

Verscherbelt das See-Spital sein Tafelsilber? – «Es ist alles andere als ein Notverkauf»

Horgen 100 Millionen Franken Fremdkapital hat das See-Spital 2018 für Neubauten aufgenommen. Diese Anleihe wird im Juli fällig. Darum hat das Spital einen drastischen Schritt beschlossen.

Sibylle Saxer, Raphael Meier, Daniel Hitz und Stefan Häne

Die Parallelen sind unübersehbar. Wie das Spital Wetzikon hat das See-Spital in Horgen Fremdkapital aufgenommen, um Neubauten zu finanzieren. Wie im Fall Wetzikon wird nun die Erneuerung dieser Anleihe fällig – und die gestaltet sich schwierig.

Das See-Spital hat sich darum zu einem radikalen Schritt entschieden. Wie es in der Nacht auf Dienstag mitgeteilt hat, verkauft es die Spitalgebäude und das Grundstück, auf dem diese stehen, an die Immobiliengesellschaft Infracore SA. Und mietet die Liegenschaften im Rahmen eines «langfristigen Mietvertrags» zurück. Mit diesem «Sale and Lease Back», wie das Vorgehen in der Fachsprache heisst, stärke das Spital «die finanzielle Basis» und «schaffe die Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung des Gesundheitscampus».

Das Spital und die Standortgemeinde Horgen bezeichnen dies als zukunftsweisenden strategischen Schritt. Kritiker als Notverkauf.

Das sind die wichtigsten Fragen, die sich zum Verkauf stellen:

— Wie hat sich der Fall Wetzikon ausgewirkt?

2018 hat das See-Spital 100 Millionen Fremdkapital aufgenommen. Denn seit der Einführung der «neuen» Spitalfinanzierung im Jahr 2012 müssen Spitäler ihre Investitionen aus eigenen Mitteln finanzieren und geniessen bis auf wenige Ausnahmen keine Defizitgarantie mehr.

Per 3. Juli muss das See-Spital die 100-Millionen-Anleihe erneuern respektive zurückzahlen. Der Kapitalmarkt ist jedoch für Spitäler ohne Defizitgarantie seit dem Fall Wetzikon schwierig geworden. Sie gelten nicht mehr ohne weiteres als kreditwürdig.

Darum ist in den vergangenen 24 Monaten für verschiedene Spitäler ein Gang nach Canossa nötig geworden: Das Spital Wetzikon hat nach dem Nein zu einer Defizitgarantie des Kantons seine Aktionärsgemeinden um einen Zusatzkredit von 50 Millionen Franken bitten müssen. Und das Spital Männedorf hat von seinen Aktionärsgemeinden eine Sicherheitsgarantie in der Höhe von 70 Millionen Franken erbeten.

Das See-Spital ist dagegen weder als Aktiengesellschaft noch als Zweckverband organisiert, sondern als unabhängige Stiftung. Einen formellen Eigentümer wie Aktionärsgemeinden, einen Konzern oder den Kanton gibt es nicht.

— Warum die Option Verkauf gab es keine Alternativen?

Lorenzo Marazzotta, Stiftungsratspräsident des See-Spitals, sagt: «Für uns als «stand alone» ist es keine Option, die Gemeinden oder den Kanton um Unterstützung zu bitten.» Auch eine Verlängerung der bestehenden Obligation sei daher keine valable Alternative gewesen. «Das



Das See-Spital ist als unabhängige Stiftung organisiert. Diese hat nun aus finanziellen Gründen die Liegenschaften und das Land in Horgen verkauft und mietet sich neu ein. Foto: Moritz Hager

hätte bedeutet, dass wir die Gemeinden um Sicherheiten hätten bitten müssen, damit hätten wir unsere Unabhängigkeit aufs Spiel gesetzt.»

Er betont: «Es ist alles andere als ein Notverkauf.» Für das See-Spital habe sich «Sale and Lease Back» in einem zweijährigen Evaluationsprozess als jenes Finanzinstrument herausgestellt, das im jetzigen Marktumfeld am besten funktioniert. So gelinge es der Stiftung, die Gesundheitsversorgung am linken Zürichseeufer «mittel- bis langfristig» sicherzustellen. «Und das ist unser Auftrag. Nicht der Besitz und die Bewirtschaftung von Immobilien.»

Die Laufzeit des Vertrags mit der Infracore betrage 45 Jahre. Mit Option auf Verlängerung.

— Wer ist die Käuferin Infracore?

Die Käuferin der Liegenschaften des See-Spitals ist die Infracore SA aus Freiburg. Das Unterneh-

men funktioniert wie ein riesiger Vermieter für Gesundheitsimmobilien und besitzt bereits 47 Liegenschaften in der ganzen Schweiz, darunter die Privatklinik Bethanien in Zürich und das Spital Zofingen.

Hinter Infracore steht ein internationales Gespann: Die Mehrheit der Aktien gehört dem US-Giganten Medical Properties Trust, einem der weltweit grössten Eigentümer von Kranken-

«Die Spitäler sollen sich ja vor allem mit der Medizin beschäftigen und nicht mit Immobilien.»

Andreas Schweizer
Experte für Spitalfinanzierungen und Dozent an der ZHAW

hausimmobilien. Allerdings ist auch die Schweizer Gruppe Aevs Victoria mit 30 Prozent beteiligt. Aevs Victoria wiederum ist die Muttergesellschaft des Swiss Medical Network, das als private Gruppe zahlreiche Schweizer Spitäler und Kliniken betreibt.

