

## **Ökonomie von Seniorenimmobilien** Planung, Investment, Betrieb

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement  
herausgegeben von Bernd Nentwig

Band 22

Diese Arbeit wurde im Rahmen einer Dissertation verfasst.

Marco Kelle

# **Ökonomie von Seniorenimmobilien**

Planung, Investment, Betrieb

VDG

Band 22 der Schriftenreihe Bau-und Immobilienmanagement,  
herausgegeben von Bernd Nentwig

Alle Rechte, auch des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder  
vollständigen Wiedergabe, der Speicherung in den Datenverarbeitungsan-  
lagen und der Übersetzung, vorbehalten.

Satz und Gestaltung: Antonia Hertel M. Sc.  
Druck: Schätzl-Druck GmbH & CO. KG, Donauwörth

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografischen Daten sind  
über <http://d-nb.de> abrufbar.

VDG-Weimar, Kromsdorf 2015  
ISBN: 978-3-89739-843-6

## **Vorwort**

Die demografische Entwicklung in Deutschland löst einen umfassenden Diskurs zum gesellschaftlichen Umgang mit älteren Menschen aus.

Die Entwicklung von Seniorenimmobilien hat neben der gesellschaftlichen Bedeutung einen hohen ökonomischen Bezug, der sich einerseits durch die Deckungsbeiträge der Pflegeversicherung und andererseits durch die Investitionskosten der Immobilien ausdrückt.

Dem Autor gelingt es in der Arbeit, die wesentlichen Aspekte einer demografiefesten Gesellschaft sowie die aktuelle Gesetzeslage des Pflegestärkungsgesetzes miteinander zu verbinden. Es werden, auch aus historischer Sicht, die komplexen planerischen Zusammenhänge von Sozialimmobilien aufgeschlüsselt und referenziert.

Erfreulicherweise werden auch fehlgeschlagene Konzepte wie z. B. der Passivhausstandard in einem Pflegeheim nicht ausgespart.

Die Arbeit fußt auf der empirischen Untersuchung von 46 stationären Einrichtungen und einer umfangreichen Literaturanalyse sowie Expertengesprächen.

Das Werk von Marco Kelle ist ein wesentlicher und gut lesbarer Beitrag für die mit der Entwicklung, Planung, Betrieb und Investment betrauten Akteure und geeignet, einen Paradigmenwechsel herbeizuführen.

Weimar, Juni 2015

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig



## Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Einleitung</b>	<b>15</b>
1.1 <b>Motivation</b>	<b>15</b>
1.2 <b>Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
1.3 <b>Die Zielstellung</b>	<b>21</b>
<b>2 Seniorenimmobilien</b>	<b>23</b>
2.1 <b>Begriffsbestimmung</b>	<b>23</b>
2.1.1 Ökonomie	23
2.1.2 Seniorenimmobilie	23
2.1.3 Ambulante Betreuung	24
2.1.3.1 Altengerechte / barrierefreie Wohnungen	24
2.1.3.2 Betreute Wohnungen	24
2.1.3.3 Seniorenresidenzen / Wohnstifte	25
2.1.3.4 Ambulant betreute Wohngemeinschaften	25
2.1.4 Teilstationäre Betreuung	26
2.1.4.1 Tagespflege	26
2.1.4.2 Nachtpflege	27
2.1.4.3 Kurzzeitpflege	27
2.1.4.4 Verhinderungspflege	28
2.1.5 Stationäre Betreuung	28
2.1.5.1 Alten- und Altenpflegeheime	28
2.1.5.2 Hospiz	28
2.1.5.3 Pflegeoase	29
2.2 <b>Demografischer Wandel und seine Bedeutung</b>	<b>29</b>
2.3 <b>Formen des Wohnen im Alter</b>	<b>36</b>
2.3.1 Generationen der Alten- und Pflegeheime	36
2.3.1.1 Die erste Generation: Anstaltskonzept	37
2.3.1.2 Die zweite Generation: Stationskonzept	38
2.3.1.3 Die dritte Generation: Wohnbereichskonzept	39
2.3.1.4 Die vierte Generation: Hausgemeinschaftskonzept	40
2.3.2 Weiterentwicklung von Pflegeeinrichtungen – Die 5. Generation	40
2.3.3 Spezialisierung von Pflegeeinrichtungen – Die Pflegeoase	43

