

Bundesamt für Wohnungswesen

Jahresbericht 2011



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Weiterhin starker Anstieg der Angebotspreise	4
Wohnungspolitik: Neuer Rahmenkredit für Bürgschaften	8
Vollzug der Förderung: Gute Noten für die Darlehen aus dem Fonds de roulement	12
Mietrechtspraxis: Neuerungen im Bereich der Schlichtungsverfahren	16
Wohnforschung: Vorbereitung des Forschungsprogramms 2012-2015	18
Grenchner Wohntage: Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnungen oder Luxus?	20
Internationales: Gute Chancen für eine europaweite Konvention zur Wohnungspolitik?	21
BWO: Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden	22
Publikationen 2011	23

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

Im März 2011 hat das Parlament einen Rahmenkredit über 1,4 Milliarden Franken für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung verabschiedet. Damit kann bis mindestens 2015 die bewährte Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW fortgesetzt werden. Der Entscheid fiel in einem Marktumfeld, das von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und besonders in den Agglomerationen von starken Anstiegen der Angebotsmieten und -preise geprägt war. Trotz der in der zweiten Jahreshälfte eingetrübten Wirtschaftsaussichten hat sich an dieser Marktlage bis anhin wenig geändert. Es ist zu hoffen, dass der Entscheid des Parlaments den gemeinnützigen Bauträgern als Anreiz dient, neue Wohnbauprojekte in Angriff zu nehmen. Deren Neubautätigkeit war in den letzten Jahren – nicht zuletzt wegen dem schwierigen Zugang zu Bauland – unterdurchschnittlich und zu gering, um den bisherigen Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu halten. Weil zudem die Zahl der subventionierten Wohnungen aus früheren Förderungsprogrammen stetig abnimmt, vermindern sich die Chancen der wirtschaftlich schwächeren Haushalte, eine finanziell tragbare Wohnung zu finden. Dies zeigt nicht nur die Zunahme der Mietzinsbelastungen bei den unteren Einkommensgruppen. Auch die 2011 vom BWO bearbeiteten parlamentarischen Vorstösse belegen, dass die „Wohnungsfrage“ allmählich auch in der Bundespolitik wieder verstärkt thematisiert wird.

Der angesprochene Rückgang subventionierter Wohnungen hinterlässt auch Spuren im BWO. Wegen der stetigen Abnahme der Geschäfte aus der WEG-Epoche kam die Geschäftsleitung im Herbst 2011 zum Schluss, dass innert Jahresfrist im zuständigen Bereich zwei Stellen abgebaut werden müssen. Es war nicht zu vermeiden, dass die durchgeführten Abklärungen und die damit verbundenen internen Diskussionen die Mitarbeitenden verunsicherten. Nichtsdestotrotz wurden auch in dieser Phase die Amtsaufgaben mit grossem Einsatz erledigt. Dafür möchte ich an dieser Stelle allen Mitarbeitenden herzlich danken. Weil im Laufe des Jahres zwei bisher vakante Kaderpositionen neu besetzt werden konnten, ist das BWO nun personell und strukturell in der Lage, sich wieder ganz den vielfältigen wohnungspolitischen Herausforderungen anzunehmen.

Grenchen, im März 2012

Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt: Weiterhin starker Anstieg der Angebotspreise

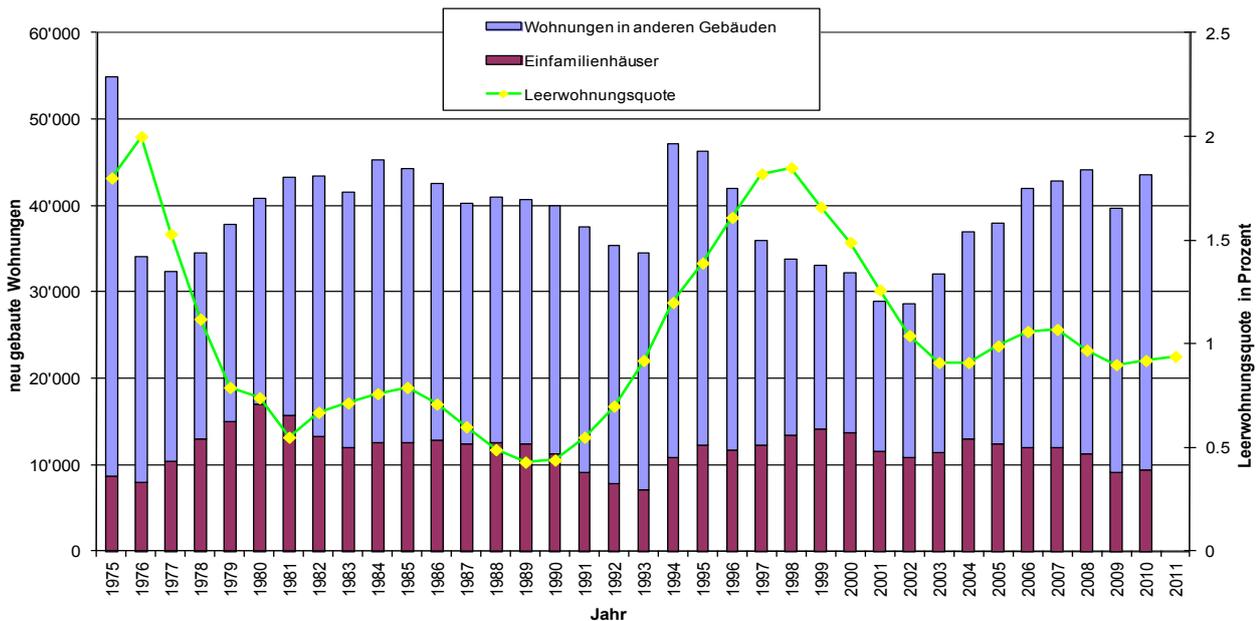
In der ersten Hälfte des Jahres 2010 hatte sich die Schweizer Wirtschaft schneller als erwartet erholt. Die positive Entwicklung setzte sich im Berichtsjahr zunächst trotz einer unsicheren weltwirtschaftlichen Lage und der hohen Bewertung des Schweizer Frankens fort. Ab Mitte Jahr verschlechterten sich die Aussichten aber deutlich. Dieses lange Zeit noch positive Umfeld machte sich auf dem Wohnungsmarkt in einer weiterhin starken Nachfrage bemerkbar. Impulse kamen auch von der Teuerungsfront. 2011 betrug die durchschnittliche Jahresteuerung 0,2 Prozent, nachdem auch in den beiden Vorjahren mit -0,5 Prozent (2009) und 0,7 Prozent (2010) Preisstabilität geherrscht hatte. Aufgrund der tiefen Teuerungsrate war die Reallohnentwicklung nach einer Stagnation im Vorjahr wieder im positiven Bereich. Eine weitere Stützung der Nachfrage ergab sich gegen Ende des Jahres, als die Prämienanstiege bei den Krankenkassen moderat ausfielen.

Hohes Bevölkerungswachstum trotz schwieriger gewordenem wirtschaftlichen Umfeld

Saisonbereinigt war während rund zwei Jahren ein konstanter Rückgang der Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Eine

Trendumkehr erfolgte im Herbst 2011. Seither steigt die Zahl der Arbeitssuchenden wieder an. Dass diese Entwicklung bis anhin auf dem Wohnungsmarkt noch nicht spürbar war, ist vor allem der demografischen Entwicklung zu verdanken. Die Wohnbevölkerung hatte zwischen 2001 und 2006 jeweils um 0,6-0,8 Prozent pro Jahr zugenommen. 2007 wurde ein Wachstum von 1,1 Prozent und 2008 gar ein solches von 1,4 Prozent beobachtet, was einer Zunahme von über 108'000 Personen und somit dem stärksten Bevölkerungsanstieg seit 1963 entsprach. Dieser Anstieg war auf die damals während des grössten Teils des Jahres noch gute Wirtschaftslage und auf die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU-17- und den EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. Trotz des in der kurzen Rezession gesunkenen Wanderungssaldos wurden in den beiden Folgejahren Wachstumsraten von jeweils 1,1 Prozent erreicht. Die vorliegenden provisorischen Monatswerte lassen erwarten, dass die Bevölkerung auch im Jahr 2011 mindestens in diesem Umfang zugenommen hat.

Zu Beginn des Berichtsjahres befand sich die Konsumentenstimmung im positiven Bereich und damit auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. In der Frühjahrserhebung ist diese dann vor allem aufgrund der plötzlich als viel schlech-



