

Studie

Bewertung von Rehakliniken

Fachgruppe Sozialimmobilien
des HypZert e. V.

Stand: August 2007

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort _____	5
1 Definition und begriffliche Abgrenzung _____	7
1.1 Vorbemerkungen zur gesetzlichen Grundlage der Rehabilitation in Deutschland _____	7
1.2 Strukturveränderungen _____	8
1.3 Aktuelle Entwicklungen _____	10
2 Wirtschaftliche Aussichten und Besonderheiten der Branche _____	12
3 Akteure am Markt (Einweiser, Betreiber, Kostenträger, Eigentümer) _____	17
3.1 Einweiser oder Wege in die Rehabilitation _____	17
3.1.1 Krankenhaus – Rehabilitation _____	17
3.1.2 Hausarzt und/oder Facharzt – Rehabilitation _____	17
3.1.3 Selbstzahler _____	17
3.2 Träger der Einrichtungen (Betreiber) _____	18
3.2.1 Private Träger _____	18
3.2.2 Öffentliche Träger _____	18
3.2.3 Freigemeinnützige Träger _____	18
3.3 Kostenträger _____	19
3.3.1 Gesetzliche Rentenversicherung _____	19
3.3.2 Gesetzliche Krankenversicherung _____	19
3.3.3 Gesetzliche Unfallversicherung _____	20
3.3.4 Sozialhilfeträger bzw. Jugendämter _____	20
3.3.5 Private Krankenversicherung _____	20
3.4 Betreiber _____	21
4 Gesetze und Verordnungen _____	22
5 Bauliche Konzeption und Struktur _____	25
6 Bewertungsparameter, Kennziffern und Plausibilisierungen für Rehakliniken _____	27

Vorwort

Der Verband der HypZert qualifizierten und zertifizierten Immobiliengutachter, HypZert e. V., wurde im Februar 2002 mit dem Zweck gegründet, die Bildung im Bereich der Wertermittlung von Immobilien sowie die Verbreitung der Personalzertifizierungsnorm ISO/IEC 17024 zu fördern. Der Verein hat es sich außerdem zur Aufgabe gemacht, die Anwendung eines hohen Qualitätsstandards bei der Bewertung von Immobilien zu fördern. Der Verein veranstaltet hierzu Seminare, Vorträge sowie Diskussionen und pflegt den Informationsaustausch mit nationalen und internationalen Immobilienbewertungsorganisationen.

Die Mitglieder des HypZert e. V. haben auf der Jahresversammlung 2005 den Aufbau von so genannten Fachgruppen beschlossen. Aufgabe und Ziel dieser Fachgruppen ist es, das vorhandene Know-how zu speziellen Themen innerhalb der Immobilienbewertung in konkreten Ausarbeitungen münden zu lassen und damit die Kompetenz der Mitglieder des HypZert e. V. zu dokumentieren. Neben der Fachgruppe Sozialimmobilien haben sich inzwischen weitere Fachgruppen zu den Themen „Hotelimmobilien“, „Einzelhandel“ und „Auslandsbewertung“ gegründet. Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen ihre Ergebnisse allen Verbandsmitgliedern zur Verfügung.

Die Fachgruppe Sozialimmobilien, der folgende Mitglieder angehören

- Dipl.-Ing. Axel Gabriel
- Dipl.-Ing. (FH) Alois Hoffart
- Dipl.-Ing. Christian Jülich
- Dipl.-Ing.-Architekt Uwe Tönjes
- Dipl.-Wirt.-Ing. Yves Ulrich
- Dipl.-Ing. Stefan Walch

wurde im Herbst 2005 ins Leben gerufen. Im Jahr 2006 veröffentlichte die Fachgruppe eine Studie zur „Bewertung von Pflegeheimen“, die beim HypZert e. V. zu beziehen ist. Als zweites Projekt haben sich die Fachgruppenmitglieder in rund einjähriger Zusammenarbeit intensiv mit dem Thema „Bewertung von Rehakliniken“ beschäftigt. Mit der nachfolgenden Ausarbeitung soll dem mit der Bewertung einer solchen Spezialimmobilie beauftragten Immobiliengutachter eine Übersicht über wesentliche Kenngrößen der Bewertung zur Verfügung gestellt werden.

In Ergänzung zu dieser Studie bietet die Fachgruppe im Internet unter http://www.valuers-corner.de/fachgruppen_sozialimmo.html allen Verbandsmitgliedern des HypZert e. V. weitere, aktuelle Informationen zum Thema an. Außerdem sind hier die Kontaktdaten der Fachgruppenmitglieder veröffentlicht, unter denen sehr gern Anregungen und Ergänzungen entgegen genommen werden.

Ihre Fachgruppe Sozialimmobilien