

Interessante Ergebnisse einer Studie über Alters- und Pflegeheimfinanzierung in der Schweiz

Grosses Einsparpotenzial bei der Fremdfinanzierung

Die Pflege und Betreuung von Personen im fortgeschrittenen Alter stellt in der Schweiz einen zentralen Bestandteil der sozialen Institutionen dar. Mit rund 1600 Alters- und Pflegeheimen, verteilt über alle 26 Kantone, entspricht dies gemäss dem Bundesamt für Statistik einer Dichte von rund 19 Alters- und Pflegeheimen auf 100 000 Einwohner. In Anbetracht des bereits seit den 1970er Jahren fortschreitenden Alterns der Gesellschaft kommt eben diesen Alters- und Pflegeheimen langfristig eine stetig höhere Bedeutung zu. Deshalb hat pro ressource – Finanzierungsoptima, eine unabhängige Schweizer Finanzierungsberaterin, eine Studie zum Thema der Finanzierung von Alters- und Pflegeheimen verfasst.

Die Studie zeigt einerseits die aktuellen Finanzierungsbedingungen der Alters- und Pflegeheime als auch deren Herangehensweise an das Thema auf. 52 Alters- und Pflegeheime nahmen im Rahmen dieser Studie an einer Umfrage teil und ermöglichen so interessante Einblicke in ihre Finanzierungssituation. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse präsentiert. Für weiterführende Details, speziell auch zur Methodik, verweisen wir auf die Originalstudie, die bei pro ressource bezogen werden kann.

Grösste Herausforderungen für Alters- und Pflegeheime

Die Erkenntnisse früherer Untersuchungen von Obsan und Curaviva hinsichtlich der drei grössten Herausforderungen für Alters- und Pflegeheime wurden von der Studie bestätigt: steigender Kostendruck, Mangel an qualifiziertem Pflegepersonal und neue gesetzliche Bestimmungen und Qualitätsanforderungen, welche Investitionen in die Infrastruktur zwingend machen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine optimale Finanzierung von immenser Bedeutung. Insbesondere um die anstehenden Investitionen zu gewährleisten und um dem steigenden Kostendruck entgegenzuwirken.

Analyse der Finanzierungsbedingungen

Für die Analyse der Finanzierungsbedingungen wurden die effektiv bezahlten Aufpreise der Alters- und Pflegeheime auf den damals geltenden Marktzins des Fremdkapitals ermittelt. Hierbei wird die Differenz zwischen der vom Kreditgeber kommunizierten Marge und dem effektiv

bezahlten Aufpreis gegenüber dem Marktzins als versteckte Marge bezeichnet (schraffierte Fläche in Abbildung 1). Der Marktzins wird dabei mit dem für die jeweilige Laufzeit geltenden Swapsatz per Abschlussdatum der Kreditverträge gleichgesetzt.^{1,2} Diese versteckte Marge ist in Abbildung 1 als Differenz zwischen dem Kundenzins und dem theoretischen Kundenzins gut ersichtlich.

Die volumen- und laufzeitgewichtete Anschauung in Abbildung 2 zeigt, dass der Kundenzins im Durchschnitt 2.64% beträgt, wovon 1.09% dem effektiven Aufpreis zum Marktzins zuzurechnen sind. Das mögliche Reduktionspotenzial auf den effektiven Aufpreis wurde im

Rahmen dieser Studie nicht eruiert. Die Studienautoren verglichen dies aber mit kürzlich realisierten Projekten von pro ressource und sehen hier ein Einsparpotenzial (durchschnittlich über alle Bonitätsstufen und Laufzeiten) von 25% bis 70%, ohne Berücksichtigung der Marktzinsen. Bei einer Fremdfinanzierung über beispielsweise CHF 20 Mio. kann dies zu einer jährlichen Einsparung von CHF 55 000 bis CHF 150 000 führen.

