

## Keine Luft zum Atmen!

In NRW plant die Landesregierung zu Lasten der Pflegebedürftigen im Lande eine Roskur für die stationäre Pflege.

Das wirtschaftliche „Herzstück“ der Pflegeinfrastruktur in NRW – die Altenpflegegesetz (Berechnungs-) Verordnung wird derzeit von der Landesregierung neu geplant.

Was sich in einer unter Sparansätzen in völliger Überarbeitung befindlichen 2. Fassung nun bereits zeigt, nimmt den Trägern der stationären Pflege in NRW die Luft zum Atmen.

Vernünftige Alternativen zur stationären Pflege bietet das Gesetzeswerk den Pflegebedürftigen dabei jedoch nicht. Sicher, stationäre Pflege ist teuer. Aber anstatt vorgegebene Kostentreiber wie Raumprogramm, Personalreglementierungen, die den Bedürfnissen nicht mehr entsprechen oder einen Kontrollwahn, der Ressourcen zu Lasten der Bewohner verschlingt zu prüfen oder beispielsweise den alten Zopf des Pflegeghettos (Einrichtungen über 80 Plätze) zu hinterfragen, wird durch das geplante Gesetz den stationären Pflegeeinrichtungen aller wirtschaftlicher Spielraum genommen.

Die geplante Vernichtung aller, dem unternehmerischem Risiko entgegenstehender Chancen durch IST-Kostennachweise,

Preisregulierungen (IST-Belegung) und dem Streichen derzeitiger, positiver Sachverhalte bei der Verzinsung der Investition (Durchschnittszinsansätze, Eigenkapitalzwang, Abschreibungsquote für neue Plätze etc.) wird

dazu führen, dass stationäre Pflegeeinrichtungen Erlösausfälle zwischen 30 und 150 TEUR im Jahr gegenüber dem Bisherigen hinnehmen müssen.

Im Ergebnis wird die notwendige Entwicklung an Pflegeplätzen sofort gestoppt – neue Einrichtungen sind politisch unerwünscht – und bestehende

Einrichtungen werden trotz vorgesehener dualer Finanzierung unter enormen wirtschaftlichen Druck geraten. Aber auch damit einhergehende Pflegeplatzverluste (wird derzeit geschätzt auf ca. 20.000 Plätze) und in vielen Fällen auch „platzende“ Bankkredite werden wissend in Kauf genommen.

Da die politisch propagierte, dezentrale, kleine Pflegewohngruppe in der Regel nicht praktikabel ist, sondern zu höheren Betriebskosten führt und insgesamt schlechtere Qualitäten zu höheren Preisen liefert, wird sie kein Auffangnetz für die pflegebedürftigen Menschen in NRW sein.

Nur für das Land stellt sie aufgrund der geringeren Investitionskosten die billigere Versorgungsvariante dar..... [hf]



## Liebe Leserinnen und Leser,

aus aktuellem Anlass haben wir uns dazu entschieden, Sie in unserem Leitartikel über die momentanen Überlegungen der politisch Verantwortlichen in Nordrhein-Westfalen zu informieren. Die Informationen, die uns zur Zeit über die gesetzlichen Änderungen in der Finanzierung der vollstationären Pflege vorliegen, beunruhigen uns sehr. Lesen Sie dazu unseren Beitrag „Keine Luft zum Atmen“.

Die Themen unserer weiteren Beiträge sollen Sie über unsere Aktivitäten und unser Handeln der letzten Monate informieren. Viel Spaß beim Lesen.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben eine besinnliche Weihnachtszeit und ein erfolgreiches Jahr 2014.

Ihr Ralf Weinholt

### Ausgabe Dezember 2013

Begrüßung / Titelthema . . . . .	S. 1
Planung und Umsetzung von Pflegeeinrichtungen . . . . .	S. 2/3
Finanzierung und Betriebswirtschaftliche Auswirkung . .	S. 4/5
soleo aktuell . . . . .	S. 6
IGeSo aktuell . . . . .	S. 7
„Das Letzte“ . . . . .	S. 8
Impressum . . . . .	S. 8

# Bauliche Anforderungen an Einrichtungen der stationären Pflege

Im Zuge der Föderalismusreform ging die Heimgesetzgebung in den Verantwortungsbe- reich der Länder über. Inzwischen liegen in fast allen Bundesländern entsprechende Landes- pflegegesetze vor, mit zum Teil stark un- terschiedlichen Anforderungen und Über- gangsregelungen. Während in Baden- Württemberg 100% Einzelzimmer erforderlich sind, werden in anderen Bundesländern niedrigere Quoten festgesetzt (Schleswig Holstein 75% EZ) oder gar einer freien Interpretation überlassen (Bayern -"ange- messene Anzahl" EZ). In NRW wurde die Verabschiedung des GEPA wegen dringen- dem Überarbeitungsbedarf erneut verschob- en. Viele Träger bestehender Einrichtungen stehen nun vor großen, komplexen und kostenintensiven Bauaufgaben.

Die Anpassung der baulichen Anlagen bedarf hierbei einer spezifischen und eng abgestimm- ten Planung. Im Gegensatz zu einer Neubau- planung (vereinfacht gesagt „x Plätze auf der

grünen Wiese mit Budget y“) zeigt es sich, dass der Planungsprozess parallel zu verschiedenen Wirtschaftlichkeitsmodellen und unterschiedlichen Sanierungsszenarien entwickelt werden muss.

Zunächst bedarf es einer Bestandsaufnahme und Analyse der Ist-Situation. Hierbei muss ermittelt werden, welche gesetzlichen Anforderungen die Einrichtung erfüllt und wo Anpassungsbedarf besteht. Gleichzeitig muss die Tragfähigkeit der Gebäudestruktur für die erforderlichen Umbaumaßnahmen beurteilt werden. Da die hohen Anforderungen zumeist zu einem Platzabbau führen, gilt es im nächsten Schritt unterschiedliche Varianten zu konzipieren und abzuwägen, beispielsweise reiner Umbau, Umbau plus mögliche Erwei- terung, Ersatzneubau, etc.

Bei allen Varianten sind seitens des Trägers die Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen, unter Berücksichtigung von Altbelastungen und möglicher zusätzlicher Kosten, die

während der Umbaumaßnahme entstehen können. Zum Beispiel kann sich ein Erweite- rungsanbau mit höheren Investitionskosten als die insgesamt wirtschaftlichere Lösung herausstellen, da ein geringerer Eingriff in den Betrieb stattfindet und der Deckungsbeitrags- verlust niedrig gehalten wird. Als weiterer Aspekt sind die strategischen Ziele des Trägers mit abzuwägen, sei es eine Erweite- rung des Angebotes oder die Beschränkung auf Kernkompetenzen. Erst wenn all diese Rahmenbedingungen geklärt und abgestimmt sind, kann die klassische Planungsaufgabe beginnen.

Vor dem Hintergrund, dass die Halbwertszeit der Pflegegesetzgebung als abnehmend einzustufen ist, muss auf baulich flexible Lösungen geachtet werden. Die Konzeption und Planung sollte nicht allein der Gesetzge- bung folgen, sondern die strategischen Ziele des Trägers für eine nachhaltige Entwicklung der Immobilie widerspiegeln. [gl]

## soleo\*-Schulungs-Seminar für NRW-Bank

Die Frage der Finanzierung der erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bis 2018 stellt nicht nur die Träger stationärer Einrich- tungen vor eine große Aufgabe. Auch die finanzierenden Banken müssen sich intensiv mit der Thematik auseinandersetzen. Aus diesem Anlass beauftragte die NRW-Bank die soleo\* GmbH mit der Durchführung eines internen Schulungsseminars mit dem Thema „Betriebswirtschaftliche Beurteilung von Alten- und Pflegeheimen“. Ziel dieses Seminars war die Vermittlung eines aktuellen Wissenstan- des zur fundierten Bonitätsbeurteilung und Kreditüberwachung für die verantwortlichen Mitarbeiter.

Das Seminar gliederte sich in mehrere Blöcke. Zur Einleitung gab Dipl.-Betriebswirt Holger

Flügge zunächst einen umfassenden Überblick zu Markt- und Branchentrends der stationären und vorstationären Altenhilfe und ging im Weiteren auf die Einflussnahme von Kommunen und Landschaftsverband sowie Prozesse der Entgeltverhandlung ein.

soleo\* Architektin Golineh Lorenz informierte über die aktuelle Gesetzeslage in NRW und mögliche Auswirkungen des GEPA hinsichtlich baulicher Anforderungen. Anhand einer Gliederung von Pflegeeinrichtungen nach Generationen erläuterte sie häufige bauliche Probleme der jeweiligen Bautypologien und stellte diverse Werkzeuge zur Immobilienbe- wertung und Kostenkontrolle vor.

Jan Grabow von der Curacon Wirtschaftsprü- fungsgesellschaft klärte über Finanzierungs-

grundsätze, Besonderheiten der Rechnungs- legung, Betriebs- und Investitionskosten in der stationären Pflege sowie erforderliche Controlling- und Steuerinstrumente auf. Branchenspezialist Frank Löwentraut / Aetas Consult GmbH referierte anschließend über Reportingpflichten für Betreiber und hinter- fragte den Nutzen der Call-Option. In einem weiteren Block wurden die unterschiedlichen Aspekte von den Referenten anhand diverser Fallstudien praxisnah vertieft.

Das große Interesse und die vielfältigen Fragen der -aus unterschiedlichen Abteilun- gen der NRW-Bank stammenden- Teilnehmer führte zu einem lebhaften und für alle Beteiligten sehr konstruktiven und ergebnis- reichen Austausch. [gl]

# „Grau, teurer Freund, ist alle Theorie“

Die Theorie ist abgeschlossen, Idee, Konzept liegen auf dem Tisch. Wenn nicht schon von Anfang an dabei, braucht der Betreiber einen Vertrauten, Intressensvertreter und Erfüllungsgehilfen, der von Anfang bis zum Ende dabei ist. Das ist das Projektmanagement. Es muss managen, Ziele formulieren, Verträge vorbereiten, steuern, prüfen, kontrollieren, den Bauherrn entlasten und Verantwortung schultern. Bauen, besonders das Sanieren, ist hochkomplex, da braucht es den Spezialisten. Und dann heißt es handeln. Die Planung muss erarbeitet werden.

Wettbewerbe scheiden aus. Die führen nicht zum Ziel. Ein Wettbewerb für die Sanierung ist wie das Eheversprechen der Eltern über die minderjährige Tochter. Keiner ist zufrieden, die Betroffenen können ihr Glück nicht selbst bestimmen.

Eine Mannschaft wird gebraucht. Drum prüfe wer sich lange bindet. Planen und Bauen ist immer noch eine Gemeinschaftstätigkeit. Eine Gebäudesanierung bedeutet mindestens zwei Jahre Zusammenarbeit. Sorgfalt bei der Auswahl der Planungspartner ist also Pflicht. Gremienarbeit oder Ehrenamt bei der Betreiberinstitution sind noch lange keine Planerqualifikation. Es muss heißen: Wie viele Einrichtungen hast Du denn schon saniert? Architekt und Fachplaner sollten nur nach ihrer Qualifikation bestimmt werden. Dann steht das Team. Am besten mit dem Architekten als Generalplaner, d. h. er schließt den Vertrag mit den Fachingenieuren. Vorteil für den Auftraggeber: er hat nur einen Planervertrag, einen Ansprechpartner und nur einen, der gewährleistet, sprich: Vereinfachung der Projektstruktur.

Jetzt braucht's den Werkzeugkoffer für die Planungsarbeit. Den hat das Projektmanagement. Damit wird Ordnung geschaffen in der Planung. HOAI für die Planerleistungen,

DIN 276 für die Kosten und ein Paket Erfahrung sollten darin liegen. Im Erfahrungspaket sind die Spezialwerkzeuge: Checklisten, Formblätter und Controllinginstrumente zum sichern der Projektziele. Qualität, Kosten und Termine, das sind die entscheidenden Themen.

Es gilt „Planung ist die gedankliche Vorwegnahme zukünftigen Handelns“ und „billig geplant ist teuer gebaut“. Deshalb gründlich planen, um nachher richtig zu handeln. Eine exakte Gebäude-Bestandsaufnahme ist Pflicht. Gibt es Schadstoffe, wie ist die Wandkonstruktion, sitzen die Rohrleitungen zu? Da heißt es vielleicht sogar Bohrkerne ziehen und Rohrstücke raus zu schneiden - frühe Erkenntnis spart Geld in der Umsetzung! Ist die Bestandsaufnahme abgeschlossen, kann die Ausführungsplanung beginnen. Hier gibt's nur die eine Vorgabe: Alles muss enthalten sein. Überraschungen werden nicht akzeptiert. Einfach formuliert, schwer umzusetzen. Alle Beteiligten sind verantwortlich. Parallel dazu muss das Betriebskonzept zur Umsetzung gefunden werden. Betreiber, Projektmanagement und Planer sind gefragt, das ist wie 3D Schach. Aber gewinnen müssen alle. Vor allem die Bewohner.

Und dann steht die Lok auf den Schienen, voll unter Dampf. Baubeginn, das Abenteuer kann losgehen. Was bis jetzt nicht geklärt wurde, kostet nun zusätzliches Geld. An anderer Stelle haben wir die Metapher bemüht: „Bauen, besonders Sanieren, ist wie eine OP am offenen Herzen“. Das Thema ist Bücher füllend. Und dennoch entsteht Gutes. Mit der Sanierung werden Missstände beseitigt, wird verbessert, und Neues, Wertvolles gestaltet. Die Mühe lohnt sich, bisher immer. Und um das Titelzitat aus Goethes Faust zu vervollständigen: „Grau, teurer Freund, ist alle Theorie, und Grün des Lebens goldner Baum.“ [kd]

+++ ticker +

++ soleo\* Kongress +

Der 8. soleo\* Kongress findet auch im Jahr 2014 wieder im Frühjahr statt. Der genaue Termin steht noch nicht fest und wird frühzeitig bekannt gegeben.



+++ EXPO REAL +++

In Zusammenarbeit mit der Messe München richtete die CARE INVEST zum ersten Mal ein Spezialforum „Pflegeimmobilie“ aus. Rund 200 Teilnehmer aus der Immobilienwirtschaft hörten den Experten, u. a. Professor Kurt Dorn von der soleo\* GmbH, zu. Das Thema „Pflegeimmobilie - eine besondere Asset-Klasse“ wurde unter verschiedenen Aspekten beleuchtet und diskutiert. Eine gelungene Veranstaltung wie wir finden.

