

Zürich & Region

Sommerreise
Der TA-Vespapilot
hat deutschen
Boden erreicht.

20



Hochpreisinsel
Schwimmen in
Zürich ist ein teures
Vergnügen.

12

Mit leer stehenden Gebäuden Geld verdienen

Die Jungunternehmer Lukas Amacher und Lorenz Kettmeir haben eine Marktlücke entdeckt: Sie vermieten Liegenschaften zur Zwischennutzung, bevor diese abgebrochen oder renoviert werden.

Denise Marquard

Zürich - Lukas Amacher (26) und Lorenzo Kettmeir (28) residieren in einer Turmvilla an der Rigistrasse am Zürichberg. Eine solche Adresse können sich in der Regel nur arrivierte Geschäftsleute leisten, bekannte Unternehmensberater oder Wirtschaftsanwälte zum Beispiel. Die beiden Jungunternehmer geben keine Auskunft darüber, wie sie zu diesen Büros gekommen sind und wer Eigentümer der Prachtliegenschaft ist. Diskretion ist ihr oberstes Gebot.

Das Büro, in dem sie ihr Projekt «Interim» verfolgen, ist klein, sparsam möbliert und ringhörig. Die beiden kümmern sich nicht. Sie konzentrieren sich auf ihr Geschäftsmodell, und das ist neu: Amacher und Kettmeir vermitteln professionelle Zwischennutzungen von Geschäfts- und Wohnliegenschaften in Gebrauchsleihe - zu moderaten Preisen.

Junge und flexible Kundschaft

Bei Zwischennutzungen denkt man an Studenten, die ein paar Monate billig in einer Liegenschaft wohnen können, bevor diese abgerissen oder umgebaut wird. Oder an Hausbesitzer. Aber nicht an Makler in einer Villa am Zürichberg. Doch das Geschäft liegt im Trend. Im urbanen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach günstigen Räumen riesig, viel grösser als das Angebot. Die Jungunternehmer haben die Nische erkannt und nutzen sie aus. Sie helfen den Eigentümern, Besetzungen zu verhindern, Vandalismus und Bauschäden vorzubeugen und laufende Kosten zu verringern.

Allerdings hat die Zwischennutzung einen Haken: Sie ist nicht nur zeitlich beschränkt, sondern oft erfahren die Nutzer auch erst im allerletzten Moment, dass sie ein halbes Jahr länger bleiben können. Deshalb sind die Kunden von Amacher und Kettmeir jung und flexibel. «Ihren Tisch und ihren Computer können sie jederzeit überall aufstellen und wieder mitnehmen», sagen sie.

Architekt und Jurist

Die beiden Männer haben den Markt in kurzer Zeit gehörig aufgemischt. Sie haben selbst als Zwischennutzer angefangen, vor drei Jahren an der Badenerstrasse 595 in Altstetten. Kettmeir suchte damals einen Raum für sein Architekturbüro und wurde im ehemaligen UBS-Gebäude fündig. Dort traf er auf Amacher, der gerade sein Jusstudium mit einem Bachelor abgeschlossen hatte und einen Proberaum als DJ ergattern konnte. Die beiden kennen sich aus ihrer Kindheit. Sie unterstützen den Anwalt Raffael Büchi, Initiator und Organisator der Zwischennutzung, bei der Verwaltung. Er hatte ihnen die



Jungunternehmer Lorenzo Kettmeir (links) und Lukas Amacher in der Turmvilla am Zürichberg. Foto: Dieter Seeger

Räume in Gebrauchsleihe überlassen. Das UBS-Gebäude in Altstetten war ein ideales Objekt für die Jungunternehmer. Es ist 4000 Quadratmeter gross. 24 Monate lang konnten sich Start-ups und Künstler darin austoben, bis es in Eigentumswohnungen für eine potente Käuferschaft umgebaut wurde. In der Phase der Zwischennutzung lief die

Besetzungen verhindern Stadt setzt auf Zwischennutzung

Damit keine Areale bei Um- oder Neubauten brachliegen, setzt auch die städtische Liegenschaftsverwaltung auf Zwischennutzungen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es sich um eine Dauer von weniger als sechs Monaten handelt. Die Nutzer müssen dann keine Miete bezahlen, weil der administrative und organisatorische Aufwand dafür zu hoch wäre. Mit den Zwischennutzungen will die Liegenschaftsverwaltung Besetzungen verhindern sowie Kosten für eine Überwachung durch einen Sicherheitsdienst einsparen. Sollte ein Wohnhaus allerdings länger als sechs Monate leer stehen, sucht die Liegenschaftsverwaltung eine Lösung mit einem Jugendwohnetz und verlangt dafür auch eine Miete. (mq)

Verwaltung neben Büchi auch über Amacher und Kettmeir. «Wir übernehmen ein bisschen mehr Verantwortung als all die andern», sagt Kettmeir. Das sollte sich lohnen. Sie schlugen Anwalt Büchi eine Zusammenarbeit vor. Dieser war froh, entlastet zu werden. Zu dritt entwickelten sie das Projekt «Interim». Zuerst als Non-Profit-Verein, inzwischen ist es in eine gewinnorientierte GmbH umgewandelt worden. Büchi nimmt weiterhin eine beratende Funktion ein, wenn es um knifflige juristische Fragen geht.