2.3.4	Teilstationäre Betreuung als Ergänzung stationärer Pflegeeinrichtungen – die Tages- und Nachtpflege	46
2.3.5	Ambulante Betreuung als Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen – die ambulant betreute Wohngemeinschaft	52
2.3.6	Ambulante Betreuung als Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen – das Betreute Wohnen	56
<b>3</b>	<b>Wichtige Bausteine für Projektentwicklung, Planung und Organisation</b>	<b>63</b>
<b>3.1</b>	<b>Projektentwicklung und Bauherrenaufgaben</b>	<b>63</b>
3.1.1	Vorbereitungsphase / Initiierung durch den Bauherrn	64
3.1.2	Planungsphase	65
3.1.3	Ausführungsphase	66
3.1.4	Betriebsphase	66
<b>3.2</b>	<b>Ausgewählte Bauherrenfehler</b>	<b>70</b>
<b>4</b>	<b>Grundlagen der Planung von Seniorenimmobilien</b>	<b>73</b>
<b>4.1</b>	<b>Standort- und Wettbewerbsanalyse</b>	<b>73</b>
4.1.1	Standortanalyse	74
<b>4.1.2</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>74</b>
<b>4.2</b>	<b>Gesamtkonzept der Seniorenimmobilie</b>	<b>76</b>
4.2.1	Gebäudeanalyse	76
4.2.2	Betreiber-/ Betriebsanalyse	77
4.2.3	Wirtschaftlichkeitsanalyse	78
<b>5</b>	<b>Planerische Grundlagen für Seniorenimmobilien</b>	<b>83</b>
<b>5.1</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen im Pflegeheimbau</b>	<b>83</b>
5.1.1	Leistungsrechtliche Vorgaben	83
5.1.1.1	Pflegeversicherungsgesetz	83
5.1.1.2	Pflegezeitgesetz	85
5.1.1.3	Pflegestärkungsgesetze	86
5.1.2	Ordnungsrechtliche Vorgaben	90
5.1.2.1	Landesheimgesetze	91
5.1.2.2	Landesbauordnungen	93
5.1.3	Normen und Richtlinien	96
5.1.3.1	DIN-Normen	96



5.1.3.2	VDI-Richtlinien	96
<b>5.2</b>	<b>Gebäudeformen von Seniorenimmobilien</b>	<b>99</b>
<b>5.3</b>	<b>Erschließungsformen von Seniorenimmobilien</b>	<b>101</b>
5.3.1	Erschließungsformen von stationären Einrichtungen	101
5.3.1.1	L-Form	101
5.3.1.2	H-Form	102
5.3.1.3	U-Form	103
5.3.1.4	X-Form	103
5.3.1.5	Strang-Form	104
5.3.1.6	Nutzwertanalyse	105
5.3.2	Erschließungsformen für Betreutes Wohnen	108
5.3.2.1	Einspanner	109
5.3.2.2	Zweispänner	109
5.3.2.3	Dreispänner	110
5.3.2.4	Vierspanner	111
5.3.2.5	Gangerschließung	111
5.3.2.6	Nutzwertanalyse	112
5.3.3	Erschließungsformen ambulant betreuter Wohngemeinschaften	115
<b>5.4</b>	<b>Funktionsschema von Seniorenimmobilien</b>	<b>116</b>
5.4.1	Funktionsschema von stationären Einrichtungen	116
5.4.1.1	Hausgemeinschaften	117
5.4.1.2	Funktionsbereich	118
5.4.1.3	Zentrale Einrichtungen	118
5.4.1.4	Technischer Bereich	119
5.4.1.5	Gebäudeerschließung	119
5.4.2	Funktionsschema von ambulant betreuten Wohngemeinschaften	120
5.4.2.1	Wohngemeinschaften	121
5.4.2.2	Technischer Bereich	122
5.4.2.3	Gebäudeerschließung	122
5.4.3	Funktionsschema von betreuten Wohnanlagen	123
5.4.3.1	Wohnungen	124
5.4.3.2	Zentrale Einrichtungen	124
5.4.3.3	Technischer Bereich	124
5.4.3.4	Gebäudeerschließung	124
5.4.4	Funktionsschema von Tagespflegen	125
5.4.4.1	Aufenthaltsbereich	125

5.4.4.2	Pflegebereich	126
5.4.4.3	Verwaltung	126
5.4.4.4	Funktionsbereich	127
5.4.5	Funktionsschema von Sozialstationen	127
5.4.6	Funktionsschema von Quartierskonzepten	128
<b>5.5</b>	<b>Flächenvorgaben für Seniorenimmobilien</b>	<b>130</b>
5.5.1	Flächenvorgaben für stationäre Einrichtungen	130
5.5.2	Flächenvorgaben für ambulant betreute Wohngemeinschaften	135
5.5.3	Flächenvorgaben für Betreutes Wohnen	140
5.5.4	Flächenvorgaben für Tagespflege	143
5.5.5	Flächenvorgaben für Sozialstationen	145
<b>5.6</b>	<b>Räumliche Anforderungen für Seniorenimmobilien</b>	<b>146</b>
5.6.1	Räumliche Anforderungen an stationäre Einrichtungen	146
5.6.1.1	Grundlagen	146
5.6.1.2	Vertikale Erschließung – Treppenhaus und Aufzug	151
5.6.1.3	Flure	153
5.6.1.4	Bewohnerzimmer	155
5.6.1.5	Bewohnerbad	161
5.6.1.6	Ess-, Aufenthalts- und Wohnbereiche	164
5.6.1.7	Nebenräume innerhalb der Hausgemeinschaft	167
5.6.1.8	Therapieraum	169
5.6.1.9	Pflegebad	170
5.6.1.10	Außenbereich	173
5.6.1.11	Farbgestaltung	176
5.6.2	Räumliche Anforderungen an ambulant betreute Wohngemeinschaften	177
5.6.2.1	Individualbereiche	177
5.6.2.2	Sanitärbereiche	180
5.6.2.3	Gemeinschaftsflächen	183
5.6.2.4	Funktionalbereiche	185
5.6.2.5	Flure	186
5.6.3.1	Grundlagen	187
5.6.3.2	Eingangsbereich	189
5.6.3.3	Vertikale Erschließung – Treppenhaus und Aufzug	191
5.6.3.4	Flure	192
5.6.3.5	Wohnungen	193

