

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 9

PDF erstellt am: **10.07.2024**

## **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.



!!! Einmalige Gelegenheit !!!  
!!! Einmalige Gelegenheit !!!  
!!! Einmalige Gelegenheit !!!

## Fällanden

- Steuergünstig
- Hervorragende Lage; zentral und doch im Grünen
- Preiswert
- Umfassend saniert

### 6 Mehrfamilienhäuser

mit total 121 Wohnungen von 1-5½ Zimmer, sehr guter Zustand, Baujahr 1962-66

### ? Interessiert ?

Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte!  
Rufen Sie uns an!

Trevida AG, 071 913 97 97

!!! Einmalige Gelegenheit !!!  
!!! Einmalige Gelegenheit !!!  
!!! Einmalige Gelegenheit !!!

TKISP6.NUJVT



ZU VERKAUFEN

IM BREITELI 1-26  
LANGÄRISTRASSE 1-7

1-3 Zimmer-Wohnungen  
von Fr. 129'000.- bis Fr. 293'000.-

4-4½ Zimmer-Wohnungen  
von Fr. 291'000.- bis Fr. 427'000.-

5 Zimmer-Wohnungen  
von Fr. 356'000.- bis Fr. 399'000.-

2½ Attika-Wohnungen  
für Fr. 298'000.-



Zwei Mal am Markt: Zuerst sollten die Wohnungen einzeln verkauft werden (Farbbild vom Mai 2000), dann stand die ganze Siedlung wieder zum Verkauf (Inserat im NZZ-Immobilienmarkt vom 22. August 2000)

Die Breiteli-MieterInnen in Fällanden wollten als Genossenschaft ein Congé-vente verhindern.

# Die «Chance für jeden Mieter»

Ein Spekulant baut in den 60er Jahren eine Siedlung. Gut 30 Jahre später veräussert er sie an junge Immobilien-Raider. Als diese die Wohnungen einzeln verkaufen wollen, wehren sich die MieterInnen. Sie wollen die Siedlung als Genossenschaft erwerben und dort wohnen bleiben. Doch die Verhandlungen scheitern am Preis. Die Bilanz nach 200 Tagen Häuserkampf in der Agglomeration: Drei Viertel der MieterInnen sind ausgezogen, das Schicksal der verbliebenen ist ungewiss. Ein spekulatives Lehrstück, erzählt in drei Geschichten.

VON MIKE WEIBEL ■

## DIE GESCHICHTE DER FAKTEN

Zwischen 1962 und 1966 liess Albert Schellenberg die Wohnsiedlung Breiteli mit 121 Wohnungen in neun Blöcken und 11 Reihenhäusern erstellen. In den 90er Jahren wird die Heizung erneuert und die Aussenhülle isoliert.

Am 23. September 1999 setzt der Eigentümer ein Schreiben an die MieterInnen auf und in-

formiert sie über den Verkauf an die AZ Wohnbau AG. Mit Datum vom 24. September heisst die neue Eigentümerin die MieterInnen «herzlich willkommen». Die AZ Wohnbau AG freut sich auf ein «angenehmes und faires Verhältnis». Gleichzeitig kündigt sie an, dass die Firma trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG beauftragt ist, «über die Zukunft der Überbauung zu informieren» und lädt auf den 6. Oktober zu einem Informationsabend ein.

Dort erfahren die MieterInnen, dass ihre Wohnungen renoviert und verkauft werden. Wer nicht kaufen kann oder will, muss sich nach einer anderen Bleibe umsehen. Doch unter den MieterInnen regt sich Widerstand. Nur wenige schätzen sich glücklich, ihre Wohnung kaufen zu können. Die Preise seien zu hoch, und es stünden hohe Kosten für die Renovation der Infrastruktur an, wird kritisiert. Am 4. November bekräftigen die MieterInnen ihr Desinter-



esse: von 73 MieterInnen wollen sich nur sechs ihr Heim zu eigen machen. Am 19. November kommt es zu einer Aussprache zwischen den Repräsentanten Fredi Wohlwend und Marcel Thoma von der AZ Wohnbau AG und der Mieterschaft. Der Ton ist gereizt, auch als Wohlwend vorschlägt, 39 Wohnungen in eine Genossenschaft einzubringen, an der sich die AZ selber mit 500 000 Franken Startkapital beteiligen wolle. Am 4. Dezember präsentiert die AZ erste Musterwohnungen, die zum Verkauf stehen. In einem Schreiben vom 6. Dezember setzt sie weiter Druck auf: Die MieterInnen sollen schriftlich erklären, ob sie Anteilscheine zeichnen.

Unterdessen haben die MieterInnen Jean-Pierre Kuster vom SVW-Beratungsdienst beigezogen. Zusammen kommt man zum Schluss, dass die Genossenschaft besser alle neun Wohnblöcke übernimmt. Am 24. Januar 2000 lanciert die Interessengemeinschaft ein erstes, unverbindliches Angebot für die 121 Wohnungen der Siedlung: 26,5 Millionen.

Am 17. Februar orientieren Jean-Pierre Kuster und Bruno Burri (SVW) die Breiteli-MieterInnen über die Perspektive einer Genossenschaftsgründung. Zu diesem Zeitpunkt steht bereits ein Drittel der Wohnungen leer. Die verbliebenen MieterInnen scheinen zu einem grossen Teil bereit, Anteilscheine der zu gründenden Genossenschaft zu zeichnen.

Am 10. März sichert die AZ Wohnbau AG schriftlich zu, dass 79 Wohnungen Mietwohnungen bleiben sollen. Was mit den übrigen geschehen soll, ist nicht bekannt. Am 13. März veranstalten die MieterInnen eine Protestaktion auf dem Vorplatz der Siedlung mit Bier,

Bratwurst und Transparenten. Auch der Gemeindepräsident Willy Hiestand zeigt sich.

Am 16. März macht die IG Breiteli eine zweite Offerte, die wesentlich tiefer liegt als die erste: 23,5 Millionen lautet das Angebot. Die Differenz zur ersten Offerte begründet Kuster damit, dass diese auf einer falschen Abgrenzung zwischen Miete und Nebenkosten basierte und die Einschätzungen der Banken sowie des Bundesamtes für Wohnungswesen damals noch fehlten. Am 20. März bricht die AZ Wohnbau AG die Verhandlungen mit der IG ab. An einer Aussprache am 6. April zwischen den AZ-Leuten und der IG kommt es zum zweiten Ecclat, als der Mieter-Vertreter Giuseppe d'Onofrio ankündigt, seine Vermutung publik zu machen, dass der Preis der Siedlung falsch beurkundet worden sei.

Unterdessen verkauft die trevida AG die Reihenhäuser der Breiteli-Siedlung. Am 21. Juli waren sechs der elf Einheiten verkauft. Die Fassaden der Wohnblöcke sowie die leerstehenden Wohnungen werden renoviert. Letztere sind zur Vermietung ausgeschrieben. Nach und nach finden sich neue MieterInnen in der Siedlung ein. Die verbliebenen alten MieterInnen, die nicht in den 79 bezeichneten Wohnungen wohnen, wissen auch zum Zeitpunkt der *wohnen*-Recherchen Mitte August nicht, was mit ihren Wohnungen geschehen wird. Am 22. August steht die ganze Siedlung in der NZZ erneut zum Verkauf.

#### DIE GESCHICHTE DER PERSONEN

Am Anfang war Albert Schellenberg. Der gelernte Jurist, ursprünglich Rechtsanwalt für Planungs- und Baufragen, besorgte in den 60er Jahren den Landeinkauf für die Firma Ernst Göhner AG, welche in dieser Zeit das mittlere Glattal mit einer Reihe von Siedlungen überzog. «Der «bauernschlaue» Landeinkäufer war Dr. A. Schellenberg, der sich in Greifensee unbemerkt ein kleines, lokales Bodenmonopol aufgebaut hatte. Er hatte in den Dorfkneipen gesessen, herumgehört und sich jede Gelegenheit gemerkt, wo ein Grundstück günstig einzukaufen war. Zurück in seinem Rolls-Royce, hatte er per Telefon jederzeit Angebote machen, Rückfragen stellen, Vergleiche ziehen, die Preise drücken und Zusagen aushandeln können. Er konnte aber auch ein Velo hervorholen und in entsprechender Kleidung zu einem Bauern aufs Feld radeln, um neue Kontakte anzubahnen», beschrieb

