

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Ausgeprägte regionale Knappheiten trotz hoher Bautätigkeit	4
Wohnungspolitik: Bundesrat und Parlament wollen Unterstützung der EGW fortsetzen	9
Vollzug der Förderung: Angepasste Bedingungen für zinsgünstige Darlehen	11
Mietrechtspraxis: Tagung zur neuen Zivilprozessordnung	15
Wohnforschung: Evaluationen der Förderungsmassnahmen im Zentrum	17
Bildungsthemen und Aspekte des gesellschaftlichen Wandels an den Grenchner Wohntagen	18
Internationales: Europaweite Konvention über angemessenes Wohnen?	19
BWO: Amtsdirektor bestätigt	20
Publikationen 2010	21

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

Für Immobilienanlagen war 2010 ein gutes Jahr. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb dank dem wirtschaftlichen Umfeld und einer weiter zunehmenden Wohnbevölkerung auf hohem Niveau. Historisch tiefe Hypothekarzinsätze ermöglichten im Mietwohnungsbestand vergleichsweise hohe Renditen. Sie waren aber auch treibende Kraft für Preissteigerungen. An den „Hotspots“ des Wohnungsmarktes sind die vor allem bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen beobachteten Preissteigerungen mit den zugrunde liegenden Marktfaktoren teilweise nicht mehr erklärbar. Allerdings wird sich – wie schon in früheren „heissen“ Marktphasen – auch diesmal erst im Nachhinein weisen, ob, wo und zu welchem Zeitpunkt Immobilienblasen bestanden haben.

Anders präsentiert sich die Marktlage für die Wohnungssuchenden. Wer aus beruflichen oder familiären Gründen auf eine Wohnung in der Agglomeration angewiesen ist und nur über ein vergleichsweise bescheidenes Einkommen verfügt, muss sich auf eine langwierige Suche einstellen oder aber bezüglich Standort und Qualität der Wohnung Abstriche in Kauf nehmen. Wo die Marktdynamik zu einer beschleunigten Entmischung der Bevölkerung führt, was insbesondere in den Stadtzentren und in attraktiven Gemeinden in Pendlerdistanz zu den Zentren der Fall ist, ist der Ruf nach Gegensteuerung und einem stärkeren Engagement der öffentlichen Hand in der Wohnungspolitik lauter geworden. Es ist erfreulich, dass in dieser Debatte die anfangs Jahr vom BWO veröffentlichte Studie „Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln“ häufig als Diskussionsgrundlage beigezogen wird.

Wie aus dem vorliegenden Bericht hervorgeht, waren im vergangenen Jahr für die Wohnungspolitik auf Bundesebene und die Tätigkeiten im BWO drei „Meilensteine“ von besonderer Bedeutung: Im August verabschiedete der Bundesrat die Botschaft zu einem Bundesbeschluss über 1,4 Milliarden Franken. Damit soll bis mindestens 2015 die bewährte Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW fortgeführt werden. Das Parlament ist zwischenzeitlich dem Antrag des Bundesrates gefolgt und hat dieser indirekten Bundeshilfe, die den Wohnbaugenossenschaften zu günstigen Finanzierungen verhilft, zugestimmt. Hingegen ist der Nationalrat im September ein zweites Mal nicht auf die bundesrätliche Vorlage zur Mietrechtsrevision eingetreten. Damit sind nötige Ver-

besserungen im Mietrecht wohl für längere Zeit vom Tisch. Schliesslich wurden im Dezember die Liegenschaften der Sapomp Wohnbau AG verkauft. Dank dem erwähnten positiven Marktumfeld konnte ein Erlös erzielt werden, der dem Bund nicht nur die Rückführung des Eigenkapitals ermöglicht, sondern auch einen beträchtlichen ausserordentlichen Ertrag beschert.

Den Mitarbeitenden des BWO sei an dieser Stelle für den speziellen Einsatz im Zusammenhang mit diesen Geschäften wie auch für die alltäglichen Vollzugs-, Forschungs-, Beratungs- und Informationsarbeiten zugunsten guter Wohnbedingungen herzlich gedankt. Mit der definitiven Ernennung des Direktors ist für sie eine längere Phase mit unsicherer Amtszukunft zu Ende gegangen. Aber auch die im Wohnungswesen aktiven Interessengruppen können nun auf Bundesebene weiterhin auf einen verlässlichen Partner zählen.

Grenchen, im März 2011

Dr. Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt: Ausgeprägte regionale Knappheiten trotz hoher Bautätigkeit

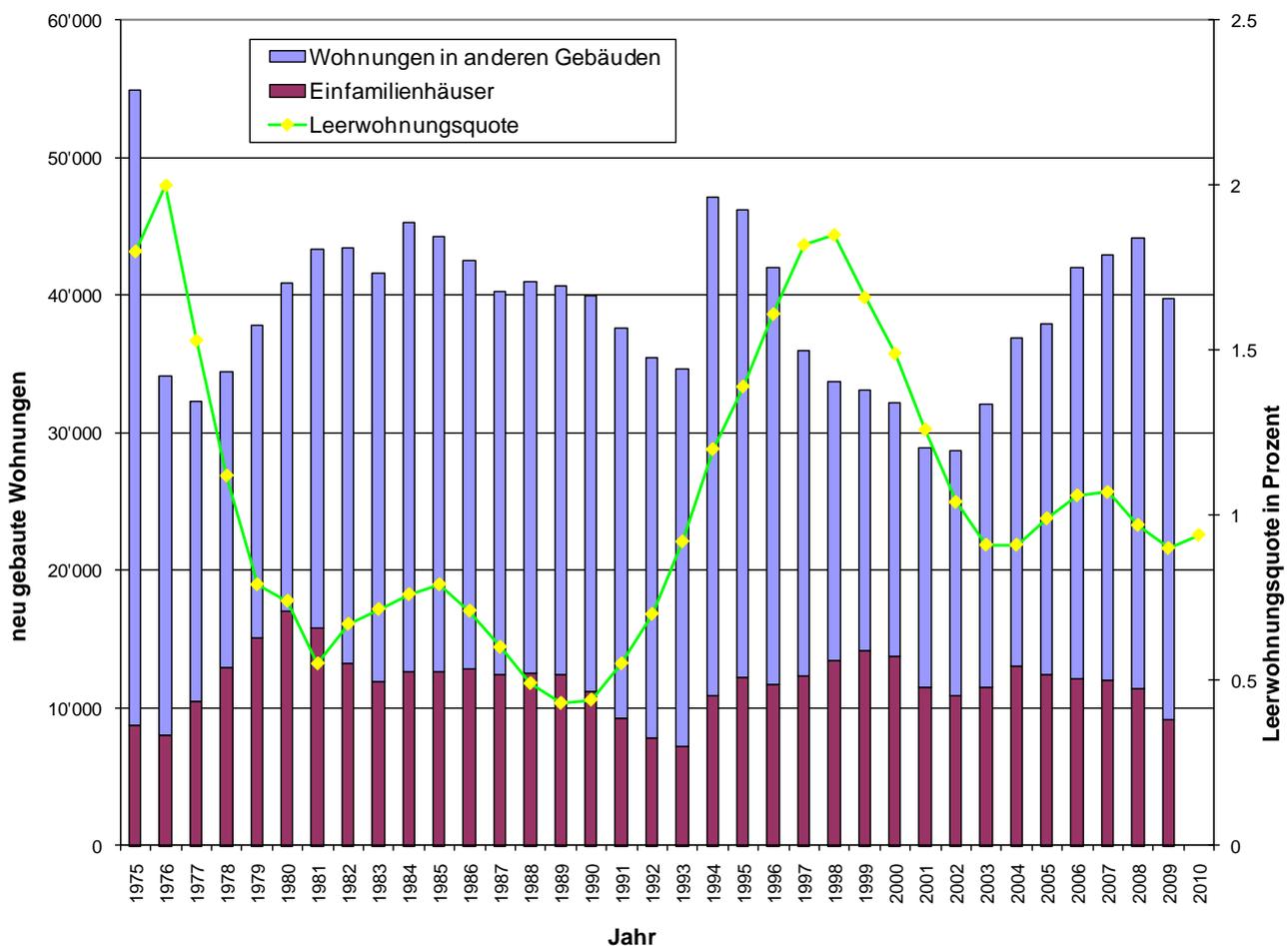
Bautätigkeit

In der ersten Hälfte des Jahres 2010 erholte sich die Schweizer Wirtschaft schneller als erwartet von der Rezession, welche die Monate seit Herbst 2008 geprägt hatte. Das positive wirtschaftliche Umfeld machte sich auf dem Wohnungsmarkt in einer starken Nachfrage bemerkbar, die trotz hoher Bautätigkeit regional zu weiteren Knappheiten und Preissteigerungen führte.

Die Wohnbevölkerung hatte zwischen 2001 und 2006 jeweils um 0,6 – 0,8% zugenommen. In den Jahren 2007 und 2008 betragen die Wachstumsraten 1,1% bzw. 1,4%. Dies führte 2008 zu einem Bevölkerungsanstieg von über 108'000 Personen – dem höchsten seit 1963. Rund 85% dieser Zunahme waren migrationsbedingt. Trotz der Abschwächung der Bevölkerungszunahme ab Spätherbst 2008 hat im Jahr 2009 mit einem Wachstum von rund 84'000 Personen (+1,1%) die drittgrösste Zunahme der letzten 15 Jahre resultiert. Die bisher publizierten Monatsresultate lassen für 2010 ein Wachstum von 75'000 bis 80'000 Personen (+1,0%) erwarten.

Positive Impulse für die Wohnungsnachfrage ergaben sich auch aus der geringen Teuerungsrate, die im Jahr 2009 einen ausgesprochen grossen Reallohnanstieg von 2,6% ermöglichte. Dieser dürfte 2010 deutlich tiefer ausgefallen sein, und auch im laufenden Jahr ist nicht von stark steigenden Realöhnen auszugehen. Daneben tangieren die weiterhin stark ansteigenden Krankenkassenprämien das verfügbare Einkommen. Auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt stützt die Wohnungsnachfrage: Nach einem deutlichen Rückgang in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres haben die Arbeitslosenzahlen im Spätherbst 2010 wieder leicht angezogen. Saisonbereinigt ist jedoch seit einem guten Jahr ein konstanter Rückgang zu verzeichnen. Ein weiterer Rückgang darf auch in den kommenden Monaten erwartet werden.

Positive Impulse für die Wohnungsnachfrage ergaben sich auch aus der geringen Teuerungsrate, die im Jahr 2009 einen ausgesprochen grossen Reallohnanstieg von 2,6% ermöglichte. Dieser dürfte 2010 deutlich tiefer ausgefallen sein, und auch im laufenden Jahr ist nicht von stark steigenden Realöhnen auszugehen. Daneben tangieren die weiterhin stark ansteigenden Krankenkassenprämien das verfügbare Einkommen. Auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt stützt die Wohnungsnachfrage: Nach einem deutlichen Rückgang in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres haben die Arbeitslosenzahlen im Spätherbst 2010 wieder leicht angezogen. Saisonbereinigt ist jedoch seit einem guten Jahr ein konstanter Rückgang zu verzeichnen. Ein weiterer Rückgang darf auch in den kommenden Monaten erwartet werden.



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 - 2010

Hohe Neuproduktion auch dank weiterhin tiefer Hypothekarzinsätze

Zwischen 2002 und 2008 ist die jährliche Wohnungsproduktion von 29'000 auf über 40'000 Einheiten angestiegen. Nachdem im Jahr 2009 die Produktionsziffer nicht ganz 40'000 erreichte, dürfte sie 2010 wieder leicht über 40'000 liegen. Vorlaufende Indikatoren, speziell die rekordhohe Zahl von sich im Bau befindlichen Wohnungen (rund 70'000), aber auch die Zahl der baubewilligten Wohnungen, lassen auch im laufenden Jahr eine Produktionsziffer oberhalb von 40'000 erwarten. Weiter führen die von der Politik geschaffenen Anreize zur energetischen Erneuerung zu einer verstärkten Renovationstätigkeit.

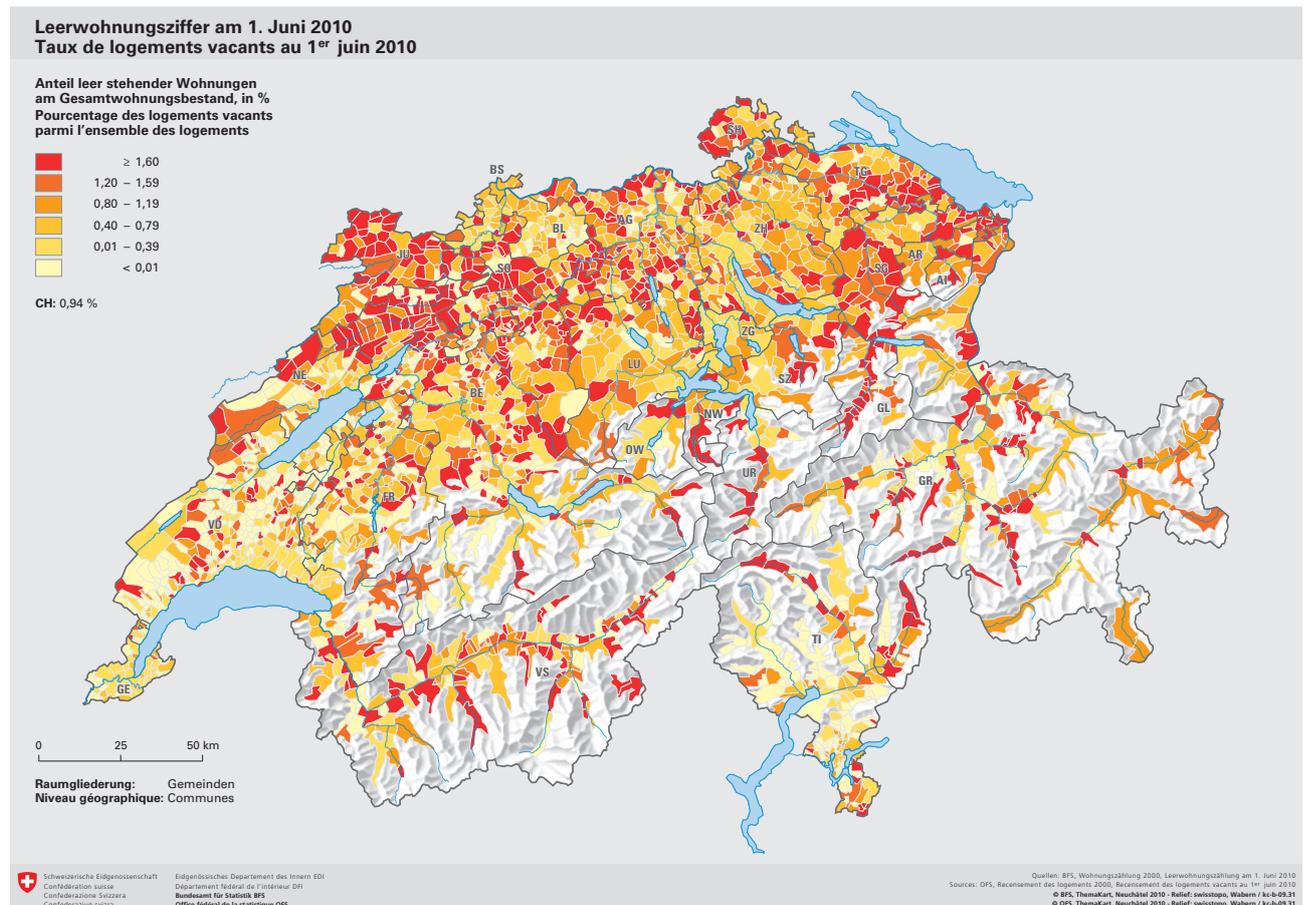
Im Jahre 2009 waren gut 9'000 neue Einfamilienhäuser erstellt worden. Im Geschosswohnungsbau gibt es Anzeichen, dass wieder vermehrt Mietwohnungen erstellt werden. Diese hatten in den letzten Jahren nur noch rund ein Viertel der neu gebauten Wohnungen ausgemacht.

Seit gut zwei Jahren müssen Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3% verzinst werden. Ein noch tieferes Niveau weisen die Sätze von

Festhypotheken, speziell diejenigen mit kurzen bis mittleren Laufzeiten, auf. Die Phase dieser historisch tiefen Sätze könnte in der zweiten Jahreshälfte 2011 langsam zu Ende gehen. Der Baupreisindex ist von 2003 bis Herbst 2008 ununterbrochen angestiegen. Nach einem leichten Rückgang im vorangehenden Halbjahr haben sich die Baupreise ab April 2009 stabilisiert. Im Herbst 2010 hat wieder eine leichte Preissteigerung eingesetzt.

Kaum leerstehende Wohnungen in den Agglomerationen

Nachdem die Leerwohnungsquote von 1998 bis 2003 stetig gesunken ist, pendelt sie seither um 1%. Am 1. Juni 2010 standen in der Schweiz knapp 37'000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 0,94% entspricht. Die höchsten kantonalen Leerstandsziffern meldeten die Kantone Jura (2,08%), Solothurn (1,98%) und Glarus (1,89%). Am wenigsten leerstehende Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand befinden sich in den Kantonen Genf (0,23%), Zug (0,29%), Basel-Landschaft und Waadt (je 0,46%), wo-



