

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 195/2026
KR-Nr. 196/2026

Sitzung vom 2. September 2026

**888. Anfragen (Verkauf der Liegenschaften einschliesslich Boden
des See-Spitals Horgen; Veräusserung von Spitalimmobilien
im Rahmen von Sale and Lease back-Modell)**

A. Die Kantonsrätinnen Jeanette Büsser, Horgen, und Karin Fehr Thoma, Uster, haben am 18. Mai 2026 folgende Anfrage eingereicht:

Das See-Spital Horgen hat kürzlich seine Liegenschaften inklusive Land an die Infracore SA mit Sitz in Freiburg verkauft. Sein Präsident, Lorenzo Marazzotta, sagte, man habe alle Varianten geprüft, u. a. auch Garantien von den umliegenden Gemeinden einzuholen. Am Ende sei der Verkauf aber die beste Lösung gewesen. Gemäss einem Bericht in der NZZ vom 4. Mai 2026 wurde der Vertrag für 45 Jahre mit Option auf Verlängerung abgeschlossen.

Die Sale-and-Leaseback-Variante ist ein Instrument zur Entflechtung von Immobilieneigentum und Spitalbetrieb. Die Struktur schaffe Mehrwert auf beiden Seiten: Das Spital gewinne an operativer Flexibilität und Liquidität. Der Investor übernimmt die Immobilien mit einem langfristigen Planungshorizont und kann entsprechend konservativ finanzieren und investieren. Dessen Aktionäre erhalten Zugang zu einer defensiven, langfristigen Assetklasse mit stabilen Cashflows. Schlussendlich werden aus der Trennung von Betrieb und Immobilie Gewinne für Anleger erwirtschaftet. Dieses Modell scheint nun als Lösung für die Spitäler als attraktives Modell zu gelten, nachdem die Zürcher Regierung dem Spital Wetzikon die Staatsgarantie entzog und somit ganz generell Spitalanleihen – früher eine sichere Geldanlage – unattraktiv machten.

Die Finanzierung unserer Spitallandschaft verändert sich zurzeit rasant. Darum bitten wir die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat das Geschäftsmodell «Sale-and-Leaseback» bei Spitalbetrieben generell und bei Spitalbetrieben auf der Spitalliste im Besonderen?
2. Situation See-Spital Horgen: Wurde die Gesundheitsdirektion in die Prüfung von Varianten miteinbezogen? Wenn ja, wie? Sind der Gesundheitsdirektion der Verkaufspreis und die Vertragsgestaltung des See-Spitals Horgen bekannt? Falls ja, können diese offengelegt werden? Falls nein, warum nicht?

3. Welche Spitäler auf der Spitalliste mieten ihre Liegenschaften und von wem?
4. Um in die Gewinnzone zu kommen, schliesst sich an einen Verkauf meist ein Transformationsprozess inhaltlicher Natur an. Falls Spitäler zunehmend ihre Liegenschaften verkaufen und Miete bezahlen, der Vermieter die Leistungen, welche erbracht werden, mitbestimmt: Wie gewährt die Gesundheitsdirektion, dass sich die erbrachten Leistungen weiterhin am Bedarf orientieren und die WZW-Kriterien erfüllen?
5. Die Renditeerwartungen liegen in einem Bereich von 3,5% bis 5,5%, was gegenüber klassischen Wohnimmobilien oder erstklassigen Büroliegenschaften einen Aufschlag darstellt und der Neuartigkeit und Spezifik der Assetklasse Rechnung trägt. Wie stellt die Gesundheitsdirektion sicher, dass die Staatsbeiträge nicht zur Finanzierung von gewinnorientierten (anstatt kostendeckenden) Mieten verwendet werden?

