

Landesheimbauverordnung: Niedersachsen führt Bestandsschutz ein

Seit dem 13. März gilt in Niedersachsen die überarbeitete Landesheimbauverordnung. Die Änderungen sorgen für spürbare Erleichterungen und neue Handlungsspielräume im Bestand.

In Niedersachsen gilt seit dem 13. März 2026 eine überarbeitete Fassung der Landesheimbauverordnung: die Verordnung zur Änderung der Anforderungen für unterstützende Einrichtungen nach dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen. Der etwas sperrige Titel lässt auf den ersten Blick weitreichende Anpassungen vermuten. In der Praxis ergeben sich jedoch nur wenige Unterschiede: Während die Auswirkungen für Neubauten überschaubar ausfallen, profitieren Bestandsanlagen von deutlichen Erleichterungen.

Für Neubauten gelten nur punktuelle Änderungen

Für Neubauten ändert sich nur wenig; das Anforderungsniveau bleibt weitgehend unverändert. Neu ist lediglich: Wird eine Einrichtung ausschließlich mit Einbettzimmern geplant, kann künftig auf einen Abschiedsraum verzichtet werden. Ansonsten gelten die bereits bekannten Vorschriften weiter. Dazu zählen insbesondere die 70-prozentige Einbett-

zimmerquote, mindestens zwei Quadratmeter Gemeinschaftsfläche pro Pflegeplatz sowie ein Pflegebad je 100 Bewohner. Auch die Mindestgrößen der Wohn- und Schlafräume bleiben bestehen: 14 m² für Einbettzimmer und 22 m² für Zweibettzimmer – jeweils ohne Vorraum. Apropos Vorraum: Wichtig für die Praxis ist die Klarstellung zur Flächenberechnung. Als Wohnfläche zählt ausschließlich die Fläche des eigentlichen (meist rechteckigen) Zimmers. Vorräume bleiben unberücksichtigt – selbst dann, wenn sie baulich nicht abgetrennt sind. Als Vorraum gilt dabei auch der Bereich vor dem Bad innerhalb des Zimmers. Diese Auslegung steht im Einklang mit der Kommentarliteratur

Einrichtungen, die die strengen Vorgaben mit Weitblick bereits umgesetzt haben, stehen nun wirtschaftlich schlechter da.

zur Heimmindestbauverordnung. Darin wird ebenfalls klargestellt, dass der Vorflur nicht zur Wohnfläche der Zimmer zählt. Hintergrund ist das sozialpolitische Ziel, eine tatsächlich nutzbare Mindestfläche im Wohn- und Schlafräum sicherzustellen und diese nicht durch Nebenflächen rechnerisch zu relativieren.

Bestandseinrichtungen: weniger Vorgaben, mehr Spielraum

Im Mittelpunkt der geänderten Landesheimbauverordnung steht der neu gefasste § 12. Für Einrichtungen, die vor dem 1. Oktober 2022 ihren Betrieb aufgenommen oder bis zu diesem Stichtag einen Bauantrag gestellt haben, gilt nun ein Bestandsschutz. Die bisher vorgesehene Verpflichtung, die Anforderungen für Neubauten bis zum 31. Dezember 2032



Foto: Susanne El-Nawab

vollständig umzusetzen, wird damit deutlich abgeschwächt.

Für Bestandseinrichtungen gelten von nun an in zentralen Punkten reduzierte Anforderungen. So orientieren sich die Mindestgrößen der Wohn- und Schlafräume wieder an der Heimmindestbauverordnung: 12 m² für Einbett- und 18 m² für Zweibettzimmer – ohne Anrechnung der Vorräume. Darüber hinaus ist für Bestandseinrichtungen eine Einbettzimmerquote nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Mehrbettzimmer für mehr als zwei Bewohner bleiben allerdings weiterhin unzulässig.

Lockerungen gibt es auch bei der sanitären Ausstattung. Künftig muss nicht mehr jeder Wohnschlafraum über einen eigenen Zugang zu einem Sanitärraum verfügen. Allerdings ist diese Lockerung zeitlich begrenzt: Ab dem 1. Januar 2033 ist vorgeschrieben, dass maximal zwei Wohneinheiten für je eine Person einen Zugang zu einem Sanitärraum haben dürfen. Das bedeutet, dass sich ab diesem Zeitpunkt nur noch maximal zwei Bewohner ein Bad teilen können. Der Sanitärraum muss dabei mit einem Waschtisch, einer Toilette und einer Dusche oder Badewanne ausgestattet sein.

