MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

ACADEMY FOR CONTINUING EDUCATION

# Aspekte der Immobilienbewertung von Kur- und Reha-Anstalten - Wie sich der Wert einer Immobilie durch eine Bewilligung nach KAKuG verändert

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Martin Roth FRICS

Gregor Rothschedl B.Sc.

01531490

Wien, 08.11.2024

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Eidesstattliche Erklärung

Ich, **GREGOR ROTHSCHEDL B.SC.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ASPEKTE DER IMMOBILIENBEWERTUNG VON KUR- UND REHA-ANSTALTEN - WIE SICH DER WERT EINER IMMOBILIE DURCH EINE BEWILLIGUNG NACH KAKUG VERÄNDERT", 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, 08.11.2024

_____
Unterschrift

# Kurzfassung

Die Arbeit untersucht die Bewertung von Immobilien im Bereich der Kur- und Rehabilitationsanstalten und beleuchtet, wie eine Bewilligung nach dem Krankenanstalten- und Kuranstaltengesetz (KAKuG) den Immobilienwert beeinflusst. Die wachsenden Gesundheitsausgaben und die Bedeutung des Gesundheitstourismus führen zu einer verstärkten Nachfrage nach spezialisierten Bewertungsverfahren für diese Immobilien. Zunächst werden die Merkmale und Abgrenzungen von Sonder- und Betreiberimmobilien im Gesundheitstourismus erläutert, wobei Kur- und Rehaanstalten als Teil dieses Segments betrachtet und von verwandten Angeboten wie Wellness- und Medizintourismus abgegrenzt werden. Die Arbeit stellt daraufhin verschiedene Bewertungsmethoden vor, wie das Ertragswert-, Pachtwert- und Discounted-Cash-Flow-Verfahren, die zur Bewertung dieser Immobilien herangezogen werden können. Es werden spezifische Faktoren analysiert, die den Wert solcher Immobilien beeinflussen, einschließlich Standort- und Gebäudefaktoren sowie betriebswirtschaftliche Überlegungen. Aspekte wie Nachhaltigkeit und Drittverwendbarkeit spielen ebenfalls eine Rolle, wobei der Einfluss der sanitätsbehördlichen Bewilligung besonders hervorgehoben wird. Diese Genehmigung stellt sich als entscheidend für den Wert solcher Anstalten heraus und unterscheidet sie von vergleichbaren Immobilien, wie etwa Ferienhotels. Die Arbeit kommt zu dem Schluss, dass die sanitätsbehördliche Bewilligung einen wesentlichen Einfluss auf den Wert von Kur- und Reha-Anstalten hat und als wesentlicher Bestandteil der Immobilienbewertung betrachtet werden muss.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ..... 1
1.1 Zielsetzung und Forschungsfragen ..... 2
1.2 Methodik der Arbeit ..... 2
1.3 Aufbau der Arbeit ..... 3
2 Grundlagen ..... 5
2.1 Sonderimmobilien/ Spezialimmobilien ..... 5
2.2 Betreiberimmobilien ..... 8
2.3 Gesundheitstourismus ..... 9
2.4 Kur- und Rehaanstalten ..... 11
2.5 Abgrenzung zu anderen Formen von Gesundheitstourismus ..... 12
2.5.1 Wellnesstourismus ..... 12
2.5.2 Medical Wellness ..... 13
2.5.3 Medizintourismus ..... 14
3 Bewertungsverfahren ..... 15
3.1 Wertbegriffe und Definitionen ..... 15
3.1.1 Verkehrswert ..... 16
3.1.2 Marktwert ..... 16
3.1.3 Bodenwert ..... 17
3.1.4 Rohertrag ..... 17
3.1.5 Reinertrag ..... 17
3.1.6 Brutto-, Nettoanfangsrendite ..... 17
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 18
3.3 Bewertungsmethoden ..... 19
3.3.1 Vergleichswertverfahren ..... 19
3.3.2 Sachwertverfahren ..... 19
3.3.3 Ertragswertverfahren ..... 21

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.3.4 Pachtwertverfahren ..... 22
3.3.5 Betriebswirtschaftliches Verfahren ..... 24
3.3.6 DCF-Methode ..... 24
3.3.7 Investmentmethode ..... 26
3.3.8 Residualwertverfahren ..... 29
4 Bewertungsrelevante Faktoren ..... 31
4.1 Liegenschaftsfaktoren ..... 31
4.1.1 Lagefaktoren ..... 31
4.1.2 Bebaubarkeit ..... 33
4.1.3 Altlasten-, Baugrundrisiko ..... 34
4.2 Gebäudefaktoren ..... 35
4.2.1 Betriebskosten ..... 35
4.2.2 Instandhaltungskosten ..... 35
4.2.3 Verwaltungskosten ..... 36
4.2.4 Bewirtschaftungskosten ..... 37
4.2.5 Nachhaltigkeit ..... 38
4.2.6 Nachnutzung bzw. Drittverwendbarkeit ..... 39
4.2.7 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer ..... 40
4.3 Betriebswirtschaftliche Faktoren ..... 42
4.3.1 Marktanalyse ..... 42
4.3.2 Gesamtinvestition ..... 43
4.3.3 Ertrag der Liegenschaft ..... 47
4.3.4 Betreiberrating ..... 49
4.3.5 Mietausfallwagnis ..... 49
4.3.6 Kapitalisierungszinssatz ..... 50
4.3.7 Risikoaufschlag ..... 52

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5 Bewertungsfaktor – Bewilligung nach KAKuG ....53
5.1 Unterscheidung zw. Öffentlichen und Privaten Einrichtungen ....55
5.1.1 Öffentliche Krankenanstalten ....55
5.1.2 Private Krankenanstalten ....56
5.2 Formen von Krankenanstalten nach dem Anstaltszweck ....57
5.2.1 Allgemeine Krankenanstalt ....57
5.2.2 Sonderkrankenanstalt ....58
5.2.3 Pflegeanstalt für chronisch Kranke ....58
5.2.4 Sanatorien ....59
5.2.5 Selbstständige Ambulatorien ....59
5.2.6 Militärische Krankenanstalten ....59
5.2.7 Kuranstalten ....60
5.2.8 Exkurs Ordinationen und Gruppenpraxen ....60
5.3 Errichtungs- und Betriebsbewilligung ....63
6 Bewertungsverfahren von Kur und Rehaanstalten und Hotelimmobilien im Vergleich ....65
6.1 Kur- und Rehaanstalten ....65
6.2 Hotelimmobilienbewertung ....67
6.3 Unterschiede/Gemeinsamkeiten bei der Bewertung zwischen Kur- und Reha-Anstalten und Hotels ....69
7 Wertvergleich zwischen einer Kuranstalt und einer Hotelimmobilien ....70
7.1 Bewertungsbeispiel zweier Szenarien mittels des vereinfachten Ertragswertverfahrens ....73
7.1.1 Szenario Freizeithotel ....74
7.1.2 Szenario Kuranstalt ....77
8 Schlussfolgerung ....82
Literaturverzeichnis ....84
Abbildungsverzeichnis ....89

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

# 1 Einleitung

Dem Jahrbuch der Gesundheitsstatistik 2022 nach, herausgegeben von Statistik Austria, steigen die durchschnittlichen Gesundheitsausgaben pro Kopf seit 20 Jahren stetig an. Die steigende Nachfrage auch im Gesundheitstourismus führt vermehrt zu Angeboten von privaten Institutionen. Somit rückt auch die Bewertung von Immobilien solcher Institutionen in den Vordergrund. Diese ist jedoch komplexer als die anderer Sonderimmobilien, da wenig Erfahrungswerte vorliegen, und die sanitätsbehördlichen Rahmenbedingungen, als Grundlage eine solche Institution führen zu dürfen, stark reglementiert sind.

Diese Arbeit befasst sich mit der aktuellen Marktentwicklung von Kur- und Reha-Anstalten in Österreich und Deutschland, vergleicht diese beiden Märkte miteinander und versucht auf Basis der vergangenen Daten und demographischen Analysen einen möglichen Trend aufzuzeigen.

Weiters werden verschiedene gängige sowie spezifische Bewertungsmethoden analysiert und überlegt welche Methoden bzw. Kombination von Methoden bei der Immobilienart der Kur- und Rehaanstalten sinnvoll anzuwenden ist.

Eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Bewertungsfaktoren, die von Immobilienarten unabhängigen Faktoren, wie die Lage einer Immobilie, bis zu sehr spezifischen Faktoren, wie eine sanitätsbehördliche Genehmigung reichen, soll eine Grundlage für die praktischen Anwendung, anhand der Bewertung eines Kurbetriebs in Österreich, bilden.

Diese praktische Anwendung unter bestimmten Annahmen in Form von drei Bewertungsberechnungen erfolgen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 1.1 Zielsetzung und Forschungsfragen

Das Ziel dieser Arbeit ist anhand eines realen Betriebs als Beispiel eine mögliche Methode zur Bewertung von Kur und Reha Anstalten, unter der Bezugnahme auf für diese Immobilienarten spezifischen bewertungsrelevanten Faktoren, zu finden, die dann als Blaupause für weitere Bewertung solcher Immobilienarten verwendet werden kann.

Um die für diese Immobilienarten spezifischen Faktoren in die Bewertung einfließen lassen zu können muss folgende Frage, die Forschungsfrage dieser Arbeit, beantwortet werden.

Ob und inwieweit spielt der Faktoren der sanitätsbehördlichen Bewilligung bei der Bewertung von Kur- und Reha-Anstalten eine Rolle?

## 1.2 Methodik der Arbeit

Um die Forschungsfrage beantworten zu können werde ich in Zuge dieser Arbeit eine Kombination aus Recherchemethoden anwenden sowie unter bestimmten Annahmen drei Bewertungsberechnungen durchführen:

- Literaturrecherche
- Inhaltsanalyse von Statistiken
- Bewertungsberechnungen nach Annahmen

Die Information der Analyse der Marktentwicklung, der verschiedenen Bewertungsmethoden und bewertungsrelevanten Faktoren stammt aus einschlägiger Fachliteratur sowie aus öffentlich zugänglichen Statistiken.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

## 1.3 Aufbau der Arbeit

Im Kapitel **1. Einleitung** wird neben der Motivation dieser Arbeit, der eine Problemstellung zu Grunde liegt, vor allem das Ziel dieser Arbeit und der Weg dorthin beschrieben. Um dieses Ziel zu erreichen, werden verschiedene Methoden angewandt und das Ziel in Form einer Forschungsfrage definiert.

Das Kapitel **2. Grundlagen** erarbeitet, wie der Titel schon erahnen lässt, Grundlagen und Definitionen zur Verständlichkeit der weiteren Arbeit. Dabei wird versucht vom großen Kontext ins Detail zu gehen.

Das Kapitel 3**. Bewertungsmethoden** beschäftigt sich mit den aktuellen gängigen Methoden zur Bewertung von Immobilien im deutschen Sprachraum und teils internationalen Abwandlungen dieser.

Im Kapitel **4. Bewertungsrelevante Faktoren** werden die einzelnen Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen, behandelt. Neben klassischen immobilienbezogenen Faktoren wird sich dieser Teil mit speziell Betreiberorientierten Bewertungsfaktoren beschäftigen und einen Bezug zu der Objektart Kur- und Rehaanstalten sowie immer wieder auch Hotels herstellen.

Kapitel **5. Bewertungsfaktor – Bewilligung nach KAKuG** widmet sich den verschiedenen Rechtsformen, die durch eine sanitätsbehördliche Bewilligung nach Krankenanstalten- und Kuranstalten Gesetz erreicht werden können und welche Leistung innerhalb dieser erlaubt sind anzubieten.

Das Kapitel **6. Bewertung von Kur- und Rehaanstalten** wird die in vorhergehenden Kapiteln erarbeitete Theorie so kurz als möglich zusammengefasst. Ein Vergleich zwischen Kur- und Rehaanstalten und Hotelimmobilien soll auf die Berechnungen in Kapitel 7. vorbereiten.

Kapitel **7. Analyse** beinhaltet zwei Bewertungsrechnungen, einerseits die eines Ferienhotels mit 4 Zimmergeschossen mit je 24 Zimmern und andererseits die einer Kuranstalt bei der ein Zimmergeschoss als Therapiebereich genutzt wird. Die Berechnungen basieren auf Annahmen, die im Vorfeld zu Beginn des Kapitels 7.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

erläutert werden. Diese zwei Berechnungen sollen zeigen, wie sich die Verkehrswerte der Immobilie durch eine andere Nutzung unterscheiden können.

Im **8. Kapitel** folgt die **Schlussfolgerung** aus der Erarbeitung der verschiedenen Themen dieser Arbeit und die Beantwortung der gegenständlichen Forschungsfrage und schließt diese zugleich ab.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

# 2 Grundlagen

Dieses Kapitel umfasst alle wesentlichen Begriffsbestimmungen und deren Definitionen, um die weitere Arbeit verständlich zu machen und zeigt die Systematik in der sich Immobilien wie Kur und Reha Anstalten einordnen. Die Abgrenzung von Kur und Reha Anstalten im Vergleich zu anderen Gesundheitstouristischen Ausformungen bildet für die weitere rechtliche Analyse das Grundverständnis.

## 2.1 Sonderimmobilien/ Spezialimmobilien

Unter Sonderimmobilien bzw. Spezialimmobilien versteht man eine Übergruppe von verschiedensten Immobilienarten. Die Abgrenzungen zu den Immobiliengruppen Wohnen, Gewerbe und daraus gemischte Nutzungen ist bislang nicht eindeutig definiert.[1]

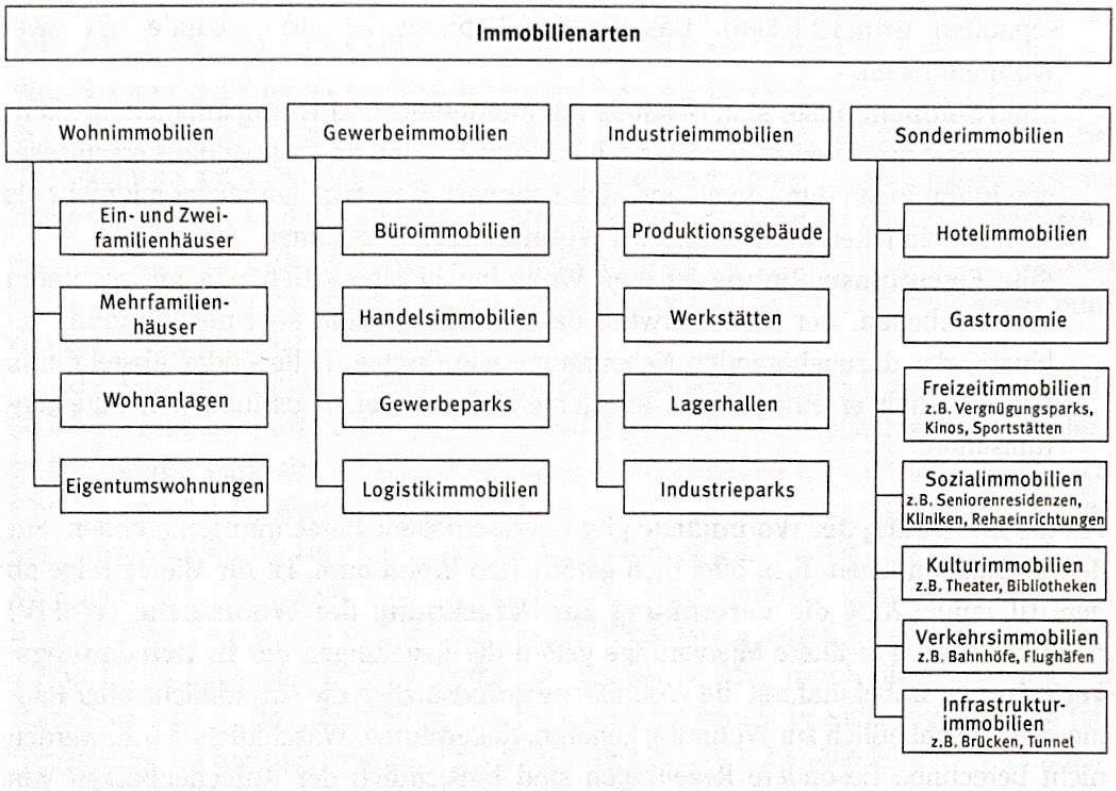



Abbildung 1: Immobilienarten (Schulte, et al., 2016, p.85)

[1] Vgl. (Kleiber, 2023, pp. 2395, 2527)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

*„Von Sonderimmobilien wird gesprochen, wenn das Grundstück auf eine spezielle gewerbliche, nicht industrielle Nutzung ausgerichtet ist. Es können daher verschiedenste Immobilien als Sonderimmobilien bezeichnet werden.“* (Schulte, et al., 2016, p. 85)

Bei dem Versuchen Sonderimmobilien genauer zu definieren, ergeben sich folgende Merkmale:

- Nutzungsorientierung:

  Objekte sind speziell für die geplante oder gegenwärtige Nutzung in Form der Bauausführung, des Raumprogramms, der Architektur und der Ausstattung ausgelegt
- Drittverwendungsfähigkeit

  Aufgrund der stark nutzungsorientierten Ausführung ist die Möglichkeit der Drittverwendung und Umnutzung kaum oder wenn nur durch hohen Kostenaufwand möglich
- Risiko-Rendite-Profil

  Durch die geringe Drittnutzungsmöglichkeit und den nicht unüblichen Nischenmarkt sind Sonderimmobilien mit hohen Risiken verbunden, die sich dann in der höheren erwarteten Rendite widerspiegelt. Ausgenommen davon sind Gebäude mit öffentlicher Nutzung wie Kirchen, Schulen Museen etc.
- Handelbarkeit

  Durch die speziellen Merkmale der Objekte ist der Immobilienmarkt für diese stark eingeschränkt sofern vorhanden. Im Extremfall definiert sich der Marktwert des Objekts nur noch über die Möglichkeit der Drittverwendung. Ist diese nicht gegeben geht dieser gegen Null.
- Unternehmensbezug

  Viele Sonder- und Spezialimmobilien fallen unter die Untergruppe der Management- bzw. Betreiberimmobilien. Deren Marktwert ist meist unweigerlich mit dem Wert des Unternehmens im Hintergrund verbunden. Da die Handelbarkeit und die Drittverwendbarkeit begrenzt sind ist die Performance des Betreibers stark wertbeeinflussend.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Aus- und Einbauten

  Durch die speziellen Nutzungsanforderungen sind die Objekte häufig mit, der Nutzung entsprechenden, Zubehör und Einbauten ausgestattet, die einen nicht unerheblichen Teil des Wertes des Objektes ausmachen. Dieser Wert ist jedoch nur innerhalb der jeweiligen Nutzungsart wertbeständig.

- Unterhaltungskosten und Revitalisierungsanfälligkeit

  Um die Wettbewerbsfähigkeit zu garantieren, sind, durch die nutzungsspezifische Ausrichtung, kürzere Instandhaltungsintervalle, vor allem durch technische Neuerungen und die fortschreitende Digitalisierung, zu beobachten.

- Rechte und Lasten

  Im Verhältnis zu anderen Immobilienarten treten bei der Analyse von Sonder-, Spezialimmobilien häufig Altlasten und Dienstbarkeiten auf.[2]

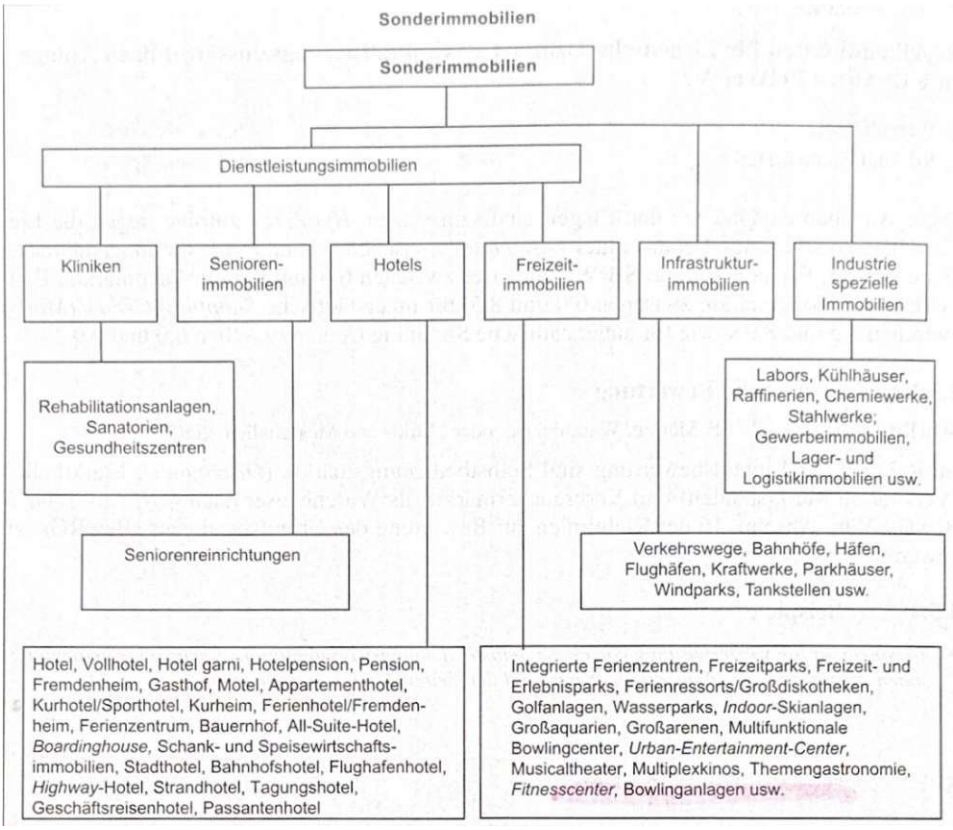



Abbildung 2: Sonderimmobilien (Kleiber, 2023, p. 2528)

[2] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, pp. 7,8)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 2.2 Betreiberimmobilien

Die Fachmeinung kann sich beim Begriff Betreiberimmobilie nicht auf eine klare Definition einigen, da der Begriff sehr weit gefasst ist und ähnlich wie bei den Sonderimmobilien eine Vielzahl an heterogenen Nutzungen umfasst. Einige Immobilienarten lassen sich allerdings auf jeden Fall der Gruppe der Betreiberimmobilien zuordnen. Dazu zählen neben Hotels, Seniorenimmobilien, Freizeitimmobilien und Gesundheitsimmobilien demnach auch Kur- und Reha-Anstalten.[3]

Bei Betreiberimmobilien ist die Höhe der nachhaltigen Miete/ Pacht nicht mit einer Marktmiete des herkömmlichen lokalen Immobilienmarktes zu vergleichen. Die Miete/Pacht dieser Objekte wird von der Höhe des nachhaltig erzielbaren Umsatzes der Immobilie definiert.[4]

Eine weitere Besonderheit von Betreiberimmobilien ist, dass der reine Verwaltungsaufwand, wie zum Beispiel bei Wohngebäuden, allein nicht ausreicht und vielmehr weitreichende zusätzliche Managementleistungen erforderlich sind.[5]

Die Gleichsetzung der Betreiberimmobilie und der Managementimmobilie wird nicht von allen Quellen unterstützt. Schulte unterscheidet in seinem Werk Immobilienökonomie I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen bei deren Definition, dass bei Betreiberimmobilien das Objekt von einem einzelnen Betreiber gemanagt wird und dieser das Objekt oft über längere Zeiträume mietet oder pachtet während bei Managementimmobilien mehrere Betreiber zeitgleich koordiniert werden müssen und die Mietdauer möglicherweise kürzer ausfällt. Als Beispielobjekt wird ein Shoppingcenter herangezogen, dass einerseits eine Betreiberimmobilie darstellt, da der Eigentümer der Immobilie, diese einem Betreiber verpachtet. Dieser wiederum macht die Immobilie zur Managementimmobilie durch das Untervermieten der einzelnen Geschäftslokale an die jeweiligen Mieter.[6]

[3] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 365)
[4] Vgl. (a.a.O., p. 366)
[5] Vgl. (a.a.O., p. 365)
[6] Vgl. (Schulte, et al., 2016, p. 105)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

*„Zu den Sonderimmobilien gehören insbesondere auch alle Arten von Betreiberimmobilien, die synonym auch als Managementimmobilien bezeichnet werden.“* (Kleiber, 2023, p. 2527)

Sowohl im Werk Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Kleiber als auch im Ross-Brachmann werden die Begriffe Betreiberimmobilie und Managementimmobilie synonym und gleichgesetzt behandelt.[7]

Auch bei einer synonymen Betrachtungsweise von Betreiber- und Managementimmobilien kann eine Untervermietung an Dritte (weder Eigentümer noch Betreiber), wenn auch nur über sehr kurze Zeiträume, wie zum Beispiel bei einem Hotelzimmer oder einem Krankenbett eines Krankenhauses, beobachtet werden. Dadurch lässt sich, die Nutzungsüberlassung in Form von temporärer Untervermietung an Dritte als Hauptquelle des Betriebsumsatzes als ein weiteres Merkmal feststellen, wobei die Nutzung während der Untermiete sich einzig und allein auf den Zweck bezieht, für den das Gebäude errichtet wurde und zu dem dieses vom Betreiber genutzt wird.[8]

## 2.3 Gesundheitstourismus

Wie in Kapitel 2.2 ausgeführt gehören diverse Tourismusbetriebe zu der Kategorie der Betreiberimmobilien. Viele der Gesundheitsimmobilien beherbergen nicht nur Personen aus dem Deutschen Dachraum, sondern sind international ausgerichtet. Um den Markt und die verschiedenen Teilbereiche zu verstehen, muss man sich zuerst der Definition dieser und der Abgrenzung zu verwandten Märkten widmen.

Der Begriff Gesundheitstourismus wie auch seine Formen und Unterarten werden international wie auch national unterschiedliche definiert, wobei bei allen die Grenzen fließend sind. Kaspar C. beschreibt den Gesundheitstourismus als die Gesamtheit der Beziehungen und Erscheinungen, durch Ortsveränderung und den dortigen Aufenthalt einer Person der zu einer körperlichen geistigen und sozialen Verbesserung, Erhaltung

[7] Vgl. (Kleiber, 2023, p. 2527), (Renner & Sohni, 2012, p. 365)
[8] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 366)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

und Wiedererlangung, durch Inanspruchnahme von Gesundheitsdienstleistungen führt, wobei der Aufenthaltsort weder Wohn- noch Arbeitsort bzw. Mittelpunkt des „normalen“ Lebens sein sollte.[9]

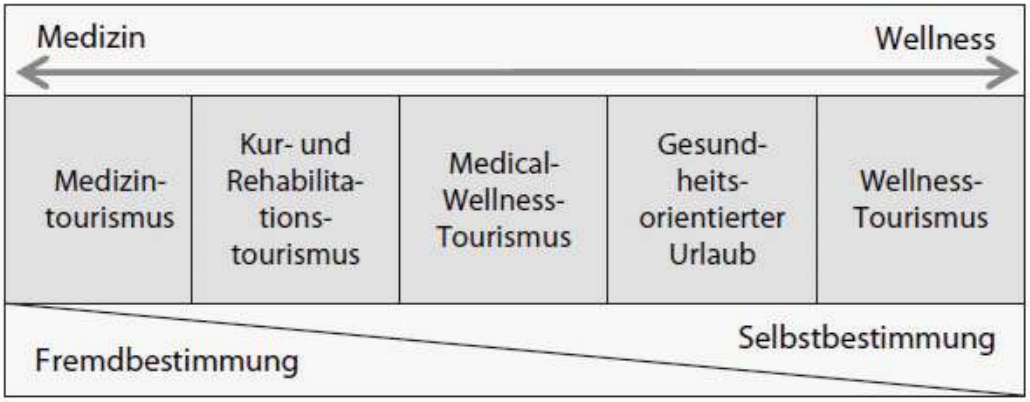



Abbildung 3: Formen des Gesundheitstourismus (Groß, 2017, p. 14)

Die Gliederung innerhalb des Gesundheitstourismus hat sich im deutschsprachigen Raum durch die Unterscheidung der Intensität des medizinischen Angebots und der Motivation bzw. Freiwilligkeit der Reise durchgesetzt. Gegliedert wird hierbei in Medizintourismus, Kur- und Rehabilitationstourismus, Medical-Wellness-Tourismus, Gesundheitsorientierter Urlaub und Wellness-Tourismus.[10]

Eine Unterkategorie des Gesundheitstourismus bildet der Kur- und Rehabilitationstourismus bestehend aus Heilbädern, Kurorten, Kuranstalten und Rehaanstalten. Oft wird diese Form des Gesundheitstourismus ärztlich verordnet und in weiten Teilen von den Sozialversicherungsträgern finanziell unterstütz oder gar ganz übernommen.[11]

[9] Vgl. (Groß, 2017, pp. 13,14) nach (Kasper, 1996, p. 56)
[10] Vgl. (Groß, 2017, p. 14)
[11] Vgl. (Groß, 2017, p. 19)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 2.4 Kur- und Rehaanstalten

Die Kur ist ein „*bestimmtes, unter ärztlicher Aufsicht und Betreuung durchgeführtes Heilverfahren; Heilbehandlung.“* (DUDEN, 2024)

„*Das vorrangige Ziel der medizinischen Rehabilitation ist, den ursprünglichen Gesundheitszustand der Patientin oder des Patienten nach Unfall oder Krankheit wieder herzustellen. (…) Bei einem Kuraufenthalt geht es vor allem um die Aufrechterhaltung der Gesundheit.*“ (Öffentliches Gessundheitsportal Österreichs, 2024)

Kur bildet die wahrscheinlich älteste Form des Gesundheitstourismus und umfasst drei gesundheitliche Aspekte, den der Prävention, der Rehabilitation und Heilung oder Linderung von chronischen Krankheiten. Diese dienen dem Zweck präventiv gesundheitlichen Problem vorzubeugen, das allgemeine Wohlbefinden und die Gesundheit zu verbessern und sich nach Krankheiten wieder zu erholen.[12]

Seit 2000 wird der Begriff „Kur“ vom deutschen Gesetzgeber nicht mehr verwendet und durch Vorsorge- und Rehabilitationsmaßnahmen ersetzt.[13]

Somit umfasst der allgemein Kur-Begriff sowohl die Prävention als auch die Rehabilitation. Auch wenn heutzutage die zwei Begriffe Kur und Rehabilitation differenziert verwendet werden sind auch in den entsprechenden Anstalten/ Kliniken die Übergänge fließend und viele Einrichtungen nicht einer der zwei Kategorien zuzuordnen. Auf Basis dieser Erkenntnis werden Kur- und Rehaanstalten im weiteren Verlauf dieser Arbeit gleichgesetzt behandelt und gelten als eine Immobilienart.

Die österreichische Gesetzgebung fasst Kur und Rehaanstalten im Krankenanstalten- und Kuranstaltengesetz (KAKuG) in Krankenanstalten oder Kuranstalten zusammen.[14] Die unterschiedlichen Rechtsformen und die Voraussetzung für eine Kuranstalt nach KAKuG werden näher in Kapitel 5 dieser Arbeit beschrieben.

[12] Vgl. (Scholzen, 2009, pp. 45,46)
[13] Vgl. (Fachgruppe Sozialimmobilien des HypZert e. V., 2007, pp. 7-9)
[14] Vgl. §1 KAKuG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Definition einer Kuranstalt, nach § 42a Krankenanstalten- und Kuranstaltengesetz, ist Punkt 5.2.7 dieser Arbeit zu entnehmen und spielt in dieser Arbeit nur eine Rolle in Bezug auf eine mögliche sanitätsbehördliche Bewilligung nicht jedoch als Definition des eigentlichen Kuranstalten Begriffs.

## 2.5 Abgrenzung zu anderen Formen von Gesundheitstourismus

### 2.5.1 Wellnesstourismus

Der Wellnesstourismus beschreibt eine Weiterentwicklung des Kurtourismus jedoch steht das gesund Erhalten und die Förderung der Gesundheit im Allgemeinen noch mehr im Vordergrund, während beim Kurtourismus auch das Gesund werden beinhaltet ist. Der Urlaub oder Aufenthalt steht im Vordergrund, das geistige seelische und körperliche Verwöhnen ist das Ziel. Dabei werden beim Wellnesstourismus zwar Therapien angeboten, jedoch ist ein betreuender Arzt nicht Voraussetzung und daher auch oft nicht gegeben.[15]

Der Rahmen für dieses Angebot wird meist durch ein spezialisiertes Hotelgebäude gebildet. Bei diesem Objekt sind vor allem die Kulinarik sowie Saunalandschaften und Badebereiche besonders ausgeprägt. Zu den vorwiegenden Angeboten zählen Kosmetik sowie Schönheitsanwendungen, Entspannungsangebote und körperliche Aktivitäten wie Yoga, Shiatsu, Meditation und vieles mehr. Das Angebot der einzelnen Anwendungen ist nicht verpflichtend und meist extra zu buchen, während bei einem Kur- oder Reha-Aufenthalt die Anwendungen und Therapien im Regelfall von einem Arzt verordnet oder zumindest empfohlen werden.[16]

[15] Vgl. (Berg, 2008, pp. 37-42) nach (Lanz Kaufmann, 2002, p. 34)
[16] Vgl. (Groß, 2017, pp. 15,16)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 2.5.2 Medical Wellness

*„Medical Wellness beinhaltet gesundheitswissenschaftlich begleitete Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung von Lebensqualität und des subjektiven Gesundheitsempfindens durch eigenverantwortliche Prävention und Gesundheitsförderung sowie der Motivation zum gesundheitsbewussten Lebensstil.“* (Berg, 2008, p. 168) nach (Deutscher Heilbäderverband E.V., 2007, p. 17)

Aus dem Wellnesstourismus entwickelt, spezialisiert sich Medical Wellness Tourismus auf die Kombination von Wohlfühlangeboten mit sinnvollen medizinischen Leistungen aus Naturheilverfahren und Traditionellen Medizinschulen und Methoden der Primärprävention. Der Aufenthalt kann in einem spezialisierten Hotel einem Gesundheitszentren bis hin zu spezialisierten Kliniken gehen wobei die Qualität der Ausstattung und das Ambiente allein schon zur Erholung und dem Wohlbefinden beitragen soll. Medical Wellness kreiert dabei eine Kombination aus Kurtourismus und Wellnesstourismus wodurch nicht ausgeschlossen ist, dass ein Betrieb unter beide Kategorien des Gesundheitstourismus fällt oder sich an der Grenze zwischen zwei Kategorien befindet.[17]

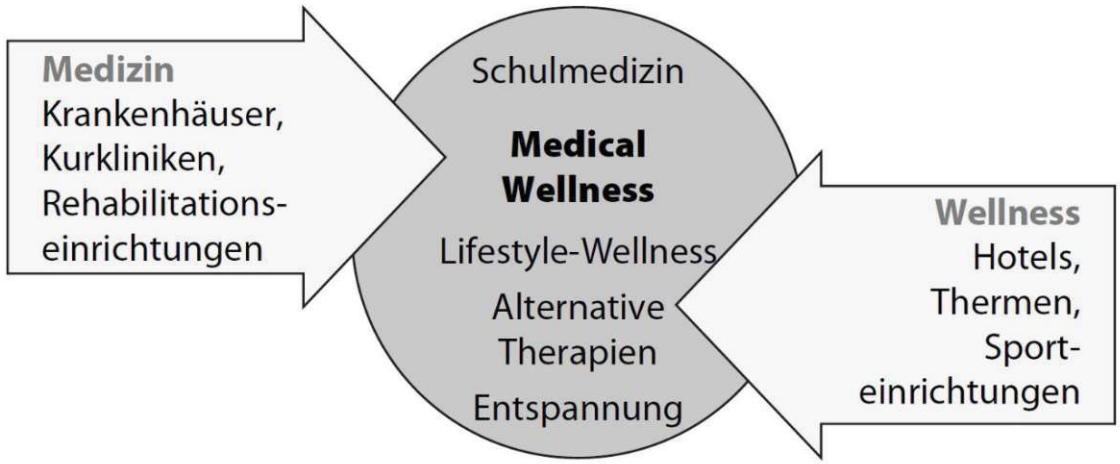



Abbildung 4: Medical Wellness (Groß, 2017, p. 18)

[17] (Groß, 2017, pp. 17,18)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 2.5.3 Medizintourismus

*„Der Begriff Medizintourismus grenzt sich dadurch ab, dass Medizintouristen jene Personen erfassen, deren Grundabsicht einen medizinischen Eingriff darstellt.“* (Asefi, 2022, p. 13)

Medizintourismus oder synonym Patiententourismus oder Kliniktourismus beschreibt den Aufenthalt, primär im Ausland, um sich ärztlichen Behandlungen sowie operativen Eingriffen zu unterziehen.[18]

Dabei stehen vor allem Behandlungen und Operationen von schweren Knochenbrüchen und Frakturen, schwere Erkrankungen der inneren Organe, Herz-Kreislauferkrankungen, Atemwegserkrankungen, und Schönheitschirurgische Maßnahmen im Vordergrund.[19]

Beim Medizintourismus geht es vor allem um internationale Patienten, die sich im Ausland medizinischen Dienstleistungen bedienen wollen. Als Motivation kann die Qualität der Gesundheitsversorgung eines Landes oder aber die individuell entstehenden Kosten genannt werden. Von einem medizintouristischen Aufenthalt spricht man nur wenn Leistungen und Therapien von medizinisch qualifiziertem Personal erbracht werden, alle anderen Leistungen sind außer Betracht, es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass diese in Kombination angeboten werden.[20]

[18] Vgl. (Groß, 2017, p. 20)
[19] Vgl. (Berg, 2008, p. 171)
[20] Vgl. (Asefi, 2022, pp. 13,14)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 3 Bewertungsverfahren

Der Immobilienmarkt und das Wirtschaftsgut der Immobilie selbst sind aufgrund ihrer vielschichtigen besonders komplexen Eigenschaften oft nicht miteinander vergleichbar. Daher ist bei der Wertermittlung von Immobilien das Erstellen eines Wertgutachtens durch einen befähigten Sachverständigen notwendig.

In den folgenden Abschnitten wird zunächst auf die unterschiedlichen Wertbegriffe nach österreichischen Standards eingegangen und die Wahl eines Wertermittlungsverfahrens beschrieben. Weiterführend werden verschiedene Methoden zur Bewertung einer Immobilie dargestellt, dabei werden nicht nur Standardmethoden aus dem deutschen Sprachraum, wie das Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren, behandelt, sondern auch Bewertungsverfahren aus dem angelsächsischen Raum. Letztere finden durch die Internationalisierung der Immobilienmärkte in Kontinentaleuropa immer öfter Verwendung.[21]

## 3.1 Wertbegriffe und Definitionen

Um Verständnis, Klarheit und Transparenz zu schaffen, sollten bei jeder Tätigkeit verwendete Begrifflichkeiten klar definiert sein, um zu garantieren, dass diese sowohl durch den Sender wie zum Beispiel einen Gutachter, als auch dem Empfänger, wie zum Beispiel den Auftraggeber dieses Gutachters, verstanden werden können.

Bei der Bewertung von Immobilien werden Begriffe wie der Verkehrswert, Marktwert, Marktmiete, Beleihungswert, Versicherungswert, Einheitswert usw. verwendet. Je nach Bewertungsanlass kommen andere Begrifflichkeiten eine entscheidende Bedeutung zu.[22]

[21] Vgl. (Schulte, et al., 2016, p. 427)
[22] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 40)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 3.1.1 Verkehrswert

Unter dem Verkehrswert versteht man den Betrag, der zum Zeitpunkt der Bewertung unter gewöhnlichen Bedingungen und unter Berücksichtigung objektiver messbarer Qualitäten und Quantitäten, ohne Rücksicht auf persönliche Vorlieben und Interessen, bei einem Verkauf einer Liegenschaft erzielt werden könnte.[23]

Damit bildet der Verkehrswert den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Betrag im Verkaufsfall, auch wenn am Immobilienmarkt im Verkaufsfall der Wert von Bedeutung ist, den ein anderer Marktteilnehmer maximal bereit ist zu zahlen.[24]

Im österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz wird der Verkehrswert unter §2 Abs. 2-3 wie folgt definiert:

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

In der ÖNORM B 1802 Teil 1 ist eine weitere Definition zu finden:

*„Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.“* (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 7)

### 3.1.2 Marktwert

Der Marktwert ist im Wesentlichen mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Auch hier geht es um den Wert den ein Dritter, ohne persönliche Vorlieben und Interessen auf Grund der Daten und Fakten, die über die Immobilien zur Verfügung stehen, wahrscheinlich bereit ist dafür zu bezahlen.

Der Begriff Marktwert wird vielfach mit kleineren Abweichungen zueinander definiert. Die Definition nach ÖNORM B 1802 Teil 1 lautet wie folgt:

*„geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach eine*

[23] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 2)
[24] Vgl. (Schulte, et al., 2016, p. 430)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

*angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“* (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 7)

### 3.1.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird mittels des Vergleichswertverfahrens ermittelt und wird bei der Anwendung des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens verwendet.

### 3.1.4 Rohertrag

*„Erträge, die aus der Bewirtschaftung einer Liegenschaft marktüblich periodisch erzielt werden bzw. bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbar sind.“* (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 7)

### 3.1.5 Reinertrag

*„Betrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt.“* (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 7)

### 3.1.6 Brutto-, Nettoanfangsrendite

Die Anfangsrendite zeichnet sich dadurch aus, dass sie die Erträge des ersten Jahres ohne Berücksichtigung der Folgejahr mit der Investition in Verhältnis setzt. Dadurch wird rasch und unkompliziert eine erste Einschätzung zu einer potenziellen Investition möglich.

Bei Anfangsrenditen wird in Brutto- und Nettoanfangsrendite unterschieden.[25]

[25] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 629)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

$$\frac{Jahresrohertrag}{Kaufpreis} x100 = Bruttoanfangsrendite\ (\%)$$

$$\frac{Jahresreinertrag}{Kaufpreis + Kaufnebenkosten} x100 = Nettoanfangsrendite\ (\%)$$

## 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl zur Wertermittlung einer Immobilie stehen dem Gutachter verschiedene Bewertungsmethoden zur Verfügung aus denen er frei auswählen kann, die Wahl jedoch begründen muss. Einige dieser Verfahren sind normiert und sowohl in der ÖNORM B 1802 als auch im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert. Das Ziel des Gutachters bei der Auswahl ist den Wert der Immobilie so realistisch wie möglich dem Immobilienmarkt anzunähern. Voraussetzung der Zulässigkeit der Bewertungsmethode ist das Entsprechen des letzten Stands der Technik derselbigen.[26]

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die Rahmenbedingungen der Wahl unter § 3 Abs.1 wie folgt:

*„Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Also solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.“* (§3 LBG Abs.1)

In der ÖNORM B 1802 Teil 2 und Teil 3 werden die zwei weiteren Methoden Discounted-Cash-Flow-Verfahren und das Residualwertverfahren normiert. International werden noch weitere Methoden angewandt, die von der österreichischen Gesetzgebung zwar nicht weiter definiert werden, aber auch anwendbar sind.

[26] Vgl. (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 13)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 3.3 Bewertungsmethoden

In weiterer Folge werden verschiedene dem aktuellen Stand der Wissenschaft entsprechenden Bewertungsmethoden beschrieben.

### 3.3.1 Vergleichswertverfahren

*„Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts.“* (Kranewitter, 2017, p. 18)

Das Vergleichswertverfahren versucht mittels tatsächlich erzielter Kaufpreise einen direkten unmittelbaren Preisvergleich zwischen den Bewertungsgegenständen herzustellen. Dies ist aufgrund der Vielfältigkeit und Heterogenität von Immobilien selten möglich. Vor allem bei Wohnungsmieten oder der Ermittlung des Bodenwerts findet diese Methode üblicherweise ihre Anwendung. Dabei ist einerseits der Transaktionszeitpunkt der Vergleichsobjekte andererseits die unterschiedlichen Einflussgrößen zu beachten. Je länger die Transaktion eines Vergleichsobjektes in der Vergangenheit liegt, desto weniger Aussagekraft bekommt der Vergleich. Durch die vielseitigen Eigenschaften einer Immobilie wird versucht mit Zu- oder Abschlägen zu einer Vergleichsbasis zu gelangen. Dabei spielen zum Beispiel die Größe des Grundstückes oder der zu vermietenden Wohnung, als auch viele weitere Faktoren wie die Lage in Bezug auf Emissionen, Ausrichtung, Anbindung, etc. eine gewichtige Rolle. Auch die Lasten und Rechte des Bewertungsgegenstandes müssen miteinbezogen werden.[27]

### 3.3.2 Sachwertverfahren

*„Der Sachwert ist insbesondere bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.*

[27] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 187, 188)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

*Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.“* (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 14)

Das Sachwertverfahren kommt bei ertragswertorientierten Objekten selten zur Anwendung kann jedoch zur Renditen-Plausibilisierung sinnvoll verwendet werden. Sollte der Sachwert deutlich höher als der Ertragswert sein bedeutet dies, dass wirtschaftlich keine sinnvolle Investition besteht. Ist der Ertragswert deutlich über dem Sachwert des Objekts könnte dies auf einen Fehler bei den Ausgangsparametern des Ertragswertes hinweisen.[28]

Meist wird das Sachwertverfahren bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Immobilien, die dem Eigennutzen dienen, und Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern und Sanatorien, sofern für das Ertragswertverfahren mangels vergleichbarer Mieten kein fiktiver Mietpreis gebildet werden kann, angewendet.[29]

Der Sachwert, das Ergebnis bei diesem Bewertungsverfahren, gliedert sich in den Bodenwert, der mittels Vergleichswertverfahren ermittelt wird, dem Bauwert und einer Wertannahme für Außenanlagen und Zubehör.[30] Solange das zu bewertende Objekt kein Neubau ist, müssen die fiktiven Herstellungskosten unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Restnutzungsdauer wertgemindert werden. Die Formel zur Alterswertminderung in % lautet wie folgt:

$$\frac{Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer}{Gesamtnutzungsdauer} \times 100$$

Zur Herleitung der Herstellungskosten für den jeweiligen Gebäudetypen wird, für eine gegebenenfalls zeitliche Anpassung der Herstellungskosten, der Baupreisindex (BPI) zum Bewertungsstichtag herangezogen.[31]

[28] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 183)
[29] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 289)
[30] Vgl. (a.a.O., pp. 287, 288)
[31] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, pp. 195-197)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

### 3.3.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt meist bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen könnten, zur Anwendung. Dabei wird der Ertragswert der Liegenschaft in den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlage gegliedert. Diese Bewertungsmethode ermöglicht es die Rentabilität des, in eine Immobilie investierten, Kapitals darzustellen und mit anderen Veranlagungsmöglichkeiten in einen Risiko-Rendite Vergleich zu bringen.

