

Dipl.-Ing. Ursula Stiemerling | Gutachterin CIS HypZert (F) nach DIN 17024 | recognised european valuer

DIE BEWERTUNG VON PFLEGEHEIMEN UND BETREUTES WOHNEN

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt im Hinblick auf § 8 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Markt- und Vergleichsdaten.

Immobilien dieser Art werden ausschließlich nach Ertragswertgesichtspunkten erstellt bzw. erworben. Die Bewertung erfolgt daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Der Sachwert wird ergänzend ermittelt.

Der ausgewiesene Wert umfasst ausschließlich den Grund und Boden, die Gebäude und die fest verbundenen technischen Anlagen. Nicht enthalten sind die Werte des beweglichen Vermögens.

Ausgangslage eines jeden gut aufgebauten und nachvollziehbaren Gutachtens ist die ordentliche Bestandserfassung und Unterlagenbeschaffung. Aufbauend darauf wird die standort- und objektspezifische Analyse vorgenommen und darauf basierend der Wert des Grundstücks sowie der Gebäudeertragswert ermittelt.

Eine aussagekräftige Marktanalyse ist bei der Bewertung von Pflegeheimen und Anlagen des Betreuten Wohnens unumgänglich. Dazu zählen Kenntnisse des gegenwärtigen lokalen Vermietungs- und Investmentmarktes, die demographische Entwicklung mit Aussagen zu der lokalen Altersstruktur der > 65 und > 80 Jährigen. Ebenso spielen bei der Einschätzung einer Spezialimmobilie Kaufkraft und Arbeitslosenquote, Einwohnerdichte, Höhe der Einpersonenhaushalte, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Attraktivität eines Standortes eine entscheidende Rolle. Einhergehend mit einer Bedarfsermittlung, einer Standort- und Objektanalyse wird die Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit eines Pflegeheimes ermittelt.

Zur Standortanalyse zählt die Recherche des nahen Umfeldes, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an infrastrukturelle Einrichtungen mit Freizeit-, Kultur-, Erholungsangeboten und der medizinischen Versorgung. Die Erreichbarkeit und Lage des Pflegeheimes, die Beschaffenheit und Erschließung des Grundstückes und ihre barrierefreie Zugänglichkeit sind ebenso wesentliche Aspekte.

Zur Objektanalyse gehört die Untersuchung der gestalterischen, der funktionalen, nutzungskonzeptionellen und wirtschaftlichen Aspekte eines Pflegeheimes, darunter die Ausstattung, Barrierefreiheit bzw. behindertengerechte Bauweise der Wohn- und Aufenthaltsbereiche sowie des Außenraumes. Ein wichtiger Aspekt für die Bewertung von Betreutem Wohnen und Pflegeheimen ist die Feststellung des baulichen Zustandes, der Bauschäden oder Baumängel sowie des Modernisierungsgrades und Anpassung der Einrichtung an modernes Pflegen und Wohnen unter barrierefreien Gesichtspunkten.

Die an das Grundstück gekoppelten Rechte und Lasten oder gesetzliche Beschränkungen sowie die baurechtlichen Gegebenheiten fließen in die Bewertung werterhöhend oder wertmindernd mit ein.

Dipl.-Ing. Ursula Stiernerling | Gutachterin CIS HypZert (F) nach DIN 17024 | recognised european valuer

Pflegeheime gehören zu den Spezialimmobilien, deren Ertragswertberechnung auf fachbezogenem Gutachterwissen beruht. Neben der Analyse der betreiberspezifischen Belegungs- und Auslastungszahlen wird das Auslastungspotential ermittelt. Die Mietableitung für die Nettokaltmiete von Pflegeheime wird anhand der Investitionskosten erstellt, zur Plausibilisierung der Investitionskosten wird die Pachtableitung anhand der Umsatzkalkulation der Pflegesätze herangezogen.

Unter Investitionskosten werden die Kosten verstanden, die dem Pflegeheimbetreiber für Bau, Unterhalt und Instandhaltung der für den Pflegebetrieb notwendigen Gebäude und der damit verbundenen technischen Anlagen entstehen und die nicht durch eine öffentliche Förderung gedeckt sind.

Die Berechnung des IK-Satzes erfolgt gemäß § 82 (3) SGB XI. Eine differenzierte Berechnung des Investitionkostensatz ergibt sich aus den Bestimmungen der §§ 82 (3) und (4) SGB XI in Verbindung mit § 9 SGB XI.

2015