



# Bauliche Vorgaben für Pflegeheime

Übersicht Deutschland

03

## VORWORT

04

## DIE DEFINITION PFLEGEHEIM

06

## BEGRIFFSBEZEICHNUNGEN FÜR PFLEGEHEIME IN DEN BUNDESLÄNDERN

08

## ÜBERSICHT LANDESGESETZE UND -BAUVORSCHRIFTEN FÜR PFLEGEHEIME

10

## TABELLEN DER BAULICHEN VORGABEN BUNDESLÄNDER

10 Baden-Württemberg

11 Bayern

12 Berlin

14 Brandenburg

15 Bremen

16 Hamburg

18 Hessen

20 Mecklenburg-Vorpommern

22 Niedersachsen

23 Nordrhein-Westfalen

24 Rheinland-Pfalz

25 Saarland

26 Sachsen

27 Sachsen-Anhalt

28 Schleswig-Holstein

29 Thüringen

30

## „BETREUTES WOHNEN“ ALS ATTRAKTIVE SUB-ASSETKLASSE DER GESUNDHEITSIMMOBILIEN

32

## BARRIEREFREIHEIT – MEHR ALS RAMPEN UND AUFZÜGE

36

## IMPRESSUM

38

## KONTAKTE



## Vorwort

---

Im Rahmen einer Technischen Due Diligence vergleichen wir unter anderem die geltenden Bauvorschriften und die Auflagen aus der Baugenehmigung mit der gebauten Immobilie. Das dient der Risikominimierung für unsere Kunden, häufig im Rahmen einer Transaktion.

Bei Spezialimmobilien besteht die besondere Herausforderung immer darin, alle technisch relevanten gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Das föderale System in der Bundesrepublik erhöht die Komplexität der Aufgabe, die unterschiedlichen gesetzlichen Vorgaben der Länder im Blick zu behalten.

Immobilien im Gesundheitssektor sind das Grundgerüst unserer medizinischen Versorgung und verdienen daher unsere besondere Aufmerksamkeit. Mindestbauvorschriften haben unter anderem zum Ziel, Gefahren, die vom Gebäude ausgehen, zu minimieren. Bei Nutzern mit Einschränkungen sollen sie die Teilhabe gewährleisten und unterstützen. Umso wichtiger ist es für uns und unsere Kunden, dass wir die technischen Grundvoraussetzungen an ein Gebäude für den Betrieb von Pflegeheimen in jedem Bundesland kennen. Das erlaubt uns, Empfehlungen abgeben zu können und auf Mängel hinzuweisen, für die Betreiber und Eigentümer haften könnten.

Für die verschiedenen Assetklassen haben wir sogenannte Center of Expertise gebildet. Wir verfolgen damit die Strategie, dass alle Kollegen jeden Gebäudetyp untersuchen können, aber jeder Kollege für einen bestimmten Gebäudetyp als Spezialist fungiert.

Dieser steht dann den anderen Kollegen als Ansprechpartner und Qualitätsmanager zur Seite. So lernen wir effektiv und kontinuierlich voneinander. Unser Center of Expertise für Healthcare beschäftigt sich intensiv mit den Bauvorschriften für Pflegeheime, um das Wissen in diesem Gebiet noch zu vertiefen. Es ist uns ein Anliegen, dieses Wissen zu teilen, weshalb Sie hier einen Auszug unserer Arbeit in den Händen halten. Es soll Ihnen ermöglichen, Pflegeimmobilien hinsichtlich der Einhaltung der jeweiligen Landesvorschriften zu beurteilen.

Dies soll Ihnen für eine erste Überprüfung helfen. Für eine tiefergehende Analyse stehen Ihnen unsere Spezialisten aus dem Bereich Healthcare zur Verfügung.



**Madeleine Hohlbein**  
Senior Director, CBRE

# Die Definition Pflegeheim

Mit der Föderalismusreform 2006 ging das Heimrecht auf die Länder über. In der Folge entwickelten fast alle Bundesländer über die Heimmindestbauverordnung hinausgehende Regelwerke, deren baurechtliche Anforderungen in den vergangenen Jahren einen erheblichen Einfluss auf den Betrieb und damit einhergehend die Wirtschaftlichkeit derartiger Einrichtungen genommen haben. Zuletzt haben auch Sachsen-Anhalt (2022), Niedersachsen (2022), Bremen (2022) und das Saarland (2021) von ihrer Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht, sodass die Heimmindestbauverordnung nun nur noch in Thüringen anzuwenden ist.

Vor allem Einzelzimmerquoten, Mindestgrößen für Wohn- und Gemeinschaftsflächen und der unmittelbare Zugang zu sanitären Anlagen vom Wohnbereich haben zu einer Verschärfung der Anforderungen an Pflegeeinrichtungen beigetragen. Für Bestandsanlagen gelten oder galten zwar Übergangsvorschriften, da diese zeitlich befristet sind, ist ein Überblick über die aktuell geltenden Vorschriften für Projektentwickler und Investoren von Pflegeeinrichtungen jedoch unerlässlich.

Die Landesgesetze definieren selbst, auf welche Einrichtungen die Anforderungen angewendet werden sollen. Jedes Land hat seine eigenen Begriffe zur Abgrenzung eingeführt: „stationäre Einrichtungen“ in Baden-Württemberg sind „anbieterverantwortete unterstützende Wohnformen“ in Brandenburg, „Wohnrichtungen“ in Hamburg, „Einrichtungen

mit umfassendem Leistungsangebot“ in Rheinland-Pfalz oder die „Überlassung von Wohnraum und Zurverfügungstellung oder Vorhaltung von Betreuungs- und Pflegeleistungen [...] für kürzere Zeit oder auf Dauer“ in Hessen. Nach der Lektüre der einschlägigen Vorschriften entsteht der Eindruck, es bestünde ein „Flickenteppich“ aus landesrechtlichen Regelungen.

Tatsächlich haben die Landesgesetze – trotz fehlender Einheitlichkeit der Begriffe – jedoch gemeinsam, dass die baurechtlichen Anforderungen vor allem für Einrichtungen gelten, die eine gewisse Größe aufweisen und in denen Bewohner über ihre Betreuungs- und Pflegeleistungen nicht selbst entscheiden können. Zum Schutz der betroffenen Personen gilt das Credo: je weniger Mitbestimmung, desto mehr regelt und limitiert der Gesetzgeber.

Umgekehrt ist dies bei kleineren „ambulant betreuten Wohngemeinschaften“, „Formen des betreuten Wohnens“, „betreuten Wohngruppen“ oder beim „Servicewohnen“, wenn die Bewohner lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen und eine hauswirtschaftliche Versorgung in Anspruch nehmen und zusätzlich gegen eine entsprechende Vergütung weitere Pflegeleistungen beanspruchen können. Solche Einrichtungen müssen teilweise zwar Qualitätssicherungspflichten erfüllen und sicherstellen, dass ihre Bewohner die ihnen zustehenden Mitbestimmungsrechte ausüben können, die eingangs erwähnten baurechtlichen Anforderungen müssen die Anlagen aber nicht erfüllen.



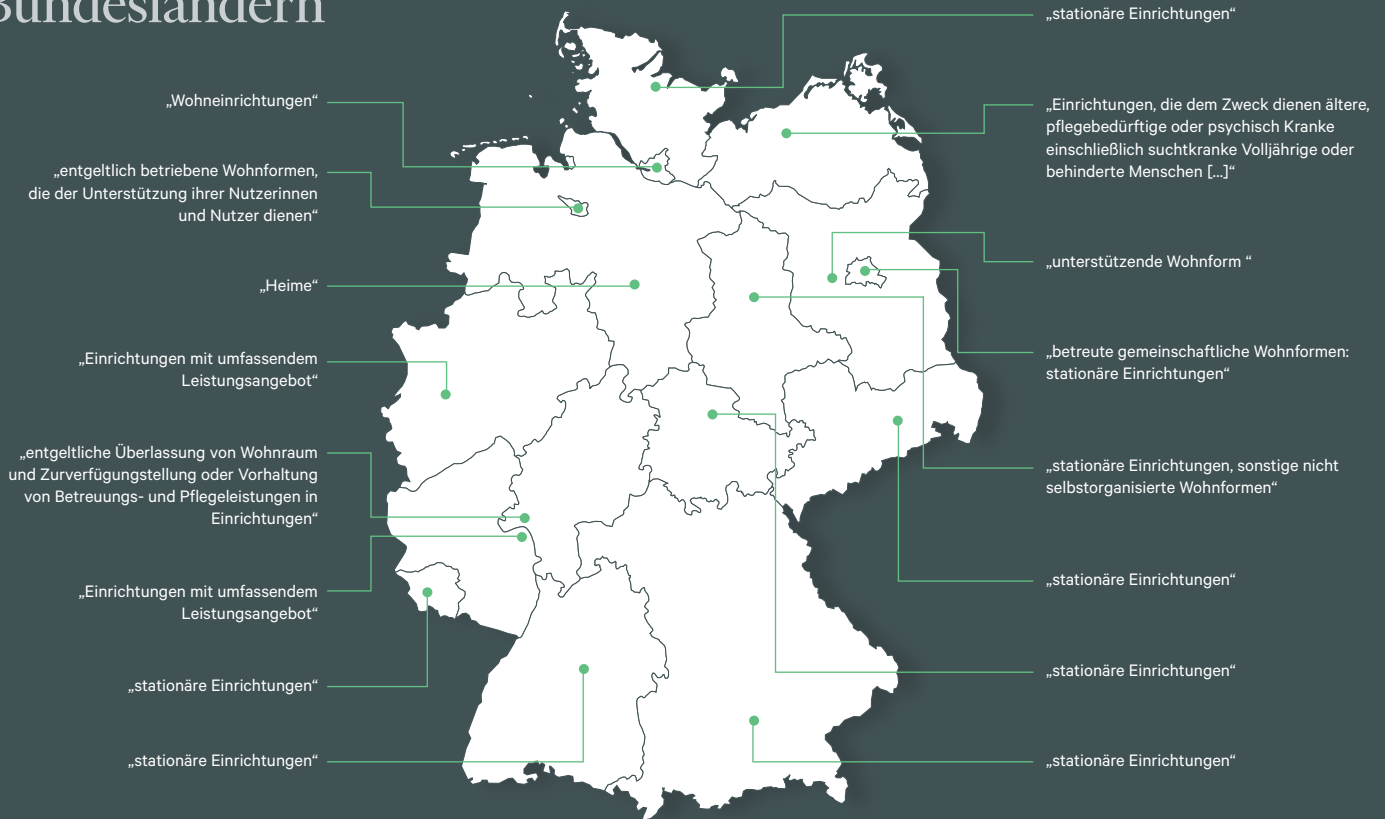
**Kristina Marx, LL.M.**  
(Queen Mary University of London),  
Rechtsanwältin, GSK Stockmann

Die Vielfalt der Begriffe und die unterschiedlichen Anforderungen erschweren es vor allem den Projektentwicklern und Investoren, einheitliche Konzepte an unterschiedlichen Standorten umzusetzen. Insbesondere bei Projekten mit gemischten Nutzungen (z.B. Pflege mit betreutem Wohnen und/oder Servicewohnen) muss das Konzept exakt mit dem Landesrecht abgeglichen werden, um sicherzustellen, dass es nicht die erhöhten baulichen Anforderungen auslöst. Andernfalls drohen hohe Bußgelder und nicht unerhebliche Verzögerungen bei der Realisierung des Projekts.

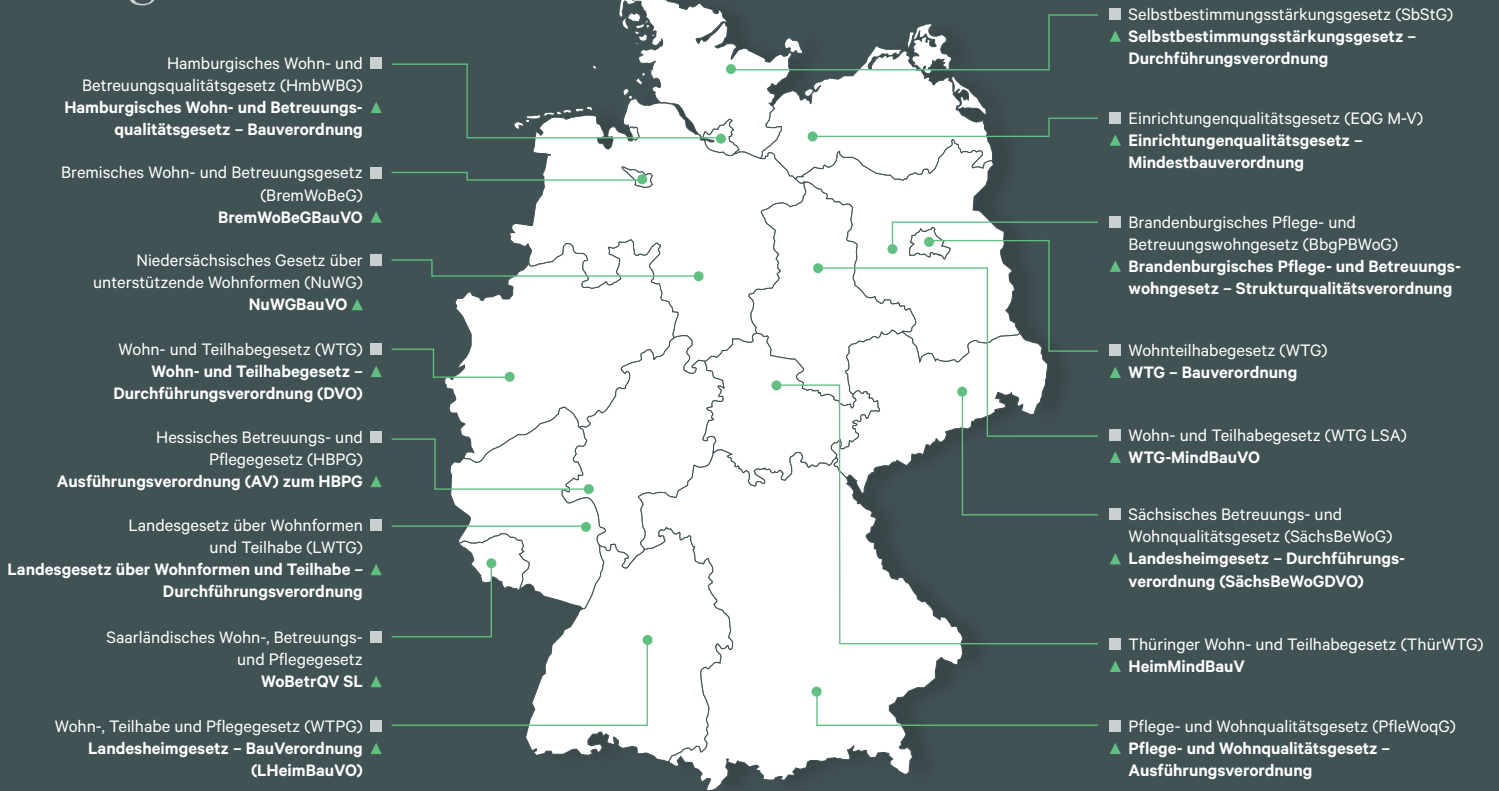
Eine weitere Hürde kann sich aus dem Gesellschaftsrecht ergeben. Besteht zwischen den Betreibern und Leistungsanbietern einer Pflegeeinrichtung beispielsweise eine gesellschaftsrechtliche Verbindung, findet das Heimbaurecht Anwendung. Im Hinblick auf die hieraus resultierenden Pflichten, sollten dies vor allem Investoren nicht aus dem Blick verlieren.



# Begriffsbezeichnungen für Pflegeheime in den Bundesländern



# Übersicht Landesgesetze und -bauvorschriften für Pflegeheime



# Baden-Württemberg

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Baden-Württemberg für Bauvorhaben ab 01.09.2009

Stationäre Einrichtung	
Maximale Einrichtungsgröße	100 Bewohner
Einzelzimmerquote	100 %
Maximale Zimmerbelegung	1 Bewohner (2 Bewohner können auf besonderen Wunsch 2 Einzelzimmer als Nutzungseinheit nutzen)
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / min. 28 m <sup>2</sup> bei 2 Bewohnern
Bewohner pro Badezimmer	1
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebäd)	1 pro Einrichtung
Ausstattung Zimmer (technisch)	–
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	–
Gemeinschaftsfläche	mind. 5 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche, max. 1/3 der Fläche auf Räume für gruppenüber- greifende Aktivitäten außerhalb der Wohngruppe; Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellflächen; Außenbereich
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Funktionsräume – Arbeitsräume

# Bayern

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Bayern für Bauvorhaben ab 01.09.2011

Stationäre Einrichtung	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	angemessener Anteil (Verwaltungspraxis: 75 %)
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 20 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	Vorgeschrieben
Gemeinschaftsbäder (Pflegebäd)	1 pro 40 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	– in Wohnräumen (am Bett) – Sanitärräume, Therapieräume, Gemeinschaftsräume
Gemeinschaftsfläche	1,5 m <sup>2</sup> pro Bewohner, mind. 20 m <sup>2</sup>
Struktur Gemeinschaftsfläche	– mind. 1 Gemeinschaftsraum pro Gebäude – mind. 1 Gemeinschaftsfläche pro Wohngruppe
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– stationäre Einrichtungen der Pflege: Lager- und Fäkalienspülräume in jedem Stockwerk – Einrichtungen für Menschen mit Behinderung: Funktions- und Fäkalienspülräume in ausreichender Zahl – bei Doppelzimmer: Abschiedsraum – Therapieraum pro Gebäude

# Berlin

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Berlin für Bauvorhaben ab 19.10.2013

Stationäre Einrichtung	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	60%
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 22 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	Langzeitpflege: 1 pro Geschoss; Altenheim: 1 pro Gebäude und 30 Bewohner; Heim für Menschen mit körperlichen Behinderungen: 1 pro Gebäude und 20 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	– Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet – Anschluss Leselampe pro Bett – Nachtbeleuchtung für Pfleger – Raumbelichtung änderbar (am Bett)

Stationäre Einrichtung	
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	– Bett (nach Betreuungsbedarf), Kleiderschrank, Sitzgelegenheit + Tisch, Nachtschrank, Fernseher – ausreichend Platz für Pflege (nach Pflegebedarf) – Fläche für Nutzung individueller Mobilitätshilfe
Rufanlage	Wohnräume (am Bett), Sanitärräume, Ruheräume
Gemeinschaftsfläche	5 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Gemeinschaftsraum (Küche/Wohnraum/ Wohnküche) – barrierefreie Toilette in der Nähe zum Gemeinschaftsraum rollstuhlgerecht
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Therapie-/Behandlungsraum (mit Waschtisch) – Lagerräume (Geräte, technische Hilfsmittel, Betten) – Abstellräume (persönliche Gegenstände) – Besucher WC – Dienstzimmer (pro Gebäude) – Fäkalienpülräume (Arbeitsräume unrein) (pro Gebäude) – Arbeitsräume rein/unrein (pro Wohnebene) – Wirtschaftsräume



# Brandenburg

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Brandenburg für Bauvorhaben ab 01.07.2010

Unterstützende Wohnformen	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	–
Maximale Zimmerbelegung	1 Bewohner (2 Bewohner nur auf besonderen Wunsch oder mit Genehmigung)
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 24 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.; für die Größenangabe besteht die Vermutungs- regel, im Einzelfall können kleinere Flächen genügen)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro Einrichtung
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	Bett, Kleiderschrank, Möbel zur Mediennutzung und Sitzgelegenheiten mit Tisch sowie genug Fläche zur Fortbewegung
Rufanlage	–
Gemeinschaftsfläche	5 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Wohnküchen, Speiseräume, Terrassen, Balkone, Funktionsräume, Räume zur Tagesstrukturierung – Küche – Hauswirtschaftsraum
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Funktionsräume – Arbeitsräume

# Bremen

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Bremen für Bauvorhaben ab 01.02.2022

Pflegeheime	
Maximale Einrichtungsgröße	80
Einzelzimmerquote	100 %
Maximale Zimmerbelegung	1 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> bei pflegebedürftigen Nutzern und 15 m <sup>2</sup> bei Menschen mit geistiger, körperlicher, psychischer oder mehrfacher Behinderung / 28 m <sup>2</sup> bzw. 30m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohnraum ohne Bad und Vorraum)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro Gebäude
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Wohn- und Sanitärbereiche
Gemeinschaftsfläche	3 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	Wohnküche, Möglichkeit der Nutzung von Rundfunk, Fernsehen und Internet
Funktionsräume (Heimbetrieb)	Dienstleistungs- und Funktionsräume sowie zweckmäßige Abstell- und Lagerflächen in ausreichender Zahl

# Hamburg

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Hamburg für Bauvorhaben ab 01.03.2012

Wohneinrichtungen	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	100 %
Maximale Zimmerbelegung	1 Bewohner (2 Bewohner nur auf besonderen Wunsch oder mit Genehmigung, gemeinschaftliche Nutzung von 2 Zimmern)
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	– 2 (Pflegebedürftige) – 4 (sonstige)
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro 40 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	nur in Apartments: Küche oder Kochplatz