B. Die Kantonsrätinnen Advije Delihassani-Ajdari und Andrea Grossen-Aerni, Wetzikon, haben am 18. Mai 2026 folgende Anfrage eingereicht:

Am 30. März 2026 wurde bekannt, dass das See-Spital Horgen seine Immobilien im Rahmen eines Sale-and-Lease-back-Modells veräussert und langfristig zurückgemietet hat. Die Transaktion dient gemäss öffentlicher Kommunikation insbesondere Liquidität und der Refinanzierung. Solche Modelle führen dazu, dass Spitalimmobilien zunehmend in private, teils international ausgerichtete Immobilienportfolios überführt werden. Während der Erwerb von Wohnraum durch ausländische Investoren reguliert ist, bestehen für Spitalimmobilien als Teil der medizinischen Grundversorgung bislang kaum vergleichbare Regulierungen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Haltung vertritt der Regierungsrat zur Veräusserung von Spitalimmobilien an private Investoren, insbesondere bei internationalen Investoren, und welche kurz- und langfristigen Risiken sieht er für die Gesundheitsversorgung?
2. Welche strukturellen oder finanziellen Ursachen führen aus Sicht des Regierungsrats dazu, dass Spitäler mit Leistungsauftrag solche Modelle nutzen, und sieht der Regierungsrat darin Hinweise auf Defizite der heutigen Spitalfinanzierung?
3. Wird die Gesundheitsdirektion bei geplanten oder vollzogenen Sale-and-Lease-back-Transaktionen von Spitälern mit Leistungsauftrag informiert oder einbezogen?

4. Haben Eigentumsverhältnisse von Spitalimmobilien einen Einfluss auf die Vergabe, Überprüfung oder Erneuerung von Leistungsaufträgen?
5. Prüft der Regierungsrat regulatorische Massnahmen für solche Modelle?

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Jeannette Büsser, Horgen, und Karin Fehr Thoma, Uster, sowie die Anfrage Advije Delihassani-Ajdari und Andrea Grossen-Aerni, Wetzikon, werden wie folgt beantwortet:

Zu Fragen A1, B1, B2 und B4:

Die Bereitstellung und Finanzierung der Spitalinfrastruktur liegt in der Verantwortung der jeweiligen Trägerschaften und Geschäftsleitungen der Listenspitäler. Der Regierungsrat hat sich in den Beschlüssen Nrn. 327/2024, 437/2024, 302/2026, 343/2026 und 344/2026 ausführlich zur Spitallandschaft und -finanzierung geäussert. Der Kanton macht den Spitälern keine Vorgaben hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung ihrer Finanzierungslösungen, solange diese die wirtschaftliche Stabilität des Spitals nicht gefährden. Insbesondere wird nicht vorgegeben, welche Form der Finanzierung von Investitionen zu wählen ist. Sale-and-Lease-Back-Modelle stellen eine Möglichkeit dar, wie Spitäler ihre Immobilien (re-)finanzieren können, ohne ihre Verschuldung bzw. den Fremdkapitalbedarf zu erhöhen. Der Gesundheitsdirektion ist bisher nur das See-Spital Horgen bekannt, das seine Spitalliegenschaft vollständig mietet. Das Spital konnte über die gewählte Sale-and-Lease-Back-Lösung seine im Juli 2026 fällige Anleihe erfolgreich absichern. Auch allen anderen Spitälern ist es in den letzten Jahren gelungen, ihre Anleihen zu refinanzieren – mit Ausnahme der GZO AG Spital Wetzikon.

Die Erteilung kantonaler Leistungsaufträge erfolgt unbesehen von den Eigentumsverhältnissen der für die Leistungserbringung nötigen Anlagen (Bauten und Geräte). Spitäler mit einem kantonalen Leistungsauftrag sind aber verpflichtet, diesen für die gewährte Dauer und in finanziell stabiler Weise zu erfüllen. Dazu gehört auch die Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierung der Infrastruktur sowie des operativen Spitalbetriebs.

Zu Fragen A2, A3 und B3:

Das Amt für Gesundheit (AFG) steht mit den Zürcher Listenspitälern in regelmässigem Austausch und ist so über aktuelle (finanzrelevante) Entwicklungen grundsätzlich informiert. Das AFG überprüft

jährlich die wichtigsten Finanzkennzahlen der Listenspitäler und fordert bei Auffälligkeiten oder grösseren Re-Finanzierungsvorhaben von den jeweiligen Listenspitälern weitergehende Informationen ein. Im Falle des See-Spitals Horgen wurde die Gesundheitsdirektion bereits frühzeitig über verschiedene Re-Finanzierungsvarianten informiert. Auch über den Entscheid des Stiftungsrates zur Wahl einer Sale-and-Lease-back-Transaktion wurde die Gesundheitsdirektion rasch informiert. Die konkreten Vertragsbedingungen sowie der Verkaufspreis sind der Gesundheitsdirektion jedoch nicht bekannt. Wie bei der Beantwortung der Fragen A1, B1, B2 und B4 ausgeführt, liegt die Ausgestaltung der vertraglichen Details des gewählten Finanzierungsmodells bzw. der Konditionen in der alleinigen Verantwortung der jeweiligen Spitalträgerschaft. Das See-Spital Horgen ist bislang das einzige Zürcher Listenspital, das seine Spitalliegenschaft vollständig mietet.

Zu Frage A4:

Der Kanton hat den gesetzlichen Auftrag, eine bedarfsgerechte, qualitativ hochstehende und wirtschaftliche Versorgung von stationären medizinischen Leistungen sicherzustellen (§ 4 Abs. 3 Spitalplanungs- und -finanzierungsgesetz [SPFG, LS 813.20]). Im Rahmen der Spitalplanung ermittelt das AFG jeweils den Bedarf für die nächsten zehn Jahre und erteilt die entsprechenden Leistungsaufträge. An diesen Rahmenbedingungen ändern die Eigentumsverhältnisse an der Spitalinfrastruktur nichts. Unabhängig davon, ob ein Spital die erforderliche Infrastruktur selber besitzt oder mietet, hat es die kantonalen Leistungsaufträge und die damit verbundenen Vorgaben einzuhalten. Dazu zählen auch die Vorgaben des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG, SR 832.10) bezüglich Wirksamkeit, Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Zu Frage A5:

Mit der Revision des KVG und dem Inkrafttreten des SPFG am 1. Januar 2012 wurde eine neue Spitalfinanzierung eingeführt, die einen Übergang von einer Objektfinanzierung einzelner Spitäler hin zu einer leistungsbezogenen Subjektfinanzierung vorsah. Die Planung und Projektierung der Spitalinfrastruktur – ebenso wie deren Finanzierung – liegt seither ausschliesslich in der Verantwortung der Trägerschaften und Geschäftsleitungen der Listenspitäler (vgl. RRB Nr. 344/2026).

Das KVG sieht vor, dass sich die Kantone finanziell an den Vergütungen für Spitalbehandlungen beteiligen müssen. Gemäss Art. 49a Abs. 2^{ter} KVG beträgt der kantonale Anteil an den Vergütungen für stationäre Spitalbehandlungen für alle Kantonseinwohnerinnen und -einwohner mindestens 55%, der Rest entfällt auf die Versicherer. Die Entschädigung der Listenspitäler für stationäre Leistungen nach KVG

richtet sich nach den Tarifverträgen oder den Tariffestsetzungen gemäss KVG (Art. 46f. KVG). Die Tarife umfassen sowohl einen Anteil zur Deckung der Betriebskosten als auch einen Anteil zur Deckung der Investitionskosten. Das zur Tariffindung anzuwendende Benchmarking sorgt dafür, dass sich die Spitaltarife an wirtschaftlich arbeitenden Spitälern orientieren. Das Spital bzw. sein Träger hat deshalb ein unmittelbares Interesse daran, für angemessene und langfristig tragbare Anlagenutzungskosten zu sorgen.

Zu Frage B5:

Nein, regulatorische Massnahmen sind nicht notwendig.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Gesundheitsdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli