

Seniorenimmobilien - Wohnformen, Wertermittlung und Wohnvostellungen im Alter

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV

Andreas Strasser, BSc.

00502220

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ANDREAS STRASSER, BSC.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "SENIORENIMMOBILIEN - WOHNFORMEN, WERTERMITTLUNG UND WOHNVOSTELLUNGEN IM ALTER", 94 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 09.11.2021

Unterschrift

Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich einerseits mit der Bewertung von Seniorenimmobilien und andererseits mit den Wohnvorstellungen und den damit verbundenen Sorgen von Senioren. Aufgrund der immer älter werdenden Weltbevölkerung, ist eine Anpassung des Wohnraumes des Menschen an Personen über 65 Jahren unumgänglich. Seniorenimmobilien, zum Beispiel in Form von Pflegeheimen, betreuten Wohneinheiten oder Seniorenresidenzen, werden immer beliebter und bekommen von Jahr zu Jahr einen höheren Stellenwert. Neben Senioren, für die solche Immobilienarten oftmals den zukünftigen Wohnraum darstellen, gewinnt diese Sparte auch bei Immobilieninvestoren, aufgrund der steigenden Renditeerwartungen, stark an Bedeutung. Aus diesem Grund wird der Markt für Seniorenimmobilien in Zukunft an Größe und Wichtigkeit gewinnen, weshalb die Bewertung dieser Immobilienform mehr Gewicht erhalten wird. Folglich ist es erforderlich, die möglichen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Seniorenimmobilien zu bestimmen und zu erläutern. In dieser Arbeit wird mittels Literaturrecherche analysiert, welche Kriterien eine Seniorenimmobilie definieren und wodurch sich diese Immobilien von anderen Immobilien, wie zum Beispiel Wohn- oder Gewerbeimmobilien, unterscheiden. Anhand dieser Unterschiede wird eine Einteilung der Immobilienarten vorgenommen. Es werden die Arten von Seniorenimmobilien differenziert und die einzelnen Wohnformen, wie Pflegeheime, betreutes Wohnen oder Seniorenresidenzen, näher betrachtet. Außerdem wird auf die möglichen Wertermittlungsverfahren eingegangen, die für die Bewertung einer Seniorenimmobilie in Frage kommen. Abschließend wird anhand eines Praxisbeispiels der Ablauf der Bewertung einer Seniorenimmobilie betrachtet. Es wird die Bewertung einer Seniorenresidenz, mit Bereichen des betreuten Wohnens und der Pflege, mittels Pachtwertverfahren dargestellt. Zusätzlich wird durch eine Analyse vorhandener Studien erläutert, welche Wohnformen Senioren für das Leben im Alter präferieren und welche Sorgen Senioren im Zusammenhang mit dem Wohnen im Alter haben. Die gegenständliche Masterarbeit zeigt mittels einer Literaturrecherche die Möglichkeiten zur Bewertung von Seniorenimmobilien, sowie die unterschiedlichen Arten von Seniorenimmobilien und gibt Einblicke in die Wohnvorstellungen von Senioren.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
1.1	FORSCHUNGSFRAGEN	3
1.2	STRUKTUR	3
2.	WOHNWÜNSCHE IM ALTER	5
2.1	RE/MAX STUDIE „WOHNEN IN ALLEN FACETTEN“	5
2.2	SILVER LIVING „SENIORENWOHNEN MARKTBERICHT ÖSTERREICH 2018/19“	6
2.3	CBRE PFLEGEHEIMBERICHT „PFLEGEIMMOBILIEN IN ÖSTERREICH“	7
2.4	SILVER LIVING STUDIE „ANGST UND ALTER“	8
2.5	RESÜMEE.....	13
2.6	EXKURS: EINFLÜSSE AUF DEN WOHNRAUM IN DER NAHEN ZUKUNFT	14
2.6.1	<i>Hitzewellen.....</i>	14
2.6.2	<i>Hochwassergefahr.....</i>	15
2.6.3	<i>Gletscherschmelze</i>	15
2.6.4	<i>Platzmangel in den Großstädten</i>	16
2.6.5	<i>Resümee.....</i>	18
3.	SENIORENIMMOBILIEN.....	19
3.1	IMMOBILIENART	19
3.2	SONDERIMMOBILIEN.....	22
3.2.1	<i>Spezialimmobilien im weiteren Sinne</i>	24
3.2.2	<i>Spezialimmobilien im engeren Sinne.....</i>	25
3.2.3	<i>Spezialimmobilien im engsten Sinn</i>	26
3.2.4	<i>Resümee.....</i>	26
3.3	WOHNFORMEN	26
3.3.1	<i>Pflegeheim</i>	27
3.3.2	<i>Betreutes Wohnen</i>	28
3.3.3	<i>Seniorenresidenz / Wohnstift.....</i>	29
3.3.4	<i>Integrierte Einrichtungen.....</i>	29
3.3.5	<i>Sonstige Einrichtungen.....</i>	29
3.3.6	<i>Altenwohnungen / Altenwohnen</i>	30
3.4	DER SENIORENIMMOBILIENMARKT	30
3.4.1	<i>Akteure am Seniorenimmobilienmarkt.....</i>	31
3.4.2	<i>Betreiberstruktur</i>	32
3.4.3	<i>Renditenerwartung.....</i>	33
4.	WERTERMITTLUNG.....	34
4.1	BEWERTUNGSANLÄSSE	34
4.2	WERTBEGRIFFE	34
4.2.1	<i>Wert vs. Preis.....</i>	35
4.2.2	<i>Verkehrswert.....</i>	35
4.2.3	<i>Marktwert</i>	35
4.2.4	<i>Beleihungswert</i>	36
4.3	RECHTLICHE UND WEITERE NORMIERTE GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	36
4.3.1	<i>Liegenschaftsbewertungsgesetz.....</i>	37
4.3.2	<i>ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung.....</i>	37
4.3.3	<i>ÖNORM B 1802-2 Discounted-Cash-Flow-Verfahren</i>	37
4.4	NORMIERTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	37
4.4.1	<i>Ertragswertverfahren</i>	38
4.4.2	<i>DCF-Verfahren (Discounted-Cash-Flow-Verfahren).....</i>	46
4.5	NICHT NORMIERTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	48
4.5.1	<i>Pachtwertverfahren.....</i>	48
4.5.2	<i>Betriebswirtschaftliches Verfahren.....</i>	50

5.	PRAXISBEISPIEL SENIORENRESIDENZ	52
5.1	DIE SENIORENRESIDENZ	52
5.1.1	Schwerpunkte	52
5.1.2	Ausstattung der Residenz.....	53
5.1.3	Grundausrüstung der Apartments.....	53
5.1.4	Infrastruktur.....	54
5.1.5	Ärztliche Betreuung.....	54
5.1.6	Dienstleistungen im Kundenzentrum	54
5.1.7	Freizeitgestaltung.....	54
5.2	WAHL DER MÖGLICHEN BEWERTUNGSMETHODE	55
5.2.1	Ertragswertverfahren	56
5.2.2	Pachtwertverfahren.....	58
5.2.3	Discounted-Cash-Flow-Verfahren.....	58
5.2.4	Betriebswirtschaftliches Verfahren.....	59
5.2.5	Resümee.....	59
5.3	BEWERTUNG DER SENIORENRESIDENZ	61
5.4	WERTERMITTLUNG	63
5.4.1	Lagebeurteilung	63
5.4.2	Baubeschreibung	64
5.4.3	Nutzungsmäßige Aufteilung.....	65
5.4.4	Betriebliche Nutzung.....	66
5.4.5	Brutto-Grundfläche.....	67
5.4.6	Nutzflächen	68
5.4.7	Bodenwertermittlung	69
5.4.8	Pachtwertermittlung	72
5.4.9	Betreutes Wohnen	72
5.4.10	Pflege	73
5.4.11	Ertragswertermittlung	74
5.4.12	Brutto-Anfangsrendite.....	77
6.	CONCLUSIO	78
	LITERATURVERZEICHNIS	81
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	86
	TABELLENVERZEICHNIS	88

1. Einleitung

Seit dem Jahr 2011 ist in Österreich ein stetiges Wachstum der Bevölkerungszahlen zu beobachten (Martin Mohr, 2021). Waren es 2011 noch 8,38 Millionen Einwohner/innen in Österreich, ist die Zahl bis zum Jahr 2020 auf 8,90 Millionen Einwohner/innen angestiegen. Eine Prognose sagt bis zum Ende des Jahres 2021 einen Anstieg auf 8,93 Millionen Österreicher/innen voraus.

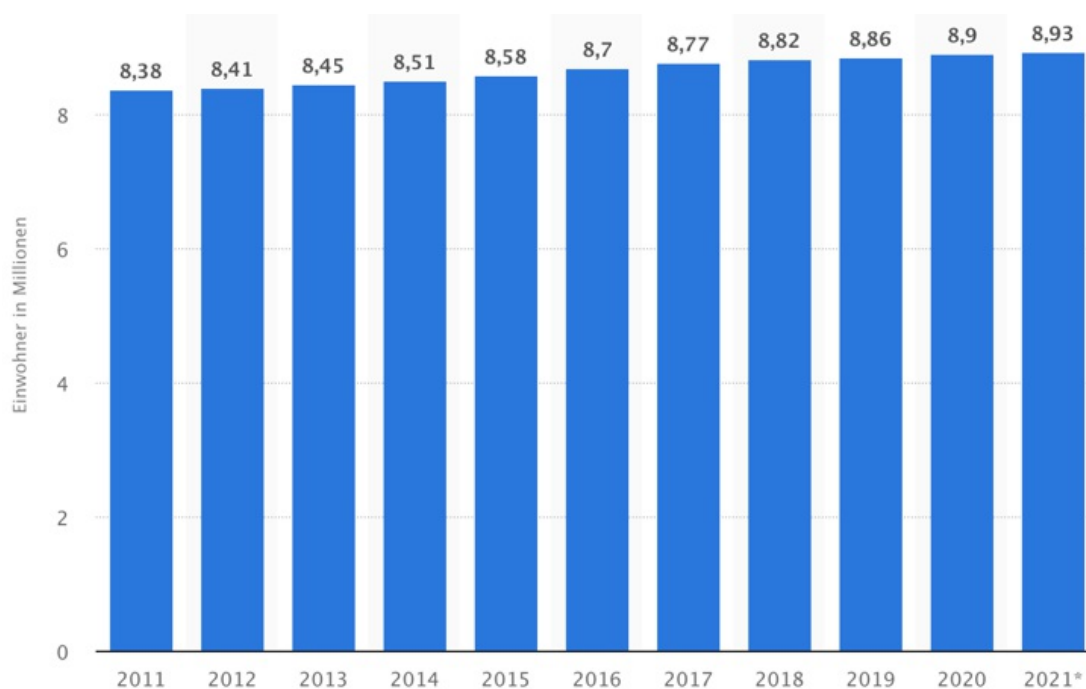


Abbildung 1: Bevölkerung von Österreich von 2011 bis 2021. Quelle: Martin Mohr 2021

Nicht nur in Österreich, sondern weltweit, ist dieser Trend spürbar und macht sich unter anderem durch dicht besiedelte Lebensräume bemerkbar. Auffällig ist ebenfalls, dass der Altersschnitt der Menschen immer weiter ansteigt und es immer mehr ältere Menschen gibt (Statistik Austria, 2020).

Lag die Bevölkerungszahl in Österreich laut Statistik Austria im Jahr 2010 noch bei 8,35 Millionen, so waren es im Jahr 2020 schon 8,90 Millionen Einwohner/innen. (Statistik Austria, 2020). Die Tendenz zeigt weiterhin nach oben. Eine Bevölkerungsprognose der Statistik Austria sagt bis 2040 ein Wachstum um 6 % auf 9,45 Millionen und bis 2080 ein Wachstum um 12 % auf 9,93 Millionen Einwohner/innen voraus. Das Besondere an diesen Zahlen ist, dass es laut der

Bevölkerungsprognose der Statistik Austria ab dem Jahr 2021 mehr ältere Menschen, als Kinder und Jugendliche geben wird.

Durch die immer besser werdende medizinische Versorgung und den besseren Lebensstandard steigt die Lebenserwartung stetig an. Zuletzt, im Jahr 2020, lag das durchschnittliche Lebensalter von österreichischen Männern bei 78,9 Jahren und bei österreichischen Frauen bei 83,7 Jahren (Statistik Austria, 2020). Das ist eine durchschnittliche Lebenserwartung von 81,3 Jahren.

Dies führt dazu, dass es immer mehr ältere Menschen gibt. Im Jahr 2020 lag der Anteil an Menschen unter 20 Jahren bei 19,3 % und der Anteil an Menschen über 65 Jahren nur noch knapp darunter bei 19,1 % (Statistik Austria, 2020). Statistik Austria sieht den Anteil der älteren Generation bis zum Jahr 2030 auf 23,2 % ansteigen, während der Anteil der jungen Generation bei 19,3 % stagniert.

Auf die älter werdende Bevölkerung muss auch der Immobilienmarkt reagieren. Waren Seniorenimmobilien in den letzten Jahren noch ein „Nischenprodukt“, steigt das Interesse an dieser Immobilienform, durch die steigende Nachfrage und den attraktiven Renditemöglichkeiten, immer weiter an (CBRE 2021: 4).

Durch das wachsende Interesse und den größer werdenden Markt für Seniorenimmobilien, wird in Zukunft auch der Handel mit dieser Immobilienform von Bedeutung sein und somit auch der Wert, beziehungsweise die Bewertung dieser Immobilien, an Attraktivität gewinnen.

Ziel der Arbeit ist einerseits, durch Analyse vorhandener Studien die Wohnwünsche der Senioren zu erläutern und ihren damit in Verbindung stehenden Sorgen, vor dem Wohnen im Alter. Dadurch soll ermittelt werden, ob es eine bevorzugte Wohnform der Seniorenimmobilien gibt, beziehungsweise eine Seniorenimmobilienart, die keinen großen Anklang findet. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen und der steigenden Zahlen an Senioren, wird in Zukunft mehr Wohnraum für Senioren geschaffen werden müssen. Mithilfe dieser Analyse sollen die Präferenzen der Senioren aufgezeigt werden, um festzustellen, in welche Wohnformen in Zukunft mehr investiert werden sollte.

Andererseits soll der Hauptteil der Arbeit einen Einblick in Seniorenimmobilien geben. Es werden die unterschiedlichen Wohnformen von Seniorenimmobilien sowie die Wertermittlungsmethoden behandelt, die für die Bewertung von Seniorenimmobilien in Frage kommen können.

1.1 Forschungsfragen

Diese Masterarbeit beschäftigt sich mit dem Thema Seniorenimmobilien und den Wohnwünschen von Senioren sowie ihren Sorgen im Bezug zum Wohnen im Alter. Sie untersucht, welchen Wohnraum Senioren für das Leben im Alter bevorzugen und was ihnen Angst bereitet. Des Weiteren wird ermittelt, um welche Immobilienart es sich bei Seniorenimmobilien handelt. Es werden die verschiedenen Arten von Seniorenimmobilien erläutert und auf die möglichen Immobilienbewertungsverfahren eingegangen. Zum Abschluss wird anhand eines Praxisbeispiels die Bewertung einer Seniorenresidenz erläutert. Daraus ergeben sich zwei Forschungsfragen, die durch die Masterthese beantwortet werden sollen:

- Wohnwünsche und -sorgen von Senioren – Welche Wohnform bevorzugen Senioren im Alter und welche Sorgen haben sie in Bezug auf das Wohnen im Alter?
- Bewertung von Seniorenimmobilien – Welche Wertermittlungsverfahren sind für die Ermittlung des Verkehrswertes von Seniorenimmobilien geeignet und wie sieht die Bewertung anhand eines Praxisbeispiels aus?

Diese Fragen werden durch einer Literaturrecherche und einer Auseinandersetzung mit dem Thema Seniorenimmobilien beantwortet.

1.2 Struktur

Die Arbeit ist in sechs Kapitel unterteilt. Im ersten Kapitel wird dem Leser/ der Leserin eine Einleitung in das Thema geboten. Es werden die Motivation und die Grundlagen für die vorliegende Arbeit erläutert und die Forschungsfragen aufgelistet.

In Kapitel zwei wird auf die Wohnvorstellungen und -sorgen von Senioren in Bezug auf das Wohnen im Alter eingegangen. Außerdem beschäftigt sich das Kapitel in einem Exkurs mit den Einflüssen auf das Wohnen in der nahen Zukunft und zeigt auf, wie sich das Wohnen in der nächsten Zeit verändern wird.

Kapitel drei beschäftigt sich mit den Seniorenimmobilien. Es wird aufgezeigt, zu welcher Immobilienart eine Seniorenimmobilie zählt und die unterschiedlichen Seniorenimmobilienarten behandelt. Außerdem wird auf den Markt für Seniorenimmobilien eingegangen.

Im Rahmen des vierten Kapitels wird das Thema Immobilienbewertung behandelt. Dabei werden mögliche Bewertungsanlässe angeführt, Wertbegriffe definiert, und wichtige rechtliche Grundlagen angegeben. Zudem werden die möglichen Wertermittlungsverfahren behandelt.

Im fünften Kapitel wird eine Seniorenresidenz anhand eines Praxisbeispiels bewertet. Es werden alle für die Bewertung notwendigen Recherchen und Methoden sowie die einzelnen Schritte der Bewertung erläutert.

Zum Abschluss der Arbeit wird im sechsten Kapitel ein Resümee gezogen und auf die wesentlichen Punkte sowie Erkenntnisse der Arbeit eingegangen.

2. Wohnwünsche im Alter

Die aktuelle Generation an Senioren ist aufgrund der besseren medizinischen Versorgung und dem besseren Lebensstandard nicht mit älteren Menschen in der Vergangenheit zu vergleichen. Durch die hochwertigere Versorgung bleiben sie länger fit und sind auch in hohem Alter noch sehr aktiv. Ältere Generationen haben eine andere Lebensweise und benötigen somit auch einen anderen Lebensraum beziehungsweise eine andere Wohnform als Jüngere (Statistik Austria, 2020). Neben dem klassischen Pflegeheim, haben sich dadurch zusätzlich alternative Wohnformen entwickelt. Aus diesem Grund stehen den Senioren im Alter mehrere unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung.

Das folgende Kapitel analysiert Studien über Seniorenimmobilien sowie Wohnwünsche und Sorgen von Senioren. Durch die Analyse wird ermittelt, welche Wohnform Senioren im Alter bevorzugen würden und welche Ängste die Zukunft bei ihnen hervorruft.

2.1 RE/MAX Studie „Wohnen in allen Facetten“

Es zeigt sich, dass das herkömmliche Altersheim bei den Senioren der heutigen Zeit nicht mehr an erster Stelle steht (RE/MAX 2019: 1). Dies vor allem durch die zunehmende Mobilität der Menschen sowie die neuen Gestaltungsformen von Wohnbauten. Gab es für ältere, gebrechlichere Menschen früher kaum eine Alternative als ein Altersheim, bieten moderne Wohngebäude mit barrierefreien Zugängen und Aufzügen, auch älteren Menschen die Möglichkeit, im Alter in der eigenen Wohnung zu leben.

Das unterstreicht auch eine von RE/MAX durchgeführte Studie, bei denen 500 Personen befragt wurden, welche Wohnform sie im Alter präferieren würden (RE/MAX 2019: 2). Dabei gaben 48 % an, in ihren eigenen vier Wänden bleiben zu wollen, auch wenn sie Pflege benötigen würden (RE/MAX 2019: 2). 26 % dieser Personen würden eher mobile Pflege in Anspruch nehmen und 22 % von der eigenen Familie betreut werden. Wird nur die Altersgruppe 50 Jahre und älter betrachtet, beträgt der Anteil an Personen, die in der eigenen Wohnung bleiben wollen, sogar 54 %, wobei 34 % mobile Pflege und 20 % die Pflege der Familie beanspruchen würden (RE/MAX 2019: 2).

Dahinter an zweiter Stelle folgt das betreute Wohnen in speziell für ältere Menschen adaptieren und barrierefreien Wohngebäuden (RE/MAX 2019: 2). 23 % der befragten Personen sehen sich bei dieser Wohnform im Alter am besten aufgehoben (RE/MAX 2019: 2). Auch in dieser Kategorie liegt die Altersgruppe 50+ mit 24 % um 1 % über der Gesamtbevölkerung (RE/MAX 2019: 2).

Alters-, Senioren- oder Pflegeheime hingegen kamen bei lediglich 10 % der Befragten, sowohl bei der Gesamtbevölkerung, als auch bei den über 50-Jährigen im Alter in Frage (RE/MAX 2019: 2).

Außerdem wurden das Wohnen bei Kindern/Enkelkindern (7 % Gesamtbevölkerung, 2 % 50+), die Seniorenresidenz (5 % Gesamtbevölkerung, 5 % 50+) und ein Winterquartier im Süden mit mobiler Pflege (6 % Gesamtbevölkerung, 4 % 50+) genannt (RE/MAX 2019: 2).

Wohnwünsche im Alter

So wollen Menschen im Alter wohnen: (rot: Gesamtbevölkerung, blau: Bevölkerung 50+ Jahre)

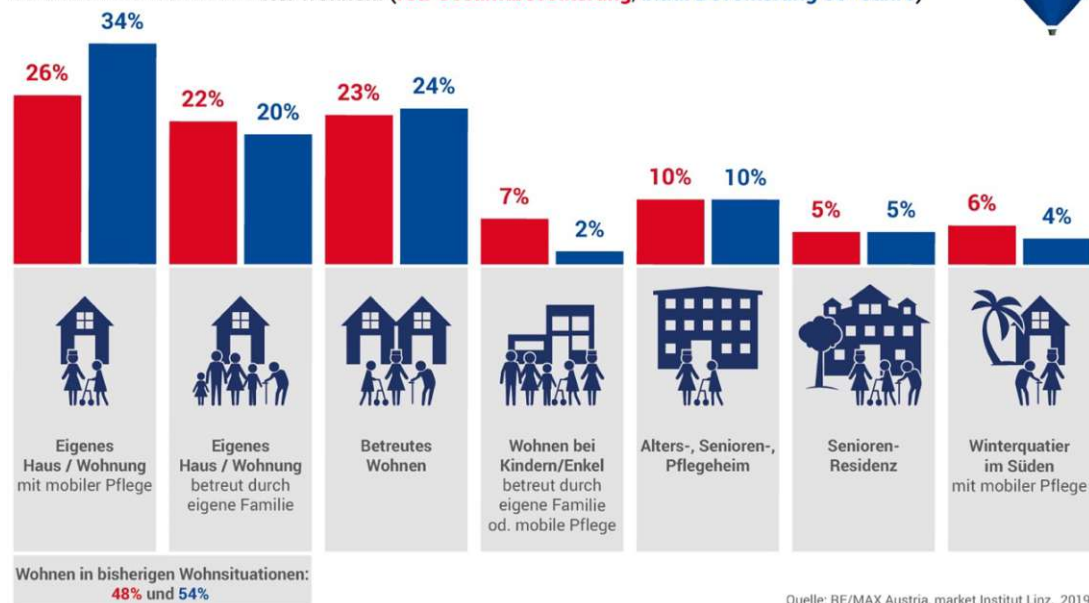


Abbildung 2: Wohnwünsche im Alter. Quelle: RE/MAX Studie Wohnen in allen Facetten 2019: 2

2.2 Silver Living „Seniorenwohnen Marktbericht Österreich 2018/19“

Auch Silver Living, die den Seniorenwohnen Marktbericht Österreich 2018/19 veröffentlicht hat, sieht den Trend hin zum betreuten Wohnen und weg von herkömmlichen Pflegeheimen (Silver Living 2018/2019: 5). Als Gründe führt das Unternehmen unter anderem die höhere Lebenserwartung aufgrund steigender Gesundheit, dem Wunsch nach Selbstbestimmung im Alter sowie dem Wunsch nach angenehmer Umgebung zur autonomen Gestaltung des Lebensabends an. Zudem seien die Wohnlösungen in Pflegeheimen oft nicht zweckmäßig und teuer.

Allerdings sieht Silver Living eine Wohnungsnot für Senioren aufgrund der Frage der Leistbarkeit des Wohnens (Silver Living 2018/2019: 6). Wohnen ist teuer und die Kosten steigen von Jahr zu Jahr unverhältnismäßig im Vergleich zum Einkommen bzw. zur Pension. Als Folge werden sich Senioren ihre Wohnungen nicht mehr leisten können und sich nach Alternativen umsehen müssen. Silver Living sieht als Lösung, um die Wohnkosten für Senioren angemessen zu halten, gemeinschaftliche Wohnformen und Quartierskonzepte in den Städten.

Zudem ist Silver Living der Meinung, dass barrierefreier Wohnraum die Kosten in der Pflege und im Gesundheitswesen reduzieren würde und so ein Verbleib in der eigenen Wohnung bei Erreichen der Pflegebedürftigkeit erheblich einfacher ist und länger realisiert werden kann (Silver Living 2018/2019: 6).

Eine barrierefreie Ausstattung sollte demnach eine komplette barrierefreie Bauausführung der Wohnanlage, Fahrstühle in allen Stockwerken, Rauchmelder in der Wohnung und der gesamten Wohnanlage, seniorengerechte Bäder unter anderem mit bodenebener Dusche und Handgriffen, ein schwellenfreier Austritt auf Balkon und Terrasse, Türen mit beidseitig sperrbarem Sicherheitszylinder sowie großzügige Gemeinschaftsräume mit Küche und ansprechender Einrichtung beinhalten (Silver Living, o.J.).

Zusätzlich sollte für die Gemeinschaft der Senioren großzügige Gemeinschaftsräume, -gärten oder -terrassen sowie Begegnunginseln zur Förderung der Kommunikation geschaffen werden (Silver Living, o.J.). Des Weiteren sollen gemeinsame Aktivitäten angeboten werden und die Betreuung durch kompetente Betreuer mit sozialen Kompetenzen erfolgen.

2.3 CBRE Pflegeheimbericht „Pflegeimmobilien in Österreich“

Oftmals können sich ältere Menschen die gewünschte Betreuungsform nicht aussuchen, sondern sind durch diverse Umstände zu einer stationären Pflege gezwungen (CBRE 2021: 6).

CBRE sieht in ihrem Bericht über Pflegeimmobilien eine steigende Nachfrage im stationären Pflegebereich (CBRE 2021: 6). Demnach werden aufgrund steigender Zahlen an pflegebedürftigen Menschen bis zum Jahr 2030 rund 30.000 Heimplätze und bis 2040 sogar 63.000 Heimplätze zusätzlich benötigt. Es werden bis 2030 rund 350 zusätzliche Pflegeheime in Österreich benötigt, um den zusätzlichen Bedarf zu decken.

ANZAHL STATIONÄR PFLEGEBEDÜRFTIGER PERSONEN PRO 100 EINWOHNERN 2020 – 2040 NACH BUNDESLÄNDERN



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

Abbildung 3: Anzahl stationär pflegebedürftiger Personen pro 100 Einwohner 2020-2040 nach Bundesländern. Quelle: CBRE 2021: 6

2.4 Silver Living Studie „Angst und Alter“

Eine weitere Studie von Silver Living beschäftigte sich im Jahr 2017 mit den Ängsten im Alter. Es zeigt sich, dass die österreichische Bevölkerung ab 15 Jahren befürchtet, alleine zu sein, wenn sie älter werden (Silver Living 2017: 3). 14 % der Befragten glauben daran, dass sie im Alter einsam werden könnten und 65 % der Österreicher/innen gaben an, im Alter mit Einsamkeit konfrontiert werden zu können (Abbildung 4).

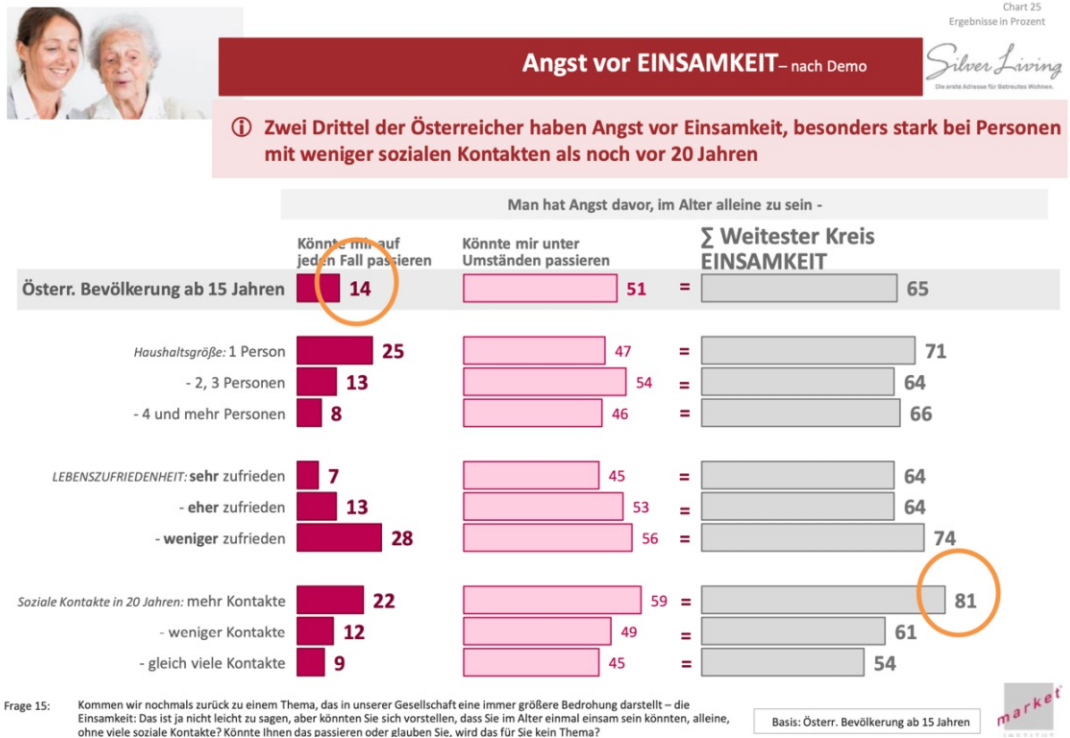


Abbildung 4: Angst vor Einsamkeit. Quelle: Silver Living 2017: 4

In der Altersklasse der 60- bis 69-Jährigen glauben die Hälfte daran, im Alter nur wenige Freunde und Bekannte zu haben und 33 % der Befragten in der Alterskategorie fürchten, keinen Partner an ihrer Seite zu haben (Abbildung 5) (Silver Living 2017: 1). Dabei denken 81 %, dass sie gesundheitliche Probleme haben werden, die ihnen keinen Kontakt mit Freunden oder Bekannten möglich machen (Abbildung 5).



Abbildung 5: Derzeitige und Zukünftige Konfrontation mit Einsamkeit. Quelle: Silver Living 2017: 2

Neben der Angst vor der Einsamkeit im Alter haben die befragten Österreicher/innen zwischen 60- und 69-Jahren auch Befürchtungen über ihren Gesundheitszustand (Silver Living 2017: 5). Die größte Sorge, die von 78 % genannt wurde, ist es, im Alter pflegebedürftig zu sein. Weitere Sorgen bereiten für 75 % der 60- bis 69-Jährigen „schwere Erkrankungen“, für 62 % die „Angst vor Demenz“ und für 61 % die „Unselbständigkeit im Alter“ (Abbildung 6). Auch bei den über 70-Jährigen liegen diese Ängste auf den ersten vier Plätzen (Abbildung 6). Dabei liegt die Sorge ein „Pflegefalle im Alter“ zu sein sogar bei 89 %.



ZUKÜNFTIGE Sorgen und Ängste in 20 Jahren – nach Alter

Chart 23
Ergebnisse in Prozent

Silver Living
Die erste Adresse für Betriebs-Witwen

Pflegefall, Demenz und Unselbständigkeit als die größten Sorgen der 60jährigen und älteren

Zukünftige Sorgen und Ängste in 20 Jahren	BEVÖLKERUNG GESAMT		60-69 Jahre		70+ Jahre	
	Grundsätzlich GROSSE Sorgen (Note 1)	Die fünf GRÖSSTEN Sorgen	Grundsätzlich GROSSE Sorgen (Note 1)	Die fünf GRÖSSTEN Sorgen	Grundsätzlich GROSSE Sorgen (Note 1)	Die fünf GRÖSSTEN Sorgen
Schwere Erkrankung	43	66	48	75	54	75
Pflegefall im Alter	40	61	52	78	54	89
Verlust eines Angehörigen	58	52	53	52	58	46
Demenz	34	45	44	62	52	63
Unselbständigkeit im Alter (dass man auf andere angewiesen ist)	34	44	47	61	51	59
Sinkender Lebensstandard, Altersarmut, zu wenig Pension	28	28	20	19	12	14
Zweiklassen Medizin, ärztliche Versorgung ist nicht mehr leistbar	35	28	40	32	33	27
Mangelnde Gesundheit, zu wenig Fitness	25	26	26	34	35	39
Steigende Lebenshaltungskosten, Energiepreise	37	22	31	20	24	17
Armut	17	18	14	12	14	6
Partnerschaftsprobleme, Zerbrecen der Partnerschaft	14	17	9	5	8	9
Vereinsamung im Alter, wenig soziale Kontakte	12	15	10	17	15	14
Verlust meines Wohnheimes, meiner Wohnumgebung	14	10	15	8	14	12

Frage 6: Und wenn Sie jetzt Ihre fünf größten Sorgen kennzeichnen, welche sind das?
Frage 5: Neben Träumen und Hoffnungen hat ja jeder von uns bestimmte Sorgen und Ängste: Wenn Sie so an **Ihr Leben in 20 Jahren** denken, was glauben Sie werden da Ihre größten Sorgen sein, was könnte Ihnen Sorgen bereiten?

Basis: Österr. Bevölkerung ab 15 Jahren

Abbildung 6: Zukünftige Sorgen und Ängste in 20 Jahren. Quelle: Silver Living 2017: 6

Soziale Kontakte sind für die meisten Menschen wichtig. Die Studie zeigt, dass vor allem bei älteren Personen ab 50 Jahren die Partnerschaft und die Familie an Bedeutung gewinnen (Silver Living 2017: 6). Es ist eine stetige Steigerung des Kontaktes mit dem Partner und der Familie zu erkennen. Liegen die persönlichen Kontakte mit der Familie/dem Partner der 50- bis 59-Jährigen bei 54 %, steigt der Kontakt in der Gruppe der 60- bis 69-Jährigen schon auf 58 % an. In der Gruppe der über 70-Jährigen erreicht der Kontakt mit 73 % seinen Höhepunkt (Abbildung 7).

Ebenfalls zu beobachten ist, dass bei Singles Freundschaften mehr gepflegt werden, als die Familie (Silver Living 2017: 7). Singles bis 49 Jahre pflegen 51 % ihrer persönlichen Kontakte mit Freunden und nur 16 % mit ihrer Familie. Bei den Singles ab 50 Jahren und älter gewinnt die Familie mit 32 % der persönlichen Kontakte wieder mehr und Freunde, mit 40 % der persönlichen Kontakte, weniger an Bedeutung. Allerdings liegen die Zahlen der familiären Kontakte weit abseits der Zahlen der älteren Personen mit einem Partner (Abbildung 7).

Soziale Kontakte werden im Alter immer weniger (Silver Living 2017:6). Sollten diese Kontakte wegfallen, erhöht sich die Gefahr der Vereinsamung für die betroffenen Personen.

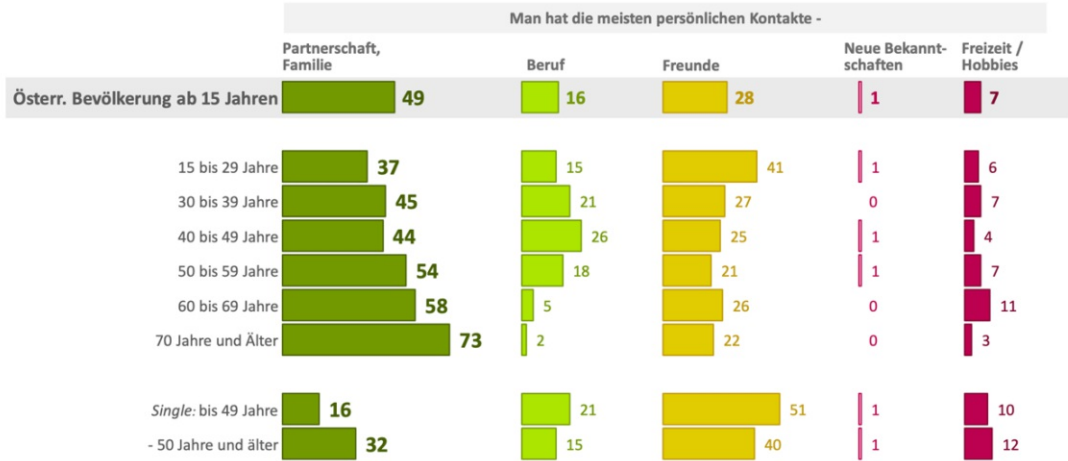


Chart 14
Ergebnisse in Prozent

Die MEISTEN persönlichen Kontakte



❗ Im Alter konzentrieren sich die Kontakte auf die Partnerschaft und die Familie, bricht diese weg, rutscht man in Einsamkeit



Frage 11: Wenn Sie jetzt an Ihre persönlichen Kontakte denken, in welchem Bereich haben Sie die meisten persönlichen Kontakte?

Basis: Österr. Bevölkerung ab 15 Jahre



Abbildung 7: Die meisten persönlichen Kontakte. Quelle: Silver Living 2017: 7

Große Sorge haben viele Senioren vor dem Verlust von sozialen Kontakten im Alter. 63 % der 60- bis 69-Jährigen Österreicher/innen sind derzeit mit der Kontaktfrequenz mit ihren Familien und Partnerschaften zufrieden (Silver Living 2017: 7). Dass das in Zukunft auch so bleiben wird, denken allerdings nur noch 53 % der Befragten (Abbildung 8). Ähnlich ist die Situation in Bezug auf Freunde sowie Freizeit und Hobbys. Bei der Kontaktqualität zu Freunden erwarten sich sogar 18 % eine Verschlechterung. Sind derzeit noch 49 % zufrieden mit dem Kontakt zu Freunden, erwarten das für die Zukunft nur noch 31 %. Und auch die Zufriedenheit für das Zusammentreffen im Freizeitumfeld wird um 16 %, von derzeit 42 % auf zukünftig 26 %, sinken.

Die sinkende Zufriedenheit mit der Kontaktintensität ist nicht nur in der Altersklasse der 60- bis 69-Jährigen erkennbar. Auch in den Gruppen der 50- bis 59-Jährigen und den über 70-Jährigen ist in allen drei Kategorien, Partnerschaft/Familie, Freunde und Freizeit/Hobbys eine Verschlechterung für die Zukunft zu sehen. Allerdings ist ein Unterschied in der Höhe der Reduzierung zu beobachten. Liegen die Verminderungen in der Gruppe der 50- bis 59-Jährigen zwischen 2 % und 10 %, steigen sie in der Gruppe der 60- bis 69-Jährigen auf 10 % bis 18 % an und liegen bei den über 70-Jährigen sogar zwischen 14 % und 22 %. Je älter die Studienteilnehmer waren, desto größer wurde ihr Pessimismus im Hinblick auf die Kontaktqualität.



Derzeitige & zukünftige KONTAKTQUALITÄT- nach Gesamt / Altersbreak(Summe aus 9/10)



① Man vermutet, dass die Kontakte zu Freunden, in Freizeit und jene zum Partner / Familie sich im Alter deutlich reduzieren

Derzeitige und zukünftige KONTAKTQUALITÄT in / nach 20 Jahren:

	BEVÖLKERUNG GESAMT		50-59 Jahre		60-69 Jahre		70+ Jahre	
	Derzeit	Zukunft	Derzeit	Zukunft	Derzeit	Zukunft	Derzeit	Zukunft
	GAP Gegenwart/Zukunft		GAP Gegenwart/Zukunft		GAP Gegenwart/Zukunft		GAP Gegenwart/Zukunft	
Partnerschaft, Familie	60	55	62	59	63	53	79	65
	-5%		-3%		-10%		-14%	
Freunde	46	39	48	38	49	31	52	32
	-7%		-10%		-18%		-20%	
Freizeit / Hobbys	34	31	36	34	42	26	48	26
	-3%		-2%		-16%		-22%	
Beruf	33	30	35	28	37	30	37	28
	-3%		-7%		-7%		-9%	
Neue Bekanntschaften	18	21	20	19	18	15	24	18
	+3%		-1%		-3%		-6%	

Frage 12: Wie zufrieden sind Sie mit diesen persönlichen Kontakten, die Sie **derzeit haben**? Vergeben Sie wieder bis zu 10 Punkte – je mehr Punkte, umso zufriedener sind Sie mit der Qualität und Intensität Ihrer persönlichen Kontakte in diesem Bereich!

Frage 13: Versetzen Sie sich jetzt wieder in eine Welt **in/nach 20 Jahren**. Wie zufrieden werden Sie dann mit der Qualität und Intensität Ihrer persönlichen Kontakte im jeweiligen Bereich sein? Je mehr Punkte, umso zufriedener sind Sie!

Basis: Österr. Bevölkerung ab 15 Jahren



Abbildung 8: Derzeitige und zukünftige Kontaktqualität. Quelle: Silver Living 2017: 8

Durch den Wunsch nach sozialen Kontakten und der Angst davor, diese zu verlieren, beziehungsweise im Alter zu vereinsamen, sehen 37 % der befragten Personen, für die Einsamkeit im Alter auf jeden Fall vorstellbar ist, das betreute Wohnen als bevorzugte Wohnform an (Silver Living 2017: 10). Und auch bei den Befragten, die sich Einsamkeit im Alter nicht vorstellen können, haben 32 % den Wunsch, betreutes Wohnen im Alter als Wohnform zu nutzen (Abbildung 9).

An zweiter Stelle hinter dem betreuten Wohnen sehen sowohl Personen mit, als auch ohne Befürchtungen von Einsamkeit im Alter das Wohnen im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung (Silver Living 2017: 10). Dabei ziehen die Österreicher/innen die Betreuung durch einen mobilen Pflegedienst, der Betreuung durch die eigene Familie, vor.

Im Alter in einem Pflegeheim, einer Seniorenresidenz oder einem Seniorenheim zu wohnen kommt nur für einen sehr geringen Anteil der Studienteilnehmer/innen in Frage, wobei das Pflegeheim für keinen Teilnehmer der Studie als Wohnform in Betracht zu ziehen ist (Abbildung 9) (Silver Living 2017: 10).

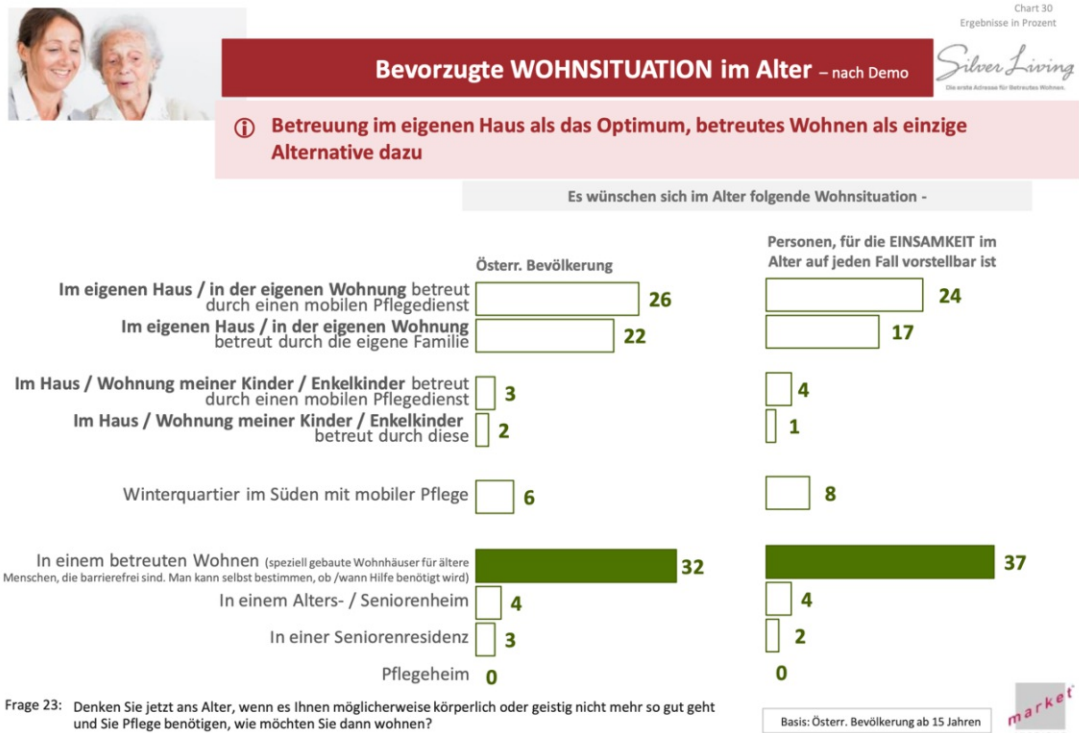


Abbildung 9: Bevorzugte Wohnsituation im Alter. Quelle: Silver Living 2017: 10

2.5 Resümee

Es zeigt sich ein deutlicher Trend weg von Seniorenheimen und Pflegeheimen hin zum betreuten Wohnen und zur Betreuung in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Die Menschen bleiben auch im Alter, aufgrund der heutigen, sehr guten medizinischen Versorgung, länger fit und mobil. Dadurch können sie länger in ihrem gewohnten Lebensumfeld verbleiben und einen normalen Lebensalltag aufrechterhalten. Die Familie hat für ältere Personen einen sehr hohen Stellenwert, soll aber im Pflegefall die Betreuung nur nachrangig übernehmen. Hierfür wird ein mobiler Pflegedienst in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus präferiert. Vor allem für Singles, beziehungsweise alleine lebende Personen, bietet ein betreutes Wohnen eine optimale Wohnform. Das betreute Wohnen ermöglicht neben dem eigenen Wohnraum und der, wenn notwendig, angebotenen Pflege, beziehungsweise Hilfe im Alltag, auch die Möglichkeit, gut mit Personen derselben Altersgruppe in Kontakt zu treten. Dadurch können soziale Kontakte einfacher gepflegt werden, um der Vereinsamung entgegenzuwirken. Klassische Pflegeheime stellen, aufgrund der veralteten Strukturen, der geringen sozialen und interaktiven Möglichkeiten sowie dem Spitalscharakter, für Senioren keinen geeigneten Wohnraum mehr dar.

2.6 Exkurs: Einflüsse auf den Wohnraum in der nahen Zukunft

Die Welt ist im ständigen Wandel, wodurch eine stetige Anpassung des Wohn- und Lebensraumes an die momentanen Gegebenheiten stattfinden muss. Aktuell muss sich die Menschheit, in Bezug auf das Wohnen, vor allem mit dem Klimawandel und dem Platzmangel in den großen Städten auseinandersetzen.

Die Veränderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, haben auch Auswirkungen auf die Gestaltung des Wohnraumes. In Österreich sorgt die Veränderung des Klimas beispielsweise für Hitzewellen, Hochwasser und Gletscherschmelze (Global 2000, o.J.).

2.6.1 Hitzewellen

Anfang des 20. Jahrhunderts gab es in Österreich im Durchschnitt zwei Tage mit mehr als 30 Grad im Jahr (Global 2000, o.J.). Vor zwei Jahren waren es schon 15 Hitzetage, Tendenz weiter steigend. Laut Global 2000 wird es in unserem Land bis Ende des Jahrhunderts etwa 50 Tage pro Jahr über 30 Grad geben.

Das Auftreten dieser Hitzewellen soll von fünf, gemessen im Jahr 2019, auf etwa 15 bis zum Ende des Jahrhunderts ansteigen (Global 2000, o.J.).

Auch die Länge solcher Hitzewellen soll ansteigen (Global 2000, o.J.). Bis Mitte des Jahrhunderts soll sich die Zahl verdoppeln, bis Ende des Jahrhunderts sogar eine Verzehnfachung der Hitzetage auftreten.

Gerade Städte, die stark bebaute Gebiete ohne große Grünflächen darstellen, werden von der zunehmenden Hitze stark betroffen sein (Global 2000, o.J.). Die Tage mit Kühlungsbedarf werden sich bis 2050 verdoppeln. Als Folge sind Stromausfälle zu befürchten. Stromerzeugung aus Wasserkraft wird aufgrund der niedrigen Flusswasserstände eingeschränkt sein und für die Kühlung von kalorischen Kraftwerken wird ebenso kühles Flusswasser benötigt. Somit könnte ein Kollaps des Energiesystems eine potenzielle Gefahr darstellen.

Die steigende Hitze führt beim Menschen, vor allem bei Kindern und älteren Personen, zu vermehrten Schlafstörungen und Gesundheitsproblemen (Global 2000, o.J.). Empirische Studien belegen einen Zusammenhang zwischen Hitzeperioden und erhöhter Sterberaten. Besonders gefährdet sind ältere und chronisch kranke Menschen. Da sich das Klima weiter verändern wird, die Hitzewellen immer häufiger und stärker auftreten werden sowie die Menschheit immer älter werden wird, wird es

in Zukunft sehr wichtig werden, den Wohnraum an das Klima anzupassen. Die Bausubstanz muss dementsprechend die Hitze aus den Wohnräumen abhalten können, um die Bewohner/innen vor einer Überhitzung zu schützen.

2.6.2 Hochwassergefahr

Durch das veränderte Klima kommt es in Österreich öfters zu schweren Unwettern mit starken Regenmengen und Überschwemmungen. Zwischen 2005 und 2019 wurden acht schwere Hochwasserereignisse mit Schäden von jeweils über 300 Millionen Euro verzeichnet (Global 2000, o.J.). Zwischen 1985 und 2005 waren es nur zwei. Auch wenn diese Hochwasserereignisse auftreten, ändert sich durch den Klimawandel (Global 2000, o.J.). Waren es damals eher die Sommermonate, die von starken Regenmengen betroffen waren, verlagern sich solche Ereignisse zunehmend auch in die Wintermonate. Grund dafür ist die Erwärmung und der dadurch verursachte Anstieg der Schneefallgrenze, wodurch es auch in höheren Lagen eher zu Regenfällen als Schneefällen kommt. Die höheren Abflussraten, durch den vermehrten Niederschlag, führen in weiterer Folge zu höheren Pegelständen der Flüsse und zu Überschwemmungen. Pro Grad Temperaturerwärmung steigt die Schneefallgrenze laut Berechnungen um 120 Meter an.

Es ist in Zukunft mit noch schwereren Hochwassern aufgrund der steigenden Niederschlagsmengen zu rechnen (Global 2000, o.J.). Das Klima in Österreich führt dazu, dass es einerseits trockener wird, aber andererseits dazu, dass sich die Variabilität der Niederschlagsmuster verändern wird. Starkniederschläge werden voraussichtlich zwar weniger häufig auftreten, aber dafür intensiver, wodurch das Risiko von Hochwasserereignissen steigt.

2.6.3 Gletscherschmelze

Es gibt in Österreich 925 Gletscher, die aufgrund der Klimaerwärmung alle an Masse verlieren (Global 2000, o.J.). Schon zwischen 1969 und 1998 sind die Gletscher in Österreich um 16 Prozent zurückgegangen und seit 1998 nochmal um 20 Prozent. Bis zum Jahr 2035 soll die Hälfte bereits verschwunden sein und bis zum Ende des Jahrhunderts könnte es keine Gletscher mehr in Österreich geben.

Der Klimawandel ist so weit fortgeschritten, dass sogar bei starker Reduktion der Treibhausgase maximal ein Fünftel der Gletscher in Österreich noch gerettet werden können (Global 2000, o.J.).

Als Folge wird sich die Grenze des Permafrostbodens, so wie die Schneefallgrenze, immer weiter nach oben verschieben (Global 2000, o.J.). Dies hat wiederum zur

Folge, dass der Boden taut und dadurch leichter ins Rutschen gerät. Neben der Gefahr der Wassermassen, die durch die Gletscherschmelze den Berg hinabrinnen, steigt dazu noch die Gefahr von sich lösenden Berghängen und Murenabgängen.

2.6.4 Platzmangel in den Großstädten

Schon jetzt sieht man in vielen Großstädten der Welt den Trend, dass immer mehr Hochhäuser gebaut werden. Dieser Trend entsteht durch die steigenden Bevölkerungszahlen und dem Wunsch nach neuen Lebensformen und einer Änderung in der Gestaltung des Lebens in der Großstadt (Die Presse, 2021).

Wegen den steigenden Bevölkerungszahlen und weil immer mehr Menschen in die Städte ziehen, muss in der Stadt mehr Wohnraum geschaffen werden.

Aufgrund des Mangels an Wohnungen in den dicht besiedelten Städten, muss eine Lösung gefunden werden, um genügend Lebensraum zu schaffen. Eine Möglichkeit ist es, nach dem Vorbild amerikanischer Städte, wie zum Beispiel New York oder Chicago, in die Höhe, statt in die Breite zu bauen. Wohnhochhäuser bieten vielen Menschen auf relativ kleiner Fläche einen Lebensraum.

Einige Neubauprojekte in Wien gehen schon in diese Richtung. Ein Beispiel dafür sind die Triple Tower im 3. Wiener Bezirk. Bei diesem Projekt von Soravia und Are Development entstehen drei Wohntürme mit jeweils etwa 100 Meter Höhe und gesamt ca. 1.160 Wohnungen (SORAVIA, 2020).

In Wien werden Gebäude in Bauklassen eingeteilt, um so die maximalen Bauhöhen der Gebäude zu beschränken. Dafür stehen sechs Bauklassen zur Verfügung (§ 75 BO für Wien, 2018).

Bauklasse	Mindesthöhe	Maximalhöhe
Bauklasse I	mind. 2,5 m	max. 9 m
Bauklasse II	mind. 2,5 m	max. 12 m
Bauklasse III	mind. 9 m	max. 16 m
Bauklasse IV	mind. 12 m	max. 21 m
Bauklasse V	mind. 16 m	max. 26 m
Bauklasse VI	mind. 26 m	max. die 2-fache Straßenbreite

Tabelle 1: Bauklassen in Wien. Quelle: § 75 BO für Wien, 2018

Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächstgelegenen Baufluchtlinien darf, auch wenn sich nach den

Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als (§ 75 BO für Wien, 2018):

- In der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien
- In der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien
- In der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien
- In der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Ein Haus zählt in Wien ab 35 Metern Höhe als Hochhaus, unabhängig davon, ob es sich dabei um ein Wohnhaus, ein Bürogebäude oder eine andere Gebäudeform handelt (§ 7f BO für Wien, 2014).

Im internationalen Vergleich liegen die österreichischen Hochhäuser weit abgeschlagen zurück. Der DC Tower 1 vom französischen Star-Architekten Dominique Perrault steht im 22. Bezirk und ist mit 220 m und 60 Etagen das höchste Gebäude in Österreich (CTBUH, 2021).

Der CTBUH (Council on Tall Buildings an Urban Habitat) führt eine Liste der Top 100 Hochhäuser der Welt. Das höchste Gebäude der Welt steht aktuell in den Vereinigten Arabischen Emiraten in Dubai. Der „Burj Khalifa“ hat 163 Etagen und ist unglaubliche 828 m hoch. Österreichs DC Tower 1 schafft es nicht in diese Liste. Den 100 Platz hält derzeit das Minsheng Bank Building in Wuhan mit einer Höhe von 331 m und 68 Etagen. (CTBUH, 2021).

In Jeddah, in Saudi-Arabien entsteht derzeit das zukünftig höchste Gebäude der Welt. Es soll nach seiner Fertigstellung etwa 1.000 m hoch sein und 167 Etagen besitzen. Allerdings ist unklar wann der Turm fertiggestellt wird. Durch mehrere Baustopps wurde das geplante Ende 2018 verfehlt und um einige Jahre nach hinten verschoben (Martin Putschögl, 2021).

Hohe Gebäude sind eine logische Konsequenz des Platzmangels in den Großstädten, aufgrund der immer weiter steigenden Bevölkerungszahlen (Die Presse, 2021).

Durch die moderne Ausstattung der Hochhäuser, mit mehreren Aufzügen und großzügigen Verkehrsflächen, können auch gebrechliche und gehbehinderte Menschen barrierefrei in den oberen Etagen eines Wohnturms leben. Allerdings bedeutet eine höhere Etage auch einen längeren Weg nach unten, im Falle eines medizinischen Notfalls, oder einen längeren Weg nach oben, für Ärzte oder Betreuer. Hinzu kommen noch mögliche psychische Probleme in Hochhäusern (Stadtpsychologie, 2017). Mehrere Studien zeigen unter anderem, dass es älteren Menschen an nachbarschaftlichen Beziehungen fehlt und es zu einer Art Entfremdung kommt wodurch sie sozial isolierter sind und dies zu psychischen Problemen führen kann.

2.6.5 Resümee

Die Zukunft des Wohnbaus muss sich zunehmend mit der Veränderung des Klimas und deren Folgen auseinandersetzen. Die Menschen brauchen Schutz vor hohen Temperaturen sowie Wassermassen aufgrund steigender Regenfälle und Gletscherschmelze. Gerade für ältere und gebrechlichere Menschen ist es schwer, sich vor schnell und unerwartet auftretenden Wassermassen und Überflutungen in Sicherheit zu bringen. Aus diesem Grund brauchen sie diesbezüglich eine bessere Vorsorge. In Gebieten in denen es zu Überschwemmungen kommen kann, müssen zunehmend Vorkehrungen getroffen werden, um den Wohnraum des Menschen, besonders von älteren Menschen, vor den Wassermassen zu schützen.

Die Entwicklung des Wohnens in die Höhe durch eine moderne, barrierefreie Bauweise mit Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoß direkt im Gebäude, stellt für alle Altersgruppen einen passenden Lebensraum dar. Einzig die oftmals ausbleibende Interaktion der Nachbarn untereinander, die fehlenden Gemeinschaftsräume sowie die mangelnde schnelle medizinische Versorgung, kann für ältere Personen zu Problemen führen.

Es benötigt mehr Einrichtungen zur stationären Pflege sowie des betreuten Wohnens. Wohngebäude müssen den Anforderungen von Senioren gerecht werden, barrierefrei errichtet werden und den Menschen Gemeinschaftsflächen zur Kommunikation bieten. Der Trend des Bauens in die Höhe bringt somit viele Vor- und Nachteile mit sich.

3. Seniorenimmobilien

Seniorenimmobilien zählen neben den Gesundheitsimmobilien zu den Sozialimmobilien und weisen innerhalb der Gruppe große Unterschiede auf (Brinkmann, Bientreu 2018: 792). Eine Altenwohnung hat den Charakter einer Wohnimmobilie im klassischen Sinn. Im Vergleich dazu stellt das Pflegeheim, mit medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen, eine Immobilienform dar, die man kaum mit einer anderen vergleichen kann. Solche Immobilien, bei denen der betriebliche Teil mehr in den Vordergrund rückt, können zu den Betreiber- oder Managementimmobilien gezählt werden. Der Gewinn dieser Immobilien hängt stark von ihrem Betreiber/ihrer Betreiberin ab und wie erfolgreich diese/r wirtschaftet. Aufgrund dieser Unterschiede innerhalb der Gruppe der Seniorenimmobilien kann es auch zu differenzierten Bewertungsmethoden kommen, wodurch eine klare Definition der Immobilie für die Wertberechnung von großer Bedeutung ist.

Bei der Bewertung von Betreiberimmobilien ist es wichtig zu ermitteln, welche Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen berücksichtigt werden müssen, damit ein aussagekräftiges Ergebnis erzielt werden kann (Seiler 2007: 384). Neben dem Bewertungsobjekt hat auch der Betreiber/die Betreiberin einen wesentlichen Anteil. Von deren Management ist das Objektimage sowie die langfristige Ertragsituation abhängig.

3.1 Immobilienart

Für den Begriff „Immobilie“ gibt es keine rechtliche Definition (Herrlinger 2010: 6). Somit kann unter anderem ein Gebäude, eine Wohnung oder ein unbebautes Grundstück als eine Immobilie betrachtet werden.

Auch für die Einteilung von Immobilien in unterschiedliche Immobilienarten gibt es keine klare Regelung. Gondring teilt Immobilien in Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien ein (Gondring 2009: 18). Dabei zählt er zu den Wohnimmobilien Immobilienformen, die der Wohnnutzung dienen. Dazu gehören Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Zu der zweiten Gruppe, den Gewerbeimmobilien, zählt Gondring Büroimmobilien, Handelsimmobilien und Industrieimmobilien. Die dritte Gruppe, Sonderimmobilien, beinhaltet öffentliche Verwaltungsgebäude,

Seniorenimmobilien, Kliniken, Sport- und Freizeitimmobilien, Hotels, Pensionen, Restaurants und Gaststätten.

Immobilienarten			
Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien		Sonderimmobilien
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	Büroimmobilien	In City-Lage, Randlage, Stadtgebiet, Umland etc.	Öffentliche Verwaltungsgebäude, Seniorenimmobilien
Mehrfamilienhäuser	Handelsimmobilien	SB-Märkte, Einkaufszentren, Warenhäuser, Shopping-Center, Ladenlokale, Fachmärkte	Kliniken, Sport- und Freizeitimmobilien
Eigentumswohnungen	Industrieimmobilien	Fertigungsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten, Distributionszentrum, Industrieparks	Hotels, Pensionen, Restaurants, Gaststätten

Tabelle 2: Immobilienarten nach Gondring. Quelle: Gondring 2009: 18

Auch Seiser und Kainz nehmen eine Einteilung der verschiedenen Immobilienarten vor (Seiser, Kainz 2011: 18). Diese Einteilung von Seiser und Kainz ist der von Gondring ähnlich. Sie verwenden allerdings vier Immobiliengruppen, anstelle der drei Gruppen Gondrings. In der ersten Gruppe, den Wohnimmobilien, befinden sich ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Wohnhochhäuser. Die zweite Gruppe, die Gewerbeimmobilien, werden in Büro- und Verwaltungsbauten, Dienstleistungsbauten, Handelsimmobilien, spezifische Gewerbeimmobilien, Logistikimmobilien, Freizeitimmobilien, Landwirtschaftsbauten und multifunktional genutzte Immobilien eingeteilt. Zu der dritten Gruppe, den sonstigen Nichtwohngebäuden, zählen sie Anstaltsgebäude (einschließlich Schulen), Freizeitimmobilien, militärische Bauten, Sakralbauten und historische Bauten. Die vierte Gruppe, die Infrastrukturimmobilien, umfasst Verkehrs- sowie Wasserimmobilien.

Art	Beispiele
Wohnimmobilien	Ein- und Zweifamilienhäuser
	Mehrfamilienhäuser
	Wohnhochhäuser
Gewerbeimmobilien	Büro- und Verwaltungsbauten
	Dienstleistungsbauten
	Handelsimmobilien
	Spezifische Gewerbeimmobilien
	Logistikimmobilien
	Freizeitimmobilien
	Landwirtschaftsbauten
	multifunktional (gemischt) genutzte Immobilien
Sonstige Nichtwohngebäude	Anstaltsgebäude (einschl. Schulen)
	Freizeitimmobilien
	Militärische Bauten
	Sakralbauten
	Historische Bauten
Infrastrukturimmobilien	Verkehrsimmobilien
	Wasserimmobilien

Tabelle 3: Immobilienarten nach Seiser/Keinz. Quelle: Seiser, Kainz 2011: 18

Sowohl Gondring als auch Seiser und Kainz verwenden für ihre Einteilung drei große Kategorien. Beide Gliederungen weisen sowohl Wohnimmobilien als auch Gewerbeimmobilien als Immobilienart auf. Die Gruppe der Sonderimmobilien bei Gondring wird bei Seiser und Kainz als sonstige Nichtwohngebäude bezeichnet. Seiser und Kainz verwenden zusätzlich noch eine vierte Kategorie, die Infrastrukturimmobilien mit Verkehrs- und Wasserimmobilien.

Trotzdem es keine geregelte Einteilung der Immobilienarten gibt, kann aufgrund der analysierten Einteilungen von Gondring und Seiser und Kainz eine Struktur abgelesen werden und eine Unterscheidung in die Gruppen Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien bzw. sonstigen Immobilien als sinnvoll erachtet werden.

Nach den Einteilungen von Gondring sowie Seiser und Kainz zählen Seniorenimmobilien zu den Sonderimmobilien.

3.2 Sonderimmobilien

Sonderimmobilien, oder auch Spezialimmobilien genannt, sind Immobilien, die für eine bestimmte Nutzungsart errichtet wurden (Bienert 2018: 3). Bis zum Ende der Laufzeit der Immobilie wird sie nur dieser einen Nutzung dienen. Sonderimmobilien sind durch unterschiedliche Parameter, wie zum Beispiel die Bauform oder die Ausstattung, auf die spezielle Nutzung ausgelegt.

Gondring zählt Seniorenimmobilien zu den Sonderimmobilien (Gondring 2009: 18). Bei Seiser und Kainz werden Seniorenimmobilien nicht explizit erwähnt, können aber wohl zu den Anstaltsgebäuden gezählt werden, welche zu den sonstigen Nichtwohngebäuden zählen, die mit der Gruppe der Sonderimmobilien bei Gondring gleichzusetzen ist.

Bei Sonderimmobilien/ sonstige Nichtwohngebäuden handelt es sich um Immobilien, die nur für eine Nutzung errichtet wurden und während der gesamten Nutzungsdauer nur diesem einen Nutzen dienen (Bienert 2018: 3). Schon bei der Planung und Errichtung von Sonderimmobilien werden bestimmte Merkmale, die speziell für die Verwendung der Immobilie notwendig sind, bedacht. Dabei kann es sich um die architektonische Gestaltung, die Anordnung in der Landschaft oder in der Stadt, oder das Interieur handeln (Brinkmann, Bienentreu 2018: 792).

Das Institut der Wirtschaftsprüfer definiert die Spezialimmobilie als Immobilie mit spezieller Nutzungsart und geringerer Drittverwendungsfähigkeit (Bienert, 2018, S. 3) Daraus lassen sich zwei Kriterien für eine Identifikation einer Immobilie als Sonderimmobilie herauslesen.

Zum einen ist es die spezielle Nutzungsart, wobei nicht die aktuelle, sondern die zukünftige Nutzung das Kriterium darstellt. Aufgrund der speziellen und auf den derzeitigen Nutzen abgestimmte Immobilie, wird unter anderem aus Kostengründen oder etwaigen Gründen bis zum Ende der Laufzeit der Immobilie eine andere Nutzung nur erschwert möglich sein. Zum anderen ist die Drittverwendungsfähigkeit von großer Bedeutung. Sie hängt sehr stark mit der Nutzungsart zusammen. Eine Sonderimmobilie legt den Fokus klar auf eine bestimmte Nutzungsgruppe und bietet abseits dieser Nutzung kaum andere Verwendungsmöglichkeiten an. Die Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie bedeutet, wie gut die Funktion der Immobilie auf eine weitere Nutzung durch einen Dritten angepasst werden kann.

Abseits der zwei bereits erwähnten Kriterien zur Identifikation einer Sonderimmobilie beschreibt Bienert noch weitere Merkmale. Dazu zählen zum Beispiel das Risiko-Rendite-Profil, die Handelbarkeit und der Unternehmensbezug (Bienert 2018: 7f).

Identifikationsmerkmal	Beschreibung
Nutzungsorientierung	Die Immobilien sind in besonderer Weise auf die gegenwärtige Nutzung ausgerichtet. Dies kann sich in Architektur, Bauweise etc. manifestieren.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Immobilie ist aufgrund der klaren Ausrichtung auf eine bestimmte Nutzung für eine Alternativnutzung schwer oder gar nicht zugänglich. Eine Umnutzung ist in jedem Fall mit hohen Kosten verbunden, die sich im Regelfall nicht rentieren werden (sog. Sunk Costs)
Risiko-Rendite-Profil	Spezialimmobilien haben insgesamt durch die o.g. Aspekte höhere Renditeperspektiven bei simultan höheren Risiken. Bestimmte Spezialimmobilien erwirtschaften jedoch aufgrund ihrer Nutzung (bspw. Kirchen, Schulen, Museen) keine ausreichende Rendite, um die Investitionskosten zu rechtfertigen.
Handelbarkeit	Das Objekt hat einen stark eingeschränkten teilweise nur überregional zu definierenden Teilmarkt mit eigenen Regeln und im Regelfall einer überschaubaren Zahl an Marktteilnehmer/innen. Im Extremfall ist kein Marktwert feststellbar, wobei dann gar keine Drittverwendungsfähigkeit gegeben ist.
Unternehmensbezug	Häufig handelt es sich um Immobilien, die im Bereich der Management- und Betreiberimmobilien angesiedelt sind, weshalb oft Unklarheit über die Trennung von immobilienbezogenen Verkehrswerten und einem Unternehmenswert besteht. Die Immobilie wird dann im Regelfall nicht isoliert, sondern als Teil des Unternehmens veräußert. Hieraus erwachsen auch oftmals hohe spezifische Know-how-Anforderungen bei der Entwicklung und anschließend bei der Nutzung der Immobilie, die im Regelfall von „normalen“ Projektentwicklern und Bestandhaltern nicht vorgehalten werden und betriebswirtschaftliche Kenntnisse der jeweiligen Branche (z.B. Hotellerie, Gastronomie etc.) erfordern.

Aus- und Einbauten	Häufig sind diese Objekte mit umfangreichen Einbauten i.S. von Zubehör und wesentlichen Bestandteilen verbunden, die einen erheblichen Teil des Wertes umfassen, jedoch nur aus Sicht der gegenwärtigen Nutzungsform und deren Zielgruppe als werthaltig zu bezeichnen sind.
Unterhaltungskosten und Revitalisierungsanfälligkeit	Die nutzungsspezifische Ausrichtung erfordert oftmals enge Unterhaltungs-, Instandhaltungs- bzw. Revitalisierungszyklen (bspw. Bei Shopping-Centern), um wettbewerbsfähig zu sein. Insbesondere im Zuge der Digitalisierung, technischen Neuerungen sowie veränderten Nutzeranforderungen unterliegen Spezialimmobilien einem stetigen Anpassungsdruck (bspw. Betreiberimmobilien).
Rechte und Lasten	Häufig treten zusätzliche Erschwernisse wie z.B. Altlasten, komplexe Leitungs-, Geh- und Fahrtrechte oder denkmalschutzrechtliche Auflagen, bei der Analyse der Liegenschaft auf.

Tabelle 4: Identifikationsmerkmale einer Spezialimmobilie. Quelle: Bienert 2018: 7

Werden die Identifikationsmerkmale näher betrachtet, zeigt sich, dass diese Kriterien teilweise auch auf andere Immobilienarten, wie zum Beispiel Wohnimmobilien, umgelegt werden können (Bienert 2018: 8). Somit kann grundsätzlich nicht jede Immobilie, die den Kriterien entspricht, als Sonderimmobilie angesehen werden.

Diese Kriterien werden bei einer weiteren Differenzierung und Abstufung aufgegriffen (Bienert 2018: 8). Bei dieser Differenzierung werden Sonderimmobilien in Spezialimmobilien im weiteren Sinne, in Spezialimmobilien im engeren Sinne und in Spezialimmobilien im engsten Sinn eingeteilt (Bienert 2018: 8f). Es handelt sich hierbei allerdings zum leichteren Verständnis nur um eine Ausrichtung mittels unterschiedlichen Nutzungsarten.

3.2.1 Spezialimmobilien im weiteren Sinne

Hierzu zählen Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Wohn- und Gewerbeimmobilien für die im redlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich ein Wert ermittelt werden kann (Bienert 2018: 8). Die Kriterien aus Tabelle 4 treffen zum Teil auf diese Immobilien zu. Bienert gliedert die Immobilien in „Retail“ (Einzelhandel), „Residential“ (wohnen) und „Agricultural“ (landwirtschaftlich) ein.

Spezialimmobilien im weiteren Sinne		
Retail <ul style="list-style-type: none"> • Innerstädtischer Einzelhandel • Einkaufszentren • Fachmärkte • Discounter/ Supermärkte • Passagen/ Galerien • Factory Outlet • usw. 	Residential <ul style="list-style-type: none"> • Villen/ Luxusimmobilien • Schlösser/ Burgen • Platten-/ Demonstrativbauten 	Agricultural <ul style="list-style-type: none"> • Land- und Forstwirtschaftliche Liegenschaften • Baumschulen • Plantagen

Tabelle 5: Spezialimmobilien im weiteren Sinne. Quelle: Bienert 2018: 9

3.2.2 Spezialimmobilien im engeren Sinne

Zu den Spezialimmobilien im engeren Sinne zählen die am öftesten als „Sonderimmobilien“ oder „Spezialimmobilien“ benannten Nutzungsarten (Bienert 2018: 9). Bienerts Identifikationsmerkmale treffen überwiegend zu. Dadurch wird eine Verkehrswertermittlung mittels einem der normierten Bewertungsverfahren erschwert. Die Drittverwendungsfähigkeit dieser Immobilienarten ist nur im begrenzten Ausmaß möglich und die Ermittlung von Marktdaten gestaltet sich schwierig. Trotzdem ist ein Markt vorhanden, meist allerdings nicht regional. Spezialimmobilien im engeren Sinne betragen im Normalfall unter 20 Prozent des Immobilienmarktes.

Spezialimmobilien im engeren Sinne			
Industrial & Distribution <ul style="list-style-type: none"> Lager-/ Logistikimmobilien Industrie/ Fabriken Raffinerien Chemiewerke Stahlwerke Gewerbeparks usw. 	Hotel & Leisure <ul style="list-style-type: none"> Hotels Gastronomie Multiplex-Kinos Urban-Entertainment-Center Hallen- und Freizeitbäder Golfplätze Veranstaltungsimmobilien/ Messen usw. 	Social & Public <ul style="list-style-type: none"> Seniorenimmobilien Krankenhäuser Sanatorien Gesundheitszentren Museen Kirchen Schulen Verteidigungsanlagen usw. 	Infrastructure & Energy <ul style="list-style-type: none"> Verkehrswerge Häfen Bahnhöfe Gleisanlagen Flughäfen Tankstellen Parkhäuser Kraftwerke Windparks usw.

Tabelle 6: Spezialimmobilien im engeren Sinne. Quelle: Bienert 2018: 9

Spezialimmobilien im engeren Sinne werden in vier Gruppen eingeteilt. Dabei wird zwischen Industrie & Vertrieb, Hotel & Freizeit, Sozial & Öffentlich und Infrastruktur & Energie unterschieden.

3.2.3 Spezialimmobilien im engsten Sinn

Für Spezialimmobilien im engsten Sinn gibt es weder eine Drittverwendbarkeit noch einen Markt (Bienert 2018: 9). Diese Immobilien weisen eine so spezielle Nutzung auf, dass sie nicht gehandelt werden können. Dazu zählen unter anderem Kraftwerke oder Häfen.

Sonderimmobilien im engsten Sinne
Wenn: Gar keine Drittverwendungsfähigkeit und kein Marktwert feststellbar sind!

Tabelle 7: Spezialimmobilien im engsten Sinne. Quelle: Bienert 2018: 9

3.2.4 Resümee

Aufgrund der Auflistungen wird ersichtlich, dass es sich bei Seniorenimmobilien um Spezialimmobilien im engeren Sinne handelt. Damit entsprechen sie größtenteils den Kriterien nach Bienert. Sie haben zwar einen Immobilienmarkt, aber überwiegend überregional. Es kann bei Spezialimmobilien aber auch dazu kommen, dass kein Verkehrswert ermittelt werden kann, da es keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die zu bewertende Immobilie gibt (non market value) (Dilch, Reithofer 2020: 12).

3.3 Wohnformen

Welche unterschiedlichen Arten von Seniorenimmobilien es gibt ist nicht genau festgelegt und es werden immer wieder unterschiedliche Begriffe für die Einrichtungen verwendet, was eine Einteilung erschwert (Brinkmann, Bienert 2018: 793). Zudem wird die Bezeichnung Pflegeheim, aufgrund des Wortlautes „Heim“, oftmals abgelehnt. Aus diesem Grund, ist die Benennung der unterschiedlichen Gruppen nicht von großer Bedeutung. Es stehen die Merkmale und Unterscheidungen der einzelnen Immobilienformen im Vordergrund.

Eine mögliche Einteilung kann aufgrund der Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten vorgenommen werden (Abb. 10) (Heissenberger 2011: 3). Der Betreuungsgrad sowie der Betreiberfokus ist bei altengerechtem Wohnen im Vergleich zum Pflegeheim am geringsten. Dafür ist der Immobilienfokus bei Pflegeheimen sehr gering.

Seniorenmobilien - Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten

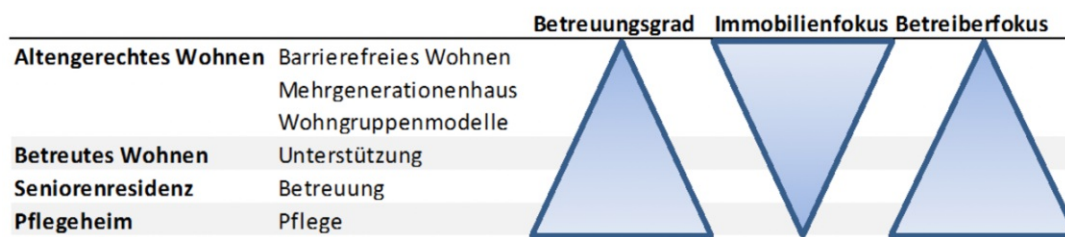


Abbildung 10: Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten. Quelle: Heissenberger 2011: 3

Brinkmann und Bienentreu teilen Seniorenmobilien grob in folgende Gruppen ein:

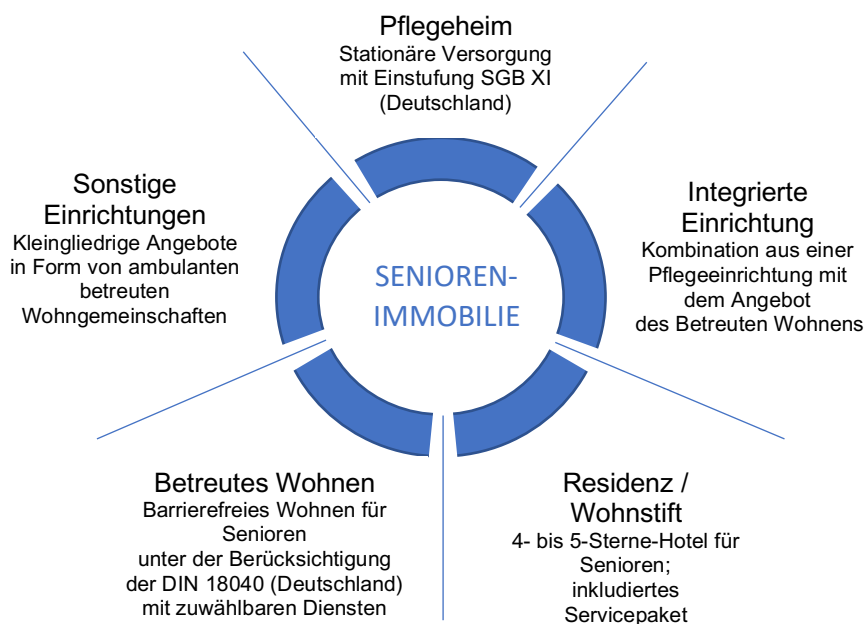


Abbildung 11: Ausprägungstformen von Seniorenmobilien. Quelle: Brinkmann, Bienentreu 2018: 793

Laut § 12 Mietrechtsgesetz liegt eine Seniorenwohnung vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind. (§ 12 MRG, 2006)

3.3.1 Pflegeheim

Das klassische Pflegeheim bietet Pflegebedürftigen eine 24 Stunden Betreuung, die neben Essen, Trinken und der Pflege auch eine Rundumversorgung beinhaltet (Brinkmann, Bienentreu 2018: 797). Solche Einrichtungen werden großteils von Personen aufgesucht, bei denen durch starke gesundheitliche Einschränkungen ihr normales Leben in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich ist. Bei Pflegeheimen handelt es sich um Spezialimmobilien deren Wert unabhängig ermittelt wird.

Das Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz sieht in einem Pflegeheim eine Einrichtung, in denen mindestens drei Personen dauerhaft oder auf bestimmte Zeit aufgenommen, betreut und bei Bedarf gepflegt und auch fallweise ärztlich betreut werden (§ 1 WWPG, 2014).

In Österreich werden drei unterschiedliche Arten der stationären Betreuung in Heimen angeboten. Das sind Altenwohnheime oder Seniorenwohnhäuser, Altenheime (Pensionistenheime) und Altenpflegeheime (Edelmüller 2013: 4). Altenwohnheime und Seniorenwohnhäuser bieten älteren Menschen einen Wohnraum, für den sie selbst noch sorgen können. Dabei handelt es sich um Appartements mit Bad und Küche.

Altenheime sind im Gegensatz zu den Altenwohnheimen für Personen, die sich nicht mehr selbst versorgen können. Es werden verschiedene Dienste, wie zum Beispiel die Zimmerreinigung, angeboten (Edelmüller 2013: 5).

Altenpflegeheime sind für Personen ab der Pflegestufe 5 möglich. Dabei handelt es sich um Einzel- oder Doppelzimmer mit integrierter Nasszelle (Edelmüller 2013: 5).

3.3.2 Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen stellt, neben der Altenwohnung, die dem gewöhnlichen Leben am ehesten entsprechende Seniorenimmobilienart dar (Brinkmann, Bientreu 2018: 794f). Die Senioren erhalten eine komplett ausgestattete Wohnung bzw. ein Appartement mit eigener Küche und eigenem Badezimmer. Der Wohnraum ist barrierefrei und oftmals auch für Personen im Rollstuhl bewohnbar. Es kann aus unterschiedlichen Grundleistungen wie zum Beispiel der Gebäudereinigung oder der Gartenpflege und Walleistungen, unter anderem Wohnungsreinigung oder Essensversorgung, ausgewählt werden. Grundleistungen sind dabei im monatlichen Entgelt enthalten, während Walleistungen zusätzlich zu bezahlen sind. Für die Pflege sorgt sich der/die Dienstleister/in selber oder beauftragt betriebsfremde Dienste. Je nach Umfang der benötigten Pflege und des gesundheitlichen Zustandes des/der Bedürftigen kann es vorkommen, dass ein betreutes Wohnen nicht oder nicht mehr in Frage kommt und ein Pflegeheim in Betracht gezogen werden muss.

Beim betreuten Wohnen handelt es sich um eine Dienstleistung, für in einer barrierefreien Wohnung innerhalb einer betreuten Wohnanlage lebende ältere Menschen, die Grund- und Walleistungen umfasst und es ihnen ermöglicht, unabhängig zu wohnen und sich sicher zu fühlen (Edelmüller 2013: 5). Eine Kombination von Pflege und betreutem Wohnen, bei denen eine räumliche Trennung, zum Beispiel in unterschiedlichen Trakten vorhanden ist, ist am besten (Jahn o.J.: 4).

3.3.3 Seniorenresidenz / Wohnstift

Diese Art der Seniorenimmobilien bietet den Bewohnern einen sehr luxuriösen Wohnstandard und ist mit 4- bis 5- Sterne Hotels vergleichbar (Brinkmann, Bienentreu 2018: 796f). Den Senioren werden erstklassige Wohnungen mit einer Vielzahl an Dienstleistungen und Services angeboten. Neben den Grundleistungen können weitere Leistungen hinzugefügt werden. Die Residenzen haben im Gegensatz zum Betreuten Wohnen eine höhere Zahl an Gemeinschafts- und Funktionsräumen wie zum Beispiel vollwertige Restaurants oder Wellnessoasen. Bei Residenzen wird auf den Service und die hohe Auswahl an Dienstleistungen geachtet, wogegen beim Betreuten Wohnen primär der Wohnraum und die Nutzung im Mittelpunkt stehen. Ein wesentliches Kriterium bei dieser Wohnform ist die Lage. Da es sich im Grunde genommen um Luxushotels handelt, muss sich auch der Standort dementsprechend in einer adäquaten Lage mit umliegenden Servicemöglichkeiten befinden.

3.3.4 Integrierte Einrichtungen

Integrierte Einrichtungen bieten eine Mischform aus Pflegeheimen und Einrichtungen des betreuten Wohnens an (Brinkmann, Bienentreu 2018: 798). Außerdem bieten diese Art der Seniorenimmobilien einerseits stationäre Leistungen und andererseits medizinische Leistungen. Der Vorteil gegenüber dem klassischen Pflegeheim ist die Möglichkeit das betreute Wohnen zu nutzen und vor allem, dass durch die medizinische Versorgung auch sehr schwere Pflegefälle behandelt werden können. Die Bewertung dieser Kombivariante richtet sich an den Teil des betreuten Wohnens oder kann bei räumlicher Trennung der Einrichtungen unabhängig voneinander bewertet werden.

3.3.5 Sonstige Einrichtungen

In letzter Zeit hat sich in Deutschland eine Sonderform der Seniorenimmobilien entwickelt, die aus einem Wohnbereich in Form von mehreren Wohnungen oder einzelnen Zimmern mit medizinischer Versorgung besteht (Brinkmann, Bienentreu 2018: 798). Dadurch soll eine permanente Aufnahme in einem Pflegeheim abgewendet werden. Zusätzlich kann diese Immobilienart auch durch Gemeinschaftsräume ergänzt werden. Pflegepersonal, auch in Form einer Tagespflege, helfen den Pflegebedürftigen, wenn notwendig, im Alltag und bei der Hausarbeit.

3.3.6 Altenwohnungen / Altenwohnen

Brinkmann und Bientreu führen diese Immobilienart nicht in ihrer Auflistung (Abbildung 11) an, erwähnen sie aber in weiterer Folge. Altenwohnungen sind der klassischen Wohnform sehr ähnlich (Brinkmann, Bientreu 2018: 794). Es gibt grundsätzlich keine Pflegebetreuung oder wählbare Services. Einzig und alleine die Wohnungen sind an die Gegebenheiten der Senioren angepasst. Sie sind barrierefrei und bieten mehr Raum für eine bessere Bewegung.

3.4 Der Seniorenimmobilienmarkt

Seniorenimmobilien gehören zu den Spezialimmobilien im engeren Sinne (Bienert 2018: 9). Für diese Immobilienarten gibt es zwar einen Markt, aber überwiegend überregional. Außerdem haben Seniorenimmobilien eine erschwerte Drittverwendung.

Den Markt für Seniorenimmobilien wird aufgrund von Aktivitäten in drei Teilmärkte eingeteilt (Busz 2003: 25). Diese drei Teilmärkte, der Projektentwicklungs-, der Vermietungs- und der Investitionsmarkt haben wechselseitigen Einfluss aufeinander. Den wesentlichen Anteil am Erfolg der verschiedenen Aktivitäten, bildet jedoch die Nachfrage der Endnutzer. Der Markt von Seniorenimmobilien kann demnach durch Betreiber/innen, Bauunternehmer/innen und Investoren/innen auf der Angebotsseite und vielseitige Leistungsbeziehungen der Nutzer/innen auf der Nachfrageseite beschrieben werden.

Der Seniorenimmobilienmarkt verändert sich von einem Anbieter- zu einem Nachfragemarkt (Busz 2003: 32). Einen wesentlichen Faktor stellt dabei die Befriedigung der Wohnbedürfnisse dar. Er umfasst auf der Angebotsseite unterschiedliche Akteure/innen, deren Ziele zu Konflikten führen können (Busz 2003: 49). Der Markt ist intransparent wodurch Betreiber/innen teilweise Informationen die sie vor anderen haben nutzen, um Ziele auf Kosten anderer zu erreichen. Aber nur ein langfristiges Bestehen aller Beteiligten führt zu einem beständigen Erfolg. Aus diesem Grund sieht Busz es als wichtig an, die Marktintransparenz zu verringern sowie das Informationsdefizit abzubauen.

In der Vergangenheit stand einem hohen Kapitalbedarf für Neu- und Ersatzinvestitionen am Seniorenimmobilienmarkt, einem Mangel an Kapitalgebern gegenüber (Schoebel 2004: 61). Dies ändert sich durch die steigende Attraktivität von Seniorenimmobilien. Schon 2020 war ein Rekord Investmentjahr (CBRE 2021: 4).

Derzeit profitiert der Seniorenimmobilienmarkt neben der demografischen Entwicklung und der älter werdenden Bevölkerung auch von einer Professionalisierung der Pflegebranche und den knapper werdenden Investitionsgütern in anderen Assetklassen, wie zum Beispiel im Büro oder Einzelhandel (PricewaterhouseCoopers 2021: 17).

3.4.1 Akteure am Seniorenimmobilienmarkt

Der Markt für Seniorenimmobilien umfasst mehrere Akteure/ Akteurinnen, die unterschiedlichen Zielen nachgehen (Thien 2016: 8). Dazu zählen Investoren/innen, Betreiber/innen, Nutzer/innen und sonstige Akteure/ Akteurinnen wie zum Beispiel Bauunternehmen.

2020 war ein Rekord Investmentjahr in Österreich (CBRE 2021: 4). 130 Millionen Euro wurden in Österreich in Pflegeimmobilien investiert. So viel wurde zuvor in keinem Jahr investiert. Seit 2015 beträgt der Anteil an internationalen Investitionskapital 56 % (CBRE 2021: 22). Rund 44 % des investierten Kapitals kam aus Österreich. Investoren/ Investorinnen sind für einen intakten Markt notwendig (Thien 2016: 8). Sie kommen häufig aus dem europäischen Ausland, vor allem aus Skandinavien und der Schweiz. Dabei entfällt ein Teil der Geschäfte auf institutionelle Investoren/ Investorinnen, wie zum Beispiel Pensionskassen oder Versicherungen und ein anderer Teil auf Käufen von Fonds. In den letzten Jahren kommt es häufig vor, dass ein Unternehmen ein Pflegeheim erbaut und anschließend einzelne Wohnräume an private Kapitalanleger/innen verkauft. Diese Geschäfte werden als „Aufteiler“-Transaktionen bezeichnet. Wichtig für Investoren/ Investorinnen ist, dass die Pflegebeiträge garantiert sind und dass die Sozialhilfe die Bewohner/innen, wenn nötig, unterstützt (Klinglmüller 2014: 42).

Betreiber/innen führen Seniorenimmobilien. Sie kümmern sich um die Pflege, die Betreuung und die Versorgung der Bewohner/innen (Thien 2016: 8). In vielen Fällen sind Betreiber/innen gleichzeitig Investoren/ Investorinnen oder Eigentümer/innen der Immobilien. Sie haben das Nutzungsrecht der Investoren/ Investorinnen und zahlen einen regelmäßigen Betrag als Pacht oder Miete.

Nutzer/innen sind Personen, die in einer Seniorenimmobilie leben und dafür ein Entgelt an den Betreiber/die Betreiberin zahlen. (Thein 2016: 9)

3.4.2 Betreiberstruktur

Die Betreiberstruktur ist in Österreich anteilmäßig zwischen der öffentlichen Hand, gemeinnützigen Organisationen und privaten Betreibern/innen relativ ausgeglichen (CBRE 2021: 8).

BETREIBER STATIONÄRER PFLEGE-
EINRICHTUNGEN IN ÖSTERREICH
NACH BETTENANZAHL

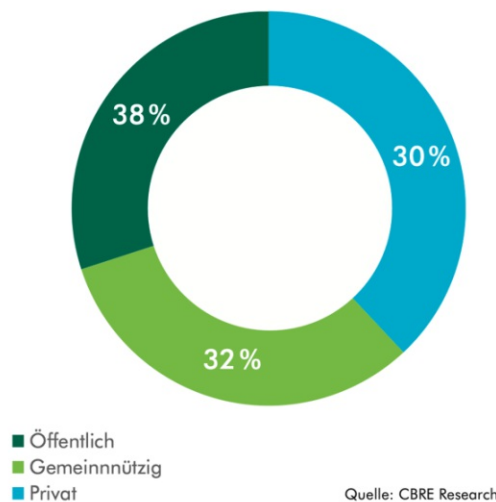


Abbildung 12: Betreiber stationärer Pflegeeinrichtungen in Österreich nach Bettenanzahl. Quelle: CBRE 2021: 8

Abbildung 12 zeigt, dass die öffentliche Hand mit 38 % den größten Anteil an stationären Pflegeeinrichtungen hat, gefolgt von gemeinnützigen Organisationen mit 32 % und privaten Betreibern/ Betreiberinnen mit 30 %.

Pflegeheime weisen in der Regel eine Auslastung von 90 bis 95 Prozent auf (CBRE 2021: 8). Sie haben eine sehr hohe Betriebssicherheit, da einerseits die Auslastung grundsätzlich sehr hoch ist und andererseits die Länder Ausgleichs- und Unterstützungszahlungen leisten und Bewohner/innen beim Zahlen der Pflegekosten unterstützen.

Sollte ein/e Betreiber/in wirtschaftliche Schwierigkeiten bekommen und das Pflegeheim nicht mehr weitergeführt werden können, springt oft ein/e andere/r Betreiber/in ein und führt das Pflegeheim fort (CBRE 2021: 8). Alternativ wird das Heim vom Land oder der Gemeinde übernommen oder geschlossen.

Der Betrieb solcher Pflegeimmobilien ist häufig über Pachtverträge geregelt (CBRE 2021: 8). Die Pachtverträge die zwischen dem/der Eigentümer/in und dem/der Betreiber/in abgeschlossen werden, laufen normalerweise zwischen 20 und 30 Jahre. Dabei ist die Höhe der Pacht indexierten Anpassungen unterworfen. Die Zuständigkeiten im Hinblick auf den Erhalt der Immobilie sind im Pachtvertrag geregelt. Unter normalen Umständen kommt der/die Eigentümer/in für die Außenanlagen, zum Beispiel das Dach, die Fassade oder äußere Fenster auf und für das Innenleben der Immobilie der/die Betreiber/in. Kosten für die Aufzüge oder die Heizung werden oftmals auch vom/von der Eigentümer/in getragen.

3.4.3 Renditenerwartung

Eine Rendite ist der Hauptgrund für Investoren/ Investorinnen, in eine Immobilie zu investieren (Thien 2016: 28). Wird die Renditenentwicklung betrachtet, zeigt sich eine konstante Entwicklung nach unten (CBRE 2021: 22). Daraus ist abzulesen, dass die Seniorenimmobiliensparte eine Assetklasse mit immer höherer Sicherheit wird, auch im Vergleich zu anderen Assetklassen.

In Abbildung 13 ist zu sehen, dass die Renditenentwicklung für Pflegeimmobilieninvestments seit 2015 stetig sinkt und derzeit, im Jahr 2021, bei rund 5 % liegt. Eine niedrige Rendite ist ein Zeichen für eine sichere Anlage.

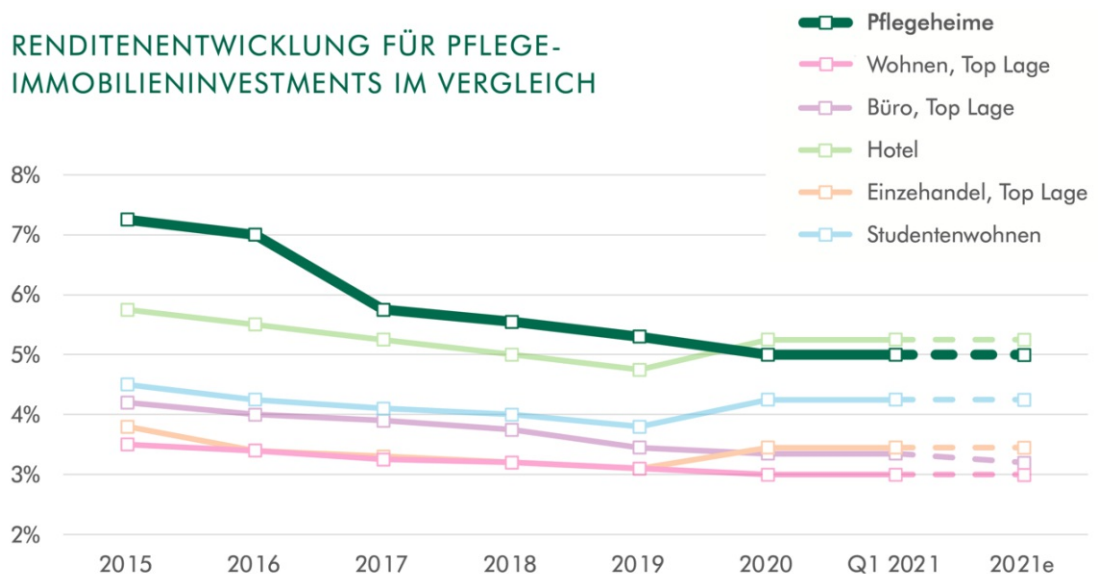


Abbildung 13: Renditenentwicklung für Pflegeimmobilieninvestments im Vergleich. Quelle: CBRE 2021: 22

4. Wertermittlung

Das folgende Kapitel widmet sich der Bewertung von Immobilien. Zu Beginn wird auf unterschiedliche Anlässe für eine Seniorenimmobilienbewertung eingegangen, die die Grundlage für die Bewertung darstellen. Je nach Bewertungsanlass kann ein anderer Wert ermittelt werden, weshalb in weiterer Folge die gängigsten Wertbegriffe erläutert werden. Weiters werden die rechtlichen Grundlagen der Immobilienbewertung angesprochen, bevor auf die möglichen Bewertungsverfahren eingegangen wird.

Für die Bewertung von Seniorenimmobilien, besonders von Alten- und Pflegeheimen, muss eine genaue Recherche des Bedarfs an Pflegeplätzen in den betreffenden Regionen, der Konkurrenzsituation, der Finanzierung sowie der Pflegesätze erfolgen (Jahn o.J.: 2).

4.1 Bewertungsanlässe

Gemäß § 9 (1) Z1 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ist die Angabe des Anlasses der Bewertung immer anzugeben (Bienert 2014: 45). Ohne einem Grund, für den eine Bewertung durchgeführt werden soll, kann es zu keinem klaren Ergebnis der Berechnung kommen. Eine Bewertung für eine Immobilie kann aus mehreren Gründen erfolgen bzw. benötigt werden. Es gibt eine Vielzahl an unterschiedlicher Bewertungsanlässe, die jeweils anders zu klassifizieren sind.

Anlässe für die Bewertung von Seniorenimmobilien beziehungsweise Sozialimmobilien sind größtenteils Verkaufsermittlungen, Beleihungswertermittlungen und turnusmäßige Verkehrswertermittlungen, zum Beispiel für die Anteilwertfeststellung bei Immobilienspezialfonds (Brinkmann, Bienentreu 2018: 799).

4.2 Wertbegriffe

Aufgrund der Vielzahl an Bewertungsanlässen, die zu unterschiedlichen Werten führen, ist es erforderlich, den Zweck der Bewertung klar zu definieren (Bienert 2014: 45). Zu den Wertbegriffen zählen unter anderem der Verkehrswert, der Marktwert, der Beleihungswert und der Preis (Roth 2014: 51). Für die Bewertung von Sonderimmobilien sind vor allem die Begriffe Verkehrswert und Beleihungswert von Bedeutung.

4.2.1 Wert vs. Preis

Bei einer Bewertung wird der Wert der Immobilie ermittelt. Der Wert ist die Annahme, welcher Preis bei einem Geschäft auf dem Markt voraussichtlich erzielt werden kann. (Seiser, Kainz 2011: 11). Der Preis, der letzten Endes für die Immobilie bezahlt wird, wird am Markt durch Verhandlungen zwischen Käufer/in und Verkäufer/in verhandelt und ist nicht immer mit dem Wert der Immobilie gleichzusetzen.

Es gilt: „Ermittelt (geschätzt) wird der Wert, den Preis macht der Markt.“ (Seiser, Kainz 2011: 11)

4.2.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert bildet grundsätzlich die Basis für Transaktionsverhandlungen zwischen Käufer/innen und Verkäufer/innen und ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt (Roth 2014: 51). Zu dem Verkehrswert zählen der Sachwert, der Ertragswert und der Vergleichswert.

Die Definition laut § 2 (2) und (3) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besagt, der „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 LBG, 1992)“. „Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG, 1992)“.

4.2.3 Marktwert

Der Marktwert ist dem Vergleichswert ähnlich und bedeutet in Europa den Wertbegriff für den gegenwärtigen Wert der Immobilie. (Roth 2014: 52). In Österreich findet der Marktwert seine Verwendung eher im Bankenwesen und im Bilanzierungsbereich. Der Marktwert ist nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert. Eine Definition des Marktwertes ist im Bankwesengesetz, sowie in den European Valuation Standards (EVS) und den International Valuation Standards (IVS) enthalten.

§ 103 Z 10 lit. f Bankwesengesetz (BWG):

„Als Marktwert gilt der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrags zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normalen Zeitraum zur Verfügung steht (§ 103 Bankwesengesetz, 2017)“.

Definition gemäß Europäischer Bewertungsstandards (European Valuation Standards):

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt (EVS 2020:27).“

Definition gemäß Internationaler Bewertungsstandards (International Valuation Standards):

„Market Value ist he estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (IVS 2020: 18).“

4.2.4 Beleihungswert

Der Beleihungswert ist ebenso wie der Marktwert nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert, sondern im Bankwesengesetz.

Er ist ein ermittelter Wert der allerdings nicht Stichtagsbezogen ist, sondern ein Wert, der mit hoher Wahrscheinlichkeit über einen längeren Zeitraum im Veräußerungsfall erzielt werden kann (Risikowertansatz) (Roth 2014: 53).

§ 103 Z 10 lit. f bb Bankwesengesetz (BWG):

„Als Beleihungswert gilt der Wert der Immobilie, der von einem Schätzer ermittelt wird, welcher eine sorgfältige Schätzung der künftigen Marktgängigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer langfristig unveränderlichen Merkmale, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen vornimmt. In die Schätzung des Beleihungswertes dürfen keine spekulativen Gesichtspunkte einfließen. Der Beleihungswert ist in transparenter und eindeutiger Weise zu belegen (Roth 2014: 53)“.

4.3 Rechtliche und weitere normierte Grundlagen der Bewertung

Grundlage für die Bewertung von Immobilien bilden zum einen das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und zum anderen die ÖNORMEN B 1802-1 Liegenschaftsbewertung und B 1802-2 DCF-Verfahren (Herrlinger 2010: 19).

4.3.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz ist im Jahr 1992 in Kraft getreten und zeigt rechtliche Rahmenbedingungen auf (Seiser, Kainz 2011:313). Das Gesetz ist nur in gerichtlichen Verfahren und in Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz verpflichtend anzuwenden (Kranewitter 2017: 3). Bei außergerichtlichen Wertermittlungsverfahren ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz nicht zwingend zu verwenden. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz umfasst 10 Paragraphen (Seiser, Kainz 2011:313).

4.3.2 ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung

Die ÖNORM B 1802 wurde 1997 entwickelt, um die Qualität in der Liegenschaftsbewertung neben dem Liegenschaftsbewertungsgesetz weiter zu steigern (Kranewitter 2011: 4ff). Einerseits macht die Norm das Arbeiten von Sachverständigen einfacher, andererseits bietet sie auch Auftraggeber/innen eine Hilfestellung zu dem besseren Verständnis von Gutachten.

Die ÖNORM B 1802 wurde im Jahr 2019 von der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung ersetzt (Roth 2019: 63). Die ÖNORM B 1802-1 besteht aus drei Teilen. Teil 1 beinhaltet die Punkte Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Teil 2 das Discounted-Cash-Flow-Verfahren und Teil 3 das Residualwertverfahren.

4.3.3 ÖNORM B 1802-2 Discounted-Cash-Flow-Verfahren

Die ÖNORM B 1802-2 ist der zweite Teil der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung und beinhaltet das Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Dabei handelt es sich um ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung (ÖNORM B 1802-2: 3). Das DCF-Verfahren ist auch gemäß IVS und EVS dokumentiert.

4.4 Normierte Wertermittlungsverfahren

Um den Wert einer Immobilie zu ermitteln stehen dem/r Sachverständigen eine Reihe an unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Verfügung. Aufgrund der Immobilienart und des Bewertungsanlasses muss der/die Sachverständige das Verfahren wählen, mit dem sich der Wert der Immobilie am besten ermitteln lässt. Dabei kann zwischen normierten und nicht normierten Wertermittlungsverfahren unterscheiden werden. Der/die Sachverständige hat die Wahl zu begründen.

Normierte Verfahren sind die klassischen Verfahren die im Liegenschaftsbewertungsgesetz angeführt sind. Hierbei handelt es sich um das Vergleichswertverfahren (LGB § 4), das Ertragswertverfahren (LGB § 5) und das Sachwertverfahren (LGB § 6).

Auch das Discounted Cash-Flow-Verfahren zählt zu den normierten Wertermittlungsverfahren. Es ist in der ÖNORM B 1802-2 angeführt.

Der Wert der Sache wird im Vergleichswertverfahren durch Vergleiche mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen berechnet (Funk, Hattinger, Hubner, Stocker 2014: 173). Das Vergleichswertverfahren kann bei Seniorenimmobilien für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden, aber für die Berechnung des Immobilienwertes kann es aufgrund der fehlenden Vergleichswerte von Transaktionen nicht angewendet werden (Brinkmann, Bientreu 2018: 799).

Im Sachwertverfahren ist der Sachwert durch die Addition der drei Bereiche Bodenwert, Bauwert und Wert der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs zu berechnen (Funk, Ressler, Stocker 2014: 281). Das Sachwertverfahren kann grundsätzlich für die Verkehrswertermittlung angewendet werden, muss aber ein ungenaues Ergebnis aufzeigen, da viele wertrelevante Punkte des Betriebs solcher Einrichtungen nicht berücksichtigt werden. (Brinkmann, Bientreu 2018: 799).

Bei Seniorenimmobilien handelt es sich um Betreiberimmobilien die grundsätzlich ertragsorientiert sind (Brinkmann, Bientreu 2018: 792). Aus diesem Grund kann von den normierten Wertermittlungsverfahren nur das Ertragswertverfahren und das Discounted-Cash-Flow-Verfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

4.4.1 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Liegenschaften angewendet, die aufgrund von Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielen (Kranewitter 2017: 89). Dabei kann es sich um Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude oder Gewerbe- und Industriegebäude handeln.

Definition nach LGB § 5 (1992)

- (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten

Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auffällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
- (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen: dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Da es sich bei Seniorenimmobilien um ertragsorientierte Immobilien handelt, ist das Ertragswertverfahren bei diesen Immobilienformen im Regelfall anwendbar (Bienert 2014: 263).

Das Ertragswertverfahren hat in den letzten 20 Jahren stark an Bedeutung gewonnen (Bienert 2014: 263f). Immer mehr Immobilien werden mit einem ertragsorientierten Verfahren bewertet, die früher nicht so bewertet worden wären. Darunter zählen zum Beispiel Industrieimmobilien oder Schulbauten.

Das liegt unter anderem daran, dass Immobilien seit den 1990er-Jahren immer häufiger als Anlageobjekte genutzt werden, oder durch „sale-and-lease-back“ Geschäfte, bei denen Immobilien verkauft und rückgemietet werden. Dadurch entstehen Mieterträge, die für die Bewertung mittels Ertragswertverfahren herangezogen werden können.

Dadurch, dass sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet und diese Werte getrennt ermittelt werden, wird das Verfahren auch gespaltenes Wertermittlungsverfahren genannt. (Pulides 2014: 45).

Ablaufschema Ertragswertverfahren:



Abbildung 14: Ablaufschema Ertragswertverfahren. Quelle. Peham 2019: 13

Jahresrohertrag

Unter dem Jahresrohertrag werden Erträge, die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehen, verstanden. (Kranewitter 2017: 90f). Dazu zählen Miete und Pacht für Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen, Stellplätze, usw. sowie Einnahmen für Werbung (Werbetafeln) und Freiräume (Gärten). Der Jahresrohertrag definiert sich als die Einnahmen ohne Umsatzsteuer. Zu beachten ist, dass Einnahmen aus gewerblichem Inventar, wie zum Beispiel Maschinen oder Büromöbel, nicht zum Rohertrag dazugezählt werden (Kranewitter 2017: 90f).

Weiters ist zu überprüfen, ob die erzielten Erträge aus der Vermietung oder Verpachtung der marktüblichen Höhe entsprechen. Es muss ermittelt werden, ob die Mieten den Mieten in der Region entsprechen. Marktübliche Mieten werden unter anderem durch Faktoren wie der Lage, dem Bauzustand, oder dem Baualter

bestimmt. Auch für leerstehende oder eigengenutzte Wohnungen bzw. Räume muss ein nachhaltig erzielbarer Mietzins festgelegt werden. Letztlich sind zu geringe oder zu hohe Mieten zu korrigieren und an das marktübliche Niveau anzupassen.

Bewirtschaftungsaufwand

Der Bewirtschaftungsaufwand muss in der Ertragswertermittlung vom Jahresrohertrag abgezogen werden. Dabei handelt es sich um Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaft. Dazu gehören nicht umlagefähige Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (Kranewitter 2017: 91):

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind Kosten die durch die Verwaltung der Liegenschaft anfallen. Sie beinhalten überwiegend Kosten für die Buchhaltung, Vermietungskosten sowie Kosten für die Eigentümervertretung (Peham 2019: 21)

Nicht umlagefähig bedeutet, dass die Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden können und vom/von der Vermieter/in zu tragen sind.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Betriebskosten entstehen durch den Betrieb der Liegenschaft und sind zum Beispiel Kosten für den Lift oder für die Hausbetreuung (Kranewitter 2017: 92).

Betriebskosten werden üblicherweise vom/von der Mieter/in getragen. Es kommt aber immer wieder vor, dass der/die Eigentümer/in bzw. Vermieter/in nicht umlagefähige Betriebskosten tragen muss. Diese können durch den Leerstand einer oder mehrerer Wohnungen, gesetzliche Regelungen oder vertragliche Vereinbarungen anfallen.

Instandhaltungskosten

Bei den Instandhaltungskosten handelt es sich um Kosten die entstehen, um das Gebäude bzw. die Liegenschaft in Ordnung zu halten (Kranewitter 2017: 93). Mit Instandhaltungskosten werden Reparaturen von Bauschäden, die aufgrund von Witterung oder Abnutzung entstanden sind, beglichen.

Instandhaltungskosten werden im Normalfall in Prozent der Herstellungskosten berechnet. Dabei sind die Prozentsätze bei Wohnhäusern niedriger als bei gewerblichen Objekten.

Es ist zwischen Instandhaltung und Instandsetzung zu unterscheiden (Kranewitter 2017: 93).

Instandhaltungsarbeiten sind vorbeugende Arbeiten, um den bestehenden Zustand zu erhalten. Instandsetzungsarbeiten sind Arbeiten, um einen beschädigten Zustand wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.

Bei Seniorenimmobilien sind Instandhaltungskosten zwischen € 7,00 und € 10,00 je m² pro Jahr marktüblich (Brinkmann, Bienentreu 2018: 809).

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko das ein/e Vermieter/in trägt, den Ertrag aus Vermietung oder Verpachtung vom/von der Mieter/in nicht, oder verspätet, zu erhalten sowie durch Leerstände keine Erträge zu bekommen (Kranewitter 2017: 94). Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet und ist gewöhnlich bei gewerblich genutzten Objekten höher als bei Mietobjekten, da diese schwieriger zu vermitteln sind.

Das Mietausfallwagnis kann bei Seniorenimmobilien zwischen 3 % und 5 % des Jahresrohertrages liegen (Brinkmann, Bienentreu 2018: 808).

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Der Verzinsungsbeitrag des Bodenwertes ergibt zusammen mit dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen den Liegenschaftsreinertrag (Kranewitter 2017: 95). Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt nutzbar. Dadurch lässt sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente berechnen.

$$\text{Verzinsungsbetrag des Bodenwertes} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100}$$

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes dient der Berechnung des Reinertragsanteils der baulichen Anteile und ist für die Ermittlung des Bodenwertes nicht von Bedeutung. (Kranewitter 2017: 95).

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

Der Jahresreinertrag der Liegenschaft ergibt sich durch Abzug des ermittelten Bewirtschaftungsaufwandes und des berechneten Verzinsungsbetrages des Bodenwertes von dem Jahresrohertrag (Peham 2019: 17).

Vervielfältiger

Der nach Abzug des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes verbleibende Reinertrag der baulichen Anlagen wird als jährlicher Betrag einer zeitlich begrenzten Rente betrachtet (Kranewitter 2017: 96). Dementsprechend wird der Ertragswert der

baulichen Anlagen als Rentenbarwert ermittelt. Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator für diese, auf die Gebäude entfallenden, Anteile der Jahresreinerträge. Er errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Der Vervielfältiger ist das Ergebnis der Barwertformel einer nachschüssigen Zeitrente (Peham 2019: 34). Er kann anhand folgender Formel ermittelt werden:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n x (q - 1)}$$

$$q = 1 + p/100$$

n = Restnutzungsdauer in Jahren

p = Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) in %

Der Vervielfältiger ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes (Peham 2019: 34).

Liegenschaftszinssatz

Ein/e Anleger/in oder Investor/in erwartet für seine/ihre Investition eine Rendite, also einen Ertrag aus dem angelegten Kapital (Kranewitter 2017: 97). Dieser Ertrag wird durch den Liegenschaftszinssatz ausgedrückt.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hat bei der Berechnung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren einen hohen Stellenwert. Die betrieblichen Anlagen haben bei einer niedrigeren Verzinsung einen höheren Wert. Umgekehrt ist der Wert der betrieblichen Anlagen niedriger, wenn der Vervielfältiger niedriger und die Verzinsung höher ist.

Das Risiko der Ertragsgewinnung ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes von großer Bedeutung, denn je größer das Risiko, desto höher die Verzinsung und je geringer das Risiko desto niedriger die Verzinsung (Kranewitter 2017: 97).

Außerdem ist der Liegenschaftszinssatz von der Miethöhe abhängig. Sehr niedrige Mieten bedeuten einen niedrigen Liegenschaftszinssatz aufgrund des geringen Mietausfallwagnisses. Bei höheren Mieten ist das Mietausfallwagnis höher und dadurch wird ein höherer Liegenschaftszinssatz angewendet.

Für den Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) gibt es eine Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Sachverständige 2/2021: 104).

Liegenchaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenchaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,0 %
Büroliegenchaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %
Geschäftsliegenchaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenchaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrieliiegenchaft	4,0 – 8,0 %	4,5 – 8,5 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenchaften	1,0 – 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenchaften	0,5 – 2,5 %			

Tabelle 8: Kapitalisierungszinssätze – Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Quelle: Sachverständigen Heft 2/2021: 104

Restnutzungsdauer

Neben dem Liegenchaftszinssatz ist auch die Restnutzungsdauer von Gebäuden für die Höhe des Vervielfältigers verantwortlich (Kranewitter 2017: 105). Die Restnutzungsdauer errechnet sich aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer weniger dem Alter des zu bewertenden Gebäudes.

$$\frac{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter des Gebäudes}}{\quad} = \text{Restnutzungsdauer}$$

Bei der Nutzungsdauer wird zwischen der wirtschaftlichen und der technischen Nutzungsdauer unterschieden (Peham 2019: 26). Als wirtschaftliche Nutzungsdauer wird der Zeitraum angesehen, in dem die Liegenchaft wirtschaftlich genutzt werden kann. Die technische Nutzungsdauer beschreibt die Lebensdauer des Gebäudes und ist unter anderem von der Qualität des Baumaterials abhängig.

Die Restnutzungsdauer zählt zu der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Sie gibt an, wie lange das Gebäude, bei normaler Nutzung und Instandhaltung, noch genutzt werden kann. (Kranewitter 2017: 77).

Die Nutzungsdauer von Seniorenimmobilien kann bis zu 60 Jahre betragen (Brinkmann, Bienentreu 2018: 808).

Ertragswert der baulichen Anlagen

Wurde der für die Immobilienart und die vorhandenen Gegebenheiten passende Liegenchaftszinssatz gewählt und die Restnutzungsdauer der Liegenchaft bestimmt, kann der Vervielfältiger errechnet oder aus der Tabelle ausgelesen werden.

Als nächster Schritt wird der ermittelte Jahresreinertrag mit dem Vervielfältiger multipliziert, um den Ertragswert der baulichen Anlagen zu erhalten.

Wertminderung

Befindet sich das Gebäude zum Bewertungszeitpunkt nicht in sehr gutem Zustand, sondern weist einige Bauschäden auf, muss eine Wertminderung aufgrund vorhandener Mängel oder Schäden sowie durch rückgestauten Reparaturbedarf bei der Berechnung berücksichtigt werden (Kranewitter 2017: 106).

Bodenwert

Der Bodenwert wird durch das Vergleichswertverfahren ermittelt (Kranewitter 2017: 89). Sollten Zu- oder Abschläge aufgrund Minder- oder Mehrausnutzung, oder ein Bebauungsabschlag vorgenommen werden, wird vom gebundenen Bodenwert gesprochen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Im Ertragswertverfahren müssen sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden und, wenn notwendig, durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen werden (Kranewitter 2017: 106). Wertbeeinflussende Umstände können, Dienstbarkeiten, Reallasten oder Vorkaufs und Wiederkaufsrechte sein (Kranewitter 2017: 119).

Ertragswert der Liegenschaft

Ausgehend vom Ertragswert der baulichen Anlagen wird, wenn notwendig, eine Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs abgezogen. Danach wird der ermittelte Bodenwert addiert und die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale berücksichtigt, wodurch sich der Ertragswert der Liegenschaft ergibt.

Zum Schluss muss überprüft werden, ob der Ertragswert am Bewertungsstichtag bei einer Veräußerung aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation auch tatsächlich erzielt werden kann, oder ob eine Anpassung vorgenommen werden muss (Kranewitter 2017: 107).

4.4.2 DCF-Verfahren (Discounted-Cash-Flow-Verfahren)

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren ist zwar nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt, aber in der ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) normiert (Kranewitter 2017: 113). Das Verfahren findet weltweit Anerkennung und ist in den relevanten Richtlinien und Standards verankert (Bienert, Reinberg 2014: 389).

Das Verfahren wird bei der Wertermittlung von ertragsorientierten Liegenschaften und Projekten verwendet (Kranewitter 2017: 113). Im Gegensatz zum klassischen Ertragswertverfahren müssen die zukünftigen Einzahlungsüberschüsse recht genau vorhergesagt werden können.

Das Problem beim normalen Ertragswertverfahren ist, dass künftige Ertragsschwankungen, die jetzt schon absehbar sind, nicht im Verfahren abgebildet werden können (ÖNORM B 1802-2 2008: 3). Das DCF-Verfahren nimmt auf Basis einzelner Perioden Abzinsungen der Cash-Flows vor und weist somit diesen Nachteil des Ertragswertverfahrens nicht auf. Dadurch, dass die Zahlungsströme beim DCF-Verfahren von jeder Periode einzeln betrachtet und abgezinst werden, zählt das Verfahren zu den „Blockverfahren“ (Bienert, Reinberg 2014: 395).

Beim Discounted-Cash-Flow-Verfahren wird der Betrachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme in zwei Phasen unterteilt (Abbildung 15) (ÖNORM B 1802-2 2008: 6).

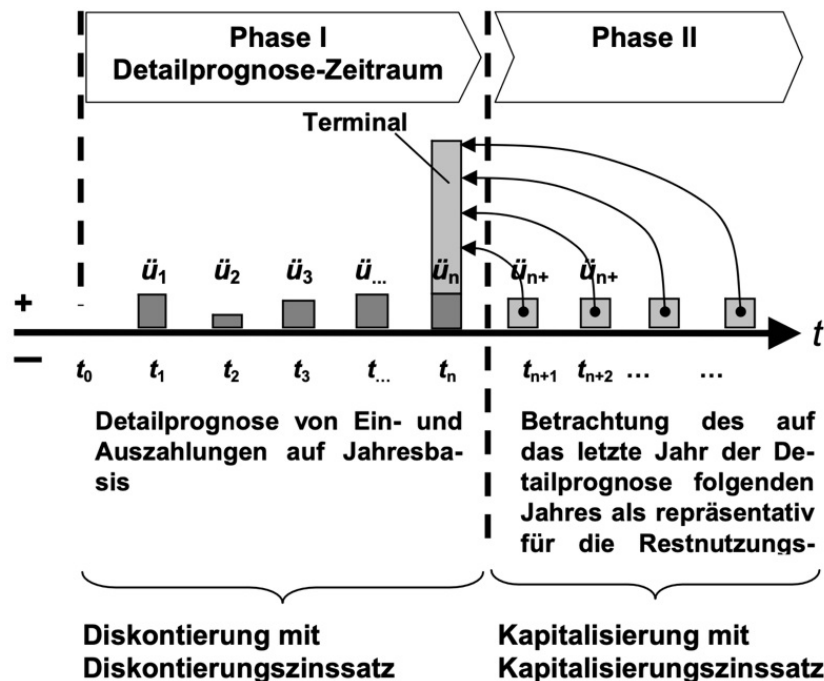


Abbildung 15: Unterteilung der Zahlungsströme bei dem DCF-Verfahren. Quelle: ÖNORM B 1802-2 2008: 7

Phase 1

Die erste Phase wird Detailprognose-Zeitraum genannt (ÖNORM B 1802-2 2008: 6). Diese Phase stellt die bedeutendste finanzmathematische Abweichung zum Ertragswertverfahren dar. Hier wird anhand der angenommenen Ein- und Auszahlungen der Netto-Cash-Flow errechnet (Kranewitter 2017: 114). Dabei können die Cash-Flows auch negativ ausfallen. Die jährlich ermittelten Netto-Cash-Flows werden in weiterer Folge mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Inflation muss dabei im Diskontierungszinssatz, im Vergleich zum Liegenschaftszinssatz, berücksichtigt werden. Die erste Phase hat zumeist eine Laufzeit von 5 bis 10 Jahren.

Phase 2

Die zweite Phase erfolgt direkt nach der ersten Phase und stellt die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie dar (ÖNORM B 1802-2 2008: 6). Die Basis für den angenommenen Veräußerungswert stellt der vorhergesagte, jährliche marktübliche Überschuss dar (Kranewitter 2017:114). Der Überschuss wird anschließend durch das vereinfachte Ertragswertverfahren als ewige Rente oder die Restnutzungsdauer berücksichtigend mit dem Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert.

Auch hier muss die Inflation und zusätzlich das erwartete wirtschaftliche Umfeld im Kapitalisierungszinssatz beachtet werden. Sollte der angenommene Veräußerungswert durch eine ewige Rente ermittelt werden, muss trotzdem die zu erwartende übliche Restnutzungsdauer festgelegt werden. Im Kapitalisierungszinssatz wird sie berücksichtigt.

Außerdem muss die steigende Prognoseunsicherheit im Kapitalisierungszinssatz abgebildet werden. Der Kapitalisierungszinssatz weicht normalerweise vom Diskontierungszinssatz ab.

Der fiktive Veräußerungswert wird unter Berücksichtigung des Zeitraumes der ersten Phase sowie dem Diskontierungszinssatz diskontiert und als Barwert ausgewiesen (Kranewitter 2017: 114).

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch die Summe der Barwerte der Phase 1 und dem Barwert des Veräußerungswerts aus Phase 2 gebildet (Kranewitter 2017: 115).

4.5 Nicht normierte Wertermittlungsverfahren

Nicht normierte Verfahren sind nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz oder einer ÖNORM geregelt. Dazu zählen unter anderem das betriebswirtschaftliche Verfahren, das Residualwertverfahren sowie das Pachtwertverfahren.

Für die Bewertung von Seniorenimmobilien kann das betriebswirtschaftliche Verfahren oder das Pachtwertverfahren angewendet werden, da es sich um ertragsorientierte Verfahren handelt.

4.5.1 Pachtwertverfahren

Das Pachtwertverfahren ist eine abgewandelte Wertermittlungsmethode des Ertragswertverfahrens (Kranewitter 2017: 265). Der Ablauf des Verfahrens ist dem des klassischen Ertragswertverfahrens grundsätzlich gleich (Herrlinger 2010: 62). Der einzige Unterschied ist, dass sich der Jahresrohertrag im Pachtwertverfahren aus einer nachhaltig erzielbaren Pacht und nicht aus nachhaltig erzielbaren Erträgen aus Mieteinnahmen zusammensetzt.

Bei Betreiberimmobilien kommt es häufig vor, dass Pachtverträge abgeschlossen werden, da der/die Betreiber/in oftmals nicht der/die Eigentümer/in der Liegenschaft ist. (Herrlinger 2010: 62). Vor allem bei ertragsausgerichteten Spezialimmobilien, wie Kinos, Hotels oder Seniorenimmobilien, wird das Pachtwertverfahren eingesetzt (Seiser, Kainz 2011: 658). Aufgrund fehlender Marktdaten vergleichbarer Immobilien und fehlender Mieten wird die Pacht als Grundlage zur Wertermittlung herangezogen (Herrlinger 2010: 62).

Zuerst muss im Pachtwertverfahren der Pachtwert ermittelt werden (Herrlinger 2010: 62). Dabei handelt es sich um einen Betrag, den ein/e ordentliche/r, durchschnittlich qualifizierte/r Betreiber/in nachhaltig aus seinem/ihren Unternehmen zur Zahlung der Pacht erwirtschaften kann. Der Pachtwert hängt somit vom Umsatz ab. Je nach Immobilie und Branche sind unterschiedliche Pachtsätze in Prozent des Umsatzes anzusetzen (Seiser, Kainz 2011: 659). Einen Auszug der Pachtsätze ist in Abbildung 16 ersichtlich (Seiser, Kainz 2011: 659f). Für Pflegeheime sind je nach Objektalter 15 bis 25 Prozent vom Umsatz anzusetzen.

Sonstige Sonderimmobilien

Kliniken/Sanatorien	15 – 20 %
Pflegeheime	
Ältere Objekte (> 10 Jahre)	15 – 20 %
Objekte (bis 10 Jahre)	bis 25 %

Abbildung 16: Durchschnittliche Pachtsätze in % des Umsatzes. Quelle: Seiser, Kainz 2011: 659

Wurde der Pachtwert berechnet, wird bei der Wertermittlung wie beim klassischen Ertragswertverfahren fortgefahren (Herrlinger 2010: 63). In weiterer Folge werden vom errechneten Pachtwert Bewirtschaftungskosten abgezogen. Diese werden bei Seniorenimmobilien meist pauschal angesetzt und betragen in etwa 12 bis 20 % des Umsatzes. Dadurch wird der Reinertrag ermittelt, von dem im nächsten Schritt die Bodenwertverzinsung abgezogen werden muss. Daraus resultiert der Reinertrag der baulichen Anlage, der mit dem Vervielfältiger kapitalisiert wird. Als letzten Schritt wird der Bodenwert addiert und somit der Ertragswert berechnet.

Durch die Ermittlung der Pacht über einen Umsatzanteil wird die Kostenseite vernachlässigt (Herrlinger 2010: 63). Abweichend dazu wurde die Berechnung der Pacht mittels Kostenrechnung ausgearbeitet. Dabei werden vom Umsatz die Betriebskosten des Betreibers abgezogen, die sich durchschnittlich bei 55 bis 65 % des Umsatzes bewegen. Danach werden die Bewirtschaftungskosten des/r Eigentümers/in subtrahiert. Diese betragen zwischen 12,5 und 17,5 % des Umsatzes. Zum Schluss wird noch der Unternehmergewinn, der gewöhnlich etwa 10 bis 15 % ausmacht, abgezogen.

Durch diese Berechnungsmethode errechnet sich ein Pachtwert in Höhe von etwa 20 bis 25 % des Umsatzes (Herrlinger 2010: 64). Das ist in manchen Fällen ein zu hoher Wert, wodurch ein Abschlag vorgenommen werden muss, um auf einen Pachtwert in Höhe von ca. 14 bis 18 % zu kommen. Der ermittelte Pachtwert wird als Grundlage für das klassische Ertragswertverfahren verwendet. Allerdings handelt es sich in diesem Fall um den Reinertrag, da die Bewirtschaftungskosten bereits in der Berechnung abgezogen wurden.

Auszug Ablaufschema Pachtwertverfahren:

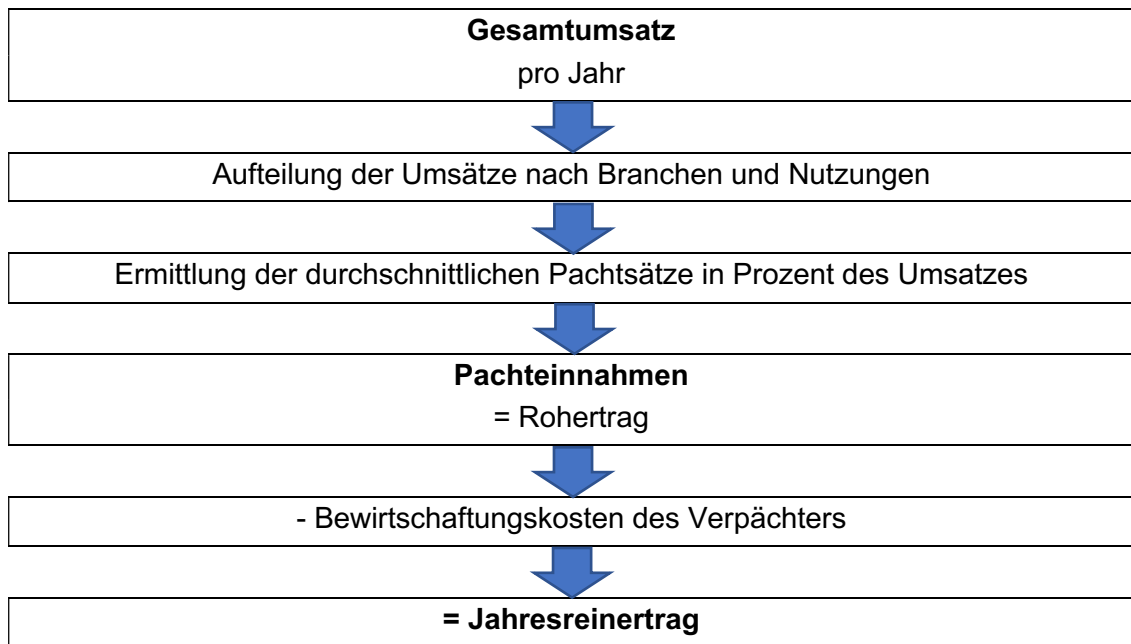


Abbildung 17: Auszug Ablaufschema Pachtwertverfahren. Quelle: Seiser, Kainz 2011: 659

Abbildung 17 zeigt das Ablaufschema des Pachtwertverfahrens nach Seiser und Kainz. Der Gesamtumsatz pro Jahr muss auf die Umsätze der einzelnen Branchen und Nutzungen aufgeteilt werden und anschließend die durchschnittlichen Pachtsätze des Umsatzes berechnet werden. Dadurch ergeben sich die Pachteinnahmen, beziehungsweise der Rohertrag. Durch Abzug der Bewirtschaftungskosten der/s Verpächters/in, ergibt sich der Jahresreinertrag. In weitere Folge wird das Ablaufschema des klassischen Ertragswertverfahrens angewendet.

4.5.2 Betriebswirtschaftliches Verfahren

Das betriebswirtschaftliche Verfahren gehört ebenfalls zu den ertragsorientierten Bewertungsverfahren, bei dem versucht wird, anhand einer Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung des Unternehmens, den Ertrag der Immobilie zu ermitteln (Herrlinger 2010: 64). Diese Bewertungsform kommt vor allem bei Betreiberimmobilien zur Anwendung.

Mithilfe des betriebswirtschaftlichen Verfahrens wird der Betrag berechnet, der aus dem Umsatz verbleibt, um Miete oder Pacht und den Kapitaldienst der Immobilie zu bedienen (Herrlinger 2010: 64). Es wird der Gross Operating Profit (GOP) oder der Brutto Cash Flow (BCF) ermittelt. Dabei müssen anfangs die Kosten (Personal- und Sachkosten) vom Umsatzerlös abgezogen werden. Dabei handelt es sich bei den

Personalkosten um den größeren Anteil, bei dem ein Betreiberertrag inkludiert ist, der ebenfalls berücksichtigt werden muss. Bei den Sachkosten handelt es sich um direkt zurechenbare Betriebskosten. Eventuell muss ein Abzug berücksichtigt werden, für den Fall, dass die Einrichtung zu einer Unternehmenskette gehört und eine Umlage an die Zentrale abgeführt werden muss.

Dem betriebswirtschaftlichen Verfahren liegt eine gründliche Analyse der Erträge und Kosten des Betriebes zugrunde (Herrlinger 2010: 65). Das ist im Vergleich zum Pachtwertverfahren positiv hervorzuheben, denn das Pachtwertverfahren konzentriert sich auf den Umsatz und einen pauschalen Anteil der Kosten. Allerdings bestehen die Kosten aus variablen und fixen Kosten und sind nicht proportional zum Umsatz. Grundsätzlich ist das betriebswirtschaftliche Verfahren nahe an der Pachtwertmethode angelehnt.

Ein großes Problem des Verfahrens liegt darin, dass das Verfahren keiner Normierung unterliegt, wodurch es zu einer großen Ergebnisspanne, aufgrund der Freiheiten des Sachverständigen bei der Durchführung der Bewertung, kommen kann (Herrlinger 2010: 65). Außerdem besteht das Problem, auf den/die Betreiber/in der Immobilie angewiesen zu sein, da die entsprechenden Unterlagen vom Unternehmen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Vorteil liegt darin, dass der Wert unter Rücksichtnahme auf Kosten und Erträge ermittelt wird (Herrlinger 2010: 66).

5. Praxisbeispiel Seniorenresidenz

Seniorenresidenzen stellen eine spezielle Form der Seniorenimmobilien dar (Herrlinger 2010: 77). Das Hauptaugenmerk dieser Immobilienform liegt beim Wohnen. Die Qualität der angebotenen Wohnungen und Appartements entspricht dabei der von 4 bis 5 Sterne-Hotels. Durch spezielle Zusatzleistungen, wie oftmals zum Beispiel ein vollwertiges Restaurant, ein Café oder diverse Dienstleistungen, wird der Hotelcharakter noch verstärkt.

5.1 Die Seniorenresidenz

Die „VITALITY Residenz Am Kurpark Wien“ liegt in einer sehr ruhigen Gegend am Rande des Kurparks in Wien Oberlaa und ist eine Wohlfühloase für Seniorinnen und Senioren (Vamed Care, o.J.). Sie befindet sich in einer dörflichen Struktur und ist von Weinbergen umgeben. Die Residenz bietet ein großzügiges Ambiente mit einem Hauch Extravaganz und einem vielfältigen Angebot für das Wohnen im Alter.

Die 240 Wohn-Appartements bieten jeglichen Komfort und verfügen über eine eigene Küchenzeile, Kabel-TV, Telefon und eine Notrufanlage. Es werden Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung geboten und für Unterhaltung sowie Entspannung gesorgt.

Die zahlreichen Nebenleistungen beinhalten Gästeappartements, Restaurant, Café mit Terrasse, Abendrestaurant, Theater, Vortragsraum, Clubraum, Bibliothek, eine großzügige Gartenanlage, Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna sowie einen Gymnastikraum (Vamed Care, o.J.). Außerdem stehen den Bewohnern und Bewohnerinnen ein physiotherapeutisches Institut, eine Arztordination, ein Einkaufsladen, ein Friseur sowie Maniküre und Pediküre zur Verfügung. Hinzu kommen mehrere Räumlichkeiten für die Freizeit wie zum Beispiel ein Bastel- und Tischtennisraum oder ein Malzimmer.

5.1.1 Schwerpunkte

Die Schwerpunkte der Residenz sind folgende (Vamed Care, o.J.):

- Selbständiges Wohnen im Appartement
- Betreuung und Pflege im Appartement
- Probe- und Gästewohnen
- Gesundheits- und Betreuungsbereiche Bella Vita und Andante für Bewohner mit höherem Pflegebedarf
- Kurzzeit- und Urlaubspflege, Übergangspflege sind nach Verfügbarkeit möglich

5.1.2 Ausstattung der Residenz

Die Seniorenresidenz bietet eine Vielzahl an Ausstattung und Freizeitmöglichkeiten (Vamed Care, o.J.).

- Abendrestaurant
- Café
- Residenztheater
- Bibliothek
- Vortragsraum
- Clubraum
- Schwimmbad
- Sauna
- Fitnessraum
- Billardtische
- Tischtennisraum
- verschiedene Freizeiträume
- hauseigene Kapelle
- eigener Einkaufsladen

5.1.3 Grundausstattung der Appartements

Auf die 3 Häuser der Seniorenresidenz mit jeweils 5 Geschoßen teilen sich 240 Appartements auf (Vamed Care, o.J.). Es gibt 1- bis 3-Zimmer-Appartements mit einer Größe zwischen 32 m² und 89 m² inklusive Loggia beziehungsweise Terrasse.

Alle Appartements bestehen aus Vorzimmer, Garderobe, Kitchenette mit Kühlschrank, Spüle mit zwei Kochplatten, kleiner Abstellraum beziehungsweise Schrankraum, barrierefreies Badezimmer mit Dusche und WC, Wohnraum mit Parkettboden, Telefon, Kabelanschluss sowie Notrufanlage und möglichen Internetzugang (Vamed Care, o.J.).

Je nach Größe der Appartements besitzen sie Loggia, Balkon oder Terrasse mit kleinem Gartenanteil. Außerdem sind bei jedem Appartement ein Kellerabteil, ein Postfach sowie eine persönliche Box im Weinkeller inklusive.

5.1.4 Infrastruktur

Nahe der Seniorenresidenz liegt die Therme Wien und die Kurkonditorei Oberlaa (Vamed Care, o.J.). Außerdem befinden sich eine Apotheke, eine Trafik sowie einige Lokale in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im hauseigenen, kleinen Einkaufsladen oder im Einkaufszentrum in der Nähe, zu dem einmal in der Woche ein eigener Shuttlebus fährt. Die U-Bahnlinie U1 ist in unmittelbarer Nähe.

5.1.5 Ärztliche Betreuung

In den Ordinationsräumen der VITALITY Residenz sind Allgemeinmediziner sowie Fachärzte in regelmäßigen Intervallen vor Ort (Vamed Care, o.J.). Nach Vereinbarung bieten Fachärzte auch Visiten oder Besuche an. Auch Blutabnahmen können im eigenen Appartement durchgeführt werden.

Sollte die Pflegebedürftigkeit eines Bewohners/ einer Bewohnerin steigen, verfügt die Residenz über Pflege im eigenen Appartement, durch diplomiertes Pflegepersonal und Pflegehelfer/innen, bis zur höchsten Pflegestufe (Vamed Care, o.J.). Die Betreuung erfolgt dabei rund um die Uhr.

5.1.6 Dienstleistungen im Kundenzentrum

Auf dem Gelände der VITALITY Residenz befinden sich ein Friseur sowie ein Kosmetik- und Fußpflegesalon (Vamed Care, o.J.). Ansonsten werden Serviceleistungen von externen Partnern, zum Beispiel Banken, Versicherungsunternehmen oder Hörgeräteservice, wöchentlich angeboten.

5.1.7 Freizeitgestaltung

Die Seniorenresidenz bietet eine große Auswahl an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Vamed Care, o.J.). Dazu zählen:

- Fitness- und Gesundheitsangebote im Haus:
Hallenbad, Sauna, Fitnessraum, Gymnastikraum, Tischtennisraum
- Regelmäßige Aktivitäten:
Professionell geleitete Gruppenaktivitäten, Senioren Club, Sprachkurse, Gedächtnistraining, Gymnastik, Mal- und Bastelgruppen, Residenzchor, etc..
- Veranstaltungen:
Konzerte, Lesungen, Theateraufführungen, Diavorträge, Ausstellungen, Vorträge, Hausfeste und Ausflüge

5.2 Wahl der möglichen Bewertungsmethode

Rechtlich gesehen können alle Verfahren für die Bewertung herangezogen werden (Herrlinger 2010: 94). Die Wahl ist aber zu begründen. Aufgrund der Einordnung der Seniorenimmobilien in die Gruppe der Spezialimmobilien ist ersichtlich, dass Seniorenimmobilien nicht häufig am Markt gehandelt werden. Folglich fehlt es an Vergleichsobjekten für eine Bewertung mittels Vergleichswertverfahren. Neben den fehlenden Vergleichswerten sind Seniorenimmobilien außerdem Betreiberimmobilien, die Erträge erwirtschaften (Brinkmann, Bienentreu 2018: 792). Das Vergleichswertverfahren kann in diesem Fall lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes angewendet werden (Fink 2019:12).

Das Sachwertverfahren ermittelt den Sachwert der Immobilie, indem der Bodenwert, der Gebäudewert und der Wert der Außenanlagen ermittelt und zusammengezählt werden (Kranewitter 2017: 65). Diese Methode ist theoretisch zur Wertermittlung einer Seniorenimmobilie anwendbar. Allerdings handelt es sich bei Seniorenimmobilien, wie oben bereits erwähnt, überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Eine Bewertung mittels Sachwertverfahren würde aus diesem Grund zu einem falschen Verkehrswert führen.

Mit dem Residualwertverfahren kann der tragfähige Liegenschaftspreis oder der Projektgewinn ermittelt werden (Ertl, Reithofer.2019: 2). Für die Ermittlung des Verkehrswertes einer Seniorenimmobilie ist das Verfahren allerdings nicht geeignet.

Somit kann nur ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren ein schlüssiges Bewertungsergebnis erzielen. Es besteht die Auswahl zwischen dem klassischen Ertragswertverfahren, dem Pachtwertverfahren, dem betriebswirtschaftlichen Verfahren und dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren.

5.2.1 Ertragswertverfahren

Prinzipiell wird der Ertragswert durch marktkonforme Erträge zum Bewertungsstichtag und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt (Kleiber 2013: 2310). Dabei müssen die absoluten Einnahmen eventuell auf eine angemessene Höhe kontrolliert werden.

Altenwohnungen weisen (in Deutschland) eine Nettokaltmiete von Durchschnittlich € 8,00 bis € 16,00 pro m² auf (Kleiber 2013: 2310). Bei Betreutem Wohnen ist der Miete noch ein Aufpreis je nach Ausstattung von 10 bis 35 Prozent sowie möglicherweise weitere Aufschläge für die Pflege hinzuzurechnen. Sollten Objekte mit einer Förderung errichtet worden sein, so ist der Kapitalwert als Erlös hinzuzufügen.

Die Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaft betragen bei Pflegeheimen 10 bis 30 Prozent der Jahresnettomiete (Kleiber 2013: 2310). Diese beinhalten Betriebskosten in Höhe von 0,5 Prozent des Jahresrohertrags, Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 2 Prozent der Jahresnettomiete (Jahrespacht), Instandhaltungskosten zwischen € 10,00 und € 12,00 pro m² Nutzfläche sowie einem Mietausfallwagnis von 3 bis 5 Prozent (in Abhängigkeit von der Bonität des Betreibers) (Kleiber 2013: 2310f). Es besteht ein Modernisierungsrisiko in Höhe von 0,75 bis 1,50 % der Herstellungskosten oder € 500,00 bis € 900,00 pro Bett pro Jahr (Kleiber 2013: 2311). Bei betreutem Wohnen betragen die Bewirtschaftungskosten € 200,00 bis € 300,00 pro Wohneinheit pro Jahr sowie Instandhaltungskosten von € 11,00 pro m² pro Jahr und einem Mietausfallwagnis von 4 %. Bei der Wertermittlung des Beleihungswertes beträgt die Pauschale der Bewirtschaftungskosten 15 bis 35 %.

Die Einnahmen hängen von der Bauart und der Raumgestaltung ab (Kleiber 2013: 2311). Um Abzüge aufgrund der Auslastung zu vermeiden, müssen wenigstens 50 % der Plätze für die Pflege vorhanden sein.

Pflegeheime generieren 80 % ihrer Einkünfte aus dem Pflegesatz (Heimentgelt), der sich aus den Pflegeleistungen (Pflegekosten), der Unterkunft und Verpflegung (Hotelkosten) sowie Investitionskosten (zur Bedienung des Kapitaldienstes bzw. der Miete/Pacht) zusammensetzt (Kleiber 2013: 2312).

Die Pflegestufe bestimmt den monatlichen Betrag für die Pflege. In Österreich gibt es 7 Pflegestufen, die sich nach dem Pflegebedarf in Stunden pro Monat gliedern (Oesterreich.gv.at, o.J.).

Pflegebedarf in Stunden pro Monat	Pflege- stufe	Betrag in € monatlich (netto)
Mehr als 65 Stunden	1	162,50 Euro
Mehr als 95 Stunden	2	299,60 Euro
Mehr als 120 Stunden	3	466,80 Euro
Mehr als 160 Stunden	4	700,10 Euro
Mehr als 180 Stunden, wenn <ul style="list-style-type: none"> ein außergewöhnlicher Pflegeaufwand erforderlich ist 	5	951,00 Euro
Mehr als 180 Stunden, wenn <ul style="list-style-type: none"> zeitlich unkoordinierbare Betreuungsmaßnahmen erforderlich sind und diese regelmäßig während des Tages und der Nacht zu erbringen sind oder die dauernde Anwesenheit einer Pflegeperson während des Tages und der Nacht erforderlich ist, weil die Wahrscheinlichkeit einer Eigen- oder Fremdgefährdung gegeben ist 	6	1.327,90 Euro
Mehr als 180 Stunden, wenn <ul style="list-style-type: none"> keine zielgerichteten Bewegungen der vier Extremitäten mit funktioneller Umsetzung möglich sind oder ein gleich zu achtender Zustand vorliegt 	7	1.745,10 Euro

Tabelle 9: Pflegestufen nach Pflegebedarf. Quelle: oesterreich.gv.at, o.J.

Tabelle 10 zeigt die Struktur der Kosten von Pflegeheimen:

Personalkosten	50 bis 60 %
Miete und Pacht	15 bis 25 %
Zinsen	4 bis 7 %
Wasser, Energie, Brennstoffe	2 bis 4 %
Lebensmittel	4 bis 6 %
Abschreibung	2 bis 3 %
Wirtschaftsbedarf	1 bis 2 %
Verwaltung	3 %
Medizinischer Pflegebedarf	1 %
Instandsetzung	1 bis 2 %
Fuhrpark	0,5 %
Ersatzbeschaffung	0,5 %
Steuern und Versicherung	0,5 %

Tabelle 10: Struktur der Kosten von Pflegeheimen. Quelle: Kleiber 2013: 2312

Den größten Teil der Kosten bilden bei der Betreiberkalkulation die Kosten für das Personal (Kleiber 2013: 2313). Die Pflegefachquote ergibt sich aus der Division der Fachkräfte durch das betreute Personal und sollte über 50 Prozent betragen.

$$\text{Pflegefachquote} = \frac{\text{Fachkräfte}}{\text{betreutes Personal}}$$

Zu den Fachkräften zählen Krankenschwestern und Krankenpfleger, Kinderkrankenschwestern und Kinderkrankenpfleger, Altenpfleger/innen und Heilerziehungspfleger/innen (Kleiber 2013: 2313).

5.2.2 Pachtwertverfahren

Seniorenimmobilien werden häufig verpachtet, wobei die Pachtverträge unter normalen Umständen über einen Zeitraum zwischen 10 und 25 Jahren laufen (Kleiber 2013: 2314). Die Umsatzpacht von Pflegeheimen liegt bei einem Nutzungsgrad von 93 % bei 17 bis höchstens 20 %. Es kann zwischen öffentlichen Räumlichkeiten und privaten Räumlichkeiten differenziert werden. Dabei liegt die Umsatzpacht bei öffentlichen Räumlichkeiten zwischen 12 und 20 % und bei privaten Räumlichkeiten zwischen 15 bis 22 %. Diese Werte gehen von einem Nutzungsgrad von 75 bis 95 % aus.

Der/die Betreiber/in kann Umsätze aus den Erträgen für Pflegeleistungen, Kosten für Kost und Logis sowie aus dem Investitionskostenbeitrag erzielen (Kleiber 2013: 2314). Die Erträge der Pflegeleistungen sind Abhängig von der Pflegestufe der in Anspruch nehmenden Personen. Die Kosten für die Verpflegung sind für alle gleich hoch.

Der berechnete Pachtwert pro Jahr ergibt den Rohertrag (Kleiber 2013: 2315). Abzüglich der Bewirtschaftungskosten erhält man den Reinertrag. Vom Reinertrag muss die Bodenwertverzinsung abgezogen werden und das Ergebnis mit dem Vervielfältiger kapitalisiert werden. Wird der Bodenwert addiert, ergibt sich daraus der Ertragswert.

Die Kosten für die Pflege sind aufgrund der Pflegestufen unterschiedlich hoch (Kleiber 2013: 2315). Dadurch sollte bei einer Wertermittlung von einem Mittelwert der Pflegestufen sowie einem durchschnittlichen Nutzungsgrad ausgegangen werden.

5.2.3 Discounted-Cash-Flow-Verfahren

Prognoseorientierte Ertragswertverfahren werden vor allem von Investoren/ Investorinnen und institutionellen Anleger/ Anlegerinnen bevorzugt (Kleiber 2013: 2317). Es kann bei der Bestimmung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen angewendet werden (ÖNORM B 1802-2, 2008: 4). Im Grunde handelt es sich um ein klassisches Ertragswertverfahren, wobei die Ein- und Auszahlungsströme über einen Zeitraum

von normalerweise 10 Jahren prognostiziert und die jährlich prognostizierten Reinerträge mit einem geeigneten Zinssatz (an Stelle des Liegenschaftszinssatzes) diskontiert werden (Kleiber 2013: 2317). Außerdem sind Restwert, Transaktionskosten und Abschreibung zu beachten.

Der Diskontierungszinssatz wird bestimmt auf Grundlage des Zinssatzes für langfristige Hypothekendarlehen, zuzüglich eines Risikoaufschlags, der sich aus einem Branchenrisiko (derzeit ca. 2 %) und zuzüglich eines Risikoaufschlags, der sich aus dem Objektisiko zusammensetzt. (Kleiber 2013:2317).

Der Marktwert wird durch die Summe aus dem Barwert des Detailprognose-Zeitraumes (Phase I) und dem Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses (Phase II) berechnet (ÖNORM B 1802-2 2008: 7). Dabei überwiegt bei jüngeren Objekten beziehungsweise bei längerer Restnutzungsdauer der Wert der Phase 2 und bei älteren Objekten und somit einer kürzeren Restnutzungsdauer nähert sich der Wert der Phase 2 dem Wert der Phase 1 an (Kranewitter 2017: 115).

Der Cash-Flow wird aus dem Umsatz abzüglich der Kosten ermittelt (Kleiber 2013: 2318).

5.2.4 Betriebswirtschaftliches Verfahren

Beim betriebswirtschaftlichen Verfahren werden auf Grund einer genauen Betreiberuntersuchung und Beachtung der Bonität, die Einnahmen nach den wirklich erlangten und erwarteten Erträgen angesetzt und mittels eines abgeänderten Zinssatzes diskontiert (Kleiber 2013: 2318). Mit dieser Berechnungsmethode wird sowohl der Verkehrswert, als auch ein unternehmensspezifischer Wert ermittelt (Kleiber 2013: 2318). Bei Berechnung mittels betriebswirtschaftlichen Verfahrens wird ein Umsatz des Betreibers/ der Betreiberin vorausgesetzt, der um die Kosten für den Betrieb (etwa 55 bis 65 % des Umsatzes), den Kosten für die Bewirtschaftung des Eigentümers (10 bis 20 %) und dem Gewinn des Unternehmens (10 bis 15 %) gemindert wird (Kleiber 2013: 2318). Der Abzug eines Mietausfallwagnisses hängt vom prognostizierten Nutzungsgrad ab (Kleiber 2013: 2318). Dadurch ergibt sich der Reinertrag.

5.2.5 Resümee

Das klassische Ertragswertverfahren ermittelt den Verkehrswert auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen und ist bei allen Renditeimmobilien anwendbar (Herrlinger 2010: 76).

Das Pachtwertverfahren ist eine abgeänderte Variante des klassischen Ertragswertverfahrens und hat im Unterschied zu diesem als Grundlage für die Berechnung den Pachtwert, anstelle der nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Das Verfahren ist besonders bei Betreiberimmobilien gut anwendbar.

Beim betriebswirtschaftlichen Verfahren werden für den Prognosezeitraum der Nettobarwert anhand der Brutto-Cash-Ströme ermittelt (Herrlinger 2010: 95). Das Verfahren liegt, ebenso wie das DCF-Verfahren, an der Grenze zur Unternehmensbewertung. Beide Verfahren bilden einen marktnahen Preis ab.

Verfahren	Anwendung bei Betreiberimmobilien	
	Im engeren Sinne	Im weiteren Sinne
Ertragswertverfahren	bei allen Renditeimmobilien anwendbar	bei nicht ertragsorientierten Immobilien nicht anwendbar
Pachtwertverfahren	gut anwendbar bei Betreiberimmobilien	bei nicht ertragsorientierten Immobilien nicht anwendbar
Betriebswirtschaftliches Verfahren	Verfahren im Grenzbereich zur Unternehmensbewertung, bildet aber marktnahen Preis ab	bei nicht ertragsorientierten Immobilien nicht anwendbar
DCF-Verfahren	Verfahren im Grenzbereich zur Unternehmensbewertung, bildet aber marktnahen Preis ab. Anwendung zur Investitionsanalyse	Anwendung zur Investitionsanalyse nur bei ertragsorientierten Immobilien

Tabelle 11: Übersicht ertragsorientierte Bewertungsverfahren. Quelle: Eigene Darstellung nach Herrlinger 2010: 76

Seniorenimmobilien sind überwiegend von Betreibern/ Betreiberinnen gepachtet und die Pacht wird als Grundlage zur Wertermittlung herangezogen. Das klassische Ertragswertverfahren verwendet Mieterlöse als Bewertungsgrundlage. Das betriebswirtschaftliche Verfahren sowie das DCF-Verfahren sind besser zur Unternehmensbewertung geeignet und bilden nur den marktnahen Preis ab. Aus diesen Gründen wird häufig das Pachtwertverfahren für die Bewertung von Seniorenimmobilien herangezogen und scheint dadurch eine geeignete Bewertungsmethode zu sein.

5.3 Bewertung der Seniorenresidenz

Die Bewertung einer Seniorenresidenz benötigt eine andere Herangehensweise, als zum Beispiel bei einer klassischen Wohnimmobilie. Wird bei Wohnimmobilien die Nutzfläche als Kriterium herangezogen, so ist es bei einer Seniorenimmobilie das Fassungsvermögen, also wie viele Pflegebedürftige, bzw. Senioren, aufgenommen werden können (Kleiber 2013: 2307). Es sollte mindestens Platz für 60 Personen, im Durchschnitt 80 bis 150 Personen, sein (Kleiber 2013:2307). Wenigstens die Hälfte dieser Pflegeplätze sollten Wohnräume für nur eine Person sein. Die VITALITY Residenz bietet 240 Ein- bis Drei-Zimmer-Appartements an (Vamed Care, o.J).

Kenngrößen:

Größe eines Pflegeheimes	80 bis 150 Einheiten
Bettenstruktur	Einzelzimmeranteil 70 bis 100 % (mind. 50 %)
NGF/BGF	85 – 90 %
VF/BGF	20 – 25 %
BRI/BGF	2,8 – 3,3
Flächenbedarf (Netto-Grundfläche) je Pflegebett bei Einzelzimmer	40 bis 50 m ²
Flächenbedarf je Pflegebett bei Doppelzimmer	30 bis 50 m ²
Wohnflächenanteil an Gesamtnutzfläche	60 bis 70 %
Flächenbedarf für Therapieräume	1,5 m ² je Bewohner
Flächenbedarf für Speiseraum (Multifunktionsraum)	1,5 m ² je Bewohner
Flächenbedarf für Gemeinschaftsflächen (Therapie, Aufenthalt, Speisesaal)	3 m ² je Bewohner
Flächenbedarf für Küche	1 m ² je Bewohner
Flächenbedarf für Personal	Nach arbeitsrechtlichen Bestimmungen
Ausstattung von Nasszellen:	Waschtisch, WC, barrierefrei befahrbarer Duschplatz, Halte- und Stützgriffe
Balkone (nicht vorgeschrieben)	Mindestgröße 4,5 m ² , schwellenlos
Gemeinschaftsküche (kleinere Art für Wohngruppen)	
Verkehrswerge: barrierefrei und behindertengerecht (Rampenneigung ≤ 6 %, Rampenbreite ≥ 175 cm)	

Tabelle 12: Kenngrößen. Quelle: Kleiber 2013: 2307f

Die Hauptnutz- und Verkehrsflächen, zum Beispiel Gänge und Stiegenhäuser, sollten etwa 60 bis 70 Prozent der Nettogrundfläche (davon 50 Prozent Hauptnutzfläche) ausmachen (Kleiber 2013: 2307). Die Verkehrsflächen (VF), sollten an der Bruttogrundfläche einen Anteil von 18 bis 24 Prozent haben. Das Verhältnis des Brutto-Rauminhaltes (BRI) zur Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt etwa 2,8 bis 3,3.

Nachdem es bei den Kriterien der Wertermittlung von Seniorenimmobilien, in diesem Beispiel eine Seniorenresidenz, Unterschiede zu den anderen Immobilienarten gibt,

sind auch andere Bewertungsunterlagen zu verwenden (Kleiber 2013: 23008). Dazu zählen unter anderem

- Standortgutachten
- Bedarfsanalyse
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Betreiberkonzept
- Pacht- bzw. Mietvertrag mit Anlagen, Nachträgern und aktueller Miete
- Betriebswirtschaftliche Auswertung (Gewinn-und-Verlustrechnung der vergangenen Jahre), Verhältnis Selbstzahler zu Sozialhilfeempfänger
- Auslastungen in den vergangenen Jahren, Belegung nach Pflegestufen in den vergangenen Jahren
- Kurzzeitpflege
- Untermietverträge und Angaben zu sonstigen Einnahmen (Catering, Restaurant, mobiler Pflegedienst, Friseur, usw.)

Zur Bewertung einer Sonderimmobilie müssen, neben den oben erwähnten Kriterien und Unterlagen, auch die Merkmale überprüft werden, die bei der Ertragsgewinnung von Bedeutung sind (Kleiber 2013: 2308f). Dazu zählen unter anderem der Standort und die Anzahl an Seniorenimmobilien in der Nähe, die Nahversorgung, neue Projekte in einem Radius von 20 km, sowie das Marketing und die Unternehmensführung.

Idealerweise liegen Seniorenimmobilien in der Stadt mit guter Verkehrsanbindung in Wohngebieten (Kleiber 2013: 2309). Dadurch kann der Bodenwert, wie bei anderen Immobilienarten, mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Zu berücksichtigen sind dabei folgende Faktoren (Kleiber 2013: 2309):

Standortkriterien für Seniorenimmobilien				
Erreichbarkeit	Umfeld	Einkaufsmöglichkeiten	Dienstleistungen	Freizeitmöglichkeiten
Parkplätze	Verkehrsberuhigung	Täglicher	Postamt	Grünflächen/Park
ÖPNV	Sitzmöglichkeiten	Bedarf	Arztpraxen	Kulturelle
Bushaltestelle	Gehwegsabsenkung	Medizinischer	Bäder	Einrichtungen
	Querungshilfen	Bedarf	Massagepraxen	Hallenbad
		(Apotheke,	Fußpflege	Altenbegegnungs-
		Optiker,	Reinigung	stätten
		Sanitätshaus)	Friseur	Café/Gastronomie
		Schuhe	Bank/Sparkasse	
		Textilien		

Tabelle 13: Standortkriterien für Seniorenimmobilien. Quelle: Kleiber 2013: 2310

Oben angeführte Kriterien haben je nach Immobilienart eine unterschiedliche Wertung (Kleiber 2013: 2310). Bei betreutem Wohnen sind die Punkte Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten bedeutender, bei Pflegeheimen die Erreichbarkeit und das Umfeld.

5.4 Wertermittlung

Folgendes Berechnungsbeispiel ist auf Grundlage des Berechnungsschemas von Kleiber zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Seniorenresidenz berechnet worden (siehe dazu Kleiber 2013: 2319ff).

Die Wertermittlung erfolgt unter der Anwendung des Pachtwertverfahrens. Dafür muss als Bewertungsgrundlage der Pachtwert ermittelt werden, um dann nach dem Bewertungsschema des klassischen Ertragswertverfahrens den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Einige Parameter mussten aufgrund fehlender Daten, für die Ermittlung des Verkehrswertes der Seniorenresidenz, fiktiv angenommen werden.

Zu Beginn der Wertermittlung werden Daten über den Boden beziehungsweise der Lage und den Bau der Liegenschaft gesammelt. In weiterer Folge folgt eine Auflistung der nutzungsmäßigen Aufteilung sowie der betrieblichen Nutzung.

5.4.1 Lagebeurteilung

Die VITALITY Residenz liegt am Stadtrand, in Wien Favoriten, in einer ruhigen Gegend nahe dem Kurpark Oberlaa (Vamed Care, o.J.). In der Nähe der Liegenschaft befinden sich sowohl eine Bushaltestelle, als auch die Endstation der U-Bahnlinie U1. Die Seniorenresidenz liegt in einer verkehrsberuhigten Gegend in einer 30er Zone. Die Hauptverkehrsrouten S1 und Tangente, mit Anbindung an Autobahnen, sind schnell zu erreichen. Die Immobilie wird mit Strom, Gas und Wasser versorgt und ein Telefon- beziehungsweise Internetanschluss ist vorhanden. Die Entsorgung der Residenz erfolgt über den öffentlichen Kanal. Um die Liegenschaft herum befinden sich wenige Gebäude. Die Therme Wien sowie die Kurkonditorei Oberlaa liegen westlich der Liegenschaft. Im Norden erstreckt sich der Kurpark sowie zahlreiche Felder und Wege zum Spazieren gehen und östlich der Residenz wurden vor kurzem neue Mehrfamilienhäuser errichtet. Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet, weist

eine leichte Hanglage Richtung Süden auf und ist annähernd quadratisch geformt. Die Straßenfront beträgt in etwa 130 m.

Lage	Stadtrand
Lagebeurteilung	sehr ruhige Lage, an einem großen Park gelegen; optimale Lage für diese Immobilienart
Nahverkehrsmittel	Bushaltestelle und U-Bahnlinie in der Nähe
Straßenzustand	an einer mäßig befahrenen 30er Zone gelegen, Hauptverkehrsrouten in der Nähe
Zuwegung	Zugang direkt von der Straße möglich
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Telefon
Entsorgung	an den öffentlichen Kanal angeschlossen
Erschließungsbeiträge	bereits im Kaufpreis enthalten und nicht mehr zu zahlen
Nachbarbebauung	Mehrfamilienhäuser
Grundstückszuschnitt	Annähernd quadratisches Grundstück, leichte Südhanglage
Straßenfront	ca. 130 m
Baurecht	Wohngebiet
Flächenwidmung	W III g BB; W I g BB; W I 4,5m g; G
Wertbeeinflussende Umstände	keine
Baulasten	keine
Altlasten	keine bekannt

Tabelle 14: Lagebeurteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2320

5.4.2 Baubeschreibung

Die Residenz wurde 1997 errichtet und beinhaltet 240 Apartments für das betreute Wohnen sowie 50 Wohneinheiten für die Pflege. Eine Sanierung wurde im Jahr 2012 vorgenommen. Auf dem Grundstück befinden sich drei längliche, freistehende Gebäude mit fünf Geschossen, die im Keller, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß miteinander verbunden sind. Es handelt sich um einen Stahlbetonbau mit Thermoputz auf einem Betonfundament.

Bezeichnung	Seniorenresidenz
Betreutes Wohnen	240 Appartements
Pflegebereich	50 Wohneinheiten
Baujahr	1997, Sanierung 2012
Funktion, Grundrisse	drei längliche Baukörper, 5 Geschoße, im Kellergeschoß, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß miteinander verbunden
Keller	Kellergeschoß unter allen Bauteilen
Geschoßanzahl	4 Vollgeschoße, 1 zurückversetztes Dachgeschoß
Art	freistehend
Fundamente	Betonfundament
Außenwände	Stahlbetonbau mit Thermoputz
Innenwände	Porenbetonsteine, Gipskartonplatten
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton mit Fliesenbodenbelag
Dach	Flachdach
Fenster	Alu-Kunststofffenster
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	PVC-Boden, Fliesenboden, Holzboden
Heizung	Zentralheizung
Sanitäre Installation	den Anforderungen entsprechend
Personenaufzüge	in ausreichender Anzahl vorhanden
Schall- und Wärmeschutz	gemäß Vorschriften
Gesamtausstattung	überdurchschnittlich
Bau- und Unterhaltungszustand	Sehr gut
Außenanlagen	gärtnerische Gestaltung,

Tabelle 15: Baubeschreibung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2320

5.4.3 Nutzungsmäßige Aufteilung

Im Gebäudeteil A befindet sich im Erdgeschoß der Eingang zur Residenz mit Foyer und Rezeption sowie diversen Dienstleistungsräumen, wie zum Beispiel der Frisör, sowie der Einkaufsladen und die Büroräumlichkeiten.

Im Kellergeschoß befinden sich die Personalräume sowie Lagerräume und in den oberen Ebenen Räumlichkeiten des betreuten Wohnens, Freizeiträume, Fitness, Sauna, Tischtennis, Theater und der Clubraum.

Gebäudeteil B liegt in der Mitte der drei Häuser. Im Kellergeschoß befinden sich Technik- und Werkstatt Räume, sowie weitere Lagerräume. Im Erdgeschoß ist die Küche mit Vorrats- und Personalräumen sowie Räume für das betreute Wohnen. Die Ebenen 2-4 beinhalten das Restaurant sowie Pflegeräume und Räume für das betreute Wohnen. Auf Ebene 5 befinden sich Räumlichkeiten des betreuten Wohnens und Freizeiträume.

Im Kellergeschoß von Bauteil C liegen die Wäsche- und Bügelräume. Darüber, im Erdgeschoß, befinden sich Räume für Therapie, ein Speiseraum, ein Café, das Schwimmbad und Räume des betreuten Wohnens. Auf den Ebenen 2, 3 und 4 liegen Räume für das betreute Wohnen und der Pflege sowie die Kapelle und im Dachgeschoß weitere Räume für das betreute Wohnen sowie Technikräume, Freizeiträume und die Bibliothek.

Gebäudeteil	Kellergeschoß Ebene 0	Erdgeschoß Ebene 1	1-3 Obergeschoß Ebene 2-4	Dachgeschoß Ebene 5
Trakt A	Personalräume, Lagerräume	Foyer, Rezeption, Dienstleistungen, Einkaufsladen, Administration & Büro	betreutes Wohnen, Fitness, Sauna, Tischtennis, Freizeiträume	betreutes Wohnen, Theater, Clubraum
Trakt B	Technik- und Werkstatt Räume, Lagerräume	Küche, Personal, Vorrat, betreutes Wohnen	betreutes Wohnen, Pflege, Restaurant	betreutes Wohnen, Freizeiträume
Trakt C	Wäsche- und Bügelräume	Therapie, Speiseraum, Café, betreutes Wohnen, Schwimmbad	betreutes Wohnen, Pflege, Kapelle	betreutes Wohnen, Technik, Bibliothek, Freizeiträume

Tabelle 16: Nutzungsmäßige Aufteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2321

5.4.4 Betriebliche Nutzung

Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über insgesamt 240 Apartments mit Ein- bis Drei-Zimmer-Apartments sowie 50 Ein-Zimmer-Apartments für die Pflege von pflegebedürftigen Personen jeglicher Pflegestufe.

