

**Ulrike Schiefenhövel**

**Ansätze zur Risikobeurteilung und  
Risikobegrenzung der Kreditinstitute in der  
gewerblichen Immobilienfinanzierung am  
Beispiel einer Seniorenimmobilie**

**Diplomarbeit**

# BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com) hochladen  
und kostenlos publizieren



# FACHHOCHSCHULE KÖLN

Fachbereich Wirtschaft

Schwerpunkt Kreditwirtschaft

Diplomarbeit

(Drei-Monats-Arbeit)

Zur Erlangung

des Diplomgrades

Diplom-Betriebswirt

in der Fachrichtung Wirtschaft

**„Ansätze zur Risikobeurteilung und Risikobegrenzung der Kreditinstitute  
in der gewerblichen Immobilienfinanzierung am Beispiel einer  
Seniorenimmobilie“**

vorgelegt am 15. November 1999

vom cand. Ulrike Schiefenhövel

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Problemstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Klärung und Abgrenzung der zentralen Begriffe</b> .....	<b>7</b>
2.1. Gewerbeimmobilien und ihre Finanzierung.....	7
2.2. Arten von Seniorenimmobilien.....	9
2.3. Risiken bei der Finanzierung von Seniorenimmobilien.....	14
<b>3. Theoretische Grundlagen zur Risikobeurteilung einer Seniorenimmobilie</b> .....	<b>15</b>
3.1 Risikobeurteilung bei bereits erstellten Seniorenimmobilien.....	16
3.1.1 Persönliche Kreditwürdigkeitsprüfung.....	16
3.1.2 Materielle Kreditwürdigkeitsprüfung.....	17
3.1.2.1 Markt- und Wettbewerbsanalyse.....	17
3.1.2.1.1 Nachfrageanalyse.....	18
3.1.2.1.2 Angebotsanalyse.....	26
3.1.2.1.3 Entwicklung der preisbestimmenden Parameter.....	30
3.1.2.2 Objektanalyse.....	34
3.1.2.2.1 Makro- und Mikrolage.....	35
3.1.2.2.2 Grundstück.....	38
3.1.2.2.3 Gebäude.....	39
3.1.2.2.4 Wertermittlung.....	42
3.1.2.3 Rentabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsanalyse.....	49
3.1.2.3.1 Best- und worst-case Szenarien.....	50
3.1.2.3.2 Liquiditätsplan und -analyse.....	50
3.1.2.3.3 Immobilieninvestitionsrechnung.....	51
3.1.2.3.3.1 Discounted cash-flow-Methode.....	52
3.1.2.3.3.2 Interne Zinsfußmethode.....	53
3.1.2.3.3.3 Methode des vollständigen Finanzplans.....	54
3.1.2.3.3.4 Deckungsbeitragsrechnung.....	55

3.1.2.3.3.5 Break-even-point-Berechnung.....	56
3.1.3 Bonitätsanalyse des Kreditnehmers und der beteiligten Unternehmen.....	57
3.2 Erweiterung der Risikobeurteilung auf projektierte Seniorenimmobilien.....	59
3.2.1 Konzeptionsrisiken.....	59
3.2.2 Fertigstellungsrisiken.....	60
3.2.3 Vermarktungs- und Vermietungsrisiken.....	61
3.2.4 Liquiditätsrisiko.....	62
<b>4. Ansätze zur Risikobegrenzung bei Seniorenimmobilien.....</b>	<b>62</b>
4.1 Risikobegrenzungsansätze bei bereits fertiggestellten Seniorenimmobilien.....	63
4.1.1 Risikokontrolle durch Frühindikatoren.....	63
4.1.2 Kontinuierliche Wertermittlung.....	65
4.1.3 Kreditrating.....	69
4.1.4 Risikostreuung durch Kreditportfolio-Management.....	72
4.1.5 Risikoteilung durch Konsortialfinanzierungen.....	74
4.2 Risikobegrenzungsansätze bei projektierten Seniorenimmobilien.....	75
4.2.1 Plausibilitätsprüfungen.....	75
4.2.2 Baucontrolling.....	76
<b>5. Fundierung der theoretischen Überlegungen zur Risikobeurteilung und -begrenzung anhand eines Praxisbeispiels.....</b>	<b>78</b>
5.1 Darstellung und Erläuterung des Praxisbeispiels.....	78
5.2 Risikobeurteilung des Praxisbeispiels.....	79
5.2.1 Markt- und Wettbewerbsanalyse.....	79
5.2.2 Objektanalyse.....	80
5.2.3 Rentabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsanalyse.....	81
5.2.4 Bonitätsanalyse.....	85
5.3 Risikobegrenzungsansätze für das Praxisbeispiel.....	86
<b>6. Ausblick.....</b>	<b>88</b>

