

novum

soleo*



11. soleo* Kongress in Kevelaer

Auch zum 11. soleo*Kongress, der wieder in Kevelaer - Sitz der soleo*-GmbH - stattfand, konnten ausgewählte Experten mit aktuellen und zentralen Fachinformationen überzeugen. Tom Hegemann führte als Moderator versiert und gezielt durch die Tagung, die mit einem Grußwort des Bürgermeisters Dr. Dominik Pichler eröffnet wurde. Insgesamt konnten Ralf Weinholt und Prof. Kurt Dorn rund 150 Gäste im Konzert- und Bühnenhaus begrüßen.

Den Vertretern und Vertreterinnen von Banken, Investoren, Trägern und Betreibern, aus Verwaltung, Unternehmen, Verbänden und Politik als multiprofessionelles Fachpublikum boten die Referenten topaktuelle Informationen rund um das Thema Wohnen und Pflege:

Prof. Kurt Dorn erläuterte sehr eindrücklich und nachvollziehbar zentrale Mechanismen, die den Markt der Bauwirtschaft aktuell bestimmen: steigende Nachfrage, höhere Anreize, Preisentwicklung mit Kostenspirale nach oben, nicht weniger sondern mehr Bürokratieanforderungen, Ressourcenverteilung und Fachkräftebedarf im Bauwesen allgemein und für Sozialimmobilien speziell. Die Auswirkungen werden heute und morgen weiter spürbar bleiben, wodurch sich die Bauherren vor weitere große Herausforderungen gestellt sehen werden.

Kai Tybussek führte in die aktuelle Gesetzeslage und Rechtsauffassung zu Gewinnzuschlägen für Träger von Pflegeeinrichtungen ein. Mit seinen Ausführungen bleibt er nicht bei einer reinen Darstellung der Sachlage, sondern zeigt Möglichkeiten auf, wie durch gezielte Vorbereitung und gute Datenaufbereitung erfolgreiche Pflegesatz-verhandlungen gelingen können. Chancen, die es gilt zu nutzen, um mit auskömmlichen Pflegesätzen die engen Rahmenbedingungen für Arbeit und Leben in Pflegeeinrichtungen zu optimieren.

Liebe Leserinnen
und Leser,

die Änderungen im Bereich der Pflege befinden sich nach wie vor in einem Wandel. Die Entwicklung im Bauwesen und starke Preiserhöhungen erschweren die Situation und machen das Bauen immer kostspieliger.

Die WTG Übergangsfrist stellt sowohl die Betreiber als auch die Projektentwickler und Planer vor maßgebliche Aufgaben und Entscheidungen. Die Angst vor hohen Erlöseinbußen und wirtschaftlichen Risiken erhöht ebenfalls den Druck der Entscheidung, wie geht es mit meiner Immobilie weiter.

Informieren Sie sich in dieser Ausgabe der Novum unter anderem über unseren erfolgreichen

11. soleo Kongress, über unsere Leistungen im Bereich Technische Due Diligence und die Entwicklung in der Bauwirtschaft.*

Diese und weitere Themen finden ihren Platz auf den nächsten Seiten. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen,

Ihr Ralf Weinholt



Mit „virtuellen Konten“ jonglierte Jan Grabow die Investitionskosten. Er zeigte die Grenzen und Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Steuerung dieser Kosten auf. In diesem Kontext ließ er die aktuelle Sachlage oder besser das Desaster in NRW im Rahmen der Umsetzung des GEPA bzgl. der Feststellung von Investitionskosten nicht unkommentiert. Ob mit dem Regierungswechsel in NRW eine zeitnahe Klärung und Neuordnung gegeben ist blieb an dieser Stelle nur zu wünschen.

Als Vertreter der freien Wohlfahrtspflege stellte Dr. Hanno Heil ein neues Markt- und Wettbewerbsmodell zur Diskussion die „Gemeinwohl-Ökonomie“. „Ein am Gemeinwohl orientierter Pflegemarkt orientiert sich an Werten“ wie Menschenwürde, Solidarität und Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit sowie Transparenz und Mitentscheidung. Das Fachpublikum wurde eingeladen, das Modell anhand der Bewertungsmatrix für das eigene Angebot zu überprüfen und sich an der trägerübergreifenden Weiterentwicklung zu beteiligen. Es wird spannend bleiben, wie sich dieser Ansatz am Markt positionieren wird.

Anschaulich und nachvollziehbar stellte Golineh Lorenz die Anforderungen an die Planung von Pflegeeinrichtungen dar, aus der die Komplexität deutlich wurde. Jedes Bauvorhaben ist individuell zu entwickeln und bleibt einzigartig durch die lokalen Gegebenheiten und die Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben des jeweiligen Bauherrn. Eindrucksvoll werden zum einen die engen Rahmenbedingungen und zum anderen die Gestaltungsräume für kreative und innovative Lösungen aufgezeigt.

Frank Löwentraut beeindruckte das Publikum mit Einblicken in die Welt des Pflegemarktes. Er erläuterte die Entwicklungen über Transaktionen, Renditen, Angebot und Nachfrage. Seine Prognose, dass zukünftig eine starke Nachfrage an barrierefreien altersgerechten Wohnungen zu erwarten sei, wurde von den Zuhörern bejahend aufgenommen. Die Weiterentwicklung des Angebotes „Betreutes Wohnen“ hin zu „Unabhängiges Wohnen“ ist aus seiner Sicht vor allem konzeptionell zu gestalten.

Im Anschluss an die Fachbeiträge schloss sich ein offener Dialog mit dem Bundesgesundheitsminister Hermann Gröhe an. Vorab stimmte Prof. Kurt Dorn das Publikum durch Details aus der Vita des Bundesministers auf den Gastredner ein und schaffte mit seinen Grußworten die richtige Atmosphäre für einen guten Einstieg in den zweiten Teil der Veranstaltung. Der Minister beeindruckte durch seine hohe Detailexpertise zu den pflegepolitischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen, die den Handlungsspielraum in der Praxis maßgeblich bestimmen. Auf Augenhöhe erfolgte ein intensiver Austausch zu zentralen Themen rund um Pflege, der Positionen und Strategien deutlich werden ließ. Hermann Gröhe begeisterte auch bei unterschiedlichen Auffassungen durch seine Haltung, wertschätzend und zugewandt Klartext zu sprechen. Tom Hegermann moderierte diesen Austausch zielführend und professionell.

Rückmeldungen von Teilnehmenden des Kongresses in Wort und Schrift bestätigten die erfolgreiche Durchführung des 11. Kongresses. Weitere Eindrücke in Bild und Schrift finden sich auf der Homepage www.soleo-gmbh.de.

Wohnungsnot versus Pflegeheimbau



Seit mehr als einem Jahr, stellen wir fest, dass beim Neubau und bei der Sanierung stationärer Pflegeeinrichtungen die vorgegebene Angemessenheitsgrenze in NRW nur mit Anstrengungen zu erreichen ist. Als Ursache für die Erhöhung sind die Baukosten für Baukonstruktion und die technische Gebäudeausrüstung zu identifizieren. Kein Wunder.

Das Handelsblatt teilt im Mai diesen Jahres lapidar mit, die Bauindustrie meldet für das erste Quartal des Jahres einen Rekorderlös von 18%, und eine regionale Tageszeitung legt nach: „Handwerker langen kräftig zu: Baupreise steigen drastisch an!“

Selbst die Bundesarchitektenkammer, Vertretung einer eher als pessimistisch bekannten Branche, verkündet, dass ihre Mitglieder für 2017/18 eine überaus positive Auftragslage prognostizieren. Jedem ist klar, dass diese Entwicklung mehrere Ursachen hat.

Eindeutig ist der seit zwei, drei Jahren wachsende Bauboom im Wohnungsbau, befeuert durch die niedrigen Zinsen und politisch forcierten Förderprogramme.

Da greift dann der alte Lehrsatz aus dem betriebswirtschaftlichen Proseminar:

**Angebot und Nachfrage regeln den Preis
- knapps Angebot, hoher Preis.**

Aber nicht nur die von außen auf die Branche wirkenden Kräfte verteuern das Bauen. Weiche, kaum beachtete hausgemachte Faktoren treiben die Baupreise für Pflegeeinrichtungen in die Höhe. Als erstes sind dabei die Auflagen aus Brüssel oder Berlin auszumachen. Stichwort Energieeffizienz. Der Sprung von der Wärmeschutzverordnung des Jahres 1996 auf die ENEC 2016 erzeugt im Schnitt ca. eine 14% Erhöhung der Baukosten. Als zweites Steckenpferd der Politik zeigt sich zur Zeit das Thema Schallschutz. Die Forderungen der neuen DIN schlagen seit 2013 mit ca 5% Erhöhung zu Buche. Ob es an den Messgeräten liegt, ob es das Ergebnis guter Lobbyarbeit ist, beim Thema Schadstoff in Gebäuden werden die gesetzlich geforderten Untersuchungen, Analysen und Auswertungen immer aufwendiger, komplexer und damit teurer. Dabei reden wir noch nicht von der



Beseitigung tatsächlich vorgefundener Schadstoffe. Die dogmatische Auslegung von DIN-Normen führt bei der DIN 18040 Barrierefreies Bauen zu höheren Flächen. Wurde früher die Bewegungsfläche für einen Rollstuhlbenutzer in einem Kreis mit 1,50m Durchmesser ermittelt, muß heute die Bewegungsfläche als Quadrat mit Kantenlänge von 1,50m dargestellt sein, bedeutet eine Flächenerhöhung um fast 30%. Und als letzte soll hier noch die seit 1995 längst fällige Erhöhung der Tabellenwerte der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure genannt werden, die seit August 2013 gilt und in der Regel zu einer Erhöhung der Kosten für Planungsleistungen von 25–30% führt.

Wie kann nun der Herausforderung hoher Baukosten bei Pflegeeinrichtungen begegnet werden? Die zu bauenden oder zu sanierenden Flächen sind vorgegeben, das Budget liegt fest, die umzusetzenden Qualitäten und Standards gibt im Wesentlichen der Auftraggeber vor. Noch ist der Markt nicht dazu bereit über das „Aldi-Pflegeheim“ wie es zu Beginn der Zweitausender Jahre als Theorie entwickelt wurde, nachzudenken. Damals gab es Betreiber die billig aber mit Qualität bauen wollten, was daraus geworden ist, ist nicht bekannt. Dann bleiben nur die Versuche und Bemühungen über effiziente Planung, z.B. kompakte Baukörper mit optimierter Hüllfläche. Oder, um den Wettbewerb bei Vergaben zu erhöhen, mehrere Gewerke zu einem Vergabepaket zusammen zu packen, um die Auftragssumme und damit die Attraktivität des Auftrages zu erhöhen.

Die Entwicklung der Baukosten wird in den nächsten Jahren weiter steigen. Gekoppelt an den weiter wachsenden Wohnungsbau wird die Nachfrage noch länger anhalten. Für die Kostensicherheit bedeutet das, der Anspruch an die Immobilie Pflegeheim müsste reduziert werden, oder und das käme dem üblichen Ruf nach dem Staat gleich, wenigstens in NRW müsste die Angemessenheitsgrenze angehoben werden.

Zur Zeit ist diese an den Wohnungsbaupreisindex des statistischen Bundesamtes gekoppelt. Hier drängt sich zum einen die Frage auf, ob nicht bei den zahlreichen Sanitär-, Küchen- und Pflegefunktionsbereichen in Gebäuden für die Pflege der Index für Gewerbeimmobilien zu Grunde gelegt werden muss. Und zum anderen steigt der Grundlagenwert für die Angemessenheitsgrenze pro Jahr nach Recherchen von soleo* lediglich um 2 bis 3%, während der vergleichbare Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) im Vergleichszeitraum um 6,6% steigt.

Technische Due Diligence – gebotene Sorgfalt

Entscheidende Faktoren, ob eine Immobilie gekauft wird, sind ihre spezifischen Stärken und Schwächen. Aufgrund dieser Faktoren können die Risiken und Chancen einer Transaktion richtig gewertet und die Entscheidung über einen möglichen Kauf fundiert getroffen werden.

Ein Werkzeug der Risikobewertung ist die Technische Due Diligence, welche sich mit den technischen und planerischen Gegebenheiten eines Investitionstargets neutral, professionell und transparent auseinandersetzt.

Eine Technische Due Diligence beinhaltet eine umfassende fachliche Bewertung aller baulichen, planerischen und kostenrelevanten Kriterien einer Immobilie im Hinblick auf die Bausubstanz, Gebäudetechnik, Instandsetzung, Instandhaltung sowie das Baurecht. Durch die besonderen Anforderungen an Sozial- und Gesundheitsimmobilien, werden die Immobilien nicht nur auf Baurecht geprüft, sondern auch auf die aktuell landesrechtlichen Gesetze und Verordnungen für Sozialimmobilien, die speziell in den verschiedenen Bundesländern gültig sind. Dazu gehört unter anderem, die Überprüfung von Zimmergrößen, der Flächenbilanz, Anforderungen an die Barrierefreiheit oder der Rollstuhlgerechtigkeit.

