

Kontinuierliche Entwicklung zur Vermeidung von Risiken

Durch eine Metaanalyse der technischen Bewertung des baulichen Zustands von Immobilien (Technischen Due Diligence, kurz TDD) konnte die Soleo GmbH zahlreiche Erkenntnisse zum Status Quo bei Bestandsimmobilien im Bereich der Pflege gewinnen. Diese beziehen sich vor allem auf Barrierefreiheit, die Einzelzimmerquote, energetische Sanierung, den Brandschutz sowie Nachweise über Schadstoffbelastung.

Die Erkenntnisse basieren auf der Auswertung von über 200 TDD von Pflegeeinrichtungen, vor allem aus Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Bayern,

Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Sachsen. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Ergebnisse und Handlungsmöglichkeiten.

Barrierefreiheit

Bei der Auswertung der Barrierefreiheit in Bezug auf die landesspezifischen Heimgesetze stellte sich heraus, dass bei 53 Prozent der betrachteten Immobilien die Anpassung bereits vollständig erreicht wurde, 39 Prozent erfüllten die Anforderungen überwiegend, acht Prozent jedoch noch nicht. Die Landesheimgesetze sehen unterschiedliche Über-

Bei über der Hälfte der Immobilien wurden nötige Anpassungen bereits vorgenommen.

gangsfristen vor. Eine Übersicht dieser Fristen wurde von Soleo zusammengestellt (Download unter: vinc.li/Soleo_Fristen). Für die Achtung von Privatsphäre und Selbstbestimmung wurde die Umsetzung der Einzelzimmerquote analysiert. Die

Karriere

► **HEIMO TAUS** ist zum neuen Geschäftsführer der österreichischen Tochtergesellschaft der europaweit agierenden Immac Holding bestellt worden. Zuletzt war Taus im Bereich Immobilien- und Projektfinanzierungen tätig. Er folgt auf Manfred Kahr, der in den kommenden Monaten in den Ruhestand geht. Kahr hatte die österreichische Immac-Tochter seit deren Gründung 2008 geführt. Mit seinem Eintritt wird Taus neben Vorstand Jens Wolfhagen und Prokuristin Claudia Schmid planmäßig Mitglied der Führungsspitze der Immac Holding.

► **DANIEL FRIEDENBURG** ist neuer Geschäftsführer des Familienbundes im Erzbistum Paderborn e.V. Seine Vorgängerin Andrea Schütt hat den Familienbund Ende März verlassen, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Friedenborg bringt Erfahrungen aus der Politik, dem Bildungsbereich und der katholischen Verbandsarbeit mit.

► **CARSTEN RIEDER** ist neuer Geschäftsführer beim Gemeinde- und Städtebund Thüringen. Er löst Ralf Rusch ab, der in den Ruhestand wechselt. Rieder war zuletzt stellvertretender Geschäftsführer. Sein Nach-

folger als Vize wird Markus Steinmeier, der sich zuletzt vor allem um den Bereich der Kommunalfinanzen gekümmert hat.

► **UTA-MICHAELA DÜRIG** hat die Funktion der Vorständin Sozialpolitik beim Paritätischen Wohlfahrtsverband Baden-Württemberg übernommen. Die langjährige Vorständin Ursel Wolfram wurde im Herbst 2022 in den Ruhestand verabschiedet. Der Verband wird weiter von einer Doppelspitze geführt. Ulf Hartmann setzt seine Tätigkeit als Vorstand für Finanzen und Mitgliederberatung fort.

► **SELINA KORN** hat die Leitung im Caritas-Wohnheim in St. Goarshausen übernommen. Sie löst damit Robert Zewen ab, der auf eigenen Wunsch andere Aufgaben innerhalb des Caritasverbandes Westerwald-Rhein-Lahn übernommen hat. Korn hat Soziale Arbeit studiert und hatte bereits während ihres Studiums im Edith-Stein-Haus gearbeitet.



