

# Wirtschaft

## Die Zürcher Kantonalbank verkauft ihr Tafelsilber

Wertvolle Stadtliegenschaften sollen über 200 Millionen Franken einbringen.

Von Arthur Rutishauser

Nach der Credit Suisse und der UBS verkauft nun auch die ZKB Immobilien im grossen Stil. Am symbolträchtigsten ist der alte Hauptsitz, der «Eidgenoss» an der Bahnhofstrasse, gleich neben dem neuen Hauptsitz, der gegenwärtig für 150 Millionen Franken umgebaut wird. Als «Core-Immobilie mit Entwicklungspotenzial» wird das Gebäude angeboten. Gebote sind ab 135 Millionen Franken willkommen.

Ebenfalls zum Verkauf steht das Limmatquai 112 mit einem Richtwert von 12,5 Millionen Franken. Unter dem Titel «Zeitzeuge im Zentrum» kommt die Geschäftsliegenschaft Stockerstrasse 33 auf den Markt, Richtwert auf Anfrage. Als «begehrte Eckposition» wird eine Geschäftsliegenschaft an der Stockerstrasse 47 angepriesen, Richtwert 25 Millionen Franken. Etwas ausserhalb des Bankenviertels wird unter dem Titel «Aufstrebendes Zürich-West» das Wohn-/Geschäftshaus Röschiachstrasse 24/26 für 42 Millionen Franken angeboten. Noch 2 Millionen Franken wert ist die sogenannte Vögeli-Arena (benannt nach dem ehemaligen CEO Hans F. Vögeli, der dort viel verkehrte), die Sportanlage am Zürichberg. Verkaufstitel der sanierungsbedürftigen Anlage: «Sonnenberg mit Seesicht».

### Die Bank braucht Eigenkapital

Bei den Grossbanken waren die Immobilienverkäufe klar deklariert als Mittel zur Kapitalbeschaffung, die helfen soll, die verschärfte Eigenkapitalvorschriften von Basel III zu erfüllen. Angenehmer Nebeneffekt war, dass einige Hundert Millionen Franken an ausserordentlichen Erträgen anfielen und damit die Gewinne aufgebebbert werden konnten. Dies wird auch bei der ZKB der Fall sein, denn die Häuser stehen weit unter den Richtwerten von total 216 Millionen Franken in den Büchern. Hinzu kommt, dass die Gebäude im Internet de facto an den Meistbietenden versteigert werden und man damit rechnen kann, mindestens 300 Millionen zu lösen.

Wegen verschärfte Eigenmittelvorschriften forderte die Zürcher Kantonalbank vom Kanton erst kürzlich mehr Geld. Das Dotationskapital, so wird das Eigenkapital bei der ZKB genannt, soll von 2 auf 4,5 Milliarden Franken erhöht werden. Laut ZKB-Sprecher Urs Ackermann ist die Geldbeschaffung aber nicht die Hauptmotivation, sondern nur ein



Der «Eidgenoss» an der Bahnhofstrasse steht zum Verkauf, Richtwert 135 Millionen Franken. Foto: Tom Kawara

### «Wir brauchen die Häuser schlicht nicht mehr. Die ZKB ist doch keine Immobilien-gesellschaft.»

Urs Ackermann, Sprecher ZKB

schöner Nebeneffekt des Immobilienverkaufs. «Wir brauchen die Häuser schlicht nicht mehr», sagt Ackermann. Mit der Renovation des neuen Teils des Hauptsitzes würden mehr Arbeitsplätze entstehen. Die übrigen Flächen würden frei, weil sie aus dem Stadtzentrum hinaus verlagert würden.

