

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Vorwort | 3 |
| Wohnungsmarkt: Von der Wirtschaftskrise kaum betroffen | 4 |
| Wohnungspolitik: Wohnbauförderung auch in die zweite Stufe der Stabilisierungsmassnahmen einbezogen | 8 |
| Vollzug der Förderung: Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft im Zentrum | 10 |
| Mietrechtspraxis: Neues Schlichtungsverfahren ab 2011 | 13 |
| Wohnforschung: Antworten zur Baukostenentwicklung | 14 |
| Bauland für Wohnbaugenossenschaften im Zentrum der Grenchner Wohntage | 16 |
| UN/ECE: Umweltaspekte der Wohnungspolitik im Fokus | 17 |
| BWO: Wechsel in der Direktion | 18 |
| Publikationen 2009 | 19 |

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Bundesamt für Wohnungswesen BWO | |
| Storchengasse 6 | |
| 2540 Grenchen | |
| Tel.: | +41 32 654 91 11 |
| Fax: | +41 32 654 91 10 |
| e-Mail: | info@bwo.admin.ch |
| Internet: | www.bwo.admin.ch |

Vorwort

Vor Jahresfrist hatten die wenigsten Marktbeobachter erwartet, dass die Finanz- und Wirtschaftskrise überwunden wird, ohne dass sie auch auf dem Wohnungsmarkt und in der Bauwirtschaft deutliche Spuren hinterlässt. Erstaunlicherweise hat sich die Wohnungsnachfrage bisher jedoch als robust erwiesen, die Produktion von Wohnungen blieb auf hohem Niveau, viele Wohngebäude werden erneuert, und aus den meisten Regionen meldet die Bauwirtschaft volle Auftragsbücher. Mit den wohnungsbezogenen Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft, deren Umsetzung im vergangenen Jahr die BWO-Aktivitäten prägte, konnte unser Amt einen Beitrag zu diesem alles in allem positiven Gesamtbild leisten. Im gemeinnützigen Sektor wird sich der Bestand an energieeffizienten Gebäuden erhöhen, und die Förderung hilft mit, dass die Mietzinse trotz Erneuerung nur gering ansteigen und für die angestammte Bewohnerschaft tragbar bleiben sollten. Dies ist umso wichtiger, als sich der Grossteil der unterstützten Wohnungen in den Agglomerationen befindet, wo sich die mit steigenden Preisen einhergehende Wohnungsknappheit trotz Wirtschaftskrise kaum entschärft hat.

Wie der vorliegende Jahresbericht zeigt, war das BWO im letzten Jahr aber nicht nur im Vollzug der Wohnraumförderung engagiert. Ergebnisse aus der Wohnforschung befruchteten unter anderem die Diskussionen um die Wohnbaukosten und die Zukunftsperspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, das Amt begleitete die parlamentarische Behandlung der Mietrechtsrevision, es war in weitere Geschäfte von wohnungspolitischer Relevanz einbezogen, und wie die stetig zunehmenden Anfragen belegen, ist das Fachwissen des BWO in Kantonen und Gemeinden, Hochschulinstituten, Fachverbänden und anderen Organisationen gefragt. Für den grossen Einsatz bei der Erledigung all dieser Aufgaben sei den Mitarbeitenden an dieser Stelle herzlich gedankt.

Ein ganz besonderer Dank gebührt Peter Gurtner, der Ende Oktober die Leitung des BWO in neue Hände übergab. Während fast 35 Jahren hatte er sich mit ausserordentlichem zeitlichem und emotionalem Einsatz der Einführung und Weiterentwicklung der Wohnbauförderung auf Bundesebene gewidmet. Seinem Geschick im Umgang mit den diversen Interessengruppen und den Mitarbeitenden ist es zu verdanken, dass sich das Amt unter seiner 15-jährigen Leitung als im In- und Ausland anerkanntes Kompetenzen-

trum für das Wohnungswesen etabliert hat. Erfreulich ist, dass Peter Gurtner innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus neue Aufgaben übernommen hat und deshalb die persönlichen und geschäftlichen Kontakte zum BWO weiter bestehen werden.

Grenchen, im April 2010

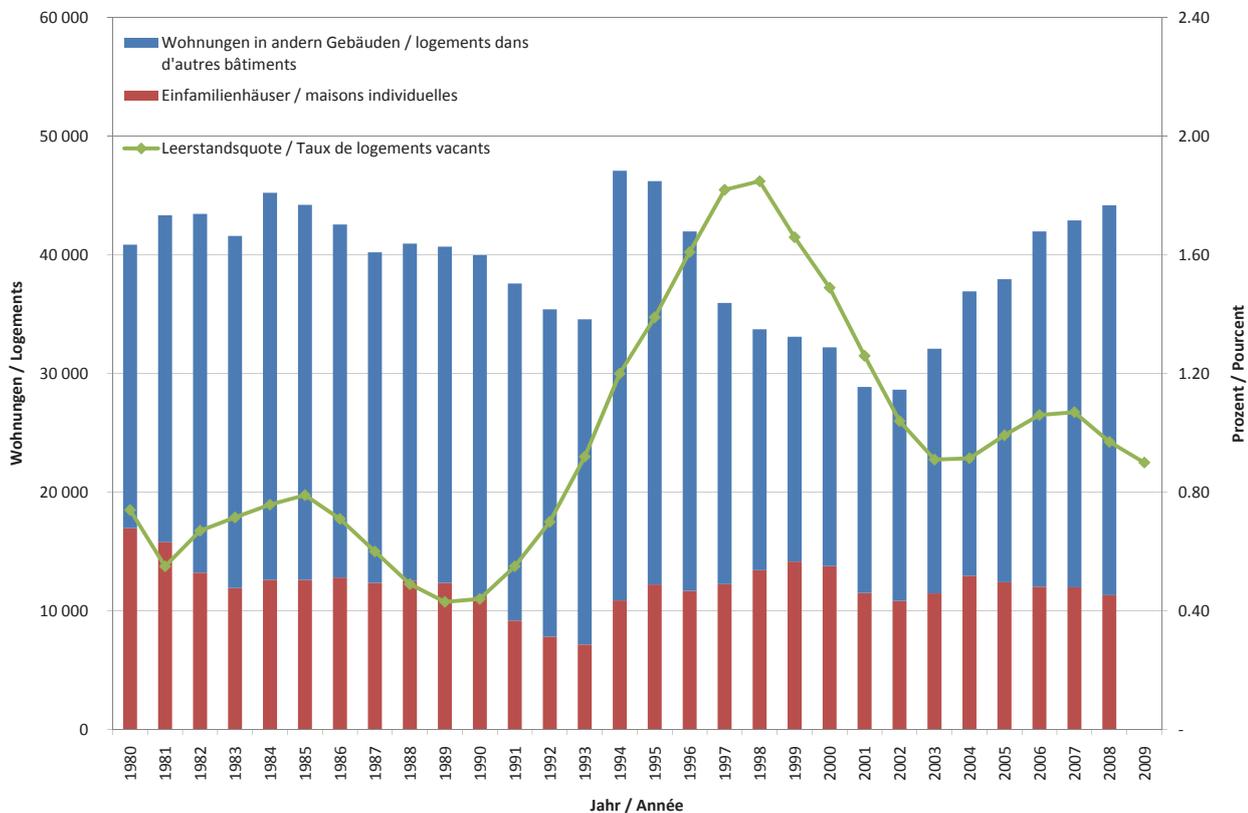
Dr. Ernst Hauri, Direktor a.i.

Wohnungsmarkt: Von der Wirtschaftskrise kaum betroffen

Nach einer starken konjunkturellen Dynamik in den Vorjahren schwächte sich das Wirtschaftswachstum im Laufe des Jahres 2008 ab. Im Herbst 2008 fiel auch die Schweiz in eine Rezession, die sich bis ins 3. Quartal 2009 hinzog. Die Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld wirkten sich bis Ende 2009 noch kaum auf den vor allem in städtischen Regionen engen Wohnungsmarkt aus. Eine leichte Entspannung kündigt sich jedoch mit der beobachtbaren Abschwächung der Bevölkerungszunahme an.

Im Jahre 2008 war das stärkste jährliche Bevölkerungswachstum seit 1963 verzeichnet worden. Die Wohnbevölkerung hatte um 1,4 Prozent oder 106'700 Personen zugenommen. Der Anstieg war auf die gute Wirtschaftslage und die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. Trotz abgeschwächter Immigration zeigen die provisorischen Jahresdaten für 2009 immer noch eine Bevölkerungszunahme von über 80'000 Personen.

