Mietbenchmarks Physiotherapiepraxen

Zusammenfassung von Physioswiss
basierend auf einem Bericht von Wüest Partner, 16.02.2023

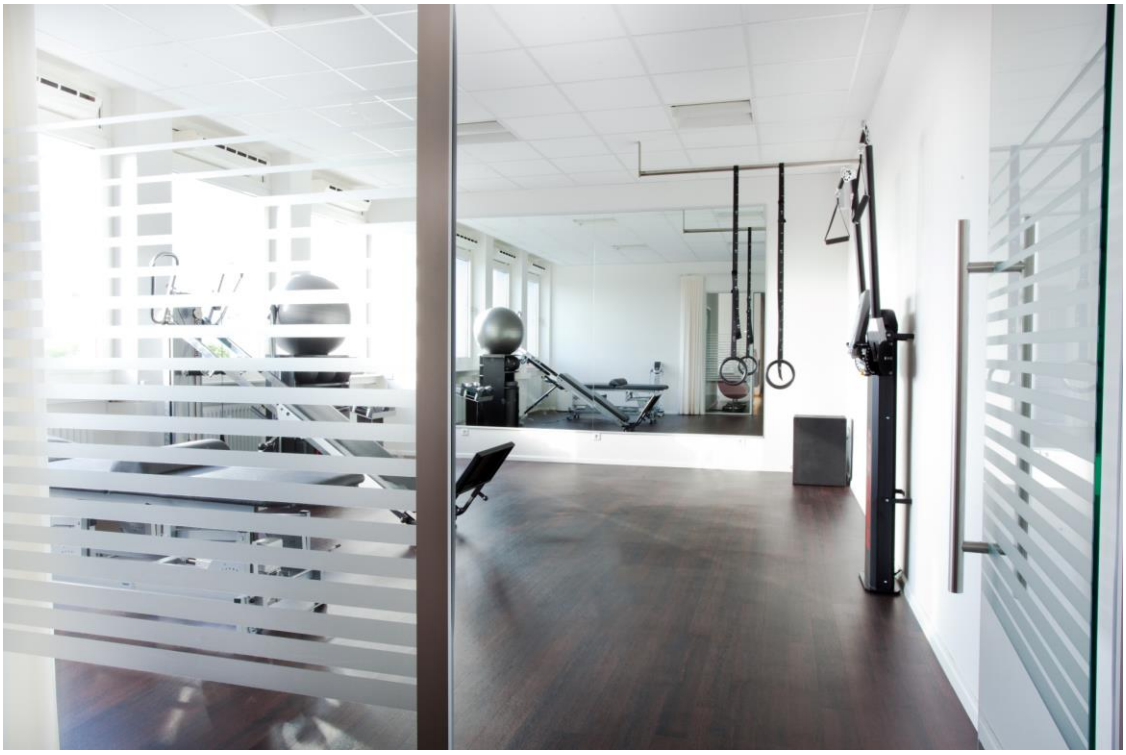

Foto: © Schuldis – AdobeStock

Schweizer Physiotherapie Verband
Association Suisse de Physiothérapie
Associazione Svizzera di Fisioterapia

Physioswiss, Dammweg 3, 3013 Bern
058 255 36 00, info@physioswiss.ch, www.physioswiss.ch

Ausgangslage – Aktuelle Daten notwendig

Physioswiss hat bei Wüest Partner eine Studie in Auftrag gegeben, um die aktuellsten Daten rund um die Mietkosten in der Physiotherapie zu erhalten. Darin enthalten sind die durchschnittliche Praxismiete sowie -grösse. Diese Daten sind notwendig, um die Unterhaltskosten einer Praxis akkurat berechnen zu können. Wüest Partner sind als Beratungsunternehmen auf die langjährige Erfassung und Aufbereitung von Mietdaten spezialisiert. Sie stützen sich für die Einschätzung der Mieten auf verschiedene Datengrundlagen. Einerseits werten sie seit Jahren systematisch Inserate von Geschäftsflächen in Print- und Onlinemedien aus (sogenannte Angebotsmieten). Andererseits haben sie seit zwanzig Jahren Einblick in viele Mietverträge von Geschäftsflächen (sogenannte Bestandsmieten). Die für Physioswiss erstellte Analyse verwendet in erster Linie diese Bestandsmieten aus Mietverträgen. Um die Entwicklung der Mieten zu beschreiben, werden auch die Angebotsmieten betrachtet.

Daten – Angebotsmieten und Bestandsmieten

Wüest Partner wertet systematisch Immobilieninserate für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus. Basierend auf diesen Daten werden für jede Gemeinde in der Schweiz Angebotspreisspektren ermittelt und quartalsweise ausgewiesen. Diese Angebotsmieten basieren auf der Auswertung von jährlich 500’000 am Markt angebotenen Einzelobjekten. Dies entspricht nahezu einer Daten-Vollerhebung aus den Printmedien und allen einschlägigen Internetquellen. Die Angebotsmieten sind als Nettomieten (exkl. Nebenkosten) in CHF pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (HNF) und Jahr ausgewiesen (CHF/m^{2}a).

