

# «Wir sollten das Mietrecht liberalisieren»

Philipp Gloor, CEO der Realit in Lenzburg, erklärt, warum Deregulierung den Mieterinnen und Mietern nützen soll.

Jocelyn Daloz

**Herr Gloor, Sie sind für dieses Interview auf uns zugekommen und haben sicher eine Vorstellung einer Hauptbotschaft, die Sie übergeben wollen. Was wäre diese?**

**Philipp Gloor:** Viele Personen sind verunsichert nach einer Dekade von historischen Tiefzinsen und sogar Negativzinsen. Was bedeutet die Zinswende für Immobilien im Kanton Aargau? Mir scheint in dieser Debatte wichtig, nicht zu übertreiben. Dass man versucht, realistisch die Situation einzuschätzen. Extreme Headlines über «Immobilien-Knall» sind nicht zielführend.

**Wir Medien übertreiben also?**

Absolut. Einerseits gibt es Teilmärkte: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Spezialbauten, gewerbliche Bauten... In jedem Teilmarkt sieht die Situation anders aus. Deswegen habe ich Mühe mit dem Wort «Immo-Knall». Klar bringt die Zinspolitik der SNB die Bewertungen von Immobilien unter Druck. Aber man sieht bei Eigentumswohnungen keine krasse Preiskorrekturen zwischen 2022 und 2023. Die Preiserhöhungen in den unterschiedlichen Segmenten wurden vereinzelt gedämpft. Es gibt immer noch zu wenige Einfamilienhäuser, weshalb die Preise nach wie vor steigen und nicht wegen der Zinswende sinken. Die Nachfrage ist minim zurückgegangen. Das, was wir spüren, ist: Die Renditeanforderungen der Entwickler und Investoren sind bei Mehrfamilienhäusern gestiegen. Ich mache Ihnen ein Beispiel.

**Gerne.**

Wenn am 31. Dezember 2021 ein Mehrfamilienhaus einen Verkehrswert von 11 Millionen hatte, hatte sie zum gleichen Datum im Jahr 2022 einen Verkehrswert von 10,1 Millionen. Das entspricht einer Wertkorrektur von minus 8,7 Prozent. Aber es gibt Stabilitätsförderer. Der Hauseigentümer ist jetzt berechtigt, dank der Erhöhung des Referenzzinssatzes die Miete um 5-8 Prozent inklusive Teuerung und Kostensteigerung zu erhöhen. Somit wird der Verkehrswert des Mehrfamilienhauses auf 10,7 Millionen Franken erneut korrigiert.



Der Immobilienexperte Philipp Gloor erklärt im Interview, wie er den Immobilienmarkt nach der Zinswende erlebt. Bild: Zvg

**«Je mehr diese Verunsicherung geschürt wird, umso mehr werden sich Investoren vom Immobilienmarkt abwenden.»**

**Es ist also bei weitem nicht so dramatisch?**

Unter Berücksichtigung davon, dass die Leitzinsen erneut steigen könnten, das wissen wir nicht. Aber ja: Wir können einfach nicht von einem Knall sprechen, das wäre eine Fehlbeurteilung.

**Sie kritisieren also eine geschürte Verunsicherung. Hat die einen Einfluss auf den Markt?**

Selbstverständlich.

**Inwiefern?**

Kaum aus der Pandemie heraus stürzten wir uns in die Energieproblematik, mit der befürchteten Energiemangellage im Winter 2022/2023. Das war für uns als Immobilienverwalter einschneidend: Haben wir genug

Gas für unsere Bewohner? Nun kommt noch die Erhöhung der Leitzinsen, die die Kreditkosten anhebt. Dazu kommt die Teuerung. Dass sich da Investoren fragen, ob sie noch in Immobilien investieren sollen, ist logisch. Sie sind vorsichtiger geworden. Die institutionellen Anleger haben sich vermehrt auf alternativen Anlagen gestürzt. Je mehr diese Verunsicherung geschürt wird, umso mehr werden sich Investoren vom Immobilienmarkt abwenden. Dabei befürchten wir eine Wohnungsnot, wegen der steigenden Nachfrage und dem zu langsam steigenden Angebot.

**Was ist für Sie der grösste Verursacher des stockenden Angebots?**

Ganz klar haben wir den Wohnungsmarkt zu stark reguliert. Es gibt zu viele Partikularinteressen.

**Sie sprechen wohl vom Einspracherecht.**

Und vom Mietrecht. Aber ja, klar, die Einsprachen gegen Verdichtungsprojekte oder von Bauten, die in die Höhe gehen, können Bauprojekte über Jahre verzögern. Andererseits ist der Wille nicht vorhanden, mehr Bauland einzuzonen. Bauvorschriften nehmen zu...

**Inwiefern ist das Mietrecht verantwortlich für die Wohnungsnot?**

Der Markt spielt nicht richtig. Bei uns haben 47 Prozent der Besitzer die Mieten auf dem 1. Oktober erhöht, aber die zugelassene Erhöhung vermag nicht alle Zusatzkosten abzudecken, die sie haben.

**Was müsste man beim Mietrecht denn ändern?**

Je attraktiver die Formulierungen sind, umso mehr wird man in der Lage sein, Investoren zu motivieren, in den Immobilienmarkt Geld zu stecken.

**Also lockere Mietzinserhöhungen, vereinfachte Kündigungsprozesse ...**

Sagen wir es so: Wir sollten es liberaler gestalten. Aber die Verhandlungen zwischen Hauseigentümern und Mieterverband stocken.

**Der Mieterverband würde entgegen, dass Mieten seit Jahren steigen und dass Mieter aktuell mehr geschützt werden sollen, nicht weniger.** Es gibt in allen Branchen schwarze Schafe, auch bei den Hauseigentümern. Ich erlebe jedoch sehr viele, die sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mietern sehr bewusst sind.

**Das Klimagesetz sieht Subventionen für den Ersatz von Heizungen vor. Das Problem ist, dass Eigentümer von Mehrfamilienhäusern Energiekosten auf die Mieter abwerfen und deshalb kaum Interesse daran haben.**

Die neuen Subventionen werden sicher neue Anreize schaffen. Mit den alternativen Energiequellen, die auch tiefere Nebenkosten verursachen, können sie alternativ die Brutto-

mietzinsen erhöhen – somit entsteht für den Mieter keine Mehrkosten und der Eigentümer kann dadurch seine Investition zurückzahlen.

**Noch einmal: Die Investition ergibt nur langfristig eine Rendite für den Eigentümer.**

Ja, aber der Weg führt je länger je mehr weg von fossilen Energien. Das hat einerseits damit zu tun, dass sich viele Leute, auch Eigentümer, davon betroffen fühlen und diese Investition als Zeichen dafür tätigen. Andererseits forcieren Städtische Werke das Umrüsten auf Fernwärme.

**Reicht es, auf den Goodwill der Hauseigentümer und Investoren zu zählen?**

Den Wandel sieht man bei Neubauten. Die Bereitschaft ist sehr gross, diese ökologisch zu gestalten. Ich glaube, der Wille der Entwickler und der Bauherren ist vorhanden, gerade bei institutionellen Anlegern. In der Beratung und bei den steuerlichen Überlegungen fördern wir die Ökologisierung des Immobilienparks stark.

**Sind Sie zuversichtlich, dass wir das bis 2050 schaffen?**

Es sind ehrgeizige Ziele. Da kommt wieder für mich das Kollektive im Spiel. Ein Beispiel: Innert Monaten konnten wir angesichts der Strommangellage das Reservekraftwerk Birr aufbauen. Das ging allerdings nur über Notrecht.

**Das heisst, es wird Notrecht brauchen?**

Das haben wir in einer Demokratie nicht gern. Aber ich bin überzeugt, dass das Kraftwerk mit den normalen demokratischen Mitteln noch nicht stehen würde. Es ist eine Grenzerfahrung der Demokratie.

**Bei Bauvorschriften und Einsprachen geht es ja genau darum: um das Mitspracherecht.**

Das macht uns gewissermassen stark in der Schweiz. Aber es läuft in diese Richtung, dass wir, um gewisse Ziele zu erreichen, uns die Fragen stellen müssen: Wie kann es schneller gehen? Wir deregulieren zum Beispiel nie, es geht immer in Richtung mehr Regulierungen. Klar soll auch eine Gesellschaft gemeinsam entscheiden, in welcher Richtung es gehen soll.