

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Anspannung hält an	4
Wohnungspolitik: Auswirkungen der Zuwanderung werden zum Thema	8
Vollzug der Förderung: Anleihen der EGW so günstig wie noch nie	11
Mietrechtspraxis: Gerichtsentscheide online zugänglich	14
Wohnforschung: Neues Programm für die Jahre 2012 – 2015	16
Kommunale Wohnraumstrategien an den Grenchner Wohntagen	18
Internationales: Konvention über angemessenes Wohnen soll ausgehandelt werden	19
BWO: Gebäude erstrahlt in neuem Glanz	20
Publikationen 2012	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

Die Schweizer Wirtschaft hat sich 2012 in einem schwierigen globalen Umfeld überraschend gut behauptet. Die vorteilhafte Situation machte sich in einer anhaltend starken Nachfrage nach Wohnungen bemerkbar. Das Bevölkerungswachstum blieb auf dem hohen Niveau der Vorjahre, und auch von den Einkommen gingen zusätzliche Impulse aus. Die nochmals gesunkenen Hypothekarzinsen haben besonders die Nachfrage nach Wohneigentum gestärkt und in diesem Marktsegment die Preise weiter angetrieben. Auf die beunruhigende Entwicklung haben die Banken Mitte Jahr reagiert und die Richtlinien betreffend Vergabe von Hypothekarkrediten verschärft. Und vor wenigen Wochen hat der Bundesrat nachgedoppelt und den antizyklischen Kapitalpuffer teilweise aktiviert. Man darf gespannt sein, welche Wirkungen diese Massnahmen in den nächsten Monaten zeitigen werden.

Etwas weniger im öffentlichen Fokus standen im Berichtsjahr die Sorgen der Wohnungssuchenden, die kein Wohneigentum erwerben möchten oder dies mangels Eigenmittel nicht können. In den attraktiven Regionen, wo sich die in- und ausländische Nachfrage konzentriert, sind diese von der angespannten Marktlage besonders betroffen. Der Bundesrat hat diese Problematik im Juli 2012 in seinem Bericht über die Personenfreizügigkeit und die Zuwanderung aufgegriffen. Wie im Jahresbericht näher ausgeführt wird, ergaben sich daraus für das BWO Prüfaufträge, deren Ergebnisse im Laufe dieses Jahres vorliegen werden und für das Amt interessante Folgearbeiten auslösen könnten.

Im vergangenen Jahr haben Volk und Stände über drei Volksinitiativen im Bereich des Wohnungswesens abgestimmt. Auch die Zahl der parlamentarischen Vorstösse ist ein Beleg für das neu erwachte Interesse an wohnungspolitischen Fragestellungen. Wohnen ist ein Thema, das die Menschen in unserem Land bewegt, und vieles deutet da-

rauf hin, dass dies so bleiben wird. Welchen wohnungspolitischen Handlungsfeldern auf Bundesebene in den nächsten Jahren besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden soll, wird gegenwärtig im Rahmen einer längerfristigen Amtsstrategie geklärt, deren Erarbeitung wir 2012 im Auftrag des Departementschefs an die Hand nehmen durften. In einem Jahresrückblick haben ausserordentliche Ereignisse verständlicherweise einen besonderen Stellenwert. Die Leserin oder der Leser wird aber auch informiert über die Vielfalt der alltäglichen Vollzugs-, Forschungs- und Kommunikationsaufgaben, die meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch im vergangenen Jahr mit grossem Einsatz erledigt haben. Ihnen wie auch unseren Partnerorganisationen in der Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung danke ich für die gute Zusammenarbeit.

Grenchen, im März 2013

Ernst Hauri, Direktor



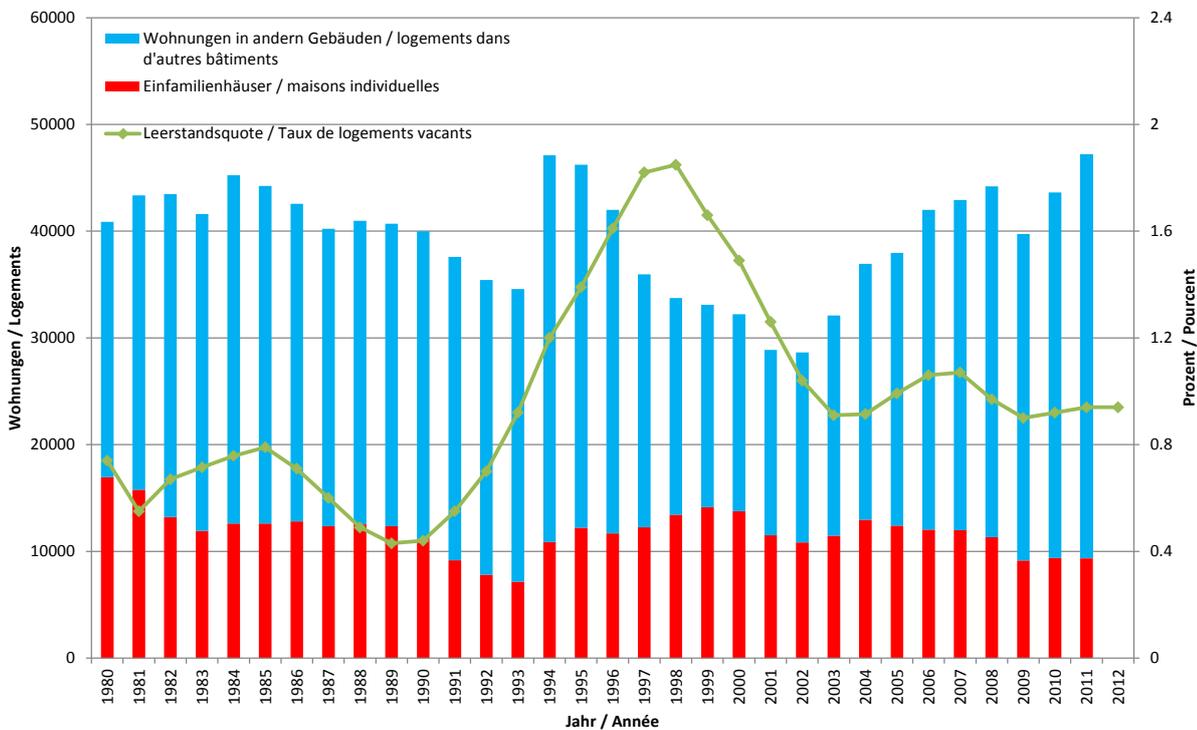
Wohnungsmarkt: Anspannung hält an

Ab Mitte 2011 verschlechterten sich die wirtschaftlichen Aussichten für die Schweiz aufgrund der eingetrübten globalen Wirtschaftsaussichten und der Aufwertung des Schweizer Frankens. Die Schweizer Wirtschaft behauptete sich in der Folge dank weiterhin robuster Binnenkonjunktur und relativ widerstandsfähiger Exportwirtschaft aber besser als dies teilweise erwartet wurde. Trotzdem hat sich die Arbeitslosenquote in der zweiten Jahreshälfte 2012 wieder leicht nach oben bewegt, gegen Ende des Jahres etwas beschleunigt. Diese im Vergleich zum umliegenden Ausland immer noch vorteilhafte Situation machte sich auf dem Wohnungsmarkt in einer weiterhin starken Nachfrage bemerkbar. 2012 betrug die durchschnittliche Jahreststeuerung -0,7 Prozent, nachdem auch in den drei Vorjahren mit Werten von 0,2 Prozent (2011), 0,7 Prozent (2010) und -0,5 Prozent (2009) Preisstabilität geherrscht hatte. Auch aufgrund der negativen Teuerungsrate war die Reallohnentwicklung wie bereits im Vorjahr im positiven Bereich. Zudem fielen die Prämienanstiege bei den Krankenkassen relativ moderat aus, was die Nachfrage weiter stützte.

Andauernd starke Bevölkerungszunahme

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 erreicht. Letzteres entsprach einer Zunahme von über 108'000 Personen und somit dem stärksten Bevölkerungsanstieg seit 1963. Dieser Anstieg war auf die noch gute Wirtschaftslage und vor allem auf die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und den EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. Trotz des in der darauf folgenden kurzen Rezession gesunkenen Wanderungssaldos wurden 2009 bis 2011 Wachstumsraten von jeweils 1,1 Prozent erreicht. Die vorliegenden provisorischen Monatswerte lassen erwarten, dass die Bevölkerungszahl auch im Jahr 2012 mindestens in diesem Umfang zugenommen hat.

Die Konsumentenstimmung hat sich im Januar 2013 erstmals seit drei Quartalen wieder spürbar aufgehellt und stieg auf -6 Punkte und damit auf einen Stand leicht über dem



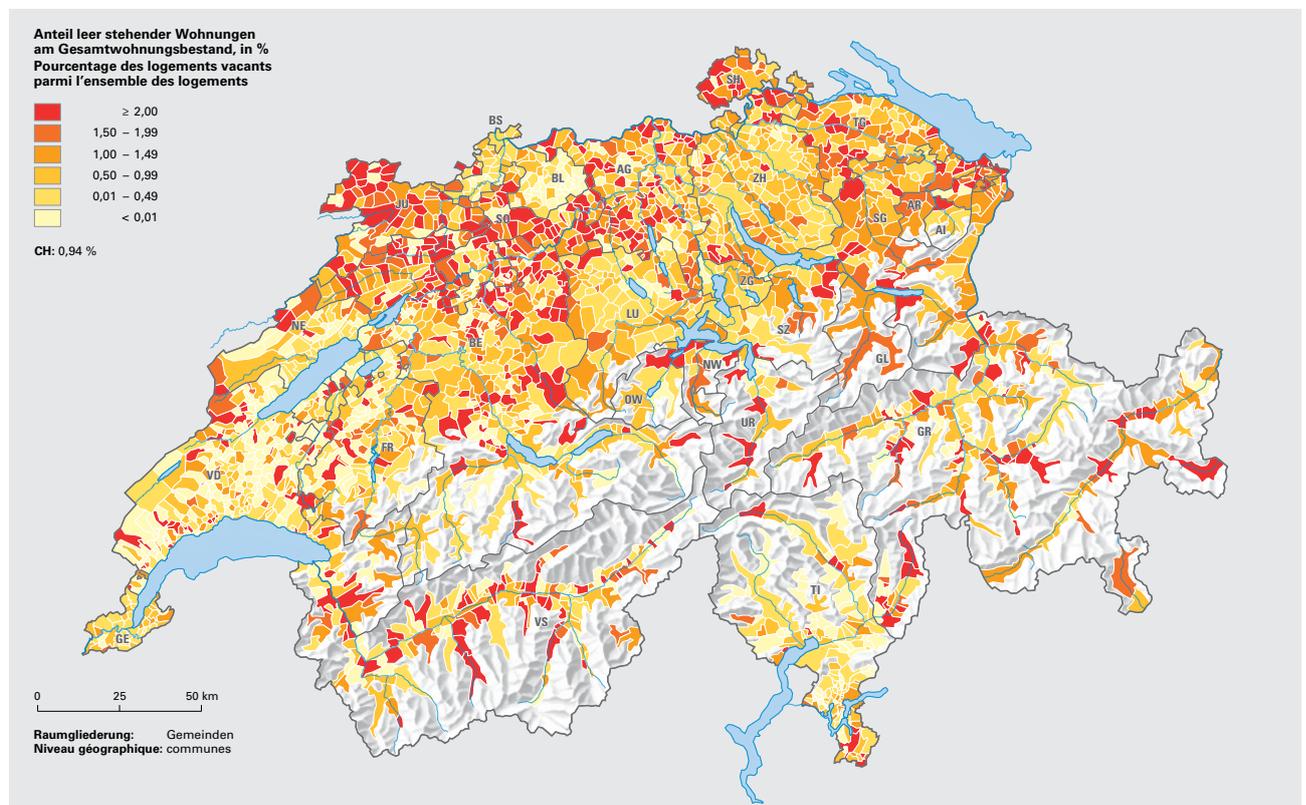
Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 - 2012

historischen Durchschnitt. Zu dieser Aufhellung trugen insbesondere verbesserte Erwartungen über die zukünftige Wirtschaftsentwicklung sowie hinsichtlich der Sparmöglichkeiten und der Entwicklung der eigenen finanziellen Lage bei. Einzig die Einschätzungen der Arbeitsmarktentwicklung blieben weiterhin relativ verhalten.

Wohnungsproduktion auf hohem Stand

Zwischen 2002 und 2008 ist die Wohnungsproduktion kontinuierlich von rund 29'000 auf über 40'000 angestiegen. Nachdem im Jahr 2009 dieses Niveau nicht ganz erreicht wurde, ist sie 2010 wieder deutlich höher ausgefallen. Im Jahr 2011 wurde sogar ein Wert von rund 47'000 neu erstellten Wohnungen erreicht. Die bisher bekannten Werte für das Jahr 2012 deuten auf eine Produktion in ähnlicher Grössenordnung hin. Vorlaufende Indikatoren, speziell die sehr hohe Zahl von sich in Bau befindlichen Wohnungen (über 75'000 per Ende 3. Quartal 2012), aber auch jene der in den letzten zwei Jahren baubewilligten Wohnungen lassen auch 2013 und 2014 eine ähnlich hohe Produktionsziffer erwarten. Zudem führen die von der Politik geschaffenen

Anreize zu einer verstärkten Renovationstätigkeit. Im Jahr 2011 waren wie in den beiden Vorjahren gut 9000 neue Einfamilienhäuser neu erstellt worden. Im Geschosswohnungsbau gibt es Anzeichen, dass wieder vermehrt Mietwohnungen neu erstellt werden. Diese hatten gegen Ende der letzten Dekade nur noch rund ein Viertel aller neu erstellten Wohnungen ausgemacht. Wichtigster Treiber für die immer noch vorherrschende Erstellung von Eigentumswohnungen sind die nochmals leicht gesunkenen Hypothekenzinsen. Seit über vier Jahren müssen Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3 Prozent verzinst werden. Ein noch deutlich tieferes Niveau weisen anhaltend die Sätze von fixen Hypotheken auf. Eine zehnjährige Festhypothek wurde Ende 2012 zu einem Zins unter 2,25 Prozent angeboten. Kurze Laufzeiten kosten entsprechend noch deutlich weniger. Ein Ende dieser Zinskonstellation ist noch nicht in Sicht, und damit könnten sich weitere Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt ergeben. Der Baupreisindex ist von 2003 bis Herbst 2008 leicht angestiegen. Nach einer stabilen Phase war ab Herbst 2010 wieder eine moderate Preissteigerung zu beobachten, welche allerdings Mitte 2011 bereits wieder zum Erliegen kam. Seither sind die Baupreise mehr oder weniger stabil.



Leerwohnungs ziffer am 1. Juni 2012 nach Gemeinden

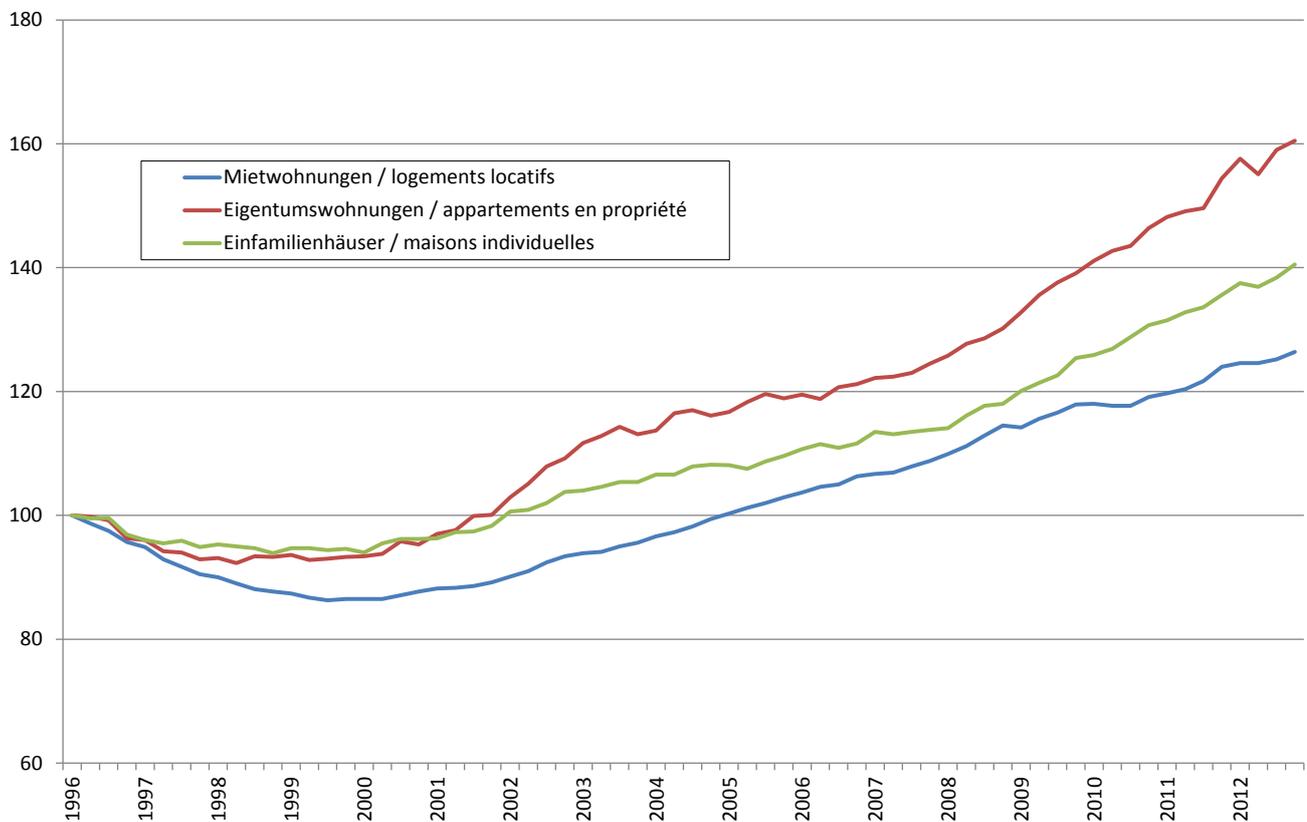
Stabile Leerwohnungsquote und starker Anstieg der Angebotspreise in den Agglomerationen

Nachdem die Leerwohnungsquote von 1998 bis 2003 stetig gesunken war, pendelt sie seither um ein Prozent. Am 1. Juni 2012 standen in der Schweiz knapp 39'000 Wohnungen oder 0,94 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes leer. Gegenüber dem Vorjahr blieb bei einer absoluten Zunahme von gut 500 leeren Wohnungen die Leerwohnungsquote stabil. In 15 Kantonen erhöhte sich die Ziffer, in elf Kantonen sank sie. Die höchste Quote verzeichneten die Kantone Solothurn und Jura mit fast zwei Prozent, weniger als 0,5 Prozent betrug sie in den Kantonen Genf, Zug und den beiden Basel. Leere Wohnungen in Neubauobjekten und in Einfamilienhäusern wurden je knapp 5000 gezählt, was einem leichten Anstieg zum Vorjahr entspricht. Am Stichtag unbewohnt waren knapp 31'000 Mietwohnungen, was in diesem Marktsegment eine durchschnittliche Leerstandsquote von rund 1,4 – 1,5 Prozent bedeutet.

Die Mietpreissteigerungen waren in den Jahren zwischen 2006 und 2012 mit Ausnahme von 2008 jeweils deutlich höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindex. 2012 betrug die jahresdurchschnittliche Teuerung bei den Bestandesmieten 0,6 Prozent, der Landesindex der Konsumenten-

tenpreise sank im Jahresdurchschnitt um 0,7 Prozent. Der Anstieg des Bestandesmietindex ist allerdings Ende des Jahres 2012 zum Erliegen gekommen. Eine Ursache dürfte der mietrechtliche Referenzzinssatz sein, der sich nach Dezember 2011 im Juni 2012 nochmals um einen viertel Prozentpunkt auf 2,25 Prozent reduziert hat. Eine weitere Senkung steht momentan nicht an, könnte aber gegen Ende 2013 aktuell werden. In Anbetracht der Zinspolitik der SNB, der Wechselkursuntergrenze des Frankens zum Euro und aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation kann deshalb in den nächsten Monaten von einer moderaten Entwicklung des Mietpreisindex ausgegangen werden.

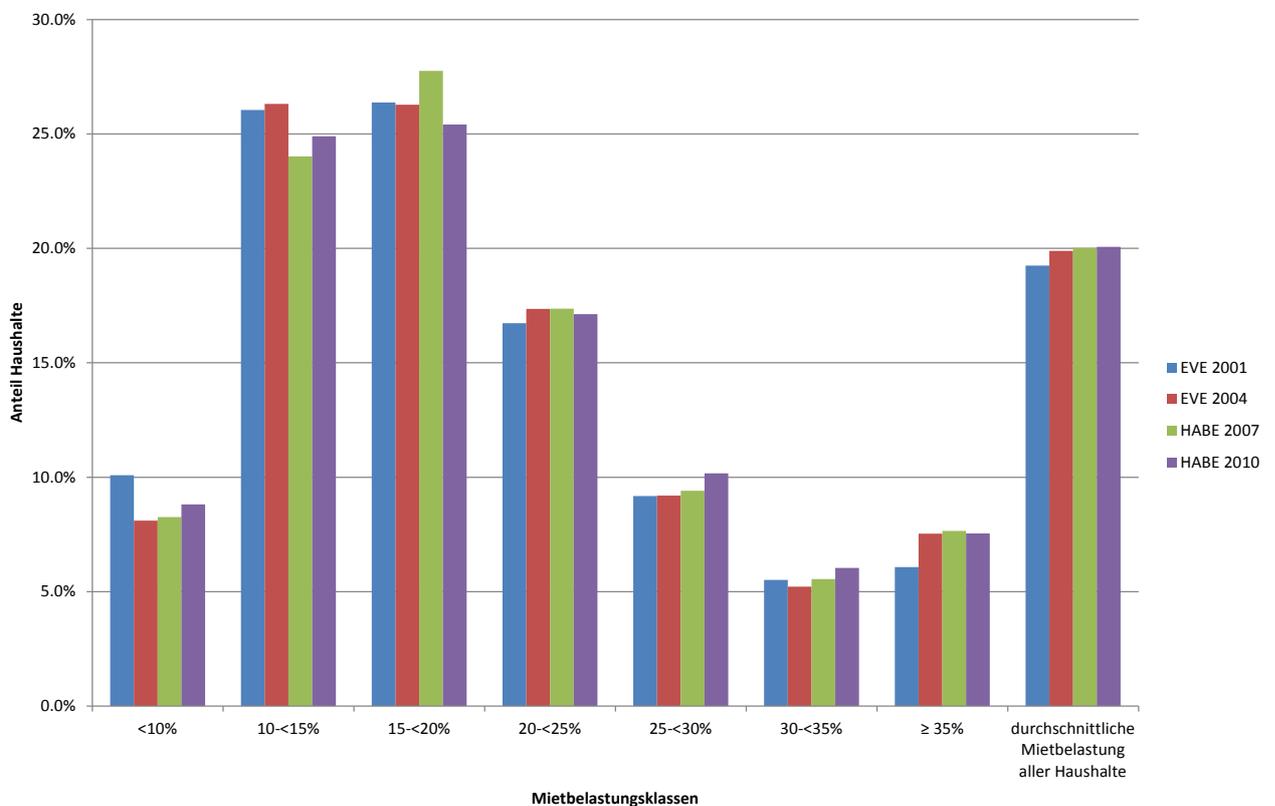
Bei den Angebotspreisen ist hingegen seit rund 13 Jahren ein mehr oder weniger kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Dieser ist bei den Preisen im Eigentumssektor dynamischer als bei den Angebotsmieten. Die Entwicklung hat im Laufe des Jahres Befürchtungen genährt, dass sich regional Blasen aufbauen. Ob solche mit der Mitte 2012 in Kraft getretenen Selbstregulierung der Banken betreffend Vergabe von Hypothekarkrediten und mit dem vom Bundesrat im Februar 2013 teilweise aktivierten antizyklischen Kapitalpuffer verhindert werden können, werden die Preisentwicklungen im Jahr 2013 zeigen.



Preisindizes des Wohnungsmarkts 1996 bis 2012 (Angebotspreise)

Schwierige Wohnungssuche für mobile Haushalte

Von der angespannten Marktlage in den attraktiven Regionen - zu denen neben Städten und Agglomerationen auch einige touristisch geprägte Gegenden zählen - sind in erster Linie Haushalte betroffen, die aus persönlichen Gründen, wegen dem Arbeitsmarkt, der Ausbildung oder dem Verlust der bisherigen Wohnung umziehen müssen sowie diejenigen Personen, die einen eigenen Haushalt gründen oder aus dem Ausland zuziehen. Ihnen kommt am gewünschten Standort aus Preisgründen der Eigentumserwerb oft nicht mehr oder noch nicht in Frage. Auch Mietwohnungen sind hier oft zu teuer. Sie dehnen deshalb die Wohnungssuche je nach Budget auf das städtische Umland oder gar periphere Standorte aus und nehmen allenfalls weite Arbeitswege in Kauf.



Anteil der Haushalte nach Mietbelastungsklassen

Wohnungspolitik:

Auswirkungen der Zuwanderung werden zum Thema

Am 4. Juli 2012 hat der Bundesrat den Bericht über die Personenfreizügigkeit und die Zuwanderung in die Schweiz gutgeheissen. Der Bericht stellte fest, dass die Zuwanderung Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt hat. Er stützte sich dabei unter anderem auf den vom BWO veranlassten „Marktmonitor“, der die Folgen der Personenfreizügigkeit für den Wohnungsmarkt beleuchtet. Im Sommer 2011 waren die Resultate in sieben Fact-Sheets für die BFS-Grossregionen und einer Zusammenfassung zur ganzen Schweiz erstmals publiziert worden. Eine Aktualisierung dieser Unterlagen erfolgte im Sommer 2012.

Im Bericht des Bundesrates wurde festgehalten, dass bei anhaltendem Bevölkerungsanstieg Handlungsbedarf besteht. Dies in erster Linie zugunsten der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppe und jener mit besonderen Wohnbedürfnissen, die von der angespannten Marktsituation besonders betroffen sind. Der Bundesrat betonte, dass er sich dafür einsetzen werde, dass in der Schweiz in Zukunft guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht. Er hat deshalb das WBF beauftragt zu prüfen, wie in den von Anspannung betroffenen Regionen der gemeinnützige Wohnungssektor gestärkt werden könnte, insbesondere über Erleichterungen beim Zugang zu Bauland.

Der Bundesrat hat Ende November 2012 über die vom BWO ausgearbeiteten Vorschläge eine erste Diskussion geführt. Entscheide wurden keine getroffen. Vielmehr wünschte das Gremium, dass die Analyse der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vertieft und die Prüfung von allfälligen Massnahmen ausgeweitet wird. Damit soll auch einem von der UREK-N am 20. August 2012 verabschiedeten Postulat Rechnung getragen werden. Dieses beauftragt den Bundesrat, flankierende Massnahmen im Wohnungssektor in Bezug auf die negativen Auswirkungen der Personenfreizügigkeit zu prüfen. Der Bundesrat hat am 17. Oktober 2012 die Annahme des Postulats beantragt. Vorgesehen ist, dass dem Bundesrat Ende des 1. Quartals 2013 die Prüfergebnisse unterbreitet werden.

Wohneigentum im Fokus von Volksabstimmungen...

Im Berichtsjahr konnten Volk und Stände zwei Mal zu Bausparinitiativen Stellung nehmen. Als erstes kam am 11. März 2012 die Volksinitiative „Für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Um-



weltschutzmassnahmen (Bauspar-Initiative)“ der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens zur Abstimmung. Diese wurde bei deutlichem Ständemehr mit knapp 56 Prozent der Stimmen abgelehnt. Die Volksinitiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ des Hauseigentümergebietes (HEV) wurde am 17. Juni 2012 mit fast 69 Prozent der Stimmen und von allen Kantonen verworfen. Über die vom HEV 2009 eingereichte Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ wurde am 23. September 2012 abgestimmt. Anders als bei den Bausparvorlagen fiel das Resultat mit 52,6 Prozent Nein-Stimmen relativ knapp aus. In der Folge wurden in der Herbstsession der Eidgenössischen Räte diverse Vorstösse im Bereich der Eigenmietwertbesteuerung eingereicht. Der Bundesrat beantragt als einzigen Vorstoss die Motion von Nationalrätin Streiff Feller zur Annahme. Diese beauftragt den Bundesrat, eine Gesetzesrevision vorzulegen, welche die Besteuerung des Eigenmietwertes abschafft. Im Gegenzug sollen Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum nur noch abgezogen werden können, soweit sie mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen oder denkmalpflegerischen Arbeiten zusammenhängen. Private Schuldzinsen sollen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden können. Für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum sieht die Motion einen zeitlich und betragsmässig begrenzten Abzug von Hypothekarzinsen vor. Das Parlament hat sich noch nicht mit der Motion beschäftigt.

.... von Aufsichtsbehörden

Die starken Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere bei Eigentumsobjekten, sind unter anderem auf die sehr tiefen Zinssätze zurückzuführen. Zudem ist bei den Banken eine erhöhte Kreditvergabe für Wohnimmobilien festzustellen. Der intensive Wettbewerb hat dazu geführt, dass die Banken die Tragbarkeits- und Belehnungsbestimmungen teilweise wieder weniger streng handhaben. Dies alles erhöht das Risiko einer Blasenbildung. Deshalb hat die Schweizerische Bankiervereinigung neue Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen erarbeitet, welche die FINMA als aufsichtsrechtliche Mindeststandards genehmigt hat. Diese Selbstregulierung trat am 1. Juli 2012 in Kraft. Sie verlangt, dass Kreditnehmer künftig mindestens zehn Prozent des Belehnungswertes der Liegenschaft aus Eigenmitteln beibringen, die nicht aus Verpfändung oder Vorbezug von Guthaben der zweiten Säule stammen. Ferner muss die Hypothekarschuld neu in jedem Fall innerhalb von maximal 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert werden. Die Richtlinien

gelten für selbstgenutztes Wohneigentum und so genannte Renditeobjekte. Der gemeinnützige Wohnungsbau fällt nicht in den Anwendungsbereich, da er sich an der Kostenmiete und nicht an einer Rendite orientiert.

Werden die erwähnten Mindeststandards bei Hypothekarkrediten verletzt, die nach dem 1. Juli 2012 neu abgeschlossen wurden, müssen die Banken künftig ein Mehrfaches an Eigenmitteln zur Unterlegung solcher Hypotheken bereitstellen. Ferner steht dem Bundesrat seit dem 1. Juli 2012 ein neuer antizyklischer Kapitalpuffer für alle Banken zur Verfügung. Diesen hat der Bundesrat auf Antrag der Schweizerischen Nationalbank am 13. Februar 2013 per 30. September 2013 teilweise aktiviert. Er zwingt die Banken, die Hypothekarkredite generell mit mehr Eigenmitteln zu unterlegen, was zu mehr Zurückhaltung bei der Kreditvergabe führen sollte.

... und einer Anhörung

Ende 2011 hat das Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) den Berichtsentwurf zur Zukunft der 2. Säule bis Ende April 2012 in eine Anhörung gegeben. Ein Abschnitt darin widmete sich der künftigen Ausgestaltung der Instrumente der Wohneigentumsförderung. Zur Diskussion gestellt wurden fünf Varianten, vom Status Quo über einzelne Anpassungen des Instrumentariums bis zur ersatzlosen Streichung. Grundtenor der Anhörung war: je restriktiver die Ausgestaltung des Instrumentariums, desto geringer die Akzeptanz der zur Diskussion gestellten Variante. Eine Mehrheit sprach sich für den Status Quo aus. Moniert wurde, dass eine zurückhaltendere Ausgestaltung des Instrumentes dann prüfenswert erscheine, wenn es gesicherte Erkenntnisse gibt, die auf eine bestehende oder zunehmende Problematik bei Kapitalbezügen hindeute. Der Bericht liefere aber in dieser Hinsicht keine Zahlen zur allfälligen Problematik der Wohneigentümer, die Vorbezüge getätigt hätten und bei Renteneintritt oder während der Rentenphase auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind.

Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative als Knacknuss

Am 11. März 2012 haben Volk und Stände überraschend der Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ zugestimmt. Im Anschluss hat die Vorsteherin des UVEK eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in der auch das BWO vertreten ist. Die Arbeitsgruppe hatte den Auftrag zu prüfen, wie der Zweitwohnungsbegriff verfassungskonform

ausgelegt werden kann, wie die Übergangsbestimmungen zu verstehen sind und wie die Umsetzung ausgestaltet werden kann. Zwischen April und Juli 2012 erarbeitete sie den Entwurf der Verordnung zum Bau von Zweitwohnungen, den der Bundesrat am 22. August 2012 verabschiedete. Die Verordnung gilt ab 1. Januar 2013 und solange bis das Ausführungsgesetz zur neuen Verfassungsbestimmung in Kraft treten wird. Die gleiche Arbeitsgruppe befasst sich seit Herbst 2012 mit dem Entwurf eines Gesetzes über die Zweitwohnungen. Zur Vertiefung der Materie wurden drei themenspezifische Unterarbeitsgruppen gebildet. Das BWO wirkt in der Gruppe mit, die sich unter anderem mit Fragen der Umnutzung von altrechtlichen, d. h. am 11. März 2012 bereits bestehenden Wohnungen befasst.

Wohnungspolitische Vorstösse im Gegenwind

In der Herbstsession 2012 hat der Nationalrat eine Motion von Nationalrätin Leutenegger Oberholzer abgelehnt. Diese hatte verlangt, dass nicht mehr genutzte Immobilien und Landreserven des Bundes dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt werden. Der Bundesrat wurde aufgefordert, einen Bericht zum Bestand solcher Immobilien zu verfassen und ein Konzept zur Umsetzung zu präsentieren. In eine ähnliche Richtung ging eine Motion von Nationalrätin Badran. Diese verlangte ein Vorkaufsrecht der Kantone und Gemeinden für Boden und Immobilien bundesnaher Betriebe. Auch hier folgte der Rat dem Antrag des Bundesrates und lehnte den Vorstoss ab.

In einer weiteren Motion verlangte Nationalrätin Badran einen periodischen Boden- und Immobilienbericht des Bundes. Dieser soll regelmässig über die Situation auf dem Boden- und Wohnimmobilienmarkt informieren. In seiner Antwort anerkannte der Bundesrat, dass das vorgebrachte Anliegen berechtigt ist. Er beantragt aber die Ablehnung, da der zu erwartende Zusatznutzen den sehr grossen Aufwand nicht rechtfertigen würde. Gleiches gilt für ein Postulat, mit dem Nationalrätin Badran unter Hinweis auf die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt die Überprüfung der Rechnungslegungsvorschriften für Immobilien im Rahmen des BVG verlangte. Zur Begründung seines Antrags auf Ablehnung führte der Bundesrat unter anderem aus, dass die für Vorsorgeeinrichtungen geltenden Rechnungslegungsvorschriften kaum einen signifikanten Einfluss auf die Mietzinsgestaltung haben. Schliesslich beantwortete der Bundesrat eine ebenfalls von Nationalrätin Badran eingereichte Interpellation zu Fragen betreffend Wohnzuschüssen im Rahmen der AHV/IV-Zusatzleistungen.

Entscheid für einen nationalen Immobilienpreisindex

Die Entwicklung der Immobilienpreise ist ein wichtiger Konjunkturindikator, dessen Bedeutung gerade im Zusammenhang mit der internationalen Finanzkrise noch zugenommen hat. Verschiedene private Anbieter veröffentlichen heute Preisindices, die aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis und Methodik jedoch zum Teil deutlich variieren. Eine „amtliche“ Preisstatistik steht nicht zur Verfügung. Der Bundesrat hat am 7. November 2012 entschieden, diese Informationslücke zu schliessen. Er hat das Bundesamt für Statistik beauftragt, die noch bestehenden inhaltlichen, technischen und organisatorischen Fragen zu lösen und einen Index zu entwickeln, der ab 2017 Auskunft über die Entwicklung der Immobilienpreise Auskunft geben kann.

Neubestellung der EKW

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW), die dem BWO als beratendes Gremium zur Seite steht, wurde für die Amtsperiode 2012 – 2015 im Rahmen der Gesamterneuerungswahlen neu bestellt. Im 15-köpfigen Gremium kam es zu verschiedenen Wechseln: Zwei Personen wurden aufgrund der abgelaufenen Amtsdauer abgelöst, eine aufgrund ihrer Wahl in den Nationalrat; zwei vakante Plätze konnten wieder besetzt werden. Die übrigen Mitglieder wurden bestätigt. Im Laufe des Jahres 2012 sind zwei weitere Vertretungen wegen beruflichen und persönlichen Veränderungen ausgeschieden und mittels Ersatzwahlen auf den 1. Januar 2013 ersetzt worden. Ende Jahr trat zudem Stephan Schwitter zurück, der in der EKW den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) vertrat. Schwitter verliess auf Ende 2012 den Verband, den er als Direktor führte und der seit dem 1. September 2012 unter dem Namen „Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“ firmiert.

Die von Professor Philippe Thalmann präsidierte EKW hat 2012 zwei Mal getagt. Sie hat unter anderem das neue Forschungsprogramm des BWO verabschiedet und zur Genehmigung dem Departement unterbreitet.

Vollzug der Förderung: Anleihen der EGW so günstig wie noch nie

Der Vollzug der Wohnraumförderung stellte auch 2012 die Aufgabe des BWO dar, in welche ein Grossteil der Mitarbeitenden eingebunden ist. Die Aktivitäten beziehen sich einerseits auf die indirekte Förderung gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG, die ausschliesslich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugutekommt. Andererseits stellt die direkte Förderung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG noch immer ein wichtiges Standbein dar.

Im Rahmen von drei Anleihen hat die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) im Berichtsjahr für ihre Mitglieder 248,1 Millionen Franken aufgenommen. Die Konditionen der im November lancierten Anleihe Serie 44 sind so günstig wie noch nie: Bei einer Laufzeit von 10 Jahren beträgt der Zins 0,875 Prozent und die all-in-costs liegen bei nur 0,922 Prozent. Im Jahr 2012 hat die EGW zwei Anleihen im Umfang von 74,5 Millionen Franken zurückbezahlt. Die per Ende 2012 laufenden und vom Bund verbürgten Anleihen summieren sich damit auf 2'139,5 Millionen Franken.

Eigentümer von Liegenschaften, die über die EGW finanziert sind, können seit 2012 beantragen, dass für Mietzinsstreitigkeiten in diesen Liegenschaften das BWO Beschwerdeinstanz ist. Bis Ende des Jahres haben fünf gemeinnützige Wohnbauträger von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und mit dem BWO für eine oder mehrere Liegenschaften eine Vereinbarung betreffend Mietzinskontrolle abgeschlossen. Für die Mietzinsfestsetzung gilt in diesen Fällen der Grundsatz der Kostenmiete gemäss WFG.

Darlehen aus dem Fonds de roulement: Limite pro Gesuch aufgehoben

Die sehr vorteilhafte Finanzierung über die EGW dürfte mitverantwortlich sein, dass sich die Nachfrage nach den nachrangig gewährten Darlehen aus dem Fonds de roulement für Neubauten und Erneuerungen 2012 auf ähnlich tiefem Niveau bewegte wie im Vorjahr. Daran änderte auch die auf den 1. Januar 2012 vorgenommene Reduktion des minimalen Zinssatzes von 2,0 Prozent auf 1,5 Prozent nichts. Von den 34 eingegangenen Gesuchen erfüllten zwei die Bedingungen nicht und mussten abgelehnt werden. Sieben Gesuche wurden von der für die Vergabe zuständigen Kommission an den Solidaritätsfonds von Wohn-

baugenossenschaftlichen Schweiz überwiesen. Schliesslich wurden 579 Wohnungen mit gut 16 Millionen Franken unterstützt. Im Berichtsjahr nahm die Liquidität des Fonds zu. Deshalb hat die Geschäftsleitung des BWO nach Rücksprache bei den Dachorganisationen beschlossen, die früher als Notmassnahme eingeführte Beschränkung des Darlehensbetrags auf maximal zwei Millionen Franken pro Gesuch per 1. Januar 2013 wieder aufzuheben. Weitere Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Darlehen, so auch eine erneute Senkung des Darlehenszinssatzes, werden zurzeit geprüft.

Die gestützt auf das WFG gegenüber der Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnungsgenossenschaften (HBG) gewährten Rückbürgschaften haben sich im Vergleich zum Vorjahr von rund 20 Millionen Franken auf rund 22 Millionen Franken erhöht. Die bis 2002 ausgestellten WEG-Rückbürgschaften haben sich im Jahresvergleich um fast die Hälfte auf noch rund fünf Millionen Franken verringert.



WEG: Noch rund 65'000 Wohnungen der Bundeshilfe unterstellt

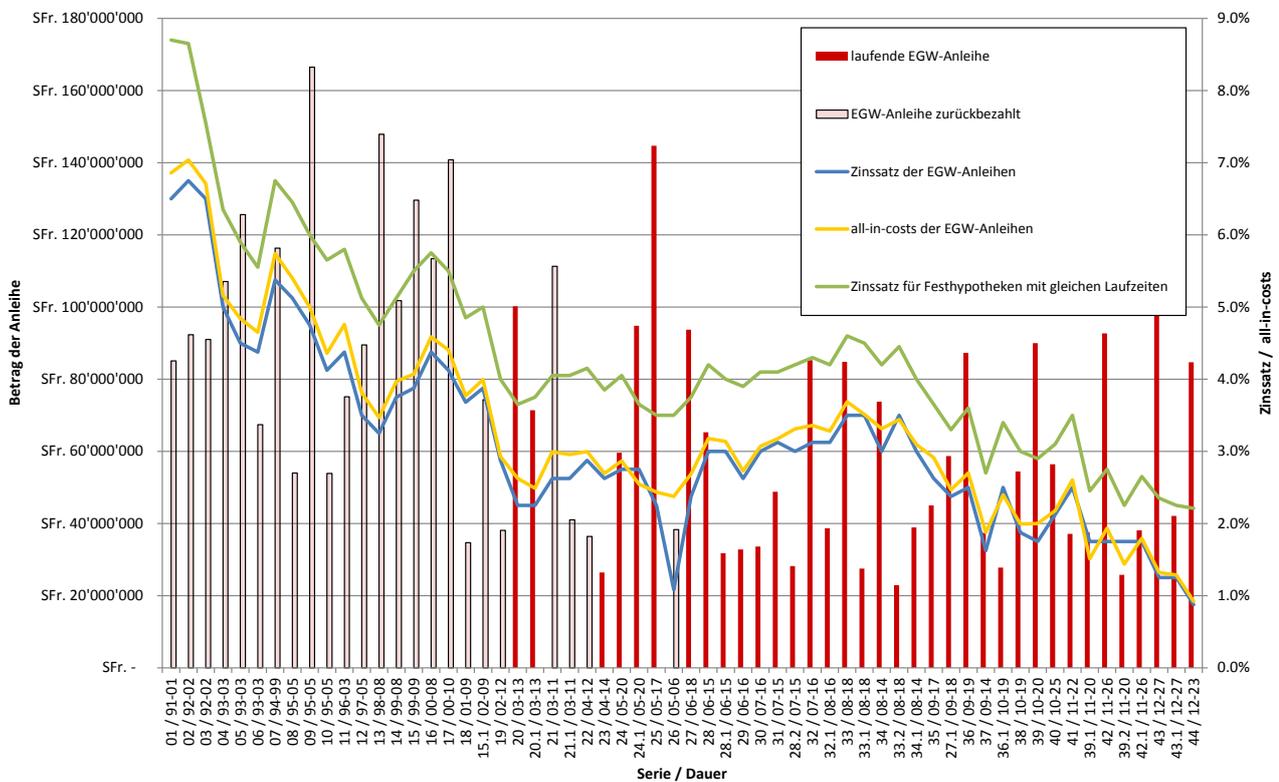
Die Zahl der WEG-Geschäfte nimmt kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurden rund 750 Eigentumsobjekte und 2300 Mietwohnungen aus der Bundeshilfe entlassen.

Ende 2012 umfasste das WEG-Volumen noch gut 18'000 Geschäfte mit rund 65'000 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 Wohnbauförderung. Mit diesen finden jeden Herbst Informationstreffen statt: 2012 mit den deutschsprachigen Kantonsvertretungen in Nottwil, organisiert von den Kantonen Aargau und Luzern, und mit den Fachleuten der welschen Kantone sowie des Tessins in Neuenburg.

Trotz abnehmendem Volumen ist die WEG-Förderung noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2012 einerseits gut 64,4 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 36 Millionen Franken gegenüber.

Bis Ende 2012 konnten Gesuche im Rahmen der 2008 beschlossenen Stabilisierungsmassnahmen für die Wirtschaft eingereicht werden. Das Parlament hatte 2009 eine WEG-Änderung beschlossen, 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 vorgenommen werden. Das BWO bewilligte seit 2009 50 Gesuche mit 1051 Wohnungen. Werden alle umgesetzt, wird der Forderungsverzicht knapp 45 Millionen Franken betragen. Dieser wird Investitionen im Umfang von rund 56 Millionen Franken auslösen. Für rund die Hälfte der Gesuche ist der Forderungsverzicht bereits definitiv, weil die entsprechenden Arbeiten abgeschlossen wurden.

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten ist 2012 wiederum zurück gegangen. Der Recovery-Dienst des BWO konnte 28 Geschäfte definitiv regeln, wobei zwölf Fälle den Miet- und 16 Fälle den Eigentumssektor betrafen. Elf Fälle, sechs weniger als im Vorjahr, kamen neu hinzu.



EGW-Anleihen, per Ende 2012

Wenig kantonale Ressourcen für die Geschäftskontrolle

Bis Ende 2007 hat das BWO zusammen mit den Kantonen das Programm der Wohnbausanierung in Berggebieten umgesetzt. Bis Ende 2012 konnten immer noch vier Geschäfte nicht abgerechnet werden, d. h. die entsprechenden Bauarbeiten waren noch nicht abgeschlossen. Ein Besuch bei den für den Vollzug zuständigen kantonalen Stellen hat zudem aufgezeigt, dass diese häufig nicht über die personellen Ressourcen verfügen, um die im Gesetz festgelegten Kontrollaufgaben durchzuführen. Die Zweckerhaltung bzw. die Einhaltung der Einkommens- und Vermögenslimiten kann somit nicht in jedem Fall überprüft werden. Bei Verstössen wären die Kantone verpflichtet, die Darlehen anteilmässig zurückzufordern.

Hohe Rückzahlungen von Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Die vom BWO verwalteten Bundes- und PUBLICA-Darlehen haben sich 2012 um über 40 Millionen Franken auf insgesamt rund 795 Millionen Franken reduziert. Rund 23 Millionen Franken betrafen ordentliche Amortisationen. Dazu kamen über 17 Millionen Franken vorzeitige Rückzahlungen und ausserordentliche Amortisationen. 63 Bundes- und 12 PUBLICA-Darlehen wurden vollständig zurückbezahlt. Per Ende 2012 wurden noch 139 Wohnbaugenossenschaften mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt. Die Zinserträge beliefen sich 2012 auf rund 13 Millionen Franken.

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Erneuerungstätigkeit 2012 massiv zugenommen. Es wurden Investitionen von rund 36 Millionen Franken bewilligt, und rund 5,5 Prozent der insgesamt 13'700 unterstützten Wohnungen wurden 2012 erneuert.

Aufgrund der veränderten Bedingungen am Geld- und Kapitalmarkt hat das BWO die Zinssätze der Bundesdarlehen ab 1. Juli 2012 um 0,25 Prozentpunkte auf 1,25 Prozent gesenkt. Der Zinssatz der PUBLICA-Darlehen wurde auf diesen Termin hin um 0,25 Prozentpunkte auf zwei Prozent reduziert.



Mietrechtspraxis: Gerichtsentseide online zugänglich

Auf der Website des BWO wurde neu eine Datenbank mit Gerichtsentseiden zum Mietrecht aufgeschaltet. Diese umfasst sowohl die in den „Mitteilungen zum Mietrecht“ publizierten Urteile von kantonalen Instanzen zu mietrechtlichen Problemen wie auch Urteile im Zusammenhang mit dem mietrechtlichen Schlichtungsverfahren.

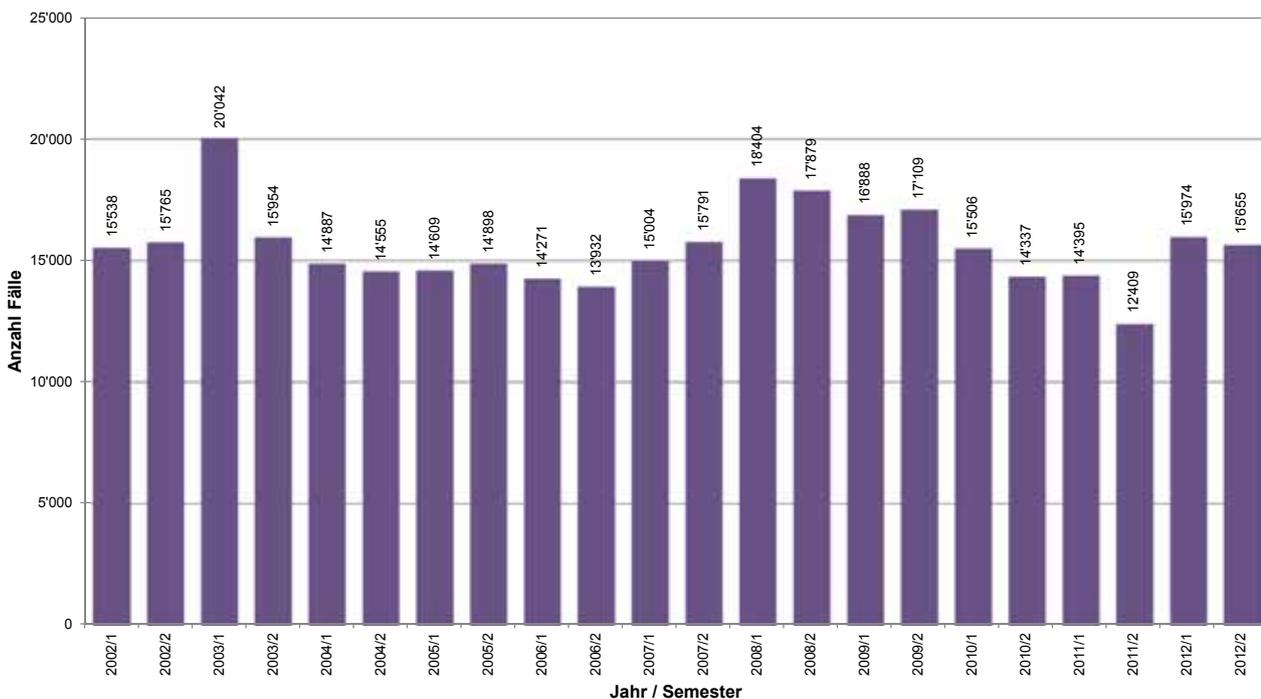
Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) enthält wesentliche Neuerungen, insbesondere im Bereich des Schlichtungsverfahrens. Das BWO stellte deshalb auf seiner Website ein Informationsangebot zu den Neuerungen zur Verfügung. Dieses wurde nun durch die Erfassung von Urteilen zu zivilprozessrechtlichen Verfahrensfragen im Mietrecht ergänzt. Die Datenbank erleichtert den Interessierten den Zugang zu den gesuchten Urteilen.

2012 wurden die Bände 50 bis 52 der «Mitteilungen zum Mietrecht» veröffentlicht. Die Publikationen enthalten Auszüge aus kantonalen Gerichtsurteilen zu mietrechtlichen Streitigkeiten. Erstmals seit dem Inkrafttreten der neuen Zivilprozessordnung sind Urteile zu verfahrensrechtlichen Fra-

gen in Mietsachen erfasst. Auszüge aus Urteilen zeigen, wie die kantonalen Instanzen offene Fragen des mietrechtlichen Schlichtungsverfahrens beurteilen. Behandelt werden in den neu publizierten Bänden zudem Probleme im Zusammenhang mit der Kündigung, Erstreckung, Anfechtung von Mietzinsen und Nebenkosten. Auch Hinterlegung des Mietzinses, vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses, die Bedingungen der Untermiete und Streitigkeiten im Zusammenhang mit Geschäftsräumen werden thematisiert.