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 - 2011

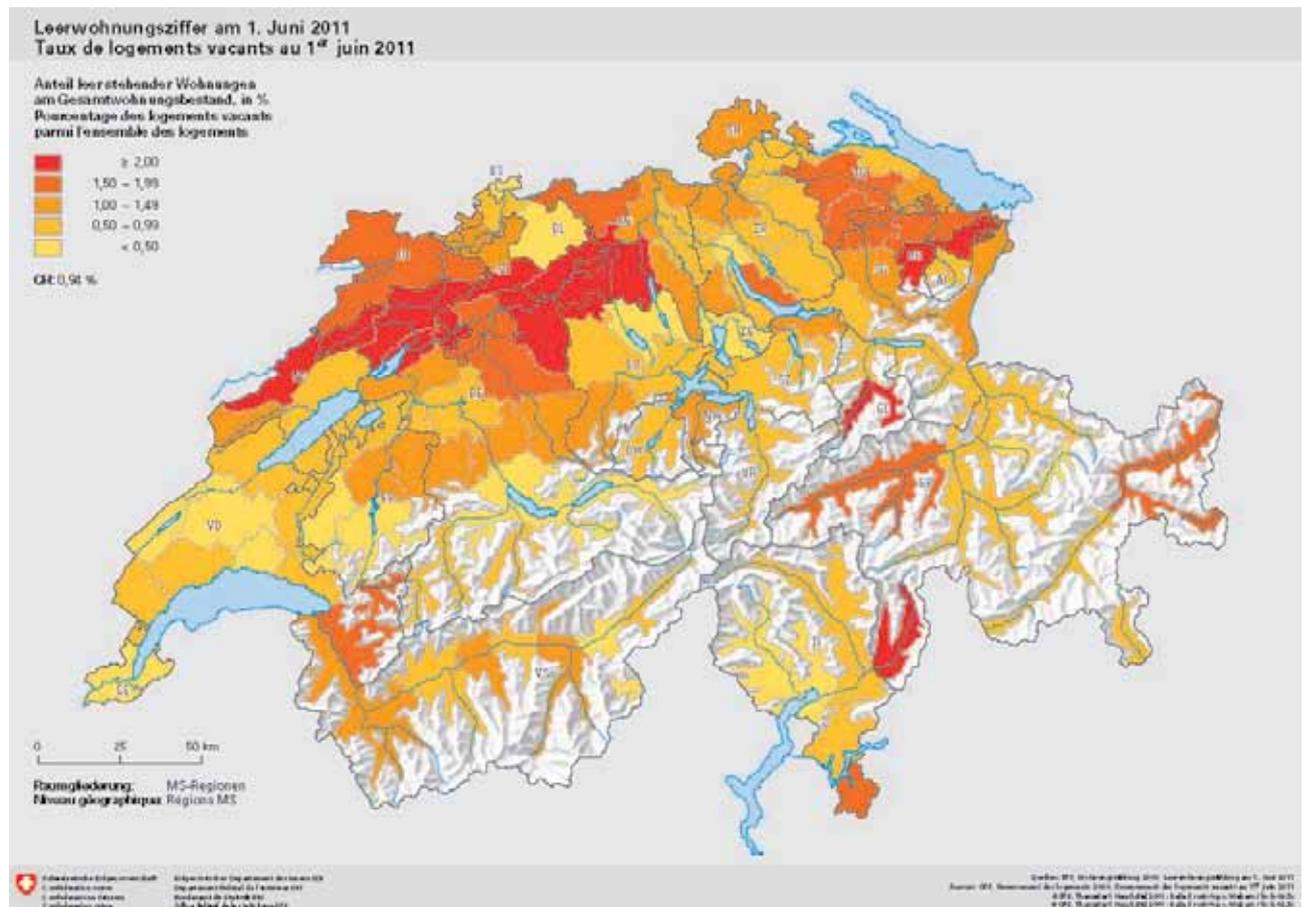
ter eingeschätzten eigenen Sparmöglichkeiten in den negativen Bereich gefallen. In den weiteren Befragungen verschlechterten sich dann auch die Erwartungen zur Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage, diejenigen zur Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen und die Einschätzungen zur Entwicklung der eigenen finanziellen Situation deutlich. Auch die Beurteilung der Sicherheit der Arbeitsplätze fiel im Laufe des Jahres negativer aus.

Anhaltend hohe Neubautätigkeit

Zwischen 2002 und 2008 ist die Wohnungsproduktion kontinuierlich auf über 40'000 Einheiten angestiegen. Nachdem im Jahr 2009 dieses Niveau nicht ganz erreicht worden war, ist sie 2010 mit gut 43'600 Einheiten wieder deutlich höher ausgefallen. Im Jahr 2011 dürfte die Zahl der neu erstellten Wohnungen bei gegen 45'000 gelegen haben. Vorlaufende Indikatoren, speziell die sehr hohe Zahl von sich im Bau befindlichen Wohnungen (rund 71'000), aber auch jene der baubewilligten Wohnungen, lassen auch im laufenden Jahr eine ähnlich hohe Produktionsziffer erwarten. Weiter führen

die von der Politik geschaffenen Anreize und die im Nachgang zur Katastrophe von Fukushima aufgekommene Diskussion um Energieproduktion und –verbrauch zu einer verstärkten Renovationstätigkeit.

Im Jahr 2010 waren wie im Jahr zuvor 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 aller neu erstellten Wohnungen ausgemacht. Wichtigster Treiber für die immer noch vorherrschende Erstellung von Eigentumswohnungen sind die nochmals gesunkenen Hypothekarzinsen. Seit gut drei Jahren müssen Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3 Prozent verzinst werden. Ein noch deutlich tieferes Niveau weisen die Sätze von fixen Hypotheken auf. Eine zehnjährige Festhypothek wird zurzeit etwa zu einem Satz vergleichbar mit der Untergrenze des vorgenannten Zinsbandes verzinst. Kurze Laufzeiten kosten teilweise weniger als 1,5 Prozent. Diese Zinskonstellation dürfte im laufenden Jahr anhalten und damit weiter zu Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt beitragen. Der Baupreisindex ist von 2003 bis Herbst 2008 leicht angestiegen.



Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2011 nach MS-Regionen

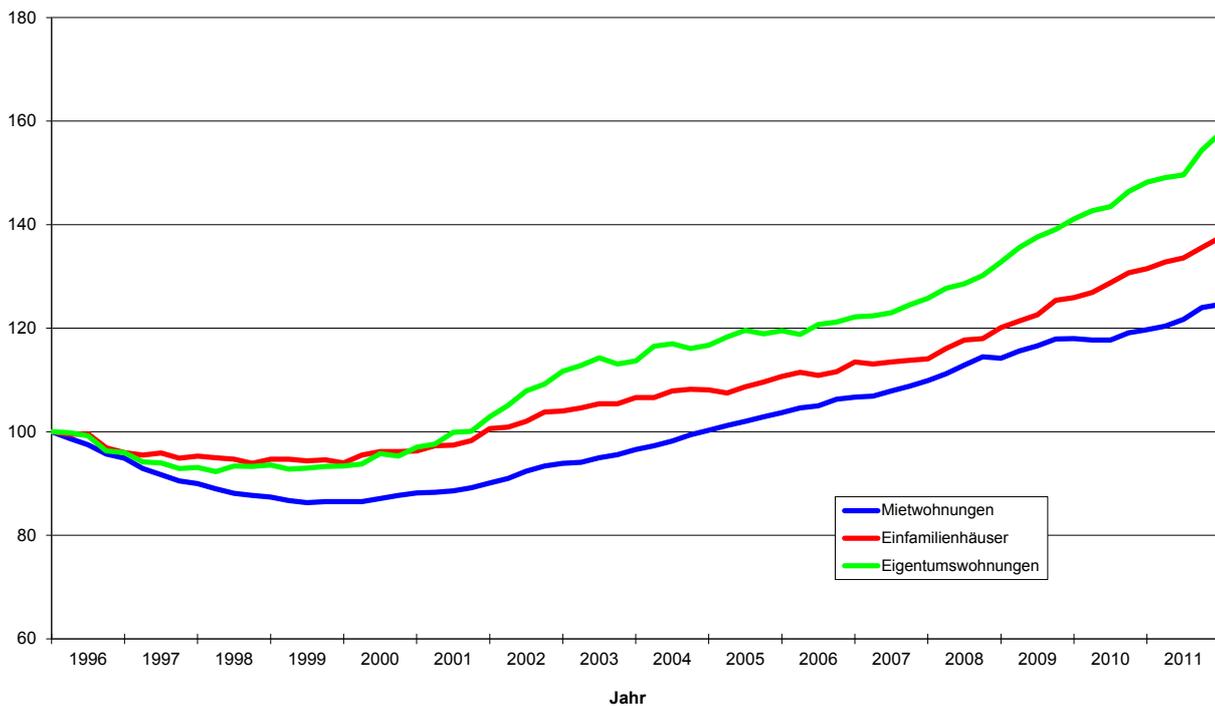
Nach einer stabilen Phase ist seit Herbst 2010 wieder eine moderate Preissteigerung zu beobachten.

Knappes Wohnungsangebot in den Agglomerationen

Nachdem die Leerwohnungsquote von 1998 bis 2003 stetig gesunken war, pendelt sie seither um 1 Prozent. Am 1. Juni 2011 standen in der Schweiz gut 38'400 Wohnungen oder 0,94 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes leer. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 1700 leere Wohnungen oder 0,02 Prozent-Punkte. In 16 Kantonen erhöhten sich die Leerstände, in zehn Kantonen nahmen sie ab. Die höchste kantonale Leerwohnungsquote meldete der Kanton Solothurn mit 2,09 Prozent vor den Kantonen Appenzell Ausserrhoden (1,99%) und Jura (1,88%). Über weiterhin am wenigsten leer stehende Wohnungen verfügte der Kanton Genf mit 0,25 Prozent. Tief war die Leerwohnungsquote ebenfalls in den Kantonen Zug (0,27%), den beiden Basel (BL: 0,44%; BS: 0,48%) und im Kanton Waadt (0,52%). Knapp 12 Prozent aller Leerwohnungen betrafen Einfamilienhäuser, anteilmässig etwa gleich viele wie im Vorjahr. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um etwa einen Sechstel an. Der Leerwohnungsbestand bei den Mietwohnungen nahm zu, die Zahl der leer stehenden und zum Verkauf ausgeschriebenen Wohnungen ging hingegen zurück. Auch dies deutet auf einen weiterhin anhaltenden Trend ins Wohneigentum hin.

Die Mietpreise steigen stärker als die Konsumentenpreise

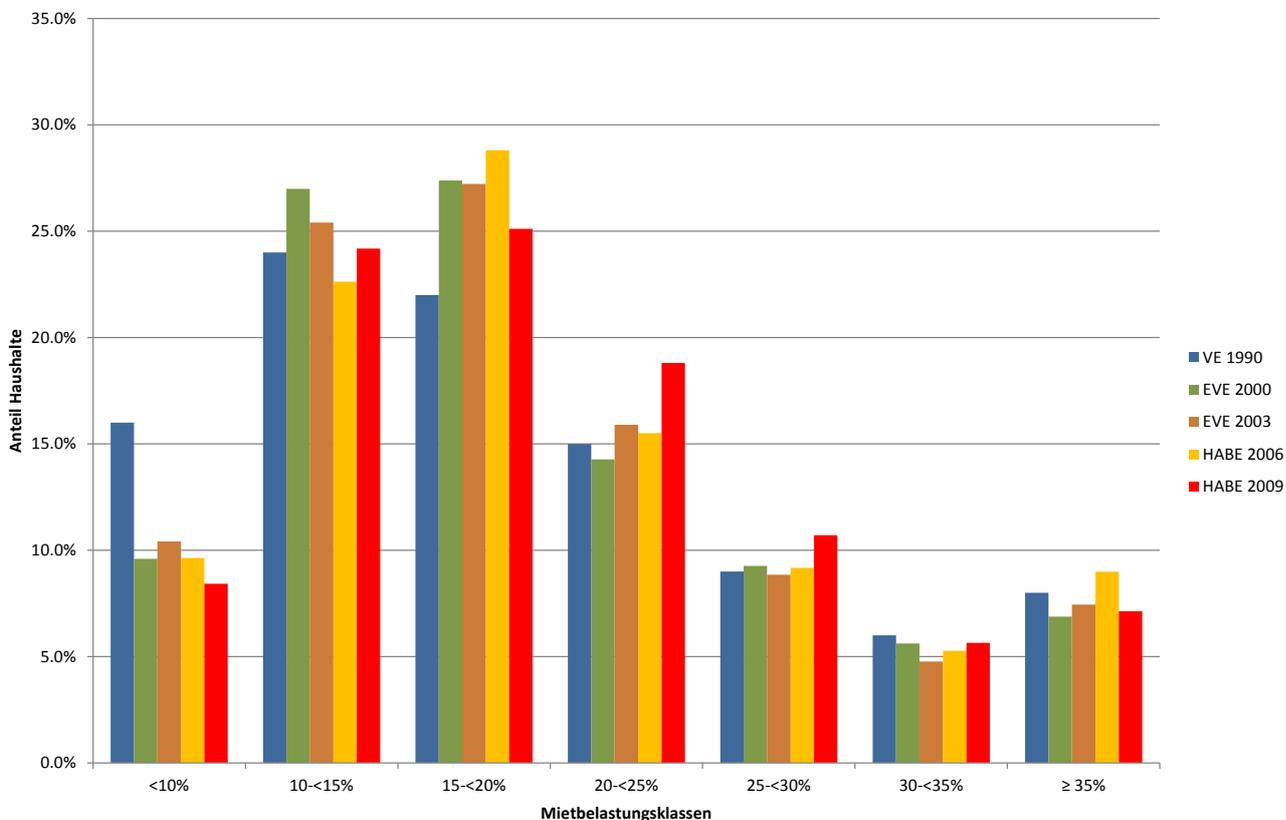
Die Mietpreissteigerungen waren in den Jahren zwischen 2006 und 2010 mit Ausnahme von 2008 jeweils deutlich höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindex. Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Mietpreissteigerung 1,3 Prozent, während der Konsumentenpreisindex durchschnittlich um 0,2 Prozent anstieg. Der für die Mietverhältnisse massgebliche Referenzzinssatz ist im Dezember 2011 um einen viertel Prozentpunkt auf 2,5 Prozent gesunken. In Anbetracht der Zinspolitik der SNB, der „fixierten“ Wechselkursuntergrenze und der im Dezember eingeführten kaufmännischen Rundung ist eine weitere Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im laufenden Jahr absehbar. Auch aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation kann deshalb in den nächsten Monaten von einem moderaten Anstieg oder sogar einer Stabilisierung des Mietpreisindexes ausgegangen werden. Bei den Angebotspreisen ist hingegen seit rund 12 Jahren ein mehr oder weniger kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Dabei ist die Entwicklung der Preise im Eigentumssektor dynamischer als diejenige bei den Angebotsmieten. Im entsprechenden Preisanstieg werden vielerorts Anzeichen für eine Blasenbildung gesehen. Um Gegensteuer zu geben hat das EFD zusammen mit der SNB und der FINMA Vorschläge für Massnahmen ausgearbeitet, welche auf dem Hypothekarmarkt und auf die Preisentwicklung bremsend wirken sollen.



Preisindizes des Wohnungsmarkts 1996 bis 2011 (Angebotspreise)

Schwierige Zeiten für Wohnungssuchende

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohnungsknappheit vor allem in den Städten, in vielen Agglomerationen und in den attraktiven Gemeinden in den 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 an Standorten zufrieden geben müssen, die nicht ihren Präferenzen entsprechen. Vor allem aus attraktiven Gemeinden am Zürichsee, in Zug oder am Genfersee mehren sich die Berichte von Ortsansässigen, die bei der Haushaltsgründung oder bei einem Wohnungswechsel die Gemeinde verlassen müssen. In diesen Gebieten hat die Wohnungsfrage das öffentliche Interesse vermehrt geweckt, was vor allem in unterschiedlichen wohnungspolitischen Initiativen auf Gemeinde- und Kantonsebene zum Ausdruck kam. Wie die weiter unten im Detail vorgestellten parlamentarischen Vorstösse belegen, ist die Wohnungsfrage aber auch in der Bundespolitik wieder stärker zum Thema geworden.



Anteil der Haushalte nach Mietbelastungsklassen

Wohnungspolitik: Neuer Rahmenkredit für Bürgschaften

Der Bundesrat hatte am 18. August 2010 die Botschaft für einen neuen Rahmenkredit im Umfang von 1,4 Milliarden Franken für Eventualverpflichtungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verabschiedet. Dieser Kredit soll in erster Linie der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) dienen. Nachdem der Nationalrat 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 hatte, gab am 25. Januar 2011 die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) des Ständerates einstimmig eine Ja-Empfehlung zum neuen Rahmenkredit ab. Dieser schloss sich der Ständerat in der Frühjahrssession 2011 oppositionslos an. Die Verbürgung von Anleihen der EGW ist damit wieder für mehrere Jahre gesichert, und die Emissionstätigkeit kann nahtlos fortgesetzt werden. Ebenso können vom Bund weiterhin Rückbürgschaften für die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt werden. Anzumerken bleibt, dass die Tätigkeit der Bürgschaftsgenossenschaften im Eigentumsbereich (HBW, CRCI) in Folge des geringen Interesses seit 2008 für Neugeschäfte

sistiert ist. Entsprechende Rückbürgschaften des Bundes kommen zurzeit vollumfänglich der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnungsgenossenschaften HBG und somit dem Mietwohnungsbereich zu Gute.

Zusatzkredit für Wohnkostenbeiträge

Für die so genannten Zusatzverbilligungen, d. h. Wohnkostenbeiträge an finanzschwache Mieter- und Eigentümerhaushalte, die im Rahmen der Bundeshilfe gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ausbezahlt werden, hat das Parlament in mehreren Etappen – letztmals 1997 – Rahmenkredite im Umfang von rund 2'430 Millionen Franken gesprochen. Mit einer Änderung der Verordnung zum WEG ist 2004 die Dauer der Ausrichtung der Zusatzverbilligung verlängert und ein Toleranzband in Bezug auf die finanziellen Verhältnisse bei bestehenden Mietverhältnissen eingeführt worden. Diese Änderung am Vollzug hat den Finanzbedarf erhöht, doch wurde zu jenem Zeitpunkt auf eine Erhöhung der Rahmenkredite verzichtet. Die jüngere Entwicklung in diesem Förderbereich hat nun aufgezeigt, dass die bewilligten Kredite 2013 ausgeschöpft sein werden und ein zusätzlicher Finanzbedarf von rund 300 Millionen Franken besteht. In diesem Umfang hat der Bundesrat im Rahmen des Voranschlags 2012 einen Zusatzkredit beantragt, den das Parlament mit der Verabschiedung des Budgets 2012 im Dezember 2011 bewilligte.

Kaufmännische Rundung beim mietrechtlichen Referenzzinssatz

Der mietrechtliche Referenzzinssatz, der für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz massgebend ist, steht Ende 2011 bei 2,50 Prozent. Seit Dezember 2011 wird er durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert festgelegt. Vorher wurde der Referenzzinssatz aufgrund der jeweiligen Abweichung des Durchschnittszinssatzes vom per 2008 erstmals ermittelten Wert von 3,43 Prozent bestimmt. Diese Festlegungsmethode wurde von der breiten Öffentlichkeit als komplizierte bürokratische Lösung wahrgenommen und hat zum Teil zu schwer nachvollzieh-



baren Resultaten geführt. Das kaufmännische Rundungsmodell stellt dagegen eine Vereinfachung dar und verhindert dauerhaft Ungleichgewichte bei der Mietzinsgestaltung. Der Methodenwechsel erfolgte durch Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG). Bei der Publikation am 1. Dezember 2011 betrug der Durchschnittszinssatz 2,45 Prozent. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz lag somit bei 2,50 Prozent.

Bausparinitiativen kommen 2012 separat zur Abstimmung

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, beide Initiativen dem Volk und Ständen zur Annahme zu empfehlen. Anders entschied der Ständerat, der im Sommer 2010 die Bausparinitiative der Schweizerischen Gesellschaft für die Förderung des Bausparens (SGFB) zur Ablehnung empfahl. Die Volksinitiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ (HEV-Initiative) wies er hingegen an die Kommission zurück mit dem Auftrag, einen Gegenentwurf zu erarbeiten. Die WAK-S beauftragte ihrerseits die Verwaltung (ESTV, BSV, BWO), einen Bericht auszuarbeiten, in welchem die verschiedenen heute aktiven sowie die im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) sistierten, aber im Grundsatz bestehenden Kanäle zur Wohneigentumsförderung dem Bausparen gegenübergestellt und diskutiert werden. Im Herbst 2010 schickte die WAK-S den von ihr ausgearbeiteten Gegenentwurf in die Vernehmlassung. Deren Ergebnisse ergaben ein uneinheitliches Bild, unter anderem äusserten sich fast alle Kantone negativ. Auch der Bundesrat hielt im Februar 2011 an seiner ablehnenden Haltung gegenüber den Volksinitiativen fest und empfahl, auf den Gegenentwurf der WAK-S zu verzichten. Nach erfolglosem Hin und Her zwischen den beiden Kammern, bei dem der Gegenentwurf ausser Traktanden fiel, wurde an einer Einigungskonferenz vorerst eine gemeinsame Haltung des Parlaments zu den Bausparinitiativen erreicht: Für die SGFB-Bausparinitiative wurde die Ablehnung und für die HEV-Initiative die Annahme empfohlen. Der Nationalrat lehnte jedoch den Einigungsantrag zur SGFB-Bausparinitiative ab, und der Ständerat verwarf seinerseits den Einigungsantrag zur HEV-Initiative. Damit werden die SGFB-Initiative (11. März 2012) wie auch die HEV-Initiative (17. Juni 2012) ohne Empfehlung des Parlaments zur Abstimmung kommen. Während gemäss SGFB-Initiative die Kantone frei über die Einführung

des Bausparens resp. über die Übernahme der einzelnen Regelungen entscheiden könnten, sähe die HEV-Initiative ein Obligatorium vor. Beträgsmässig ginge die SGFB-Initiative weiter, und es könnten bei ihrer Annahme auch Sparanlagen zur Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Vorerst kein Systemwechsel bei der Eigentumsbesteuerung

Der vom Hauseigentümerverband 2009 eingereichten Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ hatte der Bundesrat im Sommer 2010 einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber gestellt. Danach sollte in der Wohneigentumsbesteuerung ein genereller Systemwechsel erfolgen, während die Initiative nur ein einmaliges Wahlrecht ab dem AHV-Alter verlangt. Die vorberatende Kommission des Ständerats stellte sich grundsätzlich hinter den Bundesrat, beauftragte aber die Verwaltung, den Gegenentwurf nachzubessern. Das Plenum des Ständerats empfahl in der Frühjahrsession 2011 die Volksinitiative zur Ablehnung und sprach sich für den indirekten Gegenvorschlag aus. Ferner wurde beschlossen, die Behandlungsfrist der Initiative um ein Jahr zu verlängern.

Im Sommer 2011 beschloss hingegen der Nationalrat, auf den indirekten Gegenvorschlag nicht einzutreten und die Volksinitiative zur Annahme zu empfehlen. Weil in der Wintersession der Ständerat nun auch nicht mehr auf den Gegenvorschlag zur Volksinitiative eintrat, war dieser definitiv vom Tisch. Bei der Initiative selber bleiben die Differenzen bestehen. Diese will nicht nur ein einmaliges Wahlrecht in der Eigentumsbesteuerung ab dem AHV-Alter, sondern auch Abzüge von jährlich bis 4000 Franken für Unterhaltskosten sowie Abzüge in unbeschränkter Höhe für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Denkmalpflege dienen. Ob sich das Parlament auf eine Abstimmungsempfehlung einigen kann, wird sich im laufenden Jahr zeigen.

Schärfere Regulierung der Vergabe von Hypothekarkrediten?

Seit Jahren steigen die Immobilienpreise stark an. Dafür sind neben der hohen Nachfrage die bereits einige Jahre dauernde Tiefzinsphase sowie eine möglicherweise zu grosszügige Vergabe von Hypothekarkrediten verantwortlich. Das Hypothekarvolumen hat sich in jüngerer Zeit stark ausgeweitet. Bei steigenden Zinsen oder einem schlechter

funktionierenden Arbeitsmarkt könnte dies die Finanzstabilität bedrohen, wenn gewisse Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen könnten. Vermutet wird zudem nicht nur seitens der SNB, dass die Banken im Kampf um neue Kundschaft die Tragbarkeit einer Belehnung zu lasch prüften. Gemäss Vorschlägen des EFD, die im November 2011 in eine Anhörung geschickt wurden, soll mit strengeren Vorgaben für die Eigenmittelunterlegung dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Hypothekarforderungen, welche über die üblichen Belehnungs- und Tragbarkeitsnormen hinausgehen, sollen durch Banken zusätzlich mit Eigenmitteln unterlegt werden müssen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Eigenmittelvorschriften von Basel III wird zudem die Einführung eines antizyklisch wirkenden Kapitalpuffers geprüft. Dieser würde die Banken verpflichten, abhängig von der Entwicklung auf dem Kreditmarkt und zeitlich limitiert zusätzliche Eigenmittel zu halten. Der Kapitalpuffer soll einem übermässigen Kreditwachstum entgegenwirken und die Widerstandsfähigkeit des Bankensektors gegenüber Risiken stärken, die in Verbindung mit dem Kreditwachstum entstehen.

Studie über die Folgen des Vorbezugs von Mitteln aus der 2. Säule

Seit rund 15 Jahren wird ein Grossteil der Neubauten für das Wohneigentumssegment erstellt. Zudem gibt es häufig Umwandlungen von Mietobjekten in Eigentumswohnungen. Für diese Entwicklung gibt es verschiedene Treiber. Dazu gehören die stetig gesunkenen Zinssätze, aber auch die Möglichkeit, Vorsorgegelder für den Eigentumserwerb zu nutzen. Seit 1990 können Gelder der 3. Säule und seit 1995 solche der 2. Säule zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt werden. Aus der 2. Säule wurden in den letzten Jahren jeweils rund 35'000 – 40'000 Vorbezüge im Umfang von jeweils 2,5 – 3 Milliarden Franken vorgenommen. Insgesamt wurden seit 1995 rund 550'000 Vorbezüge im Umfang von über 38 Milliarden Franken getätigt.

1997 wie auch 2003 wurden Evaluationen der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge durchgeführt und veröffentlicht. Diese beurteilten dieses Instrument der Wohneigentumsförderung durchwegs positiv, konnten jedoch noch keine Aussagen über die längerfristigen Auswirkungen machen. Diese Lücke soll nun mit einer Forschungsarbeit mindestens teilweise geschlossen werden, welche die Hochschule Luzern (HSLU) als KTI-Projekt in Zusammenarbeit mit dem BWO durchführt. Das Projekt wird von Versicherungs- und Pensionskassenverbänden, einzelnen Pensionskassen wie auch dem HEV unterstützt. Aus einem ökonomischen Blickwinkel ist insbesondere von Interesse, wie sich eine Beanspruchung der Vorsorgegelder auf die zukünftige finanzielle Lage der Benutzer auswirkt. Politisch ist von Interesse, ob der Vorbezug das Ziel Wohneigentumsförderung immer noch erreicht. Darüber hinaus sind Erkenntnisse über die Nutzung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten wie Erbschaften, Verwandtendarlehen oder Schenkungen zu erwarten.

Um den Jahreswechsel 2011/12 hat das BSV den Berichtsentwurf zur Zukunft der 2. Säule in eine Vernehmlassung gegeben. Ein Abschnitt widmet sich der möglichen zukünftigen Ausgestaltung der Wohneigentumsförderung. Vorgesprochen werden fünf Varianten, von der Streichung des Instrumentes über einzelne Anpassungen bis zum Status Quo. Die Anhörung dauert bis Ende April 2012. Bis zu diesem Zeitpunkt könnten auch erste Resultate aus dem erwähnten Forschungsprojekt vorliegen.

Vorstösse zu diversen wohnungspolitischen Themen

2011 haben sich die eidgenössischen Räte mit etlichen Vorstössen beschäftigt, die den gemeinnützigen Wohnungsbau oder mietrechtliche Fragen betrafen. Sie alle fanden in den zuständigen Kammern keine Mehrheiten. Die Zahl der Vorstösse belegt jedoch, dass vor allem die Marktlage in den Städten und Agglomerationen Sorgen bereitet und nach wohnungspolitischen Lösungen ruft.



In seinen Stellungnahmen zu zwei Interpellationen der Sozialdemokratischen Fraktion beantwortete der Bundesrat Fragen zu möglichen flankierenden Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt sowie zur Wohnungsnot in den Ballungszentren und zur drohenden Immobilienblase.

Nationalrätin Carobbio Guscetti verlangte in einem Postulat, der Bundesrat solle Bericht erstatten über die Aussonderung von speziellen Wohnzonen, in denen ein Mindestprozentsatz der Wohnfläche für preisgünstige Wohnungen reserviert ist. In städtischen Ballungszentren könnten solche Massnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Der Bundesrat erklärte sich bereit, einen entsprechenden Bericht zu verfassen, das Postulat wurde jedoch im Nationalrat abgelehnt. Ebenfalls in einem Postulat forderte Nationalrätin Fässler-Osterwalder, die öffentliche Hand solle eigenen Boden nur noch im Baurecht und wenn immer möglich an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben. Dazu verlangte sie vom Bundesrat einen Bericht über die gesetzliche Verankerung eines kantonalen oder kommunalen Vorkaufsrechtes für Grundstücke des Bundes und über die Abgabe solcher Grundstücke im Baurecht. Der Bundesrat war auch hier bereit, einen Bericht zu erstellen, doch lehnte der Nationalrat das Postulat mit Stichentscheid des Präsidenten ab.

Mit einer Motion forderte Nationalrat Carlo Sommaruga die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und die Förderung von günstigem Wohnraum. In eine ähnliche Richtung ging ein Postulat von Nationalrat Hochreutener, das Massnahmen für erschwinglichen Wohnraum für Ortsansässige forderte. Beide Vorstösse wurden indessen vom Nationalrat abgelehnt.

Nationalrat Sommaruga verlangte in einer Interpellation Auskunft darüber, wie der Bundesrat zu verhindern gedenke, dass Liegenschaften mit günstigen Mietwohnungen luxuriös umgestaltet und als Stockwerkeigentum veräussert werden. In seiner Antwort vertrat der Bundesrat die Ansicht, durch die bestehenden Schutzbestimmungen im Obligationenrecht (Kündigungsschutz, Erstreckung) werde den Interessen der Mieterschaft bereits angemessen Rechnung getragen. Ebenfalls um den Mieterschutz ging es in zwei vom Nationalrat entsprechend dem Antrag des Bundesrates abgelehnten Motionen: Nationalrätin Anita Thanei forderte ein Verbot von Mietzinserhöhungen bei einer Handänderung der Liegenschaft und Nationalrat Antonio Hodgers die Möglichkeit für Kleinunternehmen zu einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages.

Bereits vom Bundesrat und später auch vom Nationalrat abgelehnt wurde eine Motion von Nationalrat Lang, die für das Budget 2012 eine Aufstockung der Gelder für den Fonds de roulement des gemeinnützigen Wohnungsbaus forderte. Der

Bundesrat wies in seiner Antwort darauf hin, dass ab 2013 bis zur Ausschöpfung des Rahmenkredits wieder Einlagen von gegen 30 Millionen Franken jährlich vorgesehen sind.

In einer Interpellation verlangte Nationalrat Schelbert Auskunft über die Funktionsweise des landwirtschaftlichen Fonds de roulement und eine mögliche Übertragung auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. In seiner Antwort hielt der Bundesrat fest, dass sich die Funktionsweise des bestehenden Fonds de roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau bewährt habe. Er erachte es auch als zweckmässig, die Finanzmittel weiterhin über die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auszurichten und nicht über die Kantone. Diese hätten jedoch die Möglichkeit, bei Bedarf die Basishilfe des Bundes eigenständig zu ergänzen.