Auffällig ist: Bis auf wenige Ausnahmen sind sämtliche Liegenschaften von Infracore an Häuser des eigenen Swiss Medical Network vermietet – beispielsweise die Privatklinik Bethanien am Zürichberg. Dass eine Liegenschaft nun an ein Spital ausserhalb des Netzwerks vermietet wird, ist ein Novum.

Im Schweizer Gesundheitswesen erfolgt eine Trennung von Betrieb und Infrastruktur meist innerhalb öffentlicher Strukturen – etwa durch eigene Immobiliengesellschaften der Kantone. International ist das Modell des sogenannten «Sale and Lease Back» hingegen weit verbreitet.

Dabei verkaufen Spitäler ihre Immobilien an Investoren, um kurzfristig Liquidität freizusetzen, und mieten sie anschliessend langfristig zurück. Dies verschafft finanziellen Spielraum, verpflichtet die Betreiber jedoch dauerhaft zu festen Mietzahlungen.

— Was bedeutet der Verkauf fürs Spital?

Laut Marazzotta wird der Verkauf im Spitalalltag nicht spürbar. «Ausser, dass die Mitarbeitenden nun die Gewissheit haben, dass es am See-Spital sicher 45 Jahre weitergeht.»

Auch zeigt sich der Stiftungsratspräsident überzeugt, dass der weitere Ausbau des See-Spitals zu einem Gesundheitscampus nicht ausgebremst werde.

«Im Gegenteil. Wir haben nun einen finanzstarken Partner im Rücken, der sich mit Spitalbauten auskennt.»

— Wie schätzt ein Experte den Verkauf ein?

Einer, der die Finanzierung von Spitalern seit Jahren verfolgt, ist Andreas Schweizer. Er kümmerte sich früher bei der Zürcher Kantonalbank um Spitalfinanzierungen und ist heute als Dozent an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) für Kreditmanagement und finanzielle Unternehmensführung zuständig.

Er sagt: «Der Verkauf der Liegenschaften scheint ein Befreiungsschlag zu sein.» Das Spital müsse sich nun keine Gedanken über eine mögliche langfristige Rückzahlung der Anleihen mehr machen. Die Refinanzierung der Baukosten könne das Spital an Infracore übertragen. Kurzfristig ist der Verkauf laut Schweizer ein sinnvoller Schritt.

Und langfristig? «Das kommt auf die Mietkonditionen und die Strategie der Eigentümer an.» Schweizer geht davon aus, dass die Mietkosten wohl eher tiefer sind, als wenn das Spital einen Kredit linear über verhältnismässig wenige Jahre hätte zurückzahlen müssen. Und dass die neuen Eigentümer dereinst andere Pläne für die Liegenschaft haben, schätzt Schweizer als unwahrscheinlich ein. Eine Sicherheit gebe auch die Zonenordnung: Das See-Spital liegt in der Zone für öffentliche Bauten – eine andere Nutzung als für Büroräumlichkeiten wäre also nicht möglich.

Dennoch: Dass Spitäler von einer anderen Firma betrieben



Archivfoto: Moritz Hager

«Für uns als «stand alone» ist es keine Option, die Gemeinden oder den Kanton um Unterstützung zu bitten.»

Lorenzo Marazzotta
Stiftungsratspräsident
See-Spital Horgen

werden als deren Liegenschaften, ist hierzulande unüblich. «Was in der Hotellerie weit verbreitet ist, kommt in der Gesundheitsbranche kaum vor», sagt Schweizer. Das Swiss Medical Netzwerk, das zur gleichen Eigentümerin wie die Infracore gehöre, sei die Ausnahme.

Das See-Spital müsse dadurch aber künftig weniger Fremdkapital aufnehmen und die Liegenschaften nicht mehr finanzieren. «Die Spitäler selbst sollen sich ja vor allem mit der Medizin beschäftigen und nicht mit Immobilien.» Andreas Schweizer sagt: «Wenn man beachtet, wie schwierig es für Spitäler ist, am Kapitalmarkt einen Kredit zu beschaffen, könnten in Zukunft noch weitere solche Transaktionen wie im Fall des See-Spitals folgen.»

— Was sagt die Gesundheitsdirektion?

Die Gesundheitsdirektion von Regierungsrätin Natalie Rickli (SVP) war über das Vorhaben des See-Spitals informiert, wie Sprecherin Barbara Suter sagt. Das Amt für Gesundheit in Ricklis Direktion steht laut Suter in regelmässigem Austausch mit den Zürcher Listenspitälern und ist so über relevante Entwicklungen orientiert: «Das See-Spital Horgen hat beim Kanton kein Gesuch um finanzielle Unterstützung eingereicht.»

Den Verkauf des Spitalgebäudes und Grundstücks kommentiert die Gesundheitsdirektion nicht. Die Finanzierung von Investitionen sowie die Planung und Realisierung von Infrastrukturen der Listenspitälern liegt in der Verantwortung der jeweiligen Trägerschaften und Spitalorgane.

— Wie reagiert der Markt?

Der Verkauf der Liegenschaften und des Areals des See-Spitals hat die Anleger offenbar überzeugt. Die Anleihe des See-Spitals ist im Verlauf des Dienstag um 6,5 Prozent gestiegen, von 92 auf 98 Franken. 2018 kostete sie 100 Franken.



Für den Neubau «Neo» mit neuem Haupteingang nahm das See-Spital 2018 Fremdkapital von 100 Millionen Franken auf. Foto: Manuela Matt