



**VERBAND STEIRISCHER
ALTEN- PFLEGE- u BETREUUNGSHEIME**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Fachabteilung Gesundheit und Pflegemanagement

Abteilung 8 Wissenschaft und Gesundheit

Referat Lebensmittelsicherheit, Fachteam Legistik

Frau Mag.^a Ines Wünsch-Brandner

Friedrichgasse 9

8010 Graz

Übermittlung per E-Mail: abt08gp-legistik@stmk.gv.at

Übermittlung in Kopie: per E-Mail: begutachtung@stmk.gv.at

GZ: ABT08GP-15.1-172/2013-9

Ggst.: Entwurf Steiermärkische Pflegeheimverordnung;
Novellierung
Begutachtung.

Graz, 17.April 2013

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Verband der Steirischen Alten-, Pflege-, und Betreuungsheime (VAB) bedankt sich für die Übermittlung der Änderungsvorschläge zur Steiermärkischen Pflegeheimverordnung und darf diesbezüglich innerhalb offener Frist nachfolgende Stellungnahme zum Verordnungsentwurf abgeben:

Vorneweg gilt es zu gegenständlichem Verordnungsentwurf generell anzumerken, dass entgegen den Ausführungen in den beiliegenden Erläuterungen unter Punkt 5. Kostenfolgen, **die vorgesehenen Regelungen sehr wohl Mehrkosten verursachen würden.**



**VERBAND STEIRISCHER
ALTEN- PFLEGE- u BETREUUNGSHEIME**

In diesem Zusammenhang muss auf den für den Großteil aller bewilligten Pflegeheime geltenden Leistungsvertrag verwiesen werden, in welchem unter Punkt B/IV/4. ausdrücklich festgehalten wird, dass außerordentliche, nicht vorhersehbare Kosten, respektive Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen bei der Ermittlung des kostendeckenden Tagsatzes heranzuziehen sind.

Dazu erlaubt sich der VAB auf die im Rahmen des aktuellen Evaluierungsprozesses des geltenden Normkostenmodells gemeinsame Stellungnahme der Interessensvertretungen aller privatwirtschaftlichen, gemeinnützigen und kirchlichen Trägerschaften bezüglich der Hotelkomponente hinzuweisen.

In dieser gemeinsamen Stellungnahme vom 21.03.2013, welche vereinbarungsgemäß am 25. März 2013 dem Büroleiter von Frau Landesrätin Mag.^a Kristina Edlinger- Ploder, Herrn Christian Schwarz per E-Mail übermittelt wurde, wurde klar und nachvollziehbarerweise herausgearbeitet, dass ein Budget für Modernisierungen, um die es sich laut Stand der Wissenschaft in der Immobilienbewertung bei gegenständlichem Verordnungsentwurf eindeutig handelt, im Normkostenmodell gar nicht enthalten ist.

Da bereits auch in dieser ausführlichen Stellungnahme vom 21.03.2013 der vorliegende Verordnungsentwurf Berücksichtigung gefunden hat, darf eben diese Stellungnahme zur Hotelkomponente als integrierender Bestandteil zur nunmehr gegenständlichen Stellungnahme beigelegt werden.

Wie man dieser Stellungnahme unter anderem entnehmen kann, versteht man laut fachlichem Stand der Wissenschaft in der Immobilienbewertung unter Modernisierungen Umbauten aufgrund von behördlichen Auflagen oder in Folge neuer Pflegestrukturanforderungen, die sich von den Termini Instandhaltungen, Instandsetzungen und Wartungen eindeutig unterscheiden.



**VERBAND STEIRISCHER
ALTEN- PFLEGE- u BETREUUNGSHEIME**

Aus der Struktur des auch von Landesseite außer Streit gestellten Normkostenmodells, welches unbestrittenerweise als integrierender Bestandteil des geltenden Leistungsvertrages zählt, geht eindeutig hervor, dass in keinster Weise eine Größe, sprich ein Budget für Modernisierungen angesetzt wurde und daher jegliche diesbezüglichen Vorhaben für die Ermittlung eines kostendeckenden Tagsatzes hinzuzurechnen sind.

Da dies im völligen Gegensatz zu den Erläuterungen zum gegenständlichen Verordnungsentwurf steht, bedarf es hier unbedingt vor etwaigen Änderungen einer akkordierten Überarbeitung im Normkostenmodell zwischen den Vertragsparteien Land Steiermark und den Pflegeheimbetreibern.

Abgesehen davon muten die vorliegenden Änderungsvorschläge in der Steiermärkischen Pflegeheimverordnung insofern sonderbar an, da im Jahr 2011 von Frau Landesrätin Mag.^a Edlinger-Ploder neben anderen, eigens auch eine Arbeitsgruppe für Bau eingerichtet wurde, in welcher sowohl Behördenvertreter als auch Repräsentanten der Trägerschaften damit beauftragt wurden, die Inhalte der geltenden Steiermärkischen Pflegeheimverordnung auf ihre Praktikabilität hin zu überprüfen.

Entgegen der Zielvereinbarung in der Arbeitsgruppe, nämlich unter Berücksichtigung und Beachtung der budgetären Rahmenbedingungen die gemeinsame übereinstimmende Erarbeitung von notwendigen Adaptierungsmaßnahmen, ist nun überraschenderweise und leider auch unter anderem ohne Berücksichtigung der Erfahrungsberichte aus der Praxis gegenständlicher Verordnungsentwurf zur Stellungnahme übermittelt worden.

Hinsichtlich der einzelnen Punkte gilt es, vorab festzuhalten, dass laut beiliegendem Entwurf die neuen Bestimmungen nur für Zu-, Neu-, und Umbauten gelten, daher steht eine erforderliche Adaptierung von bestehenden Gebäuden eigentlich außer Frage, dies



**VERBAND STEIRISCHER
ALTEN- PFLEGE- u BETREUUNGSHEIME**

sollte aber, um hier keine Missverständnisse aufkommen zu lassen, nochmals – unabhängig von allen Vorbehalten - explizit erklärt werden.

Zu den einzelnen Punkten im Detail:

Ad §1) Die hier geforderten Bereiche wurden bei den Bewilligungen der letzten Jahre generell gefordert. Heimaufenthaltsbereiche wurden mit Kommunikationsräumen gleich gesetzt – bei dem nun vorliegenden Entwurf ist es unklar, ob dies nun zusätzliche weitere Räume sein müssen. Wenn dies der Fall wäre, kann dies in älteren Gebäuden bei Umbauarbeiten zum Verlust von Zimmern und somit zu Einnahmenverlusten führen. Im Falle eines Neubaus bedeutet dies massive Kostensteigerungen.

Generell und insbesondere am Beispiel - zusätzlicher Therapieraum - gilt daher, dass vor allem bei Umbauten von Bestandsbauten dies zu Problemen führt, zumal meist nicht dazugebaut werden kann und somit bis dato bestehende BewohnerInnenzimmer gegebenenfalls für die nun zusätzlich geforderten Räume als solche adaptiert werden müssen und dem Betreiber dadurch ein Einnahmensentgang zusätzlich zu den durch die geforderten Maßnahmen anfallenden Umbaukosten entsteht.

Ad §2 f) Was als zusätzliche Raumbelichtung akzeptiert wird (neben der Bettleuchte) wird aufgrund der unscharfen Formulierung weiterhin Auslegungssache der prüfenden Personen sein. Aufgrund der hohen Pflegestufen (Aufnahme seit über einem Jahr laut Vorgabe vom Land erst ab Pflegestufe 4) gibt es aber so gut wie keine BewohnerInnen, die zum Lesen am Tisch sitzen.

Dass unter §2 g) neben dem Sicht-, nun auch ein Sonnenschutz verlangt wird, kann zu Nachrüstungen führen, die meist aber wegen der Bestandsbauten und damit nicht vorgesehener Tiefen für Rollkästen an der Außenfassade, im Innenbereich erforderlich werden. Ganz abgesehen davon, dass Veränderungen der Außenansicht eines Hauses in vielen Fällen in der Steiermark dem gesetzlichen Ortsbildschutz/ Denkmalschutz unterliegen. Hier wird es wieder von den prüfenden Personen abhängen, ob blickdichte Vorhänge als Sonnenschutz akzeptiert werden oder nicht.



**VERBAND STEIRISCHER
ALTEN- PFLEGE- u BETREUUNGSHEIME**

Ad §3) Durch die diesbezüglich geforderte Kühlung der Medikamente entstehen durch den Einbau von Kühlgeräten nicht unbeträchtliche Zusatzkosten, wobei zu beachten ist, dass es neben der Geräteanschaffung und dem Einbau auch zu einem vermehrten Stromverbrauch und zusätzlichen Wartungs-, und Prüfungskosten kommen würde.

Zusammenfassend gilt es daher festzuhalten, dass die Themenstellungen der vorliegenden geplanten Novelle zur Steiermärkischen Pflegeheimverordnung eindeutig in dem der Finanzierung der Pflegeheime zugrundeliegenden Normkostenmodell der "Gebäudekomponente" zuzuordnen sind.

Zum Thema Kostenneutralität der Maßnahme ist festzuhalten, dass die Annahme, wie unter den Erläuterungen unter 5. von der Fachabteilung argumentiert *"mit den vorgesehenen Regelungen erwachsen keine Mehrkosten für Bund, Länder und Gemeinden"* als sehr gewagt zu betrachten ist. Außer die Landesregierung wälzt die aus der geplanten Novelle entstehenden Kosten ohne Bedeckung durch das Normkostenmodell auf die Heimträger ab.

Die Leitung des zuständigen Ressorts hat angekündigt, dass nach 2010, 2011 und 2012 nun auch 2013 die Hotelkomponente weiterhin nicht erhöht werden soll. (Dies, obwohl in der Hotelkomponenten auch die Personalkosten für MitarbeiterInnen in Reinigung, Haustechnik und Verwaltung sowie Küche enthalten sind).

Maßnahmen aufgrund von behördlichen Auflagen oder in Folge neuer Pflegestrukturanforderungen oder Adaptierungen der Infrastruktur sind wie Modernisierungen, für die der Gesetzgeber auch in den Tagsätzen Rechnung tragen muss.

Abgesehen davon sind die vorliegenden Änderungsvorschläge unscharf formuliert und lassen daher einen inakzeptablen Interpretationsspielraum für die prüfenden Personen zu.



**VERBAND STEIRISCHER
ALTEN- PFLEGE- u BETREUUNGSHEIME**

In der Hoffnung, Ihnen mit dieser Stellungnahme zum Entwurf der Steiermärkischen Pflegeheimverordnung gedient zu haben und mit dem Ersuchen um entsprechende Berücksichtigung all unserer Einwände, verbleibt

mit freundlichen Grüßen

Mag. Walter Dolzer
(Obmann des VAB)

Beilagen: Gemeinsame Stellungnahme Pflegeheimbetreiber (Volkshilfe, Caritas, Diakonie, Wirtschaftskammer und VAB) zur Hotelkomponente vom 21.03.2013 (insgesamt 17 Seiten)

Stellungnahme Pflegeheimbetreiber Weiterentwicklung des Normkostenmodells bei Pflegeheimen

HOTELKOMPONENTE

Stellungnahme

Zur Unterlage "Vorschlag BFP, Univ. Prof. Dr. Romuald Bertl "Weiterentwicklung des NKM bei Pflegeheimen" vom 14.02.2013 und in Bezugnahme auf „Erläuterung zum Gutachten Evaluierung und Weiterentwicklung des Normkostenmodells bei Pflegeheimen" ebenso BFP, Univ. Prof. Dr. Romuald Bertl im Auftrag des Landes Steiermark vom 4. Dezember 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation:.....	2
2. Fazit der Stellungnahme.....	3
Die nun vorliegenden "Ansätze" einer Neuentwicklung des NKM sind im Wesentlichen nur dann annehmbar, wenn das Land auch bereit ist, die dem aktuellen Stand der Wissenschaft zugrunde liegenden Grundsätze in der Immobilienbewertung anzuwenden und den Betreibern von Pflegeheimen entsprechend abzugelten.....	3
Kurz zusammengefasst:	3
3. Zusammenfassung Anpassungs- und Evaluierungsbedarf Hotelkomponente laut Unterlage BFP vom 14.02.2013..	4
4.Standpunkte zu Vorschlägen "Kapitel kalkulatorische Miete"	9
4.1. Thema Kostenaufstellung Pflegeheim Errichtung	9
5. Die Vorschläge zur Gebäudebewertung entsprechen nicht dem fachlichen Stand der Wissenschaft in der Immobilienbewertung!	9
5.1. Die Gliederung der Betriebskosten in NKM führt zu einer falschen Interpretation der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie kalk. Mieten!	9
5.2. Die realen im NKM enthaltenen Instandhaltungsbeiträge machen nicht 2% sondern nur 0,87% der Neubaukosten aus!	12
5.3. Ein von BFP gerechnetes Ansparmodell für Instandhaltung setzt grundsätzlich auch jährlich wertgesicherte Erhaltungsbeiträge voraus!	12
5.4. Die vorgeschlagene Ausweitung der Nutzungsdauer von vertraglich vereinbart 25 Jahre auf 50 Jahre ist daher unter den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht möglich!.....	13
5.5. Zwei Erhaltungsperioden bei Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren!	15
5.6. Die Restwertunterstellung nach 50 Jahren geht an der Realität vorbei!.....	16
6. Bezugnehmende Literatur	17

1. Ausgangssituation:

Das derzeit gültige Normkostenmodell gilt als Grundlage für die Errechnung der Tagsätze in den steirischen Pflegeheimen und wurde 2006 als integrierter Bestandteil der Verträge des Landes mit Pflegeheimbetreibern rechtsgültig in Kraft gesetzt.

Im Rahmen einer vom Land Steiermark - Gesundheitsressort an einen externen Experten (Kanzlei Bertl & Fattinger in Folge BFP genannt) in Auftrag gegebenen Bewertung wurde bereits 2011 festgestellt, dass dieses Normkostenmodell mit seiner 70 Betten Annahme in seinem strukturellen Aufbau noch immer tauglich ist und grundsätzlich beibehalten werden soll.

Der Tagsatz besteht aus		Vom Land nicht mehr erhöht
	Hotelkomponente	2010, 2011, 2012, 2013 (angedacht)
	Pflegekomponente	

Die hier vorliegende Stellungnahme zur Hotelkomponente ist nicht nur in der Bewertung des vorliegenden Vorschlages von BFP im Auftrag des Landes wichtig, sie ist auch wichtig, angesichts der Tatsache, dass BFP die "Nichterhöhungen" der Hotelkomponente seit 2010 ausschließlich mit dem aus seiner Sicht zu hohen Gebäudeansatz im derzeit gültigen Normkostenmodell argumentiert hat.

Im Rahmen der Klage von Pflegeheimbetreibern um einen kostendeckenden Tagsatz wurde die Kanzlei **BFP**, namentlich Univ. Prof. Dr. Romuald Bertl, von der für die stationäre Pflege zuständigen Landesrätin Edlinger-Ploder beauftragt:

a) einen Vorschlag an die Pflegeheimträgerverbände für die "Weiterentwicklung des NKM bei Pflegeheimen" **Stand 14.02.2013** (PDF in Summe 8 Seiten) zu übermitteln, der nun die Grundlage dieser Stellungnahme darstellt.

b) ein Gutachten zum NKM Pflegeheime für ein laufendes Gerichtsverfahren mit Pflegeheimbetreibern mit dem Titel: „Erläuterung zum Gutachten Evaluierung und Weiterentwicklung des Normkostenmodells bei Pflegeheimen" **Stand 4. Dezember 2012** (in Summe 43 Seiten) zu erstellen. Dieses ausführliche Gutachten folgt im Grundsätzlichen der Unterlage vom 14.02.2013 und diene dieser Stellungnahme zur Vertiefung der fachlichen Einschätzung von Positionen **BFP**, vor allem im Hinblick auf die Bewertung der Gebäudekomponente.

- **Die Interessensvertretungen der an dieser Stellungnahme beteiligten Pflegeheimbetreiber halten mit dieser Stellungnahme weiterhin an einer Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand fest. Sie machen aber auch klar, dass auf Basis der 2006 vertraglich vereinbarten Grundlagen, auch der Hotelkomponente, von den privatwirtschaftlichen, gemeinnützigen und kirchlichen Trägern für rund 160 Pflegeheimen mit rund 8.000 Pflegeheimplätzen Investitionen in der Höhe von rund € 880 MIO getätigt wurden, für deren Rückzahlung und Erhalt die Träger selbst und auch gegenüber Dritten haften.**
- **Die Klärung der "Gebäudekomponente" im NKM ist nicht nur für das "Pflegegesetz" ab 2015, sondern vor allem für die Tagsatzgestaltung 2013 wichtig. Landesrätin Edlinger - Ploder hat unter Berufung auf die hier angeführten Gutachten und Vorschläge angekündigt nach 2010, 2011 und 2012 nun auch 2013 die Hotelkomponente nicht zu erhöhen.**

2. Fazit der Stellungnahme

Die nun vorliegenden "Ansätze" einer Neuentwicklung des NKM sind im Wesentlichen nur dann annehmbar, wenn das Land auch bereit ist, die dem aktuellen Stand der Wissenschaft zugrunde liegenden Grundsätze in der Immobilienbewertung anzuwenden und den Betreibern von Pflegeheimen entsprechend abzugelten.

Kurz zusammengefasst:

- 1. Die vorliegenden Vorschläge entsprechen nicht dem im Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3(1) geforderten Stand der Wissenschaft in der Immobilienbewertung.**
- 2. Die Gliederung im NKM ist unrichtig und unvollständig und führt u.a. zu falschen Interpretationen für Instandhaltungsbeiträge.**
- 3. Ein Budget für Modernisierungsaufwendungen ist im NKM nicht vorgesehen.**
- 4. Die vorliegende Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren verursacht eine Erhöhung der Instandhaltungsbeiträge, die im NKM nicht berücksichtigt sind.**

Im Folgenden wird zwecks Übersicht zu den Vorschlägen und Standpunkten von BFP auf die einzelnen Punkte in der übermittelten Power Point Präsentation vom 14.02.2013 eingegangen.

Die jeweiligen Erläuterungen zu den ausführlichen Begründungen befinden sich ab dem Punkt 4.

3. Zusammenfassung Anpassungs- und Evaluierungsbedarf Hotelkomponente laut Unterlage BFP vom 14.02.2013

Im Folgenden werden die Vorschläge von BFP im Auftrag des Landes zusammengefasst, um dann Thema für Thema einer Beantwortung zugeführt zu werden:

	Standpunkt BFP	Standpunkt Stellungnahme
Hotelkomponente Anpassungs- und Evaluierungsbedarf	(Seite 2, 3 BFP)	Keine Zustimmung , siehe Anhang Standpunkte/Bewertungen
Neuberechnung der Gebäudekomponente und differenzierte Anpassung	(Seite 2, 3 BFP)	Keine Zustimmung , siehe Anhang Standpunkte/Bewertungen
Bestandteil der Gebäudekomponente		
3. 1. Betrieb und Energie	Jährliche Anpassung gemäß Energiepreisindex (Seite 3 BFP)	✓
3.2. Kalkulatorische Miete	Berechnung gemäß nachfolgendem Modell (Seite 3,4,5 BFP)	Keine Zustimmung , siehe Anhang Standpunkte/Bewertungen
3.2.1 Neuberechnung der kalkulatorischen Miete (Gebäude und Einrichtung, Modellannahmen)	(Seite 4 BFP)	Keine Zustimmung , siehe Anhang Standpunkte/Bewertungen
3.2.2 Ausgangssituation Pflegeheim mit 70 Betten gemäß PHG und diversen Verordnungen	(Seite 4 BFP)	✓ Grundlage 70 Betten weiterhin im NKM
3.2.3 Rahmenbedingungen für Finanzierung		Grundsätzliches: Bei den Rahmenbedingungen für die Finanzierung ist nicht von den derzeit aktuellen Zinssätzen der Finanzwirtschaft auszugehen. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Kapitalisierungszinssatz bei der Finanzierung von Immobilien von absoluter Bedeutung. Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes hängt grundsätzlich vom zukünftigen Ertragsrisiko ab. Bei Mietwohnungen beispielsweise unterliegt der Ertrag

		<p>einem eher geringen Risiko. Sie bieten in der Regel eine niedrige Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Bei gewerblich oder z.B. als Pflegeheim genutzten Liegenschaften unterliegt der Ertrag einem eher hohen Risiko. Diese erfordern daher eine entsprechende Verzinsung des eingesetzten Kapitals.</p>
	<p>Kapitalstruktur 70 % Fremdkapital, 30 % Eigenkapital (Seite 4 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung: Bei so substantiellen Änderungen wie im Vorschlag von BFP kann die bisher verhandelte und gültige Grundlage von 30% Eigenkapitalaufbringung nicht mehr aufrecht erhalten werden (siehe auch Thema Altersabschlag)</p>
	<p>Nachhaltiger Zinssatz für Fremdkapital 4,0 % p.a. (Seite 4 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung: Bei Pflegeheimen handelt es sich um Sonderimmobilien, es ist daher allgemein ein Kapitalisierungszinssatz von 6,5 % anzunehmen.</p>
	<p>Verzinsung Eigenkapital mit 2,0 % p.a. (entspricht einer Gewinnkomponente) (Seite 4 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung: Bei Pflegeheimen handelt es sich um Sonderimmobilien, es ist daher allgemein ein Kapitalisierungszinssatz von 6,5 % anzunehmen.</p>
	<p>Durchschnittliche Verzinsung (Eigen/Fremdkapital = WACC) 3,4 % p.a. (Seite 4 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung: siehe Position bei Fremdkapital und Eigenkapital</p>
	<p>Nutzungsdauer Pflegeheim 50 Jahre (Seite 4 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung, siehe Anhang Punkt 5.4.</p>
	<p>Nutzungsdauer Einrichtung 10 Jahre (Seite 4 BFP)</p>	<p>10 Jahre + Verzinsung</p>

	<p><u>Prämissen:</u> Durchschnittliches Alter der Pflegeheime 15 Jahre (Restnutzungsdauer 35 Jahre) (Seite 4 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung, (Auf Seite 5 BFP wird der Altersabschlag von 15 Jahren mit € 1.800.000,-- von den Gesamtkosten Gebäude abgezogen und mit Vermerk "30%" versehen. Handelt es sich um einen "Altersabschlag" oder um die 30% Eigenkapitaleinbringung? Beiden - "Altersabschlag" und "minus 30 % Eigenkapitaleinbringung" - kann keine Zustimmung gegeben werden.)</p>
	<p>Restwert der Immobilie nach 50 Jahren (Mindestwert: Grundwert inkl. Preissteigerung abzgl. Abbruchkosten)</p>	<p>Keine Zustimmung, der Restwert ist mit "0" anzusetzen. (siehe Punkt 5.6.)</p>
	<p>2.3. Periodische Evaluierung der Kostenverteilung beim Normkostenmodell (Seite 2 BFP)</p>	<p>Keine Zustimmung zum vorliegenden Vorschlag.</p> <p>Zielführend ist unabhängig von der jährlichen Indexierung die systematische Evaluierung der dem NKM zugrundeliegenden Parameter.</p> <p>Einjährig - Verteilung der Pflegestufen in allen Häusern für Grundlage Berechnung Pflegekomponente.</p> <p>Dreijährig - Verteilung der Berufsjahre der im NKM enthaltenen Berufsgruppen</p> <p>Fünffjährig Neubewertung, von Indikatoren wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Aufgaben, Gesetzesvorgaben etc. • Evaluierung Kosten Neuerichtung

		Die Zusammensetzung des NKM im "Gebäudekostenbereich" sollte prozentuell nicht geändert werden (Planungssicherheit).
3.3. Kalk. Abschreibung Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fahrzeuge)	2.3. Kalkulation gemäß aktueller Anschaffungskosten	
	"kritische Überprüfung der Kostenaufstellung 2010" durch einen Immobiliensachverständigen (BFP Seite 4)	✓ Einigung auf einen gemeinsamen Sachverständigen wäre für die Heimträger zielführend !
3.4. Instandhaltung	Instandhaltung mit pauschal 1,5 % der Herstellungskosten für das Gebäude	Keine Zustimmung , siehe Anhang Standpunkte/Bewertungen 2,0 % tatsächlich
3.5. Kostenaufstellung Pflegeheim Errichtung	Quelle Volkshilfe 2010, ist noch mit einem Immobiliensachverständigen kritisch zu diskutieren	Siehe Stellungnahme , unter Punkt 4.1. Thema Kostenaufstellung Pflegeheim Errichtung
3.6. Differenzierte Indexierung der übrigen Positionen (Hotelkomponente)	6.1. Wirtschaft (Differenziert) Jährliche Anpassung mit dem VPI Jährliche Anpassung Personal mit BAGS	✓ Die Einrechnung der laut BAGS KV verbindlich zu bezahlenden Bienalsprünge (Vorrückungen) ist mit einem Wert von + 0,7 % zusätzlich zu den Erhöhungen BAGS KV zu berücksichtigen.
	6.2. Betreuung Jährliche Anpassung Personal mit BAGS	Die Einrechnung der laut BAGS KV verbindlich zu bezahlenden Bienalsprünge (Vorrückungen) ist mit einem Wert von + 0,7 % zusätzlich zu den Erhöhungen BAGS KV zu berücksichtigen.

	6.3. Material Klienten Jährliche Anpassung mit dem VPI	✓
	6.4. Klientengelder Jährliche Anpassung mit dem VPI	Diese Position ist schon im bestehenden NKM ohne Wert hinterlegt
4. Kritische Prüfung der Auslastungsannahme	Derzeit 95 %, Erhebung der durchschnittlichen Auslastung im Jahr 2012	Keine Zustimmung Die im derzeitigen NKM vereinbarte durchschnittliche Auslastung liegt mit 95 % bereits im internationalen Vergleich (Sonderimmobilie) hoch. Laut deutscher Literatur aktuell 92-95 %, zusätzlich noch ein Abzug von - 3 % Ausfallsquote auf Restnutzungsdauer RND [6], also im Schnitt bei 90 %.
	Anpassung des Normkostenmodells anhand der erhobenen IST-Auslastung	Keine Zustimmung
5. Pflegekomponente	Keine Veränderung des Normkostenmodelles	Keine Zustimmung , Standpunkte erfolgen dazu in einer gesonderten Stellungnahme zur Pflegekomponente.

4. Standpunkte zu Vorschlägen "Kapitel kalkulatorische Miete"

4.1. Thema Kostenaufstellung Pflegeheim Errichtung

Der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt mit dem Basisjahr 2000 stieg vom **Jahr 2005 (114,3) bis zum Jahr 2012 (142,4)** um 28,1 Basispunkte. Dies entspricht einer jährlichen Valorisierung von ca. 3,2 % ($1,032^7 * 114,3 = 142,50$). **Damit wären die genormten Errichtungskosten jährlich mit 3,2 % zu valorisieren.**

Daraus ergibt sich, dass für eine aktuelle Bewertung der Neuerrichtungskosten eines 70 Betten Pflegeheimes auf Basis der von BFP in seinem Vorschlag angesprochenen Wert der Volkshilfe Unterlage "Neuerrichtung 70 Betten Pflegeheim aus 2010" für die Jahre 2011, 2012 und 2013 in Summe eine Steigerung von +9,91 % ($1,032^3 = 1,0991$) zu berücksichtigen wäre (Der Grundanteil wurde mit + 4 % erhöht):

Grundlage Volkshilfe 2010 Errichtung Neubau Pflegeheim 70 Betten an BFP		Zahlen VH Errichtung/Fertigstellung Haus im Jahr 2010	Valorisierung Grundlagen (gerundet)
Grund (Bezirkshauptstadt)		€ 526.000,--	€ 547.000,--
Gebäude		€ 6.000.000,--	€ 6.590.000,--
Einrichtung & Sicherheitstechnik	60 % EZ, 40 % DZ	€ 1.215.000,--	€ 1.340.000,--
Errichtung Gesamt (alles exkl.)		€ 7.741.000,--	€ 8.477.000,--
Pro Bett(gerundet)		€ 110.600,--	€ 121.100,--

Die dahinter liegenden Kostendetails (Pläne der von den Behörden freigegebenen Stockwerken, Detailkosten der Einrichtung einzelner Räume, Aufstellung geforderter Sicherheitstechnik etc.) wurden von Volkshilfe und Caritas bereits 2011 im Rahmen der ersten Evaluierung des NKM an BFP sowie an die Landesregierung in vollem Umfang übergeben. Das diesen Kosten hinterlegte Pflegeheim wurde 2010 auf Basis der Vorgaben der Behörden (Land, BH, AI, HACCP etc.) in Betrieb genommen.

5. Die Vorschläge zur Gebäudebewertung entsprechen nicht dem fachlichen Stand der Wissenschaft in der Immobilienbewertung!

5.1. Die Gliederung der Betriebskosten in NKM führt zu einer falschen Interpretation der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie kalk. Mieten!

Im aktuell gültigen NKM sind unter N11 Gebäude verschiedene Einzelpositionen als Grundlagen der finanziellen Bewertung dargestellt. Diese Darstellung (Zuordnung der einzelnen Positionen innerhalb des NKM) der fachlich anerkannten Kostengliederungen führt damit zu unvollständigen und falschen Grundannahmen von BFP zum Thema Instandhaltung:

a) Darstellung aktuelle Zuordnung Positionen im geltenden NKM:

N11 Gebäude			574.926,31
N111 Betrieb u. Energie	Heizung	28.650,44	
	Strom	28.650,44	
	Wasser	6.303,10	
	Kanal	11.460,18	
	Müll	8.022,12	
N112 Kalk. Mieten	Miete Gebäude	305.047,10	
	Miete Gebäude u. Einrichtung	155.088,68	
	Mietaufwand Maschinen	-	
	abzüglich 30% Eigenanteil	- 91.514,13	
	Betriebsversicherungen (Bündel)	13.259,65	
	Zwischenfinanzierungen	6.490,00	
N114 Kalk. Afa Maschinen BA u GA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	-	
	Sonstiges (Fahrzeuge)	6.629,83	
N115 Instandhaltung	Haustechniker	34.071,70	
	Gebäude	46.192,63	
	Wartung techn. Geräte	16.574,57	

Die oben angeführten Kostenpositionen irritieren bezüglich deren

- Bezeichnungen,
- Inhalt,
- Zuordnung und Vollständigkeit

und stimmen mit fachlich anerkannten Kostengliederungen [1], [3] in der Immobilienbewertung nicht überein.

Die Betriebskostenposition Versicherungen ist der Kostengruppe N 112 Kalk. Mieten zugeordnet. Die Betriebskostenpositionen Haustechniker und Wartung techn. Geräte sind der Kostengruppe N 115 Instandhaltung zugeordnet. Das ist grundsätzlich falsch und gehört eindeutig unter laufende Betriebskosten N 111 gegliedert.

Die üblichen Betriebskosten, die im Betrieb eines Pflegeheimes vorhanden sind, (MRG [1]) Rauchfangkehrung, Kanalaräumung, Unratsabfuhr, Schädlingsbekämpfung, öffentliche Abgaben u.a. fehlen überhaupt und sind in Folge grau markiert.

b) Darstellung einer fachlich richtigen Zuordnung der bestehenden Positionen im geltenden NKM:

N11 Gebäude			574.926,31
N111 Betrieb u. Energie (Betriebskosten)	Heizung	28.650,44	
	Strom	28.650,44	
	Wasser	6.303,10	
	Kanal	11.460,18	
	Müll	8.022,12	
gehört von N 115 nach N 111	Haustechniker	34.071,70	
gehört von N 112 nach N 111	Betriebsversicherungen (Bündel)	13.259,65	
Gehört von N 115 nach N111	Wartung techn. Geräte	16.574,57	
fehlt	Grundsteuer	-	
fehlt	Schädlingsbekämpfung	-	
fehlt	Rauchfangkehrung	-	
fehlt	Unratsabfuhr	-	
N112 Kalk. Mieten	Miete Gebäude	305.047,10	
	Miete Gebäude u. Einrichtung	155.088,68	
	Mietaufwand Maschinen	-	
	abzüglich 30% Eigenanteil	- 91.514,13	
	Zwischenfinanzierungen	6.490,00	
N114 Kalk. Afa Maschinen BA u GA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	-	
	Sonstiges (Fahrzeuge)	6.629,83	
N115 Instandhaltung			
	Gebäude	46.192,63	0,87 %

Empfehlung: Für einen umfassenden Vergleich mit Benchmarks (Kennzahlen) sollte man die in der Immobilienbewertung üblichen Kostengruppe [3] verwenden und einzelne Positionen des NKM bei einer Weiterentwicklung dahingehend neu gliedern.

Grundsätzlich steigen die jährlichen Betriebskosten seit Jahren überproportional (über der Inflation, vor allem im Bereich Kanal und Energie), daher ist eine jährliche Anpassung erforderlich.

5.2. Die realen im NKM enthaltenen Instandhaltungsbeiträge machen nicht 2% sondern nur 0,87% der Neubaukosten aus!

Auszug Gutachten BFP 4.12.2013 (Beilage Seite 8)

..Auf der anderen Seite entsteht für die Betreiber neu errichteter Pflegeheime durch dieses Berechnungsmodell kein Nachteil, da davon auszugehen ist, dass bei neu errichteten Pflegeheimen in den ersten 8 bis 10 Jahren nur geringfügige Instandhaltungskosten anfallen werden. Daher können die nicht benötigten Instandhaltungsaufwendungen, die dem Betreiber über die Hotelkomponente zufließen, für die Refinanzierung des Gebäudes verwendet werden. Folglich wird der Altersabschlag, der bei der Berechnung der Errichtungskosten für das Normpflegeheim in Höhe von € 798.230,-- abgezogen wird, nach rd. 8,24 Jahren über die jährlichen Instandhaltungskosten in Höhe von € 96.838,--, die über die Hotelkomponente refundiert werden, kompensiert....

Anmerkung: Das Normkostenmodell sieht für die Erhaltung einen jährlichen Beitrag von 2,0 % der Neubaukosten vor. BFP schlägt in seiner Unterlage ohne fachliche Begründung eine Reduktion auf 1,5 % vor.

Dieser Betrag ist in der Kostengruppe N115 jedoch nicht nachvollziehbar enthalten, da wie schon vorab nachgewiesen die Positionen Haustechniker und Wartung techn. Geräte Betriebskostenpositionen sind und daher für die Erhaltung nur € 46.192,63 p.a. vorgesehen sind, damit **nur ca. 0,87 %** (€ 46.192,63/€ 5.321.532,-- * 100) der "genormten" und im dzt. geltenden NKM hinterlegten Errichtungskosten.

N 115 Instandhaltung (Instandhaltung & Instandsetzung)	NKM IST 0,87 %	NKM Vorschlag BFP neu 1,5 %	NKM Soll 2 %
	€ 46.192,63		
Modernisierung (bei Nutzungsdauer von 50 Jahren)	Nicht berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Siehe Punkt 5.5.

5.3. Ein von BFP gerechnetes Ansparmodell für Instandhaltung setzt grundsätzlich auch jährlich wertgesicherte Erhaltungsbeiträge voraus!

Festgehalten wird, dass ein jährliches Ansparmodell für die Instandhaltung in der Immobilienbewertung jährlich wertgesicherte Erhaltungsbeiträge zwingend voraussetzt. Bei fehlender Wertsicherung für die Instandhaltung sind die jährlichen Erhaltungsbeiträge entsprechend der Rentenmathematik zu erhöhen.

