

Aus der Branche

Einstieg in die Beratung, Ausstieg aus dem CO₂

dst. · In das Geschäft der Immobilienberatung steigt die Revisionsgesellschaft **Deloitte**, die zu den Big Four der Branche gehört, nun auch in der Schweiz ein. Leiter der Abteilung, die an allen sechs Deloitte-Standorten im Land präsent sein wird, ist **Karl Frank Meiner**, der von **Jones Lang La Salle** zum Unternehmen stösst. Deloitte Real Estate ist mit 7300 Beschäftigten in mehr als 50 Ländern tätig.

Ein ambivalentes Stimmungsbild des hiesigen Immobilien-Anlagemarktes zeichnet der von **KPMG Schweiz** erhobene «**Swiss Real Estate Sentiment Index 2015**». So sind die Preiserwartungen markant gestiegen, obschon die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage schlechter eingeschätzt wird. Die **Negativzinsen** lassen grüssen.

Die börsenkotierte Immobiliengesellschaft **Zug Estates** will in ihrem Segment vorangehen und als erste ihr Portfolio frei von CO₂-Emissionen halten. Mit diversen Massnahmen will Unternehmensleiter **Tobias Achermann** bis 2020 die **Treibhausgasemissionen** für Heizung und Warmwasseraufbereitung in den eigenen Gebäuden von heute 16 kg auf unter 1 kg CO₂-Ausstoss pro m² Mietfläche drücken.

Der weltgrösste Immobiliendienstleister, die börsenkotierte **CBRE**-Gruppe, hat kürzlich den **Euromoney Real Estate Award** in den Kategorien Beratung, Bewertung und Verkauf/Leasing erhalten. Die globale Auszeichnung erhielt CBRE zuletzt vier Mal in Folge. Unter den auf Länderebene verteilten Preisen gab es zur Freude von Geschäftsführer **Florian Kuprecht** auch einen für CBRE Schweiz.

Projekt im Fokus

Hotel mit eigenem Spital

In Lausanne bauen das Unispital und Implemia die erste Unterkunft für Genesende

Das Universitätsspital Lausanne hat ein Platzproblem, besonders im Winter. Im Februar 2015 musste es temporäre Massnahmen ergreifen, um auf eine «besonders hohe» Zahl von Patienten zu reagieren, wie es in einem Communiqué heisst. So wurden nicht lebenswichtige Operationen verschoben, und Patienten mussten in umliegende Spitäler ausweichen. Diese Situation wird sich glücklicherweise ändern, wenn im Herbst 2016 das erste Patientenhotel der Schweiz eröffnet wird. Der Grundstein für das Projekt wurde im Juni 2015 gelegt.

Das CHUV, wie die Bevölkerung das «Centre hospitalier universitaire vaudois» nennt, thront oberhalb der Stadt, weit über dem Genfersee. Es beschäftigt 10 000 Personen und bietet 1462 Pflegebetten Platz. Das neue Patientenhotel liegt neben dem Spital. Die 114 Zimmer werden erheblich zur Entspannung der Situation beitragen. Sie dienen den Patienten als Übergangsetappe zwischen dem Spitalaufenthalt und der Rückkehr in die eigenen vier Wände.

Staat und Privatsektor involviert

Bei den Gästen handelt es sich um Leute, die noch auf medizinische Betreuung angewiesen sind, jedoch bereits über ein ausreichendes Mass an Selbständigkeit verfügen. Die Kosten sind Teil der Fallpauschale und werden von den Krankenkassen und der öffentlichen Hand übernommen. Die Zimmer sind aber günstiger als die Unterbringung im Spital selbst. Der wichtigste Grund dafür ist der geringe Personalaufwand, da die Pflege aus einer zentralen Station für das ganze Haus erbracht wird. Angehörige der Rekonvaleszenten dürfen ebenfalls im Patientenhotel übernachten, tragen allerdings die Kosten selber.

Das Projekt ist eine Public-private-Partnership (PPP), ein Zusammenwirken von staatlichen und privatwirtschaftlichen Akteuren. Die medizinische Versorgung wird durch Pflegepersonal des CHUV sichergestellt. Der Kanton Waadt stellt das Grundstück für die beiden Gebäude mit 8000 m² Nutzfläche im Baurecht zur Verfügung. Finanziert wird der Bau von Retraites Populaires, der kantonalen Pensionskasse des Kantons Waadt. Die Kosten belaufen sich auf 33 Mio. Fr. Den Betrieb stellt die 2011 gegründete Reliva Patientenhotel AG sicher. Ihr obliegt ausserdem die Gesamtprojektleitung. Für die bauliche Konzeption zeichnet das Architekturbüro B + W architecture verantwortlich, der Baukonzern Implemia führt den Auftrag als Totalunternehmer aus.

