

Zürich

Von der Rendite getrieben

Wohnen Massenkündigungen von Mieterinnen und Mietern wie im Stadtzürcher Brunaupark werden immer häufiger. Die Credit Suisse argumentiert, ihr Entscheid gehe auf eine Anregung der Stadt zurück.

Martin Sturzenegger

Das Unverständnis ist gross: Der Brunaupark, grösstenteils gut erhalten, soll einem Neubau weichen. «Wohnungen in gutem Zustand und schon wird abgerissen? Wir spinnen», schreibt ein TA-Leser stellvertretend für andere, die sich über das Vorgehen der Liegenschaftsbesitzerin Credit Suisse wundern.

Die Pensionskasse der Credit Suisse entschied sich für die radikalste Variante: die sogenannte Leerkündigung – eine Massenkündigung, die einen Abbruch der alten Bausubstanz und eine komplette Neuplanung mit einer neuen Mieterschaft ermöglicht. 400 Mieterinnen und Mieter verlieren dadurch ihre Wohnung. Betroffen sind auch Gewerbetreibende, die beklagen, zu spät von der Verwaltungsfirma Wincasa informiert worden zu sein (TA von Dienstag).

Leerkündigungen steigen an

Massenkündigungen sind ein ebenso umstrittenes wie sich häufendes Phänomen, das zurzeit besonders bei grossen Liegenschaftsverwaltungen im Trend liegt. In der Stadt Zürich etwa hat sich der Anteil von Leerkündigungen bei Sanierungen oder Neubauten seit dem Jahr 2008 mehr als verdoppelt. 2017 kam es bei 48 Prozent der Wohnungsumbauten zu Kündigungen im grossen Stil.

Dahinter steht eine ökonomische Logik: Wird im bewohnten Zustand renoviert, bleibt der Zinsaufschlag mietrechtlich beschränkt, bei einer Neuvermietung kann der Markt jedoch ausgereizt werden.

«Die Pensionskassen wirtschaften für die eigene Bilanz», sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. «Der Wert der Bilanz ist abhängig von den Mietzinsen.» Die Credit Suisse sieht sich bei ihren Angestellten in der Pflicht. Sie versichert mit den Geldern der Pensionskasse 18 500 CS-Arbeitnehmer und -Arbeitnehmerinnen und 11 300 Rentner



Ein Grossteil des Brunauparks in Zürich-Wiedikon wird abgebrochen, das ermöglicht eine neue Mieterschaft. Foto: Andrea Zahler

und Rentnerinnen. 2018 waren es rund 17 Milliarden Franken.

Einer der Preistreiber bei den Mieten ist der Renditedruck, dem Pensionskassen unterliegen. Einen wichtigen Grundstein für diese Entwicklung legte das Bundesamt für Sozialversicherung im Jahr 2005: Es passte die Rechnungslegungsvorschriften an. Das hatte eine buchhalterische Aufwertung der Immobilienbestände zur Folge und damit einhergehend eine Verkleinerung der Rendite bei gleichbleibenden Mieterträgen. «Das ist einer der Haupttreiber für Mietzinserrhöhungen», sagt Badran. Die Nationalrätin nennt ein Beispiel: Wenn sich der Grundstückspreis einer Liegenschaft bei einer Neu-

bewertung verdoppelt, müssen sich auch die Mieten verdoppeln. «Sonst sinkt die Rendite», sagt Badran. Das sei auch der Grund dafür, weshalb teilweise viel zu früh totalsaniert werde. «Weil die Miete bei der bestehenden Mieterschaft nicht einfach so erhöht werden kann, müssen neue Mieterinnen und Mieter her. Es kommt zur Leerkündigung.»

Experten empfehlen Abriss

Im Brunaupark war die Credit Suisse nicht der alleinige Grund, weshalb es zu einer Massenkündigung kam. Die Bank schreibt auf ihrer Website, dass sie ursprünglich beabsichtigte, zusätzliche Bauten im bereits bestehenden Areal zu errichten. Die bis-

herigen Wohnhäuser wären entsprechend nicht abgerissen worden.