eine ETH-Studie zu «Göhnerswil» das Vorgehen.\* Unter dem Deckmantel ständig wechselnder Immobiliengesellschaften gingen hunderte von Hektaren Bauland durch Schellenbergs Hände. Auf einer dieser Parzellen in Fällanden liess er zwischen 1964 und 1968 die Siedlung Breiteli hochziehen mit 121 Wohnungen und 11 Reihenhäusern. Er behielt sie in seinem umfangreichen Immobilienportefeuille. Unweit der Siedlung, am Rand des Naturschutzgebietes, liess sich Schellenberg eine Villa bauen, die er mit dem Helikopter oder dem Rolls-Royce anzusteuern pflegt. Sonst residiert der 69-jährige in St. Moritz. Von dort aus beschied er seinen MieterInnen, dass er ihre Wohnungen «aus persönlichen Gründen» verkauft habe.

Käuferin war die AZ Wohnbau AG mit Domizil in Wil SG. Im Verwaltungsrat (VR) der AG wirken mit: Marcel Thoma (Präsident), Alfred Wohlwend und Robert Benz. «Fredy» Wohlwend ist Geschäftsführer des Unternehmens und waltet als alleiniger VR der trevida Immothreuhand und Verkauf AG, die gleichenorts domiziliert ist und im Auftrag der AZ Wohnbau den Verkauf der einzelnen Wohnungen durchführen sollte. Die AZ Wohnbau AG ist nach Wohlwends Angaben spezialisiert auf Congé-vente und vor allem in der Agglomeration Zürich aktiv. «Unser Vorgehen hat nichts mit Spekulation zu tun», sagt Wohlwend, «es ist eine Chance für jeden Mieter.» Der 36-jährige Wohlwend ist der Überzeugung, «dass Eigentum die beste Form ist zum Wohnen» und «dass mehr Eigentümer auch gut sind für unser Land». Für Wohlwend ist die Breiteli-Geschichte «keine Tragödie; es haben sich zwei nicht gefunden auf dem Markt, das ist normal».

Die drei MieterInnen, die sich an die Spitze des Protestes stellten, hatten alle ihre Erfahrungen mit Vermieterwillkür schon gemacht. Simon Rohling, Mieter einer Attika, war erst vor zwei Jahren zugezogen, nachdem ihn ein Congé-vente aus Zürich-Seebach vertrieben hatte. «Wir waren sensibilisiert und ahnten, dass es so kommen würde, als wir die Mitteilung von Schellenberg erhielten», sagt Rohling. Sonja Frioud hatte ihr Treuhandbüro in Dübendorf betrieben, bevor sie dort wegen eines Immobilienhandels das Feld räumen musste. In der Not nahm sie Schellenbergs Angebot im Breiteli an, wo sie seither ihr Geschäft betreibt

#### Congé-vente

Der Begriff stammt aus der Romandie, wo die rüde Praxis in den 80er Jahren besonders beliebt war. Sie bezeichnet den Vorgang, dass Mehrfamilienhäuser gekauft und dann im Stockwerkeigentum weiter veräussert werden. Für die MieterInnen heisst es dann: Kauf- oder lauf! In Genf, Neuenburg und Waadt sind solche Umwandlungen nur mit Bewilligung der Behörden möglich.



und auch wohnt. Frioud zieht eine eher negative Bilanz: «Der ganze Kampf hat mich viel Substanz gekostet, und unsere gegenwärtige Lage ist mehr als unangenehm.» Und Giuseppe d'Onofrio, Breiteli-Mieter seit 30 Jahren, Sohn italienischer Einwanderer, geriet einst mit Albert Schellenberg in Streit, als der ihn aus den Räumlichkeiten seiner Karosserie-werkstatt vertrieb. D'Onofrio ist der festen Überzeugung, dass am Breiteli-Handel etwas faul ist. Laut einer «sicheren Informationsquelle», sagt er, sei die Handänderung weit unter dem Marktpreis beurkundet worden. Nach dem Abbruch der Verhandlungen hat d'Onofrio Strafanzeige wegen des vermuteten Steuerdeliktes eingereicht.


