

«Es kann nicht sein, dass 25 oder 30 Prozent des Wohnraums in der Stadt Zürich dem Markt faktisch entzogen sind», sagt der oberste Zürcher Hauseigentümer

Für HEV-Präsident Hans Egloff bedient die Zürcher Wohnbaupolitik vor allem die links-grüne Klientel. «Je mehr Einwohner von vergünstigten Wohnungen profitieren», sagt er, «desto stärker kippen die politischen Mehrheiten.»

Zeno Geisseler, Daniel Fritzsche

24.09.2022, 05.05 Uhr





Rechtsanwalt, HEV-Präsident, alt SVP-Nationalrat: Hans Egloff.

Christoph Ruckstuhl / NZZ

Herr Egloff, den Zürcher Hauseigentümerverband, den Sie präsidieren, gibt es seit über 100 Jahren. Ist er heute in erster Linie ein Klub der Millionäre und der Erben?

Die Immobilien haben in den letzten zwanzig Jahren deutlich an Wert zugelegt, gerade in der Region Zürich, das stimmt. Doch die meisten Besitzer sehen nur einen theoretischen Zuwachs. Er ist

nicht mehr als eine Zahl auf ihrer Steuererklärung. Sie wohnen in den gleichen vier Wänden wie früher, müssen dem Staat aber mehr Geld abliefern, weil der Eigenmietwert und die Vermögenssteuer gestiegen sind.

Gestiegen sind allerdings auch die tatsächlich bezahlten Preise. In der Stadt Zürich lag der Medianpreis für ein Einfamilienhaus im Jahr 2021 bei happigen 2,2 Millionen Franken. Noch 2008 war er bei unter einer Million gelegen.

Nicht überall ist die Entwicklung so extrem wie in der Stadt Zürich.

Trotzdem: Wer eine solche Liegenschaft erwerben will, muss mehr als 400 000 Franken an Eigenkapital mitbringen und gut 350 000 Franken im Jahr verdienen. So viel Lohn hat nicht einmal ein Regierungsrat. Ist der Traum vom Eigenheim ausgeträumt?

Es ist schon so: Gerade für junge Familien wird es zunehmend schwierig, aus eigener Kraft auf die notwendigen Mittel zu kommen. Wir wissen aus Befragungen, dass gut 70 Prozent der Bevölkerung gerne in einem Eigenheim leben möchten. Nicht alle werden sich diesen Traum erfüllen können.

Was müsste sich ändern, damit insbesondere mehr junge Familien ein Eigenheim erwerben können?

Ein Ansatzpunkt wären gelockerte oder anders strukturierte

Eigenkapitalanforderungen, damit Erstkäufer den Einstieg einfacher schaffen. Wir sprechen jetzt nicht vom Zwei-Millionen-Einfamilienhaus in der Stadt Zürich, sondern nur schon von einer Eigentumswohnung in der Agglomeration oder auf dem Land.

Sie möchten, dass die Banken die Liegenschaften höher belehnen und so mehr Risiken tragen?

Nicht unbedingt. Das könnten auch Drittmittel aus einem Fonds sein, verbunden mit strengen Amortisationspflichten.

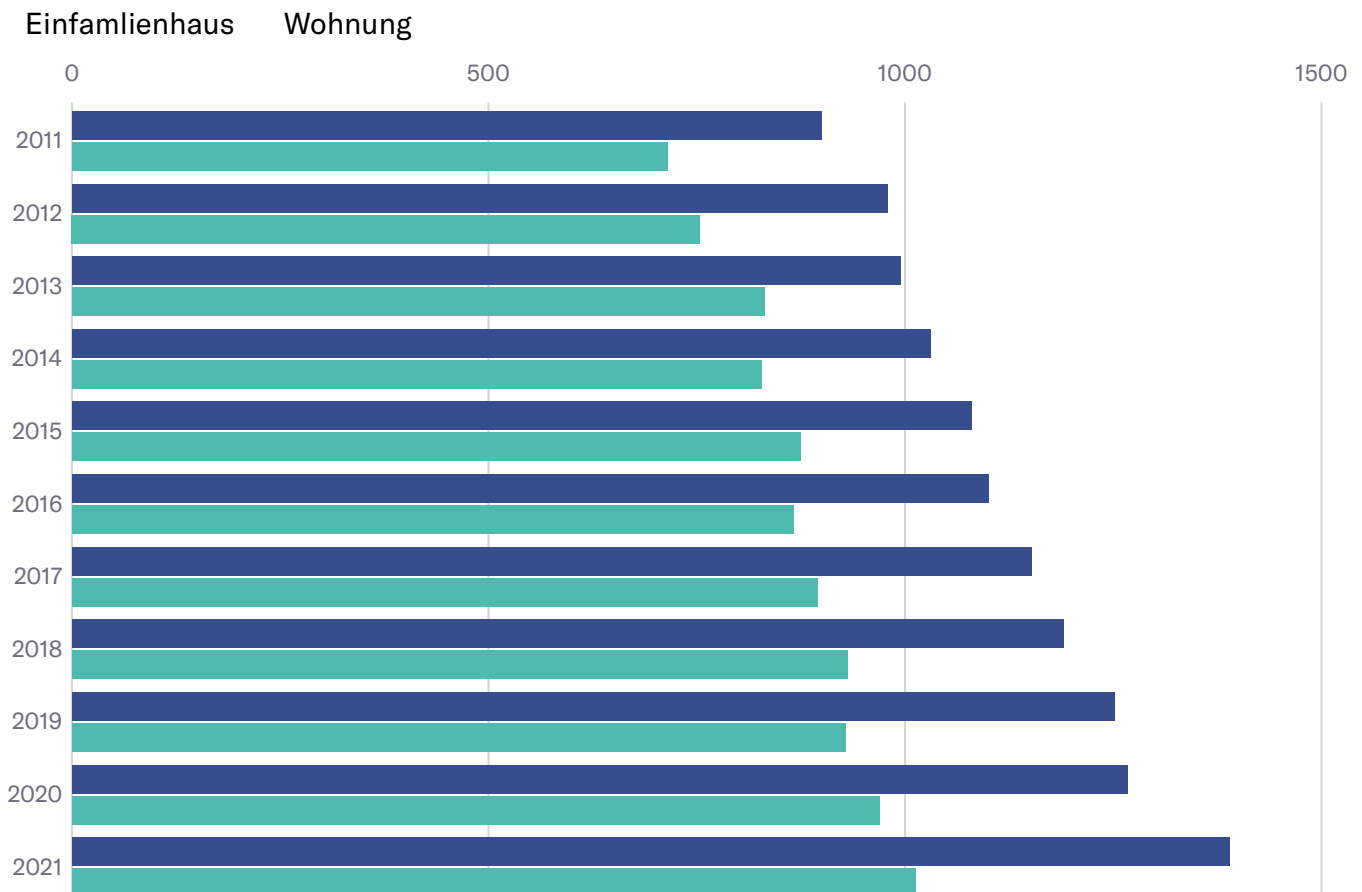
Also Kredite vom Staat?

Nein, es gehört nicht zu den Aufgaben des Staates, Mittel für private Immobilienkäufe zur Verfügung zu stellen. Der Staat muss für die richtigen Rahmenbedingungen sorgen, das Kapital findet sich auch anderswo.

Grosszügig gewährte Hypotheken für Personen, die sich ein Eigenheim sonst nicht leisten könnten: Das erinnert an die Subprime-Krise von 2008. Wollen Sie dorthin zurück?

Auf keinen Fall. Sollten solche Drittmittel fliessen, wären strikte Regeln zwingend, und die Kreditnehmer müssten eng begleitet werden, um traurige Schicksale und eine grössere Krise zu vermeiden.

Preise für Liegenschaften im Kanton Zürich; in 1000 Fr.



Medianwerte; die Hälfte der Liegenschaften kostet mehr, die Hälfte weniger.

Quelle: Kanton Zürich

NZZ / zge.

