

Walter J. W. Eichinger, MSc MRICS

Geschäftsführender Partner Metropolis Real Estate GmbH, Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger

Bewertung von Pflegeheimen

Die deutsche Sicht mit einem Blick auf Österreich. Refinanzierungsfragen führen zu einem Umdenken in der Pflege und Betreuung alter Menschen. Hierauf hat sich die Bewertungspraxis einzustellen, will sie nicht Gefahr laufen, „Phantasiewerte“ zu produzieren.

Co-Autor: Dr. Lutz H. Michel MRICS, Rechtsanwalt, Mitglied des wiss. Beirats DIS Institut für ServiceImmobilien

Pragmatisch ausgedrückt sind **Pflegeheime** Institutionen für Personen, die ständiger Pflege, aber bloß fallweiser ärztlicher Betreuung bedürfen, woraus resultiert, dass die Nutzer dieser Immobilie (Klienten) zur Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr in der Lage sind und daher (sachkundiger) Pflege in unterschiedlicher Ausprägung benötigen.

Die Bewertung von stationären Pflegeeinrichtungen fußt zunächst auf den allgemeinen Regeln der Immobilienbewertung. Um zu einer realistischen Werteinschätzung zu gelangen, ist zu berücksichtigen, dass es sich um sogenannte **Betreiber- oder Spezialimmobilien** handelt, was bedeutet, dass neben der Immobilie ebenso der Betreiber mit seinem Betriebskonzept wertbestimmende Bedeutung besitzt. Hinzu kommt, dass eine **Drittverwendungsfähigkeit** im Sinne einer „fremden“ Nutzung regelmäßig ausscheidet: Ein Pflegeheim ist weder als Hotel noch als Betreutes Wohnen noch als „normale“ Wohnimmobilie wirtschaftlich nutzbar. Dies ist der Grund dafür, dass die Bewertung der „Immobilie Pflegeheim“ faktisch eine Bewertung des „Betriebs Pflegeheim“ ist.

Wie bei Spezialimmobilien generell ist die Nachhaltigkeit des Konzepts für den Immobilienwert entscheidend. Daher ist eine eingehende Markt- und Standortanalyse unabdingbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass es einen nachhaltigen Trend zur Bildung von Versorgungsketten gibt. Ein „**Stand-alone-Pflegeheim**“ ist damit deutlich wettbewerbschwächer. Die Zukunftsfähigkeit wird auch maßgeblich davon abhängen, ob sie Element einer durchgängigen Angebotskette ist (dh ambulante Pflege zuhause, Betreutes Wohnen, Einrichtungen der Tages-/Nachtpflege und als ultima ratio stationäre Pflegeeinrichtungen).

Hinzu kommt, dass die Tendenzen in der gesetzlichen Refinanzierung dahin ge-

hen, künftig noch viel stärker auf den Grundsatz „**ambulant vor stationär**“ abzustellen, sodass alternative Altenhilfeangebote noch größere Bedeutung erlangen werden. Das klassische Pflegeheim wird zunehmend zur Demenz-Pflegeeinrichtung mutieren. Hierdurch werden alle Bewertungsgrößen erheblich beeinflusst.

Anwendbare Wertermittlungsverfahren

Pflegeheime dienen grundsätzlich der Ertragszielsetzung, sodass vorrangig das **Ertragswertverfahren** anzuwenden ist. Zusätzlich wird meist eine **Sachwertermittlung** durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend herangezogen werden kann. Von Investorensseite wird vielfach statt des Ertragswertverfahrens das **DCF-Verfahren** gewünscht, letztlich gehen jedoch beide Verfahren auf dieselbe Ausgangsgleichung zurück.

Bei Verwendung des Ertragswertverfahrens kommt der Definition des Rohertrages eine besondere Bedeutung zu. Die Basis bildet idR der zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber geschlossene Bestandvertrag. In der Praxis gibt es unterschiedliche Ansätze, diesen Rohertrag zu ermitteln, in Deutschland wird die **Investitionskostenmethode** oder die **Pachtwertmethode** herangezogen (zur Plausibilisierung wird empfohlen, beide Verfahren gegenüberzustellen), in Österreich kommt die klassische Pachtwertmethode zur Anwendung bzw auch die **betriebswirtschaftliche Ermittlungsmethode**. Letztere basiert auf einer zu erstellenden Gewinn- und Verlustrechnung und erfordert, dass erschöpfende Umsatz- sowie Kostenwerte des Betreibers bekannt sind.

Beim **klassischen Pachtwertverfahren** wird der Rohertrag als Prozentsatz des Jahresumsatzes ausgedrückt. Es wird eine Hotelbewertung reflektiert und abstrahierend von einem angemessenen Pachtwert

in Höhe von ca 15% - 18% (häufig auch bis 20%) der Gesamterlöse eines Pflegeheimes ausgegangen. Die Frage nach der Wahl eines pauschalen Prozentsatzes innerhalb der genannten Spanne macht die Pachtwertmethode naturgemäß fehleranfällig.

Bei der in Deutschland üblichen **Bewertung auf Basis von Investitionskostenpauschalen** ist der Rohertrag aus dem Investitionskostenanteil anhand der Maßgrößen Investivkostensatz, Anzahl der verfügbaren Plätze, maximal belegbare Pflege tage pa und Auslastung in % bezogen auf das Potenzial zu ermitteln. Hieraus ergibt sich die erzielbare Pacht, die zudem, zwecks Plausibilisierung, in Beziehung zum Gesamtumsatz zu setzen ist.

Maßgeblich ist jedoch der **Reinertrag**, dh der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, diese umfassen die **Verwaltungskosten** (nicht unangemessen sind 3%), die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Bezüglich der **Instandhaltung** ist auf den Pachtvertrag sowie die Inventarsituation abzustellen, wobei je nach Zustand des Pflegebetriebs mind € 1,50/Tag/Bett anzusetzen sind. Ein Ansatz von **Bewirtschaftungskosten** pa iHv 15% ist nicht abwegig, sondern branchenüblich. Auch hier bedarf es aber individueller Einschätzung.

Das **Mietausfallwagnis** kann bei Spezialimmobilien pauschal mit um 4%, aber je nach Betriebsart, Marktsituation und Konzept auch höher angesetzt werden.

Der **Liegenschaftszinssatz** bewegt sich bei Pflegeimmobilien zwischen 6,25 und 7,5%.

Resümee

Will man resümieren, so lässt sich die Sicht bei der Bewertung von Pflegeheimen in einem prägnanten Satz zusammenfassen: „Operationsbezogene Bewertung tut Not!“. Dies bedeutet, dass - gleich welches Verfahren angewandt wird - stets auf die betriebs- und betreiberbezogenen Aspekte abzustellen ist. Hinzu kommt eine große Dynamik der gesetzgeberischen Entwicklung: Die Stichworte Pflegebedürftigkeitsbegriff, Refinanzierung der Pflege und alternative Pflege- und Betreuungsangebote werden die Zukunft des Marktes stationärer Altenhilfeeinrichtungen ganz wesentlich bestimmen.