

# Immobilienlandschaft in Bewegung

Autor(en): **Lanz, Christian**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **29 (2016)**

Heft [10]: **Winterthur**

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-632973>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Immobilienlandschaft in Bewegung

## Welche Strategien verfolgen Siska und Terresta? Und welche Rolle spielen andere Akteure in der Winterthurer Immobilienszene? Eine Auslegeordnung.

Text:  
Christian Lanz

Wer in Winterthur günstigen Wohnraum sucht, ist bei der Teryresta Immobilien- und Verwaltungs AG an der richtigen Adresse. «Unsere Immobilienstrategie ist es, Immobilien zu Anlagezwecken zu halten», sagt Markus Brunner, der Geschäftsführer der von Bruno Stefanini gegründeten Terresta. In jüngster Zeit hat sie mit Renovationen von sich reden gemacht. Doch im Gegensatz zu Luxussanierungen bieten ihre rund 1500 Winterthurer Mietwohnungen günstigen Wohnraum an, der äusserst gefragt ist. Zwar geniessen «Stefanini-Häuser» einen eher zweifelhaften Ruf. Die Verwaltung erledige nur das Allernötigste, heisst es. Trotzdem gilt der wohl grösste private Immobilienbesitzer der Stadt nicht als Mieterschreck. Terresta mache zwar an den Häusern wenig, sei dafür aber aufgeschlossen, wenn die Mieter selbst Hand anlegten. Ein beachtlicher Teil der von der Terresta verwalteten Liegenschaften befindet sich gemäss Brunner noch in Stefaninis Privatbesitz. Nach dessen Tod würden sie nicht der Stadt vermach, sondern der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte.

### Nach dem Energieeffizienzpfad 2040

Implenia wiederum erwirbt schweizweit Grundstücke, die an zentralen Lagen mit Potenzial eine nachhaltige Entwicklung zulassen. Die baureifen Projekte veräussert Implenia als Anlageobjekte für institutionelle Investoren oder vermarktet einzelne Stockwerkeigentumseinheiten. Mit dem Erwerb der Sulzer Immobilien vor sechs Jahren konnte Implenia ihr Immobilienportfolio um das bis dato grösste Projektentwicklungs-Areal erweitern. Früher eilte Projektentwicklern und Generalunternehmern der Ruf von «Heuschrecken» voraus, die in kurzer Zeit den grösstmöglichen Gewinn suchen, um dann sogleich an den nächsten Ort abzuschwirren. In Winterthur geht Implenia nicht so ungestüm vor. Vertrauen, Innovation und Qualität sind die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Gewinn, was etwas mehr Zeit benötigt.

Implenias Wirken in Winterthur lässt sich sehen: «Die wichtigsten aus dieser Investition stammenden Projekte sind mehrere Wohnüberbauungen in Oberwinterthur, die neue ZHAW-Bibliothek in der ehemaligen City-Halle und die im Februar dieses Jahres verkaufte Halle 52, in der das neue Departement Gesundheit der Zürcher Hochschule

für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) entsteht», listet Urs Baumann, Leiter Development Deutschschweiz bei Implenia, auf. Hinzu kommen mehrere Baufelder, die vor dem Hintergrund des im März 2015 vom Winterthurer Stimmvolk gutgeheissenen Gestaltungsplans auf dem zum Teil denkmalgeschützten Areal im Gestaltungsplanperimeter Werk 1 realisiert werden. «Ein Grossteil unserer Bauvorhaben in Winterthur richtet sich nach dem Energieeffizienzpfad 2040, und mit «Sue & Til» wird in Winterthur-Neuhegi das dereinst grösste Holzbauprojekt der Schweiz realisiert», betont Baumann.

### Knapp 100 Millionen Franken investiert

Ein weiterer grosser Player auf dem lokalen Immobilienmarkt ist die von Robert Heuberger gegründete Siska Heuberger Holding. Siska investiert auf dem Sulzerareal knapp 100 Millionen Franken in das neue ZHAW-Gesundheitszentrum. Implenia erhält den Auftrag als Totalunternehmerin zum Bau dieses grössten Schweizer Ausbildungszentrums für Ergotherapie, Hebammen, Pflege und Physiotherapie. Implenia tritt dazu die Halle 52 auf dem Sulzerareal an die neue Eigentümerin Siska ab.

Zudem hat die Siska ein Baugesuch für Stadtwohnungen im Zentrum Neuwiesen eingereicht. Das im Frühjahr 1982 nach langer Planungsgeschichte eröffnete Einkaufszentrum mit Wohnungen und Büros in den Obergeschossen hatte seinerzeit hinter dem Bahnhof einen zweiten Einkaufsschwerpunkt gesetzt. Mit dem geplanten Umbau sollen Büros umgenutzt und die Durchmischung des Einkaufszentrums und des ganzen Neuwiesenquartiers mit Einkaufen, Gewerbe und Wohnungen verbessert werden. Geplant sind 33 Wohnungen, davon 8 Maisonnetten plus ein grosszügiges Veloparking im Untergeschoss mit direkter Anbindung an die neue Gleisquerung beim Bahnhof. Der Bezug der Wohnungen ist auf Ende 2017 geplant.

### Sanierungen mit erträglichen Mietzinssteigerungen

Eine immer aktivere Rolle in der örtlichen Immobilienszene spielen die Genossenschaften. Die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) habe sich als gemeinnütziger Träger dem günstigen Wohnungsbau für Kleinhaushalte und insbesondere Familien verschrieben, betont Geschäftsführer Martin Schmidli. «Dabei legen wir insbesondere Wert auf gut gestaltete, gemeinsam genutzte Aussenräume.» Und: Günstig bedeute nicht qualitativ billig, schiebt Schmidli nach. In den nächsten Jahren will



Der in drei Etappen gestaltete Eulachpark ist die grüne Lunge des Stadtteils Neuhegi auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Oberwinterthur.

die HGW Neubauten mit rund 250 Wohnungen realisieren – mit modernen Grundrissen, ohne Luxus und leicht unterdurchschnittlichen Wohnungsgrössen. «Bei Sanierungen unseres Bestandes legen wir Wert darauf, dass die Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin dort wohnen können. Wir streben dabei eine hohe Qualität ohne unerträgliche Mietzinssteigerungen an», sagt Schmidli. In Einzelfällen bedeute dies für die Sanierung: So wenig wie möglich, so viel wie nötig. Geografisch ist die HGW im Grossraum Winterthur tätig. «Wir bevorzugen dabei Siedlungen mit mehreren Bauten und über 50 Wohnungen», so Schmidli.

Eine weitere Genossenschaft ist die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG). Gegründet im Jahr 1939, habe sie die Erträge reinvestiert und durch Neubauten und Akquisitionen den Wohnungsbestand auf mittlerweile rund 1250 Wohnungen erweitert, erläutert ihr Geschäftsführer Andreas Siegenthaler. «Der Unterhalt und die kontinuierliche Erneuerung der Liegenschaften, die den Bewohnerinnen und Bewohnern gehören, haben einen hohen Stellenwert. Nachverdichtungen und das Wachstum in der Stadt Winterthur und in den umliegenden Gemeinden durch Zukäufe und Neubauten stehen in diesem Jahrzehnt für die GWG strategisch im Vordergrund.» Seit der Jahrtausendwende hätten die gemeinnützigen Bauträger mit ihrer unterproportionalen Bautätigkeit Marktanteile verloren, gibt Siegenthaler zwar zu bedenken. Auf der andern Seite seien die Genossenschaften in den vergangenen Jahren vermehrt in den Fokus der Wahrnehmung gerückt und hätten viel Zulauf und Unterstützung erhalten. «Der wichtigste Faktor dafür ist wohl die grosse Nachfrage nach preiswertem oder günstigem

Wohnraum in den Zentren und in den Agglomerationen, die das Angebot bei Weitem übersteigt», vermutet der Geschäftsführer der Genossenschaft.

#### **Dauerhaft der Spekulation entziehen**

Die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo) plant, baut und betreibt seit sechzig Jahren zeitgemässe Alterssiedlungen mit kostengünstigen und attraktiven Wohnungen. Sie stellt ihre Liegenschaften älteren Menschen und Behinderten zur Verfügung, die mehrheitlich über ein bescheidenes Einkommen verfügen. Bereits in der Gründungszeit der Gaiwo herrschte in Winterthur Wohnungsnot. Insbesondere für Familien war es schwierig, eine geeignete Wohnung zu finden. Viele ältere Alleinstehende und Ehepaare blieben in den grossen Wohnungen, die eigentlich für Familien gebaut worden waren. «Aus dieser Problematik heraus wurde die Gaiwo gegründet, mit dem Ziel, der älteren Generation ein kleineres Zuhause zu bieten, um für Familien, die auf grösseren Wohnraum angewiesen sind, Platz zu schaffen», blickt Geschäftsführer Samuel Schwitter zurück. Bei Umbauten wird das innere Verdichtungspotenzial geprüft und wenn möglich realisiert. Der bestehende Wohnraum wird laufend unterhalten. «Wohnbaugenossenschaften realisieren langfristig preiswerten Wohnraum, und dieser ist auf dem Markt gesucht. Die Gesellschaft wie auch die Politik haben erkannt, dass Wohnbaugenossenschaften dafür einstehen», betont Schwitter. Nicht weil sie billig bauen, sondern weil sie diese Immobilien dauerhaft der Spekulation entziehen. Der erwirtschaftete Erfolg bleibt in der Genossenschaft und wird reinvestiert. «Die Mieten basieren →

→ auf dem Prinzip der Kostenmiete nach dem Kalkulationsmodell der Stadt Zürich, was gegenüber dem Markt, der zur Optimierung der Rendite tendiert, zu preiswerten Mieten führt», so Schwitler.

#### Verständnis der Nachhaltigkeit

Ein neuerer Player auf dem Winterthurer Immobilienmarkt ist die Pensionskasse Stiftung Abendrot aus Basel, die 1984 von einer Gruppe Alternativer und AKW-Gegnern gegründet wurde. Wenn sie schon gezwungen waren, fürs Alter zu sparen, wollten sie wenigstens selbst bestimmen, wie das Geld angelegt wird, fanden die damals rund Dreissigjährigen. Per Ende 2014 betrug die Bilanzsumme der Stiftung Abendrot 1,3 Milliarden Franken.

Anfang 2009 erwarb die Stiftung das fast 50 000 Quadratmeter umfassende Lagerplatzareal von Sulzer Immobilien und der Schweizerischen Post. Der Kauf erfolgte auf Initiative des Arealvereins hin, dem ein Grossteil der aktuellen Mieter angehört. 100 kleinere und mittlere Betriebe mit gegen 400 Angestellten haben durch die Zwischennutzung zur Entwicklung vom unbelebten Industrieareal in ein urbanes Arbeits- und Freizeitquartier beigetragen. Zunächst drohte das übliche Szenario: Verkauf des Areals, Ende der Zwischennutzung, Sanierung und Neubau für eine neue Mieterschaft. Mit dem Verkauf des Lagerplatzareals ging zwar auch hier die Zeit der Zwischennutzung zu Ende. Doch statt Abbruch und Neuüberbauung wird das Areal sanft und nachhaltig weiterentwickelt. «Ausgehend von ihrem Verständnis der Nachhaltigkeit ist es für unsere Stiftung wichtig, nicht über die Köpfe der Betroffenen hinweg Entscheide zu fällen», betont die Architektin Klara Kläusler, Leiterin Immobilien bei der Stiftung Abendrot. Deshalb wurden die verschiedenen Interessentengruppen zu einer Zukunftskonferenz eingeladen. 120 Mieter, Anwohnerinnen, Mitglieder des Quartiervereins und eine Vertretung der Stadt nutzten die Gelegenheit, im September 2009 ihre Visionen für die künftige Entwicklung des Lagerplatzareals zu entwerfen. Dabei kam stark zum Ausdruck, dass das Areal von vielen Nutzerinnen und Nutzern als Heimat, als Perle und als Biotope empfunden wird, das in seiner Durchmischung erhalten und weiterentwickelt werden soll.

## Zwei reiche Könige und eine billige Prinzessin

Text: Werner Huber

Die Parallelen zwischen den beiden sind frappant, die Unterschiede ebenfalls: Sowohl Robert Heuberger, geboren 1922 in Olten, als auch Bruno Stefanini, Jahrgang 1924, stammen aus armen Verhältnissen und wurden mit Immobilien zu Milliardären.

Stefanini, ein Sohn italienischer Einwanderer, erhielt noch während des Zweiten Weltkriegs von seinem tüchtigen Vater, dem Präsidenten der Konsumgenossenschaft Società Cooperativa, ein erstes Haus geschenkt. Mit 22 verdiente Bruno Stefanini damit sein erstes Geld und investierte es so geschickt, dass er fünfzehn Jahre später bereits Millionär war. Bis in die 1970er-Jahre stellte er einen umfangreichen Immobilienbestand zusammen und wurde bald bekannt als sparsamer, ja geiziger Eigentümer. «Stefanini-Haus» wurde in Winterthur zum Synonym für schlecht unterhaltene, gar zerfallende Häuser – etliche davon in der Altstadt. Seine Gewinne investierte Stefanini

in seinen Sammeltrieb. Dabei trug er hochkarätige Kunst von Giacometti, Anker und Hodler ebenso zusammen wie historisch wertvolle oder wertlose Gegenstände – über 100 000 insgesamt. Dafür gründete er die Stiftung für Kunst, Kultur und Gesellschaft, über die er unter anderem auch das Sulzer-Hochhaus in Winterthur erwarb. So sparsam Stefanini beim Unterhalt seiner Liegenschaften war, so genügsam war er auch sich selbst gegenüber. Cervelat, Brot und Bier waren seine Leibspeisen, und oft hat er in seinen leerstehenden Häusern übernachtet. Aus der Öffentlichkeit hat er sich immer mehr zurückgezogen; Interviews gab er praktisch nie. Um das Millionen-, ja milliardenschwere Erbe ist schon seit einiger Zeit ein Streit unter seinen Wegbegleitern und der Familie entbrannt.

Robert Heuberger wuchs als Halbweise in Olten auf, konnte aber dank guter Noten eine Banklehre absolvieren. Nach dem Krieg zog er als Versicherungsvertreter nach Winterthur. Als Bankfachmann beriet er Kunden bei der Finanzierung von Bauvorhaben, sodass er innert weniger Jahre 200 000 Franken besass. Damit gründete er 1954 mit seiner Frau das Immobilienunternehmen Siska – Sichere Schweizer Kapitalanlagen. Diesem Credo ist er immer treu geblieben und hat nie einen Franken im Ausland investiert. Heute gehören zum Portfolio der Siska Heuberger Holding Wohn- und Gewerbeobjekte in den Kantonen Zürich, Thurgau, St. Gallen und Aargau sowie Einkaufszentren in Winterthur, Effretikon und Uster. Wie zu Stefanini hielt das Winterthurer Bürgertum der Sulzers und Reinharts auch zu Heuberger Distanz. Dafür kehrte er mit Filmstars wie Lili Palmer, die 1978 an der Effi-Märt-Eröffnung teilnahm, mit Hildegard Knef oder Curd Jürgens. Auch Heuberger drehte jeden Fünfliber zweimal um, bevor er ihn ausgab. Seine Wohnungen boten einen bescheidenen Standard, und die Linken sahen in ihm einen skrupellosen Kapitalisten. Dem Vorwurf, Geld am Fiskus vorbeizuschleusen, begegnete er deshalb früh mit der Offenlegung des Geschäftsberichtes seiner Familienholding. Ausserdem hat Robert Heuberger schon Millionen für soziale und kulturelle Projekte gestiftet, sein Jungunternehmerpreis ist hoch dotiert.

Neben diesen beiden Immobilienkönigen, die sich einen grossen Teil des Wohnungsbestandes in Winterthur teilen, gibt es noch eine alte Prinzessin: Die «billige Gesellschaft», wie sie im Volksmund heisst. Gegründet wurde die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» schon 1871 auf Initiative von Pfarrer und Hilfsgesellschafts-Präsident Johann Jakob Zollinger. Sie sollte den Arbeitern als Ergänzung zu den bescheidenen Wohnungsbauten der grossen Industriebetriebe günstigen Wohnraum bieten. Dabei war «die Billige» nicht etwa eine Genossenschaft, sondern eine Aktiengesellschaft – heute mit einem der teuersten Papiere der Schweiz. Gegen 850 Wohnungen gehören ihr zurzeit, verwaltet von der Auwiesen Immobilien AG. ●

#### Literatur:

- Miguel Garcia: Bruno Stefanini. Ein Jäger und Sammler mit hohen Idealen. Verlag Neue Zürcher Zeitung, 2016, Fr. 32.–
- Robert K. Heuberger: Nicht wie der Wind weht ... Lebensbericht eines Unternehmers. Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich 2013 (vergriffen)



Die Überbauung Roy in Neuhegi ist einer der jüngsten Bausteine des neuen Stadtteils.