Gleichzeitig wird durch die soleo* eine Kostenaufstellung (Cap-Ex) erstellt, welche die Maßnahmen zur Instandsetzung, sowie die Instandhaltung über einen Zeitraum, den der Kunde bestimmt, erfasst. Durch die ermittelten Kosten wird der kaufpreisrelevante Instandhaltungstau ermittelt und zeigt dem möglichen Käufer der Immobilie Verhandlungspotentiale bei der Kaufpreisfindung. Dem Verkäufer einer Immobilie hilft ein solches Gutachten zur Findung einer Verkaufsstrategie. Durch die Ermittlung der kurzfristigen (bis 3 Jahre), der mittelfristigen (bis 5 Jahre) und der langfristigen (bis 10 Jahre) Instandhaltungskosten ermöglicht eine Due Diligence von soleo* nicht nur möglichen Käufern ein genaues Tool zur Erstellung eines Cash-Flows über die nächsten Jahre, sondern hilft auch Eigentümern von Bestandsimmobilien ihren Business-Plan genauer zu definieren.

Vor jeder Erstellung einer Technischen Due Diligence wird das zu bewertende Objekt durch eine Vor-Ort Besichtigung begutachtet. Dabei wird das Objekt im Detail durch die soleo* vom Dach bis zum Keller begangen und eine Fotodokumentation der Einrichtung, sowie der kritischen Punkte erstellt. Durch die jahrelange Erfahrung der soleo* werden hier nicht nur die technischen Belange der Immobilie begutachtet.



Auch die weichen Faktoren einer Einrichtung (grundsätzliche Stimmung der Einrichtung, Lage der Einrichtung, Freundlichkeit der Pflegekräfte etc.) werden auf- und wahrgenommen und können auf Wunsch des Kunden Teil der Bewertung sein.

Die soleo* bietet drei Arten von technischen Gutachten an, welche je nach Bedarf des Kunden erstellt werden. Als Ersteinschätzung, ob Kaufverhandlungen grundsätzlich Sinn ergeben, wurde von der soleo* der Quick Check entwickelt. Hier werden grundlegende Dinge überprüft, es findet jedoch keine detaillierte Betrachtung der rechtlichen Gegebenheiten, sowie eine Aufstellung der Kosten statt, sondern dient zunächst zur Offenlegung möglicher Deal Breaker in Hinsicht auf die Gebäudesubstanz. Im Red Flag Report wird nicht nur auf die Gebäudesubstanz, sondern auch auf die landesrechtlichen Gegebenheiten einer Immobilie Wert gelegt. Weiter wird eine grobe Kostenschätzung über die Instandsetzung, sowie über kurz- und mittelfristig erforderliche Instandhaltungen erstellt.

Die Technische Due Diligence bietet dem Auftraggeber eine umfassende Zustandsbeschreibung und Bewertung aller relevanten Bauteile, sowie Planungssicherheit durch eine Kostenberechnung der Instandhaltungskosten. Eine Technische Due Diligence kann Basis einer Cash-Flow Betrachtung sein. Durch die Erstellung einer Technischen Due Diligence erhält der Kunde einen optimalen Überblick über die Risiken und Chancen einer Immobilie. Dabei ist der Detaillierungsgrad der Kosten je Bauteil gemäß der DIN 276 aufgeteilt und dient damit einer hohen Transparenz für mögliche Investmentkomitees und Entscheidungsträger.

Leistungen der soleo* im Fachbereich Due Diligence

Durch die vielseitigen Fachbereiche der soleo* können Kunden eine fundierte Bewertung Ihres Investitionstargets durch Architekten, Ingenieure, Immobilienwirte und Betriebswirtschaftlern erwarten, sodass die Immobilie in Ihrer Gesamtheit bewertet wird.

Soleo* bietet Kunden und Investoren einen vollumfänglichen Service rund um eine Transaktion mit der Technischen Due Diligence, sowie eine optionale Standortanalyse nach den Bedürfnissen der Kunden. Hier werden die standortspezifischen Gegebenheiten wie beispielsweise Lage und Objektstandard, Soziodemographie, Wettbewerbsqualität, vertikaler Wettbewerb, Personalsituation, Bedarf, etc. untersucht. Soleo* pflegt hierzu eine deutschlandweit einzigartige Datenbank, auf welche bei den Standortanalysen zurückgegriffen wird.

+ + + ticker +

+ + + Investoreninteresse bleibt ungebrochen + + +

Auch 2017 verzeichnet soleo* einen Anstieg von begleiteten Pflegeheim- und Projektankäufen durch in- und ausländische Investoren. Im Rahmen von technischen Bewertungen und Standortanalysen wurden bis zum 3. Quartal weit über 60 Pflegeheime bewertet. Aufgrund der aktuell zunehmenden Anzahl angefragter Portfolio-übernahmen durch Investoren und Betreiber deutet vieles auf einen anhaltenden Trend hin.

+ + + Warstein + + +

Die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung der DRK-Seniorenpflege-Einrichtung liegt nach nunmehr 1,5 Jahren endlich vor. Die so verursachte Verzögerung des Baubeginns verhindert die ursprünglich geplante Umsetzung der Maßnahmen bis Juli 2018. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Sozialhilfeträger bezüglich solch unverschuldeter Fristverzögerungen verhalten.



+ + Wuppertal + + +

Die Alten- und Altenpflegeheime der Stadt Wuppertal haben die soleo* mit der Planung eines Ersatzneubaus beauftragt. Geplant ist die Umsetzung eines Wohngruppenmodells für 80 Bewohner in 7 Wohngruppen.

Eine Technische Due Diligence kann jedoch nicht nur im Falle von Transaktionen eingesetzt werden, sondern wird oftmals auch von Immobilieneigentümern, Betreibern und Pächtern bestellt. Zum einen um den allgemeinen Zustand der Immobilie ermitteln zu lassen, zum anderen ermöglicht eine erstellte Cap Ex Liste die Budgetierung der Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten der nächsten Jahre. Durch die Einführung der virtuellen Konten gewinnt letzteres gerade in Nordrhein-Westfalen an Bedeutung.

Sowohl Immobilieneigentümer, als auch Pächter beanspruchen die Ergebnisse einer Technischen Due Diligence zur Stärkung Ihrer Verhandlungsposition im Falle von Pachtverhandlungen oder Pachtminderungen.

Eine Technische Due Diligence ist eine komplexe und verantwortungsvolle Herausforderung im Bereich der Immobilieninvestments, welche nur mit dem nötigen Fachwissen für Spezialimmobilien im Sozial- und Gesundheitswesen zu erstellen ist.

Hier die Leistungen der einzelnen Gutachten im Überblick:

Leistungen	Quick Check	Red Flag Report	Technische Due Diligence
Beschreibung der Gebäudesubstanz	✓	✓	✓
Betrachtung der Haustechnischen Anlagen	✓	✓	✓
Bewertung hinsichtlich Alter und äußerlichem Erscheinungsbild	✓	✓	✓
Bewertung der Grundrisse	✓	✓	✓
Komprimierte Aussage über den Brandschutz	✓	✓	✓
Fotodokumentation	✓	✓	✓
Einhaltung der jeweils gültigen Landesheimgesetze und der DIN 18040	x	✓	✓
Objektbeschreibung und ausformulierte Zustandserfassung der Bausubstanz und der Haustechnischen Anlagen	x	✓	✓
Handlungsempfehlung bzgl. Erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen	x	✓	✓
Aussage über Risiken bei einem möglichen Kaufprozess	x	✓	✓
Überschlägige Kostenschätzung der wichtigsten Punkte	x	✓	x
Detaillierte Beschreibung und Bewertung der aktuellen Bausubstanz und der Haustechnischen Anlagen	x	x	✓
Kostenberechnung für Maßnahmen zur Instandhaltung	x	x	✓
Analyse der einzelnen Bauteile in Bezug auf die durchschnittliche Lebensdauer auf Basis der DIN 276	x	x	✓

Das Pflegeberufegesetz

Eine Antwort auf den Fachkräftebedarf in der Pflege ?!

1. Die generalistische Ausbildung mit Spezialisierungsoption

Der Bundestag hat am 22.06.2017 eine Kompromisslösung für das jahrelange Ringen um eine Reform der Pflegeausbildung verabschiedet. Nach dem Pflegeberufegesetz soll künftig in allen Pflegeschulen die Ausbildung mit einer zweijährigen allgemeinen Pflegeausbildung beginnen. Mit Fortsetzung der generalistischen Ausbildung im dritten Jahr wird der Abschluss zur Pflegefachfrau oder zum Pflegefachmann erworben. Auszubildende, die sich im dritten Jahr spezialisieren, erwerben statt des generalistischen Berufsabschlusses einen gesonderten Abschluss in der Altenpflege oder Kinderkrankenpflege.

Die Pflegehelferausbildung kann auf die Ausbildung zur Pflegefachkraft angerechnet werden. Ergänzend zur beruflichen Pflegeausbildung wird es das Pflegestudium geben.

Der erste Ausbildungsjahrgang soll 2020 beginnen. Grundlagen wie die neue Ausbildungs- und Prüfungsverordnung sowie das Finanzierungssystem sind rechtzeitig zu schaffen.

Im Gesetz ist eine Evaluation für 2026 verankert. Von dem Ergebnis ist abhängig, ob erneut über den gefundenen Kompromiss der Spezialausbildung beraten wird.

2. Ziele und Maßnahmen

Die Ausbildungsreform hat zum Ziel: zum einen die Qualitätsverbesserung in der Pflege und zum anderen die Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufes.

Um die Ziele zu erreichen, wird

- die berufliche Pflegeausbildung bundesweit für die Auszubildenden kostenfrei
- die Zahlung einer angemessenen Ausbildungsvergütung über den Ausbildungsbetrieb gewährleistet.
- die Möglichkeit geschaffen, dass die zukünftig generalistisch ausgebildeten Pflegefachkräfte in allen Bereichen der Pflege tätig sein können
- eine einheitliche Finanzierung unter Beteiligung aller bisherigen Kostenträgern vorgesehen
- ein Umlageverfahren sicherstellen, dass die Einrichtungen, die ausbilden in gleichem Maße an der Finanzierung beteiligt sind, wie Einrichtungen, die nicht ausbilden
- ermöglicht, dass Pflegefachkräfte ohne Begrenzung der Ausbildungszahlen zur Sicherung der Fachkräftebasis in der Pflege ausgebildet werden können

- der Bund die Finanzierung einer Fachkommission und zusätzlicher unterstützender Angebote und Forschung über das Bundesinstitut für berufliche Bildung übernehmen.
- eine verbindliche und langfristige Regelung zur vollständigen Finanzierung der Ausbildungskosten bei Umschulungsmaßnahmen in den neuen Pflegeberufen getroffen.

Umfassende wie aktuelle Informationen rund um die Pflegeausbildung bietet das vom BMFSF verantwortete Portal www.altenpflegeausbildung.net. Das Beratungsteam „Altenpflegeausbildung“ steht Einrichtungen bundesweit und kostenfrei mit Fachkompetenz vor Ort zur Verfügung.

3. Perspektive

Unbestritten weisen die demografischen Entwicklungen einen weiteren Bedarf an Pflegefachkräften im Sozialwesen aus. Gleichzeitig werden die Entwicklungen im Gesundheitswesen einen zunehmenden Bedarf an Fachkräften auslösen. Allein die Zielerreichung mit dem Pflegeberufegesetz wird den Bedarf in Zukunft nicht decken können. Dies wird nur gelingen in gemeinsamen Anstrengungen von allen Beteiligten im Sozial- und Gesundheitswesen auf Bundes- und Länderebene, in Kommunen wie bei Trägern und Verbänden und in den Pflegeeinrichtungen. Eine Vielzahl von Initiativen hat gezeigt, dass Möglichkeiten bestehen, neue Fachkräfte in der Pflege zu gewinnen. Der Weg zu einem dauerhaften und flächendeckenden Erfolg darf bei guten Beispielen- wie z.B. im Zwischenbericht zur Ausbildungs- und Qualifizierungsoffensive Altenpflege 2012-2015 nicht enden (<https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen>), vielmehr gilt es die Erkenntnisse in Regelwerke einzubinden, bestehende Systeme weiter zu entwickeln, damit sie das Handeln in der Praxis kontinuierlich bestimmen.





WTG-Anpassung Übergangsfrist 31.07.2018 hat Bestand!

Der Hoffnung, dass mit neuer Landesregierung die Übergangsregelung für die Umsetzung der WTG-Vorgaben in NRW aufgelockert oder gar aufgehoben würde, ist nach aktuellen Aussagen des nun zuständigen Landesministeriums MAGS der Boden entzogen worden.

Minister Karl-Josef Laumann bezieht eindeutig Stellung und bezeichnet die Anpassungszeit von 15 Jahren als ausreichend. Viele Träger haben im Bestand die Anforderungen - vorrangig die Schaffung von Einzelzimmern – inzwischen erfüllt. Die Träger, die dieser Forderung bis zum 31.07.2018 nicht nachkommen werden, müssen mit einem Belegungsstopp rechnen. Nach Ansicht von Gesundheitsminister Karl-Josef Laumann führt die ab Mitte 2018 geltende Einzelzimmerquote zu einer Qualitätssteigerung in den stationären Pflegeeinrichtungen Nordrhein-Westfalens:

"Die Politik darf nicht entscheiden, wo und wie Menschen wohnen und leben wollen, wenn sie pflegebedürftig werden. Aber sie muss die richtigen Rahmenbedingungen dafür setzen".

(CareInvest 23.08.17)

Zum aktuellen Umsetzungstand folgende Daten:

- Im Oktober 2015 hatten 650 der rund 2700 Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen die Einzelzimmerquote noch nicht erfüllt.
- Die Umfrage des Ministeriums im Juli 2017 wurde von 516 der 650 Einrichtungen beantwortet. Von den 516 Einrichtungen konnten 72 auf die Frage, ob sie davon ausgehen, dass sie die Einzelzimmerquote fristgerecht erfüllen können, noch keine fristgerechte Umsetzungsperspektive der geplanten Baumaßnahmen darlegen.

Bereits am 28.06.17 richtete soleo* ein Schreiben an das zuständige Ministerium mit der Intention, Angaben zur Regelung bei Überschreitung der Übergangsfrist 31.07.18 zu erhalten. Das Antwortschreiben vom 21.07.17 gibt u.a. folgenden wichtigen Hinweis: Einrichtungen, die mit der Anpassungsmaßnahme bereits begonnen haben, aber nicht bis zur vorgegebenen Frist fertig werden, sollten eng mit den WTG-Behörden zusammenarbeiten, um „individuelle und pragmatische Lösungen im Einzelfall zu vereinbaren.“ An dieser Stelle wies das MGEPA auf den Sachverhalt hin, dass es „Baumaßnahmenbezogene Überbelegung von Zimmern -wegen Freiziehens der umzubauenden Bereiche-...immer schon gegeben“ habe und diese Möglichkeit auch aktuell bestehe.

Landesspezifische bauliche Anforderungen an Einrichtungen der stationären Pflege

Die mit der Föderalismusreform 2006 verbundenen neuen Gesetzgebungskompetenzen der Länder wurde bezogen auf das Heimrecht in unterschiedlichen Zeiträumen und Intensität wahrgenommen. Heute verfügt jedes Bundesland über ein eigenes Landesheimrecht. Die Auswirkungen sind den länderspezifischen Entwicklungen in der Art und Ausgestaltung von Pflegeeinrichtungen und alternativen Wohn- und Betreuungsformen abzulesen.

Jedoch haben nicht alle Bundesländer bis heute die entsprechenden Verordnungen erlassen, mit der Folge, dass bis auf weiteres die Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV) in 6 Ländern gültig ist: **Bremen, Hessen, Niedersachsen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen.**

In den anderen 10 Bundesländern weisen die Rechtsverordnung zur baulichen Anforderung an Einrichtungen der stationären Pflege zum

einen unterschiedliche quantitative und qualitative Vorgaben und zum anderen große Abweichungen in den jeweiligen Übergangsregelungen aus.

Wie in NRW laufen auch in anderen Ländern die regulären Fristen zur Anpassung in absehbarer Zeit ab. Eine Übersicht über Ablauf der Fristen ist an dieser Stelle wenig zielführend, da die Länder nicht nur feste Laufzeiten angeben sondern auch Ausnahmen und Fristverlängerungen einräumen. Die Voraussetzungen für eine Anerkennung sind sehr differenziert zu prüfen und können auch in einrichtungsspezifischen Gegebenheiten begründet liegen.

Daher bleibt an dieser Stelle nur die Empfehlung, die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der Bestandsimmobilie detailliert zu prüfen und bei Abweichungen, die nicht innerhalb der Übergangsfristen anzupassen sind, frühzeitig die Beratung der zuständigen Landes- bzw. Kommunalbehörde einzuholen; ein Weg, um wirtschaftliche Risiken in Folge von ordnungsrechtlichen Maßnahmen zu vermeiden oder zumindest kalkulierbar zu machen.

soleo* Umzug nach Düsseldorf

soleo* war einige Jahre vom Standort Neuss aus wirtschaftlich erfolgreich und hat von dort viele Projekte durchgeführt und Partner begleitet. Zum Schluss waren die räumlichen Kapazitäten im Hammfelddamm jedoch restlos ausgereizt und es wurde Zeit, sich nach einem neuen Standort und damit größeren Büroräumen umzusehen. Eine gemeinsame Wirkungsstätte für unser stark wachsendes Team, war uns wichtig um neue Herausforderungen anzunehmen und Großprojekte optimal betreuen zu können.