+++ VDI 6008 +++

Mit der VDI-Richtlinienreihe 6008 „Barrierefreie Lebensräume“ wird das bestehende Regelwerk zu diesem Thema (u.a. DIN 18040) ergänzt und präzisiert. soleo\* Architektin Golineh Lorenz ist beratendes Mitglied in den Arbeitsblättern 4, 5 und 1.2.

# „Wer die Musik bestellt, muss sie auch bezahlen!“

## **Flickenteppich landesrechtlicher Regelungen**

Die 16 Landesregelungen beinhalten unterschiedliche Vorgaben zur Gebäudequalität und weisen u.a. auch abweichende Regelungen in Bezug auf die anzusetzenden Baukostenhöchstwerte, Refinanzierungszeitraum der Modernisierungsmaßnahme, Berücksichtigung einer Eigenmittelverzinsung oder Höhe des Auslastungsgrads zur Umlage der nicht durch die öffentlichen Förderungen gedeckter investiver Aufwendungen im Sinne von § 82 Abs. 3 oder 4 SGB XI auf.

## **Refinanzierungszeitraum unrealistisch**

Als problematisch erweist sich in der Praxis, dass die in den landesrechtlichen Regelungen angesetzte Nutzungsdauer von 40–50 Jahren nicht der betrieblichen Realität entspricht. Die zu schätzende Nutzungsdauer wird nach ständiger BFH-Rechtsprechung bestimmt durch den technischen Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen können.

## **Geänderte rechtliche Gegebenheiten**

Die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen (landesrechtliche Anforderungen an die Gebäudequalität, Brandschutz, Energieeinsparverordnung) für Pflegeeinrichtungen haben sich in den letzten Jahren mehrfach geändert. Umfangreiche Ersatzneubau- und Sanierungsmaßnahmen von stationären Pflegeeinrichtungen wurden in den vergangenen Jahren bereits nach einer Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren erforderlich. So müssen Einrichtungen in NRW, die in Übereinstimmung mit dem seinerzeitigen Raumprogramm noch Mitte der 90er mit einem Einzelzimmeranteil von 50% ans Netz gegangen sind, bis 2018 eine Einbettzimmerquote von 80% erreichen.

## **Wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Pflegeeinrichtungen ist regelmäßig kürzer als die technische Nutzungsdauer, wenn die Pflegeimmobilien vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer objektiv wirtschaftlich verbraucht oder in ihrer Marktfähigkeit eingeschränkt sind. Ein wirtschaftlicher Verbrauch ist u.a. anzunehmen, wenn die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen (anderweitigen) Nutzung oder Verwertung endgültig entfallen ist. Pflegeeinrichtungen sind häufig monofunktionale Objekte und weisen als Spezialimmobilien eine geringe Drittverwendungsfähigkeit auf. Werden zur Erfüllung von landesrechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Einbettzimmerquote lediglich Doppel- in Einzelzimmer umgewandelt, so dass sich die Anzahl der Heimplätze z. B. von 96 auf 60 reduziert, ist eine wirtschaftliche Nutzung als Alten- und Pflegeheim häufig nicht mehr möglich.

## **Beschränkungen Finanzierungsrahmen**

Der refinanzierungsfähige Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird üblicherweise durch die Baukostenhöchstwerte der jeweiligen landesrechtlichen Regelung gedeckelt. Der finanzielle Investitionsrahmen wird bei Sanierungsmaßnahmen zusätzlich durch bestehende Altverbindlichkeiten erheblich eingeschränkt. Bei einer durchschnittlicher Restbelastung von T€ 30 – T€ 40 sprengen Umbaumaßnahmen häufig den zur Verfügung stehenden Rahmen von T€ 80 – 85. Ein zusätzliches Problem besteht darin, dass die modernisierte Einrichtung behandelt wird wie ein Neubau und die Refinanzierung auch wieder auf einen Zeitraum von 40 – 50 Jahre ausgerichtet ist. Nach Einstellung der öffentlichen Objektförderung fehlen den Trägern Eigenmittel, so dass zur Finanzierung

in hohem Maße auf Kredite zurückgegriffen werden muss. Die Darlehenstilgung ist üblicherweise jedoch auf einen Zeitraum von max. 25 Jahre angelegt, so dass der Kapitaldienst im Einzelfall nicht vollständig über den Investitionskostensatz gedeckt werden kann. Zumindest in NRW soll diesem Problem Rechnung getragen werden und die Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren („4%-Abschreibung“) erfolgen.

## **Verluste in der Umbauphase**

Verfügbare Eigenmittel der Träger werden bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich durch Verluste in der Umbauphase aufgezehrt. Soweit es im Rahmen des Umbaus zu Belegungseinschränkungen kommt, können Mindereinnahmen nicht immer vollständig durch Anpassung der Betriebskosten aufgefangen werden.