Leerwohnungsnummer am 1. Juni 2010

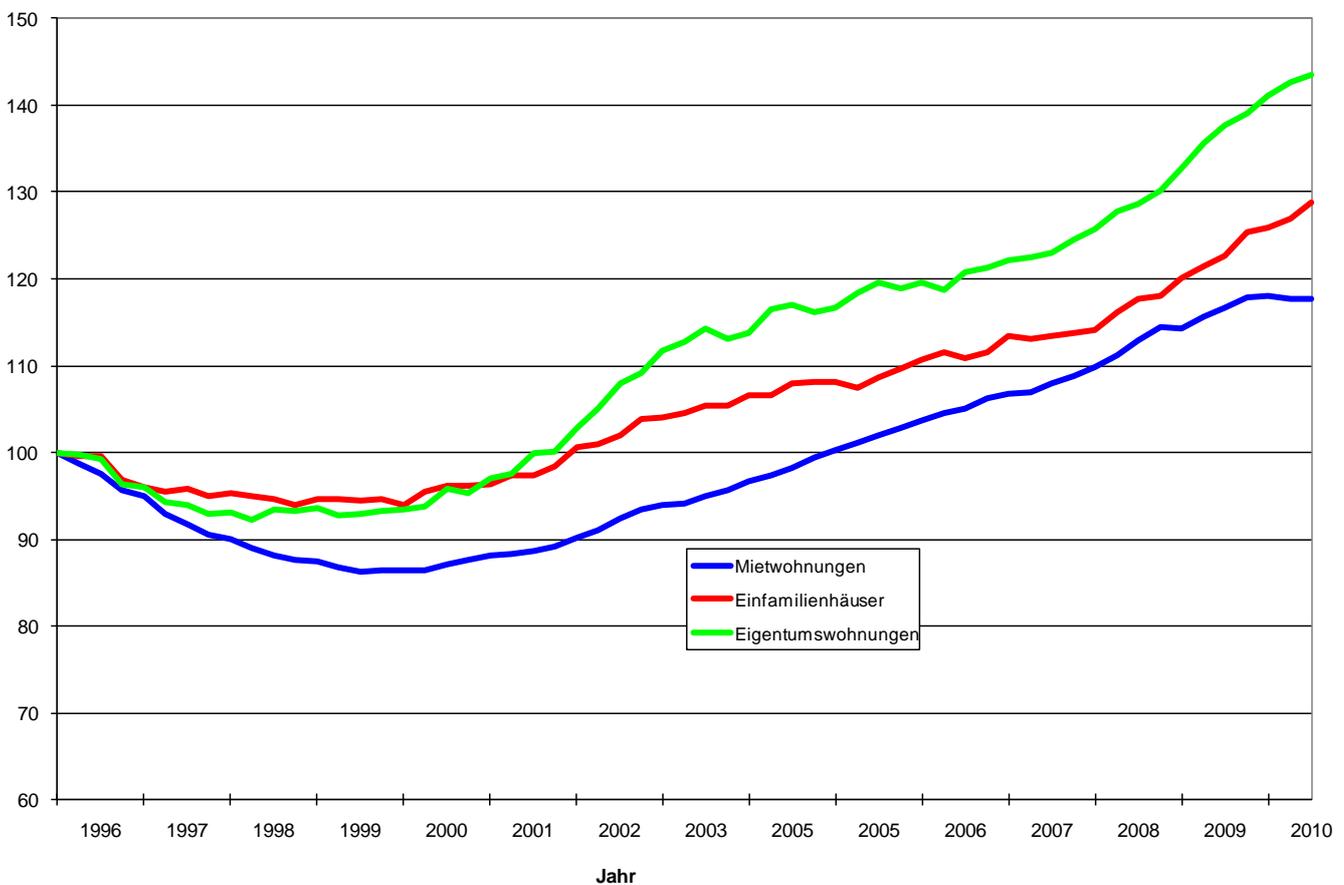
bei der Wert in der Agglomeration Lausanne 0,25% beträgt. Im Vergleich zum Vorjahr ging sowohl die Zahl der leerstehenden Neuwohnungen wie auch diejenige der Einfamilienhäuser zurück, was auf eine gute Absorption der neu gebauten Wohnungen und auf einen andauernden Trend ins Wohneigentum hindeutet. Es überrascht deshalb nicht, dass die Zahlen der leerstehenden und zum Verkauf ausgeschrieben Wohnungen zurück gingen, während sich die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen leicht erhöhte.

Moderates Ansteigen der Mietpreise

Die Mietpreissteigerungen waren in den Jahren zwischen 2006 und 2009 mit Ausnahme von 2008 jeweils deutlich höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindex. Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Mietpreissteigerung 1,1%, während der Konsumentenpreisindex durchschnittlich um 0,7% anstieg. Seit dem 10. September 2008 ist der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse in der ganzen Schweiz gültig. 2009 ermässigte sich dieser in zwei

Schritten um total einen halben Prozentpunkt. Im Dezember 2010 erfolgte eine weitere Reduktion um einen viertel Prozentpunkt auf 2,75%. Auch aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation sowie der Lage auf dem Mietwohnungsmarkt kann deshalb in den nächsten Monaten von einem moderaten Anstieg des Mietpreisindex ausgegangen werden.

Seit rund elf Jahren steigen die Angebotspreise in allen Wohnungskategorien an. Im Verlauf der letzten paar Monate hat sich der Anstieg bei den Mietwohnungen aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsproduktion, der rückläufigen Dynamik beim Bevölkerungswachstum sowie Abgängen in Richtung Eigentum stark abgeschwächt. Die Preise im Wohneigentumsbereich sind hingegen weiter angestiegen. Vor allem in den Stadtzentren und anderen „Hotspots“ des Wohnungsmarktes hat sich die Preisentwicklung von der Einkommensentwicklung abgekoppelt, weshalb zumindest an diesen Orten die Gefahr einer Immobilienblase nicht mehr von der Hand zu weisen ist. Für das laufende Jahr ist gesamtschweizerisch mit leicht ansteigenden Preisen zu rechnen, wobei sich regional und je nach Segment weiterhin unterschiedliche Entwicklungen ergeben werden.



Preisindizes des Wohnungsmarkts 1996 bis 2010 (Angebotspreise)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohnungsknappheit vor allem in den Städten, in vielen Agglomerationen und in den attraktiven Gemeinden in Tourismusgebieten oder in Pendlerdistanz zu den Zentren den Preisanstieg bei Neuangeboten weiter angetrieben hat. Darunter leiden die wirtschaftlich schwächeren Personen und Haushalte, die sich auf Wohnungssuche befinden und sich häufig mit Angeboten zufrieden geben müssen, die betreffend Standort nicht ihren Präferenzen entsprechen. Vor allem aus attraktiven Gemeinden z. B. am Zürich- oder Genfersee mehren sich die Berichte von Ortsansässigen, die bei der Neugründung eines Haushalts oder einem Wohnungswechsel die Gemeinde verlassen müssen. In diesen Gebieten hat die Wohnungsfrage im vergangenen Jahr das öffentliche Interesse vermehrt geweckt, was vor allem in unterschiedlichen wohnungspolitischen Initiativen auf Gemeinde- und Kantonsebene zum Ausdruck kam. Aber auch in der Bundespolitik ist die Wohnungspolitik im Laufe des Jahres wieder stärker zum Thema geworden. So hat die sozialdemokratische Fraktion am 1. Dezember 2010 in einer Interpellation den Bundesrat ersucht, verschiedene Fragen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und zur Wohnraumförderung zu beantworten.

Wohnungspolitik: Bundesrat und Parlament wollen Unterstützung der EGW fortsetzen

Im Jahre 2003 hatte das Parlament zusammen mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) einen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen im Umfang von 1,775 Milliarden Franken verabschiedet. Dieser Kredit diente in erster Linie der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Da der Kredit voraussichtlich im Laufe des zweiten Semesters 2011 ausgeschöpft sein wird, hat das BWO in der ersten Jahreshälfte 2010 eine Botschaft erarbeitet, die der Bundesrat am 18. August 2010 verabschiedet hat. Er beantragte dem Parlament, einen neuen Rahmenkredit von 1,4 Milliarden Franken für Eventualverpflichtungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu sprechen und damit die Unterstützung der EGW fortzusetzen.

Der Bund unterstützt seit Anfang der Neunzigerjahre mit Bürgschaften die Aktivitäten der EGW, die mittels Anleihen direkt auf dem Kapitalmarkt Gelder beschafft. Dank der Bundesbürgschaft kann die EGW ihren Mitgliedern die

Mittel zur Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum langfristig zu vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung stellen. Auf diese Weise wurden seit 2003 bereits rund 20'000 Wohnungen günstig finanziert. Zudem gewährt der Bund Rückbürgschaften für die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Der Rahmenkredit soll es der EGW ermöglichen, die Bereitstellung von zinsgünstigen Mitteln für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Jahre 2011 nahtlos fortzusetzen. Da es sich bei den beantragten Mitteln um Eventualverpflichtungen handelt, werden diese nur ausgabenwirksam, sofern im Einzelfall eine Bürgschaft eingelöst werden muss. Dies war seit 2003 nie der Fall.

Der Nationalrat hat am 13. Dezember 2010 mit einem qualifizierten Mehr von 109 zu 64 Stimmen die Ausgabenbremse gelöst und mit 105 zu 69 Stimmen dem Bundesbeschluss zugestimmt. Der Ständerat hat in der Frühjahrsession 2011 die Vorlage einstimmig genehmigt.



Wenig neue Mittel für den Fonds de roulement in den Jahren 2011 und 2012

Die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de roulement stellt neben den angesprochenen Garantieleistungen das zweite Standbein der Wohnraumförderung gemäss Wohnraumförderungsgesetz dar. 2003 hatte das Parlament einen Rahmenkredit im Umfang von 300 Millionen Franken für Darlehen gesprochen. Dafür standen Ende 2010 noch 105 Millionen zur Verfügung. Das Budget und der Finanzplan sahen vor, dass dieser Betrag in Jahrestanchen von jeweils 30 Millionen Franken dem Fonds de roulement zugeführt werden soll. Um den Bundeshaushalt im Gleichgewicht zu halten, hat der Bundesrat am 24. Juni 2010 zusammen mit dem Voranschlag für das Jahr 2011 umfangreiche Konsolidierungsmassnahmen beschlossen. Diese sahen unter anderem vor, dass Kreditaufstockungen, die im Zusammenhang mit der Stabilisierung der Wirtschaft für das Jahr 2009 vorgenommen wurden, in den Jahren 2011 und 2012 zu kompensieren sind. Weil der Darlehenskredit des BWO im Budget 2009 von fünf auf 50 Millionen Franken erhöht wurde, sind in den Jahren 2011 und 2012 je 22,5 Millionen Franken zu kompensieren. Statt der vorgese-

henen je 30 Millionen Franken können daher in diesen beiden Jahren nur knapp sieben Millionen Franken neu dem Fonds de roulement zugeführt werden. Am 1. September 2010 hat der Bundesrat schliesslich die Botschaft zum Konsolidierungsprogramm 2012 – 13 verabschiedet. Danach soll der Ende 2012 noch zur Verfügung stehende Restbetrag des 2003 gesprochenen Rahmenkredits „gestreckt“ werden, d. h. nicht in Jahrestanchen von jeweils 30 Millionen, sondern in solchen von 20 Millionen Franken dem Fonds de roulement zugeführt werden. In den Vorarbeiten stand unter anderem auch zur Debatte, den Rahmenkredit überhaupt nicht auszuschöpfen. Ende 2010, angesichts stark verbesserter Haushaltszahlen, hat der Bundesrat dem Parlament jedoch beantragt, auf diese Konsolidierungsmassnahmen zu verzichten. Der Entscheid des Parlaments stand anfangs 2011 noch aus.

