



pr

ALTERS- UND PFLEGEHEIMFINANZIERUNG IN DER SCHWEIZ
STUDIE 2017

Abstract

Die schweizerischen Alters- und Pflegeheime sehen sich mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert. Oftmals stellen steigender Kostendruck und hohe Finanzierungskosten ein Problem für diese Institutionen dar. Das Ziel der vorliegenden Studie ist es, die aktuelle Finanzierung schweizerischer Alters- und Pflegeheime zu analysieren und allfälliges Optimierungspotenzial zu evaluieren. Dazu wurde mit Hilfe einer Online-Umfrage 132 qualitative Fragebögen ausgewertet. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass die Kompetenz bei Finanzierungsfragen mehrheitlich bei der Geschäftsleitung liegt. Die bevorzugten Finanzierungspartner sind die Banken und Versicherungen, obwohl diese oftmals nicht die günstigsten Lösungen anbieten. Das berechnete Zinseinsparungspotential bei den Studienteilnehmern lag zwischen 36% - 62% p.a. Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass mit einer optimalen Finanzierung ein Grossteil der Zinskosten eingespart werden könnte und somit auch dem steigenden Kostendruck entgegenwirken würde.

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	04
2. ERKENNTNISSE VORANGEGANGENER STUDIEN	05
3. QUALITATIVE AUSWERTUNG	07
3.1 Zusammensetzung der Stichprobe	07
3.2 Handhabung Finanzen	08
3.3 Aktuelle Fremdfinanzierung der Alters- und Pflegeheime	09
3.3.1 Bisherige Finanzierungspartner	09
3.3.2 Detaillierte Betrachtung der aktuellen Finanzierungen .	10
3.3.3 Abschreibungen	10
3.4 Zukünftiger Bedarf an Fremdfinanzierung	11
4. DIE OPTIMIERUNGSANALYSE DURCH <i>PRO RESSOURCE – FINANZIERUNGSOPTIMA</i>	12
4.1 Methodik	12
4.2 Analyse aktueller Finanzierungsbedingungen	13
5. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	15



1. Einleitung

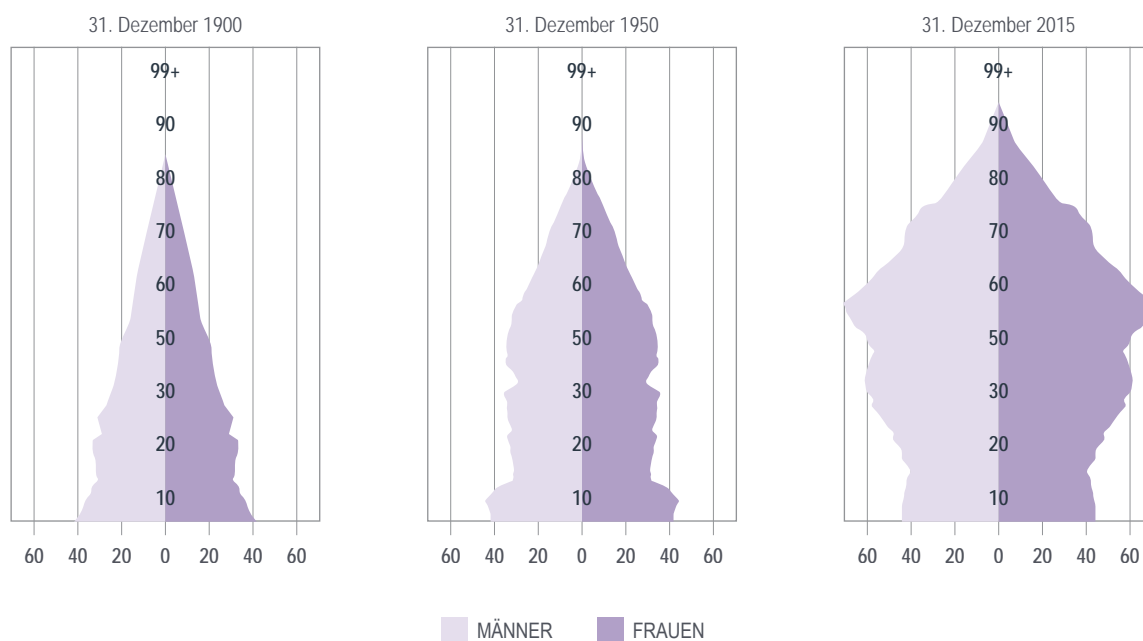
pro ressource – Finanzierungsoptima, eine unabhängige Schweizer Finanzierungsberaterin im Bereich Fremdkapital, führte im Mai 2017 zum zweiten Mal eine Umfrage zur Alters- und Pflegeheimfinanzierung in der Schweiz durch. Von den rund 1073 kontaktierten Alters- und Pflegeheimen aus der Deutschschweiz nahmen 132 an der Umfrage teil, was einer Rücklaufquote von 12.3% entspricht. Die Umfrage verfolgt das primäre Ziel, die aktuelle Finanzierung schweizerischer Alters- und Pflegeheime zu analysieren und auf allfälliges Optimierungspotenzial bei den Zinskosten wie auch Zinsrisiken aufmerksam zu machen. Zusätzlich wurden auch allgemeine Fragen zur Handhabung der Finanzen gestellt, um Aufschluss über die Besonderheiten von Finanzierungen im Gesundheitswesen zu geben. Die im Verlauf der Umfrage erhaltenen Informationen stellen die Grundlage für diese Studie dar. Nach einer kurzen Übersicht der Resultate aus der Literatur werden die Ergebnisse der Studie präsentiert und mit der letztjährigen Forschung verglichen. Anschliessend werden Grundidee und Methodik der Optimierungsanalyse von *pro ressource* vorgestellt. Schliesslich folgt eine Präsentation des eruierten Optimierungspotenzials der Studienteilnehmer.

Anmerkung: Im nachfolgenden Text wird für das bessere Leseverständnis die männliche Form (z.B. Studienteilnehmer) benutzt. Selbstverständlich ist hiermit immer auch die weibliche Form gemeint.

2. Erkenntnisse vorausgegangener Studien

Die Pflege und Betreuung von Personen im fortgeschrittenen Alter stellt in der Schweiz einen zentralen Bestandteil der sozialen Institutionen dar. Mit rund 1'600 Alters- und Pflegeheimen, verteilt über alle 26 Kantone der Schweiz, entspricht dies einer Dichte von rund 19 Alters- und Pflegeheimen auf 100'000 Einwohner (Bundesamt für Statistik, 2016). In Anbetracht der bereits seit den 1970er Jahren fortschreitenden Alterung der Gesellschaft kommt ebendiesen Alters- und Pflegeheimen langfristig eine zunehmend höhere Bedeutung zu (vgl. Abbildung 1).

 **Abbildung 1: Altersaufbau der Bevölkerung (Quelle: BFS, 2016)**
Anzahl Personen in 1000

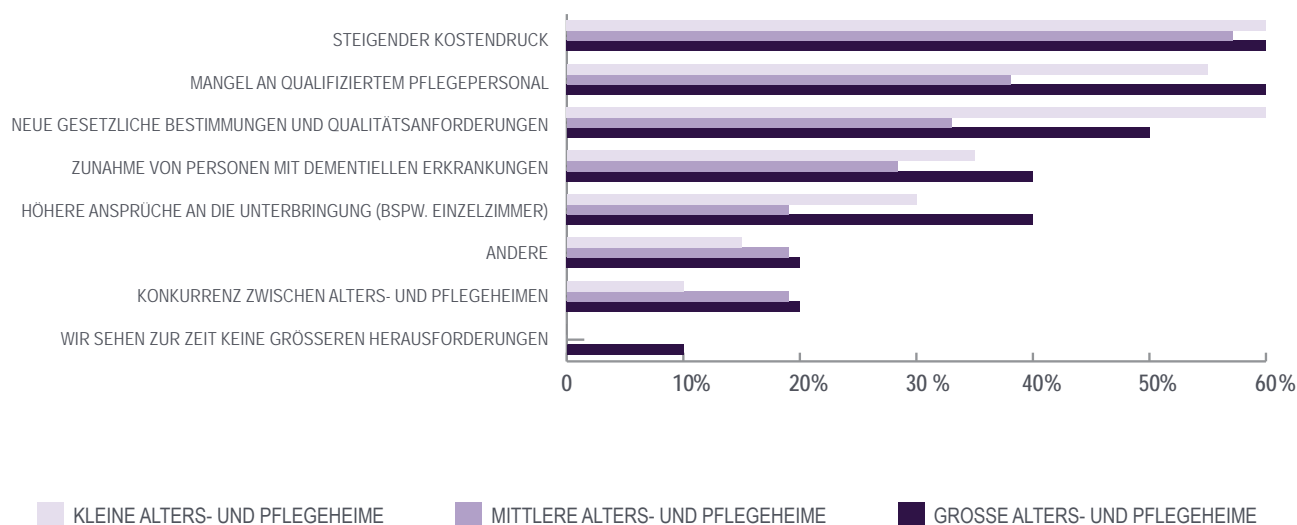


Die schweizerischen Alters- und Pflegeheime sehen sich jedoch ihrerseits mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert. So berichtet eine Studie des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums Obsan aus dem Jahr 2009 von einem Mangel an qualifiziertem Pflegepersonal, einem steigenden Kostendruck und die Zunahme an Pflegebedürftigen mit dementiellen Erkrankungen (Obsan, 2009). Gemäss der Studie des schweizerischen Dachverbandes für Alters- und Pflegeheime Curaviva stellten die Herausforderungen von 2009 auch im Jahr 2015 erneut die grössten Sorgen dar (Curaviva, 2015). Die SHURP1 Studie der Universität Basel aus dem Jahr 2013, welche das Pflege- und Betreuungspersonal schweizerischer Alters- und Pflegeheime befragte, kam

zu ähnlichen Erkenntnissen (Universität Basel, 2013). Zentrale Punkte sind dabei das Bedürfnis einer laufenden Spezialisierung des Pflegepersonals aufgrund neuer Krankheitsbilder und deutlich gestiegene Anforderungen an die Betreuung sowie die grosse körperliche und psychische Belastung des Pflegepersonals. Obwohl das Anforderungsprofil im Pflegesektor deutlich gestiegen ist, bekundeten rund 88% der Befragten eine „eher“ oder „sehr“ grosse Arbeitszufriedenheit.

Auch *pro ressource* beschäftigte sich mit den aktuellen Herausforderungen der Alters- und Pflegeheime. Die Resultate bestätigen die Erkenntnisse aus den Studien von Obsan, Curaviva und SHURP. Die im Rahmen der letztjährigen Studie eruierten drei grössten Herausforderungen sind demnach steigender Kostendruck, Mangel an qualifiziertem Pflegepersonal sowie gesetzliche Bestimmungen und Qualitätsanforderungen. Dies wirft eine weitere Frage auf: Sind alle Institutionen unabhängig von ihrer Grösse von diesen Problemstellungen betroffen? Wie aus der Abbildung 2 entnommen werden kann, sind vor allem kleine (bis 50 Betten) und grosse Heime (über 100 Betten) von den aktuellen Herausforderungen betroffen. Mittलगrosse Heime (zwischen 50 und 100 Betten) scheinen dagegen besser aufgestellt zu sein und beurteilen die aktuelle Lage deutlich weniger kritisch (*pro ressource*, 2016). Die Studienautoren sind der Ansicht, dass der Gesundheitssektor auch noch in den nächsten Jahren mit diesen Herausforderungen zu kämpfen hat. *Pro ressource* kann jedoch der am häufigsten genannten Problematik «Steigender Kostendruck» positiv entgegenwirken. Durch eine gut durchdachte und abgesicherte Finanzierung können im besten Fall mehrere Millionen Schweizer Franken eingespart werden. Daher wird in den folgenden Kapiteln in die Thematik der Optimierungsanalyse eingeführt und das Einsparungspotential der diesjährigen Studienteilnehmer analysiert.


 **Abbildung 2: Herausforderungen gelistet nach Grösse (*pro ressource*, 2016)**

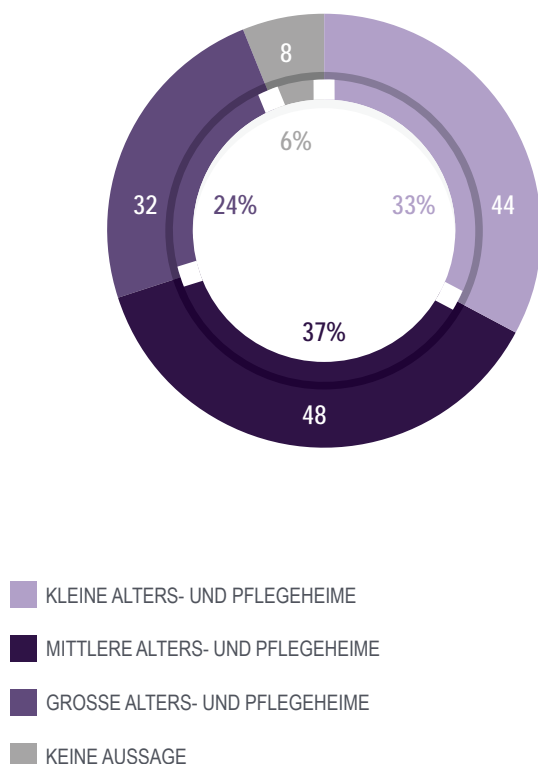


3. Qualitative Auswertung

Um Aufschluss über die Besonderheiten des Gesundheitswesens zu geben und eine angemessene Grundlage zur Analyse der Finanzierungssituation zu schaffen, werden in diesem Kapitel interessante Ergebnisse aus dem qualitativen Teil der Umfrage präsentiert. Diese werden einerseits aggregiert als auch nach der Grösse der jeweiligen Alters- und Pflegeheime differenziert vorgestellt. Dies erlaubt einen tieferen Einblick in die Finanzierungstätigkeit Schweizerischer Alters- und Pflegeheime im Allgemeinen und eine detaillierte Betrachtung in Abhängigkeit der jeweiligen Grösse.

3.1 Zusammensetzung der Stichprobe

 **Abbildung 3: Zusammensetzung der Umfrageteilnehmer (n=126)**



Die Umfrage wurde insgesamt von 126 Teilnehmern beantwortet. Um ein Mass für die Grösse zu erhalten, wurden die Teilnehmer als Erstes gebeten, die Anzahl zur Verfügung gestellter Betten Ihres Alters- und Pflegeheimes zu nennen. Dabei wurden kleine Alters- und Pflegeheime als Heime mit weniger als 50 Betten, mittlere als Heime mit Anzahl Betten zwischen 50 und 100 und grosse Alters- und Pflegeheime als Heime mit einem Angebot von mehr als 100 Betten klassifiziert. Das kleinste Heim verfügt dabei über 8 Betten, während das grösste Alters- und Pflegeheim rund 1'500 Betten aufweist. Am häufigsten vertreten waren Institutionen mit mittlerer Grösse. Der Grossteil der befragten Alters- und Pflegeheime ist im Kanton Zürich (20.14%), Bern (15.10%) und St. Gallen (12.23%) angesiedelt. Abbildung 3 zeigt die Zusammensetzung der Grösse der Alters- und Pflegeheime.

3.2 Handhabung Finanzen

Abbildung 4: Zuständigkeit bei Zinsrisiken und Finanzierungsfragen (n=45)

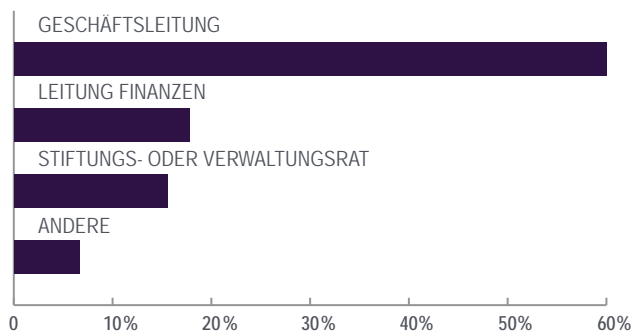
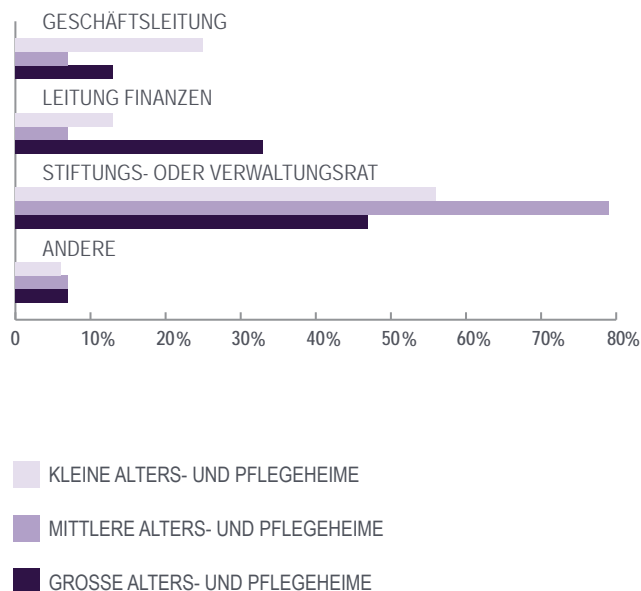


