

- 23. Dezember 2009, Neue Zürcher Zeitung

«Allmählich kehrt der Mittelstand zurück»

Immobilienunternehmer Urs Ledermann über seine Rolle als Buhmann



Urs Ledermann (Bild: Christian Beutler / NZZ)

Der Zürcher Immobilienunternehmer Urs Ledermann sieht sich nicht als Spekulant, und der sogenannten «Seefeldisierung» gewinnt er auch Gutes ab.

Interview: Christina Neuhaus

Sie sind derzeit so etwas wie der Buhmann unter den Zürcher Immobilienunternehmern. Leiden Sie unter Ihrem Image als Spekulant?

Meine Mieter sehen mich nicht als Spekulanten. Wir kaufen ja auch keine Häuser, um sie mit Gewinn weiterzuverkaufen. Wir kaufen Häuser, um sie zu halten, sie zu pflegen, in sie zu investieren, mit ihnen zu arbeiten. Unsere Mieter fühlen sich wohl, sie bleiben manchmal Jahrzehnte. Man kennt mich im Quartier, ich bin greifbar und damit auch einmal Zielscheibe. Versicherungen, Banken und Pensionskassen investieren in weit grösserem Ausmass als wir und haben auch eine wirtschaftlicher ausgerichtete Philosophie.

Wie viele Liegenschaften im Seefeld besitzen Sie eigentlich? Je nach Quelle schwanken die Angaben beträchtlich.

Die Medien sind nicht immer verlässliche Quellen. In einem Zeitungsartikel wurde die Zahl mit 65 Häusern angegeben, Roger Schawinski machte daraus 75, und neulich waren es an einem Podium 100. Tatsächlich gehören uns derzeit 45 Liegenschaften. Bei 9400 Wohnungen im Seefeld ist unser Marktanteil klein, gemessen am Medienecho. Was kaum je ein Thema ist: Wir vermieten auch an Gewerbetreibende: vom Fischhändler bis zum Goldschmied. Auch Ladenbesitzer sind uns sehr willkommen, weil langfristige Mieter.

Es fällt auf, dass Sie viele teure Umbauten realisieren. Das hat Ihnen den Vorwurf eingebracht, im Immobilienmarkt wacker an der Preisschraube zu drehen.

Wir vermieten in Zürich über 500 günstige Wohnungen, davon viele an langjährige Mieter. Im Durchschnitt liegt unser Wohnungsangebot preislich deutlich unter vergleichbaren Portfolios in der Stadt. Mitbewerber bieten vergleichbaren Wohnraum teurer an. Unsere neuen Wohnungen liegen durchwegs 10 bis 20 Prozent unter dem Marktpreis, weil wir langfristige Mietverhältnisse und keine kurzfristige Optimierung anstreben.

Niklaus Scherr, der ehemalige Geschäftsführer des Zürcher Mieterverbands und AL-Gemeinderat, ist kurz vor seiner Pensionierung zum Schluss gekommen, dass das untere und mittlere Preissegment durch ständige Sanierungen und energetische Verbesserungen immer teurer würden.

Wir bauen eben nachhaltig. Ich habe kürzlich ein stark vernachlässigtes Mehrfamilienhaus an der Florastrasse für 8,5 Millionen Franken grundlegend saniert, neu mit Erkern und grossen Balkonen versehen und damit wieder vorzeigbar gemacht. Die Mehrkosten für Wärmedämmung betragen 400 000 Franken, dazu kamen 350 000 Franken für die Erdsonde. Rechnen wird sich dieser Aufwand für uns erst in ein paar Jahren, für den Mieter zahlt es sich aber sofort aus, weil seine Nebenkosten tiefer und stabiler sind.

Liesse sich nicht gerade an diesem Beispiel exemplarisch die Systematik der sogenannten «Seefeldisierung» aufzeigen? Eine Liegenschaft, die durchaus noch bewohnbar wäre, wird teuer saniert und danach teuer vermietet?

«Noch bewohnbar» ist ein dehnbarer Begriff. Es ist kein Zufall, dass derzeit so viele vernachlässigte Liegenschaften auf den Markt kommen. Eine 30-jährige Küche und ein 40-jähriges Bad können ja noch genutzt werden, aber bei den Mietern stösst man so nicht auf Begeisterung. Bei Renovationen ist man weit weniger frei als viele denken. So haben wir beispielsweise die wunderschönen alten Türen in diesem Bürohaus hier restauriert, mussten sie aber gleichzeitig mit neuen Türen verstärken, damit wir die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllen konnten. 25 bis 30 Prozent der Mietkosten gehen direkt auf Vorgaben und Abgaben des Staates zurück. Ein sorgfältiger Umbau und die Modernisierung der alten Bausubstanz sind immer teurer als ein Neubau.

Nochmals zurück zur «Seefeldisierung»: Wäre nicht weniger manchmal mehr?

Wollen Sie wieder weniger Wohnqualität und mehr Fluktuation? 1948 lebten noch 27 000 Menschen im Quartier, danach sank die Bevölkerungszahl kontinuierlich bis im Jahr 2002. Das Seefeld war zunehmend geprägt durch Drogen, Prostitution und Verwahrlosung. Der Mittelstand hat das Quartier damals verlassen, und es war die Stadt, die das Seefeld wieder aufwerten wollte. Allmählich kehrte der Mittelstand wieder zurück, und wir haben unseren Beitrag dazu geleistet. Das Quartier ist trotzdem immer noch gut durchmischt, wie ein Blick in die Statistik zeigt: Von 8800 Steuerpflichtigen zahlen 3500 keine oder kaum Steuern.

Sie wehren sich gegen die Charakterisierung des Seefelds als Handwerker- und Gewerbequartier und verweisen gerne auf dessen grossbürgerliche Wurzeln.

Wohnen in der Stadt ist ein Megatrend, und er hat das Seefeld schon vor Jahren erfasst. Das Quartier ist wegen seiner ebenen Lage nicht nur ideal für Fussgänger und Velofahrer, es eignet sich auch hervorragend als Wohnsitz für ältere Leute. Familien wohnen derzeit noch lieber im Grünen, Eltern mit Kindern machen nur 11 Prozent der Quartierbevölkerung aus. Unsere Familienwohnungen von 3 1/2 bis 4 1/2 Zimmern sind heute vornehmlich an Singles und ältere Paare vermietet.

Fürchten Sie nicht, dass im Seefeld bald nur noch vermögende Paare und Singles leben werden?

Wir sind nicht an einer «Yuppiesierung» des Quartiers interessiert. Das Seefeld lebte und lebt von den vielen kleinen Läden, den Restaurants und dem Gewerbe, das es nach wie vor hier gibt. Ich wohne in Zollikon, wo ich auch aufgewachsen bin. Hier im Seefeld habe ich aber mehr als zehnmals so viele Sozialkontakte wie in meiner Wohngemeinde. Die Stadt ist das Dorf von morgen.

Sie lassen relativ selten Häuser abreißen. Wenn Sie von Gebäuden reden, sagen Sie oft Sätze wie «Dieses Haus wollte zu uns kommen». Kokettieren Sie ein wenig mit diesem esoterischen Spleen, oder reden Sie wirklich mit Häusern?

Nein, das ist keine Koketterie, ich mache auch Suggestiv-Training. Um gut zu bauen, braucht es Emotionen, und die bringen institutionelle Investoren selten mit. Schauen Sie sich nur Zürich Nord an: Wer hat diese retortenhafte Ödnis gebaut? Es sind Pensionskassen, Versicherungen und Baugenossenschaften! Wir könnten im Seefeld dreimal mehr Häuser kaufen, wenn wir wollten. Aber wir bezahlen eben gerade nicht jeden Preis für ein Objekt, und es ist uns wichtig, dass ein Haus zu uns passt. Man kann das durchaus mit einer Familie vergleichen