Eine Interpellation von Nationalrat Carlo Sommaruga thematisierte die Schaffung genauerer statistischer Werkzeuge im Zusammenhang mit dem Vorbezug des Guthabens der zweiten Säule. Der Bundesrat verwies in seiner Antwort unter anderem auf die unter Mitwirkung des BWO erstellte Studie «Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge» (2003).

Im Plenum noch nicht behandelt wurde eine Motion von Nationalrätin Leutenegger Oberholzer. Diese verlangt, dass nicht mehr genutzte Immobilien und Landreserven des Bundes dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt werden. Der Bundesrat wird aufgefordert, einen Bericht zum Bestand solcher Immobilien zu verfassen und ein Konzept zur Umsetzung zu präsentieren. Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

Zusammenschluss im gemeinnützigen Wohnungsbau

Am 1. Januar 2011 nahm „WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften“ seine Tätigkeit auf. Er ging aus dem Zusammenschluss des Schweizerischen Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) und des Schweizerischen Verbandes liberaler Baugenossenschaften (VLB) hervor. 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. Die beiden Verbände arbeiten aber in verschiedenen Bereichen eng zusammen, besonders in der Weiterbildung. Zudem sind beide wichtige Partner des BWO in der Umsetzung der Wohnraumförderung.

Vollzug der Förderung: Gute Noten für die Darlehen aus dem Fonds de roulement

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.

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) begab 2011 zwei neue Anleihen, wovon eine Privatplacierung, und führte drei Aufstockungen bestehender Anleihen durch. Total wurden im Auftrag der beteiligten gemeinnützigen Bauträger 231,2 Mio. Franken zu rekordtiefen all in-costs neu aufgenommen. So haben die an der zweiten Aufstockung der Anleihe 39 mit einer Laufzeit von fast neun Jahren beteiligten Bauträger all in-costs von lediglich 1,438 Prozent zu tragen. Im September wurde die Serie 21 im Umfang von 152,3 Mio. Franken termingerech zurückbezahlt. Somit ergibt sich im Berichtsjahr eine Zunahme der sich auf dem Markt befindlichen EGW-Anleihen im Umfang von 78,9 Mio. Franken. Insgesamt verbürgte der Bund per Ende 2011 EGW-Anleihen in der Höhe von 1965,9 Mio. Franken.

Gestützt auf das WFG gewährt das BWO auch Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Umfang der Rückbürgschaften per Ende 2011 von rund zehn Millionen Franken auf gut 20 Millionen Franken erhöht. Insbesondere konnte diese Finanzierungshilfe in der Region Winterthur zur Erstellung von über 200 Wohnungen in einer Siedlung beitragen, die modellhaft das Zusammenwohnen mehrerer Generationen anstrebt. Ferner bestehen noch Rückbürgschaften im Umfang von weiteren 10 Millionen Franken, die noch unter dem WEG gesprochen wurden.

Reduzierter Zinssatz für Darlehen aus dem Fonds de roulement

2010 waren die Bedingungen für den Bezug von Darlehen aus dem Fonds de roulement restriktiver gefasst worden, weil in den Jahren 2011 und 2012 lediglich je knapp sieben Millionen Franken Bundesgelder neu in den Fonds fliessen und deshalb ein Liquiditätsengpass zu befürchten war. Diese Massnahme sowie der Umstand, dass sich viele gemeinnützige Bauträger auch über den Markt zurzeit sehr güns-

tig finanzieren können, haben gegenüber dem Vorjahr zu einer markanten Abnahme der Fördertätigkeit geführt. Mit Darlehen von insgesamt gut 11 Millionen Franken konnten zwar 475 Wohnungen unterstützt werden. Das ist aber das tiefste Volumen seit der Einführung des WFG im Jahre 2003 und rund vier Mal weniger als im Vorjahr. Da sich damit aber die Situation des Fonds entspannte, konnten auf das Jahr 2012 die Darlehensbedingungen wieder attraktiver gestaltet werden: Im Einverständnis mit dem Volkswirtschaftsdepartement wurde der Zinssatz von 2 auf 1,5 Prozent gesenkt, und die 2010 eingeführten Restriktionen betreffend Darlehensumfang wurden gelockert. Pro Gesuch können nun Darlehen von maximal 2 Millionen statt 1,5 Millionen Franken beantragt werden, und ein Bauträger kann sich neu nicht nur maximal mit fünf, sondern mit zehn Millionen Franken am Fonds beteiligen.

Parallel zu den Darlehensbedingungen wurden auch die zulässigen Anlagekostenlimiten angepasst. Die aufgrund der Kosten- und Preisentwicklung notwendig gewordene Anhebung fällt je nach Objektart und Kostenstufe unterschiedlich aus. Die von einigen Bauträgern geäusserten Bedenken, dass die Limiten gerade für die unteren Kostenstufen zu tief angesetzt sind, wurden mit einem abgestuften Anstieg berücksichtigt. Ausserdem wurden die in der Verordnung vorgesehenen Zuschläge für spezielle energetische und alters- und behindertengerechte bauliche Massnahmen auf zehn Prozent angehoben. Es hatte sich nämlich gezeigt, dass die bisher geltenden fünf Prozent in der Regel nicht ausreichten, um die Kosten der zusätzlichen Massnahmen zu kompensieren. Die angepasste Verordnung konnte auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt werden.

Die Wirkungen der Darlehen aus dem Fonds de roulement sind im Laufe des Jahres 2011 evaluiert worden. Der Bericht, der im ersten Quartal 2012 publiziert wird, stellt dem Förderungsinstrument ein gutes Zeugnis aus. Vor allem für jüngere und kleinere gemeinnützige Bauträger haben die Darlehen grosse Bedeutung als Finanzierungshilfe. Ohne sie wären in der Vergangenheit viele Neubauprojekte nicht realisiert worden. Auch der Vollzug der Förderung über die beiden Dachorganisationen wird als zweckmässig beurteilt. Die Evaluation weist darauf hin, dass der Fonds de roulement in seiner für ca. 2016 vorgesehenen Enddotierung von rund 510 Millionen Franken zwar die jährliche Förderung von 800 bis 1000 Wohneinheiten erlauben wird. Dieses Volumen

werde aber nicht ausreichen, um den aktuellen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsmarkt zu halten. Dafür brauche es stärkere Anstrengungen der öffentlichen Hand bzw. ein grösseres Engagement der grossen gemeinnützigen Bauträger, die sich auch ohne öffentliche Unterstützung auf dem Markt behaupten können. Für die kleineren und jüngeren Bauträger werde der Fonds de roulement aber weiterhin eine entscheidende Rolle bei der Finanzierung von Neubauten, Erneuerungen oder Käufen spielen.

Veränderte Zuständigkeit für Mietzinsüberprüfungen geförderter Wohnungen

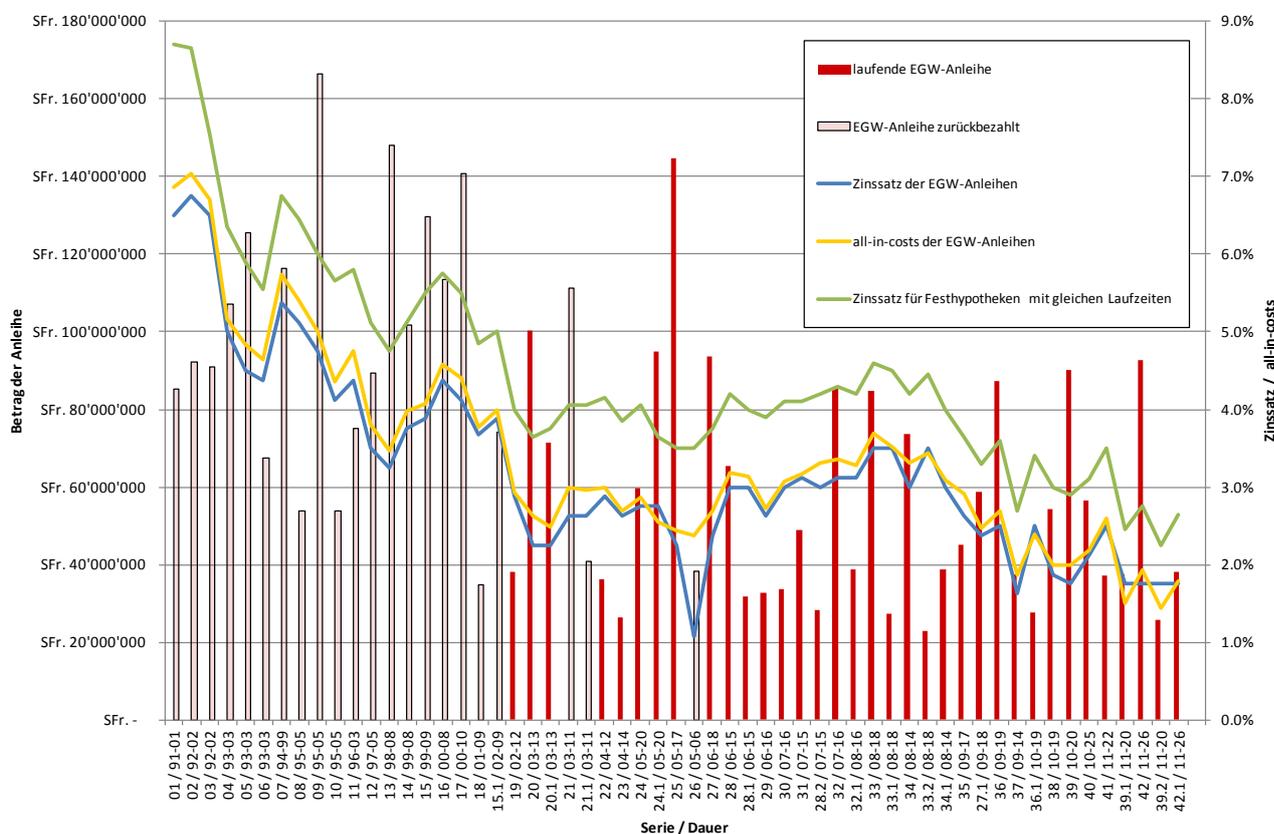
Bei Wohnungen, die mit Darlehen aus dem Fonds de roulement unterstützt sind, ist das BWO seit Inkrafttreten des WFG für allfällige Mietzinsüberprüfungen zuständig. Bei Mietzinsanfechtungen in Liegenschaften, die mittels Anleihequoten der EGW finanziert sind, konnte bis anhin nur die Schlichtungsbehörde angerufen werden. Neu ist auch bei dieser Förderung eine Mietzinsüberprüfung durch das BWO möglich, wenn der Wohnbauträger eine entsprechende Vereinbarung mit dem BWO abschliesst und sich dadurch explizit der Mietzinskontrolle durch das BWO unterstellt.

Das BWO hat im Laufe des Jahres 2011 die Voraussetzun-

gen für eine freiwillige Unterstellung geprüft und die erforderlichen Mustervereinbarungen erstellt. Seit Januar 2012 haben die Wohnbauträger die Möglichkeit, sich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag der Mietzinskontrolle des BWO zu unterstellen. In der Vereinbarung werden die Liegenschaften bestimmt, die der Mietzinsüberprüfung des BWO unterstehen sollen. Gleichzeitig wird der Wohnbauträger verpflichtet, die Mieterschaft in diesen Liegenschaften über die Zuständigkeit des BWO zu orientieren. Die Mietzinsüberprüfung richtet sich nach der im WFG festgelegten Kostenmiete. Es gelangen dieselben Kriterien zur Anwendung wie für die Mietzinsüberprüfung bei der Förderung mit Darlehen aus dem Fonds de roulement. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind nach wie vor die Schlichtungsbehörden zuständig.

WEG: Noch rund 67'000 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 1400 Eigentumsobjekte und 3200 Mietwohnungen aus der Bundeshilfe entlassen.



EGW-Anleihen, Stand am 16.12.2011

Ende 2011 umfasste das WEG-Volumen noch gut 19'000 Geschäfte mit rund 67'000 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: 2011 mit den deutschsprachigen Kantonsvertretungen im Kanton Glarus und mit den Fachleuten der welschen Kantone sowie des Tessins in Genf.

Trotz abnehmendem Volumen ist die WEG-Förderung noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2011 einerseits gut 69,6 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt; dies waren rund fünf Millionen weniger als im Vorjahr. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von 47 Millionen Franken gegenüber.

Die 2009 vom Parlament beschlossene WEG-Änderung, wonach der Bund bei geförderten Mietliegenschaften, die mehr als 20 Jahre alt sind, auf noch geschuldete Guthaben (Grundverbilligungsvorschüsse) verzichtet, wenn mindestens im Umfang dieser Forderung energiesparende Erneuerungsarbeiten erfolgen, wurde 2011 weiter umgesetzt. Bis Ende 2011 konnten in diesem Programm, das bis Ende 2012 befristet ist, 38 Gesuche provisorisch bewilligt werden. Ein definitiver Forderungsverzicht im Umfang von gut 16 Mil-

lionen Franken erfolgte bisher in 17 Fällen. Für die energetische Sanierung der betroffenen 350 Wohnungen wurden über 21 Millionen Franken investiert.

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten hat sich 2011 stark reduziert. Der Recovery-Dienst des BWO konnte 34 Geschäfte definitiv regeln, wobei neun Fälle den Miet- und 25 Fälle den Eigentumssektor betrafen. 17 Fälle, sechs weniger als im Vorjahr, kamen neu hinzu.

Hohe ausserordentliche Bundeseinnahme aus dem Verkauf der Sapomp-Liegenschaften.

Per 1. Januar 2011 waren die rund 2600 Wohnungen der bundeseigenen Sapomp Wohnbau AG an die Pensionskasse der F. Hoffmann-La Roche AG verkauft worden. Der Vollzug erfolgte im Mai 2011, als die rund 150 Liegenschaften in die neu gegründete Anlagestiftung Rimmobas übertragen wurden. Die 256 Millionen Franken, die anschliessend als ausserordentliche Investitionseinnahme dem Bund zuflossen, konnten massgeblich zum guten Finanzergebnis des Bundes im Jahre 2011 beitragen. Ferner wurde Aktienkapital im Umfang von 170 Millionen Franken an den Bund zurückgeführt. Der Leistungsauftrag des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements mit der Sapomp Wohnbau AG wurde bis zu deren Löschung im Handelsregister verlängert.



Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals erneuern ihren Bestand

Das BWO betreut zinsgünstige Darlehen, die der Bund bereits vor längerer Zeit an Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals gewährt hat. Per Ende 2011 handelte es sich um 723 Bundesdarlehen in der Höhe von insgesamt rund 654 Millionen Franken sowie 172 PUBLICA-Darlehen in der Höhe von insgesamt rund 182 Millionen Franken. Diese verteilen sich auf 143 Wohnbaugenossenschaften in der ganzen Schweiz. Die Kredite erlaubten seinerzeit die Erstellung von über 14'000 preisgünstigen Mietwohnungen. Im vergangenen Jahr wurden 32 Bundes- und 6 PUBLICA-Darlehen vollständig zurückbezahlt. Die Amortisationen beliefen sich auf 33 Millionen Franken und die Zinserträge auf rund 14 Millionen Franken.

In diesem zum grössten Teil bereits älteren Wohnungsbestand ist in jüngerer Zeit eine rege Erneuerungstätigkeit zu beobachten. Die 2011 bewilligten Renovationsvorhaben werden ein Investitionsvolumen von rund 21 Millionen Franken auslösen. 248 Wohnungen oder rund zwei Prozent des gesamten Wohnungsbestandes werden momentan erneuert. Bei der Finanzierung dieser Vorhaben greifen die Genossenschaften häufig auch auf Darlehen aus dem Fonds de roulement oder auf Anleihequoten der EGW zurück.

Relaunch der Website „Wohnen und Nachhaltigkeit“

Die Vermittlung von Informationen über das Wohnungswesen hatte 2011 einen hohen Stellenwert. Vier Mal erschien der „Wohnungsmarkt auf einen Blick“ und zwei Mal der elektronische Newsletter „BWO-Aktuell“, der neu auch auf der Website publiziert wird. Diese wurde im Übrigen mit der Rubrik „Wohnungsmarkt“ und mit einer Übersicht über die kantonalen Massnahmen der Wohnraumförderung ergänzt.

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.

Neu lanciert wurde zudem die Website „Wohnen und Nachhaltigkeit“. Es handelt sich dabei um eine Informations-Plattform mit Anregungen, wie die Lebens- und Wohnformen sowie das Konsum- und Mobilitätsverhalten in nachhaltigere Bahnen gelenkt werden können. Im Zentrum stehen Publikationen über das Planen, Bauen und Nutzen von Wohnraum, ergänzt durch eine News-Rubrik, durch Hintergrundinformationen und beispielhafte Projekte. Das Online-

Angebot richtet sich an Fachleute der Bau- und Planungsbranche sowie an interessierte Laien. Die gesammelten Dokumente sind nach dem Kriterienraster sia 112/1 „Nachhaltiges Bauen – Hochbau“ geordnet. Die Website geht jedoch über die sia-Empfehlung hinaus: Sie umfasst Dokumentationen verschiedener Amtsstellen des Bundes, des sia sowie weiterer Organisationen, die Fragen des nachhaltigen Bauens behandeln.

Das 2010 vom BWO in Zusammenarbeit mit dem „schulverlag plus“ herausgegebene Lehrmittel „WohnRaum“ hat 2011 in einem von der internationalen Architektenunion durchgeführten Wettbewerb den ersten Preis in der Kategorie „Written Media“ gewonnen.

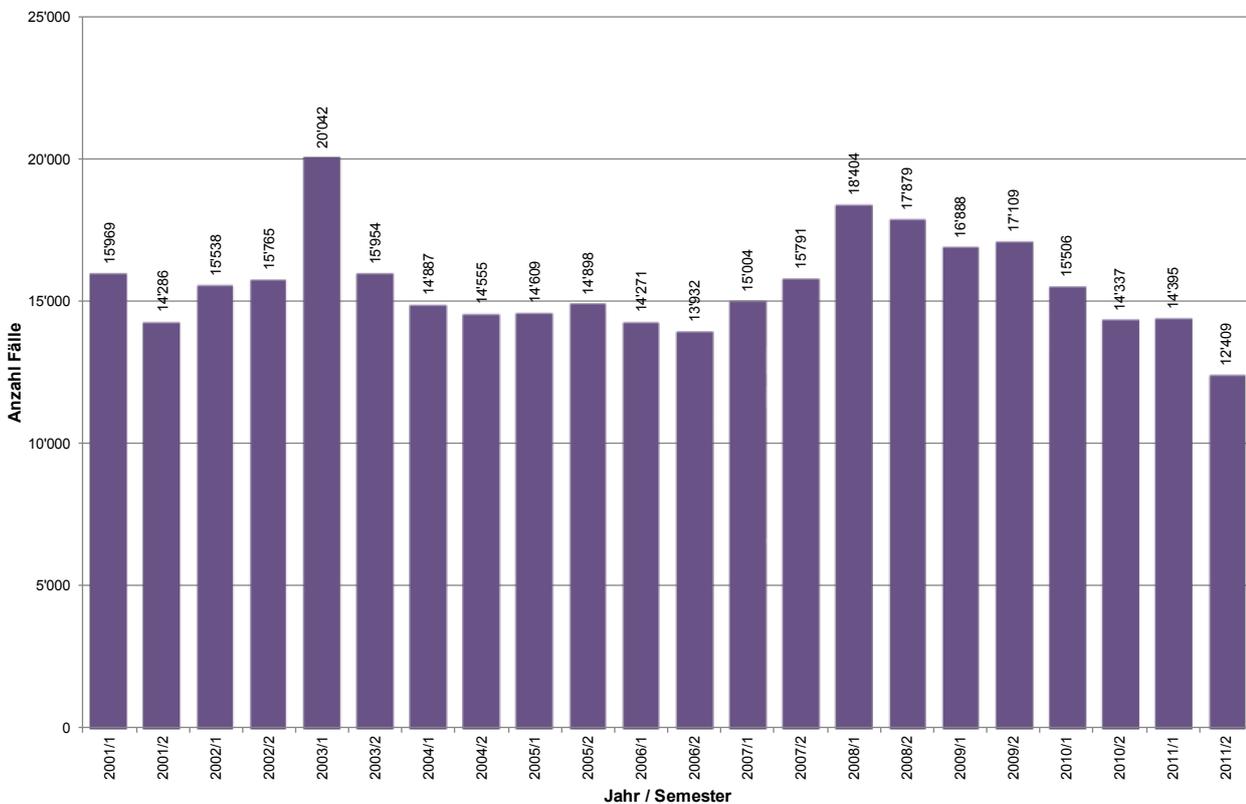
Mietrechtspraxis: Neuerungen im Bereich der Schlichtungsverfahren

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) umfasst auch wesentliche Neuerungen im Bereich des Schlichtungsverfahrens. Um den Erfahrungs- und Wissensaustausch zwischen den Schlichtungsbehörden, aber auch im Verhältnis zu anderen Rechtsanwendern zu fördern, hat das BWO auf seiner Webseite ein breites Informationsangebot aufgeschaltet. Dieses umfasst Erläuterungen zum Ablauf des Schlichtungsverfahrens, eine Gegenüberstellung der neuen ZPO-Bestimmungen mit den früheren Bestimmungen des Obligationenrechts, Literaturhinweise sowie Angaben über die zuständigen Schlichtungsbehörden und Amtsstellen. Zudem wurde ein Blog eingerichtet, der den Wissens- und Meinungsaustausch fördern soll. Die ZPO-Neuerungen werden auch Thema der 5. Schweizerischen Tagung der Schlichtungsbehörden sein, die am 21. Juni 2012 stattfinden wird und deren Vorbereitung 2011 an die Hand genommen wurde. Im Jahr 2011 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 26'804 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 3'039 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt

26'712 Fälle erledigt. Von diesen wurden 12'414 mit einer Einigung abgeschlossen, was 46 Prozent entspricht und damit die grösste Erledigungsart darstellt. In 3'830 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (14 Prozent). Zudem wurde bei 962 Fällen ein Urteilsvorschlag (4 Prozent) angenommen. Abgelehnt wurden 717 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 251 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 8'538 Fälle anderweitig erledigt.

Internationale Vergleichsstudie über die Nebenkosten

Das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung hat im Auftrag des BWO untersucht, wie die Nebenkosten bei der Miete von Wohnräumen in anderen europäischen Ländern geregelt sind. In der Schweiz sind die Nebenkosten in jüngerer Zeit stärker ins Rampenlicht gerückt. Es werden mehr



Neueingänge in den Jahren 2000 - 2011

Posten als Nebenkosten ausgeschieden, und die unter diesem Titel zu bezahlenden Beträge nehmen zu. Es interessierte deshalb, welche Bedeutung diesen Kosten in anderen Ländern zukommt und wie dort die gesetzlichen Bestimmungen ausgestaltet sind.

Die Untersuchung brachte ein weites Spektrum zutage. Deutschland und Frankreich kennen sehr komplexe und detaillierte Regelungen, zudem gibt es in diesen Ländern Betriebskostenspiegel und spezielle Kontrollmechanismen. Andernorts sind die Regelungen einfacher. So können z.B. in Norwegen nur bestimmte verbrauchsabhängige Kosten (Wasser, Abwasser, Brennstoffe, Elektrizität) als Nebenkosten ausgeschieden werden. Der Bericht hält fest, dass es in den Ländern mit ausführlichen und komplexen Regelungen auch häufiger zu Rechtsstreitigkeiten kommt.

Untersucht wurden die Rechtsordnungen von Deutschland, Frankreich, Spanien, Norwegen und dem Vereinigten Königreich (England). Die Studie ist auf der Website des BWO veröffentlicht.

2011 wurden die Bände 48 und 49 der «Mitteilungen zum Mietrecht» veröffentlicht. Die Publikationen enthalten Auszüge aus kantonalen Gerichtsurteilen zu mietrechtlichen Streitigkeiten. In beiden Bänden stehen Gerichtsurteile zur Anfechtung des Anfangsmietzinses im Zentrum. In der Deutschschweiz sind solche Anfechtungen nicht sehr häufig, in der Romandie hingegen führt der Anfangsmietzins immer wieder zu Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien. In anderen Urteilen geht es um Kündigungen, um die Erstreckung des Mietverhältnisses oder um Verfahrensfragen. Für 2012 ist geplant, die Gerichtsurteile auch auf der Website des BWO zu veröffentlichen und mit einer Suchfunktion gut zugänglich zu machen.



Wohnforschung: Vorbereitung des Forschungsprogramms 2012-2015

Im Verlauf des vergangenen Jahres hat das BWO im Rahmen seiner Forschungsaktivitäten acht Berichte auf Internet publiziert. Das thematische Spektrum reicht vom bereits erwähnten internationalen Vergleich der Nebenkosten und dem bundesinternen Bericht über die zur Diskussion stehenden Möglichkeiten der Eigentumsförderung bis zu Studien über den Umgang mit unternutzten Wohnbauten an peripheren Standorten oder Fragen zum Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Weitere Untersuchungen betrafen Probleme im Zusammenhang mit Siedlungs- und Quartierentwicklungsprozessen. Diskutiert werden darin Wohnideale und aktuelle Wohnformen in der Agglomeration, die Rolle und der Stellenwert der sozialen Mischung in der Quartierentwicklung sowie der Entstehungsprozess der modellhaften Siedlung der Genossenschaft „mehr als wohnen“.

Spürbarer Einfluss ausländischer Haushalte auf dem Wohnungsmarkt

Auf ein grosses mediales Echo stiess im Juli 2011 die Veröffentlichung einer Untersuchung über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt. In separaten Berichten zu den sieben Grossregionen und einem zusammenfassenden Bericht zur ganzen Schweiz wurde dargestellt, wie sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt seit 2005 verändert hat und wie die eingewanderten Personen den Markt beeinflusst haben. Ausländische Haushalte haben namentlich in den wirtschaftlichen Boomregionen zur hohen Nachfrage und den damit einhergehenden Preissteigerungen beigetragen. Auf der anderen Seite sorgten sie in wirtschaftlich weniger attraktiven Regionen für eine willkommene Zusatznachfrage, welche den Wohnungsbestand besser auslastete. Ferner stellte die Studie fest, dass sich im Jahre 2010 die Marktsituation infolge der 2009 abgeflachten Zuwanderung und einer starken Bautätigkeit ins-



gesamt leicht verbessert hat. Im Mietwohnungsbereich war der Nachfragerückgang allerdings nur im oberen Preissegment spürbar. In der Westschweiz war gar kein Nachfragerückgang zu verzeichnen. Anders im Markt für Wohneigentum, wo einzig in der Region Zürich die Nachfrage die Angebotsentwicklung weiterhin überstieg. Schweizweit machen ausländische Haushalte lediglich 7,5 Prozent der Eigentümerhaushalte aus. Sie haben daher nur in der Westschweiz und im Tessin, wo ihr Anteil deutlich höher liegt, einen signifikanten Einfluss auf die Marktentwicklung in diesem Segment. Dieser „Monitor“ der Marktlage unter besonderer Berücksichtigung der Migration soll jährlich aktualisiert werden.

Inputs für das 11. Forschungsprogramm

Amtsintern standen die Vorarbeiten für das Forschungsprogramm 2012-2015 im Zentrum. Erste mögliche Forschungsschwerpunkte wurden im November in der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW) diskutiert. Die für die Legislatur 2012-2015 neu konstituierte EKW soll an ihrer ersten Sitzung im Jahre 2012 das Programm zuhanden des EVD verabschieden. Bei den Inputs für das neue Programm stützte sich das BWO unter anderem auf eine externe Analyse. Diese lieferte wichtige Hinweise zum aktuellen und künftigen Stellenwert der BWO-Ressortforschung, zu den gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen sowie zu den Erwartungen der Adressaten der Forschungsergebnisse. Sie kam zum Schluss, dass die jeweils vierjährigen Forschungsprogramme ihre Funktion gut erfüllen. Die Art der Ausarbeitung – insbesondere die im Vorfeld jeweils durchgeführte Themenabfrage bei interessierten Kreisen – sowie die Struktur und Inhalte der Programme werden als zweckmässig erachtet. Es wird empfohlen, dass sich die BWO-Forschung weiterhin auf „thematische Nischen“ konzentriert, die von öffentlichem Interesse sind und von den kommerziell orientierten Forschungsinstitutionen vernachlässigt werden.

Zu den im Berichtsjahr laufenden Arbeiten gehörte die Revision des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS, das dem BWO und den Planungsfachleuten seit 35 Jahren als Instrument für die Beurteilung der Wohnqualität dient. Die letztmals revidierte Fassung des WBS datiert aus dem Jahre 2000 und basiert auf wissenschaftlichen Grundlagen aus der Mitte der Neunzigerjahre. In der aktuellen Revision, die in enger Zusammenarbeit mit einer Expertengruppe erfolgt, wird geprüft, ob und inwiefern der gesellschaftliche Wandel der letzten 15 Jahre eine Anpassung des Instruments nötig macht.

Zusammen mit VLP-ASPAN hatte das BWO 2010 eine viel beachtete Expertise über raumplanerische Instrumente zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus veröffentlicht. 2011 wurde eine Analyse in Auftrag gegeben, welche abschätzen soll, welche mittel- und langfristigen Wirkungen der Einsatz solcher Instrumente auf die verschiedenen Marktsegmente haben würde.

Grenchner Wohntage: Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnungen oder Luxus?

