



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

91. Ratssitzung vom 3. April 2024

3050. 2023/154

Postulat von Samuel Balsiger (SVP) und Walter Anken (SVP) vom 22.03.2023: Verzicht auf Hochrisiko-Immobilienengeschäfte

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Samuel Balsiger (SVP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 1587/2023): Wir reichten das Postulat im März 2023 ein. Damals gab es noch zwei Grossbanken. Heute ist die Welt leider eine andere. Wir können froh sein, dass der Hochrisiko-Immobilienkauf des Uetlihofs nicht zustande kam. Es wäre ein Risiko gewesen, das vermutlich zu Fehlbeträgen von Hunderten Millionen Franken geführt hätte. Der Stadtrat und linke Politiker bereuen aber, dass der Deal platzte. In Zürich ist die Stadt ein Preistreiber, weil sie Immobilien zu übersteuerten Preisen kauft. Je weniger Fläche es gibt, desto mehr treibt der Stadtrat die Spirale nach oben. In Zukunft muss man solche Käufe verhindern. Wenn man als Stadt für 1,2 Milliarden Franken ein Bürogebäude kaufen will, dann ist man dem politischen Wahnsinn verfallen. Alle auf der linken Seite sind gegen Immobilien-Spekulationen. Das ist aber das Nonplusultra der Immobilienspekulationen. Solche Geschäfte sind schlimmer als Spekulationen an der Wall Street. Die linke Seite müsste gegen solche Hochrisikogeschäfte und den «Casino-Kapitalismus» sein und den Vorstoss unterstützen. Ich verstehe nicht, wie der Stadtrat so etwas mitmachen kann.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Samuel Balsiger (SVP) hat offenbar Insider-Informationen. Die 1,2 Milliarden Franken waren damals eine Grösse; ob wir das geboten hätten, steht in den Sternen. Es gab eine Zinsentwicklung. Ich weiss nicht, wie Sie darauf kommen, dass wir jemals tatsächlich 1,2 Milliarden angeboten hätten – das ist reine Fantasie. Anders als der Vorstoss suggeriert, haben wir die Liegenschaft nicht gekauft, das wollten Sie nicht. Hätten Sie Ja gesagt, wäre der Kauf nicht sicher gewesen. Es ging nur darum, dass die Finanzen gesichert sind und um die Mitsprache des Gemeinderats, weil Sie damals noch die Kreditlimiten bestimmten. Daher kommt der Wert, der nicht dem entspricht, den wir tatsächlich geboten hätten. Heute wird jedes Objekt, das die Stadt kauft, von der Schätzungskommission geprüft. Sie ist nicht für «Goodwill-Schätzungen» bekannt und erstellt keine Gefälligkeitsgutachten. Die Preise sind hoch. Wenn wir stets zu viel bezahlen würden, haben Sie den Eindruck, dass wir dann die Mittel erhalten würden, wenn wir



auf dem Kapitalmarkt frühere Anleihen ersetzen müssen? Die Stadt kann an einem Tag auf dem Kapitalmarkt Gelder einholen und die Bücher werden am gleichen Vormittag geschlossen. Das zeigt, dass Zürich als Schuldner hoch angesehen ist. Das wäre nicht der Fall, würden wir Hunderte Millionen Franken in überbezahlte Liegenschaften investieren.

Weitere Wortmeldungen:

Walter Anken (SVP): *Überall in den Medien konnte man von den 1,2 Milliarden Franken lesen. Ich habe noch im Kopf, wie Sie damals erzählten, wie sicher das Geschäft sei. Hier könne man Land und Liegenschaft für die Zukunft sichern. Es sei eine Jahrhundertchance. Mit der Credit Suisse (CS) hätten wir einen sicheren Mieter, ein fünfzehnjähriger Vertrag mit der Option zur Verlängerung um weitere fünfzehn Jahre. Die Risiken seien problemlos tragbar. In Wahrheit wäre es ein Jahrhundertdebakel gewesen. Die Realität hat uns eines Besseren belehrt, die CS als sicheren Mieter gibt es nicht mehr. Mit dem Zusammenbruch der CS hat die Liegenschaft massiv an Wert verloren. Das Stadtspital Triemli erhielt ein «Gspänli»; damals waren es 170 Millionen Franken. Ich danke den Grünen, dass sie Stimmfreigabe beschlossen haben. Dass der Finanzminister dieses Geschäft für 1,2 Milliarden Franken vertreten hat, war für mich die grösste Enttäuschung.*

Selina Frey (GLP): *Die GLP stellte sich damals gegen den Kauf des Uetlihofs, womit wir heute noch zufrieden sind. Wir machen jetzt aber keine Einschätzung, was hätte sein können. Die CS ist nicht im Nichts verschwunden. Es sei dahingestellt, wie es weitergegangen wäre. Wir unterstützen das Postulat nicht. Risiko-Nutzen-Analysen sind wichtig, aber man muss sich auf Grundlagen stützen können. Das Postulat widerspricht sich, weil die Einschätzungen der Stadtverwaltung und der SVP unterschiedlich sind.*

Tanja Maag Sturzenegger (AL): *Wir werden bei jedem zweiten Portrait der Woche von SP-Gemeinderät*innen daran erinnert, dass der Uetlihof-Kauf nicht zustande kam. Ausnahmsweise kommt die Erinnerung heute aus einer anderen Ecke. Die AL findet nach wie vor, dass der Preis für Grund, Boden und Liegenschaften trotz der angespannten Wohnsituation in Zürich mit dem beabsichtigten Nutzen verträglich sein muss. Im Fall des Uetlihofs reihten sich Fragezeichen an Fragezeichen. Die Risiken, so unsere Einschätzung damals, lagen bei der für den Kauf nötigen Fremdfinanzierung, in der Umgestaltung der bestehenden Strukturen und in der Abhängigkeit von der CS. Das Postulat lehnen wir dennoch ab. Es hat keinen klaren Fokus und betreibt Pädagogik im Nachhinein. Es ist einfach, im Nachhinein Annahmen zu kritisieren oder Expertenmeinungen aufzugreifen, die sich später bewahrheitet haben. Wir alle nahmen damals unsere Einschätzung nach bestem Wissen vor und so wird es auch bei künftigen Geschäften sein. Es gibt keine universelle Lösung, jeder Immobilienkauf ist einzeln nach verschiedenen Kriterien zu beurteilen. Das ist kein Grund, einen Kauf per se nicht zu prüfen.*

Johann Widmer (SVP): *Es besteht die Gefahr, dass solche Geschäfte wiederkommen werden. Es gibt noch einige Industrieflächen, die bei der Stadt Begehrlichkeiten wecken,*



darauf die sogenannten sozialen Wohnungsbauten zu erstellen. Die 1,2 Milliarden Franken waren öffentlich, wir haben nichts herbeigezaubert. Dass das potenzielle Wohnungsprojekt einen Preis von 2 Millionen Franken pro Wohnung bedeutet hätte, war ebenfalls öffentlich. Das verstehen Politiker offenbar unter einem Schnäppchen. Bezahlen muss der Steuerzahler. Wenn etwas schief geht, seid ihr nicht schuld oder ihr seid nicht mehr im Amt. So läuft das in der Politik leider. Mit dem Postulat können wir endlich besser darauf achten, dass die Stadt in Zukunft keine solchen Experimente mehr macht.

Anjushka Früh (SP): *Die SP wird den Vorstoss selbstverständlich nicht unterstützen. Es schwirrt der Vorwurf der SVP mit, dass die Käufe von Liegenschaften durch den Stadtrat Hochrisikogeschäfte seien. Diesen Vorwurf teile ich nicht. Im Gegenteil leistet der Stadtrat hervorragende Arbeit bei den Käufen; je länger, je besser. Man sieht sehr gut, wie die Wirkung der Kaufabteilung von Jahr zu Jahr besser wird. Den unhaltbaren Vorwurf der Hochrisikogeschäfte muss man klar zurückweisen. Ich bin weiterhin der Meinung, dass der Kauf des Uetlihofs eine sehr gute, einmalige Chance gewesen wäre, auch mit der Entwicklung bei der CS und der UBS. Die UBS hat den Mietvertrag übernommen, er läuft bis zum Jahr 2037. Wo liegt das Problem? Der Vorstoss ist unhaltbar.*

Christian Traber (Die Mitte): *Ich gebe offen zu, dass wir den Kauf damals grossmehrheitlich unterstützt hätten. Uns ging es nicht darum, das Gebäude zu erhalten oder den Mietvertrag zu übernehmen. Uns ging es darum, mittel- und langfristig das Gebiet zu sichern, unabhängig von der vorgesehenen Nutzung. Das war unser Fokus für die Zustimmung. An diesem grundsätzlichen Tenor hat sich nichts geändert. Wir sind der festen Überzeugung, dass die Stadt Chancen wahrnehmen können soll, wenn sie die Möglichkeit dazu hat. Ob es um Hochrisiko-Immobilienengeschäfte geht, was man noch definieren muss, lasse ich offen. Wichtig ist, dass Zürich Chancen hat, um agieren zu können, wenn Räume und Flächen mittelfristig und explizit langfristig gesichert werden können, auch wenn Zweifel oder Skepsis bestehen. Hätten unsere Vorfahren vor hundert Jahren diese Chancen nicht gehabt, hätten wir heute vieles in der Stadt nicht. Es braucht weitsichtige Entscheidungen. Wenn wir den Stadtrat einschränken, kann er das zukünftig nicht mehr.*

Samuel Balsiger (SVP): *Sie sagen, dass das kein Hochrisikogeschäft sei. Bei einem Kaufbetrag von 1,2 Milliarden Franken ist es immer ein Hochrisikogeschäft. Es ist sehr beängstigend, dass sich hier die Meinung durchsetzt, dass solche Geschäfte keine Hochrisikogeschäfte seien. Ohne die Unterstützung des Vorstosses muss man davon ausgehen, dass zukünftig weitere Hochrisikogeschäfte kommen werden und damit Abschreibungen in der Höhe von Hunderten Milliarden Franken. Es wird grosse Fehlbeträge im Budget geben und Sie können sich den ganzen Wahnsinn nicht mehr leisten.*

Das Postulat wird mit 36 gegen 79 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat



4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat