

soleo* novum



Liebe Leserinnen und Leser

mit dieser Ausgabe der soleo* novum möchten wir Ihnen, unseren Geschäftsfreunden und Partnern, Einblicke in unsere Tätigkeitsfelder der vergangenen Monate geben. Einer unserer Schwerpunkte ist der „Umbau im Bestand“ und die Herausforderung den Erhalt der Immobilie zu sichern. In den Artikeln: „Aktive Instandhaltung“, „Wirtschaftlichkeit im Bestand“, „Keine Angst vor Bauen im Bestand“, sowie „Sachverstand rund um die Bestandsimmobilie“ führen wir hierzu zentrale Aspekte auf.

Außerdem haben wir für Sie unseren „soleo* Kongress 2019“ Revue passieren lassen und stellen die „Entwicklungen 2008 – 2019 Wohnen und Pflege“ am Beispiel unserer Projekte dar.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und eine schöne Sommerzeit!

Ihr Ralf Weinholt
soleo* Geschäftsführung

+++ Tickermeldungen +++

... Die Eignung als Ausbilder wird dem langjährigen und berufserfahrenen soleo* Mitarbeiter Walter Epp, der schon seit geraumer Zeit in der Qualifizierung unserer Auszubildenden tätig ist, nun auch durch die Prüfung bei der Industrie- und Handelskammer offiziell bescheinigt ...

... Christoph Asche und Alexander Preuß haben erfolgreich an einer Schulung zum Brandschutzhelfer nach den Arbeitsschutzrichtlinien teilgenommen und wurden von der Geschäftsführung zu soleo*-Brandschutz Helfern bestellt ...

... Das soleo* Dialogforum setzt sich interdisziplinär mit möglichen Auswirkungen auseinander, die bei einer SGB XI – Reform mit Systembruch die Sozialimmobilie betreffen ...

... Die nächsten soleo* Praxisseminare finden am 04.09.19 in Köln und am 05.09.19 in Münster statt und beschäftigen sich mit 6 zentralen Elementen für erfolgreiches Planen und Bauen von Sozialimmobilien der Zukunft - Wohnen und Pflege ...

... Mit der Qualifizierung zur betrieblichen Ersthelferin steht Maria Purucker den Kollegen im gesundheitlichen bzw. medizinischen Notfall fachkundig zur Seite ...

Aktive Instandhaltungssteuerung

Sozialimmobilien sind Objekte, die einer kontinuierlichen baulichen und technischen Betreuung und Überwachung bedürfen, zum einen zur Werterhaltung und möglichen Wertsteigerung und zum anderen, um eine adäquate und möglichst optimale Nutzung zu ermöglichen.

Eine in der Praxis heute noch häufig anzutreffende Instandhaltungsstrategie ist die „schadensabhängige Instandhaltungsstrategie und -budgetierung“. Hierunter ist zu verstehen, dass keine aktive Planung stattfindet, sondern nur auf eintretende Schäden und Probleme reagiert wird.

Beispiel: Zwischen Weihnachten und Neujahr fällt die 23 Jahre alte Ölheizung aus. Die letzte Wartung der Anlage wurde vor 3 Jahren durchgeführt. Es wurden erhebliche Mängel festgestellt, die nicht weiter beachtet wurden. Der Heizungsausfall hätte durch eine aktive Instandhaltungssteuerung mit der gezielten Mängelbehebung vermieden werden können. Die Konsequenz der „schadensabhängigen Instandhaltungsstrategie“ ist, dass innerhalb kürzester Zeit mit viel Aufwand und hohen Kosten der aktuelle Schadensfall behoben werden muss. In der Regel ist eine wirtschaftliche Betrachtung des Schadenfalls mit folgenden Fragen unverzichtbar:

Ist die anstehende Reparatur der 23 Jahre alten Heizung wirtschaftlich vertretbar? Wie wirtschaftlich ist die Energiebilanz der alten Heizung im Vergleich zu einer neuen Anlage? In welcher Höhe sind die Reparaturkosten durch Angebotsvergleiche zu reduzieren?

Bestandsanalyse

Ein erster Schritt einer strategischen Instandhaltungsplanung ist die Auftaktbegehung der Immobilie durch einen Architekten/Bauingenieur der die Immobilie in ihren Einzelteilen aufnimmt und gutachterlich bewertet. Der Gutachter bewertet hierbei die einzelnen Bauteile nach ihrem qualitativen Zustand in Kombination mit ihrer theoretischen Nutzungsdauer. Die Bestandsanalyse gliedert sich in die Bestandsaufnahme (Anamnese) und die bauliche bzw. technische Diagnose. Im Ergebnis werden alle grundlegenden Merkmale und detaillierten Erkenntnisse zum Bestandsgebäude aufgearbeitet und dokumentiert wie:

- Erkennen verdeckter Risiken
- Erkennen von Chancen
- Feststellung von technischen Mängeln
- Ermittlung Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf
- mögliche Haftungsrisiken im Objekt
- Erkenntnisse über Defizite zum Nutzungskonzept
- Feststellung von Umweltrisiken
- Ermittlung von Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung
- Sanierung und Modernisierung

Bedarfsermittlung

Auf Grundlage der Analyseergebnisse zum Zustand des Gebäudes und der Haus- und Betriebstechnik wird der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen für den festgelegten Nutzungszeitraum ermittelt. Je nach Vereinbarung der Prüfungsinhalte können auch Fragen nach der Zukunftsfähigkeit z.B. der Pflegeeinrichtung unter Berücksichtigung von gesetzlichen Bestimmungen und nutzerbezogenen Anforderungen beantwortet werden ebenso wie Chancen und Grenzen für Anpassungsoptionen oder Nutzungsänderungen für die Bestandsimmobilie bzw. von Gebäudeteilen.

Mit den detaillierten Angaben liegen dem Immobilienbesitzer entsprechend der vereinbarten Prüfungsinhalte umfassende Informationen vor, die ihm ermöglichen, anstehende Entscheidungen sachbezogen zu erörtern und begründet zu fällen.



Instandhaltung von technischen Systemen, Bauelementen, Geräten und Betriebsmittel DIN 31051

Investitionsplanung

Aufbauend auf den Ergebnissen und den in Folge getroffenen strategischen Entscheidungen kann eine kurz-, mittel- und langfristige Investitionsplanung mit konkreten Maßnahmen und Kosten erstellt werden. Mit dieser Investitionsplanung verfügt der Immobilieneigentümer und Betreiber über ein zentrales Steuerungsinstrument zum Erhalt und zur Optimierung der Sozialimmobilie. Nachhaltige und konsequente Steuerung sichert so eine überdurchschnittliche Lebensdauer der Immobilie und damit eine wirtschaftliche Betriebsführung.

Wesentlicher Bestandteil dieser nachhaltigen Steuerung ist es, jährlich eine Cap - Ex Liste in Bezug auf das Baualter, der zu erwarteten Lebensdauer einzelner Bauteile sowie unter Berücksichtigung von Zustandsfaktoren zu erstellen. Diese zeigt den monetären Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf der jeweiligen Einrichtung in den weiteren Jahren der Betriebszeit auf. Ein Forecast auf die nächsten 10 Jahre kann dem Immobilieneigentümer dazu dienen, notwendige Rücklagen zu bilden. Beispielsweise kann bei einem 30 Jahre alten Objekt davon ausgegangen werden, dass die Holzfenster der Einrichtung nach und nach aus alters- oder schadensbedingten Gründen ausgetauscht werden müssen. Die Ankerpunkte der Fenster werden träge, die Holzelemente spröde und aus energetischer Sicht ist ein Ersatz der Fenster durch neue Technologien ebenfalls sinnvoll. Im Rahmen der technischen Analyse des Gebäudes werden die Kosten für die Erneuerung der Fenster bepreist. Eine entsprechende Rücklage kann in die Haushaltsplanung der nächsten Jahre einfließen und die Sanierung kann ziel führend gesteuert werden.

Wirtschaftsplanung für Folgejahre

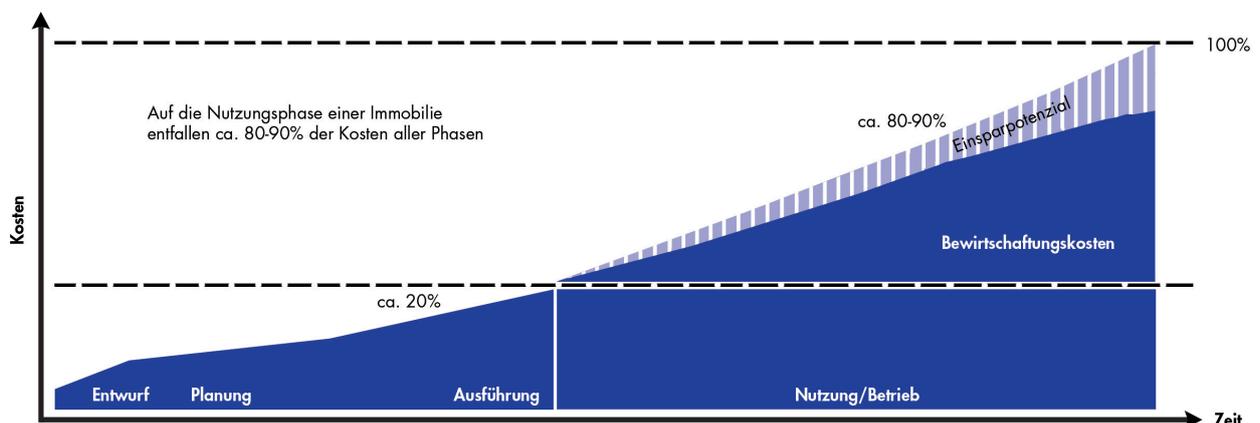
Das 10 jährige theoretische Instandhaltungsbudget dient als Basis für die Aufstellung und Detaillierung der kommenden Wirtschaftsplanung. Gemeinsam mit der Geschäftsführung werden notwendige Instandhaltungs-/setzungsmaßnahmen diskutiert und auf die kommenden drei Jahre aufgeteilt.

Neben den technisch erforderlichen Maßnahmen gehört die Ermittlung und Bewertung von wünschenswerten Maßnahmen, wie die Verfolgung der Wartungskosten und Kosten von Kleinstreparaturen in die Gesamtbetrachtung. Die Aufstellung eines Mehrjahresbudgets (bis zu 3 empfehlenswert) bietet hierbei den Vorteil, dass eine höhere Flexibilität in der Bearbeitung der Instandhaltungsprojekte entsteht und Maßnahmen bei unvorhergesehenen Ereignissen vorgezogen bzw. verschoben werden können.

Umsetzung vereinbarter Maßnahmen

Nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das Folgejahr und Abstimmung mit Wirtschaftsprüfer und Entscheidungsgremien ist das Budget für das Geschäftsjahr freigegeben und bedarf der aktiven Bearbeitung. Heutzutage auch aufgrund der boomenden Baubranche keine selbsterfüllende Aufgabe. Häufig ist zu beobachten, dass Einrichtungsträger die eine Budgetplanung und aktive Instandhaltungsstrategie verfolgen, es häufig nicht schaffen, die gesetzten Budgetziele zu erreichen. Die Hintergründe hierfür können sein, dass die zuständigen Objektbetreuer überlastet sind und die Sanierungsaufgaben nicht komplett bearbeiten können, oder dass notwendige Ausschreibungen zu spät angestoßen werden und aufgrund mangelnder ausführender Unternehmen, eine Ausführung im Planjahr nicht funktioniert. Wird heutzutage beispielsweise eine geplante Fenstersanierung für 2019 erst im Monat August 2019 angestoßen, ist eine Abrechnung in 2019 nicht mehr wahrscheinlich. Aufgabe des Immobilienbetreuers ist also, bereits nach Freigabe des Budgets einen Rahmenterminplan für sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen zu entwerfen. Beispiele, die zeigen, dass durch systematisches Immobilienmanagement Risiken vermieden oder zumindest minimiert werden, wodurch einerseits Sicherheit in technischer und baulicher Hinsicht und andererseits stabile Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden. Ein Dienstleister mit dem fachlichen Know-How eines Ingenieurs kann im Rahmen eines Vertrages mit klaren Aufgabenstellungen die Instandhaltungsstrategie erfolgreich gestalten.

Immobilien - Potenzielle Einsparung bei systematischer Instandhaltung



Wirtschaftlichkeit im Bestand - systematisches Immobilienmanage- ment ein zentraler Bestandteil?



Bedingt durch die demografische Entwicklung steht eine steigende Nachfrage knapper werdenden personellen und finanziellen Ressourcen gegenüber. Die Rahmenbedingungen der stationären Altenhilfe sind daher auch durch einen zunehmenden Kosten- und Wettbewerbsdruck gekennzeichnet.

Zusätzlich erhöht das Landesrecht in verschiedenen Bundesländern den Druck zum professionellen Immobilienmanagement. Für eine große Zahl von Trägern bestehender Einrichtungen besteht aktuell aufgrund erhöhter Anforderungen an die Gebäudequalität (u.a. Baden-Württemberg, Bayern und NRW) oder geänderter Präferenzen der zu Pflegenden die Notwendigkeit, ihre veralteten Einrichtungen zu sanieren oder Ersatzneubauten zu erstellen. Im Gegensatz zu früher stellt jedoch die Politik für den Erhalt und die Entwicklung der notwendigen Pflege-Infrastruktur keine öffentlichen Mittel mehr zur Verfügung.

Dies bedeutet, dass das Immobilienrisiko vollumfänglich auf den Immobilieneigentümer übergegangen ist und die Investitionsmittel zunächst vom Träger der Einrichtung aufzubringen sind und eine Refinanzierung erst im Nachhinein als Bestandteil des Preises (Investitionskostensatz), den der Leistungsempfänger zu entrichten hat, erfolgt.

Die BSG-Urteile vom 8.9.2011 haben in der gesonderten Berechnung von Investitionsaufwendungen gegenüber den Bewohnern zu einem Gewinnverbot geführt. Die Pflegeeinrichtungen in NRW sind zur Führung sog. virtueller Konten verpflichtet, so dass die zur Verfügung stehenden Einnahmen sowie notwendige Ausgaben für die Ersatzbeschaffung der sonstigen Anlagegüter (§ 4 APG DVO) und die Instandhaltung (§ 6 APG DVO) gegenüber den Landschaftsverbänden nachzuweisen sind. Bei Überschreitung der sog. Kappungsgrenzen nicht verausgabter Mittel drohen Kürzungen der Investitionskostensätze.

Dies erhöht den Druck, das Immobilienmanagement weiter zu entwickeln sowie Einnahmen und Ausgaben im Bereich der Mittel nach §§ 4 und 6 APG DVO im Rahmen eines Investitions- und Instandhaltungscontrollings professionell zu steuern. Es sind Anpassungen von Buchhaltung und Controlling, um die relevanten Informationen auf „Knopfdruck“ verfügbar zu machen und eine drohende Kürzung der Investitionskostensätze bei der regelmäßigen Neufestsetzung zu vermeiden.



*Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Geschäftsführender Partner
CURACON GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

*Sachkundiger Gastautor mehrerer
Beiträge rund um die Investitionskosten
von Sozialimmobilien (novum Ausga-
ben: 2, 4, 6, 9)*

Keine Angst vor Bauen im Bestand

Die stete Weiterentwicklung und Novellierung der Landesheimgesetze hat nicht nur auf Inhalte in der Pflege, Betreuung und Versorgung Auswirkungen, sondern immer auch auf die Immobilie. Die Herausforderungen der baulichen Anpassung im Bestand an neue gesetzliche Anforderungen und an Wünsche zukünftiger Nutzer sind vielfältig. Mit dem Wissen um die anstehenden Fragen lassen sich tragfähige Lösungen entwickeln, die zur Entscheidungsfindung maßgeblich beitragen.

Zentrale Elemente in diesem Kontext rund um die Bestandsimmobilie sind:

- Standort und Lage
- Stärken und Risiken
- Nutzungskonzept - Umsetzung in der Bestandsimmobilie
- Umbau-Modernisierung-Sanierung
- Fortführung des Betriebes während der Baumaßnahmen
- Bauabschnitte und Belegungsmanagement
- Wirtschaftlichkeit
- Kontinuierliche Kommunikation mit allen Beteiligten

Die intensive Auseinandersetzung und Bearbeitung aller Aspekte dieser zentralen Elemente sind vor Beginn einer Baumaßnahme unverzichtbar. Alle zusammengetragenen Ergebnisse ergeben eine fundierte Grundlage, auf der die anstehenden Unternehmensentscheidungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben getroffen werden können.

Standort und Lage



Das Umfeld der Bestandsimmobilie wird sich seit Inbetriebnahme verändert haben, daher gilt es zu prüfen, ob der Standort für die zukünftige Nutzungsart und Betriebsführung weiterhin adäquat ist, bzw. welche Bedingungen zu Risiken oder Beeinträchtigungen führen könnten. Die Grundstücksfläche und das aktuelle Baurecht bedürfen einer Analyse bezogen auf die Rahmenbedingungen für eine bauliche Änderung.

Stärken und Risiken

Die Stärken einer Immobilie können sehr unterschiedlich verteilt sein. Daher bedarf es vor umfangreichen Investitionen einer Bestandsanalyse zur Gebäudesubstanz und der Gebäudetechnik (TDD). Mit Hilfe der Analyse lassen sich die konkreten Stärken und Schwächen sichtbar machen. Eine Bewertung dieser Ergebnisse zeigt Chancen und Risiken in der Bewirtschaftung generell und bezogen auf Nutzungsarten auf. Die qualitativen wie quantitativen Angaben auf Basis eines fachlichen Gebäudegutachtens geben wichtige Erkenntnisse für die weitere Verwendung und Nutzung.



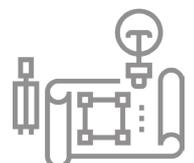
Machbarkeit - Nutzungskonzept aktuell und zukünftig



Unter Berücksichtigung der o.g. Grundlagenermittlungen bedarf es der Entwicklung von konzeptionellen Eckpunkten für eine zukünftige Nutzung. Unternehmensziele, gesellschaftliche Entwicklungen und die Marktlage bestimmen zum einen die Richtung und die Bedarfe und Wünsche der definierten Zielgruppe, geben zum anderen konkrete Hinweise, die es im Konzept zu beachten gilt. Unter Beachtung des benötigten Raumkonzeptes, der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird eine erste Entwurfsstudie Erkenntnisse über die baulichen Maßnahmen und den damit verbundenen Grobkosten zur Machbarkeit des Vorhabens liefern.

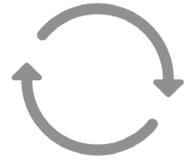
Umbau-Modernisierung-Sanierung

Anlass für eine Baumaßnahme im Bestand kann aus verschiedenen Gründen ausgelöst werden. Wie oben ausgeführt liegt der Grund häufig in gesellschaftlichen Entwicklungen und veränderten gesetzlichen Bestimmungen. Ebenso kann der Zustand des Gebäudes oder einzelner Gebäudeteile bauliche oder technische Maßnahmen im Rahmen von Modernisierung oder Sanierung auslösen. Unabhängig vom Anlass bedarf es bei anstehenden umfangreichen Investitionen einer Gesamtbetrachtung der Sozialimmobilie, als Voraussetzung für eine dauerhafte wirtschaftliche Betriebsführung.



Fortführung des Betriebes während der Baumaßnahmen

Abhängig von dem Umfang einer anvisierten Maßnahme, ist eine Abwägung zu treffen, ob der Betrieb während der Bauzeit fortgeführt werden kann und unter welchen Bedingungen. Hierbei werden verschiedene Aspekte und Perspektiven differenziert zu bewerten sein. Die Interessen der Nutzer, der Beschäftigten, der Nachbarn und Anlieger, des Bauherrn und des Betreibers werden grundsätzlich nicht deckungsgleich sein, so dass es eines Interessensausgleichs mit Hilfe von konkreten Festlegungen und Kompromissen bedarf. Die Entscheidung für die Fortführung des Betriebes in einem Ausweichquartier ist sehr frühzeitig zu treffen, um die damit verbundenen baulichen Anpassungsmaßnahmen und alle organisatorischen Vorbereitungen ohne Zeitverzögerung für das Bauvorhaben im Bestand realisieren zu können.



