

Am 4. Kongress immoHealthCare.ch werden Optimierungsreserven aufgespürt

Umbruch oder Abbruch? – Entscheidungen sind gefragt

Wenn ein Spitaldirektor einer guten Fee drei Wünsche mitteilen dürfte, wäre möglicherweise der Eine, dass ihm völlig neue Gebäude mit optimalen Betriebswegen und wirtschaftlichstem Unterhalt neu auf der grünen Wiese erstellt würden. Doch die Realität sieht anders aus: Gute Feen scheinen die kalte Jahreszeit in der Südsee zu verbringen und Spitaldirektoren kämpfen mit den ersten Erkenntnissen, die sie aus der DRG-Umsetzung gewinnen. Schlechte Zeiten für gute Immobilien-Ratschläge?



Roger Krieg,
Geschäftsführer
von RESO
Partners AG

«Keineswegs», ist Roger Krieg, Geschäftsführer von RESO Partners AG, Glattbrugg, Executive Partner des 4. Schweizerischen Kongresses immoHealthCare.ch, überzeugt. Sein Unternehmen beschäftigt sich intensiv mit dem Aufspüren und Nutzen von Optimierungsreserven, die sich im Bau und Betrieb von Spital-Immobilien ergeben. In der Tat sind die Klinikleitungen herausgefordert, stellen doch die genutzten Gebäude einen Grossteil der regelmässigen Betriebskosten dar. Angesichts der neuen Spitalfinanzierung und der hart umkämpften Spitalisten wird offensichtlich, dass gerade auch hier angesetzt werden muss, um erfolgreich bestehen zu können.

Schon genügend auf Immobilien fokussiert?

Doch Routinier Roger Krieg sieht auch gewisse Schwierigkeiten. Noch scheinen sich etliche Spitäler mit andern Problemen auseinanderzusetzen, die weiter oben auf der Traktandenliste stehen. Wir stellten ihm einige Fragen zu Markt und Kongress.

Die SwissDRG sind in Kraft. Haben sich die Schweizer Spitäler Ihrer Meinung nach rechtzeitig und gezielt in Sachen Immobilien-Optimierung darauf eingestellt?

Zurzeit erarbeiten die Spitäler Organisations-Modelle zur Erreichung von mehr Transparenz in der gesamten Kostenstruktur. Hauptsächlich stehen die Kosten im Kerngeschäft (medizinische Versorgung und Pflege) im Fokus. Bei den Immobilien ist das Thema Finanzierung vordergründig. Hierbei übernehmen die öffentlichen Spitäler vermehrt die Immobilienverantwortung und stehen vor grösseren Herausforderungen. In diesem Zusammenhang stehen organisatorische Fragen und Budgetplanung im Zentrum, von Optimierung kann im Moment nicht gesprochen werden.

Während der vergangenen Kongresse wurde das Optimierungspotenzial als sehr umfangreich dargestellt. Ist das flächendeckend erkannt und welche Aspekte werden hauptsächlich umgesetzt?

In diversen Betrieben sind bereits einige Optimierungen umgesetzt worden, so sind z.B. in den meisten Spitalern Reinigungsdienstleistungen outgesourced oder zwischen den Spitalbetrieben Allianzen gebildet worden. Bei organisatorischen Spital-Zusammenlegungen (Beispiel Basel-Land) werden übergeordnete Management-Modelle im Bereich Immobilien realisiert. Auch in anderen Bereichen wie Reinigung oder Technik finden laufend betriebliche Optimierungen statt. Neue Geschäftsmodelle oder Integralverträge, wie diese in anderen Branchen üblich sind, konnten sich bisher jedoch nicht durchsetzen.

Es fehlt ein FM-Standard

Wo sehen Sie noch Nachholbedarf?

Es fehlt ganz klar ein Facility Management-Standard im Gesundheitswesen. Zu viele Prozesse und Services sind organisch gewachsen. Es fehlt dadurch ein einheitliches Verständnis, welches einen Vergleich untereinander oder mit dem

Markt zulässt. Einen wesentlichen Nachholbedarf sehen wir in der gesamten Immobilienorganisation innerhalb eines Spitalbetriebes. Die Ressource Immobilie wurde bisher mehrheitlich zu wenig professionell geführt; es fehlen Führungs- und Kontrollinstrumente. Zudem sind die effektiven Kostentreiber und Sensitivitäten in den einzelnen Services unzureichend aufgearbeitet.

«Umbruch oder Abbruch?» lautet das Kern-Thema des Kongresses 2012. In welche Richtung geht Ihrer Meinung nach die Entwicklung? Werden es Träger und Betreiber überhaupt wagen, offensichtlich veraltete Häuser abzureissen?

Die Frage lautet vor allem: Wie kann ich eine Spitalimmobilie im laufenden Betrieb überhaupt umbauen? Es gibt sicher nicht nur das Eine oder Andere. Je nach Zweckmässigkeit einer Immobilie gibt es für beide Szenarien gute Argumente. Der Grüne-Wiesen-Ansatz kommt wahrscheinlich nur für ein paar wenige Betriebe in Frage. Gerade die Stadt Zürich hat ja entschieden, mit dem Universitätsspital Zürich (USZ) in der bestehenden Substanz zu optimieren; dies wird sicher nicht der einzige Fall bleiben.

Der kommende Kongress ist der vierte. Wie haben Sie die bisherigen erlebt? Welche Impulse erwarten Sie vom 4. Kongress immoHealthCare.ch?

Ich sehe den Kongress als ideale Plattform für das persönliche Netzwerk und als sehr konzentrierte Wissensvermittlung innerhalb kurzer Zeit. Die hochkarätige Teilnehmerschaft zeigt auch die nationale Bedeutung der Themen. Für mich persönlich stellt der diesjährige Kongress immoHealthCare.ch sicher eines der wichtigen Immobilien-Highlights im Jahr 2012 dar.
Interview: Dr. Hans Balmer