

NEUE PERSPEKTIVEN FÜR PRIVATE INVESTOREN

Spitalimmobilien und neue Spitalfinanzierung

Der Systemwechsel bei der Spitalfinanzierung führt zu einer völlig neuen Betrachtung der Spitalimmobilien. Investitionen in Immobilien müssen neu über die leistungsabhängigen Fallpauschalen finanziert werden. Das eröffnet neue Entwicklungs- und Anlagemöglichkeiten

für private Immobilieninvestoren. | **Thomas Müller-Tschumi***



Zahlreiche Schweizer Spitäler stehen vor wichtigen Investitionsentscheidungen. Eine aktuelle Studie von PricewaterhouseCoopers stellte 2010 fest, dass die Altersstruktur des bestehenden Immobilienparks und diverse Branchenentwicklungen vielerorts erhebliche Investitionen in die Liegenschaften erfordern (PriceWaterhouseCoopers, Spitalimmobilien – hoher Investitionsbedarf, unsichere Finanzierung). Dieser hohe Investitionsbedarf fällt in eine Zeit, in der die Spitalfinanzierung vor einem Systemwechsel steht: Mit der letzten Revision des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) wurde die Gestaltungsfreiheit der Kantone betreffend Umsetzung einer bedarfsgerechten Spitalplanung eingeschränkt.

Verändern wird sich die Rolle der Spitalliste, die sich im Ergebnis von einem Verzeichnis der zugelassenen Spitäler zu einem Verzeichnis der subventionierten Spitäler wandelt. Der Gesetzgeber entschied sich ausserdem für eine leistungsbezogene Spitalfinanzierung mit Fallpauschalen. Damit soll zusätzliche Transparenz geschaffen und ein Anreiz zur Effizienzsteigerung gesetzt werden. Geplant ist eine gesamtschweizerisch einheitliche Tarifsstruktur mit diagnosebezogenen Fallpauschalen. Diese Tarifstruktur basiert auf dem in den USA entwickelten DRG-System (diagnosis related groups), bei dem medizinisch ähnliche Fälle zu kostenhomogenen Gruppen zusammengefasst und mit einer Pauschale entschädigt werden. Das Tarifsystem SwissDRG wird an die Stelle der bisherigen individuellen Kostenabgeltung treten.



Finanzierung über Fallpauschalen

Mit Bezug auf die Spitalimmobilien ist dabei von zentraler Bedeutung, dass die vollkostenorientierten Fallpauschalen auch die Kostenanteile der Anlagenutzung umfassen werden. Konkret: Amortisation und Verzinsung der Investitionen. Mit dem neuen Tarifsystem wird damit ab dem 1. Januar 2012 eine leistungsbezogene Investitionsfinanzierung eingeführt; Investitionen in Immobilien müssen über die leistungsabhängigen Fallpauschalen finanziert werden. Eine separate Finanzierung von Investitionen ist nur noch für die Abgeltung gemeinwirtschaftlicher Leistungen möglich sowie für Kostenanteile aus Forschung und universitärer Lehre.

Bei der Umsetzung und Konkretisierung der bundesrechtlichen Vorgaben sind die Kantone im Bereich der Finanzierung der Spitalimmobilien aus rechtlicher Sicht primär durch den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Wirtschafts-

freiheit gefordert. Ein wichtiges Teilelement der Wirtschaftsfreiheit bildet das Gebot der Gleichbehandlung der Konkurrierenden. Man spricht in diesem Zusammenhang auch vom Gebot der Wettbewerbsneutralität staatlicher Massnahmen. Konkret bedeutet dies, dass private Spitäler gegenüber öffentlichen Spitälern nicht benachteiligt werden dürfen.

Viele offene Fragen

Im Einzelnen bestehen mit Bezug auf diesen Investitionsanteil bei der Fallkostenpauschale noch viele offene Fragen. Unbestritten ist jedoch, dass die Kantone die verbreitete Praxis aufgeben müssen, Bauvorhaben im Bereich der öffentlichen Spitäler getrennt von den Betriebsaufwendungen direkt zu finanzieren. Der Systemwechsel bei der Spitalfinanzierung wird viele Kantone und öffentliche Spitäler dazu zwingen, ihre Strategie bezüglich Spitalimmobilien neu festzulegen.

Auf den ersten Blick scheint dabei die Eigentümerstellung für die Spitäler verlockend, eröffnet dies ihnen doch unmittelbare Gestaltungsmöglichkeiten und verspricht eine rasche Realisierung von neuen Projekten (time to market). Andererseits binden Liegenschaften verhältnismässig viel Eigenkapital. Mit Bezug auf die Fremdfinanzierung stellen sich sodann heikle Fragen betreffend der Sicherheitenstruktur: Spitalliegenschaften fallen unter gewissen Voraussetzungen in die juristische Kategorie des Verwaltungsvermögens. Verwaltungsvermögen ist grundsätzlich nicht pfändbar und kann in der Folge unter Umständen nicht mit Grundpfandrechten belastet werden. Wenn eine Spitalliegenschaft daher als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren ist, kann das die Finanzierung von Investitionen erschweren. Die öffentliche Hand wird aus den genannten Gründen (Gleichbehandlung der Konkurrierenden) nur zurückhaltend als Finanzierer einspringen dürfen.



indem die Mietzinseinnahmen zur Verzinsung und Amortisierung eines Darlehens zur Verfügung stehen und den Banken – wie man es von Projektfinanzierungen her kennt – weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden können (Sicherungszeession von Ansprüchen, Aktien- und Kontoverpfändung).

Ob sich diese Finanzierungsvorteile auch auf anderen Ebenen für das Spital positiv auswirken, lässt sich nur auf individueller Basis klären. So zum Beispiel bei Fragen bezüglich der Immobilienbewirtschaftung oder beim Immobilienmanagement. Bei privaten Lösungen kann dem Spital dadurch Entlastung bei den Management-Aufgaben entstehen.

Allerdings dürfen bei der Mietlösung die Anforderungen im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Mietverträge nicht unterschätzt werden. Namentlich die Regelung des Mieterausbaus durch die Spitäler und – damit zusammenhängend – der Schnittstellen zwischen dem Grundausbau und dem Mieterausbau ist anspruchsvoll und angesichts der teuren medizinischen Apparaturen auch ökonomisch von einiger Bedeutung. Die Spitäler müssen bei langjährigen Mietverträgen sodann darauf achten, dass ihnen ausreichend Flexibilität eingeräumt wird, um auf die Marktentwicklung reagieren zu können.

Mietlösungen als Alternative

Als Alternative zur Eigentümerstellung kommen Mietlösungen in Betracht: Die Spitalliegenschaften können in eine Spitalimmobilien-gesellschaft eingebracht werden. Diese kann vom Spital selbst, von Privaten oder aber vom Kanton gehalten werden. Für Immobilieninvestoren entstehen dadurch neue Entwicklungs- und Anlagemöglichkeiten.

Eine Immobiliengesellschaft hat – wenn sie als privatrechtliche Gesellschaft ausgestaltet ist – Vorteile hinsichtlich der erwähnten Problematik der Grundpfandsicherheiten. So hat das Bundesgericht die grundpfandrechtl. Belastung einer Spitalliegenschaft, die sich im Eigentum eines privatrechtlichen Vereins befand, als zulässig beurteilt (BGE 107 II 44, Regionalspital St. Maria). Eine Spitalimmobilien-gesellschaft kann überdies die Realisierung von strukturierten Finanzierungen erleichtern,

Marktkonforme Mietzinse

Wenn der Kanton direkter oder – via Immobilien-gesellschaft – indirekter Eigentümer der Spital-immobilien-gesellschaft ist, muss wiederum der Grundsatz der Gleichbehandlung der Konkurrierenden Rechnung getragen werden. Bei Mietlösungen heisst dies, dass die Bemessung des Mietzinses marktkonform erfolgen muss und öffentliche Spitäler gegenüber privaten nicht privilegieren darf.

Gespannt sein darf man auch, ob die neue Spitalfinanzierung die Attraktivität von Public Private Partnership-Lösungen steigern wird. Aufgrund des Einbezugs des Investitionsanteils in die Fallkostenpauschale bietet sich der PPP-Ansatz, bei dem der Private eine öffentliche Infrastrukturanlage baut, betreibt und finanziert, geradezu als Lösung für die Spitäler an, zumal man in England und in Frankreich, aber auch in Deutschland mittlerweile einige Erfahrungen

KONGRESS ZUM THEMA

Der 3. Kongress immoHealthCare.ch im Kongresszentrum Nottwil widmet sich am 17. und 18. Mai dieses Jahres der spezifischen Rolle der strategischen und finanziellen Führung. Zahlreiche Spitäler sind in die Jahre gekommen. Eine Modernisierung oder gar ein Neubau stellen Bauherrin wie Planer und Architekten vor grosse Herausforderungen. Der Kongress wird zweiteilig geführt. In parallelen Sessionen präsentieren und diskutieren Fachleute aus dem In- und Ausland Fragen der Finanzierung und Folgen der Einführung von Fallkostenpauschalen auf die Immobilien einerseits sowie auf die Betriebsplanung, die Logistik und das Facility-Management andererseits.

Die neue Spitalfinanzierung bietet sich für PPP-Lösungen geradezu an. Privaten Investoren eröffnen sich dadurch neue Möglichkeiten.

mit PPP im Spitalbereich sammeln konnte. Die neue Spitalfinanzierung wird ohne Frage einschneidende Auswirkungen auf die Spital-immobilien haben. Ob in der Praxis die Eigentümerstellung der Spitäler, Mietmodelle oder aber PPP-Ansätze den Vorzug erhalten werden, lässt sich zurzeit noch nicht beurteilen.

***Thomas Müller-Tschumi ist Rechtsanwalt bei Walder Wyss und Partner in Zürich.**