Positive Impulse für die Wohnungsnachfrage ergaben sich auch aus einem Reallohnanstieg. 2008 haben die hohen Teuerungsraten ein entsprechendes Wachstum verhindert. Zwischen März und Oktober 2009 hingegen waren die Jahresteuerraten acht Monate in Folge negativ. Nach einer Nullteuerung im November verzeichnet man seither wieder tiefe positive Teuerungsraten. Die Folge davon ist eine markante Reallohnerhöhung. Hingegen stieg innert Jahresfrist die Arbeitslosenquote von 3,0 auf 4,4%. Diese Entwicklung dürfte sich künftig bremsend auf die Nachfrage auswirken. Auch stiegen die Krankenkassenprämien wieder stark an, was die verfügbaren Mittel beträchtlich beeinträchtigt.



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 - 2009

Neuproduktion (noch) auf hohem Niveau – weiterhin tiefe Hypothekarzinsätze

Zwischen 2002 und 2008 ist die jährliche Wohnungsproduktion von knapp 29'000 auf deutlich über 40'000 Einheiten angestiegen. Im letzten Jahr dürften es fast gleich viele wie 2008 gewesen sein. Vorlaufende Indikatoren lassen für das laufende Jahr einen leichten Rückgang erwarten, doch werden wohl immer noch rund 40'000 Wohnungen fertiggestellt, da sich zur Zeit ausgesprochen viele Wohnungen im Bau befinden. Inwieweit die 2008 und im 1. Semester 2009 angestiegene Zahl der baubewilligten Wohnungen tatsächlich realisiert wird, ist vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage unsicher. Für einen Einbruch bei der Wohnungsproduktion gibt es jedoch weiterhin keine Anzeichen.

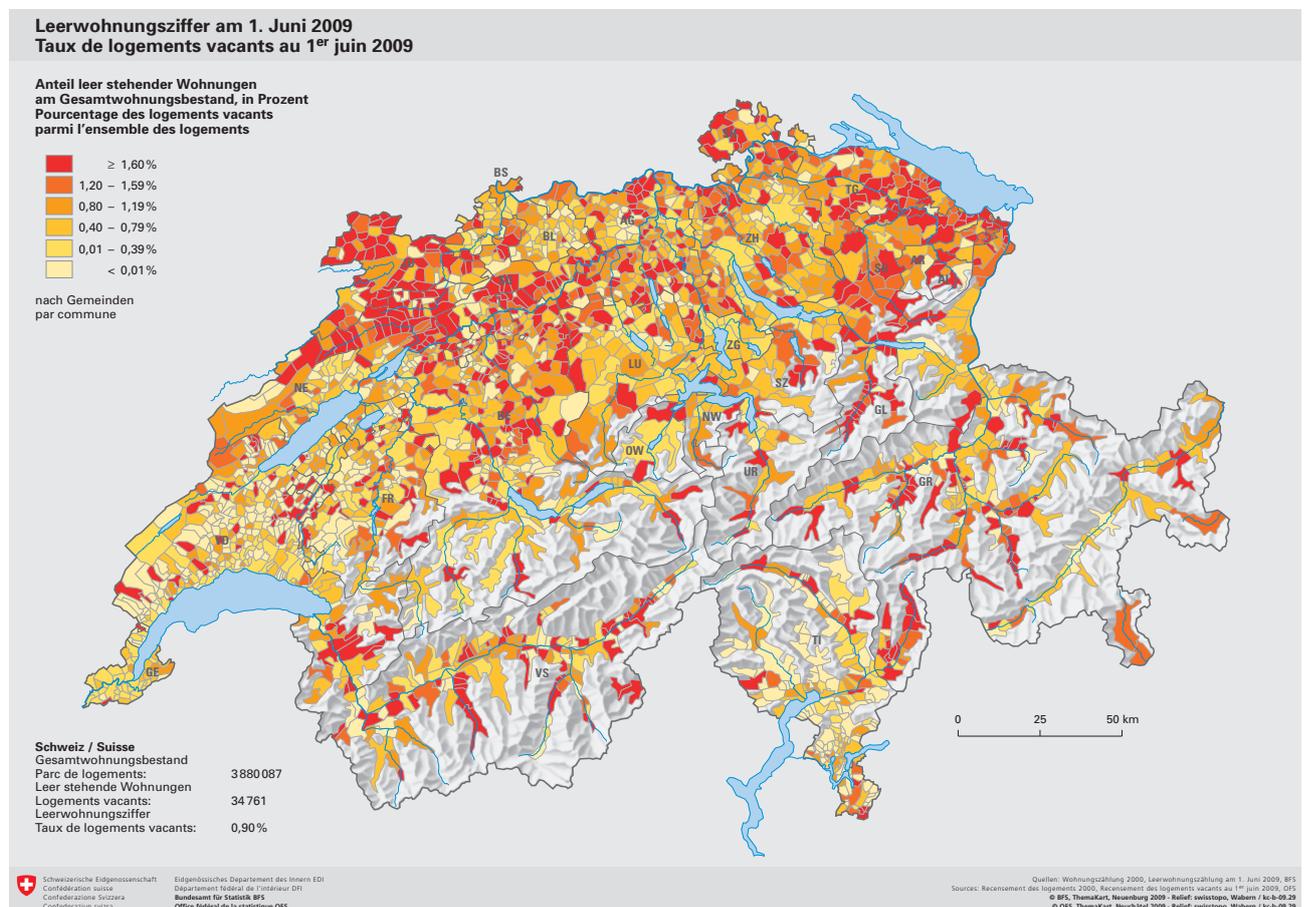
Im Jahre 2008 waren rund 11'300 neue Einfamilienhäuser erstellt worden. Es ist davon auszugehen, dass im vergangenen Jahr dieses Volumen leicht zurückging. Im Geschosswohnungsbau gibt es hingegen Anzeichen, dass wieder vermehrt Mietwohnungen erstellt werden. Diese hatten in den letzten Jahren nur noch rund ein Viertel der neu gebauten Wohnungen ausgemacht.

Die Bautätigkeit profitiert schon seit einigen Jahren von guten Bedingungen auf den vorgelagerten Märkten. Ab Oktober 2008 sind die Hypothekarzinsätze regelrecht erodiert, nachdem sie vorher seit Sommer 2007 in zwei Schritten leicht angestiegen waren. Seit einem Jahr müssen Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3% verzinst werden. Einen noch markanteren Rückgang erfuhren die Sätze für Festhypotheken.

Der Baupreisindex ist von 2003 bis Herbst 2008 ununterbrochen angestiegen. Nach einem Rückgang im vorangehenden Halbjahr haben sich die Baupreise zwischen April und Oktober 2009 stabilisiert. Diese Entwicklung lässt sich dadurch erklären, dass die Baumaterialpreise nach einem mehrmonatigen Rückgang seit August 2009 wieder leicht ansteigen.

Wendepunkt der Leerstände erreicht?

Nachdem die Leerwohnungsquote von 1998 bis 2003 stetig gesunken ist, pendelt sie seither um 1%. Über weiterhin am wenigsten leer stehende Wohnungen im Verhältnis