5.6.3.6	Gemeinschaftseinrichtungen	198
5.6.3.7	Außenbereiche	200
5.6.4	Räumliche Anforderungen an Tagespflegen	201
5.6.4.1	Grundlagen	201
5.6.4.2	Eingangsbereich	203
5.6.4.3	Aufenthaltsräume	204
5.6.4.4	Nebenräume	207
5.6.4.5	Außenbereiche	211
5.6.5.1	Grundlagen	212
5.6.5.2	Bürräume	212
5.6.5.3	Besprechungsraum	213
5.6.5.4	Nebenräume	214
<b>5.7</b>	<b>Bautechnische Anforderungen an Seniorenimmobilien</b>	<b>215</b>
5.7.1	Bauprodukte und Bauarten	215
5.7.2	Brandschutz	218
5.7.3	Schallschutz	221
5.7.4	Barrierefreiheit	222
5.7.5	Auswahl einer Konstruktion im Zusammenhang mit den bautechnischen Anforderungen	223
<b>5.8</b>	<b>Haustechnische Anforderungen an Seniorenimmobilien</b>	<b>225</b>
5.8.1	Energetische Rahmenbedingung für die haustechnischen Anlagen	225
5.8.1.1	Heizung und Warmwasserbereitung	228
5.8.1.2	Lüftung	231
5.8.2	Behaglichkeitsanforderungen älterer Menschen	237
5.8.3	Beleuchtung	241
5.8.3.1	Allgemeine Anforderungen	241
5.8.3.2	Auswahl der richtigen Beleuchtung	242
5.8.3.3	Vorgaben für die Beleuchtungsstärken	243
5.8.3.4	Notbeleuchtung	245
5.8.3.5	Beleuchtungstrends	246
5.8.3.6	Der zirkadiane Rhythmus	247
5.8.4	Vergleich haustechnischer Lösungen im Zeitraum 2004 - 2014	249
5.8.5	Nutzungsspezifische Anlagen	250
5.8.6	Lastmanagement	254

<b>6</b>	<b>Energieeffizienz von Seniorenimmobilien</b>	<b>257</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundlagen der Energieeffizienz</b>	<b>257</b>
<b>6.2</b>	<b>Energieeffiziente Baukonzepte</b>	<b>259</b>
6.2.1	Das Effizienzhaus	259
6.2.2	Das Passivhaus	261
6.2.3	Das Nullenergiehaus und das Plusenergiehaus	263
<b>6.3</b>	<b>Stationäre Einrichtungen im Passivhausstandard</b>	<b>263</b>
<b>7</b>	<b>Finanzierung von Seniorenimmobilien</b>	<b>269</b>
<b>7.1</b>	<b>Entwicklungstendenzen</b>	<b>269</b>
<b>7.2</b>	<b>Die Finanzierung von stationären und ambulanten Wohnangeboten</b>	<b>270</b>
<b>7.3</b>	<b>Förderung der Investitionskosten von Bund und Ländern</b>	<b>271</b>
<b>7.4</b>	<b>Nichtstaatliche Förderprogramme</b>	<b>276</b>
<b>7.5</b>	<b>Refinanzierung von Seniorenimmobilien</b>	<b>278</b>
7.5.1	Refinanzierung von stationären Einrichtungen	279
7.5.2	Refinanzierung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften	285
7.5.3	Refinanzierung von Betreuten Wohnanlagen	290
<b>8</b>	<b>Baukosten von Seniorenimmobilien</b>	<b>293</b>
<b>8.1</b>	<b>Grundlagen und Begriffe</b>	<b>293</b>
<b>8.2</b>	<b>Beeinflussbarkeit der Baukosten</b>	<b>295</b>
<b>8.3</b>	<b>Kostenkennwerten zur Bewertung von Seniorenimmobilien</b>	<b>298</b>
<b>8.4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung von Seniorenimmobilien</b>	<b>299</b>
<b>9</b>	<b>Nutzungskosten von Seniorenimmobilien</b>	<b>301</b>
<b>9.1</b>	<b>Grundlagen und Begriffe</b>	<b>301</b>
<b>9.2</b>	<b>Betriebskosten von Seniorenimmobilien</b>	<b>302</b>
<b>10</b>	<b>Empirische Untersuchungen von Seniorenimmobilien</b>	<b>307</b>
<b>10.1</b>	<b>Ziel der empirischen Untersuchungen</b>	<b>307</b>
<b>10.2</b>	<b>Methodik und Auswertung der empirischen Untersuchungen</b>	<b>308</b>
10.2.1	Untersuchung der Betreuten Wohnanlagen	308
10.2.2	Untersuchung der stationären Einrichtungen im Passivhausstandard	309

10.2.3	Untersuchung der stationären Einrichtungen hinsichtlich der Flächen, Baukosten und Betriebskosten	309
10.2.3.1	Ermittlung von Flächenkennzahlen	311
10.2.3.2	Empirische Untersuchung der Baukostenkennzahlen	316
10.2.3.3	Empirische Untersuchung der Betriebskostenkennzahlen	322
<b>11</b>	<b>Die ideale Seniorenimmobilie – Synthese</b>	<b>327</b>
	<b>Anhang</b>	<b>337</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>337</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>354</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>363</b>
	<b>Sammlung empirischer Daten – Objektübersicht</b>	<b>364</b>



