

ANFRAGE von Jeannette Büsser (Grüne, Horgen) und Karin Fehr Thoma (Grüne, Uster)

Betreffend Verkauf der Liegenschaften inkl. Boden des See-Spitals Horgen

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?

Jeannette Büsser
Karin Fehr Thoma