

Medienmitteilung

Studie „Spitalimmobilien – Hoher Investitionsbedarf, unsichere Finanzierung“

Immobilien: Spitäler sind gefordert

Mit der Einführung des Tarifsystems SwissDRG* werden ab dem 1. Januar 2012 die Investitionen in die Fallpauschalen eingerechnet. Die Spitäler müssen somit ihre Investitionsvorhaben vorfinanzieren. Mit dem Einbezug der Investitionen in die Fallpauschalen werden zudem neue Wettbewerbselemente ins Gesundheitswesen eingefügt: Neben dem Alter des Immobilienparks gewinnen die Eigenkapitalstärke und die Risikofähigkeit des Spitals mit Eigentümerfunktion bei der Mittelbeschaffung zur Finanzierung der Investitionen stark an Bedeutung. Weil auch der Bodenpreis eingerechnet wird, spielt auch der Standort künftig eine wichtige Rolle. Die PwC-Studie „Spitalimmobilien – Hoher Investitionsbedarf, unsichere Finanzierung“ wertet 291 Spitalimmobilien in drei Kantonen zu dieser Thematik aus.

Zürich, 24. August 2010 – Der Immobilienbestand der Schweizer Spitäler ist stark überaltert. Mehr als 70 Prozent der in drei Kantonen ausgewerteten 291 Spitalimmobilien wurden vor 1980 erstellt. Die grössten Investitionen erfolgten in den Siebzigerjahren. In dieser Zeit haben Kantonsspitäler neue Bettenhäuser und Behandlungstrakte gebaut. Kleinere Investitionsspitzen folgten Anfang der Achtziger- und Neunzigerjahre. In den letzten zehn Jahren sind die Investitionen im Bereich Spitalimmobilien – trotz starkem Wachstum des Sektors insgesamt – stark gesunken. Die alten Gebäude sind zwar aus bautechnischer Sicht noch nicht am Ende ihres Lebenszyklus, doch entsprechen sie vielerorts nicht mehr den betrieblichen Anforderungen des heutigen Gesundheitswesens und erfordern Sanierungsmassnahmen im zweistelligen Milliardenbereich. Allein die Spitalobjekte aus den Siebzigerjahren machen rund 40 Prozent des untersuchten Portfoliowertes aus.

Christian Elsener, Director Corporate Finance Real Estate von PricewaterhouseCoopers Schweiz, erklärt: „Für die Spitalführung ist es heute entscheidend, ihre Immobilienstrategie so auf den Leistungskatalog abzustimmen, dass die Immobilien das Angebot der Leistungen am besten unterstützen. Neubauten sind betriebswirtschaftlich gesehen oft die bessere Option als aufwendige Sanierungen, da sie besser auf die Bedürfnisse der modernen Medizin und neuste Erkenntnisse in Bezug auf die Betriebsabläufe ausgerichtet werden können.“

Systemwechsel für Spitalimmobilien

Investitionsprojekte eröffnen dem Spitalsektor die Chance, die Spitallandschaft auf die künftigen Bedürfnisse des Gesundheitswesens auszurichten, doch müssen Spitäler mit der Einführung des Tarifsystems SwissDRG das erforderliche Kapital neu selbst beschaffen. „Die Spitalfinanzierung erfolgt somit nicht mehr über eine individuelle Kostenabgeltung, sondern über vollkostenorientierte Fallpauschalen. Der Systemwechsel im Gesundheitswesen betrifft daher auch die Finanzierung von Spitalimmobilien. Ab dem Jahr 2012 werden neben den Betriebskosten auch die Gebäudeinvestitionen und die Grundstückverzinsung als Bestandteile der Behandlungskosten betrachtet und über Tarife abgegolten“, kommentiert Max Neuhaus, Director Beratung öffentlicher Sektor und Gesundheitswesen von PricewaterhouseCoopers Schweiz.

Der Gebäudeversicherungswert der untersuchten Spitalimmobilien beträgt CHF 2,54 Milliarden. Der nach gesetzlichen Vorgaben ermittelte Restwert macht mit 21 Prozent nur noch einen Fünftel des Gebäudeversicherungswertes aus.

Zudem gewinnt die Standortfrage mit der Einrechnung des Landwertes in die Kostenstruktur schlagartig an Bedeutung. Je nach Produktionsstandort und Bodenpreisen macht die Bodenrente für die Spitäler und die psychiatrischen Kliniken über 50 Prozent der gesamten Anlagenutzungskosten aus.

Zukünftige Finanzierung unsicher

Mit der Umsetzung der KVG-Reform müssen die Spitäler künftig die Mittel zur Finanzierung von Investitionen über ihre Geschäftstätigkeit erwirtschaften. Wenn ein Spital Eigentümer der Liegenschaften ist, muss es das Kapital zur Finanzierung seiner Investitionen bei Dritten beschaffen. Spitäler mit knappen Eigenmitteln werden die Anforderungen von Investoren kaum erfüllen können. Ohne wirtschaftliche Sanierungsmassnahmen sind sie aus eigener Kraft nicht in der Lage, eine Infrastruktur bereitzustellen, die den Anforderungen des heutigen Gesundheitswesens entspricht.

Die Investitionen machen Erhöhungen der Behandlungspreise und Effizienzsteigerungen der Spitäler erforderlich. Können keine Preisanpassungen erfolgen, müssen die Spitäler ihre Leistungsportfolios verkleinern, ihre Investitionspläne redimensionieren, die Erträge steigern, ihre Betriebskosten reduzieren oder Mietzinssubventionen beantragen.

*SwissDRG (Swiss Diagnosis Related Groups) ist das neue Tarifsystem für stationäre akutsomatische Spitalleistungen, das gemäss der letzten Revision des Krankenversicherungsgesetzes (KVG) die Vergütung der stationären Spitalleistungen nach Fallpauschalen schweizweit einheitlich regelt.

Kontakt:

Christian Elsener
Director Corporate Finance Real Estate
PricewaterhouseCoopers Schweiz
E-Mail: christian.elsener@ch.pwc.com

Max Neuhaus
Director Beratung öffentlicher
Sektor und Gesundheitswesen
PricewaterhouseCoopers Schweiz
E-Mail: max.neuhaus@ch.pwc.com

Claudia Sauter
Communications Senior Manager
PricewaterhouseCoopers Schweiz
E-Mail: claudia.sauter@ch.pwc.com

Die PwC-Publikation kann als PDF bei Claudia Sauter bezogen werden.

Unsere Medienmitteilungen finden Sie jetzt auch auf www.twitter.com/PwC_Switzerland.

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) bietet branchenspezifische Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung sowie Wirtschaftsberatung an. So stärken wir das Vertrauen der Öffentlichkeit in unser Unternehmen und schaffen für unsere Kunden und deren Interessengruppen zusätzlichen Mehrwert. Mit dem vernetzten Know-how und der Erfahrung unseres Netzwerkes von Mitgliedsfirmen mit über 163'000 Mitarbeitenden in 151 Ländern eröffnen wir neue Perspektiven und bieten praktischen Rat.

„PricewaterhouseCoopers“ und „PwC“ beziehen sich auf das Unternehmensnetzwerk von PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Jedes Mitglied dieses Netzwerkes ist ein separates Rechtssubjekt und agiert nicht als Vertreter von PwCIL oder im Namen eines anderen Mitgliedsunternehmens. PwCIL erbringt keine Dienstleistungen für Kunden. PwCIL übernimmt keine Verantwortung für die Handlungen oder Unterlassungen der Mitgliedsunternehmen und kann für diese nicht haftbar gemacht werden. PwCIL ist nicht in der Lage, das fachkundige Urteil der einzelnen Unternehmen zu beeinflussen oder einzuschränken. Ein Unternehmen kann für die Handlungen oder Unterlassungen eines anderen Mitglieds im Netzwerk nicht verantwortlich oder haftbar gemacht werden und ist nicht in der Lage, das fachkundige Urteil des Mitglieds oder von PwCIL zu beeinflussen oder einzuschränken.