

 MSc Programm
Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist an der Universitätsbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
<http://www.ub.tuwien.ac.at>

 **TU UB**
WIEN Universitätsbibliothek

The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.
<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



Anforderungen bei der Entwicklung von Pflegeheimen - Betrachtung des Pflegeheimes Föhrenhof in St. Johann in der Haide, Steiermark

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Dr. Michael Kraus

Antonia Gsellmann

01428751

Wien, 19.03.2019

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ANTONIA GSELLMANN**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ANFORDERUNGEN BEI DER ENTWICKLUNG VON PFLEGEHEIMEN - BETRACHTUNG DES PFLEGEHEIMES FÖHRENHOF IN ST. JOHANN IN DER HAIDE, STEIERMARK", 110 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, 19.03.2019

Unterschrift

Danksagung

An dieser Stelle gewährt der größte Dank meinen Eltern, die mir dieses Studium überhaupt ermöglicht haben und mich auch während der fordernden Anfertigung der Masterarbeit unterstützt und motiviert haben.

Besonders bedanken möchte ich mich bei meinem Freund, der mich beim Verfassen dieser Arbeit besonders motivierte und mir Feedback und Tipps dafür gab.

Der nächste Dank gewährt den Investoren, die sich Zeit für ein ausführliches Interview genommen haben und mir Einsicht in vertrauliche Unterlagen gewährt haben.

Abschließend möchte ich mich herzlich bei dem Betreuer für hilfreiche Anregungen und konstruktive Kritik bei der Erstellung und Begutachtung dieser Arbeit bedanken.

Vorwort

In letzter Zeit wurde die vermehrte Investition Privater in Pflegeheime thematisiert. Der Bedarf an altersgerechtem Wohnen wächst aufgrund des demographischen Wandels. Die steigende Nachfrage wird zu immer mehr Investitionen führen, was auch Private dazu führt, in den Markt zu investieren.

Diese Aspekte des Trends machten es für mich interessant, mich generell mit dem Thema Pflegeheime zu befassen.

In St. Johann in der Haide und Umgebung gab es viele kleine und veraltete Pflegeheime. Durch die neuen Auflagen und Bestimmungen des Landes waren viele Pflegeheime in der betreffenden Region den Bestimmungen des Landes nicht mehr gerecht. Viele Besitzer wollten bzw. konnten aus finanziellen Gründen nicht mehr in die Pflegeheime investieren.

Die dadurch entstandene, mangelnde Angebotsstruktur brachte auch private Investoren dazu, in diesen Standort zu investieren.

Durch den besonderen Bezug zum Investor und dem persönlichen Interesse, das sich durch die Heimatnähe ergab, stellte sich das Pflegeheim Föhrenhof für mich besonders spannend zur Analyse in der Masterthese dar.

Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit befasst sich mit den allgemeinen Anforderungen bzw. Kriterien bei der Investition in ein Pflegeheim.

Aufgrund des demographischen Wandels und der daraus resultierenden immer älter werdenden Bevölkerung wird die Nachfrage an Alterswohnformen immer größer werden. Der demographische Wandel bietet somit die Chance für neue Investitionen. Ziel der Arbeit ist es, zu Beginn Spezialimmobilien von anderen Gewerbeimmobilien abzugrenzen. Darauffolgend verfolgt die Masterarbeit das Ziel, generell die verschiedenen Altenwohnformen mit deren Merkmalen zu beschreiben und darauffolgend Pflegeheime mit deren eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit genauer zu definieren.

Beiläufig wird ein Überblick über die öffentlichen, gemeinnützigen und privaten Akteure in Österreich und deren Zusammenwirken gegeben.

Weiters verfolgt die Masterarbeit das Ziel, die Erfolgskriterien einer Investition näher zu bringen. Der Erfolg einer Pflegeimmobilie hängt von wichtigen Faktoren wie einer detaillierten Standortanalyse, Betreiberanalyse und einer Gebäudeanalyse ab.

Anhand des darauffolgenden Praxisbeispiels des Pflegeheimes Föhrenhof in St. Johann in der Haide in der Steiermark werden die Erfolgsfaktoren nähergebracht und analysiert.

Ein weiteres Ziel welches die Masterthese verfolgt ist es, zu erläutern, welche Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken die Investition in Pflegeheime mit sich bringt.

Im Ergebnis wird klar, dass Pflegeheime aufgrund der vielen Chancen größtenteils aufgrund des demographischen Wandels und dem aus der immer älter werdenden Bevölkerung resultierenden Bedarf an neuen Pflegeheimen, aber auch wegen hoher Renditen und geringem Aufwand, der auf den Investor fällt, großes Zukunftspotential für Investoren aufweisen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Grundlagen und Definitionen – Besonderheit Spezialimmobilie.....	4
2.1	Spezialimmobilien, Übersicht, Abgrenzung zu Gewerbeimmobilien.....	7
2.1.1	Seniorenimmobilien.....	8
2.1.2	Drittverwendungsfähigkeit	12
2.1.3	Einordnung Betreiber- Managementimmobilie.....	13
3	Anbieter.....	15
3.1	Die Öffentliche Hand	16
3.2	Der „Dritte Sektor“	17
3.3	Der marktorientierte, private Sektor	19
4	Grundlagen und Kriterien der Investition in Pflegeheime	22
4.1	Standortanalyse	23
4.1.1	Makrostandort, harte und weiche Standortfaktoren.....	27
4.1.2	Mikrostandort	29
4.2	Betreiberanalyse	32
4.3	Planung und Gebäude / Gebäudeanalyse	34
4.3.1	Anforderungen der steiermärkischen Pflegeheimverordnung.....	35
4.4	Kosten.....	37
4.5	Chancen, Risiken, Vor- und Nachteile des Investors.....	38
4.5.1	Chancen und Vorteile	39
4.5.2	Risiken und Nachteile	41
5	Analyse des Praxisbeispiels Pflegeheim Föhrenhof in St. Johann in der Haide	43
5.1	Standort	43
5.2	Grundstücks- und Gebäudeanalyse	48

5.3	Betreiber	51
5.4	Kosten und Finanzierung	55
6	Schlussfolgerung & Ausblick.....	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einteilung nach Immobilienarten.....	4
Abbildung 2: Einteilung der Seniorenimmobilien.....	9
Abbildung 3: Verteilung der Einrichtungen der Anbieter	15
Abbildung 4: Die Rolle der öffentlichen Hand	17
Abbildung 5: Das Angebot des Dritten Sektors	19
Abbildung 6: Privatwirtschaftliches Angebot bei der gemeinschaftlichen Wohnversorgung.....	21
Abbildung 7: Grundlagen der Investition	23
Abbildung 8: Kreismethode	25
Abbildung 9: Zeitdistanzmethode	26
Abbildung 10: Ökonometrische Methode.....	26
Abbildung 11: Kostenkomponenten	38
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2075 nach Altersgruppen (ÖROK , 2019, S. 8).....	40
Abbildung 13: Standort und Einzugsgebiet	44
Abbildung 14: Pflegeheim Föhrenhof	45
Abbildung 15: Flächenwidmungsplan	47
Abbildung 16: Indexierung bis 2020	53
Abbildung 17: Gesamtinvestitionskosten	55
Abbildung 18: Vorausschau Mieteinnahmen bis 2035	57

1 Einleitung

Der zunehmende Altersdurchschnitt der österreichischen Bevölkerung stellt eine Herausforderung im Bereich Wohnen und Pflege für ältere Menschen dar. Der demographische Wandel bietet somit neue Chancen.

War der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Österreichs zur Jahrhundertwende 17,2 %, so wird er für das Jahr 2050 mit ca. 34,3 % prognostiziert (ÖROK , 2019, S. 14).

Für viele Menschen steht mit zunehmendem Alter der Wunsch nach mehr Sicherheit im Alltag im Vordergrund bzw. möchten sie in einer Wohnung leben, die auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Vor allem aber ist es wichtig, schnelle Hilfe und medizinische Betreuung nutzen zu können. Aus diesem Grund übersiedeln immer mehr Betreuungs- und Pflegebedürftige mit zunehmendem Alter in Heime. Dementsprechend hat sich in den letzten Jahren ein großes Nachfragepotential ergeben und die Investitionen in Senioren- und Pflegeheime sind gestiegen. Dies wird aufgrund der Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen auch in Zukunft der Fall sein.

Aufgrund sich ständig ändernder Ansprüche und Vorschriften sind nicht nur Investitionen in Neubauten, sondern auch Modernisierungen von Bestandsheimen erforderlich.

Die Investition in Seniorenimmobilien unterscheidet sich deutlich von klassischen Investitionen in beispielsweise Wohnimmobilien. So ist z.B. die Drittverwendungsfähigkeit stark eingeschränkt. Seniorenimmobilien haben nur einen Mieter, nämlich den Betreiber. Würde dieser ausfallen, so wäre dies mit größeren Risiken als bei einem Leerstand einer Wohnung verbunden. Aber nicht nur dies unterscheidet die Investition in Seniorenimmobilien von anderen Wohnformen. Auch die Renditen erweisen sich als deutlich höher.

Als Investor tritt dabei nicht nur die öffentliche Hand auf, sondern auch Gemeinnützige und vor allem in letzter Zeit auch immer mehr private Anbieter.

Ziel der Masterarbeit ist es, einen Überblick über Pflegeimmobilien und deren Markt zu geben und vor allem die Marktchance für Investoren darzustellen.

Zu Beginn der Arbeit wird ein Überblick über die verschiedenen Immobilienarten, welche sich je nach Nutzung unterscheiden, gegeben. Dazu zählen Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Sonderimmobilien. Danach wird detailliert auf Spezialimmobilien und deren Besonderheiten eingegangen und die Abgrenzung zu anderen Immobilienarten definiert. In einem Unterkapitel soll dann der Begriff Seniorenimmobilien mit den verschiedenen Wohnformen davon genauer beschrieben werden. Anschließend darauf wird die Drittverwendungsfähigkeit, welche ja bei Seniorenimmobilien sehr eingeschränkt oder erst überhaupt nicht vorhanden ist, behandelt.

Neben der Einteilung von Immobilien nach deren Art können Sonder- oder Spezialimmobilien in Betreiber- und Managementimmobilien unterschieden werden. Das Kapitel schließt mit der Definition dieser.

Das nächste bzw. dritte Kapitel beschäftigt sich mit den Anbietern von Pflegeheimen. Hier soll dargestellt werden, von welchen Anbietern der Markt beherrscht wird und wie sie zusammenwirken.

Im vierten Kapitel werden die Grundlagen und wesentlichen Kriterien einer Investition in Pflegeheime behandelt. Die Attraktivität und der Wert einer Immobilie hängt größtenteils von ihrem Standort ab, deshalb wird als allererstes die Wichtigkeit und der Vorgang einer Standortanalyse mit Makro- und Mikrostandort genauer beschrieben. Weiters ist eine detaillierte Betreiberanalyse nicht wegzudenken. Die wichtigen Kriterien in Bezug auf diese werden im nächsten Unterpunkt beschrieben. Darauf folgend wird Durchführung der Gebäudeanalyse, die einen weiteren Erfolgsfaktor darstellt, mitsamt den baulichen Mindestanforderungen der steiermärkischen Pflegeheimverordnung durchgeführt. Danach folgt eine Schilderung der Investitionskosten und die anteilmäßige Aufschlüsselung. Natürlich bringt die Investition in Pflegeimmobilien Chancen sowie auch einige Risiken mit sich. Das Kapitel und somit der theoretische Teil wird mit Vor- und Nachteilen sowie Chancen und Risiken beendet.

Im nächsten und letzten Abschnitt wird der Praxisteil und ein Pflegeheim in der Steiermark anhand einiger Kriterien, die im Theorieteil beschrieben bzw. definiert wurden behandelt. Zur Durchführung der Analyse wurde ein Gespräch mit dem Investor, der namentlich anonym bleiben möchte, durchgeführt und mir Einsicht in Unterlagen gewährt. Ebenso wurden anschließend die Räumlichkeiten des Pflegeheimes besichtigen

Zuerst wird der Standort St. Johann in der Haide, im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld, hinsichtlich des Einzugsgebiets sowie Makro- und Mikrofaktoren ausgewertet. Danach erfolgt die Grundstücks- und Gebäudeanalyse. Die Gebäudeanalyse wird anhand der Besichtigung und den vom Investor zur Einsicht zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Außerdem wird anschließend der Betreiber, dessen Bonität sowie der Mietvertrag analysiert. Die Kosten der Investition sowie die Finanzierung und Rendite, die mit dem Pflegeheim erwirtschaftet wird, stellt den letzten Punkt des praktischen Teiles der Arbeit dar.

Am Ende der Masterarbeit folgt die Schlussfolgerung mit einem Ausblick auf den Pflegeimmobilienmarkt.

2 Grundlagen und Definitionen – Besonderheit Spezialimmobilie

Immobilien lassen sich durch verschiedene Nutzungsarten unterscheiden. Neben Wohn-, Gewerbe-, Industrieimmobilien gibt es die Klasse der Spezialimmobilien. In der Immobilienwirtschaft wird zwischen verschiedenen Formen der Spezialimmobilien unterschieden.

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Definition der Immobilienarten, welche sich in vier Hauptkategorien einteilen lassen.

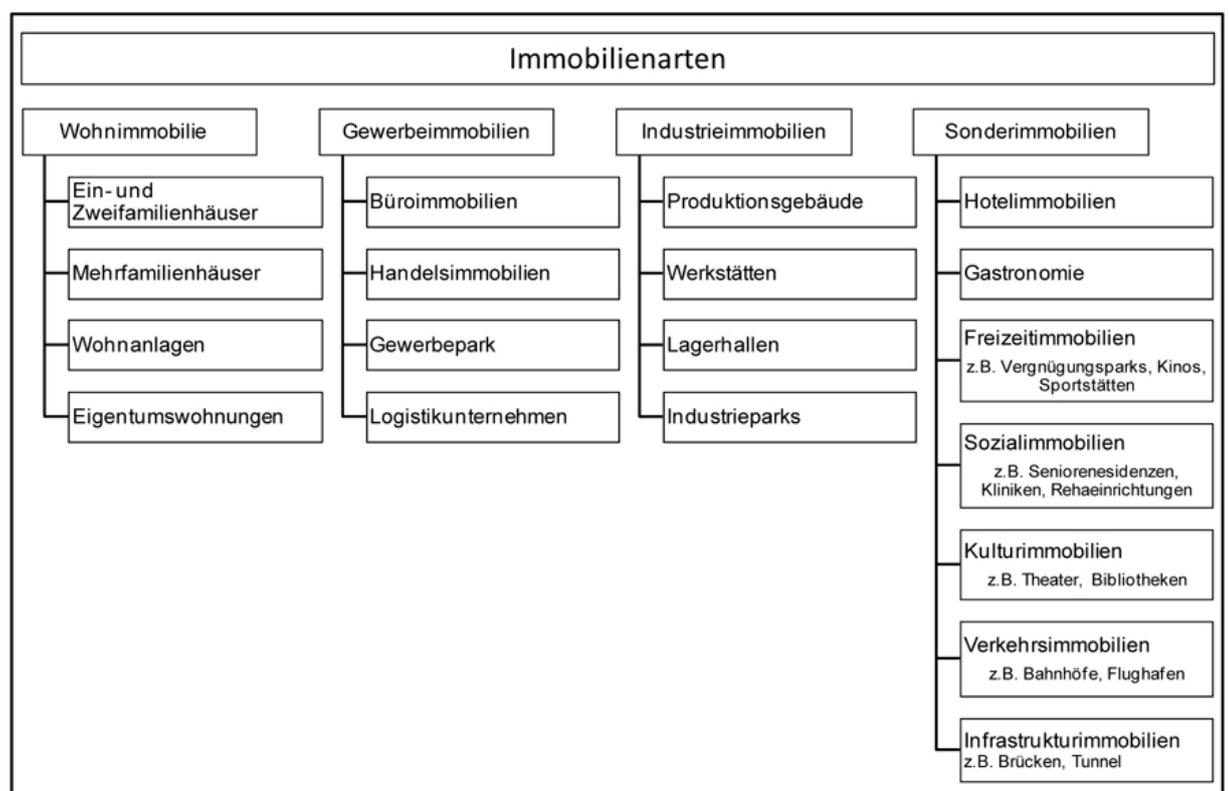


Abbildung 1: Einteilung nach Immobilienarten (Arens, 2016)

Wohnimmobilien umfassen Gebäude oder Gebäudeteile. Die Nutzung für reine Wohnzwecke steht im Vordergrund. Man spricht häufig von Wohneinheiten. In diesem Zusammenhang ist eine einzelne Wohnung gemeint. In der Immobilienwirtschaft unterscheidet man zwischen verschiedenen Arten von Wohnimmobilien. Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten lediglich eine Wohneinheit. Von Mehrfamilienhäusern spricht man, wenn mindestens drei Wohneinheiten enthalten sind. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten werden auch als

Wohnanlagen bezeichnet. Eine Wohnung in einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten wird als Eigentumswohnung definiert. (Arens, 2016, S. 86)

Im Vergleich zu Wohnimmobilien werden **Gewerbeimmobilien** als Immobilien verstanden, die nicht zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken dienen. Sie weisen verschiedene Flächen, Nutzungen und Typen an Immobilien aus, die gemeinsam die Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr mit dem Ziel verfolgen, dadurch Gewinne zu erzielen. Gewerbeimmobilien können nach Büro-, Handels- sowie Logistikimmobilien und Gewerbeparks kategorisiert werden. (Arens, 2016, S. 89)

Unter Büroimmobilien versteht man „*Gebäude oder Gebäudeteile, in denen ausschließlich oder überwiegend [...] Büroarbeit als Wechsel aus konzentrierter und kommunikativer Arbeit durchgeführt wird*“ (Falk, 2004, S. 182). Zellen-, Großraum-, Gruppen- und Kombibüros, moderne reversible Büros und Businessclubs zählen zu den in der Erfahrung bewährtesten Büroformen (Arens, 2016, S. 90).

Unter die Rubrik Handelsimmobilien fallen alle stationären Verkaufsstellen. Dazu zählen kleine Ladenlokale (einzelne Räumlichkeiten z.B. in Einkaufsstrassen), Geschäftshäuser, also Gebäude mit mehreren selbstständigen Ladenlokalen, welche nicht durch Passagen verbunden sind, sondern die einen Eingang straßenseitig haben sowie großflächige Einzelhandelsagglomerationen wie Shopping-Center. (Arens, 2016, S. 94)

Geschlossene Gewerbegebiete, deren Umgebung parkähnlich gestaltet ist und Büro-, Service- und Lagerflächen beinhalten bezeichnet man als Gewerbeparks. Zusammen mit einem kombinierten Management werden Gewerbeparks mehreren Nutzern zur Miete angeboten. (Arens, 2016, S. 99) Würden sie an einen einzelnen Nutzer vermietet werden, werden sie als Industrieimmobilien klassifiziert (Walzel, 2008, S. 135).

Die Nutzung von Logistikimmobilien richtet sich an industrielle Zwecke. Sie können als Funktionsgebäude bezeichnet werden, „*die je nach Unternehmenskonzept entweder nur der Lagerung dienen, oder auch Aufgaben der Verpackung, der Kommissionierung, des Bestandsmanagements, der Auftragsabwicklung bis hin zu Servicefunktionen (Kundendienst, Produktgestaltung, Logistikberatung, Qualitätskontrolle und Montage) übernehmen*“ (Klaus, Krieger, & Krupp, 2012, S. 381-382). Auf Grund ihrer Heterogenität können Logistikimmobilien kleine einfache

Lagerhallen mit 2.000 m² aber auch hochtechnische Distributionszentren mit 200.000 m² einschließen (Arens, 2016, S. 101).

Die Nutzung von **Industrieimmobilien** eignet sich unter anderem für die Fertigung, Transport, Montage, Qualitätskontrolle und Lagerhaltung (Falk, 2004, S. 262). Es lassen sich folgende Typen der Industrieimmobilien unterscheiden: Produktionsgebäude, Werkstätten, Lagerhallen und Industrieparks.

Als Produktionsimmobilien, oder auch Light Factoring genannt, werden die Bereiche Leichtproduktion und -montage, Verpackung sowie Reparatur gezählt. (Arens, 2016, S. 103)

Arbeitsstätten, die zur Reparatur oder Fertigung von Produktionsgütern fungieren, werden Werkstätten genannt. Je nach Art des Produktionsgutes sind sie mit den dafür notwendigen Maschinen und Werkzeugen ausgestattet.

Lagerhallen sind große Räume mit meist geringer Innenausstattung die zur Lagerung von Gütern jeglicher Art dienen.

Um Industrieparks handelt es sich, wenn sich mehrere voneinander unabhängige Unternehmen auf einem abgegrenzten Industriegelände befinden. (Arens, 2016, S. 104)

Gewerbe- und Industrieimmobilien werden in Abbildung 1 getrennt, jedoch sind die Übergänge der beiden Typen fließend, da Industrieimmobilien Fertigungszwecken zu dienen beschrieben werden und Gewerbeimmobilien hingegen den erwerbswirtschaftlichen Zweck verfolgen. Da sich Immobilien nach der Funktion richten, ändert sich bei deren Änderung auch die Immobilienart dementsprechend. (Walzel, 2008, S. 123, 127)

Die Besonderheit von **Spezial- oder Sonderimmobilien** liegt darin, dass die Immobilie auf eine bestimmte, genau definierte Nutzung ausgerichtet ist (Fischer, Kleiber, & Werling, 2014, S. 2267). Während des gesamten Lebenszyklus sind Spezialimmobilien also nur für diese eine Aktivität konzipiert und sind sozusagen „maßgeschneidert“. Dementsprechend sind Sonderimmobilien im Vergleich zu „gewöhnlichen“ Immobilien mit höheren Risiken verbunden. So zählen zu Spezial- oder Sonderimmobilien Hotel- und Gastronomiebetriebe, Freizeitimmobilien wie

Vergnügungsparks, Kultureinrichtungen wie Theater sowie Verkehrs- und Infrastrukturimmobilien zu denen Flughäfen, Bahnhöfe, Kraftwerke, Kläranlagen etc. Der Kategorie der Sozialimmobilien gehören Seniorenresidenzen, Kliniken und Rehaeinrichtungen an. (Arens, 2016, S. 105)

2.1 Spezialimmobilien, Übersicht, Abgrenzung zu Gewerbeimmobilien

Dieses Kapitel soll die Begriffsdefinition „Spezialimmobilien“ näher bringen und auf deren Merkmale weiter eingehen.

Allgemein wird der Begriff „Spezialimmobilie“ mit dem Begriff „Sonderimmobilie“ gleichgesetzt.

