

Sitzung vom 26. Mai 1993

1558. Interpellation (Entwicklung der Baulandpreise, der Geschäftspolitik der ZKB und der längerfristigen Verlustrisiken)

Kantonsrat Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, hat am 29. März 1993 folgende Interpellation eingereicht und schriftlich begründet.

Der Regierungsrat wird eingeladen, die nachfolgenden Fragen mit der Leitung der ZKB abzuklären und seinerseits aus sozialer und volkswirtschaftlicher Sicht Stellung zu nehmen:

1. Wie wird die Entwicklung der Baulandpreise im Kanton Zürich beurteilt? Wie stark haben sich die Werte der von der ZKB belehnten Grundstücke gegenüber dem Höchststand zurückgebildet?
2. Wie weit müssen sich die Bauland- und Immobilienpreise im Interesse der internationalen Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaft weiter zurückbilden?
3. Wie hoch ist der gesamte Wertberichtigungsbedarf bei den durch die ZKB belehnten Immobilien zu schätzen? Welcher Anteil ist durch Darlehen der ZKB finanziert?
4. Welche Richtlinien bestehen bei der ZKB betreffend die Übernahme von Liegenschaften bei Zwangsverwertungen?
5. Welche Politik wird gegenüber Schuldnern mit nicht mehr gedeckten Hypothekarkrediten eingeschlagen?
6. Welche Richtlinien bestehen für die Bewertung von unüberbautem Bauland?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Interpellation Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, wird wie folgt beantwortet:

Der Regierungsrat hat die Interpellation zur Stellungnahme an das Präsidium der Zürcher Kantonalbank weitergeleitet. Mit Brief vom 7. Mai 1993 erstattet es zu den gestellten Fragen folgenden Bericht:

«1. Die Baulandpreise entwickelten sich bis etwa Mitte 1988 in einigermaßen geordneten Bahnen, d. h. in einer vernünftigen Relation zur allgemeinen Teuerung und zur bereits leicht überhitzten Nachfrage. Anschliessend folgte eine Boomphase, die in übermässigen Preissteigerungen zum Ausdruck kam. Politisch löste dies im Herbst 1989 den Erlass bodenrechtlicher Sofortmassnahmen des Bundes aus. Den Höchststand erreichten die Baulandpreise etwa im ersten Halbjahr 1990, worauf konjunkturbedingt ein rascher und deutlicher Preisrückgang einsetzte, der - allerdings in unterschiedlichem Ausmass - bis heute angehalten hat.

Pauschale Preisangaben sind definitionsgemäss verallgemeinernd, dementsprechend undifferenziert und wenig aussagekräftig. Der Baulandmarkt muss vielmehr sehr differenziert betrachtet werden, insbesondere nach Nutzungsart, Erschliessungsgrad, Grundstücksgrösse und -lage. Allgemeingültig lässt sich nur festhalten, dass der Preiseinbruch bei Gewerbeland stärker ausgefallen ist als bei Wohnbauland und bei schlechteren Lagen stärker als bei besseren. Bei Wohnbauland bewegt sich der Preisrückgang derzeit in einer Grössenordnung von 30 bis gegen 50%, bei Gewerbe-/Industrieland in einer solchen von ca. 40 bis über 50% gegenüber dem seinerzeitigen Höchststand. Auch beim Landwirtschaftsland liegen Preisreduktionen um 50% vor.

Auch im Hinblick auf eine mögliche Stabilisierung der Baukonjunktur im Frühjahr 1994 werden sich die Bodenpreise uneinheitlich entwickeln: Während sich der Markt für Wohnbauland allmählich wieder beleben und je nach Parzellengrösse und Erschliessungsgrad

eine selektive Preiserholung einsetzen dürfte, wird für Gewerbe-/Industriebauland noch längere Zeit nur eine geringe und auf erstklassige Standorte beschränkte Nachfrage bestehen.

2. Die Nachfrage nach Bauland und Immobilien leitet sich aus der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum ab. Ist letztere gross, ist auch die Zahlungsbereitschaft für Bauland und Immobilien gross, und entsprechend hoch sind bei unelastischem Angebot die Bauland- und Immobilienpreise. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum wiederum wird massgeblich vom Einkommen (Gewinn) und insbesondere von dessen Wachstum bestimmt. Schliesslich stehen Niveau und Zuwachs des Einkommens in engem Zusammenhang mit der internationalen Wettbewerbsfähigkeit. Ein hohes Mass oder ein Gewinn an Wettbewerbsfähigkeit äussert sich in einer Volkswirtschaft in der Regel auch in einem hohen oder zunehmenden Einkommen. Insofern hat die internationale Wettbewerbsfähigkeit auch eine Rückwirkung auf die Bauland- und Immobilienpreise.

Diese Argumentationskette darf aber nicht umgekehrt gelesen werden: Es sind nicht die Bauland- und Immobilienpreise, welche die Wettbewerbsfähigkeit bestimmen, sondern eine hohe Wettbewerbsfähigkeit bewirkt über ein hohes Einkommen allenfalls hohe Bauland- und Immobilienpreise.

Die langfristigen Bestimmungsfaktoren der Wettbewerbsfähigkeit einer Volkswirtschaft liegen anderswo. Sie sind in vorhandenem technologischem Wissen, dem vorhandenen Kapitalstock und dem Humankapital, den menschlichen Fähigkeiten und der Anpassungsfähigkeit einer Volkswirtschaft zu suchen. Der Versuch, mit wirtschaftspolitischen Massnahmen die Bauland- und Immobilienpreise nach unten zu korrigieren, um die internationale Wettbewerbsfähigkeit wiederherzustellen, muss - das haben alle Erfahrungen gezeigt - scheitern. Eher wäre im Sinne der Anpassungsfähigkeit dafür zu sorgen, dass sich die Immobilienpreise flexibel an Angebot und Nachfrage anpassen können und der Preismechanismus nicht behindert wird.

Internationale Konkurrenzfähigkeit ist kein absolutes Mass, sondern ein relativer Leistungsausweis gegenüber anderen Volkswirtschaften. Je nach dieser Position und der Ressourcenausstattung einer Volkswirtschaft, insbesondere der verfüg- und nutzbaren Bodenfläche pro Einwohner, stellt sich ein entsprechendes Preisniveau auf dem Markt für Bauland und Immobilien ein. Wohl beeinflussen Veränderungen der internationalen Wettbewerbsfähigkeit wahrscheinlich die Bauland- und Immobilienpreise, doch wäre es vermessend, die tatsächlich beobachteten Preise als richtig oder falsch, als zu hoch oder zu tief einzustufen. Dies wäre nur zulässig, wenn klare Hinweise vorlägen, dass die Preisanpassung behindert ist. Damit schliesst sich der Argumentationszirkel: Sofern man tatsächlich eine gesunkene Wettbewerbsfähigkeit diagnostiziert, ist eine Korrektur der Bauland- und Immobilienpreise nach unten zu erwarten. Haben sich die Preise angepasst, ist aber die alte Position bezüglich der Wettbewerbsfähigkeit nicht wieder erreicht; Immobilienpreise und internationale Wettbewerbsfähigkeit korrespondieren lediglich auf einem neuen Niveau. Wo dieses Niveau hinsichtlich der Immobilienpreise liegt, bestimmt der Markt unter Zuhilfenahme aller verfügbaren Informationen täglich neu.

3. Der gesamte Hypothekarbestand der ZKB umfasst gegen 65 000 Positionen. Eine Neuschätzung jedes einzelnen Pfandobjekts und der dazugehörigen Finanzierung bezüglich Belehnungshöhe wäre nicht nur mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden, sondern auch risikomässig nur beschränkt relevant, weil insbesondere ältere Hypothekierungen durch die Preiskorrekturen auf dem Immobilienmarkt nicht gefährdet sind. Im Rahmen unserer Risikopolitik im Hypothekargeschäft sind wir vielmehr davon ausgegangen, dass sich unsere Risiken überwiegend

- auf Finanzierungen seit Ende 1988/Anfang 1989,
- auf nachrangige Belehnungen beschränken.

Halbjährlich wird eine globale Risikoanalyse durchgeführt, wobei die latenten Risiken nach der Szenario-Methode in Relation zur mutmasslichen Wirtschaftsentwicklung berechnet werden. Auch für den ungünstigsten Fall eines Worst Case-Szenarios haben wir das Risikopotential geschätzt und festgestellt, dass die so ermittelten theoretischen Risiken für die ZKB tragbar sind. Allerdings ist einzuräumen, dass sich die Preise seit der letzten Untersuchung in gewissen Marktsegmenten weiter zurückgebildet haben.

Laut SNB-Statistik beliefen sich die von Banken im Kanton Zürich gewährten Hypotheken, Darlehen und festen Vorschüsse (einschliesslich statistisch nicht ausscheidbarer ausserkantonaler Belehnungen) auf 74 Milliarden Franken; davon entfielen rund 30 Milliarden Franken auf die ZKB, was somit einem Anteil von gegen 40% entspräche. Bei den zumeist nachrangigen Hypotheken und Darlehen bezifferten wir das mutmassliche Risikopotential anlässlich unserer letzten Analyse auf rund 125 Millionen Franken.

Bezüglich Wertberichtigungsbedarfs ungleich relevanter als die Hypotheken sind die laufenden Baukredite. Selbst bei normalen, erst recht aber bei weitgehenden Finanzierungen besteht im Verwertungsfall vielfach ein erhebliches Verlustrisiko. Anlässlich der letzten Überprüfung haben wir das latente Risikovolumen mit etwas über 300 Millionen Franken veranschlagt. Wird nämlich im Sinne einer Vorwärtsstrategie die Überbauung eines Grundstücks realisiert, so lassen sich die zunächst in der Landbelehnung liegenden Risiken höchstens teilweise vermindern, weil beim Verkauf bzw. bei der Vermietung aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse vielfach weder kostendeckende Preise noch eine vertretbare Rendite zum vornherein als gesichert gelten können. Die im gesamten Grundpfandgeschäft latenten Risiken dürfen nun keinesfalls mit den konkreten Ausfallrisiken gleichgesetzt werden. Diese sind bei abnehmendem Deckungswert des Grundpfands letztlich die Folge einer nicht (mehr) genügenden Kreditfähigkeit des betreffenden Schuldners. Die so entstehenden Risiken werden, sobald sie erkannt und quantifizierbar sind, durch adäquate Rückstellungen abgedeckt. Gleich verfahren wird mit Risiken aus Baulandfinanzierungen sowie aus Betriebs- und kommerziellen Investitionskrediten mit hypothekarischer Sicherstellung.

4. Grundsätzlich ersteigert die ZKB Liegenschaften nur, wenn im Verwertungsfall eine ungenügende Nachfrage besteht und demzufolge so tiefe Preisangebote vorliegen, dass aus Gründen der Kreditsicherung mitgesteigert werden muss, um das mittelfristig angenommene Erholungspotential zu erhalten. Seitens der Bank werden die Steigerungslimiten in Anlehnung an einen kurz- bis mittelfristig wieder erzielbaren Marktwert, bei Anlageobjekten auf der Basis einer akzeptablen Bruttorendite festgelegt.

Grundpfandversteigerungen stossen vielfach auf ein geringes Interesse, weil die Transparenz in bezug auf zusätzliche Nebenkosten (Grundsteuern usw.) für potentielle Käufer beschränkt ist. Überdies ist eine allgemeine Zurückhaltung feststellbar, einerseits genährt durch die Hoffnung, dass die Immobilienpreise noch weiter fallen, andererseits bedingt durch die Tatsache, dass der konjunkturelle Wiederaufschwung zeitlich noch schwer bestimmbar ist.

Aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse muss heute deutlich zwischen Wohnliegenschaften einerseits und Gewerbeobjekten andererseits unterschieden werden. Im ersten Fall konnte ein Teil der bisher ersteigerten Objekte anschliessend freihändig wieder veräussert werden, wobei die Preise in der Regel nahe bei den für die Zwangsverwertung festgelegten Steigerungslimiten lagen. Für Bauland und ausgeprägt für Gewerbeobjekte besteht derzeit jedoch nur eine sehr verhaltene Nachfrage, so dass gewisse Einzelobjekte vorübergehend im Eigenbestand gehalten werden müssen.

5. Solange die Tragbarkeit gegeben ist und der Schuldner seinen Verpflichtungen nachkommt, besteht für die Bank selbst bei nur noch teilweise gedeckten Hypothekendarlehen kein unmittelbares Verlustrisiko. Gegenüber dem Schuldner hat die Bank demzufolge keine Veranlassung, besondere Massnahmen einzuleiten. Intern werden solche Positionen mit abnehmendem Deckungswert des Grundpfandes hingegen einer intensiven Überwachung unterstellt.

Handlungsbedarf gegenüber dem Schuldner entsteht in der Regel erst dann, wenn dieser seine Zins- und allenfalls Amortisationsverpflichtungen nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllen kann. In diesen Fällen wird umgehend der persönliche Kontakt zum Schuldner gesucht, um die Gründe der Zahlungsschwierigkeiten abzuklären. Danach wird in Würdigung der finanziellen Verhältnisse, der Beurteilung des Pfandobjekts und der Zukunftsaussichten eine auf den Einzelfall abgestimmte Vereinbarung abgeschlossen, die das weitere Vorgehen regelt. Gegenstand einer solchen Vereinbarung können etwa sein:

- die Stundung von Zinsen und/oder Amortisationen,
- eine vorübergehende, gänzliche oder teilweise Kapitalisierung von Zinsen,
- die Sistierung von Amortisationen.

Nur falls der Kunde nicht gesprächsbereit ist oder die finanziellen Verhältnisse auch mittelfristig keine Sanierungsmöglichkeiten erkennen lassen, wird - als Ultima ratio - die Zwangsverwertung des Pfandobjekts eingeleitet.

6. Die Bewertung erfolgt in der Regel anhand der zwei nachstehend beschriebenen Verfahren.

Vergleichswertmethode

Sie vergleicht Marktdaten, indem unter den wesentlichen Aspekten gleichgelagerte Handänderungen unüberbauter Parzellen analysiert, zueinander ins Verhältnis gesetzt und angepasst werden, um zu einer Wertangabe für das zu schätzende Grundstück zu gelangen.

Rückwärtsrechnung (Real- und Ertragswertmethode)

Man geht davon aus, dass eine Bauparzelle optimal genutzt wird. Der erzielbare Mietertrag wird kapitalisiert, was den Ertragswert der künftigen Nutzung (nach Überbauung) ergibt. Davon werden die geschätzten Baukosten (einschliesslich Nebenkosten) abgezogen. Der Differenzbetrag entspricht dem abzudiskontierenden Wert des erschlossenen Baugrundstücks.

Differenziert festgesetzt wird der jeweilige Belehnungsgrad für eine Bauparzelle, wobei objektseitig vor allem die Baureife und schuldnerseitig die Tragbarkeit der Zinszahlungen über den bis zur Projektrealisierung noch erforderlichen Zeitraum berücksichtigt werden müssen.

Im übrigen verweisen wir auf die ausführliche Fachliteratur, die zu diesem Thema besteht.»

Der Regierungsrat teilt grundsätzlich die Stellungnahme der Zürcher Kantonalbank zu den aufgeworfenen Fragen. Die geschilderte Geschäftspolitik ist dazu angetan, unverantwortbare Härten, welche sich aus dem Rückgang der Bauland- und Immobilienpreise ergeben können, zu vermeiden. Den sozialen Aspekten, welche sich bei nur noch teilweise gedeckten Hypothekendarlehen ergeben können, trägt die Kantonalbank mit besonderen Vereinbarungen Rechnung. Den geschilderten volkswirtschaftlichen Aspekten der Immobilienpreise ist grundsätzlich nichts beizufügen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Zürich, den 26. Mai 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Roggwiller