Abbildung 5: Zuständigkeit Zinsrisiken und Finanzierungsfrage nach Grösse (n=45)



Um Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie professionell die Handhabung von Finanzierungs- wie auch Zinsabsicherungsbelangen von den Befragten geregelt ist, wurde nach der Verantwortlichen Stelle für Finanzen im Heim gefragt. Anhand der Angaben betreffend der für die Finanzierung zuständigen Stelle innerhalb Schweizerischer Alters- und Pflegeheime lassen sich daraus erste Schlüsse ziehen. Aus Abbildung 4 ist ersichtlich, dass Finanzierungsfragen weitestgehend durch die Geschäftsleitung gehandhabt werden. In der Verantwortung steht auch oftmals die eigene «Leitung Finanzen», wenn dieser Posten überhaupt besetzt ist. Aus Abbildung 5 ist ersichtlich, dass vor allem grosse Alters- und Pflegeheime eine «Leitung Finanzen» aufweisen. Bei allen Grössenkategorien stellt aber die Geschäftsleitung die meistgenannte Verantwortlichkeit in puncto Finanzen dar. Im Vergleich zu den Ergebnissen aus der letztjährigen Studie zeigte sich, dass ein grösserer Anteil der Institutionen die Finanzen über eine eigene «Leitung Finanzen» regelt. Grundsätzlich ist aber die Geschäftsleitung für die Handhabung der Finanzen verantwortlich. Die Qualität mit der die Finanzierungsfragen behandelt werden, soll hier nicht bewertet werden. Die Resultate zeigen lediglich auf, dass die Mehrheit der Alters- und Pflegeheime auf interne Ressourcen setzt und externe Experten eher weniger konsultiert werden.

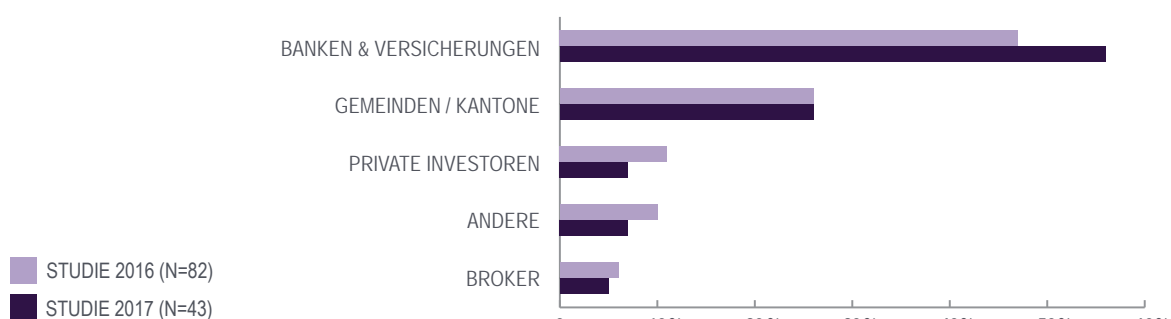
3.3 Aktuelle Fremdfinanzierung der Alters- und Pflegeheime

Im folgenden Abschnitt soll die momentane Fremdfinanzierung genau analysiert werden. Insgesamt konnten hierzu 40 detaillierte Aussagen der Befragten über Art, Volumen, Verzinsung, Kapitalgeber und Laufzeit ausgewertet werden. Zudem soll eruiert werden, wie Alters- und Pflegeheime mit Abschreibungen umgehen.

3.3.1 Bisherige Finanzierungspartner

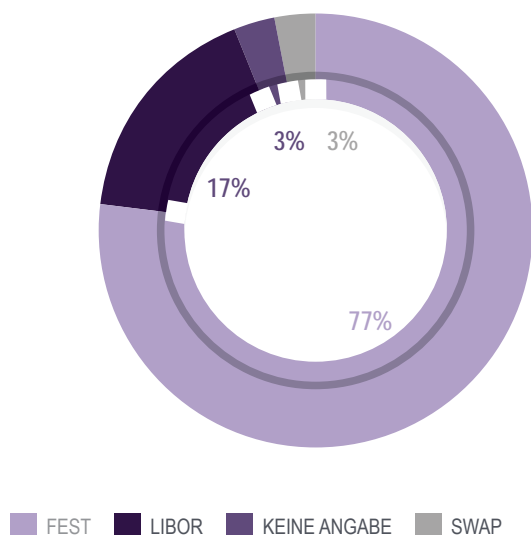
Hinsichtlich der Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern zeigt sich die stark manifestierte Rolle der Banken und Versicherungen im Markt für Fremdkapital in der Schweiz. Nicht nur auf aggregierter Sicht, sondern auch für jede der drei Untergruppen stellen Banken nach wie vor die wichtigsten Finanzierungspartner dar. Auch der Vergleich zur Studie von 2016 zeigt die unverändert starke Dominanz der Banken und Versicherungen hinsichtlich Finanzierungen. An zweiter Stelle stehen die Gemeinden und die Kantone, welche aufgrund der häufigen Beteiligung bzw. Eigentum an den örtlichen Alters- und Pflegeheimen ebenfalls naturgemäss eine zentrale Rolle bei der Finanzierung einnehmen. Dennoch zeigen sich Schweizerische Alters- und Pflegeheime sehr offen für alternative Finanzierungspartner, was sich an dem breiten Spektrum weiterer Kapitalgeber zeigt. Nebst Brokern haben hiesige Alters- und Pflegeheime auch bereits erste Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Pensionskassen, Stiftungen als auch privaten Investoren gesammelt (vgl. Abbildung 6). Genau mit diesen alternativen Finanzierungspartnern sieht *pro ressource* in Zukunft das grösste Finanzierungspotential, da sie weniger stark regulatorischen Bedingungen unterliegen und dementsprechend attraktivere Konditionen anbieten können. Pensionskassen müssen teilweise Negativzinsen auf ihren Bareinlagen bei Finanzinstituten oder am Geldmarkt bezahlen und geben deshalb ihr Kapital den Schuldern zu Negativzinsen weiter (Brunner & Weber, 2017). Trotzdem zeigt unsere Studie eine steigende Rolle der Banken und Versicherungen. Im Kapitel 3.2 wurde festgestellt, dass die Kompetenz bei Finanzierungsfragen primär bei der Geschäftsleitung liegt. Diese besitzt im Vergleich zu einer spezifisch eingerichteten Abteilung Finanzen üblicherweise über weniger umfassende Kenntnisse der Kapitalgeber. Da sowohl Banken als auch Versicherungen sehr präsent am Fremdkapitalmarkt sind und eine hohe Bekanntheit geniessen, liegt es nahe, dass sie trotz höheren Zinskonditionen die erste Anlaufstelle für Unternehmen auf der Suche nach Fremdkapital darstellen.