Bauabschnitte und Belegungsmanagement



Bauen in Bauabschnitten ist in der Regel eine Folge der Entscheidung, den Betrieb während der Bauzeit fortzusetzen. Die Gebäude werden nach baufachlichen Gesichtspunkten in Abschnitte aufgeteilt, die nach einer festen Reihenfolge umgebaut werden und für diesen Zeitraum nicht genutzt werden können. In der Folge bedeutet dies für die Betriebsführung wirtschaftliche Einbußen durch Reduzierung der Kapazität und der nicht gleichmäßigen Kosteneinsparung. Während der Baumaßnahmen erfordert die Begleitung und Versorgung der verbleibenden Nutzer einen höheren Personalaufwand, so dass Personalabbau, auch aus anderen Gründen, nur bedingt realisierbar ist. Die Nutzung der zur Verfügung stehenden Raumkapazitäten je nach Bauverlauf ist durch ein gezieltes Belegungsmanagement über den gesamten Bauzeitenplan zu optimieren.

Wirtschaftlichkeit

In der Sozialimmobilie unterliegt die Investition verschiedenen Finanzierungslogiken, die sich an der Nutzungsart, länderspezifischen Verordnungen und dem Eigentümer-Betreibermodell orientieren. Wichtige Parameter sind hierbei die Restwerte der Bestandsimmobilie, die Kosten für den geplanten Umbau. Zur Ermittlung der Möglichkeiten zur Refinanzierung von Kosten sind Investitionen aufzuteilen in Umbau, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Modernisierung. Neben den gesetzlichen Regelungen zur Anerkennung der einzelnen Kosten gibt es vielfältige Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und Ortsebene, die Chancen auf zweckgebundene Zuschüsse bieten, mit dem Ziel das Bauvorhaben auch wirtschaftlich tragfähig zu machen.



Kontinuierliche Kommunikation mit allen Beteiligten



Jedes Bauvorhaben ist in allen Phasen auf eine gute Kommunikation der Beteiligten angewiesen, um die vereinbarten Ziele in Qualität, Zeit und Kosten zu erreichen. Die Herausforderung im Bauen im Bestand setzt eine weitere Anforderung an die transparente und kontinuierliche Kommunikation durch Einbezug der Nutzer und ihres sozialen Umfeldes sowie der Beschäftigten. Die Baumaßnahmen haben direkten Einfluß auf den Lebens- und Arbeitsalltag, die durch verschiedene Belastungen wie Lärm, Schmutz, veränderte Verkehrswege und Abläufe bestimmt wird.

Im Anschluss an die Bearbeitung der o.g. Bestandteile und der darauf basierenden Entscheidungen des Bauherrn, wird die Planung und Realisierung des Bauvorhabens im Bestand zielführend und sicher erfolgen.

Sachverstand rund um die Be- standsimmobilie

novum: Sie sind Architektin und beschäftigen sich insbesondere mit Bestandsimmobilien. Was reizt Sie an dieser Aufgabe?

MP: Mit dem Architekturstudium erlernt man ein gewisses Gespür für räumliche Zusammenhänge und Grundrissstrukturen sowie natürlich auch die äußere Wirkung eines Objektes in seiner Umgebung. An der älteren Bausubstanz spannend finde ich, dass die Objekte noch eine ganz eigene Charakteristik und einen Wiedererkennungswert besitzen. Als Architektin ist mir bei einer Begehung daher die Gesamtheit eines Objektes im Zusammenspiel von Funktionalität, Ästhetik und Technik unter Beachtung des Wohlühlcharakters in den Räumlichkeiten wichtig.

novum: Welche Erkenntnisse haben Sie aus ihrer bisherigen Tätigkeit in der technischen Bewertung von Sozialimmobilien gewonnen?

MP: Im Rahmen unserer Bearbeitung fällt uns immer wieder auf, dass für einen Großteil der Objekte die Dokumentation der Bausubstanz sowie der verbauten Gebäudetechnik unvollständig oder nicht vorhanden ist.

Für unsere Bewertung der einzelnen Bauteile ist jedoch genau diese Dokumentation eine wichtige Voraussetzung für eine verlässliche Einschätzung, da sich viele Rückschlüsse aus dem Errichtungsjahr verschiedener Bauteile und verwendeter Materialien ziehen lassen. Zudem hat auch die Immobilie bzw. ihr Eigentümer Anspruch auf eine lückenlose Dokumentation.

novum: Wenn Sie eine Sozialimmobilie besitzen würden, worauf würden Sie grundsätzlich achten?

MP: Mein Hauptaugenmerk würde auf dem räumlichen Eindruck und dem Wohlühlcharakter der Immobilie liegen. Das Objekt müsste nicht nur durch eine ansprechende äußere Erscheinung sondern auch mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Inneren überzeugen. Aufenthaltsqualität definiert sich meiner Vorstellung nach darin, dass die Gestaltung der Räumlichkeiten einem Wohnumfeld gleicht. Dabei stelle ich mir großzügige und helle Räume mit einer ansprechenden Farb- und Materialwahl vor. Weiteres Merkmal wäre eine ansprechend gestaltete Außenanlage mit Rundwegen und Sitzmöglichkeiten oder eine Balkon- bzw. Terrassenfläche für Bewohner, die nicht mehr so gut zu Fuß oder gar bettlägerig sind.

