

Immobilienmarkt Der Zürcher Wohnungsmarkt ist besser als sein Ruf. Immobilien-Unternehmen suchen nicht die maximale Rendite, sondern den stabilen Ertrag. *Von Urs Ledermann*

Wenn schon sanieren, dann richtig

Ich möchte den Zürcher Immobilienmarkt aus der Perspektive eines Praktikers beleuchten, der mit der Pflege seiner Liegenschaften einen Beitrag leisten will, um die Wohnqualität eines ganzen Quartiers zu erhalten und zu fördern. Zur Ledermann Immobilien AG zählen 75 Liegenschaften, aufgeteilt in 1400 Mieteinheiten. Ein Grossteil davon sind Wohnungen, aber auch Läden, Gewerbeflächen und Büros. 150 Mietobjekte befinden sich in Neubauten und 1250 in Altbauten. In mehr als einem Drittel davon betragen die Monatsmieten, selbst im begehrten Seefeld-Quartier, unter 2000 Franken.

Mit Stolz weise ich darauf hin, dass die Verweildauer in unseren Wohnungen im Durchschnitt fast acht Jahre beträgt. Dieser Wert liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt, und selbst Eigentumswohnungen wechseln etwa gleich oft die Hand. Treue und zuverlässige Mieter zu haben, ist für uns viel wertvoller als der kurzfristige Erfolg. Das ist nicht nur meine persönliche Überzeugung, das gilt grundsätzlich auch für die Geschäftsstrategie von Immobilien-Unternehmen wie etwa der Mobimo Holding AG, deren Verwaltungsratspräsident ich bin. Gewichtige Aktionäre der Immobilien-Firmen sind Versicherungen und Pensionskassen. Beide haben höchstes Interesse an

einer nachhaltigen Führung der Liegenschaften. Sie erwarten eine Nettorendite von 3 bis 4 Prozent. Ziel ist also nicht die maximale Rendite, sondern der stabile Ertrag.

Sanieren schmälert Rendite

Wer Internet-Portale wie Homegate als beweiskräftigen Spiegel für ständig steigende Mieten anführt, gibt eine verzerrte Realität wieder. Wechselt der Mieter heute eine Wohnung, tut er das meistens kurzfristig und ausserhalb der traditionellen Kündigungstermine. Er kann das ohne Kostenfolgen machen, wenn er einen Nachmieter vorschlägt. Aus praktischen Erwägungen akzeptiert dies der Vermieter fast immer. Dies hat zwei wesentliche Auswirkungen auf den Mietermarkt: Mieterhöhungen sind bei einem Wechsel «unter der Hand» praktisch ausgeschlossen; der Markt ist viel liquider, als es den Anschein macht.

Nicht nachvollziehbar ist für mich die Kritik an der Sanierung oder Renovation eines Hauses. Mieteranwälte oder Politiker verunglimpfen die Pflege gern als «Pseudosanierung». Was heisst denn das? Es rächt sich schon nach wenigen Jahren, wenn man unsorgfältig renoviert. Solches Geld ist buchstäblich aus dem Fenster geworfen. Selbst sanfte Renovationen bleiben unberechenbar. Wir haben eines

unserer Häuser in enger Zusammenarbeit mit den Mietern sanft renoviert. Fünf Jahre später platzten die Wasserleitungen. Wir mussten Not-WC und Notküchen einrichten. Für die Mieter folgten unzumutbare Monate der Reparatur.

Aus Erfahrung sage ich darum: Wenn schon sanieren, dann richtig! Ein Haus muss etwa alle 30 Jahre komplett überholt werden. Man kann den Renovationszyklus sicher auf 40 Jahre ausdehnen, aber plötzlich kippt der Zustand einer Liegenschaft. Viele Hausbesitzer scheuen eine Sanierung, weil diese die Rendite eben nicht erhöht. Wollen Sie die Substanz eines Hauses erhalten; müssen Sie über mehrere Jahre eine Renditeschmälerung in Kauf nehmen. Gerade Häuser in Familienbesitz bleiben deshalb unrenoviert - und werden am Ende uns angeboten.

Das Seefeld bleibt durchmischt

Ich will aus dem Seefeld keine Yuppier-Abteilung der Stadt machen, wie man mir das immer wieder unterstellt. Ich möchte einen Beitrag leisten zu einem attraktiven Quartier, das seinen Bewohnern weiterhin ein «Dorfgefühl» geben kann. Dazu gehören nicht nur Häuser mit einer individuellen Ausstrahlung, sondern auch ein gesunder Mix aus Läden, Restaurants und Dienst-



Urs Ledermann

Der Unternehmer (55) kauft Häuser im Seefeld und der Region Zürich, um sie zu sanieren oder neu zu bauen. Er ist VR-Präsident der Mobimo Holding. Er lebt in Zollikon.

leistern. Der Aufschwung im Quartier wird geprägt durch die vergleichsweise wenigen Neubauten. Diese bringen in der Regel zusätzlichen Wohnraum auf den Markt, bilden keine Konkurrenz für bestehende Wohnungen. Und: Die Top-Wohnung von heute ist die begehrte Mittelstandswohnung von morgen.

Das Seefeld-Quartier ist weitgehend gestaltet. Es ist viel stabiler, als es wahrgenommen wird. Das zeigt nur schon die Steuerstatistik, wonach von 9000 Steuerzahlern (bei rund 15 500 Einwohnern im Kreis 8) etwa 3600 ein Einkommen im Bereich des Existenzminimums versteuern. Der krawattierte Anzugträger wohnt wohl auch in Zukunft vor allem an der Goldküste. Er arbeitet allenfalls im Seefeld, und seine Kaufkraft leistet einen Beitrag zum Überleben der von den Quartierbewohnern so geschätzten Läden.