Wohneinrichtungen	
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	beim Bedarf individueller Hilfsmittel z.B. Beatmungsgerät idR + 3 m <sup>2</sup>
Rufanlage	Wohnräume, Gemeinschaftsräume
Gemeinschaftsfläche	–
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Gemeinschaftsraum (möbliert, zentral) – Hauswirtschaftsraum – Abstellflächen – Küche + Wohnzimmer/Wohnküche/Kochplatz – Außenbereich
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Dienstleistungs- und Funktionsräume <sup>2</sup> – 1 m <sup>2</sup> pro Bewohner zur Lagerung persönlicher Gegenstände – Keine Dienstleistungs- und Funktionsräume von Beschäftigten (Umkleide/Pausenraum) in Gemeinschaftsflächen – Gästetoilette mit Waschtisch (WG Pflegebedürftige)



# Hessen

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Hessen für Bauvorhaben ab 01.01.2018

## Entgeltliche Überlassung von Wohnraum und Zurverfügungstellung oder Vorhaltung von Betreuungs- und Pflegeleistungen auf Dauer

Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	100 %
Maximale Zimmerbelegung	1 Bewohner (2 Bewohner nur auf besonderen Wunsch oder mit Genehmigung)
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 24 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	1
Verbrühschutz	Vorgeschrieben
Gemeinschaftsbäder (Pflegebäd)	1 pro Einrichtung
Ausstattung Zimmer (technisch)	– Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet – Anschluss Leselampe pro Bett – Nachtbeleuchtung für Pfleger
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	Hospize: Platz für eine Vertrauensperson
Rufanlage	Wohnräume (am Bett), Sanitärräume, Therapieräume, Gemeinschaftsräume
Gemeinschaftsfläche	2,5 m <sup>2</sup> pro Bewohner, mind. 20 m <sup>2</sup>
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Gemeinschaftsraum (pro Gebäude, pro Wohngruppe/Wohnbereich) – Speiseräume, Wohnflure etc. anrechenbar
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Therapieraum (mit Waschtisch) – Abschiedsraum (Doppelzimmer) – Besuchertoiletten rollstuhlgerecht DIN 18040-2 Pflege: – Fäkalienpülräume (pro Stockwerk) – Lagerräume – ausreichend Funktions-, Dienstleistungs-, Wirtschaftsräume



# Mecklenburg-Vorpommern

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Mecklenburg-Vorpommern  
für Bauvorhaben ab 10.11.2010

**Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen, pflegebedürftige oder psychisch Kranke einschließlich suchtkranke Volljährige oder volljährige behinderte Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Pflege und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten**

Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	–
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner (Einzelzimmer muss auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können; Wohnplätze für mehr als 3 oder 4 Personen nur mit Zustimmung der Behörde)
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	12 m <sup>2</sup> / 18 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2 (bei einem Bad pro Zimmer) 4 (kein eigenes Bad)
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro 32 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Wohnräume (am Bett), Sanitärräume
Gemeinschaftsfläche	Anzahl und Größe richtet sich nach Konzeption der Einrichtungen
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Gemeinschaftsraum – Küche – Hauswirtschaftsraum – barrierefreie Toilette in der Nähe zum Gemeinschaftsraum

Funktionsräume (Heimbetrieb)

- Therapieraum
- Abschließbare Dienstzimmer
- Abstellraum
- Fäkalienspülräume
- Diensträume
- Schmutzräume
- Wirtschaftsräume



# Niedersachsen

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Niedersachsen für Bauvorhaben ab 20.09.2022

Heime	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	70%
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 22 m <sup>2</sup> (Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) from 25.11.2003)
Bewohner pro Badezimmer	2 Bewohner
Verbrühschutz	ja
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	mind. 1 Pflegebad, bei mehr als 100 Bewohnerinnen mind. 2 Pflegebäder, bei mehr als 200 Bewohnerinnen mind. 3 Pflegebäder usw.
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Räumen für gemeinschaftliche Zwecke, Therapieräume, Sanitärräume sowie in Wohnschlafräumen am Bett
Gemeinschaftsfläche	2 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	min. 1 Raum mit 20 m <sup>2</sup> je Gebäude, erreichbar für Bettlägerige
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Auf jeder Etage mit Wohneinheiten müssen mind. Vorhanden sein: – 1 Schmutzraum – 1 Fäkalienspüle

# Nordrhein-Westfalen

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen für Bauvorhaben ab 11.11.2014

Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	
Maximale Einrichtungsgröße	80 Bewohner
Einzelzimmerquote	80% (Bestand) 100% (Neubau)
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 24 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro Einrichtung
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	auf Wunsch und Bedarf
Gemeinschaftsfläche	5 m <sup>2</sup> pro Bewohner, davon min. 3 m <sup>2</sup> als Wohngruppenraum
Struktur Gemeinschaftsfläche	– 1 Gemeinschaftsraum pro Wohngruppe – Küche
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Lagerräume – pro 40 Bewohner 1 rollstuhlgerechtes WC – Raum für Raucher

# Rheinland-Pfalz

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Rheinland-Pfalz für Bauvorhaben ab 22.03.2013

Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	–
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmerindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 20 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitäräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	angemessenes Verhältnis zur Bewohneranzahl
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	– Bett, Schrank, Stuhl/Sessel + Tisch, Möbel für Mediennutzung – Fläche für Nutzung individueller Mobilitätshilfe
Rufanlage	Wohnraum
Gemeinschaftsfläche	3 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Wohnküchen, Aufenthaltsräume, Speiseräume, Handwerksräume, Räume für kreative Zwecke, Wohnflure – Hauswirtschaftsraum – Außenanlagen (Gemeinschaftsbalkone, Terrassen oder Gärten)
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Therapieräume /ärztliche Behandlungen – Lagerräume (Geräte, technische Hilfsmittel) – behindertengerechtes Besucher WC im Eingangsbereich – Fäkalienpülräume – Dienstzimmer – Großküche + Kühl-/Lagerräume – Funktions-/Lagerräume

# Saarland

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime im Saarland für Bauvorhaben ab 06.08.2021

Pflegeheime	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	60%
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmerindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 20 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitäräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	vorgeschrieben
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro 60 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	Rundfunk, Fernsehen, Telefon und Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Bewohnerzimmer am Bett, sanitäre Anlagen, Therapieräume und Gemeinschaftsräume
Gemeinschaftsfläche	1,5 m <sup>2</sup> pro Bewohner
Struktur Gemeinschaftsfläche	1 pro 30 Bewohner
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Wirtschaftsräume – Dienstleistungsräume – Lagerräume – Fäkalienpülräume

# Sachsen

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Sachsen für Bauvorhaben ab 06.09.2014

Stationäre Einrichtungen	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	–
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	12 m <sup>2</sup> / 18 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro 40 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	–
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Wohnräume (am Bett), Sanitärräume, Gemeinschaftsräume
Gemeinschaftsfläche	0,75 m <sup>2</sup> pro Bewohner, 1 Raum mit 20 m <sup>2</sup>
Struktur Gemeinschaftsfläche	– Gemeinschaftsraum (pro Einrichtung/Gebäude) (bettlägerige Bewohner müssen an Zusammenkünften teilnehmen können) – Speiseräume, Wohnflure etc. anrechenbar
Funktionsräume (Heimbetrieb)	Funktions-/Arbeitsräume (pflegerische Versorgung)

# Sachsen-Anhalt

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Sachsen-Anhalt für Bauvorhaben ab 01.08.2022

Pflegeheime	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	80% (Empfehlung)
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 22 m <sup>2</sup> (Ermittlung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) v. 25.11.2003)
Bewohner pro Badezimmer	2 Bewohner
Verbrühschutz	vorgeschrieben
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro 50 Bewohner
Ausstattung Zimmer (technisch)	Telefon, Rundfunk, Fernsehen, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Am Bett und im Sanitärbereich in Räumen für Pflegebedürftige
Gemeinschaftsfläche	1 m <sup>2</sup> pro Bewohner, pro Raum min. 20 m <sup>2</sup>
Struktur Gemeinschaftsfläche	Gemeinschaftsraum (bettlägerige Bewohner müssen an Veranstaltungen teilnehmen können)
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Wirtschaftsräume – Abstellräume für Sachen der Bewohner – Schmutzräume und Fäkalienspülen – Therapieräume (wenn nicht in zumutbarer Entfernung außerhalb vorhanden); Anzahl, Größe und Ausstattung hängen von der Anzahl und den Interessen sowie Bedürfnissen der Bewohner ab

# Schleswig-Holstein

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Schleswig-Holstein für Bauvorhaben ab 22.12.2011

Stationäre Einrichtungen	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	75 %
Maximale Zimmerbelegung	2 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	14 m <sup>2</sup> / 20 m <sup>2</sup> (betrifft nur Wohn-Schlaf-Räume ohne Sanitärräume usw.)
Bewohner pro Badezimmer	2
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	1 pro Gebäude
Ausstattung Zimmer (technisch)	Fernsehen, Telefon, Internet
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	ein abschließbares Fach für private Gegenstände
Rufanlage	Wohnräume, Sanitärräume
Gemeinschaftsfläche	„ausreichend“
Struktur Gemeinschaftsfläche	Gemeinschaftsraum (auch Sitzcken in Wohnfluren, beheizte Wintergärten)
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Funktions- und Zuhöräume – Abstellräume (für Hilfsmittel) – barrierefreies WC (auch für Besucher) – Therapie-/Betreuungsraum – Pflege: Fäkalienspülräume (pro Stockwerk)

# Thüringen

Bauliche Vorgaben für Pflegeheime in Thüringen (HeimMindBauV)  
für Bestandsgebäude und Neubauvorhaben

Pflegeheime	
Maximale Einrichtungsgröße	–
Einzelzimmerquote	–
Maximale Zimmerbelegung	4 Bewohner
Zimmermindestgröße Einzelzimmer / Doppelzimmer / 3 Bewohner / 4 Bewohner	12 m <sup>2</sup> / 18 m <sup>2</sup> / 24 m <sup>2</sup> / 30 m <sup>2</sup> (Ermittlung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) v. 25.11.2003)
Bewohner pro Badezimmer	4 Bewohner pro Waschtisch, 8 Bewohner pro WC, 20 Bewohner pro Dusche & Badewanne
Verbrühschutz	–
Gemeinschaftsbäder (Pflegebad)	– Duschen und Wannen in Gemeinschaftsbädern mit Sichtschutz – Haltegriffe an Badewannen, Duschen und Toiletten – 1 WC für 8 Bewohner im Gebäude – 1 Dusche UND Badewanne pro 20 Bewohner im Gebäude
Ausstattung Zimmer (technisch)	–
Ausstattung Zimmer (Möblierung und Flächen)	–
Rufanlage	Am Bett in Räumen für Pflegebedürftige
Gemeinschaftsfläche	0,75 m <sup>2</sup> pro Bewohner, 1 Raum mit 20 m <sup>2</sup> , erreichbar für Bettlägerige
Struktur Gemeinschaftsfläche	–
Funktionsräume (Heimbetrieb)	– Wirtschaftsräume in ausreichender Zahl und entsprechend der Pflegebedürftigkeit – Abstellraum für Sachen der Bewohner – 1 Einzelzimmer zur vorübergehenden Nutzung (pro Gebäude) – Leichenraum, wenn Überführung nicht sichergestellt ist – Schmutzräume und Fäkalienspülen – 1 Therapierraum (wenn nicht in zumutbarer Entfernung außerhalb vorhanden)

# „Betreutes Wohnen“ als attraktive Sub-Assetklasse der Gesundheitsimmobilien



Aufgrund der komplexen baulichen Anforderungen sowie der Produktknappheit in der vollstationären Pflege und dessen Personalintensität richten Projektentwickler, Betreiber und Investoren ihren Fokus verstärkt auf Einrichtungen des „Servicewohnens“ oder auch „Betreuten Wohnens“. Die Begrifflichkeiten in dieser Sub-Assetklasse sind noch nicht exakt definiert, so dass unter „Servicewohnen“ bzw. „Betreutem Wohnen“ eine Vielzahl an Nutzungskonzepten verstanden werden kann. Die Bandbreite reicht hier von einem reinen barrierearmen Wohnkomplex bis hin zu integrierten Konzepten bestehend aus Wohnen, Tagespflege, ambulant-betreuten Wohngemeinschaften und ambulantem Dienst an einem Standort – mit oder ohne Generalpächter. Diese Form der Unterbringung dient der Entlastung von vollstationären Pflegeeinrichtungen, da viele Konzepte des „Betreuten Wohnens“ auch Menschen mit Pflegegraden 1 bis 3 angemessen betreuen können (teilweise auch Pflegegrade darüber hinaus). Zudem ist diese Form des Pflegens und Wohnens weniger personalintensiv, was die Projektierung neuer Standorte einfacher macht als in der reinen Pflege. Zudem unterliegen diese Wohnformen nicht den strengen baurechtlichen Anforderungen im Vergleich zu vollstationären Pflegeeinrichtungen.

Die Ankaufsrenditen nähern sich denen von klassischen Wohnimmobilien an und die Nachfrage kann kaum durch das limitierte Angebot gedeckt werden.

Durch die zunehmende Professionalisierung und dadurch steigende Transparenz der Pflegeheimbetreiber und dem Umstand, dass bis auf wenige Ausnahmen, dies auch die gleichen Betreiber für Seniorenwohnen sind, sinkt das Betreiberisiko. Trotz dessen bleibt gerade beim Betreibermodell das Single-Tenant-Risiko bestehen, so dass bei der Ankaufsprüfung, insbesondere bei Forward-Deals, besonderes Augenmerk auf den Betreiber gelegt werden sollte.

Während Pflegeheime und Reha-Kliniken auch an dezentralen, ländlichen Standorten von Interesse sind, sind beim „Betreuten Wohnen“ besonders die A- und B-Städte gefragt.



**Antje Naundorf**

Associate Director  
MRICS | RICS Registered Valuer | HypZert F  
CBRE Valuation Advisory Services

# Barrierefreiheit – mehr als Rampen und Aufzüge



## Wie mit einfachen Mitteln Teilhabe, Sicherheit sowie Attraktivität der Immobilie gesteigert werden können.

Barrierefreiheit ist nicht erst seit dem Fokus auf ESG aktueller denn je. Die Heimimdbauverordnung sowie die Landesheimgesetzte regeln bereits Aspekte der Barrierefreiheit und das Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (die sog. UN-Behindertenrechtskonvention) institutionalisiert das Recht auf Teilhabe. Der Abbau von Barrieren soll allen Nutzerinnen und Nutzern die Teilhabe und somit eine möglichst uneingeschränkte und unabhängige Nutzung von öffentlichen (Außen-)räumen und Gebäuden ermöglichen.

Bauen ist Ländersache, deswegen werden Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit auf Landesebene geregelt. Grundlagen bilden dabei die DIN 18040, landesspezifische Leitfäden sowie der Leitfaden Barrierefreies Bauen des Bundes.

Im Allgemeinen wird Barrierefreiheit oft mit Rollstuhlgerechtigkeit assoziiert. Dabei betrifft die Barrierefreiheit alle Sinne und umfasst neben der Mobilität auch Sehen und Hören, kognitive Einschränkungen, Sprachkenntnis und Analphabetismus. Das schließt Personen, bspw. mit temporären Einschränkungen aufgrund Verletzungen, Personen mit Kinderwagen, oder auch Kinder, die noch nicht lesen können mit ein.

Um allen Menschen gleichermaßen eine Teilhabe und Nutzung von Außenanlagen und Gebäuden zu ermöglichen, müssen bauliche und gestalterische Maßnahmen ergriffen werden.

Mit dem „S“ als Teil von ESG ist die soziale Dimension mittlerweile auch für Investoren interessant geworden. Denn bereits durch vergleichsweise geringe Maßnahmen kann Teilhabe verbessert und die Sicherheit erhöht werden.

## Systematik zur Festlegung von Maßnahmen

In Bestandsgebäuden ist das Thema Barrierefreiheit Gegenstand von Abwägung zwischen baulichen Gegebenheiten, dominierenden Nutzergruppen und anderen Schutzziele wie Denkmalschutz. Bei den festzulegenden Maßnahmen sind allgemein folgende zwei Fragen zu stellen:

1. Welcher Personenkreis mit welchen möglichen Einschränkungen wird das Gebäude nutzen?
2. Können diese Personen verschiedene Bewegungsaspekte möglichst selbstständig ausführen?

Aus diesen zwei Fragen ergibt sich eine Matrix, die den jeweiligen Bewegungsaspekten in Abhängigkeit der Art der Einschränkungen entsprechende Maßnahmen zuordnet.

Dimensionen der Einschränkungen Vier verschiedene Bewegungsaspekte	Motorische Einschränkung	Seheinschränkung	Höreinschränkung, Kognitive Einschränkung, Fremdsprachigkeit
	Beispielhafte Maßnahmen in der Praxis (organisatorische/betriebliche Aspekte werden nicht betrachtet)		
Kann ich das Gebäude auffinden und erreichen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behindertenparkplatz</li> <li>• Beschilderung zu stufenlos erreichbaren Eingängen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrastreiche Außenflächengestaltung</li> <li>• taktile Aufmerksamkeitsfelder an Treppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piktogramme als Beschilderung</li> </ul>
Komme ich in das Gebäude hinein?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stufenloser Eingang (Rampe, Aufzug etc.)</li> <li>• automatische Türen (keine Karusselltür!)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrastreich markierter Eingang</li> <li>• taktile Übersichts-/Gebäudepläne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piktogramme</li> <li>• Gegensprechanlage, für höreingeschränkte Personen</li> </ul>
Kann ich das Gebäude nutzen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle für den individuellen Nutzer relevanten Flächen stufen und schwellenlos erreichbar</li> <li>• trotzdem: richtige Ausbildung von Treppen gem. barrierefreier Vorgaben sowie</li> <li>• beidseitige und durchgängige Handläufe an Treppen und in Fluren</li> <li>• geeignete Sanitärinstallationen</li> <li>• Pausenräume und Teeküchen für alle Personengruppen nutzbar</li> <li>• ausreichend Bewegungsfläche in Nutz-, Verkehrs- und Sanitärflächen</li> <li>• ausreichend breite Türen (90 cm)</li> <li>• aus dem Rollstuhl und für Kleinkwüchsige erreichbare Bedienelemente, wie Schalter, Griffe etc.</li> <li>• unterfahrbare Einbauelemente: Theken, Armaturen, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• taktile Übersichts-/Gebäudepläne</li> <li>• kontrastreich markierte Türen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piktogramme</li> <li>• Anzeigen</li> <li>• induktive Höranlage</li> </ul>
Komme ich im Notfall aus dem Gebäude heraus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alarmierung</li> <li>• Brandabschnitt</li> <li>• Rettungswegkennzeichnung</li> <li>• EvacChair</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• akustische Alarmierung</li> <li>• kontrastreiche Fluchtwegführung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• visuelle Alarmierung</li> <li>• Vibrationskissen (bei Beherbergung)</li> </ul>

Diese Matrix stellt keine vollständige Maßnahmenübersicht dar. Jedes Gebäude und Bauvorhaben ist individuell zu bewerten und sollte hinsichtlich der verschiedenen Schutzziele, Nutzergruppen und ihren jeweiligen Einschränkungen beurteilt werden.



**Michael Deltschew-Strobel**  
 Dipl.-Ing. Architekt, Associate Director  
 Sector Lead Healthcare Germany, CBRE

# Impressum

© CBRE Building Consultancy & Project Management, GSK Stockmann  
4. überarbeitete und aktualisierte Auflage (deutsch/englisch), Stand Januar 2023

## **Autoren:**

Michael Deltschew-Strobel  
Kristina Marx

## **Urheberrecht**

CBRE – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Dokuments sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der CBRE GmbH gestattet.

## **Haftungsausschluss**

Dieses Dokument enthält ausschließlich allgemeine Informationen und zusammenfassende Übersichten, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Es hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Das Dokument stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art, die auf Inhalte dieses Dokuments stützen, handelt er auf eigenes Risiko. CBRE, GSK Stockmann und die Mitarbeiter und Partner der Unternehmen übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haften sie in irgendeiner Weise für den Inhalt dieses Dokuments. Aus diesem Grund empfehlen wir die persönliche Beratung einzuholen.



# Kontakte

## CBRE

**CBRE GmbH**

**BUILDING CONSULTANCY & PROJECT MANAGEMENT**

Technical Due Diligence Germany

UPPER WEST

Kantstraße 164

10623 Berlin

[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

**Michael Deltschew-Strobelt**

Dipl.-Ing. Architekt, Associate Director

Sector Lead Healthcare Technical Due Diligence Germany

T +49 30 72 61 45 316

M +49 151 65 90 69 01

[michael.deltschew-strobelt@cbre.com](mailto:michael.deltschew-strobelt@cbre.com)



**GSK STOCKMANN**

Mohrenstraße 42

10117 Berlin

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

**Kristina Marx**

LL.M. (Queen Mary University of London), Rechtsanwältin

T +49 30 20 39 07 81

M +49 174 17 68 568

[kristina.marx@gsk.de](mailto:kristina.marx@gsk.de)