Die Förderung des Wohneigentums ist in der Schweizer Bundesverfassung verankert. In der Praxis merkt man davon aber kaum etwas. Ist dieser Verfassungsartikel toter Buchstabe?

Die Schweiz fördert den Wohnbau, aber nicht Eigenheime. Das sollte sich ändern. Der Bund kennt zum Beispiel einen «Fonds de Roulement», der gemeinnützige Wohnbauten unterstützt. Ich könnte mir gut vorstellen, dass er auf Private erweitert wird, nicht mit Darlehen, aber mit Bürgschaften.

Und bei einer Abschwächung des Immobilienmarktes müsste dann die Allgemeinheit die Kosten tragen?

So weit soll es nicht kommen. Die Bürgschaften müssten zurückhaltend gewährt werden. Es wird auch mit einer solchen Unterstützung sicher nie so sein, dass alle zu einem Eigenheim kommen können.

Auch Mieter sind von steigenden Preisen betroffen. Die Stadt Zürich versucht dieses Problem mit mehr gemeinnützigem Wohnungsbau zu lösen. Ist das die richtige Antwort auch für jene, die besser verdienen?

Ganz klar nein. Es gehört nicht zu den Staatsaufgaben, vergünstigte Wohnungen für alle zu schaffen. Es ist richtig, dass der Staat denen hilft, die es besonders schwer haben, aber diese Hilfe sollte, wenn schon, über Mietzuschüsse erfolgen und nicht über pauschal verbilligte Wohnungen. Es kann jedenfalls nicht sein, dass 25 oder 30 Prozent des Wohnraums in der Stadt Zürich dem ordentlichen Markt faktisch entzogen sind und die Wohnungen dann auch noch an die eigene Klientel vergeben werden.

Wobei Genossenschaften nichts Anrühiges haben. Sie werden in Zürich einfach politisch bevorzugt. Stört Sie das?

Überhaupt nicht. Genossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen, ich bin selbst in mehreren Mitglied und präsidiere sogar eine. Wer gut verdient, hat aber in Genossenschaftswohnungen nichts zu

suchen.

Die Wohnpolitik ist in der Stadt Zürich demokratisch breit abgestützt. Sie haben als Verband einfach schlechte Arbeit geleistet, wenn man Ihre Argumente zu wenig zur Kenntnis nimmt.

Es ist ein Teufelskreis: Je mehr Einwohner von vergünstigten Wohnungen profitieren, desto stärker kippen die politischen Mehrheiten. Mich erinnert es an die Diskussionen um das 9-Euro-Ticket in Deutschland. Der deutsche Staat brüstet sich ja jetzt damit, wie gut das Ticket bei Umfragen angekommen sei. Das ist ja kein Wunder! Natürlich finden es die meisten Leute toll, wenn ein Produkt weniger kostet. Das heisst aber noch lange nicht, dass die Vergünstigung richtig war.

In gewissen Kreisen sind Hauseigentümer ein Feindbild. In der Kritik stehen in erster Linie grosse Anbieter. Sie gelten als Immobilienhaie, als skrupellose Unternehmer, welche die Mieter ausnehmen.

Zu Unrecht. Wir hatten es ja schon von den Genossenschaften. Viele weitere Wohnungen gehören Pensionskassen. Sie finanzieren mit ihren Mieterträgen die Renten von Arbeitnehmern. Sie sind also ein Teil unserer sozialen Absicherung. Selbst den kommerziellen und börsenkotierten Immobiliengesellschaften geht es nicht einfach darum, Mieter abzuzocken. Dieses Märchen wird nicht wahrer, nur weil unsere Gegenspieler es ständig wiederholen.

Im Langstrassenquartier wird eine 2-Zimmer-Wohnung für über 5000 Franken ausgeschrieben. Sind gewisse Vermieter einfach zu gierig geworden?

Ich kenne das konkrete Beispiel nicht, ich kann mich dazu also nicht äussern. Es gibt aber grundsätzlich nicht nur unter den Mietern schwarze Schafe, sondern auch bei den Vermietern, und das ärgert mich viel mehr, weil ich als Präsident des HEV für sie einstehe.

Vor 30 Jahren entfiel rund die Hälfte des Eigenheimbesitzes in der Stadt Zürich auf die Kleinen mit einer oder vielleicht zwei, drei Liegenschaften. Jetzt ist es noch etwa ein Drittel, der Rest gehört grossen Gesellschaften. Macht Ihnen diese Entwicklung Sorgen?

Ja. Der Privatanbieter, der in einem Wohnhaus ein paar Wohnungen besitzt und diese vermietet, ist mit dem heutigen Mietrecht und der heutigen Praxis doch total überfordert. Ohne Beistand des HEV oder eines Rechtsanwalts können Sie das Mietverhältnis gar nicht mehr korrekt gestalten. Wir erleben es immer wieder, dass diese Besitzer dann ihre Liegenschaft verkaufen – nicht wegen des Geldes, sondern weil der Aufwand für sie zu gross wird und weil sie die Auseinandersetzungen leid sind.

Wieso ist es so kompliziert?

Das ist eine gute Frage. Im Grundsatz wäre eine Miete ja ganz einfach: Sie bieten eine Wohnung an, die mir gefällt, wir machen

einen Preis ab und einen Bezugstermin und besiegeln das Geschäft per Handschlag. Doch nur schon wenn es um eine Anpassung des Mietzinses geht oder um die Kündigung, gibt es so viele Formalitäten, dass Sie ohne Jus-Studium den Überblick verlieren.

In der Stadt Zürich müsste viel mehr gebaut werden. Der Richtplan rechnet bis 2050 mit 100 000 neuen Einwohnern. Wo sollen diese Zuzüger alle unterkommen?

Das Zauberwort heisst Verdichtung. Wo bis jetzt ein einstöckiges Gebäude steht, soll ein dreistöckiges gebaut werden. Das hört sich in der Theorie wunderbar an, doch in der Praxis funktioniert das nie und nimmer.

Warum nicht?

Spätestens wenn es genau Ihr Nachbargrundstück trifft und Sie Ihre Aussicht verlieren, ist die Begeisterung für das verdichtete Bauen nicht mehr so gewaltig. Auch bei der eigenen Liegenschaft ist die Ernüchterung gross, wenn ich merke, wie viele Auflagen ich bei einem Erweiterungsbau einhalten soll, dass ich neben den Baukosten auch noch eine Mehrwertabgabe entrichten und zu guter Letzt auch noch meine neue Dachterrasse für die Allgemeinheit öffnen soll.

Parteien von SP bis GLP sammeln derzeit Unterschriften für eine Initiative, die Städten und Gemeinden ein Vorkaufsrecht bei

Liegenschaftsverkäufen geben will. Welche Auswirkungen hätte das?

Letztlich geht es um eine Enteignung von Hausbesitzern. Sie sind nicht mehr frei darin, zu entscheiden, mit wem sie einen Handel eingehen möchten. Der Staat grätscht rein. Das ist grundfalsch.

Die Initianten wollen die «Mietexplosion stoppen», wie sie sagen.

Städte und Gemeinden sollen mit dieser Initiative eine noch stärkere Rolle im Immobilienmarkt erhalten. Sie sollen mehr Liegenschaften kaufen und entwickeln. Doch ich sage Ihnen eines: Wenn der Staat Unternehmer spielt, geht es fast immer in die Hose.

Auch bei der energetischen Sanierung von Häusern greift der Staat ein. In Zürich werden Öl- und Gasheizungen verboten. Zurzeit diskutiert man über eine Pflicht für Solaranlagen, auch auf bestehenden Bauten. Sind Eigenheimbesitzer so desinteressiert am Klimawandel, dass sie bevormundet werden müssen?

Eigentümer investieren sehr viel in den Gebäudeunterhalt. Schweizweit sind es Milliarden. Selbstverständlich gibt es Vorgaben von Bund und Kantonen. Solange es sich dabei um Anreize handelt, habe ich nichts dagegen. Vor immer neuen Fördertöpfen warne ich aber. Die Hauseigentümer sollten nicht zu Bauern werden. Wer zu viele Subventionen erhält, handelt nicht mehr eigenverantwortlich.

Für den Eigenheimbesitzer gibt es einen Anreiz für eine Sanierung: Er

spart auf die lange Dauer Geld. Bei einem Vermieter sieht es anders aus; die Heizkosten berappen seine Mieter. Ihm fehlt das Zuckerchen, um auf alternative Energien umzusteigen.

Die Anfangsinvestitionen für zum Beispiel eine Wärmepumpe sind relativ hoch. Darum werden manche Vermieter erst aktiv, wenn eine Gesamtsanierung oder ein Ersatzneubau ansteht. Die Investitionen, die der Eigentümer hat, müssten teilweise den Mietern überwältzt werden können. Bei diesen sinken im Gegenzug die Nebenkosten. Am Ende haben alle etwas davon.

Wegen der Energiekrise werden die Nebenkosten nun aber zuerst einmal vielerorts steigen ...

Die Nebenkostenabrechnung für das letzte Jahr ist wunderbar tief, tiefer noch als in den Vorjahren. Die Mieter können sich freuen. Für das laufende Jahr werden sich die Kosten aber verdoppeln. Für Gewerbebetriebe gilt dasselbe. Energieintensive KMU wie etwa Bäckereien könnten in gröbere Probleme geraten, wenn sie die Mehrkosten nicht auf ihre Kunden umwälzen wollen. Die Situation könnte sich ähnlich entwickeln wie zur Covid-Zeit.

Damals fanden sich in Zürich Hauseigentümer, Mieter und die Stadt. Sie teilten sich für die Krisenzeit die Kosten durch drei. Ist das auch ein Modell für gebeutelte Unternehmen während der Energiekrise?

Das müsste man prüfen. Im besten Fall kommt alles weniger

schlimm als befürchtet.

Spüren Sie nach 100 Jahren HEV den Puls Ihrer Mitglieder noch – gerade in Klimafragen?

Wir haben über 75 000 Mitglieder im Kanton. Natürlich sind nicht immer alle mit der Haltung unseres Vorstands einig. Wir haben uns klar gegen das kantonale Energiegesetz ausgesprochen. Das hat vereinzelt zu kritischen Mails und Anrufen geführt – vor allem von Eigentümern, die ihre Immobilie schon energetisch saniert hatten.

Wie hat sich über die Jahre das Verhältnis zum Mieterverband entwickelt, Ihrem natürlichen Gegenspieler?

Es gehört zum politischen Geschäft, dass wir beide die Interessen unserer Mitglieder vertreten und dazu manchmal die Ellenbogen ausfahren. Persönlich pflege ich mit vielen Exponenten des Mieterverbands ein gutes Verhältnis. Mit manchen auch nicht.

Wenn man Ihre Verbandszeitschriften durchblättert, liest man viel von Konfrontation: Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt? Wie drücke ich eine Mietzinserhöhung durch? Wie entledge ich mich eines Messies? Muss es immer um Konflikte gehen?

Das sind nun einmal Fragen, die unsere Mitglieder beschäftigen. Aber wir versuchen schon, auch konstruktiv zu sein. Ein gutes Einvernehmen von Mieter und Vermieter ist der Idealzustand.

Einer, der erreichbar ist?

Dazu fällt mir eine Geschichte ein: Vor ein paar Jahren kam ein älteres Ehepaar in meine Kanzlei. Es wollte sein Mehrfamilienhaus verkaufen – aber nur unter der Bedingung, dass der Käufer die Mietzinsen nicht erhöht. Ich fand das total herzig. Zum Glück haben wir eine gute Lösung gefunden. Solche Vermieter gibt es eben auch, und zwar nicht zu knapp: Die fünf Prozent günstigsten Wohnungen in der Stadt Zürich werden weder von der Stadt noch von Genossenschaften zur Verfügung gestellt – sondern von Privaten.