#### DIE GESCHICHTE DER ZAHLEN

Zu welchem Preis Albert Schellenberg vor Jahrzehnten das Bauland in Fällanden kaufte, wie hoch die Anlagekosten waren und wieviel seither in Renovationen investiert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Ebenso ungewiss ist der Preis, den die AZ Wohnbau AG für die Überbauung zahlte. Berechnen lässt sich dagegen die Wunschvorstellung der AZ Wohnbau AG: Zählt man sämtliche Preise der einzeln zum Verkauf stehenden Wohneinheiten zusammen, landet man bei rund 42 Millionen Franken. (Davon entfallen 5,4 Mio auf die elf Reihenhäuser.)

Wenn man den Ertragswert mit einer Brutto-rendite von 7% auf der Basis der alten (vor der

Renovation geltenden) Mietzinse berechnet, kommt man auf 25 Mio. (ohne Reihenhäuser). Offenbar waren die angesetzten Verkaufspreise für die Etagenwohnungen zu hoch. Alfred Wohlwend betont zwar, dass «wir gar nie richtig am Markt waren», aber einen plausiblen Grund für den Abbruch der Einzelverkaufs-übung nennt er nicht. «Man hat halt ein neues Konzept genommen.» Tatsache ist, dass die AZ monatelang Summen von 50 000 und mehr Franken pro Monat abschreiben musste, weil rund die Hälfte der Wohnungen leerstand. Doch die Finanzlage der Wiler Immobilienfirma ist offenbar so gut, dass weder die laufenden Verluste noch die Bank zu einem raschen Verkauf drängten. Gemäss Wohlwends Einschätzung war die geringe Bonität der jungen Genossenschaft auch der Grund für deren tiefes (zweite) Angebot. Anders beurteilt der Hypotheken-Fachmann Werner Egli die Situation: «Die Bank schaut in erster Linie auf den Ertragswert der Immobilie; die Substanz des Eigentümers ist weniger wichtig.» In der aussichtsreichsten Phase des Genossenschaftsprojektes waren gegen 400 000 Franken Anteilscheine (von den MieterInnen) zugesichert. Vorgesehen war, dass sich auch die Gemeinde Fällanden mit einer halben Million sowie der SVW mit einem Fonds-de-Roulement-Darlehen von 2,4 Millionen beteiligen würde. Mit einer Bundesbürgschaft über 90 Prozent der Anlagekosten wäre die Rechnung aufgegan-

Die Mietzinsen der langjährigen Breiteli-Mieterschaft sind auch heute noch vergleichsweise tief: Giuseppe d'Onofrio zahlt für seine 5-Zimmer-Wohnung 1340 Franken monatlich. Wer dagegen eine der renovierten Wohnungen mietet, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen: 1995 Franken Miete plus 140 für Nebenkosten verlangt die trevida Treuhand für eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 106 Quadratmetern.

Wer hat gewonnen, wer hat verloren im Fällander Monopoly? Kassiert hat Albert Schellenberg (Summe unbekannt), die Gemeinde (Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer, etwa 2,5 Mio.). Eine Art Dividende aus ihrem Widerstand streichen auch die verbliebenen Breiteli-MieterInnen ein, weil sie bisher weder umziehen noch mietzinstreibende Renovationen erdulden mussten. Bezahlt haben die fluktuierenden MieterInnen mit gesamten Umzugskosten von zirka einer halben Million. Zu den Verlierern gehört bis heute auch die AZ Wohnbau AG, die unverhofft auf einem Objekt sitzen geblieben ist, das sie längst los sein möchte. 

\*«Göhnerswil» – Wohnungsbau im Kapitalismus, Verlags-genossenschaft 1972

Reklame

PUBLICIS

## Weshalb kann sich auch die Umwelt für Heizöl erwärmen?

Heizen mit Öl wird immer sauberer und effizienter. Dafür sorgen Heizöle mit geringem Schwefel- und Stickstoffgehalt sowie leistungsfähige Brenner- und Kesselkombinationen. Möchten Sie mehr heisse News zur modernen Ölheizung? Unsere Beratungsstelle versorgt Sie gerne mit umfassenden Infos.

0800 84 80 84 Die Gratis-Hotline zum Dauerbrenner Heizöl

**HEIZEN MIT ÖL**  
ENTSCHEIDEN RICHTIG.