MEHR KARRIERE-NEWS
www.careinvest-online.net

Daten & Fakten

364 Milliarden bis 2040

Der Investitionsbedarf für Seniorenwohnen beträgt in den kommenden 17 Jahren insgesamt 364 Milliarden Euro. Diese Zahl hat der Immobilieninvestor Real Blue vorgelegt. 154 Milliarden Euro entfallen dabei auf Betreutes Wohnen, 109 Milliarden auf Pflegeheime. Angesichts dieses Bedarfs werde es laut Michael Eisenmann, Geschäftsführer von Real Blue Kapitalverwaltung, „in 95 Prozent der deutschen Kommunen zu einer Unterversorgung kommen“. ↴

Vorgaben liegen im Bestand je nach Bundesland zwischen 80 Prozent und der unbestimmten Angabe „in angemessener Anzahl“. In einigen Bundesländern ist außerdem noch eine hohe Doppelzimmerquote zulässig. In Thüringen, wo die Heimmindest-

bauverordnung weiterhin gültig ist, sind sogar Mehrbettzimmer möglich.

Einzelzimmerquote

Die erforderliche Einzelzimmerquote erfüllen bei den in die Auswertung eingegangenen Bundesländern lediglich Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein mit über 80 Prozent. In Baden-Württemberg und Hessen liegt die Quote zwar bei fast 80 Prozent, jedoch ist im Bestand bereits eine Einzelzimmerquote von 100 Prozent gefordert. In Bayern, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz liegt die Quote zwischen 70 und 75 Prozent. Aufgrund der Vorgabe „in angemessener Anzahl“ ist hier eine Einordnung nicht möglich.

Energetische Sanierung

Bei den Anforderungen an den Stand der energetischen Sanierung, die aufgrund steigender Energiekosten besonders bei vollstationären Einrichtungen angesichts der erforder-

lichen Raumtemperaturen von Bedeutung ist, ergab die Analyse, dass 77 Prozent der untersuchten Gebäude dem energetischen Zustand des Errichtungsjahrs entsprechen. Lediglich 13 Prozent wurden zwischen 2000 und 2010 saniert (zehn Prozent nach 2010).

Zum Zeitpunkt der Bewertung lag bei den meisten Gebäuden kein Energieausweis vor, eine Einordnung in Energieeffizienzklassen war daher nicht möglich. Aufgrund der Bauart entsprechen 57 Prozent der Gebäude mindestens einem energetischen Standard des Jahres 2000 und haben damit großes energetisches Einsparpotenzial.

Die Wärmeübertragung erfolgt bei 83 Prozent der Gebäude über wandhängende Heizkörper und bei 17 Prozent über eine Fußbodenheizung, die aufgrund niedrigerer Vorlauftemperaturen besser für Heizsysteme auf Basis von erneuerbaren Energien geeignet ist. Derzeit wer- →

EXPO
LIVING & CARE

BETREIBEN.
PLANEN.
INVESTIEREN.

20. und 21. Juni 2023
im Estrel Hotel Berlin

www.expo-living.care



veranstaltungen@vincentz.net



+49 511 9910 - 175

Powered by **Altenheim** und **CARE INVEST**



VINCENTZ

SANIERUNG

→ den 53 Prozent der Gebäude mit Gas beheizt, zehn Prozent mit Öl, neun Prozent sind an Fernwärme angeschlossen, 20 Prozent nutzen Blockheizkraftwerke, vier Prozent haben Pelletheizungen und ebenfalls vier Prozent werden von einer Wärmepumpe beheizt. Das zeigt ein hohes Potenzial für den Einsatz erneuerbarer Energien.

