoßecken und Bruchstellen. Das ist äußerst robust und langlebig.

04 **Pflegeimmobilien müssen nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch tragfähig sein. Was bedeutet das konkret für Baustoffwahl und Bauweise?**

Wir empfehlen Bauweisen, die mit heimischen Baustoffen umgesetzt werden können. Ziegel, Kalksandstein, Porenbeton, Putze, Gips, Dämmstoffe und Holz – das sind alles Materialien, die in regionalen

Produktionsstätten hergestellt werden. Die Bauweisen sind bewährt, sei es Trockenbau oder Massivbau. Planer wissen sehr genau, welcher Baustoff für welche Anwendung geeignet ist. Problematisch wird es immer dann, wenn Baustoffe dogmatisch in Projekte hineingepresst werden – das macht das Bauen kompliziert und teuer. Genau deshalb stellen die Kammern den Bauherren Planer und Ingenieure beratend zur Seite.

Ein Negativbeispiel ist für mich der Potsdamer Platz in Berlin: Wenn das Sony Center im Jahr 2000 für 600 Millionen Euro gebaut wird und 20 Jahre später für 200 Millionen saniert werden muss, weil die gesamte Anlagentechnik zur Klimatisierung des Glasbaus überholt ist, dann hat das mit ökologischer Nachhaltigkeit wenig zu tun.

▼ *Der Potsdamer Platz in Berlin zeigt, wie fehlende Weitsicht teuer wird: ein Bau für 600 Millionen Euro, der nach nur 20 Jahren eine 200-Millionen-Euro-Sanierung braucht – weil die Klimatechnik veraltet ist. Nachhaltigkeit sieht anders aus.*

05 **Welche Entwicklungen sehen Sie in puncto Kreislaufwirtschaft, CO₂-Einsparung und nachwachsender Rohstoffe und wie stark ist die Nachfrage in diesem Bereich wirklich?**

Langfristig müssen wir diese Prinzipien deutlich stärker umsetzen. Gleichzeitig darf der damit verbundene Verwaltungsaufwand nicht dazu führen, dass am Ende gar nicht mehr gebaut wird. Aktuell werden etwa 70 % aller Gebäude mit klassischen Baustoffen errichtet – im Wohnungsbau vor allem mit Mauerwerk. Bei den nachwachsenden Rohstoffen steht Holz im Fokus. Im Geschosswohnungsbau liegt sein Marktanteil aktuell unter 5 %, beim Einfamilienhausbau kommt die Holzrahmenbauweise – mit einem Holzanteil von rund 12–15 % – auf etwa 20–25 %. Wenn wir alles ausschließlich mit Holz bauen wollten, wären die heimischen Ressourcen schnell erschöpft. Hier ist also Augenmaß gefragt. Sand, Ton und Kies hingegen gibt es

in Deutschland im Überfluss – wir haben, wenn wir wie bisher bauen, Rohstoffe für die nächsten 10.000 Jahre. Das eigentliche Problem ist nicht die Verfügbarkeit, sondern der Mangel an Abbaugenehmigungen. Zudem glaube ich nicht, dass wir künftig noch einmal dieselben Mengen an Rohstoffen benötigen werden wie für das, was bereits gebaut wurde.

06 **Welche Rolle spielen modulare oder serielle Bauweisen derzeit – reine Nische oder bald Standard?**

Der Hauptansatzpunkt für modulare oder serielle Bauweisen ist der Fachkräftemangel auf der Baustelle. Hört man der Politik zu, könnte man meinen, in diesen Bauweisen liege die Lösung aller Probleme. Das greift jedoch zu kurz. Die große Mehrheit der Wohngebäude in Deutschland wird vom Baugewerbe errichtet – das ist überwiegend mittelständisch geprägt und im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes organisiert. Wenn es klar definierte, wiederkehrende Aufgabenstellungen gibt, dann bieten serielle Verfahren durchaus Potenzial. Ansätze wie die länderübergreifende Vereinheitlichung von Bauordnungen sind hier ein wichtiger Hebel. Gleichzeitig entstehen durch serielle Verfahren auch neue Herausforderungen: Die verkürzte Bauzeit auf der Baustelle wird oft durch längere Planungsphasen und aufwendigere Logistik relativiert. Dadurch geht ein erheblicher Teil

des erhofften Kostenvorteils verloren. Wenn ein großer Anbieter heute 200 Einheiten pro Jahr seriell fertigt, ist das für mich noch keine industrielle Serienproduktion – das ist immer noch Auftragsfertigung.

