

Blätter der \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Wohlfahrtspflege

**SOZIAL**wirtschaft

SONDERBAND 2021

Bernd Halfar [Hrsg.]

# Sozialimmobilien

Problemstellungen und Lösungsräume



Nomos

Bernd Halfar [Hrsg.]

# Sozialimmobilien

Problemstellungen und Lösungsräume

Sonderband der Zeitschriften  
Blätter der Wohlfahrtspflege und Sozialwirtschaft



**Nomos**



Onlineversion  
Nomos eLibrary

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-7120-2 (Print)

ISBN 978-3-7489-1162-3 (ePDF)

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

## Vorwort

Die Sozialimmobilie entwickelt sich vom vernachlässigten Stiefkind zum Sorgenkind des Sozialmanagements. Zwar dominant in den Bilanzen, aber häufig in der zweiten oder dritten Reihe der Aufmerksamkeit hinter den Themen Personal, Qualität, Finanzierung & Leitbild angesiedelt, drängt sich die Sozialimmobilie als Thema in die erste Reihe des Sozialmanagements.

Dieses Buch ist kein Lehrbuch, kein systematisches Handbuch, aber auch kein Querfeldein-Reader zum Immobilienmanagement.

Vielmehr kam es uns darauf an, diejenigen Themen und Problemstellungen zu behandeln, welche den sozialen Trägern im Immobilienbereich die meisten Kopfschmerzen bereiten. Und die hier versammelten Beiträge wollen für die Aufsichtsgremien, Vorstände, Geschäftsführungen und Immobilienverantwortlichen der sozialwirtschaftlichen Unternehmen Anregungen liefern, den Lösungsraum für die so komplizierte „Assetklasse Sozialimmobilien“ zu erweitern.

Und das Buch will auch interessierten Investoren Hinweise geben, dass der Sozialbereich für finanzielle Engagements interessant und kompliziert bzw. kompliziert und interessant ist.

Als Herausgeber eines Buches, das von Autoren und Autorinnen geschrieben wurde, die im letzten Jahr alle unter enormem beruflichen Zeitdruck standen, neigt man zur Dankbarkeit. Das Virus hat die Zeitpläne zertrümmert, Fristen verlängert und enorme Anstrengungen mit sich gebracht, neben dem beruflichen Alltag ausgerechnet noch einen Aufsatz schreiben zu müssen.

Aber das Virus hat auch die Universität zu einem Arbeitsplatz gemacht, an dem wir ungestört von Studenten und Kollegen und Verwaltung die Endredaktion übernehmen konnten. Wir, das sind Frau Christine Vetter und Maximilian Bergdolt, denen ich ganz herzlich danke.

Eichstätt im Mai 2021

Bernd Halfar



## Inhaltsverzeichnis

### **A. Sozialimmobilie als wirtschaftliches Problem**

- A.1. Das 18. Kamel im Immobilienmanagement  
der Sozialwirtschaft..... 11  
*Bernd Halfar*
- A.2. Bewertungsverfahren für Sozialimmobilien ..... 37  
*George Salden*
- A.3. Der Lebenszyklus bei Sozialimmobilien ..... 51  
*Michael Winter*
- A.4. Kostentreiber beim Bau von Sozialimmobilien..... 67  
*Hubert Soyer*
- A.5. Immobiliencontrolling: ein Blick aus der Praxis..... 81  
*Michael Amann*
- A.6. Entwicklung des institutionellen Anlegerverhaltens:  
Sozialimmobilien gewinnen an Bedeutung..... 87  
*Markus Neubauer*
- A.7. Sozialimmobilien als Marke –  
Klarstellungen zwischen Praxis und Wissenschaft..... 105  
*Oliver Errichiello*

### **B. Sozialimmobilie als Genossenschaft & Quartier**

- B.1. Genossenschaft als Alternative zur klassischen  
Finanzierung von Pflegeimmobilien - ein Praxisbericht..... 125  
*Ingrid Hastedt*
- B.2. Sozialraum Quartier: ein Geschäftsmodell ..... 139  
*Maximilian Bergdolt / Hartmut Clausen / Bernd Halfar*

*Inhaltsverzeichnis*

B.3. Quartiersentwicklung: creating communities .....	163
<i>Bertram Schultze</i>	
<b>C. Sozialimmobilie im Recht</b>	
C.1. Rechtliche Organisation von Sozialimmobilien.....	179
<i>Joël B. Münch</i>	
C.2. Vergaberechtliche Grundlagen und Spielräume für Innovation und Nachhaltigkeit von Sozialimmobilien aus der Perspektive von ÖPP-Projekten.....	201
<i>Hans von Gehlen</i>	
C.3. Vom Ende und Neuanfang beim durch Zeitablauf erlöschenden Erbbaurecht.....	225
<i>Alfred Gangel</i>	
C.4. Grundbuchmanagement sozialwirtschaftlicher Träger .....	241
<i>Harald Frei</i>	
<b>D. Sozialimmobilie unter Strom</b>	
D.1. Klimaneutralität und Energieversorgung.....	263
<i>Jens Hesselbach / Mark Junge</i>	
D.2. CAFM und immobilienbezogene digitale Reifegradmodelle.....	305
<i>Niklas Wiesweg / Aleksandar Nikolic</i>	
Autorenverzeichnis .....	323