# 1 Einleitung

## 1.1 Motivation

Diese Arbeit ist ein Beitrag zur Verbesserung und Optimierung des Zusammenspiels aller Phasen der Prozesskette – Planung, Finanzierung, Bauausführung – in einem relevanten Bereich des Bauwesens. Die Schwerpunkte liegen hierbei auf wichtigen Aspekten der Bauherrentätigkeiten, der Plausibilisierung, der Projektsteuerung und Projektentwicklung, der Planung sowie der Ermittlung von Kostenkenndaten zur Beurteilung der von Planern und Architekten ermittelten Kostenkennwerte.

Durch die stetigen Anforderungen an die Nutzung der Gebäude, den Umweltschutz, den hohen Komfort, die Flexibilität der Nutzung und zur Schonung der vorhandenen Ressourcen werden die Bedeutung komplexer und ökonomischer Planungen sowie deren Realisierung immer größer.

Der komplexe Markt der Seniorenimmobilien bietet ein breites Spektrum an Immobilien, zu denen nicht nur Pflegeheime, sondern ebenso Betreute Wohnungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften zählen. Aufgrund dieser Vielschichtigkeit gilt es daher, im Rahmen dieser Arbeit eine spezifizierte Abgrenzung zu rechtlichen und ökonomischen Aspekten zu schaffen und die wirtschaftliche Dringlichkeit im Bereich der Seniorenimmobilien aufzuzeigen:

- Kosteneinsparpotentiale beim Bau und Betrieb der Seniorenimmobilien ausnutzen,
- unabdingbare Entwicklungstendenzen am Seniorenimmobilienmarkt betrachten und nutzen und somit
- die Ökonomie im Sinne der Flächen- und Energieeffizienz in der Baubranche zum zentralen Thema werden zu lassen.

## 1.2 Rahmenbedingungen

Der Sektor der Seniorenimmobilien befindet sich im Umbruch. In Bezug auf die Immobilienentwicklung werden die ökonomischen Gesichtspunkte immer mehr an Bedeutung gewinnen. Maßgeblich geprägt von den architektonischen Rahmenbedingungen spielen die weiterführenden innerbetrieblichen Kosten während der Nutzung eine wesentliche Rolle. Die Investoren von Einrichtungen und letztlich auch die Träger brauchen daher eine verlässliche Konzeption, welche ihnen Planungssicherheit und unternehmerische Freiheiten bieten kann, um die Immobilie wunschgemäß zu errichten, wirtschaftlich zu betreiben und sich den Mitbewerbern zu stellen.

Neben den ökonomischen Aspekten sind bei der Planung und dem Bau einer Seniorenimmobilie eine Reihe von Änderungen der Gesetzmäßigkeiten zu berücksichtigen, die die Realisierung oftmals erschweren, zumindest aber wesentlich beeinflussen.

Die abnehmende Zahl der Geburten und das Altern der gegenwärtig stark besetzten mittleren Jahrgänge führen in den nächsten Jahren zu gravierenden Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung. Im Jahr 2060 wird voraussichtlich bereits jeder Dritte (34 %) mindestens 65 Jahre alt sein. Es werden doppelt so viele 70-Jährige leben wie Kinder geboren werden.<sup>1</sup>

Infolgedessen wird ein Wandel des Pflegemarktes in Deutschland stattfinden, in dem dieser seine bislang größte Wachstumsrate im Jahr erfährt. Diese Entwicklungstendenz wird durch den stattfindenden Generationenwechsel der Senioren sowie den kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung unterstützt. Die Wohn- und Pflegesituation älterer Menschen unterliegt dabei einem Veränderungsprozess, der getragen wird durch

- die mittel- und langfristige demografische Entwicklung,
- ein stärker an den persönlichen Präferenzen ausgerichtetes Nachfrageverhalten,
- die abnehmende Kaufkraft der Senioren,
- ein weiter ausdifferenziertes Angebotsspektrum,
- sich ändernde Trägerstrukturen sowie
- die Änderung der öffentlichen Steuerung durch Förderung und Rechtsetzung.<sup>2</sup>

---

1 vgl. Statistisches Bundesamt: Bevölkerung Deutschlands bis 2060, S. 14

2 vgl. Bank für Sozialwirtschaft: BFS-Marktanalyse 2008, S. 5



Der Generationenwechsel, der durch vermehrte Nachfrage nach speziellen Wohnimmobilien und stetig wachsende Ansprüche gekennzeichnet ist, nimmt dabei einen wesentlichen Stellenwert ein. Es sind neue Leistungsangebote gefragt, welche nicht nur neue Geschäftsmodelle fordern, sondern ebenso angepasste Verfahren zur Versorgungssteuerung verlangen.

Gleichfalls kann aus der wachsenden Anzahl von Senioren nicht zwangsläufig ein steigender Bedarf an stationären Pflegeheimplätzen abgeleitet werden. Die Senioren haben das Bestreben, möglichst lange in ihren eigenständigen Lebensformen und vertrautem Wohnumfeld zu verbringen. Der Erhalt der Selbständigkeit nimmt einen immer höheren Stellenwert ein. Ein weiterer Negativpunkt ist die Preisstruktur der Einrichtungen. Bis vor ein paar Jahren erfolgte die Finanzierung der Investitionskosten, insbesondere in Ostdeutschland weitgehend über eine Objektfinanzierung, als Zuschuss von Bund und Land zu den Erstellungskosten. Es wurde ein großer Anteil der Investitionskosten in Form von Fördergeldern durch den Staat und die Kommunen finanziert. Durch die Objektförderung sowie den Eigenanteil der Träger wurden die Senioren als Kostenträger merkbar entlastet.

Aufgrund der wirtschaftlichen und finanziellen Lage der öffentlichen Haushalte gehen die finanziellen Leistungen der Kostenträger spürbar zurück. „Die Umstellung auf die Subjektförderung, [d.h. die vorrangige Bezuschussung des Nutzers] bedeutet in der Praxis, dass die Träger ihre Gebäude eigenständig finanzieren und erstellen sowie die anfallenden Investitionskosten den Hilfeempfängern bzw. den Kostenträgern in Rechnung stellen.“<sup>3</sup> Die Gebietskörperschaften bzw. Sozialhilfeträger streben durch die Reduzierung bzw. den Entfall von öffentlichen Mitteln preisgünstige Versorgungsformen an.

Hinzu kommt, dass die Pflegekosten steigen, die Zahlungen der gesetzlichen Pflegeversicherung und Sozialhilfeträger allerdings begrenzt sind. Weiterhin wird sich die Einkommens- und Vermögensausstattung der zukünftigen Seniorenhaushalte aufgrund von geringen Erwerbseinkommen, Langzeitarbeitslosigkeit und Einschränkungen bei der Rentenzahlung gegenüber den heutigen Seniorenhaushalten verschlechtern. Angesichts der bislang sehr hochpreisigen traditionellen Pflegeheime mit standardisierter und einseitiger Vollversorgung entwickelt sich eine zunehmende Nachfrage nach häuslichen und ambulanten Betreuungsformen, die durch das zum 01.01.2015 in Kraft getretene Pflegestärkungsgesetz maßgeblich beeinflusst werden. Die Angebote passen sich an die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Senioren an und reagieren gleichfalls auf deren Wünsche und Bedürfnisse, z. B. so lange wie möglich im eigenen Wohnumfeld zu bleiben oder spezifische Unterstützungs- und Betreuungsformen zu wählen.

---

<sup>3</sup> vgl. Bangert: Finanzierung von Sozialimmobilien, S. 9

## 1 Einführung

Im Ergebnis ist eine Weiterentwicklung im Bereich der Seniorenimmobilie im Hinblick auf veränderte Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer unumgänglich. Durch die Senioren besteht immer mehr der Wunsch nach Unabhängigkeit, Mobilität, Eigeninitiative sowie Individualität. Infolgedessen sind die Investoren und Betreiber dazu aufgerufen, die Altersstruktur neu zu bewerten, die Angebote entsprechend anzupassen und sich auf die im Zuge des Generationenwechsels neu geschaffenen Bedürfnisse der Senioren und der daraus resultierenden Anforderungen an Immobilien einzustellen. Im Gegenzug benötigen die Investoren und Betreiber eine wirtschaftliche Absicherung für die Zukunft.

Der dritte<sup>4</sup> und vierte<sup>5</sup> Lebensabschnitt ist geprägt von gesundheitlichen und altersbedingten Einschränkungen, die eine Hilfestellung von außen in Form von zusätzlichen Dienstleistungen erfordern. Die Rahmenbedingungen eines unbeschwerten Lebens auch im hohen Alter können zumeist durch eine familiäre Hilfestellung nicht oder nur sehr schwer erbracht werden. Um der Pflege- und Hilfebedürftigkeit eines jeden Menschen Rechnung zu tragen, werden verschiedene Wohnformen angeboten.

Durch die Entwicklung alternativer Betreuungsangebote entstehen Konzepte, die es den Senioren ermöglichen, ihre Wohnbedürfnisse umzusetzen. Somit kann der Eintritt in stationäre Pflegeeinrichtungen verzögert bzw. vermieden werden.

Der wachsende Wettbewerbsdruck durch die Investoren und Betreiber fordert neue Strukturen im sozialen Bereich.

Die zukünftige Seniorenimmobilie beschreibt dabei allumfassend die ambulante, teilstationäre und vollstationäre Betreuungsform, die grundlegend je nach Bedarf dem Wohnzweck dient, aber auch (sofern erforderlich) diverse Pflege-, Unterstützungs-, Betreuungs- und Hilfeleistungen zur Verfügung stellt.

„[Am 07.11.2014 hat der Bundestag] den Weg frei gemacht für das Pflegestärkungsgesetz. Das bedeutet mehr und bessere Leistungen im Umfang von 2,4 Milliarden Euro pro Jahr für pflegebedürftige Menschen und pflegende Angehörige. [...] Damit wird die Pflege zu Hause deutlich gestärkt. Die Lebensqualität in stationären Pflegeeinrichtungen wird durch eine deutliche Erhöhung der Zahl der Betreuungskräfte spürbar verbessert.“<sup>6</sup>

An dieser Stelle ist ein neuer Trend erkennbar. Gefragt sind qualitativ hochwertige und adäquate Angebote sowohl im ambulanten als auch im stationären Sektor. Als zukunftsweisendes Konzept nimmt im Bereich der Seniorenheime die sogenannte 5. Generation der Pflegeheimentwicklung einen zentralen und zukunftsweisenden Stellenwert ein, wobei sowohl

---

4 Als dritter Lebensabschnitt wird im Allg. die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen bezeichnet.

5 Als vierter Lebensabschnitt wird im Allg. die Altersgruppe der über 80-Jährigen bezeichnet.

6 vgl. BMG: Pressemitteilung vom 07.11.2014 zum Pflegestärkungsgesetz

auf die ambulanten, teilstationären und vollstationären Betreuungsformen reagiert wird. Die Entstehung der 5. Generation ist besser zu verstehen im Zusammenhang mit der Generationenabfolge des stationären Altenwohnbaus, die das KDA entwickelt hat<sup>7</sup>, auf die in einem späteren Kapitel konkreter eingegangen wird.

Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit unterliegt der Begriff der Ökonomie zahlreichen Bedingungen und Anforderungen, die formal jedoch nicht unbedingt negativ sein müssen. Es bestehen hohe Ambitionen bezüglich des energiesparenden Bauens. Die im Laufe des Geschäftsbetriebes anfallenden Betriebskosten eines Objektes sind grundsätzlich als zweite Miete zu verstehen, wobei eine Unterscheidung in die ambulant betreute und teil- bzw. vollstationäre Wohnform erfolgen muss.

Im Unterschied zur Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Betreuten Wohnungen erfolgt die Abrechnung in der teilstationären und stationären Betreuungsform über den Pflegesatz, der mit den Pflegekassen regelmäßig verhandelt werden muss und die Zahlungsmodalitäten innerhalb des Pflegeheimbetriebs und des Betriebs von teilstationären Angeboten entscheidend beeinflusst.

Entsprechend ist in allen Betreuungsformen die Schaffung eines optimalen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ergebnis zu wahren. Der Begriff der ökonomischen Planung orientiert sich dabei am wirtschaftlichen Einsatz von Materialien und Ressourcen (z.B. 48 – 59 m<sup>2</sup> BGF je Bewohner in einem Pflegeheim der 4. Generation) sowie an einem effizienten Arbeitsaufwand (Wegstrecken für Personal etc.).

Durch die Änderungen im Bereich der Sozialimmobilien in Richtung freie Finanzierung erlebt die Sozialwirtschaft einen Umschwung. Die Träger sind zunehmend gefordert, finanzielle Mittel aus dem Kapitalmarkt zu beschaffen und sich somit den Anforderungen der Banken als Kapitalgeber zu stellen. Dabei sind die Investitionsmittel im Rahmen der Bauphase zunächst eigenständig durch den Träger aufzubringen.

Eine Refinanzierung erfolgt bei stationären Einrichtungen somit erst mit Inbetriebnahme über den Investitionskostenanteil im Pflegesatz, wodurch wiederum die Wettbewerbsfähigkeit in Bezug auf die Höhe des Investitionskostenatzes stark beeinflusst wird. Im Bereich des Betreuten Wohnens erfolgt die Refinanzierung rein über die erzielten Mieterträge. Somit ist der steigende Finanzierungsbedarf zunehmend über den Kredit- und Kapitalmarkt zu decken. Neue Finanziere gewinnen an Bedeutung, und neue Finanzierungsstrategien sind erforderlich.<sup>8</sup> Innerhalb der Finanzierung von Seniorenimmobilien bewirken die Veränderungen „ein restriktiveres Finanzierungsverhalten von Staat, Ländern und Kommunen [und

---

7 vgl. Michell-Auli/Sowinski: KDA-Quartiershäuser, S. 9

8 vgl. Bank für Sozialwirtschaft: BFS-Marktanalyse 2008, S. 46

## 1 Einführung

verstärken] das Bemühen, die Ausgaben der sozialen Sicherungssysteme zu begrenzen. Als Folge davon werden Leistungen eingestellt, Zuwendungen und Vergütungen eingefroren, gedeckelt oder nur minimal erhöht.“<sup>9</sup>

Aufgrund von dennoch in einigen Bundesländern bestehenden Förderungen kommt es zu einer Wettbewerbsverzerrung, welche den Immobilienmarkt derzeit noch beeinflusst. Der qualitativ und quantitativ notwendige Modernisierungsbedarf bestehender Pflegeheime aufgrund veralteter Standards überschreitet häufig die Finanzierungskraft der öffentlichen Kommunen, die den Großteil der Trägerschaft der Heime ausmacht. Die Finanzierung stationärer Pflegeheime erfolgt aufgrund der Förderungswürdigkeit gemäß SGB XI und BSHG, wodurch eine 100-prozentige staatliche Refinanzierung der Mieten gewährleistet ist und die Investition in Pflegeheime dadurch von vornherein attraktiv erscheint.

