

Sachdokumentation:

Signatur: DS 696

Permalink: [www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/696](http://www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/696)



### Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

### Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.



Medienkonferenz

# NEIN zum Immo-Deal der Stadt mit Swiss Life

30. August 2017

Mischa Schiwow: Ein wohnpolitischer Fehltritt

Christina Schiller: Hallenstrasse: Preisgünstige Wohnungen sind möglich

Andrea Leitner: NEIN zu diesem schäbigen Erpressungs-Deal

Niklaus Scherr: Swiss Life: ein aggressiver Immo-Gigant

Abstimmungs-Flyer

[www.swiss-life-deal-nein.ch](http://www.swiss-life-deal-nein.ch)

[www.al-zh.ch](http://www.al-zh.ch)

Alternative Liste  
Molkenstrasse 21  
8004 Zürich  
044 242 19 45  
[sekretariat@al-zh.ch](mailto:sekretariat@al-zh.ch)

## Ein wohnpolitischer Fehltritt

Mischa Schiwow, Gemeinderat AL

Bis 2050 soll ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt gemeinnützig und der Spekulation entzogen sein. Das haben die Stimmberechtigten 2011 mit überwältigendem Mehr (76%) entschieden.

Der Immo-Deal der Stadt mit der Swiss Life setzt jedoch wohnpolitisch ein völlig verkehrtes Zeichen. Das Seefeld weist mit Abstand die wenigsten gemeinnützigen Wohnungen und die höchsten Mietpreise auf. Ausgerechnet in diesem Quartier soll ein Grundstück an bester Lage verschachert werden. Ausgerechnet an den grössten Player im Miet-Monopoly, die Swiss Life, die vor drei Jahren von Urs Ledermann 19 Seefeld-Liegenschaften zu Rekordpreisen erworben hat und mit ihrer spekulativen Mietpolitik massgeblich zur Gentrifizierung im Kreis 8 beiträgt.

Dieser Deal ist schlecht für das Seefeld-Quartier. Ich sage das als Gemeinderat der Kreise 7/8, der gerade erst nach sechs Monaten intensiver Suche eine einigermaßen bezahlbare Wohnung am Kreuzplatz gefunden hat.

### **Rämistrasse 39: Drastische Mietaufschläge oder Rausschmiss**

Die Liegenschaft Rämistrasse 39 beherbergt seit über drei Jahrzehnten ein stadtbekanntes Traditionsgeschäft, den Brillenspezialisten Iselin mit einer speziellen Abteilung für Kinder. Daneben bestehen weitere Angebote, welche die gesundheitliche Nahversorgung in den Kreisen 1, 7 und 8 sicherstellen: ein Spezialist für Kinderzahnmedizin, zwei Arztpraxen und ein Therapiezentrum der Stadt Zürich für Logopädie und Psychomotorik. Im Moment sind die Mieten tragbar. Nach der Übernahme drohen massive Mietaufschläge oder gar der Rausschmiss, wenn die Swiss Life profitablere Nutzungen wie Wirtschaftskanzleien etc. einquartieren will. Notabene: Für die bisherigen Mieter hat die Stadt – ausser für die von ihr selbst gemieteten Räume - keinerlei Schutzklauseln (Mindestmietdauer, Sperrfrist für Erhöhungen) ausgehandelt...

### **Luxus-Lofts an der Hallenstrasse im Seefeld**

Statt selber preisgünstige Wohnungen zu erstellen, gibt die Stadt am Eingang des Seefelds ein Grundstück aus der Hand, auf dem ein funktionsuntüchtiges Parkhaus vor sich hin modert, das längst abgerissen sein sollte. Es besteht kein Zweifel, dass die Swiss Life hier Luxus-Lofts erstellen wird. In einem Quartier wohlgemerkt, wo eine 4-Zimmer-Wohnung im „mittleren Preissegment“ jetzt schon gerne 4'000 Franken kostet.

### **Überteuerte Wohnungen an der Spiegelgasse**

An der Spiegelgasse 1 erwirbt die Stadt zusammen mit dem Cabaret Voltaire vier Wohnungen mit Mieten im oberen Preissegment: von 2'500 Franken für eine 2.5 Zimmerwohnung bis 5'200 Franken für eine 4.5 Zimmerwohnung. An diesen Preisen soll sich nach dem Willen des Gemeinderats nichts ändern. Dass hier Wohnungen der Spekulation entrissen werden, wagen nicht einmal die Befürworter zu behaupten.

### **Negative wohnpolitische Bilanz**

Die wohnpolitische Bilanz ist rundum negativ:

- Neben sechs Wohnungen in der Enge erhält die Stadt vier komplett überteuerte Altstadtwohnungen, die gemäss Gemeinderatsentscheid explizit nicht der Kostenmiete unterstellt, sondern weiterhin nach Marktmietprinzipien bewirtschaftet werden sollen;
- Im Gegenzug opfert sie ein Areal im Seefeld der Spekulation, auf dem sie oder ein gemeinnütziger Bauträger 15 bis 20 kostengünstige 3-Zimmer-Wohnungen erstellen kann.

## Hallenstrasse: Preisgünstige Wohnungen sind möglich

Christina Schiller, Gemeinderätin AL

In der Abstimmungszeitung schreibt der Stadtrat zum Areal Hallenstrasse 8, das an die Swiss Life abgetreten werden soll: «Die bis heute nicht amortisierten damaligen Anlagekosten stehen der Realisierung eines Ersatzneubaus durch die Stadt – zum Beispiel mit kostengünstigen, gemeinnützigen Wohnungen – entgegen.»

Wie sieht es damit wirklich aus?

### Parkhaus Hallenstrasse: Verlust de facto schon abgeschrieben

Das rund 585 m<sup>2</sup> umfassende Parkhausareal Hallenstrasse 8 figuriert mit einem Buchwert von 2.67 Mio Franken in der städtischen Bilanz. Dazu kommt ein aufgelaufener Verlustvortrag von 6.87 Mio Franken. Dieser geht auf die vom Stadtrat 2001 getätigte Fehlinvestition von 5.52 Mio Franken für die Aufstockung und das automatische Parkierungssystem zurück, das nie zum Tragen kam. Der Verlustvortrag kann und muss zulasten des geschlossenen Rechnungskreises Parkhäuser (Konto 2032) abgeschrieben werden, wo er auch entstanden ist. Dieser Rechnungskreis – aus dem übrigens jedes Jahr überschüssige Reserven von 0.75 bis 1.5 Mio Franken in die Stadtkasse abgeführt werden – ist für die betrieblichen Bedürfnisse reichlich dotiert. Ende 2016 verfügte er über Reserven in Höhe von 20.67 Mio Franken (Vorjahr: 19.45 Mio). Und: In diesem Betrag ist der aufgelaufene Verlust von 6.87 Mio Franken bereits berücksichtigt. Um das Areal zu akzeptablen Bedingungen zu überbauen, ist also gar kein zusätzlicher Abschreiber nötig, es reicht, den bereits abgebuchten Verlust als definitiv zu erklären. Eine Belastung der Stadtkasse respektive der Steuerzahlenden entsteht damit in keiner Weise, da es sich um einen geschlossenen Rechnungskreis handelt. Mit dem Liegenschaftentausch würden dagegen - für die Tilgung eines bereits verbuchten Verlustes - zusätzliche Millionen in den Parkhaus-Reservefonds eingelegt und dieser unnötig aufgebläht.

### 19 äusserst preisgünstige 3-Zimmer-Wohnungen

Bei einem Neubau sind gemäss Weisung 1'347 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche möglich. Damit können 19 3-Zimmer-Wohnungen à 70 m<sup>2</sup> erstellt werden. Finanziell präsentiert sich die Situation wie folgt:

Die kantonale Wohnbauförderungsverordnung sieht für 3-Zimmer-Wohnungen (Mindestfläche: 70 m<sup>2</sup>) maximale Erstellungskosten bei Minergie-P von 339'000 Franken vor. Daraus ergeben sich folgende Anlagekosten:

Arealkosten (Buchwert)	2'670'000
Baukosten: 19 x 339 000	6'441'000
Total	9'111'000
Gesamtanlagekosten pro Wohnung	480'000
Daraus resultiert folgende Kostenmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung:	
1.5% Verzinsung auf 480'000.- Anlagewert	7'200.-
3.25% auf 305'100.- Gebäudeversicherungswert (=90% Baukosten)	9'915.-
Jahresmiete total	17'115.-
Monatsmiete	1'426.-

Damit ist klar: die stadträtliche Behauptung in der Abstimmungszeitung, auf dem Areal Hallenstrasse 8 sei kein preisgünstiger Wohnungsbau möglich, trifft überhaupt nicht zu.

## **NEIN zu diesem schäbigen Erpressungs-Deal**

Andrea Leitner, Gemeinderätin AL

Bis 2002 war die Spiegelgasse 1 als Geburtsstätte des Dadaismus (was sie genau genommen nicht ist) im kollektiven Zürcher Kultur- und Geschichtsbewusstsein ganz, ganz nach hinten gerutscht. 1997 verschloß die Stadt die Möglichkeit, das Gebäude günstig zu erwerben. Dann wurde es 2001 von der Rentenanstalt (heute Swiss Life) erworben, die damit Renditeträchtiges vorhatte, aber zuwartete. Nur dank der Besetzung durch eine Gruppe geschichtsbewusster Künstler\*innen landete das Cabaret Voltaire wieder in der Gegenwart und 2008 stimmte eine Mehrheit der Zürcher\*innen dafür, dass die Stadt für den Mietzins aufkommt. Heute, ein Jahr nach dem 100-Jahr-Dada-Jubiläum, mit dem die Stadt eifrig internationales Standortmarketing betrieb, ruft es nun aus aller möglichen Zürcher Munde: „Ich bin Dada!“ und Markus Notter, um blumige Sprüche nie verlegen, preist die doch relativ neu wiederentdeckte Spiegelgasse 1 geradezu als «Eiffelturm von Zürich». Das Ganze erinnert weniger an den internationalistischen Geist von Dada als an die wendehalsige Provinzseele, die dem Kellerschen Seldwyla innewohnt.