Einsparpotenziale hängen neben dem Heizsystem von weiteren Faktoren ab. In vollstationären Einrichtungen wird die meiste Energie für Raumwärme und Warmwasser benötigt. Daraus ergeben sich Sanierungsmaßnahmen wie die Dämmung von Dach, Außenwänden und Kellerdecken, der Austausch von Fenstern und Türen, der Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Optimierung der Heizungsanlage. Mit der Weiterentwicklung der Wärmepumpentechnik ist diese mittlerweile auch in schlechter gedämmten

Gebäuden und bei Heizungssystemen mit relativ hoher Vorlauftemperatur einsetzbar.

Je nach Ausgangssituation des Gebäudes ist bei einer energetischen Sanierung mit hohen Kosten zu rechnen, die mit den Einsparungen bei den zukünftigen Energiekosten in Relation zu setzen sind. Die Refinanzierung der Umsetzungen erfolgt über die Anerkennung von Investitionskosten nach den Regelungen des jeweiligen Bundeslandes, jedoch finden hier energetische Maßnahmen bisher kaum Anerkennung. Viele Verbände und die Soleo stehen mit der Politik im Austausch, um für diese Problematik eine zeit- und praxisnahe Lösung einzufordern.

Brandschutz

Als ein erhebliches Risiko hat sich die Anpassung an die jeweils gültigen Brandschutzregelungen erwiesen. Pflegeimmobilien zählen zu den



DOWNLOAD

Eine Liste von Soleo zu länderspezifischen Übergangszeiten bei Umbauten zum Download finden Sie hier: vinc.li/Soleo_Fristen

Sonderbauten, bei denen zusätzlich die Sonderbauverordnungen greifen. Die Auswertung zeigt, dass lediglich für 37 Prozent der untersuchten Gebäude die erforderlichen Dokumente vollständig vorlagen, bei 31 Prozent waren keinerlei Dokumente zum Brandschutz vorhanden. Des Weiteren wurde durch die TDD festgestellt, dass bei 68 Prozent der Gebäude aufgrund baulicher Brandschutzmängel umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.

Als Folge kann ein beträchtliches wirtschaftliches Risiko entstehen. Zum einen aufgrund der baulichen Anpassungskosten, zum anderen, weil die Baumaßnahmen im laufenden Betrieb durchgeführt werden müssen. Dies kann zu Auslastungsproblemen führen, die fehlende Erlöse verursachen und damit die Wirtschaftlichkeit des Betriebes gefährden. Das Risiko erhöht sich, wenn die Brandschutzmängel durch

Drei Fragen an

Claudia Schneider, Caritas Bistum Mainz

„Pflegehilfskräfte weiter qualifizieren“



Ab Juli dieses Jahres gilt in der stationären Pflege das neue Personalbemessungsverfahren. Es setzt verstärkt auf Pflegehilfskräfte. Was genau macht die Arbeit einer qualifizierten Pflegehilfskraft aus?

Claudia Schneider: Die bisher einheitliche Fachkraftquote wird durch eine einrichtungsindividuelle Personenanzahl und einen Qualifikations-Mix ersetzt. Das bedeutet, dass neben Fachkräften zunehmend Hilfskräfte ohne Ausbildung und Hilfskräfte mit mindestens einjähriger Helfer- und Assistenzausbildung in den Einrichtungen zum Einsatz kommen sollen. Diese Pflegehelfer unterstützen die Fachkräfte bei allen Tätigkeiten und entlasten sie bei der Betreuung und Versorgung der Pflegebedürftigen. Sie werden befähigt, unter Anleitung einer Pflegefachkraft betreuende, begleitende und pflegerische Aufgaben wahrzunehmen, beispielsweise Insulin zu verabreichen, Stützstrümpfe an- und auszuziehen, Medikamente auszuteilen oder die Grundpflege zu übernehmen.

Welche Karrieremöglichkeiten gibt es denn im Berufsbild qualifizierte Pflegehilfskraft?

