

**Auszug aus dem Protokoll
der Geschäftsleitung des Kantonsrates
des Kantons Zürich**

KR-Nr. 110/2013

Sitzung vom 6. Juni 2013

Anfrage (Verkauft die ZKB ihr Tafelsilber?)

Die Kantonsräte Jean-Philippe Pinto, Volketswil, Erich Vontobel, Bubikon, und Marcel Lenggenhager, Gossau, haben am 25. März 2013 folgende Anfrage eingereicht:

In den Medien ist zu lesen, dass sich die ZKB von Liegenschaften im Wert von über 200 Mio. Franken trennen will. In den Medien wird kolportiert, dass die ZKB diese Liegenschaften unter dem wirklichen Wert verkauft. Das primäre Ziel ist laut der ZKB, dass sie nicht mehr benötigte Geschäftshäuser abstossen will. Im Dezember 2012 hat der Bankrat der ZKB dem Kantonsrat beantragt, das Dotationskapital der Bank um 2 Mia. Franken auf 4,5 Mia. Franken zu erhöhen.

Wir bitten die Geschäftsleitung des Kantonsrats, dem Bankrat der ZKB die nachfolgenden Fragen zur Beantwortung weiterzuleiten:

1. Um wie viele und welche Liegenschaften handelt es sich hierbei? Beabsichtigt die ZKB in näherer Zukunft weitere Liegenschaften zu veräussern? Entsprechen diese Verkäufe einer langfristigen Strategie? Beabsichtigt die ZKB, langfristig aus dem Zentrum der Stadt Zürich auszuziehen?
2. Wie hat die ZKB den Wert der Liegenschaften berechnet? Mit welchem Wert sind diese Liegenschaften in den Büchern der ZKB aufgeführt? Was beabsichtigt die ZKB mit dem Gewinn zu tun?
3. Stehen die Verkäufe im Zusammenhang mit der Erhöhung des Dotationskapitals der ZKB? Falls nein, wieso wurde dieser Zeitpunkt gewählt? Wie und wo wurden diese Verkäufe kommuniziert? Gelten für potentielle Interessenten bestimmte Einschränkungen und/oder Voraussetzungen?
4. Welche Mietverhältnisse bestehen für diese Liegenschaften? Haben die Mietverhältnisse in den Liegenschaften eine genügende Rendite erwirtschaftet? Wenn nein, was sind die Gründe?

Auf Antrag des Bankrates der Zürcher Kantonalbank

beschliesst die Geschäftsleitung des Kantonsrates:

I. Die Anfrage Jean-Philippe Pinto, Volketswil, Erich Vontobel, Bubi-kon, und Marcel Lenggenhager, Gossau, wird wie folgt beantwortet:

1.a Wie viele und welche Liegenschaften sollen verkauft werden?

Es sollen die Standorte in Zürich-Wipkingen (Röschibachstrasse 26), die Geschäftshäuser an der Stockerstrasse 33 und 47 sowie am Limmatquai 112 verkauft werden. Ebenfalls zur Veräusserung stehen die Liegenschaften «City Eidgenoss» an der Bahnhofstrasse 13–17 und die Sport- und Freizeitanlage Sonnenberg (Oberer Heulsteig 30).

1.b Entsprechen diese Verkäufe einer langfristigen Strategie?

Ja, denn gemäss der Immobilienstrategie hat die Bank entschieden, Liegenschaften, welche nicht primär dem Kerngeschäft dienen und als Betriebsliegenschaften verwendet werden, zu verkaufen. Zudem wurden im Rahmen einer Corporate Center Strategie zusammen mit einem externen Partner die langfristigen Möglichkeiten geprüft. Daraus resultiert der Verkauf der oben genannten Liegenschaften.

1.c Beabsichtigt die Zürcher Kantonalbank in näherer Zukunft weitere Liegenschaften zu veräussern?

Im Rahmen der Immobilienstrategie ist die Veräusserung einzelner weiterer Liegenschaften möglich.

1.d Beabsichtigt die Zürcher Kantonalbank, langfristig aus dem Zentrum der Stadt Zürich auszuziehen?

Nein, sowohl am sich aktuell im Umbau befindenden Hauptsitz als auch am Standort Zürich-West wird festgehalten, was so in der Strategie der Corporate Center enthalten ist. Mit dem Verkauf der oben genannten Liegenschaften sowie der entsprechenden Optimierung der Auslastung der weiteren bestehenden Geschäftsräumlichkeiten ist die Corporate Center Strategie umgesetzt.

2.a Wie hat die Zürcher Kantonalbank den Wert der Liegenschaften berechnet?

Die Zürcher Kantonalbank führt die Immobilienbewertungen und -transaktionen durch ihre internen Fachabteilungen durch, welche auch Immobilientransaktionen für Kunden durchführen.

2.b Mit welchem Wert sind diese Liegenschaften in den Büchern der Zürcher Kantonalbank aufgeführt?

Der Buchwert aller im Verkauf stehenden Liegenschaften liegt unter dem definierten Verkaufsrichtwert.

2.c Was beabsichtigt die Zürcher Kantonalbank mit dem Gewinn zu tun?

Ein allfälliger Veräusserungsgewinn fliesst in die aktuelle Erfolgsrechnung ein.

3.a Stehen die Verkäufe im Zusammenhang mit der Erhöhung des Dotationskapitals der Zürcher Kantonalbank?

Der Verkauf der Liegenschaften steht nicht im Zusammenhang mit der Erhöhung des Dotationskapitals der Zürcher Kantonalbank. Über die Gründe der Erhöhung des Dotationskapitals wurde anlässlich der Medienmitteilung vom 9. Januar 2013 ausführlich informiert. Durch den Verkauf von Liegenschaften wird zudem gebundenes Eigenkapital freigesetzt.

3.b Falls nein, wieso wurde dieser Zeitpunkt gewählt?

Die Überprüfung und Aktualisierung der Corporate Center Strategie erfolgte in den Jahren 2011/2012. Der Grundsatzentscheid, sich von verschiedenen Liegenschaften zu trennen, fiel bereits 2012. Aufgrund der Resultate werden nun zeitnah die betroffenen Immobilien verkauft, da der Immobilienmarkt weiterhin positiv ist.

3.c Wie und wo wurden diese Verkäufe kommuniziert?

Die Verkäufe wurden vor dem Marktauftritt im Intranet der Zürcher Kantonalbank sowie bei den einzelnen internen und externen Mietern kommuniziert. Die Immobilien wurden in öffentlichen Plattformen (z. B. Homegate), via Partnernetzwerke sowie im Direktaustausch mit potenziellen Investoren angeboten.

3.d Gelten für potentielle Interessenten bestimmte Einschränkungen und/oder Voraussetzungen?

Die Zürcher Kantonalbank wird die Immobilientransaktionen nach einem strukturierten Verkaufsprozess durchführen. Es wurden ZKB-spezifische Restriktionen vorgegeben.

4.a Welche Mietverhältnisse bestehen für diese Liegenschaften?

Die Liegenschaften werden nebst Eigennutzung mehrheitlich an Gewerbe und Büro vermietet.

4.b Haben die Mietverhältnisse in den Liegenschaften eine genügende Rendite erwirtschaftet? Wenn nein, was sind die Gründe?

Die Mieten richten sich nach den Wüest & Partner-Tarifen, welche bei Vertragsanpassungen hinzugezogen werden. Dabei werden marktgerechte aber keine maximalen Mieten angestrebt.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates sowie an den Bankrat der Zürcher Kantonalbank.

Im Namen der Geschäftsleitung

Der Präsident:	Die Sekretärin:
Bruno Walliser	Barbara Bussmann