

# Studie

---

## Bewertung von Pflegeheimen

---

Fachgruppe Sozialimmobilien des HypZert e. V.

Stand: Überarbeitete und erweiterte Fassung vom Januar 2011

---

---

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des HypZert e.V. unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

---



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>1 Definition und begriffliche Abgrenzung</b>	<b>7</b>
<b>2 Markt- und Branchenausblick</b>	<b>11</b>
2.1 Branchenentwicklung	11
2.2 Reformierung des Systems der Pflegestufen	14
2.3 Investmentmarkt	14
<b>3 Bewertungsspezifische Aspekte – Bedarfsabschätzung</b>	<b>17</b>
<b>4 Bundesgesetze und Verordnungen</b>	<b>19</b>
4.1 Stand zur Heimgesetzgebung der einzelnen Bundesländer (Dezember 2010)	19
4.2 Bundesgesetze, Verordnungen und sonstige Vorschriften für Sozialimmobilien	23
4.3 Tangierende Bundesgesetze und Verordnungen	25
<b>5 Struktur und Konzeption von Altenpflegeheimen</b>	<b>27</b>
5.1 Größe des Pflegeheims	27
5.2 Bettenstruktur	27
5.3 Bauliche Konzeption	28
5.3.1 Pflegezimmer/Bewohnerzimmer	29
5.3.2 Gemeinschaftsküchen	30
5.3.3 Verkehrswege	30
5.3.4 Funktionsräume	31

<b>6</b>	<b>Exkurs: Patienten mit gerontopsychiatrischem Pflegebedarf</b>	<b>33</b>
6.1	Krankheitsbild	33
6.2	Bauliche Konzeptionen und Anforderungen	34
<b>7</b>	<b>Bautechnische Besonderheiten</b>	<b>37</b>
7.1	Notwendige Unterlagen	37
7.2	Allgemeine Grundrisseinschätzung	39
7.3	Lage und Umfeld	40
7.4	Untergeschoss einschließlich der Funktionsbereiche	43
7.5	Zugang und Erdgeschoss	45
7.6	Regelgeschosse, Wohnbereiche	48
7.7	Dachgeschoss	55
7.8	Auf den „zweiten Blick“ – subjektive Eindrücke und Empfindungen	56
<b>8</b>	<b>Bewertungsparameter, Kennziffern und Plausibilisierungen</b>	<b>63</b>
<b>9</b>	<b>Bewertungsbesonderheiten</b>	<b>67</b>
9.1	Wertsicherungsklauseln in Pflegeheimpachtverträgen	67
9.1.1	Vorbemerkungen	67
9.1.2	Wertsicherungsklausel	67
9.1.3	Einflussfaktoren auf die Höhe der Wertsicherungsklausel	68
9.1.4	Berechnung der Wertabweichung	68
9.1.5	Der Zusammenhang zwischen Investitionskosten und Pacht oder Miete	69
9.1.6	Schlussfolgerungen	69
9.2	Umgang mit aus der Investitionskostenumlage nicht zu erwirtschaftenden Pachtzahlungen	70
9.3	Research Unterstützung für die Bewertung vollstationärer Pflegeheime	72