

Wie könnte man effizientere Bauabwicklungen und Investitionsanreize schaffen?

Mariano Mottola, Oktober 2023

Die Leerwohnungsziffern in der Schweiz sinken, die Wohnbau-investitionen sind rückläufig! Eine kontroverse Wohnungsdebatte ist wieder voll im Gang. Im Mai lud Bundesrat Guy Parmelin die relevanten Kreise, Interessenverbände sowie Kantone und Gemeinden zu einem Runden Tisch nach Bern. Erste Vorschläge sind nicht vor Jahr 2024 zu erwarten. Klar möchte der Bundesrat Bewilligungsverfahren beschleunigen, innere Verdichtung vorantreiben und Förderung von preisgünstigen Wohnungen vorantreiben.

In der Branche macht sich jedoch die Befürchtung breit, dass am Ende nicht weniger, sondern noch mehr reguliert. Bei Investoren wird das politische Risiko mittlerweile höher eingeschätzt, anstatt desjenigen des Marktes!

Dabei haben sich folgende Themenkreise resp. Thesen herauskristallisiert:

Thema/ These	Beschreibung	Umsetzbarkeit/ Risiko	Beurteilung These fimmot
1	Es braucht eine national koordinierte Strategie	Grundsätzlich möglich / mittel	Sehr interessant/ weiterverfolgen !
2	Harmonisierung und Reduktion der Steuern	Grundsätzlich möglich / Sehr hoch	Interessanter Ansatz / Umsetzung sehr schwierig !
3	Wohneigentum fördern	Grundsätzlich möglich / Hoch	Wird bisher schon gemacht, jedoch mit mässigem Erfolg !! Nicht weiterverfolgen !
4	Kürzere Bewilligungsverfahren und weniger Einsprachen	Grundsätzlich möglich / Mittel	Sehr interessant und unbedingt weiterverfolgen. Absoluter Favorit und Massnahme mit grösstem Hebeleffekt!
5	Kritische Auseinandersetzung mit Raumplanung	Grundsätzlich möglich / Hoch	Sehr interessant, jedoch sehr schwierig umsetzbar! Unbedingt weiterverfolgen!

6	Kein Mietenstopp	Absolut möglich / Klein	Wird sicher durchgesetzt werden, da es ein politische Mehrheit dafür gibt
---	------------------	-------------------------	---

Fazit:

Wie aus obiger Thesentabelle ersichtlich ist, ist unser absoluter Favorit die These 4 mit «kürzeren Bewilligungsverfahren und weniger Einsprachen». Dieser Ansatz ist unseres Erachtens der interessanteste und hebelwirksamste ! Zudem kommt hinzu, dass hier das Exekutive (Bundesrat, Kantonsregierungen und Gemeinderäte) es selbst in der Hand hätte, dies neu aufzugleisen und schweizweit zu harmonisieren. Mehr dazu im ausführlicheren Bericht auf unser Homepage www.fimmot.ch.

Wir sind auf jedem Fall gespannt, was sich hier tut und eins ist sicher: Wir bleiben daran und werden darüber berichten!

Quelle: NZZ Domizil von Jürg Züll

News



16%

Fokusbeitrag: Die Schweiz braucht bessere Bauverfahren und mehr Investitionsanreize

Die Leerwohnungsziffern in der Schweiz sinken, die Wohnbauinvestitionen sind rückläufig. Eine kontroverse Wohnungsdebatte ist wieder voll im Gang. Hier einige Thesen, damit der Wohnungsbau wieder in Schwung kommt.

Von Jürg Zulliger

Im Mai lud Bundesrat Guy Parmelin die relevanten Kreise, Interessenverbände sowie Kantone und Gemeinden zu einem runden Tisch nach Bern. Geplant sind weitere Treffen auf nationaler Ebene; konkrete Vorschläge sind allerdings nicht vor 2024 zu erwarten. In einem Interview in der «Handelszeitung» sagte der Bundesrat, die «innere Verdichtung» sei zu stärken, zweitens müssten die Bewilligungsverfahren geklärt und beschleunigt werden. Drittens rückte der Bundesrat die Förderung preisgünstiger Wohnungen in den Vordergrund, und zwar mit den bisherigen Mitteln, das heisst mit Bundeshilfen in Form von Darlehen und Bürgschaften an gemeinnützige Bauträger.

