



– Charlie im falschen Film? –



– Höschgasse –



– Alderstrasse –

«Ich setze auf sanfte Renovationen und langfristige Mietverträge»

Interview mit Urs Ledermann

URS FREY, MANFRED KÖLSCH, ANNA VOLLENWEIDER

Die Fachstelle Stadtentwicklung Zürich prognostiziert für die kommenden Jahre, dass die mittelständischen Familien im Kreis 8 vermehrt durch hoch qualifizierte und statushohe Zuwanderer abgelöst werden. Das Quartier entwickelt sich zu einem Lebensabschnitts-quartier für Zahlungskräftige und Kinderlose. Die Nachfrage nach teuren Wohnungen wird steigen, während kaum Potential für Neubauten besteht. – Kurz, Riesbach wird zum Trendquartier und die breite soziale Durchmischung ist gefährdet. – Teilen Sie diese Einschätzung? Ich bin gar nicht der Meinung, dass Riesbach ein Trend- und Lebensabschnitts-quartier ist und glaube nicht, dass der Kreis 8 in fünf Jahren sehr viel anders aussehen wird. Im Vergleich etwa zum Kreis 5 geht bei uns der Wandel sehr langsam von statten. Dorthin ziehen auch viele Leute, weil sie neue trendigere Wohnformen suchen. Andere ziehen in die Vororte, weil sie für die Kinder mehr Grün wollen. Klar, es gibt auch viele, die möchten sich im Riesbach-Quartier etablieren, wenn sie die Chance dazu erhielten. Aber die Zahl der verfügbaren Familienwohnungen setzt Grenzen. Man muss sehen, dass vor allem das Seefeld traditionellerweise ein schwieriges Quartier für Familien ist. Es hatte ursprünglich eine ärmliche, kleingewerbliche Struktur mit eher kleinen Wohnungen. Zudem waren die wenigen Grosswohnungen in der Nachkriegszeit nicht vermietbar und wurden in Studios und Kleinappartements umgewandelt. Grosse Siedlungen mit Genossenschaftswohnungen sind kaum vorhanden. Circa zwei Drittel der Menschen hier – und zwar aus allen Generationen – wohnen in Einzelhaushalten. Etwa weitere 15% werden von Alleinerziehenden mit einem Kind bewohnt.

Damit bestätigen Sie, was wir in der Kirchgemeinde Neumünster und im Quartierverein beobachten: Nämlich dass sich immer öfter Mitglieder von uns verabschieden, weil sie auf der Suche nach einer zu den veränderten Lebensumständen passenderen Wohnung in Riesbach nicht mehr fündig geworden sind. Dass zur ersten Klasse im Mühlebachschulhaus gerade noch sechs Kinder angemeldet sind, spricht doch eine deutliche Sprache. Natürlich gibt es nirgends einen Anspruch auf günstiges Wohnen an bester Lage; und das Seefeld zählt nun mal dazu. Zürich steht im Vergleich mit anderen attraktiven Grosstädten, was das Mietzinsniveau angeht, übrigens immer noch sehr gut da. Immerhin ist es ein Privileg, in einem solchen Quartier mit seinen kulturellen Angeboten und sonstigen Attraktionen leben zu dürfen, da muss man im eigenen Budget auch entsprechende Prioritäten setzen und bereit sein, fürs Wohnen mehr auszugeben.

Leute mit unteren Einkommen sind allerdings kaum in der Lage, solche Prioritäten zu setzen. Trotzdem meint man aus Ihren Äusserungen in den Medien ein Bekenntnis zu einem sozial gut durchmischten Quartiers herauszulesen. Täuscht der Eindruck? Gewiss nicht! Natürlich gilt erstmal, dass investiertes Kapital rentabel eingesetzt werden muss. Aber auch dann bleibt Spielraum für Kosteneinsparungen und bezahlbare Mieten: Ich bleibe im Besitz einmal gekaufter Liegenschaften und setze auf sanfte Sanierungen und lange Mietverhältnisse. Man muss sehen, dass mit dieser langfristigen Perspektive die teuren Wohnungen von heute in der nächsten oder übernächsten Generation zu den günstigen gehören werden. Auch die heute günstigen Genossenschaftswohnungen waren einmal teuer.



– Dufourstrasse –



– Säntisstrasse –



– Fröhlichstrasse –

Aufmerksamkeit haben Sie mit Ihrem Bauvorhaben an der Ecke Wildbachstrasse/Münchhaldenstrasse geweckt, wo einmal der «Frohsinn» stand. Realisieren Sie hier ein Projekt, das dem Quartier zugute kommt?

Ich sehe mich beim geplanten «Wildbachgut» als Anleger mit einer Rentabilitätsrechnung, die auf einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren angelegt ist. Geplant sind ausschliesslich Mietwohnungen. Ich arbeite mit guten Architekten. Gebaut wird mit Backsteinen, einem Material, das im Seefeld traditionellerweise immer wieder eingesetzt worden ist. Die Zimmer sind 2.8m hoch und geräumig, ein Reduit ist eingeplant. Es gibt Vorgärten statt Parkplätze und eine grosse Eingangshalle.

Das tönt attraktiv, aber nicht gerade billig. Gerät da der Immobilienkaufmann nicht in Konflikt mit dem Bürger Urs Ledermann? Sehen Sie, die Alternative wäre ein schnell hochgezogener Bau gewesen mit Kleinwohnungen und/oder Grossappartements, die ich im Stockwerkeigentum abgestossen hätte. Käufer wären mit grosser Wahrscheinlichkeit gut verdienende Paare ohne Kinder gewesen oder solche, die die Familienphase schon hinter sich haben.

Und Sie können garantieren, dass die nun geplanten Grosswohnungen an Familien gehen, die die nötigen 3'000 bis 4'000 Franken für 5½ Zimmer aufbringen werden? Die Kalkulationen sind noch nicht abgeschlossen. Und was möglich ist, wird der Markt zeigen. Ich kann Ihnen aber verraten, dass in einem anderen Objekt, dem so genannten Hong-Kong-Haus an der Seefeldstrasse 60 der ursprüngliche grosszügige Grundriss mit 6-Zimmer-Wohnungen wieder hergestellt werden soll. Das ist ein Risiko, aber es ist den Versuch wert.

Apropos, es war zu lesen, dass Sie für das dortige Restaurant Eigenbedarf geltend gemacht haben. Werden Sie jetzt auch noch Restaurateur? Nein, aber wir planen, unsere Büros an diesen Ort zu verlegen.

Was können andere tun, um negative Entwicklungen abzuwenden? Zum guten Quartier-Mix gehört auch, dass wir Sorge tragen zur heutigen einzigartigen Vielfalt an Läden, Kleinhandwerksbetrieben, Beizen und zu den guten Schulen. Sie fördern den guten Sozialkontakt im Quartier, erfordern jedoch gegenseitige Toleranz. Das Gewerbe

Stefan Blum, Vorstandsmitglied Schweizer Verband für Wohnungswesen (Dachverband der Wohn- und Baugenossenschaften):

«Genossenschaften sind in der Regel in dem Sinn gemeinnützig, dass sie nicht gewinnstrebig sind und sich für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen. Sie bieten gegenüber Mietwohnungen im freien Markt den Vorteil, dass sie Wohnraum der Spekulation entziehen. Damit leisten sie einen wertvollen Beitrag, die Preise für Wohnraum in Grenzen zu halten.»

Quartierpalaver vom 19. 9. 06, Auszug aus einem Statement eines Podiumsteilnehmers

ist teils laut, die Läden benötigen Parkplätze, denn um überleben zu können, sind sie auf Kunden von auswärts angewiesen.

Und das leistet nicht dem Trend zu teuren Läden Vorschub, die mit dem Quartier nichts zu tun haben? Nein, das glaube ich nicht. Abgesehen vielleicht vom inneren Seefeld verzeichnet die Seefeldstrasse keine so hohen Frequenzen, dass sich hier Läden ohne starke Verankerung im Quartier einnisten. Schwieriger gestaltet es sich hingegen, alteingesessene Läden zu erhalten. Gerne hätte ich an der Fröhlichstrasse in der Nachfolge von Herrn Dettling wieder einen Käseladen einquartiert. Leider konnte ich niemanden finden, der einen solch arbeitsintensiven Familienbetrieb führen möchte.

>Fortsetzung Seite 17



– Fröhlichstrasse –

– Modern times: Umbauten mit Mass? –

– Wildbach-/Münchhaldenstrasse –

Spekulant oder Wohltäter?

Wer sich an der Karrikatur des zwielfichtigen Spekulanten orientiert, kommt beim Besitzer von über zwei Dutzend Liegenschaften im Seefeld nicht auf seine Rechnung. Urs Ledermann pflegt die höfliche Umgangsform und scheut den Kontakt zur Öffentlichkeit keineswegs. Das belegt auch der Blick auf die Firmen-Website (www.ledermann.com), wo in fünf griffigen Punkten die – im Kontakt-Gespräch skizzierte – auf Nachhaltigkeit angelegte Strategie offen dargelegt wird.

Als Wohltäter braucht man den weitsichtigen Investor deswegen nicht zu überhöhen: Mietzinsaufschläge gehören zum Geschäft mit Immobilien, und nicht alle Mietenden halten da mit. Die Chance, dass Leute mit kleinem Budget im angestammten Kreis 8 eine neue Bleibe finden, sinkt zunehmend. Das belegen eindrücklich die Prognosen der Stadtentwicklung Zürich. Herr Ledermann will diesen Trend nicht wahrhaben, obschon er seine Häuserkäufe unverblümt mit der «Spitzenlage» dieses Quartiers begründet. Nicht die Gegebenheiten des Marktes kommen ihm als erstes in den Sinn, wenn er nach den Ursachen für die hohen Mieten sucht, sondern gesetzliche Auflagen zugunsten Behinderter. Er hat ein grosses Herz für Kleingewerbler, aber der Restaurantbesitzer muss seinen Büros weichen.

Doch er tippt auch bedenkenswerte Punkte an, etwa wenn er die Aufmerksamkeit auf die Mitverantwortung von Verkaufswilligen und mitbietenden Interessenten lenkt. Überhaupt schiebt eine Kritik, die nur auf die Person abzielt, an der Sache vorbei. Es darf bezweifelt werden, dass andere Anleger – seien es Immobilienhaie oder biedere Pensionskassen – den Spielraum eher im Sinne bezahlbarer Mieten nutzen. Aber wer soll es dann tun? Die Stadt hat in Riesbach keine Landreserven und der gemeinnützige Wohnungsbau hält sich vom teuren Seefeld-Pflaster lieber

fern. Bleibt die Option, dass die Mieter ihr Haus selber kaufen. Gewiss kein Programm für Mittellose. Doch wenn die Verkäufer ihre Absichten zuerst den Mietenden kundtun und darauf verzichten, den maximalen Preis herauszuschinden, wenn Banken Hypotheken zu fairen Konditionen offerieren, dann kann das mindestens eine mittelständische Perspektive sein. So werden Objekte der spekulativen Spirale entzogen, um den nächsten Generationen wieder günstigen Wohnraum zu sichern.



Urs Ledermann ist Inhaber einer Immobilienfirma mit Sitz in Zollikon, wo er aufgewachsen ist. In den 80er Jahren hat er einige Jahre an der Seefeldstrasse gewohnt, bevor er, auch infolge der damaligen Drogenprobleme im Quartier, wieder an die benachbarte Goldküste gezogen ist. Von den über 60 Objekten der Ledermann AG liegen gut zwei Dutzend im Seefeld. Zum Quartiergespräch wurden deren Aktivitäten unter anderem mit dem Kauf des schon lange brach liegenden Grundstücks an der Ecke Wildbach-/Münchhaldenstrasse sowie der Übernahme der Kino-Razzia-Liegenschaft.



– Münchhaldenstrasse –



– Nussgasse –



– Bellerivestrasse –

>Fortsetzung von Seite 15

Gute Durchmischung bedeutet für Sie also vor allem viele Kleinbetriebe im Quartier? Ja, das ist jedenfalls ein wichtiger Aspekt. Andererseits verstehe ich es auch nicht ganz, wenn Gewerbler aus kurzfristigen Einzelinteressen sich dagegen wehren, wenn die Stadt mit grossen Investitionen die Seefeldstrasse aufwerten will. – Immerhin haben die verkehrsberuhigenden Massnahmen unter Stadträtin Koch in den 80er Jahren die Dufourstrasse von einem übel beleumundeten Ort zu einer der schönsten Wohnstrassen Zürichs werden lassen.

Also zufrieden mit der Stadt... Leider werden Bauherren mit einer wachsenden Flut von Vorschriften eingedeckt; der ganze Bau muss behindertengerecht sein, immer noch werden Luftschutzkeller verlangt und die Kellerabteile müssen neuerdings mit Brandschutztüren zu 3'000 Franken ausgestattet werden. Das Einsparpotential auf die Gesamtkosten liegt sicher bei 15%. Ich würde es sehr begrüessen, wenn in Riesbach mehr genossenschaftlich gebaut würde, sehe aber das Problem, dass die Stadt hier über keinerlei Landreserven verfügt, die sie in eigener Regie bebauen oder an Genossenschaften abtreten könnte.

...und mit dem Kanton? Wenig Verständnis habe ich für den Kanton, der sein Land, statt es Genossenschaften anzubieten, einfach auf dem freien Markt dem Meistbietenden abtreten will und gar mit dem Gedanken spielt, sein Grundstück an der fürs Landschaftsbild sensiblen Lage am Fusse des Burghölzli-Rebhügels zur Überbauung freizugeben.

Wer sonst noch müsste zur Verantwortung gezogen werden? Leider üben viele Liegenschaftsbesitzer – private wie institutionelle Anleger – wenig Zurückhaltung bei überrissenen Angeboten und gebärden sich allzu häufig als Preistreiber. Da tragen natürlich auch die Verkäufer Mitverantwortung, die immer nur auf den höchsten Preis aus sind. Es gibt zum Glück löbliche Ausnahmen, wo etwa eine Besitzergemeinschaft darauf bestanden hat, dass gewisse Mieter ihr Wohnrecht behalten dürfen und die institutionellen Anleger deswegen ausgestiegen sind. Ich habe gekauft.

Thomas Bieri, Vorstand WOGENO, Zürich:

«Im Seefeld gibt es viele Altbauten und private Eigentümer. Bei einem Verkauf wird den MieterInnen oft gekündigt, weil eine Luxussanierung ansteht. Die WOGENO kann dort helfen, indem sie die Liegenschaft erwirbt und sie den MieterInnen zur Selbstverwaltung überlässt. Oft ist die Konkurrenz jedoch gross und die Preise erreichen ein Niveau, das keine bezahlbaren Mieten mehr zulässt.»

Quartierpalaver vom 19. 9. 06, Auszug aus einem Statement eines Podiumsteilnehmers

Kann man als bescheiden verdienender Mieter oder Mieterin mit Ihnen reden, wenn Sie ein Objekt teuer erworben haben und nun die Mieten erhöhen müssen? Ja gewiss kann man mit mir reden. Es gibt Beispiele, wo ich bei einzelnen Wohnungen zurückhaltend renoviert habe und so die Mieterhöhung im erträglichen Rahmen halten konnte. – Grossen Eindruck hat mir immer Herr a Porta gemacht, der als erfolgreicher Bauunternehmer, aber ohne staatliche Absicherung und unter grossem Risiko, seinerzeit einen beachtlichen Teil seiner Wohnungen dem Markt entzogen hat und diese zu sehr günstigen Konditionen für weniger zahlungskräftige Mieter frei behält.

Wollen Sie damit sagen, dass Sie sich auch mit dem Gedanken tragen, eine Stiftung zu gründen? Denkbar ist, dass die Ledermann AG dereinst einen Teil seines Besitzes blockieren und mit sozialen Auflagen belegen wird. Doch der Zeitpunkt ist noch nicht gekommen. Vorstellen könnte ich mir auch eine Stiftung mit verschiedenen Donatoren. Da würde ich schon auch mitmachen.

>Fortsetzung Seite 18



– Tiefenbrunnen –

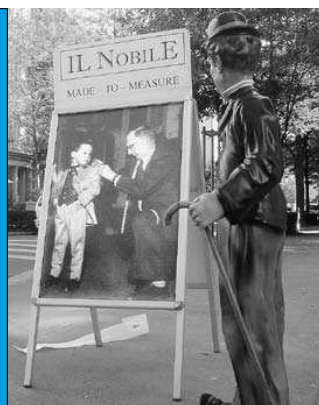


– Seefeldstrasse –

Immobilien

Stadt-aus-wärts,
quer durchs
Quartier. Juli bis
Dezember 2006

Fotografiert und
realisiert von
Regula Schaffer



– Der noble Kreis 8? –

18

>Fortsetzung von Seite 17

Kommen wir zum Schluss doch noch auf das Razzia zu sprechen. Das Medienecho zu diesem Kauf war ja bisher beachtlich. Sehen Sie diesen Kauf als Investition oder als ein Engagement? Hat da der Kaufmann oder der Bürger den Ausschlag gegeben? Das sehe ich ganz eindeutig als ein Danke ans Quartier, denn ich spüre als wichtiger Immobilienbesitzer eine grosse Erwartungshaltung von den Menschen in Riesbach; auch Ihre Fragen in diesem Gespräch beweisen dies.

Dem möchte ich mit dem Razzia auch entsprechen. Doch man braucht schon ziemlich Nerven, um ein solches Projekt anzupacken; und dass Herr Bösiger trotz enormem Engagement gescheitert ist, tut mir sehr leid. Was mich erwartet, ist erst mal Arbeit. Zudem muss ich jetzt sehr viel Geld in die Hand nehmen. Eine Rendite ist erst in 20 bis 30 Jahren zu erwarten. Aber ich fühle mich bestätigt. Über 150 Reaktionen habe ich erhalten; durchwegs

positive und darunter ganz viele wertvolle Anregungen. Unglaublich auch, wie viele sich schon zum Razzia Gedanken gemacht haben; eine ganze Architekturklasse der ETH Lausanne hat sich damit befasst. Ich werde allerdings mit dem Büro Moser Wegenstein arbeiten. Ansonsten ist praktisch alles offen. Auf das bisherige Projekt werden wir kaum abstellen können. Wir lassen uns Zeit, um die richtige Lösung zu finden. Gut möglich, dass es bis zum definitiven Projekt eine Zwischennutzung gibt. Wir haben entsprechende Anfragen von Kinobetreibern und Museen. – Mehr lässt sich derzeit noch nicht sagen.

Herr Ledermann wir wünschen Ihnen im Namen des ganzen Quartiers eine glückliche Hand beim Razzia und danken Ihnen für das Gespräch.

INSERAT



Münchsteig 3, 8008 Zürich
(Nähe S-Bahn Station Tiefenbrunnen)

Auskunft/Anmeldung: www.squash-seefeld.ch
E-Mail: squash@rammgt.ch
Telefon 044 262 40 30 Fax 044 251 10 25

Wegbeschreibung

- Tram 2 oder 4 Station Fröhlichstrasse, 5 Minuten
- mit dem Auto bis Mühlebachstrasse 173, links Privatstrasse Münchsteig

Angebot

- Private Squash-Halle
- Zwei Duschen
- Zwei Umkleidekabinen

Öffnungszeiten

- Montag bis Freitag, 8.00-20.00h Samstag 8.00-18.00h
- Sonntage und Feiertage geschlossen

Preise

- Fr. 30.– (für 60 Minuten volle Spieldauer)
- Karten zu Fr 200.– erhältlich
- Schlüssel und Kartendepot Fr. 200.–