## **Fazit: „Wer die Musik bestellt muss sie auch bezahlen“**

Die finanziellen Rahmenbedingungen zur Erfüllung erhöhter landesrechtlicher Anforderungen an die Gebäudequalität stellen viele Bestandseinrichtungen vor große Herausforderungen, mitunter vor unlösbare Probleme. Bei gemieteten Objekten ist zu klären, ob die verpflichtende Umsetzung von Wohnqualitätsvorschriften im Mietvertrag geregelt ist. Häufig wird von der Politik auch übersehen, dass die Investitionskostensätze ohne öffentliche Förderung aufgrund der Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich steigen. Hiervon sind die Heimbewohner, aber auch die Sozialhilfeträger massiv betroffen.

[jg]

Dipl.-Kfm. Jan Grabow  
Geschäftsführer der Curacon GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



# Betriebswirtschaftliche Auswirkung von Platzreduzierungen während der Bauphase

Die geplanten bzw. teilweise umgesetzten neuen Landespflegegesetze der Bundesländer führen in der Regel zur Notwendigkeit der baulichen Anpassung der bestehenden Pflegeheime bis zu einem vorgegebenen Datum. Aufgrund des Umfangs dieser Vorgaben ist es zumeist nicht damit getan, einfach Plätze in Doppelzimmern zu reduzieren. Umfangreiche bauliche Änderungen sind notwendig. Je nach Umfang dieser Maßnahmen und baulicher Begebenheiten vor Ort, können die geplanten Maßnahmen nur durch Schließung einzelner Bauabschnitte realisiert werden. Die damit einhergehenden Mehrbelastungen (Deckungsbeitragsverluste) des Betreibers und des Inhabers der Einrichtung sollen hier betrachtet werden.

Beispielhaft soll eine Einrichtung mit 100 Plätzen betrachtet werden, die über 2 Jahre etagenweise saniert und umgebaut wird. Dabei sind durchschnittlich 27 Plätze betroffen. Bei optimaler Ausnutzung der Fluktuation bei den Bewohnern benötigen wir schon allein 6 Monate zum „Leerziehen“ und

weitere 6 zum „Wiederbelegen“ der 27 betroffenen Plätze. Hierdurch kommt es zu ca. 4.000 Verlustbelegungstagen. Durch die Maßnahme an sich entfallen weitere 18.000 Belegungstage in den zwei Jahren. Insgesamt gehen somit ca. 22.000 Belegungstage verloren.

Durchschnittlich erwirtschaftet ein Belegungstag ca. 95 Euro Betriebsumsatz und weiter 10 Euro Investitionsumsatz. Bei den Betriebskosten ist von einem Deckungsbeitragsanteil von ca. 75% auszugehen (ca. 71 Euro/ Tag), bei den Investitionsumsätzen handelt es sich mit Ausnahme eines geringen Instandhaltungsanteils, fast zu 100% um Deckungsbeiträge.

Die Deckungsbeitragsausfälle summieren sich über die Umbauphase daher bei den Betriebskosten auf ca. 1.560.000 Euro, im Investitionskostenumsatz auf weitere 220.000 Euro. Sollte der Betreiber die Möglichkeit haben entsprechend dem Platzabbau sein Pflegepersonal zu reduzieren – was in Zeiten der Personalknappheit unrealistisch ist – könnte er hier eine knappe Millionen an

Personalkosten reduzieren. Weitere negative Faktoren – wie beispielsweise das sicherlich sinnvolle Aussetzen der Pflegesatzverhandlungen während der Bauphase – sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

In Summe bedeutet dies, dass der Träger mit mindestens 1,8 Mio. € (bei optimalem Personalabbau 1 Mio. €) zusätzlichem Aufwand rechnen muss. Dieser Aufwand kann sich je nach tatsächlicher Konstellation (Belegungsdauer, -struktur, Stationsgrößen, Umbaudauer, Kostenniveau) auch schnell auf insgesamt über 2 Mio. € erhöhen.

Ein theoretischer Modellvergleich zeigt, dass eine Sanierung in kleineren Abschnitten zwar zu geringeren Verlusten führt, jedoch mit einer wesentlich längeren Bauzeit und sehr hohem Aufwand verbunden ist, was zu weiteren „Abwanderungen“, Imageverlust, etc. führen kann. Eine Abwägung, die aufgrund der Komplexität projektspezifisch zu prüfen ist.

Eine Weitergabe der dargestellten Verlustkosten ist in der Pflegesatzsystematik nicht vorgesehen (Betriebskosten) und auch in den Investitionskosten bestenfalls teilweise möglich. Sollte es gelingen hier Kosten einpreisen zu können, stellt sich immer noch das Problem der Vermittlung dieser Kostenerhöhung gegenüber den Bewohnern, die unter Umständen durch die Baumaßnahme sogar einen „Mietminderungsanspruch“ geltend machen werden.

Ausweichquartiere könnten – falls sie überhaupt praktisch umsetzbar sind – die Situation ggf. etwas verbessern, sind aber mit den Beteiligten abzustimmen. [hf]

Modellvergleich einer Sanierung nach 3 unterschiedlichen Bauabschnitten:			
Umbau im lfd. Betrieb	1. Etage	2. Bereich	3. Block
Umsetzung	Etage mit 27 Plätzen	Bereich mit 14 Plätzen	Block mit 4 Plätzen
Umsetzungsaufwand	niedrig	hoch	sehr hoch
Dauer Umbau (Monate)	24	30	36
Bauabschnitte	4	8	24
je Abschnitt betroffene Plätze	27	14	4
Dauer Leerziehen vor Umbau (Monate) - ca- 4 Auszüge/Monat	6,5	3,5	1,0
Belegungsverlust Leerziehen (Tagen) - 50% der Plätze über Dauer	2.536	745	61
Belegungsverlust während des Umbaus	18.725	12.775	4.380
Belegungsverlust Nachbelegen (Tagen) - 50% der Plätze über Dauer	2.536	745	61
DB-Verlust Betrieb (71 EUR/Tag)	- 1.689.496 €	- 1.012.845 €	- 319.618 €
DB-Verlust Invest (10 EUR/Tag)	- 237.957 €	- 142.654 €	- 45.017 €
<b>Gesamtverlust</b>	<b>- 1.927.453 €</b>	<b>- 1.155.499 €</b>	<b>- 364.635 €</b>

Dipl.- Betriebswirt Holger Flügge  
Consultant



# Wohnpark Brühl

## Baufachliche Prüfung und Bewertung einer der größten Senioreneinrichtungen Deutschlands

Die soleo\* GmbH unterzog diesen Herbst eine der größten Senioreneinrichtungen Deutschlands einer Baufachlichen Prüfung. Die Einrichtung wies bis dato einen großen Sanierungsstau auf, es existierten kaum Bestandsunterlagen, die Wohnungen wurden seit Jahren trotz unterschiedlicher Lage und baulichem Zustand auf gleichem Mietniveau vermietet.

Um die weitere Marktfähigkeit einer Einrichtung dieser Größe zu prüfen und zu bewerten, bedarf es mehrerer Schritte. Frank Löwentraut, Geschäftsführer der Aetas Consult GmbH, erteilte der soleo\* GmbH den Auftrag, zunächst eine Standort- und Wettbewerbsanalyse des Umfeldes zu erarbeiten, bei der makro- und mikroökonomische Aspekte der Nachfrage-, Angebotssituation und Nachhaltigkeit für seniorengerechtes Wohnen und vollstationäre Pflege in Brühl bewertet wurden. Anschließend sollte das Gebäudeensemble mit über 500 Wohnungen und einem vollstationären Pflegebereich mit 74 Plätzen baulich begutachtet und bewertet werden.

Aufgrund fehlender detaillierter Planunterlagen erfolgte zunächst eine Bestandserfassung mit Aufnahme des baulichen Zustandes und

des zum Teil nicht dokumentierten Umbau- und Sanierungsstandes der Wohnungen. Die Inhalte der weiteren Prüfung setzten sich aus der qualitativen Wertung der Gebäude im Allgemeinen und der einzelnen Wohnungen im Besonderen zusammen. Sämtliche Apartments wurden zudem unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit und den Anforderungen des „Qualitätssiegels Betreutes Wohnen“ des Landes NRW begutachtet. Die beschriebenen Bauzustände und erforderlichen Maßnahmen wurden monetär bewertet. Des Weiteren wurden die Wohnungen unter dem Gesichtspunkt einer etwaigen gestaffelten Miete in Kategorien eingeteilt, bei denen u. a. Faktoren wie Lage im Gebäude, Geschoss und Ausrichtung mit in die Betrachtung einfließen. Für die Wohnungen und Apartments wurden von soleo\* außerdem planerische Ansätze zur Flächenoptimierung und einer seniorengerechten und marktfähigen Gestaltung erarbeitet. Der Pflegebereich wurde ebenfalls geprüft und hinsichtlich der aktuellen gesetzlichen Vorgaben begutachtet. Auch hier gab es seitens der soleo\* Vorschläge zur Restrukturierung und Optimierung. [rk]

## Sanierung des gemeinnützigen Husumer Alten- und Pflegeheims

Im April 2010 erreichte die soleo\* eine Anfrage aus dem äußersten Norden Deutschlands. Marita Zischeck, Geschäftsführerin des Husumer Alten- und Pflegeheims, kontaktierte soleo\* auf Empfehlung einer renommierten Branchenbank mit einer komplizierten Anfrage. Die bevorstehende und zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahme stand auf Messers Schneide, da der vom (bereits vertraglich gebundenen) Architekten angesetzte Investitionsrahmen unwirtschaftlich und zu teuer geplant worden sei. Die soleo\* griff ein, optimierte Planung und Qualitäten hinsichtlich wirtschaftlich/funktionaler Ansprüche eines Pflegeheims und konnte das Investitionsvolumen von 6,5 Mio. € auf unter 5 Mio. € senken.

Mit Abschluss der Planungsphase endete die Tätigkeit von soleo\*, der gute Kontakt blieb jedoch weiterhin bestehen. Die erste Rückmeldung gab es bereits im April 2011 nach Vorlage der Submissionsergebnisse. Der von soleo\* veranschlagte Investitionsrahmen wurde bestätigt.

Nun wurde die Modernisierung, Erweiterung und Sanierung der Einrichtung im laufenden Betrieb erfolgreich abgeschlossen. „Ohne die Vorgaben, Vorleistungen und Vorschläge von soleo\* hätte das Projekt nicht geklappt“ äußerte sich Frau Zischeck zufrieden rückblickend.

Wir freuen uns gemeinsam mit Bewohnern und Mitarbeitern des gemeinnützigen Husumer Alten- und Pflegeheims über das gelungene Bauvorhaben und wünschen insbesondere dem Team um Frau Zischeck und Herrn Schwohn alles Gute und viele "mangelfreie" und erfolgreiche Jahre. [Ir]

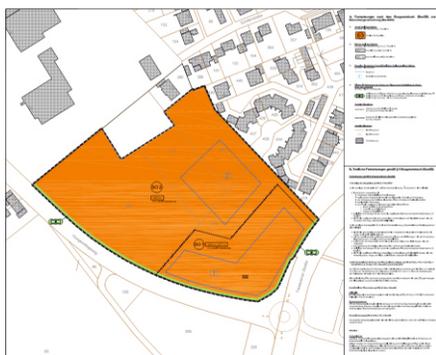


# IGeSo Gesundheitspark Kevelaer



Es kommt nicht häufig vor, dass auf einen studentischen Wettbewerb eine Realisierung folgt. In Kevelaer wurde nun der erste Schritt in diese Richtung verankert.

Im Herbst 2012 lobte das IGeSo gemeinsam mit der Stadt Kevelaer einen Studentenwettbewerb mit dem Thema „Gesundheitspark“ aus. Der Park soll rund um eine Thermalquelle mit geplantem Gradierwerk entstehen. Sieger war das Studenten-Trio Michael Ludwig, Nico Schwebach und Dominik Steinmetz von der Hochschule Trier. Mit Ihrem Konzept „VitaLiving Kevelaer“ überzeugten sie nicht nur die Jury. Ihre Ideen wurden nun zur Grundlage für die weitere Stadtentwicklungsplanung. Im September wurde der Entwurf eines entsprechenden Bebauungsplanes für



den 1. Bauabschnitt vorgelegt. Der B-Plan definiert die Lage des Parkes mit Festsetzung der Sondergebiete „Gesundheits- und Erholungszentrum“ sowie „Ärztzentrum“ an der städtebaulich dominanten Kreuzungslage. Parallel zur B-Plan-Erstellung wird das Ärztzentrum planerisch und inhaltlich weiterentwickelt. Geplant ist eine Einrichtung für Ärzte, Therapeuten und ergänzende Nutzungen. Bereits mehrere Ärzte aus Kevelaer und Umgebung konnten als Miet-Interessenten gewonnen werden, auch Dienstleister aus dem Bereich der Diagnostik, Therapie und Versorgung sind schon im Gespräch mit den Projektentwicklern.

Als nächster Baustein ist die Entwicklung einer Hotel-Immobilie mit Thermalbad in Arbeit. In unmittelbarer Nähe zum Park und Gradierwerk sowie den vorhandenen Schwimmbadanlagen soll das Konzept „Gesundheitspark“ abgerundet werden.

Das Bestreben der Stadt, dem Wallfahrtsort Kevelaer einen weiteren Anziehungspunkt hinzuzufügen, befindet sich mit diesen ersten Schritten nun auf dem Besten Weg zur Realisierung. [g]

## Praxisseminare GEPANRW

Die Landespflegegesetzgebung in NRW befindet sich grundlegend in Überarbeitung. Die verschiedenen Gesetze und Verordnungen sollen im „GEPANRW“ zusammengefasst werden, im Frühjahr wurde hierzu der erste Gesetzentwurf vorgelegt. Aus diesem Anlass hat das IGeSo gemeinsam mit Partnern der soleo\* GmbH und der Curacon Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH eine Reihe von Praxisseminaren für Entscheidungsträger angeboten. Die große Resonanz verdeutlichte einmal mehr, welche komplexe Fragen- und Aufgabenstellung auf die Träger und Betreiber von Pflegeeinrichtungen zukommt. Thematisiert wurden sowohl die gesetzlichen Anforderungen als auch die Rückwirkung auf die Finanzierung, Planung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen.

