

■ Frank Löwentraut

Gutachten

Bewertung eines Pflegeheimes

Nach der jüngsten Bevölkerungsberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Zahl der 60-Jährigen und Älteren bis 2030 um rund 38 Prozent von 20,5 auf voraussichtlich 28,4 Millionen Einwohner und die der über 80-Jährigen vermutlich sogar um 73 Prozent von 3,6 auf 6,3 Millionen ansteigen. Mit dem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit. Das Statistische Bundesamt geht bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der Pflegebedürftigen um 58 Prozent auf 3,4 Millionen aus. Zusätzlicher Nachfragedruck ergibt sich durch die veränderten Gesellschaftsstrukturen. Pflegeheime stehen zunehmend im Fokus der Investoren. Als Managementimmobilien bergen sie jedoch auch spezifische Risiken. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2003 eröffnetes Altenpflegeheim. Die nachfolgend dargestellte Verkehrswertermittlung erfolgte zur Vervollständigung des Jahresabschlusses 2009 aufgrund eines Fondsenagements. Bewertungsstichtag war der 5. Januar 2010.

Das Objekt verfügt über 119 Pflegeplätze in 53 Einzelzimmern (EZ) und 33 Doppelzimmern (DZ), von denen 22 Plätze für demenziell erkrankte Personen vorgehalten werden. Zum Bewertungs- und Besichtigungszeitpunkt lag die Belegung bei 114 Bewohnern, was einer Auslastung von 95,7 Prozent entspricht. Für die Bewertung wurde angenommen, dass sich die Belegung auch künftig auf diesem Niveau hält.

Die Einrichtung liegt an einer wenig befahrenen Straße inmitten eines Wohngebietes in ruhiger Ortsrandlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortskern vorhanden und in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle ist rund 300 Meter entfernt, jedoch sind die Taktzeiten des Busverkehrs hoch.

Markt für Pflegeheime

Das Einzugsgebiet der Einrichtung umfasst ca. 15 Kilometer Fahrtstrecke. Zum 31.12.2008 lebten hier rund 25.000 Personen. Das Gebiet zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Anteilswert der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung aus. Dennoch ist die absolute Zahl der potenziellen Nachfrager mit ca. 5.300 Personen aufgrund der niedrigen Ge-

samtbevölkerungszahl lediglich zufriedenstellend. Die Angebotswerte liegen aufgrund der niedrigen Bevölkerungszahl und der damit verbundenen niedrigen Zahl an potenziellen Nachfragern weit über dem maximal unterstellbaren Bedarfsniveau von fünf Prozent. Im Gesamteinzugsgebiet wird mit fünf Prozent ein noch realistisches Niveau erreicht. Die Entgelte der Mitbewerber liegen in einem sehr engen Rahmen, sowohl was die Entgelte für DZ als auch für EZ betrifft. Die evaluierte Einrichtung bewegt sich im unteren Bereich dieses Rahmens.

Das Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Grundstück mit einer Größe von rund 6.140 Quadratmetern sowie den damit verbundenen baulichen Anlagen. Die zu bewertende Fläche dient ausschließlich der Nutzung als Altenpflegeheim und ist als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Das Grundstück ist mit einem Gebäudekomplex bebaut, Freiflächen sind im üblichen Umfang vorhanden, die vorwiegend als betriebsnotwendige Flächen vorgehalten werden. Angabengemäß ist die Nutzung der Gartenanlage durch die Heimbewohner kostenneutral.

Beschaffenheit und Erschließung

Das nahezu ebene Bewertungsgrundstück hat einen polygonalen, jedoch gut nutzbaren Zuschnitt. Es ist vollständig erschlossen. Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über ein Kanalsystem sowie eine Zisterne, welche zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt wird. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation abgeleitet. Auf dem Grundstück befinden sich nach Angaben der Heimleitung ca. 30 PKW-Stellplätze. Es wird unterstellt, dass die öffentlich-rechtlich geforderte Stellplatzanzahl erfüllt ist.

Soweit feststellbar, weist das Grundstück eine normale, ortsübliche Bodenbeschaffenheit ohne negative Grundwassereinflüsse auf. Aus den vorliegenden Unterlagen ist kein Hinweis auf notwendig gewordene besondere Grundstücksmaßnahmen ersichtlich. Ursprünglich war das Grundstück mit einem Lagerhaus bebaut.

Wertbeeinflussende Merkmale

Zulasten des Bewertungsflurstücks ist ein Kabelleitungsrecht für das Überlandwerk eingetragen. Der Bewilligungstext lag nicht vor, nähere Angaben zum Umfang des Rechts sind nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass durch die Ausübung des Rechts keine wertrelevanten Auswirkungen entstehen. Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen. Laut Kaufvertrag aus dem Jahr 2009 versichert der Verkäufer, dass keine nicht eintragungsfähigen, privatrechtlichen Lasten, insbesondere keine sogenannten altrechtlichen Dienstbarkeiten vorliegen. Der Gebäudekomplex steht nicht unter Denkmalschutz, Naturdenkmäler auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Der Verkäufer versicherte, dass öffentliche Lasten nicht rückständig sind. Die gesamte öffentlich-rechtliche Erschließung gemäß Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und den gemeindlichen Satzungen ist durchgeführt, endabgerechnet und bezahlt. Grundstücksbezogene Steuern, Erschließungsbeiträge, Ausbaurkosten, Anliegerbeiträge, Kanalbeiträge, Ablöse- und Ausgleichsbeiträge und sonstige Abgaben für den zum Zeitpunkt des Kaufvertrages bestehenden Erschließungszustand des Kaufgegenstandes stehen nicht aus. Es wird demnach unterstellt, dass die Gebäudeeinmessung durchgeführt, abgerechnet und deren Gebühren entrichtet wurden.

Es liegen keine Hinweise für die Lage des Bewertungsgrundstücks in Schutzgebieten oder Schutzzonen vor. Über weitere Lasten und Beschränkungen ist nichts bekannt. Nach dem Kaufvertrag versichert der Verkäufer, dass keine öffentlich-rechtlichen Einschränkungen oder Abstandsflächenübernahmen, die die Nutzbarkeit des Objektes zum vertraglich festgelegten Zweck beschränken vorliegen. Es wird davon ausgegangen, dass Rechte und Belastungen anderer Art, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben, nicht vorliegen und dass die baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt und abgenommen sind. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind in Verkehrswertermittlungen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Der Verkäufer versichert zudem, dass keine Baulasten bekannt sind. Demnach wird nachfolgend von einer Baulastfreiheit ausgegangen. Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde wird das zu bewertende Grundstück nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem geführt. Gemäß Kaufvertrag liegen zudem keine unerledigten behördlichen Verfügungen oder Auflagen sowie Widerrufe oder Rücknahmen Dritter zu den für die Bebauung und Nutzung maßgeblichen Genehmigungen vor. Des Weiteren bestehen keine bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Verstöße oder sonstigen Verstöße. Es bestehen keine Urheberrechte Dritter durch die evtl. Veränderungen am gesamten Gebäudekomplex, die nur mit deren Zustimmung zulässig wären. Das Grundstück und die Immobilie liegen weder in einem Sanierungsgebiet, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, einem Stadtumbaugebiet, im Bereich einer Erhaltungssatzung noch in einem Umgebungsgebiet.

Bodenwertermittlung

Nach Auskunft der Datenbank VBORIS liegen die Bodenrichtwerte für das Umfeld des Objektes zwischen 30 und 40 Euro pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der Angaben des Gutachterausschusses, der Qualitätsstufe des Grund und Bodens, der besonderen Nutzung als Altenpflegeheim, Grundstücksgröße, Makro- und Mikrolage, der Umgebungsbebauung und -nutzung, der baulichen Ausnutzung sowie der eingeschränkten Planungsfreiheit aufgrund der aufstehenden Bebauung wird der erschlie-

ßungsbeitragsfreie Bodenwert des Bewertungsobjektes zu 40 Euro pro Quadratmeter für angemessen erachtet.

Bewertungsareal

Summe Fläche	6.140 m ²
X-Wert	40,00 Euro/m ²
Bewertungsareal	245.600,00 Euro
Bodenwert gesamt	Rd. 245.000,00 Euro

Ermittlung des Sachwertes

Außenbereich

Die Einrichtung wurde 2003 in Betrieb genommen. Aufgrund der Grundstücksanlage ist der vordere Gebäudeteil mit dem Haupteingang dreigeschossig, der hintere Gebäudeteil viergeschossig, wobei das Erdgeschoss in den Garten hinausgeht. Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich Lager- und Haustechnik.

Der Grundriss der Einrichtung besteht aus zwei gleichschenkligen Gebäudeteilen, einem kürzeren Gebäudeteil, in dem der Eingangsbereich liegt und einem rechtwinklig weggehenden Gebäudeteil in den Garten hinein. Mittig und zentral gelegen befindet sich die Schwesternstation, mit der gut einzusehenden Aufenthaltsfläche für die Bewohner.

Die Einrichtung macht baulich einen sehr gepflegten Eindruck. Auch die durch einen Zimmerbrand im vergangenen Jahr in Mitleidenschaft gezogenen Fassadenbereiche sind wieder saniert worden. Es können hier keine Mängel erkannt werden. Besonders hervorzuheben ist, dass alle Bewohnerzimmer über Rollläden verfügen.

Folgende Bereiche sollten aber beobachtet und möglicherweise saniert werden:

- Zum einen sollten die im Dachbereich verbauten Sparren und Dachüberhänge gestrichen werden, da diese mittlerweile verwittert sind. Wird dies hinausgezögert, könnte dies einen kostspieligen Austausch der Sparren zur Folge haben.
- Im vom Haupteingang aus gesehen rechten Gebäudeteil sind einige Risse in der Fassade zu erkennen. Diese sollten beobachtet und ggf. nach den Ursachen hin untersucht werden.
- Links vom Eingangsbereich gelegen ist ein Fassadenbereich, an dem sich Grünspan abgelagert hat. Dieser sollte beseitigt werden.

Innenbereich

Der Eingangsbereich ist ebenerdig und somit rollstuhlfahrgerecht angelegt. Er gestaltet sich groß, hell und freundlich und trägt zu einem angenehmen Gesamteindruck des Foyers bei. Nachdem man das Haus betreten hat, findet sich auf der linken Seite das mit einer Glasscheibe versehene Büro der Verwaltung sowie die im Erdgeschoss angesiedelte Rezeption/Schwesternstation. Die Dekoration des Foyerbereichs ist gelungen und verleiht diesem Bereich ein wohnliches Ambiente. Die Steinfliesen stellen sich in einem guten Zustand dar und zeigen keinerlei Rissbildung auf. Ebenfalls sind keine Setz- bzw. Fugenrisse an den Wandabschlüssen erkennbar.

Die Flure, insbesondere die Breite der Flure, sind nicht zu beanstanden. In den beiden gleichschenkligen größeren Bauabschnitten sind die Flure ca. 2,50 bis 2,80 Meter breit, in den kürzeren und etwas schmaleren Teilbereichen können zwei Rollstuhlfahrer noch aneinander vorbeigekommen. Pro Etage und Wohnbereich wird durch eine wechselnde Farbwahl die Orientierung der Bewohner erleichtert. Positiv ist anzumerken, dass es in den Fluren Nischen gibt, die es ermöglichen, dass Tageslicht die Flure beleuchtet.

Nach Aussage der Heimleitung wurden 2009 sämtliche Flurbereiche neu gestrichen. In dementsprechend gutem Zustand befindet sich die Wanddekoration, es waren keine größeren Verschmutzungen erkennbar. Auch die Bodenbeläge sind in einem guten und gepflegten Zustand. Es konnten keine gravierenden Fleckenbildungen beobachtet werden. Ein nur kleines Manko sind die schadhaften Säulen in den Flur-/Aufenthaltsbereichen. Diese könnten neu gestrichen werden.

Die Bewohnerzimmer sind mit ca. 18 bis 21 Quadratmetern ausreichend groß und übertreffen die Vorgaben der Heimmindestbauverordnung. Der verwendete Linoleumbelag machte in den einsehbaren Bewohnerzimmern einen guten und nicht sanierungsbedürftigen Eindruck. Ebenfalls konnten an den Wänden keine Schäden festgestellt werden. Insgesamt stellten sich die Bewohnerzimmer demnach in einem ansprechenden Zustand dar. Jedes der Zimmer verfügt über eine eigene Nasszelle. Diese sind funktional eingerichtet und mit ca. vier Quadratmetern behindertengerecht ausgelegt. In den

einehbaren Nasszellen konnten keine Fliesenschäden oder Setzrisse beobachtet werden. Gemeinschaftsflächen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Für jeden Bewohner stehen merklich mehr als zwei Quadratmeter zur Verfügung, was eine Verdoppelung der Anforderungen der alten Heimmindestbauverordnung darstellt.

Jeder Wohnbereich verfügt über einen großen Aufenthaltsbereich sowie eine angrenzende Schwesternstation. Hinzu kommt der ca. 60 Plätze fassende Hauptspeisesaal, welcher sich zentral gelegen zwischen Foyer und Küche befindet. Des Weiteren verfügt die Einrichtung über einen Snoezelen-Raum. Vereinzelt könnte zusätzliche Dekoration das positive Gesamtbild der Aufenthaltsbereiche noch steigern.

Für die drei Wohnbereiche (Erdgeschoss 33 Plätze, Obergeschoss 44 Plätze, 2. Obergeschoss 42 Plätze) stehen insgesamt sechs Pflegebäder zur Verfügung, das heißt, ein Pflegebad pro 20 Bewohner. Dieses Angebot ist damit vollkommen ausreichend, auch weil jeder Bewohner über eine eigene Nasszelle verfügt. In den Pflegebädern befindet sich je eine Pflegewanne mit einem entsprechenden Lifter. Eine Dusche und eine Toilette befinden sich nicht in den Pflegebädern. Die Räumlichkeiten sind dennoch als ausreichend groß zu bewerten. Die Bäder verfügen nur zur Hälfte über direkten Zugang zu Tageslicht. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass bei drei der sechs Pflegebäder sich an das Pflegebad die Fäkalienspüle anschließt. Diese Anordnung ist ungewöhnlich, da zur Nutzung der Fäkalienspüle immer der Pflegebadbereich durchquert werden muss. Zudem ist es evtl. aus hygienischen Gründen keine optimale Lösung. Nach Aussage der Heimleitung wurde dies jedoch in der Planungsphase des Gebäudes von der Heimaufsicht genehmigt, sodass von rechtlicher Seite aus keine Bedenken bestehen.

Im August 2009 kam es zu einem Brandschaden in einem Wohnzimmer durch unsachgemäßen Gebrauch von Feuer durch den Bewohner. In Mitleidenschaft gezogen wurden neben dem Zimmer und einem angrenzenden Flurbereich auch der Fensterbereich sowie die Außenfassade. Nach Inaugenscheinnahme sind mittlerweile keine Schäden mehr vorhanden, sowohl im Wohnzimmer als auch an der Außenfassade.

Nach Aussage der Heimleitung schließen die Brandschutztüren öfters nicht richtig. Ein Grund hierfür ist in einigen Fällen, dass sich der Vorsprung, an dem die Türen befestigt sind, wellt und dadurch eine passgenaue Schließung der Türen verhindert wird. Dieser Umstand könnte bei der nächsten Brandschau bemängelt werden.

Im Bereich der Fäkalienspülung sind leichte Setzrisse erkennbar. Aus hygienischen Gründen sollten alle Räumlichkeiten, in denen Fäkalienspülen vorhanden sind, untersucht und die Schäden ggf. beseitigt werden.

In den Flurbereichen der Bewohner-ebenen sind an den Flurenden im oberen Bereich der Fenster (Roll-ladenkästen) Verunreinigungen vorzufinden, welche den allgemein positiven Gesamteindruck etwas schmälern. Diese sollten beseitigt werden. Ebenso sollten in diesen Bereichen die Abdichtungen überprüft werden.

Im Küchenbereich wurde eine neue, wesentlich größere Spülmaschine als die bisherige angeschafft. Dies bedingt, dass ein größeres Abluftrohr angebracht werden musste, welches die Abluft der Spülmaschine nach außen transportiert. Insbesondere bei kälteren Witterungsbedingungen entwickelt sich hier jedoch eine starke Dampf-belästigung, welche auch die in der Nähe des Abluftrohres liegenden Bewohnerzimmer beeinträchtigt. Hier ist geplant, eine optimale Lösung zu installieren. Laut Aussage liegt ein Konzept zur Umsetzung schon vor.

Die Dehnungsfuge zwischen zwei Gebäudeteilen rechts neben dem Haupteingang sollte durch eine Gummidichtung versiegelt werden.

Die Speisenversorgung erfolgt durch die hauseigene Küche. Die Küche ist als Vollküche ausgebaut und steht mit einer Kapazität von ca. 150 bis 200 Essen zur Verfügung. Die Küche bereitet nicht nur für die Bewohner das Essen zu, sondern laut der Aussage der Heimleitung weitere 130 Essen, welche extern ausgeliefert werden. Die Baulichkeit lässt eine Einhaltung der Verordnung HACCP problemlos zu.

Nach Aussage der Küchenleitung wurde vom Gesundheitsamt im Dezember 2009 eine Hygieneschau durchgeführt, bei der keine gravierenden Mängel festgestellt wurden. Auch die Inaugenscheinnahme beim Besichtigungstermin ergab keine Auffälligkeiten. Die Küche machte einen sauberen und gepflegten Eindruck, die vorhandenen Versiegelungen waren

ohne Mängel, eine Rissbildung im Fliesenbereich wurde nicht festgestellt und auch die Wandabschlüsse waren in einem guten Zustand.

Die Brandmeldeanlage ist direkt auf die Feuerwehr aufgeschaltet. In allen Flurbereichen sind Brandmelder vorzufinden. In den Bewohnerzimmern sind keine Melder angebracht. Die Fluchtwege sind eindeutig beschildert, Fluchtpläne hängen aus. Die Fluchttreppen waren in einem tadellosen Zustand. An den Geländern und Stufen konnte kein Rostbefall festgestellt werden.

Wertung des Gebäudekomplexes

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebäudekomplex um eine neuwertige, architektonisch anspruchsvolle und auf die Nutzung sorgfältig abgestimmte, hochwertig erstellte und gehoben ausgestattete Pflegeeinrichtung mit einem für die Region guten Verhältnis von Einzel- zu Doppelzimmern. Ein separater Bereich für Demenzzranke ist sinnvoll in die Pflegeeinrichtung integriert. Das Bewertungsobjekt wurde nach den derzeit aktuellen Erkenntnissen und Anforderungen errichtet.

Brutto-Grundfläche und Wertansätze

Für die Gebäude wurden die nachfolgenden Brutto-Grundflächen (BGF) aus der Flächenberechnung übernommen. Die aufgeführten Wertansätze begründen sich aus Angaben der Baukostentabelle und wurden an die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) angelehnt. Laut Aussagen des Gutachterausschusses liegt der Regionalfaktor zwischen 0,95 und 0,98. Für die Berechnung des Sachwertes werden gebäudespezifische Wertansätze je Quadratmeter BGF festgesetzt. Für Gebäude mit inhomogener Struktur wurde ein mittlerer Wertansatz verwendet. Soweit nicht anders aufgeführt, sind besonders zu veranschlagende Bauteile in den jeweiligen Ansätzen enthalten. Hieraus ergibt sich:

Ebene 1 (UG)*	916 m ² × 1.000,00 Euro/m ²	916.000,00 Euro
Ebene 2 (EG)	1.282 m ² × 1.280,00 Euro/m ²	1.640.960,00 Euro
Ebene 3 (1. OG)	1.270 m ² × 1.280,00 Euro/m ²	1.625.600,00 Euro
Ebene 4 (2. OG)	1.262 m ² × 1.280,00 Euro/m ²	1.615.360,00 Euro

Summe	4.730 m ²	5.797.920,00 Euro
Neubauwert aller Gebäude		5.797.920,00 Euro
* inkl. Außentreppe		

Wertminderung der baulichen Anlagen

Der Gebäudekomplex ist als weiterhin neuwertig zu bewerten und wird als wirtschaftliche Einheit mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Bei einer unterstellten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ist keine Wertminderung wegen Alters anzusetzen.

Zeitwert aller Gebäude:

5.797.920,00 Euro

Baunebenkosten

Einzurechnen sind die Baunebenkosten in Höhe von 16 Prozent. In diesen Kosten sind Architekten- und Ingenieursleistungen, Fachplanungskosten, Gebühren und sonstige Angaben enthalten.

Zeitwert aller Gebäude inkl. Baunebenkosten:

6.667.608,00 Euro

Zeitwert der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind größtenteils befestigt bzw. gärtnerisch angelegt. Eine einfache Zaunanlage ist stellenweise vorhanden.

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der Zeitwert der Außenanlagen hinzuzurechnen. Angesetzt wurde ein mittlerer prozentualer Zeitwert von 2,5 Prozent. Die Kosten für die innere Erschließung sowie die zugehörigen Baunebenkosten sind hierin enthalten.

Gebäude und Außenanlagen:

6.834.298,00 Euro

Instandhaltungsrückstau, sonstige wertbeeinflussende Umstände

Das Gebäude ist neuwertig, ein Instandhaltungsrückstau ist nicht vorhanden. Hinweise auf Bauschäden und Baumängel liegen nicht vor.

Sachwert

Der (marktangepasste) Sachwert beträgt demnach:

Zeitwert aller Gebäude und Außenanlagen inkl. Baunebenkosten	6.834.298,00 Euro
zzgl. Bodenwert gesamt	245.000,00 Euro
Sachwert	7.079.298,00 Euro
gerundet	7.080.000,00 Euro

Ermittlung des Ertragswertes

Nutzflächen und Wertansätze

Die vom Betreiber derzeit gezahlte Jahresmiete beträgt 596.400,00 Euro. Die Vertragsdauer ist bestimmt mit 20 Jahren und mit einer zweimaligen Verlängerungsoption (einseitig zu gleichen Bedingungen) über jeweils fünf Jahre versehen.

Schönheitsreparaturen und die laufenden Instandhaltungen im Inneren des Gebäudes obliegen dem Pächter. Die Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach ist dem Verantwortungsbereich des Verpächters zuzuordnen.

Der Verpächter zahlt an den Pächter für den Umbau und die Ausstattung der Kapelle und des Pavillons einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 50.000,00 Euro. Ob diese Investitionen schon eingesetzt wurden, ist nicht bekannt.

Ferner geht aus dem Pachtvertrag hervor, dass der Pachtgegenstand eine voll betriebs- und benutzungsfähige vollstationäre Pflegeeinrichtung, einschließlich des für den Betrieb als Seniorenpflegeheim erforderlichen Inventars und der angrenzenden Außenanlagen, ist.

In dem vertraglich vereinbarten Pachtzins ist ein auf Mobilien bezogener Anteil enthalten. Maßgebend für die Bewertung ist nur der immobilienbezogene Anteil. Unter Berücksichtigung der Erstausrüstung durch den Verpächter, der Ersatzbeschaffung im Rahmen der Instandhaltung durch den Pächter, den Rückerwerb zum Buchwert durch den Verpächter sowie der Vertragsdauer erscheint ein Abschlag an den vereinbarten Pachtzins in Höhe von 2,5 Prozent angemessen, sodass sich ein immobilienbezogener Pachtzins von rd. 581.500 Euro pro Jahr ergibt (entspricht monatlich rd. 48.460 Euro).

Für die Bewertung wurden folgende betriebswirtschaftlichen Daten den Unterlagen entnommen oder auf der Grundlage entsprechender vergleichender Untersuchungen und der

hierzu für den Standort vorliegenden Unterlagen als markt- und branchenüblich angenommen:

- Das Bewertungsobjekt verfügt über 119 Pflegeheimplätze, davon 22 für Demenzkranke.
- Die aktuelle Auslastung wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung mit 114 Bewohnern angegeben. Dies entspricht einem Wert von 95,7 Prozent. Nach den Belegungsstatistiken für das Jahr 2009 betrug in den vergangenen zwölf Monaten die durchschnittliche Belegung 95 Prozent. Für die Bewertung wurde eine Belegung von 113 Bewohnern oder 95 Prozent zugrunde gelegt.
- Eine Differenzierung in der Höhe der Investitionskostenerstattung zwischen Selbstzahlern und Sozialhilfeempfängern wird eingesetzt. Sozialhilfeempfänger zahlen sowohl für eine Einzelzimmerbelegung als auch für die Belegung eines Doppelzimmers den Investitionskostensatz für eine Doppelzimmerbelegung. Der Anteil dieser Personengruppe an der Gesamtbewohnerzahl beläuft sich nach Angaben der Heimleitung zum Stichtag auf ca. 18 Prozent, das heißt, bei einer 95-prozentigen Auslastung auf rd. 20 Personen. Für die folgende Berechnung wird davon ausgegangen, dass alle Sozialhilfeempfänger in einem Doppelzimmer untergebracht sind.
- Die Gesamtheimtelgelte des Bewertungsobjektes können als „im Rahmen des Üblichen“ bewertet werden. Die aus der Preisliste entnommenen und als markt- und branchenüblich eingeschätzten Heimtelgelte betragen für die Pflegestufe I (43,00 Euro/Tag), für die Pflegestufe II (54,11 Euro/Tag) sowie für die Pflegestufe III (62,30 Euro/Tag).
- Zusätzlich werden eine Investitionskostenumlage von 12,22 Euro pro Platz und Tag (DZ) bzw. 15,51 Euro pro Platz und Tag (EZ) sowie eine Pauschale für Unterkunft und Verpflegung von 15,14 Euro pro Platz und Tag erhoben, die nachfolgend angesetzt werden.
- Die tatsächliche und prognostizierte Aufteilung der Bewohner nach Pflegestufen erfolgt zu 45 Prozent (Pflegestufe I), zu 35 Prozent (Pflegestufe II) und zu 20 Prozent (Pflegestufe III). Hierbei wird unterstellt, dass der Anteil der Personen aus der Pflegestufe 0 vernachlässigbar ist.

Berechnung der Pflegeheim-einnahmen (Stufen I bis III):

119 Plätze × 0,45 × 43,00 Euro/Platz und Tag × 365 Tage × 95 Prozent	= 798.444,00 Euro
119 Plätze × 0,35 × 54,11 Euro/Platz und Tag × 365 Tage × 95 Prozent	= 781.464,00 Euro
119 Plätze × 0,20 × 62,30 Euro/Platz und Tag × 95 Prozent	= 514.140,00 Euro
Einnahmen aus der Pflege somit insgesamt	= 2.094.048,00 Euro
Einnahmen aus der Investitionskostenpauschale:	
53 Plätze × 15,51 Euro/Platz und Tag × 365 Tage × 95 Prozent	= 285.039,00 Euro
66 Plätze × 12,22 Euro/Platz und Tag × 365 Tage × 95 Prozent	= 279.661,00 Euro
Einnahmen aus der Investitionskostenpauschale somit insgesamt:	= 564.700,00 Euro
Einnahmen aus Unterkunft/Verpflegung:	
119 Plätze × 15,14 Euro/Platz und Tag × 365 Tage × 95 Prozent	= 624.726,00 Euro
Gesamteinnahmen aus dem Heimbetrieb:	= 3.283.474,00 Euro

Als branchen- und marktüblich werden Pachtwerte angesehen, die zwischen 18 und 20 Prozent des Gesamtumsatzes betragen. Bei effizient geführten Neubauten bewegen sich die Pachtansätze jedoch teilweise auch zwischen 20 und 25 Prozent. Wesentlich für die Pachthöhe sind unter anderem das Alter und die bauliche Situation des Gebäudes, die Betriebsform sowie das örtliche Umfeld und die Einbindung des Pflegeheims in das Stadtteilgeschehen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der anzusetzende Pachtwert nicht höher ist als die Einnahmen aus der Investitionskostenpauschale.

Für das Bewertungsobjekt entspricht der immobilienbezogene Pachtzins einem prozentualen Pachtansatz von 18,2 Prozent des Gesamtumsatzes. Die Größenordnung kann als im unteren Segment der Marktüblichkeit und daher positiv bewertet werden.

Die vereinbarte Pacht liegt oberhalb der Investitionskostenpauschale; für die Wertermittlung wird ein jährlicher

immobilienbezogener Pachtzins in Höhe von 514.795,00 Euro [Investitionskostenumsatz × (- 2,5 Prozent) × (- 6,5 Prozent) (entspricht rd. 42.900 Euro pro Monat)] herangezogen.

In Verkehrswertermittlungen sind grundsätzlich nachhaltige Mietansätze zu verwenden, die ohne Berücksichtigung besonderer Umstände oder persönlicher Verhältnisse am Markt zu erzielen sind. Sämtliche Mieten sind Nettokaltmieten.

Berechnung des Rohertrages

Unter den zuvor genannten Aspekten ergibt sich folgender monatlicher Ertragssatz:

Monatlicher Rohertrag aller Gebäude	42.900,00 Euro
Der Jahresrohertrag ergibt sich daraus zu: Monatlicher Rohertrag aller Gebäude	42.900,00 Euro
× Jahresmonate	12
Jahresrohertrag	514.800,00 Euro

Jahresreinertrag

Zur Ermittlung des Jahresreinertrages sind die Bewirtschaftungskosten aus dem Jahresrohertrag herauszurechnen. Sie enthalten die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. (Anm.: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt kein Ansatz eines besonderen Beitrages für Abschreibung). Es wird davon ausgegangen, dass sonstige anfallenden Gebühren oder Aufwendungen (Betriebskosten), wie bei derartigen Objekten üblich, mieterseitig zugeordnet und über eine Umlage gesondert zur Miete erhoben werden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften werden die Bewirtschaftungskosten wie nachfolgend beschrieben ermittelt. Hierin sind durchschnittliche (kalkulatorische) Vohundertsätze der Roherträge veranschlagt, welche auf die Marktgängigkeit des Objektes abgestimmt sind und sich nicht notwendigerweise zu tatsächlich anfallenden oder festgesetzten Bewirtschaftungskosten ergeben.

Die angesetzte Instandhaltung in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, dass nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages marktüblich von dem Neuabschluss eines Double-net-Vertrages ausgegangen werden kann. Zur Erhaltung der Vermarktungsfähigkeit wird eine angemessene Modernisierung bzw. Revitalisierung nach Ablauf

des derzeitigen Mietvertrages unterstellt.

Verwaltung (pauschal)	1 Prozent
Instandhaltung*	4 Prozent
Mietausfallwagnis	2 Prozent
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0 Prozent
Modernisierungs-/Revitalisierungsrisiko	3 Prozent
Summe	10 Prozent
* Instandhaltung Berücksichtigt werden angemessene Ansätze je Quadratmeter Nutzfläche	
Sonstige Flächen 720 m ² × 4,50 Euro/m ²	21.240,00 Euro
Gesamt	21.240,00 Euro
Das sind gerundet 4 Prozent vom Jahresrohertrag, die oben zum Ansatz kommen Hieraus ergibt sich:	
Jahresrohertrag	514.800,00 Euro
./ 10 Prozent	51.480,00 Euro
Jahresreinertrag	463.320,00 Euro

Reinertragsanteil der Gebäude

Der Jahresreinertrag enthält noch den Zinsanteil des Bodens. Um den Reinertragsanteil des Gebäudes zu erhalten, ist der Jahresreinertrag um den Liegenschaftszinsbetrag des ertragswirksamen Bodenwertes zu vermindern. Im Liegenschaftszins drücken sich auch Chancen und Risiken aus, die ein potenzieller Erwerber dem Objekt zuordnet.

Der örtliche Gutachterausschuss wertet keine Liegenschaftszinssätze aus. Nach den einschlägigen Literaturquellen wird für öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit ein Liegenschaftszinssatz zwischen 5,25 und 6,75 Prozent angesetzt. Unter Berücksichtigung der Lage, der sonstigen Objekteigenschaften sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,85 Prozent als angemessen erachtet.

Jahresreinertrag	463.320,00 Euro
./ Zinsanteil des Bodens	- 14.333,00 Euro
Reinertragsanteil Gebäude	448.987,00 Euro

Gebäudeertragswert und Ertragswert

Dem Gebäude wird als wirtschaftliche Einheit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 Jahren unterstellt. Aus der volkswirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie dem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 5,85

Prozent errechnet sich ein Vervielfältiger von 16,60.

Der Gebäudewert beträgt demnach:

Reinertragsanteil Gebäude	448.987,00 Euro
× Vervielfältiger (60 Jahre, 6,00 Prozent)	16,60
Gebäudeertragswert	7.453.184,00 Euro
Abzüglich Instandhaltungsrückstau	0,00 Euro
Zuschlag (Overrent)	0,00 Euro
zuzüglich Bodenwert gesamt	245.000,00 Euro
Ertragswert	7.698.184,00 Euro
oder rund	7.700.000,00 Euro

Verkehrswert

Bei Objekten dieser Art steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund der Kaufüberlegungen. Deshalb sind sie nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert; Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller dem Unterzeichner bekannten Umstände wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Stichtag 5.1.2010 zu

7.700.000,00 Euro

ermittelt.

Dieser Verkehrswert bezieht sich auf den Grund und Boden sowie auf stehende Gebäude des Altenpflegeheims ohne Betriebsvorrichtungen und Einrichtungsgegenstände. Er setzt voraus, dass die durch den Verkäufer mitgeteilten Daten und Informationen vollständig und zutreffend sind und gilt darüber hinaus nur mit den übrigen in dieser Bewertung benannten Voraussetzungen und Annahmen.

Vergleichszahlen (gerundet):

Verkehrswert/Jahresrohertrag* (Maklerfaktor, ohne Erwerbsnebenkosten)	14,95
Reinertrag*/Verkehrswert (Nettorendite zum Bewertungsstichtag) *= nur immobilienbezogener Pachtzins	5,83 Prozent

Betriebsvorrichtungen

Sich aus der Nutzung ergebende Betriebsvorrichtungen sind vorhanden, jedoch nicht Bestandteil dieser Verkehrswertermittlung. Gegebenenfalls erforderliche Rück- oder Umbaukosten bei einer Nachfolgenutzung sind

ebenfalls nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit

Das Objekt verfügt über 119 Pflegeplätze und damit über eine Zahl von Plätzen, die ein wirtschaftliches Betreiben zulässt. Das Verhältnis von Einzelzimmern zu Doppelzimmern ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Gebäudequalität, die Objektgröße, die Ausstattung und der Nutzwert der Außenanlagen sind ebenso positiv zu bewerten wie die eigene Küche im Haus und der separate Bereich für Demenzzranke. Die Pflegeeinrichtung wurde 2003 eröffnet. Die demografischen Aspekte sind allesamt weiterhin positiv zu beurteilen. Die Kostenstruktur bzw. das Gesamtheimementgeltniveau ist als durchschnittlich anzusehen.

Der Investitionskostensatz bewegt sich in der regionstypischen Spanne. Der Verkehrswert setzt voraus, dass der Sozialhilfeempfänger diesen Ansatz mittel- bis langfristig trägt. Insgesamt ist das Objekt als positiv zu bewerten. (gb)

■ Frank Löwentraut

Pflegeimmobilien

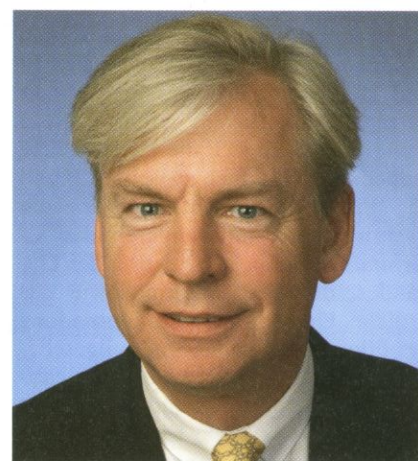
Besonderheiten bei der Bewertung

Die Wertermittlung von Pflegeheimen unterscheidet sich in einigen sehr wesentlichen Punkten von der Wertermittlung klassischer gewerblicher Immobilien. Deshalb werden nachstehend die wesentlichen Unterschiede thematisiert und beschrieben.

Als Betreiberimmobilie im Gesundheitswesen ist unter anderem von besonderer Bedeutung die Bewertung:

- des Betreibers,
- des Bedarfs und des Mitbewerbs im Einzugsgebiet der Einrichtung,

- die Ertragskraft der Einrichtung und damit verbunden die betriebliche Konzeption,
- die Baulichkeiten, insbesondere vor dem Hintergrund der Einhaltung gesetzlicher Verordnungen und
- die Ertragswertberechnung in Verbindung mit der Ermittlung der



Frank Löwentraut

Refinanzierbarkeit der vertraglich vereinbarten Miete durch die Investitionskosten.

Es ist daher zu empfehlen, vor der Bewertung eine Bedarfs- und Mitbewerbsanalyse durchzuführen, die folgende Punkte enthält:

Bedarfs- und Mitbewerbsanalyse von Pflegeimmobilien				
Nr.	Aspekt	Bedeutung	Bewertung (Mittelwert entspricht der Benotung 5 auf einer 10er-Skala)	Gewichtung
1	Einzugsgebiet	Das Einzugsgebiet bzw. die Gesamtbevölkerungszahl lässt eine erste Aussage darüber zu, inwieweit die Einrichtung mit einem „Nachwachsen“ der Personen in der relevanten Bevölkerungsgruppe rechnen kann.	Bevölkerung von 60.000 bis 70.000	Niedrig
2	Zielgruppe	Die Zahl der potenziellen Nachfrager sowie der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung ist bedeutend für den Erfolg einer Einrichtung.	9.000 bis 10.500 potenzielle Nachfrage.	Mittel
3	Prognose	Um die mittel- bis langfristige Nachfrage- und Auslastungswahrscheinlichkeit bewerten zu können, ist es wichtig, die Prognosen insbesondere für die Personen innerhalb der relevanten Altersgruppe kenntlich zu machen und zu bewerten.	Steigerung gegenüber dem heutigen Ist-Wert bis 2020 um 12 bis 15 Prozent (BRD = 14 Prozent)	Niedrig
4	Angebot	Besonders bedeutsam ist das bestehende Angebot an Pflegeplätzen. Übersteigt dieses den üblicherweise unterstellbaren Maximalwert von 5,0 Prozent massiv, kann die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbes bzw. einer nicht zufriedenstellenden Auslastung die Folge sein.	Angebotsniveau bei 4,5 bis 5,5 Prozent	Hoch
5	Größe	Die Größe der Einrichtung ist im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche Führung bedeutsam. Je kleiner eine Einrichtung, desto höher der Fixkostenanteil. Eine zu große Einrichtung ist ebenfalls negativ, da diese vielfach von den Nachfragern als unpersönlich angesehen wird.	Ca. 100 Plätze ohne zusätzliche Dienstleistungsangebote	Niedrig
6	Einzelzimmer	Der Trend geht hin zur Nachfrage nach Einzelzimmern. Wenige Einzelzimmer sind deshalb (außer in sehr strukturschwachen Gebieten) grundsätzlich ein Wettbewerbsnachteil. Bewertet wird jedoch auch immer in Relation zum Angebot der Mitbewerber.	Ca. 55 bis 65 Prozent Einzelzimmerangebot, jeweils abhängig vom vorhandenen Niveau	Mittel
7	Baujahr	Das Baujahr kann im Rahmen einer Desktopanalyse einen ersten Rückschluss auf die Wettbewerbsfähigkeit der Einrichtung geben. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass, je jünger eine Einrichtung ist, desto eher wird sie den momentanen und zukünftigen Anforderungen entsprechen. Bedeutsam ist auch, wie sich die Bau- und Modernisierungsjahre der Mitbewerber gestalten.	Bau- und Modernisierungsjahre in den letzten 10 Jahren, Bewertung abhängig von vorherrschendem Niveau	Niedrig
8	Entgelt	Der Preis einer Einrichtung ist oftmals das entscheidende Kriterium bei der Auswahl einer Einrichtung durch einen potenziellen Nachfrager. Je strukturschwächer die Region, desto relevanter ist dieser Aspekt.	Preisniveau auf dem vorherrschenden Durchschnittsniveau. Bewertung abhängig von herrschendem Niveau und den sozio-strukturellen Rahmenbedingungen	Hoch
9	Investitionskosten	Die Höhe der Investitionskosten ist im Hinblick auf die angespannte Finanzlage der Kostenträger, und hier insbesondere der örtlichen Sozialhilfeträger, relevant. Eine Einrichtung, die einen hohen Anteil an SGB-XII-Empfängern hat, muss befürchten, dass die Kommunen bei einer weiteren Zuspitzung der angespannten finanziellen Situation versuchen werden, die von den Sozialhilfeträgern verhandelbaren Entgeltbestandteile (= Investitionskosten) so weit wie möglich zu reduzieren. Einrichtungen, die einen hohen Investitionskostenanteil haben, werden hierdurch gegenüber Mitbewerbern mit einem vergleichsweise niedrigen Anteil stark benachteiligt.	Preisniveau auf dem vorherrschenden Durchschnittsniveau, Bewertung abhängig von herrschendem Niveau und den sozio-strukturellen Rahmenbedingungen	Hoch
10	Kaufkraft	Die Kaufkraft lässt zusammen mit den Aspekten „Arbeitslosigkeit“ und „Sozialhilfe“ eine Einschätzung darüber zu, ob in der betrachteten Region eher preis- oder eher qualitätsorientierte Nachfrager vorzufinden sein werden. Dies ist auch wichtig für die Bewertung der Entgelte.	Niveau des Durchschnittswertes der BRD	Mittel (im Gesamtverbund Kaufkraft/Arbeitslosigkeit/ Sozialhilfe zu sehen)
11	Arbeitslosigkeit	Siehe Kaufkraft	Niveau des Durchschnittswertes der BRD	
12	Sozialhilfedichte	Siehe Kaufkraft. Zudem ist dieser Wert bedeutsam für die Einschätzung, ob die Einrichtung verstärkt durch den Sozialhilfeträger belegt werden muss.	Niveau des Durchschnittswertes der BRD	
13	Betreiber	Ein kompetenter Betreiber ist bedeutsam für den nachhaltigen Erfolg einer Einrichtung und die Zahlungswahrscheinlichkeit der Pacht.	Ab 10 Einrichtungen in der Betreuung	Hoch

© Avivre Consult GmbH

Spezifische Unterlagen

Gravierende Unterschiede gibt es auch in der Art der Unterlagen, die zur Bewertung neben den üblichen Bewertungsunterlagen herangezogen werden müssen. So sind von wesentlicher Bedeutung:

- Belegungsdaten nach Pflegestufen und gesamt für den Zeitraum der letzten Bewertung bis zum Bewertungsstichtag,
- Versorgungsverträge,
- Vergütungsvereinbarungen, hier insbesondere die der Sozialhilfe über die Investitionskosten (nach § 82 Abs. 4 SGB XI),
- Pflegekonzeption,
- Betriebswirtschaftliche Auswertungen des Betreibers,
- Aufteilung nach Einzel- und Doppelzimmern,
- Brandschutznachweise,
- Begehungsprotokolle der Behörden wie z. B. Brandschutz, Heimaufsicht, Gesundheitsamt oder Wirtschaftskontrolldienst,
- Marktskizze und eigene Erhebungen zum örtlichen Immobilien- und Branchenmarkt sowie zur Pflegestatistik.

Ansonsten sind alle Unterlagen einzuholen, die üblicherweise für Bewertungen, z. B. nach WertV/ImmoWertV, WertR oder anderen Methoden, erforderlich sind.

Betreiberbonität

Refinanzierungsfähige Betreiber zeichnen sich meistens dadurch aus, dass sie mindestens 500 Betten in mindestens fünf Einrichtungen betreiben und mindestens über fünf Jahre Erfahrung im Betrieb stationärer Einrichtungen verfügen. Als weiterer Benchmark kann die Mietdeckung des oder der angemieteten Objekte bewertet werden. So sollte der EBITDAR (Cashflow vor Zinsen, Steuern, Abschreibung, Amortisation und Miete) nachhaltig zwischen 1,3 bis 1,4-mal größer als die Jahresmiete sein.

Belegungsdaten

Besonders kritisch für die Bewertung und damit die Ertragskraft der Einrichtung sind die Belegungsdaten. Oft wird jedoch eine stichtagsbezogene Belegungsbewertung vorgenommen, die zu nicht repräsentativen Ergebnissen führt. Grundsätzlich muss die

durchschnittliche Belegung der Einrichtung über einen zwölfmonatigen Zeitraum bewertet werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, die Gesamtumsätze aus Investitionskosten ermitteln zu können (auch aus der betriebswirtschaftlichen Auswertung ersichtlich). Die Investitionskosten bestehen aus zwei Komponenten, der Miete (zwischen 85 und 95 Prozent der Investitionskosten je nach Alter und Zustand des Gebäudes) und der Komponente für Abschreibung, Ersatzbeschaffung und Instandhaltung. Bei Projekten, für die es keine historischen Belegungsdaten gibt, gilt die Annahme einer Belegung von 92 Prozent bis 95 Prozent kongruent mit einer Belegungsannahme der Sozialhilfe.

Miete

Als besonders problematisch stellen sich sogenannte **Overrents** dar. Diese entstehen, wenn die vertraglich vereinbarte Miete für die stationäre Pflegeeinrichtung die Umsätze aus den Investitionskosten um mehr als zehn Prozent übersteigt. Diese Differenz wird dann nur durch Quersubventionierung aus der Pflege oder den Hotelleistungen ($U+V = \text{Umsatz} + \text{Verpflegung}$) refinanziert, ein Umstand, der von den Aufsichtsbehörden als sehr kritisch bewertet wird. Sollte es zu vorbeschriebenen Overrents kommen, so sind diese in der Bewertung **nicht** zu berücksichtigen. Nur die 85 bis 95 Prozent der Umsätze aus den Investitionskosten (je nach Alter und Zustand des Gebäudes) sind für die Bewertung heranzuziehen.

Investitionskosten

Anlass zu Diskussionen, insbesondere bei der Bewertung von Projekten, gibt es immer dann, wenn die **Investitionskosten** für Selbstzahler höher sind als für Sozialhilfeempfänger. Aus Bewertungssicht müssen die erhobenen sozioökonomischen Daten genauso Beachtung finden, wie der durchschnittliche Anteil der Sozialhilfeempfänger in anderen Einrichtungen innerhalb des Einzugsgebietes und die historischen Anteile der Sozialhilfeempfänger der zu bewertenden Einrichtung. Häufig werden zur Bewertung ausschließlich die Investitionskostensätze für Sozialhilfeempfänger herangezogen, die teilweise erheblich niedriger sind als die der Selbstzahler, und den Verkehrswert der Einrichtung negativ beeinflussen. Die Annahme einer Belegung von 100 Prozent Sozialhilfeempfängern reflektiert nicht im-

mer die Marktgegebenheiten (in den alten Bundesländern zwischen 40 und 50 Prozent und in den neuen Bundesländern 25 bis 35 Prozent). Der historische Anteil der Sozialhilfeempfänger in Verbindung mit der Einkommensentwicklung des Einzugsgebietes können für die Berechnung der Anteile in Bezug auf Selbstzahler und Sozialhilfeempfänger herangezogen werden. Häufig gehen Gutachter davon aus, dass die Anteile der jeweiligen Kostenträger bei ca. 50 Prozent sind. Beide Bewertungsverfahren (die Bewertung mit 100 Prozent Sozialhilfeempfängern und eine anteilsbezogene Bewertung unter Einbeziehung der Selbstzahler) sollte nach den Gegebenheiten des jeweiligen Bundeslandes erfolgen. Komfortzuschläge, die von einigen Betreibern erhoben werden, sollten wegen der hohen Abhängigkeit der Kaufkraft des Einzugsgebietes mit nicht mehr als 30 bis 40 Prozent (konservativ) in der Kalkulation der zu erwirtschaftenden Jahresmiete herangezogen werden.

Struktur der Plätze

Die **Anzahl der Plätze in Doppelzimmern** in einer Einrichtung können einen erheblichen Einfluss auf die Bewertung haben. Hier gilt es besonders detailliert zu arbeiten. Aufgrund der stetig gestiegenen Nachfrage nach Einzelzimmern können Einrichtungen mit einem zu hohen Doppelzimmeranteil diese Zimmer meistens nur mit einer Person belegen. So wird beispielsweise die Kapazität einer Einrichtung mit 120 Plätzen, wovon sich 80 Plätze in Doppelzimmern befinden, davon aber 40 als Einzelzimmer belegt werden, auf eine Kapazität von nur noch 80 Plätzen reduzieren. Besonders wichtig ist hier, dass sich die Bewertung nicht ausschließlich auf die Plätze, die in der Betriebserlaubnis ausgewiesen werden, bezieht, sondern auf die Plätze, die vom Markt angenommen werden. Ist die Miete weiterhin für 120 Plätze zu entrichten, kann ein erheblicher Overrent entstehen. Manche Betreiber behelfen sich, in dem sie von den Bewohnern der ehemaligen Doppelzimmer die doppelten Investitionskosten berechnen. Dieser Umstand hat einen negativen Einfluss auf die Vermarktungsfähigkeit der Einrichtung, weil der Bewohner, neben den normalen Selbstzahleranteilen, bis zu 600 Euro monatlich höher belastet wird. Wird ausschließlich der doppelte Investitionskostensatz berechnet, so hat dies auch einen negativen Einfluss auf die Ertragskraft der Einrichtung, da keine

Umsätze und somit keine Margen aus den Hotel- und Pflegeleistungen berechnet bzw. erwirtschaftet werden.

Es gibt keine Faustformel für die ideale Anzahl von Einzel- und Doppelzimmern in einer Einrichtung. Üblicherweise führt ein hoher Anteil an Sozialhilfeempfängern im Einzugsgebiet zu einer entsprechend höheren Anzahl von Doppelzimmern. Sicherlich kann ein Verhältnis von 80 Prozent der Plätze in Einzelzimmern als Richtwert angenommen werden.

Mietvertragslaufzeit

Die Mietverträge stationärer Pflegeeinrichtungen verfügen über eine Laufzeit von ca. 20 Jahren mit häufig zwei Optionen der Verlängerung um jeweils fünf Jahre. Die **Instandhaltung** wird entweder als *double-* oder *triple-net* dekliniert. Im letzteren Fall ist der Betreiber für die gesamte Instandhaltung des Gebäudes verantwortlich. Im Fall eines Double-net-Vertrages ist meistens der Vermieter für Dach und Fach zuständig. Hier gilt es bei der Bewertung besonderes Augenmerk auf die im Detail spezifizierten Verantwortlichkeiten zu lenken. Wo hört die Verantwortlichkeit des Vermieters auf und wo beginnt die Verantwortung des Betreibers (Mieters).

Umsätze

Die Berechnung der Umsätze aus den Komponenten Pflege, Hotelleistungen (U+V) und Investitionskosten dient ausschließlich zur Verifizierung bestimmter Benchmarks. So sollte die vertraglich vereinbarte Miete zwischen 18 und 22 Prozent vom Gesamtumsatz der Einrichtung liegen.

Marktfähigkeit

Eine eingeschränkte Marktgängigkeit oder Drittbetreiberfähigkeit kann zu einem drastischen Bewertungsverlust führen. Betroffen hiervon sind meistens Bauten, die nach detaillierten Vorstellungen bzw. Betriebskonzepten eines Betreibers geplant und errichtet wurden. Für andere Betreiber sind diese Objekte häufig so nicht zu betreiben, ein Umstand, der entweder zu erheblichen Umbaukosten oder Abschlägen in der Miete führt. Diese müssen dann entsprechende Berücksichtigung in der Bewertung finden.

Die Vermarktungsfähigkeit einer Einrichtung wird nicht nur durch die bauliche Qualität, sondern seit Neuestem auch durch die **Benotung der Gesamtversorgung** bewertet. Seit dem 1. Juli 2009 wird anhand bundesweit einheitlich festgelegter Kriterien die Prüfung von Pflegeheimen durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden in einer dem bekannten deutschen Schulnotensystem angepassten Schema dargestellt (Noten 1–5). Die Ergebnisse der Prüfungen können entweder bei den Pflegeheimen direkt, den im Landkreis zuständigen behördlichen Stellen oder aber im Internet, z. B. unter www.pflegeheimnavigator.de eingesehen werden. Wird nun eine Einrichtung mit einer Note schlechter als 3,5 bewertet, wird diese Note einen negativen Einfluss auf die Belegung haben. Je schlechter die Note, desto größer der negative Einfluss auf die Belegung, da sich interessierte Angehörige immer häufiger bei der Auswahl und Entscheidung für eine Einrichtung durch die Note beeinflussen lassen. Nachprüfungen können gegen Bezahlung von den Betreibern beantragt werden und finden häufig jedoch erst sechs bis neun Monate nach der ersten Prüfung statt. Innerhalb dieses Zeitraumes bleiben die Noten im Internet. Da noch keine Erfahrungswerte in Bezug auf den Einfluss einer schlechten Note vorliegen, könnten bei der Bewertung folgende Richtwerte herangezogen werden: Note 3,5 bis 4,0 Belegungsrückgang drei bis fünf Prozent, Note 4,0 bis 4,5 Belegungsrückgang fünf bis zehn Prozent und über 4,5 bis zu 15 Prozent.

Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung sind sich aus der Nutzung ergebende **Betriebsvorrichtungen**, da die Ersatzbeschaffung fast ausschließlich vom Mieter/Betreiber sichergestellt wird, auch wenn die Erstaussstattung vom Vermieter gestellt wurde.

Frank Löwentraut ist Geschäftsführer der *Avivre Consult GmbH*, einer Beratungsgesellschaft, die spezialisiert ist auf die Beratung rund um Gesundheits- und Sozialeinrichtungen. Seit 1993 ist er zudem Privatdozent an der *International Real Estate Business School (IREBS)* am Lehrstuhl Immobilienökonomie.

Fach- informationen bequem online bestellen!

Informieren Sie sich über das aktuelle Programm, Neuerscheinungen und elektronische Angebote:

**www.
bundesanzeiger-
verlag.de**



**Bundesanzeiger
Verlag** Recht vielseitig!