*„Die ertragsorientierte Bewertung von Liegenschaften hat in den vergangenen Jahrzehnten stark an Bedeutung gewonnen.“* (Bienert & Funk, 2022, p. 342)

Durch das starke Wachstum des Immobilienmarktes in den letzten Jahren hat die Anlageklasse Immobilie immer größerer Bedeutung erlangt. Von der Veranlagungsstrategie langfristig auf Werterhalt in Immobilien zu investieren, hat sich die Strategie bei gewissen Investorengruppen zu kurzfristigen „buy-and-sell“ Strategien entwickelt.[32]

Zur Errechnung des Ertragswertes einer Liegenschaft werden, nach der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes, unter einer ausführlichen belegbaren Marktrecherche, fiktive oder tatsächliche Erträge der Liegenschaft angenommen. Von diesen Erträgen, dem Rohertrag, werden die Bewirtschaftungskosten abgezogen, um den Reinertrag zu errechnen. Zu diesen zählen Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, das Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten und gegebenenfalls Modernisierungskosten. Zur Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlage wird der Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz multipliziert und die daraus resultierenden Zinsen in Abzug gebracht. Für den Ertragswert der baulichen Anlage wird der Reinertrag mit dem Rentenbarwertfaktor multipliziert, der mittels des Kapitalisierungszinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage den Wert der zukünftigen Erträge der baulichen Anlage auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Diesem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert auf den Ertragswert der Liegenschaft zuzurechnen.[33]

[32] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 341, 342)
[33] Vgl. (Sommer & Kröll, 2022, pp. 55-57)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 3.3.4 Pachtwertverfahren

*„Das Pachtwertverfahren ist das von Grundstückssachverständigen üblicherweise angewandte Verfahren zur Wertermittlung eines Hotelgrundstücks.“* (Kleiber, 2023, p. 2555)

Als eine Sonderform des Ertragswertverfahrens wird das Pachtwertverfahren nicht nur bei der Bewertung von Hotelimmobilien herangezogen. Auch Pflegeheimen, Kliniken, Freizeitimmobilien, Tankstellen und teilweise bei gewerblichen Objekten wie Geschäftslokal in einem Shoppingcenter greifen die Gutachter auf diese Methode zurück.[34]

Bei dieser Form der Ertragswertverfahrens besteht der Jahresrohertrag bzw. die Nettokaltmiete aus der erzielbaren, also entweder einer tatsächlichen oder einer angemessen zukünftigen, Pacht. Von diesen Pachterträgen werden wie beim herkömmlichen Ertragswertverfahren die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung abgezogen, um den Reinertrag zu ermitteln. Mittels des Kapitalisierungsfaktors werden die zukünftigen Pachtzahlungen über den Zeitraum der Restnutzungsdauer des Objekts auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Nach der Zurechnung des Bodenwerts ergibt die Berechnung den Verkehrswert der Liegenschaft.[35]

Bei der Pacht wird zwischen einer fixen Pacht oder einer variablen Umsatzpacht unterschieden. Zweitere besteht aus der Mindestpacht, zum Beispiel angenommener Umsatz von X% bei 50% Auslastung, die unabhängig vom tatsächlichen Umsatz zu zahlen ist. Der Variable Teil erhöhte die Mindestpacht, sodass die Pacht X% vom Umsatz beträgt.[36]

Der tatsächliche Prozentsatz des Umsatzes, der zur Pachtberechnung herangezogen wird, variiert zwischen den verschiedenen Betriebskategorien und Ausstattungs-kategorien. Bei Reha Anstalten zum Beispiel gilt eine Bandbreite von 15% - 25% als markt- und branchenüblich.[37]

[34] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 658)
[35] Vgl. (Kleiber, 2023, pp. 2558-2560)
[36] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, pp. 433,434)
[37] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 373)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

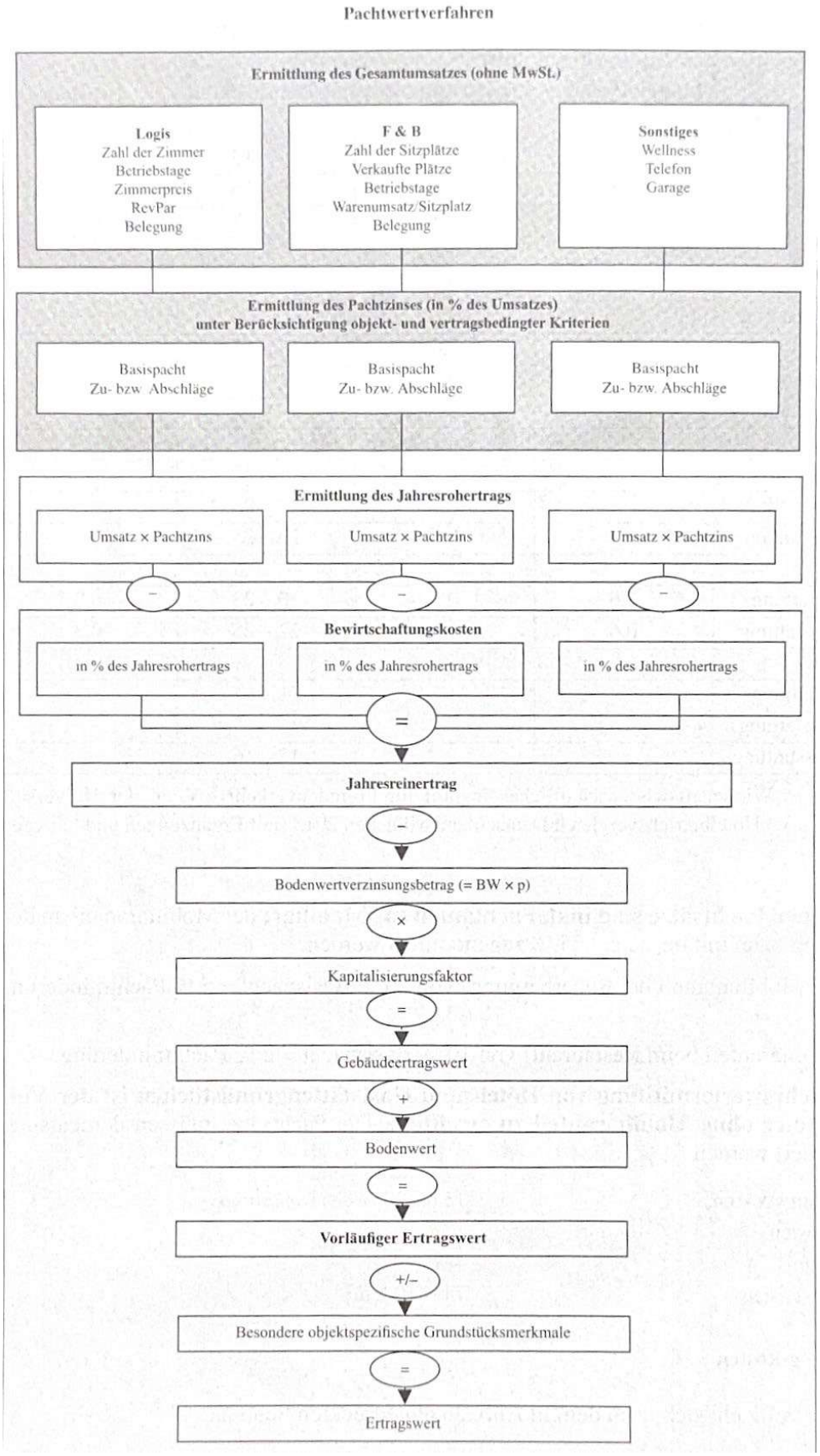



Abbildung 5: Pachtwertverfahren (Kleiber, 2023, p. 2558)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 3.3.5 Betriebswirtschaftliches Verfahren

*„Die betriebswirtschaftliche Methode führt im Vergleich zur Pachtwertmethode als zusätzlichen Analyseschritt die differenzierte Auseinandersetzung mit der branchenüblichen Kostenstruktur ein.“* (Renner & Sohni, 2012, p. 374)

Personalkosten, Sachkosten, sonstige Kosten die nicht im Zusammenhang mit Finanzierung und Liegenschaft inkl. Gebäude stehen. Abschreibung sollte in der Diskontierung auf den Barwert über die RND bereits berücksichtigt sein.

Wenn die Kennzahlen des Betriebs nicht durch marktüblichen Kenngrößen dieser Kennzahlen überprüft werden, handelt es sich mehr um eine Unternehmensbewertung als um eine Immobilienbewertung. Dies ist selten möglich, da meist Betreiber und Eigentümer nicht ident sind und daher der Zugang zu den betriebsrelevanten Daten nicht möglich ist.

### 3.3.6 DCF-Methode

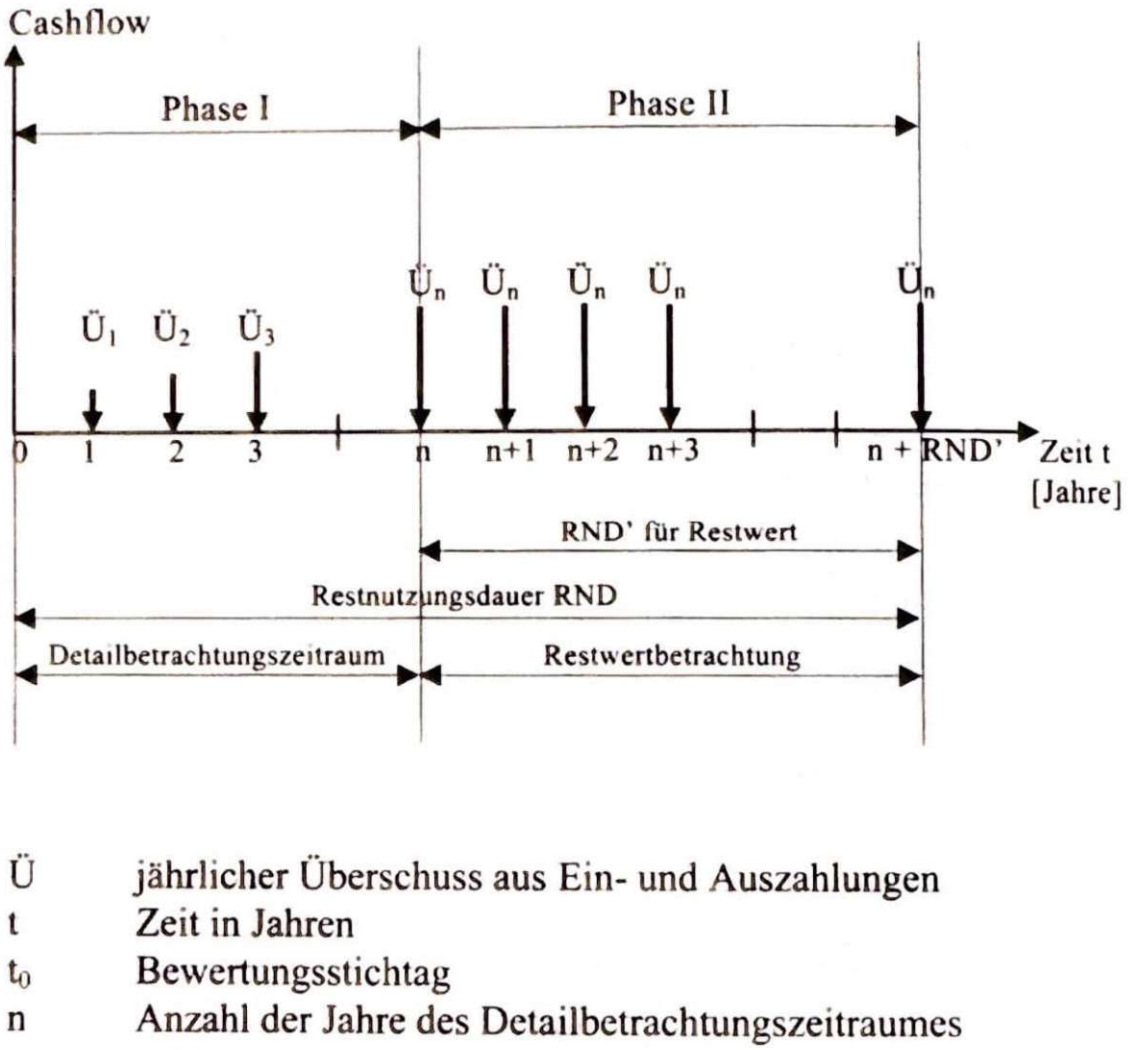
Für einen Kapitalinvestor ist bei der Veranlagung in Immobilien nach einer Behaltezeit von 5-20 Jahren der Verkauf mit maximalem Gewinn das Ziel. Die Rendite einer Investition besteht daher einerseits aus der Wertsteigerung der Liegenschaft und andererseits aus der Summe des überschüssigen Cash-Flows über die Dauer der Behaltezeit.[38]

Im Gegensatz zum herkömmlichen Ertragswertverfahren, bei dem alle zukünftigen Erträge gemeinsam auf den Barwert diskontiert werden, werden bei der Discounted-Cash-Flow Methode zukünftige überschüssige Cash-Flows in zwei Phasen unterteilt. Über die Dauer der geplanten Behaltezeit, von zum Beispiel 10-15 Jahren, spricht man vom Detailbetrachtungsraum, während diesem werden die überschüssigen Cash-Flows einzeln angenommen und jeweils auf das heutige Datum diskontiert. Nach dem Detailbetrachtungsraum wird dem Objekt, für die zweite Phase, der Restwertbetrachtung, über die verbleibende Restnutzungsdauer eine ewige Rente unterstellt. Der Wert der ewigen Rente bildet den verbleibenden Restwert nach dem

[38] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 828)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Detailbetrachtungszeitraum und somit den fiktiven Veräußerungserlös, der ebenfalls auf den Barwert des Bewertungsstichtages zu diskontieren ist.[39]




| | |
|---|---|
| Ü | jährlicher Überschuss aus Ein- und Auszahlungen |
| t | Zeit in Jahren |
| $t_0$ | Bewertungsstichtag |
| n | Anzahl der Jahre des Detailbetrachtungszeitraumes |

Abbildung 6: DCF-Verfahren (Seiser & Kainz, 2011, p. 840)

Diese Herangehensweise hat den Vorteil während der betrieblichen Anfangsphase, bei der nicht mit einem maximalen Ertrag zu rechnen ist, den Ertrag dynamisch zu verändern und macht es möglich über die Jahre eine konstante oder nicht konstante Ertragssteigerung einzubeziehen.[40]

[39] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 404-406)
[40] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, pp. 859, 860)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Der Nachteil bei dieser Methode wird bei der Betrachtung des Restwertes bzw. des fiktiven Veräußerungserlöses sichtbar. Einerseits ist es schwer möglich die Erträge so weit in die Zukunft zu prognostizieren[41] andererseits unterstellt die ÖNORM B 1802 – Teil 2 dem DCF-Verfahren das Beinhalten des Bodenwertes[42], dieser wird aber bei der Berechnung des Restwertes nachweislich außer Acht gelassen, während dieser beim herkömmlichen Ertragswert Anerkennung findet.[43]

### 3.3.7 Investmentmethode

Die Investmentmethode ist ein internationales ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, bei dem der Kapitalwert auf realistischen oder potenziellen Einkünften basieren soll. Bei der Bewertung wird auf eine Differenzierung zwischen Bodenwert und Gebäudewert verzichtet.[44]

Meist findet diese Methode seine Verwendung bei Objekten bei denen Eigentümer und Nutzer andere Stakeholder darstellen und aus diesem Verhältnis in Form von Pacht oder Miete Erträge erzielt werden. Diese Bewertungsmethode fällt wie das Discounted-Cash-Flow-Verfahren unter den „Income Approach“.[45]

In seiner vereinfachten Form ähnelt die Methode dem vereinfachten Ertragswertverfahren. Hierbei sind die Nettoerträge der Liegenschaft abzüglich der Verwaltungskosten des Vermieters mit einem Kapitalisierungszinssatz auf den Barwert in Form einer ewigen Renten Rechnung zu diskontieren. Dieser Wert abzüglich der Erwerbsnebenkosten bildet den Ertragswert.[46]

Bei einer genaueren Betrachtungsweise sind für die Annahme der Nettoerträge und der Kostenabzüge des Vermieters, die Details der Bestandsverträge von Bedeutung. Das Ziel des Vermieters dabei ist die Kosten für die Instandhaltung, der Versicherung und den Objektsteuern auf den Mieter überzuwälzen, um bei jährlich steigenden Kosten einen stabilen Reinertrag zu erzielen.[47]

[41] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 845)
[42] Vgl. (ÖNORM B 1802-2, 2008, p. 10)
[43] Vgl. (Seiser & Tomasetig, 2022, pp. 11, 12)
[44] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, pp. 91,92)
[45] Vgl. (Schulte, et al., 2016, p. 459)
[46] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 665,666)
[47] Vgl. (Schulte, et al., 2016, pp. 459,460)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

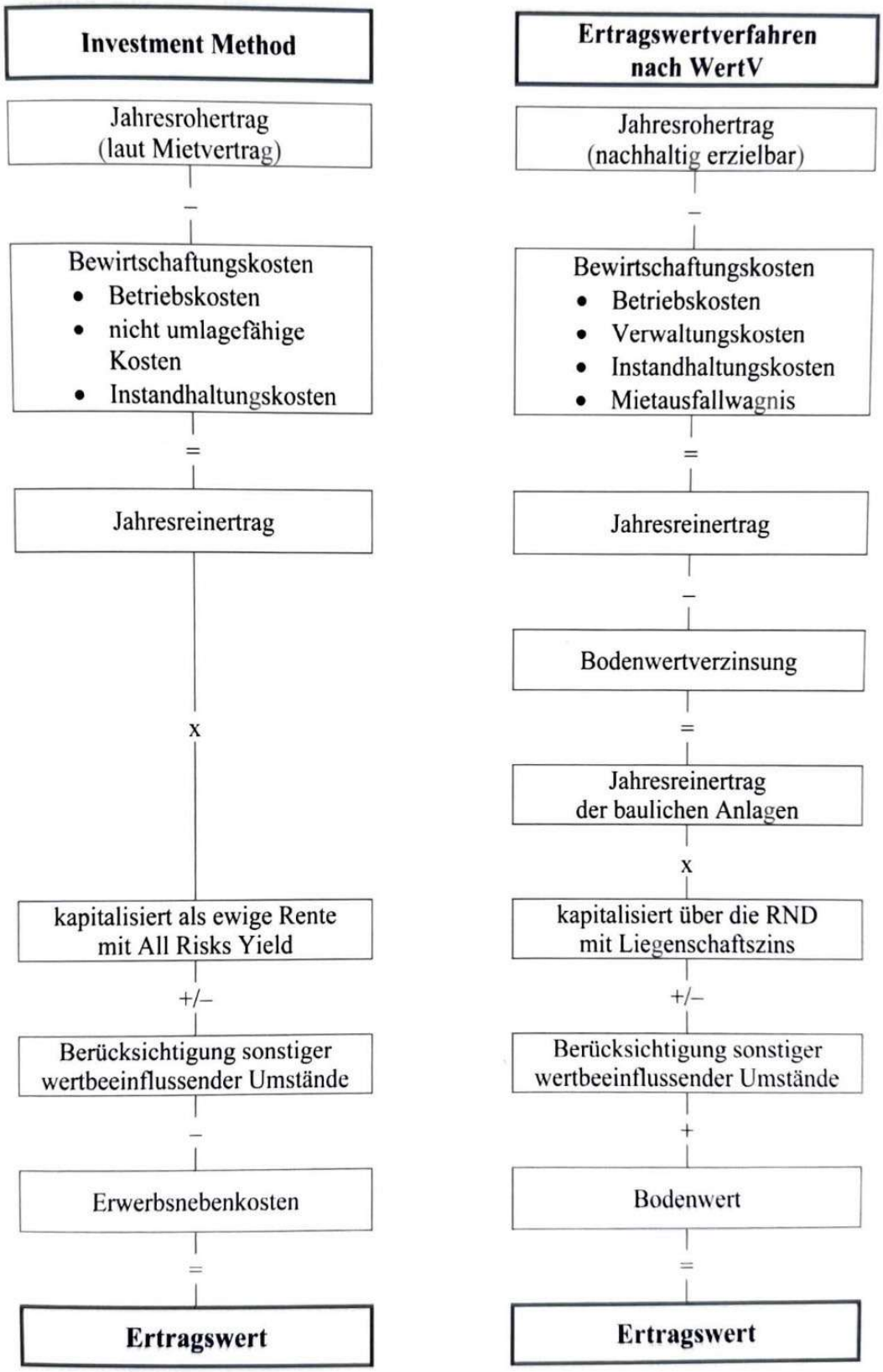



Abbildung 7: Investmentmethode (Seiser & Kainz, 2011, p. 351)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Wie das oben erwähnte Szenario der Erhöhung der Kosten und der möglichen Veränderung der Miethöhen zeigt, ist das vereinfachte Verfahren nicht unbedingt praxisnahe. Sofern die Schwankungen der Mieten und Kosten berücksichtigt werden spricht man von „Growth Implicit Models“.[48]

Dabei ist das einfachste Ausgangsszenario die Annahme, dass die aktuelle Miete auch der Marktmiete, also der nachhaltig am Markt erzielbaren Miete, entspricht. Bei sogenannten „Rack-rented Properties“ wird von einer Bestandsmiete ausgegangen, die über den Zeitraum des Bestandverhältnisses gleichbleibt und bei Ende dessen an die Marktmiete angepasst wird.[49]

Ebenso wird bei „Underrented“ Objekten agiert. In dem gegensätzlichen Fall, bei dem das Objekt teurer als die Marktmiete vermietet wurde, spricht man von „Overrent Properties“ und muss man die Miete nach dem Vertragsende nach unten korrigieren.[50]

Bei Growth Explicit Models erfolgt die Errechnung des Ertrags nicht über einen mittels Kapitalisierungszinssatz angenommen Vervielfältiger, sondern über die Annahme der einzelnen jährlichen Reinerträge, die jeweils auf den Barwert diskontiert werden. Das in Kapitel 3.3.6 in dieser Arbeit ausgeführte DCF-Verfahren gibt genauer Aufschluss zu diesem Model.[51]

Die übliche Investitionsstrategie für Objekte, die mittels dieser Methode bewertet werden, ist das Halten des Objekts für einige Jahre als Kapitalanlage und anschließend ein geplanter gewinnorientierter Verkauf.[52]

*„Anwendung für die meisten gewerblich (und wohnwirtschaftlich) genutzten Immobilien, die gegenwärtig und in der Zukunft Einzahlungsströme aus der Vermietung der Liegenschaften an Nutzer generieren oder generieren könnten. Also wiederum sog. „Non-Specialized Property“ und damit Objekte, die im Regelfall keine Spezialimmobilien darstellen.“* (Bienert & Wagner, 2018, p. 88)

[48] Vgl. (Schulte, et al., 2016, p. 462)
[49] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 669)
[50] Vgl. (Sommer & Kröll, 2022, pp. 429-436)
[51] Vgl. (Schulte, et al., 2016, p. 470)
[52] Vgl. (Sommer & Kröll, 2022, p. 427)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 3.3.8 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn der Verkehrswert der Liegenschaft sich vorwiegend aus dem Bodenwert ergibt, das bedeutet bei unbebauten Liegenschaften sowie Grundstücken mit Gebäuden von wirtschaftlich vernachlässigbarer Bedeutung. Für die Bodenwertermittlung bildet das Vergleichswertverfahren die zentrale Bewertungsmethode. Sofern sich die Anzahl der Vergleichsobjekte, hinsichtlich vergleichbarer Aspekte, unzureichend herausstellt und es sich um besondere Nutzungen handelt, bei denen auch keine Bodenrichtwert zur Verfügung steht, kann das Residualwertverfahren angewandt werden.[53]