Mehr Potenzial sehe ich in der modularen Herstellung hochinstallierter Räume, etwa von Bädern oder Küchen – dort lassen sich Effizienzgewinne und Kosteneinsparungen realisieren. Und nicht zuletzt: Grundstücke spielen eine große Rolle. Der ehemalige Kanzler Scholz sprach von 20 neuen Vorstädten, die wir bräuchten, um der Wohnungsnot in Ballungsräumen zu begegnen. Doch in diesen Räumen sind Grundstücke teuer und individuell zugeschnitten – mit Standards allein kommt man da nicht weit. Jeder Quadratmeter muss optimal genutzt werden.

07 **Welche Rolle spielt der Fachhandel in diesem Prozess? Kann er Impulsgeber für Innovation und Nachhaltigkeit sein?**

Der Fachhandel kann durchaus Impulsgeber sein – und trägt eine besondere Verantwortung in Sachen Nachhaltigkeit. Denn wir sind dezentral organisiert und immer vor Ort präsent, während viele Bauunternehmen überregional agieren. Wenn es Fragen zu Garantien, Nachlieferungen oder Ersatzprodukten gibt, ist der Fachhandel der Ansprechpartner vor Ort. Wir empfehlen, was unsere Experten überzeugt – weil wir langfristig in den Regionen erfolgreich sein wollen. Unsere Sortimentskompetenz ist auch für die seriellen Bauweisen ein effektiver Beschaffungsmechanismus. Nach dem Motto „Schuster, bleib bei deinen Leisten“ kann so jeder das tun, was er am besten kann.

08 **In der Wohnungsbaustudie vom BDB im Jahr 2023 wird deutlich: Es fehlen rund 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen. Warum wird auf diese Entwicklung baulich nicht ausreichend reagiert?**

Weil die Lobby älterer Menschen schlicht zu schwach ist. Wir bemühen uns, das Thema immer wieder auf die öffentliche Agenda zu bringen. Die Fördermittel, die die letzten Bundesregierungen jährlich für barrierearmes Wohnen bereitgestellt haben, liegen zwischen 70 und 150 Millionen Euro.

Ein Pflegeplatz im Heim kostet im Schnitt rund 1.500 Euro mehr pro Monat als häusliche Pflege. Das macht 18.000 Euro pro Person und Jahr. Bleibt der Anteil pflegebedürftiger Menschen gleich, kommen in den kommenden Jahren



» *Zentrale Pflegeheime sind in ländlichen Regionen oft wirtschaftlich sinnvoller als mobile Dienste.* «

Der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V. (BDB)

... ist seit über 100 Jahren die zentrale Interessenvertretung für derzeit rund 900 Baustoff-Fachhändler in Deutschland. Als eigenständiger Wirtschaftsverband im Bundesverband Groß- und Außenhandel und Dienstleistungen e. V. (BGA) vertritt der BDB die Belange seiner Mitglieder gegenüber Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit.

Mit rund 2.200 Niederlassungen bundesweit, einem Jahresumsatz von 20 Milliarden Euro und etwa 43.000 Beschäftigten – darunter 3.200 Auszubildenden – ist der Baustoff-Fachhandel ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Der BDB agiert dabei als Ansprechpartner, Berater und Vermittler für die Branche.



