



Foto: Adobe Stock/upixa

Risiken bei Seniorenimmobilien

TDD-Metaanalyse Teil III: Brandschutzmängeln und Schadstoffbelastungen identifizieren, Risiken minimieren und Wert der Immobilie erhalten

Die nachfolgenden Erkenntnisse zeigen den Handlungsdruck zahlreicher Träger von Seniorenimmobilien auf. Anschließend werden auch die daraus folgenden wirtschaftlichen Risiken der Immobilien und Möglichkeiten zu deren Minimierung dargestellt.

Ein erhebliches Risiko bei Senioreneinrichtungen ist der Brandschutz, da es sich hierbei um einen so genannten Sonderbau handelt. Grundlage für den Bau von Senioreneinrichtungen sind auch die gültigen Landesbauordnungen, jedoch werden deren Bestimmungen, insbesondere im Brandschutz, durch die jeweils gültigen Sonderbauverordnungen modifiziert und konkretisiert. Die entsprechenden Verordnungen gelten dem Schutz des Bewohners und des Personals und haben aus diesem Grund bei der Erstellung einer Technischen Due Diligence eine sehr hohe Priorität. Nicht zuletzt stecken aber auch in den eventuell notwendigen Maßnahmen zur Brandschutzzertüchtigung erhebliche finanzielle Risiken.

Analysiert man vor diesem Hintergrund die Technischen Due Diligence von Pflegeimmobilien, die die soleo GmbH in den letzten Jahren erstellt hat, erkennt man eine erhebliche Abweichung zwischen der Notwendigkeit und der Realität. So legten nur 37 Prozent der Träger der untersuchten Immobilien die erforderlichen Dokumente zum Brandschutz vollständig vor. 31 Prozent konnten überhaupt keine Dokumente zum Brandschutz beibringen.

Bei den durch die Technische Due Diligence erkannten baulichen Brandschutzmängeln ist es noch wesentlich drastischer. So wurden bei 68 Prozent der untersuchten Häuser

Brandschutzmängel festgestellt, teilweise verbunden mit erheblichen notwendigen baulichen Veränderungen, die umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Folge haben. Diese führen zu einem beträchtlichen wirtschaftlichen Risiko, nicht nur aufgrund der teilweise umfangreichen baulich notwendigen Ausführungen, sondern vielmehr aufgrund der Tatsache, dass die Durchführung solcher baulichen Anpassungen im laufenden Pflegebetrieb durchgeführt werden muss. Fehlende Auslastung während der Sanierungsmaßnahmen gekoppelt mit erhöhten Personalkosten sind weitere wirtschaftliche Risiken. Werden solche Brandschutzmängel durch fremde Dritte, also zum Beispiel durch die Brandschau

der örtlichen Feuerwehren festgestellt, müssen die notwendigen baulichen Maßnahmen gegebenenfalls dann auch unter erheblichem Zeitdruck durchgeführt werden.

Ein weiteres Ergebnis der Auswertung der Technischen Due Diligence von Senioreneinrichtungen stellt das Risiko Schadstoffe klar heraus. Bei 65 Prozent der untersuchten Häuser fehlten, trotz baujahrbedingtem Verdacht, Dokumente zur Einschätzung von Schadstoffbelastungen. Baumaterialien wie

Asbest, alte Mineralwolle oder Polychlorierte Biphenyle (PCB) wurden in bestimmten unterschiedlichen Verwendungszeiträumen angewandt. Als Faustregel kann man davon ausgehen, dass Gebäude vor dem Baujahr 2000 Baumaterialien mit alter Mineralwolle enthalten, aus denen bei Eingriffen krebserregende Faserstäube freigesetzt werden. In den Zeiträumen von 1950 bis 1995 wurden teilweise im großem Umfang Asbestprodukte eingesetzt. Zuletzt wurden im Jahr 1995 Asbestzement-Druckrohrleitungen verboten. PCB kamen bis 1978 zum Beispiel in Deckenplatten, Wand- und Deckenanstrichen oder in dauerelastischen Fugenmassen zur Anwendung. Diese Tatsache kann zu schwerwiegenden wirtschaftlichen Risiken führen. Muss aus den unterschiedlichsten Gründen eine Baumaßnahme, zum Beispiel hinsichtlich des baulichen Brandschutzes, durchgeführt werden, können die Baukosten durch notwendige Schutzmaßnahmen (zum Beispiel „Schwarz-Weiß-Baustelle“) explodieren. Die wirtschaftlichen Risiken steigen durch das Nichtbelegen der Pflegeplätze in den zu sanierenden Wohnbereichen sowie durch die erhöhten Personalkosten weiter an.

