

**Studie**

---

**Bewertung von  
Krankenhäusern**

---

Fachgruppe Sozialimmobilien  
des HypZert e. V.

Stand: September 2008

Das Werk einschließlich aller seine Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des HypZert e.V. unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>1 Definition des Betriebstyps „Krankenhaus“ und Grundlagen der dualen Krankenhausfinanzierung</b>	<b>7</b>
<b>2 Makrolage – Eine Branche im Umbruch</b>	<b>9</b>
<b>3 Diagnosis Related Groups (DRG), Case Mix und Basisfallwert als Grundlage der erzielbaren Umsätze im Krankenhaus</b>	<b>12</b>
<b>4 Marktakteure: Träger der Krankenhäuser</b>	<b>14</b>
4.1 Private Träger	14
4.2 Öffentliche Träger	14
4.3 Freigemeinnützige Träger	15
<b>5 Gesetze und Verordnungen</b>	<b>16</b>
<b>6 Lage und Standortfaktoren</b>	<b>20</b>
<b>7 Bauliche Konzeption und Struktur</b>	<b>21</b>
7.1 Allgemeines	21
7.2 Gliederung des Krankenhauses in Funktionsbereiche	22
7.3 Zeitgemäße Konzeption der Krankenhausimmobilie	23
7.4 Planung von Krankenhäusern	25
7.5 Bau und Ausstattung	26
7.6 Raumprogramm	26
7.7 Flächenrichtwerte (NF – Nutzfläche)	27
7.8 Problematiken	28
<b>8 Parameter, Kennziffern und Plausibilisierungen</b>	<b>29</b>
<b>9 Bewertungsbesonderheiten von Krankenhäusern</b>	<b>35</b>



## Vorwort

Der Verband der HypZert qualifizierten und zertifizierten Immobiliengutachter, HypZert e. V., wurde im Februar 2002 mit dem Zweck gegründet, die Weiterbildung im Bereich der Wertermittlung von Immobilien sowie die Verbreitung der Personalzertifizierungsnorm ISO/IEC 17024 zu fördern. Der Verein hat es sich außerdem zur Aufgabe gemacht, die Anwendung eines hohen Qualitätsstandards bei der Bewertung von Immobilien zu fördern. Der Verein veranstaltet hierzu Seminare, Vorträge sowie Diskussionen und pflegt den Informationsaustausch mit nationalen und internationalen Immobilienbewertungsorganisationen.

Die Mitglieder des HypZert e. V. haben auf der Jahresversammlung 2005 den Aufbau von Fachgruppen beschlossen. Aufgabe und Ziel dieser Fachgruppen ist es, das vorhandene Know-how zu speziellen Themen innerhalb der Immobilienbewertung in konkreten Ausarbeitungen münden zu lassen und damit die Kompetenz der Mitglieder des HypZert e. V. zu dokumentieren. Neben der Fachgruppe Sozialimmobilien haben sich inzwischen weitere Fachgruppen zu den Themen „Hotelimmobilien“, „Einzelhandel“ und „Auslandsbewertung“ gegründet. Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen ihre Ergebnisse allen Verbandsmitgliedern zur Verfügung.

Die Fachgruppe Sozialimmobilien mit den Mitgliedern

- Dipl.-Ing. Axel Gabriel
- Dipl.-Ing. (FH) Alois Hoffart
- Dipl.-Ing. Christian Jülich
- Dipl.-Ing. Architekt Uwe Tönjes
- Dipl.-Wirt.-Ing. Yves Ulrich
- Dipl.-Ing. Stefan Walch

wurde im Herbst 2005 ins Leben gerufen. Im Jahr 2006 veröffentlichte die Fachgruppe eine **Studie zur „Bewertung von Pflegeheimen“**. Als zweites Projekt der Fachgruppe wurde im August 2007 eine umfangreiche **Studie zur „Bewertung von Rehakliniken“** veröffentlicht. Beide Studien sind im HypZert Shop unter

- [http://www.hypzert.de/services\\_shop\\_auswahl.html](http://www.hypzert.de/services_shop_auswahl.html)

zu beziehen. Mit der nunmehr vorliegenden dritten Studie der Fachgruppe zum Thema „Bewertung von Krankenhäusern“ soll dem mit der Bewertung einer solchen Spezialimmobilie beauftragten Immobiliengutachter eine Übersicht über wesentliche Kenngrößen und Betriebsspezifika zur Verfügung gestellt werden.

In Ergänzung zu dieser Studie bietet die Fachgruppe im Internet unter

- [http://www.valuers-corner.de/fachgruppen\\_sozialimmo.html](http://www.valuers-corner.de/fachgruppen_sozialimmo.html)

allen Verbandsmitgliedern des HypZert e. V. weitere, aktuelle Informationen zum Thema an. Außerdem sind hier die Kontaktdaten der Fachgruppenmitglieder veröffentlicht, unter denen sehr gern Anregungen und Ergänzungen entgegengenommen werden.

*Ihre Fachgruppe Sozialimmobilien*