Wie in Kapitel 2 erwähnt, werden Spezial- oder Sonderimmobilien als Gebäude definiert, die auf eine bestimmte gewerbliche Nutzung spezialisiert sind. Diese Nutzung ist weder Büro noch industriell gelagert. (Arens, 2016, S. 105) Spezialimmobilien verfolgen das Ziel, sich so gut wie möglich an die Geschäftstätigkeit eines bestimmten Nutzers anzupassen. Schon bei deren Planung richtet sich der Entwickler stark nach den Bedürfnissen des Nutzers, was die Architektur, Lage, Raumaufteilung, verwendete Materialien, Oberflächengestaltung von Grund und Boden oder die für den Nutzerzweck notwendigen Betriebseinrichtungen betrifft. Der nutzerspezifische Ausbau bezieht sich auf die Einlagerung bestimmter Gegenstände, die Fertigung spezieller Güter, die Freizeitgestaltung, infrastrukturelle oder karitativer Zwecke. (Bienert, 2005, S. 4) Die hohen technischen Aufwendungen aufgrund der auf den Nutzer bezogenen Anforderungen erhöhen wesentlich die Instandhaltungs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten der Immobilie.

Die Risiken bei Spezialimmobilien sind deutlich höher als bei anderen Immobilienarten. Ihnen stehen aber auch entsprechend höhere Renditeperspektiven gegenüber. Als risikofreudig gelten die Marktteilnehmer, die solch ein erhöhtes Risiko-Rendite-Profil akzeptieren. Die Risiken bestehen beispielsweise bei einer

Umnutzung. Da diese sehr zeit- und kostenintensiv sind, sind auch die Ertragsvolatilitäten tendenziell höher. Aufgrund der Fokussierung auf speziell eine Zielgruppe ist eine Umnutzung aber oftmals nicht möglich, weshalb auch die Drittverwendungsfähigkeit stark eingeschränkt oder gar nicht erst vorhanden ist.

So kann festgelegt werden, dass nicht ausschließlich die Nutzung, sondern auch die Drittverwendungsfähigkeit Immobilien klassifiziert (Bienert, 2005, S. 5).

Spezialimmobilien werden am Immobilienmarkt nicht oder zumindest nur selten gehandelt, da oftmals die Vergleichs- oder Erfahrungswerte fehlen oder nur in begrenztem Ausmaß zur Verfügung stehen. Dies erhöht auch die Gefahr der Fehleinschätzung des Marktwertes im Vergleich zu anderen Immobilienarten.

2.1.1 Seniorenimmobilien

Im folgenden werden die verschiedenen Arten von Sozialimmobilien genannt und ein spezielles Augenmerk auf Seniorenimmobilien gelegt. Dieses Kapitel soll die Arten von Seniorenimmobilien mit deren Merkmale näher beschreiben und einige Beispiele nennen.

Unter den Begriff der Sozialimmobilien fallen neben den Rehaeinrichtungen und Kliniken, Seniorenimmobilien, bei denen es im Vergleich zu anderen Immobilienarten verschiedenste Kategorien gibt (Arens, 2016, S. 105). Folgende lassen sich grob differenzieren: Altenwohnen, betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, Pflegeheime sowie geriatrische Einrichtungen. Eine eindeutige Definition der einzelnen Formen existiert jedoch nicht. Die Bezeichnung der Ausprägungsformen ist nicht primär zu sehen, sondern vielmehr die Inhalte, die unter den einzelnen Bezeichnungen verstanden werden. Während Pflegeheime Immobilien sind, die mit anderen Immobilienarten kaum vergleichbar sind, können altengerechte Wohnungen mit klassischen Wohnimmobilien verglichen werden. Die kommunikativeren und selbstständigeren Wohnformen und spezialisierte Einrichtungen haben klassische

Definitionen der Altenwohnheime bzw. veraltete Einrichtungen der Altenheime in den Hintergrund gestellt bzw. ersetzt. (Bienert, 2005, S. 776)

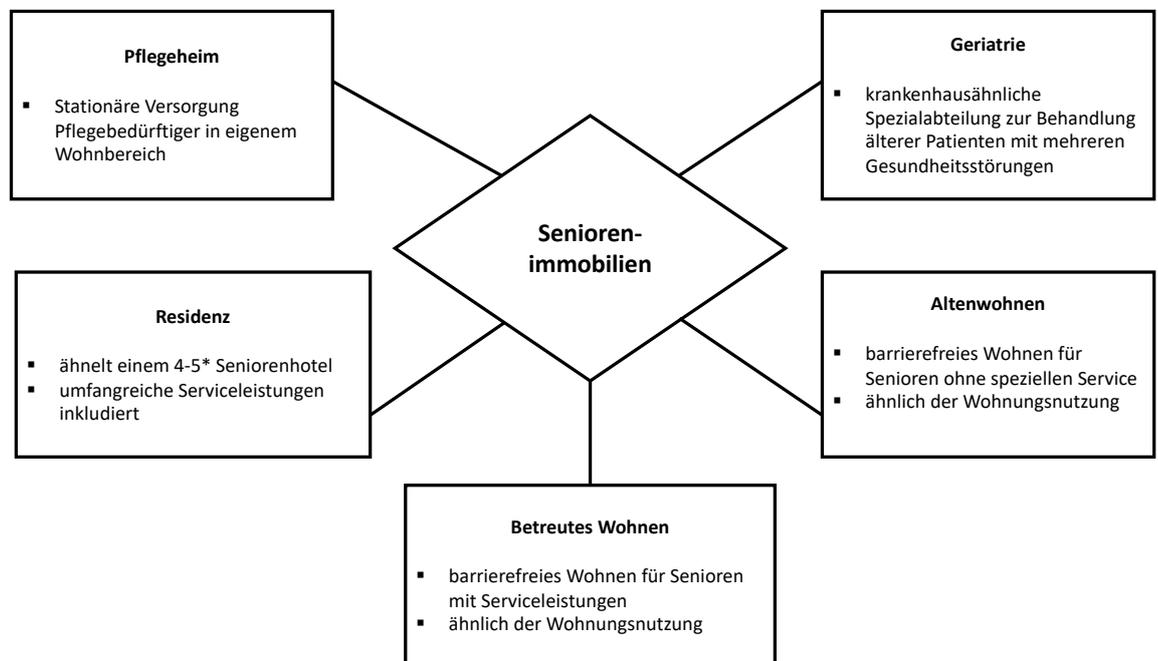


Abbildung 2: Einteilung der Seniorenimmobilien (Bienert, 2005)

Wohnungen, die an die Bedürfnisse der Senioren ausgerichtet werden und über kein weiteres Serviceangebot verfügen, werden als **Altenwohnung** bezeichnet. Auf die alterstypischen Bedürfnisse basierend, d.h. bei möglichem verschlechterndem Zustand der Bewohner, sind die Wohnungen barrierefrei ausgestattet. Die Mobilität im zunehmenden Alter sollte durch größere Bewegungsflächen erleichtert werden. Die Wohnanlage spielt klarerweise neben der Ausstattung auch eine Rolle. Bei dieser Form der Seniorenimmobilie wird kein weitgehender Service angeboten. Es besteht keine Verpflichtung der Bewohner zur Beanspruchung von Serviceleistungen. Die Voraussetzung für den Einzug in Altenwohnungen fordert das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze. (Bienert, 2005, S. 777)

Auch bei **Betreutem Wohnen** gilt der Grundsatz der Selbstständigkeit. Es wird dem Bewohner, wie schon bei der Form des Altenwohnens, eine vollwertige Wohnung bzw. ein Apartment mit Bad und Küche zur Verfügung gestellt. Diese Art der

Seniorenimmobilie ist barrierefrei und teilweise auch rollstuhlgerecht ausgestattet. Begrifflichkeiten wie Wohnen Plus, Servicewohnen, Wohnen 2.000 etc. lassen sich unter Betreutes Wohnen subsumieren. Der Unterschied zum Altenwohnen liegt darin, dass der Bewohner verpflichtet wird, weitergehende Leistungen der Grundpauschale eines Servicedienstleisters in Anspruch zu nehmen und zu bezahlen. Grundsätzlich steht Betreutes Wohnen aber ebenso dem klassischen Wohnen nahe.

Bei den Leistungen unterscheidet man zwischen Grund- und Wahlleistungen. Grundleistungen variieren je nach Anbieter. Das Hilfswerk Österreich bietet als Grundleistungen beispielsweise die Unterstützung bei Hilfsmittelbeschaffung und der Organisation ärztlicher Hilfe, Unterstützung bei Behördenwegen, Information und Beratung bzgl. Freizeitaktivitäten und Zusatzleistungen sowie deren Unterstützung, Organisation mobiler Sozial- und Gesundheitsdienste, Vermittlung von Tages-, Kurzzeit- und Übergangspflege, etc. an. Die Bezahlung der Grundleistungen erfolgt mit einer monatlichen Servicepauschale während Wahlleistungen hingegen extra verrechnet werden. Wahlleistungen, die vom Hilfswerk Österreich angeboten werden umfassen z.B. Bildungsveranstaltungen, Gemeinschaftliche Freizeitangebote (z.B. Gedächtnistraining, Seniorenturnen, etc.), Menüservice, Hauskrankenpflege sowie Sicherheitsservices wie Rauchmelder, Notruftelefon usw. (Hilfswerk Österreich, 2018)

Zwischen den Grund- und Wahlleistungen wird aufgrund deren Umfang und den dafür vorgesehenen Kosten grob unterschieden.

Betreutes Wohnen deckt jedoch nicht jedes Krankheitsbild über die 24 Stunden-Pflege ab. Je nach Pflegestufe kann die Unterbringung oft nicht garantiert werden. Schwierigkeiten ergeben sich bei Demenzerkrankungen mit Desorientierungszuständen. In Fällen wie diesen, ist der Umzug in ein Pflegeheim sinnvoll.

Werden die Mieter vertraglich verpflichtet Betreuungs- und Verpflegungsleistungen von Anbietern anzunehmen, sind diese Einrichtungen dem Gesetz verpflichtet. Dazugehörige Verordnungen und Vorschriften müssen erfüllt sein. Anders ist es, wenn Verpflegung und Betreuung hingegen nur angeboten werden oder eine vertragliche Verpflichtung besteht und das Verhältnis von Miete und Entgelt von nachgeordneter Bedeutung ist. (Bienert, 2005, S. 777 f.)

Hochwertig ausgestattete Wohnungen für Senioren werden als **Residenz / Wohnstift** bezeichnet. Sie werden mit einer anderen Form der Spezialimmobilie gleichgesetzt. Seniorenresidenzen gleichen einem 4- bis 5- Sterne Hotel für Senioren. Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen wird bei dieser Form des Seniorenwohnens neben dem Wohnen ein umfangreicher Service verpflichtend angeboten. Die im Monatsentgelt inbegriffenen Leistungen der Seniorenresidenz am Kurpark Oberlaa umfassen beispielsweise unter anderem Mittagessen mit 3 Wahlmenüs oder Abendessen, wöchentliche Reinigung des Apartments, die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen wie Hallenbad, Sauna, Billard- und Tennistisch, Gymnastikprogramme, Boxen im Weinkühler, u.v.m. Zusätzlich können die im „Basispaket“ enthaltenen Leistungen um Wahlleistungen wie z.B. Frühstück, Brillen- und Hörgerätenservice, diverse kosmetische Behandlungen usw. erweitert werden. (Senioren Residenzen, 2018)

Im Unterschied zum Betreutem Wohnen, bei dem die Wohnnutzung vorrangig ist, gilt bei Seniorenresidenzen der Aspekt der Serviceleistungen als primär. Bienert definiert, dass obwohl Residenzen der Wohnnutzung dienen, sie klar als Spezialimmobilien anzusehen sind. (Bienert, 2005, S. 778 f.)

Als **Pflegeheim** können Immobilien verstanden werden, in denen eine stationäre, rund um die Uhr Pflegeleistung erbracht wird. Die Beanspruchung der Leistung eines Pflegeheimes kann erfolgen, wenn entweder die Familienmitglieder nicht mehr in der Lage sind oder den Willen verfolgen, die Angehörigen aufgrund ihres zunehmenden altersbedingten Gebrechens in den eigenen vier Wänden zu versorgen oder in anderen Einrichtungen versorgen zu lassen.

Senioreneinrichtungen, welche stationäre und gleichzeitig ambulante Leistungen erbringen, werden zu den Pflegeheimen bzw. zum betreuten Wohnen gezählt und werden Einrichtungen oder Verbundkonzepte genannt.

Bei **Geriatrischen Einrichtungen** handelt es sich um krankenhausähnliche Spezialabteilungen. Sie sind auf die Behandlung mehrerer Gesundheitsschäden und

den Folgeschäden nach z.B. Schlaganfällen älterer Patienten spezialisiert. (Bienert, 2005, S. 779 f.)

2.1.2 Drittverwendungsfähigkeit

Nachfolgend wird die Auswirkung der speziellen Nutzung von Spezial- und insbesondere Seniorenimmobilien auf die Drittverwendungsfähigkeit näher beschrieben.

Kann nach Ausfall eines Mieters ein anderer Mieter die Immobilie ohne größere Veränderungen nutzen, spricht man von der Drittverwendungsfähigkeit. Diese steht in engem Zusammenhang mit der Nutzungsart der Immobilie. (Gerginov, 2011) (Grabener Verlag, 2018) Je mehr Immobilien auf bestimmte Nutzeransprüche ausgerichtet sind, umso geringer ist deren Drittverwendungsfähigkeit. Beispielsweise können Büroimmobilien meistens ohne bzw. mit nur geringem Aufwand weitervermietet werden, weshalb sie eine hohe Fungibilität besitzen. Von geringer Drittverwendungsfähigkeit ist zu sprechen, wenn die Immobilie stark auf die Bedürfnisse eines Nutzers ausgerichtet ist. Diese ist bei Seniorenimmobilien festzustellen, da schon bei der Definition der Drittverwendungsfähigkeit nicht die Nutzungsart vorrangig ist, sondern die Gegebenheit, *„dass aufgrund einer starken Zielgruppenfokussierung eine andere Nutzung aus wirtschaftlichen, baulichen, rechtlichen oder sonstigen Gründen bis zum voraussichtlichen Ende der Nutzungsdauer der Immobilie“* (Bienert, 2005, S. 4) nur eingeschränkt oder gar nicht vorhanden ist. Nach einem möglichen Ausfall eines Betreibers, sollte die Immobilie vor allem die Bedingungen erfüllen, in das Konzept des neuen Betreuers zu passen. Gewisse, vorgegebene Flächen (z.B. Küche, Lagerflächen, etc.) können die eingeschränkte Fungibilität verringern. (Ernst, 2008) Aufgrund der speziellen Anforderungen sollten Seniorenimmobilien in ihrem Segment umso erfolgreicher sein (Kranewitter, 2011).

2.1.3 Einordnung Betreiber- Managementimmobilie

Neben der Einteilung von Immobilien nach deren Art können Sonder- oder Spezialimmobilien des weiteren in Betreiber- und Managementimmobilien unterschieden werden (Walzel, 2008, S. 138).

In Kapitel 2.1.3. wird auf die Definition von Betreiber- und Managementimmobilien eingegangen und daraufhin die Einteilung der Seniorenimmobilien festgesetzt.

Von **Betreiberimmobilien** spricht man, wenn das Management in den Händen eines einzelnen Betreibers liegt. Der Betreiber ist in der Regel nicht der Eigentümer. Die Geschäftstätigkeit ist größtenteils von der Nutzenziehung der Immobilien gelenkt. Häufig mietet oder pachtet der Betreiber das Objekt über einen langen Zeitraum. Für ihn ist das Objekt der Produktionsfaktor zur Erstellung einer marktfähigen Leistung. Beispiele für Betreiberimmobilien sind z.B. Hotels, Seniorenimmobilien, Krankenhäuser, Freizeitparks etc. Der wirtschaftliche Erfolg von Betreiberimmobilien hängt vor allem von den fachlichen Kompetenzen, den Qualitäten des Konzeptes sowie den nachhaltig erzielten Erträgen ab. Probleme von Betreiberimmobilien bestehen auf Grund der spezifischen Nutzensausrichtung und der daraus resultierenden, entweder nicht gegebenen oder eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit. Wie in Kapitel 2.1 angedeutet, können die auf den spezifischen Nutzen ausgerichteten Immobilien oftmals nur mit enorm hohem Aufwand umgeändert werden. (Grabener Verlag, 2018)

Werden mehrere Betreiber zeitgleich koordiniert bzw. akquiriert, spricht man von **Managementimmobilien**. Typische Beispiele von Managementimmobilien sind z.B. Shopping-Center. Diese sind sowohl Management- als auch Betreiberimmobilien. Bei beispielsweise Shopping-Centren sind die Betreiber die Einzelhändler, die gleichzeitig vom Center Management koordiniert werden, weshalb das Risiko höher als bei Betreiberimmobilien ist. Dabei gilt das Center Management als die zentrale Koordinierungsstelle für den Betrieb von Einkaufszentren bzw. Shoppingcentren etc. Für den jeweiligen Eigentümer führt dies zu weiteren Risiken, die sich aus dem

Verhalten des Managements herbeirufen lassen. (Arens, 2016, S. 5) (Bienert, 2005, S. 8)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Seniorenimmobilien klar als Betreiberimmobilien zu klassifizieren sind. Mit der zunehmenden Intensität der Nachfrage der Dienstleistungen in Seniorenimmobilien ist auch der Ruf und die Qualität des Betreibers von wichtiger Bedeutung. (Schiefenhövel, 1999, S. 9) (Ernst, 2008, S. 30)

3 Anbieter

Wer sorgt für das Angebot? Die agierenden Anbieter am österreichischen Markt, deren Aufgaben sowie dessen Zusammenwirken wird nachfolgend detaillierter beschrieben.

Derzeit gibt es in Österreich ca. 850 Alten- und Pflegeheime, mit über 75.000 Heimplätzen (NQZ).

Die Nachfrage an den unterschiedlichen Formen der Seniorenimmobilien lässt sich vorweg, unabhängig von der Finanzierungsseite bestimmen.

Es lassen sich 3 Gruppen unterscheiden. Dazu zählt die öffentliche Hand, der Dritte Sektor und der marktorientierte Sektor.

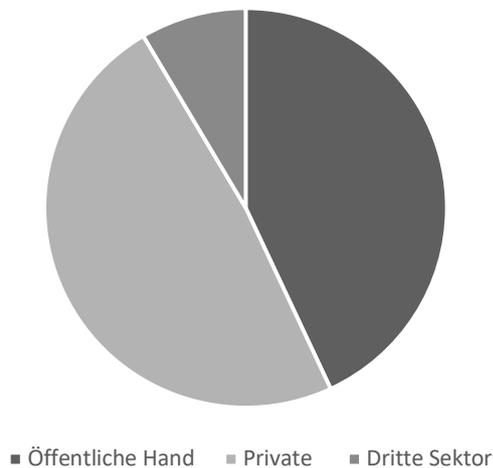


Abbildung 3: Verteilung der Einrichtungen der Anbieter (NQZ)

Die öffentliche Hand wird in Bund, Land und Gemeinden institutionell differenziert. Zum „Dritten Sektor“ zählen gemeinnützige Unternehmen, die nicht gewinnorientiert Unternehmen, sind, aber zumindest die Notwendigkeit verfolgen, keine Defizite zu erwirtschaften. Der private Sektor ist im Gegensatz zum Gemeinnützigen gewinnorientiert. Neben den genannten Anbietern spielen natürlich auch die betreuenden Angehörigen eine wichtige Rolle. Die Gruppen der Anbieter ergänzen einander, überschneiden sich oder stehen teilweise in Konkurrenz zueinander. Mit

unterschiedlichen Motivationen, Perspektiven und Zielen tragen diese in Österreich zum Gesamtangebot bei. (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011, S. 28)

3.1 Die Öffentliche Hand

Die öffentliche Hand agiert als Sicherheitsgeberin und „Systembetreiberin“. Sie erbringt Leistungen und ist für die Finanzierung des gesamten Angebots die Letztverantwortliche. Die Finanzierung erfolgt einerseits durch Ausgleichszahlungen zwischen unterschiedlichen vertikalen Ebenen des Staates sowie andererseits durch horizontale Finanzierungsvorgänge auf der gleichen Ebene mit unterschiedlichen Ansprüchen und Leistungsvereinbarungen.

Dem Staat kommt die Aufgabe zu, die Finanzierung des Betriebes von gemeinschaftlichem Wohnen durch den Dritten Sektor zu garantieren. Das geschieht unabhängig davon, von welchem Anbieter die Immobilie errichtet wurde, also gleichfalls ob von der öffentlichen Hand, durch den Dritten Sektor selbst oder durch Private.

Eine weitere Aufgabe der Öffentlichen Hand ist es, Transferzahlungen an anspruchsberechtigte Personen zu gewährleisten. Das bedeutet, dass Personen, die keine öffentlich finanzierte, gemeinschaftliche Wohnversorgung in Anspruch nehmen möchten, sich durch ein Einkommen aus Transferzahlungen der öffentlichen Hand eine Wohnversorgung leisten können. Die Wohnversorgung wird also entweder im privaten Haushalt mit Unterstützung durch mobile Pflegedienste oder in einer privatwirtschaftlich angebotenen gemeinschaftlichen Einrichtung in Anspruch genommen, wobei die Immobilie dennoch von privatwirtschaftlichen Trägern errichtet wurde wie z.B. bei Altenwohnen.

Die öffentliche Hand spielt eine wesentliche Rolle beim Erstellen eines ausreichenden Angebots an Alterswohnformen. Sie nimmt zukünftig eine veränderte Rolle ein und wird selbst weniger die bauliche Infrastruktur betreiben und errichten, sondern muss gewährleisten, dass der Betrieb von Wohnungsversorgungseinrichtungen ausreichend

finanzierbar ist. Auch hier ist es nebensächlich, von welchem Anbieter die Immobilie errichtet wurde.

Dies ist nachfrageseitig durch eine direkte Finanzierung des Betriebs oder durch Transferzahlungen an pflegebedürftige Personen steuerbar. Auf der Seite des Angebots lässt es sich durch Regeln und Anreizsysteme zur Senkung der Kosten und zur Erhöhung der Produktivität steuern. Die Qualitätskontrolle sollte aber dennoch weiterhin von der öffentlichen Hand durchgeführt werden. (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011, S. 29 f.)

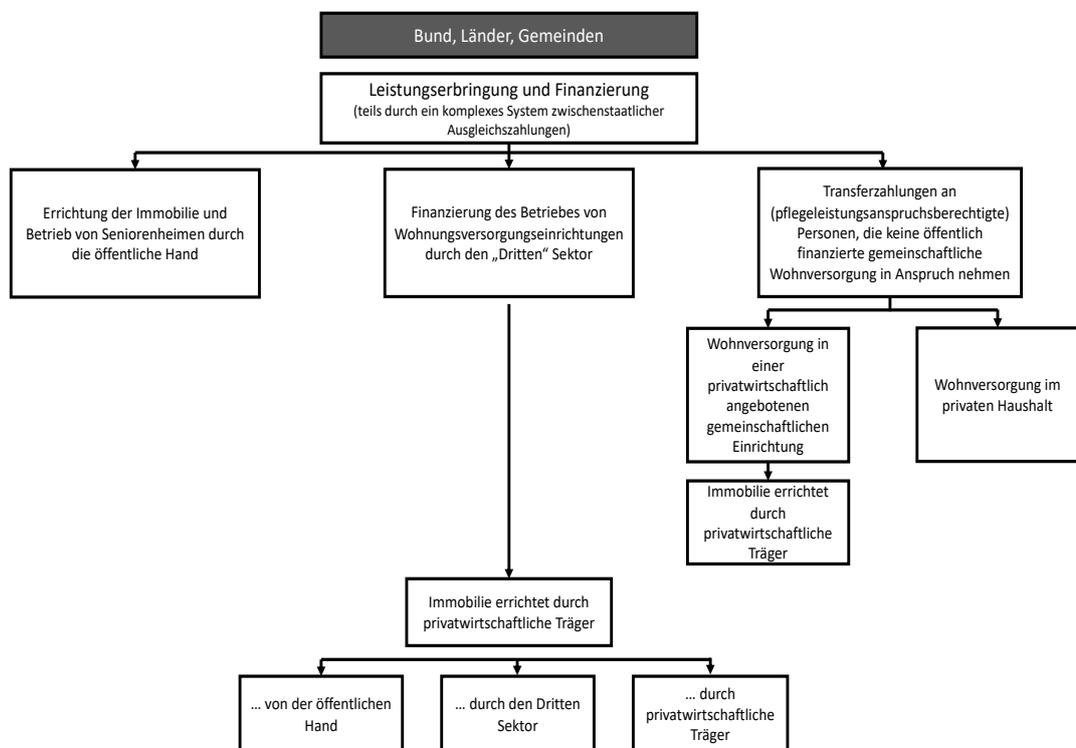


Abbildung 4: Die Rolle der öffentlichen Hand (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011)

3.2 Der „Dritte Sektor“

Der „Dritte Sektor“ oder gemeinnützige Sektor besteht aus zahlreichen Non-Profit-Organisationen. Er hat in Österreich eine bedeutende Erfahrung in sehr unterschiedlichen Bereichen der sozialen Hilfe. Aus diesem Grund ist er oftmals stark spezialisiert. Der Dritte Sektor trägt zur zivilen Gesellschaft einen wichtigen Teil bei.

Er darf keine Abgänge produzieren, die von Dauer sind, da er für unterschiedliche Teile der Gesellschaft, die meist benachteiligt werden sowie für bedürftige Teile kostentransparent ist und erfolgsorientierte Leistungen erbringt.

Der Dritte Sektor unterliegt wie auch die Öffentliche Hand und der Private Sektor dem allgemeinen Anforderungstrend der vielfältigen Akteure im Sozialbereich. Diese müssen sich spezialisieren um die Leistungen effizient anzubieten zu können und um konkurrenzfähig zu bleiben.

Im Bereich der Vermarktung erfahren Akteure eine Hybridisierung. Die Kombination erfolgt durch eine Auslagerung vielfacher Teile der Tätigkeiten wie z.B. Buchhaltung, Catering, Wäsche, etc. Durch den Vorgang werden die Akteure zu komplexen ökonomischen Institutionen und sind daher auch internen, wirtschaftlich bedingten Zielkonflikten ausgesetzt.

Der Dritte Sektor trägt zur Altenwohnversorgung mit der Errichtung bzw. dem Kauf von geeigneten Immobilien bei. Die Immobilien werden einerseits durch Eigen- oder Fremdmittel des Dritten Sektors selbst oder durch Objektförderungen durch die Öffentliche Hand finanziert. Mit der Errichtung bzw. dem Kauf trägt der Dritte Sektor aber eher selten zur Versorgung bei. Vielmehr leistet er seinen Beitrag in der Pacht bzw. Miete vorhandener oder geplanter Immobilien, um die Wohnungsversorgungseinrichtungen betreiben zu können. Damit können Kapitalkosten und die damit verbundenen Risiken vermieden werden.

Die Hauptleistung des Dritten Sektors liegt in der Führung des Betriebs als auch in der Organisation mobiler Dienste. In der Führung des Betriebs sind Gemeinnützige für die Organisation der Altenwohnversorgung verantwortlich. Die Organisationen sind auf die Sicherung der Finanzierung des Betriebs angewiesen. Diese erfolgt zum Teil aus subjektbezogenen Transfers der öffentlichen Hand, aus den Eigenbeiträgen der Bewohner oder zu einem geringen Teil aus interner Unterstützung mit kurzfristigen Eigenmitteln (Quersubventionierung).

Der Dritte Sektor trägt bei der Führung des Betriebs durch die Gemeinnützigen eine sogenannte „kaufmännische Verantwortung“. Der Preis der Nachfrage ist eindeutig

durch die Kriterien der Vertragsbedingungen und durch die Tagessätze vorgegeben. Dies bedeutet, dass die Nachfrage gewährleistet sein muss und das Angebot weiterhin effizient und kostengünstig aufrechterhalten werden sollte. (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011, S. 30 f.)

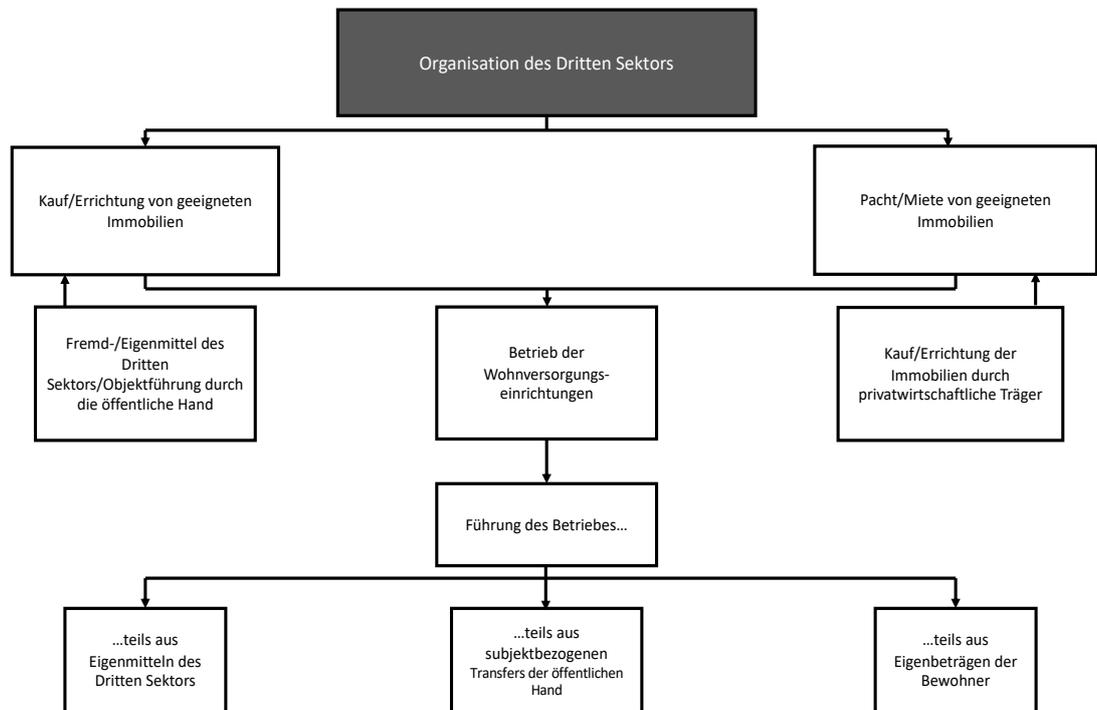


Abbildung 5: Das Angebot des Dritten Sektors (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011)

3.3 Der marktorientierte, private Sektor

Private, markt- und gewinnorientierte Anbieter agieren als zusätzliche Akteure im sozialen Bereich und im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens.

In den letzten Jahren ließ sich ein Anstieg des speziellen Sektors feststellen. In einigen Ländern wie z.B. in England, nehmen sie schon seit längerem eine beherrschende Rolle ein. In Österreich gewannen private Anbieter vor allem bei der Finanzierung von Sozialimmobilien sowie auch als Betreiber von sozialen Wohnungseinrichtungen an Stellenwert.

Private Akteure leisten zwei direkte Beiträge zum Angebot. Sie tragen einerseits zur Errichtung und zum Kauf von geeigneten Immobilien bei, während die Finanzierung aus Fremd-bzw. Eigenmitteln des privaten Unternehmens erfolgt. Andererseits leisten sie einen Beitrag zum Betrieb von gemeinschaftlichen Wohnversorgungseinrichtungen. Wie bei gemeinnützigen Unternehmen werden die Einrichtungen teilweise gemietet oder gepachtet.

Mit der Errichtung und dem Kauf von geeigneten Immobilien ist die Organisation und das Einbringen für das dafür notwendige Kapital verbunden. Dies funktioniert z.B. auch in Form von Immobilienfonds. Gewinnorientiertes und investitionsberechtigtes Kapital wird somit für die Veranlagung in Sozialimmobilien verwendet. Andere Formen wie Spekulation auf Wechselkursveränderungen, Bewegungen des Ölpreises und sonstiger Rohstoffe, Aktien und Anleihen von weltweiten Unternehmen sowie die Anlage in anderen Immobilienformen wie Wohn- und Geschäftsgebäude, sind als Konkurrenz mit der Veranlagung in Sozialimmobilien zu sehen.

Marktorientierte Anbieter fungieren bei der Errichtung und dem Kauf von Sozialimmobilien als Dienstleister. Sie stellen in der Abwicklung Dienstleistungen dar, die zu anderen Bauträgern wie die öffentliche Hand und gemeinnützige Wohnbauträger, in Konkurrenz stehen. Im Konkurrenzvergleich besteht der Leistungsbeitrag in der effizienten und kostengünstigen Errichtung bzw. Kaufabwicklung.

Sofern keine Verzerrungen aufgrund von Wettbewerben bestehen, unterliegen Private als Betreiber denselben Bedingungen wie auch andere Betreiber. Auf Seiten der Nachfrage und hinsichtlich der Finanzierung sind sie auf Eigenleistungen der Bewohner, auf subjektbezogene Transferleistungen und auf Objektförderungen angewiesen. Daher müssen Private, wie auch Gemeinnützige das Ziel verfolgen, den Betrieb kostengünstig und effizient unter Einhaltung der vorgegebenen Qualitätskriterien zu führen. (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011, S. 40 f.)

Erwähnenswerte private Anbieter, welche zugleich auch als Betreiber in der Steiermark agieren wären beispielsweise Herr Mag. Walter Dolzer, der sowohl Pflegeheime betreibt und im als Obmann im Vorstand des Verbandes steirischer Alten-

Pflege und Betreuungsheime (VAB) agiert. Eine ebenso nennenswerte Persönlichkeit im Bereich der privaten Pflege und Betreuung ist Herr OMR. Prim. Dr. Günter Nebel (SANLAS Holding GmbH).

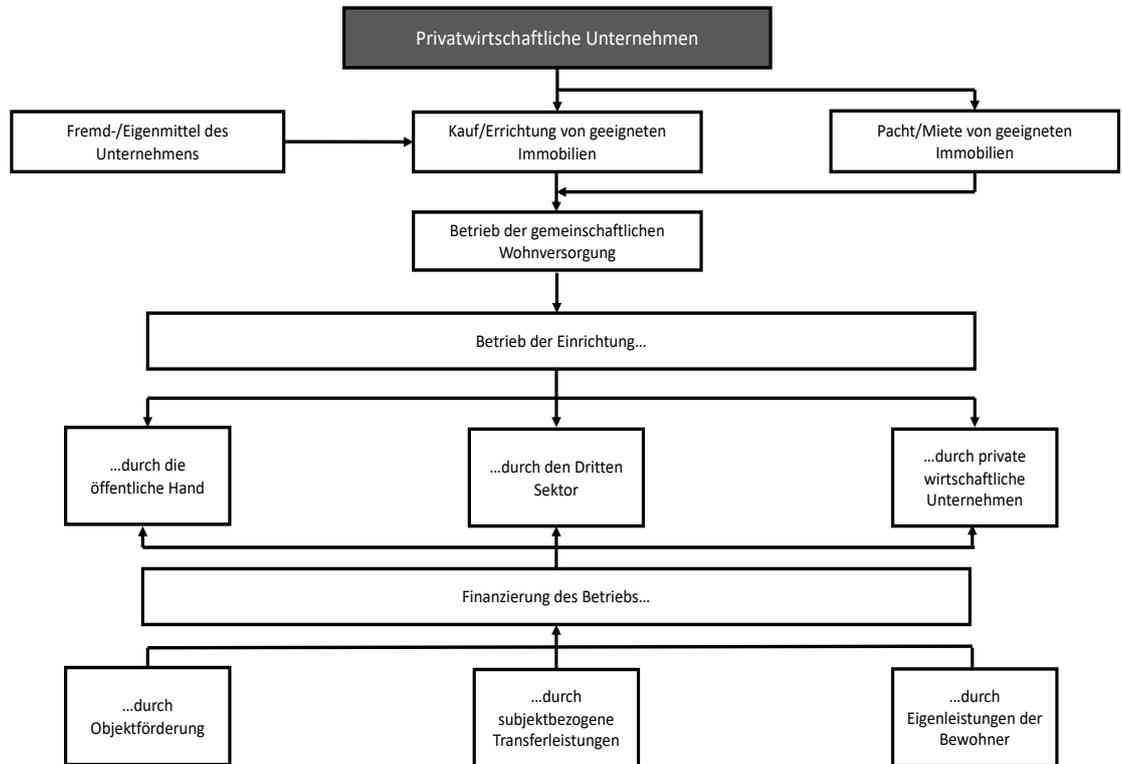


Abbildung 6: Privatwirtschaftliches Angebot bei der gemeinschaftlichen Wohnversorgung (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011)

4 Grundlagen und Kriterien der Investition in Pflegeheime

Die Auswahl des idealen Objektes für den Investor stellt die Grundlage des Investments dar. In diesem Kapitel wird auf die allgemeinen Auswahlkriterien für eine bestmögliche Investition in Pflegeheime eingegangen.

Der Erfolg einer Investition wird durch zahlreiche Einflussfaktoren bestimmt. Eine detaillierte Analyse dient vor allem zur Unterstützung der Entscheidungsfindung bei der Auswahl der Investitionsobjekte und verfolgt das Ziel, eine qualitative und quantitative Beurteilung von Renditeobjekten durchzuführen. Qualitative Analysen umfassen Markt- und Standort-, Betreiber- und Gebäudeanalyse. Ausgehend von diesen qualitativen Analysen, werden quantitative Analysen durchgeführt, welche in etwa die Transaktionskosten, Renditeerwartungen, Chancen und Risiken betreffen. (Busz, 2003, S. 50)

Der Ausgangspunkt für die Analyse der Investition ist eine Einschätzung des Marktes sowie des Standortes. Das Gebäude- sowie Betreiberkonzept kann daraufhin an den bestimmten Standort und die gegebenen Marktverhältnisse angepasst werden. Das festgelegte Gebäude- und Betreiberkonzept muss genauestens aufeinander abgestimmt werden, denn in weiterer Folge wird auf Basis der Konzepte der Erfolg der Immobilie gemessen. (Busz, 2003, S. 81 f.)

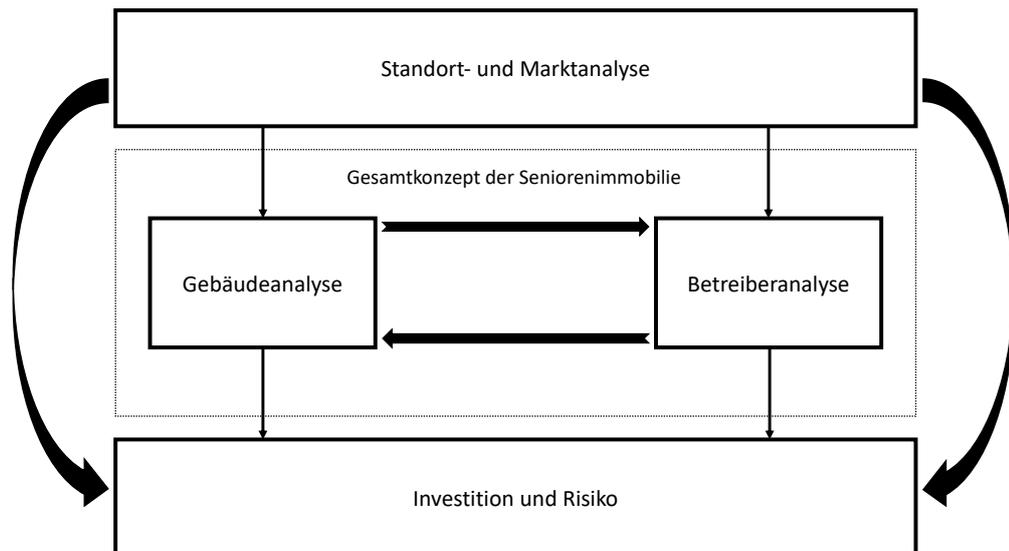


Abbildung 7: Grundlagen der Investition (Busz, 2003)

Um eine langfristige Vermietung sichern zu können und mögliche Risiken zu vermeiden bzw. zu verringern, sollten die nachfolgenden Analysen mit Sorgfalt durchgeführt werden.

4.1 Standortanalyse

Die Attraktivität und der Wert einer Immobilie, als auch das Angebot und die Nachfrage, werden größtenteils von der Standortwahl bestimmt. Umso sorgfältiger sollte die Analyse des Standorts erfolgen, denn sie ist die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung (Bienert, 2005, S. 161).

Das Kapitel der Standortanalyse befasst sich mit den Erfolgskriterien hinsichtlich des Standortes.

Standortkriterien haben langfristige Auswirkungen auf das Investitionsobjekt. Die für die Immobilie bedeutenden Standortfaktoren sind zu untersuchen und zu bewerten. Bei der Analyse wird in zwei Bereiche aufgeteilt: den Mikro- und den Makrostandort.

Die Standortanalyse verfolgt das Ziel, in der Erhebung und Bewertung die relevanten Makro- und Mikrostandortfaktoren für die Entscheidungsfindung zu identifizieren (Busz, 2003, S. 53). Allgemein zählen zum Makrostandort die Gemeinde, der Kreis oder die Region, die für die Immobilie bedeutsam sind. Diese sind nur insoweit zu erfassen, soweit sie für das Investitionsobjekt von Bedeutung sind. Das direkte Umfeld und die Nachbarschaft in fußläufiger Distanz werden als Mikrostandort verstanden. Die Ausprägungen des Mikrostandortes ist im Gegensatz zum Makrostandort möglichst detailliert und umfassend darzustellen. Ein Standort kann anhand von Checklisten und Nutzwertrechnungen mit der für ein Pflegeheim relevanten Standortfaktoren bewertet werden. Ebenso kann mit alternativ und Konkurrenzstandorten verglichen werden. Bei den Standortfaktoren wird zwischen harten (quantifizierbaren) und weichen (qualifizierbaren) Faktoren differenziert. Auch können in Zukunft liegende, wie beispielsweise stadtplanerische Vorhaben wie z.B. Straßenverlegung, Straßenbau, etc. positiven oder negativen Einfluss auf den untersuchten Standort haben. (Busz, 2003, S. 102 ff.)

Als erster Schritt einer detaillierten Standortanalyse sollte das Einzugsgebiet bestimmt werden (Busz, 2003, S. 84). Die Größe des Einzugsgebietes hängt wesentlich von den Eigenschaften der Immobilie ab. In ländlichen Bereichen ist das Einzugsgebiet größer als im städtischen Bereich, wo z.B. auf Stadtteile beschränkt werden kann (Ernst, 2008, S. 48).

Bei Pflegeimmobilien ist besonders darauf zu achten, dass ihr Einzugsgebiet geringer als bei Wohnimmobilien ist. Dies lässt sich aus der geringeren Umzugsbereitschaft älterer Menschen schließen. Auch die finanzielle Situation des Pflegebedürftigen beeinflusst die Standortwahl, denn finanziell besser situierte Haushalte nehmen teilweise auch weiträumigere, d.h. z.B. attraktivere Fremdenverkehrs- und Erholungsgebiete an. Einkommensschwächere Seniorenhaushalte hingegen wählen vorwiegend den Nahbereich zu Angehörigen.

Generell befriedigen Seniorenimmobilien lokale oder regionale Nachfrage, weshalb sie auch eher ein lokales bzw. regionales Einzugsgebiet aufweisen. (Busz, 2003, S. 87-90)

Grundsätzlich gibt es für die Bestimmung des Einzugsgebietes mehrere Methoden. Nachfolgend werden infrage kommende Methoden genauer beschrieben.

Die einfachste Methode wird **Kreismethode** genannt. Ausgehend vom Standort werden kozentrische Kreise in verschiedenen Abständen gezeichnet, die die verschiedenen Einzugsgebiete darstellen. Hierbei werden Kriterien wie Topographie, Infrastruktur, Konkurrenz etc. berücksichtigt. (Lindner, 2017, S. 53)

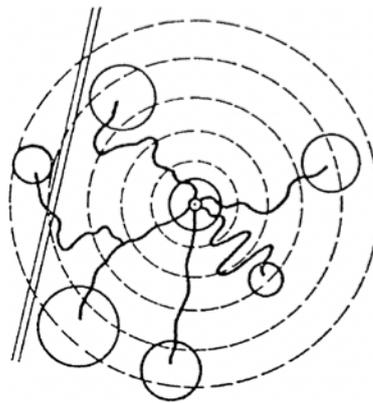


Abbildung 8: Kreismethode (Nauer, 1970)

Die **Zeitdistanzmethode** dient zur Abgrenzung des Einzugsgebietes und berechnet den Zeitaufwand, der zum Besuch des Standortes notwendig ist. Bei diesem Verfahren werden Kriterien bzw. Hindernisse berücksichtigt, die zur Erreichung des Standortes auftreten können. Diese sind in z.B. Autobahnen, Öffentliche Verkehrsmittel, etc. Ausgehend vom Standort werden Linien gleicher zeitlicher Erreichbarkeit ermittelt und wiederum in Minuten-Zonen festgelegt. Das Definieren von durchschnittlichen Geschwindigkeiten stellt eine Erschwernis des Verfahrens dar, denn für die Erreichbarkeit mittels Individualverkehrsmittel müssen verschiedene Durchschnittsgeschwindigkeiten angenommen werden.