Schnell war das Wunschobjekt gefunden. Es waren jedoch, um optimale Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, noch einige Renovierungsmaßnahmen von Nöten. Dies war der Grund, weshalb wir übergangsweise auf zwei Ausweichquartiere zurückgreifen mussten. Die Parkstraße und die Hansaallee 247a boten uns diese Möglichkeiten. Es stellte sich schnell heraus, dass die Zusammenarbeit an zwei unterschiedlichen Standorten nicht nur mehr Zeit in der Kommunikation, sondern auch in der Organisation in Anspruch nahm. Zusätzlich dienten Probleme mit Funklöchern, Internet abstürzen und weiteren Strapazen nicht dem reibungslosen Arbeitsablauf. Ab dem 01.05.2017 war es dann so weit und das vergrößerte soleo*-Team konnte die neuen Räumlichkeiten endlich beziehen. Dank kooperativer Mitarbeiter und gut strukturierter Vorplanung ist es uns gelungen den Umzug hauptsächlich am Wochenende stattfinden zu lassen. Somit mussten wir keinen Arbeitstag einbüßen und konnten den Arbeitsablauf wie gewohnt weiter führen.

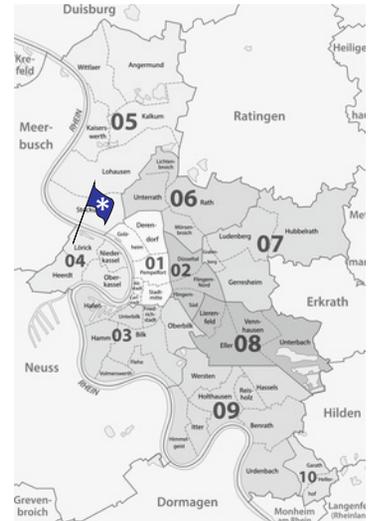
Masterarbeit eingereicht

soleo* Mitarbeiter Ninb Khamo (29), seit Juli 2016 bei uns tätig, studierte bis 2012 Bauingenieurwesen an der Universität Aleppo und hatte dort bereits mit dem Masterstudium begonnen. Kriegsbedingt musste er Syrien 2012 mit seiner Familie verlassen und kam nach Deutschland. An der Fakultät für Ingenieurwissenschaften der Universität Duisburg-Essen konnte er sein Masterstudium im Bereich Bauwissenschaften fortsetzen.



Unsere neuen soleo*-Räume eröffnen die von uns angestrebten Verbesserungen:

- **angemessene Arbeitsräume**
- **ein Standort für alle**
- **kurze Wege**
- **zeitnahe Information**
- **Raum für Kommunikation**
- **kreative Atmosphäre**



Mit unserem neuen Firmensitz im Stadtteil Lörick, der direkt am Rhein liegt und an die Düsseldorfer Stadtteile Niederkassel, Oberkassel und Heerd, sowie an den Stadtteil Buderich der Stadt Meerbusch grenzt, ist es uns gelungen einen modernen Unternehmensstandort mit guter Anbindung an das Autobahnnetz sowie sehr guter Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel, zu gewinnen.

Lörick ist ein linksrheinischer Stadtteil von Düsseldorf und wird besonders durch seine starken Kontraste zwischen dörflicher Idylle und einem mit Hochhäusern bebauten Viertel charakterisiert. Zudem ist er für seine Bürogebiete bekannt und zahlreiche Firmen haben hier ihren Sitz.

Rund 5,5% der gesamten Büroflächen der Landeshauptstadt befinden sich in Lörick. Ein Stadtteil, der sich weiter im Wachstum befindet, wie die vielen umliegenden Neubauprojekte zeigen.

Nun hat er nach relativ zügiger Bearbeitungszeit seine Masterarbeit bei Prof. Dr.-Ing. Alexander Malkwitz und M. Sc. Georg Bartholomé eingereicht. Thema seiner Arbeit ist die **"Analyse und Bewertung von baubetrieblichen Ausführungsvarianten von Umbauten in Pflegeheimen in NRW im laufenden Betrieb"**. Im Rahmen dieser Arbeit hat er sich intensiv mit einem Thema auseinander gesetzt, das uns bei unserer täglichen Arbeit beim Bauen im Bestand beschäftigt. Wir wünschen Herrn Khamo viel Erfolg bei der Erlangung des Grades "Master of Science" und sind gespannt darauf, seine Erkenntnisse in unsere Arbeit einfließen zu lassen.

Ausgabe: Nr. 11 - September 2017
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;
Druck: Häuser KG, Auflage 1000 Stück