Das Konzept des Patientenhotels dürfte in der Schweiz Schule machen. Das Universitätsspital Basel hat bereits Interesse bekundet. Im Gesundheitssektor herrsche Aufbruchstimmung, sagt Christoph Glutz, Verwaltungsratsdelegierter der Reliva. In Schweden, wo das Modell bereits seit geraumer Zeit etabliert ist, konnte die Zahl der Spitalbetten deutlich gesenkt werden. Erfahrungswerte zeigen, dass etwa 10 bis 25% der stationären Patienten eines Spitals in das Patientenhotel überwiesen werden und

die Hälfte ihres gesamten Aufenthaltes dort verbringen. Für Genesende, sei es nach einer Geburt oder einer Knieoperation, dürfte die Atmosphäre eines Dreisternehotels wie in Lausanne deutlich attraktiver sein als ein Spitalzimmer.

In der Schweiz sind 70% der Gesundheitsimmobilien älter als 35 Jahre. In den kommenden Jahren sind grosse Investitionen nötig, um diesem Erneuerungsbedarf zu begegnen. Für Immobilieninvestoren sind die Objekte, die sehr langfristig vermietet werden, interessant. Die Staatskasse wird durch das PPP-Modell entlastet.


Komplexe Pflege-Organisation

Im Vergleich mit einem herkömmlichen Hotel sei die Planung eines Patientenhotels komplexer, sagt Glutz. Insbesondere die Schnittstellen zum Spital, die Organisation der Pflege und die Informatik sind anspruchsvoll. Nur wenn diese Abläufe reibungslos funktionieren, kann das Patientenhotel die nötige Akzeptanz gewinnen.

In einem zentralen Pflegebereich werden die Patienten versorgt. Dort finden auch die Konsultationen statt, die durch die Ärzte des CHUV vorgenommen werden. Für Wöchnerinnen ist eine ganze Etage reserviert. Ein Patientenhotel kann auch einen Kuraufenthalt ersetzen, da der Patient auch in diesem Umfeld über eine gewisse Autonomie verfügen muss. Die stationären Dienstleistungen einer spezialisierten Rehaklinik kann das Hotel allerdings nicht erbringen.

Eugen Stamm

ANZEIGE

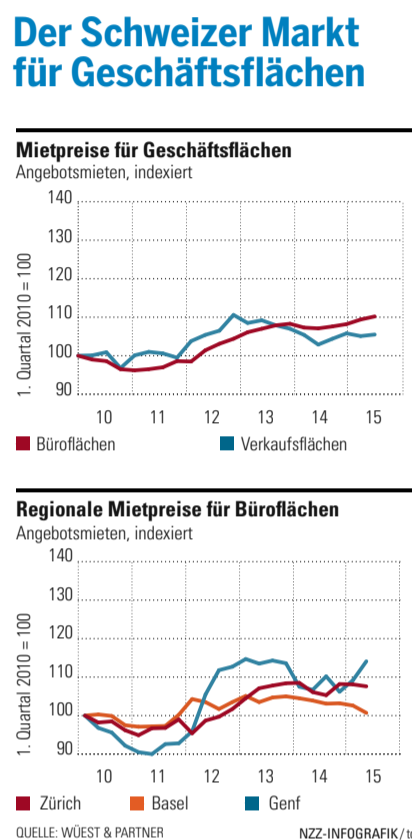


Universität Zürich^{UZH}

Kompaktkurs Urban Psychology

Anmeldeschluss 12. Januar 2016

CUREM
Center for Urban & Real Estate Management
Tel. 044 208 99 99, www.curem.uzh.ch



**Dürfen wir vorstellen?
Ihre Immo-Partnerin für den Kanton Zürich.**

Keine andere Bank kennt den Kanton Zürich wie wir: Unser Rundum-Angebot aus **gratis Research-Publikationen, Immo-Beratung und -Begleitung sowie umfassenden Finanzierungsdienstleistungen** ist einmalig.

Immobilien-Kompetenz von Haus aus.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jetzt besuchen auf www.zkb.ch/immo