

NEBELSPALTER

Genferstrasse 21, 8002 Zürich, www.nebelspalter.ch
info@nebelspalter.ch

Interview zur Wohnungsnot

Urs Ledermann: «Je mehr der Staat sich einmischt, desto mehr ziehen sich Investoren zurück»

16. März 2023 um 06:00 – Nils Hinden



Bild: zvg

Die «Wohnungsnot» ist das grosse Thema in den Schweizer Medien: Gemäss Prognosen des Bundesamts für Wohnungswesen fehlen bis in vier Jahren 51'000 Wohnungen. Die Bevölkerung wächst und die Schweizer beanspruchen immer mehr Wohnraum. Gleichzeitig wird immer weniger gebaut.

Das sorgt für Unruhe: Bundesrat Guy Parmelin befürchtet «soziale Spannungen». SP-Ständerat Carlo Sommaruga (GE) fordert am Donnerstag im Ständerat Antworten vom Bundesrat. ([Mehr dazu](#)) Begleitend überbieten sich die Schweizer Medien seit Ende Februar mit Schlagzeilen. «Wo, Wo, Wohnungen! Aber wie, wie, wie?», titelte der Blick. SRF wirft die Frage auf: Soll der Staat eingreifen?

Der «Nebenspalter» wollte im Interview von Immobilienunternehmer Urs Ledermann wissen, warum zu wenig gebaut wird. Seine Firma verwaltet rund 1000 Wohnungen in und rund um Zürich und in den USA.

Laut dem Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) werden jährlich bis zu 10 000 Wohnungen zu wenig erstellt, um die zusätzliche Nachfrage zu absorbieren. Warum wird nicht mehr gebaut?

Urs Ledermann: Zuerst einmal: Wir wissen schlicht nicht genau, ob diese Zahl stimmt. Die Einwanderung wird vielleicht wieder abnehmen. Dann gibt es plötzlich zu viele Wohnungen. Man muss solche Zahlen immer mit Vorsicht entgegennehmen. Wir wissen leider, dass von den Bundesämtern viel kommt, was nicht stimmt.

Also wird nicht zu wenig gebaut?

Das sage ich nicht. Die Prozesse im Raum Zürich sind unglaublich langsam geworden. Früher war es besser: Die Kreisarchitekten der Stadt konnten sagen, was möglich ist und was nicht. Heute sagen sie irgendetwas, worauf wir uns dann stützen, und später geht es dann doch nicht. Dann wird das Projekt sistiert und wir bleiben auf dem Schaden sitzen. Alles beginnt wieder bei null. Zudem sind die zuständigen Stellen vermutlich überfordert mit den vielen Baubewilligungen. Das würde sich wohl kaum verbessern, wenn mehr gebaut wird.

Welchen Einfluss hat die Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt?

Sie spielt eine Rolle. Das sehen wir im Raum Zürich. Die Stadt ist ein attraktiver Ort zum Arbeiten und Leben. Es ist schön und hat viele grosse Firmen. So entsteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Megatrend wird sich fortsetzen, davon bin ich überzeugt, auch in anderen attraktiven Städten.

Müsste man die Zuwanderung begrenzen, um etwas gegen die Wohnungsmangellage zu machen?

Grundsätzlich nein, man müsste die Zuwanderung einfach einkalkulieren. Das heisst, dass man die Verdichtung ernst nehmen soll. Wir würden gerne höher bauen. Es heisst dann aber schon beim zweiten zusätzlichen Dachgeschoss: Nein, das geht nicht. Deswegen wird leider immer noch mehr in die Breite gebaut.

Woran scheitert es?

Ich nenne Ihnen gerne ein Beispiel: Wir haben versucht, ein Hochhaus zu bauen. Nur ein paar Meter weiter stehen Hochhäuser der Stadt. Schlussendlich scheiterte unser Projekt daran, dass die Stadt einfach keine Konkurrenz zu ihren Hochhäusern wollte. Gleichzeitig wird betont, dass wir mehr verdichten sollten. Das ist schwer nachvollziehbar.

Aber ist es überhaupt lukrativ, in die Höhe zu bauen?

