Winterthur und Wetzikon, 9. November 2026

KR-Nr. 417/2026

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

Betreffend Entwicklung der Immobilienbestände und Immobilienrenditen seit 2005 bei den Pensionskassen der Zürcher Kantonalbank (ZKB)

Im Jahr 2005 wurden die Rechnungslegungsvorschriften für Pensionskassen (BVV 2) so angepasst, dass Immobilien zum Verkehrswert (Marktwert) bewertet werden und nicht mehr zum Anlagewert. Davon betroffen sind auch die Pensionskassen der ZKB, deren Immobilienportfolio einen bedeutenden Vermögenswert der Versicherten darstellt.
Die Bewertung zum Verkehrswert führt nicht nur zu einer einmaligen Wertsteigerung in der Bilanz, sie senkt auf dem Papier auch die Immobilienrendite, die durch Mieterträge erzielt wird. Damit stellt sich die Frage, ob steigende Verkehrswerte zu höheren Renditeanforderungen und damit indirekt zu zusätzlichem Druck auf die Mietzinse führen.

In diesem Zusammenhang wird der Bankrat der ZKB gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie haben sich die bilanzierten Immobilienwerte der Pensionskassen der ZKB von 2005 bis 2025 entwickelt? Es wird um eine jährliche Übersicht der bilanzierten Immobilienwerte per Jahresende sowie der wesentlichen Zu- und Verkäufe von Immobilien ersucht.

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

3. 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?

4. Wie hoch fielen die aus Neubewertung resultierenden Auf- bzw. Abwertungen der Immobilienbestände in den Jahren 2005 bis 2025 aus? Es wird um eine jährliche Übersicht sowie deren Auswirkungen auf die Jahresergebnisse ersucht.

5. Wie gross war der Anteil an der Gesamtrendite des Immobilienportfolios in den Jahren 2005 bis 2025, der auf Netto-Mieterträge entfiel, und wie gross war der Anteil, der auf Neubewertungen zurückzuführen war?

6. Wie haben sich in den Jahren 2005 bis 2025 die Netto-Mietrenditen einerseits und die Immobilien-Gesamtrenditen (Mietrendite zuzüglich Wertsteigerungen) andererseits entwickelt? Es wird um eine jährliche Übersicht ersucht.

Roland Kappeler
Advije Delihasani-Ajdari