Heute überlassen Amacher und Kettmeir allerdings nichts mehr dem Zufall. Mit jedem potenziellen Zwischennutzer führen sie zuerst ein persönliches Gespräch. «Wir müssen unsere Kunden gut kennen und darauf vertrauen können, dass sie unser Konzept verstehen», sagt Kettmeir. Sie verlangen einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem anvertrauten Raum. Es gibt klare Regeln. Wer ein Atelier oder ein Büro erhält, darf darin nicht wohnen. Partys und Abfallberge sind ebenfalls unerwünscht. Wer sich nicht an die Regeln hält, fliegt raus. Ebenso wird verlangt, dass die Kündigungsfristen strikt eingehalten und die Räume termingerecht

«Wir wollen als Zwischennutzer in der Schweiz die Nummer 1 werden.»

Lorenzo Kettmeir

verlassen werden. «Das ist der Lackmusktest für unsere Geschäftsbeziehungen», sagt Amacher. «Jede Verzögerung käme den Eigentümern teuer zu stehen.»

Wer sich an diese Regeln hält, wird belohnt, in den allermeisten Fällen mit einer Anschlusslösung. Amacher: «Wenn wir mit den Nutzern positive Erfahrungen gemacht haben, bleiben sie auf unserer Anmeldungsliste. Wenn nicht, werden sie nicht mehr weiter berücksichtigt.» So entsteht Gruppendruck. Ein Einziger, der ausscheidet, schadet nicht nur sich selbst, sondern auch allen anderen.

Wie sie ihre Objekte finden

Für die Jungunternehmer ist das ursprüngliche Hobby inzwischen zum Beruf geworden. Nach dem UBS-Gebäude übernahmen sie die denkmalgeschützte Büroliegenschaft des Wirtschaftsverbandes

des Swissmem im Seefeld. 160 Personen beteiligten sich an der Zwischennutzung des 7000 Quadratmeter grossen Gebäudes. Bis jetzt verwalten Amacher und Kettmeir ein knappes Dutzend Liegenschaften. Erstmals befindet sich laut Amacher ein Objekt in Urdorf darunter. Es handelt sich um ihre fünfte Zwischennutzung eines Wohnhauses. Die Nachfrage nach den 70er-Jahre-Wohnungen dort war so gross, dass alle als Gebrauchsleihe innerhalb von zwei Wochen weg waren.

Inzwischen ist der Grossraum Zürich für die beiden zu klein geworden. Kürzlich haben sie eine Areal-Überbauung in Baselland übernommen. Ihre Ziele sind hochgesteckt. «Wir wollen als Zwischennutzer in der Schweiz die Nummer 1 werden.» Wie kommen sie überhaupt zu ihren Objekten? «Sie werden uns angeboten», erklärt Kettmeir. Sie gehen aber auch aktiv auf Eigentümer zu. Werden sie also zur Konkurrenz für die Besetzerzene oder die Vermieter von Studentenwohnungen? Kettmeir winkt ab. «Der Markt hat verschiedene Player», sagt er. Zudem seien sie offen für neue Formen der Zusammenarbeit, ergänzt Amacher. «Mit Studentenvermittlungen stehen wir bereits in Kontakt.»

Freiheit für die Eigentümer

Allmählich kommt das Geschäft in Schwung. Seit Beginn dieses Jahres bezahlt sich Kettmeir erstmals einen Lohn aus, «einen bescheidenen», wie er betont. Amacher arbeitet im Stundenlohn. Möglich macht es das gewinnorientierte Geschäftsmodell. Amacher: «Wir erhalten von den Eigentümern ein monatliches Fixum für die Verwaltung, die abhängig davon ist, wie stark eine Liegenschaft ausgelastet ist.» Wenn bei einem Gebäude zusätzliche Kosten für Internet und Reinigung anfallen, gehen diese auf das Konto der Nutzer. Gleichzeitig bezahlen sie auch Nebenkosten an die Eigentümer. Über die Höhe der Preise schweigen sich die Jungunternehmer aus. Dafür streichen sie den Nutzen für die Eigentümer hervor. «Die Gebrauchsleihe erlaubt ihnen grösstmögliche Freiheit», sagt Amacher. «Sie können die ohnehin anfallenden Erhaltungskosten auf die Zwischennutzer abwälzen.» Zudem kann der Eigentümer die Dauer der Zwischennutzung beliebig festlegen, ohne sich mietrechtlichen Erstreckungsrisiken auszusetzen.

Amacher und Kettmeir gehören nicht zur Sorte Jungunternehmer, die Wasser predigen und Wein trinken. Auch ihr Aufenthalt in der prächtigen Villa Rigi ist begrenzt, Ende Januar 2016 ist Schluss. Sie tragen dies mit Fassung. Amacher: «Ich bin definitiv nicht der Typ, der in einer Villa leben muss.»

Zürich will Gasförderung mittels Fracking zulassen

Ein Verbot der umstrittenen Fracking-Technik kommt für die Regierung nicht infrage. Ein Energieunternehmen wittert seine neue Chance.

Edgar Schuler

Zürich - Fracking - eine problematische Methode der Erdgasförderung - gesetzlich zu unterbinden, ist laut der Zürcher Regierung «nicht zielführend». Mit einem generellen Verbot würde die Weiterentwicklung dieser Fördertechnik verhindert. Die Technik könnte darum später auch dann nicht angewendet werden, wenn sie umweltfreundlich weiterentwickelt würde, schreibt die Regierung in ihrer Stellungnahme.

Damit erteilt sie der Forderung der Grünen nach einem umfassenden Fracking-Verbot eine Absage. Die drei Kantonsräte Daniel Heierli, Martin Neukom

und Urs Hans hatten das Verbot mit einer Motion gefordert. In seiner Antwort betont der Regierungsrat aber auch, dass Umweltweltschäden durch Fracking «auf jeden Fall zu vermeiden» seien. Auch ohne generelles Fracking-Verbot will die Regierung nur Bewilligungen für Erdgasförderprojekte erteilen, bei denen der Schutz der Umwelt und namentlich des Grundwassers gewährleistet ist.

Ein konkretes Fracking-Projekt besteht im Kanton Zürich (noch) nicht. Schlagzeilen machte im letzten Winter die Schweizerische Erdöl AG (Seag) mit dem Plan, in einer Kiesgrube zwischen Henggart und Humlikon Probebohrungen für die Suche nach Erdgas durchzuführen. Dabei sollte auch geklärt werden, ob die Gasgewinnung konventionell oder mithilfe von Fracking aus Zürcher Boden möglich ist.

Die für die Probebohrung notwendige Schürfkonzession wurde der Seag allerdings aus formalen Gründen kurz-

fristig entzogen. Deshalb stockt das Projekt. Die Regierungsantwort zum Fracking ermutigt nun aber die Seag. Die Firma will erneut ein Gesuch einreichen, wie Geschäftsführer Conrad Frey gegenüber dem Regionaljournal Zürich-Schaffhausen erklärte.

Giftiger Cocktail

Beim Fracking wird ein Gemisch aus Wasser, giftigen Chemikalien und Sand mit hohem Druck in den Boden gepumpt. Das verursacht Risse im Untergrund, durch die in Gesteinsporen eingeschlossenes Erdgas befreit und gewonnen werden kann. Der Regierungsrat weist in seiner Antwort darauf hin, dass es bereits heute auch «saubere» Varianten des Fracking gibt, die ohne Giftstoffe auskommen. Ob es im Kanton Zürich zu einem Fracking-Verbot kommt, darüber entscheidet abschliessend der Kantonsrat. Fracking-Verbote werden auch in einem Dutzend anderer Kantone und beim Bund diskutiert.

SVP-Gemeinderat bleibt in Haft

Die Staatsanwaltschaft hat eine Verlängerung der U-Haft für Mario Babini erwirkt.

Pascal Unternährer

Zürich - Mario Babini soll in der Bederbar in seinem Wohnquartier Zürich-Enge betrunken den Barkeeper und Gäste angepöbeln und mit einem Messer bedroht haben. Dafür sitzt der SVP-Gemeinderat seit gut zwei Wochen in Untersuchungshaft. Diese war befristet. Doch nun ist sie auf unbefristete Zeit verlängert worden, wie die NZZ meldet. Das heisst, dass Babini bis Mitte Oktober in U-Haft sitzen könnte. Denn «unbefristet» bedeutet drei Monate. Um ihn danach weiter inhaftieren zu können, müsste die Staatsanwaltschaft erneut ans Gericht gelangen.

Corinne Bouvard, Sprecherin der Oberstaatsanwaltschaft, bestätigt, dass das Zwangsmassnahmengericht das Ge-

such der Staatsanwaltschaft «gestützt auf neue Fakten» bewilligt habe. Das könnte bedeuten, dass sich Personen bei der Polizei oder der Staatsanwaltschaft gemeldet und von bisher unbekanntem Vorfällen erzählt haben. Zumindest scheint klar, dass neue, belastende Vorwürfe aufgetaucht sind.

Mauro Tuena, der Präsident der SVP-Gemeinderatsfraktion, hatte Babini vor einer Woche im Gefängnis besucht und von sechs Vorfällen gesprochen, die er den Medien entnommen habe. Die SVP beabsichtigte, Babini nach den Sommerferien in der Fraktion anzuhören und ihn dann möglicherweise aus der Fraktion auszuschliessen; dieser Termin muss nun wohl verschoben werden. Auch von einem Parteiausschluss ist die Rede. Babini sagte gegenüber Tuena, dass er im Gemeinderat bleiben und allenfalls als Fraktionsloser weiterpolitizieren wolle. Der 57-jährige Wirtschaftsberater war erst im Februar ins Parlament gewählt worden.