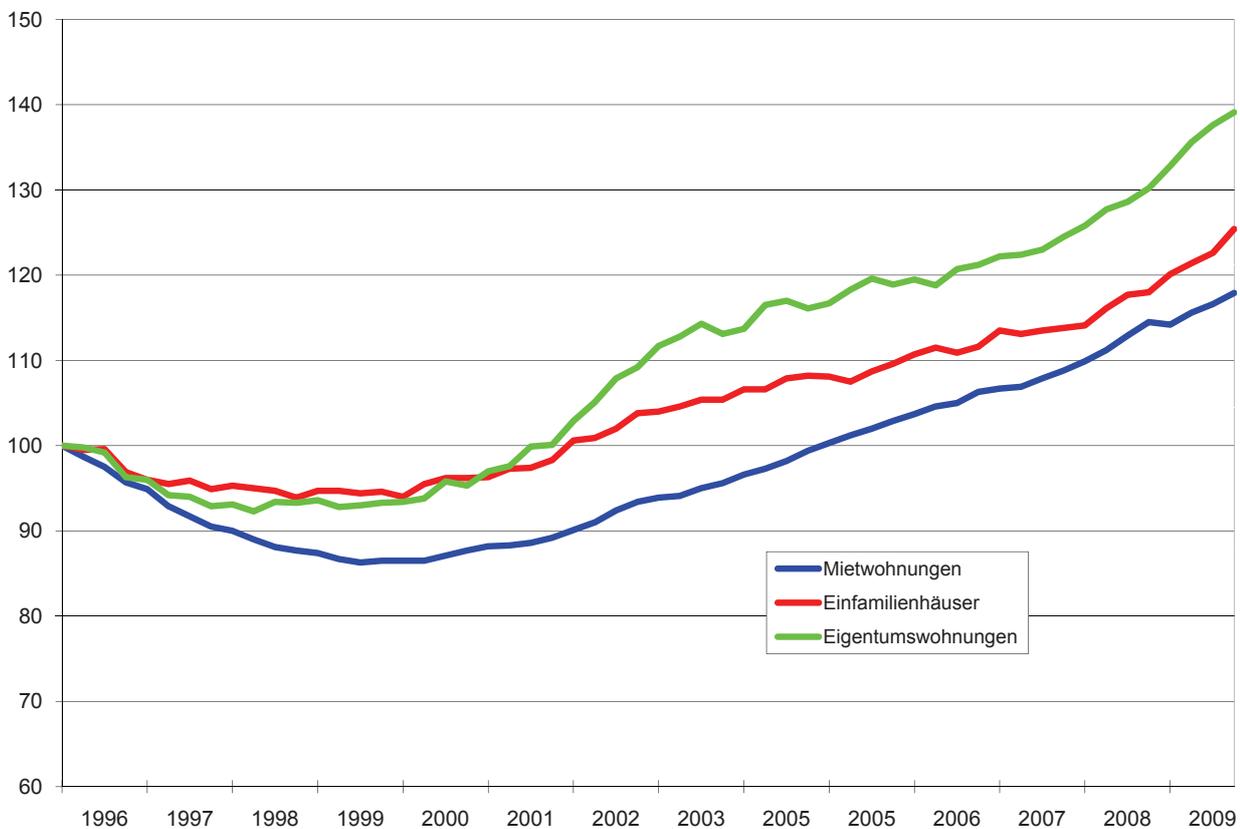
Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2009

zum Wohnungsbestand verfügt der Kanton Genf mit 0,22%. Leerwohnungsquoten von weniger als 0,5% weisen ebenfalls die Kantone Zug und Waadt aus. Die höchste kantonale Leerwohnungsquote meldeten die Kantone Jura und Glarus mit je 1,89%. Mit den gesamtschweizerisch 0,90% Leerwohnungen am 1. Juni 2009 dürfte ein unterer Wendepunkt erreicht sein. Diese Einschätzung wird auch gestützt durch die bereits seit dem 1. Quartal 2009 wieder ansteigende Angebotsziffer. Diese deutet darauf hin, dass die Leerstände bereits Ende 2008 ihren Tiefststand erreicht haben und seither leicht zunehmen.

Angebotspreise weiter gestiegen

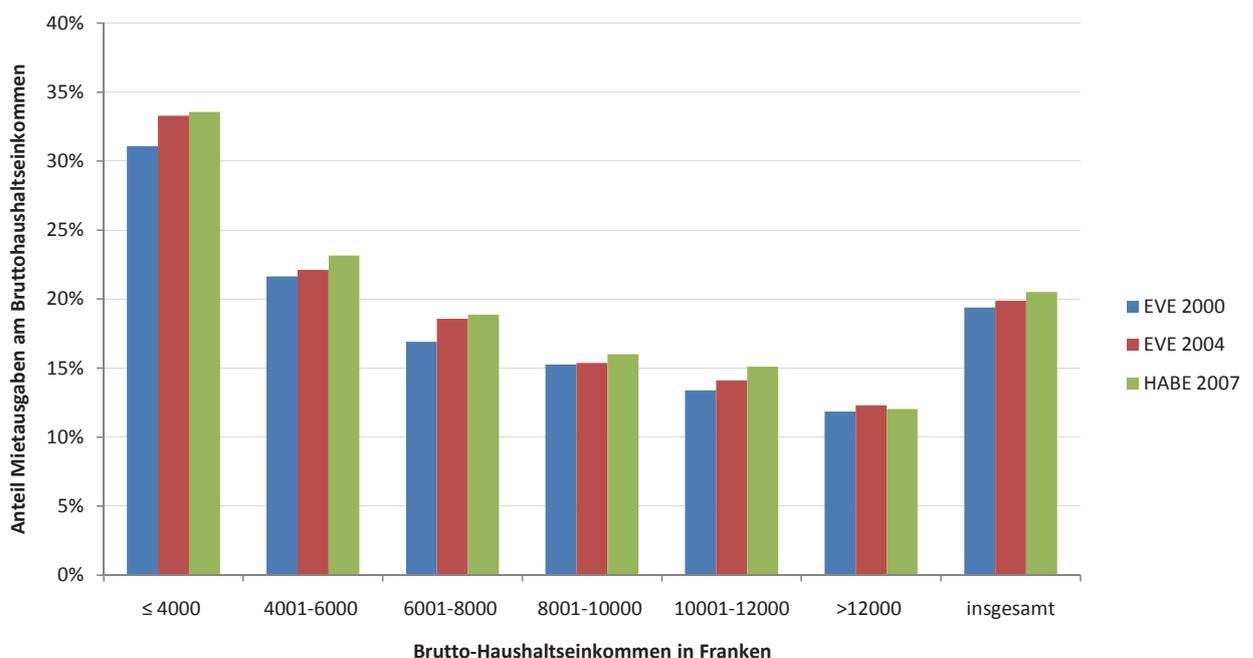
Die Mietpreissteigerungen waren in den vergangenen vier Jahren mit Ausnahme von 2008 jeweils deutlich höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindex. Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Mietpreissteigerung 2,5%.

Seit gut neun Jahren steigen die Angebotspreise in allen Wohnungskategorien an. Zur Zeit schwächt sich dieser Anstieg aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsproduktion, der konjunkturellen Lage und der abnehmenden Dynamik beim Bevölkerungswachstum etwas ab. Eine Umkehr der Preisentwicklung ist hingegen nicht in Sicht.



Preisindizes des Wohnungsmarkts 1996 bis 2009

Aus der jüngsten Marktentwicklung ist zu schliessen, dass sich die Wirtschaftskrise im Jahre 2009 auf dem Wohnungsmarkt kaum bemerkbar gemacht hat. Die Wohnraumnachfrage blieb unter anderem dank der nach wie vor beträchtlichen Immigration robust. Die Bauwirtschaft war nicht nur wegen der hohen Neuproduktion, sondern auch aufgrund der Fördermassnahmen des Bundes gut ausgelastet. Dennoch hat sich in den Zentren und an andern attraktiven Standorten der Mangel an preisgünstigen Wohnungsangeboten verschärft, womit in vielen Gemeinden die Wohnungsfrage auf der politischen Agenda nach oben rückte. Wie die jüngst verfügbaren Zahlen zur Mietzinsbelastung zeigen, sind die Haushalte praktisch aller Einkommensklassen mit tendenziell höheren Mietbelastungen konfrontiert, als dies früher der Fall war.



Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen gemäss Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE) resp. Haushaltsbudgeterhebung (HABE)

Wohnungspolitik: Wohnbauförderung auch in die zweite Stufe der Stabilisierungsmassnahmen einbezogen

Bereits im Rahmen des ersten Stabilisierungsprogramms für die Wirtschaft hatte das Parlament in der Wintersession 2008 die im Budget 2009 vorgesehenen 5 Millionen Franken für die Wohnraumförderung um 45 Millionen Franken aufgestockt. Das BWO hat in Absprache mit dem Departement und den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger ein „Sonderprogramm 2009 zur energetischen Gebäudeerneuerung“ lanciert, das im Laufe des vergangenen Jahres umgesetzt wurde und dessen Ergebnisse weiter unten zusammengefasst werden.

