



# PPP-Erfolgsfaktoren Finanzen und Modelle

SENE FORUM 2010

Adrian Lehmann, Portfoliomanager CS REF LivingPlus

# Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

## 24.6 Mrd. CHF verwaltete Immobilienvermögen



Bern, Genfergasse 14



Basel, Messeturm



Münchenstein



Spreitenbach



Zürich, Prime Tower



Zürich, Sihlcity



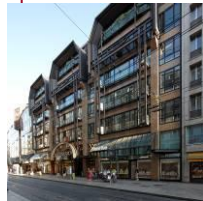
Köniz, Business Park



Prégny-Chambésy



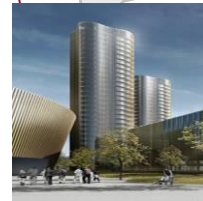
Genève, GBC



Genève, Confédération Centre



Burgdorf, Residenz Burdlef



Luzern, Wohnhochhäuser



Bellinzona, Via dei Gaggini



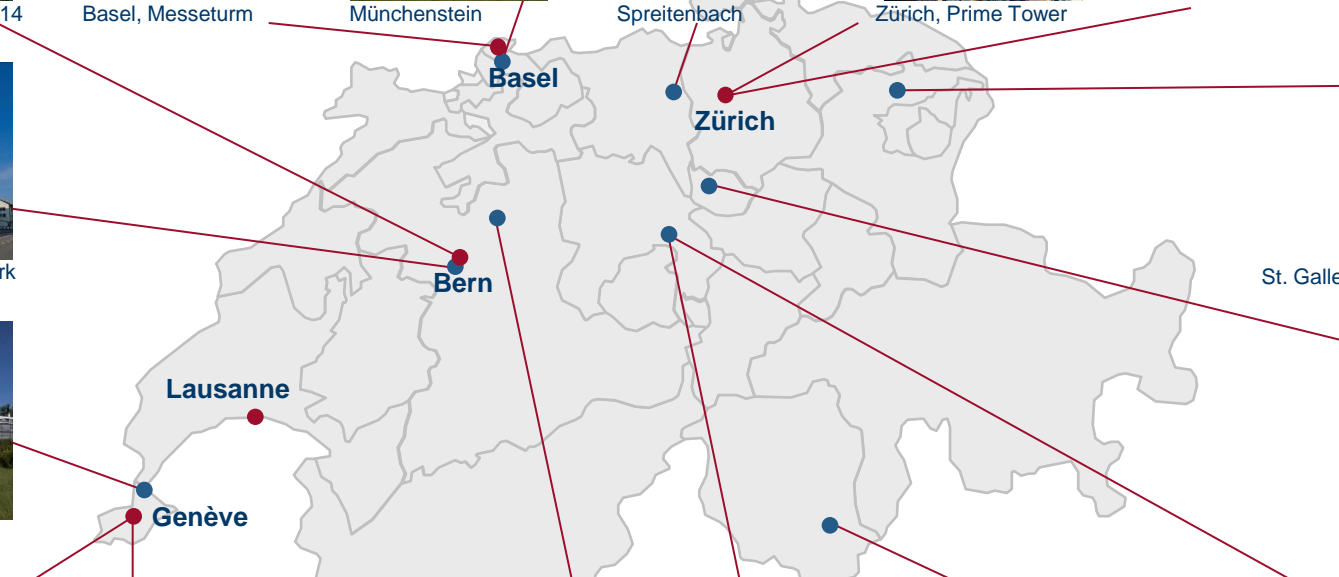
St. Gallen, Geltenwilenstr. 16



Zug, Uptown



Luzern, Lakefront Center

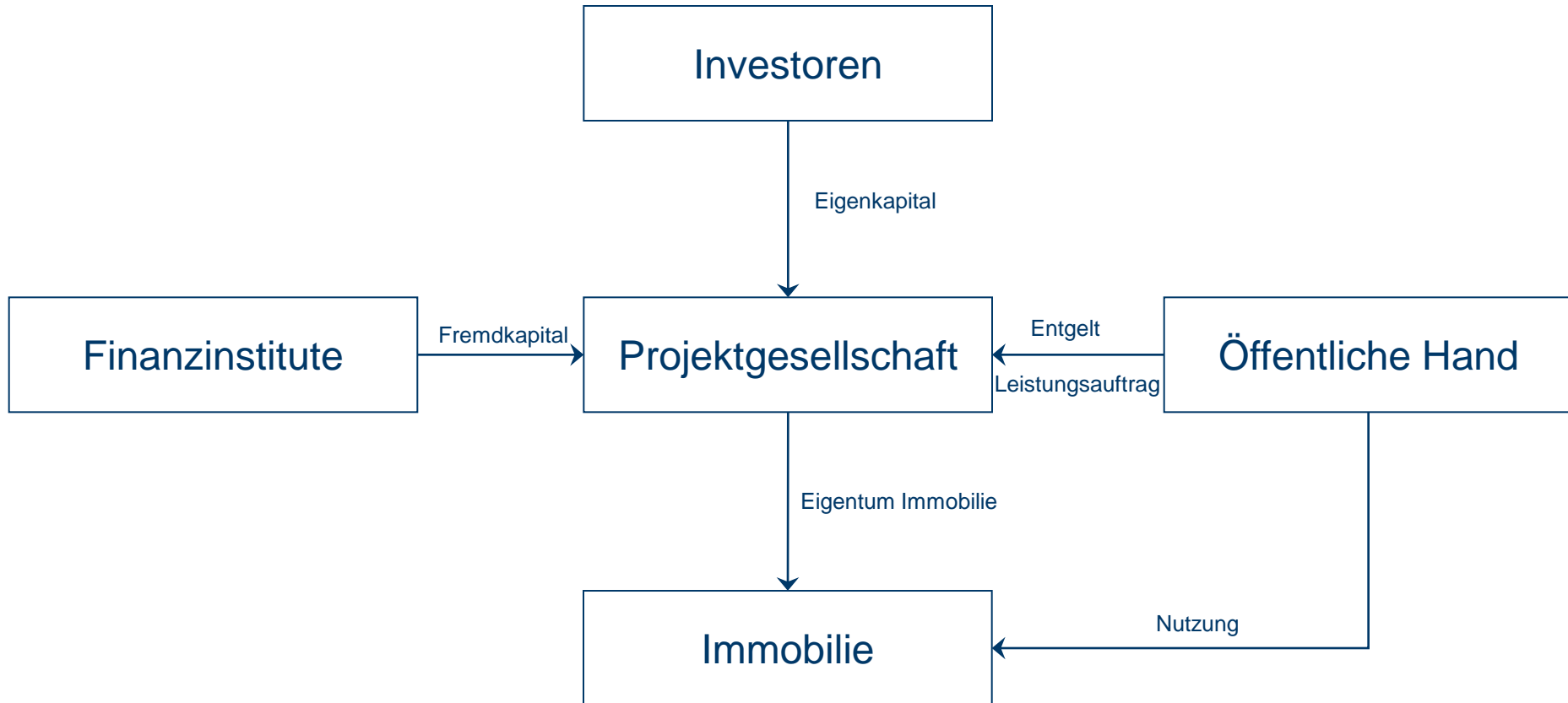


Quelle: Credit Suisse

# Zentrale Frage der Begriffe – Was wird unter PPP verstanden?

- Mobilisierung privaten Kapitals und/oder Fachwissen zur Erfüllung staatlicher Aufgaben
- Ansatz zur Effizienzsteigerung der Leistungserstellung
- Im Falle der Finanzierungsmodelle sind drei Typen zu unterscheiden:
  - Verwendung staatlicher Mittel (in der Schweiz herrscht für die Gemeinwesen leichter Zugang zum Kapitalmarkt)
  - Verwendung privater Mittel (PPP im engeren Sinn)
  - Mischform (privat-öffentlich)

# Grundstruktur eines PPP-Modells

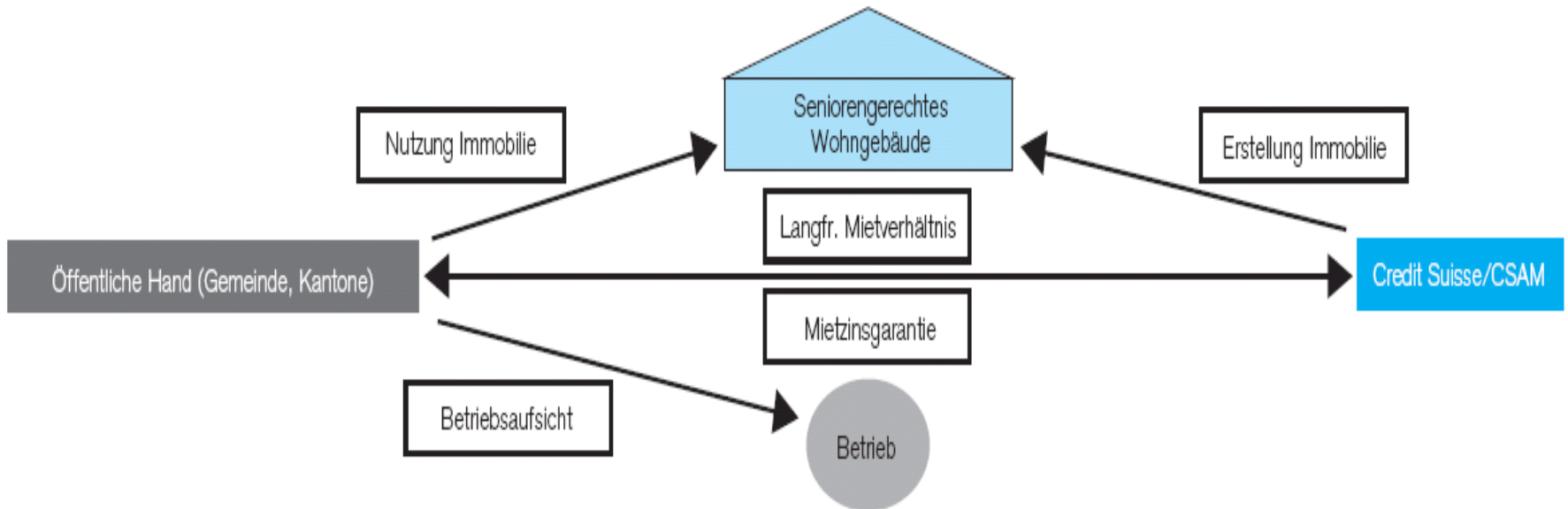


# Produkt CS REF LivingPlus – Spezialität PPP

- **Idee** - Politik und Wirtschaft sind gefordert, adäquate Wohnangebote für Senioren bereitzustellen: Public Private Partnership (PPP)
- **Zusammenarbeit** - Im PPP-Modell arbeiten öffentliche und private Partner langfristig zusammen, um Objekte/Bauprojekte gemeinsam zu planen, zu finanzieren, zu erstellen und zu betreiben
- **Interessen** - Viele Gemeinden verfügen über Grundstücke (bebaut und unbebaut), die in Partnerschaft eingebracht werden können; privater Partner (CS REF LivingPlus) erhält Möglichkeit, Anlagegelder in nachhaltig kalkulierbare, attraktive Renditeobjekte zu investieren (BR ca. 6.0%)
- **Vorteile** – Realisierung Seniorenwohnmodelle (APH, Demenz, Wohnanlagen mit Services) trotz knapper finanzieller Ressourcen öffentlicher Hand; Entlastung öffentlicher Haushalte; Risikoteilung; Nutzung privatwirtschaftliches Knowhow; erhöhte Kostentransparenz

# Spezialität PPP – Grundsatzmodell

- Bereitstellung der Immobilie durch die Credit Suisse AG
- Miete und selbständiger Betrieb des Gebäudes durch die öffentliche Hand oder einem privaten Betreiber
- Aufsicht über den Betreiber durch die öffentliche Hand



# Finanzierungsmodelle



## „Traditionelle“ Lösung:

- Liegenschaft im Besitz des Betreibers
- 40% EK / 60% FK
- Unterhalt, Instandsetzung, Eigentümerlasten sowie Personal beim Betreiber

## Fondslösung

- Liegenschaft im Besitz des Fonds
- Unterhalt, Instandsetzung sowie Eigentümerlasten beim Fonds – Personal beim Immobilienbewirtschafter

# Investitions-Anforderungen / Allgemeine Voraussetzungen

## Seniorenresidenzen Mindestvolumen

80 Wohneinheiten, ab CHF 10 Millionen

## Renditeerwartungen

im Bereich von 5.8% - 6.0% Bruttorendite

## Vertragliche Voraussetzungen

Generalmietvertrag mit Betreiber

## Auflagen

baureif, baubewilligt oder bestehend

## Eigentumsverhältnisse

Alleineigentum

## Baurecht

möglich

## Betreiberkonzept

vorhanden

## Realisierung

Totalunternehmer

# Investitions-Anforderungen / Allgemeine Voraussetzungen

## Alters- und Pflegeheime

Mindestvolumen

Objekte ab CHF 6 Mio.; Projekte ab CHF 10 Mio., mindestens 80 Plätze

Renditeerwartungen

im Bereich von 5.8% - 6.0% Bruttorendite

Vertragliche Voraussetzungen

Generalmietvertrag mit Betreiber

Auflagen

baureif, baubewilligt oder bestehend

Eigentumsverhältnisse

Alleineigentum

Baurecht

möglich

Betreiberkonzept

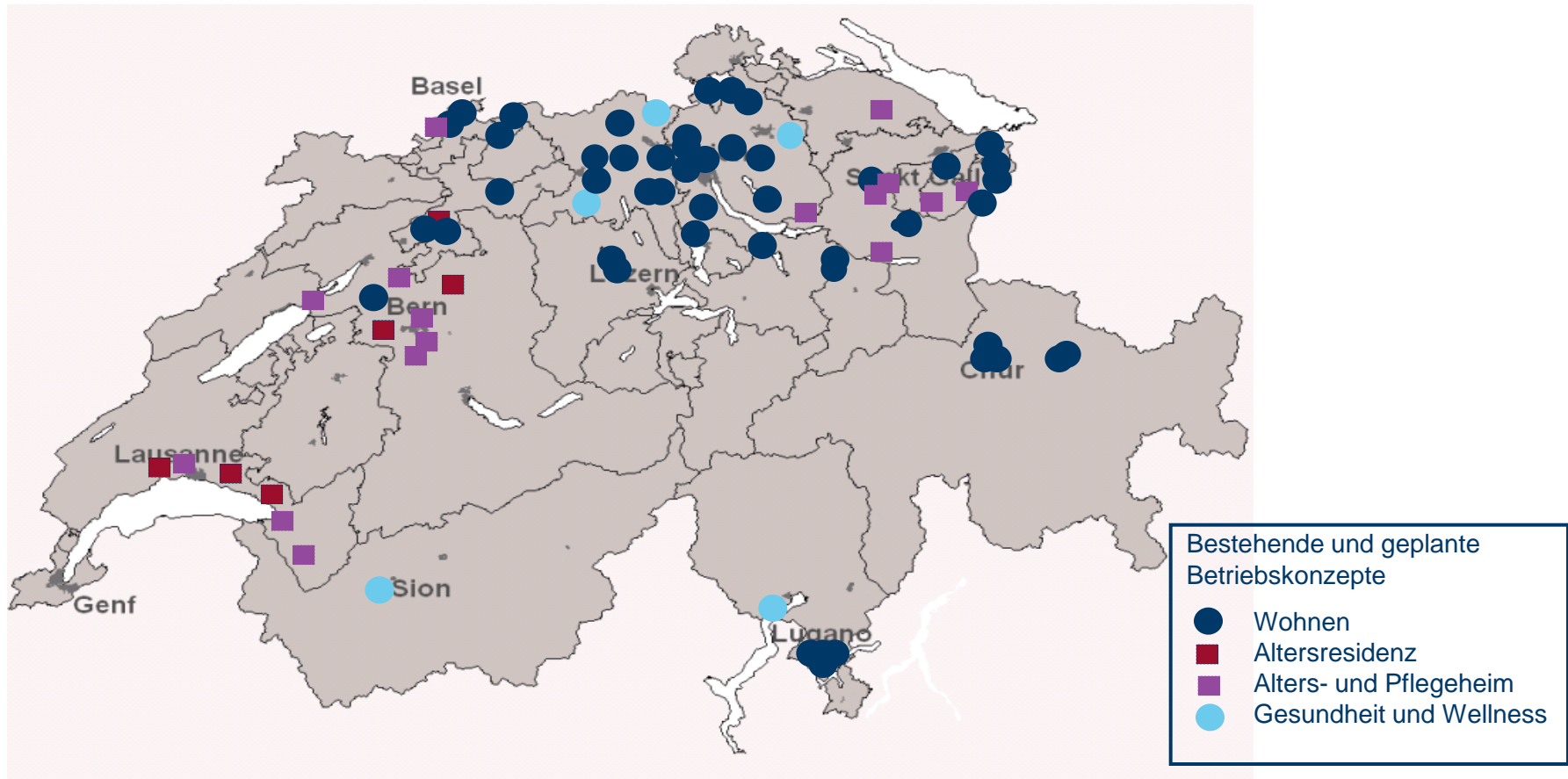
erforderlich

Realisierung

Totalunternehmer

# Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

## Geografische Aufteilung nach Nutzungsarten



Quelle: Credit Suisse per 30.06.09

# PPP - Erfahrungen



## APH Degersheim

- Verkehrswert CHF 7.64 Mio.
- Mietertrag CHF 0.72 Mio.
- Erstellungsjahr 1988 / Sanierung 2004
- Betreiberin SENIOcare
- Anzahl Wohnungen 35 (1 – 2 ½ Zimmer Whg.)



## Demenzheim Degersheim

- Verkehrswert CHF 7.41 Mio.
- Mietertrag CHF 0.47 Mio.
- Erstellungsjahr 2008
- Betreiberin SENIOcare
- Anzahl Pflegeplätze 30

# PPP - Erfahrungen



## Wohnen mit Services, Rothrist

- Verkehrswert bei Fertigstellung CHF 15.80 Mio.
- Erstellungsjahr 2009 – 2010
- Bezug Wohnungen 01.10.10
- Anzahl Wohnungen 36
- Generalmiete durch Alters- und Pflegeheim „im Luegenacher“

# PPP - Erfahrungen

- **Idee** – Das Wissen und die Kenntnisse um das PPP ist nur teilweise vorhanden. Die Aufklärung fehlt. Die PPP-Philosophie „CH“ ist zu kompliziert.
- **Zusammenarbeit** - Mechanismus Zusammenarbeit öffentliche Hand und private Partner fehlt
- **Interessen** - Viele Gemeinden, wo der Finanzdruck wächst, ist in der operativen Führung Verständnis vorhanden. Auf der politischen Seite wird mit Schlagworten und wenig Facts debattiert.
- **Vorteile** – Bessere, innovative Lösungen für die Kunden (Nutzer) mit freier Wahl des Angebotes; Entlastung des öffentlichen Haushaltes (Kommune, Kanton, Bund); Entstigmatisierung des Themas „Älter werden in Würde“; gezielte Subjektfinanzierungen (keine Objektfinanzierungen); Kostentransparenz für alle Beteiligte

# Credit Suisse Real Estate Asset Management

## Ihr Ansprechpartner



**Adrian Lehmann**

Fondsmanager Credit Suisse REF LivingPlus

Director

[adrian.lehmann@credit-suisse.com](mailto:adrian.lehmann@credit-suisse.com)

Tel. +41 44 334 66 48

Auf gute  
Zusammenarbeit

