

# CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



Marc Deisenhofer, Präg Komfortbau

**„Wir setzen unser über Jahrzehnte gewonnenes Know-how für neue Marktsegmente ein.“**

**CARE INVEST Circle**  
**Im Dialog mit der Branche**

Seite 4

**Analyse**  
**Portfolio breit fächern**

Seite 10

**Strategie**  
**Diversifikation als Chance nutzen**

Seite 12



VINCENTZ

In Bayreuth entsteht ein Quartier mit innovativem Versorgungskonzept

## Moderne Energie für nachhaltiges Wohnen im Alter

Auf der Suche nach neuen Investitionsmöglichkeiten im weiten Feld der Gewerbeimmobilien hat die **Adolf Präg GmbH & Co. KG** den Markt von altersgerechten Wohnimmobilien für sich entdeckt. Kerngeschäft der Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Kempten ist der bundesweite Groß- und Einzelhandel mit unterschiedlichsten Energieträgern wie Heizöl, Pellets und Kraftstoffen sowie Strom und Gas. Dabei werden sowohl private wie auch gewerbliche Kunden bedient. Das Angebotsportfolio des Familienunter-

nehmens aus dem Allgäu wird abgerundet durch Ladelösungen für Elektrofahrzeuge, Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher. Vor drei Jahren wurde mit der **Präg Komfortbau** eine Gesellschaft gegründet, die unter anderem Wohnprojekte für Senioren entwickelt, realisiert und vermarktet. „Bei der Präg-Gruppe haben wir durch den Bau von Tankstellen und diversen anderen Immobilien viel Know-how erworben, das wir in die neue Gesellschaft nun einbringen“, sagt **Marc Deisenhofer**, der gemeinsam mit →

→ seinem Vater **Gerd Deisenhofer** die Präg Komfortbau gegründet hat. Deisenhofer senior leitete über vierzig Jahre die Geschicke des Familienunternehmens Präg und schied 2005 aus der operativen Geschäftsführung aus. Die jahrzehnte lange Erfahrung auf dem Gebiet der Immobilienprojektierung soll nun auf das neue Immobiliensegment übertragen werden. In **Reinhold Mayer** hat man als weiteren Geschäftsführer einen erfahrenen Projektentwickler gefunden, der für das künftige Wachstum des noch jungen Unternehmens sorgen soll.

Ein erstes Projekt für das neue Geschäftsmodell wurde bereits gestartet. So entstehen im Bayreuther Stadtteil St. Georgen, in der Nähe zum Festspielhaus, 67 barrierefreie Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 36 und 109 Quadratmetern. Automatiktüren an den Hauseingängen sowie in der Tiefgara-

## Das Projekt Hugo Komfort richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch an Kapitalanleger.

ge sollen für eine barrierefreie Erschließung der Immobilie sorgen. An rollstuhlgerechte Aufzüge und die Orientierung erleichternde kontrastierende Oberflächen wurde im Vorfeld der Konzepterstellung ebenfalls gedacht. Für gemeinschaftliche Aktivitäten steht ein

55 Quadratmeter großer Mehrzwecksaal zur Verfügung, der unter anderem für private Feiern genutzt werden kann. Eingebettet in ein neu entstehendes Stadtquartier, richtet sich der Wohnkomplex „Hugo Komfort“ an unterschiedlichste Zielgruppen. „Wir sprechen sowohl mit dem vorausschauenden Eigennutzer, der direkt selbst einziehen möchte oder die Wohnung perspektivisch für sich erwirbt“, so Immobilienexperte Mayer, „sowie mit Kapitalanlegern, die eine rentable Kapitalanlage suchen“. Gebaut wird im Effizienzhaus-Standard 40, so dass die Käufer Zuschüsse aus dem Topf der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** erhalten können. Pro Wohnung beträgt der Zuschuss 33.750 Euro.

Mit dem Erwerb einer Wohneinheit erhalten die Käufer automatisch Anspruch auf einen umfangreichen Katalog von Grund-

## „Nächstes Mal noch mutiger sein“

**Über den Einstieg in das Marktsegment von altersgerechten Wohnimmobilien sprach CARE INVEST mit Reinhold Mayer, Leiter Immobilien und Projektentwicklung der Präg Komfortbau.**

**Was hat Sie als Energiedienstleister dazu bewogen, sich mit Immobilien für das Wohnen im Alter zu beschäftigen?**

**Reinhold Mayer:** Wir verfügen aufgrund unseres Immobilienbestands, darunter 120 Tankstellen in Süd- und Mitteldeutschland, über eine hohe Kompetenz im Bau- und Immobilienbereich. Dabei befassen wir uns ständig mit Neubauprojekten, Sanierungen und Instandhaltungen. Da lag es nahe, sich auch im Bauträgerbereich zu engagieren. Die Entscheidung, sich mit dem altersgerechten Wohnen auseinander zu setzen, war in erster Linie eine betriebswirtschaftlich strategische Entscheidung, die auch auf der demografischen Entwicklung und den sich daraus ergebenden Bedarfsprognosen basiert.

**An welcher Stelle kommt dann Ihre Kernkompetenz in Sachen Energie ins Spiel?**

Das unternehmenseigene Wissen um die besten energetische Lösungen hilft uns na-

türlich, alle gerade aktuellen Themen wie die Integration von erneuerbaren Energien einschließlich Speicherlösungen und E-Mobilität bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

**Wie setzen Sie dieses Wissen konkret um?**

In Bayreuth erstellt die Präg Komfortbau mit dem Projekt Hugo Komfort momentan 67 altersgerechte Wohneinheiten mit integriertem Tagespflegeim im Effizienzhausstandard 40 EE. Die Immobilie wird realisiert inklusive Ladestation für E-Mobilität sowie einer Photovoltaikanlage, die unter anderem den Betriebsstrom für die Heizung sowie die Warmwasseranlage erzeugt. Außerdem können die Bewohner den vor Ort produzierten Strom künftig im Rahmen eines Mieterstrommodells beziehen. Jeder Käufer kann das in Anspruch nehmen, wobei keine Abnahmeverpflichtung besteht.

**Welche Vorteile ergeben sich für den Betreiber und Käufer?**

Sowohl der Betreiber der Tagespflege als auch die Käufer können direkt vom attraktiven Basispreis profitieren. Es zeichnet sich ab, dass ein Großteil der Käufer dieses Mo-



**„Aufgrund des aktuellen Förderstopps schieben wir zahlreiche Beurkundungen vor uns her.“**

**Reinhold Mayer, Präg Komfortbau**

dell in Anspruch nehmen wird. Es wäre aus unserer Sicht auch unvernünftig, das nicht zu tun.

**Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung ...**

Die aktuelle Lage ist von großer Unsicherheit geprägt, was auch die extremen Preissprünge an den Energiemärkten in den

leistungen. Zu diesen zählen alltagsunterstützende Services, wie zum Beispiel ein 24-Stunden-Notruf, Beratung zu Behördenangelegenheiten oder die Vermittlung von Dienstleistungen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zu diesen Grundleistungen noch umfassendere Wahlleistungen, wie beispielsweise ambulante Pflege, hauswirtschaftliche Leistungen sowie Hausmeister- und Einkaufsdienste dazuzubuchen. Das Facility Management der Immobilie übernimmt eine örtliche Hausverwaltung. Ebenfalls mit an Bord ist die **Rummelsberger Diakonie**, die als diakonischer Pflegedienstleister eine Tagespflegeeinrichtung mit 24 Pflegeplätzen betreiben wird. So soll auch Raum für individuelle Betreuungskonzepte geschaffen und das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Pflegebedürfnissen ermöglicht werden. (msc) ↴

letzten Wochen erklärt. Über die langfristige Entwicklung der Preise kann man aktuell keine seriösen Prognosen abgeben, jedoch wird das Preisniveau zumindest für alle fossilen Energieträger kurz- und mittelfristig wohl hoch bleiben. Wir tragen dem Rechnung, indem wir bei unseren Baumaßnahmen den hohen Effizienzstandard 40 EE realisieren und von Anfang an erneuerbare Energien integrieren..