Bedarf an externer Finanzierungshilfe

Die Studie untersuchte zudem den Bedarf für Alters- und Pflegeheime an externer Finanzie-

Sebastian Angst, Partner bei pro ressource – Finanzierungsoptima



Matthias Lehmann, Director bei pro ressource – Finanzierungsoptima



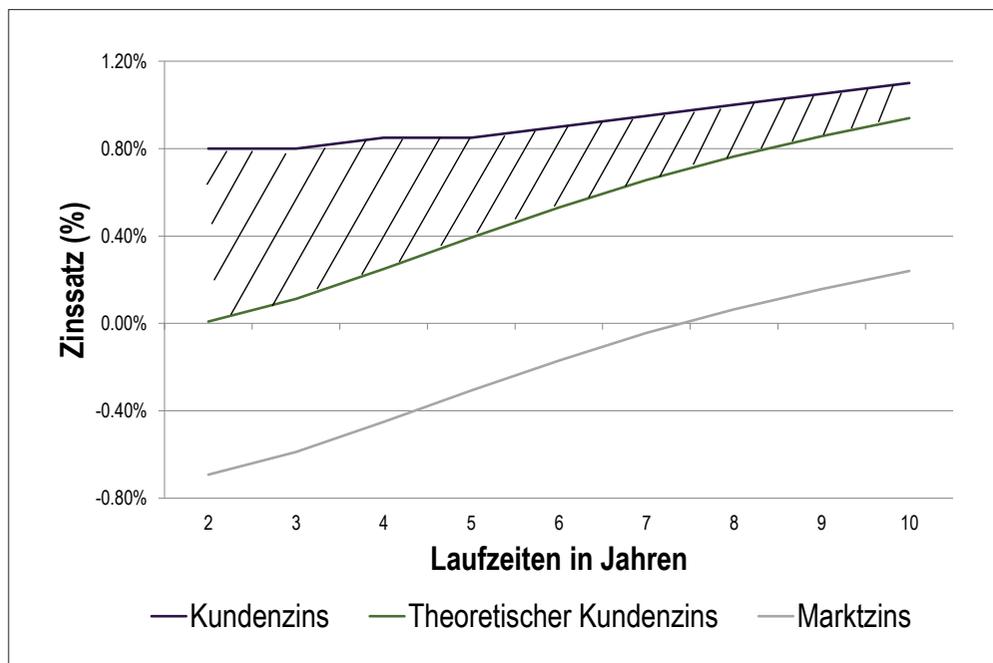


Abbildung 1: Versteckte Margen bei der Finanzierung

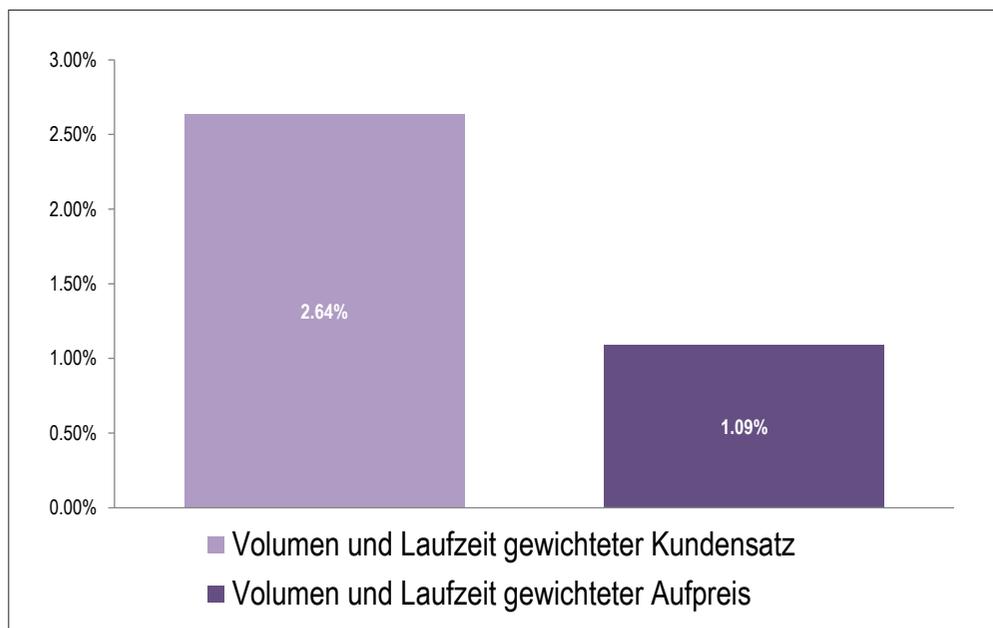


Abbildung 2: Übersicht qualitative Resultate der Optimierungsanalyse

rungshilfe, bisheriger Finanzierungspartner und Verantwortlichkeiten innerhalb der Organisation für das Thema Finanzen.

Obwohl schweizerische Alters- und Pflegeheime zukünftig eine Vielzahl anstehender Investitionen zu bewältigen haben, ist nur rund ein Drittel bei deren Bewerbstellung auf externe Finanzierungshilfe angewiesen. Hierbei zeigen sich aber deutliche Unterschiede je nach Grösse der Heime: Im Gegensatz zum Durchschnitt benötigen nämlich rund 57% der grossen Heime (>100 Betten) Fremdkapital.

Die wichtigsten Finanzierungspartner für Alters- und Pflegeheime stellen Banken, gefolgt von Gemeinden und Kantonen, dar. Dennoch werden auch alternative Finanzierungspartner berücksichtigt: Nebst Brokern haben hiesige Alters- und Pflegeheime auch bereits erste Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen sowie mit privaten Investoren gesammelt.

Schliesslich wurden der Stellenwert und die Professionalität der Handhabung von Finanzierungs- wie auch Zinsabsicherungsbelangen

untersucht. Hierbei kamen die Autoren zum Schluss, dass Finanzierungsfragen weitestgehend durch den Stiftungs- bzw. Verwaltungsrat oder die Heimleitung bearbeitet werden. Lediglich ein kleiner Teil der teilnehmenden Alters- und Pflegeheime weisen eine spezifische Position «Finanzen» auf.

25 bis 70% Zinskosten könnten gespart werden

Zusammenfassend bestätigt die Studie die aktuellen Herausforderungen für Schweizer Alters- und Pflegeheime unter anderem in Form von Kostendruck und gleichzeitig steigendem Investitionsbedarf. Die Autoren stellten fest, dass im Durchschnitt ein effektiver Aufpreis auf den Marktzins von 1.09% bezahlt wird, wovon ohne Berücksichtigung der Marktzinsen 25% bis 70% eingespart werden können. Bei einer Fremdfinanzierung über CHF 20 Mio. kann dies beispielsweise zu einer jährlichen Einsparung von CHF 55000 bis CHF 150000 führen (abhängig von Bonität und Laufzeit). Insofern besteht ein beachtliches Optimierungspotenzial. Der Bedarf an zusätzlichem Fremdkapital ist sehr unterschiedlich, wobei dieser insbesondere bei Heimen mit mehr als 100 Betten stärker ausgeprägt ist als bei kleineren Heimen. Der Grossteil der Alters- und Pflegeheime finanziert sich über Banken sowie Gemeinden und Kantone, es werden aber auch vermehrt alternative Kreditgeber berücksichtigt. Für Finanzierungsfragen sind meist entweder Stiftungsräte oder die Heimleitung zuständig, wobei heutzutage vereinzelt auch externe Berater herbeigezogen werden.

Fazit ist, dass der vorhandene Bedarf an Fremdkapital mittels einer professionellen Herangehensweise an das Thema Finanzierung und Zinsabsicherung zu weitaus günstigeren Konditionen gedeckt werden könnte als dies aktuell der Fall ist.

Weitere Informationen und Anfrage der gesamten Studie

pro ressource – Finanzierungsoptima
 Talacker 50
 8001 Zürich
 Telefon 044 204 90 00
 info@proressource.ch
 www.proressource.ch

Legende

- 1 Der Swapsatz stellt jenen Zinssatz dar, zu welchem sich Banken mit einem sehr guten Rating untereinander Geld verleihen und somit auch refinanzieren können. Es wird dabei der feste Swapsatz gegen den 6m LIBOR verwendet.
- 2 Alle Marktinformationen basieren auf Bloomberg L.P.