

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Bankenkrise und Immobilien, eingereicht von Stadtparlamentarier M. Steiner (SP)

Am 3. April 2023 reichte der Stadtparlamentarier Markus Steiner (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS führt unter anderem dazu, dass die neue Mega-Bank ein dominanter Akteur auf dem Schweizer Immobilienmarkt wird. In diesem Zusammenhang stellen sich für uns folgende Fragen:

- 1. Welche Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Winterthur befinden sich im Eigentum der Credit Suisse Group oder der Credit Suisse AG? Wir bitten um eine Liste mit präzisen, objektbezogenen Angaben gemäss Grundbucheinträgen.*
- 2. Welche Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Winterthur befinden sich im Eigentum von Fonds (z.B. CS REF Green Property Fonds, CS REF Living Plus, CS REF Hospitality Fonds) oder von Tochtergesellschaften der Credit Suisse (z.B. Credit Suisse Assetmanagement AG)? Wir bitten um eine Liste mit präzisen, objektbezogenen Angaben gemäss Grundbucheinträgen.*

Die Übernahme der CS (und damit auch der Immobilienportfolios der CS, ihrer Fonds und ihrer Tochtergesellschaften) kann dazu führen, dass die neue Mega-Bank auch in der Stadt Winterthur zu einem dominanten Akteur im Immobilienbereich wird. Es ist wichtig, eine Übersicht zu erhalten, welche Mietobjekte die neue Mega-Bank direkt oder indirekt über ihre Anlagevehikel kontrolliert. Noch ist nicht abzuschätzen, ob die Übernahme der Credit Suisse dazu führt, dass sich die Abzockerei auf Kosten der Mieter:innen noch verstärkt.

Heute zahlen Mieter:innen jedes Jahr über 10 Milliarden Franken mehr Miete, als es das Gesetz erlaubt. In Winterthur herrscht Wohnungsnot, für viele Menschen in dieser Stadt ist es immer schwieriger, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Falls die UBS plant, Liegenschaften aus diesen Portfolios zu verkaufen, soll die Stadt Winterthur auf geeignetem Weg sicherstellen, dass die öffentliche Hand sowie gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen usw.) zum Zug kommen.»

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

In der Stadt Winterthur ist der Leerwohnungsbestand so tief wie seit acht Jahren nicht mehr. Dieser betrug im Jahre 2022 0,37%. Die Sorge der Einwohnerinnen und Einwohner aufgrund des knappen Wohnungsangebots zahlbaren Wohnraum zu finden, ist damit real und aktuell. Die Stadt Winterthur unterstützt die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum mit Darlehen zur Wohnbauförderung. Die Grundlagen dazu befinden sich einerseits in der entsprechenden städtischen Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums und den zugehörigen Rahmenkredit von 10 Millionen Franken. Und andererseits im kantonalen Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, wonach die Stadt zusammen mit dem Kanton Zürich Wohnbauförderungsdarlehen gewährt. Daneben vermietet die Stadt Winterthur innerhalb ihres Finanzvermögens Wohnraum in städtischen Liegenschaften zu angemessenen Mietpreisen.

Der Stadtrat Winterthur hat bei der jüngsten Vorstellung seiner Finanzstrategie darauf hingewiesen, dass die für den Erhalt, die Erneuerung und das Wachstum der Stadt notwendige Investitionstätigkeit mit einem moderaten Verschuldungswachstum von maximal 4 Prozent einhergehen darf. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass die Stadt Winterthur neben den notwendigen Investitionen keine wesentlichen Mittel für den Erwerb von Renditeliegenschaften privater Anleger oder Immobiliengesellschaften zu Marktpreisen in einer für den Wohnungsmarkt relevanten Grösse zur Verfügung hat. Es ist der Stadt Winterthur auch nicht möglich sicherzustellen, dass allfällige Liegenschaftsverkäufe der UBS einer bestimmten Käuferschaft angeboten werden; es fehlen die gesetzlichen Grundlagen für einen derartigen Markteingriff.

Wie jüngst einem Zeitungsartikel (Landbote vom 17. April 2023) zum gleichen Thema für die Stadt Zürich entnommen werden konnte, besitzen die CS respektive die UBS nur eine geringe Anzahl an Immobilien selber. Sie verwalten indes Immobilienfonds, in welche Anleger und Anlegerinnen ihr Kapital investieren können. Die Fonds der CS und der UBS besitzen in der Stadt Zürich knapp 3 Prozent aller Liegenschaften. Es kann vermutungsweise davon ausgegangen werden, dass die Zahlen für Winterthur in der gleichen Grössenordnung liegen. Der Immobilienmarkt ist somit durch den Zusammenschluss der beiden Banken nur mittelbar und nur zu einem Bruchteil betroffen.

Dem Anliegen nach Transparenz über die Eigentumsverhältnisse stehen schliesslich grundbuchrechtliche Hindernisse entgegen, die eine Erstellung entsprechender Eigentümerlisten verunmöglichen.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Welche Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Winterthur befinden sich im Eigentum der Credit Suisse Group oder der Credit Suisse AG? Wir bitten um eine Liste mit präzisen, objektbezogenen Angaben gemäss Grundbucheinträgen.»

Gemäss Art. 970 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) hat Anspruch auf Einsicht in das Grundbuch, wer ein Interesse glaubhaft macht. Die Einsicht ins Grundbuch ist durch die Notwendigkeit der Glaubhaftmachung eines Interesses somit eingeschränkt. Das Interesse an der Einsicht in den Bestand der UBS-Immobilien innerhalb der Stadt Winterthur müsste ein rechtliches oder tatsächliches sein; das heisst, es müsste dem an der Einsichtnahme Interessierter ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil durch die Einsicht erwachsen (Basler Kommentar, Art. 970 N. 15). Vorliegend ist ein rechtliches Interesse an der Einsicht nicht vorhanden und ein konkreter Vorteil nicht ersichtlich. Wie oben ausgeführt sind der Stadt Winterthur massgebende Liegenschaftskäufe wirtschaftlich und die aktive Steuerung des Wohnungsmarkts rechtlich nicht im verlangten Sinne möglich.

Ohne ein solches Interesse ist jede Person berechtigt, eine blosser Auskunft über folgende Daten des Hauptbuches zu erhalten: die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen sowie die Identifikation des Eigentümers und die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Art. 970 Abs. 2 ZGB). Art. 26 Abs. 2 der eidgenössischen Grundbuchverordnung hält dazu präzisierend fest, dass eine Auskunft über öffentlich zugängliche Daten des Hauptbuches [des Grundbuchs] nur für ein *bestimmtes* Grundstück abgegeben werden dürfen. Es besteht kein voraussetzungsloses Auskunftsrecht für Massenabfragen von Grundstücken, insbesondere nicht auf einen einzigen Eigentümer bezogen, wie etwa darüber, über welche Grundstücke eine bestimmte Person verfügt (vgl. dazu Thomas Geiser, Stephan Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 7. Auflage, Art. 970 N. 8 ff.).

Zur Frage 2:

«Welche Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Winterthur befinden sich im Eigentum von Fonds (z.B. CS REF Green Property Fonds, CS REF Living Plus, CS REF Hospitality Fonds) oder von Tochtergesellschaften der Credit Suisse (z.B. Credit Suisse Assetmanagement AG)? Wir bitten um eine Liste mit präzisen, objektbezogenen Angaben gemäss Grundbucheinträgen.»

Die oben gemachten Ausführungen beziehen sich auch auf Immobilien, welche von Fonds oder Tochtergesellschaften der Credit Suisse im Eigentum gehalten werden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon