

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 Realloptionsanalyse	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