Wetzikon, Winterthur, 9. November 2026

KR-Nr. 418/2026

A N F R A G E von Advije Delihasani-Ajdari (SP, Wetzikon), Roland Kappeler (SP, Winterthur)

Betreffend Entwicklung der Immobilienbestände und Auswirkungen der Verkehrswertbewertung bei der BVK

Die Rechnungslegung zahlreicher öffentlich-rechtlicher Institutionen und staatsnaher Organisationen basiert heute auf Verkehrswerten beziehungsweise Marktwerten, nachdem dies in den 90er- und 00er-Jahren zum Standard wurde. Dies gilt auch für die BVK, deren Immobilienportfolio einen bedeutenden Vermögenswert der Versicherten darstellt. Die Bewertung zum Verkehrswert kann zu erheblichen bilanziellen Wertveränderungen führen, welche sich auf ausgewiesene Vermögen, Jahresergebnisse und Renditekennzahlen auswirken. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob steigende Verkehrswerte zu höheren Renditeanforderungen und damit indirekt zu zusätzlichem Druck auf Mietzinse führen.
Vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung von Verkehrswertbewertungen im Immobilienbereich ist von Interesse, welchen Einfluss diese auf die Entwicklung der Immobilienbestände, der ausgewiesenen Wertsteigerungen und der Renditen der BVK hatten.

Der Regierungsrat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie haben sich die bilanzierten Immobilienwerte des Immobilienportfolios der BVK seit 2005 entwickelt? Es wird um eine jährliche Übersicht der bilanzierten Immobilienwerte sowie der wesentlichen Zu- und Verkäufe von Immobilien ersucht.

2. Nach welchen Grundsätzen und Methoden werden die Verkehrswerte der Immobilien des BVK ermittelt und welche wesentlichen Änderungen an den Bewertungsmethoden oder Bewertungsparametern wurden seit 2005 vorgenommen?

3. Welche Stellen oder Unternehmen sind beziehungsweise waren seit 2005 für die Ermittlung der Verkehrswerte verantwortlich?

4. Wie werden die Immobilienbewertungen überprüft? Gab es seit 2005 Beanstandungen oder wesentliche Feststellungen durch Revisionsstellen, Aufsichtsorgane oder andere Prüfungsinstanzen im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung? Falls ja, welcher Art waren diese Beanstandungen?

5. Wie hoch fielen seit 2005 die aus Neubewertungen resultierenden Auf- beziehungsweise Abwertungen der Immobilienbestände aus? Es wird um eine jährliche Übersicht sowie deren Auswirkungen auf die Jahresergebnisse ersucht.

6. Wie gross war seit 2005 der Anteil der Gesamtrendite des Immobilienportfolios, der auf laufende Netto-Mieterträge entfiel, und wie gross war der Anteil, der auf Wertveränderungen beziehungsweise Neubewertungen zurückzuführen war?

7. Wie haben sich die Netto-Mietrenditen einerseits und die betriebswirtschaftlichen Gesamtrenditen andererseits seit 2005 entwickelt? Es wird um eine jährliche Übersicht ersucht.

Advije Delihasani-Ajdari
Roland Kappeler