

Aus dem Inhalt

Fehlende Pflegeplätze Seite 1–4

Die Politik hat gerade erst angefangen, erste Lösungsansätze für den Fachkräftemangel in der Pflege zu entwickeln, da zeigt sich schon die nächste bedenklich Lücke: In den nächsten Jahren droht ein erheblicher Mangel an Pflegeplätzen. Ein baulicher Pflegenotstand droht.

Konstruktive Debatte Seite 6–8

Der Deutsche Bundestag hat das Pflegepersonalstärkungsgesetz (PpSG) als Sofortprogramm zur Pflege beschlossen. Der Entscheidung ging eine konstruktive Debatte mit erfreulich zielführenden Diskussionsbeiträgen voraus.

Smarte Küche Seite 9–11

Für die Bewertung einer Einrichtung ist die Qualität der Mahlzeiten nach der Pflege der zweitwichtigste Faktor.

Viel beachtete Messen Seite 11–13

Sowohl die Veranstalter der REHACARE in Düsseldorf als auch der ConSozial in Nürnberg verzeichneten in diesem Herbst Besucher- und Ausstellerrekorde.

Textile Dienstleistungen Seite 14–15

Der tief greifende Strukturwandel stellt die Textil-Service-Branche vor neue Herausforderungen und Chancen, so das Fazit des größten europäischen Branchentreffens des Wirtschaftsverbandes Textil Service e. V. (WIRTEX).

Es droht ein baulicher Pflegenotstand

Bankhäuser beobachten trotz guten Konjunkturklimas Zurückhaltung bei Investitionen in neue Pflegeeinrichtungen

Fotos: fotolia.com/ whyframeshot und Thomas Söllner



Alle Welt redet vom Pflegenotstand. Der Deutsche Bundestag hat deshalb jetzt das sogenannte „Pflegekräftestärkungsgesetz“ beschlossen. Doch bei allen berechtigten Rufen nach mehr Altenpflegern gerät völlig aus dem Blickfeld, dass bei steigenden Zahlen von pflegebedürftigen Menschen nicht nur mehr Fachkräfte, sondern auch mehr Plätze in Pflegeeinrichtungen benötigt werden. So warnen der Immobiliendienstleister CBRE und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CURACON vor einem „schon beginnenden baulichen Pflegenotstand“.

► Fortsetzung auf Seite 2

Gastkommentar

Bauliche Situation wirkt sich auf Arbeitgeberattraktivität aus

Von Annemarie Fajardo, Diplom-Pflegewirtin (FH) und M.Sc. Wirtschaftspsychologie, CURACON GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ausnahmslos ist in den Medien immer wieder über den personellen Pflegenotstand zu lesen. Die Politik hat diese Thematik seit Beginn der aktuellen Legislaturperiode aufgegriffen und wirbt unter anderem damit, neue Gesetze zur Verbesserung der Personalsituation im Pflegebereich auf den Weg gebracht zu haben. Hierzu gehören beispielsweise das Pflegepersonalstärkungsgesetz (PpSG) oder etwa die Konzentrierte Aktion Pflege (KAP). Zur Verbesserung des personellen Pflegenotstand-

des muss allerdings auch die bauliche Situation in der stationären Altenhilfe näher beleuchtet werden.

Angemessene Arbeitsorte für Pflegekräfte

Pflegekräfte in deutschen Altenpflegeeinrichtungen müssen täglich pflegebedürftige Menschen mit Mitteln versorgen, die ihnen inner-



halb einer Einrichtung zur Verfügung stehen. Dazu gehören unter anderem Einzelzimmer, behindertengerechte Bäder mit unterfahrbaren Waschbecken, Niedrigpflegebetten bei sturzgefährdeten Bewohnern, Mobilisationsgeräte wie Aufstehhilfen oder etwa klassische Pflegematerialien wie Waschhandschuhe, Handtücher oder gar Pflegehandschuhe.

Um dem Pflegepersonal allerdings ausreichende Mittel zur Verfügung zu stellen und dadurch gleichzeitig auch angemessene Arbeitsorte für Pflegekräfte zu schaffen, bedarf es der notwendigen Anschaffung und Instandhaltung des Inventars und der betriebsnotwendigen Gebäude sowie damit verbundene technische Anlagen. Auch die Sanierung und Modernisierung von Gebäudeteilen können die Arbeitsorte von Pflegekräften zugunsten der Versorgungsqualität verbessern. Diese Maßnahmen im Zuge der

► Fortsetzung auf Seite 2

► Fortsetzung von Seite 1

... Es droht ein baulicher Pflegenotstand

„Obgleich das Investitionsklima anhaltend gut ist und der Bedarf an qualitativ guten Pflegeplätzen stark steigt, werden diese Investitionen bei Weitem nicht in ausreichender Höhe getätigt“, analysieren die Wirtschaftsprüfer und die Immobiliendienstleister in ihrem im Herbst dieses Jahres vorgestellten „Pflegeimmobilienreport“. Und sie stellen die Frage, inwieweit sich

das System der Investitionskostenberechnung „noch anpassen lässt oder wir aus der Not heraus zukünftig ganz andere Systeme werden einführen müssen?“ Die landesrechtlichen Berechnungsverordnungen steckten in Umsetzungsschwierigkeiten, wie sich in diesen Tagen insbesondere in Nordrhein-Westfalen zeige, und lieferten im Ergebnis nicht die Möglichkeit,

► Fortsetzung von Seite 1

... Bauliche Situation wirkt sich auf Arbeitgeberattraktivität aus

Bereitstellung notwendiger Mittel müssen von Pflegeheimbetreibern insbesondere dann berücksichtigt werden, wenn Mitarbeiter zurückmelden, dass eine angemessene Versorgung der Pflegebedürftigen nicht mehr in vollem Umfang erreicht wird. Die Berücksichtigung der Arbeitsfähigkeit von Pflegekräften unter baulichen Gesichtspunkten kann für den Betreiber entscheidend sein, wenn es um den Wettbewerb mit anderen Betreibern hinsichtlich Personalgewinnung geht.

Bauliches Veränderungspotenzial nutzen

Neue gesetzliche Anforderungen an die Gebäudequalität, wie etwa die Einzelzimmerquote oder der Bäderzugang, lassen den Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen in der stationären Altenhilfe ansteigen. Hiervon sind auch Bestandsanlagen betroffen, die je nach Baujahr bereits über einen erhöhten Modernisierungsbedarf verfügen. Die Berücksichtigung etwaiger gesetzlicher Vorgaben sollte nicht nur zum Ziel haben, den Anforderungen des Gesetzgebers Genüge zu tragen, sondern auch das bauliche Veränderungspotenzial zugunsten der pflegerischen Versorgungsqualität zu nutzen.

Pflegekräfte wissen um die Problematik, die zum Beispiel Doppelzimmer mit sich bringen – etwa bei der Versorgung von demenziell erkrankten Bewohnern. So können demenziell erkrankte Bewohner in der Regel nicht mit orientierten Bewohnern im gleichen Zimmer untergebracht werden, wenn dieses bspw. nur über eine Toilette und ein Waschbecken verfügt. Die Organisation der pflegerischen Versorgung wird seitens des Pflegepersonals zwar auf die baulichen Gegebenheiten angepasst, allerdings bergen derartige Situationen auch die Gefahr eines erhöhten kommunikativen Aufwandes mit dem orientierten Bewohner und gehen somit zulasten der Pflegekräfte und deren Arbeitszufriedenheit.

Die Nachfrage nach Einzelzimmern steigt zudem mit steigendem Anspruch einer modernen Gesellschaft zunehmend an. Diesen An-

spruch erleben auch die Führungskräfte von Pflegeeinrichtungen und sind von der baulichen Situation einer Pflegeeinrichtung genauso betroffen wie ihre Mitarbeiter. Doppelzimmer können zum Beispiel nicht sofort wieder belegt werden oder müssen unter bestimmten Umständen als Einzelzimmer vermietet werden, wenn sich keine Kunden dafür finden lassen. Dabei steigt gleichzeitig der Handlungsdruck bei den Führungskräften enorm an, wenn eine Vollbelegung aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht erreicht werden kann.