Für die Bestandsmieten werden Daten aus Mietverträgen verwendet. Wüest Partner verfügt durch ihre Bewertungstätigkeiten über sehr detaillierte Daten zu Liegenschaften sowie den dazugehörenden Mietverträgen. Die Bestandsmieten sind als Nettomieten (exkl. Nebenkosten) in CHF pro Quadratmeter HNF und Jahr ausgewiesen (CHF/m^{2}a). Für einen Teil dieser Mietverträge sind auch Daten zu den Nebenkosten verfügbar. Die Datenbank enthält somit insgesamt 4119 Mietverträge von Physiotherapiepraxen sowie von ähnlichen Tätigkeiten (medizinische Praxis, Psychotherapie, Fitnesscenter o.ä.) mit Angaben zum Mietpreis.

Resultate – Durchschnittliche Mietkosten und Praxisfläche

Die Angebotsmieten von Gewerbeflächen in den letzten sieben Jahren um acht Prozent gestiegen. Die typische Bruttomiete für Physiotherapiepraxen liegt bei 233 CHF/m^2 inkl. Nebenkosten. Dabei variiert der Preis zwischen Grosszentren und der Peripherie relativ stark (knapp CHF 200 /m^2 – gut CHF 320/m^2). Damit sind die Mietpreise für Physiotherapiepraxen etwa gleich hoch wie für 3,5-Zimmer-Mietwohnungen, und etwas tiefer als die Mieten für andere medizinische Praxen. Die Grösse der Physiotherapiepraxen bewegt sich zwischen knapp 50 und gut 300 m^2, die durchschnittliche Praxisgrösse liegt bei rund 120 m^2. Die Mieten von Fitnesscentern ist etwas tiefer als diejenigen einer Physiopraxis, dafür ist die durchschnittliche Fläche eines Fitnesscenters rund 75 Prozent grösser. Die Mieten unterscheiden sich nicht nur nach Region, sondern auch nach Ausbaustandart der Liegenschaften. Der grösste Teil der Physiotherapiepraxen wird im Grundausbau vermietet. Bei rund Dreiviertel der Praxen werden die Mieten an den Konsumentenpreisindex angepasst.

Fazit Physioswiss – der Verband der Schweizer Physiotherapeut:innen

Rund CHF 233 beträgt die durchschnittliche Miete für einen Quadratmeter in einer Physiotherapiepraxis. Bei einer durchschnittlichen Praxisgrösse von 120 m^2 ergibt dies eine jährliche Mietete von rund CHF 16'000 inklusive Nebenkosten. Die Mietkosten machen somit einen relativ grossen Anteil der jährlichen Kosten einer Praxis aus. Dieser Nachweis ist für Physioswiss in Bezug auf Tarif- und Taxpunktwertverhandlungen relevant, da dafür jeweils die tatsächlichen Kosten nachgewiesen werden müssen.

Die Mietkosten sollten wie alle Kosten, die für die Erbringung einer physiotherapeutischen Leistung anfallen, über den Tarif gedeckt werden. Da sich die Kosten in den letzten Jahren nachweislich stark erhöht haben, ist dies heute nicht mehr gegeben.

Kostenentwicklung der Mieten

Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten von Gewerbeflächen in den letzten sieben Jahren um acht Prozent gestiegen. Der starke Anstieg der Mietkosten zeigt sich auch in den Daten von Physioswiss: Die letzte Erhebung aus dem Jahr 2015 (mit Daten von 2011 bis 2015), ebenfalls von Wüest Partner, berechnete eine durchschnittliche Miete von CHF 180/m^2 – allerdings ohne Nebenkosten. Vergleicht man dies mit den aktuellen Mietkosten ohne Nebenkosten, entspricht dies einer Kostensteigerung von zwölf Prozent.

Der Grossteil der Mietverträge, die Physiotherapeut:innen mit ihren Vermieter:innen abgeschlossen haben, sieht eine Anpassung der Miete an den Konsumentenpreisindex vor. Mit Anhebung des hypothekarischen Referenzzinses ist damit zu rechnen, dass auch die Mieten der Physiotherapiepraxen erneut ansteigen werden. Dies verschärft die finanzielle Belastung der Physiotherapeut:innen zusätzlich.

Dringender Handlungsbedarf

Es ist dringender Handlungsbedarf angesagt, damit alle anfallenden Kosten zur Leistungserbringung durch den Tarif abgedeckt werden. Physioswiss fordert die Tarifpartner und Behörden auf, sich der Tarif-Realität in der Physiotherapie zu stellen und gemeinsam Verbesserungen einzuführen.