Nein, es ist nicht. In die Höhe bauen ist teurer als konventionelles Bauen. Aber wir wollen in die Höhe bauen, um wertvolles Land zu schonen. Man muss uns nur lassen.

Fakt ist auch, dass eine Person immer mehr Wohnfläche beansprucht. Die Grünen wollen per Gesetz eine Mindestbelegung bei Wohnungen für gewisse Bereiche einführen. Eine gute Idee?

(Lacht) Dann werden wir vielleicht irgendwann die Vorschrift haben, wann wir Ravioli essen dürfen und wann nicht. Ich finde nicht, dass der Staat solche Fragen entscheiden soll. Zudem schrecken solche Regulierungen auch Investoren ab: Je mehr der Staat sich einmischt, desto mehr ziehen sich Investoren zurück. Jeder hat das Recht, mehr Wohnraum zu haben. Diese Entwicklung hat wohl auch mit der Veränderung der Lebensformen zu tun. Etwa wird immer öfter zu Hause gearbeitet. Es gehört zu meiner Geisteshaltung, dass ich mich da nicht einmische.

Welche Rolle spielen die steigenden Hypothekarzinsen?

Der Staat spielt auch hier wieder eine Rolle. Er hat nicht optimal auf die Pandemie reagiert, weil er schlecht vorbereitet war. Es kam zum Chaos.

Um dagegen vorzugehen, hat der Staat alles mit Geld geflutet. Das wiederum führte zuerst zu einer Inflation und später zu höheren Zinsen. Dadurch wird weniger in Häuser investiert. Es wird im Verhältnis attraktiver, anderweitig zu investieren.

Die Bewilligungsverfahren dauern immer länger. Warum?

Konkretes Beispiel: Im Seefeld steht eine über hundert Jahre alte Überbauung mit 63 Häusern. Die Baubewilligung war damals etwas mehr als eine Seite lang.

Kürzlich haben wir ein paar Meter weiter eine Überbauung mit ebenfalls 63 Wohnungen gemacht. Die Baubewilligung war über 120 Seiten lang. Es ist heute alles so unglaublich aufgebläht und kompliziert. Wir haben unglaublich viele Vorschriften. Einige davon sind sicher berechtigt, viele sind es jedoch nicht.

Welche Auflagen braucht kein Mensch?

Es ist wie ein Krebs, der wächst. Dahinter sind die Fachleute, denen dieses und jenes noch in den Sinn kommt. Das ist gefährlich und hat zur Folge, dass der Staat immer mehr Leute einstellen muss. Gleichzeitig wird der Staat nicht effektiver. Von uns wird das aber erwartet. Wir müssen Steuern bezahlen, also soll der Staat auch seine Aufgaben erfüllen.

Viele Projekte, vor allem in den Städten, scheitern auch an den Bestimmungen zum Heimat- und Lärmschutz. Sollten sie zugunsten der Verdichtung weniger stark gewichtet werden?

Der Heimatschutz ist zu respektieren. Es ist wichtig, dass nicht einfach alles unschön verbaut wird. Wir legen extrem Wert darauf, dass wir schöne Häuser bauen. Hier gibt es noch viel zu tun: Wenn Sie nach Zürich fahren, dann sehen Sie ganz unschöne Gegenden mit vielen Industriebauten. Wir haben die Verantwortung, den nachfolgenden Generationen eine schöne Gegend zu hinterlassen. Wir schauen auch gerne schöne Altstädte an. Da muss ein gewisser Stolz dahinter sein.

Und was ist mit dem Lärmschutz?

Beim Lärmschutz ist es anders. Die neuen Lärmschutzbestimmungen sind nicht durchdacht. Das haben wahrscheinlich ein paar Leute beim Bund gemacht, die noch nie in der Stadt waren. Warum bestimmt überhaupt jemand, ob ich nun im Lärm wohnen soll oder nicht? Wohlverstanden, sie meinten es sicher gut. Es wird unterschätzt, was die Lärmschutzbestimmungen für Konsequenzen haben. Viele Bauprojekte sind deswegen eingefroren. Viele Einsprachen werden mit dem Lärmschutz begründet. Mehrkosten und

Verzögerungen sind die Folge.

Gehört ein gewisser Lärmpegel nicht auch einfach zur Stadt?

Wir von der Ledermann Immobilien AG haben viele Häuser in der Stadt. Dort gehören Trams, Autos, Restaurants und viele Leute einfach dazu. Man lebt mit dem Lärm. Ich liebe beispielsweise New York, wo der Lärm zur Kulisse gehört. Es ist aber nicht so, dass wir einfach nichts machen: Wir sind ja auch daran interessiert, dass unsere Mieter vor dem Lärm geschützt sind.

Was sind die Folgen?

In der Konsequenz lassen Investoren die Häuser noch zehn oder zwanzig Jahre so stehen. Ironischerweise haben diese Häuser oftmals eine schlechte Klima- und Energiebilanz. Die Investitionen werden einfach verschoben oder gar nicht getätigt.

Gibt es auch einen «Klimadruck» beim Bauen?

Ja, den gibt es und er drückt enorm auf den Preis. Für mich ist das ein übertriebener Hype. Es ist einfach Fakt, dass die Schweiz die Welt nicht retten wird. Wenn man reist, sieht man, wie ideologisch unsere Klimamassnahmen sind. Sie richten einen enormen Schaden an. So gut gemeint und sinnvoll sie auch sind.

Eine neue Studie der Credit Suisse schlägt unter anderem vor, die Baulandhortung zu bekämpfen. Eine Möglichkeit wäre es, den Kantonen per Gesetz ein Kaufrecht einzuräumen oder mit einer Lenkungsabgabe Anreize zu schaffen. Unterstützen Sie solche Bemühungen?

Nein! Damit würden Eigentumsrechte beschnitten. Das wäre absolut unschweizerisch. Ich persönlich horte kein Bauland. Aber wenn man beginnt, solche Massnahmen durchzudenken, kann man sich auch fragen: Muss jemand Abgaben zahlen, wenn ein Haus kleiner ist, als es sein könnte.

Oder wieso jemand Fleisch isst?

Ja, ein Beispiel: Ich habe einen Bruder, der auf einem Bauernhof mitten im Dorf wohnt. Er liebt sein Land und hegt und pflegt es. Er könnte dort hundert Wohnungen bauen. Aus rein finanzieller Sicht müsste er es eigentlich tun. Er will es aber nicht. Das ist prägend für das Dorf und er leistet damit auch einen Beitrag an die Gesellschaft. Es kann doch auch schön sein, wenn auf einem leeren Grundstück die Natur gedeiht und die Nachbarn freie Sicht auf den Kirchturm haben.

Es ist einfach: Jeder soll selbst entscheiden, wie er wohnt?

Ja, einschneidende Mietgesetze haben zur Folge, dass Neu- und Altbauten bei den Mieten enorm auseinanderklaffen. Das ist passiert, weil man den Markt immer weiter einschränkt. Viele ältere Paare, deren Kinder ausgezogen sind, wären bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Die neuen Wohnungen, die infrage kämen, sind aber oftmals schlicht zu teuer. Wer zieht schon in eine kleinere Wohnung, wenn er dafür mehr zahlt?

Braucht es mehr Markt?

Ja, mehr Markt wäre die Lösung. Zudem sollte mehr erforscht werden, wie man effizient baut. Es ist nachhaltiger, wenn ein Vermieter viele günstige Wohnungen hat. Er macht lieber mit

drei Wohnungen jeweils 300 Franken Einnahmen, als mit einer 1000 Franken, dessen Mieter in einer Rezession dann Bauchweh bekommt. Es ist eine komische Meinung, dass ein Vermieter an teuren Wohnungen interessiert ist. Nein, der Vermieter ist daran interessiert, dass sich seine Mieter eine schöne Wohnung leisten können. Es hat niemand Spass daran, wenn sich Mieten von der Einkommensentwicklung entkoppeln.

Warum entkoppeln sich die Mieten dann immer mehr von der Einkommensentwicklung?

Der Staat treibt den Preis unglaublich. Einerseits, wie erwähnt, durch die vielen Vorschriften, andererseits durch die Grundstückgewinnsteuer. Sie ist der grösste Preistreiber überhaupt: Mit ihr sammeln alle Gemeinden unglaublich viel Geld ein. Wenn der Staat auf die Grundstückgewinnsteuer verzichten würde, wäre das Wohnen automatisch viel billiger.

Wie viel billiger?

Der Mieter könnte 20 bis 30 Prozent sparen.

Bundesrat Guy Parmelin warnt vor sozialen Spannungen, weil Wohnen immer teurer wird. Kann gemeinnütziger Wohnungsbau Abhilfe schaffen?

Die Rolle der Genossenschaften ist eigentlich fantastisch. Sie entlasten in dieser gespannten Situation. Die zentrale Frage ist: Profitieren die richtigen Leute? Oder sammelt die Politik einfach Stimmen? Der weltweite Trend, dass der Staat immer mehr verteilt, ist gefährlich. Soll das in der Schweiz auch sein?

Die Nachfrage nach gemeinnützigen Wohnungen übersteigt das Angebot bei Weitem. Können die Wohnungen überhaupt fair verteilt werden?

Es stellt sich auch die Frage, ob die richtigen Anreize geschaffen werden. Stellen wir uns ein Paar mit guter Ausbildung vor. Die sagen dann auf einmal: Wir arbeiten nur noch sechzig Prozent, weil wir eine günstigere Wohnung haben wollen. Ist das nicht eine verkehrte Entwicklung? Ich habe jedenfalls die Erfahrung gemacht, dass nicht nur die richtigen Leute in gemeinnützigen Wohnungen leben. Es wäre viel besser, wenn man die Bedürftigen unterstützt. Man könnte auch eine Wohnhilfe machen.

Hat jeder ein Anrecht, im teuren Zürich zu wohnen?

Zürich ist relativ gross. Die Frage ist, ob jeder ein Anrecht hat, im Kreis 1 neben dem Grossmünster zu wohnen. Oder darf es im Kreis 1 vielleicht auch etwas teurer und exklusiver sein? Es ist Fakt, dass nicht die ganze Schweiz in Zürich wohnen kann.

Die aktuelle Leerstandsquote bei Wohnflächen beträgt in Zürich 0,2 Prozent. Funktioniert der Mietmarkt nicht?

Nein, das stimmt nicht. Wir haben in unserem eigenen Portfolio eine normale natürliche Rotation. Wir haben durchaus Leute, deren Lebensumstände sich ändern und die dann umziehen. Wir beobachten, dass diese Leute dann auch wieder eine Wohnung finden. Das heisst, dass der Markt an sich funktioniert. Das dringt dann einfach nicht an die Öffentlichkeit. Ich sehe das nicht so dramatisch, wie das teilweise dargestellt wird.

Die Eigenkapitalrendite begrenzt die Mieten. Sie bestimmt, wie hoch die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sein darf. Sie liegt aktuell bei 3,25 Prozent. Müsste sie erhöht werden?

Zuerst einmal: Die Aussenwahrnehmung ist, dass wir enorm viel verdienen. Die Innenwahrnehmung dagegen ist: Das stimmt nicht. Verglichen mit anderen Branchen sind unsere Renditen gering. Keine andere Branche würde solch tiefe Renditen zulassen. Sie verdienen viel mehr.

Was kann die Politik tun?

Mehr Markt ist die Lösung. Man müsste mehr zulassen, statt uns mit immer mehr Regulierungen zu plagen. Die Regelung der Eigenkapitalrendite braucht es gar nicht. Sie schreckt Investoren ab. Ich sage manchmal: Wir würden viel mehr verdienen, wenn wir nur Nestlé-Aktien kaufen würden. Und das Beste ist: Es wäre auch noch sicherer.

War das früher besser?

Ja, früher haben die Baumeister die schönsten Häuser gebaut. Natürlich wollten sie damit Geld verdienen, aber sie taten es auch, weil es ihre Passion war. Die Baumeister studierten alle nicht an der ETH. Wenn ich durch die Stadt laufe, erkenne ich sofort, welches Haus von einem Baumeister erbaut wurde. Das ist heute nicht mehr möglich.

Wir haben auch immer weniger gute Handwerker. Der akademische Weg wird viel zu stark gefördert. Insgesamt muss man sagen: Der Qualitätsverlust in den letzten 20 Jahren ist enorm.