

Der König teilt sein Reich

Von Beat Metzler · Aktualisiert am 05.03.2014 [10 Kommentare](#)

Der Zürcher Immobilienentwickler Urs Ledermann trennt sich von der Hälfte seines Lebenswerks. 28 von 60 Häusern verkauft er an die Swiss Life. Eine schlechte Nachricht, findet der Mieterverband.



Verkauft an Swiss Life: Hausbesitzer Urs Ledermann. (Bild: Marc Wetli (13 Photo))

Urs Ledermann, der «König vom Seefeld», übergibt die Hälfte seiner 60 Häuser an die Swiss Life. Ledermann, Sohn einer Zolliker Metzgerfamilie und gelernter kaufmännischer Angestellter, begann vor gut 30 Jahren, im Seefeld Häuser zu erwerben. Mit Überredungskunst und Geschäftssinn schuf er ein lokales Immobilienimperium.

Zu den abgestossenen 28 Liegenschaften gehören Ledermanns Prestige-Neubauten Wildbachgut und Münchhaldeneck. Die restlichen werden nicht genannt. Die Mehrheit liegt wohl im Seefeld, da Ledermann dort mit Abstand am meisten Liegenschaften besitzt.

Geschätzter Kaufpreis: 150 Millionen Franken

Auch der Kaufpreis bleibt geheim. Experten schätzen den Betrag auf mindestens 150 Millionen Franken. Das Seefeld gehört zu den begehrtesten Lagen auf dem Markt. Den Wert all ihrer Häuser bezifferte die Ledermann Immobilien AG (Liag) letztes Jahr auf 626 Millionen Franken. Allein im 2009 fertiggestellten Wildbachgut befinden sich fast 70 Apartments. Das entspricht einem Siebtel aller Ledermann-Wohnungen.

Mit dem Verkauf widerspricht Urs Ledermann früheren Aussagen. Mehrmals betonte er, eine «enge Beziehung» zu seinen Häusern zu pflegen, mit ihnen zu «kommunizieren». Einen Handel damit strebe er nicht an. In einem TA-Interview sagte er 2011, dass viele Seefeldler ihre Häuser gezielt an ihn weiterreichten. So stellten sie sicher, dass die Häuser im Besitz eines Familienbetriebs blieben. Für die Hälfte stimmt das nun nicht mehr. Ledermann wollte sich gestern gegenüber dem TA nicht äussern.

Börsengang war gescheitert

Laut Medienmitteilung schafft sich die Liag mit dem Verkauf «neuen Handlungsspielraum und neue Wachstumsperspektiven». Nach solchen suchte das Unternehmen bereits im letzten Herbst. Mit einem Börsengang wollte sich Urs Ledermann bis zu 130 Millionen Franken frisches Kapital beschaffen. Im letzten Augenblick stoppte er das Vorhaben. Die Aktiennachfrage vermochte seine Erwartungen nicht zu erfüllen.

Umfrage

Finden Sie es richtig, dass Private Kopfgeld aussetzen?

- Ja
- Nein

[zur Story...](#)

ZURICH VERSICHERUNG. FÜR ALLE, DIE WIRKLICH LIEBEN.

MITSPIELEN UND GEWINNEN! ➔

ZURICH

Richtplan-Revision



Die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans ist eine der grössten Vorlagen, die der Kantonsrat je behandelt hat.

[News und Hintergründe](#)

LOKALVERZEICHNIS	WERBUNG
ABDECKBLÄCHEN, HÜLLEN & ZELTE	ALTGOLD
BLACHO-TEX AG	ALTGOLD
AUS- & WEITERBILDUNG	BEAUTY & WELLNESS
THE CAMBRIDGE INSTITUTE ZÜRICH	THE BODYCLINIC AG
FERIEN & REISEN	GESUNDHEIT
HOTELS DAVOS	BASENKUR/ÜBERSÄU
GOLDANKAUF	HOTELS
GOLDANKAUF	HOTEL DAVOS

Dossiers

Wohnen in Zürich

- [Wegen Baupfuschs steht ein halbes Quartier auf der Strasse](#)
- [Mit neuer Siedlung gegen den Trend im Wohnungsbau](#)
- [Wenig Aussicht auf Wohnung mit Aussicht](#)

Artikel zum Thema

- [Warum Ledermann den Gang an die Börse stoppt](#)
- [Wie Immobilienhaie im Seefeld jagen](#)
- [Immobilienkönig von Zürich-Seefeld geht an die Börse](#)

Teilen und kommentieren

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

Stichworte

- [Wohnungsnot](#)
- [Swiss Life Holding](#)

Etwas gesehen, etwas gesehen?





Haben Sie etwas Aussergewöhnliches gesehen, fotografiert oder gefilmt? Ist Ihnen etwas bekannt, das die Leserinnen und Leser von Tagesanzeiger.ch/Newsnet wissen sollten? Senden Sie uns Ihr Bild, Ihr Video, Ihre Information per MMS an **4488** (CHF 0.70 pro MMS).

Die Publikation eines exklusiven Leserreporter-Inhalts mit hohem Nachrichtenwert honoriert die Redaktion mit **50 Franken. Mehr...**

Korrektur-Hinweis

Melden Sie uns sachliche oder formale Fehler.

Google-Anzeigen

Angebote Neuwagen

Citroën Sonderangebote: Cash-Prämie und eintauschprämie!
angebote.citroen.ch/Neuwagen

Hypotheken ab 0.8%

70 Banken im Vergleich. Jetzt kostenlose Beratung buchen!
moneypark.ch/hypothek

Gut vernetzte Seefeldler vermuten, dass sich Urs Ledermann mit den aufwendigen Sanierungen des Kinos Razzia und eines Bürohauses am Kirchweg übernommen habe. Deshalb brauche er zusätzliches Geld.

Michael Müller, Chef der Liag, dementiert. «Finanziell war der Schritt nicht nötig. Wir haben immer betont, dass wir andere Optionen prüfen, um Wachstum zu ermöglichen.» Neben dem Razzia und dem Kirchweg entwickle die Liag derzeit zwei Immobilien ausserhalb des Seefelds; eine an der Mutschellenstrasse in der Brunau, die andere an der Badenerstrasse in Altstetten.

Steigen nun die Mieten?

In die Immobilienstrategie des Lebensversicherers Swiss Life passen die 28 Ledermann-Häuser bestens. «Wir konzentrieren uns auf qualitativ hochwertige Liegenschaften an zentralen Lagen. Das trifft auf diese Objekte zu», sagt Sprecher Florian Zingg. Die Swiss Life will künftig eine Milliarde Franken pro Jahr in Immobilien investieren. Dies sei ein attraktiver Weg, Versicherungsgelder langfristig anzulegen.

Zwischen Swiss Life und der Ledermann Immobilien AG bestehe seit längerer Zeit ein

informeller Austausch, sagt Zingg. Daraus hätten sich die konkreten Verkaufsverhandlungen entwickelt.

Für die Mieter ändert sich laut Zingg durch die Übernahme vorerst nichts. Die Swiss Life übernimmt alle Verträge, Kündigungen oder Mieterhöhungen gebe es nicht. Auch die Bewirtschaftung der Häuser bleibt mindestens für die nächsten fünf Jahre bei der Liag.

Zum erwarteten Gewinn macht die Swiss Life keine Angaben. Die Liag erwirtschaftete 2012 eine Nettorendite von 3,3 Prozent, was im Immobiliengeschäft eher am unteren Rand liegt.

Mieterverband warnt

Eine schlechte Nachricht nennt Walter Angst vom städtischen Mieterverband die Übernahme. «Das heizt den Wohnungsmarkt weiter an.» Wegen des vermutlich sehr hohen Kaufpreises werde die Swiss Life versuchen, die Rendite so hoch wie möglich zu halten. «Bei Neuvermietungen wird sie den Maximalzins verlangen; in bestehenden Mietverhältnissen so viele Kosten wie möglich auf die Mieter überwälzen. Das machen institutionelle Anleger so.» Im Gegenzug habe Urs Ledermann neues Kapital erhalten, um die «Seefeldisierung» auch in anderen Stadtteilen voranzutreiben.

Andere Immobilienexperten glauben, dass die Übernahme im Seefeld wenig ändern wird. Urs Ledermann habe seine Liegenschaften bereits professionell und renditeorientiert verwaltet.

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 05.03.2014, 07:55 Uhr



Tweet

15

10

Kommentar schreiben

Verbleibende Anzahl Zeichen: 400

IMMOBILIEN	HOTEL ZÜRICH
IMMOBILIEN	ALTSTADT
LOCARNO & SEDRUN	HOTEL ZÜRICH NIEDERDORF
MARATHON	HOTELS ENGADIN
SWISS CITY	HOTELS
MARATHON	GRAUBÜNDEN
SCHMUCK ANKAUF	KÖRPERSPRACHE
SCHMUCK ANKAUF	KÖRPERSPRACHE
TRAVEL / OUTDOOR AUSRÜSTUNG	ONLINE-MARKETING
BOTSWANA NAMIBIA REISEN	INTERNET-MARKETING
WERBUNG	SPRACHSCHULEN
ADWORDS	THE CAMBRIDGE
OPTIMIERUNG & BETREUUNG	INSTITUTE ZÜRICH
TEPPICHE	WEBDESIGN
TEPPICHPORTAL.CH	WEBDESIGN
KURIER ZÜRICH	PROSPEKTSTÄNDER
KURIER ZÜRICH	PROSPEKTSTÄNDER
FLÜSSIGSALZE & GENUSSMITTEL	EHEBERATUNG
FLÜSSIGSALZE & GENUSSMITTEL	EHEBERATUNG ZÜRICH
MARMOR & GRANIT	BÜROMÖBEL
MARMOR & GRANIT	ERGONOMISCHE BÜROMÖBEL
	SKIFERIEN
	SKIFERIEN DAVOS

Schaulaufen



Das rauschende Fest im Opernhaus war glamourös – und locker zugleich.

[Die Schönen und Reichen angelockt](#)

DAS MAGAZIN



Wie funktionieren Journalisten und Politiker? Der Fall Carlos ist ein Lehrstück über die Angst vor den Medien.

[Der Verrat](#)

GÜNTIGER IN DIE FERIE! VERGLEICHSDIENST



Vergleichen Sie die Flugpreise von verschiedenen Reiseanbietern und finden Sie das beste Angebot.

Spitzenkampf



WERBUNG



Manuela Beer im Interview
über das neue Fashion-Paradies für Männer
im Globus an der Zürcher Bahnhofstrasse

10 Kommentare

Pfenninger Marc

05.03.2014, 08:44 Uhr

[Melden](#)

120 7

Erinnern wir uns: Es ist der Urs Ledermann, der häufig mit älteren Hausbesitzern Kontakt aufgenommen haben soll und ihnen versicherte, dass er ganz persönlich am Objekt interessiert sei, es ihm um das konkrete Haus gehe. Er rede mit dem Haus und das Haus bleibe in einem "Familienbetrieb". Was stimmt den jetzt?!

[Antworten](#)

Philipp M. Rittermann

05.03.2014, 08:22 Uhr

[Melden](#)

93 18

spekulanten verkaufen nun mal an spekulanten. und daraus entstehen dann temporäre mietobjekte für für das ausländische höhere firmen-kader. es spielt dann auch keine rolle, wenn die objekte zeitweise leer stehen, bei den horrenden preisen.

[Antworten](#)

[Alle Kommentare anzeigen](#)

Google-Anzeigen

Singles aufgepasst

Astrologische Partnersuche! Für Singles, die es perfekt möchten
www.venus-mars-in-love.com

Vos droits de locataire

Ennuis lors d'un dénéagement? Le TCS vous conseille et vous défend!
www.tcs.ch/droit-du-locataire

Wohnung/Haus um Zürichsee

Wir verkaufen Ihre Wohnung/Haus in Zürich und Seegemeinden
www.partnerliving.ch



Die Stadt Zürich ist selber schuld, dass sie auf der Spitze ihres Hausbergs nichts zu sagen hat.

[Uto-Kulm – der verkorrzte Gipfel](#)

Umfrage

Braucht es ein Rentenalter für Parlamentarier?

- Ja
- Nein

[Abstimmen](#)

[zur Story...](#)

ERFOLGSMODELL FERNSTUDIUM PUBLIREPORTAGE



[Praxisorientiert, berufsbegleitend, innovativ: Warum das flexible Studieren immer beliebter wird.](#)

Unfallzahlen



In der Stadt Zürich waren 2013 vor allem Senioren in Unfälle verwickelt.

[Pensionäre entdecken das E-Bike](#)

Wahlkampf



Im Stadthaus fieberten die Politiker dem Ausgang der Wahlen entgegen.

[Das Zittern der Kandidaten](#)

TAGES-ANZEIGER ABO

**Den Tages-Anzeiger
abonnieren und profitieren.**

Dranbleiben.



Lesen Sie von Montag bis Samstag eine selbstbewusste und eigenständige Zeitung.

Ressorts: Zürich · Schweiz · Ausland · Wirtschaft · Börse · Sport · Kultur · Panorama · Wissen · Leben · Digital · Auto
 Marktplatz: Stellen · Immobilien · Weiterbildung · Kooperationen · ePaper Stellenmarkt
 Dienste: Suche · RSS · Newsletter · iPad · Mobile · Wetter
 Tages-Anzeiger: Aboservice · Carte Blanche · ePaper · Zeitungsarchiv · Inserieren · Mediadata · Kontakt · Leserbriefe · Impressum · Kreuzworträtsel ·
 Tages-Anzeiger: Publizistische Leitlinien · Disclaimer