Zusammenschluss bei den Partnerorganisationen des BWO

In der Wohnraumförderung arbeitete das BWO bisher eng mit drei Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger zusammen, unter anderem in der Bewirtschaftung der Darlehen aus dem Fonds de roulement. Die Delegierten der zwei kleineren Organisationen, des Schweizerischen Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) und des Schweizerischen Verbandes liberaler Baugenossenschaften (VLB) haben am 22. November 2010 beschlossen, die beiden Verbände zu „WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften“ zusammenzuführen. Der neue Verband versteht sich als Alternative zum Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) und will sich vorab in der bürgerlich geprägten Genossenschaftsbewegung für die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einsetzen. Trotz unterschiedlicher politischer Ausrichtung werden die zwei Verbände ihre Zusammenarbeit fortsetzen. So besteht beispielsweise ein gemeinsames Weiterbildungsprogramm der Verbände. In diesem Rahmen haben sie gemeinsam den Lehrgang „Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ durchgeführt, den 2010 28 Personen erfolgreich abgeschlossen haben. Ein zweiter Lehrgang startete mit 37 Personen im vergangenen Herbst.

Hin und her bei der steuerlichen Eigentumsförderung

Im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung standen im Jahre 2010 fiskalische Massnahmen zur Debatte.

Das BWO hat bei diesen Geschäften zwar nicht die Federführung, ist jedoch jeweils eng in die Vorbereitung der Bundesratsentscheide einbezogen.

Den beiden in den Jahren 2008 und 2009 eingereichten Volksinitiativen zum Bausparen hatte der Bundesrat noch im Herbst 2009 eine Botschaft mit Antrag auf Ablehnung ohne Gegenentwurf entgegen gestellt. Im Frühjahr 2010 beschloss der Nationalrat, die Volksinitiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ (HEV-Initiative) und die „Bauspar-Initiative“ der Schweizerischen Gesellschaft für die Förderung des Bausparens (SGFB) dem Volk und Ständen zur Annahme zu empfehlen. In der Sommersession beschloss der Ständerat, die „Bauspar-Initiative“ nicht zur Annahme zu empfehlen. Gleichzeitig wies er die HEV-Initiative an die Kommission zurück mit dem Auftrag, einen indirekten Gegenvorschlag auszuarbeiten. Die WAK-S beauftragte ihrerseits die Verwaltung, einen Bericht auszuarbeiten, in welchem die verschiedenen heute aktiven sowie die im WFG sistierten, aber grundsätzlich bestehenden Kanäle dem Bausparen gegenüber gestellt und diskutiert werden. Im Oktober nahm die WAK-S den von ihr ausgearbeiteten Gegenentwurf an und schickte den Vorentwurf für eine Änderung der Steuergesetze zur Einführung des steuerlich begünstigten Bausparens bei Bund und Kantonen bis Ende Jahr in die Vernehmlassung. Der indirekte Gegenvorschlag lehnt sich eng an die HEV-Initiative an, unterstellt aber das Bausparkapital der Vermögensbesteuerung und die Zinsen darauf der Einkommenssteuer, während die Einzahlungen in die Bauspargefässe steuerlich abzugsfähig bleiben. Weiter wurden die Modalitäten der Besteuerung bei zweckfremder Verwendung des Bausparkapitals festgelegt. Die Vernehmlassung zum indirekten Gegenvorschlag gab ein sehr disperses Bild, unter anderem haben sich fast alle Kantone negativ dazu geäussert. Die parlamentarischen Beratungen des indirekten Gegenvorschlages, welchen der Bundesrat ebenso wie die beiden Initiativen ablehnt, werden in der Frühjahrssession 2011 beginnen.

Vom Hauseigentümergebiet war im Jahr 2009 neben der Initiative zum Bausparen die Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ eingereicht worden. Nach der im Winter 2009/2010 durchgeführten Vernehmlassung, in welcher sehr kontroverse Stellungnahmen resultierten, stellte der Bundesrat im Sommer 2010 der Volksinitiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber und verabschiedete die entsprechende Botschaft. Er schlug damit den vom Parlament geforderten Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung vor. Im November hat sich die WAK-S grundsätzlich für einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung ausgesprochen, gleichzeitig aber die Verwaltung beauftragt, den Gegenentwurf nachzubessern: Erstens soll-

te die Vorlage keine Mehreinnahmen für den Bund zur Folge haben, zweitens dürfe der Mittelstand vom Systemwechsel nicht überdurchschnittlich belastet werden und drittens sollte eine Gesetzesänderung nicht dazu führen, dass der Neuerwerb von Wohneigentum erschwert wird. Diese Punkte wurden umgesetzt, indem der Ersterwerberabzug leicht erhöht und dessen Dauer verdoppelt wurde. Gleichzeitig wurden die in der ursprünglichen Vorlage enthaltenen Steuerabzüge für Investitionen in Energiesparmassnahmen oder denkmalpflegerische Arbeiten gestrichen. Volksinitiative und Gegenvorschlag sollen in der Frühjahrssession 2011 im Ständerat behandelt werden.

Nichteintreten auf die Revision des Mietrechts

Am 12. Dezember 2008 hatte der Bundesrat den Entwurf zur Änderung des Mietrechts zuhanden des Parlaments verabschiedet. Die Gesetzesvorlage war aufgrund von Vorschlägen einer Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Vermieter- und Mieterorganisationen erarbeitet worden. Bezweckt wurden ein Systemwechsel von der Kostenmiete zur Index- und Vergleichsmiete und damit eine Loslösung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen. Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses wurde nicht mehr auf das Kriterium des übersetzten Ertrags, sondern auf Vergleichsmietzinse abgestellt. Beim Kündigungsschutz waren keine Änderungen vorgesehen.

Im Laufe des Jahres 2009 begannen die parlamentarischen Beratungen, die von Seite des BWO begleitet und durch zusätzliche Abklärungen unterstützt wurden. Heftig umstritten blieb der Umfang der Indexierung. Die Sozialpartner hatten eine hundertprozentige Überwälzung der vom Landesindex der Konsumentenpreise ausgewiesenen Teuerung vereinbart. Dies wurde jedoch in der Vernehmlassung von verschiedener Seite kritisiert, so dass sich der Bundesrat entschloss, zwar an einer hundertprozentigen Indexierung festzuhalten, jedoch bezogen auf den um die Wohn- und Energiekosten bereinigten Warenkorb. In der parlamentarischen Beratung stiess dies teilweise auf Ablehnung. Obgleich nun wieder von einer vollen Indexierung gemäss dem ausgehandelten Kompromiss ausgegangen wurde, ist der Nationalrat am 25. Mai 2009 der Empfehlung der Rechtskommission gefolgt und hat es abgelehnt, auf das Geschäft einzutreten. Der Ständerat hingegen hat die Revision angenommen und hat sich dabei weitgehend der Vorlage des Bundesrates angeschlossen. Am 14. September 2010 hat es jedoch der Nationalrat erneut abgelehnt, auf das Geschäft einzutreten, diesmal mit einem Zufallsmehr von zwei Stim-

men. Damit muss die Revision des Mietrechts im Obligationenrecht vorläufig als gescheitert betrachtet werden.

Die Revision des Mietrechts im Obligationenrecht hätte auch eine neue Verordnung bedingt, welche diejenige vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) abgelöst hätte. Parallel zu den Gesetzgebungsarbeiten wurde deshalb im BWO ein neuer Entwurf dieser in der Praxis sehr bedeutenden Verordnung ausgearbeitet. Nach Ablehnung der Revisionsvorlage bleibt die VMWG weiter in Kraft. Es wird jedoch abzuklären sein, ob gewisse Anpassungen gestützt auf die bestehenden OR-Regelungen zum Mietrecht vorzunehmen sind.

Mietrechtlicher Referenzzinssatz im Fokus der Sozialpartner

Der mietrechtliche Referenzzinssatz, der im September 2008 zum ersten Mal bekannt gegeben wurde und für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz massgebend ist, steht Ende 2010 bei 2,75%. Der ursprünglich als Übergangslösung bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsrevision eingeführte Referenzzinssatz wird nun für eine unbestimmte Zeit für die Anpassungen der Mietzinse an die Änderungen der Hypothekarzinssätze massgebend sein. Unmittelbar nach der Ablehnung der Mietrechtsreform durch das Parlament wurde deshalb von Seiten der Sozialpartner verlangt, die Berechnungsmethode des Referenzzinssatzes zu überprüfen. Das BWO hat im Dezember 2010 eine erste Aussprache organisiert und verschiedene Berechnungsmethoden zur Diskussion gestellt.