© BDB - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel

etwa 400.000 zusätzliche Personen im Vergleich zu 2010 in stationäre Einrichtungen. Das bedeutet für die Sozialkassen jährlich Mehrkosten von rund 7,2 Milliarden Euro. Wenn es gelingt, auch nur 10 % dieser Menschen länger in ihrer eigenen Wohnung zu halten, könnten die Sozialkassen rund 700 Millionen Euro pro Jahr einsparen. Vor diesem Hintergrund wirken die bisherigen Fördermittel wie ein Tropfen auf den heißen Stein.

09. Was berichten Ihre Mitglieder: Welche Hindernisse erschweren den Bau von Pflegeimmobilien aus Sicht der Praxis?

Das betrifft nicht nur den Fachhandel, sondern die gesamte Prozesskette Bau. Ein zentrales Problem ist die überbordende Bürokratie. Die letzte Legislaturperiode hat das deutlich gemacht – das „Heizungsgesetz“ ist ein Beispiel dafür, wie mit dem Kopf durch die Wand regiert wurde, entgegen zahlreicher praktischer Einwände. Projektentwickler und Investoren sind massiv verunsichert. Weitere Themen wie das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz setzen noch einen drauf – meist initiiert auf europäischer Ebene und in Deutschland zusätzlich verschärft. Auf dem Papier sind wir Weltmeister in Sachen Ethik und Umweltschutz – nur bauen wir irgendwann gar nicht mehr.

10. Was müsste sich in der Politik ändern – etwa bei Genehmigungsverfahren, Förderprogrammen oder Normen –, damit schneller und besser gebaut werden kann?

Es braucht mehr Vertrauen in die Fachleute vor Ort: Projektentwickler, Planer, Bauunternehmen und Fachhandel. Wenn diese die gesetzlichen Standards einhalten, sollte das ausreichend sein. Wir müssen weg von der Misstrauenskultur und hin zu einem partnerschaftlichen, lösungsorientierten Miteinander.

11. Wie ließe sich der altersgerechte Wohnungsbau attraktiver machen, auch für kleinere Projektentwickler oder kommunale Träger?

Durch schlankere Genehmigungsprozesse und weniger kommunale Auflagen. Schleswig-Holstein zeigt mit seinem Regelstandard E im sozialen Wohnungsbau, wie es gehen kann. Auch Modelle aus Hamburg, Bremen oder Bad Aibling verfolgen ähnliche Ansätze – unterschiedliche Namen, aber eine gemeinsame Idee: Die Bauaufgaben müssen so gelöst werden, dass sie gesellschaftlich wirksam sind. Menschen müssen bezahlbar wohnen und gepflegt werden können. Denn bezahlbares Wohnen – für Jung und Alt – ist ein Grundbedürfnis, kein Luxus.

ZUKUNFT & AUSBLICK

12. Wenn Sie in fünf Jahren zurückblicken: Was muss bis dahin passiert sein, damit wir sagen können: Wir sind besser gerüstet für den demografischen Wandel?

Ich habe keine Glaskugel, aber ich wünsche mir eine konzertierte Aktion von Projektentwicklern, Pflegeheimbetreibern und staatlichen Institutionen mit einer abgestimmten Zielvorgabe und nicht unendlichen Diskussionen, sondern klaren Maßnahmen. Dass man als Ergebnis der Diskussionen bei der Baukostensenkungskommission 4 Jahre für eine Ausschreibung irgendwelcher Typengebäude braucht, ist alles andere als schlank und schnell. Die Vereinbarung 2.0 zum seriellen Bauen liegt im 2025 vor, aber der Weg dahin ist, was den zeitlichen Horizont angeht, kaum vermittelbar und hat mit den Zeiträumen, nach denen Sie fragen, wenig zu tun.

13. Was wünschen Sie sich als Verband von den Akteuren, die Pflegeimmobilien bauen und betreiben und was geben Sie ihnen mit auf den Weg?

