



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



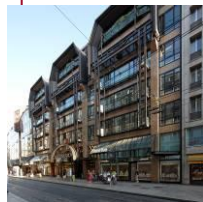
Köniz, Business Park



Prégny-Chambésy



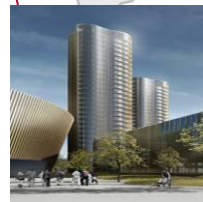
Genève, GBC



Genève, Confédération Centre



Burgdorf, Residenz Burdlef



Luzern, Wohnhochhäuser



Bellinzona, Via dei Gaggini



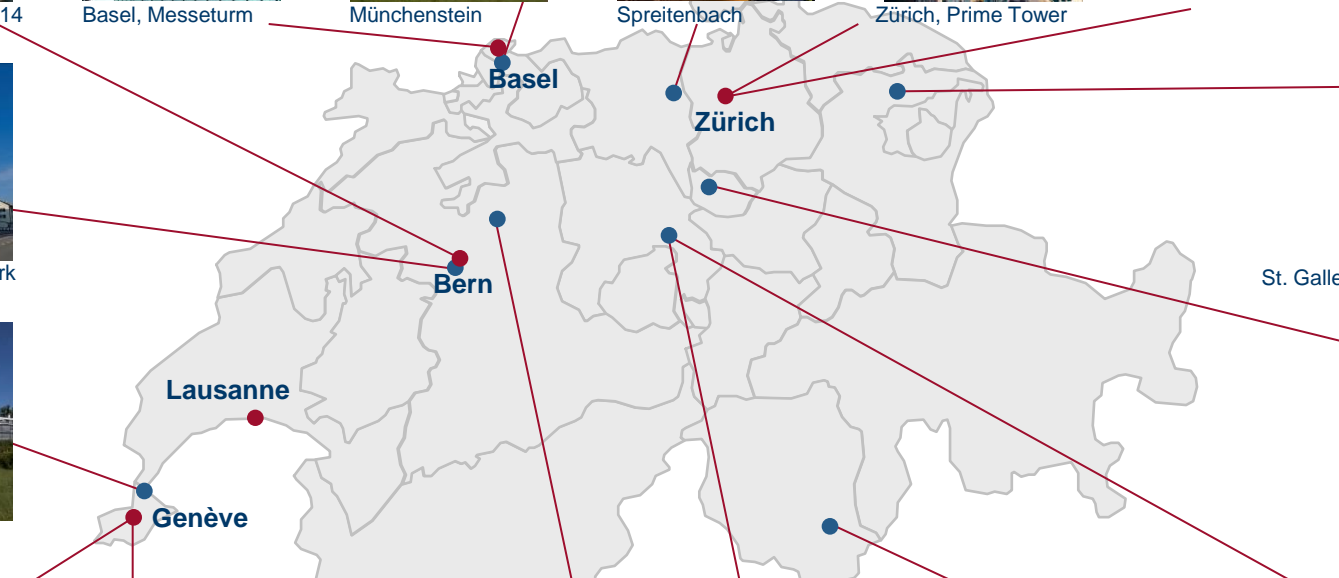