Weiters kann die Methode zur Analyse des „highest and best use“ Szenarios für den Projektentwickler herangezogen werden, um festzustellen bei welcher Bebauung sein Gewinn am höchsten ausfällt.[54]

Als Startparameter für die Berechnung des Residuums gilt der fiktive Veräußerungserlös. Dieser kann gegebenenfalls durch das Vergleichswertverfahren, ein vereinfachtes Ertragswertverfahren oder der DCF-Methode errechnet werden. Bei der Variante bei, der die Ermittlung des Bodenwertes im Vordergrund steht, sind von diesen Erlösen die Projektentwicklungskosten bestehend aus Abbruchkosten, Baukosten, Baunebenkosten, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten und einem angemessenen oder gewünschten Gewinn abzuziehen. Der Wert des Residuums wird auf den Bewertungsstichtag abgezinst, da die Projektgesamtdauer einige Jahre in Anspruch nehmen kann. Von diesem diskontierten Residuum müssen die Grundstückserwerbnebenkosten wie die Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr ins Grundbuch, Vermittlungskosten sowie Vertragserrichtungskosten abgezogen werden, um den tragfähigen Liegenschaftswert zu erhalten, der für den Entwickler den maximal bezahlbaren Wert darstellt.[55]

*„Das Residualwertverfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter. Hintergrund der besonderen Sorgfalt und hohen*

[53] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, pp. 239, 240)
[54] Vgl. (ÖNORM B 1802-3, 2014, p. 4)
[55] Vgl. (a.a.O., pp. 6-10)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

*prozentualen Schwankungen der Ergebnisse, die bereits durch relativ geringe Veränderungen der Eingangsparameter bewirkt werden können.“* (ÖNORM B 1802-3, 2014, p. 3)

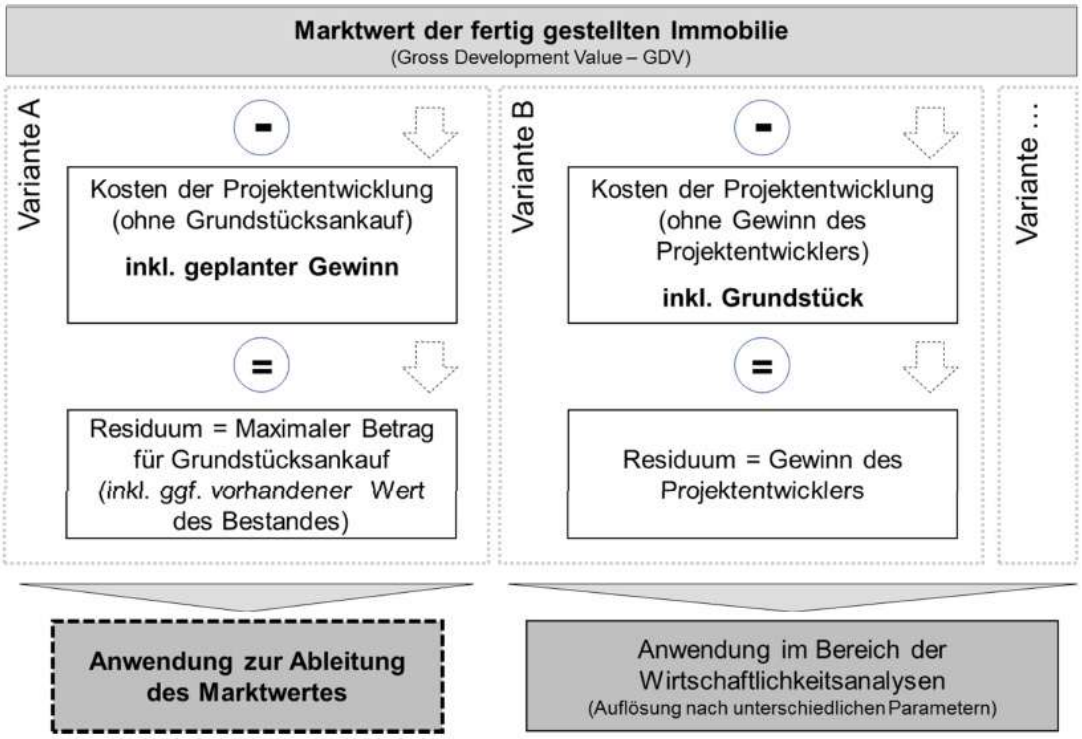



Abbildung 8: Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3, 2014, p. 7)

Der häufigste Kritikpunkt bei der Verwendung des Residualwertverfahrens ist die Gefahr der Falscheinschätzung oder Schwankung der Eingangsparameter. Dabei bilden der fiktive Veräußerungserlös und die prognostizierten Baukosten das größte Risiko, da sich kleine Schwankungen schon massiv auf den maximalen Bodenwert auswirken können. Lediglich bei Grundstücken besonderer Lagequalität, hoher Grundstücksausnutzung und hohem Ertragsniveau, bei denen der Bodenwert mindestens 35% des Wertanteils ausmacht, kann eine hohe Schwankungsgefahr eingegrenzt werden.[56]

[56] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 243)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 4 Bewertungsrelevante Faktoren

Dieses Kapitel beschreibt verschiedene Wertbeeinflussende Faktoren und ist hierfür in 3 Unterkapiteln unterteilt. Die Unterteilung erfolgt in liegenschaftsbezogene Faktoren (das Grundstück betreffende Faktoren), gebäudebezogene Faktoren und betriebswirtschaftliche Faktoren.

Die Faktoren werden fortlaufend jeweils beschrieben und zugleich in den Kontext mit Kur- und Reha-Anstalten gesetzt.

## 4.1 Liegenschaftsfaktoren

### 4.1.1 Lagefaktoren

Die Lage beeinflusst in erster Linie den Bodenwert der Liegenschaft, hat allerdings auch einen Einfluss auf die Erfolgschancen eines Standorts und somit auf das Standortrisiko sowie auch das Bodenrisiko und Genehmigungsrisiko.[57]

Bei Lagefaktoren wird einerseits in Makro- und Mikro-Lagefaktoren unterschieden andererseits in harte, quantifizierbare sowie messbare, und weiche, subjektive nicht quantifizierbare, Lagefaktoren.

Im Fall von Kur- und Reha-Anstalten hat die Lage bzw. der Standort auch eine Auswirkung auf die Möglichkeiten einer Bewilligung als Kuranstalt nach §42a Krankenanstalten- und Kuranstaltengesetz (KAKuG). Für diese gilt ein ortsgebundenes natürliches Heilvorkommen als Voraussetzung. Durch die Genehmigung eines Luftkurortes stellt die „Luft“ ein solches ortsgebundenes Heilvorkommen dar.[58]

[57] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 82)
[58] Vgl. (Neumayr, et al., 2022, pp. 1954-1956)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

**Makro-Lage**

Die Makrolage umfasst großräumig alle Bedingungen, die zur Einbettung einer Immobilie in ihre weitere Umgebung beitragen. Dabei sind Aspekte aller Art umfasst. Diese Aspekte reichen von marktbeeinflussendem Umfeld über Umwelteinflüsse, Infrastrukturanbindung bis zur politischen Situation des jeweiligen Landes.

Zu den harten Makrofaktoren zählen:

Entfernung zu den Nachbarstaaten; Regionalentwicklung; staatliche Einrichtungen; Entfernung zu Flughäfen, Bahnhöfen, Autobahnen, Fernverkehrsrouten; vorherrschende Wirtschaftsstruktur;[59]

Die weichen Makrofaktoren umfassen:

Image der Stadt, der Region, des Landes; Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung; Investitionsstandort bzw. Investitionsklima; Kommunalpolitische Situation[60]

Neben der Einwohnerzahl, der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, dem wirtschaftsstrukturellen Umfeld, usw. müssen bei der Betrachtung einer Immobilie stets die jeweiligen, für eine Immobilienart spezifischen, Einflussgrößen mitberücksichtigt werden.[61]

**Mikro-Lage**

Die Mikrolage umfasst die direkte Umgebung eines Objekts und das Objekt selbst. Auch die Mikrolage betreffend kann man in quantifizierbare und nicht quantifizierbare Faktoren unterscheiden.

Von den harten Mikrofaktoren umfasst sind:

Flächenwidmungsplan; Bebauungsplan; allgemeine Bebauungsrichtlinien; Bebauungsdichte; Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt; Bodenbeschaffenheit und Bodentragfähigkeit; Hochwassergefahr; Anbindung an das Ver- und

[59] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 222,223)
[60] Vgl. (a.a.O., pp. 222,223)
[61] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, pp. 495,496)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Entsorgungsnetz; Aufschließung des Objekts; Entfernung zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und Frequenz dessen; integrierte oder solitäre Lage[62]

Die Ausrichtung nach Himmelsrichtung und die daraus resultierende Sonnen- und Windlage und bei Standorten an Seen die Entfernung zum Ufer[63], sowie auch die umgebende Immissionslage, wie Lärm, Gerüche, Luftverschmutzung oder Strahlungen, und die Bebauungsart, ob freistehend oder an einem anderen Gebäude angebaut zählen zu den harten Standortfaktoren.[64]

Die weichen Mikrofaktoren umfassen:

Image und Attraktivität des Standorts; Bevölkerungssituation im direkten Einzugsgebiet; Altersentwicklung und Altersverteilung im direkten Einzugsgebiet;[65]

### 4.1.2 Bebaubarkeit

Die Bebaubarkeit beschreibt das Maß der zulässigen Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft resultierend aus den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie dem Flächenwidmungsplan, den Bebauungsrichtlinien, dem Baugesetz sowie Festlegungen über die Bebauungsdichte, Bauklassen, dem Bebauungsgrad, der Bauweise, der maximalen Gebäudehöhe, Abstandsflächen, und vielen mehr.[66]

Auch die Boden- und Untergrundverhältnisse, festgestellt durch ein umfangreiches Bodengutachten, welches Auskunft über die Tragfähigkeit des Bodens, den Grundwasserspiegel, das Untergrundmaterial, möglichen Quellen oder die Möglichkeit auf Tiefenbohrungen, geben Aufschluss über die mögliche Bebaubarkeit. [67]

Die Ausformung der Bebaubarkeit einer Liegenschaft hat eine direkte Auswirkung auf das Potential einer Liegenschaft und dadurch auch auf einen möglichen Ertrag für den Eigentümer.[68]

[62] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 222,223)
[63] Vgl. (Kranewitter, 2017, pp. 46,47)
[64] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, pp. 378,468)
[65] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 222,223)
[66] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 406)
[67] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 53)
[68] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 240,241)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 4.1.3 Altlasten-, Baugrundrisiko

Bei der Due Diligence einer Immobilie sind die Bodenbeschaffenheiten einer Liegenschaft durch ein professionelles Bodengutachten zu prüfen. Ein solches Gutachten ist nicht nur zur Abschätzung der Gründungskosten, zur Verhinderung von Setzungen und Garantie der Tragfähigkeit des Bodens, sondern auch zur Feststellung der Höhe des Grundwasserspiegels und damit einhergehenden Mehrkosten der Abdichtungen von erdberührten Bauteilen, sowie zur Suche nach Brunnenwassern oder der Tauglichkeitsprüfung für Tiefenbohrungen notwendig und sinnvoll. Bei frühzeitiger Information durch ein Bodengutachten, kann das Risiko von unerwartet auftretenden Mehrkosten reduziert werden.[69]

Durch Hangrutschgefahren, hochstehendes Grundwasser oder speziell notwendige Gründungsarbeiten, kann sich die Art der Bebaubarkeit und die damit in Verbindung stehenden Kosten massiv ändern.[70]

Auch die Überprüfung von Kontaminierungen der Liegenschaft kann in weiterer Folge Mehrkosten und gesundheitliche Risiken reduzieren. Auch hier kann ein umfangreiches Bodengutachten, sowie eine Recherche über die Historie der Liegenschaft und ein Blick in den Altlasten und Verdachtsflächen Kataster dem Risiko verbeugen.[71]

[69] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, pp. 247,248)
[70] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 53)
[71] Vgl. (a.a.O., pp. 217-223)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 4.2 Gebäudefaktoren

### 4.2.1 Betriebskosten

*„Die Betriebskosten sind jene Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an der Liegenschaft oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.“* (Seiser & Kainz, 2011, p. 622)

Zu den Betriebskosten zählen die Kosten für:

Wasserversorgung; Stromversorgung (kann auch direkt mit einem Energielieferanten abgerechnet werden); Wärmeversorgung (kann auch direkt mit einem Energielieferanten abgerechnet werden); Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung; Abwasserversorgung; Kanalräumung; Schädlingsbekämpfung; Rauchfangkehrung; Versicherung gegen Feuer, Haftpflicht und Wasserschäden, Glasbruch und Sturmschäden; Beleuchtung der allgemeinen Gebäudeteile; Verwaltung; Reinigung und Pflege der allgemeinen Gebäudeteile, Schneeräumung sowie die Gesamten die Gemeinschaftsanlagen betreffenden Kosten.[72]

Unter welchen Bedingungen diese Kosten nicht auf den Mieter umlagefähig sind, ist den gesetzlichen Regelungen unter §21 & §24 MRG, HeizKG und der ÖNORM A 4000 entnehmbar.[73]

Bei Hotelimmobilien sind durchschnittlich 1,5% des Rohertrags als nicht umlagefähige Betriebskosten den Bewirtschaftungskosten zuzurechnen.[74]

### 4.2.2 Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten dienen der Sicherung einer möglichst langen Vermietbarkeit. Grundvoraussetzung dafür ist ein ordnungsgemäßer, markt- und

[72] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 92)
[73] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 622)
[74] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 437)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ortsüblicher Gebrauchszustand. Die Erhaltung des gewünschten Zustands umfasst die Wartung der technischen und baulichen Anlagen, die regelmäßige Inspektion und Kontrolle des Ist Zustands sowie die Instandsetzung, sofern es Abweichungen zwischen dem Ist und Soll gibt.[75]

Instandhaltungskosten für Dach und Fach werden im Regelfall vom Vermieter getragen, die innere Instandhaltung ist Aufgabe des Mieters.[76]

Als Bemessungsgrundlage der jährlichen Instandhaltungskosten für Dach und Fach kommen unterschiedliche Kenngrößen zum Einsatz:

- Bei Hotels durchschnittlich 11,5% des Rohertrags[77]
- Bei Ärztehäusern und Medizinischen Versorgungszentren 12,00 €/m² [78]
- Bei Rehakliniken 12,00 €/m² [79]
- Bei Klinken und Rehakliniken 0,25 – 1,0 % der Herstellkosten[80]

### 4.2.3 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen alle die Verwaltung eines Objekts betreffenden Kosten. Dazu zählen insbesondere die Betriebskostenabrechnungen, Mieterverwaltung sowie die durch die Vergabe und Kontrolle von beauftragten Instandhaltungen entstehenden Aufwendungen.[81]

Bei Betreiberimmobilien sinkt der Aufwand der Mieterverwaltung als auch der Betriebskostenabrechnung auf ein Minimum, damit einhergehend auch die zu berechnenden Verwaltungskosten.[82]

Während bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien die Verwaltungskosten zwischen 3,0 – 5,0% des Rohertrags ausmachen[83], sind bei Hotelimmobilien

[75] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 365)
[76] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 331)
[77] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 437)
[78] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 470)
[79] Vgl. (Fachgruppe Sozialimmobilien des HypZert e. V., 2007, p. 27)
[80] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 836)
[81] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 360)
[82] Vgl. (a.a.O., p. 368)
[83] Vgl. (a.a.O., p. 368)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

durchschnittlich 1,0% des Rohertrags und bei Kliniken und Rehakliniken 1,0 – 2,0% [84] bzw. 1,0 – 3,0% anzusetzen[85].

### 4.2.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich in der Regel aus den nicht auf den Mieter oder Pächter umlagefähigen Betriebskosten, siehe 4.2.1 dieser Arbeit, den Instandhaltungskosten, siehe 4.2.2 dieser Arbeit, den Verwaltungskosten des Eigentümers, siehe 4.2.3 dieser Arbeit und dem Mietausfallwagnis, siehe 4.3.5 dieser Arbeit zusammen.[86]

Bei Hotelimmobilien sowie Kur- und Reha-Anstalten sind in der Praxis häufig Double Net oder Triple Net Verträge zwischen Eigentümer und Pächter bzw. Betreiber vereinbart.[87]

**Exkurs: Double Net – Triple Net Verträge**

Von Triple Net Verträgen spricht man, wenn der Pächter verpflichtet wird alle im Zusammenhang mit der Immobilie stehenden Verpflichtungen zu übernehmen. Damit umfasst sind neben den normalerweise nicht umlagefähigen Betriebskosten auch die Instandhaltungskosten an Dach und Fach. Diese Vertragsform kommt insbesondere im angloamerikanischen Raum vermehrt zur Anwendung.[88]

Bei Double Net Verträgen trägt der Betreiber/ Pächter zwar die Kosten für Gebäudeversicherung und nicht umlagefähige Betriebskosten, nicht jedoch die Instandhaltungskosten.[89]

[84] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, pp. 437,835)
[85] Vgl. (Fachgruppe Sozialimmobilien des HypZert e. V., 2007, p. 27)
[86] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 613)
[87] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, pp. 431,565)
[88] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 352)
[89] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 565)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

### 4.2.5 Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit hat längst seinen Weg in die Immobilien- und Finanzwirtschaft gefunden. Neben der Pariser Klimakonferenz 2015 und den Bemühungen der Vereinten Nationen hat die Europäische Union mit einer Vielzahl an Regulierungen den Weg zu einem Transformationsprozess, bestehend aus 3 Elementen Environmental (Umwelt), Social (Soziales), Governance (Unternehmensführung), abgekürzt ESG, eingeschlagen.[90]

*„Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“* (Bundesministerium für Justiz, 2022)

Aus den Erkenntnissen der deutschen ImmoWertV lässt sich schließen, dass die allgemeinen Anforderungen des Marktes, Nachhaltigkeit in allen Bereichen zu einer Grundvoraussetzung für die Errichtung und den Betrieb eines Objektes machen wird. Sollte diese Marktanpassung nicht gelingen, droht aufgrund sinkender Nachfrage von Mietern / Pächtern / Nutzern ein Wertverlust am Immobilienmarkt. Nachhaltigkeitsrisiken haben in weiterer Folge Auswirkungen auf zumindest 4 Risikobereiche zu denen Marktpreisrisiko, operationelle Risiken, versicherungstechnische Risiken und das Kreditrisiko zählen. Kurz wird ESG Konformität Voraussetzung für Kunden, Investoren/ Finanzanleger und Kreditinstitute.[91]

*„Die ESG-Kriterien haben keinen Einfluss auf die methodische Vorgehensweise der Verkehrswertermittlung, können allerdings auf die Eingangsparameter einwirken.“* (Bobka & Albertin, 2024, p. 90)

Am Immobilienmarkt wird nicht bestritten, dass ESG-Aspekte, somit Gebäudezertifizierungen sowie das nachhaltige Betreiben dieser Gebäude, eine Auswirkung auf die Marktpreise von Immobilien haben werden, jedoch kann aufgrund

[90] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 79)
[91] Vgl. (a.a.O., pp. 7,8,88-90)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

von fehlenden Erfahrungswerten noch keine Aussage über die konkrete Dimension der Einpreisung getroffen werden.[92]

Bei Kur- und Reha-Anstalten ist bis dato das Angebot von nachhaltig betriebenen Objekten oder baulichen Anlagen mit Nachhaltigkeitszertifikaten noch sehr gering.[93]

### 4.2.6 Nachnutzung bzw. Drittverwendbarkeit

Die Prüfung auf Umnutzbarkeit bzw. Drittverwendbarkeit ist eine der größeren Herausforderungen, die bei der Bewertung von Sonderimmobilien auftreten können. Dabei gilt die Prämisse die bestmögliche und naheliegendste Nutzungsalternative für das gegenständliche Objekt zu finden. Bei diesen Überlegungen fließen vier Aspekte kumulativ ein. Was ist auf Basis des Baurechts und den aktuellen Normen legal machbar, sind die Maßnahmen bei der vorliegenden Gebäudestruktur technisch umsetzbar, ist die Nutzungsalternative finanziell darstellbar und bietet sie die maximal möglichen Renditeaussichten.[94]

Gerade bei der rechtlichen Machbarkeit, dazu zählen die richtige Flächenwidmung und das Einhalten der, sich über die Jahre ändernden und verschärfenden, Normen der jeweiligen Nutzungen führen oft zu einem nicht machbaren Umnutzungsszenario. Dann bleiben nur noch der Abbruch und der Verkauf des Grundstücks zum höchstmöglichen Wert.[95]

[92] Vgl. (EY Real Estate, 2022, p. 11)
[93] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 573)
[94] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, pp. 10-12)
[95] Vgl. (a.a.O., p. 439)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abbildung 9: Lebenszyklus einer Immobilie © PLACE Immobilienberatung in (Lehner, 2017)

Die schwierige Drittverwendbarkeit bei Sonderimmobilien führt zu einem erhöhten Risiko des Investors im Totalausfall der Nutzung. Bei gewissen Sonderimmobilien wie Hotels, Sanatorien, und weiteren Gesundheits- und Sozialimmobilien kommen kürzere Zeitabstände zwischen Revitalisierungen hinzu. Das daraus resultierende erhöhte Risiko schlägt sich im Risikoaufschlag, siehe Punkt 4.3.7 dieser Arbeit, erhöhend nieder.[96]

### 4.2.7 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist

*„der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.“* (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 8)

[96] Vgl. (Bienert & Funk, 2022, p. 382)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Gesamtnutzungsdauer variiert je nach Immobilienart und Gebäudeausstattung. Bei Krankenhäusern und Tagesklinken gibt die ImmoWertV 40 Jahre als Gesamtnutzungsdauer vor.[97] In anderen Fachveröffentlichungen wird eine Bandbreite bei Kliniken von 30 – 60 Jahren angegeben.[98]

$$Gesamtnutzungsdauer - Gebäudealter = Restnutzungsdauer$$

Sofern seit der Errichtung des Gebäudes keine wesentlichen Änderungsmaßnahmen ergriffen wurden und die Instandhaltungsarbeiten stets ordnungsgemäß durchgeführt wurden errechnet sich die Restnutzungsdauer wie oben angeführt. Die Restnutzungsdauer beschreibt den verbliebenen Zeitraum, in dem das Objekt noch wirtschaftlich und oder technisch genutzt werden kann.

Eine Verlängerung dieses Zeitraums ist dann anzunehmen, wenn die wichtigsten Teile des Gebäudes, dazu zählen, Mauern, Decken, Treppen und Dach, verbessert oder erneuert wurden. Zu einer Verkürzung hingegen kommt es, wenn Baumängel oder Bauschäden sowie unverhältnismäßig teure notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht behoben bzw. durchgeführt wurden.[99]

[97] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 467)
[98] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 837)
[99] Vgl. (Kranewitter, 2017, pp. 77-80)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 4.3 Betriebswirtschaftliche Faktoren

### 4.3.1 Marktanalyse

Eine umfassende Marktanalyse, Analyse der Markttrends und potenziellen Entwicklung geben Aufschluss über die Nachfrage nach einem gewissen Angebot in diesem Fall Arten von Immobilien bzw. Kur- und Rehaanstalten.

Marktforschung beschreibt *„die systematisch betriebene Erforschung eines konkreten Teilmarktes (Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage) einschließlich der Erfassung der Bedürfnisse aller Beteiligten.“* (Illnig, 2009, p. 169) in (Marktforschung, 1994, pp. 2207-2209)

Für die Aktuelle Marktsituation ist das aktuelle Marktangebot der potenziellen Kernmärkte zu ergründen. Die Konkurrenzanalyse bildet einen wesentlichen Bestandteil der Marktanalyse. Nach genauer Analyse der Mitbewerber können somit Alleinstellungsmerkmale gefunden und am Markt platziert werden. Dies stellt sich bei zu hohem Angebot bei im Verhältnis zu niedrigerer Nachfrage schwieriger dar, da davon auszugehen ist, dass viele Marktbereiche bereits bespielt werden und somit eine Auslastungswahrscheinlichkeit sinkt. Sollte dies der Fall sein hat dies wiederum eine Auswirkung auf die Erwartung des Ertrags der Liegenschaft und ist somit als Risiko zu bewerten.[100]

*„Je spezieller der Gesundheitsbetrieb ausgerichtet ist, desto weiter und auch verzweigter ist im Regelfall sein Einzugsgebiet“* (Frodl, 2024, p. 74)

Die Nachfrage nach einem Produkt kann durch mehrere Einflussfaktoren bestimmt werden. Dazu zählen das Lebensumfeld und die Lebenslage, der Lebensstil und Interessen und allgemeines Konsumverhalten. Beim Thema Gesundheit, dem gesundheitstouristische Aufenthalte in zum Beispiel Kur- und Rehaanstalten zuzurechnen sind, geht es über die Einflussnahme durch die oben genannten Faktoren hinaus, da diese alle einer gewissen Selbstbestimmung unterliegen, aber beispielsweise der Anlass zur Heilung eher als fremdbestimmt zu werten ist. Auch der

[100] Vgl. (Gardini, 2020, pp. 124-127)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Konsum innerhalb einer Einrichtung kann durch die Verschreibung eines Arztes fremdbestimmt sein.[101]

Bei der Marktanalyse von Kur- und Rehaanstalten werden die Kernmärkte in Bezug auf die Demografie, die gesundheitstouristischen Zahlen und die Gesundheitsausgaben untersucht. Weiters werden die resultierenden Zielgruppen in Selbstzahler, Kassenpatienten oder Zusatzversicherte unterteilt.[102]

### 4.3.2 Gesamtinvestition

Nach UGB besteht die Gesamtinvestition aus Anschaffungskosten und Herstellungskosten:

*„Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, (…). Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzusetzen.“* (UGB, 2024, pp. §203, Abs.2)

*„Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.“* (UGB, 2024, pp. §203, Abs.3)

[101] Vgl. (Illnig, 2009, pp. 51,52)
[102] Vgl. (Groß, 2017, pp. 31-33); Vgl. (Illnig, 2009, pp. 101-106)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

| | Baugliederung | Abk. | Bauwerks-kosten BWK | Bau-kosten BAK | **Herstellungs-kosten HK** | Errichtungs-kosten ERK | Gesamt-kosten GEK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Grund | GRD | | | | | |
| 1 | Aufschließung | AUF | | | | | |
| 2 | Bauwerk – Rohbau | BWR | | | | | |
| 3 | Bauwerk – Technik | BWT | | | | | |
| 4 | Bauwerk – Ausbau | BWA | | | | | |
| 5 | Einrichtung | EIR | | | | | |
| 6 | Außenanlagen | AAN | | | | | |
| 7 | Planungsleistungen | PLL | | | | | |
| 8 | Projektnebenleistungen | PNL | | | | | |
| 9 | Reserven | RES | | | | | |

Abbildung 10: Tabelle Einordnung von Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1 (Popp, 2020, p. 92)

Nach der ÖNORM B 1801-1 wird die Gesamtinvestition in 10 Kostenpunkte geteilt. Aus dieser Unterteilung heraus werden die Kostenbegriffe Baukosten, Bauwerkskosten, Errichtungskosten und Gesamtkosten definiert. Wie sich die Herstellungskosten in diese Systematik eingliedern und welche Kostengruppen davon umfasst sind, ist in Abbildung 10 ersichtlich.

Die Bauwerkskosten (BWK) belaufen sich bei Hotelprojekten auf ein Spektrum von 1.800 netto €/m² BGF – 3.600 netto €/m² BGF, zuzüglich 3,9-15,7 % der BWK für Außenanlagen und Freiflächen, 2,9-22,0% der BWK für Ausstattung und Kunstwerke sowie 19,4-22,2% der BWK für Baunebenkosten. Bei „medizinischen Einrichtungen“ kommen die Bauwerkskosten auf 1.750 netto €/m² BGF – 4.550 netto €/m² BGF, zuzüglich 3,0 – 10,8% der für Außenanlagen und Freiflächen, 1,8-10,3% der BWK für Ausstattung und Kunstwerke sowie 20,7-23-7% der BWK für Baunebenkosten.[103]

Die Gesamtkosten ermitteln sich somit aus dem Ankauf des Grundstücks, eines Projekts oder Objekts und allen Umbau-, Zubau-, Ausbau-, oder Herstellungsmaßnahmen und zusätzlich allen anfallenden Nebenkosten, wie Rechtsvertretung, Notar, Makler, diverse Beratungshonorare, Finanzierungskosten, interne Eigenleistungen, allen weiteren mit einem Projekt in Zusammenhang

[103] Vgl. (BKI Baukosteninformationszentrum, 2024, pp. 226,227,796,797)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

auftretenden Kosten und aus allen aufgrund dieses Projekts vorgeschriebenen Steuern und Abgaben, sofern diese nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

### Exkurs Umsatzsteuerrecht

Bei den Gesamtinvestitionskosten, bzw. bei allen mit Umsatzsteuer verrechneten Kosten, sind für Unternehmer meist die Nettobeträge von Relevanz, da für sie die Umsatzsteuer wie im UStG definiert lediglich einen Durchlaufposten darstellt und sie sich diese Beträge, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen durch die Vorsteuerabzugsberechtigung zurückholen können.

Der Vorsteuerabzug ermöglicht es einem umsatzsteuerpflichtigen oder echt steuerbefreiten Unternehmen, die Umsatzsteuer einer bezahlten Leistung oder Lieferung, durchgeführt durch ein anderes Unternehmen, und auf der Rechnung dessen als Umsatzsteuerbetrag ausgewiesen, zurückzufordern und somit den Vorsteuerabzug geltend zu machen.[104]

Von dieser Regel gibt es unter Umständen Ausnahmen und Abweichungen bei bestimmten Leistungen im Bereich der Kranken und Kuranstalten, im Zusammenhang mit der Behandlung und Betreuung bzw. Erbringung ärztlicher Leistungen, welche hier interessieren und im Folgenden behandelt werden. Um die Auswirkungen dieser Regelung zu verstehen ist ein kleiner Exkurs in das österreichische Umsatzsteuergesetz sowie die Umsatzsteuerrichtlinien notwendig.

Die Umsatzsteuer wird im Wesentlichen auf alle Umsätze, die aus Lieferungen sowie sonstige Leistungen, die durch ein Unternehmen bei seiner unternehmerischen Tätigkeit im Inland erwirtschaftet werden, angewandt [105]. Ausgenommen davon sind alle in §6 UstG aufgelisteten Steuerbefreiungen.[106]

Sofern eine Steuerpflicht besteht, wird zwischen dem Normalsteuersatz, der mit 20% angesetzt ist, und den ermäßigten Steuersätzen, nach §10 Abs.2 UstG, 10%, Abs.3 13% und Abs.4 19% unterschieden. Auch hier findet sich eine detaillierte Auflistung unter den jeweiligen Absätzen sowie Anlagen des §10 UStG. Bei Kranken- und Kuranstalten, sofern diese nicht von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts oder von einer gemeinnützigen Körperschaft geführt werden, kommt für Leistungen, die in

[104] Vgl. §12 Abs.1 UStG
[105] Vgl. §1 Abs. 1 UStG
[106] Vgl. §6 UStG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

direkten Zusammenhang Behandlung bzw. Betreuung stehen ein reduzierter Steuersatz von 10% zur Anwendung, sofern keine Steuerbefreiung vorliegt. Dieser ermäßigte Steuersatz gilt ebenso für Beherbergungsbetriebe für die Bereitstellung von Unterkünften zur Nächtigung.[107]

Sofern keine Steuerpflicht besteht, spricht man von einer Steuerbefreiung, wobei hierbei zwischen einer echten und unechten Steuerbefreiung unterschieden wird. Unter einer echten Steuerbefreiung ist zu verstehen, dass auf die Umsätze aus diesen Unternehmungen keine Umsatzsteuer anzusetzen ist, das Unternehmen selbst aber das Recht auf Vorsteuerabzug aus Vorleistungen nach allgemeinen Grundsätzen behält. Sind Umsätze unecht von der Umsatzsteuer befreit, entfällt jedoch das Recht auf Vorsteuerabzug. Umsätze aus ärztlichen bzw. arztähnlichen Leistungen, Leistungen von Versicherungsvertretern und Umsätzen aus Kranken- und Kuranstalten, sofern diese von einer Körperschaft öffentlichen Rechts betrieben werden und die Leistungen im direkten Zusammenhang mit der Behandlung bzw. Betreuung des Individuums stehen, sind beispielsweise unecht steuerbefreit.[108]

In bestimmten Fallkonstellationen ist auch ein Verzicht auf die unechte Steuerbefreiung möglich bzw. in Anbetracht auf die Gewährleistung eines Vorsteuerabzuges unter Umständen sinnvoll. Als Beispiel kann die Vermietung von Büroräumlichkeiten oder die Verpachtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen genannt werden. Diese Mieteinnahmen wären grundsätzlich unecht steuerbefreit, eine Option zur Steuerpflicht ist nach §6 Abs.2 UStG möglich sofern der Mieter bzw. Pächter die Liegenschaft nicht nahezu ausschließlich für Umsätze nutzt, die einen Vorsteuerabzug ausschließen.[109]

Sollte aus einem der oben angeführten Szenarien kein Anspruch auf Vorsteuerabzug bestehen werden somit für die Gesamtinvestitionen die Bruttobeträge relevant. Das hat zur Folge, dass bei einer quantitativen und qualitativen gleichen Investition die Gesamtinvestitionskosten um den Betrag der Umsatzsteuer, sofern gewisse Kosten nicht mit ermäßigtem Steuersatz besteuert sind, 20% der Nettobeträge, höher ausfallen.

[107] Vgl. (Resch & Wallner, 2020, pp. 772,773); §10 Abs.1 UStG; §10 Abs. 2 Z 8 UStG
[108] Vgl. §12 Abs.3 UStG; §6 UstG
[109] Vgl. (Bundesministerium für Finanzen, 2023, pp. 280-294)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 4.3.3 Ertrag der Liegenschaft

*„Die „wahre Rendite“ einer Liegenschaft ermittelt man aus der Gesamtinvestition (Kaufpreis + Nebenkosten) zu den Jahresreinerträgen des Betrachtungszeitraumes, über den die Rendite ermittelt werden soll, unter Berücksichtigung des Veräußerungserlöses (+ Nebenkosten), der nach Ablauf des Betrachtungszeitraumes erzielt werden kann.“* (Seiser & Kainz, 2011, p. 631)

Der Ertrag einer Liegenschaft, ob als Pacht, Miete oder Gewinn (wenn das Objekt durch den Eigentümer selbst betrieben wird), bildet die Grundlage der Renditeberechnung und Überlegungen und ist die Basisinformation für jedes ertragswertorientierte Bewertungsverfahren. Nur durch das Feststellen des Ertrags bzw. des Ertragswerts kann eine Rendite errechnet werden und nur so kann ein Käufer, Investor, Entwickler eine Abschätzung über das Verhältnis zwischen Rendite und Risiko treffen.

Bei Betreiberimmobilien wie Kur- und Reha-Anstalten oder Hotels ist der Ertrag der Liegenschaft von der Perfomance des Betreibers abhängig. Aus diesem Grund muss bei der Bewertung eines solchen Betreiberobjekts die Ertragserwartung genauer plausibilisiert werden. Das Rating des Betreibers, näheres in Punkt 4.3.4 dieser Arbeit, versucht die Qualität der betriebswirtschaftlichen Annahmen und den daraus resultierenden Ertrag festzustellen.[110]

Zur Plausibilisierung der Annahmen, sofern es sich um keinen neuen Betreiber handelt, werden die Jahresabschlüsse, betriebswirtschaftlichen Auswertungen und die Auslastungszahlen nach verschiedenen Kategorien der letzten drei Jahre sowie der Businessplan mit Erläuterung der Planungsannahmen analysiert.[111]

Je nach Immobilienart sind die wirtschaftlichen Unterlagen und Prognosen anders ausgestaltet. Die Einnahmen des Betreibers und daraus resultierend die Pachtansätze können sich bei den verschiedenen Objektarten wie Hotels und Rehakliniken unterscheiden.

Bei der Bewertung von Hotels wird die Kostenrechnung nach USALI als Berechnungsmittel herangezogen. Die Abkürzung USALI steht für „Uniform System of

[110] Vgl. (Gardini, 2020, p. 113)
[111] Vgl. (HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien, 2022, p. 10)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Accounts of the Lodging Industry und ist ein vereinheitlichter Kontenrahmen für die Hotellerie und Gastronomie. Dabei ist für den Ertrag der Liegenschaft der erzielbare Umsatz entscheidend und der sich, abzüglich der Kosten für Personaleinsatz, Wareneinsatz, Energieaufwand, Instandhaltungen, Betriebs- und Verwaltungskosten und Steuern und Abgaben, ergebende Gross Operating Profit, kurz GOP. Über diesen Kennwert kann festgestellt werden, ob und mit welcher Sicherheit eine vereinbarte Pacht bezahlt werden kann. Wenn nach Abzug der Pacht und den anderen Kostenstellen ein zu niedriger Net Operating Profit (= Netto-Betriebsergebnis) übrigbleibt, sind weder die Gewinne noch die Reserven des Betreibers besonders hoch. Somit besteht ein Pachtzahlungsrisiko bei schon geringen Auslastungsschwankungen.[112]

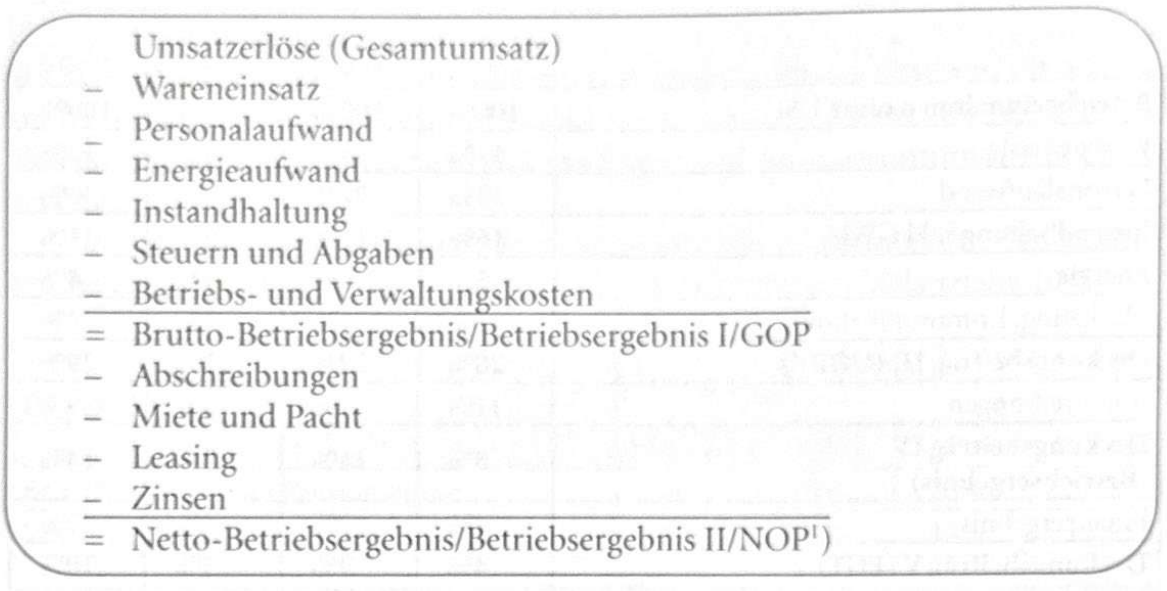



Abbildung 11: Ertrag einer Liegenschaft (Kranewitter, 2017, p. 262)

Bei Kur- und Reha-Anstalten sind die Fixkosten für Personal (35-45%) und die Sachkosten (30-40%) sehr hoch. Nur 15-25% der Kosten sind variabel. Somit benötigt diese Objektkategorie eine Auslastung von mindestens 70-75%, um einerseits ein positives Ergebnis zu erwirtschaften andererseits eine vereinbarte Pacht zu

[112] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, pp. 431-445)nach (Hospitality Finanacial and Technology Professionals, 2018);

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

stemmen.[113] Damit wird deutlich wie abhängig der Ertrag einer Liegenschaft von der Auslastung eines Betriebs und in Folge von der Perfomance eines Betreibers ist.

### 4.3.4 Betreiberrating

*„Insbesondere bei Spezialimmobilien hängt der Erflog der Immobilie nicht selten von der Qualifikation und dem Erfahrungshintergrund des Betreibers ab.“* (Bienert & Wagner, 2018, p. 45)

Bei Betreiberimmobilien bildet die unternehmerische Tätigkeit die Voraussetzung für das Erwirtschaften von Erträgen, die die Rendite bilden. Somit ist der Erfolg des Immobilieninvestments bei einer Betreiberimmobilie von den unternehmerischen Fähigkeiten des jeweiligen Betreibers abhängig.[114] Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit eines Betreibers rücken folgende Kriterien in den Vordergrund: Branchenerfahrung, Managementerfahrung, ein wirtschaftlich überzeugendes Leistungs- und Wachstumskonzept, Finanz- und Vertriebsstärke.[115]

Neben dem Immobilienrating für zum Beispiel Banken bei der Kreditvergabe, spielt vor allem bei Betreiberimmobilien das Rating des jeweiligen Betreibers/ Managers eine wesentliche Rolle. Das Rating hat keine direkte Auswirkung auf die Wertermittlung einer Immobilie. Durch ein Immobilienrating kann man jedoch die Qualität des Verkehrswertes bzw. beim Betreiberrating des Ertragswertes verdeutlichen.[116] Weiters hat die Bonität des Betreibers eine Auswirkung auf den Risikoaufschlag des Kapitalisierungszinssatzes.[117]

### 4.3.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis schätzt das Risiko eines Miet- oder Pachtausfalls und die daraus resultierenden Kosten ab und trägt Sorge dafür, diese Ertragsverluste vorzeitig laufend rückzustellen, indem diese an den Mieter oder Pächter als Aufschlag zur Miete

[113] (Fachgruppe Sozialimmobilien des HypZert e. V., 2007, pp. 14,28)
[114] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 6)
[115] (Bienert & Wagner, 2018, p. 53)
[116] (Sommer & Kröll, 2022, pp. 438-440)
[117] (Bobka & Albertin, 2024, p. 471)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

oder Pacht verrechnen werden. Somit kann das Risiko eines unerwarteten nicht aus der Sphäre des Eigentümers stammenden Ertragsverlusts reduziert werden.

Dabei ist die ist nicht nur das Risiko eines Mietausfalls durch eine potenzielle nicht bezahlte Miete oder Pacht und die daraus resultierenden Kosten der Rechtsverfolgung beinhaltet, sondern auch die Leerstands-Zeiten zwischen zwei Bestandsvertrags-verhältnissen.[118]

Die Bonität eines Mieters oder Betreibers hat direkt eine Auswirkung auf die Höhe des Mietausfallwagnis[119], das wiederum zusätzlich zu dem Kostenpunkt innerhalb der Bewirtschaftungskosten auch eine Auswirkung auf den Risikozuschlag des Kapitalisierungszinssatzes hat.[120]

Bei Hotelimmobilien wird das Mietausfallwagnis mit durchschnittlich 3,5% des Rohertrags festgesetzt.[121]

Für Kliniken und Reha-Kliniken wird das Mietausfallwagnis in der Regel mit 4,0 – 6,0% des Rohertrags berücksichtigt.[122]

### 4.3.6 Kapitalisierungszinssatz

*„Vom Grundsatz her berücksichtigt der Kapitalisierungszinssatz das Risiko der Realinvestition. Allgemein gilt für Veranlagungen, dass am Markt für ein geringes Risiko eine niedrige Verzinsung und bei großem Risiko eine hohe Verzinsung bezahlt wird.“* (Seiser & Kainz, 2011, p. 647)

Der Kapitalisierungszinssatz ist für die Berechnung des Verkehrswertes mittels ertragswertorientierter Methoden notwendig. Dabei gilt, desto höher der Zinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und somit der Ertragswert und natürlich vice versa. Je geringer in diesem Zusammenhang stehend die Restnutzungsdauer ausfällt, desto weniger stark beeinflusst der Zinssatz den Ertragswert.[123]

[118] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 95)
[119] Vgl. (Renner & Sohni, 2012, p. 379)
[120] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, p. 648)
[121] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 437)
[122] Vgl. (a.a.O., pp. 837,842)
[123] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 97)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Zur Festlegung eines Kapitalisierungszinssatzes muss zur Begründung dessen eine anerkannte Methode der Herleitung angewandt werden. Der Basiszinssatz (ohne Zu oder Abschläge) kann unteranderem mittels geeigneten Vergleichsdaten des jeweiligen Teilmarktes über den daraus abgeleiteten Mittelwert der Kapitalisierungszinssätzen ODER über die vergleichbare Veranlagung in festverzinste Wertpapiere (sehr geringes Risiko) unter der Berücksichtigung von Risiken oder Vorteilen des jeweiligen Teilmarktes ODER durch Anlehnung auf anerkannte Veröffentlichungen von branchenspezifischen Richtwerten bestimmt werden.[124]

Beispielhafte Zinssätze:

- für touristisch genutzte Liegenschaften liegen bei 7,0 - 12,0%.[125]
- für Reha-Einrichtungen liegen bei 6,5 - 8,5%.[126]
- für Kliniken, Pflege- und Sozialimmobilien bei 6,0 - 8,0%[127]
- für Gesundheitsimmobilien bei 4,0 - 7,5%[128]
- Medizinische Einrichtungen bei 7,5%[129]

Zu oder Abschläge für Lage (gute Lage bedingt einen Abschlag, schlechte Lag einen Zuschlag), Risiko der Mietverträge (geringes Risiko bedingt einen Abschlag, hohes Risiko einen Zuschlag), Objektqualität (gut Qualität bedingt einen Abschlag, schlecht Qualität einen Zuschlag), Wirtschaftslage (gut Wirtschaftslage bedingt einen Abschlag, schlecht Wirtschaftslage einen Zuschlag), Entwicklungspotential (keine Potential bedingt weder einen Zu- oder Abschlag, ein hohes Potential einen Abschlag bis zu -2%). Die Zu- oder Abschläge bewegen sich in der Regel zwischen -0,5% - +1,0%. [130]

Der Kapitalisierungszinssatz ist nicht gleichzusetzen mit dem Kapitalmarktzins. Es kommen ähnliche Überlegungen zur Anwendung, Immobilie aber weisen ein geringes Risiko der Geldentwertung auf, daher muss eine geringere Basisverzinsung erwartet werden. Bei Kapitalisierungszinssatz ist der Wertausgleich durch Gebrauch sowie der Verschleiß der baulichen Anlage, die Abschreibung, enthalten.[131]

[124] Vgl. (ÖNORM B 1802-1, 2022, p. 16)
[125] Vgl. (Kranewitter, 2017, p. 98)
[126] Vgl. (Kleiber, 2022, p. 948)
[127] Vgl. (IVD - Die Immobilienunternehmer, 2024)
[128] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 471)
[129] Vgl. (Kleiber, 2023, p. 2569)
[130] Vgl. (Seiser & Kainz, 2011, pp. 647,648)
[131] Vgl. (a.a.O., p. 631)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

### 4.3.7 Risikoaufschlag

Der Risikoaufschlag sollte alle Formen der Risiken erfassen, die diese Form der Veranlagung von einer risikofreien Kapitalanlage unterscheiden. Der Zinssatz dieser risikofreien oder zumindest risikoarmen Veranlagung bildet den Basiszinssatz. Mit dem Risikoaufschlag gemeinsam bildet er einen belastbaren Kapitalisierungszinssatz für die jeweilige Immobilie.[132]

Je nach Literatur sind eine Vielzahl von Risikokategorien mit jeweiligen Zu- oder Abschlagsspannen zu finden. Einige zu den schon unter den vorherigen Punkten des Kapitel 5 ergänzenden Risiken sind nachfolgend aufgelistet.