Die Zeitdistanzmethode bietet den Vorteil, dass sie auch ohne Fachkenntnis und ohne empirische Daten vorgenommen werden kann. Ein Nachteil ergibt sich daraus, dass mögliche Konkurrenz und Versorgungseinrichtungen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen unberücksichtigt bleiben. (Lindner, 2017, S. 54)

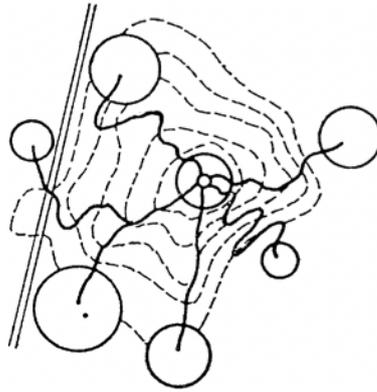


Abbildung 9: Zeitdistanzmethode (Nauer, 1970)

Die **Ökonometrische Methode** kann als eine Erweiterung der Zeitdistanzmethode betrachtet werden. Die Zeitdistanz alleine ist hier nicht ausschlaggebend, sondern vielmehr die Wegstrecke von der Seniorenimmobilie zu Versorgungseinrichtungen. Diese Methode zur Ermittlung des Einzugsgebietes entspricht den realen Verhältnissen am besten. (Lindner, 2017, S. 55)

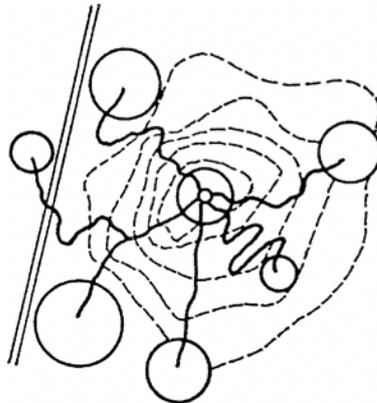


Abbildung 10: Ökonometrische Methode (Nauer, 1970)

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass sich sowohl die Kreismethode als auch die Ökonometrische Methode als Erweiterung der Zeitdistanzmethode, für die Ermittlung des Einzugsgebietes für Seniorenimmobilien eignen.

Nach Ermittlung des Einzugsgebiets der Immobilie sollte die aktuelle Nachfrage an Pflegeimmobilien analysiert und die soziodemografische Entwicklung prognostiziert werden. Demografische Daten stellen Anhaltspunkte für die Entwicklung der Nachfrage dar. Zu den demografischen Daten zählen Alter, Anteil und Anzahl der

Pflegebedürftigen. Einkommenssituationen und Höhe des Pflegegeldes sind weitere wichtige Faktoren. All diese Daten bilden eine Grundlage für die Erhebung des zukünftigen Bedarfs. (Busz, 2003, S. 91)

Nicht wegzudenken ist die Analyse der Konkurrenten sowie deren Angebotssituation. Mittels genauer Erhebung können eventuell vorhandene Marktlücken erkannt werden. Durch Prüfung hinsichtlich Größe, Alter und Struktur konkurrierender Pflegeheime kann die Wettbewerbsfähigkeit besser eingeschätzt werden.

Die Ziele der Analyse können dann entweder durch Stärken und Schwächen und die Eignung des Standortes im Vergleich mit Alternativstandorten festgelegt werden, oder anhand eines Nutzungskonzepts auf einen ausgewählten Standort bezogen durch Ergebnisse der Standortuntersuchung. (Busz, 2003, S. 110)

4.1.1 Makrostandort, harte und weiche Standortfaktoren

Der Makrostandort bezieht sich auf das Land, die Region, die Stadt sowie auf die allgemeine Angebots- und Nachfragesituation. Um die Makrolage zu beurteilen, werden Indikatoren wie Infrastruktur, soziodemografische Daten, die politische und wirtschaftliche Situation herangezogen. Diese Indikatoren richten sich stark nach dem Projekt und den Anforderungen. (Ernst, 2008, S. 46) So wäre ein wichtiger Faktor bei Pflegeheimen vor allem die naturräumliche und geografische Lage, benachbarte, nächstgelegene Orte, Städte, sowie Zentren. Nichtsdestotrotz ist für die Standortwahl eines Pflegeheimes, aufgrund des kleinräumigeren Einzugsgebiets und des kleineren Bewegungsradius der Nutzer, der Makrostandort von geringerer Bedeutung als der Mikrostandort. (Busz, 2003, S. 105)

Zur Bewertung der Analyse des Makrostandortes können diverse harte Standortfaktoren herangezogen werden. Je nach Ausprägung wirken sich die Faktoren entweder positiv oder negativ für die Entwicklung aus. Die Kriterien werden in der nachfolgenden Auflistung genauer dargestellt.

- Entwicklung der Beschäftigung und Wirtschaft:
Beschäftigung nach Berufsgruppen, Arbeitslosigkeit,
Durchschnittseinkommen pro Kopf, durchschnittliches Pensionsantrittsalter,
Strukturwandel

- Gesetzgebung:
Handels- und steuerrechtliche Gesetzeslage (z.B. Denkmalschutz),
Sozialgesetzgebung, Förderrichtlinien des Bundes und der Länder

- Soziodemographische Entwicklung der Senioren:
Bevölkerungsprognosen, Altersstruktur, Trends in der
Bevölkerungsentwicklung, Pflegebedürftigkeit, Entwicklung der
Haushaltsstruktur, Einkommens- und Vermögensstruktur, Kaufkraft,
Wohnsituation (z.B. Ausstattung, m²/Bewohner)

- Zentralität:
Organisation und öffentliche Einrichtungen (Behörden, Organisationen,
Verbände, Gerichte), Kultur- und Bildungseinrichtungen,
Freizeitmöglichkeiten, Verkehrsanbindung (Busz, 2003, S. 105)

Neben harten Standortfaktoren kann auch noch in weiche Standortfaktoren differenziert werden. Sie lassen sich in folgende Kriterien unterscheiden:

- Image des Standortes:
Stadtbild, Mentalität der Regionsbewohner, Industriestandort vs.
Erholungsgebiet

- Politischer Einfluss:
Stadtentwicklungspolitik. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan,
Investitionsfreundlichkeit

- Umweltqualität und Klimabedingungen:

Naturschutz- oder Naherholungsgebiet, Durchschnittstemperatur,
Luftfeuchtigkeit
(Busz, 2003, S. 109)

4.1.2 Mikrostandort

Der Mikrostandort bezieht sich auf das nahe Umfeld des Projektstandortes. Er befasst sich mit der konkreten, räumlichen Lage des Objektes. Für ältere Menschen ist das nahe Umfeld sowie deren Qualitäten von besonderer Bedeutung, da mit zunehmendem Alter der Bewegungsradius durch die körperliche Leistungsfähigkeit sinkt. So ist die Analyse von Mikrofaktoren wichtiger als die der Makrofaktoren. Ihr kann nicht genug Bedeutung zugemessen werden. (Busz, 2003, S. 110)

Auf nachfolgende Kriterien sollte bei der Analyse der Mikrofaktoren Acht genommen werden:

Harte Mikrofaktoren:

- Rechtliche Grundlagen:

In Hinsicht auf die rechtlichen Regelungen sollte in erster Linie ein Grundbuchauszug erhoben werden. Dieser soll die Eigentumsverhältnisse und die Lastenfreiheit des Grundstückes klären. Belastungen könnten eine Einschränkung der Bebauung und der darauffolgenden Nutzung darstellen. Des Weiteren ist das geltende Baurecht zu untersuchen, so sollte man sich über die gestattete Nutzung in aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen informieren. Dabei sind besondere Bebauungsvorschriften, Einschränkungen und städtische Verordnungen hinsichtlich Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Bautyp, Stellplätze etc. zu beachten. (Busz, 2003, S. 110 f.)

- Nutzungstechnische Kriterien:

Hinsichtlich der Nutzungstechnischen Kriterien sollte die Grundstücksgröße und die mögliche Anordnung bzw. Ausrichtung des Baus untersucht werden. Ein weiteres wichtiges Kriterium stellen die Zugangs- und

Zufahrtsmöglichkeiten dar, welche in der späteren Nutzung sowohl für Bewohner als auch Angehörige eine wichtige Rolle bei der Entscheidungswahl darstellt. (Busz, 2003, S. 112)

- Naturgegebene Eigenschaften:

Hierzu zählen die natürliche Attraktivität und Qualität des nahen Umfelds. Daher haben z.B. Parks, Seen, Aussicht auf die Landschaft einen großen Einfluss auf den Wert der Immobilie. Ein weiteres Kriterium stellt die Topographie dar. Diese kann hinsichtlich der Vegetation oder Lage die Bebauung des Grundstückes beeinflussen. Negative Beeinflussungen können Belastungen durch Lärm, Geruch oder Immissionen darstellen. Auch Bodengegebenheiten stellen einen wichtigen Einflussfaktor hinsichtlich unbebauter Grundstücke dar. Diese sollten im Vorhinein mittels Bodengutachten sowie Altlastenuntersuchung zur Einschränkung möglicher Risiken vorgenommen werden. (Isenhöfer & Väth, 2000, S. 356)

- Technische Erschließung:

Diese beschreibt die Ver- und Entsorgung des Grundstücks bezüglich Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.

- Umgebung:

Die Bebauung des näheren Umfelds wie z.B. Alter- und Zustand der Häuser, Bebauungsdichte, Baustile und Entwicklung der Nachbarschaft prägen die Wohnqualität der Seniorenimmobilien. Ein wichtiger Faktor für Senioren sind vor allem Grünflächen. Wohnungsnahe, barrierefreie Frei- und Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, und Aufenthaltsräume, die zu Aktivitäten und Kommunikation einladen, tragen zur Steigerung der Wohnqualität bei. (Busz, 2003, S. 113)

- Infrastruktur:

Wichtige Kriterien zur Analyse der Infrastruktur bei Pflegeheimen sind einerseits die Erreichbarkeit zur Einrichtung mit dem Individualverkehr sowie öffentlichem Personalverkehr und andererseits die fußläufige Erreichbarkeit zu

Versorgungseinrichtungen. Für Seniorenimmobilien sollten verkehrssichere, barrierefreie Fuß- und Radwege und vor allem für die Angehörigen der Bewohner, ein ausreichendes Parkplatzangebot vorhanden sein. In diesem Zusammenhang ist die Anbindung an den ÖPNV in Hinblick auf die Entfernung zu Bus-, und U-Bahn- und S-Bahn-Haltestellen ebenso wichtig. Mögliche Belastungen durch Kfz-Verkehr, Schadstoffen sowie Lärm- und Unfallgefahr sollten berücksichtigt werden.

Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen sollten fußläufig erreichbar sein und maximal in einer Entfernung von 500 m Entfernung liegen. Des Weiteren sollten medizinische Versorgungsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung stehen. (Busz, 2003, S. 113 f.)

Weiche Mikrofaktoren:

- Image der Lage:

Um eine erfolgreiche Auslastung einer Seniorenimmobilie zu gewähren, ist in einer gewissen Hinsicht auch das mit den Städten bzw. Orten verbundene Image wichtig. Faktoren wie Qualität der Bebauung, Attraktivität des Umfelds sowie deren Bewohner als auch die historische Vergangenheit bestimmen das Standortimage. (Busz, 2003, S. 115)

- Öffentlichkeit:

In Bezug auf Projektentwicklungen ist die Einstellung der Öffentlichkeit, insbesondere die der Anrainer und verantwortlichen Politiker, von wichtiger Bedeutung. Dadurch können sich mögliche Nutzungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks leichter durchsetzen lassen. Auch das Marketing kann durch positive Grundhaltung unterstützt werden. (Isenhöfer & Väth, 2000, S. 359)

4.2 Betreiberanalyse

Einen weiteren wichtigen Erfolgsfaktor für die Investition in ein Pflegeheim stellt die Betreiberanalyse dar, auf welche nachfolgend genauer eingegangen wird.

Betreiber gehören zu den wichtigsten Kriterien, wenn es um die Frage des wirtschaftlichen Erfolges eines Pflegeheimes geht. Da ohne den Betreiber die Nutzung des Heimes unmöglich wäre, beeinflusst er in gewisser Hinsicht auch den Wert der Immobilie welche meistens sowieso auf das Konzept des Betreibers ausgerichtet ist. Dementsprechend ist auch der Ruf des Betreibers von großer Bedeutung, denn würde dieser negativ behaftet sein, würde es mit dem gesamten Heim in Verbindung gebracht werden, der womöglich selbst bei einem Betreiberwechsel am Heim verbleiben könnte. Der Betreiber bildet für die Rendite einen wesentlichen Erfolgsfaktor. Da er auch den einzigen Mieter darstellt, lässt sich zwischen Betreiber und Investor ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis darstellen. (Busz, 2003) Bei Seniorenimmobilien tritt die Betreiberanalyse oft an die Stelle einer üblichen Mietanalyse wie bei anderen Immobilienarten ein.

Eine genaue Überprüfung des Betreibers hinsichtlich der Bonität ist essentiell für die Sicherheit der Einnahmen des Investors. (Ernst, 2008, S. 84) Die Bonitätsprüfung kann durch persönliche und materielle Kriterien erfolgen. Zu persönlichen Merkmalen kann z.B. die Ausbildung, die Berufserfahrung und der Gesamteindruck wie Vertrauenswürdigkeit, Zuverlässigkeit etc. gezählt werden. Aufgrund dieser Kriterien können Fehler vermieden und Risiken verringert bzw. vermieden werden. Neben den persönlichen Merkmalen sollten bei der Bonitätsprüfung Unterlagen bzw. Informationen über Kriterien wie aktuelle Einkommens- und Vermögenssituation des Betreibers erhoben werden. Dazu dienen etwa KSV-Auskünfte, Jahresabschlüsse, etc. (Busz, 2003, S. 145)

Ein weiterer wichtiger Punkt, der bei der Analyse zu beachten ist, ist die Gestaltung des Vertrages, welcher die rechtsverbindliche Grundlage zwischen Investor und Betreiber darstellt. Im Hinblick auf die Analyse der Vertragsgestaltung ist der vereinbarte Vertragstyp sowie die Konditionen, welche von Vertrag zu Vertrag

variieren, zu beachten. Grundsätzlich wird bei den Verträgen zwischen Miet- oder Pachtverträge unterschieden. Die Vertragslaufzeiten zwischen Betreiber und Eigentümer belaufen sich oftmals auf ca. 20 bis 25 Jahren mit Optionen auf Verlängerung. Dem Betreiber, der das Gebäude nutzt werden die direkten Einnahmen des Objekts gewährt. Die Einnahmen des Investors ergeben sich daraufhin aus dem vertraglich vereinbarten Miet- bzw. Pachtzins. (Busz, 2003, S. 143) Die Verträge sollten Vereinbarungen enthalten, über die an die Marktverhältnisse angepasste Qualitätssicherung des Objektes. Die Instandsetzungs- haltungs- und Wartungsarbeiten sind in den meisten Fällen vertraglich geregelt und fallen in den Verantwortungsbereich des Betreibers. Ebenso werden üblicherweise die laufenden Kosten wie z.B. Versicherungs- und Energiekosten vom Betreiber getragen. Wenn es um größere Arbeiten wie „Dach- und Facharbeiten“ geht, werden diese meistens vom Investor bzw. Eigentümer getragen. (Ernst, 2008, S. 62 f.)

Pflegeheime sind oft baulich auf das Betreiberkonzept zugeschnitten, da sie je eigene Konzepte verfolgen. Diese Konzepte unterscheiden sich z.B. aufgrund der Zimmergestaltung in Einzel- oder Mehrbettzimmer oder der Ausstattung. Die Strategie des Betreibers sollte auch auf Gegebenheiten des Standortes und des Gebäudes ausgerichtet sein, denn Betreiber haben oftmals verschiedene Zielgruppen und unterscheiden sich hinsichtlich der Preispolitik.

Das Risiko, welches den Investor in Bezug auf den Betreiber treffen kann, ist der Ausfall der Mietzahlungen. Die Suche eines neuen Betreibers könnte oft aufgrund der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit und des auf den Betreiber maßgeschneiderten Konzeptes mit Schwierigkeiten verbunden sein.

Aus diesen Gründen ist eine genaue Überprüfung des Betreibers hinsichtlich der genannten Kriterien nicht wegzudenken.

4.3 Planung und Gebäude / Gebäudeanalyse

In diesem Kapitel werden die allgemeinen Erfolgsfaktoren, die Gebäude und Planung betreffen, für die Investition dargestellt.

Ein wichtiger Aspekt für die Investition ist eine detaillierte Prüfung des Investitionsobjektes. Sie verfolgt das Ziel, die Eignung des Gebäudes für die spezielle Nutzung als Seniorenimmobilie und für alternative Nutzungen sowie die Eigenschaften des Gebäudes einzuschätzen. Bei der Analyse sollte das Gebäudekonzept untersucht und bewertet werden. Dies bezieht sich auf das Raumprogramm, die Ausstattung, die Bauqualität und die Beurteilung der Gebäudeeffizienz. (Busz, 2003, S. 120)

Einen großen Einfluss auf den Erfolg der Investition stellt die Raumplanung dar. Dabei ist als erstes auf die jeweiligen baulichen Vorgaben zu achten. Zudem ist auch die Eignung des Raumprogrammes des Gebäudes für das jeweilige Konzept zu überprüfen, denn die Größe, Umfang und Vielfalt der Gemeinschafts- und Funktionsräume sowie Aufteilung der Individualbereiche hängen hiervon ab. Das Konzept sollte auch unter der Berücksichtigung der Erfahrung des Betreibers erstellt werden, um mögliche spezielle Anforderungen des Betreibers früh genug einbinden zu können. (Heeg & Radzey, 1998)

Grundsätzlich ist aufgrund der eingeschränkten Orientierungsfähigkeit der Senioren auf eine überschaubare Gebäudestruktur zu achten, das heißt, die Raumstruktur sollte übersichtlich angeordnet sein. Um die Immobilie auch auf zukünftige Anforderungen des Marktes anpassen zu können, sollte ebenso auf eine flexiblere Grundrissgestaltung geachtet werden. Zudem ist die Positionierung der Erschließung in Hinblick auf Himmelsrichtung, Belichtung, Aussicht, Grundstücksgröße etc. relevant. Ebenso spielen die Länge der Wege und Möglichkeiten zur Orientierung, vor allem für die Bewohner als auch für das Personal, eine wichtige Rolle. (Busz, 2003, S. 121) Hinsichtlich der Räume ist eine Multifunktionalität von Vorteil (Glinski-Krause, Jonas, & Nakielski, 1996, S. 178). So können sich beispielsweise Eingangsbereiche als auch Gangbereiche zur Kommunikation bzw. als mögliche Aufenthaltsorte eignen (Krings-Heckemeier, 1998).

Eine hohe Bau- und Ausstattungsqualität beeinflusst die nachhaltige Renditeerzielung und den Wert der Immobilie im Wesentlichen (Väth & Hoberg, 1998, S. 100). Diese bezieht sich unter anderem auf die Qualität der Bauausführung (Siepe, 2000, S. 40). Hierbei sollte ebenso wie auch bei der Raumordnung auf die jeweiligen baulichen Anforderungen des Landesrechts Acht genommen werden.

Die Gebäudeeffizienz ist für den Investor von großer Bedeutung, denn sie bestimmt die langfristige Vermietung des Objekts. Sie ist getrennt nach der Höhe der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten), der Nutzungseffizienz (Kosten-Nutzen-Verhältnis der Gebäudeausstattung) und der Flächeneffizienz (Anteil der vermietbaren Flächen) darzustellen (Isenhöfer & Väth, 2000, S. 323) (Väth & Hoberg, 1998, S. 85).

In Hinblick auf die Bauzeit eines Pflegeheimes beträgt diese für ein 50-Betten-Pflegeheim grundsätzlich im „günstigsten“ Fall 9 Monate. In dieser Zeitspanne sind Planung, Behördenwege, Bautätigkeit, etc. enthalten. (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011, S. 52)

4.3.1 Anforderungen der steiermärkischen Pflegeheimverordnung

Dieses Unterkapitel der Gebäudeanalyse soll detailliert, aufgrund des nachfolgenden Beispiels, auf die Anforderungen der Bewilligung und dem Betrieb von Pflegeheimen nach dem Steiermärkischen Pflegeheimgesetz eingehen.

Nachfolgend werden die wichtigen baulichen Kriterien wie Heimgröße, Zimmer, Räumlichkeiten für die Kommunikation sowie Barrierefreiheit genauer dargestellt.

Auf Grund der für die Arbeit teilweise nicht relevanten Paragraphen der Steiermärkischen Pflegeheimverordnung (StPHVO), werden nachfolgend nur die für die Gebäudeanforderungen wichtigen Ausschnitte genauer angeführt, die gesamte StPHVO befindet sich im Anhang (siehe Anhang 1).

Heimgröße:

Grundsätzlich sind Pflegeheime in Pflegeeinheiten zu gliedern, wobei eine Pflegeeinheit maximal 50 Heimbewohner hat. Diese Einheit hat folgende Räumlichkeiten aufzuweisen: Zimmer für Heimbewohner und Aufenthaltsbereiche für Heimbewohner. Weiters müssen in jedem Pflegeheim Funktions- und Nebenräume zur Verfügung stehen. Die Funktions- und Nebenräume müssen in ausreichender Anzahl vorhanden sein. Zu ihnen zählen Pflegestützpunkte, Pflegebäder, Therapieräume, Räume die zu Kommunikationszwecken dienen und Nebenräume wie Lager, Andachtsraum etc.

Zimmer:

Bei den Zimmern der Heimbewohner wird zwischen Einbett- und Zweibettzimmer unterschieden. Einbettzimmer sollten eine Größe von 14 m² und Zweibettzimmer eine Größe von 22 m² aufweisen. Sofern die Bedürfnisse der Bewohner nicht beeinträchtigt werden, können bezüglich der Zimmergröße auch Abweichungen zulässig sein.

Räumlichkeiten für Kommunikationszwecke:

Kommunikationsräume wie Aufenthaltsraum, Speisesaal, Aufenthaltsbereiche, etc. müssen an die Zahl der Heimbewohner angepasst werden. Diese müssen den Bewohnern auch die Möglichkeit zu täglichen Aktivitäten und Kontaktpflege mit anderen Bewohnern oder Angehörigen ermöglichen.

Barrierefreiheit:

Hinsichtlich der Barrierefreiheit muss ein Eingang, vorteilweise der Haupteingang, sowie die Aufzüge im Gebäude auf einer Ebene, sprich stufenlos erreichbar sein. Ebenso sollte darauf geachtet werden, dass Türschwellen und Niveauunterschiede möglichst vermieden werden. (RIS, 2004)

4.4 Kosten

Dieses Kapitel befasst sich mit den möglichen Gesamterrichtungskosten, deren anteilmäßigen Aufteilung, als auch die durchschnittlichen Errichtungskosten pro Pflegeplatz dargestellt.