<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>90</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>91</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>92</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>95</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>147</b>

## 1. Problemstellung

Bereits 1994 stellte Hilmar Kopper als Vorstandssprecher der Deutschen Bank im Zusammenhang mit der Schneider-Affäre fest: „Kreditgeschäft bedeutet immer auch Risiko. Das ist das Wesen unseres Geschäftes, auch wenn es in jedem Einzelfall natürlich mit allergrößter Sorgfalt betrieben wird.“<sup>1</sup> Diese Problematik verdeutlicht auch der folgende Satz: „Der Grund für den Kreditausfall ist in der Kreditgewährung zu suchen.“<sup>2</sup> Insbesondere werden die Risiken, die bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung auftreten können, unterschätzt. So mußte beispielsweise die Hypo-Vereinsbank 1999, die von ihr übernommenen Immobilienrisiken im nachhinein nach oben korrigieren.<sup>3</sup>

Die Neuzusagen im Bereich der gewerblichen Baufinanzierungen deutscher Hypothekenbanken haben sich von 1988 bis 1993 nahezu vervierfacht.<sup>4</sup> 1995 betrug das Volumen der gewerblichen Hypothekarkredite aller Bankengruppen 321,0 Mrd. DM.<sup>5</sup> Mit diesem überproportionalen Wachstum, das zum großen Teil auf die euphorischen Gewinnerwartungen nach der Maueröffnung in Ostdeutschland zurückzuführen ist, hat auch das Risiko der finanzierenden Banken zugenommen<sup>6</sup>, weil die bei der Kreditvergabe zugrunde gelegten Erträge nicht erwirtschaftet werden. Dies wiederum beruht auf Fehleinschätzungen der Marktentwicklung bezüglich des Volumens, als auch der Marktgängigkeit der finanzierten Objekte.

Desweiteren verdeutlicht die Steigerung der Unternehmensinsolvenzen in der Bauwirtschaft um 10,6 % (= 7.788 Insolvenzen) von 1997 auf 1998 wie riskant die Kreditvergabe für Bauinvestitionen sein kann.<sup>7</sup> Außerdem verschlechtert sich die Risikosituation der Kreditinstitute (KIs) durch das am 01.01.99 eingeführte neue Insolvenzrecht.<sup>8</sup>

Allerdings erfreuen sich gerade Gewerbeimmobilien aufgrund lukrativer Renditen und freier Mietvertragsgestaltung im stabilen und für Europa zentral gelegenen deutschen Wirtschaftsraum zunehmender Beliebtheit.<sup>9</sup> Allerdings ändern sich sowohl die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen als auch der technische Fortschritt in unserer Gesellschaft immer schneller, so daß sich der Nutzungszeitraum von Immobilien verkürzt.<sup>10</sup> Aufgrund dieser Verkürzung und der wahrscheinlich frühzeitig notwendigen erheblichen Umbaukosten lassen

---

<sup>1</sup> Kopper, H.: Täuschung, 1994, S. 434.

<sup>2</sup> Holtmann, C. F.: Bauträgerfinanzierung, 1998, S. 5

<sup>3</sup> o. V.: Immobilienrisiken, 1999, S. 18.

<sup>4</sup> Vgl. Noack, J.: Immobilienfinanzierungen, 1998, S. 326 ff (gilt auch für den nachfolgenden Satz).

<sup>5</sup> Vgl. Sartor, F. J.: Risikomanagement, 1997, S. 500-501.

<sup>6</sup> Vgl. Noack, J.: Immobilienfinanzierungen, 1998, S. 326 ff (gilt auch für den nachfolgenden Satz).

<sup>7</sup> Vgl. o. V.: Insolvenzgefährdung, 1998, S. 13.

<sup>8</sup> Vgl. Grunwald, E./Grunwald, S.: Bonitätsanalyse, 1999, S. 3-4.

<sup>9</sup> Vgl. Falk, B.: Gewerbeimmobilien, 1997, S. 114.

<sup>10</sup> Vgl. Heuer, B.: Spezialimmobilien, 1998, S. 13.

sich die durch die Immobilie erzielbaren zukünftigen Erträge schlechter planen. Das Risiko der nichtvereinbarungsgemäßen Kreditrückführung steigt. Die kürzeren Gebäudelebenszyklen stehen außerdem im Gegensatz zu der langfristigen Beleihung der Immobilien als Kreditsicherheit.<sup>11</sup>

