

# Spital Thurgau AG: Liegenschaftenübertragung an die thurmed Immobilien AG Neue Strukturen, Ziele und Wege

Dr. oec. publ. Peter Heri, MPH, CFO Spital Thurgau AG, schilderte den Weg zu einer selbstständigen Immobilien AG, womit im Kanton Thurgau grosse Neubauprojekte mit einer gleichzeitigen Neuorganisation im Liegenschaftsbereich gemeistert werden sollen. Die Ostschweizer haben sich gründlich vorbereitet und sind voll auf Kurs.



Dr. oec. publ. Peter Heri,  
MPH, CFO Spital Thurgau AG

Die bisher realisierten Schritte sind folgende:

- Vom Regierungsrat wurde eine kantonale Arbeitsgruppe (Finanzen, Bau, Gesundheit) eingesetzt, in der der CEO der STGAG Einsitz hatte.
- Es erfolgte ein Bericht der Arbeitsgruppe an den Regierungsrat inkl. Entwurf zu einem Baurechtsvertrag (28. Januar 2013).
- Das löste eine Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat aus, die sich zur Zeit in der Vernehmlassung befindet.

### Liegenschaftenübertragung mit klarem Fundament

Die Übertragung der Immobilien an die thurmed Immobilien AG wird im Baurecht erfolgen. Einzig die Klinik St. Katharinental verbleibt beim Kanton. Die thurmed Immobilien AG hat die Pflicht zur Übernahme der kantonalen Ener-

giestandards (Gesetz über Energienutzung S2). Die Rolle des Kantons reduziert sich auf die Prüfung und Abnahme der Bauten durch das Gesundheitsamt, die Zustimmung bei baulichen Massnahmen der teilweise denkmalgeschützten bauhistorisch ausserordentlich wertvollen Objekte und der Möglichkeit, beidseitig weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Der Baurechtsvertrag weist folgende Elemente auf:

- Dauer: 50 Jahre mit einer Option für 2x25 Jahre Verlängerung
- Landpreis: Fr. 230/m<sup>2</sup>
- Baurechtszins: Swap-Satz 10 Jahre +50 Basispunkte
- Heimfall: 90% des Zustandswerts
- Nutzung: ausschliesslich zur Erfüllung des kantonalen Leistungsauftrags
- Fremdnutzungen inkl. Vermietungen: max. 10%

Die Spital Thurgau AG hat Grosses vor: Im Fokus stehen Neubauten beim Kantonsspital Münstertal (Bauzeit: 2013 – 2016), das Neubauprojekt «Horizont» beim Kantonsspital Frauenfeld (Bauzeit: 2014–2018) und das neue Parking am gleichen Ort (Bauzeit: 2013–2014). Die totale Bau-summe beläuft sich auf rund 390 Mio. Franken.

Dieser Aufbruch wurde zum Anlass genommen, eine Liegenschaftenübertragung vom Kanton an die Spital Thurgau AG (STGAG) bzw. die thurmed vorzunehmen. Die Immobilien der Spitalgruppe werden nun an die neu gegründete thurmed Immobilien AG übertragen. Die Gründe dafür sind:

- SwissDRG-systemkonforme Gesamtverantwortung bei der STGAG
- Betriebswirtschaftlich orientierte Investitionen, unabhängig von der politischen Investitionsplanung des Kantons
- Minimierung Koordinationsaufwand/ Elimination Schnittstellen von finanziellen und bautechnischen Zuständigkeiten zwischen STGAG und Kanton



## Die Finanzierung morgen

Die Finanzierung der Immobilien soll wie folgt erfolgen: Die Bauten werden als Sacheinlagezuschuss zum Buchwert eingebracht. Es ist eine nachrangige Darlehensfinanzierung durch den Kanton Thurgau, Basis Swap-Satz, kostendeckend und mit allfälliger Zinsreduktion oder Zinsfreiperiode in der Startphase vorgesehen. Zusätzlich ist eine Änderung des Gesundheitsgesetzes nötig. Bisher galt: «Der Kanton behält in der Regel das Eigentum an den Immobilien der kantonalen Krankenanstalten und vermietet diese nach marktgerechten Bedingungen an die Betriebsgesellschaft oder das entsprechende Spital». – Die neue Regelung lautet: «Der Kanton stellt der thurmed Immobilien AG oder einer ihrer Konzerngesellschaften die Spitalbauten im Baurecht oder mietweise zu marktgerechten Bedingungen zur Verfügung».

## Unternehmerische Entscheide

Als Folge dieser Gesetzesänderung sind unternehmerische Entscheide gefragt. Im Vordergrund steht eine Prüfung der Tragfähigkeit. Dr. Peter Heri erwähnte folgende Elemente:

- Verschuldungskapazität: Wie hoch kann die maximale Verschuldung der thurmed auf Basis des kapitalisierten Free Cashflows sein?
- Verschuldungsgrad: Hier wird beurteilt, wie hoch eine Bankfinanzierung nach der Orientierungsgrösse EBITDA x Multiple für die Neuinvestitionen sein könnte.
- Risiken: Auch solche müssen beurteilt werden. Dabei geht es insbesondere um eine allfällige Überschreitung der Baukosten, eine Senkung der Tarife, und um eine denkbare Erhöhung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt.
- Die Ziele sind daher klar gefasst: Eigenkapitalanteil >40%, Free Cashflow positiv (nach Bauphase).

Als zweite wichtige Entscheidung ist die Optimierung der Steuern ein grosses Thema. Hier handelt es sich um Steuern bei der Übertragung und Finanzierung, d.h. Handänderungssteuern sowie um Emissionsabgaben. Im Rahmen der Steueroptimierung haben deshalb erfolgreiche, sorgfältig vorbereitete Rulings mit Kanton und Bund unter Mithilfe der PwC stattgefunden.

## Ein anspruchsvoller Fahrplan

Die thurmed Immobilien AG ist gut auf Kurs und sieht der politischen Diskussion optimistisch entgegen: Vernehmlassung der regierungs-



rätlichen Botschaft, Beratung in der parlamentarischen Kommission und Bericht an den Grossen Rat, Debatte im Grossen Rat und politische Entscheidung (Anfang 2014), Entscheidung im Verwaltungsrat der thurmed und schliesslich Übernahme der Liegenschaften, geplant ist diese per 1. Januar 2015.

Nach diesem Datum werden ganz klare Verhältnisse herrschen. Es wird eine Trennung des operativen Spitalkerngeschäfts von der Bereitstellung der Infrastruktur gegeben sein, ebenso eine Konzentration der Kompetenzen in einer selbstständigen Unternehmung. Die grossen

Investitionen müssen längerfristig durch die geplanten Erträge mitfinanziert werden, denn es wird vorerst eine Abnahme des Free Cashflows aufgrund der Auswirkung der Neubauten auf das Ergebnis der thurmed stattfinden. In diesem Zusammenhang nannte der Referent den interessanten Vorsteuerabzug bei den zukünftigen grossen Investitionen, der realisiert werden soll, und den wir als vorteilhafte Steueroptimierungsvariante in diesem «clinicum» in einem weiteren Artikel (Dr. Mathias Bopp) speziell betrachten.

Text: Dr. Hans Balmer