

P R E S S E M A P P E

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Themenkomplex: **Energie und Wert**

- V** **Politisches Statement zu Energie und Wert**
Margarete Bause, Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen im Bayerischen Landtag
- 1** **Beurteilung von Energieausweisen im Rahmen der Immobilienbewertung**
Wie aussagefähig sind verbrauchsorientierte Energieausweise im Vergleich zu bedarfsorientierten Energieausweisen?
Bernd Hummel, Dipl. Ing. – Mitarbeiter im IBN Bauphysik Consult Ingolstadt - München
- 2** **Photovoltaik auf dem Dach**
Überlegungen zur Bewertung von Photovoltaikanlagen – interdisziplinär und komplex
Christian Kißlinger, Dipl. Ing., öbuv SV für Immobilienbewertung, LVS Bayern
- 3** **Wertsicherung durch Nachhaltigkeit**
am Beispiel von Büroimmobilien
Tajo Friedemann, Projekt & Development Services, Jones Lang LaSalle Frankfurt
- 4** **Was bedeutet das für die Wertermittlung?**
Herbert Schlatt, Architekt, öbuv SV für die Immobilienbewertung, LVS Bayern

Themenkomplex: **Wart und Pflege**

- 5** **Bedeutung von Pflegequote und Pflegerisiko für die Bewertung von Wart- und Pflege-Vereinbarungen**
Dr. Daniela Schaper, Mitglied Arbeitskreis „Wart und Pflege“ öbuv SV für Immobilienbewertung, LVS Bayern
- 6** **Automatisierte Ermittlung von Wart - und Pflegeleistungen**
„Was kosten mich Oma und Opa?“
Karl Tuschner, Mitglied Arbeitskreis „Wart und Pflege“ öbuv SV für Immobilienbewertung, LVS Bayern
- 7** **Sonstige Fragen der Wertermittlung im Rahmen des Leibgedings – Sterbefallkosten**
Franz Auer, Leiter Arbeitskreis „Wart und Pflege“, öbuv SV für Immobilienbewertung, LVS Bayern

Grußwort zum LVS-Immobilientag
am 16. Juli 2010 in München

Margarete Bause,
Fraktionsvorsitzende
Bündnis 90/ Die Grünen im bayerischen Landtag

Politisches Statement zu Energie und Wert

Sehr geehrte Damen und Herren,

„UN fordern grüne Revolution in den Chefetagen“ titelte vor 3 Tagen die Süddeutsche Zeitung. Angesichts der Dynamik des Klimawandels, angesichts des dramatischen Artensterbens und der wachsenden Bedrohung unserer Lebensgrundlagen betrifft die Forderung nach einer grünen Revolution uns alle. Egal ob Chefin oder Mitarbeiter, egal welchen Beruf wir haben, welches Auto wir fahren oder welche Partei wir wählen. Klimawandel, knappe Ressourcen, steigende Energiepreise sind die zentralen Herausforderungen, denen wir uns alle stellen müssen. Weltweit und nicht erst morgen sondern hier und jetzt. Und jeder an seinem Platz und mit seiner fachlichen Kompetenz.

Deswegen freue ich mich sehr, dass Sie für Ihren Immobilientag heute das Thema Energie und Wert gewählt haben. Das zeigt, dass Sie nicht nur auf der Höhe der Zeit sind, sondern voraus denken. Denn der Wert von Immobilien wird zukünftig entscheidend mit ihrem Energieverbrauch zu tun haben.

In unserem Land tragen die Gebäude, genauer die Beheizung der Gebäude, zu etwa einem Drittel zu den Treibhausgasen bei. Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich werden daher auf alle Fälle eine hohe Priorität erhalten. Absehbar knapper werdende fossile Rohstoffe werden deutlich teurer werden und zunehmend der Spekulation ausgesetzt werden. Wir werden uns der Diskussion stellen müssen, ob wir tatsächlich Öl und Gas zur Beheizung unserer Räume verwenden, oder sie nicht viel dringender für unsere chemische Industrie und – zumindest noch übergangsweise - für eine intelligenter organisierte Mobilität brauchen.

Während im Neubaubereich in den letzten Jahren (trotz einiger gravierender Mängel im Vollzug) deutliche Fortschritte erzielt wurden, liegt das Hauptproblem im Gebäudebestand. Während sich im Neubaubereich der Energieverbrauch pro Quadratmeter langsam aber sicher im Bereich zwischen 0 und 5 Litern pro Quadratmeter bewegt, haben wir im Altbau oft noch Werte die weit über 15, ja auch über 20 und 25 Litern/Quadratmeter liegen. Dies ist auf Dauer nicht hinnehmbar. Und ich bin mir sicher, dass in den nächsten Jahren der Gesetzgeber strengere Maßstäbe auch für den Gebäudebestand entwickeln wird.

Mehr und mehr müssen wir aber auch begreifen, dass Gebäude nicht nur Energieverbraucher sind, sondern eben auch das Potenzial zur Energieerzeugung haben. Das Haus der Zukunft wird also nicht ein Energieverbraucher sein, sondern ein Energieerzeuger.

Im Programm ihrer Veranstaltung haben Sie heute die Photovoltaik auf dem Dach als Thema. Diese hat ja – zumindest bisher – erträgliche Renditen abgeworfen. Schreitet die Kostendegression in der Photovoltaikbranche in den nächsten Jahren weiter voran, stehen wir vermutlich vor einem neuen Durchbruch. Die Optimisten in der Solarbranche sagen schon für das Jahr 2015 die sogenannte „Netzparität“ voraus. Unter dem Begriff der Netzparität versteht man die Kostengleichheit des selbst erzeugten Solarstroms mit den Strombezugskosten eines Haushalts. Fallen also die Stromerzeugungskosten aus Photovoltaik, die derzeit bei etwa 30 Cent liegen (und noch vor wenigen Jahren bei einem Euro lagen) auf etwa 20 Cent und liegen damit in der Nähe der Stromkosten, die Ihnen Ihr Energieversorger in Rechnung stellt, dürfte dies einen neuen Investitionsschwung auslösen.

Ich möchte aber auch noch eine Lanze für die thermische Nutzung der Sonnenenergie in Form von Solarkollektoren brechen. Kurzfristig sind die Renditen bei der Stromerzeugung sicher lukrativer. Langfristig wird es aber darum gehen, wie wir die Wärmeversorgung der Häuser CO₂-neutral bewerkstelligen können. Hier bietet sich die Sonnenenergie förmlich an. Da Wärme wesentlich komplizierter zu transportieren ist als Strom, sollte hinter den Photovoltaikboom doch auch ein kleines Fragezeichen gesetzt werden und die Alternative der thermischen Solarenergie ernsthaft erwogen werden.

Beim Thema Energie und Wert sollte man jedoch auch den ideellen Wert der erneuerbaren Energien nicht vernachlässigen. Der Wert einer Immobilie ist ja nicht immer nur ein Ergebnis einer tatsächlichen Größe, Ausstattung oder Lage. Es gibt jenseits der aktuellen Immobilienpreissteigerungen durch die „Flucht in die Sachwerte“ auch immer ideelle Bestandteile, die den Wert eines Gebäudes mitprägen. Manchmal sind es auch einfach Statussymbole. Und ich bin fest davon überzeugt, dass sich in den letzten Jahren in den Köpfen der Menschen hier doch eine andere Wahrnehmung und Wertigkeit herausgebildet hat. Der Solaranlage auf dem Dach und der Wärmedämmung wird nicht nur der reale Wert zugemessen. Sie ist auch ein Zeichen und ein Bekenntnis für eine zukunftsgerichtete Lebensweise. Diese Lebensweise, dieser kulturelle Wandel wird an Bedeutung gewinnen und wird von vielen als der zentrale Zukunftstrend eingeschätzt. Materiell und ideell ändert sich der Wert der Immobilien, weil sich das gesellschaftliche Umfeld in denen diese Immobilien stehen, sich in den nächsten Jahren massiv verändern wird.

Denn der Klimawandel erfordert auch einen kulturellen Wandel. Weg von der Leitkultur der Verschwendung und Vergeudung, hin zu einer Kultur der Achtsamkeit und Nachhaltigkeit. Das Motto lautet nicht länger: „wir machen immer mehr“, sondern „wir machen es besser“.

Sie zeigen mit der Schwerpunktsetzung Ihrer Tagung, dass Sie diesen kulturellen Wandel erkannt haben und ihn aktiv mitgestalten wollen. Die Diskussionen versprechen höchst spannend zu werden. Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen!



Bernd Hummel
Dipl.-Ing. (FH)

LVS-Immobilientag der Sachverständigen 2010 | IHK Akademie München München | 16.07.2010

Beurteilung von Energieausweisen im Rahmen der Immobilienbewertung

Rechtliche Grundlagen

Erstellung von Energieausweisen erfolgt auf der Grundlage der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung (Energieeinsparverordnung vom 24.07.2007 mit Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 29.04.2009) als nationale Umsetzung der EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ vom 16.12.2002

Energieausweise wurden seit der ersten Energieeinsparverordnung vom 16.11.2001 (Inkrafttreten 1.02.2002) für bestehende Gebäude, sowie für Neubauten erstellt.

Gegenwärtig ist ein Energieausweis gesetzlich verbindend zu erstellen für:

- jede Neubauten und Gebäudeerweiterungen
- jedes Gebäude bei Verkauf, Neu-Vermietung und Neu-Verpachtung

Ausnahmen gelten für:

- kleine Gebäude < 50 m²
- Baudenkmäler
- Gebäude nach §1, Absatz 2 EnEV
z. B. Betriebsgebäude für Aufzucht und Haltung von Tieren, Gebäude mit Temperatur < 12°C bzw. Nutzung < 4 Monate, Gottesdienstgebäude

Energieausweise können in Form eines bedarfsorientierten Energieausweises oder in Form eines verbrauchsorientierten Energieausweises erstellt werden.

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird der Energiebedarf für das Gebäude mittels Berechnungen auf der Grundlage normierter Nutzungsrandbedingungen ermittelt. Die Ergebnisdarstellung erfolgt in einem Bandtacho in dem der Endenergiebedarf bzw. der Primärenergiebedarf dargestellt sind. Beim bedarfsorientierten Ausweis sind zudem die Anforderungen nach Energieeinsparverordnung sowie für Wohngebäude Vergleichswerte für unterschiedliche Gebäudearten beinhaltet.

Beim verbrauchsorientierten Energieausweis erfolgt die Ermittlung der Kennwerte anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs des zu untersuchenden Gebäudes. Dieser ist dem Ausweis mindestens für einen zusammenhängenden Abrechnungszeitraum von 36 Monaten zu Grunde zu legen und wird im Rahmen der Ausstellung für den mittleren Standort Deutschland witterungsbereinigt.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt in einem Bandtacho in dem bei Wohngebäuden der Energieverbrauchskennwert für die Beheizung und bei Nicht-Wohngebäuden der Heizenergie- und der Stromenergieverbrauchskennwert dargestellt sind. In dem jeweiligen Bandtacho sind Vergleichswerte zur Grobeinstufung des Gebäudes enthalten.

Der bedarfsorientierte Energieausweis ist heute verpflichtend auszustellen ist für:

- Neubauten (Wohn- und Nichtwohngebäude),
- bei Änderungen von Gebäuden,
- Wohngebäude (< 5 WE und Bauantrag vor 1.11.1977)

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis kann heute alternativ erstellt werden für:

- jedes bestehende Nichtwohngebäude
- bestehende Wohngebäude ab 5 WE
- bestehende Wohngebäude < 5 WE und Bauantrag ab dem 1.11.1977

Die Gültigkeit der Energieausweise beträgt 10 Jahre.

Interpretation des Energieausweises in Bezug auf

Vorhersagbaren Verbrauch

- Verbrauchsorientierter Energieausweis
Der ausgewiesene Energiebedarf kann bei einem anderen Nutzer bzw. bei Änderung der Nutzungsgewohnheiten deutlich schwanken
- Bedarfsorientierter Energieausweis
Der tatsächliche Energiebedarf differiert vom berechneten Energiebedarf aufgrund Abweichungen gegenüber dem Norm-Nutzer.

Vorhersagbaren Energiekosten

- Aus beiden Energieausweisen nicht direkt ablesbar, da Energiebedarf in kWh/m²a ausgewiesen und in Abhängigkeit der Wärmeerzeugung unterschiedliche Kosten je kWh anfallen (z.B. Stand 2008 Pellets: ca. 5 - 6 ct./kWh, Erdgas/Heizöl: ca. 8 - 10 ct./kWh).

Gebäudezustand

Durch Vergleichswerte im Energieausweis ist eine grobe Einordnung des Gebäudes in Bezug auf den Energiebedarf möglich. Zusätzlich sind dem Energieausweis Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen beizufügen. Die Einsparung kann beim bedarfsorientierten Energieausweis aufgrund der durchgeführten Berechnungen dargestellt werden. Beim verbrauchsorientierten Energieausweis können die Maßnahmen nur auf der Grundlage der Bestandskonstruktionen grundsätzlich angegeben werden, das Einsparpotential ist nicht darstellbar.

Vergleich der Ausweisarten

Verbrauchsorientierter Energieausweis	Bedarfsorientierter Energieausweis
+ Einfach zu Erstellen	+ Objektive Einstufung des Gebäudes
+ Kostengünstig	+ Zeigt Energiestandard
- Keine Gebäudeanalyse bzgl. energetischer Sanierung möglich	+ Ermöglicht Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden
- Hoher Nutzereinfluss	+ Gebäudeanalyse möglich
- Keine Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden	- Aufwendig zu Erstellen
	- Teuer

INHALTSVERZEICHNIS Nr. 2

Christian Kisslinger

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsing.

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
München

Zusammenfassung des Vortrags vom LVS-Immobilientag 2010

Photovoltaik auf dem Dach

Überlegungen zur Bewertung von Photovoltaikanlagen – interdisziplinär und komplex

Zusammenfassung:

- I. es handelt sich um eine Bewertung eines bestehenden (meist kleineren) Stromkraftwerkes, mit
 1. technischer Prüfung der Anlage durch sachverständigen Elektrotechniker und
 2. wirtschaftlicher Bewertung der Netto-Erträge, DCF
- II. Eine Bewertung der Anlage ist im wesentlichen von der sich laufend verringernden Einspeisevergütung, abhängig vom Installationszeitpunkt, dem Stromertrag (Degradation > sinkender Ertrag), der Restlaufzeit der Einspeisevergütung, max. 20,9 Jahre und dem Zustand abhängig, insb. dem Zustand der Wechselrichter
- III. Die PV-Anlagen werden kaum separat von der Immobilie gehandelt, könnten es aber da ein Standortwechsel nach EEG möglich ist.
- IV. Es sind in keinem Fall bei der Bewertung die Liegenschaftszinssätze anzuwenden, sondern höhere Zinssätze der Unternehmensbewertung, insb. da der Ertrag durch physikalisch sinkenden Wirkungsgrad lfd. abnimmt

V. Unterschiedlichste Ausführungen, Baujahre, Einspeisevergütungen erschweren Vergleiche, es kommen also nur finanzmathematische Bewertungsverfahren zur Anwendung

Rechtliche Grundlagen: Pacht- oder nur Nutzungsvereinbarung + Steuerliche Folgen beachten

Zukunft:

- Die Notwendigkeit der Bewertung von PV-Anlagen wird zunehmen.
- 6.000 MW bundesweit an Solarstrom installiert, 150.000 Anlagen speisen bei E.ON Bayern 2010 ein
- die Rechtsprechung sollte die zur Bewertung nötigen, noch offenen Rechtsfragen klären, insb. ob die PV Zubehör oder Bestandteil des Gebäudes
- Die PV erwirtschaftet bei 6 % Rendite erst richtig Gewinn nach Abzahlung der Finanzierung und Abschreibung und deshalb wäre volkswirtschaftlich und ökologisch eine weitere, preisreduzierte Abnahmeverpflichtung, nach Jahren durch EVU sinnvoll
- Die Demontage, Entsorgung, Reparatur von Dachflächen und der Tragkonstruktion kann erhebliche Kosten nach sich ziehen

Informell:

Der ökologische Nutzen, Gesamtenergiebilanz, CO₂-Reduzierung (Wirkungsgrade) des nicht grundlasttauglichen PV-Stroms ist nicht nur im wirtschaftlichen Vergleich mit dem Aufwand fraglich

Tajo Friedemann

Abstract

Wertsicherung durch Nachhaltigkeit am Beispiel von Büroimmobilien

LVS – Immobilientag der Sachverständigen
München, 16. Juli 2010

Ursprünglich in der Qualität eines Modethemas wahrgenommen, hat sich das Konzept der „Nachhaltigkeit“ im Zuge der vergangenen drei Jahre als integraler Bestandteil hiesiger Bau- und Immobilienbranchen durchgesetzt. Zunächst wurde die konzeptionelle Komplexität des Begriffs mit einer gewissen definatorischen Beliebigkeit gleichgesetzt. Doch nicht zuletzt durch Einführung von Nachhaltigkeitszertifikaten wurde der anfänglichen Skepsis ein Ende gesetzt. Seither werden die immanenten Potentiale nachhaltiger Qualitäten zunehmend erkannt und Marktteilnehmer beginnen sich auf ein sich veränderndes Umfeld einzustellen.

So deutlich Zertifikate bei der Einbettung nachhaltiger Qualitäten in Planung und Umsetzung und einhergehender Investitionstätigkeit an Bedeutung gewonnen haben, so klar treten hingegen jedoch auch deren Begrenzungen zutage. In ihrer derzeitigen Form sind Zertifikate nur bedingt dazu geeignet, dringenden Fragen des Bestandsmanagements sowie der Wertermittelnden Praxis befriedigend zu begegnen. Der Dringlichkeit nachhaltige Qualitäten bei Finanzierung, Betrieb und Transaktion verlässlich und nach allgemein akzeptierten Regeln in das Immobilienwirtschaftliche Getriebe zu integrieren, wird durch eine fortwährend sich verschärfende Klima- und Energiegesetzgebung sowie einer sich abzeichnenden Rohstoffverknappung weiterhin Vorschub geleistet. Aus diesen Gründen suchen Finanzierer, Bestandshalter, Vermieter, und Wertermittler alternative Bewertungsverfahren um Verschiebungen zwischen Angebot und Nachfrage besser begegnen zu können.

Wirtschaftskrise, Klimaproblematik, Ressourcenverknappung und demographischer Wandel übersetzen sich an den Immobilienmärkten in Veränderung der Wahrnehmung und des ökonomischen Handelns. Die Immobilienwirtschaft erfährt „Nachhaltigkeit“ daher nicht als Modethema, sondern als tief greifende strukturelle Veränderung zur Schaffung zukunftsfähiger Werte.

INHALTSVERZEICHNIS Nr. 4

Herbert Schlatt

Dipl.-Ing., Architekt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
München

Zusammenfassung des Vortrags vom LVS-Immobilientag 2010

Was bedeuten „Green Building“ - Zertifikate für die Wertermittlung ?

Sind bereits Tendenzen erkennbar oder sogar konkrete Auswirkungen feststellbar?

Zusammenfassung:

- Es liegen noch keine aussagekräftigen u. belastbaren Auswertungen vor
- Die vorliegenden Studien beziehen sich überwiegend auf andere Regionen
- Uneinheitliche Methoden der Auswertung und nicht vereinheitlichte Terminologie erschweren Vergleiche
- Veröffentlichte Ergebnisse müssen kritisch hinterfragt werden und sollten keinesfalls ungeprüft übernommen werden.

Thesen:

- Ein gutes Objekt ist auch ohne Zertifikat gut, aber das „gut sein“ ist mit Zertifikat besser vermittelbar.
- Es gibt derzeit keine gesicherten Erkenntnisse über konkrete quantifizierbare Einflüsse von bestimmten Zertifikaten auf den Verkehrswert.
- Es gibt offenbar bei den Nutzern nur eine geringe Bereitschaft, für ein bestimmtes Zertifikat einen „Bonus“ oder Aufpreis zu bezahlen.
- Ein Zertifikat kann die Vermarktbarkeit positiv beeinflussen.
- Besonders bei Nachrüstung/Sanierung von Bestandsobjekten kann durch ein Zertifikat ein deutlicher Wettbewerbsvorteil erlangt werden.

Einflussmöglichkeiten von Nachhaltigkeitskriterien auf die Parameter im Ertragswertverfahren:

- Rohertrag:
Kann höher sein, wenn bei gleicher Bruttomiete geringere Betriebskosten anfallen und so eine effektiv höhere Nettomiete erzielt werden kann.
- Reinertrag:
Bei geringeren (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten kann von gleichem Rohertrag ein höherer Reinertrag verbleiben.
- Gesamt- / Restnutzungsdauer:
Kann je nach Bauweise, Effizienz usw. verlängert sein.
- Liegenschaftszinssatz:
Geringere objektspezifische Risiken können den LSZ beeinflussen.

Ausblick:

Derzeit haben nur tatsächlich vorhandene Einsparungen wertrelevante Auswirkungen, eine nur abstrakt wahrgenommene Nachhaltigkeit bringt noch keinen Wertzuwachs.

Veränderte Wahrnehmung und/oder gesetzliche Vorgaben können in Zukunft die Marktverhältnisse ändern.

Im Neubaubereich werden die Zertifikate bald zum Standard geworden sein, bei den Bestandsbauten können sie sichtbarer Wettbewerbsvorteil sein.

Ein eigener Markt für „Green Buildings“ ist nicht erkennbar, in der Bewertung sind sie mit den vorhandenen Bewertungsverfahren ausreichend erfassbar, eigene Bewertungsmodelle sind nicht erforderlich.

INHALTSVERZEICHNIS Nr. 5

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Bedeutung von Pflegequote und Pflegerisiko für die Bewertung von Wart- und Pflege-Vereinbarungen

LVS – Immobilientag der Sachverständigen
München, 16. Juli 2010

Insbesondere bei der Übergabe von Immobilienvermögen von Eltern an ihre Kinder werden im Gegenzug so genannte Wart- und Pflegevereinbarungen getroffen. Damit verpflichten sich die Erwerber (im Regelfall die Kinder), ihre Eltern im Falle von Altersgebrechen, Krankheit oder Pflegebedürftigkeit zu versorgen.

Mit dem Begriff „Wart“ sind zunächst einmal allgemeine Hilfsverpflichtungen verbunden. Den Berechtigten geht es im Grundsatz darum, umsorgt zu werden, weiterhin Teil des Familienverbundes zu sein. Hierzu gehört die Teilnahme an gemeinsamen Mahlzeiten, Hilfe bei Besorgungen außer Haus etc.

Der Begriff „Pflege“ ist definiert in § 14 SGB XI (Sozialgesetzbuch). Kurz gefasst bedeutet Pflege, aufgrund von Krankheit oder Behinderung auf Dauer bei den gewöhnlichen und regelmäßigen Verrichtungen des täglichen Lebens, wie z.B. Körperpflege, Ernährung, Mobilität und hauswirtschaftliche Versorgung, auf Hilfe angewiesen zu sein.

Die Wart- und Pflegevereinbarung stellt eine Belastung für eine Immobilie dar, die dinglich durch Eintragung im Grundbuch gesichert ist. Im Falle einer Immobilienbewertung ist die Höhe der Belastung zu ermitteln. Sind die Berechtigten zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht pflegebedürftig, ist einzuschätzen, wann mit einer Pflegebedürftigkeit zu rechnen ist.

Das Pflegerisiko bzw. die Pflegewahrscheinlichkeit lassen sich auf Basis der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten berechnen. Geeignet hierzu sind die Pflegestatistik sowie die Bevölkerungszahlen.

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Bedeutung von Pflegequote und Pflegerisiko für die Bewertung von Wart- und Pflege-Vereinbarungen

LVS – Immobilientag der Sachverständigen - München, 16. Juli 2010

Seite 2

Die Pflegewahrscheinlichkeit errechnet sich aus dem Verhältnis der Pflegebedürftigen ab einer Altersgruppe zur Summe der Einwohner dieser Altersgruppe.

Basierend auf der Pflegestatistik zum 15.12.2007 und den Bevölkerungszahlen zum 31.12.2007 ergibt sich beispielsweise für einen 70-jährigen Mann eine Pflegewahrscheinlichkeit von 10,4%.

Das statistische Pflegerisiko kann jedoch nur eine Orientierung bieten. Es handelt sich immer um eine Durchschnittsbetrachtung.

Es werden nur die Personen in der Pflegestatistik erfasst, die Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Hierfür ist eine entsprechende Einstufung in die Pflegestufen I bis III durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen MDK notwendig. Die Pflegestufe I setzt bereits einen erheblichen Pflegebedarf voraus. Tatsächlich beginnt Pflegebedürftigkeit jedoch schon früher.

Des Weiteren gibt es Unschärfen in den Statistiken und statistischen Prognosen. Seit der letzten Volkszählung vor mehr als 20 Jahren haben sich Ungenauigkeiten bei der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen ergeben.

Trotz aller Kritik bieten die Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. der Statistischen Landesämter derzeit den einzigen fundierten Anhaltspunkt zur Einschätzung des Pflegerisikos.

Insgesamt kann jedoch, wie auch in anderen Bereichen der Wertermittlung, nur davor gewarnt werden, statistische Daten blind zu übernehmen und ohne sachverständige Würdigung des Einzelfalls für die Wertermittlung zu verwenden. Die Wertermittlungsergebnisse sind immer auch auf ihre Plausibilität und Marktkonformität hin zu überprüfen.

Verfasserin:

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tengstr. 27, 80798 München

www.immobilien-wertgutachten.com

Mitglied des Arbeitskreises Wart und Pflege im LVS Bayern



 **KARL TUSCHNER**
Dipl.-Ing. (FH) | CIS HypZert
Sachverständiger Immobilienbewertung

Tätigkeitsschwerpunkt: Gewerbe-/Managementimmobilien
grundstücksgleiche Rechte

LVS-Immobilientag der Sachverständigen 2010 | IHK Akademie München | 16.07.2010

Automatisierte Ermittlung von Wart- und Pflegeleistungen

Bereits früher ein probates Mittel zur Altersabsicherung, gewinnt die Vereinbarung von Altenteilsleistungen vor dem Hintergrund einer unsicheren gesetzlichen Altersrente und unzureichenden Pflegeversicherung zunehmend wieder an Bedeutung. Dabei stellt sich für den Übernehmer/Erwerber einer mit einem Altenteilsrecht (Leibgeding) belasteten Immobilie die Frage, was ihn Oma und Opa eigentlich kosten und in welchem Maße hierdurch die Immobilie in ihrem Wert gemindert ist.

Art und Umfang der Leistungen im Zusammenhang mit Wart und Pflege bei einem dinglich gesicherten Leibgeding bilden dabei die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Wertes eines solchen Rechtes und der sich hieraus ergebenden Belastung für die Immobilie.

Pauschale Ansätze oder die Ableitung aus gesetzlichen Regelsätzen für Sozialleistungen sind dabei nicht geeignet und auch unzureichend. Persönliche Lebensverhältnisse und individuelle vertragliche Regelungen bedürfen einer genauen Betrachtung und Würdigung. Die vertraglich vereinbarten Leistungen gehen dabei in der Regel deutlich über die Grundsicherung im Alter und die reine Hilfe zur Gesundheit, wie sie im Sozialgesetzbuch als Mindestsicherung definiert ist, hinaus.

Die Arbeitsgruppe Wart und Pflege im LVS Bayern hat dabei ein erstes Modell entwickelt, mit dem man die Leistungen je nach persönlicher Lebenssituation und Pflegebedürftigkeit der Berechtigten effizient und für Dritte nachvollziehbar automatisiert ermitteln kann. Grundlage hierfür bilden für die Grundversorgung (Wart) die Erhebungen des Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL) zu hauswirtschaftlichen Leistungen und für die Pflege die modifizierten Zeitaufwände gemäß Sozialgesetzbuch.

In einem weiteren Schritt wird man empirisch ermitteln müssen, wie die Verpflichteten eines solchen Rechtes oder mögliche Erwerber einer so belasteten Immobilie diese Aufwände und Kosten in ihre Überlegungen einbeziehen und welche Risiken sie mit einem solchen Recht verbinden.

Allein aus den bisherigen Ergebnissen lässt sich jedoch bereits ableiten, dass die tatsächlichen Aufwände und die damit verbundenen Kosten deutlich über gesetzlichen Regelsätzen für Sozialleistungen liegen und Sachverständige vielfach zu niedrige Aufwände bzw. Kosten ansetzen und die verbundenen Risiken unzureichend würdigen, wenn die Sachverständigen diese allein aus statistischen Durchschnittswerten ableiten.



Franz Auer

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

LVS-Immobilientag der Sachverständigen 2010 | IHK Akademie München | 16.07.2010

Bewertung von Todesfallkosten im Rahmen eines Leibgedings

In Leibgedingsverträgen sind neben dem Wohnungsrecht und dem Recht auf Wart und Pflege meistens noch weitere Verpflichtungen des Übernehmers enthalten, wie Geldrentenrechte, Sachbezugsrechte, aber auch die sog. Sterbefallkosten, das sind die Kosten einer standesgemäßen Beerdigung und die Grabpflege auf angemessene Dauer.

Bei der Bewertung dieser Rechte drängen sich in erster Linie die Fragen auf: „Was ist unter standesgemäß zu verstehen? Welcher Zeitraum ist als angemessene Dauer der Grabpflege gemeint? Wie hoch sind eigentlich diese Kosten? Wie können die erst in der Zukunft anfallenden Kosten wertmäßig erfasst werden?“

Die durchschnittliche Lebenserwartung wird in den regelmäßig vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Sterbetafeln, getrennt nach männlich und weiblich, jahrgangsweise ausgewiesen. Da es sich bei der Bewertung dieses Rechts um eine Einzelperson handelt, die sich mit ihrem Ableben nicht unbedingt an Durchschnittswerte hält, erscheint ein Risikozuschlag auf das Alter der betreffenden Person angebracht, der vom Sachverständigen plausibel darzustellen ist.

Die Kosten der standesgemäßen Beerdigung sind regional sehr unterschiedlich, sie umfassen außerdem Kosten, die individuell ein sehr breites Spektrum umfassen können. Diese Kosten können bei Friedhofsverwaltungen, Bestattungsunternehmen, Ärzten und Pfarreien erfragt werden. Die Kosten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus:

- Kosten des Arztes, der den Totenschein ausstellt
- Kosten des Sarges mit Sargausstattung *Alternativ Kosten der Einäscherung und der Urne*
- Friedhofskosten, Miete Leichenhalle, Kühlung
- Kosten des Bestattungsunternehmens
- Kosten der Zeitungsanzeigen und Sterbebilder
- Kosten der Messen und Andachten
- Kosten der Bewirtung der Trauergäste
- Kosten des Grabdenkmals
- Erstmalig anfallende Kosten der Grabmiete

Diese, zum Todeszeitpunkt bzw. kurz danach anfallenden Kosten sind nach der mathematischen Zins- und Zinseszinsrechnung auf den Stichtag der Wertermittlung zu diskontieren.

Die Kosten der Grabpflege und die Verlängerung der Grabmiete bis zum Ablauf der angemessenen Dauer sind als aufgeschobener Barwert einer Zeitrente ebenfalls nach der mathematischen Zins- und Zinseszinsrechnung zu ermitteln. Auch diese Kosten sind individuell und können bei Friedhofsgärtnereien und der Friedhofsverwaltung erfragt werden.

Zusammenfassend ergab die Recherche, dass die Todesfallkosten von sehr vielen individuellen Faktoren abhängig sind, so dass keine allgemein verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Es bleibt dem Sachverständigen vorbehalten, im Einzelfall die individuellen Kosten zu ermitteln.