Für Kreditinstitute sind notleidende Kredite, die einen erhöhten Abschreibungs- und Einzelwertberichtigungsbedarf mit sich bringen, mit negativen Auswirkungen auf ihr Image verbunden. Außerdem können notleidende Kredite ein Down-Rating der KI-Bonität durch Rating-Agenturen verursachen, was die Refinanzierung des KIs verteuert. Deshalb haben KIs Interesse an der Beurteilung und Begrenzung der mit der Kreditvergabe verbundenen Risiken. Diese sind sehr vielfältig, so daß im Rahmen dieser Arbeit nicht explizit alle betrachtet werden können. Da das Ausfall- oder Gläubigerrisiko andere Risiken, wie Liquiditäts- oder Preisrisiko, nach sich ziehen kann<sup>12</sup>, liegt hier der Schwerpunkt der Arbeit. Das Ausfallrisiko der gewerblichen Immobilienfinanzierung besteht zum einen in Form von ausbleibenden Einnahmen aus dem Objekt und zum anderen in Form des Bonitätsrisikos des Kreditnehmers. Aufgrund der demographischen Entwicklungen in Deutschland (vgl. 3.1.2.1.1) gewinnt die Finanzierung von Seniorenimmobilien an Bedeutung. Daher wird nachfolgend diese Art der Gewerbeimmobilie betrachtet. Zuerst wird auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien, auf die verschiedenen Arten der Seniorenimmobilien und auf Risiken bei der Finanzierung dieser eingegangen (vgl. 2. Kapitel). Danach werden Methoden behandelt mit deren Hilfe das Risiko der zu finanzierenden Seniorenimmobilie beurteilt werden kann (vgl. 3. Kapitel). Aufgrund dieser Risikobeurteilung wird die Kreditentscheidung getroffen. Wird dem Kreditantrag stattgegeben, so folgt die Risikobegrenzung (vgl. 4. Kapitel). Ihr Ziel ist es das übernommene Risiko zu limitieren und dadurch sicherzustellen, daß die ausgegebenen Kreditmittel nicht ausfallen. Im 5. Kapitel werden anhand eines Praxisbeispiels einzelne, der zuvor behandelten, Risikobeurteilungs- und Risikobegrenzungsmethoden angewendet. Abschließend werden im 6. Kapitel die erwarteten zukünftigen Entwicklungen geschildert.

---

<sup>11</sup> Vgl. Noack, J.: Immobilienfinanzierungen, 1998, S. 326 ff.

<sup>12</sup> Vgl. Schläpfer, P.: Ausfallrisiken, 1994, S. 7-13 (gilt auch für die nachfolgenden 2 Sätze).

## 2. Klärung und Abgrenzung der zentralen Begriffe

### 2.1 Gewerbeimmobilien und ihre Finanzierung

Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung werden **Gewerbeimmobilien** finanziert. Diese Immobilien zeichnen sich dadurch aus, daß sie gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen.<sup>13</sup> So werden Gewerbeimmobilien nach ihrem jeweiligen Zweck in Immobilien des produzierenden Gewerbes (z. B. Werkstätten, Lagerhallen, Fabrikgebäude), der Dienstleistungsunternehmen (z. B. Hotels, Gaststätten, Bürogebäude, Alten- und Pflegeheime), der Handelsunternehmen (z. B. SB-Märkte, Warenhäuser, Fachmärkte) und der Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Anstaltsgebäude, kirchliche/karitative Einrichtungen) unterschieden.<sup>14</sup> Seniorenimmobilien, Hotels und Boardinghäuser werden außerdem als **Betreiberimmobilien** bezeichnet, weil bei diesen Objekten durch den Betreiber die Nutzung der Immobilie ermöglicht wird. Das bedeutet, daß der wirtschaftliche Erfolg dieser Immobilien nicht alleine von Standort, Konzeption und Bauausführung abhängt, sondern der Betreiber selbst bzw. seine Qualifikation für das Führen einer solchen Immobilie eine entscheidende Rolle spielt.<sup>15</sup> Als Kreditnehmer kommen natürliche oder juristische Personen, wie beispielsweise Bauträger, Projektentwickler, Initiatoren von geschlossenen Immobilienfonds und Besitzgesellschaften von fremdvermieteten Wohn- und Gewerbeobjekten in Betracht.<sup>16</sup>

Außerdem können Gewerbeimmobilien nach dem damit verbundenen Risiko in Immobilien mit Objektrisiko und in Immobilien mit Objekt- und Nutzungsrisiko unterteilt werden.<sup>17</sup> Das Objektrisiko beinhaltet Risiken bezüglich der Standort-, der Grundstückswahl und der Gebäudemerkmale. Das Nutzungsrisiko stellt ein unternehmerisches Risiko dar, welches dann besteht, wenn keine langfristigen Mietverträge für das Objekt und somit keine Sicherheit für die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge existieren. Alle Gewerbeimmobilien haben die Gemeinsamkeit, daß bei der Kreditentscheidung ihre Ertragsfähigkeit im Vordergrund steht.<sup>18</sup>

Bei der **gewerblichen Immobilienfinanzierung** legen das Kreditwesengesetz (KWG) und das Hypothekendarlehenbankgesetz (HBG) die Rahmenbedingungen fest. Danach darf ein inländisches Objekt maximal bis zu 60 % seines Wertes erstrangig beliehen werden.<sup>19</sup>

<sup>13</sup> Vgl. Schmitz-Morkramer, G.: Gewerbe-Immobilien, 1994, S.440.

<sup>14</sup> Vgl. Groh, D.: Finanzinstrument, 1991, S. 465-466 (gilt auch für den nachfolgenden Satz).

<sup>15</sup> Vgl. unveröffentlichtes Manuskript einer deutschen Großbank (dem Korrektor bekannt), S. 4.

<sup>16</sup> Vgl. Vgl. unveröffentlichtes Manuskript einer deutschen Großbank (dem Korrektor bekannt).

<sup>17</sup> Vgl. Groh, D.: Finanzinstrument, 1991, S. 465 (gilt auch für die nachfolgenden 2 Sätze).

<sup>18</sup> Vgl. Sartor, F. J.: Risikomanagement, 1997, S. 502.

<sup>19</sup> Vgl. Schulte, K.-W./Leopoldsberger, G./Schaubach P. et al.: Immobilienfinanzierung, 1998, S. 449-506 (gilt auch für die nachfolgenden 7 Sätze).

Außerdem muß beachtet werden, daß der bei der Beleihung des Grundstücks angenommene Wert den jeweiligen Verkehrswert (vgl. 3.1.2.2.4) nicht übersteigen darf. In der Vergangenheit wurde häufig 60 % des Investitionsvolumen über Realkredite und 20 % durch nachrangige Darlehen oder Personalkredite finanziert. Die restlichen 20 % wurden als Eigenkapital (EK) vom Investor zur Verfügung gestellt. Aufgrund der zunehmenden Größe der gewerblichen Immobilienprojekte, ist es den Investoren nicht mehr möglich diese EK-Quote aufzubringen. Deshalb sind EK-Quoten von 10 % heute keine Seltenheit. Mit dem steigenden Fremdkapitalanteil übernehmen die KIs jedoch einen immer größeren Anteil der unternehmerischen Risiken. Zu deren Absicherung schlägt Spitzkopf vor, Zusatzsicherheiten hereinzunehmen und höhere Tilgungsleistungen zu vereinbaren.<sup>20</sup> Desweiteren sind zur Lösung dieser Problematik neuere Formen der Immobilienfinanzierungen entstanden: Mezzanine-Finanzierungen, Participating Mortgage-Finanzierungen, Projektfinanzierungen, Joint-venture Finanzierungen unter EK-Beteiligung der Bank, Securitisations und Finanzierungen über geschlossene Immobilienfonds.<sup>21</sup> Diese sehen teilweise als Ausgleich des vom KI übernommenen Risikos eine zusätzlich zur Marge fällige Gewinnbeteiligung vor, oder sie räumen dem KI Mitspracherechte bei der Umsetzung und Steuerung des Objektes ein, womit das übernommene Risiko durch das KI beeinflussbar wird.

Bei der Finanzierung von Seniorenimmobilien wird meistens das nötige Kapital durch einen Mix aus EK, grundpfandrechtlich gesicherten Bankdarlehen und Bewerberdarlehen aufgebracht.<sup>22</sup> Bewerberdarlehen können beim Neubau einer solchen Anlage gemäß § 14 II Nr. 3 HeimG unter Einhaltung bestimmter Vorschriften bis zu 30 % der Gesamtkosten ausmachen. In diesem Fall geben die künftigen Bewohner dem Betreiber ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen und reservieren sich auf diese Weise frühzeitig einen Platz in der Einrichtung. Außerdem können die Apartments einer Senioren-Wohnanlage als Eigentumswohnungen an Investoren verkauft werden. Es besteht auch die Möglichkeit geschlossene Immobilienfonds aufzulegen, um das Projekt zu verwirklichen. Die Gesellschafter des Fonds sind dann in Höhe ihrer Fondseinlage an der Seniorenimmobilie als Gesamthandseigentum beteiligt.

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt allerdings auf der klassischen Kreditfinanzierung durch KI. Deshalb wird auf die zuvor genannten anderen Finanzierungsmöglichkeiten nicht näher eingegangen.

---

<sup>20</sup> Vgl. Spitzkopf, H.-A.: Finanz-Management, 1997, S. 539.

<sup>21</sup> Vgl. Schulte, K.-W./Leopoldsberger, G./Schaubach, P. et al.: Immobilienfinanzierung, 1998, S. 460-474 (gilt auch für den nachfolgenden Satz).

<sup>22</sup> Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehnighaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 386-387 (gilt auch für die nachfolgenden 5 Sätze).

## 2.2 Arten von Seniorenimmobilien

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei Seniorenimmobilien um Betreiberimmobilien. In diesem Zusammenhang ist bedeutsam, daß mit zunehmender Intensität der nachgefragten Dienstleistungen in Seniorenimmobilien die Qualität und der Ruf des Betreibers immer wichtiger werden.<sup>23</sup> In Altenwohnheimen beispielsweise ist der Wohnungswert der Anlage, der sich in Standort und Ausstattung der Wohnung manifestiert, wichtiger als die Qualität der angebotenen Pflegeleistungen des Betreibers, weil dort selbständige, alte Menschen leben. In Pflegeheimen hingegen kehrt sich die Gewichtung dieser beiden Faktoren um, da die Bewohner dort hilfsbedürftiger sind.

Nachfolgend werden die einzelnen Arten der Seniorenimmobilien bezüglich des angesprochenen Personenkreises, der Unterbringung und der Versorgung unterschieden:

	Personenkreis	Unterbringung	Versorgung / sonst. Dienstleistungen
<b>Altenwohnungen<sup>24</sup></b>	- selbständige, alte Menschen	- kleine altengerechte <sup>25</sup> Apartments in Altenwohnhäusern, wodurch wenig Kontaktmöglichkeiten zu jüngeren Menschen bestehen - konzipiert als Sozialwohnungen <sup>26</sup>	- Selbstversorgung angeboten wird oft : - ein gemeinsamer Mittagstisch - die Teilnahme an Veranstaltungen
<b>Altenwohnheim<sup>27</sup></b>	- weitestgehend selbständige und gering pflegebedürftige, alte Menschen	- kleine altengerechte Apartments - Gemeinschaftsräume	- Selbstversorgung es ist jedoch auch möglich bedarfsgerechte, pflegerische Betreuung oder Haushaltshilfen zu bekommen - Gemeinschaftsveranstaltungen

<sup>23</sup> Vgl. Schäfer, E.: Betreiberimmobilien, 1994, S. 348 ff (auch für die nachfolgenden 2 Sätze).

<sup>24</sup> Vgl. Frieling-Sonnenberg, W.: Altenheime, 1992, S. 5-11; Zanders, E.: Altenheime, 1990, S. 38-39; Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 1-3 und Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 326-327.

<sup>25</sup> Wenn in diesem Zusammen von altengerechten Wohnungen gesprochen wird, dann sind damit Wohnungen gemeint, die beispielsweise über ein behindertengerechtes Bad, rutschfeste Böden, eine Notrufanlage etc. verfügen. Vgl. Frieling-Sonnenberg, W.: Altenheime, 1992, S. 5-11; Zanders, E.: Altenheime, 1990, S. 38-39; Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 1-3 und Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 326-327.

<sup>26</sup> Dies bedeutet, daß die Einkommensgrenzen von 1.920,- DM/Monat als Einzelperson bzw. 2.780,- DM/Monat als Zweipersonenhaushalt nicht überschritten werden dürfen. Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Pfeiffer, U.: Wohnimmobilien, 1997, S. 148.

<sup>27</sup> Vgl. Frieling-Sonnenberg, W.: Altenheime, 1992, S. 5-11; Zanders, E.: Altenheime, 1990, S. 38-39; Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 1-3 und Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 326-327.

	<b>Personenkreis</b>	<b>Unterbringung</b>	<b>Versorgung / sonst. Dienstleistungen</b>
<b>Altenheim<sup>28</sup></b>	- alte Menschen, die umfassende Hilfe für den Lebensalltag benötigen aber nicht pflegebedürftig sind	- Zimmer oder Kleinapartments - Gemeinschaftsräume	- es kann Vollversorgung (Essens-, Wäschereiversorgung und Zimmerreinigung) in Anspruch genommen werden - Gemeinschaftsveranstaltungen
<b>Altenpflegeheim<sup>29</sup></b>	- chronisch kranke, alte oder pflegebedürftige Menschen	- Einzel- oder Mehrbettzimmer - Gemeinschaftsräume	- komplette Versorgung und Pflege erfolgt durch Personal - Gemeinschaftsveranstaltungen
<b>mehrgliedrige Einrichtungen<sup>30</sup></b>	- selbständige, alte Menschen bis schwerstpflegebedürftige alte Menschen	- Kombination aus den zuvor dargestellten Einrichtungen: altengerechte Apartments und Einzelzimmer - oft auch: Kurzzeit- und Tagespflegeplätze (vgl. 3.1.2.1.2) - Gemeinschaftsräume	- Selbstversorgung bis Vollversorgung und Pflege <sup>31</sup>
<b>Seniorenwohntifte, -residenzen<sup>32</sup></b>	- selbständige, alte Menschen bis pflegebedürftige alte Menschen	- sehr gut ausgestattete altengerechte Wohnungen <sup>33</sup> - Gemeinschaftsräume - Gemeinschaftseinrichtungen wie beispielsweise Schwimmbad etc.	- pauschale Grundversorgung <sup>34</sup> : Mittagessen, Wohnungsreinigung und allgemeine Betreuung - im Krankheits- oder Pflegefall kann diese ausgeweitet werden

<sup>28</sup> Vgl. Frieling-Sonnenberg, W.: Altenheime, 1992, S. 5-11; Zanders, E.: Altenheime, 1990, S. 38-39; Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 1-3 und Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 326-327.

<sup>29</sup> Vgl. Frieling-Sonnenberg, W.: Altenheime, 1992, S. 5-11; Zanders, E.: Altenheime, 1990, S. 38-39; Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 1-3 und Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 326-327.

<sup>30</sup> Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 386-387.

<sup>31</sup> Dies hat den Vorteil, daß alte Menschen trotz abnehmender Selbständigkeit und zunehmender Pflegebedürftigkeit in der gleichen Einrichtung verbleiben können. Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 386-387.

<sup>32</sup> Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 386-387.

<sup>33</sup> Aufgrund der gehobenen Ausstattung werden dort höhere Pensionssätze gefordert als in anderen Einrichtungen, so daß eine Unterbringung dort nur für finanziell unabhängige Senioren in Frage kommt. Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 386-387.

<sup>34</sup> Aufgrund dieser Zwangsversorgung ist das durchschnittliche Eintrittsalter mit ca. 85 Jahren sehr hoch. Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 386-387.

	Personenkreis	Unterbringung	Versorgung / sonst. Dienstleistungen
<b>Service-Wohnen<sup>35</sup></b>	- selbständige, alte Menschen bis pflegebedürftige alte Menschen	- altengerechte Wohnungen - Gemeinschaftsräume	- selbständige Versorgung bzw. Hilfestellung durch Haus- oder Nachbarschaftsverbund - Betreuungspauschale für Basisleistungen wie Haunotruf, Beratung, Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen etc. - Zusatzleistungen (z. B. Wäscherei, Verpflegung, ambulante Kranken- und Altenpflege) oder professionelle Serviceleistungen können gegen Entgelt in Anspruch genommen werden - Gemeinschaftsveranstaltungen

Tabelle 1: Vergleichende Darstellung der verschiedenen Arten von Senioreneinrichtungen

Quelle: siehe Fußnoten.

Die zuvor dargestellten Arten der Seniorenimmobilien können von kommunalen (z. B. Kommune, Landkreis, Bundesland), freigemeinnützigen (z. B. Caritas, Diakonie, DRK) oder privaten Trägern unterhalten werden. (vgl. 3.1.2.1.2).

Außerdem existiert noch das Konzept des **integrierten Wohnens**, welches zwar nicht ausschließlich auf Senioren als Bewohner abzielt, jedoch als Konkurrent zum Ansatz des betreuten Wohnens einzustufen ist und deshalb hier erwähnt wird. Ziel des integrierten Wohnens ist das Zusammenleben verschiedener Generationen.<sup>36</sup> Dadurch soll ermöglicht

<sup>35</sup> Beim Service-Wohnen oder Betreutem Wohnen, wie es auch genannt wird, werden folgende Varianten unterschieden: altengerechte Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte, Wohnprojekte mit flankierenden Serviceangeboten, Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten, Wohnprojekte im Heimverbund und Wohnprojekte im Hotelverbund. Allerdings sind bis trotz entsprechender Nachfrage nach diesen Varianten des Service-Wohnens lediglich Wohnprojekte im Heimverbund realisiert worden. Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Flehnighaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 333-337.

<sup>36</sup> Vgl. Brech, J./Klingseisen, M./Schmidt, P. et al.: Integriertes Wohnen, 1990, S. 12-18 (gilt für den ganzen Absatz)

werden, daß die Bewohner aufgrund ihrer unterschiedlichen Fähigkeiten, Interessen und Erfahrungen wechselseitig soziale Dienste füreinander erbringen. So wird eine lange Unabhängigkeit von fremden Leistungen erreicht. Ein solches Konzept ist interessant, da es Vorteile für die jüngeren noch arbeitenden Bewohner, z. B. in Form einer Kinderbetreuung, als auch für die älteren Bewohner bietet. Es bleibt abzuwarten ob in Zukunft für betreutes oder integriertes Wohnen mehr Nachfrage bestehen wird. Denn ein Teil der "jungen Alten" (vgl. 3.1.2.1.1) möchte eventuell gar keine sozialen Dienste in einer Gemeinschaft übernehmen, sondern ihre Freizeit "frei" verbringen. Für diese Gruppe der Senioren ist dann das betreute Wohnen besser geeignet.

Nachdem die obige Tabelle dargestellt hat auf welche Personengruppe die einzelnen Einrichtungen abzielen und welcher Versorgungsgrad erreicht wird, vergleicht die nachfolgende Tabelle die verschiedenen Arten der Seniorenimmobilien bezüglich ihrer zur rentablen Bewirtschaftung erforderlichen Größe, der durchschnittlichen Kosten für die Unterbringung und der zu beachtenden Besonderheiten bei der Kreditvergabe. Wobei Altenwohnungen, Altenwohnheime und mehrgliedrige Einrichtungen mangels Daten nicht explizit aufgeführt werden. Es kann jedoch angenommen werden, daß die Netto-Kalmmieten für Service-Wohnen auch auf Altenwohnungen und Altenwohnheime angewendet werden können, weil in Service-Wohnanlagen die Unterbringung ebenfalls in Wohnungen erfolgt. Allerdings sollte bei Altenwohnheimen noch zusätzlich die beim Service-Wohnen übliche Pauschale der Basisleistungen zur Berücksichtigung der anteiligen Kosten an den Gemeinschaftseinrichtungen angesetzt werden. Bei mehrgliedrigen Einrichtungen können je nach vorliegender Unterbringungsart die Daten der ähnlichsten Einrichtungsart verwendet werden.

Art der Seniorenimmobilie	Mindestanzahl an Plätzen /Wohnungen unter Kostengesichtspunkten	monatliche Kosten	zu beachtende Besonderheiten bei Kreditvergabe <sup>37</sup>
Altenheim		bei geringer Betreuung: 1.800,- bis 2400,- bei umfassender Betreuung: 2.100,- bis 4.500,- <sup>38</sup>	

<sup>37</sup> Vgl. unveröffentlichtes Manuskript einer deutschen Großbank (dem Korrektor bekannt), S.33.

<sup>38</sup> Vgl. Falk, B.: Gewerbeimmobilien, 1997, S. 128.

Art der Seniorenimmobilie	Mindestanzahl an Plätzen /Wohnungen unter Kostengesichtspunkten	monatliche Kosten	zu beachtende Besonderheiten bei Kreditvergabe <sup>39</sup>
Altenpflegeheim	120 <sup>40</sup>	Stufe 0: 3.400,- Stufe I: 4.700,- Stufe II: 5.800,- Stufe III: 7.300,- <sup>41</sup>	- Wird die Heimmindestbauverordnung eingehalten? - Bestehen Pflegesatzvereinbarungen mit den Pflegekassen und eine Bedarfsbestätigung durch die Kommune?
Seniorenresidenz	180 bis 250 <sup>42</sup>	bei 40 % der Einrichtungen: 2.000,- bis 4.000,- bei 33 % der Einrichtungen: > 4.000,- <sup>43</sup> (umgerechnete Pauschalpreise: 90,- bis 110,- je qm) <sup>44</sup>	
Service-Wohnen	80 bis 100 <sup>45</sup>	Betreuungspauschale: 100,- bis 200,- <sup>46</sup> Nettokaltmiete: 15,- bis 22,- je qm <sup>47</sup> Zusatzleistungen: 25,- bis 30,- je Std. <sup>48</sup> (Pflegesätze pro Tag: - im Rüstigenbereich 40,- bis 55,- - im Vollpflegebereich 140,- bis 155,-) <sup>49</sup>	- Wird die DIN 18025 für barrierefreies Wohnen eingehalten? Verfügen mind. 60 % der Wohnungen über 2 Zimmer? (vgl. 3.1.2.1.1.)

Tabelle 2: Kurzübersicht zu den verschiedenen Senioreneinrichtungen

Quelle: siehe Fußnoten.

<sup>39</sup> Vgl. unveröffentlichtes Manuskript einer deutschen Großbank (dem Korrektor bekannt), S.33.

<sup>40</sup> Vgl. Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 2.

<sup>41</sup> In Anlehnung an Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 5.

<sup>42</sup> Vgl. Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 2.

<sup>43</sup> Vgl. Krings-Heckemeier, M.-T./Fleninghaus, W./Lindner-Figura, J. et al.: Seniorenimmobilien, 1998, S. 326-327.

<sup>44</sup> Vgl. LBS- Norddeutsche Landesbausparkasse, DomiZiel, 1994, S. 61.

<sup>45</sup> Vgl. Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S. 2.

<sup>46</sup> Vgl. Winters, G.: Senioren-Immobilien, 1999.

<sup>47</sup> Winters hält einen Aufschlag von 20 % auf die Vergleichsmiete und einen weiteren Aufschlag in Höhe von 10 % bis 20 % für die Gemeinschaftseinrichtungen für legitim und kommt so zu einem monatl. Quadratmeterpreis von 15,- bis 22,- DM. Hingegen hält Weyers Werte von 20,- bis 30,- je qm und Monat für am Markt durchsetzbar. Aus Sicherheitsüberlegungen sind die niedrigeren Werte in der obigen Tabelle aufgeführt. Vgl. Winters, G.: Senioren-Immobilien, 1999 und Weyers, G.: Verkehrswert, 1997, S.2.

<sup>48</sup> Vgl. Schweikart, R./Wessel, W.: Betreutes Wohnen, 1995, S. 115.

<sup>49</sup> Vgl. unveröffentlichtes Manuskript einer deutschen Großbank (dem Korrektor bekannt), S.46.

### 2.3 Risiken bei der Finanzierung von Seniorenimmobilien

Nachfolgend wird ein Überblick der Risiken gegeben, die bei der Finanzierung von Seniorenimmobilien auftreten können. Im 3. Kapitel werden dann Vorgehensweisen zur Beurteilung und im 4. Kapitel zur Begrenzung der Risiken dargestellt. Dabei wird folgende Risikodefinition zugrunde gelegt: Risiko ist die zufällige negative Abweichung der tatsächlichen Werte z. B. der Erträge, der Kosten oder der Bauzeit von den erwarteten und somit bei der Risikobeurteilung zugrundegelegten Werten (vgl. 3. Kapitel).<sup>50</sup>

Da es sich bei Seniorenimmobilien, wie zuvor herausgestellt, um Gewerbeimmobilien handelt, treffen alle Risiken der Gewerbeimmobilien auch auf die Seniorenimmobilien zu. In diesem Zusammenhang werden Eigentums-, Fehlinvestitions-, Verwertungs-, Zahlungsänderungs- und Kapitalstrukturrisiko unterschieden.<sup>51</sup>

Unter dem **Eigentumsrisiko** wird die Gefahr der Beschädigung und der Einschränkung der technischen Funktionsfähigkeit der Immobilie verstanden. Dadurch kann es zu unerwarteten erhöhten Unterhaltungskosten oder einer Minderung der Erlöse kommen. Dieses Risiko kann durch den Abschluß von Versicherungen teilweise ausgeschlossen werden. Da das Grundstück und die Gebäude immobil sind, ist das **Fehlinvestitionsrisiko** besonders gravierend. Es resultiert aus Veränderungen des Nachfrageverhaltens, welche durch technischen Fortschritt, geänderten Neigungen oder Imageverlusten bedingt sind. Deshalb ist eine realistische Einschätzung des Angebots-, Absatzmarktes und der Standortentwicklung vor Kreditvergabe unbedingt erforderlich. Bezüglich des **Verwertungsrisikos** ist zu beachten, daß bei einer Ausweitung der Beleihung von 60 % auf 80 % des Beleihungswertes und/ oder durch grundbuchliche und/ oder mietvertragliche Rechte und Verwertungskosten der Wert der Sicherheit schnell aufgezehrt sein kann. Der Veräußerungserlös der Sicherheiten reicht also nicht aus, um die Zahlungsansprüche der Bank gegenüber dem Kreditnehmer zu decken.<sup>52</sup> Das **Zahlungsänderungsrisiko** betrifft einerseits die Höhe der Einnahmen, welche beispielsweise durch Veränderungen der Miethöhe oder der Auslastungsquote variiert, und andererseits die Ausgabenhöhe.<sup>53</sup> Diese wird z. B. beeinflusst von einer eventuell vereinbarten Zinsbindungsfrist des Kredites und nach deren Ablauf von der Zinssatzentwicklung. Das

<sup>50</sup> Vgl. Schmoll, A.: Kreditüberwachung, 1994, 21-22 und Büschgen, H. E.: Bankbetriebslehre, 1998, S. 865-867.

<sup>51</sup> Vgl. Spitzkopf, H.-A.: Finanzierung, 1994, S. 537-540 und Staender, L./Kötter, R.: Gewerbeimmobilien, 1994, S. 607-608 (gilt auch für die nachfolgenden 7 Sätze).

<sup>52</sup> Vgl. Schmoll, A.: Kreditüberwachung, 1994, S. 21-22.

<sup>53</sup> Vgl. Spitzkopf, H.-A.: Finanzierung, 1994, S. 537-540 und Staender, L./Kötter, R.: Gewerbeimmobilien, 1994, S. 607-608 (gilt auch für die nachfolgenden 3 Sätze).