



# Immobilienbrief

Aktuelles aus der Immobilienwirtschaft | Juni 2008

**Markt** | Gibt es eine Renaissance der Innenstädte? | Mipim Award 2008 für Hotel Wasserturm in Hamburg | Qualitätskriterien zur Beurteilung von Projektentwicklern aus Bankensicht

**Bauen** | Nachhaltigkeit von Immobilien

**Bewertung** | Die Bewertung von Seniorenimmobilien

**Steuern** | Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie des Bewertungsgesetzes

**Veranstaltungen** | IKB-Thesen und Überlegungen anlässlich einer Konferenz zum Thema Seniorenimmobilien | Expo Real und „IKB-Developer- und Investorentrend 2008“

Beitrag aus dem IKB Immobilienbrief Nr.02/2008

Thema: Bewertung

Die Bewertung von Seniorenimmobilien



## Beitrag aus dem IKB Immobilienbrief Nr. 02/2008 Thema: Bewertung Die Bewertung von Seniorenimmobilien

# Die Bewertung von Seniorenimmobilien

*„Wir möchten unser Geld nicht in die Pflege geben, sondern es mehrten.“*

Dieses alte Branchenzitat zeigt deutlich die Skepsis gegenüber Finanzierungen von Seniorenimmobilien.

### Allgemeine Entwicklungstendenzen im Bereich der Seniorenimmobilien

Jahrzehntelang fristeten die „Seniorenimmobilien“ ein von der Immobilienwirtschaft nicht beachtetes Dasein zwischen karitativen Organisationen und öffentlichen Trägern. Das hat sich in den 90er-Jahren grundlegend geändert. Senioren-

immobilien nehmen seit dieser Zeit eine immobilienwirtschaftlich herausragende Stellung ein. Veränderte politische, wirtschaftliche und familiäre Rahmenbedingungen führen zu spürbaren Veränderungen in diesem Segment. Vor allem der demographische Wandel verstärkt diese Veränderungen. Denn die Statistiken zeigen es uns: Wir Menschen werden immer älter, und es werden immer weniger Kinder geboren.

In den nächsten vier Jahrzehnten wird sich die Bevölkerungsstruktur in Deutschland dramatisch verändern: Im Jahr 2050 wird es doppelt so viele 60-Jährige wie Neugeborene geben. Die Zahl der unter 20-Jäh-

rigen wird gegenüber heute um 30 bis 40 % geschrumpft sein, während die Zahl der über 80-Jährigen von rd. 3,5 Mio. Menschen auf bis zu 10 Mio. zunehmen wird.

Neben diesem demographischen Wandel, der regional sehr uneinheitlich verläuft, spielen Veränderungen z. B. von Familienstrukturen und Erwerbsverhalten sowie das Einkommen eine Rolle bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien. Es zeichnet sich ein erhebliches Wachstum des Nachfragepotenzials des Seniorenimmobilienmarktes ab. Hierbei kann von erheblichen Neuinvestitionen ausgegangen werden, da ein Teil der bestehenden Senioreneinrichtungen nicht mehr den regulatori-



schen Vorgaben entspricht bzw. sich in einem desolaten Zustand befindet. Des Weiteren genügen die älteren Gebäude in ihrer Gesamtkonzeption (Raumprogramm, Bauqualität und Ausstattung) und was ihre Standorte betrifft, nicht mehr den neuen Anforderungsprofilen. Die traditionellen Altenheime oder Altenwohnheime haben in Zukunft wenig Chancen. Eine überwiegende Anzahl der Häuser dürfte geschlossen werden, da ein Umbau i. d. R.



nicht möglich ist oder aufwendiger als ein Neubau wäre. Die „veralteten“ Einrichtungen weichen neuen kommunikativen, selbstständigen Wohnformen oder spezialisierten Einrichtungen. Auch wird der negativ belegte Begriff „Alte“ durch „Senioren“ ersetzt und der Begriff „Heim“ möglichst vermieden.

Die Benennung ist daher nicht als absolut zu sehen. Vielmehr sind die Inhalte, die unter den einzelnen Begriffen subsumiert werden, zu überprüfen. Denn die Inhalte üben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausprägungsform der Seniorenimmobilie und damit auch auf das für die Bewertung anzuwendende Wertermittlungsverfahren aus. Das Verfahren richtet sich des Weiteren nach der Aufgabenstellung. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sind die normierten Verfahren entsprechend der Wertermittlungsverordnung (WertV 98) anzuwenden.

Bei Seniorenimmobilien kommt das Ertragswertverfahren zum Tragen, wobei

das Sachwertverfahren stützend herangezogen werden kann. Aufgrund der Individualität von Seniorenimmobilien sowie der fehlenden Vergleichsdaten scheidet das Vergleichswertverfahren aus. Seitens einiger Investoren wird das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Methode) präferiert, das hier nicht weiter betrachtet wird. Jedoch sollten beide Verfahren bei richtiger Anwendung zu vergleichbaren Ergebnissen führen.

### Bewertungsansätze bei den einzelnen Ausprägungsformen

Im Gegensatz zu anderen Immobilienarten existiert für die verschiedenen Ausprägungsformen der Seniorenimmobilien keine klare Definition. Der Begriff Seniorenimmobilien ist sehr weit gestreckt; er reicht von seniorengerechten Wohnformen bis zu Senioren-Pflegeheimen und geriatrischen Einrichtungen.

Es lassen sich die Seniorenimmobilien grob untergliedern in:

- Seniorenwohnungen
- Betreutes Wohnen
- Residenzen/Wohnstifte
- Seniorenpflegeheime
- Geriatrische Einrichtungen.

Neben diesen bestehen weitere seniorengerechte Wohnformen, wie z. B. kombinierte Einrichtungen und selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte (Mehrgenerationenverbund, Seniorenverbund, „Alten-WG“).

#### Seniorenwohnungen

Hierbei handelt es sich um Wohnungen in seniorengerechter, barrierefreier Ausstattung ohne weiteres Serviceangebot. Die Bewertung kann analog dem Wohnungsbau erfolgen. Für die Bereitstellung der Sonderausstattung ist ein Mietaufschlag von ca. 10% üblich. Die Bewirtschaftungskosten (BWK's) können sich an den Sätzen der II. Berechnungsverordnung orientieren, wobei die Instandhaltungskosten zu erhöhen sind (durchschnittlich werden 8,00 bis 9,00 Euro/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet).

#### Betreutes Wohnen

Bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ (ein ungeschützter Begriff) lassen sich diverse Konzepte wie Servicewohnen/Wohnen Plus usw. subsumieren. Es handelt sich um abgeschlossene Wohnungen, die in Anlage, Ausstattung und Einrichtung den besonderen Bedürfnissen der Senioren Rechnung tragen. Die Wohnung ist barrierefrei ausgeführt und soll ein möglichst langes selbstständiges Leben in der vertrauten Umgebung ermöglichen. Neben der zweckgebundenen Gebäudekonzeption sollen die Bewohner im Bedarfsfall ausreichend Pflege und Betreuung erhalten. Die Leistungspalette gliedert sich in Grund- und Wahlleistungen. Pflegeleistungen werden über ambulante Dienste erbracht.

Die Bewertung kann wie bei vergleichbaren Wohnimmobilien unter Anpassung der spezifischen Parameter erfolgen. Als Ansatz sind nur die nachhaltigen Erträge ohne Serviceleistungen im Abgleich zu Vergleichsobjekten zu wählen. Für die Sonderausstattung ist ein Aufschlag von bis zu 20% auf den Mietzins des „normalen“ Wohnungsbaues vertretbar. Die II. Berechnungsverordnung kann bei den BWK's herangezogen werden, wobei die Instand-



haltungskosten zu erhöhen sind (durchschnittlich werden ca. 8 bis 10 Euro/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet).

#### Residenzen/Wohnstifte

Die Seniorenresidenzen, die auch als Wohnstifte bezeichnet werden, beinhalten komfortable Wohnbedingungen in



Beispiel Seniorenpflegeheim Bewertung auf Basis von Investitionskostenpauschalen			
<b>Investitionskostenmethode</b> (fiktive Annahmen als Beispiel)			
<b>Pflegeplätze:</b> 115	<b>Investitionspauschale:</b> 15,50 Euro/Tag u. Pflegeplatz	<b>Reiner Bauzuschuss:</b> 90,00%	<b>Zuschuss:</b> 13,95 Euro/Tag u. Pflegeplatz
Jahresumsatz brutto (Zuschuss x Pflegeplätze x 365 Tage)			585.551,25 Euro
angenommene Auslastung 95,00%			556.273,69 Euro
monatlicher Rohertrag			46.356,14 Euro/Monat
Nutzfläche Pflegeheim gesamt			5.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Rohertrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche im Monat</b>			<b>8,43 Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>Ertragswertermittlung</b>			
Mieteinnahmen gesamt Nutzfläche Seniorenpflegeheim			46.365,00 Euro
5.500,00 m <sup>2</sup> x 8,43 Euro/m <sup>2</sup> =			
<b>Jahresrohertrag des Grundstücks / Nettokaltmiete (WertV 98, § 17)</b>			<b>556.380,00 Euro</b>
Bewirtschaftungskosten		ca. 14,89%	82.819,00 Euro
davon entfallen auf			
Instandhaltungskosten pro Mietfläche	10,00 Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche	9,89%	55.000,00 Euro
Betriebs- und Verwaltungskosten		2,00%	11.127,60 Euro
Mietausfall und Wagnis		3,00%	16.691,40 Euro
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks:</b>			<b>473.561,00 Euro</b>
Bodenwertverzinsung von 400.000,00 Euro in Höhe von 6,25%			25.000,00 Euro
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlage (WertV 98, § 16)</b>			<b>448.561,00 Euro</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>		14,58-fach (Vervielfältiger)	6.540.019,38 Euro
Liegenschaftszinssatz		6,25 %	
Restnutzungsdauer		40 Jahre	
<b>Bodenwert</b>			<b>400.000,00 Euro</b>
<b>Ertragswert (gerundet)</b>			<b>6.940.000,00 Euro</b>
<b>Konstante Eingaben</b>		<b>Variable Eingaben</b>	
<b>Bettenanzahl / Pflegeplätze</b>	nach Konzept	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	
<b>Bettenauslastung</b>	Ansatz max. 95,00%	- Instandhaltungskosten	6,00 – 14,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Investitionskosten</b>	nach Vereinbarung bzw. durchschnittliche Investitionskosten 12,00 – 23,00 Euro/Bett/Tag (je nach Bundesland deutliche Schwankungen und ohne Förderung)	- Verwaltungskosten	1,00 – 2,00 %
		- Mietausfall	3,00 – 5,00 %
		- Modernisierungsrisiko	nur bei der Beleihungswertermittlung 0,75 – 3,00 % des Herstellungswertes (gemäß BelWertV – Anlage 1 zu § 11 Abs. 2)
<b>Pachtansatz</b>	12,00 – 18,00 % (gem. einnützige und öffentliche Einrichtungen) 15,00 – 25,00 % (private Einrichtungen)	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	6,00 – 7,50 % (beim Verkehrswert)
		<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	6,50 – 9,00 % (beim Beleihungswert)
<b>Investitionskosten</b> (Beispiel – durchschnittliche Größen)			
<b>Bundesland</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	
Bayern	14,00	18,00 Euro/Bett/Tag	
Baden-Württemberg	15,00	18,00 Euro/Bett/Tag	
Hessen	15,00	20,00 Euro/Bett/Tag	
Nordrhein-Westfalen	18,00	23,00 Euro/Bett/Tag (Begrenzung auf 80 Plätze pro Einrichtung)	
Thüringen	12,00	14,50 Euro/Bett/Tag	
Sachsen	10,00	13,00 Euro/Bett/Tag	
(Investitionskosten werden individuell verhandelt)			



individuellen, abgeschlossenen Wohneinheiten im Hochpreissegment, bei denen durch ihren Hotelcharakter unterschiedliche Serviceleistungen – von der Selbst-

dauernd bettlägerige oder pflegebedürftige ältere Menschen bestimmt sind und somit dem Heimgesetz unterliegen. In diesen Pflegeeinrichtungen werden Leistungen

tionskostenmethode oder die Pachtwertmethode anzuwenden. Zur Plausibilisierung wird empfohlen, beide Verfahren gegenüberzustellen. Zu beachten ist, dass Quersubventionen von „Pflege- oder Hotelkosten“ im Bereich der Investitionskosten zur Bedienung von Pachten oder Zinsen gesetzlich nicht zulässig sind.



Die ungeprüfte Abstellung auf einen bestehenden Pachtvertrag bietet keine Sicherheit für den nachhaltigen Bestand des Pachtvertrages. Vielmehr muss die Ertragskraft des Seniorenpflegeheimes für einen dritten Betreiber erzielbar sein. Hierzu sind die Gebäude- und Betriebskonzeption sowie die Markt- und Standortanalyse zu beurteilen.

versorgung bis zur Vollverpflegung – angeboten werden. Meist wird über den monatlichen Basispreis eine Vielzahl von anderen Dienstleistungen abgegolten. Zusätzlich können notwendige Pflegeleistungen (Wahlleistungen) erbracht werden. Die Nutzungsgebühren beinhalten Serviceleistungen und die Nutzung der Gemeinschaftsräume. Falls keine Einzelaufstellung vorliegt, ist die GuV entsprechend auszuwerten.

nach dem Sozialgesetzbuch – Elftes Buch (§ 71 Abs. 2 SGB XI – Soziale Pflegeversicherung) erbracht. Die Einstufung in die Pflegestufen I bis III erfolgt durch den medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK).

### Geriatrische Einrichtungen

Diese besondere Art der Seniorenimmobilie ist auf ältere Menschen mit mehreren gesundheitlichen Einschränkungen ausgerichtet. Die Bewertung erfolgt analog der Bewertung von Fach- bzw. Spezialkliniken.

Da die Betreiberaspekte bei dieser Wohnform in den Vordergrund rücken, bedarf es einer Überprüfung der Gebäude- und Nutzungskonzeption. Die analoge Bewertung zu Wohnimmobilien kann im Einzelfall zur Fehlbewertung führen. Es sind nur tragfähige und nachhaltige Erträge anzusetzen. Als Bewertung kann die Pachtwertmethode herangezogen werden, wobei die üblichen Pachtwertansätze zwischen 20 und 30% liegen. Die Auslastung ist mit max. 90% zu wählen. Die BWK's liegen erfahrungsgemäß in einem Bereich von 15 bis 20%. Sofern die Instandhaltungskosten weitgehend vom Mieter zu tragen sind, sind die BWK's entsprechend zu kürzen.

Die Zukunft der Pflege wird in einem hohen Maße durch freie Finanzierung gestaltet, denn die meisten Landespflegegesetze

### Beurteilung/Bewertung

Die Beurteilung und Bewertung von Seniorenimmobilien ist abhängig von der Nachfrage und dem Angebot innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund des eingangs genannten demo-

Nutzungsdauer baulicher Anlagen Gegenüberstellung BelWertV und „Kleiber-Simon“		
<b>Alten- und Pflegeheime</b>	<b>BelWertV</b> 15 – 40 Jahre	<b>Kleiber-Simon*</b> 40 – 50 Jahre
*Kleiber – Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007, Zweiter Abschnitt (§§ 15 bis 20 WertV) – Abb. 24: Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		

haben bereits festgelegt, dass die Investitionskosten nicht mehr durch Zuschüsse gefördert werden. Der Investitionskostenanteil wird im Pflegesatz verankert.

graphischen Wandels und der familiären Entwicklung, z. B. der Trend zur Singularisierung der Haushalte, ist ein erheblicher Bedarf an speziellen Wohnformen zu erwarten.

Aufgrund der zunehmenden Angebote anderer Wohnformen werden diese Pflegeeinrichtungen immer mehr zu Schwer- und Schwerstpflegeheimen.

Dipl.-Ing. Architekt Peter Begiebing  
IKB Immobilien Management GmbH,  
Düsseldorf

### Seniorenpflegeheime

Seniorenpflegeheime sind stationäre Pflegeeinrichtungen, die ausschließlich für

Bei der Bewertung ist aufgrund der besonderen Gebäude- und Betriebskonzeption bei der Ertragswertermittlung die Investi-

Peter.Begiebing@ikb-img.de

# IKB Deutsche Industriebank AG

## Immobilienfinanzierung

### Berlin

Markgrafenstraße 47  
10117 Berlin  
Tel.: 030 31009-9002  
Fax: 030 31009-8002

### Düsseldorf

Wilhelm-Bötzkes-Straße 1  
40474 Düsseldorf  
Tel.: 0211 8221-3135  
Fax: 0211 8221-3335

### Frankfurt

Eschersheimer Landstraße 121  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 79599-9607  
Fax: 069 79599-8607

### Hamburg

Heidenkampsweg 79  
20097 Hamburg  
Tel.: 040 23617-9256  
Fax: 040 23617-8256

### München

Seidlstraße 27  
80335 München  
Tel.: 089 54512-9881  
Fax: 089 54512-8881

### Stuttgart

Löffelstraße 4  
70597 Stuttgart  
Tel.: 0711 22305-9704  
Fax: 0711 22305-8704

### International Real Estate Finance

#### Frankfurt

Eschersheimer Landstraße 121  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 69 79599-9580  
Fax.: +49 69 79599-8580

#### Amsterdam

Apollolaan 133-135  
1077 AR Amsterdam  
Niederlande  
Tel.: +31 20 570 8000  
Fax.: +31 20 570 8050

#### London

80 Cannon Street  
EC4N 6HL London  
Großbritannien  
Tel.: +44 20 7090 7262  
Fax.: +44 20 7090 7271

#### Madrid

Regus Business Center  
Paseo de la Castellana 141 – 8th floor  
28046 Madrid  
Spanien  
Tel.: +34 91 572 6419  
Fax.: +34 91 572 6621

#### Mailand

Via Dante, 14  
20121 Milano  
Italien  
Tel.: +39 02 7260 1641  
Fax.: +39 02 7260 1649

#### Paris

Eschersheimer Landstraße 121  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 69 79599-9586  
Fax: +49 69 79599-8586

### IKB Immobilien Management GmbH

Uerdinger Straße 90  
40474 Düsseldorf  
Tel.: 0211 8221-4387  
Fax: 0211 8221-2387

### IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Wilhelm-Bötzkes-Straße 1  
40474 Düsseldorf  
Tel.: 0211 8221-4681  
Fax: 0211 8221-2681

### Movesta Lease and Finance GmbH

Uerdinger Straße 90  
40474 Düsseldorf  
Tel.: 0211 8221-3133  
Fax: 0211 8221-3433

### Movesta Development GmbH

Uerdinger Straße 90  
40474 Düsseldorf  
Tel.: 0211 8221-4476  
Fax: 0211 8221-2476