Die Grenchner Wohntage fanden zum 16. Mal statt und umfassten vier Anlässe. Die Fachtagung des BWO mit dem Titel „Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnungen oder Luxus?“ vom 3. November 2011 hinterfragte die Entwicklung von Wohnflächen, Ausbaustandards und Belegung innerhalb und ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Als Input diente eine Untersuchung über Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögenslimiten im gemeinnützigen Marktsegment. In jüngerer Zeit war verschiedentlich der Vorwurf laut geworden, dass die in der Regel preisgünstigen Wohnungen der Genossenschaften von den „falschen Leuten“ bewohnt würden, die in diesem Segment auch überdurchschnittlich viel Wohnfläche konsumierten. An der Tagung wurde dargelegt, dass auch die gemeinnützigen Wohnbauträger heute in höherem Standard bauen. Doch sie sind deutlich zurückhaltender als gewinnorientierte Investoren. Dank Verdichtung im Neu- oder Ersatzneubau verbrauchen sie weniger Land. Und dank weit verbreiteter Belegungsvorschriften wird auch der grosszügiger gewordene Wohnraum bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern effizienter genutzt als im gesamten Wohnungsmarkt. Die erwähnte Studie ergab, dass für rund 70 Prozent der Genossenschaftswohnungen Belegungsvorschriften umgesetzt werden. Diese sind die Regel bei grossen Genossenschaften, bei denen die Bewohnenden auch Mitglied sind. Weniger verbreitet sind formelle Belegungsvorschriften bei Unternehmer-Genossenschaften und bei kleineren Genossenschaften. Letztere müssen die Vergabe ihrer Wohnungen flexibel handhaben können, um verschiedenen Anforderungen (Vollvermie-

tung, Flächenverbrauch, Eigenmittel und Engagement der Bewohnenden) zu genügen.

Hauptstadtregion, Denkmalschutz und Stadtbildwandel

Ein Abendanlass im Kunsthaus Grenchen war dem Verein „Hauptstadtregion Schweiz“ gewidmet. Dieser hat am 1. Januar 2011 seine Tätigkeit aufgenommen. Ihm gehören fünf Kantone, 17 Gemeinden und drei regionale Organisationen an. Kurt Fluri, Co-Präsident, Stadtpräsident von Solothurn und FDP-Nationalrat, sowie Georg Tobler, Geschäftsführer des Vereins und Raumplaner, erläuterten, wie mit dieser überregionalen Plattform die gemeinsame Identität gestärkt, das wirtschaftliche Profil der Hauptstadtregion geschärft und diese gleichwertig mit den Metropolitanregionen positioniert werden soll.

An einem dritten Anlass diskutierten verschiedene Akteure aus der Immobilienwirtschaft und der Denkmalpflege die Frage, ob und unter welchen Umständen Denkmalschutz Mehrwert schaffen kann. Schliesslich startete im Kultur-Historischen Museum die Ausstellung „Der Wandel eines Stadtbilds“. Die Ausstellung wurde unter Einbezug von Schülern und Schülerinnen aus Grenchen realisiert. Ihr Ziel ist es, ein junges Publikum für Fragen der Stadtentwicklung und des Wohnens zu sensibilisieren. Die vier Anlässe wurden von über 400 Personen besucht.



Internationales: Gute Chancen für eine europaweite Konvention zur Wohnungspolitik?

Die 72. Jahresversammlung des „Committee on Housing and Land Management“ der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE), in dem das BWO die Schweiz vertritt, fand am 3. und 4. Oktober 2011 in Genf statt. Die Erarbeitung einer Konvention über finanziell tragbares, gesundes und ökologisches Bauen und Wohnen stand auch dieses Jahr im Zentrum der Diskussionen. Eine 2010 eingesetzte Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass zwar viele Länder der ECE eine solche Konvention begrüßen würden. Bezüglich Umfang, Detaillierungsgrad und rechtlicher Verbindlichkeit einer Vereinbarung gehen aber die Meinungen zum Teil beträchtlich auseinander. Die Arbeitsgruppe wurde beauftragt, bis zur nächsten Session die Verhandlungen fortzusetzen.

Anlass für den internationalen Austausch zu Wohnungsfragen gab auch der Besuch einer chinesischen Delegation. Diese liess sich im November 2011 im BWO über die Eigenheiten des Schweizer Wohnungswesens informieren.

Ausländische Sieger im European-Wettbewerb

Der vom BWO unterstützte internationale Architekturwettbewerb European konnte für die 11. Austragung drei Grundstücke in Gemeinden der Romandie (Aigle, Monthey und Romainmôtier-Envy/Croy) zur Bearbeitung vorschlagen. Für alle Standorte wurden qualitativ hochwertige Projekte eingereicht. Die schliesslich siegreichen Teams stammen alle aus dem Ausland (Frankreich, Italien und Spanien) und bestätigten damit den Trend, dass Architektur keine Grenzen mehr kennt. European plant bereits die 12. Austragung, die 2013 erfolgen soll.



BWO: Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Die im Frühjahr 2011 durchgeführte Personalbefragung in der Bundesverwaltung hat wie die Jahre zuvor sehr erfreuliche Resultate ergeben. In 24 der 31 Themenkreise war das BWO unter den Top 10 Ämtern vertreten. Weniger gut schnitt das BWO unter anderem bei den beruflichen Perspektiven ab, die viele Mitarbeitende angesichts der stetigen Abnahme der älteren Fördergeschäfte kritisch einschätzten. Die Geschäftsleitung hat denn auch im Laufe des Jahres eine detaillierte, mittelfristige Überprüfung der Geschäfts- und Personalentwicklung vorgenommen. Sie kam zum Schluss, dass im Bereich Bundeshilfe bis Herbst 2012 zwei Stellen abgebaut werden müssen und in anderen Bereichen eine Anpassung der Aufgabenverteilung nötig ist. Nachdem der Bundesrat auf den 1. Januar 2011 einen neuen Direktor ernannt hatte, konnte im Laufe des Jahres die vakante Stelle einer Bereichsleitung neu bestellt werden.

Am 21. April 2011 besuchte Bundesrat Schneider-Ammann das BWO. Er traf sich mit der Geschäftsleitung, unternahm einen Rundgang durchs Gebäude und traf sich mit allen Mitarbeitenden zum Kaffee.

Das BWO beschäftigte Ende 2011 48 Personen, die sich 41,7 Vollzeitstellen teilten. Hinzu kamen fünf Lernende im kaufmännischen E-Profil, die ihre Ausbildung in unserem Amt absolvieren. Mit der Einführung der Jahresarbeitszeit per 1. Januar 2011 und dem Wegfall der FLAZ-Modelle haben einige Mitarbeitende den Beschäftigungsgrad geändert. Per 1. Juli 2011 wurde im BWO das neue Zeiterfassungssystem SAP PT eingeführt.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, haben auch 2011 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen teilgenommen. Amtsintern fanden drei Weiterbildungen zu aktuellen Themen statt. Der jährliche externe Ausbildungstag führte ins Freilichtmuseum Ballenberg, wo die regional unterschiedlichen Baustile und frühere Wohnformen im Zentrum standen. Der Nachmittag war einer Führung durch die Kehrlichtverbrennungsanlage Thun gewidmet. Dieser Ausbildungstag dient nicht zuletzt der Gemeinschaftsförderung, die ausserhalb der Arbeitszeit auch im Jahr 2011 nicht zu kurz kam. Dazu beigetragen haben ein Skitag im Saanenland, ein sommerlicher Grillanlass an der Aare und das Weihnachtsessen im Ratskeller Grenchen.

Massnahmen zur Gesundheitsförderung ...

Zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden für Gesundheitsthemen werden auf dem Intranet des BWO jeden Monat Gesundheitstipps zur Verfügung gestellt. Zudem wurde im Jahre 2011 der Wettbewerb „Treppensteigen statt Liftfahren“ erneut gestartet: Die Mitarbeitenden verzichten auf den Lift und nutzen im BWO-Gebäude solange die Treppe, bis sie virtuell den Gipfel des Mount Everest erreicht haben. Das Programm „Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung“ (RUMBA) konnte für 2011 die besten Werte seit dessen Einführung 2001 ausweisen. Wesentliche Verbesserungen erreichte das BWO im Stromverbrauch und in der Abfallmenge. Auch beim Wärmeverbrauch konnte eine leichte Verbesserung erzielt werden.

... und neue Adressverwaltung

Die im Gever-System integrierte Adressverwaltung konnte wie in andern Ämtern auch im BWO nicht überzeugen. Die Geschäftsleitung hat deshalb im April 2011 entschieden, die im EVD als Standard betriebene Adressverwaltung auch im BWO einzuführen. Diese enthält eine Schnittstelle zum Gever-System und ist seit dem November 2011 produktiv.



Publikationen 2011

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 48, Grenchen 2011
- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 49, Grenchen 2011

Forschungsberichte

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

- Oerlikon Journalisten, mehr als wohnen - Von der Branche zum Stadtquartier, Januar 2011
- Hochschule Luzern, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum, März 2011
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung, Rechtsvergleichende Abklärungen zum Kündigungsschutz bei der Miete von Wohnräumen - Deutschland, Frankreich, Spanien, Norwegen, England, März 2011
- Social Insight GmbH, Evaluationsbericht «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern», März 2011
- B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG, Alte (Wohn) Bauten - Umgang mit unternutzten Bauten an peripheren Standorten, April 2011
- Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Sozialversicherung und Bundesamt für Wohnungswesen, Wohneigentumspolitik in der Schweiz, April 2011
- Mathilde Schulte-Haller, Beratung&Coaching, Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit, April 2011
- Mathilde Schulte-Haller, Beratung&Coaching, Soziale Mischung und Quartierentwicklung: 5 Fragen – 5 Antworten, April 2011
- Ernst Basler + Partner, Konsequenzen des demografischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter I, April 2011
- Ernst Basler + Partner, Konsequenzen des demografischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter II, April 2011
- Flury&Giuliani GmbH, Evaluation der Aktivitäten der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE), Mai 2011
- Büro KEEAS Raumkonzepte, Selbstbild und Wohnideale der S5-Stadt: Praxis und Repräsentation aktueller Wohnformen in der Agglomeration, August 2011
- Ralph Thielen, Toilettes sèches à compost. Une gestion naturelle des eaux domestiques avec un prototype de toilettes à compost dans le cadre d'un projet d'habitation durable, November 2011

Artikel

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

- ChristophENZler, Leerwohnungszählung – Aktuelle Situation, Aussagekraft und zukünftige Entwicklung; in Valeur S 2/2011
- Ernst Hauri, «Wohnen bleibt ein Kernthema»; Interview in immobilia Nr. 2/2011
- Ernst Hauri, Densité, mixité, mobilité et politique du logement; in Revue Tracés, No 17, September 2011
- Ernst Hauri, Libre circulation des personnes et marché du logement; in Habitation, Dezember 2011
- Helen Rohrbach, Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, Mail 2011
- Doris Sfar, L'intégration sociale grâce à la mixité sociale? in Tangram 28, Bulletin de la CFR, Dezember 2011