

Nachlese zum Kongress immoHealthCare.ch in Nottwil

Enormes Entwicklungspotenzial von Spitalimmobilien

Ernst Roth, Partner, RESO Partners AG, Glattbrugg, Master of Advanced Studies in Real Estate, beleuchtete die oft schlummernden Reserven von Liegenschaften – Entwicklungspotenzial, das es zu nutzen gilt, gerade im härter gewordenen Umfeld der SwissDRG-Landschaft.



Ernst Roth, Partner,
RESO Partners AG,
Glattbrugg,
Master of Advanced
Studies in Real Estate

Um das Entwicklungspotenzial von Spitalimmobilien zu sichten, ist ein Modell zur Beurteilung von Handlungsoptionen beim Erneuerungsbedarf wertvoll. Zur Auswahl stehen drei Varianten: Umnutzung, Sanierung oder Neubau. Relevant sind dabei für die Umnutzung einmal die möglichen Entwicklungskosten. Sie gliedern sich in Machbarkeitsstudie, evtl. Umzonung, Marketing und Vermarktung. Die Neubaukosten für eine alternative Nutzung betragen rund CHF 2400 pro m². Der Aufwand bei einer Sanierung kann ebenfalls ins «gute Tuch» gehen. Hier geht es um Sanierungskosten, Provisorien zur Überbrückung und den erhöhten Betriebsaufwand während des Umbaus.

Wo ein Spital-Neubau zu Debatte steht, geht es bei 4 Positionen ums Optimieren für die Zukunft:

- Landerwerb: Er kann peripher sein, aber verkehrstechnisch gut erschlossen.
- Erstellungskosten: Grösse auf aktuellen und zukünftigen Bedarf ausrichten und Reserven für spätere Entwicklung schaffen.
- Finanzierungs- und Betreiberformen: konventionell investieren, Bauen durch Investor und dann selber mieten oder Bauen durch Investor und Betreiben durch Provider.
- Optimierung der Prozesse: Personal und Einrichtungen optimal einsetzen

Finanzierung sorgfältig beurteilen

Die Finanzierbarkeit und Tragbarkeit einer Immobilien-Investition kann mit zwei Modellen evaluiert werden:

- Der DCF (Discounted Cashflow) sieht eine Modellierung der Cashflows in den ersten 10 Jahren vor, der Cashflow wird auf den heutigen Tag diskontiert. Dann erfolgt gleichermassen eine summarische Darstellung des Cashflows für die Restdauer (Phase 2).
- Beim VOFI (voller Finanzplan) erfolgt die Modellierung des Cashflows in den ersten 10 Jahren (Phase 1). Ein Überschuss/Verlust wird auf Rechnung des Folgejahres übertragen. Dann findet eine summarische Darstellung Aufwand/ Ertrag für die Restdauer statt.

Nachhaltig bauen

Immer grössere Bedeutung erlangen Nachhaltigkeitsindikatoren. Zum einen sind es ESI® Indikatoren. Sie beeinflussen den Diskontsatz bzw. den Zinssatz im VOFI. Elemente sind dabei Flexibilität und Polyvalenz, Energie- und Wasserabhängigkeit, Erreichbarkeit und Mobilität, Sicherheit sowie Gesundheit und Komfort.

Daneben gibt es spitalspezifische Indikatoren. Sie dienen zur Ergänzung der ESI® Indikatoren, welche für Wohnen, Büro und Verkauf entwickelt

Nächster Kongress – Kanton Zürich als Partner

Der nächstjährige Kongress immoHealthCare.ch wird anhand etlicher Beispiele demonstrieren, wie Neu- und Umbauten von Spitalliegenschaften realisiert werden. Mit dem Kanton Zürich stellt sich ein besonders interessanter Partnerkanton zur Verfügung, in dem eine Reihe gewichtiger Investitionsprojekte aufgegleist sind. Wir dürfen also recht gespannt sein auf den Kongress immoHealthCare.ch 2013.

worden sind. Deshalb werden zwei zusätzliche Indikatoren für Spitalbauten definiert: Entwickelbarkeit des Standortes sowie Betreiberkosten durch Prozessoptimierung.

Weitere Informationen

Trend Care AG
Alte Steinhäuserstrasse 21
6330 Cham
Tel. 041 925 76 89, Fax. 047 385 76 80
www.trendcare.ch