Viele der geplanten gesetzlichen Anforderungen wurden von den Teilnehmern für die Praxis als kritisch und realitätsfern gesehen. Es stellt sich die Frage, wie lange es dauert, bis die Frage der Finanzierung und der tatsächlichen Pflegeaufgaben die Gesetzgeber vor die Aufgabe stellt, die Gesetzgebung erneut zu überarbeiten. Aufgabe der Träger wird es daher sein, für ihre Einrichtungen spezifische Lösungen zu entwickeln, die sowohl den gesetzlichen Anforderungen genügen als auch flexibel genug sind, um auch nachhaltig den kommenden Anforderungen standzuhalten. [g]



# Büro-Exkursion Norddeutschland

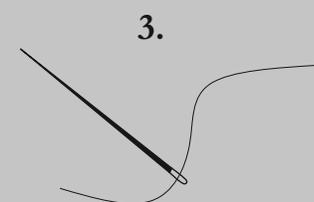
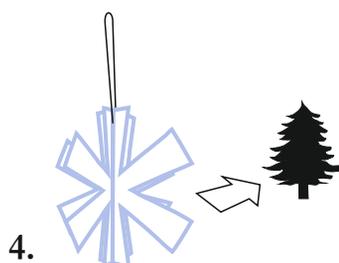
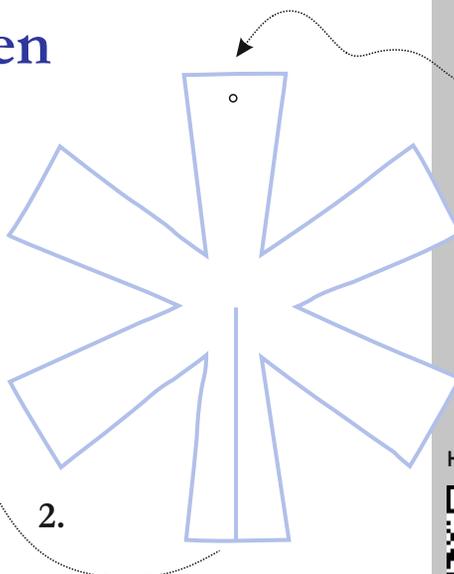
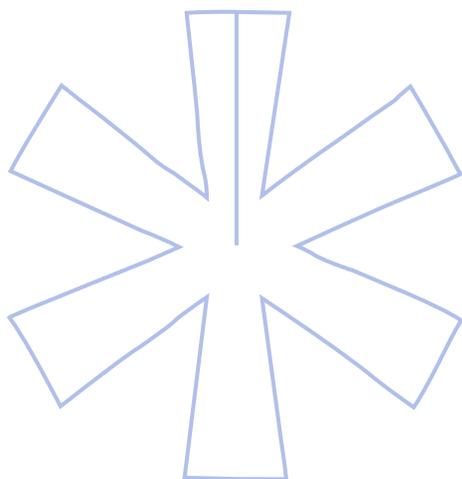
Die jährliche Büroexkursion hat bereits eine lange Tradition in unserem Unternehmen. Bereits zum 8. Mal machten sich im Sommer diesen Jahres 16 Mitarbeiter der soleo\* GmbH und des Büros D + O auf, in Richtung Norden der Bundesrepublik. Auf dem Programm der dreitägigen Exkursion standen insgesamt fünf Standorte mit unterschiedlichsten Themengebieten. Den ersten Halt der Exkursion stellte die Mayerwerft in Papenburg dar. Bei einer Führung wurde auf interessante Weise der Werdegang und die Expansion der 1795 gegründeten Werft dargestellt. Zum Ende hin gab es für die Teilnehmer einen spannenden Einblick in die Werfthallen, in denen neben kleineren Schiffen bereits das nächste imposante Kreuzfahrtschiff gefertigt wurde. Im Anschluss führte der Weg quer durch Niedersachsen in die Hansestadt Bremen. Dort bekamen die Exkursionsteilnehmer Einsicht in die Entwicklung von raumfahrtgestützten Anwendungen im Institut für Raumfahrtssysteme des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR). Im Künstlerdorf

Worpswede nordwestlich von Bremen wurde die erste Unterkunft bezogen, bevor die Teilnehmer sich durch strömenden Regen zum nahe gelegenen Restaurant und zur Stärkung aufmachten. Der nächste Tag begann mit einem Besuch des Klimahauses in Bremerhaven. Hier können auf 11.500 m<sup>2</sup> die unterschiedlichen Klimazonen entlang des achten Längengrades Ost begangen, Zusammenhänge zwischen Wetter und Klima sowie Hintergründe der Klimaveränderung erforscht werden.

Im Anschluss wurde das von Hans Scharoun entworfene Deutsche Schiffahrtsmuseum besichtigt. Am Nachmittag zeigte ein Spaziergang durch Worpswede eindrucksvoll die Verbindung von Kunst, Kultur und Landschaft in dieser Künstlerkolonie. Wie in jedem Jahr nahm die Architektur einen zentralen Aspekt bei den Besichtigungen ein. Den Abschluss der interessanten Exkursion bildete ein Stadtrundgang in Bremen, bevor die Rheinländer wieder ihren Weg gen Düsseldorf in Angriff nahmen. [rk]



## Ein soleo „\*“ für Ihren Weihnachtsbaum!



Herausgeber :

soleo\* GmbH



Am Alten Wasserwerk 27  
47623 Kevelaer  
info@soleo-gmbh.de  
www.soleo-gmbh.de

Redaktion:

Golineh Lorenz, soleo\* GmbH

Fotos:

soleo; fotolia, Care Invest

Druck:

Häuser KG

Auflage 1000 Stück

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.  
Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.