

NZZ am Sonntag

SBB bauen 10 000 neue Wohnungen

Die neue Immobilienstrategie der Bundesbahn gerät politisch ins Kreuzfeuer

Daniel Friedli

Die SBB planen den Bau von 10 000 neuen Wohnungen in der ganzen Schweiz. So sehen sie es in ihrer aktualisierten Immobilienstrategie vor, wie ein Sprecher sagt. Mit diesem Ausbau vervielfachen die Bundesbahnen ihr heutiges Wohnangebot, das laut neuesten Zahlen aus 1600 eigenen und weiteren 1600 Wohnungen in Genossenschaften besteht.

Und sie führen auf diese Weise mit noch höherem Tempo eine Strategie fort, die schon in den letzten Jahren aus der Staatsbahn einen der grössten Immobilienanbieter des Landes gemacht hat. «Die SBB tragen damit ihren Teil zum Wohnungsbau in der Schweiz bei», schreiben die SBB dazu. Zudem wolle man so den Wert des Unternehmens stärken.

Entstehen sollen die Wohnungen langfristig unter anderem auf

gut 30 grossen Arealen, welche die SBB zum Beispiel in Basel, Luzern oder Zürich entwickeln. Diese Areale werden die SBB künftig noch verstärkt selber bewirtschaften, statt sie zu verkaufen. Und dabei wollen sie einen Drittel der Wohnungen im preisgünstigen Segment anbieten, das heisst 20 Prozent unter der eigentlich erzielbaren Miete.

Trotzdem oder gerade deswegen verschärfen die Pläne

einen politischen Streit, der schon lange schwelt. SVP-Nationalrat Hans Egloff jedenfalls möchte den Immobilienplänen der SBB ein Ende bereiten. «Die Wohnungsproduktion gehört nicht zu den Aufgaben der Bahn», sagt Egloff. Die SBB sollten daher ihre freien Areale auf dem Markt verkaufen. Die Linke will die Bundesbahnen hingegen anhalten, mehr Grundstücke für gemeinnützigen Wohnraum zur Ver-

fügung zu stellen. «Die SBB haben ihr Land zu einem Spottpreis vom Staat erworben und es seither auch mithilfe von Investitionen der öffentlichen Hand veredeln können. Nun schulden sie der Gesellschaft etwas», sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran.

Zur Frage, wie die Immobilienstrategie der Bundesbahnen aussehen soll, werden sich in absehbarer Zeit auch die Stimmbürger äussern können. Auf nationaler

Ebene ist eine Volksinitiative der Linken hängig, die bei Immobilienverkäufen der SBB den betroffenen Gemeinden ein Vorkaufsrecht einräumen will. Unabhängig davon drängen linke Politiker den Bundesrat, er solle den SBB konkrete Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum machen und den Bau von teuren Luxuswohnungen zurückbinden.

Seite 9



Eine der Perlen im Immobilienportfolio der SBB: Visualisierung des neuen Meret-Oppenheim-Hochhauses beim Basler Bahnhof.

SBB veredeln ihren Milliarden-schatz

Die Bundesbahnen werden immer mehr zum Immobilienkonzern. Ihr Vorgehen löst dabei heftige politische Kontroversen aus

Daniel Friedli

Offiziell heissen die SBB immer noch Schweizerische Bundesbahnen. Allerdings könnte das Kürzel mittlerweile auch problemlos für Schweizerische Büros und Behausungen stehen, denn die Staatsbahn mausert sich immer mehr zu einer Immobilienfirma. Schon heute ist sie einer der grössten Liegenschaftsanbieter im Land, und diese Stellung wollen die SBB künftig noch ausbauen. So plant der Konzern langfristig den Bau von 10 000 neuen Wohnungen. «Die SBB tagen damit ihren Teil zum Wohnungsbau in der Schweiz bei», sagt Sprecher Reto Schärli.

Von dieser Entwicklung zum Immobilienriesen zeugen nicht nur Grossprojekte wie die Zürcher Europallee, das neue Quartier Pont-Rouge in Genf oder das Meret-Oppenheim-Hochhaus in Basel. Sie lässt sich auch in den Geschäftsberichten nachzeichnen. So haben die SBB in den letzten zehn Jahren gut 4,5 Milliarden Franken in Immobilien investiert (und umgekehrt für 1,5 Milliarden Land und Gebäude verkauft). Letztes Jahr floss bereits fast so viel Geld in dieses Segment wie in den Personenverkehr.

Garant für Gewinn

Als Folge davon erreichten die Erträge der Immobiliensparte 2017 einen neuen Rekordwert von 435 Millionen Franken. Und auch der Wert des Portfolios nimmt kontinuierlich zu. Seit 2008 stieg er von 3,4 auf 5,5 Milliarden Franken, wobei diese Zahlen nur den in den Geschäftsberichten ausgewiesenen Buchwert darstellen. Zum gegenwärtigen Marktwert ihrer Immobilien äussern sich die SBB offiziell nicht; eine interne Quelle schätzt diesen Wert aber grob auf 10 Milliarden Franken. Damit ist das Portfolio zumindest theoretisch ähnlich wertvoll wie

jenes der grössten privaten Schweizer Immobiliengesellschaft, der Swiss Prime Site AG.

Doch so wichtig die Sparte für die SBB ist, so umstritten ist deren Immobilienstrategie. Verkehrsexperten monieren, die SBB würden die Prioritäten falsch setzen und sollten ihr Geld besser in den störungsanfälligen Bahnbetrieb investieren. Und auch politisch wird immer härter darum gekämpft, wie die Bahn mit ihrem Grund und Boden umgehen soll.

Als dezidierter Kritiker der Pläne der SBB tritt dabei Hans Egloff auf, SVP-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümerverbandes: «Immobilien gehören nicht zum Kerngeschäft der Bahn», sagt er. Die SBB sollten ihre freien Areale darum auf dem Markt veräussern, und zwar möglichst gewinnbringend und damit zum grössten Nutzen für die Bahnkunden. Dass die SBB künftig noch mehr Wohnungen selber bewirtschaften wollen und dabei eine Quote von einem Drittel im preisgünstigen Segment anpeilen, kritisiert Egloff. «Es darf doch nicht sein, dass die Passagiere über die Billettpreise noch sozialen Wohnungsbau finanzieren.»

Genau gegenteilig sieht es die linke Seite. Ganz sicher dürften die SBB ihren Besitz nicht an renditegetriebene Privatinvestoren verkaufen, sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. Die Grundstücke gehörten dem Volk, und darum solle auch dieses von deren Wertzuwachs profitieren. Badran empfiehlt den Bahnen daher, die Areale wo immer möglich im Baurecht an Genossenschaften zu vergeben oder das Land an die öffentliche Hand zu verkaufen. Ihr Argument ist dasselbe, das auch der Städteverband kürzlich in einer Eingabe an den Bundesrat vorgebracht hat: Die Bundesbetriebe haben ihre Grundstücke vor Jahren zu einem öffentlichen Zweck und darum zu

Die SBB-Immobilien in Zahlen

94,4 km²

So viel Fläche besitzen die SBB; ihr Grundbesitz ist damit mehr als doppelt so gross wie der Kanton Basel-Stadt.

10 Mrd. Fr.

So hoch ist laut einer internen Schätzung der Marktwert aller SBB-Immobilien.

435 Mio. Fr.

So viel Ertrag erwirtschaftete die Immobiliensparte letztes Jahr.

3500

So viele Gebäude besitzt die Bahn, darunter sind 820 Bahnhöfe und 1600 Wohnungen. Weitere 1600 Wohnungen ermöglichen die SBB Bahn über Genossenschaften.

33%

So hoch ist der Anteil der Wohnungen, welche die SBB preisgünstig anbieten wollen.

Spottpreisen erwerben können. Werden die Areale nun nicht mehr gebraucht, sollen die Standortgemeinden die Chance bekommen, sie wiederum im öffentlichen Interesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Noch weiter geht Nationalrat Michael Töngi von den Grünen. Er fordert den Bundesrat auf, den SBB konkrete Vorgaben zum Bau von preisgünstigen Wohnungen zu machen.

Geld für Pensionskasse

Zumindest bis jetzt hatte die Regierung für solche Forderungen kein Gehör. In ihren strategischen Vorgaben an die SBB verlangt sie vielmehr, dass die Bahn auch im Immobiliensektor ein «branchenübliches Ergebnis» erziele und durch gezielte Entwicklung der Areale «an den Wertsteigerungen der Grundstücke und Immobilien» partizipiere. Das Ziel: Die Gewinne aus der Immobiliensparte sollen dazu dienen, andere Bereiche und generell die Finanzkraft der SBB zu stärken. Darum fliessen die Erlöse heute fast vollständig in die Infrastruktur der SBB und in ihre Pensionskasse. Allein die überschuldete Rentnerkasse hat seit 2008 1,5 Milliarden Franken an Immobiliengewinnen verschlungen.

Finanzielle Hilfe für die SBB oder günstiger Wohnraum in den Städten? Vor diesem Hintergrund wird der Kampf um die Immobiliengewinne der Bahn mit zusehends härteren Bandagen geführt. In Zürich fordern linke Kreise per Initiative, dass ein 30 000 Quadratmeter grosses Areal der SBB bei der Josefswiese zum Bau von preisgünstigem Wohnraum an die Stadt gehen soll. Umgekehrt haben die SBB bei Projekten in Vevey und in Basel angedroht, Areale einfach brach liegen zu lassen, wenn die Bebauungspläne nicht in ihrem Sinne abgesegnet werden.