

Unruhe im Schindler-Land

Dank der Sanierung der Zürcher Siedlung Im Tiergarten gewinnt der Lifthersteller Kone in der Schweiz an Boden

BENJAMIN TRIEBE

Wo Erfolge gefeiert werden, bleibt Abfall übrig. In der Zürcher Überbauung Im Tiergarten warten an diesem Freitag einige grosse Holzpaletten und Verpackungsteile auf ihren Abtransport – mit einem in der Schweiz noch seltenen Etikett. Darauf steht: Kone. Das finnische Unternehmen, einer der vier weltweit grössten Liftbauer, hat 46 neue Aufzüge für die Siedlung geliefert.

René Risi ist die Freude anzusehen. Risi ist Verkaufsmanager von Kone Schweiz, und seine gute Laune hat zwei Gründe: Erstens ist der Austausch von so vielen Aufzügen auf einen Schlag ein sehr grosser Auftrag. Für Kone ist es der grösste dieser Art, den die Firma im deutschsprachigen Raum bisher bekommen hat. Zweitens freut es Risi, dass Kone sich bei der Ausschreibung gegen den Lokalmatador Schindler durchgesetzt hat. «Wir mussten zeigen, dass wir das besser können als der Platzhirsch», sagt Risi mit Blick auf den Konkurrenten aus Ebikon. Denn die Schweiz ist Schindler-Land. Die alten Lifte im Tiergarten, die Kone ersetzt hat, stammten auch von Schindler.



Einer der alten Lifte von Schindler wurde ausgetauscht.



BILDER KARIN HOFER / NZZ

Keine Leerkündigungen

Es mag überraschen, aber die Schweiz ist ein sehr lohnender Ort, wenn man Lifte verkaufen will. Nicht wegen der Hochhäuser, denn die gibt es kaum. Aber die Vielzahl an Mehrfamilien- und Apartmenthäusern sorgt dafür, dass die Schweiz eine der höchsten Dichten an Aufzügen in Europa aufweist. Mit geschätzt rund 80 Prozent Marktanteil hat Schindler klar die Oberhand.

Doch als die Sanierung der mehr als 500 Wohnungen in den sechsgeschossigen Häusern der Zürcher Tiergarten-Siedlung geplant wurde, erhielt Kone den Zuschlag. Prinzipiell freut das auch Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. Denn Kone bekam den Auftrag mit dem Versprechen, dass die Betriebskosten der Aufzüge niedrig ausfallen würden. Diese Liftkosten sind typischerweise ein grosser Block in der Nebenkostenabrechnung der Mieter.

Angst begrüsst auch den Wettbewerb: «In der Schweiz muss sich ein Bauherr schon fast rechtfertigen, wenn er nicht Schindler nimmt. Und Monopolisten rufen gern auch Monopolverträge auf.» Allerdings tut sich Angst schwer damit, dass die Siedlung im Stadtteil Wiedikon überhaupt saniert wird – denn die Immobilieneigentümerin Piazza hat in Aussicht gestellt, dass die Mietzinsen stark steigen würden.

Während schon fast alle neuen Lifte installiert sind, nimmt eine Diskussion

Fahrt auf, wie sie für den höchst angespannten Zürcher Wohnungsmarkt typisch ist: Was soll wann, womit und wozu saniert werden? Was darf das kosten, wer soll das zahlen – und wer wird sich dann noch leisten können, hier zu wohnen?

Fest steht: Die Tiergarten-Mieter haben es besser als die Bewohner der «Sugus»-Häuser. Diese Siedlung in der Nähe des Zürcher Hauptbahnhofs erregte um den Jahreswechsel viel Aufsehen, weil die Mieter für eine Total-sanierung die Leerkündigung erhielten. Im Tiergarten können die Bewohner bleiben.

Neben dem Austausch der Aufzüge werden unter anderem die Aussenflächen neu gestaltet, Veloabstellplätze erweitert und eine Solaranlage installiert, Fenster ausgetauscht, die Wärmedämmung verbessert sowie Küchen und Bäder erneuert. Dafür werden die Mieter ab Sommer zeitweise in Containern kochen und waschen müssen. Aber sie behalten ihre Wohnungen. Insgesamt dauert die Sanierung rund zwei Jahre.

«Es ist vorbildlich und in Zürich alles andere als selbstverständlich, dass man den Mietern nicht kündigt», lobt Angst. «Aber die angekündigten Aufschläge bei den Mieten sind sehr hoch», kritisiert er. Für eine 4½-Zimmer-Wohnung könnte der Mietzins um bis zu 963 Fran-

ken pro Monat steigen, wie aus einem im März verteilten Informationsblatt von Piazza hervorgeht.

Rund 120 Millionen Franken will die Eigentümerin laut ihrem Geschäftsbericht für die Sanierung der Überbauung ausgeben. Auf die Frage, warum nicht nur das Nötigste saniert werde, damit die Mieterhöhung möglichst tief bleibt, heisst es in dem Infoblatt: «Wir verfolgen das Ziel, die Gebäude so zu modernisieren, dass die Sanierung für die nächsten dreissig Jahre Bestand hat.»

Dient Renovation Renditezielen?

Bei den Liften sollte das klappen. Ein Aufzug sei üblicherweise dreissig Jahre in Betrieb und mache bis zu tausend Fahrten die Woche, erklärt der Kone-Vertreter Risi. Die alten Schindler-Lifte waren auch über drei Jahrzehnte im Einsatz. Jetzt gab es keine Ersatzteile mehr, und die Steuerung bereitete Probleme. Die neuen Lifte sind Mittelklasse-Modelle, bieten aber mehr Platz. Dank kompakteren Bauweisen bekommt man mittlerweile Kabinen mit mehr Innenfläche in dieselben Schächte. In die Tiergarten-Lifte passen nun fünf statt vier Personen.

Auf Anfrage möchte Piazza nicht öffentlich erklären, warum der Entscheid für Kone statt Schindler ausfiel,

wie die gewählten Baumaterialien und Geräte die Mieterhöhungen beeinflussen oder warum eine Sanierung überhaupt nötig ist. Die Tiergarten-Häuser wurden in drei Etappen zwischen den Jahren 1988 und 1993 gebaut.

Manche Mieterinnen und Mieter dächten, man hätte noch fünf oder zehn Jahre warten können, berichtet Angst. Seine Interpretation ist klar: «Diese Sanierung ist kein altruistisches Projekt, sie verfolgt Renditeziele. Sie richtet sich an den Mieten aus, die in dieser hochattraktiven Zürcher Lage am Markt und bei Neumieter erzielt werden können.»

Als Piazza die Baubewilligung im vergangenen Jahr erhielt, hob die Zürcher Kantonalbank (ZKB) positiv hervor, das Projekt dürfe damit von den potenziellen direkten Einschränkungen der Zürcher Wohnschutzinitiative befreit sein. Die Initiative will Mieterhöhungen nach Sanierungen bremsen und wird voraussichtlich 2026 zur Abstimmung kommen.

Die ZKB lobt, Plazzas «gut unterhaltene Liegenschaften im mittleren Preissegment mit Fokus auf Wohnnutzung in Zürich» bildeten die Basis für solide Cashflows. Die Immobiliengesellschaft erwirtschaftete 2024 einen Liegenschaftsertrag von 33 Millionen Franken.

Walter Angst vom Mieterverband berichtet, dass viele Mieter einen Ver-

dacht hätten: Die früh angekündigten Mieterhöhungen verfolgten die Absicht, dass Altmietern freiwillig gehen und so Platz für neue Bewohner machen. Für sie können die Mieten auf Marktniveau angehoben werden. Die definitive Erhöhung für die Altmietern wird erst nach der Sanierung kalkuliert, wenn die tatsächlichen Baukosten feststehen. Anfechtungen der neuen Mietzinsen sind wahrscheinlich.

Lohnendes Geschäft

Indizien nähren den Verdacht der Renditeoptimierung. So ist die Abschaffung der gemeinsamen Waschküchen geplant. Stattdessen erhält jede Wohnung eine eigene Waschmaschine mit Tumbler. «Ein eigener Waschturm ist ein Kriterium für Mieter aus dem gehobenen Segment», sagt Angst. «Technisch ist der Turm nicht zwingend, und er nimmt in der Wohnung auch Platz weg.» Viele Altmietern würden die gemeinsame Waschküche behalten wollen, aber da habe der Eigentümer freie Wahl.

Auch die Erneuerung der Aufzüge stösst nicht nur auf Gegenliebe. Das zeigen Kritzeleien an den Aushängen, die über den Austausch informieren. Doch Kone musste nicht die Bewohner, sondern die Bauherren überzeugen. Für das Unternehmen ist es der Mühe wert: Modernisierungen und Service bringen höhere Margen als der Verkauf von Liften für Neubauten. Das lohnt sich besonders in der Schweiz, wo trotz Wohnungsmangel mehr saniert als neu gebaut wird.

«Bei Modernisierungen sind wir weltweit bereits führend. Das ist ein entscheidendes Standbein für den Konzern», sagt Alexander Vitt, Kone-Chef für Deutschland, Österreich und die Schweiz. 75 bis 80 Prozent der Aufzüge in Europa seien älter als dreissig Jahre. «Das Tiergarten-Projekt ist ein sehr wichtiger Referenzauftrag für unsere Expansion im deutschsprachigen Raum», betont Vitt. Bei den Erneuerungen von Liften sind die Wachstumsaussichten auch global besser als bei Neubauten.

So geht das Duell mit Schindler in die nächste Runde. Beide Konzerne sind börsennotiert, aber werden von den Gründerfamilien kontrolliert. Mit einem Jahresumsatz von zuletzt 11,2 Milliarden Franken sind die Schweizer etwas grösser, aber dafür erzielt Kone mit 11,7 Prozent eine etwas höhere Marge beim Betriebsgewinn (Ebit).

Hierzulande haben die Finnen erst einen Marktanteil von rund 15 Prozent – was sie bereits zum zweitgrössten Anbieter macht. Doch natürlich bieten sich in die Gegenrichtung auch Möglichkeiten für Schindler: In Finnland ist Kone der absolute Dominator.

Aus der Tochterbank wird eine Niederlassung

Das französische Mutterinstitut von BNP Paribas gewinnt an Einflussmöglichkeiten – die neue Struktur wird auch kostengünstiger

ZOÉ BACHES

153 Jahre lang war die BNP Paribas Schweiz mit Hauptsitz in Genf eine rechtlich eigenständige Tochtergesellschaft der französischen Grossbank BNP Paribas S.A. Seit dem 3. Mai rangiert sie aber nur noch mit zwei Zweigniederlassungen in Zürich und in Genf, wie BNP Paribas gegenüber der NZZ bestätigt.

In der letzten Dekade stieg BNP Paribas zur grössten Firmenkunden- und Investmentbank in Europa auf. Insgesamt bieten 178 000 Bankerinnen und Banker in 64 Ländern sämtliche Dienstleistungen einer Universalbank an. Hat der Markt Schweiz für die Grossbank an Bedeutung verloren?

Das Gegenteil sei der Fall, sagt Enna Pariset, die CEO von BNP Paribas Schweiz. Der Schweizer Markt habe weiterhin eine grosse Bedeutung für die Gruppe. Sie verweist auf

das starke Wachstum. Im vergangenen Jahr erzielte die Gruppe mit Schweizer Kunden 1 Milliarde Euro Einnahmen. Bis zum Jahr 2030 sollen es 1,5 Milliarden Euro sein, laut Enna Pariset ist man auf Kurs.

Zürich neu Hauptniederlassung

BNP Paribas Schweiz ist die älteste noch existierende Auslandsbank der Schweiz. Auch als Niederlassung bleibe das Geschäftsmodell das gleiche wie bisher, heisst es. Fokussiert wird weiter auf die Betreuung von international tätigen Schweizer Firmen, Unternehmern und begüterten Familien. Betreut werden diese Kunden in der Schweiz in den Einheiten Corporate and Institutional Banking, Wealth Management and Asset Management.

Nicht im Angebot von BNP Paribas ist das Geschäft mit kleineren Kunden wie das Kreditgeschäft. Das ist auch



Enna Pariset
CEO
BNP Paribas Schweiz

der Grund, weshalb der Rechtskleidwechsel möglich war. BNP Paribas bevorzugt es, in Ländern über Niederlassungen tätig zu sein. Möglich sei das nur, wenn dort kein Retail-Banking angeboten werde, bestätigt Pariset. Mit der Neuaufstellung in der Schweiz habe das letzte Land in Europa diesen Schritt vollzogen.

Hierzulande hat laut Pariset erstmals eine Auslandsbank einen solchen Prozess durchgeführt. Dieser war aufwendig, über zwei Jahre lang wurden einzelne Geschäfte der bisherigen Genfer

Tochter in den Standort Zürich migriert, dieser fungiert neu als Hauptniederlassung. Der dritte Standort Lugano ist neu eine Agentur von Zürich. Insgesamt arbeiten in diesen drei Städten über 1000 Mitarbeiter. Für die Schweizer Kunden habe der Wechsel Vorteile, sagt Pariset. Sie hätten nun direkten Zugang zur Bilanz der Gruppe in Höhe von 2,7 Billionen Euro sowie zu deren starken Kreditratings – «A+» bei S&P und «A1» bei Moody's. Das bietet mehr Möglichkeiten, beispielsweise rund um höherpreisige Produkte oder bessere Kreditkonditionen.

Verwaltungsrat aufgelöst

Für die französische Mutterbank ist nun eine direktere Einflussnahme als bisher auf die neuen Zweigniederlassungen möglich. Diese dürften auch deutlich kostengünstiger sein als die vorherige Struktur. So wurde zum Beispiel

der Verwaltungsrat der früheren Tochter aufgelöst. Das operative Management ist laut Pariset in den bisherigen Funktionen verblieben.

Bekanntermassen droht der Schweizer Grossbank UBS wegen ihrer ausländischen Tochterbanken eine deutliche Verschärfung ihrer Kapitalregeln im Stammhaus. Laut internationalen Finanzexperten könnte die UBS diese teilweise umgehen, indem sie einzelne Geschäfte aus den Tochterbanken in Niederlassungen verschiebt. Denn eine Tochterbank bindet im Vergleich zu einer Niederlassung sehr viel Kapital im Stammhaus.

Hat die BNP Paribas ihre Tochtergesellschaften etwa wegen strengerer Kapitalvorschriften ihrer Mutter in Frankreich in Zweigniederlassungen umgewandelt? Pariset verneint das klar, das Thema Kapital sei für das Mutterhaus kein Grund für den Wechsel des Rechtskleides gewesen.