

# Bundesamt für Wohnungswesen

Jahresbericht 2008



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun Svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	3
Wohnungsmarkt: Engpässe trotz hoher Produktion .....	4
Wohnungspolitik: Bundesrat für Revision des Mietrechts .....	8
Vollzug der Förderung: Grosse Nachfrage nach Finanzierungshilfen ..	11
Mietrechtspraxis: 3. Konferenz der Schlichtungsbehörden .....	14
Wohnforschung: Unterstützung von „Projets urbains“ als neue Aufgabe .....	15
Neue Perspektiven für Stadtzentren an den Grenchner Wohntagen ...	16
Ausländisches Interesse an der Schweizer Wohnungspolitik .....	17
BWO: Arbeiten mit neuer Fachapplikation .....	18
Publikationen 2008 .....	19

Bundesamt für Wohnungswesen Storchengasse 6 2540 Grenchen Internet: <a href="http://www.bwo.admin.ch">www.bwo.admin.ch</a> e-Mail: <a href="mailto:info@bwo.admin.ch">info@bwo.admin.ch</a> Redaktion: Ernst Hauri Fotos: Stefan Pulfer
---

## Vorwort

Zumindest in der Wohnbauförderung spricht einiges für die Theorie des zyklischen Verlaufs der Weltgeschichte. Sah man sich unlängst noch mit der Forderung nach Abschaffung der Bundeshilfen und des BWO konfrontiert, so sind sie heute als konjunkturpolitische Pannenhelfer wieder willkommen. Gleichzeitig wurde erkannt, dass sich mit den ordentlichen Darlehen des Wohnraumförderungsgesetzes und den zusätzlich beschlossenen Stabilisierungskrediten im wichtigen Segment des gemeinnützigen Wohnungsbaus das Anliegen der energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes rasch verwirklichen lässt. Im vergangenen Jahr kam daher den Arbeiten zur Vorbereitung und Umsetzung dieser Politik sowie der dringlichen Konjunkturmassnahmen eine wichtige Rolle zu. Wie der vorliegende Tätigkeitsbericht zeigt, standen daneben mit der Revision des Mietrechts, der Realisierung des Forschungsprogramms, der Einführung eines neuen Informatiktools, der laufenden Betreuung von Tausenden von WEG-Geschäften oder der interdepartementalen Zusammenarbeit aber auch zahlreiche weitere Aktivitäten auf dem Programm, die von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen grossen Einsatz verlangten, für den sie Dank und Anerkennung verdienen.

Ob und inwieweit sich das neue Interesse an wohnungspolitischen Aufgaben und die Einsicht in die Notwendigkeit eines auf den sozialen Ausgleich bedachten Engagements des Bundes halten oder als blosses Strohfeuer erweisen werden, dürfte sich nach dem früheren oder späteren Abklingen der wirtschaftlichen Schwierigkeiten zeigen. Einerseits wurde in der vergangenen Frühjahrssession verschiedenen parlamentarischen Vorstössen zur vorgezogenen Verwendung und Aufstockung des laufenden Rahmenkredits für die Wohnbauförderung eine klare Absage erteilt. Andererseits liess die ebenso deutliche Ablehnung eines Antrags auf deren Abschaffung erkennen, dass im Zusammenhang mit der Überprüfung der Bundesaufgaben das letzte Wort in Sachen Wohnungspolitik noch nicht gesprochen ist.

Ein positives Signal ist auch die Beibehaltung der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen. Sie wird neu von Prof. Philippe Thalman präsiert und hätte im Berichtsjahr bei etwas weniger Bescheidenheit ihr 50jähriges Bestehen feiern können. Mehr als zwei Drittel dieser Zeit durfte ich die Geschicke der Wohnungspolitik und des Bundesamtes für

Wohnungswesen mitgestalten. Ich hoffe, dass es nach diesem für mich letzten Jahresbericht noch viel und lange über wohnungspolitische Aktivitäten zu rapportieren gibt.

Grenchen, im März 2009

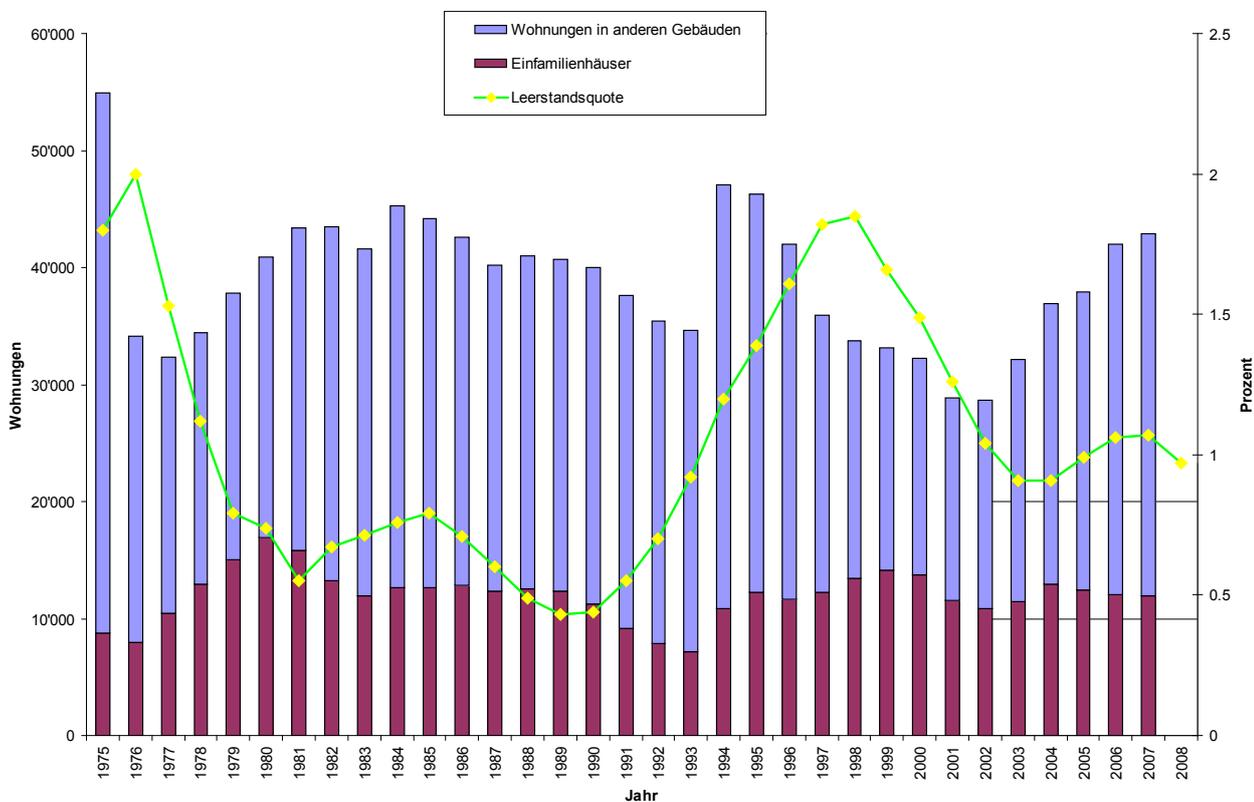
Dr. Peter Gurtner, Direktor

# Wohnungsmarkt: Engpässe trotz hoher Produktion

Bis im Herbst 2008 verlief die gesamtwirtschaftliche Situation äusserst positiv. Diese machte sich auf dem Wohnungsmarkt in einer ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum, einem hohen Neubauvolumen, tiefen Leerwohnungsziffern sowie besonders an zentralen Lagen in ansteigenden Bau-, Boden-, und Immobilienpreisen bemerkbar. Der massive Wirtschaftseinbruch ab Oktober 2008 hat sich bis zum Jahresende noch nicht auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. Im Jahre 2008 war das stärkste jährliche Bevölkerungswachstum seit 1963 zu verzeichnen. Die Wohnbevölkerung nahm um 1,4 Prozent oder 106'700 Personen zu. Dies waren 22'000 Personen mehr als im Vorjahr. Die starke Zunahme ist auf die gute Wirtschaftslage und die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. 85 Prozent des Bevölkerungswachstums entfiel auf den Einwanderungsüberschuss. Dabei kam es zu einer „Umschichtung“ der ausländischen Wohnungsnachfrage von nicht EU- auf EU-Haushalte, was ein verändertes Nachfragepro-

fil erzeugte. Die einwandernden Haushalte bestehen häufiger nur aus einer oder zwei Personen. Diese sind in der Regel beruflich gut bis sehr gut qualifiziert und gehören einer entsprechend hohen Einkommensklasse an. Sie stammen mehrheitlich aus angrenzenden oder kulturell vergleichbaren Ländern, weshalb sich ihre Lebensstile und Wohnpräferenzen kaum von jenen der einheimischen Bevölkerung unterscheiden. Wie weiter unten dargelegt, wirkt sich diese ausländische Zusatznachfrage regional unterschiedlich auf den Wohnungsmarkt aus.

Positive Impulse für die Wohnungsnachfrage ergaben sich auch aus einem Reallohnanstieg, der 2007 knapp 1 Prozent betragen hatte. 2008 verhinderten die hohen Teuerungsraten ein entsprechendes Wachstum. Dies sowie die im Herbst 2008 eingetretene Trendwende auf dem Arbeitsmarkt dürften in nächster Zeit die Nachfrage dämpfen. In-tern weniger Monate stieg die Zahl der Personen ohne Arbeit drastisch an.



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1975 - 2008

## Neuproduktion (noch) auf hohem Niveau – sinkende Hypothekarzinsätze

Im Jahr 2007 waren 43'000 Wohnungen neu erstellt worden. Für 2008 wird das Neubauvolumen aufgrund der Quartalerhebungen auf 41'250 Einheiten geschätzt. Die Zahl der baubewilligten Wohnungen stieg 2008 gegenüber dem Vorjahr um fast 10 Prozent. Auf Grund der schwierigen konjunkturellen Lage dürften allerdings nicht alle bewilligten Projekte realisiert werden.

Im Jahre 2007 waren wie in den Vorjahren rund 12'000 neue Einfamilienhäuser erstellt worden. Es ist davon auszugehen, dass im vergangenen Jahr dieses Volumen eher zurückging, während es im Geschosswohnungsbau Anzeichen gibt, dass man wieder vermehrt Mietwohnungen erstellt. Diese hatten in den letzten Jahren nur noch rund ein Viertel der neu gebauten Wohnungen ausgemacht.

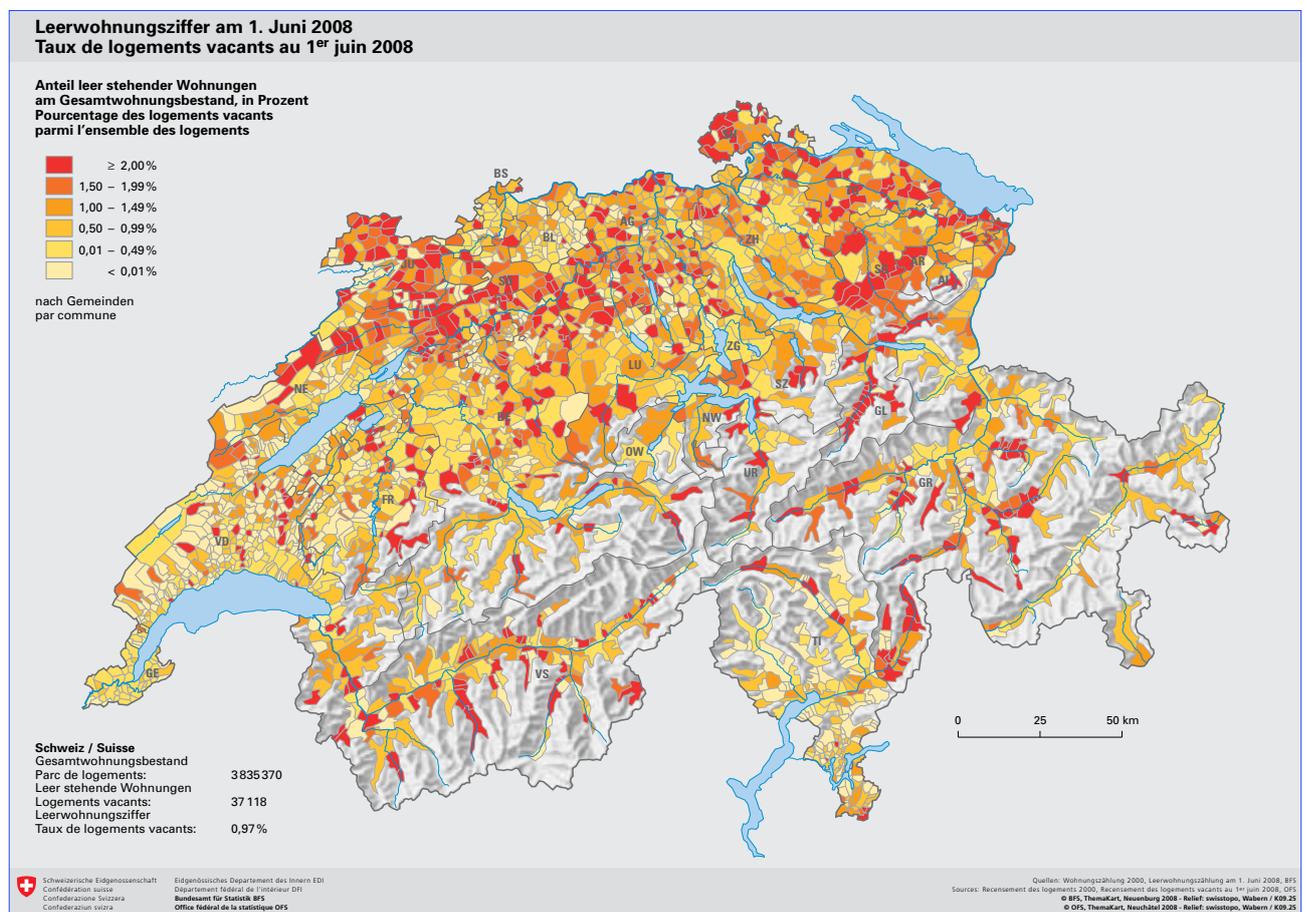
Die Bautätigkeit profitiert schon seit einigen Jahren von guten Bedingungen auf den vorgelagerten Märkten. Im Herbst 2007 und im Frühjahr/Sommer 2008 sind die variablen Hypothekarzinsätze zwar noch jeweils um einen Viertelprozentpunkt auf schliesslich 3,5 Prozent angestiegen. Seit

Oktober 2008 sind sie jedoch regelrecht erodiert. Ab Frühjahr 2009 werden bestehende Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz bei vielen Banken nur noch zu Sätzen zwischen 2,5 und 3 Prozent zu verzinsen sein. Einen noch markanteren Rückgang erfuhren die Sätze von Festhypotheken.

Der Baupreisindex steigt seit 2003 kontinuierlich an. Der Konjunkturunbruch Ende 2008 hat sich noch nicht auf das allgemeine Baupreisniveau ausgewirkt, doch dürfte sich die Preisentwicklung im laufenden Jahr abschwächen.

## Sehr geringe Leerstände in den Agglomerationen

Die Leerwohnungsquote hatte im Jahre 2007 bei 1,07 Prozent gelegen. Trotz der starken Bautätigkeit ist der Anteil der unbesetzten Wohnungen bis Juni 2008 auf 0,97 Prozent zurückgegangen. Dabei verzeichneten sämtliche Grossregionen der Schweiz rückläufige Werte. In der Grossregion Zürich fiel der Rückgang von 0,8 Prozent auf 0,61 Prozent am markantesten aus. Erneut wies Genf mit 0,20 Prozent die tiefste Ziffer aller Kantone aus, aber auch in den Kantonen



Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2008

Zug, Waadt und Basel-Landschaft standen weniger als ein halbes Prozent der Wohnungen leer. Weiterhin hohe Leerwohnungsziffern verzeichneten die Kantone Glarus (2,16%) und Jura (2,13%). Während sich die Zahl der unbesetzten Mietwohnungen deutlich verringerte, nahm die Anzahl der zum Verkauf stehenden nicht besetzten Wohnungen zu. Für das Jahr 2009 ist eine Zunahme der Leerstände zu erwarten, da weiterhin sehr viele Wohnungen produziert werden, gleichzeitig aber von einem abgeschwächten Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

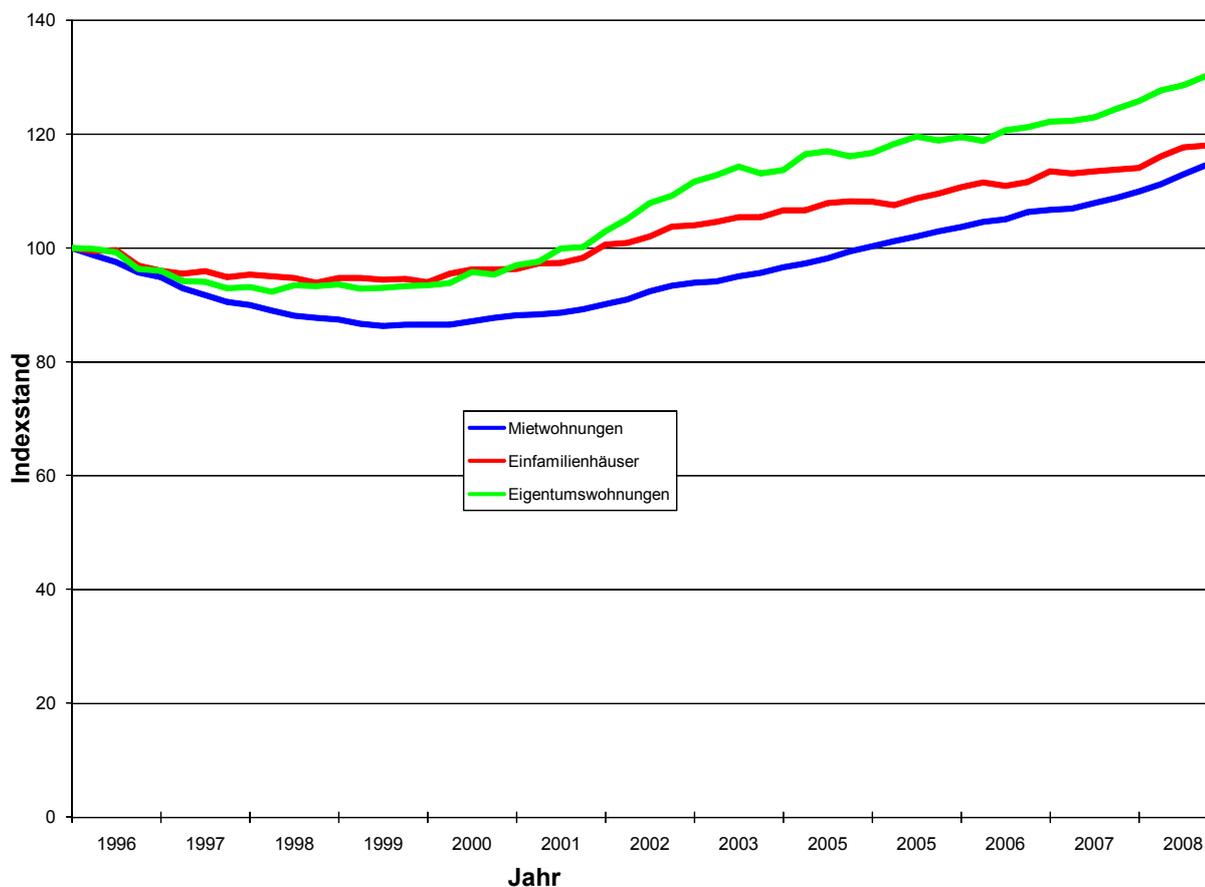
### Steigende Angebotspreise

Im Jahr 2008 ist der Mietpreisindex im Jahresdurchschnitt um 2,4 Prozent angestiegen, nachdem der Anstieg in den Vorjahren 2,3 Prozent (2007) und 2,0 Prozent (2006) betragen hatte. Die jahresdurchschnittliche Steigerung entsprach 2008 damit genau dem durchschnittlichen Anstieg des Landesindex der Konsumentenpreise. In den beiden Vorjahren waren die Mietpreissteigerungen noch deutlich höher ausgefallen als die allgemeine Teuerung.

Die Angebotspreise steigen in allen Wohnungskategorien seit gut acht Jahren an. Diese Tendenz dürfte sich vorderhand fortsetzen, wegen der weiterhin hohen Wohnungsproduktion und der konjunkturellen Lage allerdings in abgeschwächter Form.

### Einwanderung als Treiber des Wohnungsmarktes

Im vergangenen Jahr war der Einwanderungsüberschuss von über 91'000 Personen der bestimmende Faktor auf dem Wohnungsmarkt. Eine vom BWO veranlasste Studie, die im Laufe des Frühjahrs 2009 veröffentlicht wird, beleuchtet dessen regionale Bedeutung. Untersucht wurden die Agglomerationen Zürich, Basel, Genf, Bern und Lausanne sowie die Grenzregionen Chiasso/Lugano und St.Gallen/Thurgau. In Bern und Basel sowie in der Ostschweiz war der Markteinfluss der neuen Zuwanderung bisher gering. Die Zunahme der ausländischen Haushalte lag im Zeitraum 2003 bis 2007 unter dem Schweizer Mittelwert und der Wohnungsmarkt präsentierte sich vergleichsweise ausgewogen. In der Südschweiz war die Zunahme der ausländischen Haushalte



Preisindizes des Wohnungsmarkts 1996 bis 2008

dagegen überdurchschnittlich und hat vor allem beim Wohneigentum zu Engpässen und einer substanziellen Preissteigerung geführt.

Am spürbarsten sind die Wirkungen der Migration in den Agglomerationen Zürich, Lausanne und Genf. In Zürich nahm die Zahl der einheimischen und der ausländischen Haushalte von 2003 bis 2007 deutlich überdurchschnittlich zu. Dank einer stark gestiegenen Neubautätigkeit konnte eine eigentliche Marktaustrocknung verhindert werden. Dennoch machten sich in allen Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes ausgeprägte Engpässe bemerkbar. Diese sind zu einem wesentlichen Teil auf die Immigration zurück zu führen, stammten doch im Jahre 2007 36 Prozent aller Umziehenden und 41 Prozent jener im obersten Einkommenssegment aus dem Ausland.

Lausanne verzeichnete von 2003 bis 2007 von allen betrachteten Agglomerationen die höchste Zuwachsrate ausländischer Haushalte. Der Wohnungsbestand vermochte damit nicht Schritt zu halten. Knappheiten und Preissteigerungen sind vor allem auf dem Markt für Wohneigentum auszumachen. Im Verlaufe des Jahres 2008 hat sich aber auch bei den Mietwohnungen die Lage zugespitzt, wobei in den oberen Einkommenssegmenten ausländische Haushalte ebenfalls eine gewichtige Rolle spielen. Sie machten dort rund die Hälfte der Umziehenden aus.

Auch in der Agglomeration Genf kann der Wohnungsbestand der gestiegenen Nachfrage aus verschiedensten Gründen bei Weitem nicht folgen. Weil vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt, aber auch bei den Eigentumswohnungen kaum mehr Spielraum besteht, ist für potenzielle Zuwanderer, die nicht zum obersten Einkommenssegment gehören, die Wohnsitznahme in der Schweiz immer schwieriger. Inzwischen sind rund ein Fünftel der im Kanton Beschäftigten Grenzgänger. Dabei handelt es sich noch fast ausschliesslich um ausländische Personen. Vermehrt beugen sich aber auch Schweizer Haushalte dem ökonomischen Druck und verlegen ihren Wohnsitz ins grenznahe Ausland. Im französischen Teil der Agglomeration haben die Wohnungspreise in den letzten paar Jahren aber markant angezogen.

Die Zuwanderung dürfte im Herbst 2008 ihren vorläufigen Zenit überschritten haben und sich im Zuge der aktuellen Wirtschaftskrise weiter abschwächen. Ob das schliesslich einen Teil der kürzlich Zugewanderten zwingen wird, das Land wieder zu verlassen und ihren Wohnraum freizugeben, ist offen. Sicher ist, dass die Wohnungsproduktion nicht so abrupt auf das veränderte wirtschaftliche Umfeld reagieren wird wie die Migrationsströme. Es ist deshalb vor allem in periphereren Gebieten mit einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

## Wohnungspolitik: Bundesrat für Revision des Mietrechts

Der Bundesrat hatte im September 2006 entschieden, die Revision des Mietrechts auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiter zu verfolgen und lediglich die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zu ändern. Im Zuge der dafür erforderlichen Arbeiten zeigte sich, dass sich damit allein die Probleme im Mietrecht nicht lösen lassen, weshalb verschiedene Kreise darauf drängten, einen weiteren Versuch für eine umfassendere Gesetzesrevision zu wagen. Unter der Federführung des BWO wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Vermieter- und Mieterorganisationen eingesetzt, die in der Folge beidseits weitgehend akzeptierte Vorschläge für eine Gesetzesrevision unterbreitete. Gestützt darauf erarbeitete das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement einen Gesetzesentwurf, den der Bundesrat bis Ende Mai 2008 in die Vernehmlassung gab. Die eingegangenen Antworten waren grossmehrheitlich positiv, doch verblieben vor allem in bezug auf den Indexierungsmodus wichtige Differenzen. Der Bundesrat hat deshalb dazu weitere Abklärungen angeordnet und den Entwurf zur Änderung des Mietrechts schliesslich am 12. Dezember 2008 zuhänden des Parlaments verabschiedet.

Die Gesetzesänderung bezweckt den Systemwechsel von der Kostenmiete zur Index- und Vergleichsmiete. Dadurch werden die Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen losgelöst. Der Wechsel zu einem Indexsystem soll die Mietzinsgestaltung vereinfachen und transparenter machen. Als Basis wurde ein Landesindex gewählt, bei welchem die Wohn- und Energiekosten ausgeschlossen werden. Die Mietzinse dürfen einmal jährlich an diesen Index angepasst werden. Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses wird neu nicht mehr auf das Kriterium des übersetzten Ertrags, sondern auf Vergleichsmietzinse abgestellt, welche anhand von anerkannten statistischen Methoden ermittelt werden. Die Vereinbarung spezieller Anpassungsregeln wie gestaffelte Mietzinse oder die Umsatzmiete bei Geschäftsräumen ist weiterhin möglich, ebenso Erhöhungen aufgrund von Mehrleistungen der vermietenden Partei. Eine Handänderung der Liegenschaft ist hingegen kein Anpassungsgrund mehr. Für gemeinnützige Wohnbauträger und für die öffentliche Hand als vermietende Partei regelt der Bundesrat die Mietzinsgestaltung nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Beim Kündigungsschutz sind keine Änderungen vorgesehen.

### Mietrechtlicher Referenzzinssatz eingeführt

Mit der Änderung der Verordnung zum Mietrecht per 1. Januar 2008 wurde u.a. ein Referenzzinssatz eingeführt, der für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz massgebend ist. Dieser Satz löste als Referenzgrösse die Hypothekarzinsätze variabel verzinslicher Hypotheken der einzelnen Kantonalbanken ab und wurde am 9. September 2008 anlässlich einer Medienkonferenz durch das BWO erstmals bekannt gegeben. Er stützt sich auf den von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich im Auftrag des Bundes erhobenen, volumengewichteten Durchschnittzinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz und wird in Viertelprozenten durch das BWO publiziert. So führte der erstmals ermittelte Durchschnittzinssatz von 3,43 Prozent zum mietrechtlich massgebenden Referenzzinssatz von 3,5 Prozent. Bis zur Erhebung vom 31. Dezember 2008 ging der Durchschnittssatz zwar auf 3,33 Prozent zurück. Da aber gemäss Verordnung ein neuer Referenzzinssatz erst resultiert, wenn der Durchschnittzinssatz gemessen am erstmals ermittelten Durchschnittzinssatz von 3,43 Prozent um 0,25 Prozentpunkte gestiegen oder gesunken ist, lag er Ende 2008 weiterhin bei 3,5 Prozent.

### Rahmenmietverträge: Erneuerung der Allgemeinverbindlichkeit

In der ersten Hälfte des Jahres 2008 leitete das BWO das Verfahren zur Erneuerung der Rahmenmietverträge in der Westschweiz ein. Nach der erforderlichen Publikation in Amtsblättern und Zeitungen und der Neufassung der gesetzlichen Grundlagen konnte der Bundesrat die Allgemeinverbindlichkeit des Rahmenmietvertrages für die Westschweiz auf den 1. Juli 2008 für weitere sechs Jahre erneuern. Die seit dem 1. Dezember 2001 geltenden Bestimmungen blieben ausser der Anpassung an das per 1. Januar 2007 in Kraft getretene Partnerschaftsgesetz inhaltlich unverändert. Der Rahmenmietvertrag für die Westschweiz gilt für die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg, Jura und die sieben französischsprachigen Bezirke des Kantons Wallis. Im Kanton Waadt gilt zusätzlich zum Westschweizer Rahmenmietvertrag ein kantonaler Rahmenmietvertrag.

Auch dessen Allgemeinverbindlichkeit wurde auf den 1. Juli 2008 für sechs Jahre erneuert.

Die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen bezweckt die Förderung der paritätischen Verhandlungskultur im Mietwesen. Durch die Präzisierung der gesetzlichen Bestimmungen werden Streitigkeiten zwischen Vermietenden und Mietenden reduziert. Gleichzeitig wird den besonderen regionalen Bedürfnissen Rechnung getragen. Die Rahmenmietverträge stellen einen wichtigen Konsens zwischen Mieter- und Vermieterorganisationen in der Westschweiz dar. In der deutschen Schweiz und im Tessin gibt es kein entsprechendes Vertragswerk.

### Wohnraumförderung als Konjunkturstütze

Im Rahmen des ersten Stabilisierungsprogramms für die Wirtschaft hat das Parlament in der Wintersession 2008 die im Budget 2009 vorgesehenen 5 Millionen Franken für die Wohnraumförderung um 45 Millionen Franken aufgestockt. Diese Mittel fliessen in den Fonds de roulement, den die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger für den Bund treuhänderisch verwalten. Die Mittel werden jedoch nicht für die Fortsetzung des „courant normal“ ein-



gesetzt. Das BWO hat in Absprache mit dem Departement und den Dachorganisationen ein «Sonderprogramm 2009 zur energetischen Gebäudeerneuerung» lanciert. In diesem sollen im Laufe des Jahres 2009 ausschliesslich Gebäudeerneuerungen unterstützt werden, welche die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) oder den Minergie-Standard erreichen. Daneben können auch Ersatzneubauten, welche den Standard Minergie-eco oder Minergie-P erfüllen, von den günstigen Bedingungen profitieren. Diese bestehen aus einem Darlehen von 45'000 Franken pro Wohnung, dessen Laufzeit 25 Jahre beträgt und das die ersten fünf Jahre zinsfrei ist. Mit diesen Anreizen soll im Jahre 2009 die umfassende Erneuerung von gut 1'000 Wohnungen angeregt und damit ein Beitrag zur Stützung der Auftrags- und Beschäftigungslage in der Schweiz geleistet werden.

Unter dem Eindruck der angespannten Wohnungsmärkte und der sich anbahnenden Rezession wurden im Dezember 2008 zwei Motionen eingereicht, die ein noch stärkeres Bundesengagement in der Wohnraumförderung forderten. Jene von Nationalrat Schelbert beauftragte den Bundesrat, dem Parlament einen neuen Rahmenkredit über 200 Millionen Franken vorzulegen, und Nationalrat Lang verlangte, dass im Budget 2010 aus dem noch verfügbaren Kredit 100 Millionen Franken für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingestellt werden. Der Bundesrat beantragte die Ablehnung der Motionen, und das Parlament hat sich ihm in der Frühjahrsession 2009 angeschlossen. Das gleiche Schicksal war den vom BWO behandelten Vorstössen beschieden, die als Reaktion auf die Finanzkrise bzw. auf die 2008 vorübergehend stark gestiegenen Erdölpreise eingereicht worden waren. Sie bezogen sich auf Massnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, auf eine Begrenzung der Margen der Banken im Hypothekengeschäft sowie auf Vorgehen zur Milderung der aus den hohen Heizölpreisen resultierenden Mehrbelastung der Mietenden.

### Verordnungsänderungen als Folge des neuen Revisionsrechts

Auf den 1. Januar 2008 ist eine Neuordnung des Revisionsrechts im Obligationenrecht in Kraft getreten. Die Umsetzung der neuen Bestimmungen erforderte eine Anpassung der Verordnungen zu den Wohnraumförderungsgesetzen WEG und WFG sowie der Verordnung des EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Darin wird grundsätzlich auf die Regeln des Revisionsrechts im Obligationenrecht verwiesen. In einzelnen Bereichen werden jedoch strengere Anforderungen gestellt. So müssen insbe-

sondere Organisationen, die über mehr als 30 geförderte Wohnungen verfügen, die Revision durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde vornehmen lassen. Organisationen mit weniger als 30 geförderten Wohnungen kann auf Antrag hin bewilligt werden, an Stelle einer Person mit Zulassung eine andere sachkundige Person einzusetzen. Zahlreiche kleinere Wohnbaugenossenschaften haben im letzten Jahr entsprechende Anträge gestellt. Das BWO hat diese geprüft und die nötigen Bewilligungen erteilt. Die neuen Bestimmungen gewährleisten, dass in jedem Fall eine Revision durch eine sachkundige Person durchgeführt wird.

Die Umsetzung der neuen Regelungen hat Statutenrevisionen bei den Wohnbaugenossenschaften erforderlich gemacht, die im Laufe des Jahres 2008 vorgenommen wurden. Das BWO hat mit Merkblättern über die Änderungen orientiert und Empfehlungen zu den Statutenrevisionen herausgegeben.

### **CO<sub>2</sub>-Abgabe zur Förderung energetischer Erneuerungen?**

Gestützt auf eine Parlamentarische Initiative von Nationalrat Hegetschweiler beantragt die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates eine Änderung des CO<sub>2</sub>-Gesetzes sowie eine Änderung des Mietrechts im Bereich der Nebenkosten mit dem Ziel, mehr Anreize für energetische Gebäudeerneuerungen zu schaffen. Die Kommission hat die Vorschläge unter Beizug des Bundesamtes für Wohnungswesen und des Bundesamtes für Umwelt erarbeitet und sie bis Ende März 2008 in die Vernehmlassung gegeben. Die Stellungnahmen fielen gegensätzlich aus. Das Modell der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe zugunsten energetischer Massnahmen im Gebäudebereich wurden jedoch zusammen mit den mietrechtlichen Anregungen weiter verfolgt und dem Plenum des Nationalrats zugeleitet, das sich inzwischen für die Teilzweckbindung aber gegen mietrechtliche Änderungen ausgesprochen hat.



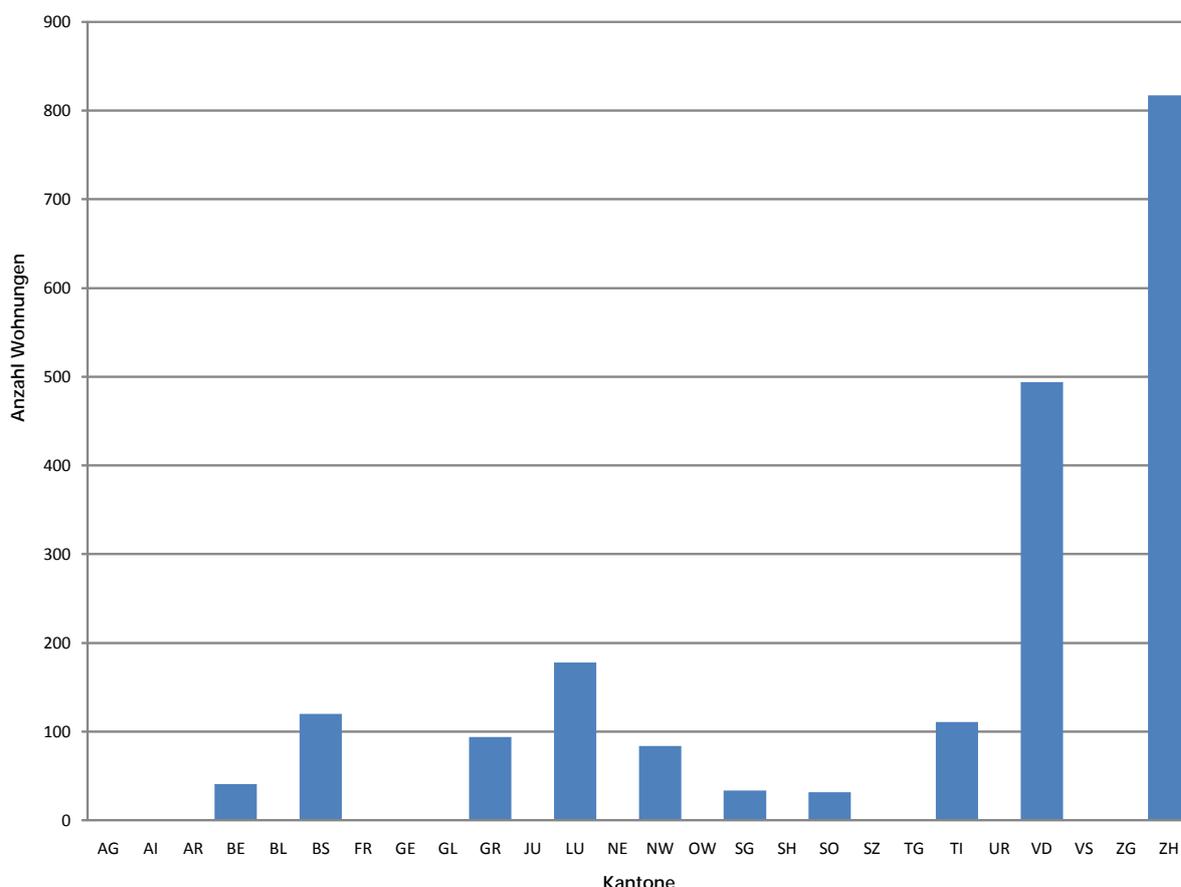
# Vollzug der Förderung: Grosse Nachfrage nach Finanzierungshilfen

Der Vollzug der Wohnraumförderungsgesetze prägt weiterhin den Arbeitsalltag der meisten Mitarbeitenden des BWO. Bei den zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de roulement, den die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger für den Bund treuhänderisch verwalten, war 2008 ein Rekordjahr zu verzeichnen. Arbeitsintensiv ist nach wie vor der Förderbestand aus der Periode des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), obwohl auf dieser Grundlage bereits seit sieben Jahren keine neuen Hilfen mehr zugesagt werden können.

## WFG: Darlehen und EGW-Quoten begehrt

Im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) haben die Fondskommissionen über 58 Millionen Franken an

Darlehen ausgerichtet. Damit konnte die Finanzierung von gut 1000 neuen Wohnungen und von knapp 850 Wohnungserneuerungen erleichtert werden. Der Zinssatz für die Darlehen, die eine Laufzeit von maximal 20 Jahren aufweisen, betrug 2008 2 Prozent. Er wird neu gestützt auf den jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom BWO veröffentlichten Referenzzinssatz für das Mietrecht festgelegt. Gemäss Weisung des EVD liegt der Darlehenszinssatz im jeweils folgenden Jahr 1.5 Prozentpunkte unter diesem Satz, mindestens jedoch bei 2 Prozent. Im Zusammenhang mit der Gewährung der Darlehen nimmt das BWO zuhanden der Fonds-Kommissionen, in denen das Amt vertreten ist, die technische Gesuchsprüfung vor. Es stützt sich dabei unter anderem auf regionalisierte Kostenlimiten, die nicht überschritten werden dürfen. Diese sind 2008 überprüft und auf das Jahr 2009 erhöht worden.



Geförderte Wohnungen 2008

Wie aus der nachstehenden Abbildung hervorgeht, befinden sich von den 2008 geförderten Wohnungen fast zwei Drittel in den Kantonen Zürich (41%) und Waadt (25%) und damit in Gebieten mit einem besonders angespannten Wohnungsmarkt. Der nächstfolgende Kanton Luzern verfügt über einen Anteil von bereits unter 10 Prozent.

2008 gingen auch diverse Gesuche zur Förderung eines Projektes als Modellvorhaben ein, von denen schliesslich zwei als exemplarisch taxiert werden konnten. Ihnen wurde zusätzlich zu einem à fonds perdu-Beitrag an die Entwicklungskosten ein für solche Projekte leicht erhöhter Darlehensbetrag gewährt.

Auf den 1. Januar 2009 wurde ferner die Forderung des Bundesrates umgesetzt, die Beihilfen des WFG stärker an Kriterien des ökologischen und energieeffizienten Bauens zu binden. Danach müssen in Zukunft Neubauten entweder den Minergie-Standard erreichen, oder sie dürfen den Wärmeenergieverbrauch gemäss den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) nicht überschreiten, um ein zinsgünstiges Darlehen von 30'000 Franken pro Wohnung auszulösen. Wird der Standard Minergie-eco oder Minergie-P erreicht, können die Darlehen auf 45'000 Franken pro Wohnung erhöht werden. Für Wohnungserneu-

erungen gelten nach Energiestandards abgestufte maximale Darlehensbeträge.

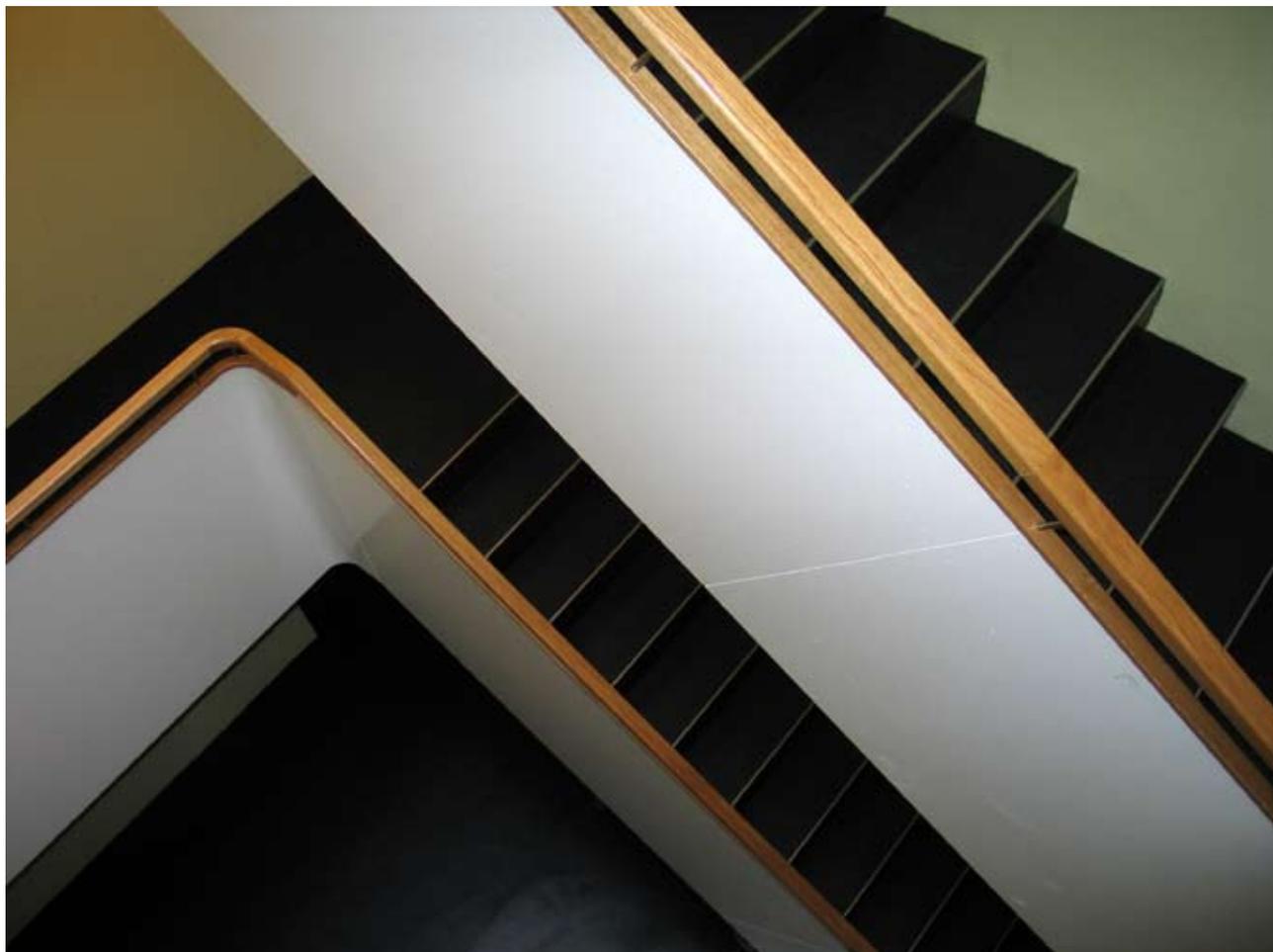
Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verhilft dem gemeinnützigen Wohnungssektor zu langfristigen und günstigen Finanzierungen. Die EGW hat 2008 zwei neue Anleihen im Umfang von insgesamt 158,6 Millionen Franken begeben und vier Anleihen um total 128 Millionen Franken aufgestockt. Ende 2008 waren Anleihen von gut 1,8 Milliarden Franken ausstehend und vom Bund verbürgt.

#### **WEG:**

#### **Noch über 78'000 Wohnungen in der Pipeline**

Die WEG-Geschäfte mit ihrer Laufzeit von mindestens 25 Jahren nehmen zwar kontinuierlich ab. Weil aber der Grossteil des Förderungsvolumens aus der ersten Hälfte der Neunzigerjahre stammt, fällt der jährliche Rückgang noch relativ bescheiden aus. Im vergangenen Jahr wurden rund 900 Eigentumsobjekte und 1500 Mietwohnungen aus der Bundeshilfe entlassen.

Ende 2008 umfasste das WEG-Volumen noch gut 23'000



Geschäfte mit über 78'000 Wohnungen. Die Prüfung und Bewilligung von Handänderungen, von Teilverkäufen und Erneuerungen sowie die Mutationskontrollen bezüglich der Bewohnerschaft erfolgen in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen für die Wohnbauförderung. Mit diesen finden jeden Herbst Informationstreffen statt: 2008 mit den deutschsprachigen Kantonsvertretungen in Schaffhausen und mit den Fachleuten der welschen Kantone sowie des Tessins in Delémont.

Die WEG-Förderung ist trotz abnehmendem Volumen noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2008 einerseits gut 86 Millionen Franken, vier Millionen weniger als im Vorjahr, zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt. Andererseits standen diesem Betrag Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von fast 89 Millionen Franken gegenüber.

Das BWO ist bei der WEG-Förderung für die korrekte Weitergabe der Mietzinsvergünstigungen zuständig und Rekursinstanz bei Mietzinsstreitigkeiten. 2008 wurden bei 33 Liegenschaften Überschreitungen der Mietzinspläne festgestellt, worauf das BWO die Verfahren auf Rückerstattung an die betroffenen Mieterinnen und Mieter einleitete. Es stellte zudem sicher, dass die nötigen Anpassungen der Mietzinse erfolgten. Ferner führte das BWO rund 100 Verfahren im Zusammenhang mit der Anfechtung von Mietzinsen, Mietzinserhöhungen und Nebenkosten sowie mit der Ausrichtung von Zusatzverbilligungen durch. Einige Verfahren sind auch im Zusammenhang mit der Anfechtung von Mietzinsen im Bereich des WFG durchgeführt worden.

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten hat sich 2008 weiter reduziert. Der Recovery-Dienst des BWO konnte 79 Geschäfte definitiv regeln, wobei 26 Fälle den Miet- und 53 Fälle den Eigentumssektor betrafen. 48 Fälle, einer mehr als im Vorjahr, kamen neu hinzu. Mit neun Wohnbauträgern konnten Sanierungsvereinbarungen abgeschlossen und die Geschäfte wieder der ordentlichen Betreuung überwiesen werden.

Zu erwähnen sind schliesslich „Abschlussarbeiten“ im Zusammenhang mit der Wohnungserneuerung in Berggebieten, die im Rahmen der NFA auf den 1. Januar 2008 in die Kompetenz der Kantone übergang. Vom noch für Bundeszahlungen zur Verfügung stehenden Jahreskredit von 5 Millionen Franken wurden nur gut 3,5 Millionen beansprucht.

## **Ansteigende Erneuerungsrate bei den Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals**

Die vom BWO betreuten Bundes- und PUBLICA-Darlehen an die Genossenschaften des Bundespersonals haben sich 2008 weiter reduziert. 21 Bundes- und 2 PUBLICA-Darlehen wurden vollständig zurückbezahlt. Die Amortisationen beliefen sich auf rund 27 Millionen Franken und die Zinserträge auf 22 Millionen. Ende 2008 betreute das BWO noch 816 Bundesdarlehen im Gesamtbetrag von rund 722 Millionen Franken und 180 PUBLICA-Darlehen in der Höhe von rund 194 Millionen Franken.

2008 wurden in diesem Segment im Vergleich zu den Vorjahren vermehrt Liegenschaften erneuert. Diese umfassten rund 1'000 Wohnungen bzw. gut 7 Prozent des Totalbestandes von rund 14'000 Wohnungen. Es wurden rund 43 Millionen Franken investiert, wovon über ein Drittel mit Eigenkapital und der Rest je zur Hälfte mit Bankdarlehen sowie mit Darlehen aus dem Fonds de roulement und EGW-Quoten finanziert wurden.

## **Wohnungsspezifisches Fachwissen verbreiten**

Die Vermittlung von allgemeinen und spezifischen Informationen über das Wohnungswesen und die Wohnungspolitik gehörte auch 2008 zu den Kernaufgaben des BWO. Vier Mal erschien der „Wohnungsmarkt auf einen Blick“ und zwei Mal der elektronische Newsletter „BWO-Aktuell“. Die Website des BWO ist in der Rubrik „Wohnraumförderung“ um die Seiten „Bund“ und „Kantone und Städte“ ausgebaut worden. Mitarbeitende des Amtes haben in verschiedenen Hochschulkursen und an Tagungen über wohnungspolitische Themen referiert. Zudem waren die Fachleute des BWO in der juristischen und baulichen Beratung von Bauträgern und Behörden tätig, sie arbeiteten in vielen Kommissionen und Arbeitsgruppen, in Gremien der Dachorganisationen und der Bauträger mit Bundesbeteiligung mit. Zu letzteren gehört die Logis Suisse AG, ein in den Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts gegründeter gemeinnütziger Bauträger, bei welchem der Bund als Folge der Fusion regionaler Gesellschaften zum Mehrheitsaktionär avancierte. Ende 2008 haben deshalb Organisationen der gemeinnützigen Bauträger die Stiftung Solinvest gegründet, dank der die Bundesbeteiligung wieder unter die gesetzliche Obergrenze abgebaut und gleichzeitig sichergestellt werden konnte, dass die Wohnungen der Logis Suisse AG langfristig dem gemeinnützigen Sektor erhalten bleiben.

# Mietrechtspraxis: 3. Konferenz der Schlichtungsbehörden

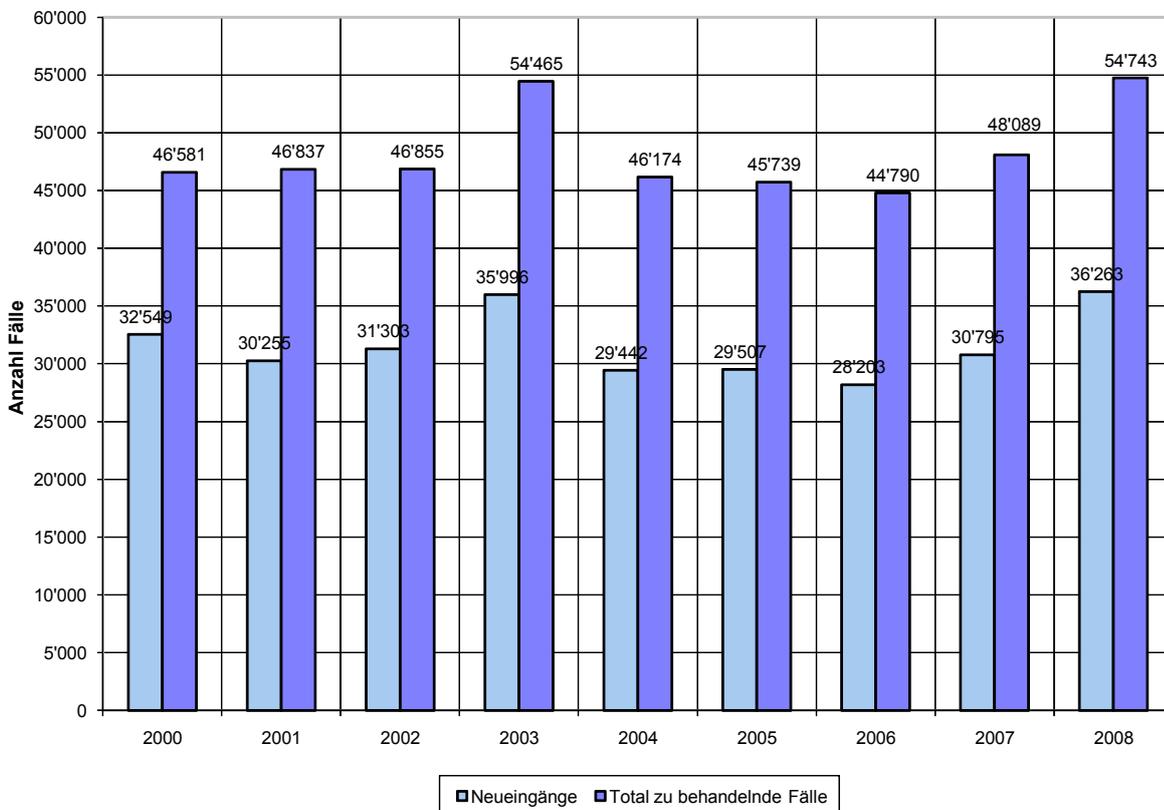
Das BWO orientierte halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. 2008 gingen bei den Schlichtungsbehörden 36'263 neue Anfechtungen ein, d.h. 5'488 mehr als im Vorjahr. 15'670 Fälle konnten durch Einigung zwischen den Parteien erledigt werden, dies entspricht 45,1 Prozent der erledigten Fälle.

Am 12. Juni 2008 fand in Grenchen die dritte Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen statt. Die Veranstaltung wurde von rund 250 Mitgliedern von Schlichtungsbehörden aus der Deutschschweiz, der Romandie und dem Tessin besucht.

Im Zentrum der Veranstaltung standen bevorstehende Änderungen im Bereich des Mietrechts. Das BWO informierte über den im Herbst 2008 eingeführten Referenzzinssatz, über den Stand der Arbeiten in der Mietrechtsrevision sowie über die Erfahrungen mit dem in der Westschweiz geltenden Rahmenmietvertrag.

Aufgrund der grossen Teilnehmerzahl und des regen Interesses bei den Schlichtungsbehörden ist geplant, im Jahre 2010 eine weitere nationale Tagung durchzuführen.

Das BWO publizierte 2008 die Bände 43 und 44 der „Mitteilungen zum Mietrecht“, die wichtige Urteile von kantonalen Mietgerichten enthalten. Zahlreiche Fälle befassen sich mit Kündigungen der Mietsache, wobei sowohl die formalen Voraussetzungen einer Kündigung wie auch die Kündigungsgründe Anlass zu Streitigkeiten gaben. Daneben enthalten die beiden Bände insbesondere Urteile im Zusammenhang mit Nebenkosten und Mietzinserhöhungen sowie Entscheide, die sich mit Fragen der Prozessführung auseinandersetzen.



Neueingänge / Total zu behandelnde Fälle in den Jahren 2000 – 2007

## Wohnforschung:

# Unterstützung von „Projets urbains“ als neue Aufgabe

Im Jahre 2007 hatte der Bundesrat einen Bericht zur Integrationspolitik verabschiedet, der Bundeshilfe für Projekte in Wohngebieten mit besonderen Anforderungen in Aussicht stellte. Gestützt darauf haben sechs Bundesstellen, darunter das BWO, das Programm der „Projets urbains“ lanciert, das im Laufe des Jahres 2008 in die Umsetzungsphase trat. Die Bundesstellen unterstützen finanziell und mit Know how kleinere und mittlere Städte, in denen sich „belastete“ Wohngebiete befinden. Diese Quartiere werden von wirtschaftlich und sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen bewohnt und sind mit Schwierigkeiten im Zusammenleben konfrontiert. Ihre Bausubstanz erlebt eine ungünstige Entwicklung und ganz allgemein wird ihre Lebensqualität durch verschiedene Mängel beeinträchtigt.

Für eine Pilotphase von vier Jahren sind die Gemeinden Montreux, Pratteln und Rorschach ausgewählt worden. Diese legten bis im Herbst 2008 Detailkonzepte für ihre Projekte vor. Ausserdem wurden aufgrund einer Ausschreibung Partnerprojekte von Gemeinden in das Programm aufgenommen, die bereits integrale Quartieraufwertungen begonnen haben und somit Erfahrungen weiter geben können.

Ziel der „projets urbains“ ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse als wichtige Voraussetzung für die soziale und wirtschaftliche Integration. Das Programm sensibilisiert die unterschiedlichen Akteure (Verwaltungsstellen, Gebäudeeigentümer und -verwaltungen, Gewerbe, Quartierbevölkerung) für die Bedeutung von Wohnaspekten als Integrationsfaktor und motiviert sie, gemeinsam die lokalen Wohndefizite abzubauen und den Ruf des Quartiers zu verbessern. Das BWO beteiligt sich an den Projektkosten über den Forschungskredit, es stellt sein Fachwissen aus den bereits realisierten eigenen Projekten, seine diagnostischen Hilfsmittel und sein Kontaktnetz zu Immobilienfachleuten zur Verfügung.

Das BWO beteiligt sich auch am Pilotprojekt „Toggenburg“, das der Verein toggenburg.ch, der Kanton St. Gallen und das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement im Februar 2008 gemeinsam lanciert haben. Es veranlasste eine regionale Untersuchung des Wohnungsmarktes, welche die Stärken und Schwächen des Wohnstandorts Toggenburg aufzeigen und Entscheidungsgrundlagen für eine allfällige „Wohnstrategie Toggenburg“ erarbeiten soll.

### Acht Forschungsberichte publiziert

Im Rahmen der Umsetzung des Forschungsprogramms 2008-2011 hat das BWO im vergangenen Jahr acht Forschungsberichte über das Internet veröffentlicht. Sie betreffen unter anderem Aspekte der sozialen Integration, Abklärungen im Zusammenhang mit Erneuerungen von Wohnungen im Stockwerkeigentum oder die Wohnsituation der Studierenden. Ein grösseres öffentliches Echo bewirkte die Untersuchung über die Folgen einer allfälligen Aufhebung der Lex Koller, die im Frühjahr 2008 im Parlament diskutiert wurde. Die Autoren waren zum Schluss gekommen, dass nach einer Aufhebung keine grösseren Bestände an Mietwohnungen an Unternehmen oder Personen im Ausland übergehen dürften. In den Zentren und zentrumsnahen Lagen, besonders in den Regionen Genf und Zürich, könnten gewisse Liegenschaften für Investoren aus dem Ausland jedoch attraktiv sein. Dort wäre ein Anstieg des allgemeinen Preisniveaus wahrscheinlich. Unmittelbare Auswirkungen auf die Mietzinse seien aber nicht zu erwarten, denn ausländische Investoren müssten sich ebenfalls an das geltende Mietrecht halten. Bezüglich Zweitwohnungen wurde argumentiert, dass ausserhalb der traditionellen Tourismusregionen nach einer Aufhebung der Lex Koller vor allem im gehobenen und luxuriösen Segment sowie an attraktiven Lagen in den Regionen Genf, Zürich, Zentralschweiz und Tessin mit einer spürbaren zusätzlichen Nachfrage zu rechnen wäre. Mit dem Wegfall der Lex Koller würde somit kein grundlegender Wandel der Liegenschaftsmärkte eintreten. Wo bereits heute die Situation je nach Sichtweise als attraktiv für Investoren oder als problematisch für Mietende gilt, könnten sich aktuelle Tendenzen aber verstärken. Es wurde deshalb empfohlen, die Entwicklung nach einer allfälligen Aufhebung der Lex Koller eng zu verfolgen und flankierende Massnahmen steuerlicher oder raumplanerischer Art zur Verhinderung einer „Zweitwohnungsflut“ oder einer spekulativen „Überhitzung“ vorzubereiten.

## Neue Perspektiven für Stadtzentren an den Grenchner Wohntagen

Die Grenchner Wohntage wurden 2008 zum 13. Mal durchgeführt. Zwischen dem 4. und dem 11. November fanden drei Anlässe statt. Sie beleuchteten die Probleme von Ortskernen und stellten Lösungsansätze zur Diskussion. Es traf sich deshalb gut, dass die Stadt Grenchen als Mitorganisatorin der Wohntage im Jahre 2008 den Wakkerpreis für den behutsamen Umgang mit dem städtebaulichen Erbe entgegennehmen durfte.

Die vom BWO vorbereitete Tagung vom 6. November setzte sich mit dem Nutzungswandel in Ortskernen und Altstädten auseinander. Ladenlokale, die bis anhin die wirtschaftliche Basis vieler Altstadtliegenschaften darstellten, stehen häufig leer bzw. können nur noch zu vergleichsweise niedrigen Mieten verpachtet werden. Eine Stärkung der Wohnnutzung könnte diesen Verlust wettmachen. Den rund 170 anwesenden Fachleuten wurden Analyse-, Kommunikations- und Interventionsinstrumente vorgestellt, mit denen sich der Strukturwandel beeinflussen lässt.

Nach Berichten aus Belgien und Deutschland über dortige Erfahrungen mit der Aufwertung von Zentren stellten Paul Dominik Hasler und Urs Brülisauer Instrumente vor, mit denen

sich der Strukturwandel gestalten lässt. Neben einer Stadtanalyse plädierten sie mit einer „Wohnstrategie“ für eine prozesshafte Identifikation und Nutzung der Wohnpotenziale einer Altstadt. Dieses Instrument hat zum Ziel, die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Nutzern der Altstadt zu fördern. Noch bürgernäher ist der „Gassenclub“, der lokale Entwicklungsgemeinschaften unter Eigentümern und Anwohnern bilden soll. Gemäss den beiden Referenten ist nicht eine höhere Regeldichte nötig, sondern ein intensiver gemeinsamer Zielfindungsprozess, welcher Eigentümer, Stadt, Denkmalpflege und Banken einbeziehen sollte.

Vorge stellt wurde schliesslich ein im Aufbau begriffenes, landesweites „Netzwerk Altstadt“, das als Plattform für den Erfahrungsaustausch im Umgang mit Ortszentren dienen soll.

### Shopping Center und Wakkerpreis

Den Anlass „Shopping Center – die neue Stadtmitte?“ besuchten über 60 Personen. Auf ein Einführungsreferat von Peter Kotz, Geschäftsführer Interurban, folgte ein Hearing, an dem Vertreter der Städte Lyss und Solothurn sowie von Coop teilnahmen. Das „Hearing“ als Kommunikationsinstrument kam an den Grenchner Wohntagen zum ersten Mal zur Anwendung und hat sich gut bewährt.

Den Abschlussanlass der Wohntage bestritt Philipp Maurer, Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutzes, mit seinen Ausführungen über den Wakkerpreis, „ein Seismograf für den sich wandelnden Umgang mit Baukultur“. Dabei wurde offensichtlich, dass sich die Ziele des modernen Heimatschutzes weitgehend mit den Anliegen decken, die an der Fachtagung im Zentrum standen.

Die Grenchner Wohntage 2008 lösten in den nationalen Medien (Abendsendung auf Radio DRS1, NZZ, etc.) ein beachtliches Echo aus. Dazu beigetragen haben dürfte nicht nur eine im Vergleich zu anderen Jahren aktivere Medienarbeit, sondern auch eine Thematik, die vielerorts aktuell ist.



## Ausländisches Interesse an der Schweizer Wohnungspolitik

Die 69. Jahresversammlung des „Committee on Housing and Land Management“, in dem das BWO die Schweiz vertritt, fand am 22. und 23. September 2008 in Genf statt. Neben den traditionellen Jahresgeschäften stand die durch stark angestiegene Erdölpreise zusätzlich provozierte Frage der Energieeffizienz im Gebäudebereich im Zentrum der Debatten. Vor allem die Wohngebäude aus der Nachkriegszeit in Mittel- und Osteuropa, aber auch grosse Anteile des Bestandes in Westeuropa weisen mangelhafte Gebäudehüllen auf und sind für grosse Anteile des primären Energieverbrauchs verantwortlich. Im Komitee hatte die Schweiz Gelegenheit, die aktuellen Aktivitäten zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzustellen. Aus den verschiedenen Länderberichten ging hervor, dass fast überall an Konzepten und stärkeren staatlichen Anreizen gearbeitet wird, die Umsetzung aber meist nur sehr langsam vom Fleck kommt. Vor allem in Mittel- und Osteuropa besteht jedoch auch in konzeptueller Hinsicht ein grosser Nachholbedarf. Das Komitee hat deshalb entschieden, in einer Studie, die auch von der Schweiz finanziell unterstützt wird, die Situation in diesen Ländern näher zu analysieren und zu prüfen, welche Massnahmen für die länderspezifischen Gegebenheiten in Frage kämen. Dabei ist zu bedenken, dass in einzelnen Ländern Mittel- und Osteuropas die Energiekosten heute den grössten Anteil der Wohnkosten ausmachen.

### Schweiz in den Erfahrungsaustausch der EU einbezogen

In der Europäischen Union (EU) ist die Wohnungspolitik zwar in der Kompetenz der einzelnen Mitgliedsländer, doch werden traditionell informelle Treffen auf Verwaltungs- und Ministerebene durchgeführt, die dem Erfahrungsaustausch und der Politikkoordination dienen. Erstmals seit 2002 wurden im Jahr 2008 unter der französischen Präsidentschaft die EWR-Staaten und die Schweiz als Beobachterinnen wieder in diesen Austausch einbezogen. Das BWO vertrat die Schweiz an zwei Vorbereitungstreffen in Bratislava und Paris und am Ministertreffen vom 24. November 2008 in Marseille. Die Gespräche kreisten um die Themen „Zugang zu Wohnraum für benachteiligte Gruppen“, „Energieeffizienz im Gebäudebereich“ sowie um den indirekten Einfluss der EU-Politik auf die nationale Wohnungspolitik. Obwohl für letz-

tere weiterhin ausschliesslich die Mitgliedstaaten zuständig sind, wird deren Gestaltung mehr und mehr von den sozial-, umwelt- und wirtschaftspolitischen Massnahmen beeinflusst, die auf Unionsebene beschlossen werden. Die EU-Länder kamen überein, auf Verwaltungsebene Arbeitsgruppen einzusetzen, die sich im Hinblick auf spätere Treffen detailliert mit diesen Themen auseinandersetzen sollen.

Nicht nur innerhalb der EU stösst die Schweizer Wohnungspolitik auf Interesse. Das BWO wurde am 1. April 2008 von einer Parlamentarierdelegation und am 8. Dezember 2008 von einer Gruppe hoher Verwaltungsfunktionäre aus der Russischen Föderation besucht. Am 20. Mai 2008 bestand Gelegenheit, die Schweizer Siedlungs- und Wohnungspolitik Parlamentariern aus dem deutschen Bundesland Sachsen-Anhalt zu präsentieren. Zudem kam es zu mehreren Kontakten mit australischen Stellen, die zuhanden der Regierung einen Bericht über wohnungspolitische Instrumente verfassten, unter denen auch die Finanzhilfen des WFG figurieren.



## BWO: Arbeiten mit neuer Fachapplikation

Bis anhin waren die Förderungsgeschäfte im BWO mit Rückgriff auf die EDV-Fachapplikationen NEUWEG und WEG 2000 betreut worden. Am 24. November 2008 wurden die beiden Anwendungen im „Wohnweb“ zusammengeführt. Die Entwicklung dieser Internetapplikation hatte gut ein Jahr gedauert und rund 800 Personentage der Mitarbeitenden beansprucht. Im Entwicklungsprozess mussten mehrere hundert Teilprogramme migriert bzw. neu entwickelt und mit umfangreichen Tests geprüft werden. Gleichzeitig war eine neue Anwendungsdokumentation zu erstellen. Erfreulich war, dass das Wohnweb abgesehen von Kinderkrankheiten ab Startdatum korrekt funktionierte und das Projekt das vorgegebene Budget nur minimal überstieg.

### Aufgaben auf weniger Leute verteilt – Gesundheitsförderung umso wichtiger

Das Interesse an diversen Kursen zur Förderung der Fach- und Selbstkompetenz blieb im vergangenen Jahr unverändert gross. Intern wurde der Italienisch-Kurs mit 3 Klassen bis Ende Jahr weitergeführt.

Das BWO bildet weiterhin sechs kaufmännische Lernende aus. Im Sommer 2008 haben zwei Lernende die Lehrabschlussprüfung mit Bravour bestanden. Im Verlaufe des Jahres haben drei Personen das Amt altershalber verlassen. Deren Aufgaben wurden auf andere Mitarbeitende verteilt und die frei gewordenen Stellen nicht mehr besetzt. Ende 2008 beschäftigte das BWO ohne Lernende 54 Personen, die sich 46,55 Vollstellen teilten. Das waren rund drei Prozent weniger als zu Jahresbeginn.

Neben dem Arbeiten kam auch im vergangenen Jahr das gemeinsame Ausspannen nicht zu kurz: Der Skitag führte ins Berner Oberland, das Sommerfest an der Aare profitierte von ausgezeichneten meteorologischen Bedingungen und das gemeinsame Weihnachtsessen wurde am Ufer des Bielersees eingenommen. Der jährliche externe Ausbildungstag fand in Zürich statt, wo in Affoltern die durch den Bund geförderten Siedlungen „Ruggächern“ und „Wolfswinkel“ der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) besichtigt wurden. Nach einem Mittagessen im Restaurant der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) stand ein geführter Zoobesuch auf dem Programm.

Die Gesundheitsförderung wurde nach der erfolgreichen

„Matterhornbesteigung“ mit dem anspruchsvolleren Erklimmen des „Kilimanjaro“ weitergeführt. In dieser Aktion verzichteten die Mitarbeitenden auf den Lift und stiegen solange Treppe, bis sie den virtuellen Gipfel erreichen. Der Startschuss fiel am 2. Juni 2008.

Die durch das BWO verursachte Umweltbelastung (gemessen in Umweltbelastungspunkten pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter) hat 2008 im Vorjahresvergleich leicht zugenommen, doch lag sie immer noch deutlich unter dem Wert von 2001, dem Jahr der RUMBA-Einführung im BWO.



## Publikationen 2008

### Forschungsberichte

Folgende Studien sind über die Website des BWO ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) >Dokumentation > Publikationen > Forschungsberichte) verfügbar:

Beat Brunner, Qualitative Aspekte zum Wohnen in der Schweiz 2005, März 2008

Beat Brunner, Wohnsituation der Studierenden der Universität und ETH Zürich, Juni 2008

Beat Brunner, wohn.plus – ein Projekt der genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung, Dezember 2008

Berner Fachhochschule, Konfliktmanagement im Wohnquartier, Zusammenfassung, Mai 2008

Hochschule für Wirtschaft Luzern, Erneuerung im Stockwerkeigentum Vorstudie, Mai 2008

Stefan Fahrländer, Sarah Fuchs, Dominik Matter, Aufhebung der Lex Koller: Analyse der Auswirkungen aus ökonomischer Sicht, April 2008

Markus Rebmann, Uwe Zahn, Autofreies und energieeffizientes Wohnen in Biel / Nidau, Februar 2008

Michal Arend, Integration und Quartierentwicklung in mittelgrossen und kleineren Städten der Schweiz, Februar 2008

### Mietrecht

Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheiden, Band 43, Grenchen 2008

Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheiden, Band 44, Grenchen 2008

### Referate / Artikel

Cipriano Alvarez, Kommentar zu Artikel 108 und 109 BV, in: Die schweizerische Bundesverfassung, herausgegeben von Bernhard Ehrenzeller, Philippe Mastronardi, Rainer J. Schweizer, Klaus A. Vallender, Zürich/Basel/Genf 2008, S. 1702ff.

*Folgende Referatsunterlagen sind über die Website des BWO ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Dokumentation > Publikationen > Artikel & Referate) verfügbar:*

Offene Grenzen und Wohnungsmarkt, Referat von Frau Bundesrätin Doris Leuthard am Verbandstag des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, St. Gallen, 27. September 2008

Revision des Mietrechts, Referat von Peter Gurtner, Direktor BWO, beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, Zürich, 15. November 2008

Wohnsituation und Wohnformen der älteren Bevölkerung, Referat von Ernst Hauri, Vizedirektor BWO, am Kongress „Wenn das Haus zu gross wird...“ des Schweizerischen Verbandes für Seniorenfragen, Bern, 4. September 2008

