

# Spitalimmobilien



Hoher Investitionsbedarf – unsichere Finanzierung

Christian Elsener  
29. Mai 2013



Seite

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
2	Investorentauglichkeit	6
3	Was benötigen Schweizer Spitäler?	10

## Objekte älter als 1980:


**72% der Objekte**

**70% des gesamten  
Portfoliowertes (GVW)**

- Überalterter Immobilienbestand
- Hohe Investitionsbedürfnisse
- Unterschiedliche Ausgangslage
- Unsichere künftige Finanzierung
- Wettbewerb

➔ **PwC Spitalimmobilienstudie 2010**



- 1 „Altlasten“: Investitionssicht, Kostenabgeltungs- vs Preissystem
  - 2 Beschaffungsorgan und -modell
  - 3 Geschäftsmodell
  - 4 Eigentums- und Organisationsmodell
  - 5 Finanzierungsmodell
  - 6 Steuerungs- und Betriebsmodell
  - 7 Raum für Innovation!
  - 8 Neue Player: Kapitalmarkt, Hochschulen, Preisüberwacher, Gerichte
- 



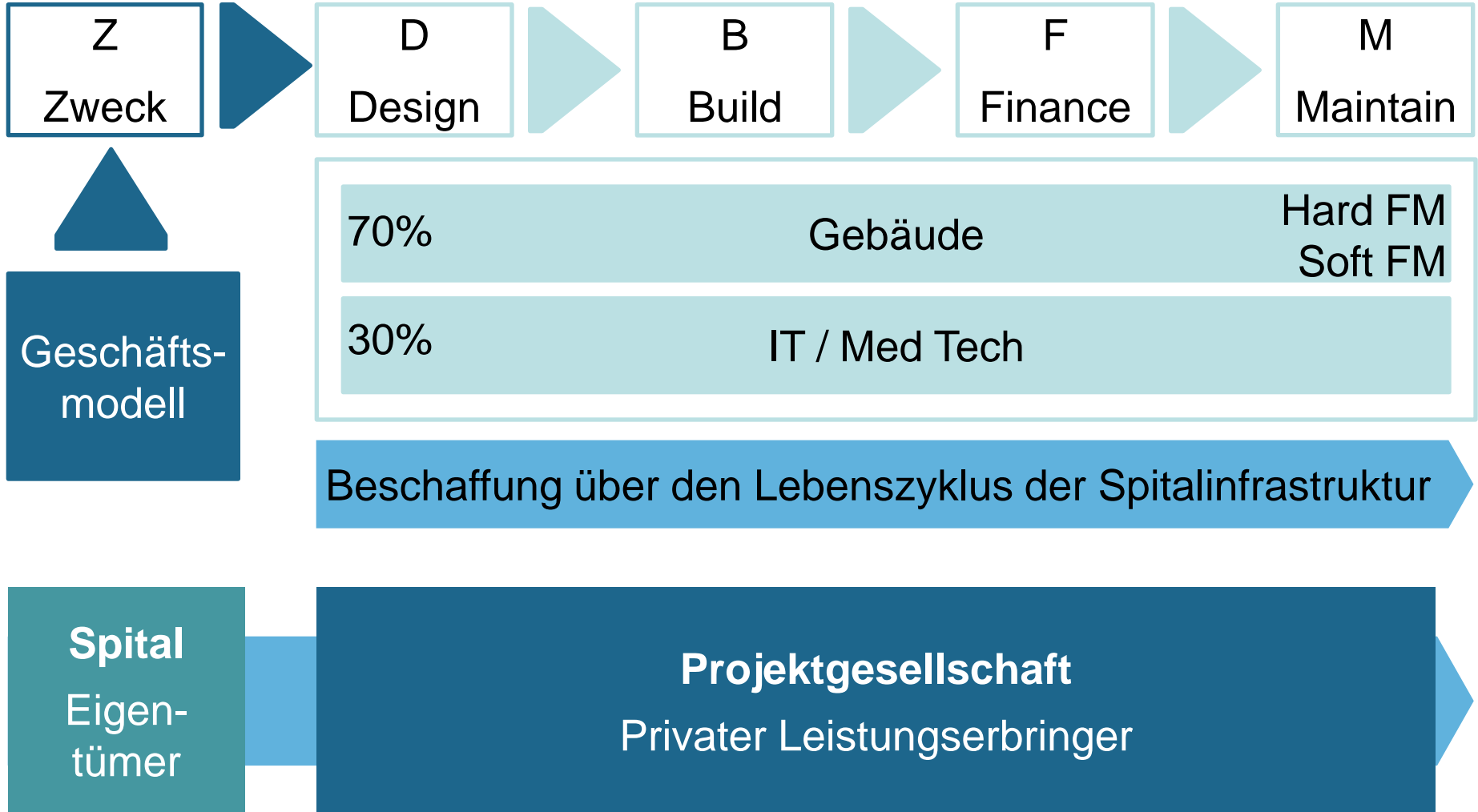
Seite

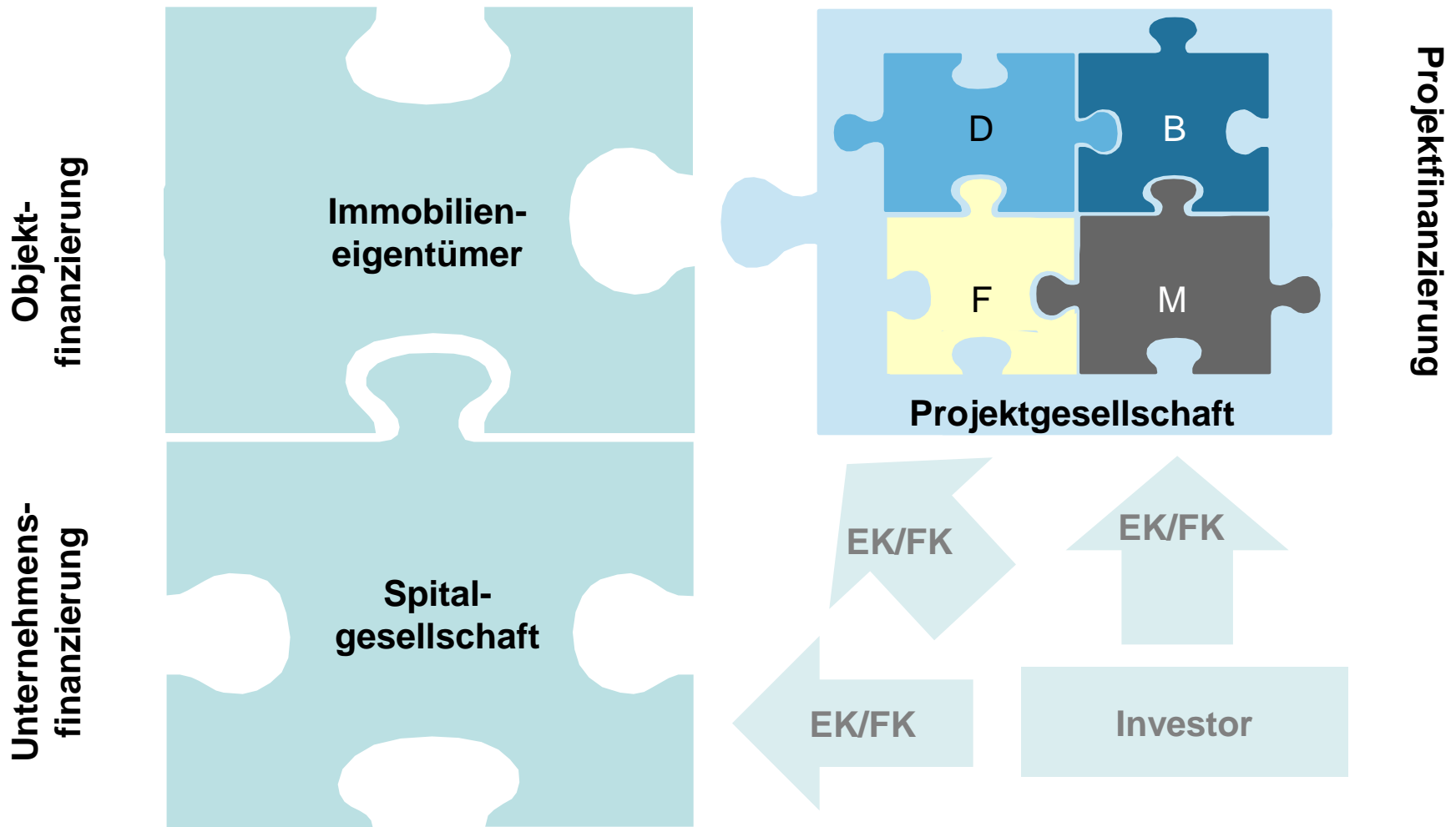
1	Ausgangslage	3
2	<b>Investorentauglichkeit</b>	<b>6</b>
3	Was benötigen Schweizer Spitäler?	10