Mitten im Dada-Jubiläums-Hype hat die Stadtpräsidentin eine Vorlage präsentiert, die – so AL-Gemeinderätin Rosa Maino im Rat – „90% Liegenschaftspolitik mit 10% Kulturförderbelangen vermischt“. Dem darin eingepackten Liegenschaftenschacher kann niemand ernsthaft zustimmen, der wohnpolitisch das Herz auf dem linken Fleck hat.

### **Kulturpolitisch verkehrte Welt**

Vollends unverdaulich gemacht wurde die Vorlage aber erst durch eine Mehrheit des Gemeinderates unter Anführung der Rappenspalter-Fraktion der Grünliberalen. Sie kürzte den vom Stadtrat vorgeschlagenen, eh schon mageren Betriebsbeitrag von 150'000 auf 101'000 Franken pro Jahr und knüpfte ihn direkt an das Zustandekommen des Liegenschaftentauschs. So wird, wer nicht bereit ist, dem Immo-Specki Swiss Life städtisches Land in den Rachen zu werfen, gleich auch zum Feind der Zürcher Kultur gestempelt. Jene dagegen, die im Rat gezeigt haben, dass ihnen die Finanzierung von künstlerischen Inhalten eher egal ist, sitzen jetzt im Pro-Cabaret-Voltaire-Komitee und dürfen sich als Retter\*innen von Dada und der Freiheit der Kunst aufspielen. AL und Grüne haben sich im Rat als Einzige diesem erpresserischen Junktim verweigert und für den ungekürzten, nicht an Bedingungen geknüpften Betriebsbeitrag gestimmt.

### **Kapitulation vor dem «Wirtschafts-Fatalismus»?**

Die Spiegelgasse 1 ist ein geschichtsträchtiger Ort und soll das auch bleiben. Auch weil in unseren Augen die Stadtbevölkerung unveränderbare Orte braucht. Leider werden mit dieser „Vogel-friss-oder-stirb“-Vorlage auch die BetreiberInnen des Cabarets Voltaire – so sie nicht vom Spekulations-Virus infiziert sind, was wir nicht annehmen - gezwungen, sich hinter diesen unsäglichen Immobilien-Deal zu stellen und sich ganz dada-a-typisch dem von Hugo Ball kritisierten „Wirtschaftsfatalismus“ hinzugeben. Sie, die sich für den künstlerischen Betrieb eigentlich 250'000 Franken gewünscht hatten, kriegen im besten Fall gerade genug, um als Nachlassverwalter des Cabaret Voltaire zu fungieren. Von ihnen wird erwartet, dass sie eine gegenwartsbezogene Reflektion des ideellen Dada-Erbes garantieren und Höhenflüge der künstlerischen Freiheit inszenieren, doch sie werden gezwungen, wenige Fingerbreit über dem Boden zu flattern.

Es braucht die staatlich garantierte künstlerische Freiheit. Und künstlerische Leistungen brauchen entsprechende Subventionen. Und natürlich braucht es dafür die nötigen Räumlichkeiten. Fällt der Immo-Deal Stimmvolk durch, muss eine kulturpolitische Vorlage her, die für Dada nicht nur ein Lippenbekenntnis übrig hat.

## Swiss Life: ein aggressiver Immo-Gigant

Niklaus Scherr, Alt-Gemeinderat AL

Ursprünglich wurde die Spiegelgasse 1 von der Swiss Life (SL) resp. deren Immobilientochter Swisssville AG erworben. Die jetzt für 12.8 Mio Franken verkaufte Liegenschaft wechselte um die Jahrtausendwende für geschätzte 4.5 bis höchstens 6 Mio Franken die Hand. Am 10. November 2010 verlängerte der Gemeinderat den Mietvertrag mit der Swisssville AG bis 2017. Kurz danach, am 18. Januar 2011, übertrug die Swiss Life die Liegenschaft auf die Anlagestiftung Swiss Life. Der Zeitpunkt war nicht zufällig: die Swiss Life wusste, dass sie mit der Stadt einen langfristigen Mieter mit einer Maximalmiete auf sicher am Haken hatte, und konnte mit dem Übertragungsgewinn Kasse machen. Die Anlagestiftung verwaltet für die dort investierten Pensionskassen aktuell ein Immobilien-Portfolio von 2'669 Mio Franken. Sie stellt für die Swiss Life eine Art finanzielles Perpetuum Mobile dar:

- In einem ersten Schritt lagert die Swiss Life ein Paket eigener Immobilien in die Stiftung aus und kassiert den Aufwertungsgewinn samt 2% Provision;
- Anschliessend kassiert die Immobilienabteilung der Swiss Life von der Anlagestiftung regelmässig ein unverschämtes Geschäftsführungs-Honorar: 2015/16 waren das – neben dem ordentlichen Bewirtschaftungshonorar für die Swiss-Life-Tochter Livit – knapp 16 Mio Franken oder nicht weniger als 11.42% der Mieteinnahmen! Dass es auch ganz anders geht, zeigt etwa die von verschiedenen Pensionskassen getragene Immobilien-Anlagestiftung Turidomus: sie begnügt sich mit 0.5 – 0.8% der Mieteinnahmen...

Laut Geschäftsbericht operiert die Anlagestiftung mit hohen Bruttorenditen von 4.7 – 4.8%. Um dieses Niveau zu erreichen, müssten die heutigen Mieten an der Rämistrasse 39 um mindestens ein Drittel erhöht werden.

### Swiss Life: Von der Genossenschaft zum Immo-Specki

Vor 25 Jahren hiess sie noch Rentenanstalt, war eine Genossenschaft auf Gegenseitigkeit und nicht an der Börse kotiert. Und betrieb eine pragmatische, eher zurückhaltende Mietpolitik. Tempi passati. Heute heisst sie Swiss Life, ist an der Börse und betreibt eine forsche Acquisitions- und Vermietungspolitik. 2014 hat sie von Urs Ledermann für 273 Mio Franken 28 Liegenschaften – davon 19 im Seefeld – erworben und treibt damit die Gentrifizierungs-Spirale im Kreis 8 weiter an. 2012 hat sie der Swiss Prime Site die Eckliegenschaft am Helvetiaplatz (Café BANK) für einen Rekordpreis von 34.5 Mio Franken abgekauft. Und den Kleingewerbler Andys Tierhüüsli nach 15 Jahren harter Arbeit mit einer völlig überrissenen Mieterhöhung rausgeekelt. Über ihre Tochter Livit AG – hinter Wincasa die Nummer 2 - bewirtschaftet die Swiss Life 150'000 Mietobjekte mit einem Liegenschaftswert von 36 Milliarden Franken.

### Manor: Swiss Life als Bahnhofstrasse-Killer

Mit acht Liegenschaften – letzte Acquisition das Franz-Carl-Weber-Haus – ist Swiss Life heute der grösste Grundeigentümer an der Bahnhofstrasse und einer der aggressivsten Player im City-Monopoly. Statt dem Warenhaus Manor will die Swiss Life an der Bahnhofstrasse kleinere Boutiquen und Anwaltskanzleien einquartieren, die mehr Profit bringen. Für die Vertragsverlängerung bis zum definitiven Rausschmiss verlangt sie für die 10'000 Quadratmeter Mietfläche 19 statt der bisher 6 Millionen Franken Miete - mehr als das Dreifache, weit über dem, was ein Verkaufsgeschäft vom Umsatz her erwirtschaften kann. Der unmittelbar benachbarte Jelmoli zahlt – nach einer kräftigen Mieterhöhung im Jahr 2013 – an die Swiss Prime Site AG aktuell 29 Millionen Franken – allerdings für die dreieinhalbfache Fläche. Das sind 788 Franken pro m2 und Jahr, etwas mehr als Manor heute zahlt, aber weit entfernt von den 1'900 Franken, die Swiss Life neu fordert.

## **2.8 Milliarden steuerfreie Dividenden**

Um die Manor-Abzocke zu rechtfertigen, erklärte Swiss-Life-Immobilienchef Martin Signer salbungsvoll: «In unseren Immobilien steckt das Geld der Versicherten, ihnen sind wir verpflichtet.» (20 Minuten 25. September 2013) Traurige Tatsache ist, dass von den aus eigenen und verwalteten Immobilien herausgepressten Mieteinnahmen ein schöner Teil in den Taschen der Swiss-Life-Aktionäre und nicht auf den Konten der Rentnerinnen und Rentner landet.

Seit 2005 hat die Swiss Life insgesamt 2 808 Millionen Franken Dividenden ausgeschüttet. Alleamt steuerfrei: von 2005 bis 2011 reduzierte Swiss Life durch Rückzahlungen schrittweise den Nennwert der einzelnen Aktien, ab 2012 schüttete sie – Merz sei Dank – die Kapitaleinlagereserven aus.