

Neue Zürcher Zeitung, 11.12.2006

ZÜRICH UND REGION

Montag, 11. Dezember 2006 · Nr. 288

33

Urs Ledermann – der Vermieter des Seefelds
Der Käufer des Kino Razzia besitzt im Quartier Dutzende von Wohnungen

Vor kurzem hat der Immobilienunternehmer Urs Ledermann die Liegenschaft des Kinos Razzia erworben. Ledermann ist im Quartier kein Unbekannter: Er besitzt im und um das Seefeld dreissig Mietliegenschaften. Der Zolliker hat diesen imposanten Immobilienbesitz innert den letzten dreissig Jahren zusammengetragen.

mju. Im Norden und Westen Zürichs werden schöne neue Quartiere aus Beton und Glas aus dem Boden gestampft. Doch am liebsten wäre es den Zürcherinnen und Zürchern wohl, wenn die ganze Stadt so wäre wie das Seefeldquartier – mondän, zentral gelegen, voll historischer Bausubstanz und nahe am See. Urs Ledermann muss darum vielen als der ultimative Glückspilz vorkommen. Er besitzt im Seefeld und in angrenzenden Quartieren rund dreissig Mietliegenschaften.

Langfristige Strategie

Vor kurzem hat Ledermann auch das frühere Kino Razzia samt seinen Nebengebäuden erstanden. Damit ist er zum Hoffnungsträger für ein Gebäude geworden, das seit Jahrzehnten zerfällt und zum prosperierenden Seefeld passt wie ein verrosteter VW Käfer ins Stuttgarter Mercedes-Museum. Wer nun aber denkt, es fahren bald schon die Bagger auf und aus dem Razzia wird innert kürzester Zeit ein trendiges Restaurant oder ein teurer Fitnessklub oder sonst etwas Luxuriöses, der verkennt Ledermanns Anlagestrategie. Diese zielt zwar auf Gewinne, aber auf langfristig erwirtschaftete: Ledermann investiert lieber am Anfang Zeit und Geld, um ein qualitativvolles Neubau- oder Umbauprojekt sicherzustellen. Denn schlecht gebaute und schlecht unterhaltene Liegenschaften werden mit fortschreitendem Alter im Unterhalt immer teurer, wie er sagt. Und weil unzufriedene und häufig die Wohnung wechselnde Mieter ebenfalls teuer seien, setze er die Mieten zehn bis fünfzehn Prozent unter den quartierüblichen Ansätzen an.

Der 51-jährige Ledermann hat das Auftreten eines erfolgreichen Geschäftsmannes: Mit seinen elegant zurückgekämmten Haaren und seinem federnden Gang könnte man ihn auf der Strasse auch für einen amerikanischen Investmentbanker halten. Doch gleichzeitig zeigt er eine Verbundenheit mit dem Seefeld, die nicht so recht ins Zeitalter des globalisierten Wirtschaftslebens passen will. Ledermann, der mit seiner Familie mehrere Jahre in Boston lebte, ist hier fest verwurzelt. Der Zolliker kennt das Seefeld seit seiner Kindheit, seine Frau ist hier aufgewachsen. Auf der Baustelle duzt er die Handwerker und klopft



Der Immobilienunternehmer Urs Ledermann vor dem ehemaligen Kino Razzia, das er vor kurzem gekauft hat.

KARIN HOFER

einem Vorarbeiter auf den Rücken. Dass das Razzia zum Verkauf stand, erfuhr er von seinem Coiffeur im Seefeld, der auch einen der langjährigen Eigentümer frisiert.

Erfolg als Problem

Die Reaktionen auf den Kauf des Razzia waren «überwältigend», wie Ledermann sagt. Am Telefon fragten Leute an, ob sie ihm ein Projekt für die Neunutzung des Kinos als vorstellen dürften, in Briefen wurde er gebeten, Alterswohnungen einzurichten, denn die fehlten im Seefeld. Jede einzelne Idee kommt bei Ledermann nun auf ein leeres weisses Blatt. Eineinhalb Jahre will er sich Zeit lassen, um eine Lösung zu finden, bis zu zwei Jahre dürften danach die Bauarbeiten dauern. Und bis zu zwanzig Jahre wird es laut Ledermann gehen, bis die Liegenschaft Gewinn abwirft. Doch

dann werde sie eben über lange Jahre rentieren, erklärt er seine Anlagestrategie.

Der Kauf des Razzia ist auch ein Resultat von Ledermanns Bemühen, die erwirtschafteten Gelder wieder in Liegenschaften zu investieren. «Ich brauche keinen neuen Helikopter», winkt er ab. Sein Geschäft konzentriert er auch weiterhin auf das Seefeld-Gebiet. Weil er das Quartier bestens kennt, weiss er um dessen Chancen und Risiken. So kauft Ledermann nach eigener Aussage längst nicht jedes Haus, das auf den teilweise überhitzten Markt kommt. Vielmehr profitiert er davon, dass es verkaufswillige Hausbesitzer gibt, die nicht an irgendjemanden verkaufen wollen. Solche Eigentümer nehmen einen tieferen Preis in Kauf, pochen dafür aber beispielsweise darauf, dass der neue Besitzer den Mietern nach Abschluss des Geschäfts nicht kündigen darf oder dass einem ehemaligen Hauswart ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt werden muss.

Sein erstes Haus kaufte Ledermann vor rund dreissig Jahren. Neben dem Immobiliengeschäft baute er eine Personalrekrutierungsfirma auf, die er inzwischen verkauft hat. Seine Firma verwaltet mit acht Mitarbeitern rund 400 Wohnungen in und um Zürich: durch Um- und Neubauten sollen in den nächsten Jahren allein in Zürich rund 100 Wohnungen und Geschäftsräume dazukommen. Als Ledermann im Seefeld zu investieren anfang, zeigte das Quartier eine Tendenz zur Verslumung. Drogenspritzen lagen auf der Strasse, in gewissen Gassen standen blutjunge Prostituierte.

Urs Ledermann ist ein Hauptverantwortlicher für die Wandlung des Quartiers zum begehrten Wohnort. Der Erfolg des Seefelds – nirgends in der Stadt sind die Mietpreise heute im Durchschnitt höher – bereitet ihm unterdessen allerdings Kopfzerbrechen. Ein Quartier wie das Seefeld lebe nur, wenn es verschiedensten Bevölkerungsschichten als Heimat diene, sagt Ledermann – wenn Künstler und Banker, Arme und Reiche eine Bleibe fänden, wenn es nicht nur Räume für neue Restaurants, sondern auch für Ladenbesitzer gebe.

Neue Zürcher Zeitung, 11.12.2006

Ledermanns Seefeld-Immobilien

Urs Ledermann ist im Zürcher Seefeld kein Unbekannter. Im und um das beliebte Quartier besitzt er dreissig Mietliegenschaften.



Der Zolliker hat diesen imposanten Immobilienbesitz in den letzten dreissig Jahren zusammengetragen. Vor kurzem erwarb Ledermann das Kino Razzia.

33