Tatsächlich ist der Erhaltungsbedarf am Anfang der Nutzungsdauer eines Pflegeheimes gering und steigt stufenförmig bis zum Ende der Nutzungsdauer des Gebäudes an. Der durchschnittliche Ansatz für die Erhaltung führt daher am Beginn der Nutzungsdauer zu einer Überdeckung und am Ende der Nutzungsdauer zu einer Unterdeckung (bezogen auf den Durchschnittswert). D.h. mit der Überdeckung am Anfang der Nutzungsdauer wird die Unterdeckung am Ende der Nutzungsdauer finanziert.

Die Argumentation im Gutachten von BFP 4.12.12, dass mit den Erhaltungsbeiträgen ein Altersabschlag über 8,24 Jahre zusätzlich finanziert werden kann, ist damit schlichtweg falsch. Siehe auch Unterlage BFP vom 14.2.2013, Seite 5 Altersabschlag.

- Die Erhaltungskosten sind für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des ursprünglichen Neubaus vorgesehen.
- Umbauten aufgrund von behördlichen Auflagen oder in Folge neuer Pflegestrukturanforderungen, wie Pflegenotrufanlagen oder Adaptierungen der Infrastruktur, wie Küchen Brandschutzauflagen, HACCP Vorgaben, Fenster, Türen etc. sind Modernisierungen.

Position für Modernisierungskosten fehlt überhaupt

Ein Budget für die notwendigen Modernisierungen ist im Normkostenmodell gar nicht enthalten. In der deutschen Literatur [6] wird das Modernisierungsrisiko mit 0,75 bis 3,0 % der Neuherstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen bewertet.

5.4. Die vorgeschlagene Ausweitung der Nutzungsdauer von vertraglich vereinbart 25 Jahre auf 50 Jahre ist daher unter den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht möglich!

Um diesen Standpunkt zu untermauern, ist es notwendig, eine Darstellung von Lebenszyklen von Gebäuden anzuführen, die auf den Grundlagen der aktuellen Fachliteratur [7], [3] basieren.

Allgemeines: Zu den Erhaltungskosten zählen laut "ÖNORM B 1802 Pkt. 5.3.2 Bewirtschaftungsaufwand" die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten.

Instandhaltung	Beispiele aus der Pflegeheimpraxis
<p>Die Instandhaltung umfasst alle Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer der Liegenschaft zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs als Pflegeheim aufgebracht werden müssen.</p> <p>Sie umfasst auch die Erneuerung von einzelnen Teilen der Liegenschaft, wenn damit keine Wert-erhöhung der Liegenschaft erreicht wird. Instand-haltungsmaßnahmen sichern damit die fortschrei-tende Alterung der Liegenschaft.</p> <p>Eine Unterlassung der Instandhaltung führt zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer und rechtfertigt eine außerordentliche Wertminderung der Liegenschaft. Die Instandhaltung erfordert jährlich schwankende, aber bezogen auf die Gesamther-stellungskosten der baulichen Anlagen nur geringe Kosten.</p> <p>Sie werden daher wegen ihrer Geringfügigkeit in der Regel über die gesamte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen mit einem jährlich konstanten Pauschalbetrag berücksichtigt.</p>	<p>beispielhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laufende Malerarbeiten in Zimmern und Gängen, Er-neuerung Kantenschutz durch laufenden Wechsel von BewohnerInnen • Kleinreparaturen

<p>Instandsetzung</p>	
<p>Die Instandsetzung umfasst die Freimachung, Abtragung und vollständige Erneuerung ausgedienter Teile der Liegenschaft.</p> <p>Instandsetzungsmaßnahmen sind damit werterhöhende Ersatzinvestitionen.</p> <p>Im Gegensatz zur Instandhaltung fallen die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen in unterschiedlichen Zeitabständen an.</p> <p>Neben den Kosten der Freimachung und Beseitigung der ausgedienten Bauteile sind die Kosten für die Erschwernisse gegenüber einer Ersterstellung und die Kosten für die notwendige Rücksichtnahme auf bestehende Bestandrechte zu berücksichtigen.</p>	<p>beispielhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptierung und Instandsetzung der Außenflächen • Fenster • Türen • Böden • HKLS • Elektro • Dachflächen • Voltaikanlagen • Sanitärausstattung (Toiletten und Duschanlagen) • Liftanlagen • Außenanlagen
<p>Modernisierung (ist im gegenständlichen NKM Nutzungsdauer 25 Jahre nicht enthalten, aber auch von BFP bei Annahme Nutzungsdauer 50 Jahre nicht enthalten)</p>	<p>Beispiel aus laufend neuen Vorgaben in Bezug auf Sicherheitstechnik und steigenden Auflagen der Behörden, z.B. seit 2006 (Inkrafttreten des derzeitigen NKM) Siehe auch Novelle Pflegeheimverordnung vom 21.03.2013.</p>
<p>Im Gegensatz zur Instandsetzung ist die Modernisierung eines Gebäudes nicht auf die Wiederherstellung, sondern auf die Verbesserung der Bausubstanz oder der Ausstattung zum Zwecke der Erhöhung des Gebrauchswertes gerichtet.</p>	<p>beispielhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auflagen Brandschutz • Auflage doppelte Handläufe in Stiegenhäuser • Nachträglich erforderliche Absturzsicherungseinbauten durch Änderungen Bauverordnungen usw. und vermehrter Anzahl von BewohnerInnen im Rollstuhl • Nachträglicher Einbau und Gebäudeadaptierungen hinsichtlich Wegläuferschutz für demente BewohnerInnen (Einbau von Signalschleifen bei Ein- bzw. Ausgängen) - verstärkt erforderlich durch veränderte BewohnerInnenstruktur • Anpassungen Küchenstrukturen - kreuzungsfreie Abwicklung aus HACCP • Arbeitnehmerinnenschutzanpassungen Arbeitsplätze (z.B. Wäschereien - Sockel Aufbringung für Waschmaschinen, damit MA sich nicht bücken müssen, Einbau von Dosieranlagen, damit Hautkontakt mit Waschmittel vermieden werden kann u.Ä.) • Verkabelung WLAN für elektronische Pflegedokumentation • Allfällige Änderungen in den Grundrissen (bei GND 50 Jahre)

<p>Wartung</p>	<p>Beispiele für gesetzlich vorgeschriebene Wartungen bei Pflegeheimen.</p>
<p>Als Wartung werden gemäß DIN 31051 Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrates der Betrachtungseinheit verstanden. Sie wird während der Nutzung eines Objekts angewandt.</p> <p>Die Wartung wird im Allgemeinen in regelmäßigen Abständen und häufig von extern ausgebildetem Fachpersonal durchgeführt und ist auch aus Haftungsgründen für den Pflegeheimbetreiber nicht verzichtbar. So soll eine möglichst lange Lebensdauer und ein geringer Verschleiß der gewarteten Objekte gewährleistet werden. Fachgerechte Wartung ist oft auch Voraussetzung zur Gewährung der Gewährleistung.</p>	<p>beispielhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heizwasseranalyse • Prüfung Aufzüge • Wartung Aufzug • Prüfung Blitzschutzanlagen • Prüfung Brandmeldeanlage • Wartung Brandmeldeanlage • Prüfung elektrischer Anlagen inkl. Produktionsküche • Prüfung Medizinprodukte (Betten, Inhalatoren, Absauger, elektr. Matratzen) • Prüfung und Wartung Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtung • Prüfung Wandhydranten • Schädlingsmonitoring • Wandheizzentrale • Wärmeabzugsanlage • Wartung Gasheizung (Kessel, Kompressor, Kompaktstation) • Wartung Schiebetüren • Wartung Schlüsselsafe • Wartung Trinkwasserenthärter • Wartung und Prüfung Kälteanlagen mit $\geq 1,5$ kg Kältemittel • Wartung und Prüfung Medizinprodukte (Pflegebäder, Schüsselspüler, Hebeeinrichtungen)

5.5. Zwei Erhaltungsperioden bei Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren!

Anmerkung: Die gängige Fachliteratur unterstellt einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zwei Erhaltungsperioden mit je 25 Jahren. Nach 25 Jahren wäre damit eine umfassende Sanierung durchzuführen. Aus diesem Grund wurden auch Pachtverträge über Pflegeheime mit einer Pachtdauer von 25 (20) Jahren befristet.

Große Sanierung = 60% der Neubaukosten

- Die Sanierungsarbeiten würden sich primär auf das Gewerk Ausbau und das Gewerk Technik beziehen (Rohbau, Ausbau, Technik).
- Die Sanierungskosten können mit Hilfe von Bauanteilstabellen [3] ermittelt werden und betragen mit einem üblichen Erschwerniszuschlag von 25 % zu den anteiligen Neubaukosten etwa 60% der Neubaukosten.

D.h. * € 1.689,--/m² * 60 % = etwa € 1.000,--/m² bzw. € 3.150.700,--.
 (*Kosten pro m² noch aus aktuell gültigem NKM)

Dafür sind entsprechend der Rentenrechnung jährlich Erhaltungskosten von (BW € 3.150.700,--, 25 Jahre, 4,5 % (richtig wären 6,5 % = Kapitalisierungszinssatz [3] Immobilienbewertung für Pflegeheime, damit noch höhere Erhaltungskosten, Rentenvervielfältiger $V = 14,83$) € 3.150.700,-- / 14,83 = € **212.454**,-- erforderlich.

- **Damit nur die große Sanierung („Erhaltung“) im 25. Jahr durchgeführt werden kann, sind damit jährlich € 212.454,-- notwendig (Soll).**

Anmerkung:

Die Baukosten sind inzwischen angestiegen und damit höher. Die neuen Vorstellungen BFP gehen von einem durchschnittlichen Alter der Pflegeheime von 15 Jahren (damit Restnutzungsdauer 35 Jahre) aus.

Das bedeutet, dass die große Sanierung („Erhaltung“) bereits in 10 Jahren ($25 - 15 = 10$) angespart werden muss (BW € 3.150.700,--, 10 Jahre, 4,5 %, $V = 7,91$; damit € 3.150.700,-- / 7,91 = € **398.319**,-- bzw. + 87,49 % von € 212.454,--).

- **Weiter ist bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren das erhebliche Modernisierungsrisiko zusätzlich zu berücksichtigen.**

Anmerkung: Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt das Risiko deutlich auf: 2003 Substantielle Änderungen im PHG baulicher Natur mit Frist Umsetzung bis 31.12.2013.

Am 21.03.2013 wurde dem VAB eine Novelle Pflegeheimverordnung übermittelt, die weitere Qualitätssteigerungen im Hinblick auf Ausstattungserfordernisse beinhaltet.

In der deutschen Literatur [6] wird das Modernisierungsrisiko mit 0,75 bis 3,0 % der Neuherstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen bewertet.

5.6. Die Restwertunterstellung nach 50 Jahren geht an der Realität vorbei !

Auf der Seite 16 des BFP Gutachtens wird der Immobilie nach 50 Jahren ein Restwert von 20 % unterstellt. Der Begriff Immobilie bedeutet „Grund + Gebäude“. Da der Grundwert im bisherigen Normkostenmodell nicht berücksichtigt wird, können als Restwert nur die Abbruchkosten in Höhe von etwa -10% des Gebäudewertes angesetzt werden.

- **Zielführend und eine Abbildung der Wirklichkeit ist es, für den vorliegenden Vorschlag von BFP einen Restwert von "0" anzusetzen.**

Anmerkung:

Auch mit Berücksichtigung der Grundkosten kann durchschnittlich aufgrund der hohen Abbruchkosten in Relation zum Bodenwert der Restwert mit maximal null angesetzt werden.

In der Steiermark bestehen derzeit Pflegeheime (Abbruchobjekte, da Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich) mit negativem Restwert.

6. Bezugnehmende Literatur

- [1] Das Mietrechtsgesetz (MRG) idgF
- [2] Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- [3] Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien - Standards und Praxis der Bewertung, Graz 2011
- [4] Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, 2005
- [5] Bobka (Hrsg.), Spezialimmobilien von A – Z, 1. Auflage, 2007
- [6] IIR Deutschland, Seminar Bewertung von Service-, Pflege- und Klinikimmobilien, B 1594, 27/28.11.2007
- [7] SV-Verband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 3. Auflage, 2006