



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Auswirkungen auf das Wohnen und den Raumbedarf

Schweizerischer Städtetag 2017

**Ernst Hauri, Direktor Bundesamt für
Wohnungswesen BWO**

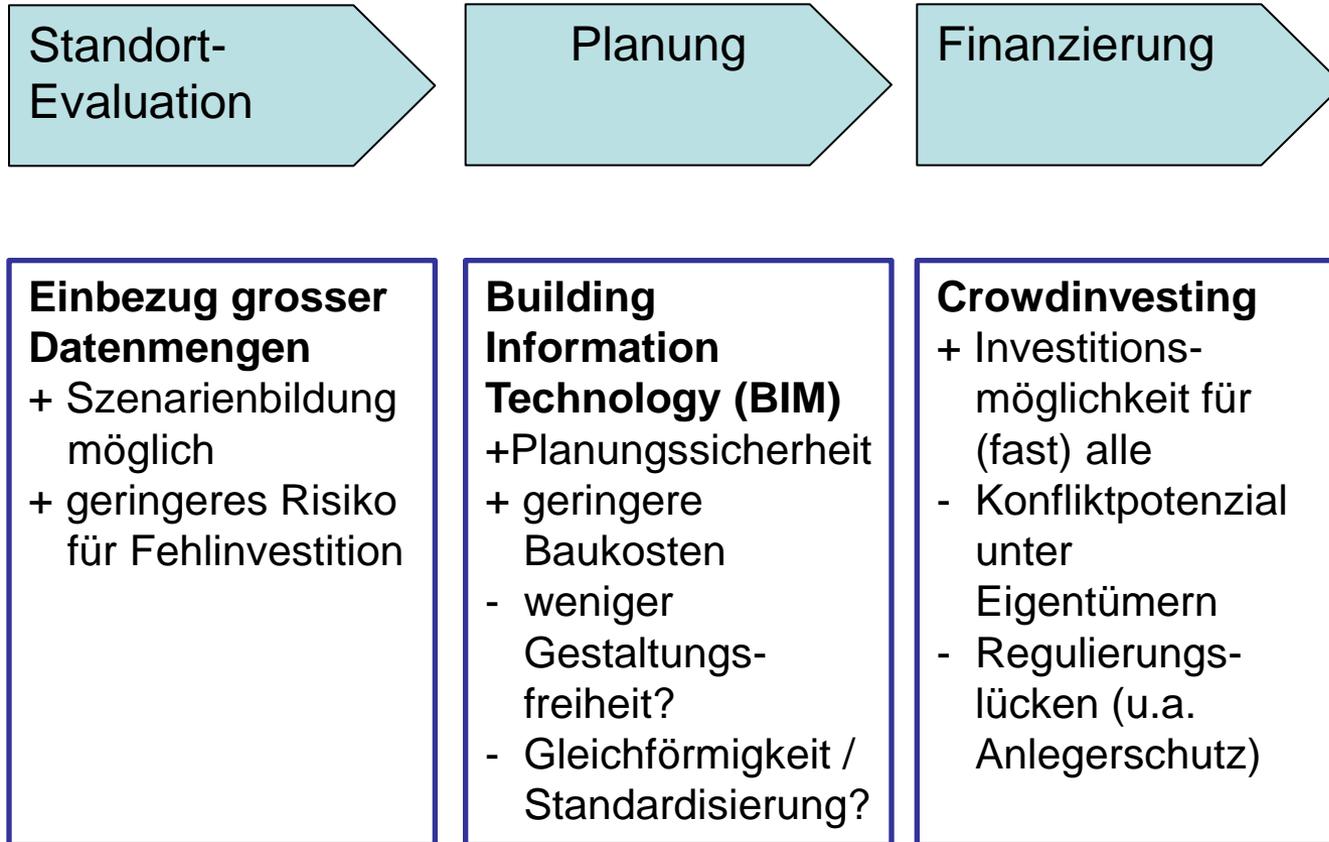


Übersicht

1. Auswirkungen der Digitalisierung auf den Immobilien-Wertschöpfungsprozess
2. Teilen beim Wohnen – ein altes Phänomen mit neuer Dynamik und Auswirkungen auf den Raumbedarf
3. Vermietungsplattformen – unterschiedliche Konstellationen und Interessen
4. Entzug von Wohnraum, Untermiete und Stockwerkeigentum – Handlungsbedarf?
5. Fazit

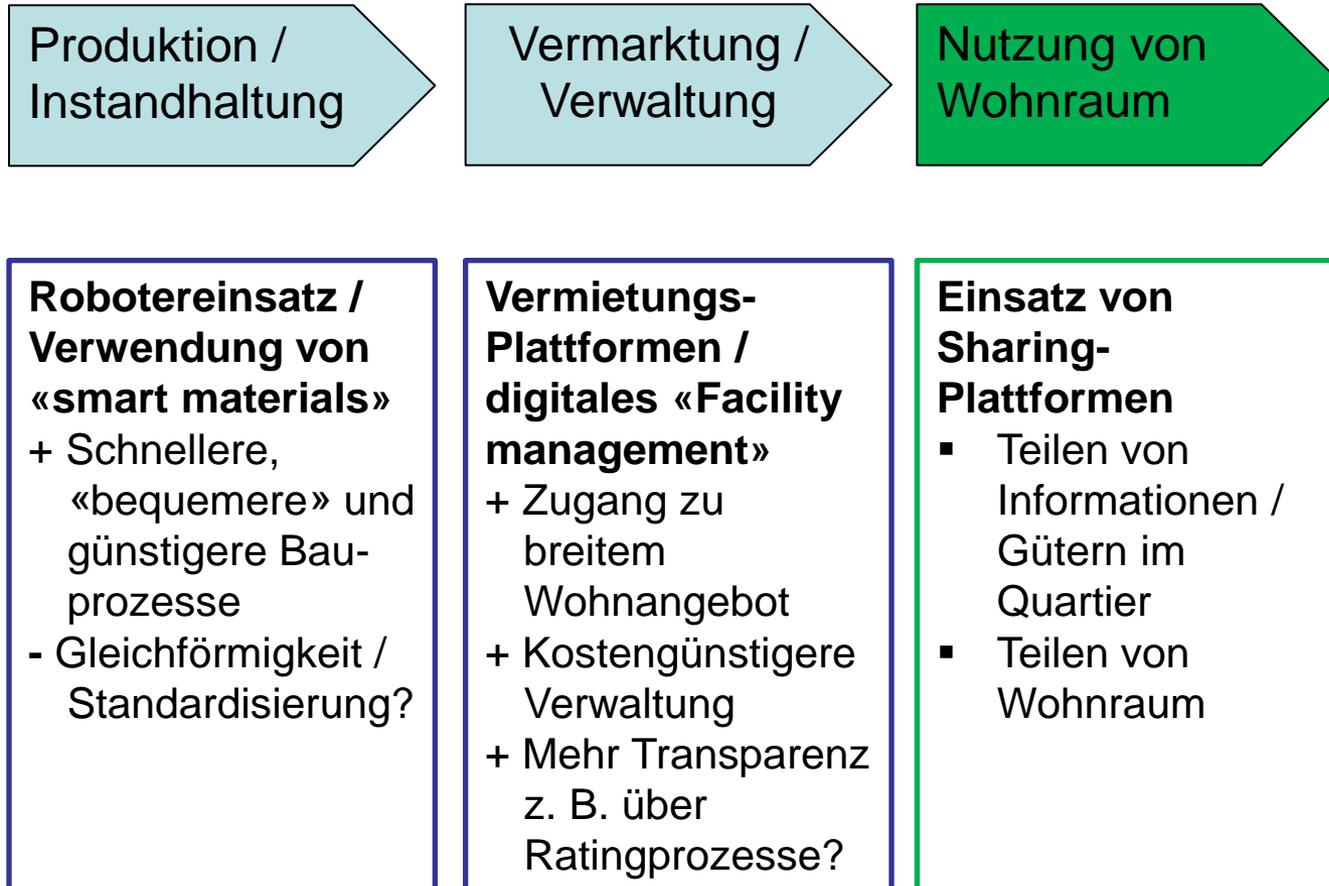


Digitalisierung im Immobilien-Wertschöpfungsprozess (1)





Digitalisierung im Immobilien-Wertschöpfungsprozess (2)





Zwischenfazit

- Die Digitalisierung wird den Wertschöpfungsprozess stark verändern
- Der Schwerpunkt liegt auf den Prozessen
 - Chancen
 - Effizienzsteigerungen in allen Phasen
 - Potenzial für Kosteneinsparungen
 - Potenzial für grössere Transparenz
 - «Big-Data» als Grundlagen für Innovationen
 - Risiken
 - Erhöhte Abhängigkeiten und Sicherheitsrisiken
 - «Abhängen» einzelner Personengruppen (Ältere)
- Nur sehr langsame Durchdringung bei den Gebäuden / kein disruptiver Prozess



Teilen von Gütern / Informationen im Quartier

- Leihen und Ausleihen von Geräten, Ausrüstungen etc. (Beispiel Pumpipumpe)
- Teilen von Informationen zum Energieverbrauch, zum Quartierleben etc. (Beispiel erlenapp)
 - Förderung der Partizipation und des Quartierlebens
 - Hilfsmittel zur Umsetzung der «2000-Watt-Gesellschaft»
 - Erleichterung der Kontakte zwischen Bewohnenden und Verwaltung





Teilen beim Wohnen – eigentlich die Normalität

Früher

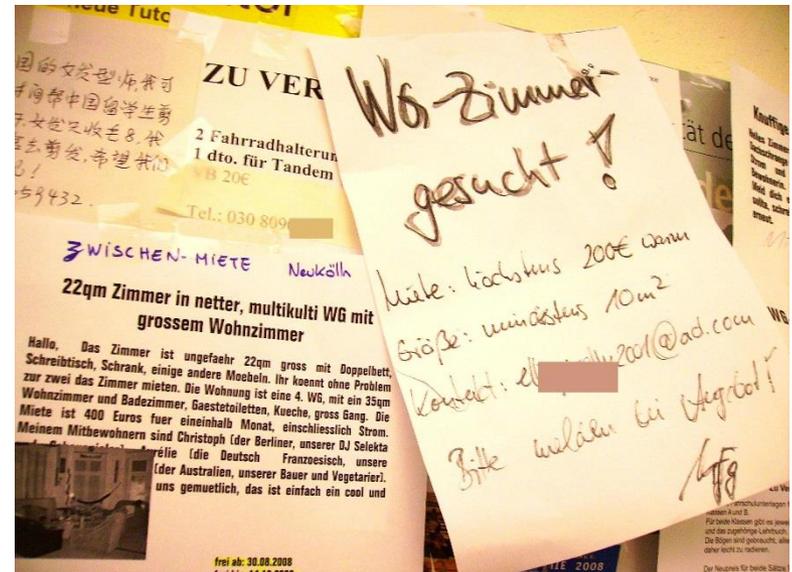
- Grossfamilie
- Kernhaushalt und «Zimmerherr»

Heute

- Kernfamilie
- Wohngemeinschaft
- Cluster-Wohnung

Anliegen

- Kosten sparen / Zusatzeinkommen
- Austausch / Geselligkeit





Plattformökonomie – neue Dynamik

- Anbieter und Nachfrager von Wohnraum werden schnell und auf globaler Ebene zusammengeführt
- Konkurrierende Plattformen mit teilweise unterschiedlichen Zielgruppen
- «Freundschaftsnetzwerke» und renditeorientierte Plattformen
- Transparenz und Vertrauensaufbau durch Bewertung von Anbietern und Nutzern

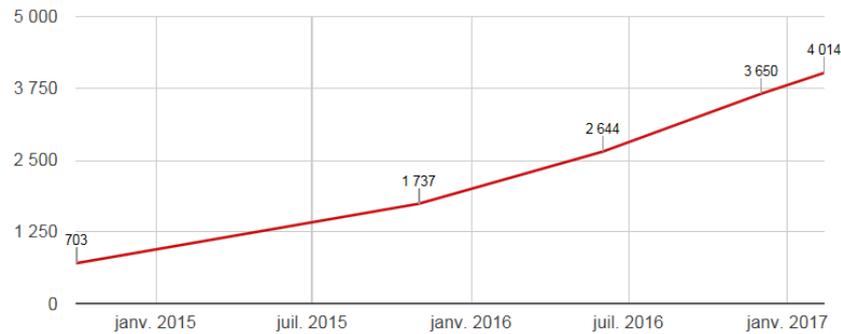




Airbnb – rasche Verbreitung

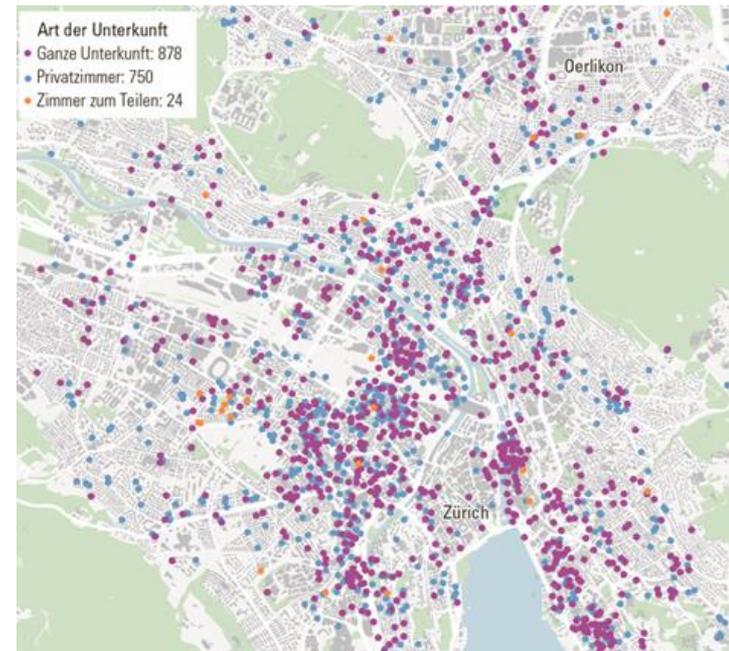
Frühjahr 2017: 26'000 Airbnb-Unterkünfte in der Schweiz

Entwicklung Airbnb-Angebote Kanton Wallis



Quelle: Observatoire Valaisan du Tourisme

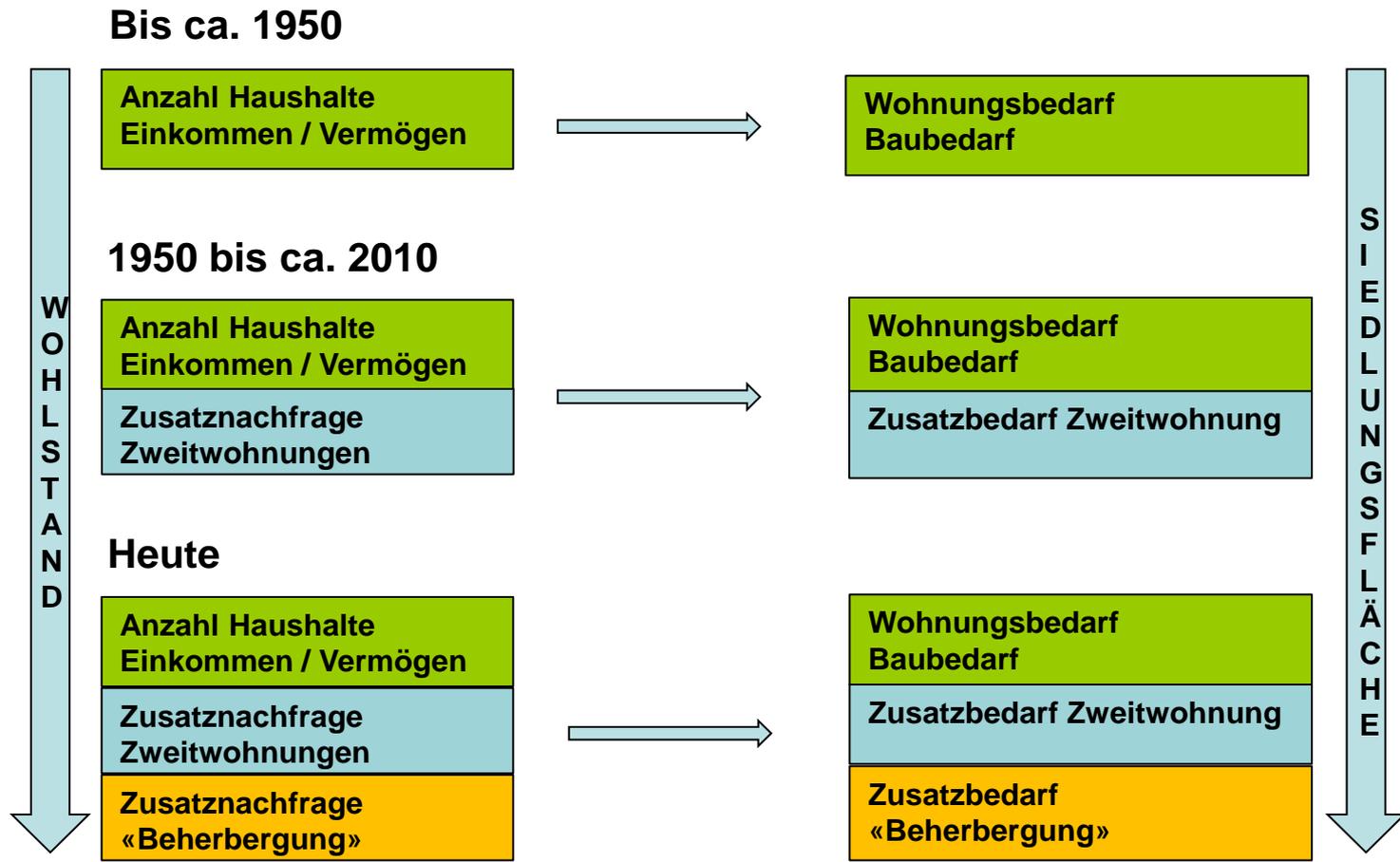
Airbnb-Angebote Stadt Zürich September 16



Quelle: NZZ



Neue Etappe der Vermischung von Wohnungsmarkt und Tourismusmarkt





Entzug von (preisgünstigem) Wohnraum / Gentrifizierung?

Sharing-Typ	Einfluss auf Markt	Bemerkungen
Teilen einer Wohnung bei Anwesenheit	Kein Einfluss	<ul style="list-style-type: none">▪ Bessere Auslastung des Bestandes▪ Zusatzeinkommen
Vermietung bei vorübergehender Abwesenheit	Kein Einfluss	<ul style="list-style-type: none">▪ «Hüten» der Wohnung▪ Zusatzeinkommen
Temporäre Vermietung Zweitwohnung	Geringer Einfluss (Mietzinsniveau)	<ul style="list-style-type: none">▪ Bessere Auslastung Zweitwohnungen▪ Zusatzeinkommen
Kommerzielle temporäre oder permanente Wohnungsvermietung	Je nach Marktlage und Region unterschiedlich	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewerbliche Aktivität (Parahotellerie)▪ Angebot für regulären Markt nicht mehr vorhanden



Mögliche Massnahmen

- Verbot oder zeitliche Beschränkung der Untermiete via Plattformen (städtische oder genossenschaftliche Wohnungen)
- Bewilligungspflicht für Zweckänderungen (Kantone Basel, Genf)
- Verbot bzw. Bewilligungspflicht für temporäre Vermietung (Berlin)
- Zeitliche Beschränkung der Vermietung via Plattformen in Zusammenarbeit mit Airbnb
 - London 90 Tage pro Jahr
 - Amsterdam 60 Tage pro Jahr
- Eigentumsrechte? Gewerbefreiheit?
Umgehungsmöglichkeiten? Administrativer Aufwand?



Untermiete: Handlungsbedarf?

Anforderungen Untermiete

- Mit Zustimmung Vermieter grundsätzlich möglich
- Zustimmung kann verweigert werden wenn:
 - Der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
 - Die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
 - Dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen

Anforderungen Plattformen

- Rasche Geschäftsabwicklung
 - Airbnb: bei Buchungsanfrage verbindliches Angebot innerhalb 24 Stunden
- Zustimmung Vermieter zu einem konkreten Untermietverhältnis aus zeitlichen Gründen nicht möglich

- Vermietung via Plattform keine Untermiete gemäss Art.262 OR?
- Vertragliche Regelung (Anzahl / Dauer, Mietpreis, Personenkreis)?
- Präzisierung OR bzw. Verordnung (z. B. generelles Einverständnis Untervermietung x Tage / Jahr zu bestimmten Bedingungen)?



Stockwerkeigentum: Handlungsbedarf?

Müssen die Miteigentümer die (temporäre) Vermietung via Plattformen hinnehmen?

- Totalverbot der Vermietung unzulässig
 - Verbot der gewerbsmässigen Vermietung, die reelle oder ideelle Immissionen verursacht
 - Schranken setzen z. B. in Reglement, Hausordnung
 - Formulierung Musterreglement: «Die regelmässige, gewerbsmässige Kurzzeitvermietung bedarf der vorgängigen Bewilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft»
 - Experten raten zu detaillierteren Vorgaben: x Tage / Jahr; x mal /Jahr etc.
- **Miteigentümer können sich schützen, kein Handlungsbedarf**



Fazit

- Digitale Technologien kommen im Wohnungsbau, in der Wohnungsbewirtschaftung und in der Organisation des Zusammenlebens immer stärker zu Anwendung.
- Bei den Vermietungsplattformen scheint der ursprüngliche «Sharing»-Charakter gegenüber der professionellen, kommerziell orientierten Geschäftstätigkeit an Bedeutung zu verlieren.
- Setzt sich dieser Trend fort, entsteht ein weiterer, von der Erstwohnungsnachfrage weitgehend unabhängiger Raum- und Baubedarf, der mit dem Gebot der haushälterischen Boden- und Flächennutzung in Konflikt geraten kann.



Fazit

- Nimmt die «Vermischung» von Wohnungsmarkt und Tourismusmarkt an attraktiven Standorten weiter zu, dürfte seitens der potenziellen «Verlierer» (Hotellerie, Wohnungssuchende, Nachbarn etc.) der Ruf nach Regulierung lauter werden.
- Es bestehen noch wenig Erfahrungen mit Regulierungen der Plattformökonomie. Vieles ist im Fluss. Vermietungsplattformen scheinen für eine Zusammenarbeit mit Städten und Kantonen Hand bereit.



Danke für die Aufmerksamkeit