



# Urs Ledermanns Gespür für Häuser

Eher versehentlich denn begründet ist der frühere Headhunter Urs Ledermann zum Gesicht der Immobilienspekulation in Zürich geworden. IdealesHEIM traf den Fan zeitgenössischer Architektur, der sich um sein Image nicht sorgen muss.

Text: **Hans Georg Hildebrandt** Fotos: **Marc Wetli**

**M**odernisierung in Wohnquartieren ist nicht immer mit positiven Gefühlen verbunden. Und ein Mann, der in der Wirtschaftsmetropole Zürich für viel Modernisierung sorgt, ist Urs Ledermann. Zahlreichen Quartierbewohnern ist der Verkauf ihres Hauses an Urs Ledermann ein Albtraum, denn wo er neu baut, sind die Mieten anschliessend für viele Familien nicht mehr erschwinglich. Da Urs Ledermann insbesondere im Seefeld-Quartier zahlreiche Häuser aufkaufen konnte und Familien das Quartier verlassen mussten, wurde er via eine Sendung auf SF zum Gesicht der Immobilienspekulation. Dass es vor zwanzig Jahren einen politischen Willen zur Sanierung des damals teilweise verslumten Stadtkreises gab, von dem Ledermann profitiert, wurde im SF-Film nicht dargelegt – ebenso wenig wurde auf das Problem der Pensionskassen eingegangen, welche ihre – unsere eigenen – Milliardenvermögen gemäss ihrem

Zweck mit möglichst viel Rendite anzulegen haben, wofür urbane Immobilien ideal sind. Urs Ledermanns Immobilienportefeuille entstand im Windschatten von Politik und Pensionskassen – hilfreich war, dass er über Feingefühl verfügt, wenn es Hausbesitzer von einem anonymen Käufer an eine anonyme Gesellschaft zu überzeugen gilt. Im Gespräch argumentiert Urs Ledermann wendig und faktendicht, manchmal emotional.

#### **Herr Ledermann, wären Sie selbst gerne Mieter?**

Ich bin selbst Mieter. Grundsätzlich finde ich Besitz eine Belastung, man muss sich um sehr vieles kümmern. Und in der Stadt hat man alles, von der Mobilität über die Schule und gute Restaurants bis zur Kultur. Darum glaube ich, dass der grosse Trend viele Leute als Mieter zurück in die Stadt bringen wird. Damit sich diese Leute wohlfühlen, bauen wir derzeit ein Projekt im äusseren Seefeld. Wir bauen Tiefgaragen, um die Autos aus dem Sichtfeld →

## **Kurzbio**

**Urs Ledermann** war in einer ersten Karriere Headhunter, verkaufte sein Beratungsunternehmen, stieg nach einem Sabbatical in Boston wieder ein, verkaufte wieder und wurde nach einem weiteren Sabbatical definitiv Immobilien-Investor. Er stammt aus Zollikon, geht gern in die Oper und kaufte sein erstes Haus mit 23 Jahren.





**Hochklassig: Wildbachgut, Sicht vom Hof ins Treppenhaus mit Geländern von Künstler Max Zubler.**



**Frischgebacken: Backsteinbau, Architektur Christoph Wegenstein, Ausführung in nord-deutschen Backsteinen.**



## Urs Ledermann: „Beim Umbau des Kinos Razzia wollte ich mit Architekt Christian Wegenstein einen verrückten Überbau im Stil von Frank O. Gehry realisieren.“

→ zu bringen, und zahlreiche Wohnungen, die alle nach Süden ausgerichtet sind.

**Mit den Abbrüchen genau dieser Altbauten im Seefeld haben Sie sich einmal mehr unbeliebt gemacht. Warum setzen Sie nicht auf Sanierungen?**

Abbrechen ist etwas Emotionales, und man gilt dann gleich als Barbar. Aber manchmal ist es einfach nötig, um neuen, guten Wohnraum zu schaffen, welcher den heutigen Energieanforderungen genügt, behindertengerecht gebaut ist und den Anordnungen der Feuerpolizei entspricht.

**Guter Wohnraum ist ein Begriff, über den die Meinungen auseinandergehen.**

Wir bauen anstelle dieser alten Bausubstanz neue Wohnungen, denen ein grüner Hof zur Verfügung steht. Ich habe kürzlich in Berlin ein sehr schönes Beispiel für städtische Architektur gesehen. Das Büro Grüntuch Ernst Architekten hat abwechslungsreiche Townhouses gebaut, das sind drei- bis vierstöckige Einfamilienhäuser neben einem Penthouse, einer mittelgrossen Wohnung oder zweiistöckigen Gartenwohnungen. Die grossen Gartenflächen und über zwei Stockwerke

gezogene Fenster sorgen für eine sehr erholsame Stimmung trotz städtischem Umfeld. Das ist eine gute Alternative zum Leben in der Agglomeration.

**Wie begegnen Sie der Kritik, dass Sie das Zürcher Seefeld-Quartier in eine Wohngegend für Yuppies verwandeln?**

Dieser Stein kam vor zwanzig Jahren ins Rollen, als die damalige Stadträtin Ursula Koch durchbrachte, dass die Dufourstrasse in eine Allee umgewandelt wurde. Das führte dazu, dass sich die Lebensqualität im Quartier nicht weiter verschlechterte. Zusätzlich

wurde der Verkehr beruhigt. Das Quartier ist nach wie vor sehr gut durchmisch.

**Sind Sie wirklich über Jahre hinweg hinter Häusern her, wie man sich erzählt?**

In 90 Prozent der Fälle ist es umgekehrt. Ich habe kürzlich ein Haus im Kreis 8 gekauft, das sich seit 1932 im Besitz der gleichen Familie befand. Ich bekam von den Besitzern einen Brief, sie fänden toll, was ich mache, und würden ihr Haus gern einer anderen Familie statt einer Pensionskasse überlassen. Sie mögen das esoterisch finden, aber ich habe

Beziehungen zu den Häusern, führe mit ihnen Dialoge, spüre, ob sie zu mir kommen wollen. Ich kann von jedem Haus erzählen, wie es zu mir gekommen ist.

**Wie begründet sich ein solcher Verkauf?**

Oft zählen Erbegemeinschaften in der dritten Generation mehr als zehn Personen, da wird es schwierig mit dem Auszahlen. Manchmal hat auch die Familie keine Beziehung mehr zum Haus, weil sie woanders wohnt. Erbegemeinschaften könnten durchaus mehr Verantwortung übernehmen und auch einmal an eine Baugesellschaft verkaufen.

**Man könnte bei Ihren Projekten den Eindruck gewinnen, dass Sie auf Architektur keinen besonderen Wert legen.**

Das hat damit zu tun, dass wir sehr oft bestehende Häuser sanieren, sehen, was bewilligungsmässig möglich ist. Beim Umbau des Razzia-Komplexes war es anders, der verkam, weil er unter Denkmalschutz gestellt wurde und der Besitzer für die Sanierung nicht aufkommen mochte. Ich habe über Jahre hinweg über einen Umweg sondiert, ob ich das Razzia kaufen könnte. Irgendwann war es so weit, und ich fragte den begnadeten Architekten Christian Wegenstein, was er vorschläge. Ich sagte ihm, wir müssten etwas im Stil von Frank Gehry machen – total verrückt. Wir hielten uns an die gesetzlichen Vorgaben, präsentierten das Projekt der Stadträtin Kathrin Martelli und dem obersten Denkmalpfleger. Aber der Zürcher Mechanismus trat in Aktion und verhinderte das Vorhaben. Mir scheint, so lange Zwingli mit seinem Schwert vor der Wasserkirche steht, gibt es in Zürich keinen grossen architektonischen Wurf.

**Wenn Sie nur einmal Bauherr sein könnten, wie würden Sie vorgehen?**

Wichtig ist es, genügend Vorlaufzeit zu haben, dann sollte man sich auf Leute mit Erfahrung abstützen, über den Architekten recherchieren, Referenzen einholen, Bedürfnisse notieren, Beispiele aus Magazinen sammeln, sehen, wie der Architekt selbst wohnt. Die Vorbereitung wird viel zu wenig gründlich gemacht! Ich rate auch, einen Innenarchitekten beizuziehen, der sich um das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner besser kümmern kann als viele Architekten. Es gibt ausserdem hervorragende Bauherrenvertreter, mit denen man Prozesse vor dem Start noch überprüfen sollte.

**Woher kommt Ihr Gespür für Häuser?**

Ich habe als Junge Pakete für das Geschäft meines Vaters in Zollikon ausgetragen und bekam viele schöne Häuser zu sehen. Das war wohl prägend. Ich wuchs aber auch in einem schönen alten Weinbauern-Riegelbau aus dem 17. Jahrhundert auf.

**Ihr erstes Immobiliengeschäft?**

Ich habe früh die Chance bekommen, durch den Baumeister Heinrich Korradi ein Haus am Central zu kaufen. Eine Tochtergesellschaft von mir hatte ihr Büro dort, ich musste eine sehr hohe Anzahlung leisten, die ich verlieren würde, wenn ich die restlichen Zahlungen nicht leisten könnte. Ich hatte keine Ahnung, wie ich das verdienen sollte. Mein Vater hätte jedenfalls keine Freude gehabt, wenn ich bei ihm angeklopft hätte. Es hat dann aber letztlich geklappt. Ich sah das Immobiliengeschäft damals als Stabilisator zur volatilen Personalberatung. ■

[www.ledermann.ch](http://www.ledermann.ch)



**Bauherrlichkeit: Modell des «Razzia»-Neubaus. Das Kino wird neu gastronomisch genutzt, die Küche liegt im Hof.**