

Studie

**Bewertung von Objekten
des Betreuten Wohnens sowie
Bewertung von Pflegeheimen**

HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien

Stand: Überarbeitete und erweiterte Fassung vom Februar 2018

Studie

**Bewertung von Objekten
des Betreuten Wohnens sowie
Bewertung von Pflegeheimen**

HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien

Stand: Überarbeitete und erweiterte Fassung vom Februar 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Vorwort

Die HypZert GmbH ist eine Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter in der Finanzwirtschaft. Seit 1996 werden hier Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024 zertifiziert. Damit sichert die HypZert GmbH ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

HypZert-Gutachter zeichnen sich durch einen hohen Ausbildungsstand, eine professionelle Arbeitsweise und finanzwirtschaftliche Expertise sowie langjährige Praxiserfahrung aus und werden deshalb von Auftrag- und Arbeitgebern der Branche, aber auch von der Bankenaufsicht hoch geschätzt.

Neben den Zertifizierungsaktivitäten gründete die HypZert spezielle Fachgruppen, deren Ausarbeitungen weit verbreitet sind und oftmals als Standardwerk in der Immobilienbewertung gelten. Darin wird das Spezialwissen ausgewählter Experten in einer Studie zusammengefasst und den Kollegen zur Verfügung gestellt.

Die Fachgruppe Sozialimmobilien leistete hierbei Pionierarbeit und wurde als erste Fachgruppe im Herbst 2005 ins Leben gerufen. In den vergangenen 12 Jahren wurden Studien zur Bewertung von Pflegeheimen, Betreutem Wohnen, Rehakliniken und (Akut-) Krankenhäusern sowie Kurzstudien zur Bewertung von Flüchtlingsunterkünften und zur Bewertung von Pflegeappartements im Teileigentum veröffentlicht.

Im Januar 2013 veröffentlichte die Fachgruppe zuletzt die Studie zur „Bewertung von Objekten des Betreuten Wohnens sowie Bewertung von Pflegeheimen“. Die hier vorliegende überarbeitete und erweiterte Fassung enthält ausführliche Informationen zu den landesrechtlichen Besonderheiten, aktualisierte Anforderungsprofile an Pflegeeinrichtungen und der Praxis weiter angepasste Hilfestellungen bei der Bewertung von Pflegeheimen. In der

Ausarbeitung zum Betreuten Wohnen finden sich neben allgemeinen Aktualisierungen nunmehr erweiterte Hinweise zur rechtlichen Behandlung von Alten- bzw. Pflege-Wohngemeinschaften sowie eine genauere Betrachtung der Nachfragerstruktur.

Nachfolgende Mitglieder gehören aktuell der Fachgruppe an:

- **Dipl.-Ing. Axel Gabriel**
... blickt als diplomierter Bauingenieur auf eine über 25-Jährige Bewertungspraxis zurück, zuerst in einem Planungsbüro und ab 1995 in der Berlin Hyp AG. Als Gutachter wurde er 1992 von der IHK Magdeburg öffentlich bestellt und vereidigt. 1997 legte er erfolgreich die Prüfung bei der HypZert ab. Er gehört mit zu den Gründungsmitgliedern der Fachgruppe Sozialimmobilien.
- **Dipl.-Ing. Heiko Grünert**
... ist Leiter Immobilienbewertung bei der HSH Nordbank AG und langjährig in der Immobilienbewertung als Assetspezialist für Sozialimmobilien tätig. Er ist Mitglied der RICS und im vdp Ausschuss für Bewertungsfragen. Seit 2016 ist er Mitglied der HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien.
- **Dipl.-Ing. (FH) Alois Hoffart**
... seit 1991 Immobiliengutachter und seit 2007 bei der Kenstone GmbH in der Immobilienbewertung unter anderem als Assetspezialist für Sozialimmobilien tätig. Er war im Jahr 2005 eines der Gründungsmitglieder der Fachgruppe Sozialimmobilien und ist seit 2000 HypZert (F) zertifiziert.
- **Dipl.-Ing. Christian Jülich**
... nach dem Studium zum Vermessungsingenieur seit 1990 in der Immobilienbewertung tätig. Bis 2003 bei der Rheinboden Hypothekbank in Köln (später AHBR), ab 2003 bis 2010 bei der Bank für Sozialwirtschaft, Köln und seit 2010 als Inhaber des Sachverständigenbüros Jülich freiberuflich tätig. In 2005 Gründungsmitglied der Fachgruppe Sozialimmobilien, als Beratender Ingenieur Mitglied der Ingenieurkammer Bau NRW sowie Mitglied mehrerer Gutachterausschüsse.