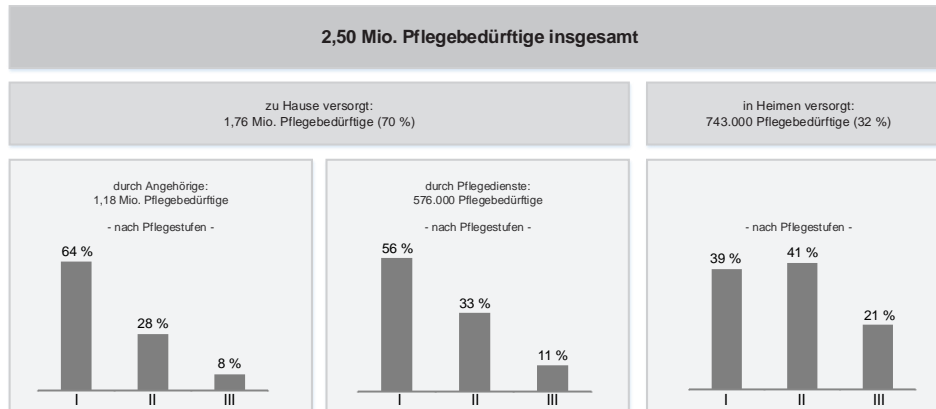


Abbildung 1 - 1  
Versorgung der Pflegebedürftigen in Deutschland nach  
Pflegestatistik 2011 <sup>10</sup>

<sup>9</sup> vgl. Hohn: Arbeitshandbuch Finanzen für den sozialen Bereich, Kap. 1.2 S. 1

<sup>10</sup> vgl. Ernst: Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von Pflegeheimen, S. 18 – Darstellung überarbeitet mit den Angaben aus: Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik 2011, S. 9 Tab. 1.1 – Stand der Daten: Dez. 2011

### 1.3 Die Zielstellung

Das Vermeiden von Budgetverschwendungen ist unerlässlich, um ein Bauvorhaben mit möglichst geringen Baukosten umzusetzen. Dies bedingt eine effiziente Planung. Oft führen geringere Budgets zu gestalterisch und qualitativ überzeugenderen Ergebnissen. Effizientes und „billiges“ Bauen müssen dabei nicht in einem Atemzug genannt werden.

Spätestens in der Entwurfsphase wird der Grundstein für die Kosteneffizienz eines Bauvorhabens gelegt. Durch eine Optimierung des Raumprogramms (Kosten entstehen durch Fläche), die Festlegung der Gebäudekubatur oder auch das Verhältnis von Volumen und Fassadenfläche wird die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes maßgeblich beeinflusst. Oft spielt jedoch schon die Wahl des Standortes eine wesentliche Rolle. Die Art der Erschließung und der spätere Energiebedarf haben erheblichen Einfluss auf die Kosten eines Gebäudes, die durch einen optimalen Standort kontrolliert werden können. Innerhalb der Konstruktion beeinflussen unter anderem Materialien, Tragwerksgestaltungen und auch intelligente Detaillösungen die Ökonomie eines Bauwerks.

Neue ökonomische sowie ökologische Entwicklungsstrategien müssen ausgearbeitet werden, um Faktoren wie Energieeffizienz, Umweltbewusstsein sowie Behaglichkeit im Bau zu vereinen und so auf die Bedürfnisse der Senioren zu reagieren.

Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei die ökologische Verträglichkeit und die ökonomische Akzeptabilität in Verbindung mit soziokulturellen Faktoren wie Behaglichkeit, Gesundheit etc.

Oft fehlt den Investoren einer Pflegeeinrichtung die zielführende, wissenschaftlich abgeleitete Orientierung für die wirtschaftliche, technische und qualitätsbezogene Beurteilung von Investitionen und Baukosten. Insbesondere brauchen die Entscheider Arbeitshilfen für Research und bei Prognosen, bei Kennzahlen für Investoren und Projektentwickler, bei Baukostenstatistiken sowie bei den auf Investoren und Bauherren bezogenen Kriterien.

Dazu werden die bekannten Regularien des ökonomischen Bauens – Flächen- und Kostenrichtwerte – auf verschiedene Arten der Seniorenimmobilien, sowohl aus dem ambulanten, dem teilstationären als auch aus dem stationären Sektor, angewandt. Neben Funktionsschemata und Raumprogrammen werden auch Anforderungen an die räumliche Gestaltung der einzelnen Bereiche innerhalb der Seniorenimmobilien benannt und es werden bau- und anlagentechnische Grundsätze formuliert. Berücksichtigung finden müssen bei allen Betrachtungen ebenfalls die Betriebskosten, welche als Folgekosten entscheidend zum späteren wirtschaftlichen Erfolg der Einrichtung beitragen.

