

4.2. HETEROGENE BAULICHE MINDESTSTANDARDS IN DEUTSCHLAND

Als direkter Ausdruck dieser föderalen Regelungsvielfalt entstanden sehr unterschiedliche Mindestanforderungen an Pflegeheime; z.B. beträgt die Einbettzimmerquote in Baden-Württemberg (§ 3 Abs. 1 S. 1 LHeimBauVO) und Hamburg (§ 6 WBBauVO) 100 %, wohingegen in Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen keine Vorgaben bezüglich einer Einbettzimmerquote bestehen. In Bayern wiederum ist nach § 4 Abs. 3 AVPfleWoqG ein „angemessener Anteil“ an Einbettzimmern bereitzustellen. In Niedersachsen (§ 6 NHeimG) und Mecklenburg-Vorpommern (§ 3 Abs. 2 EMindBauVO) soll dem Wunsch bzw. dem Bedürfnis eines Einbettzimmers Rechnung getragen werden. Dies führt allerdings nicht zwangsläufig zu einer Einbettzimmerquote von 100%, weil zum Beispiel weiterhin ein Bedarf an Zweibettzimmern dann besteht, wenn Paare pflegebedürftig sind oder sich Pflegebedürftige in Gesellschaft sicherer oder wohler fühlen.

Auch die Mindeststandards bezüglich der Zimmergröße unterscheiden sich in den Bundesländern erheblich. In einigen Ländern werden mindestens 12 m² für Einbettzimmer gefordert (Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen)⁶⁰, wohingegen in anderen Bundesländern (Baden-Württemberg⁶¹, Bayern⁶², Berlin⁶³, Brandenburg⁶⁴, Hamburg⁶⁵, Hessen⁶⁶, Nordrhein-Westfalen⁶⁷, Rheinland-Pfalz⁶⁸, Schleswig-Holstein⁶⁹) mindestens 14 m² gefordert werden. Entsprechende Regelungen existieren auch für Zweibettzimmer, sofern diese überhaupt zulässig sind, aber auch hier schwankt die Mindestgrundfläche des Zimmers zwischen 16 m² und 24 m².

Diese Regelungen können große Relevanz für die Renditerechnungen von Projektentwicklern haben: Würde beispielsweise im Berechnungsbeispiel in sehr zentraler Lage in Düsseldorf mit einer um 5 m² reduzierten Nutzungsfläche von 48 m² pro Bett kalkuliert, würde sich der vorläufige Projektgewinn von -4,01 % auf 3,98 % erhöhen.⁷⁰ Bei einer Einbettzimmerquote von nur 80 % würde der Projektverlust im Vergleich zu obigen Modellrechnung um 0,99 Prozentpunkte abnehmen. Im zweiten Beispiel in zentraler Lage

⁶⁰ Siehe § 14 HeimMindBauV; für Bremen gilt § 3 EMindBauVO.

⁶¹ Siehe § 3 Abs. 2 LHeimBauVO.

⁶² Siehe § 4 Abs. 2 AVPfleWoqG.

⁶³ Siehe § 4 Abs. 3 WTG-BauV.

⁶⁴ Siehe § 8 Abs. 2 SQV.

⁶⁵ Siehe § 6 WBBauVO.

⁶⁶ Siehe § 13 HGBPAV.

⁶⁷ Siehe § 7 Abs. 2 WTG DVO.

⁶⁸ Siehe § 4 Abs. 1 LWTGDVO.

⁶⁹ Siehe § 3 Abs. 2 SbStg-DVO.

⁷⁰ Die Kalkulation beruht auf der Annahme unveränderter Investitionskostensätze. Dies wäre beispielsweise nach § 2 APG DVO NRW in Nordrhein-Westfalen nicht möglich.