Die Aufgabenstellung, älteren Menschen moderne, bezahlbare Pflegeeinrichtungen zur Verfügung zu stellen, steht im Raum und wird bedeutender. Nicht auf den Staat warten, sondern unternehmerisch Verantwortung übernehmen und konstruktiv nach pragmatischen Lösungen suchen, darin liegt ein Erfolgsrezept. Da sehen wir viele gute Ansätze und Beispiele, in Schleswig-Holstein, in Hamburg, in Bayern, NRW usw. Lösen wir das Thema nicht, liegt darin ein enormer gesellschaftlicher Sprengstoff und daran kann auch die Politik nicht interessiert sein. Wir Bauschaffende sind immer wieder angehalten, deutlich zu machen, wie wir mit baulichem Engagement und Investitionen dazu beitragen können, soziale, gesellschaftliche Themen im Kontext von Klimawandel und dem verantwortlichen Umgang mit Ressourcen sinnvoll zu lösen.

Das Interview in Zahlen und Fakten zusammengefasst:

2,2 Millionen

barrierearme und altersgerechte Wohnungen fehlen in Deutschland.

400.000

zusätzliche Pflegebedürftige seit 2010.

Über 7 Milliarden Euro

an zusätzlichen Pflegekosten seither entstanden.

70 bis 150 Millionen Euro

stehen als Fördermittel für barrierefreies Wohnen pro Jahr zur Verfügung.

Prüfungen absolviert:

Trainstone Academy zertifiziert die ersten Pflegeimmobilienexperten bei uns in Hannover

Am 26. Juli 2025 war es so weit: Die ersten Teilnehmer des deutschlandweit einzigartigen Lehrgangs zum Pflegeimmobilienexperten (IHK) haben ihr Zertifikat erhalten.

Manche feierten diesen Moment im Headquarter der Carestone Group, andere schalteten sich digital dazu – so wie es zum Konzept der Trainstone Academy passt: flexibel, praxisnah, ganz auf die Bedürfnisse der Branche zugeschnitten – und staatlich gefördert.

Mit dem erfolgreichen Abschluss von 25 Absolventen ist für die junge Bildungseinrichtung ein wichtiger Meilenstein erreicht. Denn die Trainstone Academy verfolgt das Ziel, Wissen rund um Immobilien-Assetklassen in einer ganz neuen Form zu vermitteln: digital, ortsunabhängig und gleichzeitig praxisnah an den Anforderungen des Marktes. Die Resonanz auf den ersten Zertifikatslehrgang zeigt, dass der Bedarf groß und weitere Teilnehmer werden den Abschlusstest in den kommenden Monaten nachholen.

Hinter der Academy stehen Marco Lackner, Experte für digitale Bildungsprozesse, und Sandro Pawils, unser Chief Sales Officer. Gemeinsam möchten sie die Beratungsqualität in der Immobilienbranche auf ein neues Niveau heben. „Unser Anliegen ist es, dass jede und jeder die Möglichkeit hat, sich gezielt weiterzubilden und Potenziale zu heben“, betont Lackner. Das Angebot reicht von Webinaren über Videos bis hin zu Podcasts, die im Abo-System jeder-

zeit verfügbar sind. Ergänzt wird das Programm durch exklusive Einblicke von Branchenkennern wie Steuerberater Dr. Kai Scharff oder Medienunternehmer Dr. Georg Kofler. Für die Teilnehmenden bedeutet das: Weiterbildung nach § 34c GewO unkompliziert nachweisen, den Horizont erweitern und gleichzeitig neue Geschäftsfelder erschließen.

Dass die Trainstone Academy inzwischen auch als AZAV-zertifizierter Bildungsträger anerkannt ist, öffnet weitere Türen: natürlich gelten die Standards der Industrie- und Handelskammer (IHK). Gleichzeitig werden Kursteilnahmen bis zu 100 % staatlich gefördert, sind also für Teilnehmer – oder deren Arbeitgeber – kostenfrei. Künftig werden noch mehr Themen ins Programm aufgenommen – etwa die Nutzung von künstlicher Intelligenz nach dem EU AI Act oder die gezielte Vorbereitung auf anerkannte Abschlüsse wie den Immobilienfachwirt oder den technischen Betriebswirt. Viele dieser Weiterbildungen sind sogar BAföG-gefördert.