Die Auswertung der Technischen Due Diligence der Seniorenimmobilien zeigen auf, dass innerhalb der Immobilie in einigen Fällen erhebliche wirtschaftliche Risiken bestehen. Teilweise sind diese den Trägern bekannt, zum Teil jedoch unbekannt. Die bekannten Risiken sind planbar und somit auch als Risiko einschätzbar. Gravierender und damit auch umso wirtschaftlich kritischer sind die unbekannten Risiken. Mithilfe der Durchführung einer technischen Gebäudeanalyse durch erfahrene In-

genieure werden die baulichen Risiken einer Seniorenimmobilie festgestellt und aufgezeigt. Anhand von Investitionslisten (CapEx-Listen) können notwendige bauliche Maßnahmen in zeitliche Fenster aufgeteilt sowie

65
PROZENT

konnten keine Dokumente zur Einschätzung von Schadstoffbelastungen vorlegen.

die Umsetzung der Maßnahmen kostenmäßig erfasst und somit planbar umgesetzt werden. Zur Minimierung der wirtschaftlichen Risiken einer Immobilie sollten die CapEx-Listen in zeitlichen Abständen von maximal zwei Jahren aktualisiert werden.

Zur Werterhaltung der Immobilie und Vermeidung von Risiken zeigen die Analyseergebnisse, dass es unverzichtbar ist, den Gebäudebestand sowie den Sachstand von Betriebstechniken genau zu kennen, um folgerichtige Maßnahmen zeitlich und wirtschaftlich planen zu können. Für die Zielerreichung ist aus fachlicher Sicht jedem Eigentümer und Betreiber von Sozialimmobilien eine regelmäßige technische Bestandsanalyse zu empfehlen, um notwendige bauliche Maßnahmen strategisch ausrichten zu können.

Ralf Weinhold ist Geschäftsführer bei der soleo GmbH in Düsseldorf.

Kommunen sollen Versorgung organisieren

Bagso fordert Neukonzeption der Pflege

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen (Bagso) fordert eine grundlegende Neukonzeption des Pflegesystems. Knapp drei Jahrzehnte nach Einführung der Pflegeversicherung stehe das „bestehende System der Pflege am Scheideweg“, erklärte der Dachverband am 30. Mai in Bonn. „Kleinteilige Reformen“ wie das jetzt beschlossene Pflegeunterstützungs- und Entlastungsgesetz lösten die wesentlichen Probleme in der Pflege nicht. In dem Positionspapier „Sorge und Pflege: Neue Strukturen in kommunaler Verantwortung“ spricht sich die Arbeitsgemeinschaft deshalb dafür aus, den Kommunen die Verantwortung für die Versorgung von Hilfs- und Pflegebedürftigen zu übergeben.

Nach Ansicht der Bundesarbeitsgemeinschaft muss es Aufgabe der Kommunen sein, bedarfsgerechte Angebote für Sorge und Pflege sicherzustellen und Akteure zu vernetzen. Der Dachverband verlangt zudem die verpflichtende Einführung eines „Case- und Care-Managements“, das die Unterstützungsbedarfe älterer Menschen ermittelt und individuelle Hilfepläne entwickelt.

„Die Bagso appelliert an die Politik, endlich mit dem Flickwerk an der Pflege aufzuhören. Pflegebedürftige brauchen jetzt und in Zukunft eine verlässliche Versorgung“, sagte die Bagso-Vorsitzende Regina Görner. Die Versorgung könne nur vor Ort, in den Kommunen, bedarfsgerecht organisiert werden. „Kommunen brauchen dafür einen gesetzlichen Auftrag und eine angemessene Finanzierung“, betonte sie.

In ihrem Positionspapier legt die Bundesarbeitsgemeinschaft zudem Vorschläge vor, wie die professionelle Pflege gestärkt und pflegende Angehörige besser entlastet werden können. Sie fordert, Pflege dauerhaft bezahlbar zu machen und soziale Ungleichheit abzubauen. Gute Rahmenbedingungen für ein gesundes Altern seien wichtig, um Krankheit und Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich zu vermeiden.(epd)

„Pflegebedürftige brauchen jetzt und in Zukunft eine verlässliche Versorgung.“

Regina Görner, Bagso-Vorsitzende Foto: Bagso/Sachs

Änderungen der MuG veröffentlicht

Ergänzung zu digitaler Weiterbildung

Die Änderungen in „Maßstäbe und Grundsätze in der vollstationären Pflege“ sowie in „Maßstäbe und Grundsätze für die Kurzzeitpflege“ sind am 30. Mai im Bundesanzeiger veröffentlicht worden. Darauf macht der Paritätische Gesamtverband in einer Presseinformation aufmerksam.

Die Änderungen ermöglichen eine flexiblere Gestaltung der Weiterbildung.

Neu seien vor allem Ergänzungen im Passus zur digitalen Weiterbildung zur verantwortlichen Pflegefachkraft (Kap. 2.3.2.3), berichtet der Paritätische Gesamtverband in der Pressemitteilung weiter. Demnach können ab sofort „die Präsenzphasen gemeinsam vor Ort oder in Form von präsenzüquivalenten Online-Veranstaltungen mit entsprechendem Medieneinsatz, der eine direkte Kommunikation zwischen Dozierenden und Teilnehmenden sicherstellt (synchrones Lernen), stattfinden“. Dies ermögliche eine flexiblere Gestaltung der Weiterbildung, welche sich an den Bedürfnissen der Pflegefachkräfte orientieren kann. Die Vertragspartner in den Ländern seien jetzt angehalten, die neuen Möglichkeiten in die vertraglichen Grundlagen zu übernehmen.

Die Veröffentlichung im Bundesanzeiger finden Sie unter: <https://vinc.li/3oBbgZf>