Darüber hinaus kann es sogar vorkommen, dass aufgrund der baulichen Situation keine Bewerber gefunden werden können, um vakante Pflegestellen zu besetzen. Bewerber, die im Rahmen einer Hospitation feststellen müssen, dass es Doppelzimmer mit nur einem Badezimmer gibt, die wenig Platz für Mobilisation bieten und zudem noch weitere Mängel hinsichtlich Arbeitsmittel und Attraktivität des Arbeitsortes identifizieren, wie etwa mechanische Betten oder Nachtschränke ohne ausziehbares Tisch zur Versorgung Bettlägeriger, können in der Regel nicht für den Betrieb gewonnen werden. Pflegeheimbetreiber und Führungskräfte sollten diesbezüglich in einem engen Austausch sein, um bauliche Defizite abzustellen und dadurch ihre Arbeitgeberattraktivität zu erhöhen.

Pflegekräfte und Führungskräfte für den Betrieb gewinnen

Unter Betrachtung des eingangs beschriebenen personellen Pflegenotstandes kann festgehalten werden, dass Erneuerungsmaßnahmen nicht nur das Ziel verfolgen sollten, den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, sondern auch als Betreiber Einfluss darauf zu nehmen, den Arbeitsort von Pflegekräften und Führungskräften attraktiver zu gestalten. Bauliche Gegebenheiten haben Einfluss auf die Arbeitsorganisation der Mitarbeiter und können bei ganzheitlicher Berücksichtigung der pflegerischen Versorgungsabläufe die Arbeitszufriedenheit und damit die Gewinnung von Pflegepersonal optimieren. ◆

dass insbesondere in Ballungszentren zu Marktpreisen in ausreichendem Umfang moderne Pflegeheime mit Quartiersbezug gebaut und modernisiert werden könnten. Fazit: „Das System der Investitionskostenberechnung steht unter Reformdruck.“

CBRE Deutschland gehört zur weltweiten CBRE Group mit Hauptsitz im kalifornischen Los Angeles. Nach Umsatz im Geschäftsjahr 2017 ist CBRE nach eigenen Angaben das größte globale Immobilienberatungsunternehmen. CURACON ist eine bundesweit tätige Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft mit Spezialisierung auf Einrichtungen und Unternehmen aus der Gesundheits- und Sozialwirtschaft, dem öffentlichen Sektor und der Kirche. Ihre Schwerpunkte sind Wirtschaftsprüfung sowie Steuer-, Rechts- und Unternehmensberatung.

„Neubau vernachlässigt“

Michael Gabler teilt diese Analyse. „In der Tat wurde der Neubau von Pflegeheimen in den letzten Jahren vernachlässigt“, sagt der Bereichsleiter Firmenkunden der apoBank. Eine Ursache könne darin gesehen werden, dass die Landesheimbauverordnungen mehrheitlich eine Erhöhung der Einzelzimmerquote vorsehen. Gabler: „Beispielsweise gilt für NRW eine Quote von 80 Prozent Einzelzimmern und 20 Prozent Doppelzimmern, in Baden-Württemberg sind es sogar 100 Prozent Einzelzimmer. Auch wenn sich die Vorgaben regional unterscheiden, haben sie doch

dazu geführt, dass Pflegeheimbetreiber sich in den letzten Jahren verstärkt um den Umbau der Bestandsimmobilien gekümmert haben und die Schaffung neuer Plätze weniger im Fokus stand.“

Daran lasse sich „durchaus ein baulicher Notstand ablesen“. Verschärfend komme hinzu, dass Bauunternehmen derzeit stark ausgebucht seien. Gabler: „Vor dem Hintergrund der niedrigen Zinsen ist die Bautätigkeit bundesweit sehr hoch. Mit Blick auf den demografischen Wandel und den wachsenden Anteil einer älteren Bevölkerung in unserem Land wird die Nachfrage nach Pflegeplätzen weiter wachsen: Mit steigendem Alter steigt auch irgendwann das Risiko der Pflegebedürftigkeit. Derzeit werden mehr als die Hälfte der rund drei Millionen Bedürftigen zu Hause gepflegt, Unterstützung von ambulanten Pflegediensten erhalten mehr als 690.000 Personen, Heimplätze werden für rund 780.000 pflegebedürftige Menschen benötigt.“ Wenn es auch politischer Wille sei, dass „ambulant vor stationär“ gelte, müsse andererseits erwogen werden, dass die Pflege für die Angehörigen eine enorme Belastung darstelle und nicht immer auf Dauer aus dem privaten Umfeld geleistet werden könne. Gabler: „Anzeichen, dass sich die Situation entschärfen könnte, sind schwerlich zu finden.“

Die Betreiber von Pflegeheimen stehen also vor der Herausforderung, Lösungen für die wachsende Nachfrage zu finden, sagt der Bereichsleiter Firmenkunden der apoBank. Gleichzeitig müssten sie

den landesspezifischen Heimbauverordnungen nachkommen und ihre Investitionen lange in die Zukunft planen.