» Unser Anliegen ist es,
dass jede und jeder die
Möglichkeit hat, sich gezielt
weiterzubilden und
Potenziale zu heben. «

– Marco Lackner

Mit dem Lehrgang zum Pflegeimmobilienexperten (IHK) hat die Academy nun eine Vorreiterrolle übernommen. Ein Angebot, das in Deutschland bislang einzigartig ist und zeigt, wie digitale Bildung und sozialökologische Investmentlösungen Hand in Hand gehen können.



STAATLICH GEFÖRDERT:

MIT TRAINSTONE ZUM
PFLEGEIMMOBILIEN-
EXPERTEN

Das Beste daran:
**komplett kostenfreie
Teilnahme möglich.**

Bis zu 100 % staatlich gefördert
für Angestellte – bei gleichzeitiger
Gehaltsübernahme.

Perfekt geeignet für freie
Finanz-, Versicherungs-
und Immobilienberater.

**Trainstone prüft Ihre indivi-
duellen Fördermöglichkeiten.**

Jetzt Termin für
Erstgespräch buchen!



Marienheide (Regierungsbezirk Köln)

Fertiggestellter Neubau im Bergischen Land

Der Seniorenpark Marienheide im Bergischen Land bietet Kapitalanlegern eine besondere Chance: Eine Investition in eine oder mehrere der insgesamt 90 Wohneinheiten verbindet die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit dem durch den demografischen Wandel gesicherten Wachstumspotenzial des Pflegemarktes.

Für Investoren ist diese Pflegeimmobilie auch insofern besonders attraktiv, als dass sie als klimafreundlicher Neubau im qualitativ hochwertigen Standard KfW 40 errichtet wurde. Zudem bestehen bei einem Kauf im Jahr 2025 effektive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch die degressive AfA. Diese Kombination aus Nachhaltigkeit, steuerlichen Vorteilen und demografisch bedingter

Nachfrage macht das Objekt zu einer vielversprechenden Anlageoption in einem wachsenden Markt.

Das Anfang 2025 fertiggestellte Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse. Das Erd- und Obergeschoss umfassen insgesamt 80 Pflegeapartments, die alle mit einem eigenen, seniorenrechtlichen Badezimmer ausgestattet sind. In einem aufgesetzten Staffelgeschoss befinden sich zehn etwas größere Einheiten, die den Erfordernissen der außerklinischen Intensivpflege entsprechen.

Auf allen Etagen stehen ansprechende und hochwertig möblierte Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Das Erdgeschoss beherbergt neben Büroräumen für die Einrichtungsleitung auch die hauseigene Vollküche, in

- ♦ **Fertiggestellter Neubau in Nordrhein-Westfalen**
- ♦ **Degressiv abschreibbar** mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)
- ♦ **80 stationäre Pflegeplätze und 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege**
- ♦ **compaserv als renommierter Betreiber** und Tochter der Compassio Gruppe (unter Deutschlands TOP-10-Betreibern)
- ♦ **„Double Net Plus“-Vertrag** (inklusive Instandhaltung für Dach und Fach)



JETZT INVESTIEREN + SCHNELLE MIETEINNAHMEN!
+ ERHEBLICHER STEUERVORTEIL +
+ VORBELEGUNGSRECHT +
 für Eigentümer und Angehörige



der täglich frisch für das leibliche Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner gesorgt wird. So gehen die attraktive Architektur, moderne Ausführung und das bedarfsgerechte Angebot eine passende Verbindung ein, die den steigenden Bedarf adressiert – und damit auch zur zuverlässigen Auslastung der Einrichtung beiträgt.



Mehr zur Immobilie? Mehr zum Betreiber?