Rahmenbedingungen als Risiko

In der Bau- und Immobilienbranche macht sich allerdings die Sorge breit, dass am Ende nicht weniger, sondern mehr Regulierung das Resultat sein wird. Manche Entscheidungsträger der Branche und ImmobilienökonomInnen sehen die Politik schon als grösseren Risikofaktor als die markt- oder zinsbedingten Risiken für den Schweizer Immobilienmarkt. Im Kern kristallisieren sich aber mehrere Handlungsfelder heraus, die den Wohninvestitionen wieder zu mehr Schwung verhelfen könnten.

These 1: Es braucht eine national koordinierte Strategie

In der ganzen Debatte wird unterschätzt, dass die InvestorInnen und die MieterInnen bzw. die NutzerInnen von Flächen keine völlig gegenläufigen Interessen haben, im Gegenteil. So gibt es viele Schweizer Investorinnen und Investoren, die sehr langfristig im Wohnungsbau investieren wollen. Die hohe Kaufkraft, politische Stabilität, attraktive Erträge, ein dynamischer Arbeitsmarkt sind nur eine kleine Auswahl an Argumenten. Wenn investiert wird, sowohl im Neu- als auch im Altbau, dient dies allen.

Bloss fehlt es bisher an einer klaren, national koordinierten Strategie. Hans R. Holdener, CEO von Helvetica Property, sagt dazu: «Wir setzen uns für einen 20-Jahres-Wohnungsplan ein, der Meilensteine, Ziele und Strategien zur Bekämpfung des Wohnungsnotstandes festlegt.» Eine «klare Vision» sei von grösster Bedeutung. Dem Investor aus der Immobilienbranche schwebt eine kleine Arbeitsgruppe vor, die direkt dem Bundesrat berichtet. Der Plan sei regelmässig zu aktualisieren und müsse laufend auf seine tatsächliche Wirksamkeit überprüft werden. Ins gleiche Kapitel fällt die Forderung, die Koordination zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden zu verbessern.

These 2: Harmonisierung und Reduktion von Steuern

Im Zug des Booms und der Immobilienkrise um das Jahr 1991 hat die Schweiz eine prohibitiv hohe Grundstückgewinnsteuer eingeführt, um der «Spekulation» vorzubeugen und durch diese Dämpfung das Preiswachstum zu begrenzen. Trotzdem steigt der Wert des Bodens langfristig, in den letzten Jahren sogar in erheblichem Ausmass. Laut Hans R. Holdener gehört ein Steuersatz von bis zu 70 Prozent (bei sehr kurzer Haltedauer) zu den höchsten weltweit. Die tatsächlichen Effekte sind umstritten. Immerhin besteht der Verdacht, dass die Grundstückgewinnsteuer die Hortung von Bauland attraktiv macht – je länger ein Grundeigentümer wartet, seine Reserven auf den Markt zu bringen, umso höher liegt nach Steuern die Rendite. Ökonomen und Investoren sagen aber klar: Es muss sich lohnen, zu investieren. Hans R. Holdener schlägt einen schweizweit tieferen und einheitlichen Steuersatz von 15 Prozent auf Verkaufsgewinnen vor.

These 3: Wohneigentum fördern

Marco Salvi, Ökonom bei Avenir Suisse, bricht eine Lanze für das private Wohneigentum. Seine These, die er an den Beginn seiner Analyse stellt, ist klar: Die Eigentumsquote der Schweiz ist erstaunlicherweise wieder rückläufig, nachdem sie zwischen dem Jahr 2000 und 2015 sukzessive gestiegen war. Laut Salvi hat dies vor allem mit den regulatorischen Massnahmen im Hypothekarbereich zu tun. Schlagendes Beispiel: Wer eine Hypothek für den Erwerb von Wohneigentum erwerben will, muss die finanzielle Tragbarkeit bei einem hohen Zinsniveau von 5 Prozent nachweisen (kalkulatorischer Zins je nach Bank 4,5 bis 5 Prozent).

De facto waren aber die Marktzinsen und die tatsächlichen Kosten in den letzten Jahren um einiges tiefer. So versperrten die rigiden Anforderungen im Kreditgeschäft fast einer ganzen Generation den Weg zu den eigenen vier Wänden. Anstatt sich auf vergangenheitsbezogenen Zinsen abzustützen, sollte die Tragbarkeit besser anhand von vorausschauenden Zinssätzen beurteilt werden – quasi nach den allgemeinen Markterwartungen, was die Zinsentwicklung betrifft.

