

Der Häusersammler vom Seefeld

Urs Ledermann hat das Kino Razzia angekauft. Doch seine wahre Leidenschaft gehört den Wohnhäusern von Riesbach. Damit beeinflusst er auch die Entwicklung des Quartiers.

Von Daniel Suter

Wieder mal der Ledermann, natürlich, der kauft doch alles auf. So reagierten im Quartier Riesbach viele, als bekannt wurde, wer das ehemalige Kino Razzia an der Seefeldstrasse erwerben wollte.

Der Zolliker Immobilienunternehmer Urs Ledermann kennt seinen Ruf, er steuert im Gespräch gleich die passende Anekdote bei: Vor Jahren habe er einmal mit vielen anderen Interessenten ein zum Verkauf ausgeschriebenes Haus an der Dufourstrasse besichtigt. Eine ältere Mieterin, die ihn nicht kannte, sagte zu ihm: «Sie bekommen das Haus nicht. Da gibt es einen Ledermann, der kauft alles. Der geht nach Amerika und kommt mit Koffern voll Geld zurück.» Ledermann nahm das Haus nicht, es sei ihm zu teuer gewesen, sagt er.

Die Aussage der alten Dame gab ihm zu denken, und er beschloss, mit seiner Firma transparenter zu werden: Unter www.ledermann.com sind heute viele, wenn auch nicht alle, seiner Immobilien mit Adresse, Bild und Katasterplan im Internet dokumentiert. Nun kann jeder sehen, wo überall die Ledermann AG, Beteiligungen & Immobilien, Häuser besitzt.

«Arrondierung» im äusseren Seefeld

Rund 60 Liegenschaften im Wert von etwa 300 Millionen Franken seien es, sagt Urs Ledermann. Mehr als die Hälfte liegt in Riesbach und dort vor allem in den Quartieren Seefeld und Mühlebach. «Ganz wichtig ist mir, dass ein Haus einen speziellen Charakter hat – oder etwas Verschlafenes, das man wecken kann.» Mehrfamilienhäuser des ausgehenden 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts gefallen ihm besonders, und diese Kategorie ist in Riesbach gut vertreten. Ledermann ist bekannt dafür, dass er gern das Nachbarhaus eines seiner Häuser dazukaufte. «Arrondierung» nennt er das.

Auf eine solche Ballung stösst man etwa im äusseren Seefeld (Grafik). An der Fröhlichstrasse gehören Ledermann die Häuser Nummer 36, 49 und 51, gleich daneben in der kleinen Säntisstrasse die 3, 4, 5 und 6, an der Seefeldstrasse die Häuser 188 und 190, die in gut zwei Jahren durch einen Neubau ersetzt werden. Und an der Ecke Wildbach-/Münchhaldenstrasse liegt ein grosses Grundstück brach, auf dem ursprünglich der Generalunternehmer Marazzi mit dem



BILD SOPHIE STIEGER

Urs Ledermann vor dem Haus Säntisstr. 5: «Man muss gut zupacken können.»

Architekturstarch Calatrava eine Überbauung plante. Doch das Projekt zerschlug sich, und Ledermann kaufte im Jahr 2004 Marazzi das Bauland ab. Später erwarb er auch das Nachbargrundstück, das Marazzi trotz aller Bemühungen nie bekam. Auf dem zu 1600 Quadratmetern vergrösserten Areal baut Ledermann mit seinen lokalen Architekten Moser Wegenstein ab kommenden Frühjahr die Siedlung Wildbach mit 66 Wohnungen. Dass auch das markante Eckhaus gegenüber, an der Wildbachstrasse 68, sein Eigentum ist, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

In dreissig Jahren hat sich Urs Ledermann ein ansehnliches Immobilienreich arrondiert. Seine geschäftliche Tüchtigkeit führt der 51-jährige auf familiäre Prägung zurück. «Als Wesentlichstes habe ich von zu Hause mitbekommen, dass man gut zupacken muss.» Dem Vater gehörte die Zolliker Metzgerei Ledermann, die jetzt ein Bruder führt. Obwohl Urs Ledermann das Zeug fürs Gymi und ein Studium gehabt hätte, befand der Vater, sein Sohn müsse «zuerst arbeiten lernen». Im Stahlhandel absolvierte er seine kaufmännischen Lehrjahre, doch bereits mit 21 Jahren gründete er mit einem Schulfreund eine Personalberatungsfirma, die sich im Bankensektor einen Namen machte. 2001 verkaufte er die Beratungsfirma mit Filialen in mehreren Schweizer Städten an die lokalen Partner, um sich von da an ganz aufs Immobiliengeschäft zu konzentrieren.

Sein erstes Haus kaufte er 1978, ein Bü-

schäftlich aber sind seine Beziehungen zu Riesbach immer enger geworden.

«Ich habe zwei Urinstinkte in mir: den Jägerinstinkt, mit dem ich ein Haus entdecke, und den Sammlerinstinkt», sagt er und rühmt seine Geduld: «Wir können auf etwas, das Sinn macht, lange warten.» Zum Beispiel auf das Haus Säntisstrasse 5, das ihm vor zwanzig Jahren andere Investoren weggeschnappt hatten. Nun gehört es ihm und wird umgebaut. Unter anderem entstehen zwei Maisonettewohnungen mit 5 1/2 und 4 1/2 Zimmern, deren Miete 4500 und 3500 Franken betragen wird. 15 Prozent unter dem Marktwert, wie Ledermann sagt. Auch bleibe bei ihm der Mietzins über Jahre hinweg konstant, weil er sich langfristige Mieter wünsche.

Ein anderes Nachbarhaus, Säntisstrasse 1, konnte er 1997 nicht erlangen. Zwar bot er bis zum Schluss mit, doch den Zuschlag erhielten jüngere Familien mit Kindern, die ein Haus für Stockwerkeigentum suchten. In den Häusern von Ledermann an der Säntisstrasse leben, wie er selbst sagt, keine Kinder; doch in die grosse Maisonettewohnung in Nummer 5 ziehe demnächst eine Akademikerfamilie mit einem Kind. Mitbieter, die auf der Strecke geblieben sind, sagen, Ledermann zahle jeden Preis. Für Urs Ledermann sind das Legenden von Enttäuschten: «Ich kaufe ein Haus und lehne fünf ab. Mir werden sehr viele Liegenschaften angeboten. Derzeit haben wir 60 bis 70 Häuser in Prüfung.»

Ein Investor, der den Trend verstärkt

Woher hat er nur das viele Geld? Darüber verrät Ledermann bloss, dass er praktisch alle Einnahmen seiner Firma wieder investiere. In Sachen Verschuldung sei er konservativ und nehme nicht mehr als zwei Drittel Hypotheken auf. Die ZKB und Grossbanken sind seit Jahren seine Partner. Enge Beziehungen pflegt er mit der Mobimo, der Immobiliengesellschaft seines Freundes Alfred Meili. Ledermann ist Verwaltungsrat der Mobimo und der Serimo, einer weiteren Immobilienfirma. Daneben betreut er den Immobilienbereich einer Pensionskasse. Seine eigene Firma ist klein, acht Personen, zur Hälfte Frauen, wie er mit patonalem Stolz betont.

Manche sehen in Urs Ledermann einen gerissenen Spekulanten. Doch Spekulanten sind in der Regel kurzfristige Glücksritter, sie kaufen ihre Objekte, renovieren sie oberflächlich und verkaufen sie teuer. Ledermann aber behält und pflegt seine Häuser und seine Mieter über Jahrzehnte. Er selbst sieht sich als Quartierentwickler. Und wohnt führt diese Entwicklung? Klar ist, dass Ledermann keinen Wohnraum für weniger Begüterte und Mittelständelfamilien schafft. Ohne Hemmung überbietet er Familien, die ein Haus kaufen wollen, um selbst darin zu wohnen. Familien sind in ganz Riesbach schon heute rar.

Urs Ledermann investiert mit seiner Art der Aufwertung erfolgreich in einen Trend, der auch ohne ihn existiert. So wird Riesbach zu einem immer exklusiveren Lebensraum für kinderlose Viel- und Doppelverdiener. Die Artenvielfalt der Geschäfte und Buden, denen das Seefeld seine Lebendigkeit verdankt, weicht der Monokultur gestylter Coiffeursalons und Boutiquen. Das scheint Ledermann inzwischen selbst Sorgen zu bereiten: «Heute bin ich so weit, zu sagen: Man muss aufpassen, dass Riesbach nicht zu trendig wird.» Doch bislang ist nicht erkennbar, dass er seine Geschäftsstrategie, mit der er zu einem der grössten Immobilieneigentümer in Riesbach geworden ist, wirklich ändern will.

