

Regelmäßige Instandhaltung der Immobilie im Auge behalten

Die angespannte wirtschaftliche Lage vieler Betreiber führt zurzeit verstärkt zu einer Konzentration der Betreiber auf die Kernaufgaben der Pflege. Maßnahmen rund um die Immobilie werden dadurch häufig nur noch untergeordnet vorgenommen. Das Aufschieben von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führt jedoch vielfach nicht zu dem gewünschten Ergebnis der Kosteneinsparung, sondern vergrößert den Instandhaltungsbedarf nur insgesamt und verlagert die Probleme in die Zukunft.

Einsparpotenziale auf der Basis von Synergieeffekten und lebens-

verlängernden Maßnahmen für einzelne Bauteile können folglich nicht gehoben werden. Eine gut instand gehaltene Immobilie ist Grundvoraussetzung für einen angemessenen Wohnort für die Bewohnenden und einen guten Arbeitsplatz für die Mitarbeitenden.

Lebensqualität für die Bewohner wahren

Darüber hinaus sehen sich viele Einrichtungen mit baulichen Investitionsbedarfen konfrontiert, um den veränderten Ansprüchen und Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Ermittlung dieser Instandhaltungs- und



DOWNLOAD
Weitere Beiträge zum Thema Wirtschaftlichkeit in der Pflege sowie ausführliche Marktanalysen finden Abonnenten unter careinvest-online.net/management-analysen

Investitionsbedarfe ist ein komplexer Prozess, der sorgfältige Analyse, Planung und Ressourcen erfordert. Pflegeeinrichtungen sind mehr als Orte der Versorgung – sie sollen und wollen eine angemessene Lebensqualität für ihre Bewohnenden bieten.

Dies erfordert moderne Infrastrukturen, barrierefreie Gestaltung und geeignete Räumlichkeiten für unterschiedliche Pflegegrade. Da viele bestehende Einrichtungen bereits einige Jahrzehnte alt sind, sind umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen und Neugestaltungen in Teilbereichen oft unumgänglich. Die Ermittlung der baulichen Investiti-

Markt

► **DAS ST. CLARA KLOSTER** in Trier wird zukünftig als Pflegeschule genutzt. Zum Schuljahr 2025/2026 sollen die Pflegeschüler der Karl Borromäus Schule in Trier in die Anlage des früheren St. Clara Klosters auf dem Petrisberg ziehen. Die Anlage wird nun mit einem Aufwand von neun Millionen Euro saniert. Nach dem

► **DIE HS GESUNDHEIT** begrüßt die „Aufholjagd“ bei der Digitalisierung im Gesundheitswesen. Der Referentenentwurf von Bundesgesundheitsminister Karl Lauterbachs zu elektronischer Gesundheitsakte und E-Rezept stößt bei den Lehrenden an der Hochschule für Gesundheit (HS Gesundheit) in Bochum auf große Zustimmung. „Wir begrüßen diese Vorhaben sehr“, sagt Michael Wessels, Professor für Gesundheitsökonomie und -politik und Dekan des Departments of Community Health an der Hochschule für Gesundheit.

► **BADEN-WÜRTTEMBERG** unterstützt Quartiersprojekte an zehn Standorten. Das Stuttgarter Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration unter Leitung von Sozial- und Integrationsminister Manne Lucha fördert mit einer Gesamtsumme von mehr als 800.000 Euro verschiedenste Projekte unter anderem in Aspach. Dort geht es bei der Initiative „Älter und selbstbestimmt – Pflege neu denken“ darum, die bauliche Infrastruktur für Senioren zu analysieren.



Im ehemaligen St. Clara Kloster auf dem Petrisberg in Trier entsteht eine Pflegeschule für 225 Schüler.

Umbau stehen in dem 1930 errichteten Kloster Klassenräume für 225 Pflegeschüler zur Verfügung.



MEHR MARKT-NEWS
careinvest-online.net

onsbedarfe in Pflegeeinrichtungen ist ein komplexer Prozess, der verschiedene Aspekte berücksichtigen muss:

1. **Bedarfsanalyse:** Eine gründliche Analyse der aktuellen Situation ist der erste Schritt. Hierbei müssen nicht nur bauliche Mängel erkannt, sondern auch die Bedürfnisse der Bewohnenden und des Pflegepersonals erfasst werden. Im Rahmen einer Begehung und durch Prüfung aller relevanten Prüf- und Sachverständigenberichte kann eine erste Auflistung aller notwendigen Maßnahmen erfolgen.
2. **Gesetzliche Anforderungen:** Pflegeeinrichtungen müssen bestimmten gesetzlichen Anforderungen entsprechen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Barrierefreiheit und Hygienestandards. Die Überprüfung der Einrichtung auf Konformität mit diesen Vorgaben ist entscheidend.
3. **Zukunftsorientierte Planung:** Die Bedarfe und Anforderungen an Pflegeeinrichtungen ändern sich im Laufe der Zeit. Zukunftsorientierte Planung berücksichtigt Trends wie technologische Innovationen, veränderte Pflegekonzepte und Nachhaltigkeitsaspekte.
4. **Finanzielle Ressourcen:** Die Ermittlung der Investitionsbedarfe erfordert auch eine realistische Einschätzung der finanziellen Ressourcen. Hierbei können öffentliche Fördermittel, Eigenkapital und andere Finanzierungsoptionen in Betracht gezogen werden.
2. **Technische Unterstützung bei der Umbauplanung:** Innovative Technologien wie 3D-Modellierung und virtuelle Realität ermöglichen präzise Planung und Visualisierung von Umbauten, wenn der Bedarf vorhanden ist. Dies erleichtert die Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten.
3. **Kostenbudgets:** Sie sollten vorab anhand von Kennwerten und Kostendatenbanken ermittelt werden, um die notwendige Instandhaltung zu budgetieren. Um Zeithorizonte besser einschätzen zu können, ist eine Unterteilung in kurzfristige, mittelfristige und langfristige Maßnahmen vorzunehmen.
4. **Partizipation:** Die Einbeziehung der Bedürfnisse der Bewohnenden und Mitarbeitenden bei der Planung der Umsetzung ist essenziell. Schließlich sind sie diejenigen, die von den Veränderungen direkt betroffen sind.
5. **Nachhaltigkeit:** Bei Investitionen in Pflegeeinrichtungen sollte auch die Nachhaltigkeit eine Rolle spielen. Energieeffiziente Technologien und umweltfreundliche Baumaterialien können langfristig Kosten senken und die Umwelt schonen. Zudem wird die Nachhaltigkeit auch aus umweltschützenden und finanzwirtschaftlichen Gründen ein immer wichtigerer Bestandteil bei der Lebenszyklusbetrachtung für eine Immobilie.

Innovative Technologien bei der Planung nutzen

Um die Ermittlung der baulichen Investitionsbedarfe effektiv anzugehen, bedarf es einer strukturierten Herangehensweise:

1. **Interdisziplinäre Teams:** Experten aus verschiedenen Bereichen wie Architektur, Pflegemanagement, Technik und ggfs. Finanzen sollten gemeinsam die Bedarfsanalyse durchführen. Diese interdisziplinäre Herangehensweise gewährleistet eine umfassende Betrachtung.

Die Aufstellung von Instandhaltungsbudgets stößt in der Praxis immer wieder an Grenzen. Die Pflegeimmobilie unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von der normalen Wohnnutzung einer Immobilie. Dem muss auch in diesem Prozess Rechnung getragen werden, da zum Beispiel die Lebensdauern einzelner Bauteile und Kosten für bestimmte Maßnahmen nicht unverändert aus dem Bereich der Wohnimmobilien zu übernehmen sind. Hierzu empfiehlt sich, auf Experten zurückzugreifen, die mit der Nutzungsform vertraut sind, um eine massive Unterschätzung der Investitionsbedarfe zu verhindern. Ebenfalls muss bei der Betrachtung der zeitli-



„Die Ermittlung baulicher Investitionsbedarfe in Pflegeeinrichtungen ist eine anspruchsvolle Aufgabe.“

Peer Pleyer, Soleo

GASTAUTOR
dieses Beitrags
ist Peer Pleyer,
Wirtschaftsingenieur
bei der Soleo GmbH
in Düsseldorf.

chen Abläufe berücksichtigt werden, dass eine Pflegeimmobilie in ständiger Nutzung ist und im besten Fall kein Leerzug, auch nicht in Teilbereichen, vorgenommen werden soll. Dies erfordert eine detaillierte Bauabschnittsplanung. Weiterhin gilt es die typischen Instandhaltungsmaßnahmen bei Pflegeimmobilien zu beachten. Dazu gehören unter anderem Aspekte wie die Einhaltung brandschutztechnischer Auflagen, regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen auf Grund von Überschreitung der Lebensdauern sowie energetische Instandhaltungsmaßnahmen an der Immobilie wie beispielsweise ein notwendig werdender Fensteraustausch.

Die Ermittlung der baulichen Investitionsbedarfe in Pflegeeinrichtungen ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die sorgfältige Planung und Zusammenarbeit erfordert. Durch interdisziplinäre Teams, moderne Technologien und die Einbeziehung der Bedürfnisse der Nutzenden können Pflegeeinrichtungen so gestaltet werden, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden und der Lebenszyklus optimiert wird. Letztendlich geht es um die Weiterentwicklung einer würdigen und komfortablen Lebensumgebung für ältere Menschen, in der sie sich gut aufgehoben fühlen. ┘