Parlamentarische Initiativen zum Mietrecht

Die 2007 eingereichte Parlamentarische Initiative Recordon, die zum Ziel hatte, Menschen mit Behinderungen einen besseren Zugang zu Gebäuden für die Benützung zu Berufs- oder Wohnzwecken zu ermöglichen, wurde vom Nationalrat am 17. Dezember 2010 abgeschrieben. Das BWO hatte vorgängig im Auftrag des Parlaments verschiedene Abklärungen getroffen, wie die Ziele der Initiative auf der Gesetzesebene umgesetzt werden könnten.

Einer 2009 eingereichten Parlamentarischen Initiative Thanei zum Kündigungsschutz wurde vom Nationalrat mit Entscheid vom 13. Dezember 2010 keine Folge gegeben. Die Initiative verlangte, das Obligationenrecht sei dahingehend zu ergänzen, dass eine Kündigung, die durch den Vermieter ausgesprochen wird, anfechtbar ist, wenn sie bezweckt, von einer neuen Mieterschaft einen höheren Mietzins zu realisieren.

Vollzug der Förderung: Angepasste Bedingungen für zinsgünstige Darlehen

Das Gros der BWO-Mitarbeitenden ist in den Vollzug der Wohnraumförderung eingebunden, wobei zwischen den Geschäften nach dem Wohnraumförderungsgesetz WFG und solchen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG differenziert werden kann.

Gestützt auf das WFG waren im Jahre 2009 überdurchschnittlich viele Wohnungen mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de roulement gefördert worden. Deshalb und weil im Rahmen der Massnahmen zur Entlastung des Bundeshaushalts die damals vorgezogenen Mittel in den Jahren 2011 und 2012 kompensiert werden müssen, zeichnete sich bereits anfangs 2010 ein Mittelengpass ab. Das BWO hat zusammen mit den in den Vollzug eingebundenen Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger in der ersten Jahreshälfte 2010 neue Bedingungen für den Darlehensbezug ausgearbeitet und erlassen.

Angepasste Bedingungen für Darlehen aus dem Fonds de roulement

Die neuen Bedingungen wurden im Mai publiziert. Eingeführt wurde ein maximaler Darlehensbetrag von 1,5 Millionen Franken pro Geschäft, und die höchst zulässige Beteiligung eines Bauträgers am Fonds wurde auf 5 Millionen Franken beschränkt. Zudem wurden die energetischen Standards für Neubauten verschärft. Die Einführung dieser Anforderungen führte unter den gemeinnützigen Bauträgern zu starken Diskussionen. Vor allem beim Regionalverband Zürich des SVW und in der welschen Schweiz, wo die Darlehen aus dem Fonds de roulement wegen der Zuständigkeit des BWO bei Mietzinseinsparungen einen gewissen „Missbrauchsschutz“ bedeuten, waren die Reaktionen heftig.

Im 2010 konnte der Fonds um 30 Millionen Franken auf nun 405 Millionen Franken aufgestockt werden. Wird das vom Bundesrat 2010 verabschiedete Konsolidierungsprogramm vom Parlament genehmigt, verzögert sich die Auszahlung des restlichen Rahmenkredits. Erst im 2017 werden der Kredit vollständig dem Fonds zugeführt sein und Fördergelder von knapp mehr als 510 Millionen Franken zur Verfügung stehen. Bei gleich bleibenden Bedingungen bedeutet dies, dass langfristig das jährliche Fördervolumen bei 800 bis 1'000 Wohnungen liegen sollte. Seit dem Inkrafttre-

ten des WFG im Oktober 2003 wurde dieses Volumen nur im 2005 unterschritten. Im Durchschnitt der Jahre 2004 - 2010 waren es jährlich knapp 1'700 Wohnungen und Darlehen von fast 50 Millionen Franken. Auch unter Ausschluss des Sonderprogramms 2009 liegt der jährliche Durchschnitt noch immer bei rund 1'500 Wohnungen und Darlehen von über 41 Millionen Franken. Unter der Annahme, dass dieses Volumen einem langfristigen Bedarf entspricht, müsste der Fonds um weitere 200 bis 300 Millionen Franken aufgestockt oder die Laufzeit der daraus gewährten Darlehen entsprechend verkürzt werden.

Im Jahre 2010 konnten 1'493 Wohnungen mit einem Darlehensvolumen von 40,7 Millionen Franken gefördert werden. Der Anteil der Neubauten lag im Gegensatz zum Vorjahr deutlich höher als jener der Wohnungserneuerungen. Gesuche gingen aus zehn Kantonen ein, wobei das Schwergewicht der Förderung mit 939 Wohnungen im Kanton Zürich lag. Fast die Hälfte davon entfallen auf einen Neubau der Genossenschaft „mehr als wohnen“ (442 Wohnungen). Bei diesem Vorzeigeprojekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird auch bei der Finanzierung ein neuer Weg eingeschlagen. Die an der Genossenschaft beteiligten Bauträger führen vorzeitig Darlehen in den Fonds zurück. Diese Beträge können zweckgebunden für die Finanzierung der neuen Überbauung verwendet werden.

Historisch tiefe Zinssätze für EGW-Anleihen

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) hat 2010 eine Anleihe aufgestockt und drei neue begeben. Das Anleihevolumen machte insgesamt knapp 230 Millionen Franken aus. Dank der Bundesbürgschaft konnte die EGW äusserst günstige Mittel für die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauprojekte generieren. Beispielhaft sei die Serie 39 genannt: Für die am 6. September 2010 öffentlich platzierte Anleihe von 90 Millionen betragen die so genannten „all-in-costs“ 1,999 Prozent, und dies bei einer Laufzeit von zehn Jahren. 33 gemeinnützige Wohnbauträger haben sich an dieser Anleihe beteiligt.

WEG: Noch über 70'000 Wohnungen der Bundeshilfe unterstellt

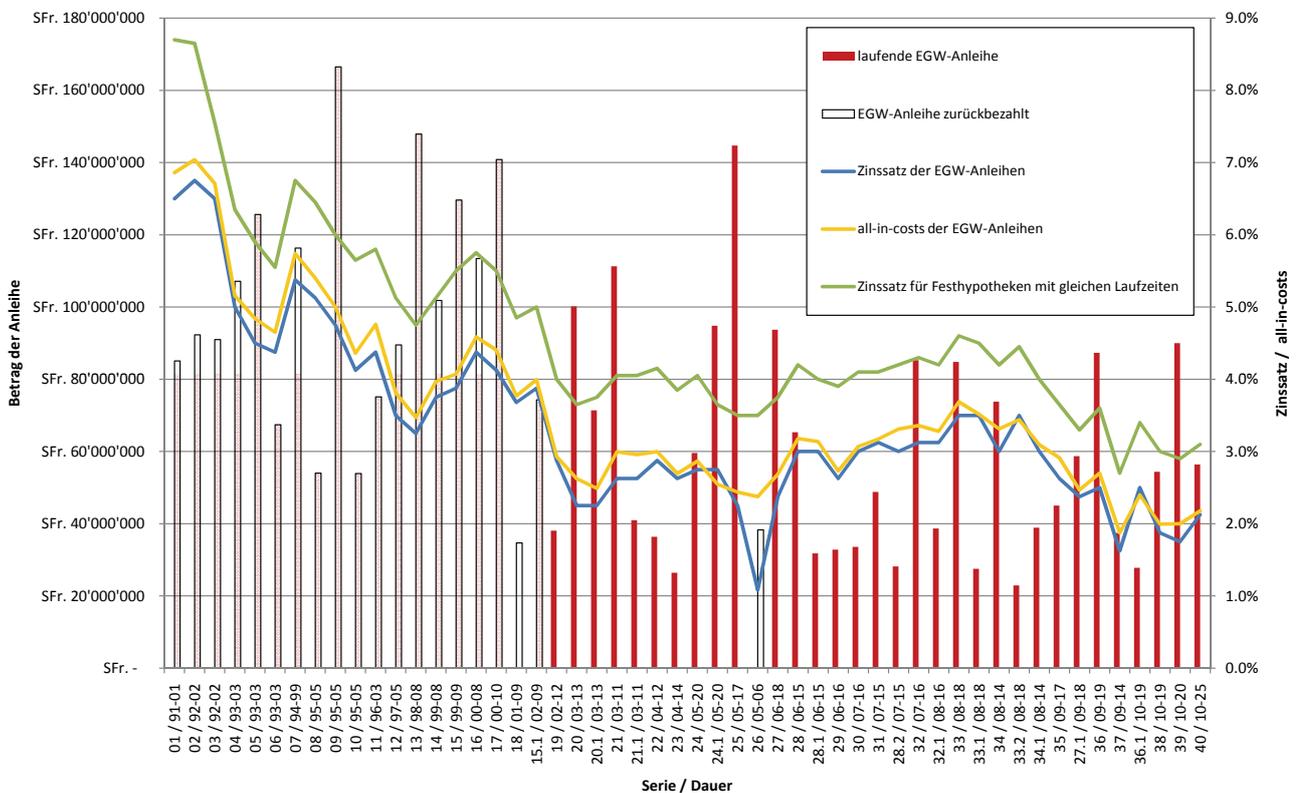
Die WEG-Geschäfte mit ihrer Laufzeit von mindestens 25 Jahren nehmen zwar kontinuierlich ab. Weil aber der Grossteil des Förderungsvolumens aus der ersten Hälfte der Neunzigerjahre stammt, fällt der jährliche Rückgang noch relativ bescheiden aus. Im vergangenen Jahr wurden rund 1'000 Eigentumsobjekte und 3'500 Mietwohnungen aus der Bundeshilfe entlassen.

Ende 2010 umfasste das WEG-Volumen noch gut 21'000 Geschäfte mit über 70'000 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: 2010 mit den deutschsprachigen Kantonsvertretungen in Arbon und mit den Fachleuten der welschen Kantone sowie des Tessins in Sion.

Trotz abnehmendem Volumen ist die WEG-Förderung noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2010 einerseits gut 74,6 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt; dies waren rund fünf Millionen weniger als im Vorjahr. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilli-

gungsvorschüssen im Umfang von rund 90 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 nach dem Obligationenrecht sind die Schlichtungsbehörden zuständig. Bei WEG-geförderten Liegenschaften führte das BWO im Jahr 2010 rund 100 formelle Verfahren im Zusammenhang mit der Anfechtung von Mietzinsen, Mietzinserhöhungen und der Ausrichtung von Zusatzverbilligungen durch. Weitere 15 Verfahren erfolgten im Zusammenhang mit Anfechtungen 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 oft umfangreiche Kostenberechnungen vorzunehmen. 2010 wurden aufgrund der periodischen behördlichen Kontrollen nur noch bei einigen wenigen Liegenschaften, die mit Hilfen des WEG unterstützt werden, Überschreitungen der Mietzinspläne festgestellt. Das BWO stellte in diesen Fällen sicher, dass die nötigen Anpassungen der Mietzinse erfolgten.



EGW-Anleihen, Stand am 31.12.2010

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten hat sich 2010 stark reduziert. Der Recovery-Dienst des BWO konnte 34 Geschäfte definitiv regeln, wobei fünf Fälle den Miet- und 29 Fälle den Eigentumssektor betrafen. 23 Fälle, fünf weniger als im Vorjahr, kamen neu hinzu.

WEG-Massnahme zur Stabilisierung der Wirtschaft greift

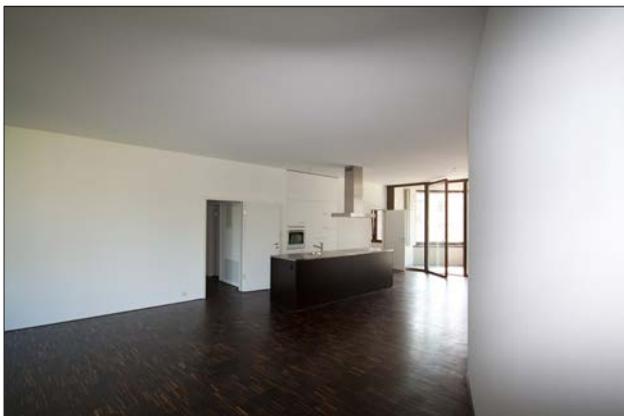
Als Bestandteil der 2009 vom Parlament beschlossenen Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft war auch eine Änderung des WEG vorgenommen worden. Danach kann der Bund bei geförderten Mietliegenschaften, die mehr als 20 Jahre alt sind, auf noch geschuldete Guthaben verzichten, wenn mindestens im Umfang 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.

Im Jahr 2010 gingen 27 Gesuche ein, die einen Forderungsverzicht für gut 700 Wohnungen betreffen. Davon wurde in 16 Fällen (314 Wohnungen) das Prozedere für einen Forderungsverzicht eingeleitet. Dieser betrifft einen Verzicht im Umfang von rund 14 Millionen Franken, wodurch ein Bauvolumen von über 20 Millionen Franken ausgelöst werden kann. Im Herbst 2010 konnte die erste Abrechnung einer abgeschlossenen Sanierung geprüft werden. Rückblickend kann festgestellt werden, dass das Programm aus konjunk-

turellen Gründen nicht nötig gewesen wäre, da die Bauwirtschaft dank einer schnellen wirtschaftlichen Erholung ohnehin ausgelastet blieb. Es bewährt sich jedoch sehr gut im Sinne einer Finanzierungserleichterung. Vor allem an weniger attraktiven Standorten wären die Banken ohne Forderungsverzicht des Bundes nicht bereit, notwendige Erneuerungen zu finanzieren. Deshalb ist es wichtig, dass das Programm wie vorgesehen bis Ende 2012 fortgesetzt werden kann.

Liegenschaften der Sapomp Wohnbau AG verkauft

Seit 1976 operierte die Sapomp Wohnbau AG (SWAG) als Auffanggesellschaft des Bundes für Not leidende Liegenschaften, die im Rahmen des WEG gefördert worden waren und aus verschiedensten Gründen in die Zwangsverwertung kamen. Der vor allem seit 1999 erworbene Wohnungsbestand umfasste im Dezember 2010 rund 2'600 Wohnungen in gut 150 Liegenschaften. Diese wurden im Rahmen eines öffentlichen Bieterverfahrens per 1. Januar 2011 an die Pensionskasse der F. Hoffmann-La Roche AG verkauft. Dank eines ausgesprochen günstigen Marktumfelds kann ein Erlös erzielt werden, der die vollständige Rückführung des Aktienkapitals des Bundes im Umfang von 171 Millionen Franken erlaubt. Darüber hinaus ist ein Gewinn von bis zu 260 Millionen Franken zu erwarten, der zum Grossteil im Laufe des Jahres 2011 als ausserordentliche Investitionseinnahme dem Bund zufließen wird. Ferner hat die SWAG im Laufe ihrer Besitzdauer die zusammen mit den Objekten übernommenen rückzahlbaren Mietzinsvorschüsse (Grundverbilligung) von insgesamt 160 Millionen Franken an den Bund zurückerstattet. Mit dem Verkauf der Liegenschaften wurde innerhalb der ursprünglich vorgesehenen Frist ein erfolgreicher Schlussstrich unter eine Sanierungsaktion gezogen, die 1999 mit einer Aufstockung des Eigenkapitals der SWAG durch die Eidgenössischen Räte begonnen hatte.



Weiterhin hohe Rückzahlungen der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Das BWO betreut neben den Geschäften aus der WEG- und WFG-Förderung auch Darlehen, die zumeist vor längerer Zeit den Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals gewährt worden waren. Ende 2010 handelte es sich um Bundesdarlehen im Gesamtbetrag von rund 679 Millionen Franken und um PUBLICA-Darlehen in der Höhe von rund 189 Millionen Franken. Im Laufe des vergangenen Jah-

res hatte sich der hohe Rückfluss weiter fortgesetzt: 44 Bundes-Darlehen wurden vollständig zurückbezahlt. Zusätzlich wurden Amortisationen von rund 23 Millionen Franken geleistet, und Zinserträge von rund 15 Millionen Franken konnten verbucht werden. Aus dem Verkauf und der Liquidation einer Wohnbaugenossenschaft resultierte ferner ein Überschuss von rund 14 Millionen Franken. Davon konnten 13 Millionen als langfristiges Darlehen der Stiftung Solinvest gewährt werden. Diese Gemeinschaftseinrichtung der gemeinnützigen Wohnbauträger wurde damit in die Lage versetzt, Aktienanteile des Bundes an der Logis-Suisse AG zu erwerben.

Die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals haben im Jahre 2010 Investitionen für die Erneuerung von 410 Wohnungen beschlossen. Dies sind rund drei Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Vom Auftragsvolumen im Umfang von rund 26 Millionen Franken konnte gut ein Drittel mit Eigenkapital finanziert werden. Für die Restfinanzierung spielten neben Bankdarlehen auch EGW-Quoten und Darlehen aus dem Fonds de roulement eine wichtige Rolle.

Programm zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vor dem Abschluss

Seit dem Inkrafttreten des neuen Finanzausgleichs und der Aufgabenverteilung zwischen Bund und Kantonen am 1. Januar 2008 leistet der Bund zwar keine Beiträge mehr für Wohnungserneuerungen aufgrund des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (WS). Dennoch beschäftigte dieses Programm das BWO auch noch im Jahre 2010. Die Zahl der noch nicht definitiv abgerechneten Geschäfte konnte um weitere 43 reduziert und Auszahlungen im Betrag von knapp 540'000 Franken getätigt werden. Es verbleiben aber immer noch 66 Geschäfte und ein Auszahlungsbetrag von rund 1,14 Millionen Franken.

Intensive Beratungstätigkeit

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist in verschiedenen Kantonen und Gemeinden Anlass für wohnungspolitische Überlegungen und Massnahmen. Deshalb kam es 2010 häufiger als in früheren Jahren zu Anfragen an das BWO. Im Zentrum standen raumplanerische und wohnungspolitische Möglichkeiten zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Verschiedene Kantone sind daran, eigene Förderkonzepte zu erarbeiten und sind dabei auf das im BWO vorhandene Fachwissen angewiesen. Pa-

rallel dazu wurde im vergangenen Jahr die bewährte Informationsvermittlung fortgeführt: Vier Mal erschien der „Wohnungsmarkt auf einen Blick“ und zwei Mal der elektronische Newsletter „BWO-Aktuell“. Zudem wurden zwei Spezial-Newsletter zu den Grenchner Wohntagen verschickt. Ferner haben Mitarbeitende des Amtes in verschiedenen Hochschulkursen und an Tagungen über wohnungspolitische Themen referiert. Zum Geschäftsalltag gehören schliesslich die juristische und bauliche Beratung von Bauträgern, die Mitwirkung in Kommissionen und Arbeitsgruppen sowie in Gremien der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Mietrechtspraxis: Tagung zur neuen Zivilprozessordnung

Am 27. Mai 2010 fand in Grenchen die vierte Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen statt. Die vom BWO organisierte Tagung zu Fragen des Mietrechts und der Tätigkeit der Schlichtungsbehörden wurde von über 200 Mitgliedern von Schlichtungsbehörden aus der ganzen Schweiz besucht.

