

TOURISTEN

FREUDIG: Den Besucherinnen und Besuchern aus der Ferne gefällt Winterthur **SEITE 12**

FACHHOCHSCHULE

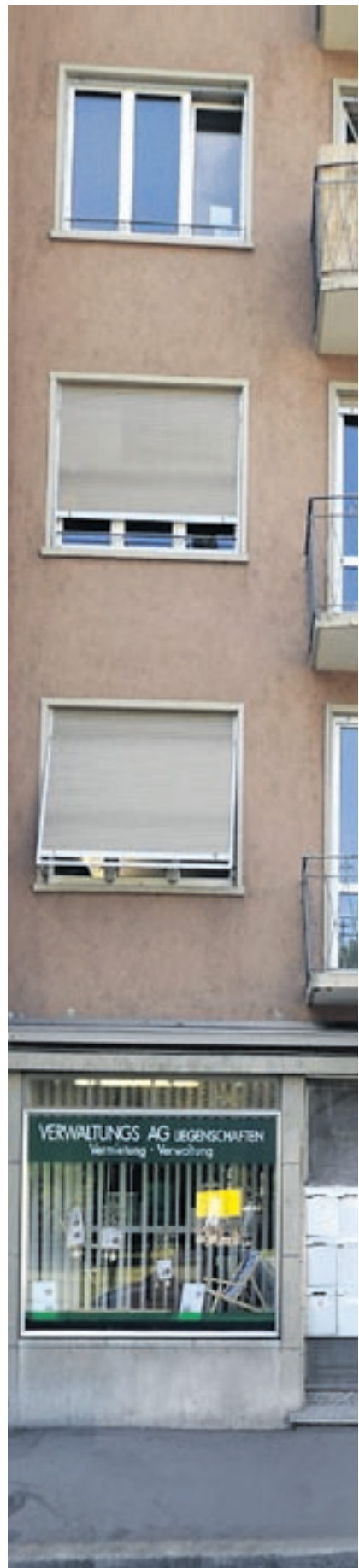
680 FRANKEN: Die Regierung segnet die Erhöhung der Semestergebühren ab **SEITE 12**



PALÉO FESTIVAL

EIGENWILLIG: Ein zweiter Abschied der Sängerin Nneka **SEITE 15**

Kübler: «Alles ist besser als der Konkurs»



Nachdem sie faule Darlehen in Millionenhöhe gewährt und wichtige Mandate verloren hat, steht die Verwaltungs AG am Abgrund. Hunderte Immobilienbesitzer bangen um ihr Geld. Jetzt will Heizölhändler Heinz Kübler die Firma retten.

Sie schreibt immer noch freie Wohnungen aus. Und noch gestern Abend hat sie Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Doch ein Anruf bei der Verwaltungs AG genügt, um zu wissen, dass bei einer der grössten Immobilienverwaltungen Winterthurs etwas nicht stimmt. Denn wer die Nummer der Firma einstellt, landet zwar erst an der Theaterstrasse 7 – wird für Fragen aber sofort an die Kübler Immobilien AG weiterverwiesen.

«Ja, wir haben die Verwaltungs AG übernommen», bestätigt Heinz Kübler, der bisher nur das Heizöl für die Liegenschaften lieferte. Noch bis vor Kurzem hat diese über 2500 Wohnungen sowie Geschäftshäuser verwaltet. Mehrere Pensionskassen, Firmen und über hundert private Hausbesitzer hatten der Firma ihre Immobilien anvertraut. Sprich: Die Mieter überwiesen ihr Geld an die Verwaltungs AG, die sich um den Unterhalt kümmerte, alle Unkosten beglich und den Rest an die Eigentümer überwies.

Mieterträge sind blockiert

Doch zuletzt warteten die Hausbesitzer vergeblich auf die Mieterträge. Denn das Sammelkonto der Verwaltungs AG, auf dem die Kundengelder liegen, ist seit dem 17. Juli gesperrt. Gestern hat die Verwaltungs AG laut Kübler ihre Bilanz beim Bezirksgericht deponiert. Dort will er eine Nachlassstundung erwirken – um zu retten, was noch zu retten ist. Kübler: «Wir glauben fest daran, dass das möglich ist.» Die betroffenen Immobilienbesitzer und alle anderen, denen die Verwaltungs AG noch Geld schuldet, bangen derzeit um ihr Geld (siehe Kasten).

Die Verunsicherung ist gross: Das Konkursamt registrierte schon Anfragen besorgter Kunden, die sich nach der Firma in Schieflage erkundigten.

Wie kam es zum Desaster?

Ein Brief des ehemaligen Verwaltungsratspräsidenten P. Z. (Name der Red. bekannt) und zwei Briefe von Kübler, die dem «Landboten» vorliegen, zeigen, wie es zur Pleite kam:

Vorgeschichte: Wie der Ex-Verwaltungsratspräsident P. Z. schreibt, hat die Verwaltungs AG «in den letzten Jahren via Darlehen weitere Geschäftsaktivitäten finanziert». Geld, das wohl weg ist. Denn laut P.Z. ist die «Werthaltigkeit der Darlehen heute höchst fraglich»; sie könnten «zurzeit nicht zurückgezahlt werden». Laut einem Insider rissen die Geschäfte ein Loch von «mehreren Millionen» in die Kasse der Verwaltungs AG. Mit deren Geld seien riskante Baumwollgeschäfte in Australien finanziert worden, heisst es gerüchteweise. Wer genau die faulen Darlehen gewährt hat, will Heinz Kübler nicht verraten. Er sagt nur: «VR-Präsident P.Z. trat per 22. Juli von allen Posten zurück und gab den Büroschlüssel ab.»

Frühling 2008: Wichtige Kader der Verwaltungs AG sehen das Unheil kommen und springen ab. So scheidet laut Handelsregister ein Geschäftsleitungsmitglied und Verwaltungsrat im März aus – um im April mit Kollegen und 100000 Franken Aktienkapital die N&B Treuhand AG zu gründen, die sich später in Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG umbenennt. Geschäftssitz: ebenfalls Theaterstrasse 7.

Anfang Juli: Die Lage spitzt sich zu. Das Geld der faulen Darlehen kommt nicht zurück – und die Konkurrenz aus eigenem Haus setzt der Verwaltungs AG zu: Sie jagt ihr gute Kunden ab. P. Z. berichtet, dass «einige langjährige Mitarbeiter fristlos gekündigt haben und gleichzeitig die Kündigung eines substanziellen Teils der Verwaltungsmandate angekündigt haben». Deshalb würden im Juli und August grössere Eigentümergehälter fällig.

21./22. Juli: Die Kunden erfahren: Die Verwaltungs AG ist insolvent. Die Bilanz muss deponiert werden. Doch gleichzeitig naht Rettung: Die Kübler Immobilien AG will Kapital einschliessen und versuchen, die Verwaltungs AG über eine gerichtliche Nachlassstundung zu retten. Stimmt die Gläubiger diesem Plan zu, könnten sie mit einer «Dividende von mindestens 10 bis 15 Prozent rechnen». Später soll die Verwaltungs AG in die Kübler-Gruppe integriert werden.

Gestern: Wieder bekommen die Kunden Post. Heinz Kübler schreibt ihnen: «Per 22. Juli hat die Kübler-Gruppe die Verwaltungs AG übernommen.» Was das heisst, ist unklar. Auf die Frage, ob er die Firma gekauft hat, sagt Kübler: «No Comment.» Er habe aber die volle Verantwortung für die Verwaltungs AG übernommen – mit dem Ziel, den unmittelbaren Konkurs abzuwenden und Zeit für die Sanierung zu gewinnen. Wie viel, hänge vom Richter ab. Um die Mietzinseinnahmen ab dem 1. August wieder voll zugunsten der Eigentümer zu sichern, würden neue Mietzinskonto eröffnet. Kübler hofft so, «die Firma und die verbliebenen Arbeitsplätze zu retten».

Unklar ist, wie viel von der Firma überhaupt noch übrig ist. Die gestern angesetzte Wohnungsbesichtigung führten schon andere durch – Leute von Wintimmo.

*PATRICK KÜHNIS,
ELISABETTA ANTONELLI UND RETO WÄCKERLI*

SEHEN DIE BESITZER DER HÄUSER IHR GELD JE WIEDER?

Der Ball liegt jetzt beim Konkursrichter. Nachdem die Verwaltungs AG gestern wegen zu vieler Schulden ihre Bilanz deponierte, muss dieser jetzt entscheiden, ob eine provisorische Nachlassstundung gewährt oder das Unternehmen direkt in den **Konkurs** geschickt wird. Ein Konkurs tritt ein, wenn eine Rettung ausgeschlossen ist und die Firma liquidiert werden muss.

Voraussetzung für eine Nachlassstundung ist eine mögliche Rettung. Die **provisorische Nachlassstundung** bedeutet, dass die Bezahlung der offenen Rechnungen aufgeschoben wird. Das Geschäft kann weiterbetrieben werden. Während der Frist kann das Unternehmen unter Aufsicht eines Sachwalters und in Zusammenarbeit mit den Gläubigern eine Lösung suchen. Am Ende

der provisorischen Nachlassstundung entscheidet der Richter, ob eine **definitive Nachlassstundung** gewährt werden kann. Ein Nachlassverfahren kann verschieden enden: Die Gläubiger verzichten etwa auf einen Teil ihrer Forderungen, sie gewähren längere Zahlungsfristen, oder die Firma muss trotz allem liquidiert werden. Das Verfahren dauert so oder so einige Monate. (wä/ea/pak)

Bild: Stefan Schaufelberger

«Diese Liegenschaft ist neben der AHV meine Altersvorsorge»

Theo Meier (Name von der Redaktion geändert) ist höchst verunsichert: «Ich habe zwei Schreiben bekommen, die mich total ratlos machen.» Meier spricht von den Briefen der Verwaltungs AG und der Kübler Immobilien AG (siehe Hauptartikel), die dieser Tage wohl auch in den Briefkästen von Hunderten von anderen betroffenen Kunden lagen. «Ich habe keine Ahnung, wie es weitergehen soll.»

In Meiers Haus, das sich in der Winterthurer Innenstadt befindet, sind acht Parteien in Miete. Sie alle haben den Mietzins auf ein Sammelkonto der Verwaltungs AG einbezahlt, das laut Schreiben vom Mittwoch am 17. Juli eingefroren wurde. «Die Verwaltungs AG bezahlt mir das Geld, das mir zusteht, jeweils jährlich, üblicherweise im Januar.»

Das sind laut Meier jedes Jahr rund 120000 Franken.

Für das Jahr 2008 haben die Mieter bereits mindestens sieben Monatsmieten, also 70000 Franken, auf dieses Konto einbezahlt. Nun ist Fe-

«Ich habe keine Ahnung, wie es nun weitergehen soll»

Theo Meier (Name geändert)

rienzeit – einige Mieter werden wohl den Zins für August frühzeitig auf das gesperrte Konto einbezahlt haben, befürchtet er. Jetzt bangt er um sein ganzes Geld.

«Diese Liegenschaft ist neben der AHV meine Altersvorsorge», sagt Meier. «Über eine Pensionskasse verfügt er nicht.» Betroffen ist auch das Haus seines Sohnes.

Schaden immerhin begrenzt

Ob Meier sein Geld je wieder bekommen wird, ist derzeit noch unklar. «Jetzt habe ich jedenfalls ein eigenes Konto eingerichtet und die Mieter informiert, dass sie ihre Rechnungen dort einbezahlen sollen.» Für Meier ist klar: «Diese Firma muss sich verspekuliert haben.» Die Briefe konnten Meier nicht beruhigen: «Es klingt so, als wolle man da etwas unter den Tisch wischen.» Was er gestern von Geschäftsführer Heinz Kübler telefonisch gehört hat, mache allerdings Sinn: «Den Schaden kann er zwar

nicht rückgängig machen, aber immerhin begrenzen.» Wichtig ist Meier, dass die Bilanz nun beim Konkursrichter am Bezirksgericht Winterthur deponiert ist. Viel wichtiger ist ihm allerdings, dass die Verantwortlichen

«Mein Vertrauen in die Verwaltungs AG ist weg»

Roland Weiss (Name geändert)

des Debakels nun zur Rechenschaft gezogen werden.

Gar nicht gut auf die Firma Kübler zu sprechen ist ein anderer Hausbesitzer. «Kübler konnte mir am Te-

lefon nicht versprechen, dass ich das Geld zurückerhalte, das mir gehört», sagt Roland Weiss (Name geändert). Jetzt hat er grosse Angst, dass sich die Firma auf Kosten der Opfer sanieren will. Seine blockierten Mieterträge belaufen sich auf rund 14000 Franken. «Allerdings kenne ich weitere Liegenschaftbesitzer, denen noch über 50000 Franken zustehen.»

Weiss hat bereits bei der Wintimmo AG unterschrieben – der Firma, die von Abtrünnigen der Verwaltungs AG gegründet worden ist. Diese soll nun sein Haus in Winterthur verwalten. «Ich will nun einfach mein Geld zurückhaben», sagt er. «Wie das gehen soll, weiss ich noch nicht.» Eines ist ihm allerdings klar: «Mein Vertrauen in die Verwaltungs AG ist weg.» (ea/pak/wä)