

# «Es braucht intelligente fiskalische

FDP-Nationalrat und Generalunternehmer Philipp Müller warnt vor den Folgen des überalterten Wohnungsparks in der Schweiz und setzt sich für ein harmonisiertes Bau- und Planungsrecht ein.

SIMON HUBACHER •

**„Philipp Müller, Sie sind Politiker und im Hauptberuf Generalunternehmer. Wie beurteilen Sie die aktuelle Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt?“**

„Philipp Müller: Von der Wirtschafts- und Finanzkrise wurden diese Branchen aus meiner Sicht grösstenteils verschont. Aktuell beobachte ich einen grossen Leerstand bei neugebauten Wohnungen – allerdings nicht dort, wo sie am nötigsten gebraucht werden, in den Zentren Zürich, Basel oder Bern, sondern eher in ländlichen Gebieten. Das wird früher oder später zu Problemen führen. Denn diese leerstehenden Wohnungen werden irgendwann günstiger angeboten werden, und das führt zu einer Sogwirkung auf ältere Wohnungen etwa aus den 50er- und 60er-Jahren, bei denen Sanierungsbedarf besteht. Wobei diese Sanierungen nur teilweise etwas bringen, weil die Zimmergrössen in solchen Wohnungen im Verhältnis zu den heutigen Bedürfnissen nun mal klein und deshalb nicht sehr beliebt sind.“

**„Für Unternehmer heisst das, weniger Neubauten, dafür mehr Sanierungsbedarf bei bestehenden Objekten?“**

„Das Geschäft mit den Neuwohnungen wird sich zwangsläufig abschwächen. Nochmals, ich rede hier nicht von den Zentren, sondern von der Situation quer durch die Schweiz gesehen. Dort stand in der Vergangenheit überhaupt noch Bauland zur Verfügung, und die Wohnbautätigkeit stieg von 30000 auf über 40000 neue Wohnungen im Jahr.“

**„Wie steht es um die Preise?“**

„Es besteht eine eigentliche Hochpreispo-



## • BIOGRAPHIE

### PHILIPP MÜLLER

Philipp Müller (57) ist seit 2003 FDP-Nationalrat und Mitglied des Parteivorstands, lebt im aargauischen Reinach und war sieben Jahre lang Aargauer Grossrat. Heute gehört Müller der Staatspolitischen Kommission und der Kommission für Wirtschaft des Nationalrates an. Nach einer Lehre als Gipser/Stuckateur und mehreren Auslandsaufenthalten baute er das elterliche Gipsergeschäft erfolgreich in eine Generalbauunternehmung um.

litik, insbesondere bei den älteren Mehrfamilienhäusern mit hohem Sanierungsbedarf und einem ungünstigen Grundriss. Für diese Objekte werden im Moment zu hohe Preise bezahlt. Offensichtlich lässt man sich von tiefen Hypothekarzinsen und den fehlenden alternativen Geldanlagen verleiten – es ist ja nicht jedermanns Sache, an die Börse zu gehen und hohe Risiken einzugehen. Lieber bezahlt man zu hohe Preise für ältere Mehrfamilienhäuser. Früher oder später werden die Käufer dann feststellen,

dass sie Fehler gemacht und eben zuviel bezahlt haben. Ich erhalte fast täglich haarsträubende Angebote für Objekte mit nicht mehr als fünf Prozent Rendite und zusätzlich einem hohen Sanierungsbedarf.

**„Was bringen die Anreizsysteme von Bund und Kantonen für energetische Sanierungen?“**

„Die Sanierungsbranche jedenfalls ist vollkommen ausgelastet. Es stellt sich aber ein anderes Problem. Wie kommt man überhaupt an Häuser heran, bei denen eine Sanierung sinnvoll und machbar ist? Oft sind es auch die Mieter, die das gar nicht wünschen, sondern lieber zu den bestehenden Konditionen in ihren Wohnungen weiterleben möchten. Und der Eigentümer ist zufrieden mit seiner Rendite und drängt ebenfalls nicht auf eine Sanierung. Um die zunehmende Überalterung des Wohnungsparks nur schon stabilisieren zu können, müsste noch viel mehr saniert werden. Bei der letzten Volkszählung im Jahr 2000 waren es rund 1,5 Millionen Wohnungen, die älter als 20 Jahre waren und bei denen Sanierungsbedarf besteht. Ich schätze, dass es jetzt bereits über 1,7 Millionen Wohnungen sind, also über 40 Prozent des gesamten Bestandes.“

# Anreize.»

## [\\_Muss der Staat eingreifen, damit die Zahl der Sanierungen wächst?](#)

\_Es braucht intelligente fiskalische Anreize. Beispielsweise sollten werterhaltende Investitionen in Sanierungen nicht nur über ein, sondern über fünf Jahre verteilt abzugsfähig sein. Leider hat der Ständerat einen entsprechenden Vorstoss aus steu-

## » Das Geschäft mit den Neuwohnungen wird sich zwangsläufig abschwächen.»

erlichen Überlegungen bis zur Unkenntlichkeit abgeändert, womit er nicht mehr brauchbar war. Jetzt ist daraus eine nationalrätliche Kommissionmotion geworden und geht erneut in die Ständeratskommission, die sich vermutlich wieder dagegen aussprechen wird. Aber ausser fiskalischen Anreizen soll der Staat den Markt einfach in Ruhe arbeiten lassen.

## [\\_Politisch läuft es aber derzeit in eine andere Richtung. Der Bundesrat will die Möglichkeit abschaffen, werterhaltende Sanierungen steuerlich abzusetzen.](#)

\_Ich werde alle Vorlagen politisch bekämpfen, die darauf hinauslaufen, dass man werterhaltende Sanierungs- und Unterhaltskosten steuerlich nicht mehr abziehen kann. Solange der Eigenmietwert nur dann abgeschafft werden soll, wenn die Unterhaltskosten gestrichen werden, mache ich sicher nicht mit. Das ist wirklich das Dümme was man tun kann. Sanierungen werden zwar nicht gerade zum Erliegen kommen, aber die Anzahl wird deutlich zurückgehen, weil ein wichtiger Anreiz nicht mehr besteht. Ich verstehe das auch aus steuropolitischer Sicht nicht. Sanierungen generieren Umsatz und schaffen Arbeit. Der Fiskus kommt also auch auf seine Rechnung.

## [\\_Energetische Sanierungen sollen abzugsfähig bleiben.](#)

\_Die Klausel, dass energetische Sanierungen abzugsfähig bleiben sollen, funktioniert nicht in der Praxis. Es gibt immer Überschneidungen. Wenn ich eine neue Küche einbaue, hat das eine positive Auswirkung auf den Energiebedarf, weil die neuen Geräte weniger Strom benötigen. Die Küchenmöbel allerdings muss ich von der energetischen Sanierung ausschlei-

den. Oder nehmen Sie neue Fenster: Das Glas ist eine energetische Massnahme, die neuen Storen und Storenkästen aber nicht. Das ist nicht praktikabel.

## [\\_Sie setzen sich seit langem für ein einfacheres Bau- und Planungsrecht ein.](#)

\_2004 habe ich eine parlamentarische Initiative eingereicht für die formelle Harmonisierung der Begriffe und Messweisen in Bau- und Nutzungsvorschriften. Inzwischen gibt es ein kantonales Konkordat, das auch eine Vereinfachung anstrebt, allerdings sind dort erst sehr wenige Stände dabei. 2008 habe ich mit einer Motion für ein Bauharmonisierungsgesetz nachgedoppelt, die von 157 Parlamentariern unterschrieben, aber vom Bundesrat abgelehnt wurde. Heute hat jeder Kanton sein eigenes Baugesetz, und auf Gemeindeebene existieren weitere Vorschriften. Das ist ein richtiger Administrativföderalismus, den wir hier pflegen. Eine unmögliche Situation, die sich ohne vereinheitlichte Begriffe und Normen nie ändern wird.

## [\\_Fehlt dem Bundesrat der politische Wille, dem Kantonligeist im Bau- und Planungsrecht ein Ende zu bereiten?](#)

\_Es braucht halt eine Verfassungsänderung, und davon will die Regierung offensichtlich aus Rücksicht den Kantonen gegenüber die Finger lassen. Eigentlich müsste man eine Volksinitiative lancieren, aber dafür ist das Thema letztlich wohl zu wenig emotional. Das Parlament muss sich um so etwas kümmern. Dort wurde meine Motion noch nicht behandelt, weil sie bisher aus unerfindlichen Gründen nicht traktandiert wurde.

## [\\_Die Revision des Mietrechts ist zwar ein Scherbenhaufen, trotzdem hält der Ständerat daran fest.](#)

\_Hier sieht man eine Interessenskollision, bei der sich die Waage nicht in die eine oder andere Richtung bewegt, sondern wo sie sich ausgeglichen hält. Der Bundesrat hat es verpasst, eine Vorlage ins Parlament zu bringen, die von einer klaren Mehrheit unterstützt werden kann. ●



\* SIMON HUBACHER

Der ehemalige Journalist arbeitet heute als Kommunikationsberater. Er ist redaktioneller Mitarbeiter der immobilia.