Trotzdem stellt sich die Frage, ob der Immobilienverkauf eine kluge Geschäftspolitik ist. Genau wie die Grossbanken hat auch die ZKB eher ein Problem, Geld anzulegen. Wird gewinnbringend und damit risikoreich investiert, rechnen das die Regulatoren nicht mehr als Li-

quidität an. Die Aktienmärkte sind im Rekordhoch, und niemand weiss, ob der nächste Einbruch bei den Immobilien oder bei den Aktien droht. Bei der Nationalbank liegen deshalb Milliarden von den Banken, die nicht wissen, wohin mit ihrem Geld. Noch mehr Hypotheken zu vergeben, ist politisch ebensowenig gewollt. Die Nationalbank steht mit dem sogenannten Konjunkturpuffer vielmehr auf der Bremse.

### Wie hoch ist der Wert wirklich?

Bei Experten umstritten ist auch der Richtpreis des ehemaligen Hauptsitzes «Eidgenoss». In einer Schätzung für die «Bilan» hat Marc-Christian Riebe, CEO der auf Geschäftsliegenschaften spezialisierten Location Group, die Liegenschaften mit 317 Millionen Franken bewertet. Dies aufgrund der normalerweise erzielbaren Mieten an diesem Standort. Hier steckt aber offenbar der Wurm drin. Der Juwelier Bucherer, der im «Eidgenoss» eine Rolex-Boutique führt, zahlt gemäss Branchenexperten nur eine Miete von

rund einer halben Million Franken. Dies, obwohl an dieser Lage für ein Lokal rund 1,2 Millionen bezahlt werden sollte. Die Differenz kommt nicht der ZKB zugute, sondern dem Vormieter als Schlüsselgeld. Rund 7 Millionen zahlte Bucherer 2010 dafür, den Laden bis 2020 auf sicher zu haben. Ausserdem hält das Geschäft eine Option auf eine 5-jährige Verlängerung, wie Branchenkenner sagen. Aus Sicht der ZKB ist dies ein Knebelvertrag, der auf die Rendite drückt. Trotzdem meint Riebe, man könne die Immobilie weiterentwickeln, wenn man die Ladenlokale auf zwei bis drei Stöcke ausdehne - damit würden die Mieten vervielfacht. Es ist davon auszugehen, dass die Mietverträge der anderen Geschäfte, von Weinberg Fashion und der Parfümerie Osswald, nicht ebenso langfristig fixiert sind.

Auf die Frage, warum die Bank denn die Immobilien nicht selber entwickle und mit höheren Mieteinnahmen rentabilisiere, sagt Ackermann: «Die ZKB ist doch keine Immobiliengesellschaft.»

## Versicherer wollen Maklerprovisionen geheim halten

Bürgerliche verhindern die Modernisierung des Versicherungsgesetzes. Der Hauptgrund dürfte die geforderte Transparenz bei Kickbacks an Makler sein.

Von Andreas Valda, Bern

Wenn Kunden beispielsweise eine Privathaftpflicht- oder eine Lebensversicherung abschliessen, erhält der Vermittler von der Versicherung in der Regel zwei Provisionen: eine einmalige für den Abschluss und eine jährliche, sogenannte Bestandespflege- oder Superprovision, sofern er den Kunden bei der Stange hält. Diese Vergütungen sind geheim. Der Versicherte soll beim Vertragsabschluss durch zum Teil hohe Summen «nicht irritiert» werden. Diese Geheimniskrämerei aber kritisieren Konsumentenschützer. Ein Versicherungsnehmer muss erfahren, ob er einen echten Makler (bezahlt vom Kunden) oder einen Agenten (bezahlt von der Versicherung) vor sich hat und welche Rückzahlungen diesen beeinflussen.