JETZT INVESTIEREN!
+ 25-JAHRES-MIETVERTRAG +
 mit Verlängerungsoption 1x 5 Jahre
+ VORBELEGUNGSRECHT +
 für Eigentümer und Angehörige



Die sich momentan im Bau befindliche Seniorenresidenz am Zweibrücker Tor in Pirmasens kombiniert synergistisch zwei Wohnformen für das fortgeschrittene Alter „unter einem Dach“. Zum einen handelt es sich hierbei um die vergleichsweise klassische stationäre Pflege, die hier in insgesamt 105 ansprechenden Einzelzimmern in einem modernen Neubau angeboten wird. Zum anderen entstehen 45 Einheiten für Betreutes Wohnen in einem sanierten Alt-Bau samt neuem Anbau. Diese gefragte Wohnform richtet sich an Seniorinnen und Senioren, die zwar nicht die umfassende Pflege einer

stationären Einrichtung benötigen, aber dennoch die Sicherheit einer auf sie zugeschnittenen Alltagsunterstützung in Anspruch nehmen wollen.

Ein Teil der Einheiten wurde bereits verkauft; es stehen somit 64 Pflegeapartments und zwölf Wohnungen für eine Geldanlage zur Verfügung. Investorinnen und Investoren haben die Möglichkeit, von attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten zu profitieren, sowie von einem bevorzugten Belegungsrecht in allen Einrichtungen des renommierten Betreibers Alloheim Senioren-Residenzen SE.

- ♦ **76 attraktive Wohneinheiten**
bestehend aus stationärer Pflege und betreutem Wohnen
- ♦ **Alloheim Senioren-Residenzen SE**
als renommierter Betreiber
- ♦ **Steuervorteile nutzen**
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
über 25 Jahre und 1x 5 Jahre Verlängerungsoption

Pirmasens (bei Kaiserslautern)

Urbanes Flair inmitten von Natur

Auch eine Investition in Pirmasens bietet in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und volatiler Finanzmärkte eine besondere Chance, Kapital sicher und gleichzeitig ertragreich zu investieren.

Der demografische Wandel wird dabei als Wachstumstreiber genutzt: Die zunehmende Alterung der Gesellschaft führt zu einer steigenden Nachfrage nach Pflegedienstleistungen und -einrichtungen. Dieser Trend verspricht eine langfristige und stabile Entwicklung des Sektors, unabhängig von kurzfristigen wirtschaftlichen Schwankungen.



Mehr zur Immobilie? Mehr zum Betreiber?



Salzgitter-Lichtenberg (bei Braunschweig)

Architektonisch anspruchsvoll in Hanglage und toller Perspektive

Großartige Perspektiven bietet dieses Projekt gleich doppelt: für Investorinnen und Investoren – und für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die auf vier großzügigen Dachterrassen den weiten Blick über Salzgitter genießen. In direkter Waldrandlage, zu Füßen der historischen Burg Lichtenberg, entsteht ein klimafreundlicher Pflege-Neubau mit 101 modernen Wohneinheiten. Der KFWG-Q+-Standard eröffnet Zugang zu attraktiven Fördermitteln, die durch die Doppel-AfA zusätzlich steuerlich maximiert werden können.

Wo einst das traditionsreiche Waldkurhaus Gäste zur Zerstreuung und Erholung empfing, entsteht nun ein Ort für das Leben im Alter – modern, durchdacht und nachhaltig. Der südliche Ortsrand von Salzgitter-Lichtenberg vereint naturnahe Ruhe mit historischer Tiefe



JETZT INVESTIEREN!
**MIT MAXIMALEM STEUERVORTEIL
DURCH DOPPEL-AFA +**
Degressiv + 7b
+ VORBELEGUNGSRECHT +
für Eigentümer und Angehörige



und blickt auf eine lange Tradition als Rückzugsort zurück. Heute verbinden sich hier Pflegekomfort, architektonischer Anspruch und Investitionsstärke. Die Umgebung profitiert vom Gleichgewicht aus Natur, gewachsener Infrastruktur und einer Region im Wandel – zwischen Industriekraft und Naherholung, zwischen Kurgeschichte und Zukunftsperspektive.

Der Neubau passt sich nicht nur topografisch in das Gelände ein – er nutzt es für ein besonderes Wohngefühl: Versetzt angeordnete Baukörper, gestaffelte Etagen und großzügige, begrünte Dachterrassen schaffen ein Gefühl von Offenheit und Ruhe. Ergänzt durch wohnliche Gemeinschaftsflächen und eine durchdachte Außenanlage entsteht ein Umfeld, das dem Thema Pflege gerecht wird – würdevoll, lebenswert, zukunftsfähig.

- ♦ **Klimafreundlicher Neubau (KFWG-Q+)**
- ♦ **Bis zu 150.000 € Darlehen durch den KfW-Förderkredit 298**
- ♦ **Enorme Steuervorteile**
- ♦ **Eigenkapitalrendite nach 10 Jahren > 12 % (nach Steuern möglich)**
- ♦ **Domus Cura als erfahrener Betreiber mit einem Vorbelegungsrecht in allen Einrichtungen**

Mit Domus Cura steht ein erfahrener Betreiber mit deutschlandweitem Vorbelegungsrecht bereit. Die Kombination aus KfW-Förderung, Steuerersparnis und attraktiver Eigenkapitalrendite macht das Investment nicht nur nachhaltig und sinnstiftend, sondern auch wirtschaftlich hochinteressant.

Der Podcast der Trainstone Academy



Mit interessanten Gästen wie
Sandro Pawils, Dr. Kai Scharff,
Joachim Seidel und vielen weiteren!

JETZT REINHÖREN!



CARECONNECT

Die App rund um den Kauf Ihrer Pflegeimmobilie

Überall und rund um die Uhr die wichtigsten Informationen
zu Ihrer Investition: sämtliche Unterlagen, anstehende
Termine und direkter Kontakt zu Ihrem Fachberater.

**CareConnect ist die smarte App
rund um Ihre Pflegeimmobilie.**

**Transparent & übersichtlich –
alles im Blick!**

JETZT RUNTERLADEN!



Eine Haftung für die Richtigkeit der Veröffentlichungen kann trotz sorgfältiger Prüfung durch die Redaktion vom Herausgeber nicht übernommen werden. Kein Teil dieser Publikation darf ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Herausgebers in irgendeiner Form reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet werden.

DAS ERWARTET SIE IN DER NÄCHSTEN AUSGABE:



Modulares Bauen

Zukunftsfähige Pflegeimmobilien



Projektmanagement und -entwicklung

Wir fragen nach!

IMPRESSUM

Herausgeber:

Carestone Group GmbH
An der Börse 3
30159 Hannover
Vertreten durch: Ralf Licht,
Sandro Pawils, Daniel Ahrendt
(verantwortlich für den
redaktionellen Inhalt)
T: 0511 26152-0
F: 0511 26152-299
E: info@carestone.com

Chefredaktion:

Lale Herbst
(Carestone Group GmbH)

Redaktion:

Lale Herbst, Max Respondek
(Carestone Group GmbH)

Schlussredaktion:

Jana Kallbach, Melanie Metzner,
Simone Schwertmann, Stefan
Schlichting (Carestone Group GmbH)

Layout:

Max Respondek
(Carestone Group GmbH)

Titelbild:

MW3D Studio UG

Lektorat:

Bernd Kuschmann

Bilder/Grafiken:

Carestone Group GmbH
MW3D Studio UG
iStock
Fontawesome
Cedric Rott

UNSERE OBJEKTE GIBT ES **BUNDESWEIT**



STAY IN THE LOOP. FOLLOW US.



@carestone

**Helfen Sie uns,
die nächste Ausgabe
*noch besser zu machen!***

Schreiben Sie uns Ihre Wünsche, Anmerkungen
und Ihr Feedback an marketing@carestone.com