Auch in der zweiten Stufe der Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft sind wohnungspolitische Anreize einbezogen. Im Zusammenhang mit der Zustimmung zu einem vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmenpaket hat das Parlament in der Märzsession 2009 eine Änderung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vorgenommen. Danach kann der Bund bei Mietliegenschaften, die gemäss WEG gefördert wurden und die mehr als 20 Jahre alt sind, auf noch geschuldete Guthaben verzichten, wenn mindestens im Umfang dieser Forderung energiesparende Erneuerungsarbeiten erfolgen. Nach der Sanierung muss die Gebäudehülle der Liegenschaft die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) oder den Minergie-Standard erfüllen. Mit dem Forderungsverzicht wird einerseits die Finanzierung der Investitionen erleichtert, hält doch der hohe Schuldbetrag in den Büchern der Bauträger viele Banken davon ab, dem Bauträger vor Ablauf der Bundeshilfe neues Geld zu leihen. Andererseits kann ohne zusätzliche Bundesmittel ein Beitrag zur Energieeffizienz und zur Stützung der Konjunktur im Bau- und Ausbaugewerbe geleistet werden.

Es handelt sich um eine bis Ende 2012 begrenzte Massnahme. Potenziell geht es um Mietliegenschaften mit rund 7'000 Wohnungen. Eine Realisierungsquote von beispielsweise 20 Prozent vermöchte deshalb ein Erneuerungsvolumen von rund 100 Millionen Franken auszulösen.

Bis Ende 2009 haben 57 Bauträger ihr Interesse an einem Forderungsverzicht und einer entsprechenden Investition in Verbesserungen der Energieeffizienz bekundet. Dies würde rund 1000 Wohnungen betreffen. Eine provisorische Zusage des Forderungsverzichts konnte bis Ende 2009 für acht Erneuerungsvorhaben erteilt werden.

Unter dem Eindruck der nach wie vor angespannten Wohnungsmärkte und dem vor allem in den Agglomerationen

beobachtbaren Mangel an preisgünstigen Angeboten hat Nationalrat Sommaruga in der Wintersession 2009 eine Motion eingereicht. Diese fordert eine Gesetzesänderung, damit den Kantonen zur Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften im Zusammenhang mit dem Bau oder Erwerb von günstigen Wohnungen finanzielle Mittel in Form von à fonds perdu-Beiträgen zur Verfügung gestellt werden können. Der Bundesrat erachtet die vorgeschlagene Schaffung von Anreizen in Form der Bindung von Fördermitteln des Bundes an solche der Kantone aus verschiedenen Gründen als nicht zweckmässig und beantragt die Ablehnung der Motion. Die gleiche Haltung nimmt der Bundesrat gegenüber der Motion von Nationalrätin Marra ein, welche mit einer Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes die Kantone und Gemeinden dazu verpflichten möchte, über preisgünstigen Wohnraum eine Politik der gesellschaftlichen Durchmischung zu betreiben.

Revision des Mietrechts in den Räten

Am 12. Dezember 2008 hatte der Bundesrat den Entwurf zur Änderung des Mietrechts zuhanden des Parlaments verabschiedet. Die Gesetzesvorlage basierte auf Vorschlägen einer Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Vermieter- und Mieterorganisationen. Bezweckt wird damit ein Systemwechsel von der Kostenmiete zur Index- und Vergleichsmiete. Dadurch werden die Mietzinse von den Hypothekenzinssätzen 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.

Im Laufe des Jahres 2009 haben die parlamentarischen Beratungen begonnen, die vom BWO begleitet und durch zusätzliche Abklärungen unterstützt wurden. Am 26. März 2009 hat die Rechtskommission des Nationalrates die Vorlage des Bundesrates abgelehnt und dem Plenum beantragt, nicht auf das Geschäft einzutreten. Am 25. Mai 2009 ist der Nationalrat der Empfehlung der Rechtskommission gefolgt. Hingegen hat die Rechtskommission des Ständerates am 10. November 2009 beschlossen, auf die Vorlage einzutreten, jedoch noch keine Entscheide gefällt.

Mietrechtlicher Referenzzinssatz hat sich etabliert

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 Hypothekarzinssätze variabel verzinslicher Hypotheken der einzelnen Kantonalbanken ab. Er stützt sich auf den von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich im Auftrag des Bundes erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz 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 Durchschnittszinssatz von 3,43 Prozent zum mietrechtlich massgebenden Referenzzinssatz von 3,5 Prozent. Bis zur Erhebung vom 31. Dezember 2009 ging der Durchschnittssatz auf 2,80 Prozent zurück. Im Berichtsjahr ist der mietrechtliche Referenzzinssatz in zwei Schritten von jeweils einem Viertelprozentpunkt auf 3 Prozent gesunken.

Besserer Zugang zu Gebäuden für Personen mit Behinderungen?

Die 2007 eingereichte Parlamentarische Initiative Recordon wird zur Zeit in der Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit des Nationalrates behandelt. Die Initiative hat zum Ziel, Menschen mit Behinderungen einen besseren Zugang zu Gebäuden für die Benützung zu Berufs- oder Wohnzwecken zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sollen das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz) und das Obligationenrecht (OR) so geändert werden, dass ein Gericht angerufen werden kann, das anschliessend unter Abwägung aller Interessen

entscheidet, ob die Eigentümerschaft eines Gebäudes verpflichtet werden kann, bauliche Massnahmen vorzunehmen, wobei sie keine Kosten zu tragen hätte.

Das BWO klärt in Zusammenarbeit mit weiteren Bundesstellen ab, welche Gesetzesänderungen zur Verwirklichung der Initiative erforderlich sind. Im Zentrum stehen dabei mögliche Änderungen im Miet- und Pachtrecht nach OR, die mit Änderungen im Behindertengleichstellungsgesetz und allenfalls mit Anpassungen im ZGB zu verknüpfen sind. Auf Wunsch der zuständigen Arbeitsgruppe wurden der Kommission verschiedene Varianten für Gesetzesanpassungen vorgelegt.

Mitwirkung bei den Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

Gestützt auf eine Initiative von Nationalrat Hegetschweiler hat das Parlament im Juni 2009 eine Änderung des CO₂-Gesetzes beschlossen, wonach künftig ein Drittel des CO₂-Abgabeertrages für Massnahmen zur Verminderung der CO₂-Emissionen verwendet wird. Eine gleichzeitige Änderung des Mietrechts, die im Bereich der Nebenkosten mehr Anreize für energetische Gebäudeerneuerungen schaffen sollte, wurde dagegen abgelehnt. Die vorberatende Kommission hatte die entsprechenden Vorschläge unter Beizug des Bundesamts für Wohnungswesen und des Bundesamts für Umwelt erarbeitet. Ebenfalls begleitet wurden das Vernehmlassungsverfahren, dessen Auswertung sowie die parlamentarischen Beratungen der Vorlage.

Mitgewirkt hat das Bundesamt für Wohnungswesen zudem in einer interdepartementalen Begleitgruppe zur Studie „Steuerliche Anreize für energetische Sanierungen von Gebäuden“, die im Mai 2009 veröffentlicht wurde. Eine weitere Mitarbeit erfolgte im Rahmen einer aus Vertretern von Bund und Kantonen gebildeten Begleitgruppe zum Thema „Rechtliche und verfahrensmässige Hemmnisse für energieeffiziente Lösungen im Gebäudebereich“. Der Ergebnisbericht dieser Studie wurde im September 2009 fertiggestellt und vom Staatssekretariat für Wirtschaft veröffentlicht.

Vollzug der Förderung: Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft im Zentrum

Der Vollzug der Wohnraumförderung, in den das Gros der BWO-Mitarbeitenden eingebunden ist, war im Jahre 2009 besonders durch die Umsetzung der wohnungspolitischen Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft geprägt. In diesem Zusammenhang mussten nicht nur überdurchschnittlich viele Geschäfte betreut, sondern auch bestehende Merkblätter und Weisungen überarbeitet und neue Geschäftsprozesse festgelegt werden.

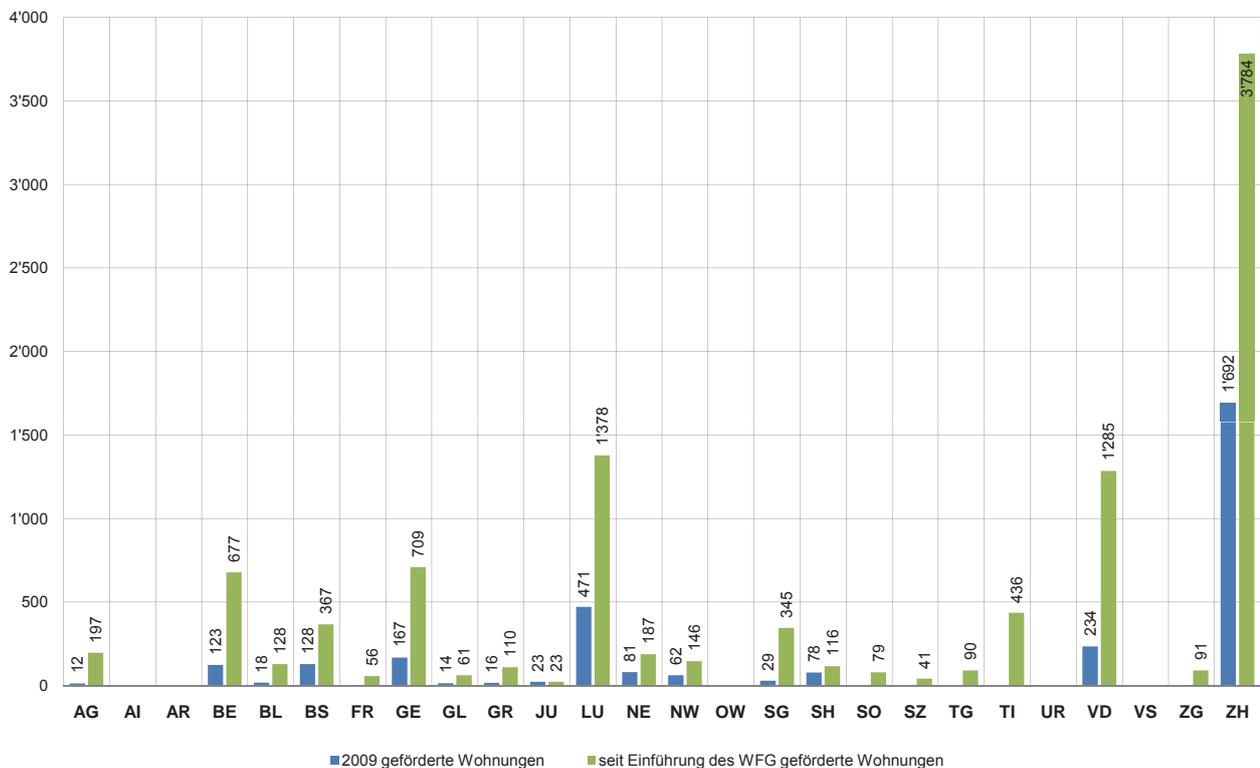
WFG: Sonderprogramm erfolgreich umgesetzt

Für das im Januar 2009 lancierte „Sonderprogramm für energetische Erneuerungen gemeinnütziger Bauträger“ standen 2009 50 Millionen Franken für zinsgünstige Darlehen zur Verfügung. Aufgrund der vorteilhaften Bedingungen – zinsfrei in den ersten 5 Jahren bei einer Laufzeit von maximal 25 Jahren – war die Nachfrage deutlich höher als der zur Verfügung stehende Kredit. Die Vergabe erfolgte in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger in zwei Tranchen im Juni und im

November. Insgesamt wurden für über 1'200 Wohnungen in Erneuerungsprojekten und einigen Ersatzneubauten Darlehen gewährt. Gesuche, die im Sonderprogramm keinen Platz hatten, konnten in der Regel im Rahmen der „normalen“ Darlehensgewährung aus dem Fonds de roulement berücksichtigt werden. In diesem Bereich erreichte das Förderungsvolumen daher über 1'900 Wohnungen. Somit wurden im vergangenen Jahr rund 3'150 Wohnungen mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt, was seit der Einführung des WFG das höchste Jahresvolumen darstellt. Das gesamte Förderungsvolumen auf der Basis des WFG beläuft sich mittlerweile auf über 10'000 Wohnungen.

Wie aus der grafischen Übersicht der 2009 geförderten Wohnungen nach Kantonen hervorgeht, ist wenig überraschend der Kanton Zürich Spitzenreiter, befindet sich dort doch mehr als die Hälfte aller Wohnungen gemeinnütziger Bauträger. Weitere förderstarke Regionen sind das Basissin Lémanique, das besonders von einem Mangel an preisgünstigen Wohnungen betroffen ist, sowie die Kantone Bern und Luzern.

Bei rund vier Fünfteln der unterstützten Wohnungen handelt



Im Rahmen des WFG mit Fonds de roulement-Darlehen geförderte Wohnungen nach Kantonen

es sich um Erneuerungen. Dies bedeutet, dass die Bundeshilfe dazu beiträgt, dass die renovierten Wohnungen für die angestammte, in der Regel wenig zahlungskräftige Bewohnerschaft finanziell tragbar bleiben. Zudem kann mit der Förderung der Energieverbrauch reduziert werden, wird doch nach Sanierung rund ein Drittel der geförderten Wohnungen den Minergie- oder einen besseren energetischen Standard aufweisen, was im Erneuerungsbereich einen hohen Wert darstellt.

Wohnungen für Senioren und für Menschen mit Behinderungen stellen in der Förderung ein wichtiges Segment dar. Anfangs 2009 ist die neue Norm SIA 500 „behindertengerechtes Bauen“ in Kraft getreten. Darauf aufbauend und in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen wurde ein neues Merkblatt für altersgerechte Wohnbauten erarbeitet, welches die alte Checkliste ablöst und ab 2010 für Gesuche um Bundeshilfe berücksichtigt werden muss.

Hohe Nachfrage nach EGW-Quoten

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verhilft dem gemeinnützigen Wohnungssektor zu langfristigen und zinsgünstigen Finanzierungen. Die EGW hat 2009 drei neue Anleihen im Umfang von insgesamt 169,7 Millionen Franken begeben und eine Anleihe um 58,7 Millionen Franken aufgestockt. Ende 2009 waren Anleihen von 1,8 Milliarden Franken ausstehend und vom Bund verbürgt. Im Hinblick auf eine allfällige Weiterführung der Bundesunterstützung für die EGW ist dieses Finanzierungsinstrument im Laufe des Jahres 2009 evaluiert worden. Die Überprüfungsergebnisse, die anfangs 2010 vorliegen werden, sollen in die Botschaft des Bundesrates einfließen, mit der noch 2010 ein neuer Rahmenkredit für Bürgschaften beantragt wird.

WEG: Weiterhin über 74'000 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 1200 Eigentumsobjekte und 2500 Mietwohnungen aus der Bundeshilfe entlassen. Ende 2009 umfasste das WEG-Volumen noch gut 22'000 Geschäfte mit über 74'000 Wohnungen. Die Prüfung und Bewilligung von Handänderun-

gen, 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: 2009 mit den deutschsprachigen Kantonsvertretungen in Zürich und mit den Fachleuten der welschen Kantone sowie des Tessins in Brissago.

Die WEG-Förderung ist trotz abnehmendem Volumen noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2009 einerseits gut 79,5 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt; dies waren rund sechs Millionen weniger als im Vorjahr. Andererseits standen diesem Betrag Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von fast 107 Millionen Franken gegenüber.

Das BWO ist Beschwerdeinstanz für Mietzinsstreitigkeiten in Liegenschaften, die aufgrund des WEG oder des WFG gefördert werden. Die Mietenden können jederzeit eine Überprüfung des Mietzinses beantragen. Das BWO versucht, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt eine solche nicht zustande, erlässt das BWO eine Verfügung. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

2009 wurden bei 17 Liegenschaften, die mit Hilfen des WEG unterstützt werden, 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 80 Verfahren im Zusammenhang mit der Anfechtung von Mietzinsen, Mietzinserhöhungen und der Ausrichtung von Zusatzverbilligungen durch. Weitere Verfahren erfolgten im Zusammenhang mit der Anfechtung von Mietzinsen im Bereich des WFG. Diese Verfahren erfordern zum Teil aufwendige Abklärungen, da im Rahmen des WFG keine Mietzinspläne bestehen. Es sind deshalb im Einzelfall umfangreiche Kostenberechnungen vorzunehmen.

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten hat sich 2009 stark reduziert. Der Recovery-Dienst des BWO konnte 40 Geschäfte definitiv regeln, wobei 15 Fälle den Miet- und 25 Fälle den Eigentumssektor betrafen. 28 Fälle, 20 weniger als im Vorjahr, kamen neu hinzu.

Die „Abschlussarbeiten“ im Zusammenhang mit der Wohnungserneuerung in Berggebieten (WS) sind noch im Gang. Diese Förderung ist bekanntlich 2008 mit der NFA in die alleinige Kompetenz der Kantone übergegangen. Der 2009 zur Verfügung stehende Zahlungskredit von 4 Millionen Franken wurde nur knapp zur Hälfte ausgeschöpft. Per Ende 2009 sind 118 Geschäfte noch nicht definitiv abgerechnet.

Hoher Rückfluss bei den Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Im Jahre 2009 hat sich die Zahl der vom BWO betreuten Bundes- und PUBLICA-Darlehen an die Genossenschaften des Bundespersonals erneut reduziert; 16 Bundes- und 2 PUBLICA-Darlehen wurden vollständig zurückbezahlt. Die Amortisationen beliefen sich auf rund 24 Millionen und die Zinserträge auf rund 18 Millionen Franken. Ausserordentliche Amortisationen waren im Gegensatz zu früheren Jahren nicht zu verzeichnen. Ende 2009 betreute das BWO noch 800 Bundesdarlehen im Gesamtbetrag von rund 701 Millionen Franken und 178 PUBLICA-Darlehen in der Höhe von rund 191 Millionen Franken.

Wie im Vorjahr wurden auch 2009 wieder viele Liegenschaften erneuert. Insgesamt wurde die Sanierung von 924 Wohnungen beschlossen und die entsprechenden Finanzierungen sichergestellt. Dies sind erneut fast 7 Prozent des Totalbestandes von rund 14'000 Wohnungen. Es werden vor allem Gesamterneuerungen ausgeführt, die hohe energetische Standards erfüllen. Aus dem Sonderprogramm 2009 zur energetischen Gebäudeerneuerung konnten den Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals Darlehen von rund 12 Millionen Franken zugesprochen werden. Es wurden insgesamt rund 90 Millionen Franken investiert, wovon nebst den Bankdarlehen fast ein Fünftel mit Eigenkapital sowie über ein Drittel mit Darlehen aus dem Fonds de roulement und mit EGW-Quoten finanziert wurde.

Desinvestitionsprozess bei der Sapomp Wohnbau AG eingeleitet

Seit 1976 operiert die Sapomp Wohnbau AG als Auffanggesellschaft des Bundes für Not leidende Liegenschaften, die im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) unterstützt worden sind und aus verschiedensten Gründen in die Zwangsverwertung kamen. Ihr Portefeuille umfasste Ende 2009 rund 160 Objekte mit gegen 2'700 Wohneinheiten, die einem Buchwert von rund 500 Millionen Franken entsprachen.

Dass der Bund nicht längerfristig eine Eigentümerrolle auf dem Wohnungsmarkt spielen soll, war immer klar und wurde mittels der Motion der Finanzkommission des Nationalrats vom 23. November 2007 nochmals ausdrücklich gewünscht. Im Hinblick auf die Veräusserung und im Sinne einer Marktprüfung hat die Sapomp Wohnbau AG 2009 ein Bieterverfahren für den Verkauf einer Tochtergesellschaft erfolgreich durchgeführt. Anschliessend wurden die Arbeiten für den Verkauf der restlichen Liegenschaften an die



Hand genommen. Es ist geplant, bis zum Ende des laufenden Jahres den gesamten Liegenschaftenbestand zu veräussern.

Breite Informationstätigkeit

Die Vermittlung von allgemeinen und spezifischen Informationen über das Wohnungswesen und die Wohnungspolitik gehörte auch 2009 zu den Kernaufgaben des BWO. Vier Mal erschien der „Wohnungsmarkt auf einen Blick“ und zwei Mal der elektronische Newsletter „BWO-Aktuell“ sowie ein Spezial-Newsletter zu den Grenchner Wohntagen. 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.

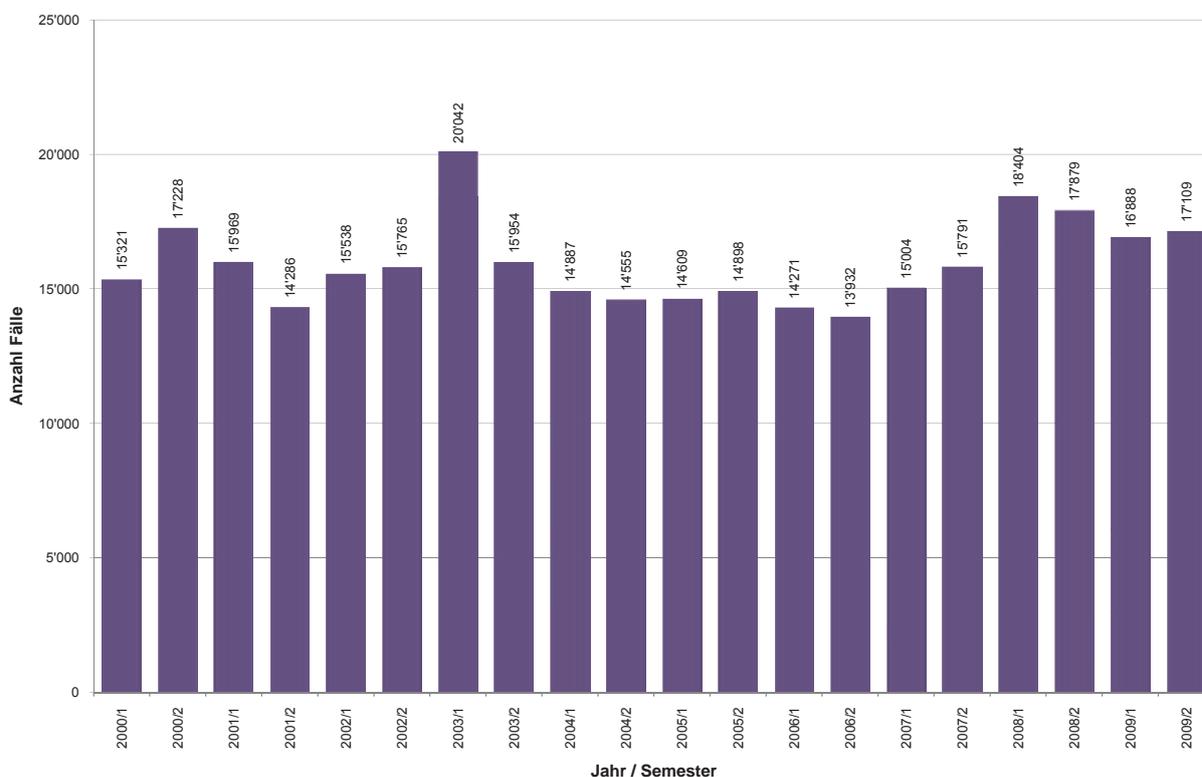
Mietrechtspraxis: Neues Schlichtungsverfahren ab 2011

Das BWO orientierte halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. 2009 gingen bei den Schlichtungsbehörden 33'997 neue Anfechtungen ein, d.h. 2286 weniger als im Vorjahr. 16'380 Fälle konnten durch Einigung zwischen den Parteien erledigt werden, dies entspricht 46,7 Prozent der erledigten Fälle.

Auf den 1. Januar 2011 wird voraussichtlich die neue, für die ganze Schweiz vereinheitlichte Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft treten. Dies führt unter anderem zu einer Neuordnung des Schlichtungsverfahrens, das in Zukunft grundsätzlich auch für alle Streitigkeiten in Mietangelegenheiten nach dem OR gelten wird. Die mietrechtlichen Verfahrensvorschriften im Obligationenrecht werden aufgehoben und es gelten künftig die Bestimmungen der ZPO, wobei namentlich im Bereich des Mietrechts etliche Sonderregelungen verankert wurden. Diese Neuregelungen führen bei den Schlichtungsbehörden wie auch bei anderen involvierten Akteuren zu zahlreichen Fragen. Das BWO hat insbesondere im Bereich des Mietrechts die nötigen Abklärungen vorgenommen und wird das Thema im Rahmen der für das Jahr 2010 geplanten 4. Schweizerischen Konferenz der Schlichtungsbehörden für Mietsachen vertiefen.

Die kantonalen gerichtlichen Instanzen sind gesetzlich verpflichtet, dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement ein Doppel ihrer Urteile zu mietrechtlichen Streitigkeiten zuzustellen. Die Urteile werden im BWO gesammelt und archiviert. Eine Auswahl der interessantesten Urteile wird jährlich publiziert. Diese Publikationen sind insbesondere für Schlichtungsbehörden, Gerichtsinstanzen und Anwälte von Nutzen. Die Publikationen dokumentieren neuere Tendenzen in der kantonalen Rechtsprechung und geben Hinweise auf kantonal unterschiedliche Betrachtungsweisen.

Das BWO publizierte 2009 den Band 45 der „Mitteilungen zum Mietrecht“. Im Zentrum stehen rechtliche Fragen im Zusammenhang mit Unterhalt und Erneuerung der Gebäude. In der Praxis gibt es immer wieder Streitigkeiten zwischen Vermietenden und Mietenden über die Aufteilung der finanziellen Lasten von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, die auch im Rahmen eines vorangehenden Schlichtungsverfahrens nicht erledigt werden können. Insbesondere bei grösseren Sanierungsarbeiten fallen oft hohe Kosten an, die zu umfangreichen und manchmal umstrittenen Mietzinserhöhungen führen.



Neueingänge in den Jahren 2000 - 2009

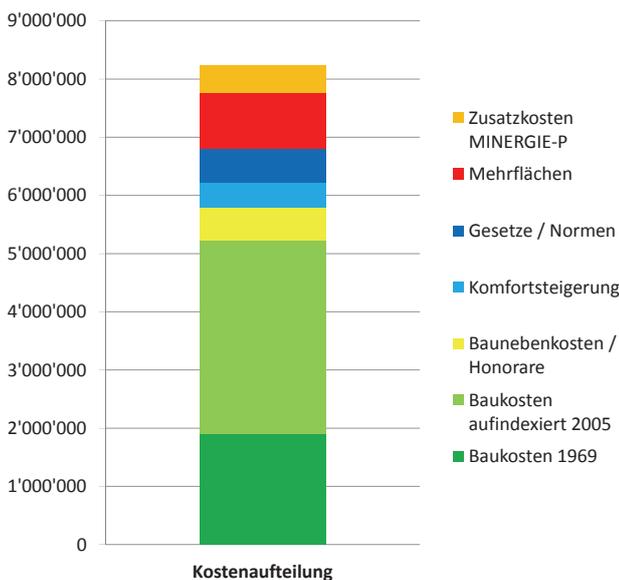
Wohnforschung: Antworten zur Baukostenentwicklung

Im Rahmen der Umsetzung des Forschungsprogramms 2008-2011 hat das BWO im vergangenen Jahr acht Forschungsberichte über das Internet veröffentlicht. Sie betrafen unter anderem die Entwicklung der Wohnbaukosten, Abklärungen im Zusammenhang mit der Erleichterung des Zugangs zu Bauland für gemeinnützige Bauträger, Aspekte des Bausparens und der Wohnumfeldqualität sowie die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt, über die bereits im Jahresbericht 2008 rapportiert werden konnte.

Die Wohnbaukosten gehören wegen ihrer Auswirkungen auf die Mietzinsen und Lebenshaltungskosten zu den Themen, die seit Jahrzehnten periodisch diskutiert, untersucht und mit politischen Forderungen versehen werden. Auch in der Debatte um die „Hochpreisinsel Schweiz“ spielen sie eine wichtige Rolle. Die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (zhaw) hat im Auftrag des BWO den methodisch anspruchsvollen Versuch unternommen, über einen langen Betrachtungszeitraum die Kostensteigerung festzustellen und einzelnen Einflussfaktoren zuzuordnen. Wäre ein 1969 für 1,9 Millionen Franken gebautes Mehrfamilienhaus 35 Jahre später nach den Originalplänen erstellt worden, hätte es aufgrund der allgemeinen Bauteuerung 5,25 Millionen Franken gekostet. Die tatsächlichen Kosten eines vergleichbaren, aber zeitgemässen Objekts liegen jedoch bei

7,77 Millionen Franken. Für diese Mehrkosten verantwortlich sind Zunahmen bei den Baunebenkosten, den Komfort- und Flächenansprüchen sowie bei den gesetzlichen Vorgaben (vor allem Wärme-, Schall- und Brandschutz).

Im Zusammenhang mit der Baulandproblematik, die auch an den Grenchner Wohntagen 2009 thematisiert wurde, hat das BWO eine Befragung der Gemeinden veranlasst, um den Umfang von Bauland im Besitz der öffentlichen Hand und das Interesse der Gemeinden an einer Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern zu eruieren. Zudem hat das BWO bei der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN eine Expertise in Auftrag gegeben, welche aufzeigt, wie mit raumplanerischen Massnahmen das gemeinnützige Wohnungsangebot ausgeweitet und langfristig preisgünstiger Wohnraum für die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen angeboten werden kann. Von den geprüften Massnahmen verspricht die Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der kommunalen Bau- und Zonenordnung die grösste Wirkung.



Baukostenentwicklung 1969 - 2005

Rechtsvergleichende Abklärungen zu Fragen des Stockwerkeigentums

Im Auftrag des BWO wurden durch das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung zwei Studien erstellt. Sie legen dar, wie gewisse rechtliche Probleme in den Nachbarländern der Schweiz gelöst werden. Anlass zur ersten Studie gab die geplante Revision des Mietrechts. Im Zentrum der Abklärungen standen deshalb Fragen zur Mietzinsgestaltung, insbesondere zur Vergleichsmiete.

Bei der zweiten Untersuchung handelt es sich um eine rechtsvergleichende Untersuchung zu Fragen des Stockwerkeigentums. Darin wird aufgezeigt, wie in den Nachbarländern das Stockwerkeigentum ausgestaltet ist, welche Rechte und Pflichten die Miteigentümer haben, wie Reserven für den Unterhalt und die Erneuerung gebildet werden, wie die Entscheidfindung geregelt ist und welche dem Stockwerkeigentum ähnlichen Rechtsformen existieren. Anlass für diesen länderübergreifenden Vergleich gab die Erkenntnis, dass die frühen Stockwerkeigentum-Bauten in der Schweiz in naher Zukunft in Bezug auf Haustechnik und Gebäudehülle einer Gesamterneuerung bedürfen, wobei sich Probleme betreffend Entscheidfindung und Finanzierung

abzeichnen. Da viele Nachbarländer das Stockwerkeigentum und ähnliche Rechtsformen schon länger kennen, war es zweckmässig abzuklären, ob allenfalls von ihren Erfahrungen in diesem Bereich profitiert werden kann.



Bauland für Wohnbaugenossenschaften im Zentrum der Grenchner Wohntage

Die Grenchner Wohntage wurden 2009 zum 14. Mal durchgeführt. Zwischen dem 22. und dem 29. Oktober fanden drei Anlässe statt.

Die Tagung vom 29. Oktober suchte nach Lösungen, wie Wohnbaugenossenschaften zu mehr Bauland kommen. Gemäss einer Erhebung des BWO besteht in den meisten grösseren Gemeinden ein hoher Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen - und Wohnbaugenossenschaften sind vielerorts als Partner willkommen. Auf den Landreserven der Gemeinden lassen sich aber selbst bei vollständiger Ausschöpfung lediglich rund 45'000 neue Wohnungen erstellen. Zur Ausweitung des Baulandpotenzials stehen den Gemeinden neben den eigenen Landreserven indes auch noch raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung. Um diese umzusetzen, braucht es neben politischem Willen allerdings auch eine Portion Phantasie. Dies zeigten die präsentierten Beispiele aus Rüslikon und Cornol.

An der Tagung wurde für eine bessere Abstimmung der Wohnungs-, Boden- und Sozialpolitik auf allen drei staatlichen Ebenen plädiert. Dies könnte zum Beispiel erreicht werden, indem die Bundes- und bundesnahen Betriebe den gemeinnützigen Trägerschaften Bauland zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen würden. Dies wäre nachhaltiger, als wenn der Bund über die Wohnraumförderung die Wohnkosten auf teurem Boden nachträglich auf ein tragbares Niveau zu senken versucht. Wie aus den Beiträgen seitens SBB Immobilien und Armasuisse hervorging, würde eine solche Strategie allerdings fundamental andere Ertragsersparungen der „Politik“ gegenüber den bundesnahen Betrieben voraussetzen.

Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus kündigten eine „genossenschaftliche Wohnbauoffensive“ an, mit der die Zusammenarbeit mit Gemeinden und weiteren Landeigentümern gesucht wird. Ziel einer solchen Partnerschaft sind nachhaltige Wohnlösungen, die sich langfristig für alle Beteiligten auszahlen.



Lehrmittel zum Thema Wohnen im Test

Das BWO unterstützt die Erarbeitung eines Lehrmittels, mit dem in den Schulen für Fragen des Wohnens sensibilisiert werden soll. Dieses umfasst sechs Themenhefte für den fächerübergreifenden Unterricht und soll im Laufe des Jahres 2010 erscheinen. Zwei Grenchner Schulklassen haben die Unterrichtsunterlagen getestet und die Ergebnisse am 22. Oktober 2009 öffentlich vorgestellt.

Der dritte Anlass der Wohntage war dem Hochhaus gewidmet. Ausgehend von einem konkreten Projektentwurf in Grenchen diskutierte eine Gesprächsrunde die wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Vor- und Nachteile des Wohnhochhauses.

UN/ECE: Umweltaspekte der Wohnungspolitik im Fokus

Die 70. Jahresversammlung des „Committee on Housing and Land Management“, in dem das BWO die Schweiz vertritt, fand vom 23. bis zum 25. September 2009 in Genf statt. In die Session integriert war ein Jubiläumsanlass, der sich dem Postulat „klimaneutrale Städte“ widmete. Aus verschiedenen Ländern wurden Städteinitiativen präsentiert, die auf die Reduktion von Treibhausgasen abzielen. Als „best practice“ aus der Schweiz stiess das Label „Energiesstadt“ auf grosses Interesse. Im Zusammenhang mit der Umweltproblematik hat die UN/ECE 2009 die Broschüre „Green Homes“ veröffentlicht, in der energieeffiziente Massnahmen im Gebäudebereich vorgestellt werden.

Das BWO war auch 2009 in den wohnungspolitischen Informationsaustausch der EU einbezogen. Unter der tschechischen Präsidentschaft fand im Hinblick auf das 2010 in Spanien geplante informelle Treffen der für die Wohnungspolitik zuständigen Minister eine Vorbereitungskonferenz statt. Schliesslich hatte das BWO im Juni 2009 Gelegenheit, die Grundsätze und Leitlinien der Schweizer Wohnungspolitik einer Delegation aus Russland zu präsentieren.



BWO: Wechsel in der Direktion

Am 31. Oktober 2009, ein Jahr nach Erreichen der ordentlichen Altersgrenze, ist Peter Gurtner als Direktor des BWO zurückgetreten. Peter Gurtner hat seit 1975, dem „Geburtsjahr“ des BWO, als Sektionschef, Vizedirektor, Stellvertretender Direktor und Direktor massgeblich die Einführung und Weiterentwicklung der Wohnbauförderung geprägt. Unter seiner fast 15jährigen Amtsleitung hat sich das BWO als im In- und Ausland anerkanntes Kompetenzzentrum für das Wohnungswesen etabliert. An einer amtsinternen Abschiedsfeier wurde Peter Gurtner für seinen unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der Wohnungspolitik und des BWO gedankt. Er hat es verstanden, die Mitarbeitenden nicht nur für gute Leistungen zu motivieren, sondern auch ein von hoher Zufriedenheit geprägtes Arbeitsklima zu schaffen. Bei den periodischen Personalbefragungen war das BWO bei einzelnen Themen immer wieder in den Top 10 der Bundesämter rangiert.

Als Nachfolger von Peter Gurtner hat der Bundesrat am 9. September 2009 Ernst Hauri ernannt. Die Ernennung erfolgte ad interim, bis über die Struktur und die Position des Amtes innerhalb der Bundesverwaltung entschieden ist. Dies war bis Ende 2009 noch nicht der Fall.

Die Mitarbeitenden des Amtes waren 2009 mit verschiedenen Änderungen am Arbeitsplatz konfrontiert. Alle PC-Arbeitsplätze wurden im Rahmen des departementalen Projektes NBK08 auf Microsoft Vista und Office 2007 migriert. Im Herbst 2009 erfolgte eine Umstellung des Gever-Systems auf die aktuelle Fabasoft-Version 7.0. Und an der 2008 eingeführten Fachanwendung Wohnweb wurden verschiedene Erweiterungen und Verbesserungen vorgenommen.

Aufgaben auf weniger Leute verteilt

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, haben viele Mitarbeitende an bundesinternen und externen Kursen sowie Fachtagungen teilgenommen. Ein Mitglied der Geschäftsleitung hat sich berufsbegleitend zum Executive Master of Public Administration ausgebildet.

Das BWO bildet weiterhin sechs kaufmännische Lernende im E-Profil aus. Im Sommer 2009 haben zwei Lernende die Lehrabschlussprüfung mit Erfolg bestanden. Im Verlaufe des Jahres hat neben Peter Gurtner eine weitere Person das Amt altershalber verlassen. Für zwei Mitarbeitende

lief die befristete Anstellung aus. Die Aufgaben der ausgetretenen Personen wurden auf andere Mitarbeitende verteilt und die frei gewordenen Stellen nicht mehr besetzt. Ende 2009 beschäftigte das BWO ohne Lernende 50 Personen, die sich 42,8 Vollzeitstellen teilten. Das sind rund drei Prozent weniger als zu Jahresbeginn.

Neben der Arbeit kam auch im vergangenen Jahr das gemeinsame Ausspannen ausserhalb der Arbeitszeit nicht zu kurz: Der Skitag musste zwar wetterbedingt abgesagt werden, doch fand das Sommerfest im Waldhaus von Leuzigen unter umso besseren meteorologischen Bedingungen statt. Zum gemeinsamen Weihnachtsessen kam die BWO-Belegschaft in einer ehemaligen Fabrikhalle in Lyss zusammen. Der jährliche externe Ausbildungstag fand in Genf statt, wo das Grossprojekt CEVA (Bahnverbindung Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse) vorgestellt wurde.

Nach einer virtuellen Matterhornbesteigung wurde die Gesundheitsförderung mit dem anspruchsvolleren Erklimmen des „Kilimanjaro“ fortgesetzt. In dieser Aktion verzichteten die Mitarbeitenden auf den Lift und steigen solange Treppe, bis sie den virtuellen Gipfel erreichen. Zudem hat an einem Juniabend eine Fussballauswahl des BWO gegen eine Mannschaft der Grenchner Stadtverwaltung gespielt.

Publikationen 2009

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheiden, Band 45, Grenchen 2009

Broschüren

- Die Schweizer Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften – Partner für nachhaltige Wohnlösungen, November 2009

Forschungsberichte

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

- Fahrländer Partner AG, Wohnstrategie Toggenburg, März 2009
- Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt - Indikatoren zur Beurteilung der Auswirkungen auf regionale Immobilienmärkte, Juni 2009
- Metron AG, Baulandpotenziale der Gemeinden - eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau, Juni 2009
- IRAP Institut für Raumentwicklung, Hochschule für Technik Rapperswil, Wohnumfeldqualität und -planung, Juli 2009
- Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Baukostenentwicklung in der Schweiz seit 1970 und deren Ursachen, Juli 2009
- Hochschule Luzern, Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle, September 2009
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung, Rechtsvergleichende Abklärung zu Fragen des Stockwerkeigentums (bzw. Wohnungseigentums) auf europäischer Ebene, Oktober 2009
- VLP-ASPAN, Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, Januar 2010

Referate / Artikel

- Ernst Hauri, Quelle politique pour le logement social? In: Habitat en devenir, Lausanne, 2009
- Ernst Hauri, Akteure im Wohnungswesen, in: Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Zürich 2009
- Doris Sfar, Intégration sociale dans des zones d'habitation, in: Collage 5/2009

Folgende Artikel und Referatsunterlagen sind über die Website des BWO (www.bwo.admin.ch > Dokumentation > Publikationen > Artikel & Referate) verfügbar:

- Ernst Hauri, Beobachtung des Wohnungsmarkts: Mehr ausländische Konkurrenz, in: terra cognita 14/2009
- Ernst Hauri, Übersicht im Subventions-Dschungel, HandelsZeitung vom 14. Januar 2009
- Peter Gurtner, Mietrechtsrevision: Kompromiss auf beiden Seiten, HandelsZeitung vom 25.02.2009
- Helen Rohrbach, Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, Februar 2009

Weitere Publikationen

- UN/ECE, Green homes – Towards energy-efficient housing in the United Nations Economic Commission for Europe region, Genf, 2009 (www.unece.org/hlm/publications_recent.htm)
- UN/ECE, Self-made cities – In search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region, Genf, 2009 (www.unece.org/hlm/publications_recent.htm)