

# Planungsfehler immer wieder neu gemacht

Wolfgang Eck

Die wachsende Zahl von Demenz-Patienten und Abläufe in Pflegeheimen werden zu oft vernachlässigt, bemängelt DAL-Experte Stefan Walch.



Stefan Walch

(DAL)

**DSZ: Herr Walch, die Investitionen bei Pflegeheimen sollen bei rund 500 Millionen Euro jährlich liegen?**

Stefan Walch: Das ist noch konservativ geschätzt, andere Studien sehen den Investitionsbedarf doppelt so hoch. Auf jeden Fall wird die Zahl der Pflegebedürftigen weiter ansteigen und erst 2040 ihren Höchststand erreicht haben.

**DSZ: Gibt es regionale Unterschiede?**

Walch: In Einzelfällen, vorwiegend in Ballungszentren, zeichnet sich eine Überversorgung ab, während im ländlichen Raum für Pflegeheime in wirtschaftlich zu betreibender Größe – mindestens 80 Plätze – ein zu großes Einzugsgebiet erforderlich sein kann. Daher ist es notwendig, in jedem Fall den künftigen Bedarf sorgfältig zu ermitteln und dem Bestand gegenüberzustellen.

**DSZ: Wie können Sozialimmobilien effizient geführt werden?**

Walch: Im ländlichen Raum kann die Kombination aus mehreren kleinen, aber gemeinsam betriebenen Häusern eine Lösung sein. Darüber hinaus werden Kombinationen mit Angeboten des Betreuten Wohnens, der Tages- und der Kurzzeitpflege die Position des Pflegeheims auf dem jeweiligen Markt stärken.

**DSZ: Was sind die größten Fehler in der Planung einer Einrichtung?**

Walch: Grundsätzlich ist es erstaunlich, wie viele Planungsfehler immer wieder neu gemacht werden, die sich erheblich auf die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Immobilien auswirken. An erster Stelle sicherlich die mangelnde Beachtung der durch die zunehmende Zahl dementiell

erkrankter Bewohner entstehenden Anforderungen an das Pflegeheim, aber auch ineffiziente Flächenplanung im Hinblick auf interne Abläufe.

**DSZ: Gibt es besondere Herausforderungen für Betreiber und Finanziere von Pflegeheimen und anderen Sozialimmobilien?**

Walch: Man darf nicht vergessen, dass die Finanzierung eines Pflegeheims zumindest betriebswirtschaftlich den Charakter einer am Pflegesatz orientierten Cash-Flow-Finanzierung hat. Da dürfen die Kosten nicht aus dem Ruder laufen. Um ein wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen muss das Projekt professionell gesteuert werden. Dazu gehören die kritische Auseinandersetzung mit der Planung der Architekten und Ingenieure, das entsprechende Know-how sowie die Kostentransparenz von Anfang an.