Standortrisiko bis zu +0,4%
Branchenrisiko bis zu +0,3%
Modernisierungsrisiko bis zu +0,2%
Drittverwendbarkeitsrisiko bis zu 0,2%
Pachtwertentwicklungsrisiko bis zu 0,4%
Objektrisiken bis zu 0,1%[133]

[132] Vgl. (Bobka & Albertin, 2024, p. 437)
[133] Vgl. (Bienert & Wagner, 2018, p. 429)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 5 Bewertungsfaktor – Bewilligung nach KAKuG

Das Krankenanstalten und Kuranstalten Gesetz (KAKuG) wurde erst im Zuge des Verwaltungsreformgesetztes 2001 um den Begriff der Kuranstalten zum heutigen Titel erweitert. Mit dem 01.01.2020 wechselt die Zuständigkeit für Krankenanstalten in Form von eigenen Landesgesetzten von der Bundesverwaltung in die Landesverwaltungsstellen, wobei das Grundsatzgesetz für Krankenanstalten und Kuranstalten nach wie vor Bundesangelegenheit bleibt. In den einzelnen Landesgesetzen wird das jeweilige Landesgesetz wie vor 2001 wieder Krankenanstalten Gesetz (KAG) bezeichnet.[134] Der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit geschuldet findet in dieser Arbeit nur das Bundesgrundgesetz Beachtung.

§1 KAKuG beschreibt welche Einrichtungen unter einer Krankenanstalt zu verstehen sind. Davon umfasst sind Einrichtungen, *„die:*

- *zur Feststellung und Überwachung des Gesundheitszustands durch Untersuchung,*
- *zur Vornahme operativer Eingriffe,*
- *zur Vorbeugung, Besserung und Heilung von Krankheiten durch Behandlung,*
- *zur Entbindung,*
- *für Maßnahmen medizinischer Fortpflanzungshilfe oder*
- *zur Bereitstellung von Organen zum Zweck der Transplantation*

*bestimmt sind.“* (§1 KAKuG)

Weiters sind von der Definition als Krankenanstalten auch Einrichtungen umfasst, die der Pflege und ärztliche Betreuung von chronisch Kranken Personen gewidmet sind.[135]

[134] Vgl. (Holoubek & Potacs, 2019, pp. 437,438)
[135] Vgl. §1 KAKuG Abs.2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

In §2 KAKuG Abs.1 werden Krankenanstalten in deren Rechtsformen weiter definiert. Dazu zählen:

- Allgemeine Krankenanstalten (Pkt. 5.1.1)
- Sonderkrankenanstalten (Pkt. 5.1.2)
- Pflegeanstalten für chronisch Kranke (Pkt. 5.1.3)
- Sanatorien (Pkt. 5.1.4)
- Selbstständige Ambulatorien (Pkt. 5.1.5)
- Militärische Krankenanstalten (Pkt. 5.1.6)

Nicht als Krankenanstalt einzuordnen sind Einrichtungen:

- die zur Unterbringung von geistig abnormen oder entwöhnungsbedürftigen Rechtsbrechern genutzte werden, davon umfasst sind auch die Krankenabteilungen von Justizanstalten;
- die als betriebliche, arbeitsrechtliche Zentren für Erste-Hilfe-Leistungen betrieben werden;
- die der Rechtsform einer Kuranstalt gemäß §42a KAKuG entsprechen;
- der österreichischen Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH;
- die als Gruppenpraxen zu klassifizieren sind;
- die der medizinischen Versorgung und Betreuung von Asylwerber dienen;
- die über die Dauer der Pandemie, die medizinische Versorgung von an COVID-19 Erkrankten und Krankheitsverdächtigen zur Aufgabe haben;[136]

Unter §42a KAKuG findet die Rechtsform der Kuranstalt Beachtung, die im Vergleich zu den anderen Rechtsformen dieses Gesetztes andere Voraussetzung und Bedingungen zu erfüllen hat, selbst aber nicht zu den Krankenanstalten zählt. (siehe Pkt. 5.18)

Einrichtungen die auf jeden Fall einer Krankenanstalt entsprechen oder krankenanstaltenrechtlichen Vorschriften unterliegen und nicht als Ordinationsstätte

[136] Vgl. §2 KAKuG Abs.2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

oder Gruppenpraxis zu werten sind, weisen nach §2 KAKuG Abs.3 folgenden Eigenschaften auf:

- Die Möglichkeit auf das zeitgleiche Behandeln von mehreren Patienten;
- Anstellung von verschiedenen Gesundheitsberufen angehörigen Personen;
- Vorliegen einer Anstaltsordnung zur Regelung der Zusammenwirkung und Leistungserbringung der Personen;
- Vorliegen einer Organisationstruktur, die einer Anstaltsordnung bedarf;[137]

## 5.1 Unterscheidung zw. Öffentlichen und Privaten Einrichtungen

### 5.1.1 Öffentliche Krankenanstalten

*„Unter öffentlichen Krankenanstalten sind Krankenanstalten der im § 2 Abs. 1 Z 1 bis 3 bezeichneten Arten zu verstehen, denen das Öffentlichkeitsrecht verliehen worden ist.“* (§14 KAKuG)

Unter öffentliche Krankenanstalten können Einrichtungen, die einer oder mehrerer dieser Kategorien angehörigen Formen entsprechen, fallen:

- Allgemeine Krankenanstalten behandeln Personen jedes Geschlechts und Alters unabhängig der Art der notwendigen ärztlichen Betreuung.
- Sonderkrankenanstalten sehen das Untersuchen und Behandeln von bestimmten Personen mit spezifischen Krankheiten oder spezifischen Altersstufen zu einem gewissen Zweck vor;
- Pflegeanstalten für chronisch Kranke, bieten ärztliche Betreuung und umfassende Pflege für bedürftige Personen mit chronischen Erkrankungen;[138]

Zu den Öffentlichen Krankenanstalten zählen neben den laut § 14 KAKuG erwähnten Einrichtungen denen das Öffentlichkeitsrecht verliehen wurde.[139]

[137] Vgl. §2 KAKuG Abs.3
[138] Vgl. §2 KAKuG Abs.1; §14 KAKuG
[139] Vgl. §15 KAKuG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Dabei richtet sich das Leistungsspektrum der Einrichtung nach der Krankenanstaltenplanung des jeweiligen Bundeslandes. Damit einher geht eine Betriebspflicht, die im Falle einer Betriebsunterbrechung oder Auflassung einer Genehmigung durch das jeweilige Bundesland bedarf. Die wirtschaftliche Aufsicht einer solchen Einrichtung wird durch die Landesregierung und dem Rechnungshof durchgeführt. Ferner besteht auf die Hälfte der Betriebsaufwendungen ein Rechtsanspruch auf Deckung durch das zuständige Bundesland.[140]

### 5.1.2 Private Krankenanstalten

Zu Privaten Krankenanstalten sind Krankenanstalten zu zählen, denen das Öffentlichkeitsrecht nicht zusteht und sie nicht im Besitz dessen sind. Die Errichtung und der Betrieb sind Trägerunabhängig möglich.

Bei Privaten Krankenanstalten findet das bürgerliche Recht seine Anwendung, insbesondere für alle in Zusammenhang mit der Aufnahme von Patienten stehenden Rechten und Pflichten.

Die Rechnungslegung innerhalb solcher Einrichtungen ist nach der Richtlinie 2011/24/EU nach objektiven, nichtdiskriminierenden Kriterien zu berechnen.[141]

Im Gegensatz zu einer Öffentlichen Krankenanstalt entfällt bei privaten nicht gemeinnützigen Krankenanstalten hierbei die Pflicht jede bedürftige Person auch in der Anstalt aufzunehmen.[142]

[140] Vgl. (Resch & Wallner, 2020, p. 533)
[141] Vgl. §39 KAKuG
[142] Vgl. (Resch & Wallner, 2020, p. 534)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 5.2 Formen von Krankenanstalten nach dem Anstaltszweck

### 5.2.1 Allgemeine Krankenanstalt

Es werden folgende Typen von allgemeinen Krankenanstalten unterschieden:

- Standardkrankenanstalten:

  Als eine Grundvoraussetzung gilt das Aufweisen von zumindest 2 medizinischen Abteilungen, wovon eine der Fachrichtung der der Inneren Medizin zuzuordnen sein muss. Die Einrichtung muss eine ambulante Basisversorgung für unfall-, chirurgische Akutfälle garantieren und so ausgestattet sein, dass sie anästhesistische Maßnahmen sowie Röntgendiagnosen und Obduktionen durchführen kann. Die jeweiligen Fachbereiche sind von, für das jeweilige Fach qualifizierten, Fachärzten zu betreuen. Weiter muss die Betreuung zumindest durch Konsiliarärzte aller weiteren Fachbereiche, sofern eine Leistungsangebot aus einem der Fachbereiche besteht, abgedeckt werden.
- Schwerpunktkrankenanstalten:

  In Schwerpunktkrankenanstalten müssen zumindest folgende Fachabteilungen vorhanden sein: Augenheilkunde und Optometrie, Chirurgie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten, Innere Medizin, Kinder- und Jugendheilkunde, Neurologie, Orthopädie und Traumatologie, Psychiatrie und Psychotherapeutische Medizin und Urologie.

  Weiters müssen wie in der Standardkrankenanstalt das Angebot für anästhesistische Maßnahmen bestehen, darüber hinaus aber noch für Hämodialyse, Strahlendiagnostik und Strahlentherapie, Nuklearmedizin, Physikalischen Medizin und Intensivpflege für Neonatologie und Pädiatrie

  Mund- Kiefer- und Gesichtschirurgie kann je nach Bedarf durch Konsiliarärzte abgedeckt werden.

  Abschließend besteht die Verpflichtung des Vorhandenseins einer Anstaltsapotheke, eines pathologischen Instituts und einem Institut für Labordiagnostik.
- Zentralkrankenanstalten:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Diese Einrichtungen müssen in allen Fachbereichen der Medizin ärztliche Betreuung mit dem jeweiligen Stand der medizinischen Wissenschaft entsprechenden Ausstattung und Leistungsangebot zur Verfügung stellen. Zu den Zentralkrankenanstalten zählen weiters alle Einrichtungen, die eine Abteilung zur Forschung und Lehre beinhalten und damit an eine Medizinische Universität oder eine Medizinische Fakultät einer Universität angeschlossen sind.[143]

### 5.2.2 Sonderkrankenanstalt

*„Sonderkrankenanstalten, das sind Krankenanstalten für die Untersuchung und Behandlung von Personen mit bestimmten Krankheiten oder von Personen bestimmter Altersstufen oder für bestimmte Zwecke.“* (§2 KAKuG Abs.1)

### 5.2.3 Pflegeanstalt für chronisch Kranke

*„Pflegeanstalten für chronisch Kranke, die ärztlicher Betreuung und besonderer Pflege bedürfen“* (§2 KAKuG Abs.1)

Dabei zu beachten ist, dass nicht jede Einrichtung die chronisch Kranken zur ärztlichen Betreuung und besonderen Pflege beherbergt, eine Pflegeanstalt für chronisch Kranke nach §2 KAKuG Abs.1 darstellt.

Ein Beispiel dafür stellen insbesondere Kuranstalten dar, da diese meist chronisch Kranke behandeln und trotzdem nicht als Pflegeanstalt für chronisch Kranke zu definieren sind.[144]

[143] Vgl. (Neumayr, et al., 2022, pp. 1798,1799)
[144] Vgl. (Holoubek & Potacs, 2019, pp. 468,469)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 5.2.4 Sanatorien

*„Sanatorien, das sind Krankenanstalten, die durch ihre besondere Ausstattung höheren Ansprüchen hinsichtlich Verpflegung und Unterbringung entsprechen.“* (§2 KAKuG Abs.1)

### 5.2.5 Selbstständige Ambulatorien

Selbständige Ambulatorien *„sind organisatorisch selbständige Einrichtungen, die der Untersuchung oder Behandlung von Personen dienen, die einer Aufnahme in Anstaltspflege nicht bedürfen. (…)* (§2 KAKuG Abs.1)

Auch bettenführende Einrichtungen können den Status eines Selbständigen Ambulatoriums führen, sofern die Einrichtung über eine angemessene Anzahl von Betten verfügt, die zur kurzfristigen Beherbergung von Patienten zum Zweck von ambulanten diagnostischen oder therapeutischen Maßnahmen dienen. In diesem Fall handelt es sich aber nicht um systemisierte und somit stationär zu bewilligende Betten, sondern um sogenannte Funktionsbetten, wobei der Aufenthalt in diesen – ausgenommen bei Notfällen – auf 24 Stunden beschränkt ist.[145]

### 5.2.6 Militärische Krankenanstalten

Diese vom Bund betriebene Einrichtungen sind Krankenanstalten, deren überwiegender Zweck die Erfüllung von Aufgaben des Bundesheeres nach § 2 des Wehrgesetzes darstellt.[146]

[145] Vgl. §2 KAKuG Abs.1
[146] Vgl. a.a.O.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 5.2.7 Kuranstalten

(Neumayr, et al., 2022, pp. 1954,1956)

*„Kuranstalten sind Einrichtungen, die der stationären oder ambulanten Anwendung medizinischer Behandlungsarten dienen, die sich aus einem ortsgebundenen natürlichen Heilvorkommen oder dessen Produkten im Sinne des Abs. 2 ergeben.“* (§42a KAKuG Abs.1)

Unter natürlichen Heilvorkommen versteht man ortgebundene natürliche Vorkommen, durch deren Eigenschaften ohne eine Veränderung der Zusammensetzung eine Heilwirkung nach wissenschaftlicher Anerkennung besteht.[147]

Neben den Anwendungen im Zusammenhang mit dem ortsüblichen natürlichen Heilvorkommen sind in Kuranstalten auch die Anwendung von Zusatztherapien möglich, die als Ergänzung zur Kurbehandlung nach ärztlicher Verordnung zu sehen sind. Alle Behandlungen und Therapien sind nach dem derzeitigen Stand und nach anerkannten Methoden der medizinischen Wissenschaft durchzuführen. Dabei ist die ärztliche Aufsicht verpflichtend.[148]

### 5.2.8 Exkurs Ordinationen und Gruppenpraxen

Das Erbringen von ärztlichen Leistungen ist im österreichischen Recht reglementiert und darf nur in Einrichtungen erfolgen die einer Ordinationsstätte, einer Gruppenpraxis oder einer Krankenanstalt bzw. Kuranstalt entsprechen. Die freiberufliche Ausübung des Arztberufes in Ordinationsstätten (§56 ÄrzteG) und Gruppenpraxen (§52a ÄrzteG), letztere in Form einer offenen Gesellschaft mit Beschränkter Haftung, bedürfen keiner zusätzlichen behördlichen Bewilligung.[149]

Ebenso benötigt eine Gruppenpraxis, insbesondere wenn nicht alle dort selbstständig tätigen Ärzte bereits einen Kassenvertrag haben, eine „Zulassung“ des Landeshauptmannes nachdem § 52c Ärztegesetz. Dabei handelt es sich um eine verpflichtende Bedarfsprüfung, vergleichbar mit jener nach

[147] Vgl. §42a KAKuG Abs.2
[148] Vgl. (Neumayr, et al., 2022, pp. 1954-1956); §42a KAKuG
[149] Vgl. (Holoubek & Potacs, 2019, pp. 461,462)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

krankenanstaltenrechtlichen Vorschriften für sozialversicherungsrechtlich erstattungsfähige Leistungen.[150]

Die Frage einer Abgrenzung zwischen einer Ordinationsstätte oder Gruppenpraxis und einer Krankenanstalt rührt nicht von einem möglichen Bewilligungsaspekt her, sondern ist auch umsatzsteuerrechtlich von Relevanz da wie unter Punkt 4.3.2 dieser Arbeit ausgeführt Krankenanstalten einem reduzierten Steuersatz von 10% unterliegen, während Ordinationsstätten und Gruppenpraxen, da ihre Tätigkeiten als selbständiges Ausüben des Arztberufes zu werten sind, unecht steuerbefreit sind und somit keinen Anspruch auf Vorsteuerabzug haben.

Speziell die Abgrenzung zwischen einer Gruppenpraxis und einer Krankenanstalt, insbesondere der Form der selbständigen Ambulatorien, bedarf einer genauen Analyse und Unterscheidung der jeweiligen Merkmale.

- Gesellschafter einer Gruppenpraxis müssen ausschließlich zur selbstständigen Berufsausübung berechtige Ärzte sein;
- In einer Gruppenpraxis dürfen gemäß § 47a Abs 1 Z 2 ÄrzteG höchstens 2 VZÄ (1 VZÄ = 40 Wochenstunden) von Ärzten angestellt werden
- Andere natürliche oder juristische, der Gruppenpraxis angehörende, Personen dürfen weder Gesellschafter sein noch an dem Umsatz oder Gewinn der Gesellschaft beteiligt sein;
- Das Übertragen von Gesellschaftsrechten und deren Ausübung sind unzulässig;
- Die Befugnis zur Ausübung ärztlicher Leistungen ergibt sich aus der ärztlichen Befugnis der Gesellschafter;
- Das Tätigkeitsfeld einer Gruppenpraxis umfasst die Ausübung von befugten ärztlichen und damit in direktem Zusammenhang stehende Leistungen, sowie das Verwalten des Geschäftsvermögens;
- Gesellschafter müssen nicht nur zur Berufsausübung berechtigt sein, sondern sind auch zur Ausübung derer im Rahmen der gegenständlichen Gruppenpraxis verpflichtet;
- Die Anstellung von Gesellschaftern ist nicht zulässig;

[150] Vgl. §52c ÄrzteG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

- Die Anstellung von anderen Gesundheitsberufen angehörigen Personen ist nur soweit zulässig, als das es keiner Anstaltsordnung bedarf;
- Gesellschafter sind weisungsfrei und bei ihrer Berufsausübung nicht an Gesellschafterzustimmungen gebunden;
- Über die Berufsausübung betreffenden Themen entscheiden nur die jeweilig berufsberechtigten Gesellschafter;
- Die freie Arztwahl der Patienten zwischen Gesellschaftern gleicher Fachrichtung ist zu ermöglichen;[151]

Als Unterscheidungsmerkmale lassen sich folgende Bereiche feststellen:

- Weisungsgebundenheit vs. Weisungsfreiheit
- Anstellung vs. Selbständigkeit
- Keine Einschränkung der Gesellschafter vs. nur zur Berufsausübung als Arzt berechtigte und verpflichtete Gesellschafter
- Letztverantwortung bei der Geschäftsführung bzw. einem leitenden Arzt vs. Letztverantwortung bei den ärztlichen Gesellschaftern
- Aufweisen einer Anstalt entsprechenden Organisationsstruktur und Organisationsdichte und in weiterer Folge einer Anstaltsordnung vs. kein Bedarf einer Anstaltsordnung
- Keine Verpflichtung zur freien Arztwahl vs. verpflichtend freie Arztwahl des Patienten[152]

[151] Vgl. (Resch & Wallner, 2020, pp. 478-480); Vgl. §52a ÄrzteG Abs.3
[152] Vgl. (a.a.O., pp. 481-483)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 5.3 Errichtungs- und Betriebsbewilligung

Der Bewilligungsprozess für bettenführende und ambulante Krankenanstalten wird unterteilt in Errichtungsbewilligung und Betriebsbewilligung, welche jeweils nach entsprechender Antragstellung und Erfüllung aller Kriterien von der jeweiligen Landesregierung erteilt werden.[153]

Zur Erreichung einer Errichtungsbewilligung hat der Antrag den Anstaltszweck und das geplante Leistungsangebot detailliert zu beschreiben. Als Voraussetzung zur Erteilung der Errichtungsbewilligung muss eine entsprechende Bedarfsprüfung erfolgen, die das bestehende Versorgungsangebot von sozialversicherungsrechtlichen erstattungsfähigen Leistungen abbildet. Weiter ist zur Erteilung der Bewilligung der Nachweis des Eigentumsrechts oder des Nutzungsrechts für das gegenständliche Objekt sowie der Nachweis der Erfüllung aller bau-, feuer-, und gesundheitspolizeilichen Vorschriften und Normen zu erbringen. Gegen den Antragswerber bzw. dessen Vertreter dürfen seitens der Behörde keine Bedenken bestehen.[154]

Bedarfsprüfungen entfallen, wenn ausschließlich sozialversicherungsrechtlich nicht erstattungsfähige Leistungen erbracht werden. Weiters entfällt die Bedarfsprüfung bei Kuranstalten, da das ortsgebundene natürliche Heilvorkommen den Bedarf rechtfertigt. Wie in §42a KAKuG ausgeführt dürfen dabei auch Behandlungen ausgeführt werden, die über die Nutzung des bestehenden Heilvorkommens hinausgehen. Es dürfen jedoch lediglich solche medizinischen Leistungen angeboten werden, die, gleich wie bei Krankenanstalten, medizinisch wissenschaftlich anerkannte Methoden der Medizin darstellen und weiters nur solche, bei denen eine ärztliche Aufsicht ausreicht.[155]

Zur Erteilung einer Betriebsbewilligung muss das Vorhandensein von entsprechenden medizinischen Apparaten und technischen Einrichtungen nachgewiesen werden. Weiters bedarf es einer Anstaltsordnung, gegen die keine Bedenken seitens der Behörde bestehen dürfen. Als verantwortlicher ärztlicher Leiter ist der Behörde ein

[153] Vgl. §3 KAKuG Abs.1
[154] Vgl. §3 KAKuG Abs.2
[155] Vgl. §3 KAKuG Abs.2a

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

geeigneter Arzt namhaft zu machen und der Abschluss einer geeigneten Haftpflichtversicherung nachzuweisen.[156]

Selbständige Ambulatorien bedürfen zu ihrem rechtmäßigen Betrieb wie bereits ausgeführt ebenfalls einer entsprechenden Errichtungs- und Betriebsbewilligung. Bei selbstständigen Ambulatorien ist, ähnlich einer bettenführenden Krankenanstalt, zur Erlangung der Errichtungsbewilligung der Anstaltszweck sowie das geplante Leistungsangebot bekanntzugeben. Bei der Ermittlung nach dem Bedarf werden hierbei jedoch auch die Leistungsangebote von niedergelassenen Ärzten, Gruppenpraxen und anderen selbstständigen Ambulatorien miteinbezogen. Aufgrund der letzten Novelle zum KAKuG die von den Landesgesetzgebern rückwirkend ab 1.1.2024 umzusetzen ist, sind diese Einrichtungen für die Bedarfsprüfung als Konkurrenten im Einzugsgebiet nur mehr relevant, wenn sie einen Kassenvertrag haben.[157]

Das Verpachten einer Krankenanstalt, damit ist die bewilligte Betriebsgenehmigung gemeint nicht das Grundstück oder das Gebäude allein, und damit die Übertragung, wenn auch nur eines Teils, sowie eine Änderung der Bezeichnung bedingen ebenfalls die Zustimmung der jeweiligen Landesregierung.[158]

Durch den Wegfall von maßgeblichen Bedingungen zur Erteilung der Errichtungs- oder Betriebsbewilligung ist dieselbe abzuändern oder von der Behörde zurückzuziehen.[159]

[156] Vgl. §3 KAKuG Abs.4
[157] Vgl. §3a KAKuG
[158] Vgl. §5 KAKuG
[159] Vgl. §12 KAKuG Abs.2a

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 6 Bewertungsverfahren von Kur und Rehaanstalten und Hotelimmobilien im Vergleich

Dieses Kapitel hat die Zusammenfassung der vorhergehenden Kapitel dieser Arbeit zum Zweck. In einem weiteren Schritt werden verschiedenen Kennzahlen von einerseits Kur und Rehaanstalten und andererseits Hotelimmobilien gegenübergestellt und auf einen Blick sichtbar gemacht.