#### **Aber die daran gekoppelte Förderung wurde doch gestoppt.**

Ja, zumindest vorläufig. Überaus ärgerlich ist der Förderstopp des Wirtschaftsministeriums nicht nur für den KfW 55-Standard, sondern auch ohne jegliche Vorinformation für die hocheffiziente KfW 40-Bauweise. Der Standard 40 EE wurde erst zum 1. Juli 2021 neu eingeführt und seit mehr als zwei Monaten gibt es keine Entscheidung, wie und in welchem Umfang diese Förderung weitergeführt wird. Um Käufern nicht jegliche Fördermöglichkeit zu verbauen, schieben wir derzeit eine zweistellige Zahl von Beurkundungen vor uns her, da der Förderantrag durch die Käufer vor dem Abschluss des Kaufvertrags gestellt werden muss.

#### **Müssen Sie die Preisabsprachen mit Ihren Käufern korrigieren?**

Nein, das müssen wir aktuell nicht. Wir haben mit den ausführenden Unternehmen

## Kommentar

### Nachhaltige Synergien

**Die Aussicht auf stabiles Wachstum und auskömmliche Renditen lockt immer neue Akteure auf den Markt. Die erforderliche Expertise auf dem Gebiet der pflegerischen Versorgung der künftigen Bewohner können sie sich bei etablierten Experten holen. Wenn sie dann noch über das nötige Know-how für eine der größten aktuellen Herausforderungen wie die nachhaltige Energieversorgung mitbringen, könnte das für einen gehörigen Wettbewerbsvorteil sorgen.** ↴



Michael Schlenke, CARE INVEST Redakteur

Festpreisvereinbarungen abgeschlossen, die diese wiederum rechtzeitig bei ihren Vorlieferanten abdecken konnten. Allerdings erhalten auch wir derzeit Informationen über erschwerte oder verzögerte Materiallieferungen aufgrund des Ukraine-Konflikts. Auch das bereitet uns Sorgen.

#### **Maximale Größe der Wohnung beim Projekt Hugo Komfort**

# 109 Quadratmeter

#### **Wie stellen Sie sicher, dass Sie die Wohnwünsche der Bewohner erfüllen?**

Es geht darum, komfortables Wohnen für eine anspruchsvolle Zielgruppe anzubieten, mit der Möglichkeit, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Auch bei Eintritt eines eventuellen Pflegebedarfs. Dazu gibt es einen langfristig laufenden Dienstleistungsvertrag mit einem ortsansässigen Betreiber, der sowohl die ambulante Betreuung der künftigen Bewohner vor Ort als auch den Betrieb der Tagespflegeeinrichtung übernehmen wird.

#### **Wer wird diese Rolle übernehmen?**

Wir freuen uns sehr, dass wir als Betreiber die Rummelsberger Diakonie gewinnen konnten. Das ist an diesem Standort der ideale Kooperationspartner für uns. Wir haben im Vorfeld des Projekts den Markt gemeinsam mit der Rummelsberger Diakonie genau untersucht und dabei auch deren Bestandseinrichtungen angeschaut. Die waren bezüglich der Wohnungsgrundrisse eher kleiner angelegt. Wir haben uns dann aber bewusst für größere Wohnungen entschieden, die bis zu 109 Quadratmeter groß sind.

#### **Wie läuft aktuell die Vermarktung dieser Einheiten?**

Gerade die größeren Wohnungen gingen alle sehr schnell weg. Wenn ich das Projekt heute nochmals konzipieren würde, wäre ich noch mutiger und würde den Anteil größerer Wohnungen erhöhen.

#### **Wo wird es das nächste Projekt geben?**

Das Nachfolgeprojekt wird in Landsberg am Lech realisiert. Auch dieser Standort bietet sich für altersgerechtes Wohnen geradezu an. Wir stecken mitten in den ersten Entwürfen und gehen gerade auf die Suche nach Kooperationspartnern für die Betreuung der Wohneinheiten und den Betrieb einer möglichen Pflegeeinrichtung ↴

**DAS INTERVIEW** führte Michael Schlenke