Der ausschlaggebende Grund für ein Investment ist die Erreichung einer möglichst hohen Rendite. Auch wenn im Vordergrund die Erzielung von Gewinnen angestrebt wird, erzielt die Leistungserbringung auch einen gesellschaftlichen Wert. Die Investition in Pflegeimmobilien bringt nicht nur den Anlegern Rendite, sondern bedeutet nebenbei auch eine Schaffung einer baulichen Infrastruktur, die sozialen Nutzen bringt. Bei der Abmessung der Kosten der Errichtung, gibt es Vorgaben um ein adäquates Benchmark zu entwickeln.

Für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 50 Betten unterscheiden sich die Kosten zwischen den Bauträgern, aber auch zwischen den Bundesländern.

Im Durchschnitt kann ein Pflegeplatz um 85.000 Euro errichtet werden – sowohl von Privaten als auch gemeinnützigen Bauträgern. Der Preis eines Pflegeplatzes inkludiert sämtliche Kosten vom Grundstückskauf bis zur bezugsfertigen Übernahme.

Abhängig von Grundstückskosten, Erschließungskosten und Bauqualität sind mögliche Schwankungen zu berücksichtigen. Für gewöhnlich sind in den Errichtungskosten auch die Planungs- und Abwicklungskosten enthalten.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine mögliche Aufteilung der Kosten nach Kostenkomponenten. Diese können sich für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 50 Plätzen in Grundstückskauf, Aufschließungskosten, Bauwerk, Planungs- und Entwicklungskosten sowie Nebenkosten gliedern. (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011, S. 53 f.)

Kostenkomponente	Anteil an den Gesamtkosten
Grundstückskauf	7%
Aufschließungskosten (Strom, Kanal, Wasser, Heizung)	10%
Bauwerk	73%
Planungs- und Projektentwicklungskosten	6%
Nebenkosten (Bauzinsen, Steuern, Notar)	3%
Sonstiges	1%
Gesamt	100%

Abbildung 11: Kostenkomponenten (Karl-Franzens-Universität Graz, 2011)

4.5 Chancen, Risiken, Vor- und Nachteile des Investors

In diesem Kapitel wird auf die Chancen, Risiken sowie Vor- und Nachteile einer Investition in ein Pflegeheim eingegangen.

Einerseits ähneln sich die Chancen, Risiken, Vor- und Nachteile von Pflegeheimen, mit denen von anderen Immobilienarten. Teilweise betreffen sie aber direkt die Betreiber- oder Managementimmobilie. Aus diesem Grund ist der Betreiber direkt betroffen und der Investor wiederum nur indirekt. Können die Mietzahlungen nicht mehr beglichen werden, wirkt sich das jedoch bedeutsam auf den Investor aus.

4.5.1 Chancen und Vorteile

Die Bevölkerung Österreichs wächst und altert. Die überproportional steigende Lebenserwartung führt zu einem enormen Bedarfsanstieg an Pflegeimmobilien. Die Tatsache des demografischen Wandels hinsichtlich der immer älter werdenden Bevölkerung, kann als eine der größten Chancen einer Investition in Pflegeimmobilien gesehen werden. Dies lässt sich aus der anhaltenden Zuwanderung, der nachlassenden Geburtenhäufigkeit sowie der steigenden Lebenserwartung schließen.

Österreich zählte 2018 8,8 Millionen Einwohner. Ausgehend davon, prognostiziert ÖROK im Jahr 2030 ca. 9,2 Millionen und 2040 rund 9,5 Millionen Einwohner. Die Bevölkerung der nicht mehr erwerbsfähigen, gemessen an den 65- und Mehrjährigen, hat anteilmäßig stark an Gewicht zugenommen und wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Dabei spielt auch der Anstieg der Lebenserwartung eine Rolle. 2018 lebten in Österreich 1,6 Millionen Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren. Bereits 2025 sollen es um 14,7 % mehr sein. Bis 2040 steigt die Zahl um mehr als die Hälfte als 2018.

Den größten Anstieg weist die Zahl der Hochbetagten im Alter von 85 und mehr Jahren auf. 2018 zählten ca. 225.000 Personen dazu. Sieben Jahre später wird bereits mit einem Zuwachs von 17 % gerechnet. Bemerkenswert ist der prognostizierte Anteil der Hochbetagten im Jahr 2040. Es wird mit einem Anstieg von 80,9 % im Vergleich zu 2018 gerechnet. Das sind prognostiziert 407.000 Hochbetagte.

Nachfolgende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2075 nach den Altersgruppen. (ÖROK , 2019, S. 7 ff.) (Statistik Austria, 2019)

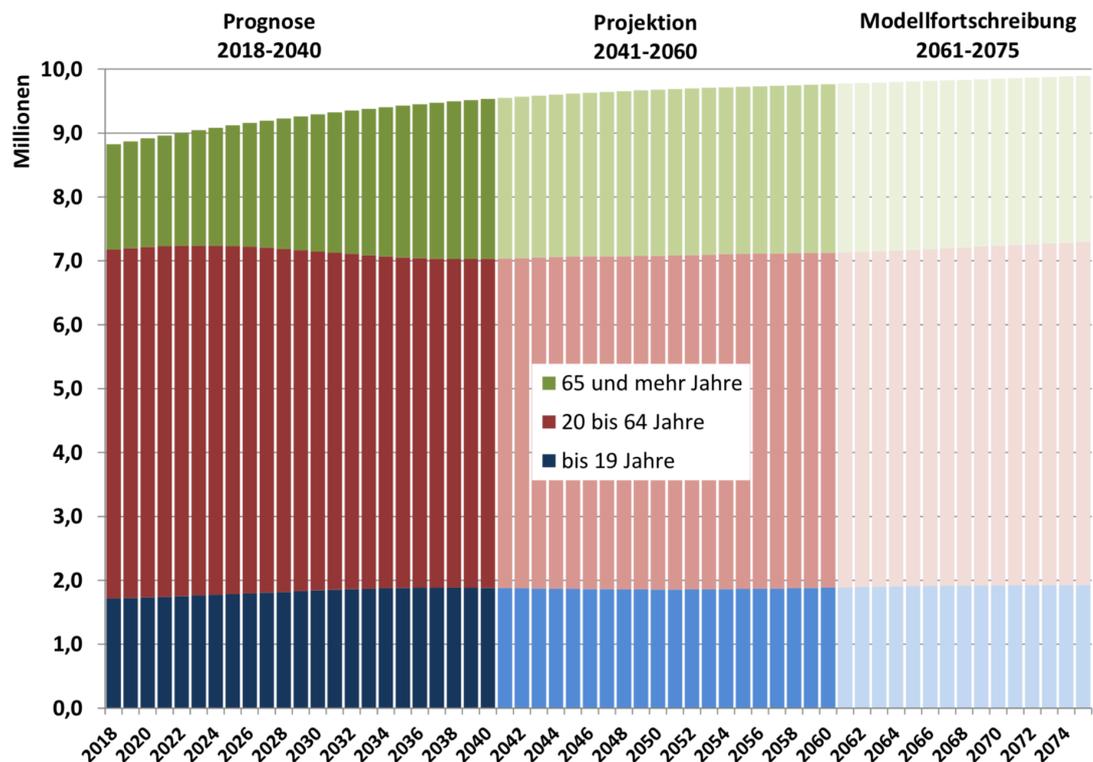


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2075 nach Altersgruppen (ÖROK, 2019, S. 8)

Eine weitere Chance kann in der wachsenden Zahl der demenziell Erkrankten gesehen werden, was wiederum den Bedarf an speziellen Einrichtungen erhöht (Vetter, 2010, S. 375).

Nicht nur die demografische Entwicklung und die erhöhte Zahl der demenziell Erkrankten, sondern auch zum Teil technisch veraltete, den gesetzlichen Vorgaben oder den Anforderungen des Marktes nicht mehr gerechte Pflegeheime stellen mögliche Chancen für die Entwicklung neuer Pflegeheime dar.

Ein Vorteil besteht in der Ausrichtung als Betreiberimmobilie. Dadurch sind die Verwaltungskosten niedriger als bei beispielsweise Wohnimmobilien. Dem Investor entstehen daraus auch geringere Aufwendungen, da er für die Vermietung, unabhängig von der Belegung, monatliche Einnahmen hat. Der langjährige Pachtvertrag mit dem Mieter kann ebenso als Vorteil gesehen werden.

4.5.2 Risiken und Nachteile

Wie jedes Investment, ist auch das Investment in Pflegeimmobilien mit entsprechenden Risiken verbunden. Wie schon in Kapitel 4.1. und 4.2. erwähnt, kann eine umfassende Prüfung vor Transaktion der Immobilie mögliche Risiken vermeiden oder verringern.

Der Ausfall des Betreibers stellt das größte Risiko des Investors dar. Dadurch würden Miet- oder Pachtzahlungen ausfallen, bis ein neuer Betreiber gefunden wird. Durch das Erbringen von Dienstleistungen in Hinsicht auf die Bewirtschaftung, ist die Konzeption als Betreiberimmobilie ähnlich einer Unternehmensbeteiligung. Dadurch besteht eine Abhängigkeit des Investors vom Betreiber und dessen Pflegeprozess.

Von großer Wichtigkeit ist auch der Ruf des Betreibers. Ist dieser schlecht, wird dies mit dem Pflegeheim in Verbindung gebracht. Auch bei einem Betreiberwechsel würde sich der gute Ruf erst schwer wiederherstellen lassen.

Die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit stellt ein weiteres Risiko dar. Durch die spezifische Anpassung des Konzeptes des Betreibers, könnte der darauffolgende Betreiberwechsel mit weiteren Kosten verbunden werden, denn ein neuer Betreiber könnte ganz andere Vorstellungen bzw. Anforderungen haben als der Betreiber zuvor. Diese Kosten können aber durch bauliche Flexibilität der Immobilie eingeschränkt bzw. verringert werden. Die Flexibilität ermöglicht dem neuen Betreiber, trotz unterschiedlichem Konzept die Immobilie zu nutzen.

Ebenso wäre aufgrund der spezifischen Ausrichtung als Pflegeheim eine Umnutzung in eine andere Immobilienart aus wirtschaftlichen, rechtlichen und baulichen Gründen nur eingeschränkt oder überhaupt nicht möglich. (Ernst, 2008, S. 30 f.)

Auch können die gesetzlichen Anforderungen des Landes ein Risiko darstellen. (Ernst, 2008, S. 178 f.) Die Information über Anforderungen des Marktes und dessen Besonderheiten könnten mit hohem Aufwand verbunden sein.

Ein Nachteil der Investition in Pflegeheimen besteht in der aufwendigeren Bewertung als bei anderen Immobilienarten. Durch die nutzungsspezifische Einrichtung ist das

Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Ebenso ist durch den stark eingeschränkten Teilmarkt der Verkehrs- bzw. Marktwert nur schwer, oder im Extremfall überhaupt nicht feststellbar.

Durch die Konzipierung als Betreiber- oder Managementimmobilie gibt es eine unklare Trennung von Verkehrs- und Unternehmenswert. Auch das Sachwertverfahren wäre für die Bewertung von Pflegeheimen nicht angemessen, da viele wichtige wertbeeinflussende Faktoren nicht berücksichtigt werden. Aus diesen Gründen bietet sich nur das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Wertes der Immobilie an. (Reithofer & Dilch, 2018, S. 4 ff.)

Investoren sind aufgrund des hohen Kapitalbedarfs oft auf Fremdkapital angewiesen. Aufgrund des hohen geforderten Knowhows und den Kenntnissen, die der Markt erfordert, können nur eingeschränkt Kapitalgeber zur Finanzierung bereit sein.

Generell kann die Risikoklasse als „Core“ eingestuft werden. Core Immobilien zeichnen sich durch die Qualität der Mietbasis aus und haben einen sehr hohen Vermietungsgrad bei vergleichsweise guter Bonität der Mieter.

Die Renditeerwartungen bewegen sich für Investoren bei ca. 4-6 % aufgrund des hohen Kaufpreises. Hierbei erfolgt die Finanzierung grundsätzlich zu niedriger Fremdkapitalquote (Leverage von ca. 40-60 %). Grundsätzlich mit Core-Immobilien das Ziel verfolgt, eine langfristige und risikogeringe Investition zu schaffen.

(Colliers, 2019)

5 Analyse des Praxisbeispiels Pflegeheim Föhrenhof in St. Johann in der Haide

In diesem Kapitel wird eine qualitative als auch quantitative Analyse des Pflegeheimes Föhrenhof durchgeführt. Wie in Kapitel 4 erwähnt umfassen der Markt, der Standort und das Gebäude die qualitative, welche nachfolgend als erstes durchgeführt werden. Weiters wird die quantitative Analyse des Pflegeheimes durchgeführt, welche sich auf die Kosten, die Finanzierung und Rendite bezieht.

Hierbei wurde eine Befragung des Investors (siehe Anhang 2) sowie eine persönliche Besichtigung durchgeführt und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Eine ausführliche Befragung der Heimbewohner konnte aufgrund des gesundheitlichen und geistigen Zustandes nicht durchgeführt werden. Kurze Gespräche mit den Bewohnern hinterließen einen guten Eindruck bezüglich des Wohlbefindens. Man konnte erkennen, dass die Bewohner untereinander und auch das Pflegepersonal mit den Bewohnern einen sehr familiären und auch humorvollen Umgang miteinander haben. Daraus lässt sich schließen, dass sich die Pflegebedürftigen im Föhrenhof sehr wohl fühlen.

5.1 Standort

Eine qualitative Analyse sollte mit der Untersuchung des Standortes beginnen. Da er darauffolgend einen wichtigen Einfluss auf den Erfolg der Immobilie hat.

Innerhalb der Markt- bzw. Standortanalyse wird zuerst die Abgrenzung des Einzugsgebietes vorgenommen.

Die Gemeinde St. Johann in der Haide ist ein Ort mit 2.159 Einwohnern (Stand 1.1.2018) und liegt im politischen Bezirk Hartberg-Fürstenfeld, in der östlichen Steiermark (Wikipeda, 2018).

Nach Auskunft des Investors beschränkt sich das Einzugsgebiet auf den Bezirk Hartberg-Fürstenfeld und Teile des Burgenlandes. Aufgrund der großräumigen, ländlichen Struktur wurde das Einzugsgebiet auf ca. 20 bis 30 km ermittelt.

Das Einzugsgebiet könnte man hier beispielsweise anhand der in Kapitel 4 erwähnten Zeitdistanzmethode ermitteln, da für die Angehörigen die Nähe zum Pflegeheim ein wichtiger Faktor ist. Eine weitere Möglichkeit dies zu errechnen wäre beispielsweise auch die ökonometrische Methode, die eine Erweiterung der Zeitdistanzmethode darstellt und zusätzlich noch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen berücksichtigt. Aufgrund der nachfolgend genauer analysierten Infrastruktureinrichtungen der Umgebung, würde hier aber die Zeitdistanzmethode ausreichen.



Abbildung 13: Standort und Einzugsgebiet (Google Maps)

Wie in Kapitel 4.1. erwähnt, lässt sich ein Standort in Makro- und Mikrostandort unterteilen.

In der Analyse ist die Einwohnerstruktur des Einzugsgebietes wichtig, die unter die Einteilung des Makrostandortes fällt.

Der Bezirk Hartberg-Fürstenfeld weist insgesamt eine Einwohneranzahl von 90.452 aus und ist somit der 4. Größte Bezirk in der Steiermark. Der Anteil der 65-Jahre und älteren Bevölkerung beträgt 19,7 %, das sind 17.857 Personen (Stand 1.1.2018).

Im Vergleich zu 1991 lässt sich ein Anstieg von 4,5 % nachweisen. Die Regionalstatistik Steiermark prognostiziert bis 2055 einen Anteil der 65- und Mehrjährigen von 30,5 %. (Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark, 2018, S. 12)

Die prognostizierte Entwicklung wirkt sich positiv auf das Pflegeheim aus und kann als Chance bzw. Gewährleistung für die zukünftige Auslastung bzw. Belegung gesehen werden.

Zur Beurteilung der näheren Umgebung des Pflegeheimes dient die Analyse des Mikrostandortes. Das Pflegeheim befindet sich in ländlich grüner und sehr ruhiger Lage.



Abbildung 14: Pflegeheim Föhrenhof (Eigenaufnahme).

Umgebung:

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von St. Johann in der Haide. Im Norden befinden sich unbebaute Grundstücke und im südöstlichen Bereich ein bestehendes Rückhaltebecken. Anschließend an die genannten Grundstücke befindet sich ein Gemeindeweg, ein Objekt der Lebenshilfe Hartberg und ein Schulgebäude.

Infrastruktur:Individualverkehr und ÖPNV:

Der Standort des Pflegeheimes liegt in unmittelbarer Anbindung zur A2 Südautobahn. Des Weiteren ist der Busbahnhof fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof ist zu Fuß 18 Minuten vom Pflegeheim entfernt. Dies stellt vor allem für die Angehörigen der Bewohner einen Vorteil dar. Somit kann die Anbindung an den Individualverkehr als auch dem ÖPNV als gut eingestuft werden.

Versorgungseinrichtungen:

Direkt in St. Johann in der Haide gibt es keine Versorgungseinrichtungen für Dinge des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen befinden sich in ca. 4km Entfernung direkt in der Stadt Hartberg. Laut Auskunft der Heimleitung, werden jedoch jede Woche auf Bestellung der Bewohner Lebensmittel, etc. von einem einheimischen Händler angeliefert. Somit stellen die wenig bis keinen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe kein Problem für die Bewohner dar.

Kultur- und Freizeiteinrichtungen:

Die katholische Kirche St. Joahnn in der Haide befindet sich in fußläufig erreichbarer Nähe. Nach Rücksprache mit der Heimleitung Frau Gruber, gibt es auch einen Transport zur Kirche. Ebenfalls teilte sie mit, dass im großen Aufenthaltsraum jeden Sonntag eine evangelische und katholische Messe stattfindet.

Die Freizeitangebote für die Bewohner differenzieren sich täglich und werden großteils direkt im Heim angeboten. Dies umfasst z.B. Konzerte verschiedener Musikgruppen, Besuch des gegenüberliegenden Kindergartens mit diversen Aufführungen und Theatervorführungen der örtlichen Landjugend, etc.

Wenn Nachfrage bzw. die Mobilität der Heimbewohner es zulässt, werden auch kleinere Ausflüge in die naheliegende Umgebung bzw. in die Stadt Hartberg organisiert.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt laut Flächenwidmungsplan im Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8.

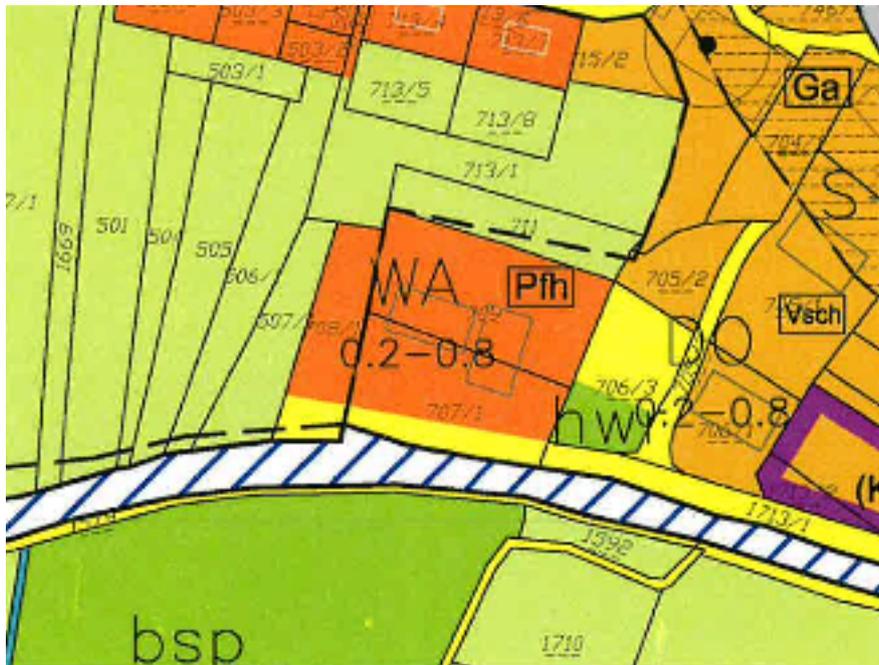


Abbildung 15: Flächenwidmungsplan (Unterlagen Investor)

Erschließung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung der Gemeinde. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleiten in den Ortsschmutzkanal.

Konkurrenzanalyse:

In einem Radius von ca. 30 km befinden sich mehrere Seniorenpflegeeinrichtungen. Die nächstgelegene Senioreneinrichtung ist das Seniorenhaus Menda. Dieses befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung.

Im Telefonat mit der Heimleitung teilte Frau Gruber mit, dass sie hierbei keine Konkurrenz sieht, weil die Nachfrage an freien Plätzen sehr groß ist. Vielmehr sei sie der Meinung, dass sich das Einzugsgebiet aufgrund der großen Nachfrage und der Vollausslastung der Heime vergrößern würde.

Zusammenfassend ergibt sich der Standort des Pflegeheimes als interessant, weil die Kombination mit dem aus der prognostizierten Bevölkerungsveränderung resultierendem Anstieg der Nachfrage des Einzugsgebietes und der Bedarf an Pflegeplätzen in der Umgebung als sicherer Standort für die Zukunft und als Chance für Investoren gesehen werden kann.

5.2 Grundstücks- und Gebäudeanalyse

Grundstück:

A-Blatt:

Das Grundstück mit der Einlagezahl 893 liegt in der Katastralgemeinde 64140 St. Johann in der Haide und dem Bezirksgericht Fürstenfeld weist eine Fläche von 8.522 m² aus.

B-Blatt:

Lt. Grundbuchsauszug ist der Eigentümer mit einem 1/1 Anteil die SANVITA GmbH mit Sitz in Kohlberg 63, 8342 Gnas. Das Eigentumsrecht wurde mit dem Kaufvertrag vom 24.09.2013 begründet.

C-Blatt:

Am 29.08.2014 wurde ein Pfandrecht in der Höhe von 4.000.000 Euro zugunsten der Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft einverleibt.

Gebäude:

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 als T-förmiger Baukörper errichtet. Die Bauzeit betrug ein Jahr.

Lt. Baubewilligung beträgt die Bruttogeschoßfläche des Gebäudes 4.083,50 m² und die davon bebaute Fläche 1.435,34 m². Es besteht aus Erd- 1. Ober- und 2. Obergeschoß. Im Gebäude befinden sich insgesamt 80 Pflegeplätze. Die 80 Betten sind in 30 Doppel- und 20 Einzelzimmer aufgeteilt. Insgesamt gibt es 4 Zimmer mit Balkonzugang. In jedem Zimmer befindet sich ein behindertengerechtes Badezimmer. Die Grundausstattung inkludiert zusätzlich zum Pflegebett ein Nachtkästchen, ein TV Gerät, einen Kleiderschrank und einen Schreibtisch.