In der Argumentation von Marco Salvi würde eine breitere Streuung des Wohneigentums klare Vorteile bringen: Ein wesentlich höherer Anteil der Haushalte könnte sich so gegen das Risiko künftiger Mietpreissteigerungen absichern. Für gewisse Haushalte würde dies die Lebensgestaltung und die finanzielle Sicherheit verbessern; denn einkommensschwache Haushalte sind gegenüber starken Preiserhöhungen am Mietmarkt besonders sensibel. Und für sie war und ist es besonders schwierig, Wohneigentum erwerben zu können. Dasselbe gilt für die in der Schweiz steigende Zahl von Rentnerhaushalten: Während jüngere Menschen höhere Wohnkosten durch mehr Arbeit oder Einkommenszuwachs kompensieren können, lassen die Altersrenten kaum Spielraum.

These 4: Kürzere Bewilligungsverfahren und weniger Einsprachen

In diesem Punkt sind sich praktisch alle einig: Im Gestrüpp von noch mehr Anforderungen, Vorschriften und Auflagen haben selbst Fachleute kaum noch den Durchblick. «Die langen Fristen für die Erteilung von Baugenehmigungen sind ein erhebliches Hindernis», sagt Hans R. Holdener von Helvetica Property. Eine Studie der Zürcher Kantonalbank (ZKB) zeigt, dass sich die Bewilligungsfristen praktisch überall massiv verlängert haben. In vielen Kantonen ziehen selbst für einfachste Projekte Monate, wenn nicht Jahre ins Land, bis eine Baufreigabe kommt. In grossen Städten wie Zürich oder Bern nehmen bestimmte Verfahren mit erhöhter Ausnützung dermassen viel Zeit in Anspruch, dass viele InvestorInnen keine Vorleistungen mehr erbringen wollen und ganz auf Projekte verzichten. Die Kosten sind zu hoch, der Zeithorizont unabsehbar und die Erfolgsaussichten gering.

Es ist kaum nachvollziehbar, weshalb zum Beispiel für einfachere Fälle, die offensichtlich zonenkonform sind, nicht ein verkürztes Anzeigeverfahren möglich ist. Hans R. Holdener regt an, in jedem Kanton spezielle Teams einzurichten, um dieses Problem besser in den Griff zu bekommen. Diese Teams würden sich ausschliesslich Anträgen von Wohnprojekten widmen und «schnellere Bearbeitungszeiten gewähren». Selbstredend müssen auch die Bauvorschriften und -gesetze revidiert und vereinfacht werden. Seitens der Branche sind Forderungen im Spiel, Rekursmöglichkeiten einzuschränken. Naheliegend ist etwa der Gedanke, dass nicht mehr wie bisher praktisch sämtliche Arten von Bauten durch alle Instanzen bis vor Bundesgericht verzögert und verhindert werden können.

These 5: Eine kritische Auseinandersetzung mit der Raumplanung

In der Debatte entsteht zuweilen fast der Eindruck, die Raumplanung habe gar keinen Einfluss auf die Angebotsseite. Was natürlich falsch ist. Tatsächlich entfaltet die Raumplanung einen entscheidenden Einfluss auf die Bau- und Investitionstätigkeit. Die Umsetzung des 2014 in Kraft gesetzten Raumplanungsgesetzes (RPG) zieht sich nun schon über viele Jahre hin. Zahlreiche Kantone waren von einem Einzonungsmoratorium betroffen; viele Gemeinden haben bis heute noch keine ausreichenden Instrumente, um dem Grundsatz der «Entwicklung nach innen» entsprechen zu können.

De facto sind vielerorts kaum noch neue Einzonungen von Bauland möglich oder wenn überhaupt noch Spielraum vorhanden ist, stossen Einzonungen, Verdichtungen und jegliche Art von Veränderung auf erbitterten Widerstand in der Lokalpolitik. Das Phänomen zeigt sich praktisch in allen Städten und ist bestens bekannt: NIMBY als englischsprachiges Akronym für not in my backyard («nicht in meiner Nachbarschaft»).

Wenn als Folge der raumplanerischen Vorgaben der ganze Wachstums- und Siedlungsdruck auf den Städten lastet, sind Probleme, Verzögerungen und Konflikte vorprogrammiert. Denn ganz im Gegensatz zu Neubauten auf der grünen Wiese oder allenfalls auch der Umnutzung von Industriearealen geraten Bauprojekte in den Städten in alle möglichen Konfliktfelder: Ansprüche von Nachbarn und Bürgerinitiativen, kaum zu erfüllende Anforderungen beim Lärmschutz, Konflikte mit Ortsbild- und Heimatschutz etc. Hier werden die Kantone und die Behörden nicht darum herumkommen, neue Gebiete – vor allem in den Agglomerationen – für mehr Ausnützung und eine höhere bauliche Dichte zu definieren. Denn solange das Angebot an Wohnraum nicht mit dem tatsächlichen Bevölkerungswachstum und der starken Nachfrage mithalten kann, sind die negativen Folgen schon absehbar: Die Mieten in den Zentren steigen weiter, und immer mehr Menschen nehmen wieder grössere Pendlerdistanzen in Kauf.