Mit dem neuen Personalbemessungssystem werden die einjährigen Pflegehilfskräfte in ihrer Rolle gestärkt und übernehmen mehr Verantwortung. Mit dem Abschluss der Ausbildung wird außerdem auch der Zugang zum Erwerb einer dreijährigen Ausbildung zur Pflegefachkraft erworben. Finanziell stehen

Mittel zur Verfügung, dass für Pflegehilfskräfte in der Ausbildung ein Ausgleich zum früheren Gehalt gezahlt wird. So wird auch Menschen mit niedrigerem Bildungsabschluss ein Aufstieg in der Pflege ermöglicht. Insbesondere Quereinsteiger haben so die Chance, sich zu Fachkräften weiterzuentwickeln.

Wie unterstützen Sie bei der Caritas diesen Prozess der weiteren Qualifizierung?

Als Caritas im Bistum Mainz haben wir uns das Ziel gesetzt, mehr Pflegehilfskräfte zu qualifizierten Pflegehilfskräften weiterzubilden. Dafür unterstützen wir diese auch während der einjährigen Ausbildung. Geplant ist auch ein regelhafter Austausch mit Reflektionsmöglichkeit. Außerdem sind spezielle Fortbildungen für Menschen mit Migrationshintergrund sowie Sprachkurse angedacht. Auf der politischen Ebene wirbt die Caritas darüber hinaus für bessere Fördermöglichkeiten, um auch Menschen mit niedrigerem Bildungsabschluss für die Pflege zu gewinnen. ┘

die Brandschau der örtlichen Feuerwehr festgestellt werden und in vorgegebenem Zeitraum zu beheben sind, was in der Regel zu Kostensteigerung in der Umsetzung führt.

Schadstoffbelastung

Ein weiteres Ergebnis der Analyse zeigt das Risiko der Schadstoffbelastung. Bei 65 Prozent der untersuchten Gebäude fehlten trotz baujahrbedingtem Verdacht die Dokumente zur Einschätzung von Gefahren (Asbest 1950 bis 1995, PCB bis 1978, alte Mineralwolle bis 2000). Vorhandene Schadstoffe machen bei Baumaßnahmen Schutzvorkehrungen aufgrund der krebserzeugenden Stäube („Schwarz-Weiß-Baustelle“) erforderlich und lassen so die Kosten zusätzlich in die Höhe schnellen.

Ausblick und Empfehlung

Als Fazit zeigt die Analyse der TDD von Seniorenimmobilien, dass erhebliche wirtschaftliche Risiken bestehen, die den Trägern oft nur teilweise oder gar nicht bekannt sind und somit weder planbar noch einschätzbar. Eine von erfahrenen Ingenieuren durchgeführte TDD macht bauliche Risiken sichtbar und die Behebung kann zielführend gesteuert werden. Durch Investitionslisten (CapEx-Listen) ist es möglich, die erforderlichen Maßnahmen in zeitliche Abschnitte

einzuteilen, die Kosten zu ermitteln und die Umsetzung planbar zu machen. Soleo empfiehlt daher zur Minimierung von wirtschaftlichen Risiken CapEx-Listen alle zwei Jahre zu aktualisieren sowie die regelmäßige Durchführung einer TDD, um den Stand des Gebäudes genau zu kennen und erforderliche Maßnahmen zeitlich und wirtschaftlich planen zu können. 

GASTAUTOR dieses Beitrags ist
Ralf Weinhold, geschäftsführender
Gesellschafter der Soleo GmbH.



„Erhebliche wirtschaftliche Risiken sind den Trägern oft gar nicht bekannt und somit auch nicht einschätzbar.“

Ralf Weinhold, Soleo

Das Wesentliche ...

... aus der Pflegewirtschaft – exklusiv für Sie!