- **Dipl.-Ing. (TU) Peter Laß**
... Architekturstudium an der TU Hannover, danach 15 Jahre als angestellter und freiberuflicher Architekt tätig. Ab 2001 in der Immobilienbewertung der HSH Nordbank AG als Spezialist für den Bereich Sozialimmobilien und seit 2015 bei der Evangelischen Bank e.G. Zertifizierter Gutachter HypZert (F/M) seit 2006, seit 2010 Mitglied der HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien.

- **Dipl.-Ing. Axel Naruhn**
... ist Architekt und seit mehr als 20 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig, davon 18 Jahre als Immobiliengutachter bei Banken und seit 2016 mit einem Sachverständigenbüro in Hannover und Berlin selbständig. Die Zertifizierung HypZert (F) erfolgte im Jahr 2002. Im Rahmen seiner 12-jährigen beruflichen Tätigkeit als Immobiliengutachter einer großen Kirchenbank spezialisierte er sich auf Sozialimmobilien. Er ist seit 2015 Mitglied der HypZert Fachgruppe, ö.b.u.v SV der Ingenieurkammer und Lehrbeauftragter der Leibniz-Universität Hannover, Fakultät für Architektur.

- **M. Sc. (Real Estate Valuation) Linda Neumann**
... ist als Gutachterin bei der HypoVereinsbank/UniCredit Bank AG tätig. 2013 erfolgte die Zertifizierung HypZert (F). Sie ist Mitglied der RICS und seit 2016 Mitglied der Fachgruppe Sozialimmobilien.

- **Dipl.-Wirt.-Ing. Yves Ulrich**
... ist Gruppenleiter Immobilienbewertung bei der Landesbank Baden-Württemberg und Gründungsmitglied der Fachgruppe Sozialimmobilien. Des Weiteren ist er Mitglied des Prüfungsausschusses der HypZert GmbH und Mitautor des Standardwerks „Kreditwirtschaftliche Wertermittlung“. Stellvertretend für die Mitglieder aller Fachgruppen der HypZert GmbH, wurde Herrn Ulrich der internationale Certification & Valuation Award 2013 durch die HypZert GmbH verliehen.

- **Dipl.-Ing. Stefan Walch**

... blickt auf langjährige Tätigkeiten in der Bauwirtschaft für den Roh- und schlüsselfertigen Bau und bei der Deutschen Anlagen-Leasing in der Projektsteuerung und der Immobilienbewertung zurück. Er ist Inhaber der Walch Immobilienconsulting und Mitglied der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen sowie des Ba monitoring e. V. Vortragstätigkeiten bei verschiedenen Fortbildungsveranstaltern und Institutionen. Er war im Jahr 2005 eines der Gründungsmitglieder der Fachgruppe Sozialimmobilien.

Die Fachgruppe freut sich auf einen konstruktiven Austausch mit Gutachtern und interessierten Lesern. Sofern Sie Anregungen, Fragen oder Anmerkungen haben oder in sonstigen Kontakt mit uns treten wollen, senden Sie bitte eine Mail an sozialimmobilien@hypzert.de

Ihre Fachgruppe Sozialimmobilien

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Bewertung von Objekten des Betreuten Wohnens	11
1 Einleitung	13
2 Entstehung des Betreuten Wohnens in Deutschland	16
3 Ziele des Betreuten Wohnens in Deutschland	17
4 Klassifizierung und Unterscheidungsmerkmale der Objekte des Betreuten Wohnens	18
5 Abgrenzung des Betreuten Wohnens zum vollstationären Pflegeheim	28
6 Qualitätssiegel und normative Standards	29
7 Grundzüge der DIN 77800 zum Betreuten Wohnen	30
8 Bauliche Normen	32
9 Gesetze und Verordnungen	33
9.1 Bundesgesetze und Verordnungen	33
9.2 Technische Normen	33
9.3 Ländergesetze und Verordnungen	33
10 Leistungen im Betreuten Wohnen	35