Spätestens nach einem Treffen mit dem Stadtzürcher Baukollegium, einem Expertengremium, das von der Stadt eingesetzt wird, änderte die CS ihre Meinung. «Das Baukollegium regte eine gesamtheitliche Betrachtung an, um längerfristig eine gute städtebauliche Gestaltung sicherzustellen», schreibt die CS. Mit anderen Worten: Die Stadt favorisierte eine Totalsanierung – wohl auch im Zeichen einer besseren Verdichtung.

Urs Spinner, Departementssekretär des Zürcher Hochbaudepartements, wiegelt jedoch ab: «Die Credit Suisse hatte die freie

Wahl. Es handelte sich lediglich um eine Empfehlung unserer Experten.»

Gegen die Neubaupläne hat sich inzwischen Widerstand aus dem Quartier formiert. Die Interessengemeinschaft Leben im Brunaupark will den Abriss der Siedlung verhindern. Dazu lancierte sie eine Petition, die unter anderem ein Bleiberecht für bisherige Anwohnerinnen und Anwohner sowie bezahlbaren Wohnraum fordert. Die frühzeitig ausgesprochenen Kündigungen sollen rückgängig gemacht werden. Fast 1000 Personen haben bisher unterschrieben. Auf Anfrage schreibt die Credit Suisse: «Die Kündigungen sind unverändert gültig.»



SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. Foto: Sabina Bobst

Sicher ist: Den ehrgeizigen Zeitplan für die Neugestaltung des Brunauparks kann die CS nicht einhalten. Bisher plante die Grossbank Abriss und Neubau der neuen Liegenschaften bis Ende 2026, insgesamt 497 neue Wohnungen und 10 000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Die zweite Bauphase ab 2023, in der 230 Wohnungen erstellt werden sollen, wird sich nun verzögern: Im schlechtesten Fall für die CS verschiebt sich der Baubeginn der zweiten Phase bis Ende 2026.

Ein durchkreuzter Deal

Grund sind bestehende Verträge zwischen der Stadt und der CS. Diese sehen vor, dass bis 2026 insgesamt 84 Wohnungen der Kostenmiete unterstehen – einer Mietzinskontrolle durch die Stadt, die zu deutlich günstigeren Mieten führt. Um aus dem laufenden Vertrag auszutreten, schlug die CS der Stadt einen Deal vor: Die Zahl der Wohnungen in Kostenmiete soll auf 16 gesenkt werden. Um zu kompensieren, soll dafür deren Laufzeit verlängert werden.

Im März waren sich die Grossbank und das Hochbaudepartement von André Odermatt (SP) über dieses Vorgehen einig gewesen. Die CS hatte grünes Licht gegeben und die Kündigungen ausgesprochen. Einen Tag später intervenierte der Gesamtstadtrat. Er beschloss, am ursprünglichen Vertrag der Kostenmiete festzuhalten. Der Entscheid durchkreuzt nun die Neubaupläne der CS. «Wir evaluieren derzeit, wie wir uns zeitlich neu organisieren», sagt CS-Sprecher Andreas Kern.

An'Nur-Moschee: Fall geht vor Obergericht weiter

Islamismus Der Fall der neun verurteilten Männer aus dem Umfeld der An'Nur-Moschee wird neu aufgerollt. Die zuständige Zürcher Staatsanwältin zieht die Urteile des Winterthurer Bezirksgerichts vom vergangenen Oktober ans Obergericht weiter.

Die Staatsanwältin habe gegen alle neun Urteile Berufung eingereicht, sagte Erich Wenzinger, Sprecher der Zürcher Oberstaatsanwaltschaft, im «Regionaljournal» von SRF. Der Fall muss also neu beurteilt werden.

Beim Prozess vor dem Winterthurer Bezirksgericht ging es um Drohungen und Schläge gegen andere Besucher der Moschee. Die neun Angeklagten wurden zu bedingten Geld- und Freiheitsstrafen zwischen 6 und 18 Monaten verurteilt. Die Urteilsprüche waren deutlich milder als die Anträge der Staatsanwaltschaft. (sda)

Degustieren statt demonstrieren

Ausflug Viele Winzer öffnen heute ihre Weinkeller für die Bevölkerung – sieben Tipps.

Gegen achtzig Zürcher Weinbauern nehmen heute den Tag der Arbeit wörtlich: Sie bewirten Gäste, bieten Degustationen an, veranstalten Kutschenfahrten oder Ponyreiten. Wir haben sieben Beispiele herausgepickt:

Der Historische

Weingut Schipf, Herrliberg
Seit 600 Jahren wachsen Reben an der Schipfhalde, und die Werdmüllers und Eschers bauten hier einst ihre Sommerresidenzen. Seit 120 Jahren baut die Familie von Meyenburg auf diesem Gut Wein an. Sie keltert ihre Trauben in der bald 300 Jahre alten Trotte mit Gewölbekeller.

Der Neugierige

Dreistand in Wädenswil
Das kürzlich gegründete Weinbauzentrum Dreistand bewirtschaftet – daher der Name – Reben in drei Lagen, darunter sol-

che auf der Halbinsel Au. Die Betreiber versuchen sich gerne an Sorten, die bisher in diesen Gefilden noch nicht so heimisch sind. Pinotage, Zweigelt, Merlot. Moderne, elegante Weine, auch optisch schön designt.

Der Moderne

Saxer in Neftenbach
Frauen sind im Weinbau immer noch in der Minderheit. Nadine Saxer ist eine von ihnen. Es ist ein relativ junger Betrieb, der optisch mit seiner modernen Architektur aus dem Rahmen fällt. Die Trotte ist vielleicht weniger romantisch als andere, dafür wirkt sie nobel – so wie die Namen der Weine. Verkauft werden Nobler Weisser und Nobler Roter.

Der Vorstädtische

Haug in Weiningen
Mitten im stark überbauten Limmatall liegt eines der grössten

Weindörfer des Kantons: Weiningen, nomen est omen. Hier gibt es noch 30 Hektaren Rebland. Auf rund 5 Hektaren produziert die Familie Haug mehr als ein Dutzend Weine, besonders gelobt wird in der Region der Sauvignon blanc. Auch der Sauer ist richtig gut.

Der Romantische

Manufaktur in Uerikon
Das Winzerhäuschen an der Sternhalde ist schon ein Bijou für sich, und der Weinberg ist klein und steigt noch steiler an als sonst an der Goldküste üblich. Dass sich diese Kellerei «Manufaktur» nennt, hat System. Handarbeit gehört hier zum Geschäftsmodell.

Der Familiäre

Wetli in Männedorf
1991 sattelten die Wetlis, deren Vorfahren seit 500 Jahren in

Männedorf bauern, vollständig auf den Weinbau um. Sie bewirtschaften ihre 3,5 Hektaren Reben vom Weinstock bis zur Abfüllung vor Ort und können dabei voll auf die Familie und ein eingespieltes Team zählen. Der Chef allerdings ist der Guggel Hector. Unbedingt den Gamaret probieren.

Der Einsiedlerische

Klosterkellerei auf der Ufenau
Reif für die Insel? Dann ab aufs Schiff mit Destination Ufenau. Dort bei Rösli Lötscher einkehren, Fisch-Chnuschperli bestellen und den kühlen Federweisen geniessen. Auch das Einsiedler Gut Leutsch mit seinem barocken Winzerhaus lohnt einen Besuch. Dort ist unser Tipp der Elbling, die einstige Hauptsorte am Zürichsee.

Helene Arnet

Nachrichten

Polizei nimmt zwei Kokainschmuggler fest

Flughafen Die Kantonspolizei hat am Montag im Flughafen Zürich zwei Drogenkuriere gefasst. Die beiden Männer im Alter von 22 und 23 Jahren reisten von Brasilien nach Zürich. Wie die Polizei mitteilt, hatten sie vor der Reise sogenannte Fingerlinge geschluckt, kleine Plastikbehälter mit Kokain, die sie in die Schweiz bringen wollten. Den Polizisten fielen sie bei einer Routinekontrolle auf. (meg)

Lärmige Nacharbeit neben den Pisten

Flughafen Anfang Mai wird am Flughafen Zürich in der Nähe der Fluggpisten gebaut. Wie der Flughafen mitteilt, finden die Bauarbeiten mehrheitlich in der Nacht statt, also nach dem Ende des Flugbetriebs ab 23.30 bis um 5 Uhr in der Früh. In der Regel werde über das Wochenende jedoch nicht gebaut. (meg)