

# Den Energieschock jetzt schon abfedern

Welche Maßnahmen Betreiber schnell umsetzen können

**B**eim Blick auf die eigenen Bilanzen kennen viele Pflegeheimbetreiber schon seit einigen Jahren nur noch eine Farbe: rot. Rund 20 Prozent von ihnen lagen bereits 2019 im Bereich erhöhter Insolvenzgefahr, gut 26 Prozent schrieben einen Jahresverlust. Zu diesen und weiteren – oft nicht erfreulichen – Ergebnissen kommt der „Pflegeheim Rating Report 2022“.

Seither zieht sich eine tiefe Schneise neuer Belastungen durch die deutsche Pflegeheimlandschaft. Denn Pflegeheimbetreiber sind besonders von der rasant steigenden Inflation betroffen. Der Grund: Viele Mieter von Pflegeimmobilien sind einer Mietindexierung unterworfen, sprich die Höhe der Miete orientiert sich am Verbraucherpreisindex.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat erst kürzlich ihre Inflationserwartungen für das laufende Jahr und die kommenden Jahre angepasst. Für 2022 rechnet die EZB mit einer Inflation von 8,1 Prozent für die Eurozone, für 2023 mit 5,5 Prozent und für 2024 mit 2,3 Prozent. Werden solche Steigerungen im Rahmen der Indexmiete weitergegeben, rollt eine Kostenlawine auf Pflegeheimbetreiber zu, die zu Zahlungsausfällen und – im schlimmsten Fall – zur Zahlungsunfähigkeit führen kann. Die möglichen Folgen liegen auf der Hand. Die Eigentümer der Immobilien sind auf die Mehreinnahmen angewiesen, da auch für sie die Kosten beispielsweise für die Instandhaltung, Sanierung und vor allem für die Fremdfinanzierung der Gebäude steigen.

Doch die Mieterhöhungen sind voraussichtlich nicht der größte Brocken, der auf die Pflegeheime zurollt, denn auf sie warten noch bislang unabsehbar hohe Energiepreisssteigerungen, von denen selbstredend nicht nur Sozialeinrichtungen, sondern auch Unternehmen und Privathaushalte betroffen sein werden. Wir sollten uns keine Illusionen machen. Die Energiekrise ist kein schleichender

Prozess, sie wird als Schock daherkommen – trotz der von der Regierung beschlossenen Preisbremse.

Wichtig ist daher, dass Politik und Verwaltung den Trägern und Einrichtungen genauso zupackend und konsequent helfen wie anderen öffentlichen Einrichtungen. Angesichts des drohenden Notstands braucht es schnelle und pragmatische Lösungen, so lautet mein Appell. Dazu gehört, dass die Investitionskosten-Sätze (IK-Sätze) für die Betreiber schnell und dynamisch angehoben werden.

Zudem ist wichtig, Energieeinsparmaßnahmen wirtschaftlich zu gestalten. Die meisten Maßnahmen amortisieren sich bereits nach wenigen Jahren, schonen neben dem eigenen Budget auch noch das Klima.

Doch es gibt kein Schema F! Zu unterschiedlich sind die Voraussetzungen der Gebäude beispielsweise in Bezug auf Alter und Sanierungsgrad. Wann sich eine Investition für den Anwender rechnet, muss im Einzelfall geprüft werden. Fest steht, dass in den vergangenen Jahren sehr viele Effizienzmaßnahmen entwickelt wurden und viele schon länger bekannte Maßnahmen angesichts der Rekordenergiepreise oftmals attraktiv sind.

Zunächst gilt es, jahrelange Gewohnheiten vor allem in Sachen Heizen und Warmwasseraufbereitung zu hinterfragen. Auch wenn viele Beschäftigte in Pflegeheimen schon zur Genüge belastet sind, fällt ihnen bei Maßnahmen rund ums Energiesparen eine Schlüsselrolle zu. Sie müssen entsprechend geschult werden, um die Wichtigkeit des Themas Energiesparen zu verankern.

Eine gängige, aber kostspielige Angewohnheit in Pflegeheimen ist beispielsweise, die Raumtemperatur bei gleichzeitig ständig bollernder Heizung übers Kippen der Fenster regulieren zu wollen. Auch andere schnell umzusetzende Maßnahmen tragen zum Energiesparen bei – meist, indem Wärmeverluste reduziert werden: Abdichtung von Fenstern und Türen, Dämmung von Rohrlei-

tungen, aber auch der Einsatz von LED-Lampen.

Anspruchsvoller wird es, wenn es um die technischen Anlagen geht. Gesundheitsimmobilien wie Krankenhäuser, aber auch Pflegeimmobilien haben oft einen hohen Energieaufwand, wenn es um die Warmwasseraufbereitung geht. Dabei wird das Trinkwasser oft dauerhaft stark erhitzt, um zu vermeiden, dass sich Legionellen ansiedeln. Mit einer präziseren Einstellung der Anlagen wären auch hier Einsparungen möglich.

Sinnvoll kann schließlich auch die Zusammenarbeit mit Energiedienstleistungsunternehmen im Rahmen eines sogenannten Energiespar-Contractings (ESC) sein. Das ESC verfolgt eine ganzheitliche Optimierung einer neuen oder bestehenden Anlage und des Gebäudes. Je nach Umfang der Maßnahmen können nach Angaben der Deutschen Energieagentur (dena) etwa 20 bis 60 Prozent des Energieverbrauchs eingespart werden. Beim ESC schließen ein Gebäudeeigentümer und ein Energiedienstleister (Contractor) einen Vertrag zur Energieeinsparung ab. Die Einspargewinne teilen sich beide Partner nach einem zuvor ausgehandelten Schlüssel auf. Unerwähnt bleiben sollte in diesem Zusammenhang nicht, dass viele Sanierungsmaßnahmen, insbesondere energetische, die mittel- und langfristig zu Energieeinsparungen führen, oft von der öffentlichen Hand gefördert werden.

Unterm Strich steht, dass es beim Thema Energiesparen auf die vertrauensvolle Zusammenarbeit von Immobilieneigentümern und Betreibern ankommt, um erfolgreich die Kosten der Energiekrise im Rahmen zu halten. Dann kann es gelingen, die zukünftigen großen Herausforderungen zumindest abzufedern.



Jens Nagel ist Geschäftsführer der Hemsü GmbH in Berlin.