Marco Salvi zitiert in diesem Zusammenhang die Raumordnung, die es Japan ermöglicht, konstruktiv und effizient mit Wachstum umzugehen. Etwas vereinfacht gesagt: Im Kern wird der Raum nicht streng in bestimmte Nutzungszonen eingeteilt, sondern lässt mehr Selbstorganisation und eine gewisse Flexibilität in den Zonen zu. So ist es zum Beispiel in japanischen Industriezonen relativ einfach, andere Nutzungen zu realisieren, sofern diese vergleichsweise geringe Emissionen und Externalitäten verursachen. So lassen sich bei Bedarf in Industriegebieten auch Bürohäuser und Wohnbauten realisieren. Laut Salvi fallen aber auch tiefere Hürden für den Rückbau und die Verdichtung ins Gewicht. Jedenfalls könnte mehr Flexibilität bei den Zonen für so manches Problem Abhilfe schaffen.

Um zurück zur Schweiz zu kommen: Schon allein die grossen Preisunterschiede zwischen einer Parzelle für Büros und Gewerbe einerseits und Parzellen für Wohnnutzungen andererseits zeigen das Problem auf. Gewerbebezonen gibt es offenbar reichlich, während Wohnzonen vielerorts viel zu knapp und entsprechend teuer sind.

These 6: Kein Mietenstopp

Wesentliche Grundsätze und Bestimmungen in der entsprechenden Verordnung zum Mietrecht stammen aus dem Jahr 1990. «Das Mietrecht ist besser als sein Ruf», erklärt Marco Salvi. Die Erfolgsaussichten und politischen Chancen für eine grosse Reform dürften gering sein. Zumindest stellt die aktuelle Gesetzesgrundlage einen gewissen Ausgleich zwischen Mieterschutz einerseits und Interessen von InvestorInnen andererseits dar. Was laut Salvi vor allem ein Problem darstellt, sind «Innovationen» in die falsche Richtung. Es ist bestens bekannt, dass zum Beispiel Genf und neuerdings auch Basel-Stadt über den ohnehin schon geltenden Mieterschutz hinaus zusätzliche Einschränkungen einbauen – etwa hinsichtlich Mieterhöhungen nach Sanierungen.

Im Zusammenspiel der Regulierungen gibt es einen ausgeprägten Lock-in-Effekt. Wer lange genug in einer Altbauwohnung bleibt, kann sich so grosse Privilegien sichern. Die Bestandesmieten in den Städten und die Mieten von neu ausgeschriebenen Wohnungen am Markt klaffen extrem auseinander. «Alteingesessene MieterInnen haben folglich kaum Anreize, die Wohnung zu wechseln, auch wenn diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht», sagt Salvi. Ökonomisch gedacht liesse sich durchaus Abhilfe schaffen: Der Altmietler müsste einen Anreiz, sprich eine finanzielle Entschädigung dafür erhalten, dass er die Wohnung früher als sonst wieder für andere freigibt.

Im Parlament sind derzeit unzählige Vorstösse zum Mietrecht hängig – die einen streben eine Lockerung und mehr Investitionsanreize an. Die anderen wollen gerade umgekehrt mehr Einschränkungen und mehr Regulierung. Klar ist: Je deutlicher sich die Wohnungsknappheit in den Zentren noch akzentuiert, umso mehr finden auch extreme Einschränkungen wie ein genereller Mietzinsstopp oder ein «Mietendeckel» Anhänger.

Professor Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute an der HWZ in Zürich, sagt dazu: «Praktisch alle internationalen Studien belegen, dass ein solcher staatlicher Eingriff und Maximalmieten de facto zu einem rückläufigen Angebot führen.» Eine solche Politik würde die Lage für die MieterInnen nicht verbessern, sondern im Gegenteil verschlechtern.

05.09.21

FOKUSBEITRAG: Ein neuer Blick auf die Proptech-Welt der Schweiz

Die Schweizer Proptech-Branche ist in den letzten Jahren schon fast exponentiell gewachsen. Der Boom brachte viele Erfolgsgeschichten hervor. Jetzt zeigt sich, dass die Start-ups auch wirtschaftliche Umsatzziele erreichen müssen und sich nicht allein auf Technologie konzentrieren können.

[read more](#)

03.08.2023

SCHWEIZ: Weltmeisterin in Sachen Preisstabilität von Immobilien?

Während in anderen Ländern – zum Beispiel mit Büroliegenschaften in den USA – deutliche Wertebussen verzeichnet werden, bleiben die Bewertungen im Investmentbereich hierzulande stabil. Der bekannte Immobilienexperte Andreas Loeffler erwartet aber eine allmähliche Korrektur.

[read more](#)

Schwache Bautätigkeit: die Rolle der Raumplanung in der Schweiz

Es ist leicht, die Schuld für die rückläufige Bautätigkeit und die Wohnungsknappheit auf die steigenden Zinsen oder die Bauteuerung zu schieben. Das Problem ist aber weit komplexer. Eine wichtige Ursache für den Wohnungsmangel sind politische und planerische Entscheidungen beim Bund, bei den Kantonen und bei den Gemeinden.

[read more](#)

03.07.2023

Büro- und Geschäftsimmobilien: Neue Chancen für Investoren

Kommerzielle Anlageobjekte an zentralen Stadtlagen sind nach wie vor gesuchte Investitionsobjekte. Die Mieten sind oft zu hundert Prozent an die Inflation geknüpft. Ein weiteres Argument sind günstige Bewertungen. Doch strukturelle Probleme und schlechte Lagefaktoren trüben mancherorts die Aussichten.

[read more](#)

03.08.2023

Preisprognosen: Wohneigentum stabil, Renditeimmobilien leicht negativ

Eine neue Studie der Fahrländer Partner AG fasst die Preiserwartungen für den Schweizer Immobilienmarkt in den nächsten zwölf Monaten zusammen. Die halbjährliche Umfrage stützt sich auf die Einschätzung von rund 900 Expertinnen und Experten.

[read more](#)

03.07.2023

Neues Lehrbuch: Immobilienökonomie für Profis

Das neue Lehrbuch «Grundlagen der Immobilienökonomie» kommt zum richtigen Zeitpunkt. Es bietet fundierte Einblicke in die komplexe Welt der Immobilienwirtschaft und beleuchtet dabei nicht nur die Grundlagen, sondern auch aktuelle Entwicklungen wie Inflation und deren Auswirkungen.

[read more](#)

06.06.2023

06.06.2023

Zinsausblick für die nächsten Monate

Die Schweizerische Nationalbank SNB hat im März den Leitzins ein weiteres Mal erhöht. Die UBS schreibt in ihrer Prognose, dass noch ein Zinsschritt folgen wird. Dann werde die SNB eine Pause einlegen.

[read more](#)

05.05.2023



Vom Risiko steigender Zinsen

Steigende Zinsen verteuern Kredite und haben als Folge höherer Diskontsätze einen wichtigen Einfluss auf die Bewertung von Immobilien. Für private wie für institutionelle Investorinnen und Investoren hat es daher eine hohe Priorität, wie sie mit den Kostensteigerungen umgehen. Ein flächendeckender Druck auf die aktuellen Preise lässt sich derzeit aber nicht beobachten.

[read more](#)

05.04.2023

Wohneigentum als Kapitalanlage

Die eigenen vier Wände haben für Schweizerinnen und Schweizer einen hohen Stellenwert. Die laufenden Kosten haben sich aber in den letzten Monaten stark verteuert. Was ist jetzt vorteilhafter – Eigentum oder Miete?

[read more](#)

05.05.2023



Schwache Investitionstätigkeit im Wohnungsbau

Bei den Mietwohnungen dürften die Preise dieses Jahr weiter steigen. Ursache ist unter anderem die schwache Neubautätigkeit und eine zugleich starke Zunahme der Haushalte in der Schweiz. Bei den Eigenheimen bleibt die Lage stabil. Dies sind einige Hauptergebnisse des neuen Immo-Monitorings von Wüest Partner.

[read more](#)

05.04.2023



**NZZ Real Estate
– Studien und**

Analysen

Immobilien und speziell der Wohnungsmarkt gehören derzeit zu den wichtigsten Gesprächsthemen der Schweiz. Die einen suchen eine Wohnung, andere wollen bauen oder halten Ausschau nach einem zuverlässigen Investment. Die neusten Studien befassen sich mit Immobilienfonds, den Kapazitäten beim Bauland und der viel zu geringen Wohnbautätigkeit.

[read more](#)

Powered by Storyshaker