Die apoBank verfüge in dieser Situation über umfangreiches Wissen im Pflegesektor und Erfahrung mit der Finanzierung von Gesundheitsimmobilien. „Zudem sind wir mit den regionalen Verordnungen und Gegebenheiten vertraut. Bei Investitionen in Pflegeheimen haben wir es regelmäßig mit sehr langfristigen Engagements mit Laufzeiten bis zu einem Vierteljahrhundert zu tun. Je länger die Laufzeit, umso schwieriger werden die Planungen der für den Kapitaldienst notwendigerweise zu erzielenden Cashflow aus dem operativen Betrieb. Wer kann heute schon sagen, wie sich innerhalb der nächsten 25 Jahre die Gesellschaftsstruktur und damit die Nachfrage nach Pflegeplätzen in einer bestimmten Gemeinde irgendwo auf dem Land entwickeln? Häufig ist das auch bei der Suche nach einem Finanzierungspartner ein Problem. Wir sind jedoch überzeugt, dass mit dem gebotenen Weitblick ‚Betten finanzierbar‘ und Investitionen in den Pflegemarkt durchaus attraktiv sind.“

Für sein Bankhaus nehme die Nachhaltigkeit der Investition einen großen Stellenwert ein. Dazu gelte es unter anderem, die Nachfragestruktur richtig einzuschätzen, auch über den aktuell akuten Bedarf hinaus. Da Pflegeimmobilien häufig nur über eine eingeschränkte Drittverwendbarkeit verfügten, komme diesem Faktor eine große Bedeutung zu.

Editorial

Pflege-Immobilien dringend gesucht

Von Hans-Martin Heider, Verleger

Im Rahmen einer erfreulich konstruktiven Debatte hat der Deutsche Bundestag im November das Pflegepersonalstärkungsgesetz (PpSG) beschlossen. Ein wesentliches Problem unserer Gesellschaft wurde endlich angepackt. Doch Bundespolitiker haben damit keinen Grund, sich zurückzulehnen und gegenseitig auf die Schulter zu klopfen. Sie befinden sich erst am Anfang eines langen Weges, der zudem erst reichlich spät eingeschlagen wurde. Hinzu kommt, dass am Horizont bereits überlebensgroß das nächste Gespenst erscheint. Ein baulicher Pflegenotstand droht.

Experten warnen, dass es zunehmend an geeigneten Immobilien in ausreichender Zahl für die kommenden geburtenstarken Jahrgänge fehle, die demnächst Pflegebedarf anmelden werden. Wie konnte es zu diesem Defizit kommen?

„Kurzsichtigkeit“, lautet die bündige Antwort auf eine berechnete



Frage. Eine altbekannte Ursache von Defiziten auf der politischen Entscheidungsebene im Gewand eines neu auftauchenden Problems auf dem Pflegesektor.

Tatsächlich wurden in der Vergangenheit nicht wenige bauliche Investitionen in Pflegeheimen getätigt. In Sanierungen und Modernisierungen zur Anpassung von Zimmergrößen und Umbau in Einzelzimmer beispielsweise. Das war richtig und vom Gesetzgeber so vorgegeben, wie gesellschaftlich erwünscht.

Aber vor lauter Eifer in der Befolgung dieser gesetzlichen Vorgaben wurde die Schaffung in der Zukunft dringend notwendiger zusätzlicher Einrichtungen völlig außer Acht gelassen. Stattdessen hätte man das eine tun, das andere aber nicht lassen dürfen.

Was muss jetzt geschehen? Wieder einmal sollten die Rahmenbedingungen dringend angepasst werden. Banken und Investoren sind derzeit die Einzigen, die sich der Lösung des Problems annehmen. Das ist nicht verkehrt, doch es reicht nicht.

Auch die Lösung des baulichen Pflegenotstands ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Wieder einmal ist die Politik gefordert. Und zwar schnell. Jetzt müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die nötigen Baumaßnahmen kurzfristig realisieren zu können. Auf die Lösungsangebote für diese Problemstellung darf man gespannt sein. ◆

Ihr Hans-Martin Heider