Ziel ist es dabei immer, eine ausgewogene Balance zwischen den besonderen Nutzeranforderungen und den Kriterien des ökonomischen Bauens und Betriebens eines Gebäudes zu

## *1 Einführung*

finden. Daher werden auch verschiedene energetische Konzepte wie das des Passivhauses oder des Effizienzhauses beleuchtet und auf ihre Eignung für Seniorenimmobilien hin bewertet. Teil der hier vorgestellten Untersuchung ist auch die Sammlung und Bewertung von empirischen Daten bestehender Seniorenimmobilien – hier vor allem stationäre Einrichtungen der 4. Generation. Weitere Umfragen wurden, allerdings in weitaus geringerem Umfang, in Anlagen des Betreuten Wohnens und bei stationären Einrichtungen im Passivhausstandard durchgeführt. Während bei der Sammlung der empirischen Daten vor allem Daten zu Flächen sowie Bau- und Betriebskosten Gegenstand der Befragungen waren, ging es bei den Befragungen der Betreuten Wohnanlagen und stationären Einrichtungen im Passivhausstandard vor allem um persönliche Eindrücke und Bewertungen von Bewohnern und Betreibern. Die aus den Befragungen gewonnen Daten wurden bewertet und über statistische Auswertungsverfahren grafisch aufbereitet. Die so gewonnen Erkenntnisse zu Flächen- und Kostenrichtwerten stationärer Einrichtungen sowie zu Nutzeranforderungen an Seniorenimmobilien verdeutlichen die zuvor dargestellten Sachverhalte.

# 2 Seniorenimmobilien

## 2.1 Begriffsbestimmung

Um die zuvor gestellten Fragen nach der Planung, dem Investment und dem Betrieb von Seniorenimmobilien unter dem Gesichtspunkt eines möglichst ökonomischen Handels zu beantworten, sollen nachfolgend zunächst die verwendeten Begrifflichkeiten geklärt werden.

### 2.1.1 Ökonomie

Eine allgemeingültige Definition des Begriffs „Ökonomie“ ist Wirtschaftlichkeit. Sie umschreibt den rationellen Einsatz von Ressourcen<sup>11</sup>.

In Bezug auf das vorliegende Thema ist Ökonomie als sinnvoller Einsatz der dem Bauherrn zur Verfügung stehenden Ressourcen im Hinblick auf die Projektentwicklung, Projektplanung und Realisierung zu verstehen, um den späteren Betrieb der Seniorenimmobilie so effektiv und kostengünstig wie möglich zu gestalten und trotzdem ein attraktives Angebot für die Bewohner zu schaffen. Dabei stehen besonders die Auswahl des Grundstücks, das Flächen- und Raumprogramm der Immobilie sowie die verwendeten Baukonstruktionen und technischen Ausstattungen im Vordergrund. Außerdem trägt auch eine professionelle Projektabwicklung während der Planungs- und Bauphase maßgeblich zur späteren Wirtschaftlichkeit der Einrichtung bei.

### 2.1.2 Seniorenimmobilie

Bei der Verwendung des Begriffs „Seniorenimmobilie“ ist zu berücksichtigen, dass es keine allgemeingültige Begriffsdefinition gibt. Das führt mitunter zu einer inflationären oder irreführenden Verwendung des Begriffs.

In der hier vorliegenden Ausarbeitung werden Seniorenimmobilien als Bauten verstanden, die für das Wohnen im Alter geplant und entsprechend ausgestattet sind. Insgesamt wird den Seniorenimmobilien „ein breites Spektrum unterschiedlicher Immobilienklassen zugerechnet, welche die differenzierten Wohn-, Service- sowie Betreuungs- und Pflegebedürfnisse von Senioren abdecken.“<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> vgl. Duden online; URL <http://www.duden.de/rechtschreibung/Oekonomie>; Stand: 09.12.2014; Suchbegriff: Ökonomie

<sup>12</sup> vgl. CBRE GmbH / immoTISS GmbH (Hrsg.): Pflegeimmobilienreport 2012-2013; Kap. 3, S. 8



Abbildung 2 - 1  
Spektrum der  
Seniorenimmobilien<sup>13</sup>

### 2.1.3 Ambulante Betreuung

Ambulante Betreuungsformen sind diejenigen Angebote, die nicht an eine Pflegeeinrichtung gebunden sind. Ambulante Pflege wird am Wohnort des Leistungsempfängers erbracht und nur bei Bedarf abgefragt.

#### 2.1.3.1 Altengerechte / barrierefreie Wohnungen

Barrierefreie bzw. altengerechte Wohnungen sind Wohnungen, die entsprechend den Vorgaben der DIN 18040-2:2011-09 ausgestattet sind. Die Vorgaben der DIN unterscheiden dabei zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen. Barrierefreie bzw. altengerechte Wohnungen bieten den Bewohnern bauliche und räumliche Voraussetzungen, um ein selbstständiges Wohnen auch mit körperlichen Einschränkungen zu gewährleisten. Eventuell notwendig werdende Hilfe- und Betreuungsleistungen gehören nicht zum Leistungsumfang und müssen von den Bewohnern selbst organisiert und finanziert werden.

#### 2.1.3.2 Betreute Wohnungen

Das Konzept für Betreutes Wohnen oder Service-Wohnungen ist nicht allgemeingültig geregelt. Wie vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) bereits mehrfach festgestellt, gibt es weder verbindliche Standards noch sind diese Begriffe gesetzlich geschützt.<sup>14</sup>

Laut KDA sollen Betreute Wohnungen eine Reihe von Charakteristiken aufweisen. Danach sind Betreute Wohnungen im Idealfall zentral gelegene barrierefreie Altenwohnungen mit

<sup>13</sup> eigene Darstellung, Stand: Aug. 2014

<sup>14</sup> vgl. KDA Pressemitteilung vom 7. Juli 1998 zu ProALTER Ausgabe 2/98