Die 240 Apartments für das betreute Wohnen verteilen sich auf die 5 Ebenen wie in Tabelle 16 abgebildet. Im Erdgeschoß stehen insgesamt 25 Apartments zur

Verfügung. Es sind jeweils 10 1-Zimmer-Appartements und 10 2-Zimmer-Appartements sowie 5 3-Zimmer-Appartements vorhanden.

Im 1. Obergeschoß bis 3. Obergeschoß befinden sich jeweils 55 Appartements, aufgeteilt auf 30 1-Zimmer-Appartements, 15 2-Zimmer-Appartements und 10 3-Zimmer-Appartements. Im Dachgeschoß sind weitere 50 Appartements, 30 1-Zimmer-Appartements, 15 2-Zimmer-Appartements und 5 3-zimmer-Appartements.

Lage/Geschoß	1-Zimmer-Appartements	2-Zimmer-Appartements	3-Zimmer-Appartements	Insgesamt	
				Zimmer	Betten
Erdgeschoß	10	10	5	25	45
1. Obergeschoß	30	15	10	55	90
2. Obergeschoß	30	15	10	55	90
3. Obergeschoß	30	15	10	55	90
Dachgeschoß	30	15	5	50	75
Summe	130	70	40	240	390

Tabelle 17: Betreutes Wohnen: Bettenverteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2321

Für die Pflege stehen in den Gebäudetrakten B und C jeweils 25 Appartements zur Verfügung. Je 15 davon befinden sich im 1. Obergeschoß und je 10 im 2. Obergeschoß, wie die Tabelle 17 zeigt.

Lage	1. Obergeschoß		2. Obergeschoß		Insgesamt	
	EZ	DZ	EZ	DZ	EZ	DZ
Trakt B	15	-	10	-	25	-
Trakt C	15	-	10	-	25	-
Summe	30	-	20	-	50	-

Tabelle 18: Pflege: Bettenverteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2321

5.4.5 Brutto-Grundfläche

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Bruttogrundfläche der Liegenschaft, der gesamten Grundfläche des Gebäudes, sowie den Brutto-Rauminhalt in m³. Im Kellergeschoß weist die Liegenschaft eine Geschoßfläche von 8.858 m² auf. im Erdgeschoß 10.328 m² und im 1. Obergeschoß 10.156 m². Im 2. Obergeschoß beträgt die Geschoßfläche 6.276 m², im 3. Obergeschoß 6.238 m² und im Dachgeschoß 5.653 m². Das ergibt eine Gesamtgeschoßfläche von 47.509 m².

Geschoß	Geschoßfläche (m ²)	Brutto-Rauminhalt (m ³)
Kellergeschoß	8.858	22.147
Erdgeschoß	10.328	35.984
1. Obergeschoß	10.156	25.390
2. Obergeschoß	6.276	15.690
3. Obergeschoß	6.238	15.595
Dachgeschoß	5.653	14.133
Summe	47.509	128.939

Tabelle 19: Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2322

5.4.6 Nutzflächen

Die Nettogrundfläche, die Grundfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken, teilt sich in Nutzfläche (NF), Funktionsfläche (FF) und Verkehrsfläche (VF) auf. Zu den Verkehrsflächen werden Gänge und Stiegenhäuser gezählt. Funktionsflächen sind Flächen für betriebliche Anlagen und Nutzflächen, beschreiben Flächen die der Nutzung dienen, wie zum Beispiel der Wohnraum. Die Nutzflächen machen den größten Anteil an der Nettogrundfläche aus. Die Geschoße der Liegenschaft haben zusammen eine Nettogrundfläche von 31.891 m². Davon 22.900 m² Nutzfläche, 1.899 m² Funktionsfläche und 7.190 m² Verkehrsfläche.

Geschoß	NF (m ²)	FF (m ²)	VF (m ²)	NGF (m ²)
Kellergeschoß	4.340	1.116	745	6.201
Erdgeschoß	4.957	-	1.240	6.197
1. Obergeschoß	5.331	71	1.707	7.109
2. Obergeschoß	3.192	-	1.099	4.193
3. Obergeschoß	3.102	-	1.132	4.234
Dachgeschoß	1.978	712	1.267	3.957
Summe	22.900	1.899	7.190	31.891

Tabelle 20: Nutzflächen, Funktionsflächen, Verkehrsflächen, Nettogrundflächen. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2323

Die Ein-Zimmer-Appartements haben eine Größe von ca. 32 m² (Vamed Care, o.J.). Es gibt 5 unterschiedliche Typen der Ein-Zimmer-Appartements. Die Zwei-Zimmer-Appartements, von denen es 8 unterschiedliche Varianten gibt, sind zwischen 41 m² und 62 m² groß, durchschnittlich 54 m² und die Drei-Zimmer-Appartements, von denen es 4 Varianten gibt, liegen zwischen 78 m² und 89 m², durchschnittlich 84 m².

Typ	Zimmer	m ²
A1 - A5	1	ab 32
B1	2	41
B2	2	43
B3	2	51
B4	2	54
B5	2	55
B6 / B7	2	58 ^a
B8	2	62
C1	3	78
C2 / C3	3	84
C4	3	89

Abbildung 18: Appartementgrößen. Quelle Vamed Care, o.J.

Flächenangaben:

Betreutes Wohnen

130 Ein-Zimmer-Appartements	durchschnittlich 32,00 m ²	4.160 m ²
70 Zwei-Zimmer-Appartements	durchschnittlich 54,00 m ²	3.780 m ²
40 Drei-Zimmer-Appartements	durchschnittlich 84,00 m ²	3.360 m ²
<hr/>		
240 Appartements		11.300 m ²

Pflege

50 Einzelzimmer	30,00 m ²	1.500 m ²
<hr/>		
50 Zimmer		1.500 m ²
<hr/>		
Summe 290 Zimmer / Appartements		12.800 m ²

Die Seniorenresidenz weist eine Hauptnutzfläche von 12.800 m² auf. Zuzüglich den 7.190 m² Verkehrsfläche ergibt sich eine Fläche von 19.990 m². Das sind rund 62 Prozent der Nettogrundfläche. Damit liegt der Anteil im normalen Durchschnitt, der 60 bis 70 Prozent beträgt (Kleiber 2013: 2323).

5.4.7 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels Vergleichswertverfahren (Fink 2019: 12). Es werden Vergleichspreise von Grundstücken in der näheren Umgebung gesucht. Dabei ist zu beachten, dass zeitlich bedingte Preisschwankungen angepasst werden

müssen. Tabelle 21 zeigt die erhobenen Vergleichswerte. Aufgrund der Lage am Stadtrand am Kurpark Oberlaa konnten nur wenige Vergleichswerte ermittelt werden. In der Praxis kommt es oftmals vor, dass das Vorliegen einer großen Anzahl an Vergleichspreisen nicht gegeben ist (Funk, Hattinger, Hubner, Stocker 2014: 178). Statistische Erfahrungswerte zeigen, dass sieben bis acht Vergleichspreise vorliegen sollten. Die Untergrenze bilden drei Vergleichswerte.

KV-Datum	Tagebuchzahl	KG	EZ	GSt.Nr.	PLZ	Straße, ON	Verkäufer
02.02.17	4555/2017	01101	3633	135/166	1100	Watzlakickweg 3	ÖBB-Infra. AG
21.11.19	6348/2019	01104	1941	826/9	1100	Saßmanngasse 11	DI Karl Novogoratz
22.12.16	2091/2017	01101	3633	135/171	1100	Eva-Zilcher-Gasse 2	ÖBB-Infra. AG
07.07.20	6695/2020	01108	444	201/1	1100	Klederinger Straße 103-107	Stadt Wien
27.01.21	4763/2021	01104	32	301	1100	Liesingbachstraße 51	Mag. Felix Haspel, Josef Haspel
18.03.21	2543/2021	01104	1259	2406/8, 2406/13	1100	Laer-Berg-Straße 318	Quattour Holding GmbH
06.03.17	1031/2017	01101	3633	135/160	1100	Sissy-Löwinger-Weg 7	ÖBB-Infra. AG
22.12.16	1464/2017	01101	3633	135/170	1100	Maria-Lassnig-Straße 36	ÖBB-Infra. AG
07.01.19	677/2019	01104	944	812/7	1100	Bahnlände 21	Radisa Jovanovic
28.11.16	1166/2017	01101	3633	135/159	1100	Sissy-Löwinger-Weg 5	ÖBB-Infra. AG
22.09.20	9017/2020	01104	1540	1900/23	1100	Untere Bahnlände 13	Untere Bahnlände 11 GmbH
18.12.19	791/2020	01108	50	481, 474	1100	Klederinger Straße 166	Gertrude Fuchs
22.12.16	4807/2017	01101	3633	135/161	1100	Bloch-Bauer-Promenade 22	ÖBB-Infra. AG
04.07.16	1504/2017	01101	3633	135/167	1100	Maria-Lassnig-Straße 30	ÖBB-Infra. AG
16.07.19	4551/2019	01104	1036	1891/2, 1891/4, 1891/11	1100	Grundäckergasse 8	COMITES 1091-ULA3 Projekt GmbH
04.07.16	1506/2017	01101	3633	135/162	1100	Block-Bauer-Promenade 24	ÖBB-Infra. AG

KV-Datum	Tagebuchzahl	KG	EZ	GSt.Nr.	PLZ	Straße, ON	Käufer
02.02.17	4555/2017	01101	3633	135/166	1100	Watzlakickweg 3	Atac, Baumann, u.a.
21.11.19	6348/2019	01104	1941	826/9	1100	Saßmanngasse 11	VASARIUM Immobilienbesitz GmbH & Co KG
22.12.16	2091/2017	01101	3633	135/171	1100	Eva-Zilcher-Gasse 2	Gemeinn. Ein- u. Mehrfamilienhaus Baugen.
07.07.20	6695/2020	01108	444	201/1	1100	Klederinger Straße 103-107	Faustmann & Kharazie Gesellschaft m.b.H.
27.01.21	4763/2021	01104	32	301	1100	Liesingbachstraße 51	Sans Souci Immobilien Holding Oberlaa Gesellschaft mbH
18.03.21	2543/2021	01104	1259	2406/8, 2406/13	1100	Laer-Berg-Straße 318	Nobis Holding GmbH
06.03.17	1031/2017	01101	3633	135/160	1100	Sissy-Löwinger-Weg 7	Kallco Bauträger GmbH
22.12.16	1464/2017	01101	3633	135/170	1100	Maria-Lassnig-Straße 36	at home Immobilien GmbH, "Neue Heimat"
07.01.19	677/2019	01104	944	812/7	1100	Bahnlände 21	Laura Bauträger GmbH
28.11.16	1166/2017	01101	3633	135/159	1100	Sissy-Löwinger-Weg 5	"Heimbau"
22.09.20	9017/2020	01104	1540	1900/23	1100	Untere Bahnlände 13	FAIR FUND SERIES SICAV PLC.
18.12.19	791/2020	01108	50	481, 474	1100	Klederinger Straße 166	KLEDE166-168 Projekt GmbH
22.12.16	4807/2017	01101	3633	135/161	1100	Bloch-Bauer-Promenade 22	S Immo Property Drei GmbH
04.07.16	1504/2017	01101	3633	135/167	1100	Maria-Lassnig-Straße 30	Wohnbauvereinigung d. Gewerkschaft Öffentl. Dienst
16.07.19	4551/2019	01104	1036	1891/2, 1891/4, 1891/11	1100	Grundäckergasse 8	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
04.07.16	1506/2017	01101	3633	135/162	1100	Block-Bauer-Promenade 24	Wohnbauvereinigung d. Gewerkschaft Öffentl. Dienst

KV-Datum	Tagebuchzahl	KG	EZ	GSt.Nr.	Widmung	GSt.FL	Kaufpreis
02.02.17	4555/2017	01101	3633	135/166	W III g BB3 36 Trakttiefe 18m; G	2.124,00 m²	€ 1.140.500,00
21.11.19	6348/2019	01104	1941	826/9	W I 7,5m g BB, G	953,00 m²	€ 500.000,00
22.12.16	2091/2017	01101	3633	135/171	G; W IV g BB40; Ebt G; GB-GV V g BB40; W IV g BB1, 40, Trakttiefe 15m	2.269,00 m²	€ 1.225.000,00
07.07.20	6695/2020	01108	444	201/1	W I 4,5m g; G	544,00 m²	€ 360.000,00
27.01.21	4763/2021	01104	32	301	GB I 4,5m g; GB I 6m g BB	546,00 m²	€ 410.000,00
18.03.21	2543/2021	01104	1259	2406/8, 2406/13	GB I 6m g 60 % BB	517,00 m²	€ 400.000,00
06.03.17	1031/2017	01101	3633	135/160	BB3; W IV g BB1, 42; W III g BB1, 42; G	1.731,00 m²	€ 1.440.231,00
22.12.16	1464/2017	01101	3633	135/170	W IV g BB39; G; W IV g BB1, 39	1.632,00 m²	€ 1.437.644,00
07.01.19	677/2019	01104	944	812/7	W I 7,5m ogk	676,00 m²	€ 620.000,00
28.11.16	1166/2017	01101	3633	135/159	Ak; W-GV VI 26-35m g BB4, 30; W III g BB30; W-GV IV g BB30; G	1.528,00 m²	€ 1.745.000,00
22.09.20	9017/2020	01104	1540	1900/23	W I 7,5m g BB, G	1.611,00 m²	€ 1.930.000,00
18.12.19	791/2020	01108	50	481, 474	W I 4,5m g; W I 6,5m g BB	594,00 m²	€ 730.000,00
22.12.16	4807/2017	01101	3633	135/161	W III g BB1, 31 Trakttiefe 18m; G	605,00 m²	€ 1.100.809,00
04.07.16	1504/2017	01101	3633	135/167	G; W II g, 70% bebaubare Fläche BB37; W IV g BB37; W-GV IV g BB1, 37	3.102,00 m²	€ 7.415.815,00
16.07.19	4551/2019	01104	1036	1891/2, 1891/4, 1891/11	GB I 6m g 60% BB	2.229,00 m²	€ 5.450.000,00
04.07.16	1506/2017	01101	3633	135/162	W III g BB32; W VI 26-35m g BB4, 32; W IV g BB32; BB3; G; W III g BB32 Trakttiefe 15m; W-GV V g BB32 Trakttiefe 20m	3.895,00 m²	€ 10.709.176,00

Tabelle 21: Vergleichswerte. Quelle: Eigene Darstellung. IMMOmapping o.J.

Die Verkäufe liegen zeitlich innerhalb der letzten 5,35 Jahre vom Bewertungsstichtag und müssen angepasst werden. Entsprechend der Wertentwicklung für den 10. Bezirk wird eine Anpassung in Höhe von 4,4 % pro Jahr festgesetzt.

Immobilienpreisspiegel 2021				
	sehr guter Wohnwert			
	bis 50m ²	bis 100m ²	über 100m ²	Mittelwert
mäßige Wohnlage	€ 2.842,90	€ 2.823,10	€ 2.845,90	€ 2.837,30
normale Wohnlage	€ 3.378,57	€ 3.347,50	€ 3.328,09	€ 3.351,39
gute Wohnlage	€ 3.968,05	€ 3.929,47	€ 3.958,42	€ 3.951,98
sehr gute Wohnlage	€ 4.597,30	€ 4.590,93	€ 4.583,60	€ 4.590,61
Immobilienpreisspiegel 2020				
	sehr guter Wohnwert			
	bis 50m ²	bis 100m ²	über 100m ²	Mittelwert
mäßige Wohnlage	€ 2.727,50	€ 2.702,50	€ 2.722,50	€ 2.717,50
normale Wohnlage	€ 3.208,34	€ 3.196,00	€ 3.121,00	€ 3.175,11
gute Wohnlage	€ 3.869,94	€ 3.846,24	€ 3.827,50	€ 3.847,89
sehr gute Wohnlage	€ 4.337,00	€ 4.331,04	€ 4.343,67	€ 4.337,24
Wertentwicklung 2020-2021				
	sehr guter Wohnwert			
	bis 50m ²	bis 100m ²	über 100m ²	Mittelwert
mäßige Wohnlage	4,23%	4,46%	4,53%	4,41%
normale Wohnlage	5,31%	4,74%	6,64%	5,55%
gute Wohnlage	2,54%	2,16%	3,42%	2,71%
sehr gute Wohnlage	6,00%	6,00%	5,52%	5,84%
gemetrischer Mittelwert				4,4%

Tabelle 22: Wertentwicklung. Quelle: Eigene Darstellung. Immobilienpreisspiegel 2021

Für die Berechnung des Verkehrswertes wird der Mittelwert pro m² Nutzfläche der zeitlich Angepassten Verkaufspreise berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Widmungen ist eine Anpassung vorzunehmen. Die Vergleichswerte liegen in der näheren Umgebung der Liegenschaft. Somit sind keine Anpassungen aufgrund der Lage notwendig.

KV-Datum	Tagebuchzahl	KG	EZ	Kaufpreis	Entfernung	Zeitanpassung	Kaufpreis/m ²	Anpassung wegen Widmung	Kaufpreis/m ²	Ausreißertest
02.02.17	4555/2017	01101	3633	€ 1.140.500,00	4,77 Jahre	€ 1.140.500,00	€ 536,96	€ -	€ 536,96	Ausreißer
21.11.19	6348/2019	01104	1941	€ 500.000,00	1,97 Jahre	€ 544.197,06	€ 571,04	-5,0% -€ 28,55	€ 542,48	Ausreißer
22.12.16	2091/2017	01101	3633	€ 1.225.000,00	4,88 Jahre	€ 1.225.000,00	€ 539,89	5,0% € 26,99	€ 566,88	Ausreißer
07.07.20	6695/2020	01108	444	€ 360.000,00	1,34 Jahre	€ 381.378,36	€ 701,06	-5,0% -€ 35,05	€ 666,01	Ausreißer
27.01.21	4763/2021	01104	32	€ 410.000,00	0,78 Jahre	€ 424.019,29	€ 776,59	-5,0% -€ 38,83	€ 737,76	€ 737,76
18.03.21	2543/2021	01104	1259	€ 400.000,00	0,64 Jahre	€ 411.244,44	€ 795,44	-5,0% -€ 39,77	€ 755,67	€ 755,67
06.03.17	1031/2017	01101	3633	€ 1.440.231,00	4,68 Jahre	€ 1.440.231,00	€ 832,02	5,0% € 41,60	€ 873,62	€ 873,62
22.12.16	1464/2017	01101	3633	€ 1.437.644,00	4,88 Jahre	€ 1.437.644,00	€ 880,91	5,0% € 44,05	€ 924,95	€ 924,95
07.01.19	677/2019	01104	944	€ 620.000,00	2,84 Jahre	€ 700.600,37	€ 1.036,39	-5,0% -€ 51,82	€ 984,57	€ 984,57
28.11.16	1166/2017	01101	3633	€ 1.745.000,00	4,95 Jahre	€ 1.745.000,00	€ 1.142,02	€ -	€ 1.142,02	€ 1.142,02
22.09.20	9017/2020	01104	1540	€ 1.930.000,00	1,13 Jahre	€ 2.026.123,05	€ 1.257,68	-5,0% -€ 62,88	€ 1.194,80	€ 1.194,80
18.12.19	791/2020	01108	50	€ 730.000,00	1,89 Jahre	€ 792.000,99	€ 1.333,33	-5,0% -€ 66,67	€ 1.266,67	€ 1.266,67
22.12.16	4807/2017	01101	3633	€ 1.100.809,00	4,88 Jahre	€ 1.100.809,00	€ 1.819,52	€ -	€ 1.819,52	Ausreißer
04.07.16	1504/2017	01101	3633	€ 7.415.815,00	5,35 Jahre	€ 7.415.815,00	€ 2.390,66	€ -	€ 2.390,66	Ausreißer
16.07.19	4551/2019	01104	1036	€ 5.450.000,00	2,32 Jahre	€ 6.021.998,90	€ 2.701,66	-5,0% -€ 135,08	€ 2.566,58	Ausreißer
04.07.16	1506/2017	01101	3633	€ 10.709.176,00	5,35 Jahre	€ 10.709.176,00	€ 2.749,47	€ -	€ 2.749,47	Ausreißer
Stichtag				08.11.21	Wertanpassung	4,4%	Mittelwert	€ 1.037,82	€ 985,01	

Tabelle 23: Berechnung des Mittelwertes. Quelle: Eigene Darstellung

Mithilfe des Ausreißertests wird überprüft, ob Werte außerhalb eines Schwankungsintervalls von +/- 30 % liegen. Sollte das der Fall sein, sind diese Werte

auszuscheiden. Der errechnete Mittelwert beträgt € 1.037,82 pro m². Der Bereich des Ausreißertests +/- 30 % liegt zwischen € 726,48 pro m² und € 1.349,17 pro m². Mehrere Werte liegen außerhalb des Intervalls und müssen ausgeschieden werden, wie Tabelle 23 zeigt.

Nachdem die Werte aus der Ermittlung des Mittelwertes entfernt wurden, muss erneut ein Ausreißertest durchgeführt werden. Das Intervall +/- 30 % des erneuten Ausreißertests liegt zwischen € 689,51 pro m² und € 1.280,51 pro m².

Beim erneuten Test liegt kein Wert außerhalb des Schwankungsintervalls.

Der bereinigte Mittelwert beträgt somit rund € 990,00 pro m² Nutzfläche und wird für die Berechnung des Bodenwertes herangezogen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der ermittelte Mittelwert mit der Fläche des Grundstücks multipliziert. Dadurch ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von €

Bezeichnung	Fläche m ²	€/m ²	€
Gebäude- und Freifläche	18.110	€ 9900,00	€ 17.928.900
Bodenwert rund			€ 17.900.000

Tabelle 24: Bodenwertermittlung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2324

5.4.8 Pachtwertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes mittels des Pachtwertverfahrens erfolgt grundsätzlich wie die Wertermittlung des klassischen Ertragswertverfahrens (Kranewitter 2017: 265). Zu Beginn der Berechnung muss allerdings der Pachtwert der Immobilie ermittelt werden. Der Pachtwert wird mittels des Jahreserlöses aus den Erträgen der Unterkünfte ermittelt. Dabei sind die unterschiedlichen Unterkunftsarten und deren differenzierte Berechnung zu beachten. Im Falle der gegenständlichen Immobilie werden die Erträge des betreuten Wohnens und der Pflege berechnet.

5.4.9 Betreutes Wohnen

Für die Ermittlung der Erträge des betreuten Wohnens wird der Durchschnitt der auf der Homepage der Seniorenresidenz angegebenen monatlichen Preise angesetzt. Daraus ergibt sich ein monatlich nachhaltig erzielbarer Ertrag pro m² Nutzfläche in Höhe von € 54,60 pro m². Bei einer Nutzfläche der betreuten Wohneinheiten von 11.300 m² bedeutet das einen monatlichen Ertrag von € 616.980, rund € 615.000.

Appartement-Typ	m ²	Preis in € pro Monat	Preis pro m ² pro Monat
A1 bis A5 (1 Zimmer)	32	€ 1.964,52	€ 61,39
B1 / B2 (2 Zimmer)	41	€ 2.477,70	€ 60,43
B3 (2 Zimmer)	51	€ 2.876,26	€ 56,40
B4 (2 Zimmer)	54	€ 2.930,49	€ 54,27
B5 (2 Zimmer)	55	€ 2.942,25	€ 53,50
B6 / B7 (2 Zimmer)	58	€ 3.081,67	€ 53,13
B8 (2 Zimmer)	62	€ 3.184,70	€ 51,37
C1 (3 Zimmer)	78	€ 4.109,96	€ 52,69
C2 / C3 (3 Zimmer)	84	€ 4.338,58	€ 51,65
C4 (3 Zimmer)	89	€ 4.551,16	€ 51,14
Durchschnitt	60,4	€ 3.245,73	€ 54,60

Tabelle 25: Betreutes Wohnen: Erträge pro Monat. Quelle: Vamed Care, o.J.

5.4.10 Pflege

Zur Berechnung der nachhaltig erzielbaren Erträge der Pflege werden die Erträge pro Tag nach der Pflegestufe (Tabelle 26), je nach Verteilung der Betten, ermittelt. Es stehen für die Pflege insgesamt 50 Einzel-Appartements zur Verfügung. Für die Berechnung der Erlöse wird von einer Belegung der Appartements je nach Pflegestufe, wie in Tabelle 27 dargestellt, ausgegangen. Diese Werte wurden als durchschnittliche Auslastung der Appartements, je nach Pflegestufe, angenommen.

Leistung	Pflegerstufe						
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Stufe 6	Stufe 7
Pflege	140,91	149,18	159,68	168,95	187,45	204,53	242,96

Tabelle 26: Pflege: Erträge pro Tag nach Pflegestufe. Quelle: Vamed Care, o.J.

Stufe 1	6 Appartements	(= 12 Prozent der vorhandenen Betten)
Stufe 2	6 Appartements	(= 12 Prozent der vorhandenen Betten)
Stufe 3	7 Appartements	(= 14 Prozent der vorhandenen Betten)
Stufe 4	7 Appartements	(= 14 Prozent der vorhandenen Betten)
Stufe 5	7 Appartements	(= 14 Prozent der vorhandenen Betten)
Stufe 6	8 Appartements	(= 16 Prozent der vorhandenen Betten)
Stufe 7	9 Appartements	(= 18 Prozent der vorhandenen Betten)

Tabelle 27: Verteilung der Pflegestufen auf die Appartements. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2325

Die Tagessätze der einzelnen Stufen müssen mit der Anzahl der Appartements, die für die jeweiligen Pflegestufen vorgesehen sind, multipliziert werden und

anschließend die Ergebnisse addiert werden, um den gesamten Pflegesatz pro Tag zu erhalten. (Tabelle 28).

6 Betten x € 140,91	=	€ 845,46	rund € 845,00
6 Betten x € 149,18	=	€ 895,08	rund € 895,00
7 Betten x € 159,68	=	€ 1.117,76	rund € 1.118,00
7 Betten x € 168,95	=	€ 1.182,65	rund € 1.183,00
7 Betten x € 187,45	=	€ 1.312,15	rund € 1.312,00
8 Betten x € 204,53	=	€ 1.636,24	rund € 1.636,00
9 Betten x € 242,96	=	€ 2.186,64	rund € 2.187,00
<hr/>			
Pflegesatz pro Tag			€ 9.176,00

Tabelle 28: Pflegesatz pro Tag. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2325

Es wird von einem Nutzungsgrad von etwa 95 Prozent ausgegangen (CBRE 2021: 8). Der Jahreserlös errechnet sich durch Multiplikation des Pflegesatzes pro Tag mit der Anzahl an Tagen und dem Nutzungsgrad der Immobilie (Kleiber 2013: 2325):

$$€ 9.176,00 \times 365 \text{ Tage} \times 0,95 = € 3.181.778,00$$

Der Jahreserlös beträgt rund 3.180.000

Bei der Pachtwertermittlung ist zu dem Jahreserlös noch ein Betrag in Höhe von rund 3 Prozent des Jahreserlöses für sonstige Erlöse hinzuzurechnen (Kleiber 2013: 2325). Bei € 3.180.000 beträgt dieser Wert € 95.400. Der Jahreserlös beträgt dadurch € 3.275.400, rund € 3.275.000.

Ein angebrachter jährlicher Pachtwert liegt zwischen 15 und 18 Prozent (Seiser, Kainz 2011: 659). Für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft wird ein Pachtwert in Höhe von 18 Prozent berechnet. Bei einem Jahreserlös von € 3.275.000 ergibt sich ein Pachtwert von € 589.500 pro Jahr, rund € 590.000. Umgerechnet etwa € 49.200 pro Monat, oder € 48,00 pro m² Nutzfläche.

5.4.11 Ertragswertermittlung

Nachdem der Pachtwert für die Anteile des betreuten Wohnens und der Pflege berechnet wurden, wird das Schema des klassischen Ertragswertverfahrens für die Berechnung des Ertragswertes der Immobilie herangezogen (Kleiber 2013: 2326).