Die Einzelzimmer weisen jeweils eine Fläche von ca. 15 m² und die Doppelzimmer jeweils eine Fläche von ca. 23 m² aus und erfüllen somit die Anforderungen der StPHVO. Jedes Geschoß verfügt über ein vorgesehenes Stationsbad.

Erdgeschoß:

In der Mitte des Erdgeschoßes befindet sich der Hauszugang bestehend aus Windfang, Foyer, das von den Bewohnern auch zu Kommunikationszwecken genutzt wird, sowie Rezeption. Anhand der Besichtigung kann somit gesagt werden, dass aufgrund dieser Tatsachen auch die Multifunktionalität des Gebäudes gegeben ist. Der Hauszugang ist überdacht und barrierefrei. Des weiteren ist im Mittelbereich das Haupt-Stiegenhaus und die Liftanlage angebracht.

Im linken Teil des Traktes befindet sich der Speisesaal für die 80 Bewohner, die Betriebsküche, ein Raum für den Hausmeister, eine Umkleidekabine für Damen und Herren getrennt mit dazugehörigen Sanitäreinrichtungen, ein Wäscheraum für unreine Wäsche sowie ein Wäscheraum für saubere Wäsche, ein Bügelraum, 2 Personalaufenthaltsräume sowie ein Lagerraum.

Der rechte Teil des Traktes besteht aus einem Lager- und Archivraum, einem Verabschiedungsraum inkl. Klimaanlage, einem größeren Aufenthaltsraum (Kino/Mediathek), einem Besprechungsraum, einem Raum der zur

Mehrzwecknutzung dient, 2 Technikräumen, 2 Therapieräumen sowie 2 Verwaltungsräumen.

Im hinteren Teil des Gebäudes befinden sich 4 Doppelzimmer, eine Werkstatt sowie ein Therapieraum.

1. Obergeschoß:

Insgesamt befinden sich im 1. Obergeschoß 25 Zimmer (15 Doppel- und 10 Einzelzimmer). Zusätzlich sind hier 2 Aufenthaltsräume mit Teeküche und ein Schwesternstützpunkt angebracht, welche allesamt über einen Balkonzugang verfügen. Des weiteren verfügt dieses Geschoß über einen Putzmittel-, Wäsche-, Entsorgungs- und sonstigen Lagerraum.

2. Obergeschoß:

Das 2. Obergeschoß ist baulich ident zum 1. Obergeschoß.

Parkplätze und Außenanlagen:

Insgesamt wurden 18 PKW Abstellplätze errichtet. Von diesen 18 sind 2 behindertengerecht. Rund um den Baukörper wurde die Außenanlage geschmackvoll mit einem kleinen Gehweg mit Sitzplätzen errichtet.

Bei Pflegeheimen müssen in erster Linie die gesetzlichen Vorgaben des Landes eingehalten werden. Die Analyse des Pflegeheimes Föhrenhof zeigt in Vergleich zu Kapitel 4.3.1., dass alle Vorgaben der StPHVO eingehalten wurden.

Bezüglich der Fungibilität des Gebäudes wurde bei der Bestandsaufnahme festgestellt, dass diese aufgrund der nutzungsspezifischen Bauweise und Einrichtung sehr eingeschränkt bzw. nicht vorhanden ist. Dies erschwert eine mögliche Umnutzung bzw. macht sie erst gar nicht möglich.

5.3 Betreiber

Der Betreiber des Pflegeheimes ist die „Pflege mit Herz“ Betriebs GmbH mit Sitz in Neudorf im Sausal 79 in 8521 Wettmannstätten.

Bonität und Erfahrung:

Hinsichtlich der Bonität zeigt der aktuelle KSV Auszug vom 25. Februar ein geringes Risiko mit einem Rating von 308. Die Ausfallswahrscheinlichkeit (Basel III) des Unternehmens beträgt 0,23 % (siehe Anhang 3). Die Firma wurde 2008 gegründet. Die „Pflege mit Herz“ Betriebs GmbH betreibt weitere 6 Pflegeheime in der Steiermark.

2016 wurde sie von der RENAFAN Austria GmbH, welche im Ausland weitere Pflegeheime betreibt gekauft.

Im Gespräch mit dem Investor teilte er mit, dass das Pflegeheim vom Betreiber erbaut und dann verkauft wurde. Daraus lässt sich schließen, dass der Betreiber hier nicht nur ein Mitspracherecht bei der Entwicklung hatte, sondern es selbst auf seine Bedürfnisse errichtet hat.

Das Pflegeheim bzw. die Sanvita GmbH wurde dann als Share Deal zu einer vorab vereinbarten Renditeerzielung an den Investor veräußert.

Mietvertrag:

Im folgenden Abschnitt wird auf wesentliche Punkte des Vertrages genauer eingegangen. Die Informationen stammen aus der Befragung des Investors. Das Interview liegt im Anhang bei.

Die Vermietung erfolgt zum Betrieb des Pflegeheimes im Sinne des StPHG.

Zwar wurde das Mietverhältnis mit dem Begriff „Mietvertrag“ betitelt, materiell weist die Urkunde jedoch einige Merkmale eines Pachtvertrages auf. Bei einer allfälligen rechtlichen Auseinandersetzung zwischen „Mieter und Vermieter“ könne dieser Umstand jedoch noch rechtsrelevant werden. Es wurde beispielsweise angemerkt, dass der Mieter in die Planung des Pflegeheimes eingebunden wurde.

Das Mietverhältnis begann am 1.09.2014 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei dem Mieter und Vermieter unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist ein Kündigungsrecht zusteht. Der Mieter verzichtete im Vertrag jedoch auf die Kündigung in den ersten 25 Jahren, d.h. bis 31.08.2039 auf das ordentliche Kündigungsrecht. Vom Vermieter kann der Vertrag nur aus wichtigen Gründen des § 30 MRG gekündigt werden. Im Vertrag wurde weiters geregelt, dass im Falle einer Kündigung durch den Vermieter oder im Falle einer ungerechtfertigten Kündigung durch den Mieter, der Mieter bis zur Findung eines neuen Betreibers zur Fortzahlung des Bruttomietzinses verpflichtet wird. Somit stellt in diesem Fall der Ausfall des Betreibers für den Investor kein großes Risiko dar, sondern ist lediglich mit dem Aufwand der Suche eines neuen Betreibers verbunden.

Der vereinbarte Mietzins beträgt 569.400 Euro jährlich und wird auf Grundlage des VPI 2010 wertgesichert. Die Miete wird alle drei Jahre um 80 % der Indexänderung erhöht oder vermindert. Nachfolgende Tabelle zeigt den indexierten Mietzins bis 2020.

Monatsmiete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	47.450,00
VPI	2010
Ausgangsmonat	Sep. 14
Index Ausgangsmonat	110,20
1. Indexanpassung	Sep. 17
Index September 2017	114,70
Indexerhöhung 100 %	1.937,61
vertragliche Indexanpassung 80 %	1.550,09
Monatsmiete neu ab September 2017	49.000,09
VPI	2010
Ausgangsmonat	Sep. 17
Indexzahl Ausgangsmonat	114,70
Indexanpassung	Sep. 20
Index Dezember 2018	117,70
Indexerhöhung 100 %	1.281,61
vertragliche Indexanpassung 80 %	1.025,29
Voraussichtliche Monatsmiete neu ab September 2020	50.025,38

Abbildung 16: Indexierung bis 2020 (eigene Darstellung)

Die Betriebskosten werden vom Mieter getragen. In den Betriebskosten sind Kosten für die Durchführung erforderlicher, behördlich geforderter Instandhaltung- und Setzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäude, Kosten für Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sowie dem Zubehör sowie etwaige „Schönheitsreparaturen“ enthalten. Die Versicherungsprämien werden dem Mieter zu 2/3 ebenso in den Betriebskosten weiterverrechnet, der Rest (1/3) übernimmt der Vermieter. Dem Mieter obliegen außerdem die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten. Vernachlässigt er diese, haftet er im vollen Umfang. Für „Dach- und Facharbeiten“ (Dach, Außenfassade, Erneuerung der Fenster) wurde geregelt, dass ausschließlich der Vermieter die Kosten dafür zu tragen hat.

Dem Vermieter sowie durch ihn Beauftragte unterliegt des weiteren nach vorheriger Anmeldung ein Besichtigungsrecht.

Zusammenfassend des Kapitels kann gesagt werden, dass hinsichtlich der Bonität und der Erfahrung die der Betreiber mit sich brachte, er nur ein geringes bis kein Risiko aufweist.

Ebenso kann gesagt werden, dass die Konzipierung des Mietvertrages sehr „Investorenfreundlich“ bezüglich der Dauer, Mietzins, Pflichten, etc. geregelt wurde. So entfällt der Aufwand möglicher gesetzlichen Auflagen bzw. ausstattungstechnischen Anforderungen nicht auf den Investor, sondern auf den Betreiber und ergibt einen Vorteil.

Durch die Konzipierung des Share Deals mit dem Betreiber, hatte dieser bei der Entwicklung nicht nur ein Mitspracherecht, sondern errichtete dies ganz nach seinen Vorstellungen. Für den Investor kann dies als sehr „bequeme“ Lösung gesehen werden, jedoch bringt dies ein höheres Risiko für ihn mit sich.

5.4 Kosten und Finanzierung

Kosten:

Laut dem vom Investor zur Verfügung gestellten Kostenplan gliedern sich die Errichtungskosten des Pflegeheimes in Grundstückskosten mit dazugehörigen Nebenkosten, Kosten für die Errichtung der Außenanlagen, den Bauwerkskosten selbst sowie der Betriebsausstattung (siehe Anhang 3).

Grundstückskosten	192.699,98 €	2,7 %
Grundstück 708/1, EZ 20	35.560,00 €	
Grundstück 707/1, EZ 30	61.620,00 €	
Grundstück 709, EZ 818	71.000,00 €	
Nebenkosten	24.519,98 €	
Außenanlagen	18.188,95 €	0,3 %
Bauwerkskosten	6.414.923,64 €	89,9 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	513.743,43 €	7,2 %
Errichtungskosten	7.139.556,00 €	100,0 %

Abbildung 17: Gesamtinvestitionskosten (eigene Darstellung)

Pro Pflegeplatz fielen somit ca. 89.000 Euro an, was nach Kapitel 4.4. etwas über den durchschnittlichen Errichtungskosten in Österreich liegt.

In den Grundstückskosten sind die Kaufpreise der Grundstücke 708/1 EZ 20, 707/1 EZ 30, 709 EZ 818 sowie die Grunderwerbssteuer mit 3,5 % und die Eintragungsgebühr mit 1,1 % enthalten. Ebenso beinhalten die Grundstückskosten sonstige Nebenkosten wie die Vertragserrichtungskosten und Kosten für die Vermessung und den Lageplan.

Sie betragen insgesamt 2,7% der Errichtungskosten.

In den Kosten der Außenanlagen sind unter anderem die Kosten für die Bepflanzung und der Zaunanlage enthalten. Sie stellen mit nur 0,3 % einen sehr geringen Teil der Errichtungskosten dar.

Die Bauwerkskosten stellen mit rd. 90 % die größte Kostenstelle dar. Sie umfassen die gesamten Planungs- und Baukosten, Aufschließungskosten sowie sonstige Kosten.

In der Kostenstelle Betriebs- und Geschäftsausstattung, welche 7,2 % der Gesamtinvestitionskosten darstellen, sind die Kosten unter anderem für die Ausstattung der Betriebsküche und Geräte, Tischlerarbeiten, Möblierung, Betten, Kühlungsanlagen, Telefonanlagen etc. angefallen.

Der Kauf wurde als Share Deal abgewickelt. Der Investor kaufte die Sanvita GmbH zu einem Kauf- und Abtretungspreis von 8.085.000 Euro. Dieser ergab sich aus den Errichtungskosten von 7.139.556 Euro, einem Aufschlag von 910.444 Euro des Betreibers, der zugleich der Errichter des Pflegeheimes war und der Übernahme des Stammkapitals von 35.000 Euro.

Dem Investor fielen somit Gesamtinvestitionskosten von 8.085.000 Euro an. Die Rendite wird daraufhin basierend auf diese Kosten berechnet.

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgte zu ca. 50 % eigens und zu ca. 50 % fremd. Der Zinssatz beträgt bei einer Laufzeit von 15 Jahren 1,5 %. Die Rückzahlung erfolgt in 180 monatliche Pauschalraten. Besichert wurde der Kredit durch Grundbucheintrag und Haftung des Gesellschafters.

Rendite:

Die Rendite stellt das prozentuale Verhältnis der Einnahmen zum eingesetzten Kapital dar (Keller, kein Datum). Sie wird nachfolgend anhand der im Mietvertrag vereinbarten jährlichen Einnahme durch die Gesamtinvestitionskosten berechnet.

Die Anfangsrendite errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{jährliche Einnahmen}}{\text{Gesamtinvestitionskosten}} \times 100 = \text{Rendite in \%}$$

$$\frac{569.400,00}{8.085.000,00} \times 100 = 6,98 \%$$

Die Anfangsrendite des Pflegeheims beträgt somit 6,98 %.

Ein Ausblick auf die mögliche Rendite, welche sich in 2035, also in 16 Jahren ergeben könnte, wird wie folgt durch Indexanpassungen, ausgegangen von einer konstanten Steigerung von ca. 1.300 Euro berechnet. Wie in 5.3. erwähnt, wird die Miete alle 3 Jahre indexiert.

Monatsmiete 2017	49.000,09
<u>vertragliche Indexanpassung 80%</u>	<u>1.300,00</u>
Monatsmiete 2020	50.300,09
<u>vertragliche Indexanpassung 80%</u>	<u>1.300,00</u>
Monatsmiete 2023	51.600,09
<u>vertragliche Indexanpassung 80%</u>	<u>1.300,00</u>
Monatsmiete 2026	52.900,09
<u>vertragliche Indexanpassung 80%</u>	<u>1.300,00</u>
Monatsmiete 2029	54.200,09
<u>vertragliche Indexanpassung 80%</u>	<u>1.300,00</u>
Monatsmiete 2032	55.500,09
<u>vertragliche Indexanpassung 80 %</u>	<u>1.300,00</u>
Monatsmiete 2035	56.800,09

Abbildung 18: Vorausschau Mieteinnahmen bis 2035 (eigene Darstellung)

Somit würde sich in 16 Jahren eine Monatsmiete von 56.800,09 Euro ergeben. Laut Investor betragen die durchschnittlichen Ausgaben pro Jahr ca. 7.000,00 Euro. Im Verhältnis zur Steigerung der Mieteinnahmen durch die Indexierung werden die Ausgaben nur gering steigen.

Im Jahr 2035 würde dies zu einer berechneten Rendite von rd. 8,34 % führen. Berücksichtigt man aber etwaige Reparaturarbeiten, kann behauptet werden, dass die Rendite über die Jahre konstant bei ca. 7 % bleibt.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass dies eine deutlich höhere Rendite als bei beispielsweise Wohnimmobilien ist, die meist eine Rendite von ca. 2-3 % aufweisen. Im Vergleich zu Wohnimmobilien, wo mit hohen Ausfallswahrscheinlichkeiten zu rechnen ist, ist bei Pflegeheimen mit gutem Betreiber die Rendite stabil.

6 Schlussfolgerung & Ausblick

Die Veränderungen durch den demographischen Wandel stellen die Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Die österreichische Bevölkerung wächst und altert aufgrund der anhaltenden Zuwanderung, der nachlassenden Geburtenhäufigkeit sowie der steigenden Lebenserwartung. Die Prognose zeigte, dass bis 2040 von einem Anstieg älterer Menschen ausgegangen werden kann. Der Anstieg widerspiegelte sich vor allem bei der Zahl der Hochbetagten, bei denen im Vergleich zu 2018 mit einem Anstieg von bis zu ca. 90 % ausgegangen werden kann.

Der aus der prognostizierten Bevölkerungsveränderung resultierende Anstieg der Nachfrage an Pflegeheimen stellt ein großes Wertschöpfungspotential für Investoren dar.

Dementsprechend wurde klar, dass es für eine Investition umso wichtiger ist, Erfolgsfaktoren zu analysieren. Bei der Analyse wurde auf die wichtigsten Kriterien wie Standort, Gebäude, Betreiber sowie Kosten eingegangen.

Vor allem stellte sich heraus, dass auf eine detaillierte Standortanalyse nicht zu verzichten ist, denn die Attraktivität und der Wert der Immobilie sowie das Angebot und die Nachfrage, werden größtenteils von der Standortwahl bestimmt.

Als weiterer wichtiger Erfolgsfaktor für die Investition in ein Pflegeheim stellte sich der Betreiber heraus, denn wenn es um den wirtschaftlichen Erfolg geht, gehört der Betreiber zu den wichtigsten Kriterien. Ohne den Betreiber wäre die Nutzung des Heimes praktisch unmöglich. Daraus ließ sich schließen, dass er in gewisser Hinsicht auch den Wert der Immobilie beeinflusst.

Neben den beiden Erfolgsfaktoren Standort und Betreiber, wurde deutlich, dass auch die Eignung des Gebäudes für die spezielle Nutzung als Seniorenimmobilie ein wichtiges Kriterium darstellt. Die Gebäudeanalyse verfolgt nicht nur das Ziel der speziellen Nutzung für Seniorenimmobilien, sondern auch für die Möglichkeit alternativer Nutzungen bei einem möglichen Betreiberwechsel einzuschätzen, um die Drittverwendungsfähigkeit nicht auszuschließen. Bei der Gebäudeanalyse wurde veranschaulicht, dass vor allem die jeweiligen gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden sollten.

Wie bei jedem Investment zeigte sich, dass bei Pflegeheimen neben den Vorteilen des demographischen Wandels, der Zahl der demenziell Erkrankten und der teilweise veralteten und erneuerungsbedürftigen Heime, ebenso mit Risiken zu rechnen ist.

Hier wurde nochmal deutlich, dass durch eine umfassende Analyse der Erfolgskriterien, Risiken verringert oder gar vermieden werden können. Dies wurde vor allem in Hinsicht auf den Betreiber, aber auch bezüglich der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit klar.

Zusammenfassend kann also allgemein gesagt werden, dass für eine erfolgreiche Investition die Faktoren wie Standort und Betreiber zwingend zu berücksichtigen sind und Einfluss auf den weiteren Erfolg des Pflegeheimes haben. In Kombination mit Flexibilität des Gebäudes und Anpassung der gesetzlichen Anforderungen ohne unverhältnismäßig hohem Umbauaufwand zukunftsfähiger Konzepte, ist eine langfristige und erfolgreiche Entwicklung sichergestellt.

Weiters ist aufgrund des steigenden Bedarfs, resultierend aus dem demographischen Wandel, dem geringen Aufwand für den Investor und der dennoch hohen Rendite, eine Chance für Investitionen zu sehen und mit einem gewinnbringenden Geschäft zu rechnen.

Literaturverzeichnis

Bücher

- Bienert, S. (2005). *Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden* (1. Ausg.). (S. Bienert, Hrsg.) Wiesbaden: Gabler.
- Falk, B. (2004). *Fachlexikon Immobilienwirtschaft* (3. Ausg.). (B. Falk, Hrsg.) Köln: Müller.
- Fischer, R., Kleiber, W., & Werling, U. (2014). *Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV* (7. Ausg.). Köln.
- Klaus, P., Krieger, W., & Krupp, M. (2012). *Gabler Lexikon Logistik. Management logistischer Netzwerke und Flüsse* (5. Ausg.). (M. Krupp, Hrsg.) Wiesbaden: Gabler Lexikon Logistik.
- Nauer, E. (1970). *Standortwahl und Standortpolitik im Einzelhandel*. St. Gallen.
- Siepe, W. (2000). *Immobilien für Kapitalanleger: Auswahl, Renditestrategien, Beispielrechnungen*. Frankfurt am Main / New York.

Buchabschnitte

- Arens, J. (2016). Unterscheidung nach Immobilienarten in: Immobilienökonomie I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. In K.-W. Schulte, S. Bone-Winkel, W. Schäfers, & W. Schäfers (Hrsg.), *Immobilienökonomie I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen* (5. Ausg., Bd. I, S. 84-105). Oldenbourg: Walter de Gruyter GmbH.
- Isenhöfer, B., & Vath, A. (2000). Immobilienanalyse. In K.-W. Schulte, *Immobilienökonomie. Band I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 2. überarbeitete Auflage* (S. 319-379). München / Wien.
- Krings-Heckemeier, M.-T. (1998). Seniorenimmobilien. In B. Heuer, & A. Schiller, *Spezialimmobilien: Flughäfen, Freizeitimmobilien, Hotels, Industriedenkmäler, Rehakliniken, Seniorenimmobilien, Tank- und Rastanlagen, Autohöfe* (S. 321-420). Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller.

- Väth, A., & Hoberg, W. (1998). Qualitative Analyse von Immobilieninvestitionen. In K.-W. Schulte, S. Bone-Winkel, & M. Thomas, *Handbuch Immobilien-Investition* (S. 79-123). Köln.
- Vetter, J. (2010). Möglichkeiten der Kosteneinsparung bei Bau- und Umbaumaßnahmen bei Pflegeeinrichtungen. In H.-C. Reiss, *Steuerung von Sozial- und Gesundheitsunternehmen* (S. 371-390). Baden-Baden.
- Walzel, B. (2008). Unterscheidung nach Immobilienarten. In K.-W. Schulte, & K.-W. Schulte (Hrsg.), *Immobilienökonomie Band I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen* (4. Ausg., Bd. I, S. 117-140). München: Oldenbourg.

Diplomarbeiten

- Busz, P. (2003). *Seniorenimmobilien als Investitionsobjekte*. Köln: European Business School.
- Ernst, K. (2008). *Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von Pflegeheimen*. IGEL.
- Schiefenhövel, U. (1999). *Ansätze zur Risikobeurteilung und Risikobegrenzung der Kreditinstitute in der gewerblichen Immobilienfinanzierung am Beispiel einer Seniorenimmobilie*. Diplomica.

Statistiken, Skripten & Studien

- ÖROK. (2019). *Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2018-2040 mit einer Projektion bis 2060 und Modellforschungsbeschreibung bis 2075*. ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz, Statistik. Wien: ÖROK.
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark. (2018). *Regionalstatistik Steiermark 2018*. Statistik, Statistik, Graz.
- Karl-Franzens-Universität Graz. (November 2011). *Wohnen und Pflege für ältere Menschen in Österreich*. Graz, Steiermark: IMMAC GmbH.
- Lindner, H. (März 2017). *Standort- und Marktanalyse*. Wien, Wien: Technische Universität Wien.
- Muhr, H. (2012). *Bewertung von Sonderimmobilien*. Wien: Technische Universität Wien.
- Reithofer, M., & Dilch, C. (23. Februar 2018). *Bewertung von Sonderimmobilien*. Wien: Technische Universität Wien.

Webseiten

Colliers. (2019). *Colliers International*. Abgerufen am Februar 2019 von Colliers International: <https://www.colliers.de/immobilienlexikon/core/>

Gerginov, D. (2. Dezember 2011). *Drittverwendungsfähigkeit*. Abgerufen am 30. Oktober 2018 von GeVestor:

<https://www.gevestor.de/details/drittverwendungsfahigkeit-713864.html>

Grabener Verlag. (2. Oktober 2018). *Das Online-Lexikon der Immobilienwirtschaft von A-Z*. Abgerufen am 3. Oktober 2018 von Immobilien-Fachwissen:

[http://lexikon.immobilien-](http://lexikon.immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=267720605&ATOZ=$&QUERY=SIEHE&OLDKEYWORD=6313&KEYWORDID=6314)

[fachwissen.de/index.php?UID=267720605&ATOZ=\\$&QUERY=SIEHE&OLDKEYWORD=6313&KEYWORDID=6314](http://lexikon.immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=267720605&ATOZ=$&QUERY=SIEHE&OLDKEYWORD=6313&KEYWORDID=6314)

Grabener Verlag. (2. Oktober 2018). *Das Online-Lexikon der Immobilienwirtschaft von A-Z*. Abgerufen am 30. Oktober 2018 von Immobilien-Fachwissen:

[http://lexikon.immobilien-](http://lexikon.immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=267720605&ATOZ=B&KEYWORDID=6313)

[fachwissen.de/index.php?UID=267720605&ATOZ=B&KEYWORDID=6313](http://lexikon.immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=267720605&ATOZ=B&KEYWORDID=6313)

Hilfswerk Österreich. (2018). *Betreutes Wohnen*. Abgerufen am 1. November 2018 von Hilfswerk:

<https://www.hilfswerk.at/fileadmin/storage/noe/Dokumente/Downloads/HPD/Pflege/betreutes-wohnen-a4-mail-3.pdf>

Keller, H. (kein Datum). *Gabler Wirtschaftslexikon. Das Wissen der Experten*.

Abgerufen am Februar 2019 von Wirtschaftslexikon Gabler:

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/rendite-von-immobilieninvestitionen-53216>

NQZ. (kein Datum). *Nationales Qualitätszertifikat für Alten- und Pflegeheime in Österreich*. Abgerufen am Februar 2019 von NQZ-Austria: <http://www.nqz-austria.at/nqz-haeuser/zahlen-daten-fakten/>

RIS. (2004). *Rechtsinformationssystem des Bundes*. Abgerufen am Februar 2019 von RIS:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000041>

Senioren Residenzen. (2018). *Senioren Residenz am Kurpark Wien-Oberlaa*.

Abgerufen am 1. November 2018 von Seniorenresidenzen:

<https://www.seniorenresidenzen.co.at/am-kurpark-wien-oberlaa-die-residenz.html>

Statistik Austria. (13. Dezember 2018). *Statistik Austria. Die Informationsmanager*.

Abgerufen am Februar 2019 von Statistik Austria:

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html

Statistik Austria. (25. Jänner 2019). *Statistik Austria - die Informationsmanager*.

Abgerufen am Februar 2019 von Statistik Austria:

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html

Wikipedia. (2018). *Wikipedia. Die freie Enzyklopädie*. Abgerufen am 1. März 2019

von Wikipedia: https://de.wikipedia.org/wiki/Sankt_Johann_in_der_Haide

Zeitschriften

Heeg, S., & Radzey, B. (1998). Qualität bieten und Kosten sparen: Ergebnisse der Evaluation ausgewählter Einrichtungen der Altenhilfe. *Das Altenheim, Zeitschrift für das Altenhilfe-Management*, S. 14-19.

Kranewitter, H. (2011). Senioren- und Pflegeheime. *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*(56), 81.

Anhang

Anhang 1:

Steiermärkische Pflegeheimverordnung

Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkische Pflegeheimverordnung, Fassung vom 01.03.2019

Langtitel

Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 27. September 2004 über die Bewilligung und den Betrieb von Pflegeheimen und Pflegeplätzen nach dem Steiermärkischen Pflegeheimgesetz (Steiermärkische Pflegeheimverordnung – StPHVO) Stammfassung: LGBl. Nr. 63/2004

Änderung

LGBl. Nr. 80/2013 LGBl. Nr. 89/2013 (KB)

Präambel/Promulgationsklausel

Auf Grund der §§ 11, 15 Abs. 4 und 5 und 17 Abs. 1 bis 4 des Steiermärkischen Pflegeheimgesetzes, LGBl.Nr. 77/2004, wird verordnet:

Text

Teil 1 Pflegeheime

§ 1 Heimgröße

- (1) Pflegeheime sind in Pflegeeinheiten zu gliedern.
- (2) Eine Pflegeeinheit umfasst maximal 50 Heimbewohner und hat jedenfalls folgende Räumlichkeiten aufzuweisen:
 - Zimmer der Heimbewohner
 - Heimbewohneraufenthaltsbereiche
- (3) In jedem Pflegeheim müssen folgende Funktions- und Nebenräume in ausreichender Anzahl und dem jeweiligen Zweck entsprechend zur Verfügung stehen:
 - Pflegestützpunkt
 - Pflegebad
 - Therapieraum
 - Räume für Zwecke der Kommunikation und
 - Nebenräume (Lager, Andachtsraum und dgl.)
- (4) Die gemeinsame Nutzung von Funktions- und Nebenräumen durch Pflegeeinheiten ist unter folgenden Voraussetzungen bzw. Einschränkungen zulässig:
 - 1) Die Pflegeeinheiten liegen auf einer Geschoßebene oder sind durch einen Bettenlift verbunden.

- 2) Für je 50 Heimbewohnerinnen/Heimbewohner ist ein Pflegebad vorzusehen. Sind mehr als zwei Drittel der Heimbewohnerinnen/Heimbewohner in Einzelzimmern untergebracht, erhöht sich diese Zahl auf 55.
- 3) Pflegeheime, die über mehr als 30 Doppelzimmer verfügen, benötigen für je weitere 30 Doppelzimmer einen zusätzlichen Therapieraum.
- 4) Unabhängig von den Voraussetzungen nach Z 1 können voll ausgestattete Pflegestützpunkte als Funktionsräume in den Pflegeeinheiten durch einen zentralen Stützpunkt ersetzt werden, wenn in jeder Pflegeeinheit ein Arbeitsbereich für die Pflege zur Verfügung steht, der die Anforderungen nach § 3 lit. a bis g erfüllt.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 80/2013

§ 2

Zimmer

(1) Die Zimmer der Bewohner haben folgende Richtgrößen aufzuweisen:

- Einbettzimmer, 14 m²
- Zweibettzimmer, 22 m²

jeweils ausgenommen die Nasszelle

Bei Räumen mit abgeschrägten Decken sind nur jene Nutzflächen zu berücksichtigen, über denen die lichte Raumhöhe mehr als 150 cm beträgt.

(2) Die Richtgrößen gemäß Abs. 1 können gering-fügig unterschritten werden, wenn unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale gemäß Abs. 3 die Bedürfnisse der Bewohner nicht beeinträchtigt werden.

(3) Die Eignung eines Zimmers ist gegeben, wenn jedenfalls folgende Ausstattungsmerkmale vorliegen:

- a) Pflegebetten müssen fahrbar und höhenverstellbar sein sowie über einen höhenverstellbaren Kopf- und Fußteil und bei Bedarf über einen Bettgalgen verfügen. Ein dreiseitiger Zugang zum Pflegebett muss möglich sein. In Zweibettzimmern ist -zwischen den Pflegebetten ein Abstand von mindestens 120 cm vorzusehen. Für Heimbewohner im Rollstuhl ist eine Wendemöglichkeit von 150 cm Durchmesser vorzusehen;
- b) Notruf, der vom Bett aus bedient werden kann;
- c) Kleiderschrank mit Fächern und einem Abteil zum Aufhängen von Kleidungsstücken;
- d) versperrbares Behältnis für persönliche Utensilien
- e) Tisch mit Sitzgelegenheit;
- f) über eine ausreichende Zimmerbeleuchtung hinaus zumindest zwei zusätzliche Lichtquellen, die so angeordnet sind, dass sowohl am Tisch als auch im Bett gelesen werden kann; eine Lichtquelle ist mit Nachtlicht auszustatten; eine Lichtquelle muss vom Bett aus bedienbar sein; die Lichtschalter sind großflächig auszuführen;
- g) Fenster, die eine ausreichende natürliche Belichtung gewährleisten sowie mit wirksamem Sicht- und falls erforderlich Sonnenschutz zu versehen sind.

(4) Die Eignung der Nasszelle ist gegeben, wenn jedenfalls folgende Ausstattungsmerkmale vorliegen:

- a) Wandhänge-WC mit Flachspülchale und beidseitigen Stütz- oder Winkelgriffen;
- b) Notruf, der vom WC- und Duschbereich zu bedienen ist;
- c) rollstuhlunterfahrbarer Waschtisch;
- d) Handtuchhalter;
- e) Kleiderablage oder Haken;
- f) Tretabfalleimer oder offene Abwurfstelle;
- g) Tür mit Notentriegelung;
- h) höhenverstellbare Schlauchbrause;
- i) Sitzmöglichkeit in der Dusche;
- j) Handlauf als Haltegriff;
- k) Wasserauslässe mit Verbrühungsschutz;
- l) stufenlos befahrbarer Duschplatz;
- m) eine Abstellfläche für jeden Bewohner für Pflegeutensilien.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 80/2013

§ 3

Pflegestützpunkt

Der Pflegestützpunkt hat jedenfalls folgende Ausstattungsmerkmale aufzuweisen:

- a) hygienischer Händewaschplatz mit Waschbecken (Armaturen handfrei bedienbar), Desinfektionsmittelspender (handfrei zu bedienen), Einmal-Handtücher und Seifenspender;
- b) versperrbarer Medikamentenschrank;
- c) versperrbarer Suchtgiftschrank;
- d) versperrbarer Medikamentenkühlschrank mit Thermometer;
- e) Vorrichtung zum Versperren der Pflegedokumentation;
- f) Arbeitsfläche zur Vorbereitung von Medikamenten und Applikationen;
- g) Abwurfbehältnis;
- h) Vorkehrungen zur Gewährleistung der Haltbarkeit von Medikamenten im Sinne des Arzneibuches.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 80/2013

§ 4

Pflegebad

Das Pflegebad hat jedenfalls folgende Ausstattungsmerkmale aufzuweisen:

- a) freistehende, unterfahrbare und von drei Seiten zugängliche Hubbadewanne;
- b) Badewannenlift;
- c) leibstuhlüberfahrbares Wandhänge-WC mit Flachspülschale und beidseitigen Stütz- oder Winkelgriffen;
- d) rollstuhlunterfahrbarer Waschtisch, Einmal-Handtuchspender, Seifenspender, Desinfektionsmittelspender, Abwurfbehältnis;
- e) Notruf, der im Bereich der Hubbadewanne und des WC bedienbar ist;
- f) Abstellfläche für Pflegeutensilien;
- g) Kleiderablage oder Haken;
- h) Tür mit Notentriegelung;
- i) Vorrichtung zur Kennzeichnung, ob das Pflegebad besetzt ist;
- j) Vorkehrung zur Anhebung der üblichen Raumtemperatur;
- k) wirksamer Sicht- und falls erforderlich Sonnenschutz für Fenster.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 80/2013

§ 5

Räume für Zwecke der Kommunikation

(1) Räume für Zwecke der Kommunikation (Aufenthaltsraum, Speisesaal, Aufenthaltsbereiche etc.) müssen an die Anzahl der Heimbewohner angepasst sein und diesen die Möglichkeit zur Kontaktpflege sowie zu tagesstrukturierten Aktivitäten bieten.

(2) Tische und Sitzmöbel müssen den Bedürfnissen der mobilitätseingeschränkten Heimbewohner entsprechen.

(3) Gemeinschaftsräume sind mit einem Notruf auszustatten.

§ 6

Barrierefreiheit

(1) Zumindest ein Eingang, möglichst der Haupteingang, und ein Aufzug des Gebäudes müssen stufenlos erreichbar sein.

(2) Türschwellen und Niveauunterschiede sollen vermieden werden. Notwendige Türanschläge sowie Niveauunterschiede bei Innentüren dürfen nicht größer als 2 cm sein. Türanschläge sowie Niveauunterschiede bei Außentüren, die der direkten Witterung ausgesetzt sind, dürfen höchstens 3 cm betragen.

(3) Auf beiden Seiten folgender Türen muss ein Anfahrbereich mit mindestens 120 cm Tiefe und mindestens 150 cm Breite vorgesehen werden, der durch keinerlei Einbauten eingeschränkt werden darf:

- Türen im Gangbereich,

- Türen zu Pflegebädern,
- Eingangstüren,
- Türen zu Therapieräumen,
- Türen zu Gemeinschaftsräumen.

§ 7

Hygiene

Das gemäß § 15 Abs. 5 Z 6 des Steiermärkischen Pflegeheimgesetzes vorzulegende Hygiene-Gutachten kann von folgenden Personen bzw. Institutionen erstellt werden:

- gerichtlich beeidete Sachverständige,
- zur Erstellung von Hygiene-Gutachten akkreditierte Institutionen,
- Personen mit einer Zusatzausbildung gemäß § 70 des Gesundheits- und Krankenpflegegesetzes.

Teil 2

Pflegeplätze

§ 8

Zimmer

Für die Zimmer der Pflegeplatzbewohner gelten die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 bis 3.

§ 9

Zugang zu Sanitäreinrichtungen

Der Pflegeplatz hat die baulichen Voraussetzungen für einen, dem Pflegebedarf der Pflegeplatzbewohner angemessenen Zugang zu einer Nasszelle zu gewährleisten, die den Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 entspricht.

§ 10

Allgemeine Bestimmungen

Der Pflegeplatzbetreiber hat für den Pflegeplatz-bewohner zur Kontaktpflege, für tagesstrukturierte Aktivitäten und zur Teilnahme am sozialen Leben der Mitglieder des Haushaltsverbandes die Möglichkeit der Mitbenützung von allgemein zugänglichen Räumlichkeiten, wie Wohnzimmer, Balkon oder Terrasse, Küche und Außenflächen vorzusehen.

§ 11

Hygiene

Die Beurteilung der hygienemäßigen Standards hat insbesondere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bei der Reinigung der Bewohnerzimmer, Sanitärräume, bei der Wäschereinigung und im Küchenbereich zu erfolgen.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag, das ist der 23. Oktober 2004, in Kraft.

§ 13

Inkrafttreten von Novellen

Die Änderungen des § 1 Abs. 3 und Abs. 4, des § 2 Abs. 3 lit. f und lit. g sowie die Anfügungen des § 3 lit. h und des § 4 lit. k durch die Novelle LGBl. Nr. 80/2013 treten mit 21. August 2013 in Kraft.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 80/2013, LGBl. Nr. 89/2013

Anhang 2:

Befragung Investor

Datum	Montag, 25. Februar 2019
Teilnehmer	Max Mustermann (Sanvita GmbH) Antonia Gsellmann
Dauer	ca. 14 Uhr bis 16:40 Uhr (Besichtigung, Gespräch, Einsicht in Unterlagen)
Ort	St. Johann in der Haide

Bei dem Gespräch am 25. Februar wurde über den Standort, den Betreiber, das Gebäude sowie die Kosten und die darauffolgende Finanzierung des Pflegeheimes gesprochen. Auf Wunsch des Investors wird sein Name in der gesamten Masterarbeit anonym bleiben. Im Protokoll wird er durch Max Mustermann ersetzt.

Zu Beginn führte mich der Investor in Begleitung der Heimleitung Frau Franziska Gruber durch das Heim, um einen Überblick zu bekommen und Fotos zu machen. Frau Gruber gab mir ihre Telefonnummer, falls danach noch etwaige Fragen anfallen würden. Anschließend begann das Gespräch mit dem Investor.

Herr Mustermann erklärt allgemein wie der auf das Pflegeheim gestoßen ist. Er sagte, er kenne den Entwickler, der weiterhin zugleich der Betreiber sein soll, schon durch vorige Geschäfte die er mit ihm abgeschlossen habe und dass er bereits zwei weitere Pflegeheime besitzt. Herr Mustermann erzählte, dass der Betreiber ihm bei einem Treffen Zukunftsprognosen des Pflegebereiches sowie eine Präsentation über das Pflegeheim Föhrenhof vorgelegt hat.

Auf die Frage, was die ausschlaggebenden Gründe für die Investition waren, erklärte er, dass vor allem aus Erfahrung die er mit den Pflegeheimen die er bereits besitzt, mit der Investition mit einer sehr hohen Rendite zu rechnen ist und er bei den anderen Pflegeheimen auch eine Rendite von 5,5 bis 7,5 % erreicht. Zusätzliche meinte er, die Investition war sehr praktisch für ihn, da er sich aufgrund der Erfahrung des Betreibers und dem fertigen Konzept das ihm vorgelegt wurde, nur mehr um die Finanzierung kümmern musste. Er hatte also wenig bis kein Mitspracherecht, da dies gänzlich dem Betreiber unterlag.

Das weitere Thema, das besprochen wurde, war der Standort. Darauf erklärte Mustermann, da sie in der weiteren Umgebung wohnen, wussten sie, dass es dort schon sehr alte und kleine Pflegeheime gab, die den neuen Anforderungen bzw. Auflagen des Steirischen Pflegeheimgesetzes nicht mehr gerecht waren. Die damaligen Betreiber bzw. Investoren waren nicht bereit, mehr zu investieren, dadurch hat sich eine Angebotslücke ergeben. Die Investoren sahen das als Chance, an diesem Standort ein Pflegeheim zu errichten. Sie erklärten, dass sich das Einzugsgebiet hauptsächlich auf den jetzigen Bezirk Hartberg-Fürstenfeld (damals nur Bezirk Hartberg), aber auch Teile des Burgenlandes beschränkt. Für die Standortanalyse beauftragen sie keinen Externen sondern vertrauten auf ihren Instinkt und Erfahrung als auch auf die Erfahrung des Betreibers.

Als nächstes wurde die Auswahl bzw. Überprüfung des Betreibers besprochen. Mustermann erklärte, dass er hinsichtlich des Betreibers Bonität, Firmenbuch, Erfahrung, etc. überprüfte. Unter anderem waren dienende Unterlagen KSV Auskunft, Firmenbuch, etc. Da sie den Betreiber schon aus anderen Geschäften mit ihm kannten, wussten sie, dass er genug Erfahrung mitbrachte.

Der nächste Punkt der angesprochen wurde, war der Vertrag mit dem Betreiber. Auf die Frage, welche Besonderheiten oder wichtige Punkte der Mietvertrag aufweist, wurde nachfolgendes besprochen. Der Investor erklärte, dass es sich um einen Mietvertrag und keinen Pachtvertrag handelt. Im Mietvertrag wurde angemerkt, dass der Betreiber in die Planung eingebunden wurde. Die Laufzeit wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, dem Mieter wurde ein Kündigungsverzicht in den ersten 25 Jahren eingeräumt. Der monatliche Mietzins betrug zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 47.450,00 Euro. ^{Jahre = 568.400} Dieser wird alle drei Jahre um 80 % auf Grundlage des VPI 2010 indexiert. Im Falle eines Ausfalls des Betreibers erklärte sich der Betreiber zur Fortzahlung des Mietzinses bereit, bis ein neuer Betreiber gefunden wird. Mustermann erklärte, dass die Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind. Darin sind behördlich geforderte Instandhaltungs- und Setzungskosten, 2/3 der Versicherungsprämien, etc. enthalten. Dach- und Facharbeiten sowie der Rest der ^{als} Versicherungsprämie wird von ihm übernommen.

Auf die Frage, ob er oft zur Kontrolle bzw. Besichtigung in das Pflegeheim fährt, antwortete er, dass 1. vertraglich ein Besichtigungsrecht festgelegt wurde und er 2. oft in der Gegend ist, ^{unter vorheriger Anmeldefrist} und da er den Betreiber sowie die Heimleitung kennt, es auch ohne vorherige Anmeldung

kein Problem darstellt. Die Besichtigung wäre auch zur Kontrolle etwaiger Reparaturarbeiten wichtig.

Hinsichtlich weiteren und genaueren Details, gab mir der Investor Einsicht in den Mietvertrag, um mir weitere Punkte, die in seinem Einverständnis lagen, rauszuschreiben.

Das nächste Gesprächsthema bezog sich auf die Projektkosten. Für die Analyse der Kosten lag mir der Investor die Auflistung der Errichtungskosten (Kostenplan) vor, die ich auch kopieren durfte. Die Liste wird im Anhang angefügt.

Bei den Kosten erklärte er mir, dass sich für ihn insgesamt ein mit dem Betreiber vereinbarter Kauf- und Abtretungspreis von 8.085.000 Euro ^{Gundlage f. Berechnung Rendite} ergab. Der Kauf wurde als Share deal abgewickelt. Der Kauf- und Abtretungspreis setzte sich aus den Errichtungskosten, einem Aufschlag sowie der Übernahme des Stammkapitals zusammen.

Als nächstes und letztes Thema wurde die Finanzierung besprochen. Diese wurde lt. Investor zur Hälfte fremd und zur anderen Hälfte eigens finanziert. Die Laufzeit beträgt nach Auskunft 15 Jahre bei einem Zinssatz von 1,5 %. Die Rückzahlung erfolgt in 180 monatlichen Pauschalraten. Die Besicherung erfolgte durch Grundbucheintrag und Haftung des Gesellschafters.

Am Ende des Interviews bot mir der Investor noch die Gelegenheit, Einsicht in sonstige Unterlagen zu nehmen. <sup>+ Kopie GB Auszug, KSV, Firmenbuch, Kostenplan
Bstreiner</sup>

Anhang 3:
KSV Auskunft

KSV1870 Auskunft
UnternehmensProfil Compact

Ihre Anfrage: "Pflege mit Herz" Betriebs GmbH
Neudorf im Sausal 79, 8521 Wettmannstätten

"Pflege mit Herz" Betriebs GmbH
Neudorf im Sausal 79
A-8521 Wettmannstätten

Telefon: (0043) 3185 8728
Fax: (0043) 3185 8728 - 28
E-Mail: kontakt@pflagemitherz.co.at
Internet: http://www.pflagemitherz.co.at

KSV1870

Ihre Referenz: JN136
Ihr Nutzer: JN136
Ihre Kundennummer: 1640770
Auftragsnummer: 100107474275
Ihr Auftrag von: 2019-02-25 07:50
Geliefert: 2019-02-25 07:50

KSV1870 Nummer: 1622902
Status: aktive Firma
Firmenbuchnummer: FN 312036 b
Letzte Überarbeitung: 2019-02-02

KSV1870 Bewertung

KSV1870 Rating: 308

Ausfallswahrscheinlichkeit (Basel III): 0,23 %

Einzelhöchstkredit: EUR 110.000,00

Zahlweise: 250

Das Unternehmen ist Bestandteil einer Gruppe, welche in der Nettofrist zahlt.

Zahlungsverhalten laut letzter Überprüfung. Einflussfaktoren: Inkasso, Lieferantenauskunft, Branchenspezifika u.m. Beste Einstufung: 100, schlechteste Einstufung: 650, keine Einstufung möglich: 000.

Beurteilung: 300

Das Unternehmen ist Bestandteil einer Firmengruppe, wir können daher nicht isoliert beurteilen. Die finanzielle Situation der Gruppe ist zufriedenstellend.

Finanzielle Situation laut letzter Überprüfung. Einflussfaktoren: finanzierende Stellen, Bilanzen, Grundbuch, Branchensituation u.m. Beste Einstufung: 100, schlechteste Einstufung: 650, keine Einstufung möglich: 000.

Branchenvergleich - KSV1870 Rating:

Das KSV1870 Rating des Unternehmens ist besser als der Branchendurchschnitt.

KSV1870 Rating: 308

Modell: UnternehmenScore

Risiko: gering



Ausfallswahrscheinlichkeit (Basel III): durchschnittlich

Die Ausfallswahrscheinlichkeit dieses Unternehmens beträgt 0,23 %.

Aus Bonitätsgründen spricht nichts gegen eine Aufnahme einer Geschäftsbeziehung.

Ratingklasse	000	100-199	200-299	300-399	400-499	500-599	600-699	700
Risiko	keine aktuelle Berechnung	kein Risiko	sehr geringes Risiko	geringes Risiko	erhöhtes Risiko	hohes Risiko	sehr hohes Risiko	Insolvenzkennzeichen
Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz		ab 0,01 %	ab 0,03 %	ab 0,20 %	ab 1,30 %	ab 7,95 %	ab 36,23 %	
Erklärung (UnternehmensScore, BasisScore und NeugründerScore)	Ausfallswahrscheinlichkeit nicht berechenbar	ein Ausfall ist nicht wahrscheinlich	sehr geringe Ausfallswahrscheinlichkeit	durchschnittliche Ausfallswahrscheinlichkeit	überdurchschnittliche Ausfallswahrscheinlichkeit	hohe Ausfallswahrscheinlichkeit	sehr hohe Ausfallswahrscheinlichkeit	

Anhang 4:
Kostenplan

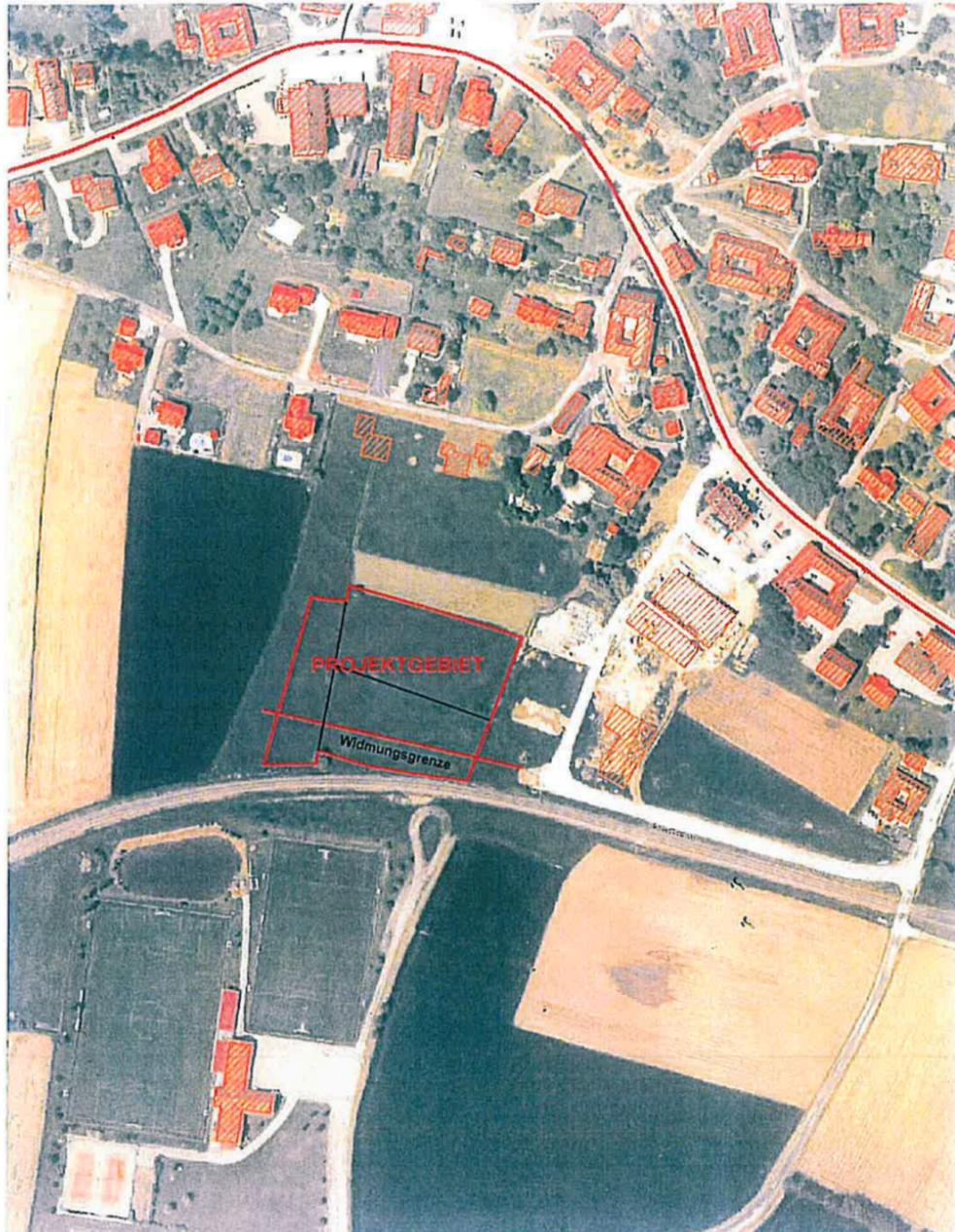
Sanvita GmbH - Investition 2013 - 2014

Inv.-Nr.	ER-Datum	Inbetr. nahme	AW	% Lieferant AFA	Investition
S 0010 Bebaute Grundstücke					
	24.09.2013		127,10		Beglaubigung KV Gschiel
	24.09.2013		93,50		Beglaubigung KV Sommer
	24.09.2013		129,60		Beglaubigung KV Kurz
	08.10.2013		450,00		Beglaubigung ST.J Pflegeheim
	18.10.2013		35.560,00		Grundstück 708/1, EZ 20
	18.10.2013		1.244,60		Grundenerbssteuer 708/1, EZ 20
	18.10.2013		391,16		Eintragungsgebühr 708/1, EZ 20
	18.10.2013		61.620,00		Grundenerbssteuer 707/1, EZ 30
	18.10.2013		2.156,70		Grundenerbssteuer 707/1, EZ 30
	18.10.2013		677,82		Eintragungsgebühr 707/1, EZ 30
	18.10.2013		71.000,00		Grundenerbssteuer 709, EZ 818
	18.10.2013		2.485,00		Grundenerbssteuer 709, EZ 818
	18.10.2013		781,00		Eintragungsgebühr 709, EZ 818
	27.11.2013		10.527,30		Kaufverträge Föhrenhof
	17.12.2013		5.456,20		Vermessung, Lageplan
			192.699,98		
S 0040 Grundstückseinrichtung					
	29.08.2014	01.09.2014	4.500,00	6,67 Garten Bayer, Hartberg	Bepflanzung
	30.11.2014	01.09.2014	13.688,95	6,67 Czapek, Möllersdorf	Knickgitterzaunanlage
			18.188,95		
S 0122 Betriebsausstattung Föhrenhof					
	14.11.2013	01.09.2014	1.976,25	6,67 Lohberger, Schalchen	Anzahlung Combidämpfer
	14.11.2013	01.09.2014	2.472,81	6,67 Lohberger, Schalchen	Anzahlung Combidämpfer
	12.12.2013	01.09.2014	494,56	6,67 Lohberger, Schalchen	Schlussrechnung Combidämpfer
	15.11.2013	01.09.2014	36.021,74	6,67 Lohberger, Schalchen	Anzahlung bestellte Geräte

25.07.2014	01.09.2014	54.032,62	6.67 Lohberger, Schalichen	SR bestellte Geräte
10.01.2014	01.09.2014	127.400,00	6.67 Koller, Geistthal	1. TR Moblierung Pflegeheim
07.08.2014	01.09.2014	46.060,00	6.67 Koller, Geistthal	SR Moblierung Pflegeheim
31.03.2014	01.09.2014	1.195,48	6.67 Lohberger, Schalichen	Anzahlung Getränkekühlung
25.07.2014	01.09.2014	1.703,57	6.67 Lohberger, Schalichen	SR Getränkekühlung
10.04.2014	01.09.2014	17.333,00	6.67 iptelecom, Graz	1. TR Telefonanlage Oxo
02.07.2014	01.09.2014	17.333,00	6.67 iptelecom, Graz	2. TR Telefonanlage Oxo
21.08.2014	01.09.2014	17.709,40	6.67 iptelecom, Graz	SR Telefonanlage Oxo
09.07.2014	01.09.2014	22.623,25	6.67 Messner, Schwabegg	1. TR Tischlerarbeiten
11.08.2014	01.09.2014	22.623,25	6.67 Messner, Schwabegg	SR Tischlerarbeiten
21.07.2014	01.09.2014	800,00	6.67 Buchleitner, Krottendorf	Gläserspüler
29.07.2014	01.09.2014	31.466,87	6.67 Lang, Gabersdorf	Kühzellen, Kältetechnik
31.07.2014	01.09.2014	1.327,00	6.67 Lohberger, Schalichen	Geschirr
07.08.2014	01.09.2014	94.093,43	6.67 Pflegezimmer GmbH, Linz	Betten, Matratzen
18.08.2014	01.09.2014	3.341,20	6.67 Vita-Aktiv, Graz	Dispenser, Wochentablett
27.08.2014	01.09.2014	2.000,00	6.67 Akkord, Graz	Möbelerreinigung
04.09.2014	03.09.2014	2.325,00	6.67 Paar, Graz	Kaffeebüchmaschine
04.09.2014	04.09.2014	9.409,00	6.67 Scherbinek, Unterprieststätten	SAT-Anlage, LED-Leuchtmittel
		513.743,43		
S 0600 Anlagen in Bau - UB auf Gebäude S 0300				
12.08.2013	01.09.2014	33.950,00	3.00 Harich, Feldkirchen	1. TR Planung
10.09.2013	01.09.2014	33.950,00	3.00 Harich, Feldkirchen	2. TR Planung
20.09.2013	01.09.2014	2.298,90	3.00 Fromm, Graz	Entwässerungsgutachten
16.10.2013	01.09.2014	6.559,70	3.00 Gemeinde St. Johann in der Haide	Baubescheid
22.10.2013	01.09.2014	1.069,57	3.00 Sommer, St. Johann in der Haide	Spaltenstich
22.10.2013	01.09.2014	1.000.000,00	3.00 Porr, Unterprieststätten	1. TR Generalunternehmer
22.10.2013	01.09.2014	30,00	3.00 Mayer, Hartberg	Fotohonorar
24.10.2013	01.09.2014	135,35	3.00 BH Hartberg-Fürstenfeld	Ausnahmefeststellung Grundverkehrsgesetz
24.10.2013	01.09.2014	20,30	3.00 BH Hartberg-Fürstenfeld	Bescheinigung Grundverkehrsgesetz
24.10.2013	01.09.2014	115,15	3.00 BH Hartberg-Fürstenfeld	Ausnahmefeststellung Grundverkehrsgesetz

07.11.2013	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	3. TR Planung
20.11.2013	01.09.2014	140.830,55	3,00 Grund- Pfahl- und Sonderbau, Himberg	Grundpflähe
27.11.2013	01.09.2014	89.774,35	3,00 Cortolezis, Graz	Honorar due diligence
18.11.2013	01.09.2014	300.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	2. TR Generalunternehmer
02.12.2013	01.09.2014	350.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	3. TR Generalunternehmer
09.12.2013	01.09.2014	233.000,00	3,00 Harg, Kniezenberg	Projekt Föhrenhof 07-12/2013
12.12.2013	01.09.2014	3.020,00	3,00 A1, Wien	Baukostenbeitrag Femmeldechnik
31.12.2013	01.09.2014	3.600,00	3,00 Baumgartner & Grienschl, Graz	steuerliche Beratung Erwerb Föhrenhof
31.12.2013	01.09.2014	8.750,00	3,00 KEG, Kniezenberg	Finanzierungsberatung, Projektpräsentation
20.12.2013	01.09.2014	300.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	4. TR Generalunternehmer
03.01.2014	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	4. TR Planung
13.01.2014	01.09.2014	23.682,04	3,00 Gemeinde St. Johann in der Haide	Bauabgabe
02.01.2014	01.09.2014	1.549.000,00	3,00 Horvath Beteiligungs GmbH, St. Johann id Haide	Projektentwicklung
30.01.2014	01.09.2014	250.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	5. TR Generalunternehmer
07.02.2014	01.09.2014	240.000,00	3,00 Harg, Kniezenberg	Projekt Föhrenhof 01-02/2014
07.02.2014	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	5. TR Planung
28.02.2014	01.09.2014	300.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	6. TR Generalunternehmer
19.03.2014	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	6. TR Planung
31.03.2014	01.09.2014	300.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	7. TR Generalunternehmer
17.04.2014	01.09.2014	18,20	3,00 Gemeinde St. Johann in der Haide	Roibauanzeige
22.04.2014	01.09.2014	2.352,25	3,00 Fromm, Graz	Entwässerungsprojekt Genehmigung
22.04.2014	01.09.2014	2.730,57	3,00 Sommer, St. Johann in der Haide	Gleichenfeier
30.04.2014	01.09.2014	450.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	8. TR Generalunternehmer
30.04.2014	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	7. TR Planung
30.04.2014	01.09.2014	306,10	3,00 BH Harberg-Fürstenfeld	Gebühr
14.05.2014	01.09.2014	3.748,02	3,00 Feistritzwerke, Gleisdorf	Netzanschlusskosten
28.05.2014	01.09.2014	10.319,40	3,00 Gurmann, Aich	Wasserenthaltungsanlage
30.05.2014	01.09.2014	250.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	9. TR Generalunternehmer
10.06.2014	01.09.2014	484,12	3,00 Moser & Moser, Lieboch	Schablonen
12.06.2014	01.09.2014	23.868,00	3,00 Feistritzwerke, Gleisdorf	NE7 Bereitstellungspreis
30.06.2014	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	8. TR Planung
03.07.2014	01.09.2014	250.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	10. TR Generalunternehmer
23.07.2014	01.09.2014	343,50	3,00 Gemeinde St. Johann in der Haide	Kommissionsgebühr
31.07.2014	01.09.2014	2.566,62	3,00 Fromm, Graz	Retentionsteich
01.08.2014	01.09.2014	150.000,00	3,00 Porr, Unterpremstätten	11. TR Generalunternehmer
07.08.2014	01.09.2014	12.610,00	3,00 Harich, Feldkirchen	9. TR Planung
13.08.2014	01.09.2014	60,00	3,00 Landesstelle für Brandverhütung	Begutachtung
		94,30	3,00 Gemeinde St. Johann in der Haide	Grundsteuer

Anhang 5:
Projektgebiet



PFLEGEHEIM
St. Johann in der Haide

PROJEKTGEBIET
M 1 : 2500

Anhang 6:
Grundbuchauszug

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64140 St. Johann in der Haide EINLAGEZAHL 893
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 7346/2016

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
707/1 G Sonst(10) * 1074
709 G Landw(10) * 7448 St. Johann in der Haide 248
GESAMTFLÄCHE 8522

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 24045/2013 Kaufvertrag 2013-09-24 Zuschreibung Gst 708/1 aus EZ 20
3 a 1281/1909 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben
über das Bahngrundstück 1511/10 der Lokalbahn Hartberg-Friedberg
b 24045/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
4 a 92/1914 93/1914 1779/1998 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben
über Gst 879
b 24045/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
5 a 101/1914 816/1943 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben
über Gst 880
b 24045/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
6 a 102/1914 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben
über Gst 881 882
b 24045/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
7 a 108/1914 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben
über Gst 883
b 24045/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
8 a 24046/2013 Kaufvertrag 2013-09-24 Zuschreibung Gst 709 aus EZ 818
10 a 879/2014 BEV 1869/2013/68 Änderung hins Gst 707/1 709
12 a 6269/2014 Zuschreibung Gst 707/1 aus EZ 899 (Antrag Eigentümer)
14 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
SANVITA GmbH (FN 399744i)
ADR: Kohlberg 63, Gnas 8342
a 24044/2013 Kaufvertrag 2013-09-24 Eigentumsrecht
b 7308/2014 Namensänderung
c 7308/2014 Adresse

***** C *****

1 b 6270/2014 IM RANG 1430/2014 Pfandurkunde 2014-08-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4,000.000,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft (FN
136618i)
c 6270/2014 Kautionsband

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Grundbuch

25.02.2019 13:09:11

Anhang 7:

Fotos

Außenansicht



Außenbereich





Eingangsbereich



Andachtsraum



Einbettzimmer





Zweibettzimmer





Badezimmer





Speisesaal



Café



Aufenthaltsräume





Therapieraum



Stationsbad



Flur



Stiegenhaus



Betriebsküche

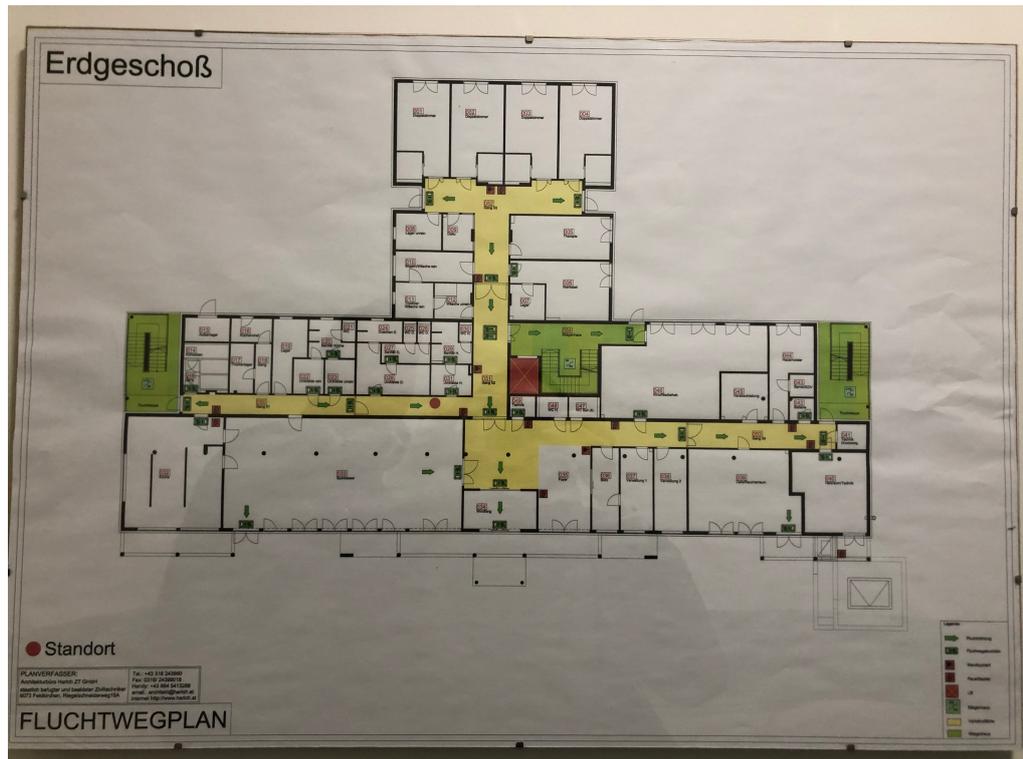


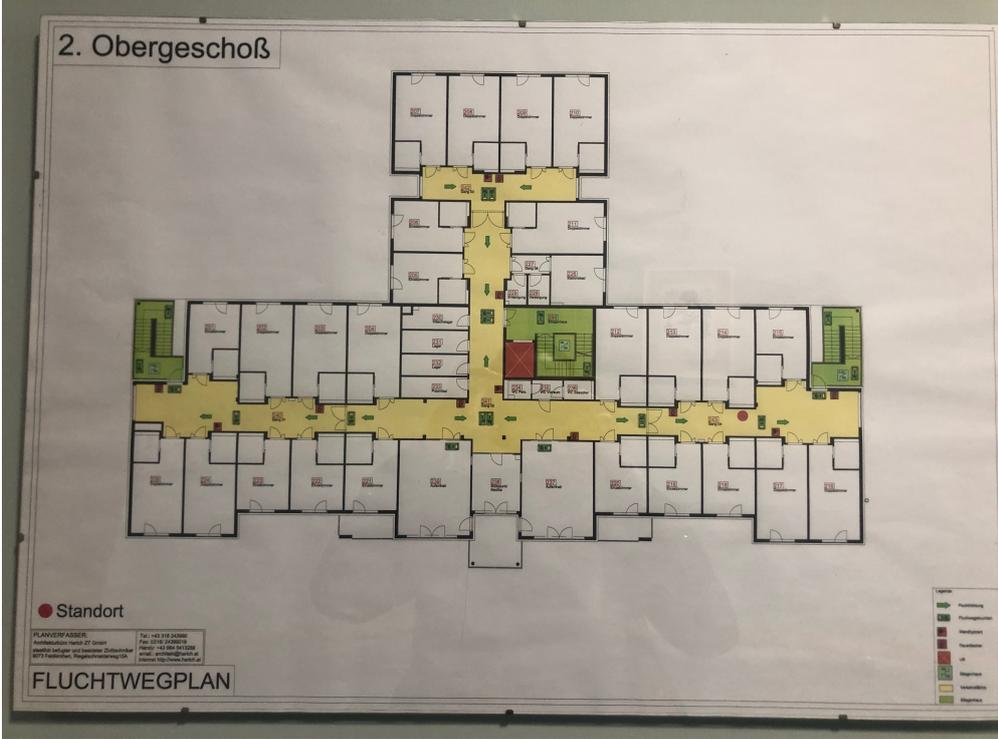
Aufenthaltsraum Personal





Fluchtplan





Gütesiegel