 **Abbildung 6: Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern (prozentuale Nennung)**



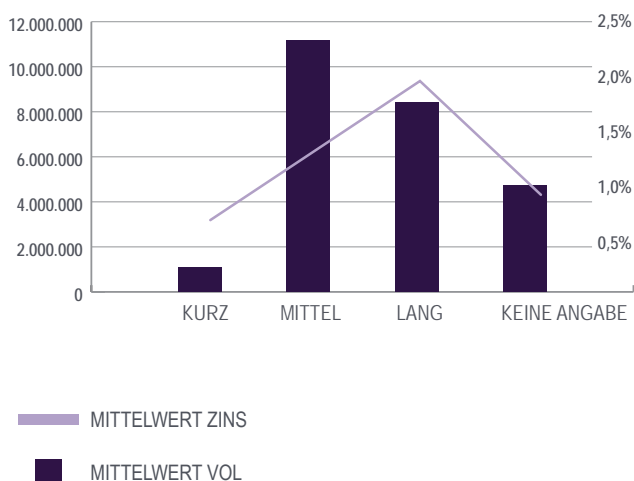
3.3.2 Detaillierte Betrachtung der aktuellen Finanzierungen

Abbildung 7: Art des Finanzierungsprodukts



Grundlage für die Auswertung der aktuellen Finanzierung von Alters- und Pflegeheimen bilden die vorhandenen Kredittranchen der Studienteilnehmer. Insgesamt wurden 40 Tranchen mit einem Gesamtvolumen von total CHF 264.4 Mio. ausgewertet. Dies ergibt ein durchschnittliches Volumen von CHF 6.6 Mio. Des Weiteren liegt der mittlere Zinssatz bei 1.24% und die mittlere Laufzeit bei 9.52 Jahren. In Abbildung 7 ist ausserdem ersichtlich, dass der Grossteil über Festdarlehen finanziert wird (77%). Daraus lässt sich schliessen, dass die Alters- und Pflegeheime tendenziell höhere Zinskosten zugunsten besserer Kostenplanung in Kauf nehmen.

Abbildung 8: Aufteilung Volumen und Zinssatz nach Laufzeit



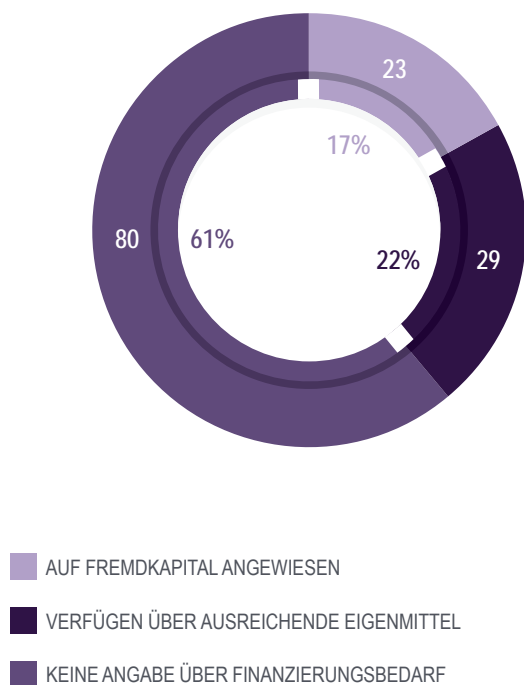
Um eine detailliertere Auswertung zu ermöglichen, werden die Tranchen entsprechend ihrer Laufzeit in die Kategorien Kurz (bis 5 Jahre, n=8), Mittel (5.01-10 Jahre, n=11) und Lang (länger als 10.01 Jahre, n=9) aufgeteilt. Mangels entsprechender Angaben konnten 12 Tranchen nicht eingeordnet werden. In Abbildung 8 werden die Unterschiede deutlich: So betragen die Volumina der mittleren Laufzeiten mit durchschnittlich CHF 11.2 Mio. ein Vielfaches mehr als diejenigen der kurzen (CHF 1.1 Mio.). Auch der Durchschnittszins steigt von 0.92% auf 1.37% und 1.93% mit zunehmender Laufzeit.

3.3.3 Abschreibungen

In Puncto Abschreibungen wurde beobachtet, dass in den meisten Heimen über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben wird (50%). Ebenfalls häufig genannt wurden Abschreibungsperioden von 30, 35 und 40 Jahren (kumuliert 34%).

3.4 Zukünftiger Bedarf an Fremdfinanzierung

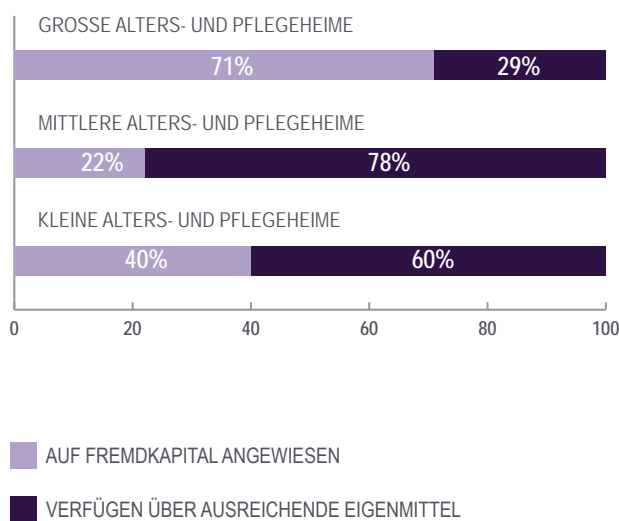
Abbildung 9: Fremdkapitalbedarf (n=132)



Der im Kapitel 2 erwähnte erhöhte Kostendruck von Alters- und Pflegeheimen wird zwar primär vom aktuellen aufgenommen Fremdkapital getrieben. Doch nicht ausser Acht zu lassen ist der Bedarf von zukünftigem Fremdkapital. Die Frage nach dem Fremdkapital wurde von einem Grossteil der Teilnehmer nicht beantwortet. Obwohl Schweizerische Alters- und Pflegeheime zukünftig eine Vielzahl anstehender Investitionen zu bewältigen haben, gaben nur 17% an, auf externe Finanzierungshilfe bei deren Bewerkestellung angewiesen zu sein (vgl. Abbildung 9).

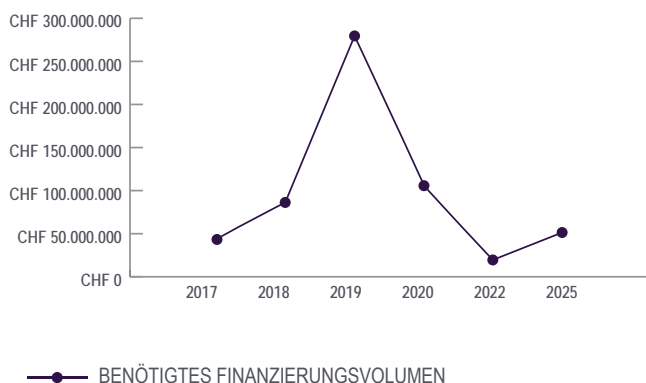
Auch hier ist eine differenzierte Betrachtungsweise nach der Grösse der Alters- und Pflegeheime äusserst interessant. So wird in Abbildung 10 ersichtlich, dass speziell die grossen Alters- und Pflegeheime mit einem Anteil von rund 72% auf externes Fremdkapital angewiesen sind, während kleinere und mittlere Heime lediglich zu 40% bzw. 22% das Bedürfnis nach externer Finanzhilfe bekundeten.

Abbildung 10: Fremdkapitalbedarf gelistet nach Grösse (n=52)



Die Umfrageteilnehmer konnten neben der Frage nach dem Bedarf der Finanzierung auch detaillierte Informationen über Zweck, Volumen und Zeithorizont der Finanzierung angeben. Der Vollständigkeit halber muss hier angemerkt werden, dass sich die Analyse der Ergebnisse nicht auf die Grundgesamtheit der Studie (N=132) bezieht. Die Fragen wurden nicht vollständig ausgefüllt. Daher entschieden sich die Autoren, die Auswertungen basierend auf der individuellen Teilgesamtheit (n) der Fragen vorzunehmen. Es kann die Annahme getroffen werden, dass ein Grossteil der Institutionen die Zahlen über den zukünftigen Finanzie-

 **Abbildung 11 : Benötigtes Finanzierungsvolumen der Befragten (n=21)**




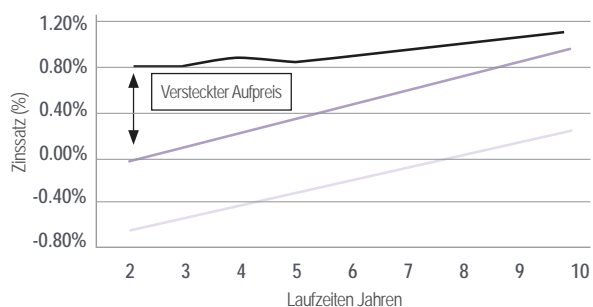
rungsbedarf nicht bekanntgeben möchte, oder dass dazu noch keine Gedanken gemacht wurden und somit die Frage nicht beantworten werden konnte. Falls aber eine Finanzierung benötigt wird, wurde von der Mehrheit der Befragten angemerkt, diese bereits in den nächsten drei Jahren zu verwenden. Es wurden unterschiedlich grosse Beträge genannt, die zwischen CHF 300'000 – 120'000'000 stark variieren. Der Durchschnitt lag dabei bei CHF 27'705'000, dies aber mit hoher Standardabweichung. Ein Grossteil der Finanzierungen wird bereits in den nächsten drei Jahren benötigt (Abbildung 11). Des Weiteren konnten die Befragten Angaben zum Zweck der finanziellen Mittel geben. Das Fremdkapital wird vor allem für Neubauten (76%) eingesetzt. Ferner werden dadurch Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen (24%) finanziert.

4. Die Optimierungsanalyse durch *pro ressource* – Finanzierungsoptima

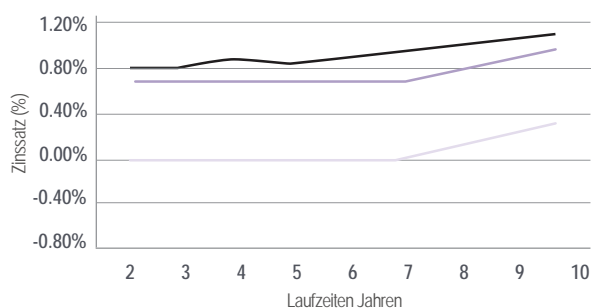
Die Grundidee der Optimierungsanalyse durch *pro ressource* ist die Schaffung von Transparenz in Bezug auf die effektiv bezahlten Kreditmargen (Aufpreise). Dies umfasst einerseits die Evaluation bereits implementierter Finanzierungen, als auch die kritische Prüfung von neuen Finanzierungsangeboten. Eine solche Analyse ist insofern notwendig, da in nahezu jedem Kundenzinssatz eine sogenannte „versteckte Marge“ vorhanden ist. Unter der versteckten Marge wird die Differenz zwischen der vom Kreditgeber kommunizierten Marge („wir offerieren Ihnen eine Kreditmarge von 1,20%“) und dem effektiv bezahlten Aufpreis gegenüber Marktzinsen verstanden. Auf der Grundlage einer Optimierungsanalyse von *pro ressource* kann somit einerseits das vorhandene Optimierungspotenzial hinsichtlich der Finanzierungskosten ermittelt werden, und andererseits eine transparente und dadurch faire Entscheidungsgrundlage für die Auswahl von Finanzierungspartnern geschaffen werden.

4.1 Methodik

 **Abbildung 12: Exemplarische Darstellung der Grundidee und Methodik einer Optimierungsanalyse durch *pro ressource***



— KUNDENZINS
— THEORETISCHER KUNDENZINS
— MARKTZINS



— KUNDENZINS
— THEORETISCHER KUNDENZINS
— MARKTZINS

Als erster Schritt ermittelt *pro ressource* auf der Grundlage der vom Kunden erhaltenen Kreditverträge bzw. Kreditofferten den damals geltenden Marktzins. Der Marktzins wird dabei mit dem für die jeweilige Laufzeit geltenden Swapsatz per Abschlussdatum der Kreditverträge gleichgesetzt.

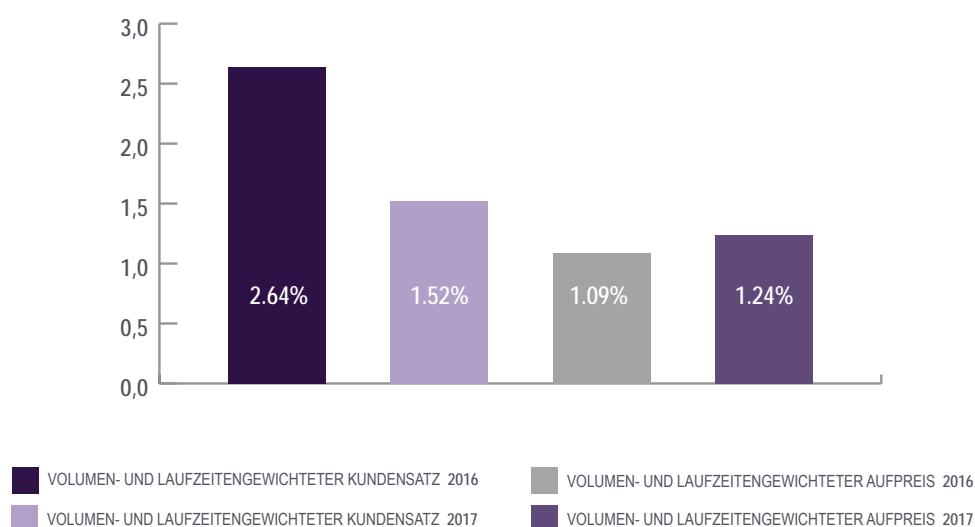
Die daraus resultierende Berechnung der versteckten Kreditmarge ist in Abbildung 12 dargestellt. Das Diagramm oben stellt die Marktzinssätze, die theoretischen Kundenzinssätze als die Summe des Marktzinses mit der vom Kreditgeber kommunizierten Kreditmarge und die effektiv bezahlten, bzw. offerierten, Kundenzinssätze über unterschiedliche Laufzeiten von 2 bis 10 Jahren dar. Es ist ersichtlich, dass durch die aktuellen Negativzinsen die effektiven versteckten Aufpreise als Differenz zwischen Kundenzins und theoretischem Kundenzinssatz eine durchaus gewichtige Rolle einnimmt. Das untere Diagramm in Abbildung 12 weist alternativ dieselbe Information unter der Sichtweise eines 0% „Floors“ im Falle von negativen Zinssätzen aus, wie dies aktuell

4.2 Analyse aktueller Finanzierungsbedingungen

Um ein vergleichbares Bild der Vielzahl an unterschiedlichen Laufzeiten und Volumina zu schaffen, werden der effektive Kundenzinssatz als auch der Aufpreis über den Marktzins als volumen- und laufzeitengewichtete Grössen ausgedrückt. Für die quantitative Auswertung des Kundenzinssatzes wurden, aufgrund teilweise unvollständiger Angaben (beispielsweise fehlender Zinssatz oder fehlendes Start- und Enddatum der jeweiligen Fremdkapitaltranche), Kreditinformationen aktueller Kundenprojekte von *pro ressource* miteinbezogen. Insgesamt wurden sieben zusätzliche Finanzierungsangebote für vier Alters- und Pflegeheime berücksichtigt. Dadurch

konnte der Datensatz um 21 weitere Kredittranchen ergänzt werden (n=46). Die Berücksichtigung einer breiteren Stichprobe ermöglicht eine aussagekräftigere Analyse und reduziert den Einfluss potenzieller Ausreisser in den anonymisierten Umfrageresultaten. Wie dies in Abbildung 13 ersichtlich ist, bezahlen Schweizerische Alters- und Pflegeheime einen jährlichen volumen- und laufzeitengewichteten Zinssatz von rund 1.52%. Dies spiegelt aber lediglich die aktuelle Marktsituation. Spannender ist daher die Analyse des volumen- und laufzeitgewichteten Aufpreises, da dieser die effektiv bezahlte Marge aufzeigt. In dieser Studie beträgt dieser Satz 1.24%. Verglichen mit der Auswertung des Vorjahres erkennt man eine leichte Aufwärtsbewegung des Aufpreises (von 1.09% auf 1.24%) und eine Reduktion des Kundenzinssatzes um 112 Basispunkte (von 2.64% auf 1.52%). Letzteres lässt sich leicht anhand der Ablösung von älteren, während Zeiten hoher Zinsen abgeschlossenen Hypotheken mit aktuellen, tiefzinsigen Kredittranchen erklären. Bei der Untersuchung des Aufpreises gilt es zu beachten, dass in der aktuellen Stichprobe keine Zweckverbände vorliegen. Da diese meist von verschiedenen Gemeinden getragen und dadurch tendenziell von günstigen Zinskonditionen profitieren, müssen solche Daten aus der letztjährigen Umfrage herausgerechnet werden, um einen Vergleich zu ermöglichen. Nach dieser Bereinigung beträgt der volumen- und laufzeitgewichtete Aufpreis aus dem Jahr 2016 1.83% und liegt damit 59 Basispunkte über dem diesjährigen Durchschnittsaufpreis. Dies widerspiegelt die generelle Situation auf dem Kapitalmarkt, da die Zinsen im Schnitt über dem Vorjahresniveau liegen und sich die Zinskonditionen den Bedingungen vor Einführung der Negativzinsen annähern. Das mögliche Reduktionspotential ist von mehreren unternehmensspezifischen Parametern abhängig. Im Falle von Pflege- und Alterszentren variiert das Reduktionspotential aufgrund der Bonität, den expliziten und impliziten Garantien und der Nähe zur öffentlichen Hand. Falls diese Faktoren als gegeben erachtet werden können, ist erfahrungsgemäss die Annahme eines Aufpreises von 0.4% realistisch. Es errechnet sich somit ein Einsparungspotential von 62% p.a. Eine konservative Schätzung mit einem Aufpreis von 0.8% ergibt trotz allem eine Zinsreduktion von 36% p.a.

 **Abbildung 13: Durchschnittlicher Kundenzinssatz und Aufpreis**



5. Zusammenfassung und Fazit

Verschiedene Studien haben aufgezeigt, dass primär der steigende Kostendruck, der Mangel an qualifiziertem Personal und die neuen gesetzlichen Bestimmungen und Qualitätsanforderung als aktuelle und zukünftige Herausforderungen für Alters- und Pflegeheime gesehen werden. Hierbei sind insbesondere die kleineren und grösseren Alters- und Pflegeheime betroffen. Die vorliegende Studie kommt zum Resultat, dass vor allem grössere und kleinere Institutionen auf Fremdkapital angewiesen sind. Die wichtigsten Finanzierungspartner sind nach wie vor die Banken und Versicherungen, aber auch Gemeinde und Kantone. Das grösste Optimierungspotential bieten aus Sicht der Autoren jedoch alternative Investoren, da diese weniger hohen regulatorischen Anforderungen unterliegen und deshalb günstigere Konditionen offerieren können. Bei Finanzierungsfragen ist in erster Linie die Geschäftsleitung zuständig. Vor allem grosse Alters- und Pflegeheime verfügen über eine eigene «Leitung Finanzen». Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich, dass die Institutionen ihr Vertrauen vermehrt auf einen internen Finanzverantwortlichen legen. Aktuelle Finanzierungen erfolgten meist über festverzinsliches Fremdkapital mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 9.52 Jahren. Bei der Analyse des zukünftig benötigten Fremdkapitals zeigte sich, dass die Studienteilnehmer die Finanzierung überwiegend in den nächsten drei Jahren benötigen. Die Finanzierung setzen sie vor allem für Neubauten ein. Aus der Studie resultiert ausserdem, dass im Durchschnitt ein effektiver Aufpreis auf den Marktzins von 1.24% bezahlt wird, wovon ohne Berücksichtigung der Marktzinsen 36% - 62% eingespart werden könnten, was beispielsweise bei einer Fremdfinanzierung über CHF 20 Mio. zu einer jährlichen Einsparung von CHF 98'000 bis CHF 154'000 führt. Insofern besteht ein beachtliches Optimierungspotential. Es scheint jedoch wichtig anzumerken, dass hierbei die Bonität und die Finanzierungsstruktur eine entscheidende Rolle spielen und eine abschliessende Einschätzung nur im Kontext dieser Kennzahlen geschehen kann.

QUELLENANGABEN

Brunner, L. & Weber, A. (2017). Zu Negativzinsen finanzieren? Zürich

Von http://www.proressource.ch/wp-content/uploads/2017/03/Artikel-zu-Negativzinsen_final-wie-publiziert.pdf abgerufen

Bundesamt für Statistik (BFS). (2016). Altersaufbau der Bevölkerung. Neuchâtel

Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.assetdetail.267692.html> abgerufen

Curaviva Schweiz. (2015). Herausforderungen und Erfolgsfaktoren für Altersinstitutionen in naher Zukunft Schweizerisches Gesundheitsobservatorium. Zürich

pro ressource. (2016). Studie - Alters- und Pflegeheimfinanzierung in der Schweiz. Zürich

Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Obsan). (2009). Zukünftige Herausforderungen und Erfolgsfaktoren für Alterinstitutionen in naher Zukunft. Neuchâtel

Universität Basel. (2013). SHURP – Swiss Nursing Homes Human Resources Project. Basel

Schlussbericht zur Befragung des Pflege- und Betreuungspersonals in Alters- und Pflegeinstitutionen der Schweiz



Kontaktieren Sie uns

📍 Talacker 50, CH-8001 Zürich 📞 + 41 44 204 9000 ✉ info@proessource.ch

www.proessource.ch