



Factsheet zur Kundgebung 'Stopp Seefeld im (H)-Ausverkauf'

Montag, 15. Dezember 2008

Mit der Kundgebung weist die Arbeitsgruppe Wohnen des Quartiervereins Riesbach auf die besorgniserregende Situation hin, die sich insbesondere im Seefeld durch den zunehmenden Verkauf von Wohnliegenschaften zu überhöhten Preisen ergibt. Die von Kündigungen bedrohten Mieterinnen und Mietern müssen angesichts dieser Preisentwicklung sehr wahrscheinlich ihr angestammtes Wohnquartier verlassen. Aus Solidarität mit ihnen werden zwischen den Tramhaltestellen Fröhlichstrasse und Feldeggstrasse verschiedene Häuser besucht, welche in jüngster Zeit verkauft worden sind. - Die untenstehenden Angaben wurden von Betroffenen zusammengetragen.

Säntisstrasse 21, Münchhaldenstr 11/ 15, Seefeldstrasse 188/ 190

Die Häusergruppe wurde 1915/1916 von Architekt Max Rotter für den Bauherrn und Baumeister J. Pfenniger erbaut. Die Überbauung bildet eine gestalterische und architektonische Einheit im Heimatstil und schliesst das Blockrandgeviert auf seiner Schmalseite gegen die Münchhaldenstrasse mit einer Symmetrie ab. Die Gebäude stehen in der Quartiererhaltungszone. Die Wohnungen weisen Renovationsbedarf auf, bieten jedoch meist 2 1/2 und 3 1/2 Zimmer zu bisher sehr günstigen Konditionen an.

Säntisstrasse 21

Diese Liegenschaft gehörte über zwei Generationen der Familie Aklin und bot charmanten Wohnraum für 9 Partien zu günstigen Konditionen. Mieterinnen und Mieter, oft Bekannte des ehemaligen Eigentümers, wohnen zum Teil seit Jahrzehnten darin, zogen in einzelnen Fällen Ihre Kinder darin gross und einige stehen kurz vor der Pension. Die Liegenschaft wurde vor kurzem von der Ledermann AG übernommen. **Mietzinserhöhungen (Begründung hoher Kaufpreis) werden erwartet. Eine Gesamtsanierung steht im Raum.**

Positives Beispiel: Münchhaldenstrasse 11

Diese Liegenschaft gehört seit Generationen der Familie Rossi. Die Familie Rossi hat standhaft Kaufangebote seitens der Ledermann AG ausgeschlagen.

Diese Liegenschaft bleibt dem Quartier erhalten und die Mieter können bei unveränderten Konditionen bleiben. Ausserdem wurden Baulärm-Entschädigungen für die Mieter ausgehandelt.

Münchhaldenstrasse 15

Diese Liegenschaft gehörte über zwei Generationen der Familie Aklin und bot charmanten Wohnraum für 10 Partien zu günstigen Konditionen. Mieter wohnen zum Teil seit Jahrzehnten darin. Die Liegenschaft wurde 2007 von der Ledermann AG übernommen. Allen Mieterinnen und Mietern wurde gekündigt, teilweise konnte vor Miet-

gericht eine Fristenerstreckung bis Juni 2009 erreicht werden. **Diese Liegenschaft wird abgerissen (Ersatzneubauprojekt Münchhaldeck)**

Seefeldstrasse 188

Die Seefeld-Bar ist seit Jahren ein beliebter Quartiertreffpunkt. Hauseigentümer ist seit einiger Zeit die Ledermann AG. Die Wohnungen über der Seefeld-Bar werden als Sozialwohnungen genutzt und bis vor kurzem vom Sozialamt der Stadt Zürich verwaltet. **Diese Liegenschaft wird abgerissen (Ersatzneubauprojekt Münchhaldeneck)**. Der Betreiber der Bar hat sich erfolglos darum beworben, seine Bar im Neubau wieder einrichten zu dürfen.

Seefeldstrasse 190

Die Liegenschaft gehört seit einiger Zeit der Ledermann AG. Die Wohnungen wurden als Sozialwohnungen genutzt und bis vor kurzem vom Sozialamt der Stadt Zürich verwaltet. **Diese Liegenschaft wird abgerissen (Neubauprojekt Münchhaldeneck)**

Arbenzstrasse 3/ 5

Diese beiden Liegenschaften gehörten über Generationen der Familie Kurz. Mieterinnen leben zum Teil seit 30 Jahren darin und einige sind pensioniert. Auch der neuzugezogenen jüngeren Generation gefällt es sehr gut und sie möchte bleiben. 20 Dreizimmerwohnungen bieten schönen und günstigen Wohnraum. Renovationen wurden spärlich ausgeführt, die Mieter fühlen sich wohl und sehen kaum Sanierungsbedarf. Im Jahre 2006 verkaufte die Fam. Kurz (Limmatschloss AG) die Liegenschaften an Herrn Reinhard. Vor kurzem wurden beide Liegenschaften weiterverkauft an die HWW Immobilien AG in Wädenswil. Allen Mietern wurde gekündigt, teilweise wurde vor Mietgericht eine Fristenerstreckung bis Juni 2010 erreicht. **Es ist eine Totalsanierung mit Eigentumswohnungen im höheren Preissegment geplant.**

Höschgasse 42/ 44/ 46

Die Häuser an der Höschgasse 42/ 44/ 46 gehörten bis vor ca. drei Jahren zum Familienbesitz von Thomas à Porta (nicht à Porta Stiftung). Ohne die langjährigen, treuen Mieterinnen und Mieter zu informieren, verkaufte die Familie die Häuser an die Kornhaus Verwaltungs AG ('Taxi-Meier'). Der neue Besitzer informierte über den Eigentümerwechsel. Zwei Jahre später flatterte ein Brief ins Haus, in welchem die Kornhaus Verwaltungs AG über eine bevorstehende Totalrenovation informierte und den Auszug aus den **insgesamt 30 Wohnungen** binnen anderthalb Jahren per 31. März 2009 anordnete. Mehrere Parteien erhoben mit Hilfe des Mieterschutzes Einsprache und erreichten eine Mieterstreckung von einem halben Jahr, also bis Herbst 2009. Die 3-Zimmer-Wohnung kosten im Durchschnitt 1'000 Franken Miete. Renoviert wurde schon lange nicht mehr. Die neue Besitzerin vermietet trotzdem die frei gewordenen Wohnungen kurzzeitig, bis zur Totalrenovation zu 70% höheren Mietpreisen. Was nach der Totalrenovation kommt, weiss niemand richtig. **Gerüchte sagen, es sollen möblierte Apartments für Kaderleute entstehen für ca. 5'000 CHF Miete pro Monat.**

Seefeldstrasse 112

Das Doppelhaus gehört heute der Pensionskasse von Alcan Schweiz, diese wiederum gehört einem der grössten Bergbauunternehmen in Australien, Rio Tinto. Es wurde beschlossen, dass das Haus mit relativ günstigen Mieten abgerissen und neu gebaut wird, nicht etwa für Eigentumswohnungen, sondern für neue Mietwohnungen, die der Pensionskasse gehören und **deren Mieten das Dreifache und mehr der bisherigen betragen werden.**

Die Verwaltung hat die Mieterinnen und Mieter vor dem Erhalt der Kündigung am 31. März 2008 über ihre Pläne informiert. Sie haben die Möglichkeit, während zwei Jahren nach etwas neuem zu suchen. In einer Zeit grosser finanzieller Unsicherheiten und Neustrukturierungen dürfte es für die **insgesamt 17 Parteien schwierig werden, zahlbaren Wohnraum mit nur annähernd ähnlichen Qualitäten zu finden**, da zur selben Zeit im Seefeld eine stattliche Zahl von Häusern abgerissen oder teuer reno-

viert wird und auch in den angrenzenden Quartieren freie Miet- und Eigentumswohnungen eine Seltenheit sind. Die Mieter sind sehr verunsichert und besorgt.

Positives Beispiel: Seefeldstrasse 129

Im ehrwürdigen Eckhaus neben der Quartierschule Seefeld, befindet sich seit ca. 50 Jahren der Betrieb der Familie Buchelt. Die Grossmutter führte ein Fotogeschäft, die Mutter anschliessend eine Papeterie, welche vom Sohn übernommen wurde. Vor knapp einem Jahr wurde das Haus von der Firma Ledermann AG gekauft. Der Sohn, Andreas Buchelt nahm daraufhin Verhandlungen mit Herrn Ledermann auf. **Dieser war bereit – aufgrund der Tatsache, dass er die alt eingesessene Papeterie für das Quartier erhalten will - Spezialkonditionen hinsichtlich der Miete zu gewähren.** Damit kann die Papeterie, die in 3. Generation geführt wird und zum Quartier gehört, erhalten bleiben. Die Papeterie wird während dem Umbau für 6 – 11 Monate eine Übergangslösung suchen müssen, kann danach aber wieder einziehen.

Feldeggstr. 37

Im Buch Baukultur in Hirslanden/Riesbach (Verlag NZZ) wird das fünfstöckige Backsteinhaus an der Feldeggstr. 37 als schutzwürdiger Bau und Beispiel guter Architektur ausgewiesen. Es wurde 1909 in Anlehnung an den Jugendstil erbaut und beherbergt zurzeit **6 Wohnpartien (wovon zwei Familien, drei Paare und eine Einzelperson).** **Die Mietzinse für die 5-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 2'750 und 3'800 Franken.**

Anfangs Juni dieses Jahres wurde der Bewohnerschaft die Kündigung auf Ende März 2009 zugestellt. Begründung: komplette Sanierung. Das Haus dürfte in den siebziger Jahren teilrenoviert worden sein, seit dieser Zeit wurden keine Investitionen mehr getätigt. Ende 2005 wechselte die Besizerschaft von Swissville Private zur Rebew AG. Über die Kaufsituation ist nichts bekannt. Den Aussagen der Verwaltung konnte nur ein einziges Motiv für die Totalsanierung entnommen werden: Renditeerhöhung. **Dem schönen Backsteinhaus, droht der Umbau zu einem öden Luxusbunker.**

Alle Bewohner reichten bis auf eine Person umgehend bei der Schlichtungsstelle die Anfechtung der Wohnungskündigung und Klage auf missbräuchliche Kündigung ein. Am 5. November 2008 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner der Feldeggstrasse zusammen mit einem Anwalt des Mieterverbands Zürich nach einer harten, dreistündigen Verhandlung drei Jahre Erstreckung erwirken. Für die Mieter war dieses Ergebnis eine Genugtuung, aber letztlich doch ein Pyrrhus-Sieg. Mehrere Mieter waren entschlossen, das Verfahren vor das Mietgericht weiterzuziehen. Chancen und Risiko für einen noch besseren Ausgang des Verfahrens, d.h. Rücknahme der Kündigung, hielten sich die Waage. Allein diese Entschlossenheit sowie Mängel in der Argumentation des Vermieter-Vertreters führten zu einer befriedigenden Erstreckungsdauer. Wichtig zu erwähnen ist dabei, dass menschliche Schicksale, Argumente, die die Verwurzelung der Familien im Quartier, Arbeits-, Wohn- und Schulsituation betreffen, von der Schlichtungsstelle explizit nicht als erheblich in Betracht gezogen, resp. soziale Entwurzelung als zumutbar gewürdigt wurden.

Die Mieter haben einen Teilsieg errungen. Dies ist ermutigend und spricht für eine härtere Gangart auf Mieterseite und dafür, dass Risikobereitschaft sich lohnen kann. Das Verfahren zeigte aber auch, dass die Mieter und ihre soziale Situation gegen die Renditebegehren der Vermieter letztlich durch das aktuelle Mietrecht unzureichend geschützt sind und immer den Kürzeren ziehen. Die Mieter der Feldeggstrasse haben Zeit geschunden und können sich in Ruhe nach einer neuen Wohnung umsehen, ihre Zukunft ist aber, sollte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht ändern, ungewiss, **der Wohnsuchtstress hält an und belastet insbesondere die Familien.**