

Wohnungsmarkt Schweiz

Im Spannungsfeld der Regulierung

Aktuell ist jede dritte Wohnung in der Schweiz in irgendeiner Weise reguliert. Weitere geplante Regulierungsmassnahmen dürften diesen Anteil gemäss einer Schätzung der UBS auf mehr als die Hälfte aller Schweizer Mietwohnungen erhöhen.¹ Das folgende – nicht gänzlich fiktive – Fallbeispiel illustriert Zielkonflikte und Risiken der Regulierungsflut aus Sicht einer Pensionskasse bzw. ihrer Immobilienanlagestiftung.

Man stelle sich eine typische Überbauung aus den 1970er Jahren am Rande einer Deutschschweizer Stadt vor; bestehend aus zehn Gebäuden mit je neun Mietwohnungen und grosszügigem Umschwung.

Drei Varianten, vier Risiken

Dank kürzlich erfolgter Revision der örtlichen Bau- und Zonenordnung lässt sich der Bestand stark verdichten. Ausgearbeitet wird also eine Machbarkeitsstudie in drei Varianten. Ziel ist, das Grundstück maximal auszunutzen unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, architektonisch-städtebaulichen und nachhaltigen Kriterien.

- Eine Aufstockung um zwei Geschosse nebst Anbauten in Regelbauweise erweist sich als technisch machbar.
- Aufgrund der Parzellengrösse ist auch eine Arealüberbauung baurechtlich zulässig, was zusätzlich Mehrausnutzung verspricht.
- Sogar ein privater Gestaltungsplan für eine noch höhere Dichte ist an diesem Ort denkbar. Allerdings nimmt man die Unwägbarkeiten eines jahrelangen politischen Prozesses in Kauf.

Leider erweisen sich die Stolpersteine auf dem Weg zur baukulturell sinnvollsten und einträglichsten Strategie als komplex. Besonders einflussreich sind diese vier Herausforderungen:

Komplexe Bauauflagen und das Reputationsrisiko «Leerkündigung»
Baujahr- und investitionsstaubedingt ist eine Kernsanierung des Bestands unumgänglich. Aufgrund der Eingriffstiefe wird der Bestandsschutz hinfällig; zwingend ist eine Erdbebenertüchtigung, die sich nicht im bewohnten Zustand durchführen lässt. Das Reputationsrisiko bei einer Kündigung von 90 Mietparteien ist jedoch gross. Der Immobilienanlagestiftung resp. der Pensionskasse liegt eine Leerkündigung zur anschliessenden Realisierung hochpreisigen Wohnens fern.

Hindernisfreiheit und Baumbestand als Stolpersteine für die Verdichtung
Mit Aufhebung des Bestandsschutzes werden zudem umfassende bauliche Massnahmen zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit sämtlicher Wohnungen, alt und neu, nötig. Rechnet sich die vorgesehene Aufstockung so überhaupt noch? Vielleicht lässt sich das Areal aber auch gar nicht mehr städtebaulich und architektonisch sinnvoll verdichten aufgrund des prächtigen Baumbestands, der nicht gefällt werden darf.

Massiver Interpretationsspielraum bei der Bewilligung
Für die Variante Arealüberbauung ist zu ergänzen: Die Strategie, die bestehenden Häuser sanft zu sanieren und um einzelne Neubauten zu ergänzen, könnte baubewilligungstechnisch scheitern. Denn laut Planungs- und Baugesetz müssen bei einer Arealüberbauung Bauten und Umgebung besonders gut gestaltet sein. Die Interpretation dieser Vorgabe ist subjektiv, also risikobehaftet. Zudem können Auflagen zur Vermietung gemacht werden, die die Wirtschaftlichkeit massgebend beeinträchtigen.

ISOS als Damoklesschwert?

Ein Lichtblick ist die 2026 in Kraft tretende neue Lärmschutzverordnung – insbesondere, weil sie Erleichterungen in der Planung und im Bewilligungsprozess verspricht und das Einsprachepotenzial

reduziert. Apropos Einsprache: Neu mit an der Spitze der Risiken liegt ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Das kann Konsequenzen hinsichtlich im Perimeter befindlicher oder auch nur daran angrenzender Liegenschaften mit sich bringen – von Mehrkosten über Mindererträge bis hin zum Planungsabbruch. Ein Hoffnungsschimmer ist die kürzlich vom Bundesrat angekündigte geplante Einschränkung der direkten Anwendung des ISOS.

Ein Hindernislauf

Projektentwicklungen und Nachverdichtungen werden immer mehr zur Quadratur des Kreises. Planung, Bewilligung und Realisierung gestalten sich zunehmend anspruchsvoller, dauern länger und sind kostenintensiver.

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz wird zudem durch die mietrechtliche Regulierung belastet. Die Praxis der beiden Westschweizer Kantone Genf und Waadt – und seit kurzem auch des Kantons Basel-Stadt – zeigt, dass die «Übersteuerung» des Obligationenrechts (Mietrechts) durch baugesetzliche Bestimmungen auf kantonaler Ebene nicht zu einer Ausweitung des Wohnungsangebots, sondern zu einer Reduktion führt. Pensionskassen oder Anlagestiftungen, die seit je eine tragende Rolle für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt spielen, sehen sich mit einem sehr komplexen Umfeld konfrontiert. |



Birgit Hattenkofer

Leiterin Development & Acquisition
Pensimo

¹ Siehe Grafik WP, Seite 57.

Marché immobilier suisse

Dans le champ de tension réglementaire

Auteur: **Birgit Hattenkofer**

Actuellement, un logement sur trois en Suisse est soumis à une forme de réglementation. Selon une estimation de l'UBS, les mesures réglementaires supplémentaires prévues devraient porter cette proportion à plus de la moitié de tous les logements locatifs suisses.¹ L'exemple suivant, qui n'est pas entièrement fictif, illustre les conflits d'objectifs et les risques liés à la multiplication des réglementations du point de vue d'une caisse de pensions et de sa fondation de placement immobilier.

Imaginons un lotissement typique des années 1970 à la périphérie d'une ville de Suisse alémanique, composé de dix bâtiments comprenant chacun neuf appartements locatifs et de vastes surfaces vertes.

Trois variantes, quatre risques

Grâce à la récente révision du plan d'aménagement local, il est possible de densifier considérablement le parc immobilier. Une étude de faisabilité est donc élaborée en trois variantes. L'objectif est d'exploiter au maximum le terrain en tenant compte de critères économiques, architecturaux, urbanistiques et durables.

- Une surélévation de deux étages avec des extensions de construction standard s'avère techniquement réalisable.
- En raison de la taille de la parcelle, une construction sur l'ensemble du terrain est également autorisée par le droit de la construction, ce qui promet une utilisation supplémentaire.
- Même un plan d'aménagement privé pour une densité encore plus élevée est envisageable à cet endroit. Cependant, il faut accepter les incertitudes d'un processus politique qui pourrait durer des années.

Malheureusement, les obstacles à la stratégie la plus judicieuse et la plus rentable sur le plan architectural s'avèrent com-

plexes. Ces quatre défis sont particulièrement influents :

Des contraintes de construction complexes et le risque pour la réputation lié à la «résiliation sans motif»

En raison de l'année de construction et des investissements nécessaires, une rénovation complète du bâtiment existant est inévitable. Compte tenu de l'ampleur des travaux, la protection du bâtiment existant devient caduque; une mise aux normes sismiques est obligatoire, ce qui ne peut être réalisé alors que le bâtiment est habité. Le risque pour la réputation en cas de résiliation de 90 baux est toutefois important. La fondation d'investissement immobilier ou la caisse de pensions n'envisage pas une résiliation sans motif pour réaliser ensuite des logements à prix élevé.

L'accessibilité et le peuplement arboré, obstacles à la densification

Avec la suppression de la protection des droits acquis, des mesures de construction importantes seront également nécessaires pour garantir l'accessibilité de tous les appartements, anciens et nouveaux. L'extension prévue est-elle encore rentable? Peut-être que la zone ne peut plus être densifiée de manière judicieuse sur le plan urbanistique et architectural en raison du magnifique peuplement forestier qui ne peut être abattu.

Une grande marge d'interprétation dans l'octroi des permis

En ce qui concerne la variante de construction du site, il convient d'ajouter que la stratégie consistant à rénover en douceur les bâtiments existants et à les compléter par de nouvelles constructions individuelles pourrait échouer sur le plan des permis de construire. En effet, selon la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, les bâtiments et leur environnement doivent être particulièrement bien conçus dans le cas d'une construction de site. L'interprétation de

cette exigence est subjective, donc risquée. En outre, des conditions de location peuvent être imposées, ce qui nuit considérablement à la rentabilité.

L'ISOS, une épée de Damoclès?

La nouvelle ordonnance sur la protection contre le bruit, qui entrera en vigueur en 2026, est une lueur d'espoir, notamment parce qu'elle promet de faciliter la planification et le processus d'autorisation et de réduire le potentiel d'opposition. À propos d'opposition: l'ISOS, l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse d'importance nationale, figure désormais en tête des risques. Cela peut entraîner des conséquences pour les biens immobiliers situés dans le périmètre ou même simplement à proximité, allant de coûts supplémentaires à une baisse des revenus, voire à l'annulation du projet. La restriction prévue de l'application directe de l'ISOS, récemment annoncée par le Conseil fédéral, constitue une lueur d'espoir.

Une course d'obstacles

Les développements de projets et les densifications deviennent plus que jamais une quadrature du cercle. La planification, l'autorisation et la réalisation sont de plus en plus exigeantes, prennent plus de temps et sont plus coûteuses.

L'offre de logements en Suisse est en outre pénalisée par la réglementation en matière de droit du bail. La pratique des deux cantons romands de Genève et de Vaud – et depuis peu aussi du canton de Bâle-Ville – montre que la «surréglementation» du code des obligations (droit du bail) par des dispositions du droit de la construction au niveau cantonal n'entraîne pas une augmentation de l'offre de logements, mais au contraire une réduction. Les caisses de pensions ou les fondations de placement, qui ont toujours joué un rôle essentiel dans le bon fonctionnement du marché du logement, sont confrontées à un environnement très complexe. **I**

¹ Voir graphique WP, page 57.