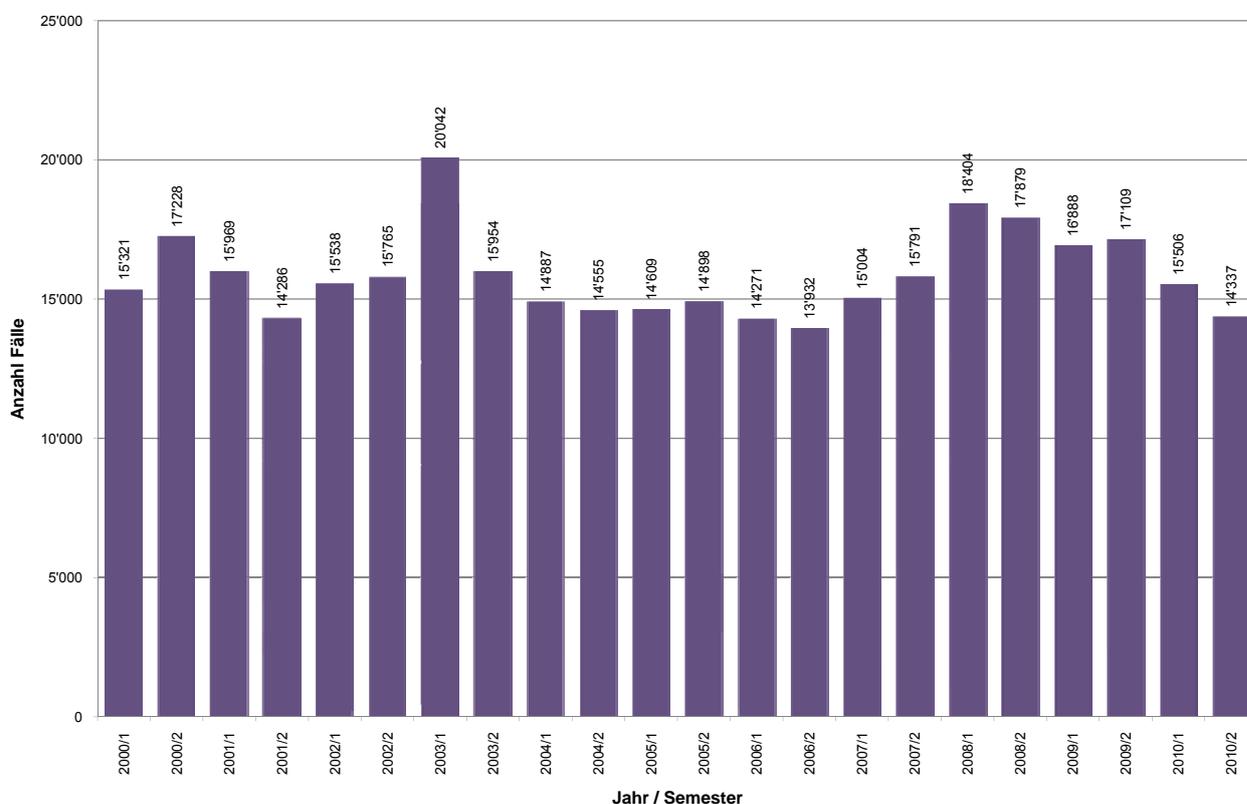
Im Zentrum der Veranstaltung stand die Einführung der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), die auf den 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist. Diese regelt auch die Aufgaben und Kompetenzen der Schlichtungsbehörden in Mietsachen. Die mietrechtlichen Verfahrensvorschriften im Obligationenrecht wurden aufgehoben, und es gelten in diesem Bereich künftig die Bestimmungen der ZPO, wobei etliche mietrechtliche Sonderregelungen verankert wurden. Diese Neuregelungen führen bei den Schlichtungsbehörden wie auch bei anderen involvierten Akteuren zu zahlreichen Fragen. Die Referenten erläuterten die neuen Bestimmungen der ZPO und die Auswirkungen auf die Tätig-

keit der Schlichtungsbehörden. Zudem wurden Bedeutung und Einsatzmöglichkeiten der Mediation in mietrechtlichen Verfahren thematisiert.

Das BWO orientierte 2010 halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im ganzen Jahr gingen bei den Schlichtungsbehörden 29'843 neue Anfechtungen ein, d.h. 4'154 weniger als im Vorjahr. 14'866 Fälle konnten durch Einigung zwischen den Parteien erledigt werden, dies entspricht 46,5 Prozent der erledigten Fälle.

Publikationen zum Mietrecht

2010 wurden die Bände 46 und 47 der „Mitteilungen zum Mietrecht“ veröffentlicht. Die Publikationen enthalten Auszüge aus kantonalen Gerichtsentscheiden zu mietrechtlichen Streitigkeiten, welche das BWO sammelt und archiviert. Die



Neueingänge in den Jahren 2000 - 2010

Publikationen dokumentieren neuere Tendenzen in der kantonalen Rechtsprechung. Diese Publikationen werden insbesondere von Schlichtungsbehörden, Gerichtsinstanzen und Anwälten genutzt.

In Band 46 stehen Urteile zu Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kündigungen im Mittelpunkt. Sowohl ordentliche Kündigungen wie auch ausserordentliche Kündigungen, insbesondere infolge von Zahlungsrückständen, führen immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mietenden und Vermietenden. Dabei geht es häufig um die Frage, ob eine Kündigung missbräuchlich ist oder nicht. Auch das Verfahren bei einer Ausweisung eines Mieters ist oft umstritten.

In Band 47 werden verschiedene Fälle publiziert, die sich zur Erhebung von Nebenkosten äussern. Sowohl die vertraglichen Vereinbarungen betreffend Nebenkosten wie auch deren korrekte Überwälzung geben Anlass zu Streitigkeiten. Schliesslich geht es um Überwälzungen von wertvermehrenden Verbesserungen sowie um Begehren der Mietenden um Herabsetzung des Mietzinses.



Wohnforschung: Evaluationen der Förderungsmassnahmen im Zentrum

Im Rahmen der Umsetzung des Forschungsprogramms 2008 – 2011 hat das BWO im vergangenen Jahr rund ein Dutzend Forschungsberichte über das Internet veröffentlicht. Sie betrafen neben den unten aufgeführten Arbeiten verschiedene Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung von Wohnquartieren und Fragen der Konfliktlösung im Wohnbereich. Ferner ist im Schulverlag plus AG das Lehrmittel WohnRaum erschienen, dessen Erarbeitung das BWO finanziell unterstützt hat. Das Lehrmittel besteht aus sechs Themenheften für Fachunterricht und fächerübergreifende Bearbeitung auf der Sekundarstufe I.

Im Mittelpunkt der Wohnforschung standen 2010 jedoch die Massnahmen zur Wohnraumförderung, die gemäss Artikel 48 WFG periodisch zu evaluieren sind. Im Hinblick auf die oben erwähnte Botschaft betreffend Eventualverpflichtungen für die Wohnraumförderung stellte die Überprüfung der Tätigkeiten der EGW eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar. Die Untersuchung kam zum Schluss, dass die Verbürgung von EGW-Anleihen durch den Bund weiterzuführen sei. Dafür sprechen mehrere Gründe, namentlich der ausgewiesene Bedarf, die spürbare Verbilligungswirkung für eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger und das günstige Kosten-Nutzen-Verhältnis dieses Instruments. Ausserdem führt die Verbürgung von EGW-Anleiheobligationen zu keinen Wettbewerbsverzerrungen auf dem Kreditmarkt. Gemäss Evaluation ist die Verbürgung von EGW-Anleihen ein effizientes und kostengünstiges Instrument der Wohnraumförderung. Seit Inkrafttreten des WFG sind für den Bund daraus keine Verluste entstanden.

Förderung mit Darlehen aus dem Fonds de roulement wird evaluiert

Ebenfalls evaluiert wurde die Tätigkeit der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE), die im Auftrag des Bundes einen umfangmässig geringen Fonds de roulement zur Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum treuhänderisch verwaltet. Aus dem Fonds werden zinsgünstige Darlehen für die Finanzierung von Erneuerungen und Neubauten gewährt. Die Evaluation zeigte auf, dass die Förderung im Einzelfall zwar entscheidend zu einer Verbesserung der Wohnbedingungen beitragen kann. Es

bestehen aber Mitnahmeeffekte, die mit einer Anpassung der Vergabekriterien reduziert werden könnten. Gestützt auf diese Feststellung werden im Laufe des Jahres 2011 Änderungen am Vollzug umgesetzt.

Schliesslich startete im vergangenen Jahr die Evaluation der Wohnraumförderung mittels zinsgünstiger Darlehen aus dem Fonds de roulement, den die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger treuhänderisch verwalten. Die Resultate sollten Mitte 2011 vorliegen.

Kündigungsschutz im internationalen Vergleich untersucht

Im Auftrag des BWO wurde durch das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung eine Studie erstellt, die darlegt, wie der Kündigungsschutz bei der Miete von Wohnräumen in ausgewählten europäischen Ländern ausgestaltet ist.

Seit dem 1990 erfolgten Inkrafttreten des geltenden Schweizer Mietrechts, mit welchem der Kündigungsschutz verstärkt wurde, sind in diesem Bereich keine Änderungen realisiert worden. Allerdings gab es immer wieder Bestrebungen, den Kündigungsschutz auszubauen. Eine Volksinitiative aus dem Jahre 1997, die eine Verstärkung des Kündigungsschutzes verlangte, wurde jedoch abgelehnt, ebenso verschiedene in die gleiche Richtung zielende parlamentarische Vorstösse. In der nun vorliegenden Studie wurde untersucht, wie der Kündigungsschutz in Deutschland, Frankreich, England, Norwegen und Spanien ausgestaltet ist, wobei es insbesondere darum ging, vom Schweizer Recht abweichende und weitergehende Regelungen deutlich zu machen.

Mit Forschungsmitteln des BWO wurden im Berichtsjahr die von mehreren Bundesstellen getragenen „projets urbains“ weitergeführt. Ebenfalls unterstützt wurde die Arbeit von „Netzwerk Altstadt“ und eine weitere Lancierung des europäischen Architekturwettbewerbs „Europan“.

Bildungsthemen und Aspekte des gesellschaftlichen Wandels an den Grenchner Wohntagen

Die Grenchner Wohntage fanden zum 15. Mal statt und umfassten vier Anlässe. Die Fachtagung des BWO mit dem Titel „Bildung und Weiterbildung für ein nachhaltiges Wohnen“ vom 4. November 2010 stand ganz im Zeichen der Aus- und Weiterbildung im Immobilienbereich. Das oben erwähnte Lehrmittel WohnRaum diente als Auslöser für die Diskussion von Bildungsangeboten und Bildungslücken rund ums Bauen und Wohnen.

Eine Ausstellung im Kultur-Historischen Museum Grenchen nahm sich dem gesellschaftlichen Wandel an. Grenchner Schülerinnen und Schüler befragten ihre Grosseltern über die Wohnsituation in der Nachkriegszeit. Die Ergebnisse dieser Gespräche über die Generationen hinweg dokumentierten sie in einer Ausstellung, die einen Bezug zu heutigen Lebens- und Wohngewohnheiten herstellte. An einem Abendanlass referierte die Architekturstudierende Katrin Eberhard über die Geschichte des Badezimmers. Pfleg-

ten die Römer eine hochstehende Badekultur, folgte später eine Zeit, in der die Körperreinigung verpönt war. Heute ist das Badezimmer mehr als ein Raum für die Körperreinigung. Das Kantonale Kuratorium für Kulturförderung und der Kanton Solothurn präsentierten zum 5. Mal die besten Arbeiten aus den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen, Technik und Umwelt, die in den letzten drei Jahren im Kanton Solothurn realisiert wurden. Der Solothurner Regierungsrat Klaus Fischer eröffnete am 10. November 2010 die Ausstellung „Werke aus dem gestalteten Lebensraum 2007-2010“ und übergab die Auszeichnungen an Bauherren und Architekten.



Internationales: Europaweite Konvention über angemessenes Wohnen?

Die 71. Jahresversammlung des „Committee on Housing and Land Management“ der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE), in dem das BWO die Schweiz vertritt, fand am 20. und 21. September 2010 in Genf statt. Im Zentrum der Diskussionen stand die Frage, ob es zweckmässig ist, für den ECE-Raum eine rechtlich bindende Konvention über finanziell tragbares, gesundes und ökologisches Bauen und Wohnen zu erarbeiten. Aufgrund der divergierenden Meinungen unter den Mitgliedsländern wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die bis zur Jahrestagung 2011 den Bedarf und die politischen Realisierungschancen für eine solche Vereinbarung klärt.

In Toledo fand unter der EU-Präsidentschaft Spaniens am 21. Juni 2010 ein informelles Treffen der für die Wohnungspolitik zuständigen Minister statt. Dazu eingeladen wurde als Gast auch die Schweiz, die durch das BWO vertreten war. Zwar ist das Wohnungswesen ein Politikbereich, der in der Europäischen Union einzelstaatlich geregelt ist. Dennoch gibt es immer mehr EU-Gesetze und -Programme, die auf das Wohnungswesen der einzelnen Länder einwirken und eine Koordination nötig machen. Dazu gehören beispielsweise europaweite Programme gegen die soziale Ausgrenzung oder die Energiepolitik, in der die Union und die Mitglieds-

staaten geteilte Kompetenzen haben. In der Abschlusserklärung des Treffens nahmen deshalb die energetischen Aspekte der Wohnungspolitik einen besonderen Platz ein. Die EU-Mitglieder werden darin aufgerufen, im Wohnungsbau der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien vermehrt Rechnung zu tragen und damit einen wirksamen Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstosses zu leisten. Seit 1992 ist die Schweiz Mitglied des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UNO-Pakt I). Dieser Pakt verpflichtet die Vertragsstaaten, periodische Berichte über die zur Umsetzung dieses Übereinkommens getroffenen Massnahmen vorzulegen. Im vergangenen Jahr erfolgte eine Aktualisierung der bisherigen Berichte der Schweiz über die Umsetzung des UNO-Paktes I. Federführend war das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), das die Neufassung in Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachstellen der Bundesverwaltung erstellte. Das BWO aktualisierte die Beiträge zu den Wohnverhältnissen. Dabei wurden insbesondere Themen wie das Recht auf Unterkunft, Mietrecht, Wohnbauförderung, Diskriminierung im Bereich des Wohnungswesens und Hilfen für benachteiligte Personen behandelt.



BWO: Amtsdirektor bestätigt

Der Bundesrat ernannte am 17. Dezember 2010 Ernst Hauri, der seit über einem Jahr interimistischer Direktor des BWO war, zum Direktor des Amtes. Er übernahm diese Funktion auf den 1. Januar 2011.

Die Mitarbeitenden des Amtes waren 2010 mit verschiedenen Änderungen am Arbeitsplatz konfrontiert. So erhielt das BWO ein neues Intranet, das individueller auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden abgestimmt werden kann. An der Fachanwendung Wohnweb wurden verschiedene Verbesserungen und Erweiterungen vorgenommen. Wie geplant konnte der bereits in den Vorjahren erheblich reduzierte Wartungsaufwand stabil gehalten werden; dies zeigt sich vor allem auf der Ausgabenseite des IKT-Budgets. Eine wesentliche Erweiterung des Wohnwebs war die Integration des Datenpools. Damit können die BWO-Mitarbeitenden auf die Daten zugreifen, die im Rahmen der indirekten Förderung von den Dachorganisationen und der EGW generiert werden.

Die Subkommission EFD/EVD der Geschäftsprüfungskommission des Nationalrates hat am 11. November 2010 dem BWO einen Dienststellenbesuch abgestattet. Die Eidgenössische Finanzkontrolle (EFK) prüfte die Umsetzung der im Vorjahr empfohlenen Massnahmen sowie die Rechnungslegung und -führung im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2009.

Viel Gewicht für die Weiterbildung der Mitarbeitenden

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, haben viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teilgenommen. BWO-intern fanden drei Personalschulungen zu aktuellen Themen statt. Der jährliche externe Ausbildungstag fand in Basel statt. Im Mittelpunkt standen die städtebaulichen Veränderungen im einstigen Industrie- und Arbeiterquartier St. Johann, die nach der Tieferlegung der Stadtautobahn erfolgten.

Das BWO bildet weiterhin sechs kaufmännische Lernende im E-Profil aus. Im Sommer 2010 haben zwei Lernende die Lehrabschlussprüfung mit Erfolg bestanden. Ein Lehrgänger konnte intern befristet weiterbeschäftigt werden. Für eine Mitarbeiterin lief die befristete Anstellung aus. Die freigewordene Stelle wurde nicht mehr besetzt. Ende 2010 be-

schäftigte das BWO (ohne Lernende) 48 Personen, die sich 41,4 Vollzeitstellen teilten. Stellenmässig sind das rund zwei Prozent weniger als zu Jahresbeginn.

Neben der Arbeit kam auch im vergangenen Jahr die Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit nicht zu kurz. Dazu beigetragen haben ein Skiweekend im Saanenland, ein Grillanlass beim Waldhaus Leuzigen und das Weihnachtessen im Ratskeller in Grenchen.

Das Programm „Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung“ (RUMBA), welches 2001 im BWO eingeführt wurde, konnte für 2010 bessere Werte ausweisen. Nach wie vor unbefriedigend ist der Wärmeverbrauch.



Publikationen 2010

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 46, Grenchen 2010
- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 47, Grenchen 2010

Forschungsberichte

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

- Social Insight GmbH, Immobilienwirtschaft und Integration, November 2009
- Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, Januar 2010
- econcept AG, Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich: Auswirkungen der Ersatzneubauten Bernerstrasse/Werdwies, Februar 2010
- econcept AG, Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich: Aspekte Nutzerverhalten und Wohnzufriedenheit, Februar 2010
- Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR, Raum für Bewegung und Sport in Winterthur – Synthesebericht der kooperativen Planung 2008 / 2009, März 2010
- Berner Fachhochschule für Soziale Arbeit, Konfliktprävention in der Siedlung Brunnenhof, Zürich, März 2010
- Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien Zürich, Die Welt im Brunnenhof Zürich. Ein interkulturelles Familien-Wohnmodell, März 2010
- Daniel Hornung, Thomas Röthlisberger, Evaluation Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, April 2010
- Oerlikon Journalisten, mehr als wohnen – Von der Branche zum Stadtquartier, Dezember 2010

Lehrmittel

- WohnRaum, 6 Themenhefte für Fachunterricht und fächerübergreifende Bearbeitung auf der Sekundarstufe I, Oktober 2010, Bern, Schulverlag plus AG

Artikel

Die Volkswirtschaft 7/8-2010, Monatsthema „Wie intakt ist der Schweizer Immobilienmarkt?“ mit zwei Beiträgen aus dem BWO:

- Ernst Hauri, Editorial: Trendwende im Immobilienmarkt?
- Christoph Enzler, Die Finanzierungshilfen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