## Schlüsselemente für Investitionsvorhaben

- 1 Strategische Positionierung und Geschäftsmodell
- 2 Prozessmodell → Abläufe und Betriebskosten
- 3 Businessplan zeigt Tragbarkeit auf
- 4 Design to cost
- 5 Professionelle Immobilienorganisation: Beschaffung und Betrieb
- 6 Outputorientierte Beschaffung
- 7 Lebenszykluskosten statt Fokus auf Investitionssumme

→ Eine ideale Ausgangslage für PPP?





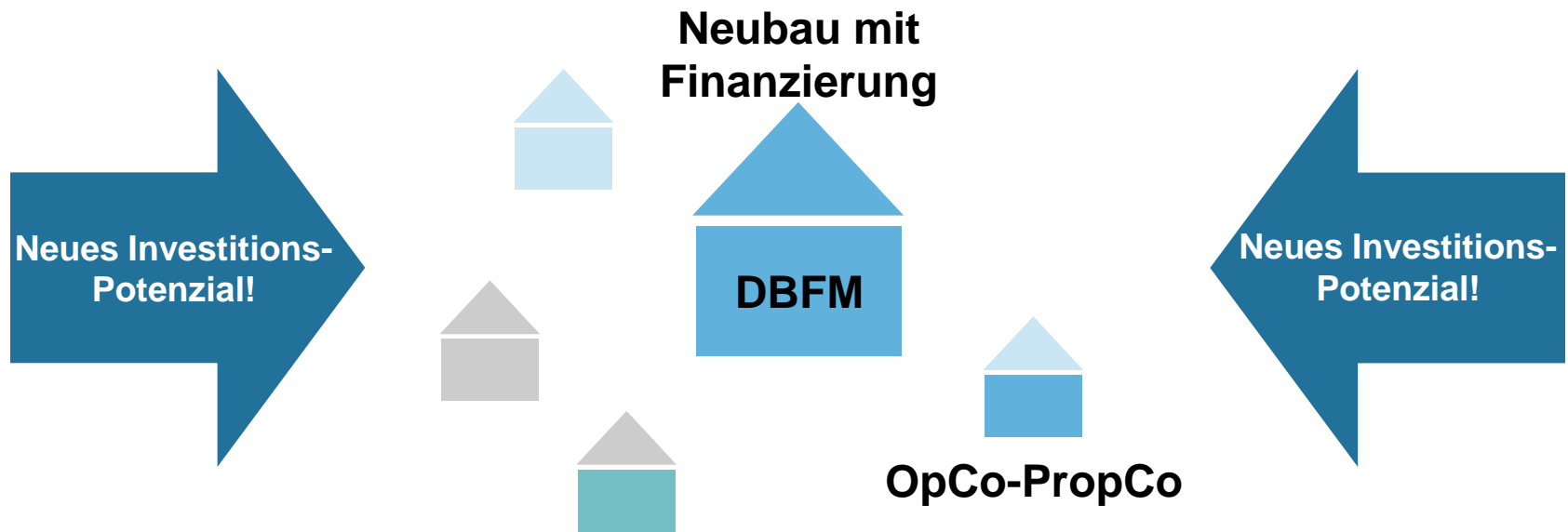




Seite

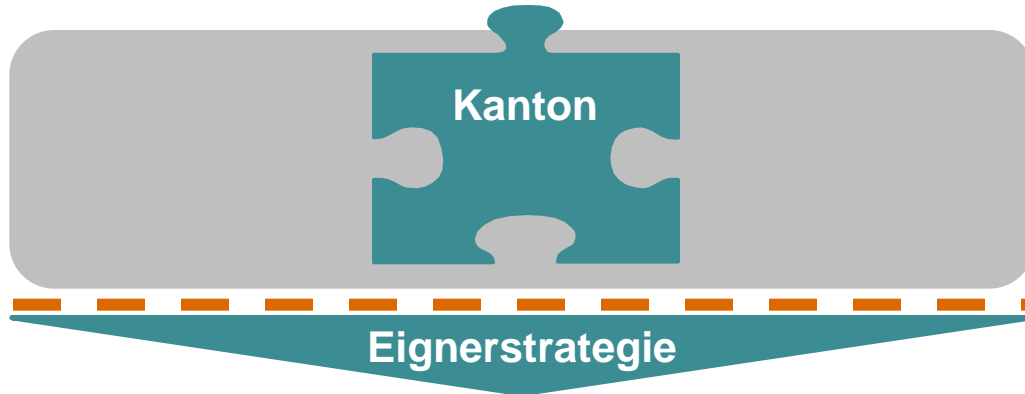
1	Ausgangslage	3
2	Schlüsselemente für Investitionen	6
<b>3</b>	<b>Was benötigen Schweizer Spitäler?</b>	<b>10</b>

Die neue Spitalfinanzierung löst die direkte Investitionsfinanzierung über Steuermittel ab

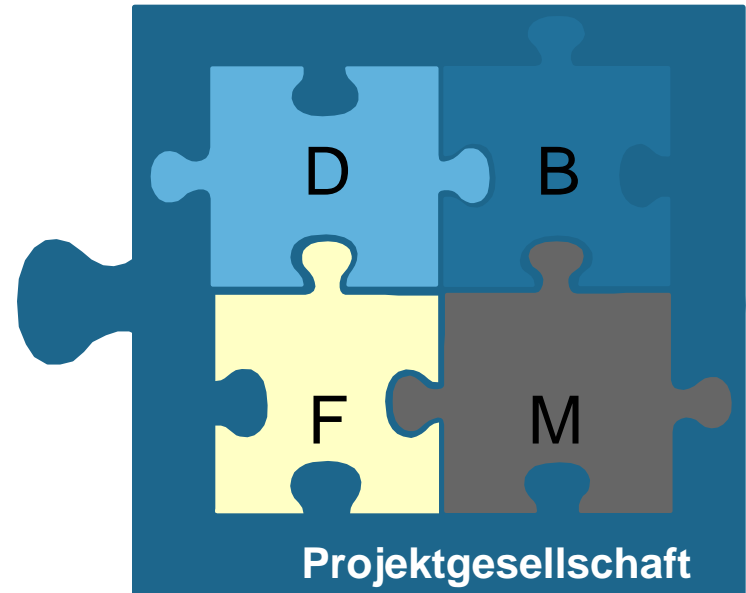
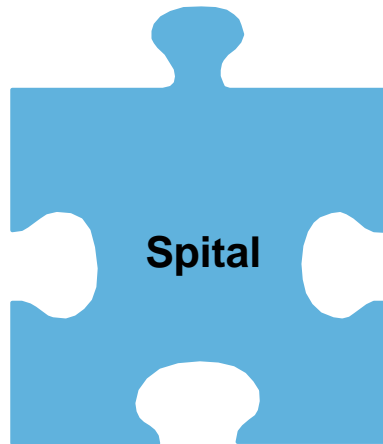