St. Gallen, Geltenwilenstr. 16



Zug, Uptown



Luzern, Lakefront Center

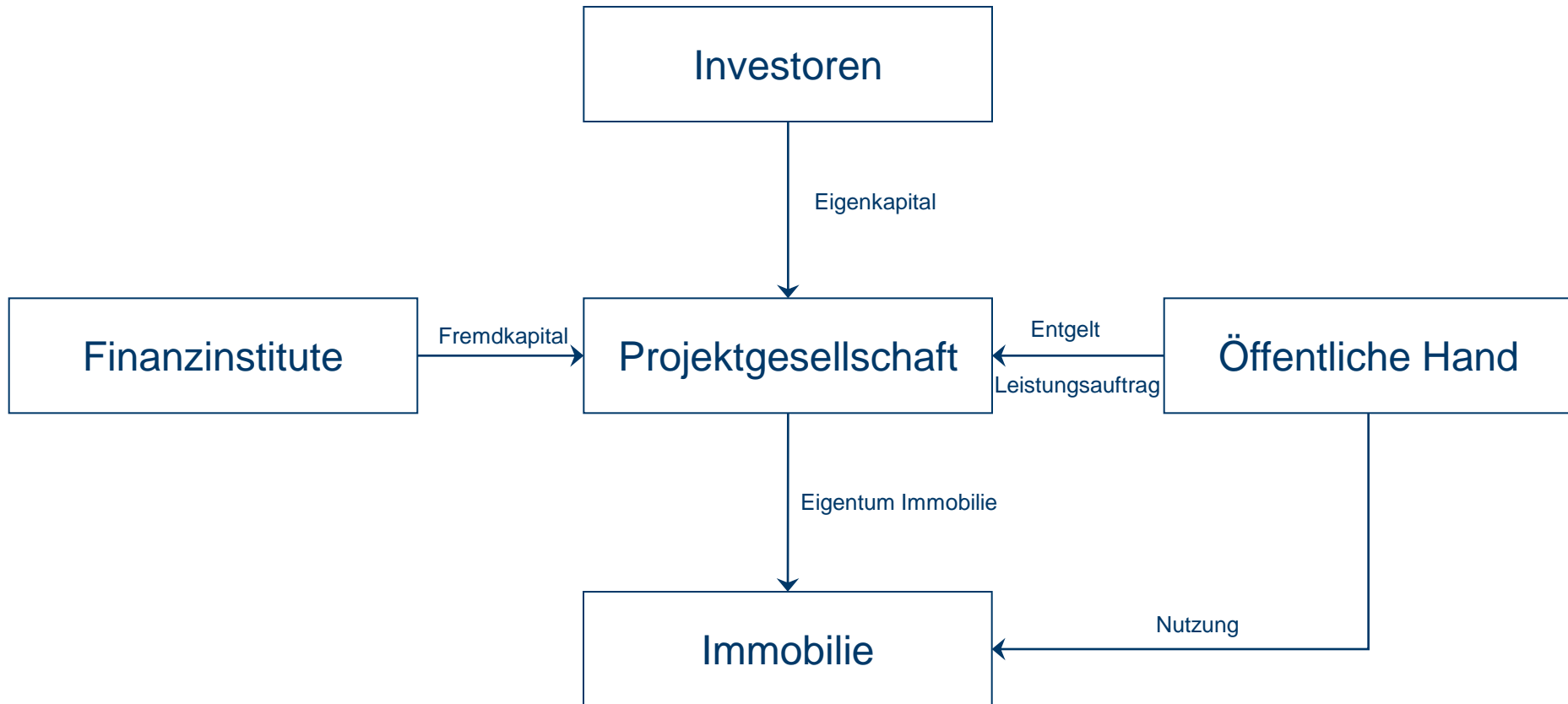


Quelle: Credit Suisse

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

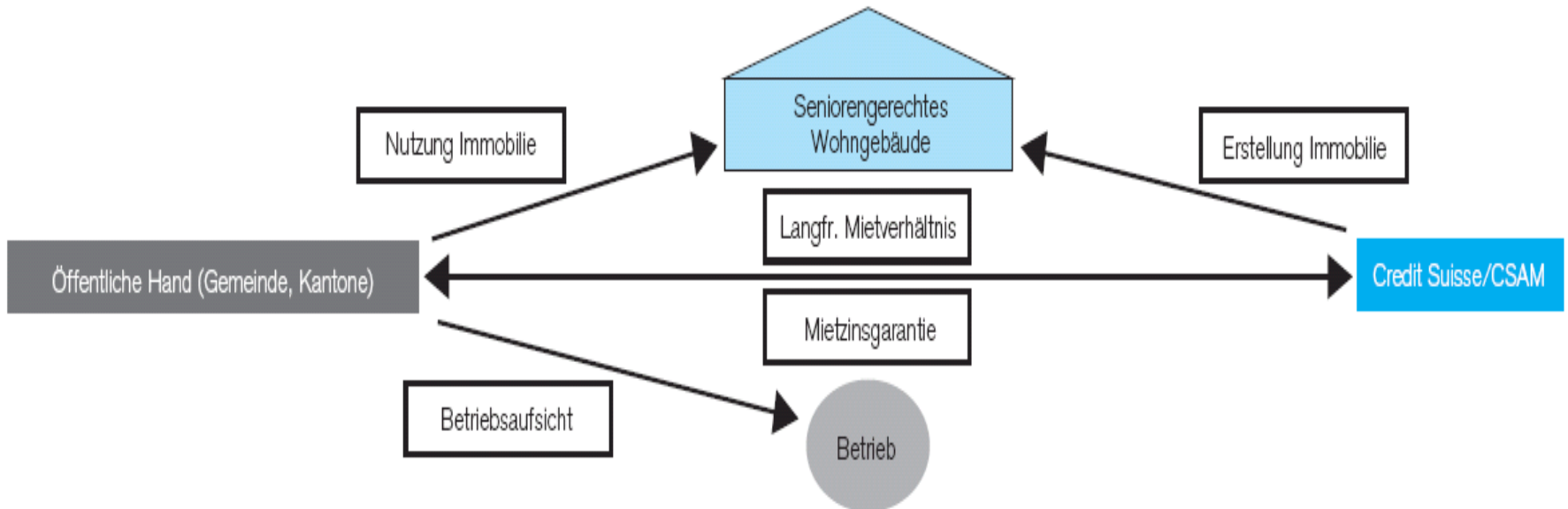


Produkt CS REF LivingPlus – Spezialität PPP

- **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

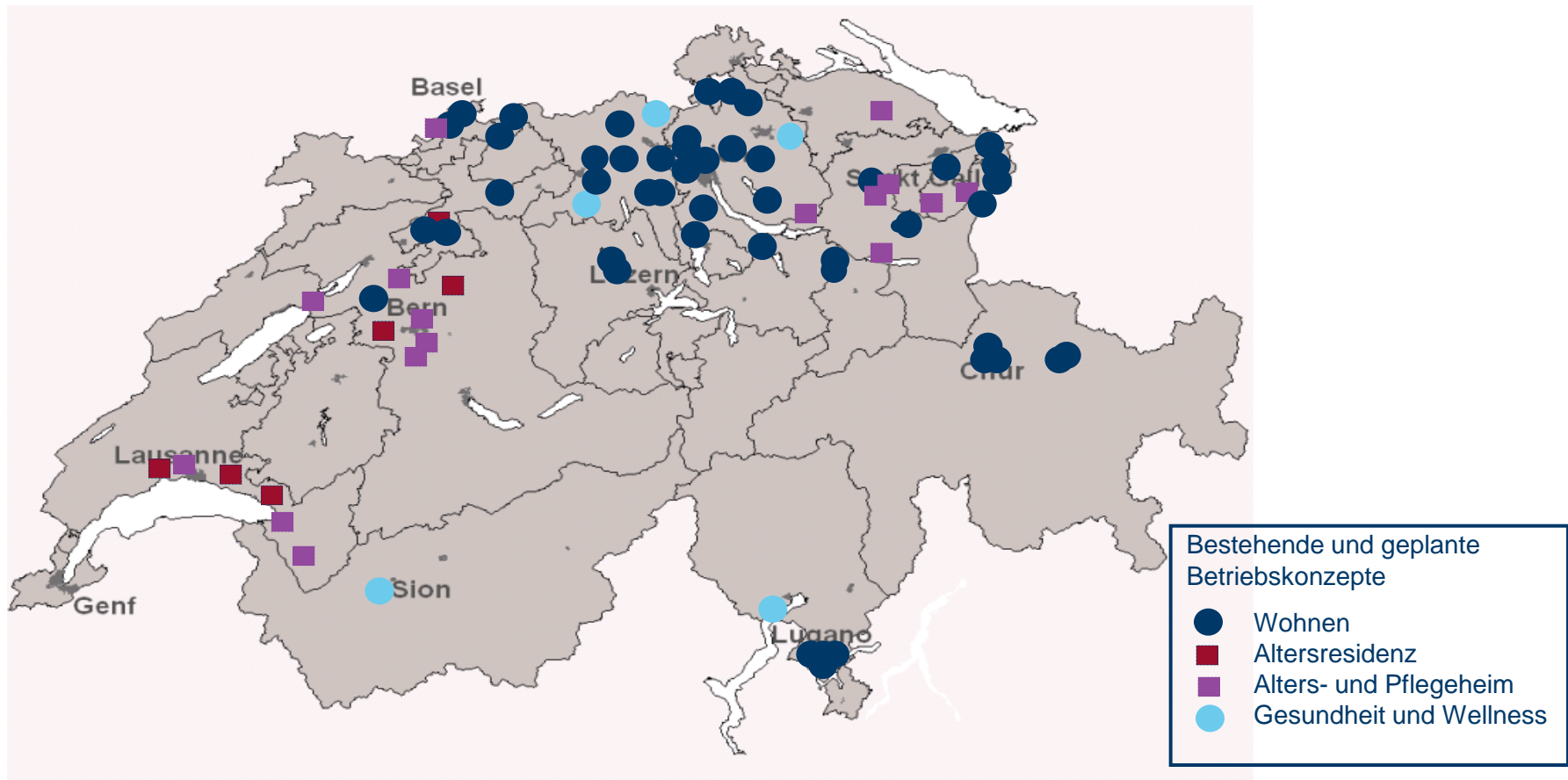
erforderlich

Realisierung

Totalunternehmer

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Geografische Aufteilung nach Nutzungsarten



- Bestehende und geplante Betriebskonzepte
- Wohnen
 - Altersresidenz
 - Alters- und Pflegeheim
 - Gesundheit und Wellness

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

Tel. +41 44 334 66 48

Auf gute
Zusammenarbeit