## 6.1 Kur- und Rehaanstalten

Bei der Bewertung von Kur und Rehaanstalten können, je nach Bewertungsgrund, verschiedene Bewertungsverfahren zur Anwendung kommen. Die gängigsten und am vielseitigsten verwendbaren stellen dabei die ertragsorientierten Verfahren dar. Das Pachtwertverfahren bildet neben der DCF-Methode das Verfahren, dem am meisten Bedeutung zukommt. Bei diesem ist der Betrachtungszeitraum ein-periodisch was bedeutet das der Wert der Immobilie über die Annahme eines Durchschnittsertrags und Durchschnittskosten ermittelt wird, ohne dass eine spezifische Veränderung der Kennzahlen berücksichtigt wird.

Die Discounted-Cash-Flow-Methode nimmt hingegen für einen Zeitraum von 10-15 Jahren sowohl die Erlöse als auch die Kosten für jedes Jahr separat an, wodurch ermöglicht wird Preissteigerungen, Zinsveränderungen, größere Investitionen, Auslastungsveränderungen und viele weitere Faktoren in die Berechnung miteinzubeziehen.

Bei beiden Verfahren richtet sich der Ertrag der Liegenschaft nach den vereinbarten oder nachhaltig möglichen Pachtzahlungen. Die Pacht macht dabei üblicherweise zwischen 13-22% des Betriebsumsatzes aus. Dies ist jedoch nur ein Richtwert entscheidend ist wie viel ein Betreiber langfristig auf Basis seines Geschäftsmodells als Pacht abführen kann.

Bei Kur und Rehaanstalten befindet sich das zu bewertende Grundstück meist in Ortsrandlagen und ist nicht selten flächenmäßig sehr groß. Die Bodenwertermittlung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

erfordert somit eine klare Auseinandersetzung mit der Aufteilung in Bauland und Grünland in Hinblick auf die maximal baubare Kubatur. Der Standort ist bei der Bewertung per se deutlich weniger relevant als bei der Bewertung eines Hotels es sollte jedoch auf die gängigsten Parameter der Standortanalyse Rücksicht genommen werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden dieser Nutzungsart beträgt je nach Bauweise und Instandhaltung zwischen 40 und 60 Jahren, wobei hierbei zwischenzeitlichen Änderungen beim Inventar und der Innenausstattung nicht berücksichtigt sind.

Vor der Bewertung von Kur und Rehaanstalten sollten die Bewilligungen nach KAKuG und die gewerberechtliche Bewilligung überprüft werden. Falls vorhanden fließen Versorgungsverträge mit Versicherungen und anderen vergleichbaren Einrichtungen in der Plausibilisierung der erwarteten Auslastung mit ein. Der mögliche oder aktuelle Betreiber wird im Zuge der Bewertung analysiert und geratet. Als Grundlage für dieses Rating dienen die Gewinn- und Verlustrechnung zumindest der letzten 3 Jahre sowie ein Forecast für die kommenden Jahre. In diesen sollten auch die Anzahl der Betten mit einer Zuordnung der Erlöse nach den Kostenträgern und die Bettenzuordnung nach den verschiedenen Indikationen und Behandlungsschwerpunkten abgebildet sein. Durch Verträge mit verschiedenen Kostenträgern, lässt sich zusätzlich eine gewisse Fixauslastung, zu fixen Preisen, garantieren, wodurch das Risiko des Betreibers den gewünschten Umsatz zu erreichen sinkt und daraus resultierend die Sicherheit der Beständigkeit der zu zahlende Pacht steigt. Bei der Analyse der betriebswirtschaftlichen Zahlen sollte darauf geachtet werden, dass sich die Auslastung nicht unter der 60-70% Grenze befindet, da ansonsten die hohen Fixkosten eines solchen Betriebes nicht gedeckt werden können. Die hohen Fixkosten resultieren aus meist sehr hohen Personalkosten, die sich durch die hohe Qualifizierung und Ausbildung des medizinischen Personals ergeben. Die Bewilligung nach KAKuG bildet die Voraussetzung der medizinischen Leistungen, die durch diesen Teil des Personals erbracht werden. Ohne diese Leistungen verbleiben die Leistungen aus Logis und F+B (= food and beverages; Speisen und Getränke) vergleichbar mit einem Hotel. Durch die Einmietung von Ordinationen können wieder medizinische Leistungen angeboten werden, jedoch verliert der Verpächter damit den Anspruch auf Vorsteuerabzug, wodurch die Investitionskosten um 20% steigen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

## 6.2 Hotelimmobilienbewertung

*„Das Pachtwertverfahren führt bei Hotelobjekten mit Verkehrswerten > 500.000 € zu plausiblen und nachvollziehbaren Ergebnissen“* (Kleiber, 2023),S.2559

Die regelmäßige Analyse der Einnahmen über die entsprechenden Umsätze aus den Übernachtungen, aus der Gastronomie und aus den zusätzlichen Leistungen, ist die Grundlage einer jeden Hotelbewertung. Dabei sind die Einnahmen den Ausgaben, zur Findung einer nachhaltig erzielbaren Pacht, gegenüberzustellen. Diese Pacht bildet auch bei Hotelimmobilien die Basis für das Pachtwertverfahren. Bei Bestandsimmobilien wird die Annahme durch eine Analyse der GuV Rechnung und der USALI Kostenstellen der letzten 3 bis 5 Jahre getroffen, wobei der Pachtwert sich an der Zahlungsfähigkeit eines durchschnittlich operierenden Hotelbetreibers richten sollte.

Das Betriebswirtschaftliches Verfahren berücksichtigt die individuelle Kostensituation eines Betriebes stärker. Eine USALI Ergebnisauswertung wird um interne und externe Veränderungen bereinigt (Modernisierungsaufwendungen, Veränderung der Konkurrenzsituation…) und in weiterer Folge als Grundlage zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Pacht herangezogen. Die, aus dem Betrieb resultierende, Pacht wird, nach Abzug der Kostenaufwendungen von Personal und Sachkosten, vom Nettoumsatz, dem Gross Operating Profit, ermittelt. Die sich daraus ermittelte wirtschaftlich tragfähige Pacht entspricht meist Pachtsätzen weit über vergleichbare marktübliche Ansätze.

Bei internationalen Bewertungen kommt meist die DCF-Methode zur Anwendung. Besonders bei neu entstehenden Betrieben eignet sich diese Bewertungsmethode besser da in der Regel mit einer mehrjährigen Anlaufphase zu rechnen ist, die sich mit der DCF-Methode besser darstellen lässt. Durch dieses Bewertungsverfahren können die zukünftigen Entwicklungen eines Hotelbetriebs sowohl auf Kosten- als auch Ertragsseite abgebildet und in die Berechnung integriert werden.

Bettenanzahl x Öffnungstage x Auslastungsfaktor x Tagessatz/Tag/Bett (Ulrich, 2005, pp. 91,92)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die marktüblichen Pachtansätze haben dabei ein sehr weites Spektrum, da sehr viele verschiedene Arten von Hotelbetrieben in der Immobilienart Hotel zusammengefasst werden. Die Nachnutzbarkeit bei Hotels ist eher eingeschränkt jedoch in gewissen Fällen leichter umzusetzen als bei Kur- und Rehaanstalten. Auch das Mietausfallwagnis ist generell nicht so hoch da sich Betreiber leichter ersetzen lassen. Das hängt nicht nur mit der Lage der Immobilien zusammen, sondern hat auch damit zu tun, dass es mehr Hotelbetreiber als Klinikbetreiber gibt und sich die Raumkonzepte bei Hotels nur gering unterscheiden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

## 6.3 Unterschiede/Gemeinsamkeiten bei der Bewertung zwischen Kur- und Reha-Anstalten und Hotels

| | Kur-/ Rehaanstalt | Hotelimmobilie |
|---|---|---|
| | | |
| Pachtwertverfahren | X | X |
| Betriebswirtschaftliches Verfahren | | X |
| Discounted-Cash-Flow-Methode | X | X |
| | | |
| Pacht in % vom Umsatz | 13,0 - 25,0% | 13,0 - 35,0 % |
| | | |
| Ø BWK / m² BGF | 2.935 € | 2.615 € |
| Ø GND | 40-60 Jahre | 40-60 Jahre |
| | | |
| Verwaltungskosten % Rohertrag[160] | 1,0 - 3,0% | 1,0% |
| Mietausfallwagnis % Rohertrag | 3,0 - 6,0% | 4,0% |
| Instandhaltungskosten % Rohertrag | 14% | 11,5% |
| Betriebskosten % Rohertrag | ~5% | 1,5% |
| | | |
| Ø Auslastung | 71,8%[161] | 30,7%[162] |
| Ø Belegungsfaktor[163] | 1,5 | 1,2-1,8 |
| Ø Personalkosten in % vom Umsatz | 37 - 42% | ~ 35%[164] |
| Ø GOP % Umsatz | ~ 35% | 20- 30%[165] |
| Ø Gewinn % Umsatz | 5-10% | ~ 5%[166] |
| | | |
| Umnutzbarkeit | Sehr schwer | Schwer |

[160] = % vom Jahresrohertrag
[161] (Radtke, 2024)
[162] (Graefe, 2024)
[163] (revenue cloud solutions GmbH, kein Datum)
[164] (Prodinger & Partner Wirtschaftstreuhand, kein Datum)
[165] (Spalteholz Hotelkompetenz GmbH & Co. KG, 2022)
[166] (Prodinger & Partner Wirtschaftstreuhand, kein Datum)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

# 7 Wertvergleich zwischen einer Kuranstalt und einer Hotelimmobilien

Diese Arbeit geht aufgrund der wirtschaftlichen Lage Österreichs und des öffentlichen Gesundheitssystems und die daraus resultierenden Zustände der öffentlichen Krankenkassen davon aus, dass einige Einrichtungen wie Krankenhäuser, Kur- und Rehabilitationszentren, die im Moment öffentlich geführt werden in Zukunft an private Institutionen verkauft werden. Daraus resultierend entsteht die Annahme, dass medizinische Versorgungsangebote ebenfalls zunehmend durch nicht öffentliche Träger erfolgen werden. Dazu zählen neben privaten Krankenhausbetreibern auch private Versicherungsgesellschaften. Aus diesem Grund beschäftigt sich diese Arbeit mit der Frage, inwiefern der Wert einer Immobilie sich durch eine Bewilligung nach dem KAKuG verändern kann. Da es sich bei diesen Immobilien im Regelfall um Ertragsobjekte handelt wird bei der Bewertung dieser ein ertragswertorientiertes Verfahren seine Anwendung finden.

Um die Forschungsfrage zu beantworten, muss geklärt werden, durch welche Leistungen eine Immobilie Erträge generiert, und welche Leistungen verbleiben, wenn der Teil der bewilligungspflichtigen Leistungen nicht mehr anboten werden darf.

Wie in Kapitel 6.1 schon erwähnt, verbleiben nach dem Wegfall dieser Leistungen bloß die Leistungen aus Logis und F+B und damit entsprechen die verbleibenden Leistungen im Wesentlichen denen eines Hotelobjekts. Zur Überprüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen durch einen möglichen Wegfall dieser Leistungen wurden in weiterem Verlauf zwei Szenarien gerechnet bei denen der Einen die Nutzung eines fiktiven Gebäudes als Ferienhotel und der Anderen die Nutzung als Kuranstalt unterstellt wurde.

Wichtig für die Kalkulation von Investitionskosten, dem Return on Investment oder ähnlichen Kennwerten und damit auch bei der Bewertung einer solchen Immobilie ist das Verständnis, dass für jede Form von Wellnesstouristischer Einrichtung über Medical Wellness und Kureinrichtungen und Rehaeinrichtungen bis zu Klinken mit den Angeboten von invasiven Eingriffen eine sanitätsbehördliche Bewilligung notwendig

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

sein kann. Eine genaue Abgrenzung dieser Formen ist notwendig, um eine plausible Bewertung garantieren zu können, denn mit einer Bewilligung nach dem KAKuG gehen auch baubehördliche Auflagen einher. Von der Ausführung aus hygienischer Sicht bis zu der technischen Ausstattung kann das zu erheblichen Mehrkosten führen. Die Vorgaben der Materialwahl der Raumausstattung und Ähnlichem führt auch zu einer Einschränkung der gestalterischen Spielräume. Falls die Möglichkeit besteht, sollte danach getrachtet werden den bewilligungspflichtigen Bereich möglichst einzuschränken, um nicht für das gesamte Projekt eine Errichtungsbewilligung zu benötigen und dieses dementsprechend nach den konkreten Vorgaben ausführen zu müssen. Dies ist zum Beispiel bei der Form eines selbstständigen Ambulatoriums (Pkt. 5.2.5) über eine klare räumliche und oder zeitliche Abgrenzung der genehmigungspflichtigen Bereiche von den nicht davon umfassten Bereichen möglich. Als genehmigungspflichtigen Bereich versteht man bei einem selbstständigen Ambulatorium nur den Bereich, in dem die bewilligungspflichtigen Leistungen angeboten werden. Somit wären die Beherbergungs- und Gaststätten- sowie gegeben falls der Wellness- und Spabereich davon unbenommen.

Bei der Bewertung eines solchen Objekts muss auf die Gefahr des Verlustes auf Vorsteuerabzug durch den Wegfall der Bewilligung nach dem KAKuG geachtet werden. Der Wegfall einer solchen Bewilligung ist eher unüblich, da Grundvoraussetzungen der Bewilligungsfähigkeit weggefallen sein müssten. Ein mögliches Szenario ist hierbei jedoch der Verkauf einer öffentlichen oder gemeinnützig geführten Einrichtung an einen privaten Betreiber, der diese Einrichtung nicht gemeinnützig fortführen wird. Öffentlich oder gemeinnützig geführte Einrichtungen bedürfen bei der Bewilligung keiner Bedarfsprüfung, bei einem Verkauf und einer privaten nicht gemeinnützigen Weiterführung verliert die Einrichtung daher ihre Bewilligungsgrundlage. Bei einem neuerlichen Antrag auf Bewilligung muss sich der private Betreiber einer Bedarfsprüfung unterziehen, die eine der wesentlichsten Hürden darstellt. Somit könnte die Berechtigung medizinische Leistungen anbieten zu dürfen entzogen werden.

Auch mögliche Umgehungsversuche einer solchen Bewilligung wie zum Beispiel durch das Anbieten der bewilligungspflichtigen Leistungen über Ordinationen führt zum Verlust der Vorsteuerabzugsfähigkeit. Falls nur ein Teil der Leistungen nicht bewilligt wurde, gibt es die Möglichkeit, sofern die Umsätze aus diesen nicht bewilligten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Leistungen nicht mehr als 5% des Umsatzes ausmachen, ausschließlich diese Leistungen über eine oder mehrere Ordinationen zu erbringen. Wenn diese 5% Grenze überschritten werden sollte, kann nach Absprache mit dem Finanzamt auch nur ein Teil des Vorsteuerabzugs wegfallen, sofern die Ausgaben diesen Leistungen klar zugeordnet werden können. Die genauen Steuerszenarien sind jedoch nicht Bestandteil dieser Arbeit.

Die Frage nach der Trägerschaft und dem Betreiber stellt sich im Zuge einer Bewertung nicht nur im Hinblick auf die Bewilligung und den Umsatzsteuersatz. Kooperationen und Versorgungverträge mit den Krankenkassen und anderen Versicherungen reduzieren das Auslastungs- und Preisrisiko. Dabei sollten aber nur schon bestehende Verträge ihre Beachtung finden, da wie bei einer Bewilligung nach dem KAKuG die Chance auf einen möglichen Vertrag nicht abzuschätzen ist und stark von dem Netzwerk des Betreibers abhängen kann. Bestehende Verträge sind im Detail auf den Versorgungsauftrag und die Tagessätze zu analysieren. Abhängig von den Vertragsdetails und speziell den Laufzeiten kann auch die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer höher sein als bei einer privat geführten Einrichtung die ständig im Wettbewerb des Marktes steht. Neben den Verträgen mit Sozialversicherungen und Krankenkassen, bekommen Verträge mit privaten Zusatzversicherungen und großen Unternehmen und deren betrieblichen Gesundheitsförderprogrammen zunehmend Bedeutung. Auch hier sind schon fixe Auslastungen zu fixen Preisen zu beobachten. Gerade die betrieblichen Gesundheitsförderprogramme stehen im Lichte der sozialen Nachhaltigkeit am Anfang und werden den Markt noch stark beeinflussen.

Um den Berechnungsbeispielen vorzugreifen ist festzustellen, dass die Forschungsfrage quantitativ nicht allgemein beantwortet werden kann, da die Differenz der Ertragswerte einer Kur und Rehaanstalt und einer Hotelimmobilie von Objekt zu Objekt stark variieren können. Eine genaue Betrachtung der Einnahmen- Ausgaben Struktur machen eine Annäherung zu dieser Differenz möglich. Schwierig wird es jedoch bei Objekten, die eine solche Datenlage nicht vorweisen können. Hierbei ist die Ertragslage aus Mangel an Vergleichsobjekten nicht schätzbar und stark vom jeweiligen Betreiber und dessen Konzept abhängig. Um ein Gefühl des Werteinflusses einer Bewilligung nach dem KAKuG auf eine Immobilie zu bekommen, wurden in nachfolgendem Kapitel gewisse Annahmen für die Berechnung getroffen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

## 7.1 Bewertungsbeispiel zweier Szenarien mittels des vereinfachten Ertragswertverfahrens

Da in dieser Arbeit nicht ausreichend belastbare Daten zur Verfügung stehen müssen einige Informationen bei der Bewertung angenommen werden. Daher wurde zu diesem Zweck auch nur das vereinfachte Ertragswertverfahren gewählt, um zu zeigen, dass sich unabhängig der Bewertungsmethode und der genauen Kennzahlen rasch ein massiver Wertunterschied dieser zwei Nutzungsarten für ein und dasselbe fiktive Gebäude ableiten lässt.

Unten angeführte Annahmen wurden für das Berechnungsbeispiel herangezogen. Weitere Kennzahlen wurden aus Kapitel 6.3 dieser Arbeit übernommen.

Gebäudeausstattung: 5* Ausstattung

Vertragsart: langfristiger Pachtvertrag

EG 2000 m² BGF Restaurant, Wellnessbereich, Rezeption, back of the house

OG1 1500 m² BGF - Szenario Freizeithotel: 24 Zimmer

- Szenario Kuranstalt: medizinscher Bereich (= Bereich für den eine Bewilligung nach KAKuG notwendig ist)

OG2 1500 m² BGF 24 Zimmer

OG3 1500 m² BGF 24 Zimmer

OG4 1500 m² BGF 24 Zimmer

Grundstückswert 5.000.000 €

Kapitalisierungszinssatz für beide Szenarien: 7,5%

Gesamtnutzungsdauer für beide Szenarien: 40 Jahre

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 7.1.1 Szenario Freizeithotel

Bei dem Szenario des Freizeithotels wird von einem 5* Hotel in guter Lage ausgegangen. Das Hotel beinhaltet 96 Zimmer auf 4 Stockwerke verteilt. Da es sich hierbei entweder um ein Hotel mit Haupt- und Nebensaison handelt oder die Auslastung des Hotels an den Wochenenden stark und unter der Woche eher schwach sein würde, wird für das Rechenbeispiel von einer Auslastung über die 300 Öffnungstage von 45 % ausgegangen. Der Doppelbelegungsfaktor ist bei diesem fiktiven Freizeithotel knapp unter 2 bei 1,8 da diese Kategorie von Hotel häufig Doppelbelegungen und Familienanreisen zu verzeichnen haben.

Die Nächtigungen ergeben sich daher aus:

*Zimmeranzahl x Doppelbelegungsfaktor x Öffnungstage x Auslastung = Nächtigungen*

Da in einem Freizeithotel oft der Genuss und das Vergnügen im Vordergrund steht und die Ausstattung der einer 5* Ausstattung entspricht wurde ein durchschnittlicher Umsatz pro Gast pro Tag für Logis und F+B inkl. zusätzlichen Leistungen wie Massagen etc. mit 400€ exkl. Ust. angenommen.

| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 96 |
| Auslastung in % | 45% |
| Doppelbelegungsfaktor | 1,8 |
| Öffnungstage | 300 |
| Nächtigungen | 23.328 |
| Ø Preis / Nächtigung in € (Logis & F+B) | 400 |
| Umsatz/ Revenue | 9.331.200 |

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Der Jahresumsatz dieses Betriebs, errechnet durch Nächtigungen x durchschnittlichen Umsatz /Gast / Tag, entspricht 9,33 Mio. €.