Unabhängig von diesen strukturellen Anpassungen mussten Bestandseinrichtungen bestimmte Vorgaben bereits bis zum Anfang des Jahres 2026 erfüllen. Dazu gehören beispielsweise Maßnahmen zum Verbrühschutz, ein Internetzugang für Bewohner auch in ihren Zimmern sowie die Möglichkeit, Fenster bei Bedarf nur in Kippstellung öffnen zu können.

Kurskorrektur mit Nebenwirkungen

Die Anpassung der Landesheimbauverordnung kommt alles andere als überraschend. Mit Niedersachsen korrigiert nach Bayern nun ein weiteres Bundesland seine Ambitionen unter dem Druck der Realität. Die harte Umsetzung der ursprünglichen Vorschriften hätte absehbar zu einem massiven Abbau von Pflegeplätzen geführt – und das in einer Situation, in der der Bedarf weiter steigt und die finanzielle Lage vieler Betreiber ohnehin angespannt ist. Zugleich lassen sich Pflegeheimneubauten bei den aktuellen Baukosten und den in Niedersachsen erzielbaren Investitionskostenätzen kaum noch wirtschaftlich darstellen. Mit einem starren „Weiter so“ hätte sich Niedersachsen noch schneller in eine Unterversorgung manövriert, als jetzt schon geschehen. Die vollzogene Kurskorrektur schafft kurzfristig Entlastung und trägt zur Stabilisierung bestehender Angebote bei. Doch sie hat auch eine Kehrseite. Einrichtungen, die die strengen

DER RAT FÜR DIE PRAXIS

Abwarten und Tee trinken? Nein! Die Maxime lautet: **rechtzeitig planen statt voreilig handeln.** Spätestens zwei Jahre vor Fristablauf sollten Einrichtungen prüfen, welche Anforderungen mit welchen Maßnahmen umgesetzt werden können und welche Folgen damit verbunden sind.

Aus Investorensicht gilt es Schnellschüsse zu vermeiden und die Umsetzung von potenziellen regulatorischen Vorgaben beim Kauf mitzudenken. Im Umkehrschluss können Pflegeimmobilien, die die Vorschriften bereits erfüllen, bedenkenlos erworben werden.

Vorgaben mit Weitblick bereits umgesetzt haben, stehen nun wirtschaftlich schlechter da. Sie haben investiert, erweitert und modernisiert – oftmals ohne auskömmliche Refinanzierung. Die daraus resultierenden höheren Kosten wirken sich als Wettbewerbsnachteil gegenüber Häusern aus, die entsprechende Anpassungen bislang noch nicht vorgenommen haben. Was ursprünglich als Qualitätsverbesserung konzipiert war, droht sich nun zum betriebswirtschaftlichen Risiko zu entwickeln. Das ist ordnungspolitisch problematisch. Denn Investitionen in Qualität und Modernisierung werden im Nachhinein nicht belohnt, sondern können sich sogar negativ auswirken. Für zukünftige Investitionsentscheidungen sendet das ein klares Zeichen: Regulatorische Verlässlichkeit ist begrenzt, politische Kurswechsel sind jederzeit möglich. Die Folge dürfte sein, dass viele Marktteilnehmer bei anstehenden Gesetzesänderungen zunächst möglichst lange abwarten, bevor sie die Regularien auch umsetzen. Die Bereitschaft zu Modernisierung und Innovation wird das nicht unbedingt fördern. Mit Blick auf zukünftige Regulierungen kann man dem Gesetzgeber deshalb nur raten, mit Weitsicht und Augenmaß vorzugehen. Gleichzeitig wird es interessant sein zu beobachten, ob weitere Bundesländer dem Beispiel Niedersachsen folgen. ■



Foto: Terranus

Markus Bienentreu,
Geschäftsführer,
TERRANUS GmbH,
Köln.

Kontakt: Markus.
Bienentreu@
terranus.de