

Sitzung vom 30. August 1995

2629. Anfrage (Beteiligungen der Kantonalen Beamtenversicherungskasse)

Kantonsrätin Irène Meier, Küsnacht, und Kantonsrat Felix Müller, Winterthur, haben am 12. Juni 1995 folgende Anfrage eingereicht:

Wie verschiedenen Zürcher Tageszeitungen zu entnehmen war, beteiligt sich die Kantonale Beamtenversicherungskasse an der Überbauung des Winterthurer Sulzer-Areals. Das Projekt von Jean Nouvel sieht in einer ersten Etappe Verkaufs-, Schulungs- und Büroräume sowie Restaurants, ein Cinema-Center und 80 bis 90 Wohnungen vor. Hinzu kommen soll ein Parkhaus mit rund 700 Plätzen, eine Tankstelle und ein Drive-through-Restaurant. Das Projekt von Nouvel ist architektonisch sehr aufwendig, so dass für sämtliche Nutzungen mit hohen Mietzinsen zu rechnen ist.

Bereits heute stehen in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes Winterthur günstige Verkaufs-, Schulungs- und Büroräume leer (Mietpreise von Fr. 200 bis 250m²/Jahr). Ebenfalls ist kein Bedarf an Wohnräumen vorhanden, sofern die Mietzinse nicht ausgesprochen tief sind. Gemäss Aussagen der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen besteht im Kanton Zürich ein Leerbestand an Büroraum von über 10%, an Wohnraum von rund 1%; Tendenz steigend. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Ist es bei diesen Verhältnissen und der absehbaren Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sinnvoll, dass sich die Beamtenversicherungskasse an der geplanten Überbauung des Winterthurer SulzerAreals beteiligt?
2. Lässt sich eine allfällige Beteiligung der Beamtenversicherungskasse mit der gesetzlich vorgeschriebenen «zinstragenden und wirtschaftlich sicheren» Geldanlage vereinbaren (§ 78 der Statuten der Beamtenversicherungskasse)?
3. Wie lassen sich die Beteiligungen der Beamtenversicherungskasse am Börsenneubau sowie am World Trade Center mit der vorgeschriebenen Anlagepolitik vereinbaren?
Auf Antrag der Direktion der Finanzen

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Irène Meier, Küsnacht, und Felix Müller, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Die Beamtenversicherungskasse (BVK) untersteht dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), welches hinsichtlich der Vermögensverwaltung in Art. 71 vorschreibt, die Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen seien so zu verwalten, dass Sicherheit und genügender Ertrag der Anlagen, eine angemessene Verteilung der Risiken sowie die Deckung des voraussehbaren Bedarfs an flüssigen Mitteln gewährleistet sind. Nach Art. 51 der Verordnung 2 zu diesem Gesetz (BVV2) haben die Vorsorgeeinrichtungen einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag anzustreben. Obwohl die BVK den gleichen Bestimmungen wie privatrechtliche Vorsorgeeinrichtungen unterworfen ist, gibt es zu diesen Unterschiede, die auch die Anlagetätigkeit beeinflussen. Zunächst ist auf den öffentlichrechtlichen Charakter der BVK hinzuweisen. Sie ist als unselbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts ausgebildet, mithin eine staatliche Institution mit entsprechend garantierten Leistungen. Ein direktes Mitbestimmungsrecht der Versicherten besteht nicht. Die Statuten werden von der Legislative genehmigt, und die Geschäftsführung ist Sache des Regierungsrates bzw. der Finanzdirektion. Die nicht von den Versicherten gewählte Aufsichtskommission hat ein Mitsprache-, nicht aber ein Mitbestimmungsrecht. Im Zentrum der Anlagepolitik stehen die Interessen der Versicherten, doch ist es für eine öffentlichrechtliche Institution naheliegend, deren Investitionen unter Beachtung finanzrechtlicher und marktwirtschaftlicher Bedingungen auch in den Dienst staatspolitischer Zielsetzungen zu stellen. Sodann unterscheidet sich die BVK

von privatrechtlichen Vorsorgeeinrichtungen durch ihre Grösse und den Fortbestand des Arbeitgebers.

Die Anlagepolitik der BVK ist im Geschäftsbericht 1994 umfassend dargestellt und kommentiert. Vom Gesamtvermögen von 10,24 Milliarden Franken entfallen 11% auf Liegenschaften.

Das Börsengebäude steht im Dienst des Finanzplatzes Zürich. Es ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen und konnte im Rahmen der finanziellen Vorgaben erstellt werden. Als markantes Gebäude der Innenstadt beherbergt es neben der Börse Wohnungen, Läden und Büros der staatlichen Verwaltung sowie eines privaten Finanzinstitutes. Die Börsenlokalitäten sind auf den Zeitpunkt der Umstellung des Handelssystems an die Schweizer Börse vermietet, die darin ihren Hauptsitz einrichten wird. Damit wird das Gebäude auch künftig dem Finanzplatz und seiner Börse Nutzen bringen. Das auf Passanten ausgerichtete Ladenangebot (wertmässiger Anteil an der Gesamtinvestition 5%) fand wenig Kundschaft, weshalb namentlich die Läden im Untergeschoss teilweise nicht vermietet werden konnten. Zurzeit sind jedoch alle leeren Läden an eine Immobilien-Bewirtschaftungsfirma vermietet, die dort ein Multimediaforum einrichten möchte. Die Rendite des investierten Vorsorgekapitals ist mit 7,2% überdurchschnittlich, und auch der Restwert des bei der Umstellung der Börse zu verzinsenden Verwaltungsvermögens wird marktkonform ausfallen.

Das World Trade Center steht im Dienste des Wirtschaftsraumes Zürich. Es wurde vom international bekannten Zürcher Architekten Ernst Gisel entworfen und von der BVK zusammen mit einem privaten Investor erstellt. Es ist ein ungewöhnliches Geschäftshaus, das sich durch seine Lage, Ausstrahlung, das flexible Raumangebot, das Ausbildungs-, Konferenz- und Ausstellungszentrum, die Verpflegungsstätte, die integrierte Kommunikationstechnik und das Dienstleistungsangebot von andern Geschäftshäusern wesentlich unterscheidet. Das World Trade Center ist in die internationale WTC-Association mit aktiven Stützpunkten in über 200 Stadtregionen der Welt eingebunden, welche von lokalen Mitgliedervereinigungen, welche die Förderung des Welthandels und die gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Beziehungen ihrer Mitglieder zum Ziel haben, unterstützt werden.

Das World Trade Center ist eine sogenannte Markenimmobilie, bei der die Chance besteht, nicht nur passiv von der wirtschaftlichen Prosperität der Mieter zu profitieren, sondern auch aktiv einen Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Nutzer zu leisten und damit den Wert der Investition positiv zu beeinflussen. Es wird durch qualifiziertes Personal betrieben und weltweit vermarktet. Das Angebot findet ein grosses Interesse. Die Vermietung der Büroflächen ist indessen von der aktuellen Wirtschaftslage gezeichnet.

Das Projekt des Pariser Architekten Jean Nouvel über einen ersten Teil des Sulzer-Areals in Winterthur ist siedlungspolitisch und städtebaulich bedeutsam. Es zeichnet eine Lösung für die Umnutzung eines frei gewordenen, in seiner Grösse einmaligen Industrieareals in der Innenstadt auf. Mit innovativen Vorschlägen soll ein attraktiver Marktraum mit multifunktionaler Nutzung entstehen. Staatlicherseits sind dort die Unterbringung der zu verlegenden Architekturabteilung der Technikum Winterthur Ingenieurschule (TWI) sowie die Belegung von Büroflächen durch heute dezentral eingemietete kantonale Verwaltungsstellen vorgesehen.

Schon seit längerer Zeit wurde der Eigentümerin gegenüber die Bereitschaft zur Beteiligung und Mitwirkung an diesem Projekt bekundet. Zurzeit werden Entscheidungsgrundlagen für die abzuschliessenden Verträge erarbeitet. Dazu gehören neben dem rechtlichen und wirtschaftlichen Konzept die Mitbeteiligung weiterer Investoren, der Nachweis günstiger Erstellungskosten sowie die Verpflichtung namhafter Anbieter zur Übernahme von Nutzflächen.

Leerstehende Räume allein lassen noch nicht zwingend auf ein generelles Überangebot schliessen. Wie das Sulzer-Areal verdeutlicht, sind sie häufig auch Folge geänderter Anforderungen und Bedürfnisse. Investitionen sind für die Erhaltung der Produktivität unserer Volkswirtschaft unumgänglich; sie sind Ausdruck positiver Zukunftserwartungen. II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Husi