Der Bundesrat nahm diese Kritik ernst. Im September 2011 legte er nach acht Jahren ausufernder Beratung durch interne und externe und Expertenkom-



S. Leutenegger.

A. Kuprecht.

missionen den Entwurf für ein modernisiertes Versicherungsvertragsgesetz (VVG) vor. Dies, um einen «gutschweizerischen Kompromiss» zu schmieden, wie Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf gestern im Parlament erklärte. Alle, auch Versicherer, waren bis zuletzt an Bord. In einer Totalrevision sollte neben vielen anderen Punkten - die Pflicht zur Offenlegung der Vermittlerprovision und ein Verbot von Superprovisionen verankert werden. Gestern nun erlitt das Vorhaben Schiffbruch. Der Ständerat wies mit bürgerlicher Mehrheit, wie zuvor der Nationalrat, die Vorlage an den Bundesrat zurück mit dem Auftrag, sie drastisch abzuspicken.

### Ominöse Studie über Kosten

Was hinter den Kulissen passierte, ist nicht restlos geklärt, insbesondere die Kehrtwende des Schweizerischen Versi-

cherungsverbandes (SVV) nicht. «Offensichtlich hat dieser Verband bis vor der ersten Kommissionssitzung im Parlament mit der Verwaltung zusammengearbeitet, dann aber seine Meinung plötzlich um 180 Grad geändert», sagte Kommissionssprecher und Ständerat Konrad Graber. Tatsache ist, dass der SVV die bürgerliche Ratsseite mit einer geheimen Studie der Uni St. Gallen verunsicherte, die die Umstellungskosten auf 1,1 Milliarden Franken schätzte plus jährliche Folgekosten von 700 Millionen Franken. Auftraggeber war der SVV. Darin Einblick erhielten nur einige ausgewählte Parlamentarier, darunter der Schwyzer SVP-Ständerat Alex Kuprecht und der Zürcher SVP-Nationalrat Hans Kaufmann.

Dieses Vorgehen verärgerte Finanzministerin Widmer-Schlumpf sichtlich: «Der Versicherungsverband hat irgendwelche Zahlen in die Welt gesetzt, hat sich aber geweigert, der Kommission und uns oder irgendjemandem diese Unterlagen zu geben, um die Kostenschätzung nachvollziehen zu können», sagte sie gestern und bat Kuprecht, ihr die Studie zu übergeben, was dieser in Aussicht stellte. Das Finanzdepartement schätzt die Folgekosten der Gesetzesrevision auf 10 Millionen Franken.

Die Spannweite zwischen 10 Millionen und 1,1 Milliarden Franken ist riesig,

doch selbst eine Milliarde wäre im Verhältnis zum Umsatz der Branche keine Überraschung. Immerhin gehe es «um ein jährliches Prämienvolumen von 56 Milliarden Franken, dies notabene bei einer Schadenssumme von 41 Milliarden Franken», sagte Prisca Birrer-Heimo, Präsidentin der Stiftung für Konsumentenschutz (SKS), im Dezember im Nationalrat. «Dass dazwischen ein hübsches Stimmchen ist, das nicht nur für Verwaltung draufgeht, das wissen wir alle.»

So dürften vor allem handfeste finanzielle Interessen der Versicherer zur Rückweisung geführt haben. Sie sind bestens vernetzt mit rund einem Dutzend in ihrem Sold stehenden Volksvertretern, darunter Kuprecht als «Relation Manager» der Baloise. Insbesondere ist ihnen die Offenlegung der Provisionen ein Dorn im Auge. Der Rechtsprofessor für Versicherungsrecht an der Uni Freiburg, Stephan Fuhrer, bestätigt, die vorgeschlagene Regelung zu Provisionen sei «heiss umstritten». «Das war wohl der Grund, weswegen der Rückweisungsantrag gestellt wurde», sagte SP-Nationalrätin Susanne Leutenegger Oberholzer. Bei Sachversicherungen betragen die Provisionen rund 15 Prozent der Prämie, beim Abschluss von Lebensversicherungen «Tausende von Franken», wie der «Ktipp» kürzlich nachwies.

### Börse

SMI	7848 Punkte	+0.75%
Dow Jones Industrial	14512 Punkte	+0.39%
Euro Stoxx 50	2709 Punkte	+1.38%
Euro in Franken	1.22	+0.27%
Dollar in Franken	0.94	-0.42%
Euro in Dollar	1.30	+0.71%
Rendite Bundesobligationen, in %	0.75	+1 Bp
Öl (Nordsee Brent) in Dollar	107.91	-0.23%
Gold (Unze) in Dollar	1606.50	-0.40%

## Suntech-Krise: Sitz in der Schweiz in Gefahr

Auf Druck acht chinesischer Banken musste Suntech den Produktionsarm Suntech Wuxi nahe Shanghai in Konkurs schicken. Die Pleite der wichtigsten Tochter des chinesischen Solarmodulherstellers bringt ihre Europazentrale in Schaffhausen mit knapp 40 Stellen in Gefahr. Gestern diskutierten Deloitte als Kontrollstelle der in Schaffhausen domizilierten europäischen Vertriebsgesellschaft Suntech Power International (SPI) und Anwälte an einer telefonischen Krisensitzung die Folgen. Die Lage sei «sehr ernst», sagte ein Sprecher des Europa-Vertriebs dem TA. Die Zuständigen prüfen nun, wie stark SPI finanziell von der Insolvenz in China betroffen ist. Positiv für Schaffhausen sei, dass die in Europa vertriebenen Solarmodule zur Hauptsache aus Taiwan und Korea stammen - Probleme in China brächten den Nachschub nicht direkt zum Versiegen. Ob das so bleibe, sei ungewiss. Wie lange die Konzernmutter Suntech Power Holdings sich nach dem Zusammenbruch der grössten Tochter in China halten kann, ist völlig offen. Kontrollstelle und Anwälte müssen dem Verwaltungsrat von SPI nun Vorschläge machen, ob und wie es in Schaffhausen weitergeht. (afl)

### Nachrichten

Banken

#### EU begrenzt Bonuszahlungen an Bankiers

Die EU-Staaten und das Europaparlament haben die umstrittene Begrenzung der Bonuszahlungen an Spitzenbankern beschlossen. Das teilte die irische Ratspräsidentin am Mittwoch nach Verhandlungen in Brüssel mit. Demnach darf der Bonus vom Jahr 2014 an im Normalfall nicht mehr höher sein als das Grundgehalt. In Ausnahmefällen können Geldhäuser ihren Topleuten eine Prämie in doppelter Höhe des Grundgehalts zahlen. (SDA)

Werbevermarktung

#### Publigruppe soll Zahlen falsch ausgewiesen haben

Die Werbevermarkterin Publigruppe soll Vorschriften rund um die Rechnungslegung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse verletzt haben. Dies wirft die Börsenaufsicht SIX Exchange Regulation dem Unternehmen vor und hat deshalb einen Sanktionsantrag gestellt. Die SIX Exchange Regulation sei nach Abschluss der Untersuchung der Auffassung, dass die Publigruppe im Jahresabschluss 2011 und im Halbjahresabschluss 2012 gegen die angewandten Rechnungslegungsstandards verstossen habe, teilt das Aufsichtsgremium der Börse mit. (SDA)

Freddie Mac

#### UBS, CS und andere wegen Libor-Manipulation eingeklagt

Der US-Immobilienfinanzierer Freddie Mac geht wegen der Manipulation des Referenz-Zinssatzes Libor juristisch gegen mehr als ein Dutzend Banken vor. Unter ihnen sind die UBS und die Credit Suisse. Ebenfalls verklagt wurden unter anderem die Bank of America und J. P. Morgan Chase, wie aus der bereits Mitte März eingereichten Klage hervorgeht. Die Banken hätten den Libor, der für unzählige Finanzgeschäfte eine wichtige Rolle spielt, zusammen künstlich niedrig gehalten, um selbst einen Vorteil daraus zu ziehen, so der Vorwurf. Zuständig ist ein Gericht in Virginia. (SDA)