



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**

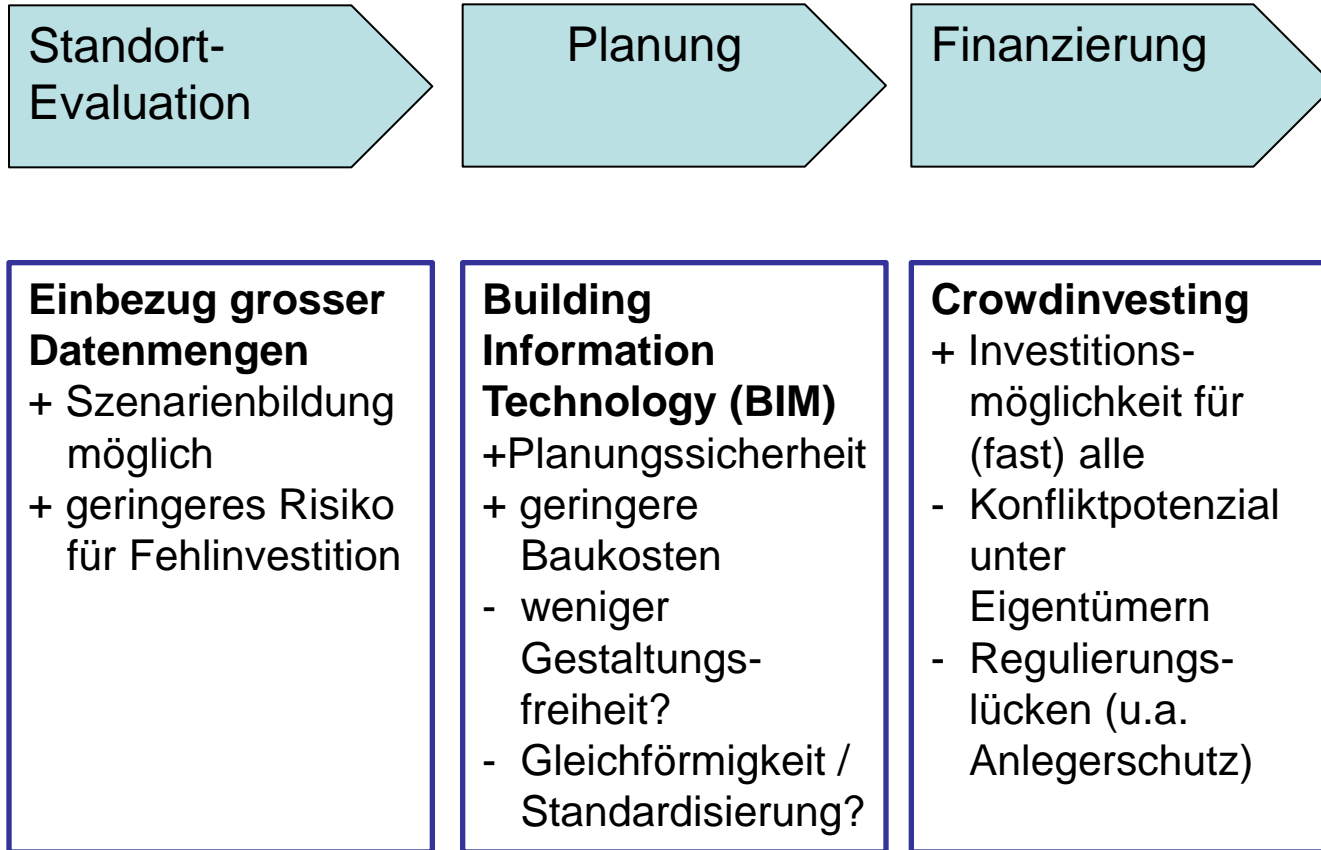


# Übersicht

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

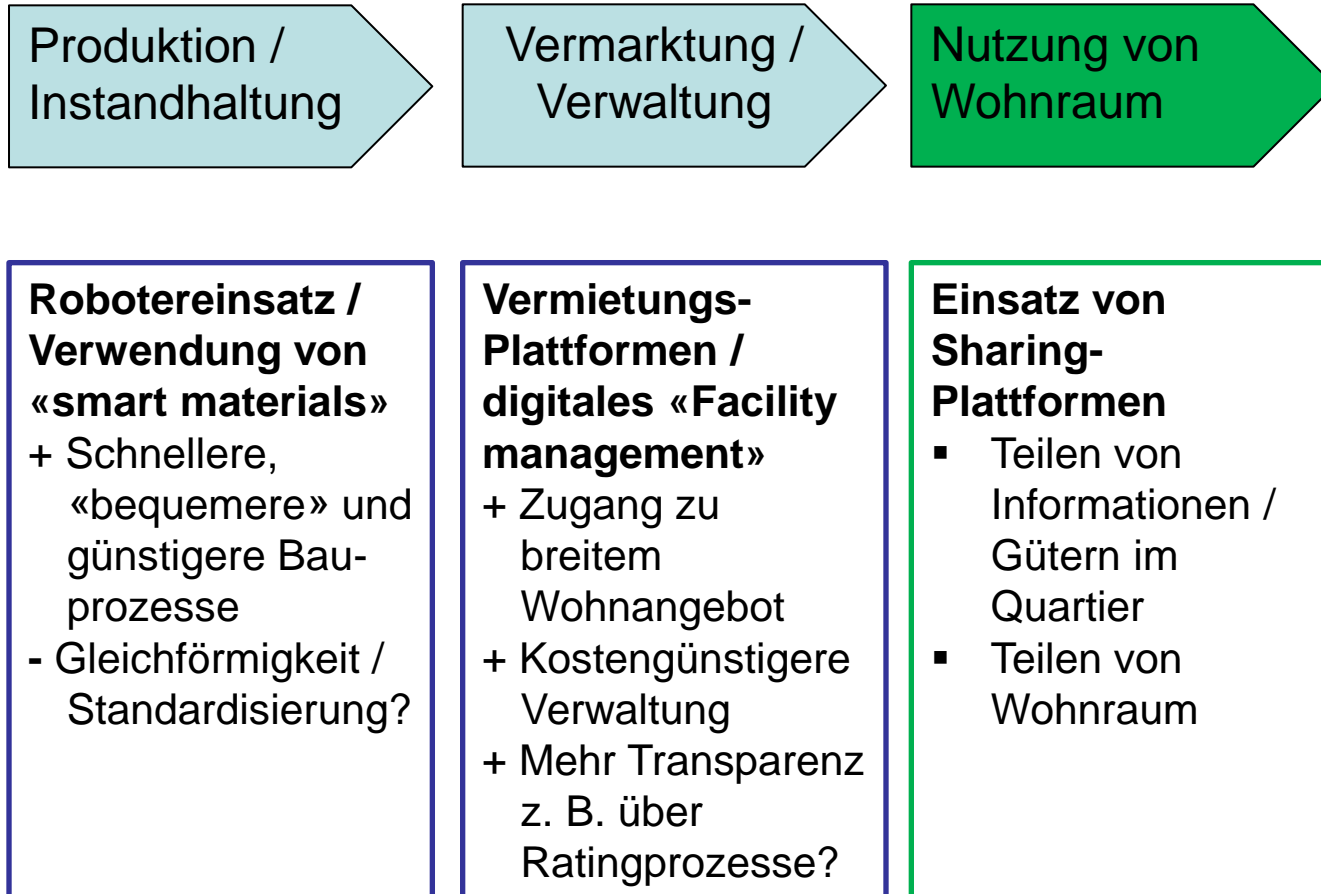


# Digitalisierung im Immobilien-Wertschöpfungsprozess (1)





# 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

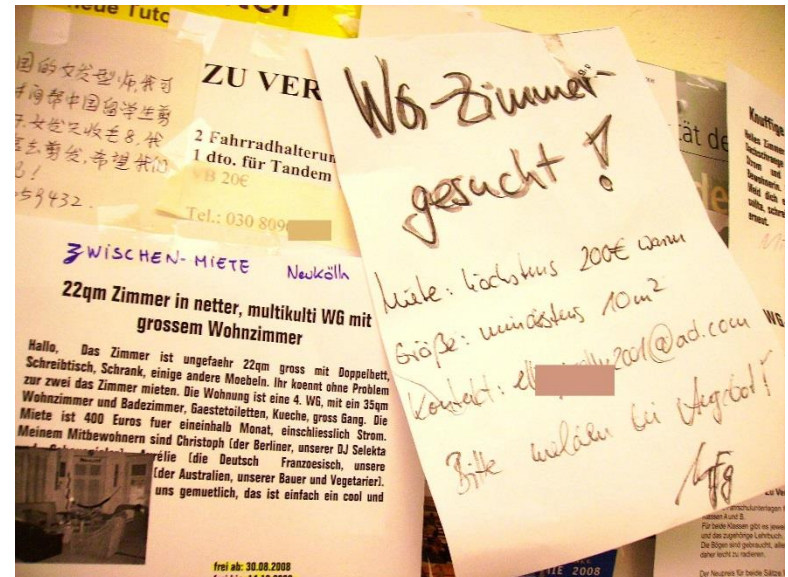
- Grossfamilie
- Kernhaushalt und «Zimmerherr»

## 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



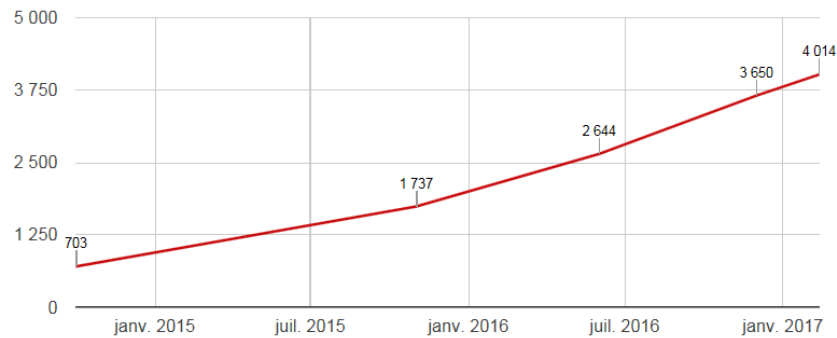




# Airbnb – rasche Verbreitung

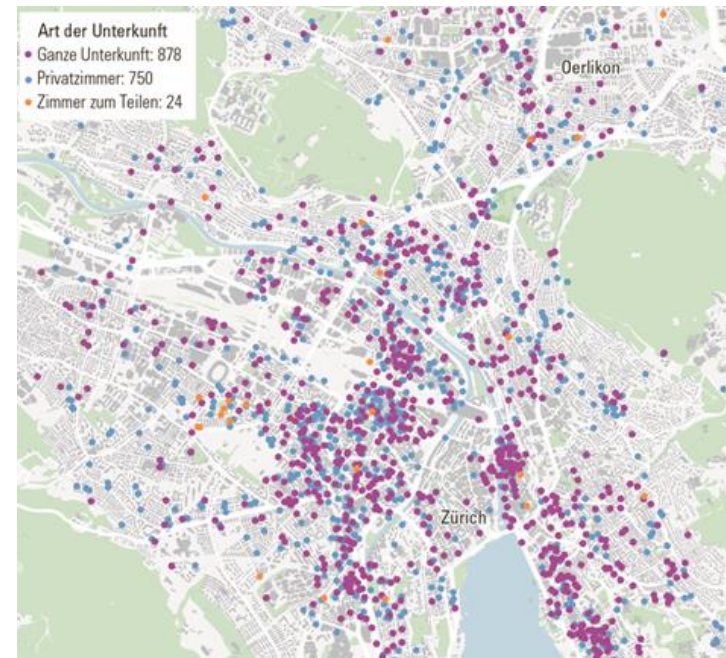
## Frühjahr 2017: 26'000 Airbnb-Unterkünfte in der Schweiz

### Entwicklung Airbnb-Angebote Kanton Wallis



Quelle: Observatoire Valaisan du Tourisme

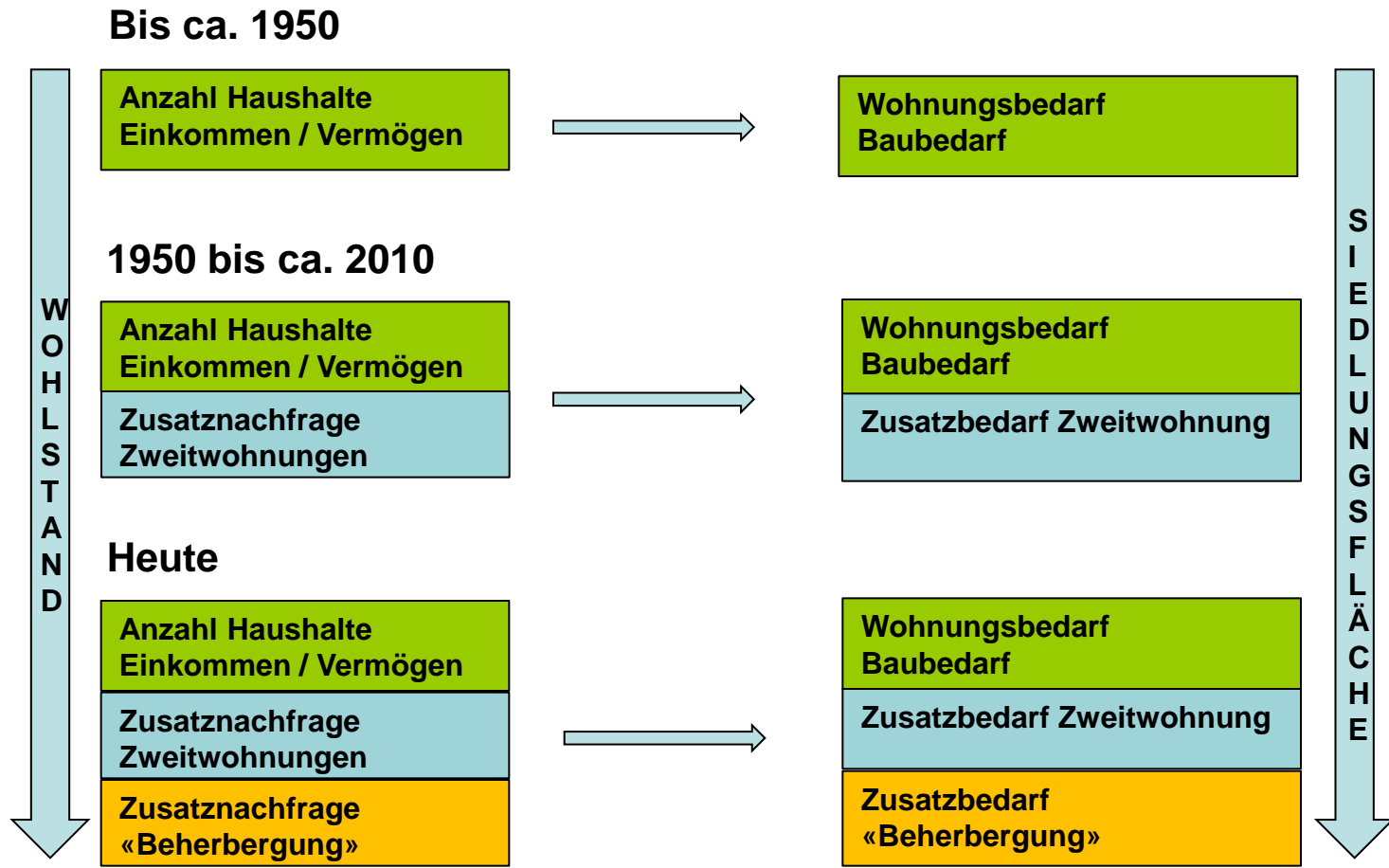
### Airbnb-Angebote Stadt Zürich September 16



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



# 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**