In letzter Zeit begegnet uns wiederholt die Struktur der Hausgemeinschaften, d.h. ein Bereich mit maximal 12 Plätzen und allen erforderlichen Räumlichkeiten. Diese Strukturen empfinde ich persönlich sehr angenehm, da die



schadhafter Holzfensterrahmen



Maria Purucker



schadhafte Rohrleitung



Maria Purucker Dipl. Ing. (FH) Architektur IK-Bau ist im Bereich "Beratung" tätig und vorwiegend mit Aufgaben der technischen Gebäudeanalysen (TDD) betraut.

Berufsbegleitend nimmt sie an einer Qualifizierungsmaßnahme zur Sachverständigen für Schäden an Gebäuden teil.



Gemeinschaftsräume oft wie ein großes Wohnzimmer mit Esstisch sowie einer Wohnecke gestaltet sind. Im Zuge der Begehungen ist mir aufgefallen, dass die Nutzer allgemein vitaler erscheinen und den gemeinschaftlichen Bereich gern aufsuchen.

Des Weiteren würde ich auf den Werterhalt der Immobilie achten. Dabei steht für mich nicht nur die reine Erhaltung der Bausubstanz im Fokus, sondern auch eine energieeffiziente und wirtschaftliche Betriebsweise der Immobilie und ihrer Gebäudetechnik. Dieses Thema wird zunehmend bedeutender mit Blick auf den Klimaschutz sowie steigender Rohstoff- und Energiekosten.

novum: Sie absolvieren eine Weiterbildung zur Sachverständigen für Schäden an Gebäuden. Welche Inhalte haben für Sie eine zentrale Bedeutung?

MP: Der Titel „Schäden an Gebäuden“ ist recht umfassend und beinhaltet alle Bauteile eines Gebäudes, begonnen bei dem Fundament bis zum Dach und dem Innenausbau. Die Ausbildung setzt sich aus insgesamt 11 verschiedenen Modulen zusammen, die sich vorwiegend mit den einzelnen Bauteilen eines Gebäudes sowie der Aufgabe des Sachverständigen im Allgemeinen befassen. Die einzelnen Module geben einen Überblick über die zu beachtenden Normen und Regelwerke der einzelnen Gewerke, und wie demnach eine fachgerechte Ausführung erfolgen sollte.

Da ich aktuell auch für einzelne Projekte in Vertretung des Eigentümers der Immobilie im Rahmen eines Neubaus für die Qualitätssicherung zuständig bin, begegne ich auf der Baustelle zu einem die eben genannten kritischen Punkte in der Ausführung und zum anderen die Frage, wer bei nicht fachgerechter Ausführung für die Behebung des Mangels in die Verantwortung zu nehmen ist. Somit hat das Modul „baurechtliche Belange“ für mich eine zentrale Bedeutung erlangt und mich darin bestärkt, mich im Rahmen eines berufsbegleitenden Studiums im Bereich Baurecht auf solche Fragestellungen zu vertiefen.

novum: Was sind aus ihrer Sicht in den nächsten Jahren große Herausforderungen für Eigentümer/ Betreiber von Sozialimmobilien?

MP: Ohne ins Detail zu gehen, möchte ich hier nur folgende Stichworte nennen:

- Aufhebung des Bestandsschutzes und deren Folgen bzgl. baulicher Anpassung an aktuelle Gesetzesanforderungen
- Sanierung und Umbau der Bestandsimmobilie während des laufenden Betriebes
- Bildung von Rücklagen für notwendige bauliche Maßnahmen
- Digitalisierung der Betriebstechnik: Chance oder Risiko ?
- Dokumentation in zentralen Datenbanken Ansprüche zukünftiger Generationen

Marktüberhitzung und Werterhalt

Nachlese soleo* Kongress 2019



soleo* Kongress 2019 - Kavelaer

Der soleo*-Kongress 2019 führte uns erneut die Komplexität unserer Unternehmensausrichtung „Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien“ vor Augen. Alle Expertenbeiträge standen in direktem Kontext mit unseren vielfältigen und spannenden Aufgaben bzw. den aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Herr Prof. Dorn zeigte anschaulich die Entwicklungen in der Bauwirtschaft auf, mit den Kostenexplosionen auf dem Grundstücksmarkt wie in den Baukosten. Das Ergebnis wird nachvollziehbar aber nicht darstellbar in einem durch Reglementierung starren Finanzierungssystem wie dem Pflege- und Sozialsektor. Die Auswirkungen sind Finanzierungslücken in der Projektrealisierung, Verzögerungen in der Umsetzung oder Aufgeben von Bauvorhaben. Hinzu kommen fehlende Ressourcen bei den Baubehörden mit Auswirkung auf Bearbeitungszeiten sowie ein Mangel an Fachkräften im Bauwesen, angefangen von Ingenieuren und Architekten bis hin zu Handwerkern aller Gewerke.

Mit den Ausführungen zu dem werterhaltenden Immobilienmanagement zeigte Herr Eiting die Notwendigkeit auf, als Bauherr nach Realisierung eines Bauvorhabens in der Verantwortung für die Immobilie zu bleiben. Denn über den Nutzungszeitraum bedarf die Immobilie einer systematischen Steuerung von Instandhaltung und Instandsetzung, was ohne Fachkompetenz, d.h. Fachkräfte aus Ingenieurwesen, Technik und Handwerkraum gelingt.

Herr Grabow unterstützt die Notwendigkeit eines werterhaltenden Immobilienmanagements weniger aus baulicher bzw. technischer Perspektive sondern aus Sicht der zielgerichteten Steuerung von Finanzierungsmitteln und Instandhaltungsbudgets. Die Landesheimgesetze bieten nur begrenzte Handlungsspielräume für diese ebenfalls reglementierten Finanzmittel, die es gilt, optimal auszuschöpfen, um die Wirtschaftlichkeit im Betrieb zu erzielen.

Herr Prof. Dr. Isfort zeichnet ein statistisch erhobenes Bild der aktuellen bundesweiten Arbeitsmarktlage, woraus sich ein Mangel an Pflegefachkräften in allen Bundesländern ableiten lässt. In seiner Analyse bestätigt sich die Erkenntnis, dass Pflegefachkräfte ihren Arbeitsplatz in einem Umkreis von 20 km suchen mit der Tendenz hin zu kürzeren Wegen. Bemühungen, mit überregionalen Stellenanzeigen Fachkräfte zu gewinnen, werden damit erfolglos. Erfolgreich dagegen sind u.a. gute Präsenz des Arbeitgebers im Internet, Angebot von Aus- und Fortbildung im Betrieb, wie Stellenausschreibungen in digitalen Jobportalen. Als Chance, Fachkräfte in Zukunft zu halten und zu gewinnen, nennt Isfort die „3 A“: Ausbilden, Abwerben, Ausland.

Prof. Dr. Klie nimmt die sorgende Gemeinschaft in den Blick mit dem Hinweis; dass zum einen eine hohe Kompetenz rund um das Thema Pflege in der Bevölkerung existiert und zum anderen die Menschen so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung verbleiben möchten. Der Erhalt der eigenen Häuslichkeit ist ein hohes Gut. Er fordert von der Politik einen höheren Gestaltungswillen und wirksame Maßnahmen, die Herausforderungen der alternden Gesellschaft anzugehen und die sozialen Sicherungssysteme anzupassen durch neue Finanzierungssysteme und höheren Personaleinsatz in der Pflege.

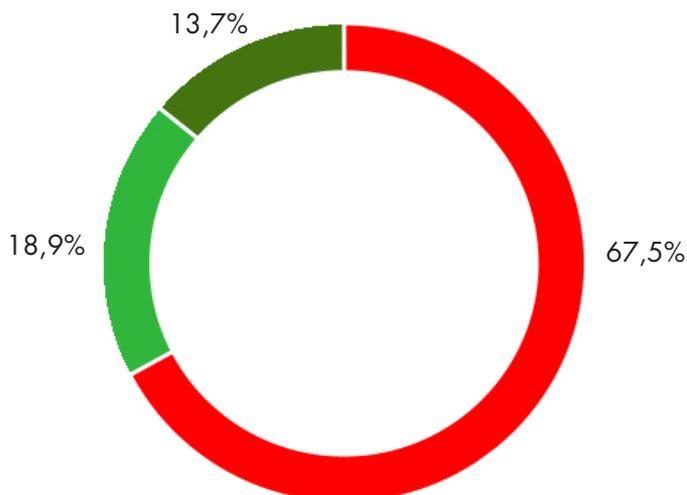
Als Gesundheitspolitiker stellt Herr Preuß die Rahmenbedingungen im Land NRW vor und zeigt gesetzliche Entwicklungen auf.

In der Diskussionsrunde „Klartext“ werden von den drei Diskutanten Klie, Isfort und Preuß die o.g. Statements vertieft und kontrovers erörtert. Es bleibt abzuwarten, ob die Forderung an die Politik, verstärkt Ziele und Maßnahmen für die nächsten 5-10 Jahre zu entwickeln, gehört und aufgegriffen wird.

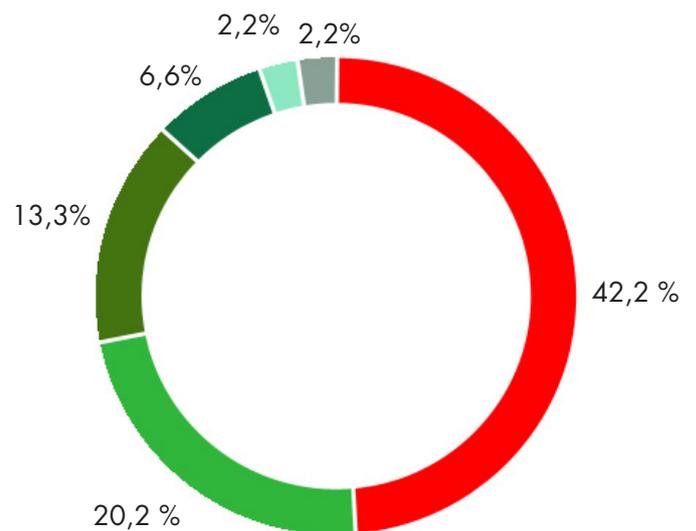
Wohnen und Pflege - Entwicklungen 2008-2019

Wir wollten wissen, ob sich neue Entwicklungen bereits in Projektentwicklung und Planung statistisch niederschlagen. Die Analyse unserer Projektaufträge von 2008 - 2019 ergab ein überzeugendes Ergebnis. Der Trend hin zu Versorgungsangeboten im Verbund auf lokaler Ebene lässt sich in der Zeitspanne der vergangenen 10 Jahre abbilden. In der Zeit von 2008-2014 wurden Pflegeeinrichtungen mit stationärer Pflege mehrheitlich mit 67,5 % der Aufträge konzipiert. In den Folgejahren ist zunehmend die Planung von Verbund- oder Hybridprojekten zu verzeichnen. Der Wunsch der alternden Gesellschaft hin zum selbstbestimmten Wohnen auch bei Pflegebedarf spiegelt sich in dieser Entwicklung wieder. Wohnen und Pflege bedarf einer differenzierten Betrachtung und einer Vielfalt von individuell wählbaren und integrierbaren Angeboten bzw. Unterstützungs- und Serviceleistungen. Seit 2015 ist eine stetige Zunahme von Aufträgen zur Entwicklung von Projekten im Verbund von Pflegeeinrichtung, Betreutem Wohnen, Tages- und Kurzzeitpflege sowie die Entwicklung von innovativen und lokal verorteten Quartiersprojekten zu verzeichnen.

2008-2015



2015-2019



- Pflegeheim solitär
- Pflegeheim mit Tagespflege und betreutes Wohnen
- Betreutes Wohnen solitär
- Betreutes Wohnen und Tagespflege
- Tagespflege solitär
- Wohngemeinschaft intensiv Med.



Sliding Stop



Speed - Control

Work-Life-Balance - am Beispiel eines außergewöhnlichen Hobbys

Neben meiner Vollzeitbeschäftigung bei der soleo* GmbH und einem berufsbegleitendem Studium am Wochenende darf für mich mein Hobby, das Reiten, als Ausgleich nicht fehlen. 3,89 Millionen Menschen in Deutschland bezeichnen sich als Reiter, jedoch übt nur ein Bruchteil dieser Menschen die Westernreitsportart – Reining – aus.

Was ist Reining?

Reining ist eine Disziplin aus dem Westernreitsport und wohl auch die Bekannteste in diesem Bereich. Wie so ziemlich alle Disziplinen im Westernsport, ist auch die Reining aus alten Arbeitsweisen der Cowboys heraus entstanden. So ist die Reining von Bewegungsabläufen inspiriert, welche die Ranch Pferde bei der täglichen Arbeit absolvieren müssen – natürlich in perfektionierter und versportlichter Form. Bei dieser Arbeit ist ein besonders bewegliches, athletisches und gehorsames Pferd nötig – diese Eigenschaften werden in der Reining-Prüfung demonstriert.

Eine Reining Prüfung, welche aus einer Pattern besteht, wird hauptsächlich im Galopp geritten. Ein Pattern ist eine fest vorgegebene Reihenfolge von Manövern. Zu den Manövern gehören der Sliding Stop, bei dem das Pferd aus dem vollen Galopp mit der Hinterhand abbremsst, hierzu gehört auch der Rundown, der Sprint hin zum Sliding Stop und der Rollback - eine 180 Grad Wendung nach dem Stop, um im kontrolliertem Galopp den Rundown wieder hoch zureiten. Weitere Manöver in einer Pattern sind der Spin, eine sehr schnelle Wendung um die Rückhand, fliegende Galoppwechsel, schnelles Rückwärts richten und die Speedcontrol – eine Geschwindigkeitskontrolle von schnellen großen Galoppzirkeln auf kleine langsame Galoppzirkel.

Seit bereits 9 Jahren übe ich dieses Hobby aus und seit 6 Jahren im höheren Turniersport. Dazu gehört das regelmäßige Training, die Pflege und auch medizinische Betreuung des Pferdes, was mit viel Aufwand und Zeit verbunden ist. Zu meinen Erfolgen (wie zum Beispiel Deutscher Meister 2014 und 2015, sowie Futurity Finalist 2014) gehören selbstverständlich auch Misserfolge. Doch gerade das ist es, was mich daran reizt dieses Hobby als Leistungssport im Gegensatz zum Freizeitsport auszuüben: den Umgang mit Erfolg und Misserfolg zu lernen, daran zu wachsen und nicht aufzugeben.

Da wir uns diesen Hindernissen auch im täglichen Berufsleben stellen müssen, bin ich froh mein Hobby als Ausgleich und als „Lehrweg“ neben meinem Beruf ausüben zu können.

Paula Dorn

Ausgabe: Nr. 15 - Juli 2019
Herausgeber: soleo* GmbH
Hansaallee 249
D-40549 Düsseldorf
www.soleo-gmbh.de
Redaktion: Lukas Flöck, soleo* GmbH
Fotos: soleo*
Druck: Flyeralarm 1000 Stück

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