

Investitionskriterien für Pflegeheime

Einzelobjektvolumen: bis 15 Mio. €

Standortvoraussetzungen: Frankfurt/ Main, Wiesbaden, Mainz, Bonn, Köln, Düsseldorf

- Nähe zu gewachsenen Wohngebieten,
- gute Infrastruktur in fußläufiger Entfernung, seniorenrechtliches Umfeld
- Heime mit niedrigen bzw. im Mittelfeld liegenden Eigenanteil
- Komfortheime nur an Standorten mit hoher Kaufkraft

Nutzungsart: Senioren- und Pflegeheim & Betreutes Wohnen - Anteil bis zu 20 %

Gebäudeanforderungen:

- Einhaltung der Heimmindestbauverordnung, des Pflegequalitätssicherungsgesetzes und der DIN 18025, barrierefreies Bauen.
- Mindestanzahl an Pflegeplätzen: 80
- Höchstanzahl an Pflegeplätzen: 150
- mehrflügeliger Baukörper um einen zentralen Erschließungskern
- ca. 40 - 50 m² Gesamtnutzfläche je Pflegebett
- Der Anteil der Pflegeplätze sollte mindestens bei 80 % Einzelzimmern und 20 % Doppelzimmer liegen
- 1 Nasszelle pro Zimmer, 1 Pflegebad je 20 Bewohner

- Wohnfläche je Einzelzimmer: 16 m² ohne Nasszelle
- Wohnfläche je Doppelzimmer 26 m² ohne Nasszelle
- Berücksichtigung der landesspezifischen Vorgaben (Förderrichtlinien)
- 10 % der Zimmer rollstuhlgerecht
- ab 3.600 qm Bruttogeschossfläche
- Aufteilung ca. 75 % Hauptnutzfläche und ca. 25 % Funktions-, Verkehrs und Nebennutzflächen
- Zugang beleuchtet und stufenlos
- Funktionsräume:
 - Empfang
 - Halle, Lobby
 - Verwaltungsräume
 - Küche – Flächenbedarf ca. 1 m² / Bewohner
 - Multifunktionsraum/ Speiseraum – Flächenbedarf ca. 1,5 m² je Bewohner
 - Therapieräume – Flächenbedarf ca. 1,5 m² je Bewohner
 - Personalräume – entsprechend den arbeitsrechtlichen Bestimmungen
 - Zimmer zur besonderen Verwendung
 - Aufbahrungsraum
 - Lagerräume rein/ unrein
 - Abstellraum für die Sachen der Bewohner
 - Wasch- und Trockenraum für Nutzung durch die Bewohner

- Funktionsräume je Wohnbereich mit ca. 20 bis 30 Bewohnern- Flächenbedarf ca. 1,5 m² je Bewohner
- Personaldienstzimmer, Teeküche
- 2 Aufenthaltsräume – Größe jeweils ca. 20 und 30 m², davon einer mit Bewohnerküche
- Stationsbad behindertengerecht – mit Spezialwanne
- Fäkalienraum
- Wäscheräume – rein/ unrein
- Stationslager
- Raum für Gehhilfen und Rollstühle
- Flur mit Verweilzonen

Sonstiges:

- gute Bonität des Betreibers
- Die Mietlaufzeit bei Neubauten sollte sich im Rahmen von 20 – 25 Jahren bewegen, bei bestehenden Verträgen eine Restlaufzeit von mindestens 15 Jahren.
- Kaufpreis bis 11 - 12,5-fache des Jahresrohertrages

Bei vorgenannten Kriterien handelt es sich um Idealbedingungen, Abweichungen sind möglich.