

Zürich, 19. Juni 2006

Gemeinnützige Stiftung als hemdsärmliger Vermieter?

Massenkündigung an der Herdernstrasse 4 bis 16: Die Verwalter des Nachlasses von Alice Schoch-Bockhorn legen das Testament der Stiftungsgründerin neu aus.

Die „Stiftung Alice Schoch-Bockhorn“ hat über hundert Mieterinnen und Mietern ihrer Wohnhochhäuser an der Herdernstrasse die Kündigung geschickt. Der Stiftungsrat weigert sich, mit dem Mieterverband über Alternativen zur Massenkündigung zu diskutieren.

Im Januar 2006 haben die über hundert Mieterinnen und Mieter an der Herdernstrasse 4 bis 16 beim Letzigrundstadion in Zürich die Kündigung per 31. März 2007 erhalten. Rund 35 Mieterinnen und Mieter haben die Kündigungen angefochten. Die Verhandlungen vor der Schlichtungsbehörde finden in den nächsten drei Wochen statt.

Sanierung auch in bewohntem Zustand möglich

Die „Stiftung Alice Schoch-Bockhorn“ will in den 60er-Jahr-Häusern Küchen und Bäder sanieren und das Leitungsnetz erneuern. Ausserdem sollen Balkone vergrössert und die Grundrisse der Wohnungen angepasst werden. Das Projekt sieht zudem vor, je neun Ein- und neun Zweizimmerwohnungen aufzuheben und dafür 18 grössere Wohnungen zu erstellen. Die Prüfung des Umbauprojekts durch einen Fachmann des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV Zürich) hat ergeben, dass die Sanierung mit leichten Anpassungen auch im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann – so wie es die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich in den in unmittelbarer Nähe liegenden Hochhäusern Hardau vormacht.

Stiftungsrat lehnt Gespräch ab

Der MV Zürich hat deshalb den Stiftungsrat im April gebeten, vor den anstehenden Schlichtungsverhandlungen über Alternativen zur Massenkündigung zu diskutieren – insbesondere über die Möglichkeit einer Sanierung im bewohnten Zustand und die Etappierung des Umbaus. Der Stiftungsrat hat dem MV dieses Gespräch bis heute verweigert. In der Antwort des Präsidenten auf die nachdringliche Bitte des MV um einen Gesprächstermin heisst es klipp und klar, dass aus Sicht der Stiftung „eine Rücknahme der Kündigungen, bzw. eine Etappierung kein Thema ist“.

Testament verlangt „Wohnungen zu einem günstigen Preis“

Der MV Zürich ist erstaunt über diese Haltung. Als Sachwalter der 1984 verstorbenen Alice Schoch-Bockhorn ist der Stiftungsrat nach Ansicht des MV geradezu verpflichtet, alle Möglichkeiten zu prüfen, mit denen soziale Härten für die Mieterinnen und Mieter reduziert werden könnten. In der Stiftungsurkunde steht nämlich, dass die „Wohnbauten erhalten bleiben und den Mietern zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden“ müssen. In ihrem Testament ist Alice Schoch-Bockhorn noch deutlicher geworden. Die Gründerin schreibt, dass die Stiftung unter anderem

„dem Fortbestand und der Erneuerung und eventuell der Erweiterung der von mir erstellten Wohnbauten in Zürich 4 (Letzigraben) und in Zürich 9 (Hardgut), also der Erhaltung und Beschaffung von Wohnungen zu einem günstigen Preis“ zu dienen habe.

Anpassung der Mietzinse bis knapp unter das quartierübliche Niveau

Nachdem die Wohnungen der Stiftung rund 15 Jahre lang im Sinne der Stiftungsgründerin verwaltet worden sind, haben die heutigen Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte, die Alice Schoch-Bockhorn nicht mehr persönlich gekannt haben, diese Passage des Testaments neu interpretiert. Einem Protokoll des Stiftungsrates aus dem Jahr 2000 ist zu entnehmen, dass man die Wohnungen nur noch „5-10 % unter den quartierüblichen Mieten“ anbieten wolle. Mit dem Hinweis darauf, dass das Quartier Letzi im Umbruch sei und sich das „quartierübliche“ Mietzinsniveau stark verändern werde, ist damals angedacht worden, was heute passieren soll. Mit der Leerkündigung der Liegenschaft Herdernstrasse 4 bis 16 können die Mieten nach der Sanierung festgesetzt werden, ohne vom heute tiefen Mietzinsniveau ausgehen zu müssen. (AltmietlerInnen wohnen heute noch für weniger als 1000 Franken in den 3- und 4-Zimmerwohnungen an der Herdernstrasse).

Interessenkollision: Stiftungsräte handeln in eigenem Interesse

Der Stiftungsrat handelt mit diesem Vorgehen nicht als Sachwalter der Stiftungsgründerin, sondern in eigenem Interesse. Vier der fünf Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte sind Vertreter/-innen der drei Institutionen, die das Testament von Alice Schoch-Bockhorn als Begünstigte der Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften bezeichnet. Es sind dies die Klinik Balgrist und die Schweizerische Epilepsie-Klinik (die beide je 39 Prozent des jährlichen Nettoertrags der Liegenschaften erhalten) und die Stiftung Alterswohnen in Albisrieden (die die restlichen 22 Prozent des Ertrags erhält).

Der Präsident der Stiftung Alice Schoch-Bockhorn, Christoph Pachlatko, ist Betriebsleiter des Epilepsie-Zentrums. Der Quästor Christian Bühler war bis Ende letzten Jahres Verwaltungsdirektor der Klinik Balgrist. Die Direktorin der städtischen Gesundheitsdienste, Monika Binkert, ist sowohl Vizepräsidentin der Stiftung Alice Schoch-Bockhorn als auch Mitglied des Stiftungsrates „Alterswohnen in Albisrieden“. Liset Lämmler, ebenfalls Mitglied des Stiftungsrates der Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung, ist Geschäftsleiterin der Stiftung Alterswohnen in Albisrieden. Die Klinik Balgrist hat laut Geschäftsbericht allein im Jahr 2005 736'974 Franken aus dem Ertrag der Stiftung Alice-Schoch-Bockhorn erhalten.

Die Glaubwürdigkeit der Stiftung nicht in Frage stellen

Der MV Zürich fordert die Verantwortlichen nochmals zum Gespräch auf. Im Fall Herdernstrasse darf es nicht allein um die mietrechtliche Beurteilung der ausgesprochenen Kündigungen gehen. Es geht um den Willen der Stiftungsgründerin, einen sinnvollen Ausgleich der verschiedenen Stiftungszwecke (Beiträge an Institutionen des Gesundheitswesens und Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen) und um die Glaubwürdigkeit der Stiftung.

Weitere Informationen und Rückfragen: Niklaus Scherr oder Walter Angst 044 296 90 30