Einbezug Privater in 3 Dimensionen:  
Zeitachse, Leistungen, larger scale

**Beispiel: Das DBFM-Modell transportiert auf die Schweiz (Variante 4)**



**Entpolitisierung der Investitions- und Finanzierungsentscheidung  
+ Ausschluss vom Konsolidierungskreis**



- 1 Geschätztes Investitionsvolumen: **CHF 20 Mrd.** für 10 Jahre
- 2 Spitalfinanzierung: Neuland für Spitalgesellschaften, Trägerschaften, Verwaltung, Preisüberwacher, Hochschulen, Kapitalmarkt und Gerichte
- 3 Kapazitätsengpässe bei Planung, Bau und Finanzierung? Know-how?
- 4 Anlagedruck bei Investoren: Nachfrage nach neuen Finanzprodukten
- 5 Neue Finanzierungsoption entstehen als Alternative zur klassischen Bankfinanzierung
- 6 Robuster Businessplan als Schlüsselement
- 7 Das aktuelle Zinsumfeld begünstigt Finanzierungsvorhaben jetzt, in 5 Jahren?
- 8 First Mover Advantage: Selektion Investoren, Kapazität

	Erfolgsfaktoren	Politik Verwaltung Justiz	Spital
1	Entpolitisierung der Investitions- und Finanzierungsentscheide		
2	Rechtssicherheit verbessern		
3	Verfahrenssicherheit verbessern		
4	Kapitalmarktaugliche Vorhaben		
5	Performance		
6	Alternative Finanzierungsmodelle prüfen		
7	Finanzierungswettbewerb durchführen		



## Giving to Nemours

Make a Gift

Why Give

Who We Are

Where Your Gift Goes

Reports and Publications

Ways to Give

Special Events

Community and Corporate Partners

Volunteering at Nemours

DONATE NOW

Ways to Help

Make a Donation



### Christian Elsener

Director Real Estate Advisory  
PricewaterhouseCoopers AG  
Bahnhofplatz 10  
3001 Bern

christian.elsener@ch.pwc.com  
Telefon 058 792 77 57  
Mobile 079 746 55 86

PwC Schweiz bietet Ihnen branchenspezifische Dienstleistungen für den Gesundheitsbereich. Unsere Stärke: Wir arbeiten eng mit allen beteiligten Marktpartnern zusammen und kennen deshalb die Ansprüche und Ziele der Branche bestens.

Wir beraten Spitäler, Kliniken und Gesundheitsbehörden in finanziellen, organisatorischen und steuerlichen Fragen. Wir unterstützen Sie bei Transaktionsvorhaben (sell-side, buy-side) wie auch bei Investitionsentscheidungen, erstellen oder überprüfen Businesspläne, entwickeln das für Ihre Bedürfnisse am besten geeignete Beschaffungs- und Finanzierungsmodell und führen Tragbarkeitsabklärungen und Finanzierungswettbewerbe durch. Als spezialisierte Immobilienberater bewerten wir Ihre Spitalimmobilien mit unserem bewährten Bewertungstool, ermitteln Ihre Anlage- und Nutzungskosten und erarbeiten mit Ihnen Immobilien- und Standortstrategien.

Unsere Publikationen zu aktuellen Themen rund um Spitalimmobilien finden Sie unter [www.pwc.ch/immobilien](http://www.pwc.ch/immobilien) und [www.pwc.ch/gesundheitswesen](http://www.pwc.ch/gesundheitswesen)