Nachdem die Pachtwerte des betreuten Wohnens und der Pflege ermittelt wurden wird der Jahresrohertrag berechnet (Tabelle 29).

Bezeichnung		Einheit	€ / m ²	€ / Monat
Betreutes Wohnen	390 Plätze	11.300 m ²	€ 54,60	€ 616.980,00
Pflege	50 Plätze	1.500 m ²	€ 48,00	€ 67.500,00
Insgesamt		12.800 m ²		€ 684.480,00
Jahresrohertrag (€ 684.480 x 12)				€ 8.213.760,00
Jahresrohertrag rd.				8.210.000,00

Tabelle 29: Berechnung des Jahresrohertrages. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326

In weiterer Folge müssen Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag abgezogen werden. Diese werden bei Seniorenimmobilien meistens pauschal angesetzt und liegen zwischen 10 und 20 Prozent des Jahresrohertrages (Brinkmann, Bienentreu 2018: 809).

Der Bewirtschaftungsaufwand setzt sich aus den nicht umlagefähigen Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und dem Mietausfallwagnis zusammen (Peham 2019: 17). Die Betriebskosten sind gesondert zu berechnen (Brinkmann, Bienentreu 2018: 808). Das Mietausfallwagnis, je nach Bonität des Betreibers/ der Betreiberin, kann zwischen 3 % und 5 % liegen. Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung sind von Regelungen im Pachtvertrag abhängig (Brinkmann, Bienentreu 2018: 809). Werden die Instandhaltungskosten weitgehend vom/von der Pächter/in getragen und nur die Instandhaltung von Dach und Fach der/die Verpächter/in übernimmt, sind die Kosten zu reduzieren. Hier sind Instandhaltungskosten zwischen € 7,00 und € 10,00 je m² pro Jahr marktüblich. Der Verwaltungsaufwand ist geringer, da es nur eine/n Pächter/in/ Betreiber/in gibt. Der Verwaltungsaufwand liegt somit zwischen 1 % und 2 % des Jahresrohertrages.

Für die Berechnung des Jahresreinertrages werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von pauschal 16 % angenommen.

Bezeichnung	€
Jahresrohertrag rd.	€ 8.210.000,00
- Bewirtschaftungskosten (rund 16 Prozent)	€ 1.313.600,00
Jahresreinertrag	€ 6.896.400,00
Jahresreinertrag rd.	€ 6.900.000,00

Tabelle 30: Berechnung des Jahresreinertrages. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326

Der nächste Schritt beinhaltet den Abzug der Bodenwertverzinsung vom Jahresreinertrag. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abgeleitet (Popp, Stocker

2020: 5). Laut CBRE Marktbericht 2021 beträgt eine angemessene Bruttorendite für Seniorenimmobilien durchschnittlich 5,0 %. Daraus ergibt sich der angewandte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 %.

Bezeichnung	€
Jahresreinertrag rd.	€ 6.900.000,00
- Bodenwertverzinsungsbetrag (3,5 % von € 17.900.000)	€ 626.500,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€ 6.273.500,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen rd.	€ 6.270.000,00

Tabelle 31: Berechnung des Jahresreinertrages der baulichen Anlagen. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326

Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird in weiterer Folge mit dem Vervielfältiger multipliziert.

Der Vervielfältiger ist der Multiplikator für die auf die Gebäude entfallenden Anteile der Jahresreinerträge (Peham 2019: 34). Er errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Der Liegenschaftszinssatz beträgt 3,5 %. Die Nutzungsdauer von Seniorenimmobilien kann bis zu 60 Jahre betragen (Brinkmann, Bientreu 2018: 808). Die Immobilie wurde 2012 saniert. Dadurch ist von einer Verjüngung des Gebäudealters auszugehen und ein neues fiktives Baujahr anzunehmen.

Baujahr	1997	Sanierung (fiktives Baujahr)	2012
Bewertung			2021
Gebäudealter			9 Jahre
Nutzungsdauer			60 Jahre
Restnutzungsdauer			51 Jahre

Tabelle 32: Berechnung der Restnutzungsdauer. Quelle: Eigene Darstellung

Durch einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer der Seniorenresidenz von 51 Jahren, ergibt sich ein Vervielfältiger von 23,63. Durch Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird der Gebäudewert ermittelt. Zum Schluss wird der Bodenwert addiert, um den Ertragswert der Immobilie zu erhalten.

Bezeichnung	€
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen rd.	€ 6.270.000,00
Vervielfältiger bei 51 Jahren Restnutzungsdauer und 3,5 Prozent = 23,63 x € 6.270.000 = € 148.160.100	
Gebäudewert rd.	€ 148.200.000,00
+ Bodenwert	€ 17.900.000,00
Ertragswert	€ 166.100.000,00
Ertragswert rd.	€ 166.000.000,00

Tabelle 33: Berechnung des Ertragswertes. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326

Der gerundete Ertragswert der Seniorenresidenz beträgt demnach € 166.000.000.

Im Falle der zu bewertenden Liegenschaft ist aufgrund der aktuellen Werte und des verwendeten Ermittlungsverfahrens keine Marktanpassung durchzuführen. Der Ertragswert ist somit der Verkehrswert.

5.4.12 Brutto-Anfangsrendite

Bei der Brutto-Anfangsrendite handelt es sich um eine Benchmark der Immobilienbewertung. Sie berechnet sich aus der Division des Jahresrohertrags durch den Kaufpreis (Peham 2019: 30).

$$\text{Brutto-Anfangsrendite} = \frac{\text{Jahresrohertrag}}{\text{Kaufpreis}}$$

$$\text{Brutto-Anfangsrendite} = \frac{8.210.000}{166.000.000} = 0,0495$$

Die Brutto-Anfangsrendite beträgt rund 5,0 %.

Laut CBRE Marktbericht 2021 liegt die Renditenentwicklung für Pflegeimmobilieninvestments im Jahr 2021 bei rund 5 % (siehe Punkt 3.4.3. Renditenerwartung auf Seite 33). Die errechnete Rendite in Höhe von 5,0 % für die Seniorenresidenz in Wien Favoriten ist somit plausibel.

6. Conclusio

Zu Beginn wurde für die Bearbeitung der Forschungsfragen eine Literaturrecherche durchgeführt. Dabei wurden mehrere Studien zum Thema Wohnwünsche von Senioren analysiert. Die Analyse hat ergeben, dass der Großteil der an den Studien teilnehmenden Personen im Alter das normale Leben so lange wie möglich aufrechterhalten wollen. Sie möchten im Alter in ihrer eigenen Wohnung oder ihrem eigenen Haus leben und wenn es sein muss, von externem Pflegepersonal gepflegt werden. Eine weitere Möglichkeit, die für sehr viele Senioren in Frage kommt, ist das Wohnen in Form des betreuten Wohnens. Durch den hohen Grad an Selbstständigkeit und dem Angebot an Pflege beziehungsweise der Hilfe, wenn dies notwendig ist, bietet diese Wohnform für einen Großteil der Studienteilnehmer/innen eine akzeptable Wohnform. Ein weiterer Grund, warum diese Wohnform für Senioren sehr attraktiv ist, ist der, dass in Gebäuden des betreuten Wohnens soziale Kontakte geknüpft und aufrechterhalten werden können. Aus einer Studie geht hervor, dass sich viele ältere Menschen Sorgen, im Alter alleine zu sein und zu vereinsamen. In Einrichtungen des betreuten Wohnens treffen Senioren auf gleichaltrige und können, zum Beispiel in den Gemeinschaftsbereichen, ihre sozialen Kontakte pflegen. Das klassische Pflegeheim hat in den letzten Jahren stark an Attraktivität verloren und bietet laut Statistiken keinen wünschenswerten Lebensraum für Senioren.

In weitere Folge wurden Einflüsse auf den Wohnraum in der Zukunft analysiert.

Vor allem Umwelteinflüsse durch den Klimawandel werden zu Problemen für den Wohnraum des Menschen führen und für eine Änderung der Lebensweise sorgen. Aufgrund von Hitzewellen werden Gebäude einen verstärkten Schutz gegen die Wärme benötigen und sollten eher an schattigen Orten errichtet werden, was in der Großstadt zu Problemen führen könnte.

Neben der Sonne wird auch das Wasser zu einem Problem werden. Aufgrund des sich ändernden Klimas treten immer häufiger starke Unwetter mit großen Wassermengen auf, die Wohngebiete überschwemmen und einerseits eine Gefahr für den Menschen darstellen, sowie andererseits große Schäden an der Bausubstanz von Gebäuden hervorrufen können. Auch darauf muss reagiert werden und es muss darauf geachtet werden, in welchen Gebieten (zum Beispiel Fluss- oder Meeresnähe) und Regionen (in einem Tal oder erhöht) Wohnraum entsteht.

Ein weiteres Problem in der nahen Zukunft ist der Platzmangel in den Großstädten. In Städten werden die Bauplätze rar. Dehnten sich die Städte bis jetzt horizontal aus zeigt ein neuer Trend, der in den kommenden Jahren noch stärker werden wird, den

Bau von Hochhäusern zur Schaffung von Wohnflächen. Die Vertikalität von Gebäuden wird stark zunehmen.

Für ältere Menschen bedeutet diese Änderung der Lebensform im Grunde genommen keine Einschränkung. Durch die barrierefreie Erschließung mittels Aufzüge und großzügigen Verkehrsflächen können auch ältere und gebrechliche Menschen in den oberen Etagen wohnen. Einzig der soziale Aspekt könnte dagegensprechen. In großen Gebäudekomplexen fehlt es oft an Gemeinschaftsräumen und gerade sozial sehr engagierte Senioren könnten durch das Fehlen dieser ein psychisches Problem erleiden und vereinsamen.

Ein Vorteil könnte sein, dass durch den Anstieg der Beliebtheit von Seniorenimmobilien im Immobiliensektor in nächster Zeit womöglich die Anzahl an Seniorenimmobilien steigen wird und ältere Menschen, sofern sie diese Wohnform bevorzugen, dadurch einen passenden Wohnraum erhalten.

Grundsätzlich bedeuten die Änderungen des Wohnraumes in der näheren Zukunft keine spezielle Einschränkung für ältere Menschen. Die Probleme, die auf den Menschen und seine Wohnflächen zukommen, sind allgemeiner Natur und nicht nur auf Pensionisten/ Pensionistinnen und Senioren umzulegen.

Weiters wurde sich in der Arbeit intensiv mit dem Thema Seniorenimmobilien auseinandergesetzt, um die Frage zu beantworten, welche Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes dieser Immobilienarten herangezogen werden können.

Dabei wurde ersichtlich, dass Seniorenimmobilien zu der Gruppe der Sonder- bzw. Spezialimmobilien gezählt werden können. Sonder- bzw. Spezialimmobilien lassen sich weiter in Immobilien im weiteren Sinne, im engeren Sinne und im engsten Sinn einteilen. Seniorenimmobilien sind in die Sparte der Spezialimmobilien im engeren Sinne zu zählen. Für diese Immobilienarten besteht oft kein, oder nur ein überregionaler, Markt.

Es gibt eine Vielzahl von unterschiedlichen Seniorenimmobilien, die sich grob durch ihre Wohnform unterscheiden. Ein klassisches Pflegeheim bietet weniger Freiraum und Möglichkeiten zur Gestaltung des Lebensraumes. Im Gegensatz dazu stehen Seniorenresidenzen, die mit vier bis fünf Sterne Hotels verglichen werden können. Hier wird eine sehr große Auswahl an Services und Leistungen geboten. Dazwischen liegen zum Beispiel Einrichtungen des betreuten Wohnens. Sie bieten den Bewohnern/innen mehr Lebensraum in eigenen Wohnungen bzw. Appartements und bei Bedarf, Möglichkeiten zur Pflege oder Hilfe bei diversen Anliegen.

Seniorenimmobilien können zu den Betreiberimmobilien gezählt werden. Das bedeutet, dass sie Erträge generieren und der/die Betreiber/in durch gutes

Management dafür sorgen muss, dass die Seniorenimmobilie diese Erträge auch erzielt.

Somit kann nur ein ertragsorientiertes Ermittlungsverfahren zur Wertermittlung solcher Immobilienarten herangezogen werden beziehungsweise zu einem korrekten Ergebnis führen. Dazu gehört das klassische Ertragswertverfahren, das Pachtwertverfahren, das Discounted-Cash-Flow-Verfahren und das betriebswirtschaftliche Verfahren.

Da Seniorenimmobilien meistens verpachtet werden wird für die Bewertung oftmals das Pachtwertverfahren angewendet. Dabei handelt es sich um eine Abwandlung des klassischen Ertragswertverfahrens. Der Unterschied liegt darin, dass beim klassischen Ertragswertverfahren Mieterträge als Grundlage herangezogen werden und beim Pachtwertverfahren ein Pachtwert. Ansonsten ist die Berechnung der beiden Ermittlungsverfahren grundsätzlich gleich.

Zum besseren Verständnis wurde das Pachtwertverfahren anhand eines Praxisbeispiels, der Wertermittlung einer Seniorenresidenz, angewendet.

Abschließend kann gesagt werden, dass das klassische Pflegeheim keinen attraktiven Wohnraum mehr darstellt, da die älteren Menschen so lange wie möglich mobil und selbstständig sein möchten. Deshalb und aufgrund der besseren Möglichkeiten zur Pflege von sozialen Kontakten, bevorzugen ältere Menschen Einrichtungen des betreuten Wohnens, oder die Betreuung in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus.

Seniorenimmobilien sind Spezialimmobilien mit einem bislang eher überregionalen Markt. Aufgrund der steigenden Renditeerwartungen und der immer größer werdenden Nachfrage, da die Bevölkerung immer älter wird, wird der Markt in Zukunft wachsen, wodurch die Bewertung und der Handel mit Seniorenimmobilien an Bedeutung gewinnen wird. Seniorenimmobilien sind ertragsorientierte Immobilien, wodurch ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren herangezogen werden sollte. Bei Seniorenimmobilien handelt es sich außerdem um Betreiberimmobilien, die oftmals gepachtet werden. Dadurch wird für die Ermittlung des Verkehrswertes von Seniorenimmobilien das Pachtwertverfahren, eine Abwandlung des klassischen Ertragswertverfahrens, mit einem Pachtwert als Bewertungsgrundlage, als geeignete Bewertungsmethode betrachtet.

Literaturverzeichnis

Bücher

Bienert Sven (2018): Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden, Springer Fachmedien, Wiesbaden

Bienert Sven / Funk Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Busz Pamela (2003): Seniorenimmobilien als Investitionsobjekte, European Business School, Köln

Gondring Hanspeter (2009): Immobilienwirtschaft – Handbuch für Studium und Praxis, Vahlen, München

Kleiber Wolfgang (2013): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Kranewitter Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, Manz, Wien

Seiser Franz Josef / Kainz Franz (2011): Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung, Seiser+Seiser, Graz

Buchbeiträge

Bienentreu Markus / Brinkmann Carsten (2018): Bewertung von Seniorenwohn- und -pflegeimmobilien. In: Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden. S. 791-820, Springer Fachmedien Wiesbaden, Wiesbaden

Bienert Sven (2014): Ertragswertverfahren. In Immobilienbewertung Österreich. S. 329-387, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Bienert, Reinberg (2014): Discounted-Cash-Flow-Methode. In. Immobilienbewertung Österreich. S. 389-406, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Funk Margret / Hattinger Hubert / Hubner Gerald / Stocker Gerald (2014): Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. S. 173-269, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Funk Margret / Ressler Sonja / Stocker Gerald (2014): Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. S. 281-32, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Roth Martin M. (2014): Wertbegriffe und Wertdefinitionen. In. Immobilienbewertung Österreich. S. 50-57, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Arbeiten, Skripten, Studien, Zeitschriften

CBRE (2021): Pflegeimmobilien in Österreich, CBRE, Wien

Dilch Carmen / Reithofer Markus (2020): Bewertung von Sonderimmobilien, TU Wien, Wien

Edelmüller Andrea (2013): Trendwende im Bedarf von Seniorenimmobilien – Spezielle Herausforderungen in der Projektentwicklung, TU Wien, Wien

Ertl Daniel / Reithofer Markus (2019): Einführung in die Immobilienbewertung, TU Wien, Wien

Fink Ulrike (2019): Vergleichs- und Sachwertverfahren, TU Wien, Wien

Heissenberger Tim Frieder (2011): Seniorenimmobilien – ein Zukunftsmarkt für Investoren in CEE? Die Bewertung von Seniorenimmobilien im Zusammenhang mit neuen Märkten in Mittel- und Osteuropa, Tu Wien, Wien

Herrlinger Peter (2010): Bewertung von Betreiberimmobilien – Grundlagen, Analysen, Verfahren und das Beispiel von Seniorenresidenzen, TU Wien, Wien

International Valuation Standards Council (2020): International Valuation Standards, IVSC, London

Jahn Wolfgang (o.J.): Bewertung von Alten- und Pflegeheimen, SV-Büro Wolfgang Jahn, Hannover

Klinglmüller Florian (2014): Seniorenorientiertes Wohnen in der Projektentwicklung, TU Wien, Wien

Popp Roland / Stocker Gerald (2020): Kapitalisierungs- und Liegenschaftszinssatz. In: Liegenschaftsbewertung, Heft 2/2020: Manz, Wien

Peham Harald (2019): Ertragswertverfahren, TU Wien, Wien

Pulides Konstantin (2014): Die Immobilie als Wirtschaftsgut unter besonderer Berücksichtigung der neuen Herausforderungen der Standards zur Immobilienbewertung, TU Wien, Wien

PricewaterhouseCoopers (2021): Der Markt für Seniorenimmobilien in Deutschland, PricewaterhouseCoopers (PwC), Berlin

RE/MAX (2019): Wohnen in allen Facetten, RE/MAX, Wien

Roth Martin (2019): Neufassung ÖNORM B 1802-1: Ausgabe 2019. In: Liegenschaftsbewertung, Heft 5/2019, Manz, Wien

Sachverständige, Heft 2/2021 (2021): Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Linde, Wien

Schaper Daniela (2014): Wertermittlung von Seniorenimmobilien. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Heft 6/2014, Reguvis, Köln

Schoebel (2004): Seniorenimmobilien als Investitionsobjekte Entwicklung und empirische Analyse eines Beurteilungsmodells. In.: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 1/2004, Wolters Kluwer Deutschland, Hürth

Seiler (2007): Das Investitionsobjekt Seniorenimmobilie aus dem Blickwinkel eines Bewertungssachverständigen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 6/2007, Wolters Kluwer Deutschland, Hürth

Silver Living (2017): Angst und Alter, Silver Living, Wien

Silver Living (2019): Seniorenwohnen Marktbericht 2018/2019, Silver Living, Wien

The European Group of Valuers' Associations (2020): European Valuation Standards (EVS), TEGOVA, Brüssel

Thien Steffen (2016): Die Seniorenimmobilie als Investitionsmöglichkeit. Vorteile, Nachteile, Chancen und Risiken, GRIN Verlag, München

Internetquellen

§ 1 WWPg (Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz)

<https://www.jusline.at/gesetz/wwpg/paragraf/1>

aufgerufen am 26.10.2021

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

aufgerufen am 07.11.2021

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

<https://www.jusline.at/gesetz/lbg/paragraf/5>

aufgerufen am 29.10.2021

§ 7 BO für Wien

https://www.jusline.at/gesetz/bo_fuer_wien/paragraf/7f

aufgerufen am 30.05.2021

§ 12 MRG (Mietrechtsgesetz)

<https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/12>

aufgerufen am 26.10.2021

§ 75 BO für Wien

<https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Landesnormen&Dokumentnummer=LWI40010042>

aufgerufen am 07.11.2021

§ 103 Bankwesengesetz

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004827&Artikel=&Paragraf=103&Anlage=&Uebergangsrecht=>

aufgerufen am 07.11.2021

CTBUH (2021): Austria, Europe

<https://www.skyscrapercenter.com/country/austria>

aufgerufen am 30.05.2021

CTBUH (2021): Tallest Buildings
<https://www.skyscrapercenter.com/buildings>
aufgerufen am 30.05.2021

Die Presse (2021): Wohnen in Hochhäusern – noch unpopulär oder schon im Trend?
<https://www.diepresse.com/5938575/wohnen-in-hochhausern-noch-unpopular-oder-schon-im-trend>
aufgerufen am 30.05.2021

Global 2000 (o.J.) Klimawandel in Österreich
<https://www.global2000.at/klimawandel-oesterreich>
aufgerufen am 30.05.2021

Mohr Martin (2021): Bevölkerung von Österreich bis 2021
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/19292/umfrage/gesamtbevoelkerung-in-oesterreich/>
aufgerufen am 18.10.2021

oesterreich.gv.at (o.J.): Höhe des Pflegegeldes
<https://www.oesterreich.gv.at/themen/soziales/pflege/4/Seite.360516.html>
aufgerufen am 03.10.2021

oesterreich.gv.at (o.J.): Pflegegeld 2021: Was es zu beachten gibt
<https://www.oesterreich.gv.at/themen/soziales/pflege/4/Pflegegeld-2021.html>
aufgerufen am 03.10.2021

Putschögl Martin (2021): Kein Turmbau zu Jeddah
<https://www.derstandard.at/story/2000124644054/kein-turmbau-zu-jeddah>
aufgerufen am 30.05.2021

Silver Living (o.J.): Barrierefreie Ausstattung
<https://www.silver-living.com/betreutes-wohnen/>
aufgerufen am 30.5.2021

Silver Living (o.J.): Gemeinsam statt einsam
<https://www.silver-living.com/betreutes-wohnen/>
aufgerufen am 30.5.2021

Soravia (2020): TriIple feiert Dachgleiche: 1.160 neue Wohnungen und Micro-Apartments für Wien
<https://www.soravia.at/triiple-feiert-dachgleiche-1-160-neue-wohnungen-und-micro-apartments-fuer-wien/>
aufgerufen am 30.05.2021

Stadtpsychologie (2017): Wohnzufriedenheit im Hochhaus
<https://stadtpsychologie.at/wohnezufriedenheit-im-hochhaus/>
aufgerufen am 30.05.2021

Statistik Austria (2020): Bevölkerungsprognose 2020: ab 2021 mehr ältere Menschen als Kinder und Jugendliche
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/124763.html
aufgerufen am 30.5.2021

Vamed Care (o.J.): Die Seniorenresidenz
<https://wien.vitalityresidenz.at/die-residenz/>
aufgerufen am 28.10.2021

Vamed Care (o.J.): Pflegebereiche Andante & Bella Vita
<https://wien.vitalityresidenz.at/betreutes-wohnen/pflegebereich-andante-und-bella.vita/>
aufgerufen am 03.10.2021

Vamed Care (o.J.): Preise für aktives Wohnen
<https://wien.vitalityresidenz.at/aktives-wohnen/preise/>
aufgerufen am 03.10.2021

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerung von Österreich von 2011 bis 2021. Quelle: Martin Mohr 2021	1
Abbildung 2: Wohnwünsche im Alter. Quelle: RE/MAX Studie Wohnen in allen Facetten 2019: 2	6
Abbildung 3: Anzahl stationär pflegebedürftiger Personen pro 100 Einwohner 2020-2040 nach Bundesländern. Quelle: CBRE 2021: 6	8
Abbildung 4: Angst vor Einsamkeit. Quelle: Silver Living 2017: 4	8
Abbildung 5: Derzeitige und Zukünftige Konfrontation mit Einsamkeit. Quelle: Silver Living 2017: 2	9
Abbildung 6: Zukünftige Sorgen und Ängste in 20 Jahren. Quelle: Silver Living 2017: 6	10
Abbildung 7: Die meisten persönlichen Kontakte. Quelle: Silver Living 2017: 7	11
Abbildung 8: Derzeitige und zukünftige Kontaktqualität. Quelle: Silver Living 2017: 8	12
Abbildung 9: Bevorzugte Wohnsituation im Alter. Quelle: Silver Living 2017: 10	13
Abbildung 10: Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten. Quelle: Heissenberger 2011: 3	27
Abbildung 11: Ausprägungsformen von Seniorenimmobilien. Quelle: Brinkmann, Bienentreu 2018: 793	27
Abbildung 12: Betreiber stationärer Pflegeeinrichtungen in Österreich nach Bettenanzahl. Quelle: CBRE 2021: 8	32
Abbildung 13: Renditenentwicklung für Pflegeimmobilieninvestments im Vergleich. Quelle: CBRE 2021: 22	33
Abbildung 14: Ablaufschema Ertragswertverfahren. Quelle. Peham 2019: 13	40
Abbildung 15: Unterteilung der Zahlungsströme bei dem DCF-Verfahren. Quelle. ÖNORM B 1802-2 2008: 7	46

Abbildung 16: Durchschnittliche Pachtsätze in % des Umsatzes. Quelle: Seiser, Kainz 2011: 659.....	49
Abbildung 17: Auszug Ablaufschema Pachtwertverfahren. Quelle: Seiser, Kainz 2011: 659	50
Abbildung 18: Appartementgrößen. Quelle Vamed Care, o.J.....	69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bauklassen in Wien. Quelle: § 75 BO für Wien, 2018	16
Tabelle 2: Immobilienarten nach Gondring. Quelle: Gondring 2009: 18	20
Tabelle 3: Immobilienarten nach Seiser/Keinz. Quelle: Seiser, Kainz 2011: 18	21
Tabelle 4: Identifikationsmerkmale einer Spezialimmobilie. Quelle: Bienert 2018: 7.....	24
Tabelle 5: Spezialimmobilien im weiteren Sinne. Quelle: Bienert 2018: 9	25
Tabelle 6: Spezialimmobilien im engeren Sinne. Quelle: Bienert 2018: 9	25
Tabelle 7: Spezialimmobilien im engsten Sinne. Quelle: Bienert 2018: 9.....	26
Tabelle 8: Kapitalisierungszinssätze – Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Quelle: Sachverständige Heft 2/2021: 104.....	44
Tabelle 9: Pflegestufen nach Pflegebedarf. Quelle: oesterreich.gv.at, o.J. ...	57
Tabelle 10: Struktur der Kosten von Pflegeheimen. Quelle: Kleiber 2013: 2312	57
Tabelle 11: Übersicht ertragsorientierte Bewertungsverfahren. Quelle: Eigene Darstellung nach Herrlinger 2010: 76	60
Tabelle 12: Kenngrößen. Quelle: Kleiber 2013: 2307f.....	61
Tabelle 13: Standortkriterien für Seniorenimmobilien. Quelle: Kleiber 2013: 2310	62
Tabelle 14: Lagebeurteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2320	64
Tabelle 15: Baubeschreibung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2320	65
Tabelle 16: Nutzungsmäßige Aufteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2321	66
Tabelle 17: Betreutes Wohnen: Bettenverteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2321	67
Tabelle 18: Pflege: Bettenverteilung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2321	67

Tabelle 19: Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2322.....	68
Tabelle 20: Nutzflächen, Funktionsflächen, Verkehrsflächen, Nettogrundflächen. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2323.....	68
Tabelle 21: Vergleichswerte. Quelle: Eigene Darstellung. IMMOmapping o.J.	70
Tabelle 22: Wertentwicklung. Quelle: Eigene Darstellung. Immobilienpreisspiegel 2021.....	71
Tabelle 23: Berechnung des Mittelwertes. Quelle: Eigene Darstellung.....	71
Tabelle 24: Bodenwertermittlung. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2324.....	72
Tabelle 25: Betreutes Wohnen: Erträge pro Monat. Quelle: Vamed Care, o.J.	73
Tabelle 26: Pflege: Erträge pro Tag nach Pflegestufe. Quelle: Vamed Care, o.J.	73
Tabelle 27: Verteilung der Pflegestufen auf die Apartments. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2325.....	73
Tabelle 28: Pflegesatz pro Tag. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2325.....	74
Tabelle 29: Berechnung des Jahresrohertrages. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326.....	75
Tabelle 30: Berechnung des Jahresreinertrages. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326.....	75
Tabelle 31: Berechnung des Jahresreinertrages der baulichen Anlagen. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326.....	76
Tabelle 32: Berechnung der Restnutzungsdauer. Quelle: Eigene Darstellung	76
Tabelle 33: Berechnung des Ertragswertes. Quelle: Eigene Darstellung nach Kleiber 2013: 2326	77