Die Kostenstrukturen sind angelehnt an die Kennzahlen siehe Kapitel 6.3 dieser Arbeit:

| | |
|---|---|
| Umsatz/ Revenue | 9.331.200 |
| Personalkosten | 35% = 3.265.920 € |
| Wareneinsatz | 14% = 1.306.368 € |
| Betriebskosten & Sonstiger Betriebsaufwand | 22% = 2.052.864 € |
| Marketing Kosten | 5% = 466.560 € |
| GOP | 24% = 2.239.488 € |
| Pacht | 19% = 1.772.928 € |
| EGT | 5% = 466.560 € |
| RevPar = Umsatz pro Zimmer pro Tag | 324 € |

Bei einer Hotelimmobilie, bei der der Eigentümer nicht zeitgleich der Betreiber ist, wird sehr häufig die Konstellation mit einem langfristigen Pachtvertrag gelöst. Somit entspräche der Rohertrag der Hotelimmobilie den jährlichen Pachtzahlungen durch den Betreiber. Ob diese Pachtzahlungen als Fixpacht oder als variable oder hybride Pacht vereinbart wurden beeinflusst für dieses vereinfachte Beispiel die Rechnung nicht. Sollte jedoch eine genauere Berechnung notwendig sein, würde sich dazu am besten die Discounted Cashflow Methode eignen, da für jedes Jahr eigene Zahlungsströme herangezogen werden könnten.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde mit 7,5% angesetzt, müsste bei einer realen Bewertung allerdings plausibilisiert werden und die jeweiligen Risiken als Ab oder Aufschläge miteinbezogen werden. Die Gesamtnutzungsdauer der Immobilie wird mit 40 Jahren am unteren Ende der Bandbreite angenommen, da es sich um eine 5* Ausstattung handelt und diese eine gewisse Zeitmäßigkeit verlangt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die Berechnung des Vervielfältigers erfolgte wie folgt:

$$\frac{(1+0{,}075)^{40}-1}{(1+0{,}075)^{40}\times 0{,}075}=12{,}594$$

Die den Jahresrohertrag bildenden Pachtzahlungen von 1,77 Mio. € müssen um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung gemindert werden, um den Jahresreinertrag der baulichen Anlage zu erhalten. Der Reinertrag multipliziert mit dem Vervielfältiger ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage. Dieser wiederum addiert mit dem Bodenwert, welcher weil es sich hierbei um eine fiktive Immobilie handelt keine Plausibilisierung benötigt, ergibt den Ertragswert der Liegenschaft und somit den Verkehrswert der Immobilie.

| | |
|---|---|
| Kapitalisierungszinssatz | 7,5% |
| GND in Jahre | 40 |
| Vervielfältiger | 12,594 |
| Jahresrohertrag der Immobilie (= Pacht) | 1.772.928 € |
| - Verwaltungskosten | 1% = 17.729 € |
| - Mietausfallwagnis | 4% = 70.917 € |
| - Instandhaltungskosten | 11,5% = 203.886 € |
| = Jahresreinertrag | 1.480.396 € |
| - Bodenwertverzinsung | 375.000 € |
| = Jahresreinertrag der baulichen Anlage | 1.105.396 € |
| x Vervielfältiger | 12,594 |
| = Ertragswert der baulichen Anlage | 13.921.357 € |
| + Bodenwert | 5.000.000 € |
| = Ertragswert d. Liegenschaft = Verkehrswert | 18.921.357 € |

*Verkehrswert = Jahresreinertrag d. baulichen Anlage x Vervielfältiger + Bodenwert*

Bitte bei diesem Beispiel zu beachten, dass es sich hierbei um eine Rechnung auf Basis eines fiktiven Szenarios handelt und daher der Verkehrswert nicht in einen Zusammenhang mit einer möglichen Investition zu setzen ist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

### 7.1.2 Szenario Kuranstalt

Bei dem Szenario der Kuranstalt wird der gleiche Standard wie bei dem vorherigen Beispiel unterstellt. Dieser Anstalt wird zum Zweck dieses Beispiel unterstellt, dass es eine aufrechte Bewilligung nach KAKuG aufweist und somit alle notwendigen medizinischen Leistungen anbieten darf, ohne dabei die Vorsteuerabzugsfähigkeit zu verlieren. Die Kuranstalt beinhaltet statt den 96 Zimmer auf 4 Stockwerke aber nur 72 Zimmer auf 3 Stockwerken. Das 1. Obergeschoss wird hingegen als Therapie- oder Medizinbereich genutzt und bildet den Bereich, der einer sanitätsrechtlichen Errichtungsbewilligung bedarf. Bei einer Kuranstalt richtet sich die Nachfrage nach anderen Parametern aus wie bei einem Hotel, somit ist der Betrieb nicht saisonabhängig, sondern verzeichnet über das gesamte Jahr eine ähnliche Auslastung, ohne dass dabei besondere Wochentage hervorstechen. Es wird daher für die 350 Öffnungstage eine Gesamtauslastung von 71,8% angenommen. Der Doppelbelegungsfaktor ist im Gegensatz zu einem Freizeithotel deutlich niedriger, da hierbei nicht immer mit der Beherbergung einer Familie oder eines Paares gerechnet werden kann, da die Gäste zu einem bestimmten gesundheitsbezogenen Grund in der Einrichtung sind.

Die Nächtigungen ergeben sich wie bei einem Hotel aus:

*Zimmeranzahl x Doppelbelegungsfaktor x Öffnungstage x Auslastung = Nächtigungen*

Da der Genuss und das Vergnügen bei einer Kuranstalt nicht im Vordergrund stehen, sondern vielmehr der Therapieerfolg oder die Verbesserung der Gesundheit ist das Konsumverhalten im Vergleich eines Ferienhotels niedriger. Der Umsatz pro Gast pro Tag wird für dieses Beispiel im Schnitt mit 250€ exkl. Ust. angenommen.

| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 72 |
| Auslastung in % | 71,8 |
| Doppelbelegungsfaktor | 1,5 |
| Öffnungstage | 350 |
| Nächtigung | 27.140 |
| Ø Preis / Nächtigung in € (Logis & F+B) | 250 |

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Bei einer Kuranstalt bildet die Logis und F+B natürlich die Grundleistung, ohne die ein Aufenthalt nicht möglich wäre, der Grund des Aufenthalts ist jedoch medizinscher Natur. Somit bilden die Erträge von Leistungen wie Therapien und Ähnlichem einen wesentlichen Teil des Gesamtumsatzes. Der Einfachheit halber wurde der Umsatz für Logis und F+B sowie der Umsatz aus medizinischen Leistungen mit 50:50 angenommen. Bitte dabei zu beachten, dass das je nach Betrieb sehr stark variieren kann. Das Verhältnis ist oft von der Trägerschaft abhängig und bei pauschalen Kuraufenthalten auch nicht immer voneinander offensichtlich trennbar.

| | |
|---|---|
| Ø Preis / Nächtigung in € (Logis & F+B) | 250 |
| Umsatz durch Logis & F+B | 6.785.000 |
| Umsatz durch Logis & F+B in % vom Gesamtumsatz | 50% |
| Umsatz durch medizinische Leistungen in % vom Gesamtumsatz | 50% |
| Umsatz durch medizinische Leistungen in € | 6.785.000 € |
| Gesamtumsatz | 13.570.000 € |

Der Jahresumsatz errechnet sich bei einer Kuranstalt aus dem Summer des Umsatzes durch Logis und F+B, wie bei einem Hotelbetrieb, und aus den Umsätzen resultierend aus Leistungen wie Therapien, Diagnostik und medizinischen Produkten. Bei diesem Beispiel bildet der gesamte Jahresumsatz 13,75 Mio. €.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Kostenstrukturen sind angelehnt an die Kennzahlen, siehe Kapitel 6.3 dieser Arbeit, und unterscheiden sich von denen eines Freizeithotels:

| | |
|---|---|
| Gesamtumsatz | 13.570.000 € |
| Personalkosten | 39% = 5.292.300 € |
| Wareneinsatz | 10% = 1.357.00 € |
| Betriebskosten & Sonstiger Betriebsaufwand | 10% = 1.357.00 € |
| Marketingkosten | 6% = 814.200 € |
| GOP | 35% = 4.749.500 € |
| Pacht | 22% = 2.985.400 € |
| EGT | 13% = 1.764.100 € |
| RevPar = Umsatz pro Zimmer pro Tag | 538,50 € |

Auch bei Kuranstalten ist der Eigentümer nicht gezwungenermaßen auch der Betreiber, es ist auch nicht auszuschließen, dass die Immobilie von zwei verschiedenen Betreibern betrieben wird. Man kennt diese Konstellation auch aus der Hotellerie, wo möglicherweise der Spabereich von einem zweiten Betreiber geführt wird. Auch bei einer Kuranstalt können der Beherbergungsbetrieb und der medizinische Betrieb voneinander getrennt sein. Die Konstellationen werden wie bei einem Hotel sehr häufig mit langfristigen Pachtverträgen oder Managementverträgen gelöst. Somit entspräche der Rohertrag der Kuranstalt den jährlichen Pachtzahlungen durch den oder die Betreiber. Ob diese Pachtzahlungen als Fixpacht oder als variable oder hybride Pacht vereinbart wurden ist für die Berechnung dieses vereinfachten Beispiels nicht relevant. Sollte jedoch eine genauere Berechnung notwendig sein, würde sich dazu am besten die Discounted Cashflow Methode eignen, da für jedes Jahr eigene Zahlungsströme herangezogen werden könnten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Der Kapitalisierungszinssatz wurde mit 7,5% angesetzt, müsste bei einer realen Bewertung allerdings plausibilisiert werden und die jeweiligen Risiken als Ab oder Aufschläge miteinbezogen werden. Auch wenn in diesem Szenario Vergleich die Zinssätze gleich gewählt wurden, wäre bei einer realen Bewertung sehr wahrscheinlich ein Unterschied in der Risikobewertung feststellbar und würde sich somit voneinander in der Höhe unterscheiden. Die Gesamtnutzungsdauer der Immobilie wird ebenfalls mit 40 Jahren am unteren Ende der Bandbreite angenommen, da es sich um eine 5* Ausstattung handelt und diese eine gewisse Zeitmäßigkeit verlangt und die technische Ausstattung am Stand der Technik bleiben sollte.

Die Berechnung des Vervielfältigers erfolgte wie folgt:

$$\frac{(1+0{,}075)^{40}-1}{(1+0{,}075)^{40}\times 0{,}075}=12{,}594$$

Die den Jahresrohertrag bildenden Pachtzahlungen von 2,98 Mio. € müssen um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung gemindert werden, um den Jahresreinertrag der baulichen Anlage zu erhalten. Der Reinertrag multipliziert mit dem Vervielfältiger ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage. Dieser wiederum addiert mit dem Bodenwert, welcher weil es sich hierbei um eine fiktive Immobilie handelt keine Plausibilisierung benötigt, ergibt den Ertragswert der Liegenschaft und somit den Verkehrswert der Immobilie.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

| | |
|---|---|
| Kapitalisierungszinssatz | 7,5% |
| GND in Jahre | 40 |
| Vervielfältiger | 12,594 |
| Jahresrohertrag der Immobilie (= Pacht) | 2.985.400 € |
| - Verwaltungskosten | 1,5% = 44.781 € |
| - Mietausfallwagnis | 5% = 149.270 € |
| - Instandhaltungskosten | 14% = 419.956 € |
| = Jahresreinertrag | 2.371.393 € |
| - Bodenwertverzinsung | 375.000 € |
| = Jahresreinertrag der baulichen Anlage | 1.996.393 € |
| x Vervielfältiger | 12,594 |
| = Ertragswert der baulichen Anlage | 25.142.573 € |
| + Bodenwert | 5.000.000 € |
| = Ertragswert d. Liegenschaft = Verkehrswert | 30.142.573 € |

*Verkehrswert = Jahresreinertrag d. baulichen Anlage x Vervielfältiger + Bodenwert*

Bitte bei diesem Beispiel zu beachten, dass es sich hierbei um eine Rechnung auf Basis eines fiktiven Szenarios handelt und daher der Verkehrswert nicht in einen Zusammenhang mit einer möglichen Investition zu setzen ist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 8 Schlussfolgerung

Von den Erkenntnissen der vorgehenden Kapitel ausgehend ist die Antwort auf die Forschungsfrage, inwiefern eine Bewilligung nach dem KAKuG den Wert einer Immobilie beeinflusst, dass die Auswirkung auf den Wert der Immobilie die Differenz der Ertragswerte des Szenarios einer Nutzung als Kur- oder Rehaanstalt und der eines Hotels in einem zugrunde liegenden Objekt ist. Als zweiter bewertungsrelevanter Faktor ist die Vorsteuerabzugsfähigkeit anzuführen, die ohne einer Bewilligung nach KAKuG oder durch alternative Konstruktionen von Anbieten medizinscher Leistungen gefährdet sein kann, wodurch sich neben der Ausgabenstruktur im laufenden Betrieb auch die Investitionskosten beim Bau, Umbau oder Sanierung deutlich erhöhen. Einen dritten Faktor stellt das Auslastungsrisiko. Dieses ist wie in den vorherigen Kapiteln speziell bei gesundheitstouristischen Einrichtungen eine Mischung aus Selbst- und Fremdbestimmung und ist bei klaren Themenschwerpunkten niedriger als das eines Hotels. Dies hat sowohl mit der Anzahl der Angebote am Markt zu tun als auch mit der Anzahl an Öffnungstagen der jeweiligen Einrichtung und der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer.

Es bleibt festzuhalten, dass sich die Rahmenbedingungen einer solchen Bewertungsfrage als sehr komplex darstellen und jeweils massive Auswirkungen auf das Ergebnis haben können. Der Markt, in dem man sich bei diesen Immobilienarten bewegt, ist ein sehr spezieller Nischenmarkt mit einer extremen Heterogenität, in dem man sich aufgrund mangelnder Quellen und Beispiele nur mit ausreichender Erfahrung zurechtfinden kann. Die beschriebene Komplexität rührt aus den unterschiedlichsten Rechtsbereichen, die in diesen Objekten wiederzufinden sind und die die einer Hotelimmobilie weit übersteigt.

Bei der Bewertung eines solchen Objekts sollten folgende Fragen beachtet werden:

- Gibt es eine aufrechte Bewilligung nach dem KAKuG?
- Welche Leistungen sind von dieser Bewilligung umfasst?
- Kann diese Bewilligung bei einem Eigentümerwechsel bestehen bleiben und wenn ja in welcher Form?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Nur durch eine, bis dato nicht erfolgte, umfassende Datenerhebung von Einnahmen und Ausgabenstrukturen von Kur und Rehaanstalten können in Zukunft belastbare Kennziffern zur Beantwortung der nachfolgenden offenen Frage zur Verfügung stehen, die wiederum eine Quantifizierung der Beantwortung der Forschungsfrage dieser Arbeit ermöglicht:

- Wie viel Prozent des Ertrags einer Kur und Rehaanstalt bilden die nach dem KAKuG bewilligten Leistungen im Vergleich zu Logis und F+B?

Diese Fragen bilden somit den Abschluss dieser Arbeit und möglicherweise den Beginn einer zukünftigen wissenschaftlichen Arbeit.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

# Literaturverzeichnis

**Bücher / Monographien:**

Asefi, M., 2022. *Praxishandbuch Medizintourismus.* 1. Auflage Hrsg. Berlin: MWV Medizinisch Wissenschaftliche Verlagsgesellschaft mbH & Co KG.

Berg, W., 2008. *Gesundheitstourisus und Wellnesstourismus.* München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH.

Bienert, S. & Funk, M., 2022. *Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie.* Wien: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH.

Bienert, S. & Wagner, K., 2018. *Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden.* 2 Hrsg. Regensburg-Hamburg: Springer Gabler.

BKI Baukosteninformationszentrum, 2024. *Baukosten Gebäude Neubau.* Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.

Bobka, G. & Albertin, T., 2024. *Spezialimmobilien von A-Z. Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele.* 4 Hrsg. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH.

Frodl, A., 2024. *Gesundheitsbetriebslehre.* 3. Auflage Hrsg. Erding: Springer Gabler.

Gardini, M. A., 2020. *Grundlagen der Hottellerie und des Hotelmanagements.* 3. Auflage Hrsg. Berlin/Boston: Walter de Gruyter GmbH.

Groß, M. S., 2017. *Gesundheitstourismus.* Konstanz, Münschen: UVK Verlagsgesellschaft mbH.

Holoubek, M. & Potacs, M., 2019. *Öffentliches Wirtschaftsrecht, Band 1.* 4. Auflage Hrsg. Wien: Verlag Österreich.

Illnig, K.-T., 2009. *Gesundheitstourismus und Spa-Management.* München: Oldenburg Verlag.

Kleiber, W., 2022. *Marktwertermittlung nach ImmoWertV.* 9. Auflage Hrsg. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Kleiber, W., 2023. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung vin Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 10. Auflage Hrsg. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH.

Kranewitter, H., 2017. *Liegenschaftsbewertung.* 7 Hrsg. Wien: MANZ´sche Verlags und Universitätsbuchhandlung GmbH.

Marktforschung, 1994. Marktforschung. In: *Gabler Wirtschaftslexikon.* 13. Auflage Hrsg. Wiesbaden: Gabler, pp. 2207-2209.

Neumayr, M., Resch, R. & Wallner, F., 2022. *Gmundner Kommentar zum Gesundheitsrecht.* 2. Auflage Hrsg. Wien: MANZ´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Renner, U. & Sohni, M., 2012. *Ross-Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien.* 30. Auflage Hrsg. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.

Resch, R. & Wallner, F., 2020. *Handbuch Medizinrecht.* 3. Auflage Hrsg. Wien: LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG.

Scholzen, F.-S., 2009. *Gesundheitstourismus. Das Thema Gesundheit für erfolgreiche Geschäftsmodelle im Tourismus nutzen.* s.l.:Grin Verlag.

Schulte, K.-W., Bone-Winkler, S. & Schäfers, W., 2016. *Immobilienökonomie I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen.* 5 Hrsg. Berlin-Boston: Walter de Gruyter GmbH.

Seiser, F. J. & Kainz, F., 2011. *Der Wert von Immobilien. Standards und Praxis der Bewertung..* Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Sommer, G. & Kröll, R., 2022. *Lehrbuch zur Immobilienbewertung - Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021).* 6. Auflage Hrsg. Hürth: Werner Verlag.

Ulrich, Y., 2005. *Bewertung von Sozialimmobilien,* Berlin: HypZert GmbH.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

**Internetquellen:**

Bundesministerium für Finanzen, 2023. *Umsatzsteuerrichtlinen 2000.* [Online] Available at: https://findok.bmf.gv.at/findok/volltext(suche:Standardsuche)?dokumentId=6fd85cac-e581-4d6e-953d-a73e25d2bda0
[Zugriff am 30 07 2024].

DUDEN, 2024. *Duden.* [Online] Available at: https://www.duden.de/rechtschreibung/Kur_Behandlung
[Zugriff am 29 07 2024].

Graefe, L., 2024. *statista.* [Online] Available at: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/72869/umfrage/auslastung-der-betten-im-beherbergungsgewerbe/
[Zugriff am 26 10 2024].

IVD - Die Immobilienunternehmer, 2024. *ivd.net.* [Online] Available at: https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_Liegenschaftszinsaetze_.pdf
[Zugriff am 21 07 2024].

Lehner, T., 2017. *Planradar.* [Online] Available at: https://www.planradar.com/at/baubegleitendes-facility-management-erspart-20-prozent-kosten/
[Zugriff am 02 09 2024].

Öffentliches Gessundheitsportal Österreichs, 2024. *gesundheit.gv.at.* [Online] Available at: https://www.gesundheit.gv.at/gesundheitsleistungen/kur-reha.html
[Zugriff am 29 07 2024].

Radtke, R., 2024. *statista.* [Online] Available at: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/157225/umfrage/vorsorge-und-reha-einrichtungen-bettenauslastung-seit-1998/#:~:text=Im%20Jahr%202021%20belief%20sich,durchschnittlich%20auf%2071%2C8%20Prozent.
[Zugriff am 26 10 2024].

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

revenue cloud solutions GmbH, kein Datum *happyhotel.* [Online] Available at: https://www.happyhotel.io/lexikon/doppelbelegungsfaktor#:~:text=In%20Kurhotels%20liegt%20der%20Faktor,%2C8%20und%202%2C5.
[Zugriff am 26 10 2024].

Spalteholz Hotelkompetenz GmbH & Co. KG, 2022. *Spalteholz.* [Online] Available at: https://spalteholz.com/glossar/gop-gross-operating-profit/
[Zugriff am 26 10 2024].

Prodinger & Partner Wirtschaftstreuhand, kein Datum *pordinger.* [Online] Available at: https://tourismusberatung.prodinger.at/2016/06/16/kosten-hotel/
[Zugriff am 26 10 2024].

**Studien/ Berichte:**

Deutscher Heilbäderverband E.V., 2007. *Jahresbericht 10/2006 bis 10/2007,* Bonn: s.n.

Ehrenberg, B., 2005. Bewertung von Hotelimmobilien. *Grundstücksmarkt und Grundstückwert,* 2005(Heft 2), pp. 70-77.

EY Real Estate, 2022. *ESG Snapshot III,* s.l.: Ernst & Young Real Estate GmbH.

Fachgruppe Sozialimmobilien des HypZert e. V., 2007. *Bewertung von Rehakliniken,* Berlin: HypZert e. V..

HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie, 2018. *Bewertung von Beherbergungsimmobilien,* Berlin: HypZert GmbH.

HypZert Fachgruppe Hospitality, 2024. *Bewertung von Hotelimmobilien,* Wiesbaden: HypZert GmbH.

HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien, 2022. *Bewertung von Sozialimmobilien: Informationsblätter für Gesundheitsimmobilien,* Berlin: HypZert GmbH.

JLL, 2022. *Der Immobilienmarkt für Rehabilitationskliniken*, Februar.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kasper, C., 1996. *Jahrbuch der schweiz. Tourismuswirtschaft 1995/1996.* St. Gallen: s.n.

Lanz Kaufmann, E., 2002. Wellness-Tourismus - Entscheidungsgrundlage für Investitionen und Qualitätsverbesserungen. *Berner Studien zu Freizeit und Tourismus,* Band 38.

**Sonstiges:**

LBG, 2024. *Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG.* StF: BGBl. 1992/150 Hrsg. s.l.:Bundesgesetz über die gesetzliche Bewertung von Liegenschaften.

Bundesministerium für Justiz, 2022. *ImmoWertV.* s.l.:Bundesministerium für Justiz.

Hospitality Finanacial and Technology Professionals, 2018. *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry.* 11. Auflage Hrsg. Austin: Hospitality Finanacial and Technology Professionals.

ÖNORM B 1801-1, 2015. *ÖNORM B 1801-1: 2015-12.* 2015-12-01 Hrsg. Wien: Austrian Standards International Standardisierung und Innovation.

ÖNORM B 1802-1, 2022. *ÖNORM B 1802-1: 2022-03.* 2022-03-01 Hrsg. Wien: Austrian Standards International Standardisierung und Innovation.

ÖNORM B 1802-2, 2008. *ÖNORM B 1802-2: 2008-12.* 2008-12-01 Hrsg. Wien: ON Österreichisches Normungsinstitut.

ÖNORM B 1802-3, 2014. *ÖNORM B1802-3: 2014-08.* 2014-08-01 Hrsg. Wien: Austrian Standards Institute/ Österreichisches Normungsinstitut.

Seiser, F. J. & Tomasetig, H., 2022. *Die Ermittlung von Verkehrswerten gemäß ÖNORM B 1802-2, Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) versus Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG),* Graz, Wien: s.n.

TEGOVA, 2020. *European Valuation Standards.* 9. Auflage Hrsg. s.l.:s.n.

UGB, 2024. *Unternehmensgesetzbuch.* s.l.:Bundeskanzleramt Republik Österreich.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Immobilienarten (Schulte, et al., 2016, p.85) ..... 5
Abbildung 2: Sonderimmobilien (Kleiber, 2023, p. 2528)..... 7
Abbildung 3: Formen des Gesundheitstourismus (Groß, 2017, p. 14).....10
Abbildung 4: Medical Wellness (Groß, 2017, p. 18) .....13
Abbildung 5: Pachtwertverfahren (Kleiber, 2023, p. 2558) .....23
Abbildung 6: DCF-Verfahren (Seiser & Kainz, 2011, p. 840).....25
Abbildung 7: Investmentmethode (Seiser & Kainz, 2011, p. 351).....27
Abbildung 8: Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3, 2014, p. 7) .....30
Abbildung 9: Lebenszyklus einer Immobilie © PLACE Immobilienberatung in (Lehner, 2017) .....40
Abbildung 10: Tabelle Einordnung von Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1 (Popp, 2020, p. 92).....44
Abbildung 11: Ertrag einer Liegenschaft (Kranewitter, 2017, p. 262) .....48

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.