

Im Gesundheitswesen besteht weiterhin eine Vielzahl interessanter Finanzierungsprojekte

Besonderes Optimierungspotenzial bei Heim-Investitionen

Bei der Suche nach der vorteilhaftesten Finanzierung von Investitionsprojekten im Gesundheitswesen wurden während der letzten rund zehn Jahre gewaltige Fortschritte erzielt. Dank kompetenter Beratung gelang es, gerade bei den umfangreichen Spitalneu- und -umbauten massgeschneiderte Finanzierungslösungen zu finden. Sie bestehen aus optimalen Kombinationen von Krediten und Anleihen, der sorgfältigen Auswahl von Finanzierungspartnern, dem idealen Timing der Mittelbeanspruchung und der erfolgreichen Suche vorteilhafter Konditionen. Nach den Spitälern besteht aktuell eine deutliche Nachfrage von Alters- und Pflegeheimen, die ebenfalls bedeutende Projekte realisieren.

Sebastian Angst, CEO und Partner von pro ressource – Finanzierungsoptima, kennt den Markt seit langer Zeit sehr gründlich: «Wir sind seit über 10 Jahren erfolgreich im Markt etabliert

und haben bisher ein Finanzierungsvolumen von über 12 Milliarden Franken mit namhaften Kunden, darunter zahlreichen aus dem Gesundheitswesen, abgewickelt. Diese Branche begeistert

unser ganzes Team nach wie vor. Hier findet ein höchst spannender Strukturwandel statt. Die Verantwortlichen auf diesem Weg zu begleiten, ist stets eine interessante Herausforderung.»

Zusammen mit den Experten der Avobis Gruppe wird pro ressource künftig noch eine breitere Dienstleistungspalette rund um Finanzierung und Betrieb von Immobilien bieten.



Enorm tiefe Zinssätze

Im Bereich der Spitäler sind mittlerweile viele Investitionen ausgelöst worden. Weitere Finanzierungen, insbesondere bei den kleineren und mittelgrossen Häusern, die einen ausgeprägt regionalen Charakter aufweisen, bedeuten aber nach wie vor eine schöne Aufgabe, damit sie von besten Konditionen profitieren können. Bei den Unikliniken und grossen Zentrums-spitälern besteht weniger Beratungsbedarf. Hier entwickelt sich die Finanzierung Richtung Routinegeschäften zwischen den Spitalern und ihren Hausbanken. Aktuell ist es keine Ausnahme mehr, wenn beispielsweise ein grosses Spital eine zehnjährige Anleihe für 0% begibt. Der Durchschnittszinssatz dürfte momentan bei allen Spitalfinanzierungen bei rund 0.5% liegen.

Auch ein Weiterführen vorteilhafter Finanzierungen am Ende der Laufzeit von Krediten oder Anleihen verläuft meist problemlos. Sebastian Angst: «Entscheidend sind hier zwei Faktoren: einerseits die Besitzerstruktur – Kantone und Zweckverbände bedeuten eine sehr grosse Sicherheit –, andererseits der Standort, sofern er auch künftig eine ausreichende Nachfrage verspricht. Beides sorgt bei Ratingagenturen für ausgezeichnete Bewertungen und bei den Spitalern als Schuldner für langfristige sichere Fremdfinanzierungen. Das gilt selbst bei sinkenden Erträgen, denn die äusserst geringen Zinskosten stellen eine wesentliche Korrektur zum Guten dar. Ein weiteres Indiz für die gute Position von Spitalern als Schuldner zeigt sich auch in den gehandelten Anleihen, wo keinerlei nega-

Sebastian Angst, Partner und CEO,
pro ressource – Finanzierungsoptima



tive Kursentwicklungen zu beobachten sind. Zudem weisen auch die Spreads sehr tiefe Werte auf. Nach der Konsolidierung bei den Spitalern ist nun ein umfangreiches neues Feld bei den Alters- und Pflegeheimen entstanden.»

Heime in Aufbruchstimmung

Ein Grund dafür sind zum Einen Spitäler, die in ihrem angestammten Geschäftsfeld zu geringe Zukunftschancen aufweisen und vor der Schliessung stehen. Sie können zu gesuchten Objekten für Investoren im Heimbereich werden, indem sie umgebaut und auf diese Weise neu genutzt werden. Zum Andern versuchen öffentliche wie private Heime, dem enormen Kostendruck wirkungsvoll zu begegnen, indem sie die Prozesse innerhalb ihres Leistungsspektrums effizienter gestalten wollen. «Hier besteht ein eigentlicher Nachholbedarf beim Bauen, aber gleichzeitig auch bei der Suche nach optimalen Finanzierungsstrukturen», betont Sebastian Angst.

Im Heimbereich haben viele öffentlich-rechtliche Trägerschaften neue Strukturen geschaffen. Aus ursprünglich reiner Verantwortung von Gemeinden oder Zweckverbänden sind Stiftungen oder Aktiengesellschaften entstanden. Dazu kommen namhafte Initiativen privater Investoren. Gerade diese sehen im effizienten und qualitativ hochstehenden Betrieb eines Heims einen vorteilhaften Markt. Die aktuell getätigten Investitionen weisen meist einen Fremdkapitalanteil auf, der zwischen 20 und 50 Millionen Franken liegt, vereinzelt werden jedoch auch Summen bis zu 80 Millionen Franken aufgenommen. «Wenn es nun gelingt, hier 0.5% Kapitalkosten einzusparen und wenn wir das auf zehn Jahre hochrechnen, ergeben sich höchst willkommene Einsparungen», rechnet Sebastian Angst vor. «Es ist daher erfreulich, dass auch öffentlich-rechtliche Träger vermehrt auf uns zukommen und das grosse Finanzierungspotenzial erkennen.»

Auch die Ambulantisierung macht sich bemerkbar

Das Gesundheitswesen bleibt von einem starken Wandel gekennzeichnet. Ein ganz entscheidendes Element ist dabei der Trend zu vermehrten

ambulanten Leistungen. Das betrifft neue ambulante Operationseinheiten in den Kliniken und ebenso sehr innovative Lösungen in Praxisform. Hier werden die Leistungen zusehends in Gruppenpraxen, in ambulanten Gesundheitszentren oder in Kooperation mit Spitalern erbracht. Teilweise werden ambulante Bereiche auch gebäudemässig wie organisatorisch mit stationären Strukturen verbunden. «Hier sehen wir ein weiteres spannendes Feld für optimale Finanzierungsformen», hält Sebastian Angst fest. «Ausserdem geht es auch um umfassendere Dienstleistungen von unserer Seite, von denen unsere Kunden profitieren können. Aus diesem Grund haben wir uns vor Kurzem mit der Avobis Gruppe zusammengeschlossen.»

In der Avobis Gruppe noch breiter aufgestellt

Im Sommer übernahm die Avobis Gruppe, eine integrierte Dienstleisterin für massgeschneiderte Angebote entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette, die pro ressource AG. Mit dieser Übernahme wird die bestehende Dienstleistungspalette gezielt erweitert und die strukturierte Finanzierungsberatung weiter ausgebaut.

Damit setzt die Avobis Gruppe ihren Wachstumskurs weiter fort. Die Akquisition stellt eine signifikante Erweiterung der Dienstleistungspalette um Finanzierungs-konzepte und Finanzierungs-lösungen mit Kapitalgebern aus dem Banken- und Nicht-Banken-Sektor dar. Dabei geht es insbesondere um den Kauf von Immobilien, deren Verwaltung und das Asset Management. Die Strategie der Avobis Gruppe ist es, den Kunden alle Dienstleistungen für Immobilienanlagen und Finanzierungen aus einer Hand zu bieten. Dabei spielen neben der Finanzierungs-kompetenz auch datenbasierte, massgeschneiderte Analysen und Berichte unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz, eigener Software und einem proprietären Schweizer Datawarehouse eine zentrale Rolle.

Weitere Informationen

www.proressource.ch