

Tilo Uhlig

Immobilienwirtschaftliche Bewertung von Krankenhäusern nach Einführung der DRG

Mit einem Geleitwort von
Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Kfm. Dieter Jacob



RESEARCH

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort.....	V
Vorwort.....	VII
Abbildungsverzeichnis.....	XIII
Tabellenverzeichnis.....	XV
Abkürzungsverzeichnis.....	XVII
1 Einführung.....	1
1.1 Motivation und Vorgehensweise.....	1
1.2 Definitionen.....	3
1.2.1 Krankenhäuser.....	3
1.2.2 Trägerschaft von Krankenhäusern.....	4
1.2.3 Gesetzliche Grundlagen.....	6
1.2.4 Rating.....	8
1.2.5 Immobilienwirtschaftliche Bewertung.....	9
1.3 Prinzipal-Agent-Theorie.....	10
1.4 Basel II.....	23
1.5 Allgemeine Grundlagen des stationären Sektors.....	32
1.6 Krankenhausfinanzierung.....	39
2 Einführung Unternehmensbewertung.....	45
2.1 Bewertungsanlässe.....	45
2.2 Verfahren zur Unternehmensbewertung.....	49
2.3 Bewertung im Krankenhausbereich.....	51
2.3.1 Ertragswertverfahren.....	54
2.3.2 Discounted-Cashflow-Verfahren.....	56
2.3.3 Überschlagsrechnungen (Marktwertorientierte Verfahren).....	62
2.3.4 Realoptionsanalyse.....	65
2.4 Eignung der Bewertungsverfahren für Krankenhäuser.....	69
3 Operative Unternehmensanalyse.....	73
3.1 Einführung.....	73
3.2 Analyseablauf.....	74
3.3 Finanzwirtschaftliche Analyse.....	75
3.3.1 Statische finanzwirtschaftliche Analyseinstrumente.....	76
3.3.2 Dynamische Finanzanalyse.....	81
3.4 Erfolgswirtschaftliche Analyse.....	83
3.4.1 Umsatzanalyse.....	83
3.4.2 Kostenanalyse.....	85
3.4.3 Gewinnanalyse.....	90
3.5 Durchführung von Vergleichen.....	91
3.5.1 Krankenhausbetriebsvergleich.....	92
3.5.2 Benchmarking.....	93
3.5.3 Soll-Ist-Vergleich.....	94
4 Strategische Unternehmensanalyse.....	95
4.1 Einführung.....	95

4.2	SWOT-Analyse.....	96
4.3	Portfolioanalyse	100
4.4	Standortspezifische Faktoren	103
4.4.1	Geografische Lage und Einzugsgebiet	103
4.4.2	Demographie.....	106
4.4.3	Verkehrsanbindung.....	113
4.4.4	Konkurrenz	117
4.4.5	Weitere Faktoren.....	119
4.5	Interne Faktoren des Krankenhauses	120
4.5.1	Patientenzufriedenheit	120
4.5.2	Interne Struktur	123
4.5.3	Krankenkassen	126
4.5.4	Niedergelassene Ärzte	127
4.5.5	Zulieferer	127
4.5.6	Medizinischer Fortschritt.....	128
4.6	Durchführung und Zusammenfassung der Ergebnisse	131
5	Exemplarische finanzwirtschaftliche Analyse und Prognoserechnung.....	135
5.1	Besonderheiten der Bilanz.....	135
5.2	Besonderheiten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	138
5.3	Parameter des Unternehmenswertes	141
5.3.1	Erlöse	142
5.3.2	Personalkosten	143
5.3.3	Sachkosten	144
5.4	Beispiel zu Finanzkennzahlen	145
5.4.1	Kennzahlen der Bilanz.....	146
5.4.2	Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung	149
5.4.3	Zusammenfassung	151
5.5	Beispielhafte Unternehmenswertermittlung	151
6	Bewertung von Krankenhäusern als Spezialimmobilien	165
6.1	Spezialimmobilien	165
6.1.1	Identifizierungsmerkmale einer Spezialimmobilie.....	166
6.1.2	Besondere Formen von Spezialimmobilien.....	167
6.1.3	Herausforderungen bei der Spezialimmobilienbewertung	168
6.1.4	Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments.....	170
6.1.5	Finanzierung von Spezialimmobilien	172
6.2	Definition der Begriffe.....	175
6.2.1	Verkehrswert.....	175
6.2.2	Beleihungswert	177
6.3	Verfahren der Immobilienbewertung.....	181
6.4	Das Ertragswertverfahren	184
6.4.1	Reinertrag.....	185
6.4.2	Nutzungsdauer/ Restnutzungsdauer.....	188
6.4.3	Liegenschaftenzinssatz	189
6.4.4	Bodenwert.....	191
6.4.5	Reparaturstau	192
6.4.6	Ablauf des Ertragswertverfahrens	192

6.4.7 Bewertung des Ertragswertverfahrens	193
6.5 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	194
6.6 Discounted-Cashflow-Verfahren	195
6.7 Pachtwert-Verfahren	200
6.7.1 Pachtwertmethode	200
6.7.2 Die betriebswirtschaftliche Methode	202
6.7.3 Anwendbarkeit auf Spezialimmobilien	203
6.8 Residualwertverfahren	204
6.9 Liquidationsverfahren	207
6.10 Exemplarische Immobilienbewertung von Krankenhäusern	209
7 Zusammenfassung	215
Anhang	219
Literatur- und Quellenverzeichnis	251