11	Nachfragerstruktur	40
11.1	Vorbemerkung	40
11.2	Soziale Strukturen/Demografische Merkmale	40
11.3	Gesundheitlicher Zustand/Alltagskompetenz/Pflegebedarf	43
11.4	Wohnbedingungen	49
11.5	Umzugsgründe/Erwartungen ans Betreute Wohnen	53
12	Versorgungssituation und Bedarfsabschätzung	56
12.1	Versorgungssituation	56
12.2	Bedarfsabschätzung	59
13	Grundsätzliche Annahmen bei der Bewertung	62
14	Kenngößen	64
15	Anlage	65

Bewertung von Pflegeheimen **69**

1	Pflegeheime: Definition und begriffliche Abgrenzung	71
1.1	Altenpflegeheime	71
1.1.1	Vollstationäre Pflege	73
1.1.2	Die KDA-Generationenabfolge des Altenwohnbaus	74
1.1.3	Teilstationäre Pflege	75
1.2	Abgrenzung zum Betreuten Wohnen	77
2	Markt- und Branchenausblick	78
2.1	Branchenentwicklung	78
2.1.1	Angebot und Nachfrage	78
2.1.2	Qualitätssicherung in der Pflege	83
2.1.3	Betreibermarkt und Weiterentwicklung der Pflegekonzepte	85
2.2	Die Pflegestärkungsgesetze – Reform des Pflegestufensystems	87
2.2.1	Allgemeines	87

2.2.2	Der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff	87
2.2.3	Die neuen Pflegegrade in der Praxis	89
2.3	Investmentmarkt	91
2.3.1	Marktentwicklung	91
2.3.2	Exkurs: Pflegeappartements (Aufteilermaßnahmen)	93
2.3.3	Hinweise für die Wertermittlung	95
3	Bewertungsspezifische Aspekte – Bedarfsabschätzung	96
4	Bewertungsrelevante Bundesgesetze, Verordnungen und sonstige Vorschriften für Sozialimmobilien	98
4.1	Heimgesetzgebung der einzelnen Bundesländer (Stand Dezember 2017)	99
5	Struktur und Konzeption von Altenpflegeheimen	108
5.1	Abgrenzung und Größe des „Pflegeheims“	108
5.1.1	Abgrenzung	108
5.1.2	Größe und Struktur des Pflegeheims	108
5.2	Bettenstruktur	109
5.3	Bauliche Konzeption	110
5.3.1	Pflegezimmer/Bewohnerzimmer	111
5.3.2	Gemeinschaftsküchen	112
5.3.3	Verkehrswege	112
5.3.4	Funktionsräume	114
6	Exkurs: Patienten mit gerontopsychiatrischem Pflegebedarf	115
6.1	Krankheitsbild	115
6.2	Bauliche Konzeptionen und Anforderungen	116
7	Bautechnische Besonderheiten	119
7.1	Notwendige Unterlagen	119
7.2	Allgemeine Grundrisseinschätzung	121
7.3	Lage und Umfeld	123

7.4	Untergeschoss einschließlich der Funktionsbereiche	126
7.5	Zugang und Erdgeschoss	128
7.6	Regelgeschosse, Wohnbereiche	131
7.7	Dachgeschoss	137
7.8	Auf den „zweiten Blick“ – subjektive Eindrücke und Empfindungen	138
8	Bewertungsparameter, Kennziffern und Plausibilisierungen	144
8.1	Das Modernisierungsrisiko	145
8.2	Weitere Kennziffern	142
9	Bewertungsbesonderheiten	149
9.1	Analyse des Pachtvertrages	149
9.1.1	Vorbemerkungen	149
9.1.2	Wertsicherungsklausel	149
9.1.3	Einflussfaktoren auf die Höhe der Wertsicherungsklausel	150
9.1.4	Der Zusammenhang zwischen Investitionskostenumlage und Pacht oder Miete	151
9.2	Ermittlung der nachhaltigen Miete	152
9.2.1	Erlösstruktur des Heimbetreibers	152
9.2.2	Erlöse aus I-Kosten gemäß Zustimmungsbescheid des Sozialhilfeträgers	153
9.2.3	Abweichende I-Kosten bei Selbstzahlern	154
9.2.4	Investitionskostenmethode und Pachtwertmethode	154
9.3	Umgang mit nicht aus I-Kosten zu erwirtschaftenden Mieten	155
10	Übersicht gesetzliche bauliche Anforderungen nach Bundesländern	158
	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	181