

Traum-Schlössli mit Aussicht auf den Rhein

Um 1900 erbaut Auf einer Anhöhe in Eglisau steht ein Anwesen im Schloss-Stil. Die Besitzerfamilie will dieses verkaufen und wünscht sich, dass es seinen «verträumten Charakter» behalten darf.

Thomas Mathis

Das Schlössli im Laubi aus dem Jahr 1900 thront inmitten von Bäumen oberhalb des Ortsteils Tössriederen in Eglisau. Eine schmale Strasse führt vom Weiler durch den Wald den steilen Hang hinauf. Vorbei an einem Bauernhof, wo Pferde und Fohlen auf den Wiesen weiden, bis zum herrschaftlichen Anwesen, das seit dreissig Jahren von der Familie Aeberli-Maag bewohnt wird. Das Besitzerpaar möchte die Liegenschaft nun aber verkaufen und hat eine Firma damit beauftragt.

«Wir hatten eine schöne Zeit in Eglisau und insbesondere auf dem Laubi, möchten nun aber neue Projekte realisieren», sagt das Ehepaar Aeberli-Maag. Der Entscheid sei ihnen nicht leichtgefallen. Das Haus und der Umschwung böten naturnahes Leben und viel Wohnkomfort, erfordere aber gleichzeitig viel Präsenz und Arbeit.

Gartenfest mit Openair-Kino

Dass sich das Paar mit dem Schlössli verbunden fühlt, zeigen die Anekdoten, die im Gespräch immer wieder auftauchen. «Einmal haben wir hier mit unserem Sohn und Kindern aus dem Ort ein grosses Kerzengessen auf dem Hausplatz veranstaltet. Das war unvergesslich», erzählt etwa die Werbegrafikerin, die selbst einen Shop mit Kerzen aufgebaut hat. Über mehrere Jahre hin veranstaltete die Familie auch ein sommerliches Gartenfest mit Openair-Kino. Im Winter stand das Haus im Rahmen der Eglisauer Advertsbesuche offen.

In den vergangenen Jahrzehnten haben Aeberli-Maags viel in das Haus investiert. Übernommen haben sie das Schlössli in den 90ern in renovationsbedürftigem Zustand. Es folgte eine Totalsanierung. «Das Dach war undicht, Strom- und Wasserversorgung mussten renoviert werden, und der Anschluss an die Kanalisation erfolgte», so der Ökonom. Später wurde das Schlössli um einen gedeckten Sitzplatz erweitert. «Er könnte



Eine Oase, wo Reiher, Eulen und Rehe vorbeischaun: Das Schlössli aus der Belle Époque steht in Eglisau mitten in der Natur. Fotos: Nobilis Estate

ebenso gut aus dem Baujahr 1900 stammen. Uns war es wichtig, dass die Arbeiten stilgerecht erfolgten.» Das Paar – beide sind Piloten der Wasserfliegerei – erhofft sich, dass das Schlössli auch in Zukunft seinen «verträumten Charakter» behalten darf. «Es ist eine Oase, wo Reiher, Eulen und Rehe vorbeischaun.»

Das Schlössli aus der Belle Époque hat eine Wohnfläche von gut 300 Quadratmetern. Es bietet mit 7½ Zimmern auf vier Etagen, zwei Badezimmern, einem Weinkeller, einem Wintergarten, einer Werkstatt, mehreren Terrassen, drei Garagen und einem kleinen Glockenturm viel, was ein gewöhnliches Haus nicht hat. Und

von der Veranda im ersten Stock blickt man auf die unverbaute Landschaft mit den Rebbergen und dem Rhein, der von der Tösssegg in Richtung Städtli fliesst.

Im Inserat wird nicht weniger als ein «märchenhaftes Schlösschen» einsam auf einem Bergücken mit «traumhafter Aussicht» versprochen. Zum Schlössli gehört auch eine separate Wohnung im Erdgeschoss und ein ausgedehnter Umschwung von mehr als 8300 Quadratmetern mit Garten, Weiher und viel Wald.

Die beauftragte Immobilienfirma heisst Nobilis Estate und hat sich auf Luxusanwesen spezialisiert. Die Liegenschaft sei stilgerecht saniert und seither in

Schuss gehalten worden, sagt CEO David Hauptmann. Besonders sei, dass das Gebäude mitten in unverbaute Natur steht. «So etwas darf man heute gar nicht mehr bauen.»

Verkaufspreis bleibt geheim

Erbaut wurde das Schlössli 1900 vom italienischen Opernsänger Virgilio Fratoddi für seine russische Frau, die sich in Rom unwohl fühlte. Die Landschaft bei Eglisau hat sie gemäss der Überlieferung an ihre Heimat in Sibirien erinnert. Später wurde das Anwesen als Jagdschloss genutzt und kam im Jahr 1967 unter den Hammer. Vor dem Erwerb durch die Familie war es laut einem Medienbericht von damals für

2,5 Millionen Franken ausgeschrieben. Das war 1991.

Den derzeitigen Verkaufspreis möchte Hauptmann «aus Diskretion» nicht verraten. Er sagt aber, man müsse kein Multimillionär sein, um die Liegenschaft zu erwerben. «Es ist durch die Lage in Eglisau ein erschwingliches Objekt in seiner Kategorie.»

Ob die Liegenschaft bald einen Käufer oder eine Käuferin findet, ist noch unklar. «Wir stehen in Verhandlungen mit zwei Parteien», sagt Hauptmann. Aber so eine Entscheidung brauche Zeit. Das Inserat ist seit ein paar Wochen aufgeschaltet.

Der Zeitpunkt für einen Verkauf sei gut, sagt Robert Weinert, Immobilienexperte bei der Be-



ratungsfirma Wüest Partner. Generell sei die Nachfrage nach Wohneigentum derzeit hoch und der Markt ausgetrocknet. Das wirke sich auch auf die Preise aus: «Die Preise für luxuriöse Einfamilienhäuser sind in der Schweiz in den vergangenen zwölf Monaten um über zehn Prozent gestiegen», so Weinert. Das sei eine Zunahme, wie man sie in der Schweiz bisher in den letzten 20 Jahren nicht gesehen habe.

«Allerdings ist die Nachfrage für spezielle Objekte generell kleiner – etwa wegen der hohen Instandhaltungs- oder Betriebskosten. Es kann durchaus länger dauern, bis es zu einem Verkauf kommt.»

«Neukom hat recht – trotzdem ist es eine verpasste Chance»

Energiegesetz SP-Nationalrätin Jacqueline Badran kritisiert die Hauseigentümer und den grünen Zürcher Baudirektor.

40 Prozent der CO₂-Emissionen im Kanton Zürich stammen aus Öl- und Gasheizungen. Mit der Revision des Energiegesetzes, über die die Zürcherinnen und Zürcher Ende November abstimmen, sollen diese so rasch wie möglich eliminiert und die Emissionen auf null reduziert werden.

Mieterinnen und Mieter fürchten nun, dass Hauseigentümer den Ersatz ihrer alten Heizungen für Totalsanierungen nutzen, die Häuser leer kündigen und die Mieten danach massiv erhöhen. Der grüne Zürcher Baudirektor Martin Neukom sieht diese Gefahr nicht. Das Energiegesetz werde zu keiner einzigen Leerkündigung führen, sagt er.

Im Unterschied zur Stadt Zürich verzichtet er darauf, die kan-



Jacqueline Badran SP-Nationalrätin und Vorstandsmitglied im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband

tonalen Subventionen für den Einbau von Wärmepumpen an Bedingungen zu knüpfen, welche die Mietzinsoptimierung verhindern. Solche Massnahmen könne nur der Bund verordnen, teilt Neukom mit. SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, selber Vorstandsmitglied im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, nimmt dazu Stellung.

Frau Badran, ist es sinnvoll, die Fördergelder für energetische Sanierungen und

den Heizungsersatz an den Mieterschutz zu koppeln? Ich finde schon. Seit vielen Jahren werden Sanierungen mit Leerkündigungen dazu genutzt, um die Rendite weit über das gesetzlich erlaubte Mass zu erhöhen. Eine übersetzte Rendite ist aber kein Menschenrecht, sie ist verfassungswidrig.

Welche konkreten Bedingungen müssten für Hauseigentümer gelten, wenn sie Fördergelder bekommen?

Wenn die Hauseigentümer Subventionen erhalten, ist es selbstverständlich, dass ihre Mietpreise nach den Sanierungen kontrolliert werden. Jene, die gegen eine solche Massnahme sind, wollen doch nicht ernsthaft illegales Verhalten belohnen?

Baudirektor Neukom weigert sich, flankierende Massnahmen zum Energiegesetz zu ergreifen, um Mieterinnen und Mieter vor Kündigung und Zinserhöhungen zu schützen. Was sagen Sie dazu?

Neukom hat recht, wenn er sagt, dass es wegen dieses Energiegesetzes zu keiner einzigen zusätzlichen Leerkündigung kommt. Trotzdem ist das eine verpasste Chance. Mit dem nationalen Energiegesetz haben wir 2017 beschlossen, dass die Hauseigentümer die energetischen Sanierungskosten über drei Jahre verteilt von den Steuern abziehen können. Das ist eine massive indirekte steuerliche Subvention. Wenn jetzt noch eine zusätzliche direkte Subvention dazukommt, darf diese nicht auch noch als

«Sanierungskosten» von den Steuern abgezogen werden. Zumindest das müsste man kontrollieren, und das kann der Kanton Zürich allein beschliessen.

Was sagen Sie als Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterverbandes dazu, dass der Zürcher Mieterverband wegen der fehlenden flankierenden Massnahmen auf eine Ja-Parole zum Energiegesetz verzichtet? Das finde ich zwar inhaltlich falsch, aber ich kann es sehr gut nachvollziehen. Der Mieterverband ist dauerbeschäftigt mit missbräuchlichen Kündigungen, übersetzten Mieten und Nebenkostenabrechnungen. Mit seiner Stimmenthaltung setzt der Mieterinnenverband ein Zeichen, dass die Politik generell endlich

gegen diese dramatischen Missstände vorgeht.

Hand aufs Herz. Was stimmen Sie jetzt zum Energiegesetz? Ich stimme überzeugt Ja. Das Problem mit den Leerkündigungen und den übersetzten Renditen hat nichts mit diesem Energiegesetz zu tun. Im Gegenteil, die Nebenkosten sollten für Mietende klar sinken, weil die Heizölrechnung entfällt. Wir müssen aber schnellstmöglich aus der ökologischen und finanziellen Abhängigkeit vom Öl herauskommen. Dafür kämpfe ich seit über 40 Jahren.

Daniel Schneebeli

Die Fragen wurden schriftlich beantwortet.