

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungsnot



Tanja Romberg

Eidg. dipl. Immobilienreuhänderin
Mandatsleiterin

Was ist Wohnungsnot?

Sucht man auf Bundesebene die Definition Wohnungsnot, so wird man enttäuscht. Der Begriff existiert nicht. Im Gesetzestext findet man im Obligationenrecht OR 270 Abs. 1 bzw. Abs. 2 die Begrifflichkeit der Wohnungsknappheit. Mit OR 270 Abs. 1 bzw. Abs. 2 werden die Kantone ermächtigt, das Formular zur Bekanntgabe des Anfangsmietzins einzuführen, sobald eine Wohnungsknappheit herrscht. Der Mieter soll damit die Möglichkeit haben, den Anfangsmietzins anzufechten, sollte er aufgrund einer Notlage gezwungen gewesen sein, einen Mietvertrag zu überbeurteilten Konditionen abzuschliessen.

Der Gesetzgeber hat es allerdings ausgelassen, den Begriff der Wohnungsknappheit zu definieren. So ist er weder örtlich, noch in der Höhe oder nach Typ definiert. Aus der Gerichtspraxis haben sich Grenzwerte zur Leerwohnungsziffer ergeben. Es wird anhand vom Leerwohnungsbestand beurteilt, ob eine Wohnungsknappheit herrscht oder nicht. Sobald dieser Wert unterschritten wird, gilt die Wohnungsknappheit. Nicht berücksichtigt werden, von welchen Wohnungstypen eine Knappheit besteht oder ob es an preisgünstigen Wohnun-

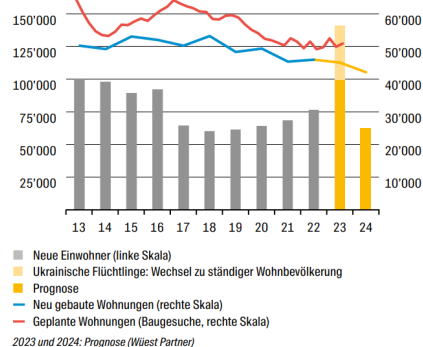
gen mangelt. Es müssten Parameter festgelegt werden, welche die Wohnungsknappheit örtlich, zeitlich sowie in qualitativer und quantitativer Hinsicht beschreiben.

Wohnungsnot - Mythos oder Wahrheit?

Wie kommt es also zu einer Wohnungsknappheit?

Die Wohnbevölkerung wächst kontinuierlich. Zwischen Ende 2022 und Ende 2023 stieg die ständige Wohnbevölkerung um 145'400 Personen (+1.6%) an.

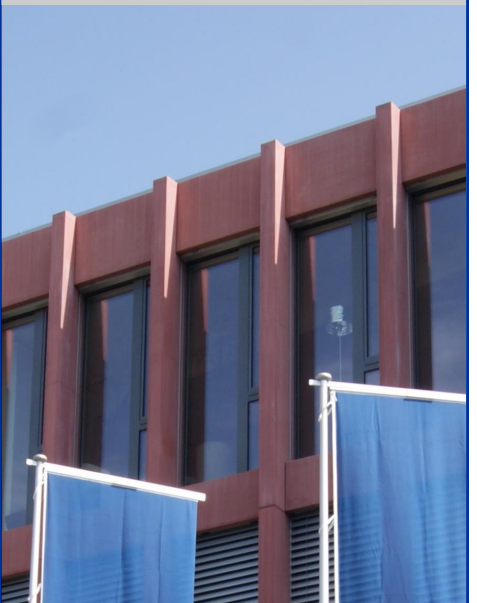
Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



Für die kommenden Jahre wird weiterhin von einem mehr oder weniger ausgeprägten Bevölkerungswachstum ausgegangen, je nachdem, welches Berechnungsmodell man zugrunde legt.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2024

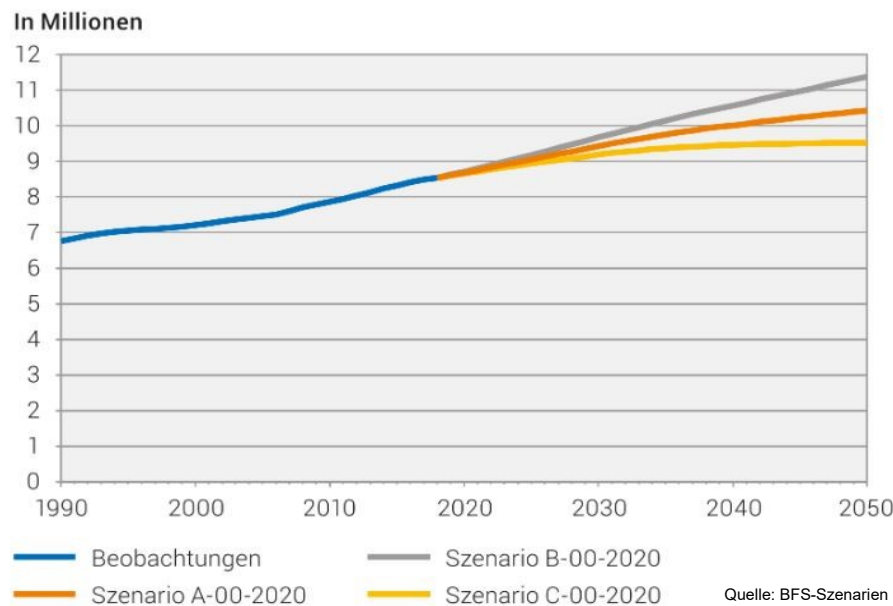


www.realit.ch

Dem Bevölkerungswachstum steht eine rückläufige Bautätigkeit gegenüber. In den letzten Jahren wurde massiv weniger gebaut, wo-

Bauen geboten werden, was allerdings nicht alle Teilnehmenden des runden Tisches begrüssen. Kurz- bzw. mittelfristig wird

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz gemäss den 3 Grundszenarien, 1990 - 2050



durch sich der Wohnungsleerstand nach unten korrigiert hat.

Anlässlich der bevorstehenden Wohnungsknappheit hat Guy Parmelin die Vertreter der Kantone, Gemeinden und Städte sowie die Bau- und Immobilienbranche zum gemeinsamen runden Tisch eingeladen, der am 13. Februar 2024 stattgefunden hat.

Die Teilnehmenden haben sich während des Treffens auf einen Massnahmenplan geeinigt, der weiterverfolgt wird.

- Gemäss Raumplanungsgesetz soll mit dem Boden haushälterisch gewirtschaftet werden, Städte und Gemeinden nach innen wachsen und Baulandreserve mobilisiert werden. Vorgeschlagen wird auch eine Erhöhung der maximalen Ausnutzung sowie eine Verringerung der Grenzabstände.
- Es soll geprüft werden, ob Vorschriften zu Wohn- und Arbeitszonen gelockert und die Umnutzung von Hotel- und Büroimmobilien einfacher umgesetzt werden können.
- Für Eigentümerinnen und Eigentümer soll ein niederschwelliges Beratungsangebot für Fragen zu verdichtetem und nachhaltigem

jedoch ein entsprechendes Beratungsangebot geprüft.

- Eine Vereinfachung bzw. Beschleunigung des Baubewilligungsprozesses wird angestrebt. Auch unnötigen Einsprachen, die die Verzögerung oder Verteuerung eines Projektes bezwecken, soll entgegengewirkt werden.

Die genannten Massnahmen sind nur ein Auszug aus dem Massnahmenplan. Nicht beachtet wurden am runden Tisch die gestiegenen Baukosten sowie das veränderte Umfeld an den Kapitalmärkten. Mit der Intervention der SNB und der Anhebung des Leitzinses in Herbst 2022 haben sich Kreditkosten verteuert. Die gestiegenen Bau- und Kapitalpreise drücken auf die Renditen bei Mietliegenschaften. Hinzu kommt mit der Zinswende, dass Investoren wieder Alternativen geboten bekommen, Kapital gewinnbringend anzulegen.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind ein Schritt in die richtige Richtung. Allerdings bringen alle gut gemeinten Massnahmen nichts, wenn das Umfeld für Investitionen nicht besser wird. Experten gehen davon aus, dass sich der Markt erst im Laufe von 2025/26 wieder etwas beruhigen dürfte.

Das neue Realit-Immobilien-transaktionsportal

Registrieren Sie sich noch heute als Interessent unter:

<https://realit-transaktionsportal.ch>

und erfahren Sie exklusiv von unseren neusten Immobilien-Akquisitionsgelegenheiten!



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch