

Steigende Komplexität der Beurteilung von Pflegeimmobilien

Von Dr. Oliver Everling | 17. November 2016

Asset-Scouting, Standort- und Mitbewerbsanalyse, Investoren- und Betreibersuche, Betreiberanalysen, M&A-Transaktionen, Monitoring von Pflegeimmobilien, Interimsmanagement – für Pflegeimmobilien sind diese Stationen essentielle Elemente einer Wertschöpfungskette, die letztlich pflegebedürftigen Menschen dient. Ines Löwentraut, Geschäftsführerin der Avivre Consult GmbH, zeigt auf, wie ihre Beratungsgesellschaft in allen diesen Bereichen unterstützen kann und führt in den 5. Betreibertag ein, dem Branchentreff in Frankfurt am Main.

Mario Schmitz von Avivre erläutert die Herausforderungen des angebotenen Zukunftsschecks. "Pflegeeinrichtungen sind mehr denn je in einem Spannungsfeld", macht Schmitz die Herausforderungen klar. Bis 2006 gab es eine einheitliche Regelung der gesetzlichen Anforderungen an die Baulichkeit von Pflegeeinrichtungen auf Bundesebene, die für alle Bundesländer gültig war. Planungssicherheit und bundesweit einheitlich einsetzbare bauliche Konzeptionen für Investoren und Betreiber waren die Konsequenz. Allerdings waren die baulichen Anforderungen auf einem relativ niedrigen Niveau.

Heute ist die Festlegung der baulichen Rahmenbedingungen für Pflegeeinrichtungen Ländersache, aber die Gesetzgebungskompetenz wird von den Bundesländern unterschiedlich genutzt, so dass signifikante Unterschiede hinsichtlich der baulichen Anforderungen zwischen den einzelnen Bundesländern bestehen. Die Anforderungen betreffen nicht nur Neubauten, sondern in der Regel nach einer gewissen Übergangsfrist auch Bestandseinrichtungen. Die Vervielfachung der Zahl der zu beachtenden gesetzlichen Anforderungen für bundesweit tätige Investoren und Betreiber ist dabei zu beachten. Es gibt unterschiedliche Schwerpunkte, Vorgaben und Zielsetzungen bei Gesetzen, skizziert Schmitz die Problematik, die allerdings nicht für Pflegeimmobilien spezifisch ist, sondern auch andere Immobilien betrifft.

Die Vorgaben zur Begrenzung der Platzzahl, des Mindestangebotes an Einzelzimmern zur Mindestgröße von Einzel- oder Doppelzimmern usw. unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland zum Teil merklich. Mindestens 12 qm, mindestens 14 qm, mindestens 14 qm mit oder ohne Bad – so konkret – und unterschiedlich – werden die Voraussetzungen bestimmt.

Badezimmer sind für maximal zwei Bewohner vorgesehen. Bei Bestandsbauten seien Tandembäder bzw. Schmetterlingsbäder noch statthaft, bei Neubauten jedoch nicht. Die Mindestanzahl von Pflegebädern wird mit 1 je 20 Bewohner oder je 40 Bewohner oder je 32 Bewohner angegeben. Hinzu kommen Mindestgrößen von Gemeinschaftsflächen, mindestens 20 qm, 5 qm pro Bewohner, davon mindestens 3 qm pro Bewohner als Wohngruppenraum. Jeder Wohngruppe ist ein Gemeinschaftsraum in räumlicher Nähe zuzuordnen. Ferner gibt es Voraussetzungen für Rundfunk, Fernsehen, Telefon und Internet. Schmitz macht klar, welches Niveau an Detailknowhow notwendig ist, um erfolgreich in Pflegeeinrichtungen zu investieren.

Schmitz erzählt von Fällen, in denen Handklinken geändert oder die Handläufe in Treppenhäusern um 10 cm im gesamten Haus abgesenkt werden mussten, obwohl die Treppenhäuser kaum von den pflegebedürftigen Bewohnern benutzt werden.

Der Betreibertag der Avivre Consult erlaubt eine intensive Diskussion. So kommt der Hinweis, dass oft privatrechtliche, vertragliche Vereinbarungen mit den Investoren über die einzuhaltenden

Standards dazu führen, dass neue gesetzliche Mindestanforderungen auch für den Altbestand anwendbar werden. In Niedersachsen werde politisch diskutiert, sogar die Handläufe ganz abzuschaffen, wirft eine Teilnehmerin des Betreibertages in die Diskussion.

Akuter Handlungsbedarf ergibt sich 2016 in Bayern, 2018 in Nordrhein-Westfalen, 2019 in Baden-Württemberg und 2020 in Mecklenburg-Vorpommern. Schmitz zeigt abschließend die Konsequenzen einer Platzzahlreduktion auf den IK-Ertrag auf, wenn zur Erfüllung der geforderten höheren EZ-Quoten Doppelzimmer in Einzelzimmer umgewidmet werden müssen. Die sich hieraus ergebenden möglicherweise negativen Auswirkungen auf die Erfüllbarkeit der Pachtforderungen oder den Beleihungswert der Pflegeeinrichtung können existentielle Bedeutung für den Pflegeheimbetrieb erlangen.

Avivre Consult befasst sich mit der Analyse und Bewertung von Pflegeheimen, der Analyse und Bewertung der Pflegequalität, Analyse und Bewertung der Marktfähigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit, Dokumentation der Entwicklung über mehrere Jahre, Beratung, Verbesserungs- und Folgemaßnahmen bis hin zur Fotodokumentation und zum Zukunftsscheck. Avivre Consult berät institutionelle Investoren wie auch Betreiber im Pflegesegment.