Mit CARE INVEST sind Sie jederzeit vollumfänglich über das aktuelle Marktgeschehen informiert. Diese Vorteile bietet Ihnen unser Abonnement:

- ▶ Mit dem tagesaktuellen CARE INVEST Newsflash erhalten Sie wichtige Nachrichten direkt per Mail.
- ▶ Vertiefende Hintergrundinformationen erhalten Sie mit der 14-tägig erscheinenden Print-Ausgabe.
- ▶ Aktuelle Marktdaten und Statistiken finden Sie auf CARE INVEST Online.
- ▶ Ihr digitales Abo können Sie jederzeit Geräteunabhängig, lesen, suchen und per PDF teilen.

Kontakt: T +49 6123-9238-253
Mail: service@vincentz.net

 / CAREINVEST

 / Gruppe: CARE INVEST

Die nächste Ausgabe erscheint am
30. Juni 2023

Impressum

CARE INVEST

▶ PFLEGE ▶ WIRTSCHAFT ▶ STRATEGIE

www.careinvest-online.net

Verlag:

Vincentz Network GmbH & Co. KG
Plathnerstr. 4c, 30175 Hannover
T +49 511 9910-000

Ust.-ID-Nr. DE 115699828

Das gesamte Angebot des Verlagsbereiches Altenhilfe finden Sie auf vincentz.de

Chefredaktion (v.i.s.d.P.):

Matthias Ehbrecht (eh)
T +49 511 9910-190, F +49 511 9910-119
matthias.ehbrecht@vincentz.net

Redaktion:

Michael Schlenke (msc)
T +49 511 9910-126
michael.schlenke@vincentz.net

Redaktionsassistent:

Andrea Hübener-Fietje
T +49 511 9910-195
andrea.huebener@vincentz.net

Verlagsleitung:

Dr. Dominik Wagemann (dw)
T + 49 511 9910-101
dominik.wagemann@vincentz.net

Medienproduktion:

Nathalie Heuer (Teamleitung)
Birgit Seesing (Artdirection)
Nadja Twarloh, Nicole Unger (Layout)

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Einholung des Abdruckrechtes für dem Verlag eingesandte Fotos obliegt dem Einsender.

Überarbeitungen und Kürzungen eingesandter Beiträge liegen im Ermessen der Redaktion.

Beiträge, die mit vollem Namen oder auch mit Kurzzeichnung des Autors gezeichnet sind, stellen die Meinung des Autors, nicht unbedingt auch der Redaktion dar. Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Warenbezeichnungen und Handelsnamen in dieser Zeitschrift berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Namen ohne weiteres von jedermann benutzt werden dürfen. Vielmehr handelt es sich häufig um geschützte, eingetragene Warenzeichen.

Anzeigenleitung:

Stefan Wattendorff, T +49 511 9910-150,
stefan.wattendorff@vincentz.net

Beratung Geschäftsanzeigen:

Vera Rupnow, T +49 511 9910-154
vera.rupnow@vincentz.net

Gültige Anzeigenpreisliste:

Nr. 17, Preisstand 1.1.2023.
Die Media-Daten sind zu finden unter
media.vincentz.de

Abo/Leserservice:

T +49 6123 9238-258, F +49 6123 9238-249
service@vincentz.net

Der Brancheninformationsdienst CARE INVEST erscheint 14-tägig, 26 Ausgaben pro Jahr im Kombinationsangebot print und digital. Zugang zum digitalen Angebot unter careinvest-digital.net.

Abonnementpreis 759 Euro pro Jahr.

Der Abonnementpreis beinhaltet den freien Zugang zu dem Internetangebot auf careinvest-online.net und Volltextversionen der täglichen CARE INVEST-News Flashes.

Jeder weitere Zugang zu dem Online-Angebot von CARE INVEST kostet 85 Euro pro Jahr.

Alle Preise sind inkl. MwSt. und Versand.
Preisstand 1.8.2022.

Bei vorzeitiger Abbestellung anteilige Rückerstattung der Jahrespreise.

Bei höherer Gewalt keine Lieferpflicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Hannover

Druck: johnen-druck GmbH & Co. KG, Bernkastel-Kues

© Vincentz Network GmbH & Co. KG
ISSN 1868-1786