Gut besuchte Tagung der Schlichtungsbehörden

Die vom BWO organisierte 5. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen fand am 21. Juni 2012 statt. Über 200 Fachpersonen aus der ganzen Schweiz konnten sich über aktuelle Entwicklungen im Mietrecht informieren. In Referaten wurde unter anderem auf die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts und der kantonalen Gerichte, auf mietrechtliche Fragen im Zusammenhang



Neueingänge bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten in den Jahren 2002 - 2012

mit Scheidungen, auf Probleme bei der Anfechtung von Kündigungen sowie auf rechtliche Fragen bei der Geschäftsmiete und der Rohbaumiete eingegangen. Die Teilnehmenden nutzten das Treffen für die Diskussion und den Erfahrungsaustausch. Die Tagung findet alle zwei Jahre statt.

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2012 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 31'629 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 4825 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 28'448 Fälle erledigt. Von diesen wurden 13'622 mit einer Einigung abgeschlossen, was 47,9 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 3892 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (13,7 Prozent). Zudem wurde bei 1195 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,2 Prozent) angenommen. Abgelehnt wurden 880 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 129 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 8730 Fälle anderweitig erledigt.



Wohnforschung: Neues Programm für die Jahre 2012 – 2015

Ende Juni 2012 hat der Vorsteher des WBF, Bundesrat Schneider-Ammann, das Forschungsprogramm 2012 – 2015 des BWO genehmigt. Dieses enthält einen Rückblick auf die Ergebnisse der vorgängigen Programmperiode, eine Analyse der Entwicklungen und Herausforderungen im Wohnungswesen sowie acht Themenkreise, an denen sich die Wohnforschung in den nächsten vier Jahren orientieren wird. Letztere lassen sich in zwei Gruppen unterteilen. Die erste umfasst fünf «perspektivische Schwerpunkte», bei welchen sich am Horizont abzeichnende Probleme im Vordergrund stehen, die eine besondere gesellschaftliche Brisanz vermuten lassen und neue Handlungsansätze nötig machen. Bei den «kontinuierlichen Schwerpunkten» handelt es sich um wohnungspolitische Daueraufgaben, die bereits in früheren Forschungsprogrammen ihren Platz hatten. Die Genehmigung durch den Departementvorsteher erfolgte unter der Auflage, dass die Themen und Fragestellungen nach den aktuellen politischen Schwerpunkten des Departements – Verhinderung einer Deindustriali-

sierung, Förderung des Wirtschaftswachstums, Schutz des Kulturlandes, Umsetzung der Energiestrategie 2050 – priorisiert werden.

Untersuchungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im In- und Ausland

Im Berichtsjahr hat das BWO neun Forschungsberichte online publiziert. Das thematische Spektrum ist wiederum breit. Zwei Publikationen befassen sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung (SIR) ging der Bedeutung und Organisation von Wohnbaugenossenschaften in Deutschland, Frankreich, Spanien, Dänemark und Österreich nach. In der Schweiz beträgt der Marktanteil von Genossenschaftswohnungen rund fünf Prozent. In Frankreich sind Wohnbaugenossenschaften wenig verbreitet. In Deutschland machen ihre Wohnungen rund zehn Prozent und in Dänemark acht Prozent des Wohnungsbestandes aus. In Österreich hat die gemeinnützige Wohnungswirtschaft eine lange Tradition, und heute lebt jeder sechste Bewohner bzw. jede sechste Bewohnerin im Land in einer Wohnung, die einer gemeinnützigen Organisation gehört. Eine Erhebung bei 1000 gemeinnützigen Bauträgern in der Schweiz machte deutlich, wie effizient der Wohnraum in diesem Wohnungssektor genutzt wird. Bei mehr als zwei Drittel der Wohnungen gelten Belegungsvorschriften. Bei den gemeinnützigen Wohnungen in den grossen Städten ist dies gar für 80 Prozent der Wohnungen der Fall.

Ein breites Medienecho erfuhr die Untersuchung „Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich“, die das BWO zusammen mit Halter Unternehmungen und Pensimo Management herausgegeben hat. Sie zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen Familienwohnungen mit einer Miete von weniger als 2000 Franken pro Monat auch an begehrten zentralen Lagen gebaut werden können, ohne dass ein Investor Renditeeinbussen in Kauf nehmen oder öffentliche Gelder beanspruchen muss. Weitere Veröffentlichungen befassen sich mit Aspekten der Siedlungs- und Quartierentwicklung, mit dem Wohnen im Alter oder mit der grenzüberschreitenden Wohnmobilität.

Die Wohnforschung des BWO liefert nicht nur wichtige Erkenntnisse zum Marktgeschehen und Entscheidungsgrund-



lagen für die Politik. Sie gibt häufig auch den Anstoss für die Entwicklung von Evaluations- und Beratungsinstrumenten, die sich in der Praxis gut bewähren. Die zeigte sich im Jahre 2012 gleich zwei Mal: Im April wurde an der Hochschule für Technik Rapperswil das Kompetenzzentrum «4/4 Wohnumfeld» gegründet. Dieses will die Qualität des Wohnumfelds fördern und bietet den betreffenden Akteuren (Gemeinden, Eigentümer, Landschaftsarchitekten) verschiedene Dienstleistungen an. Diese gehen auf die BWO-Forschung zurück, die ab 2005 die Erarbeitung von Grundlagen und Kriterien für Wohnumfeldverbesserungen unterstützt hat. Und seit Ende 2012 verwendet die Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN) in ihrem Beratungsangebot für Städte und Gemeinden die „Werkzeuge“ Hausanalyse, Stadtanalyse, Nutzungsstrategie und Gassenclub, deren Entwicklung das BWO in einem mehrjährigen Forschungsauftrag unterstützt hat.

Breite Informationstätigkeit

2012 erschien wie in den Vorjahren vier Mal der „Wohnungsmarkt auf einen Blick“ und drei Mal der elektronische Newsletter „BWO-Aktuell“, der neu auch auf der Website publiziert wird. Zudem wurde ein Spezial-Newsletter zu den Grenchner Wohntagen verschickt.

Weiterhin hoch ist die Zahl der Anfragen, die beim BWO eingehen. 236 Anfragen betrafen rechtliche Fragen, 130 Mal wurden Auskünfte und Informationen zum Marktgeschehen gewünscht. Ferner konnten 62 Anfragen zu bautechnischen Problemen beantwortet werden.

Die Umbenennung des ehemaligen Volkswirtschaftsdepartements EVD zum Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF per 1. Januar 2013 diente als Anlass für eine Überarbeitung der BWO-Website. So wurde unter anderem die Startseite mit einem Schnelleinstieg erweitert, der einen direkteren Zugang zu den wichtigsten Inhalten erlaubt.

Auf eine grosse Nachfrage stösst weiterhin das Infoblatt „Wohnen in der Schweiz“, das bis anhin in dreizehn Sprachen erhältlich war. Weil ein entsprechender Bedarf bestand, stehen ab 2013 neu auch Versionen in griechischer und russischer Sprache zur Verfügung.



Kommunale Wohnraumstrategien an den Grenchner Wohntagen

Die Grenchner Wohntage fanden zum 17. Mal statt und umfassten drei Anlässe. Wohnraumstrategien von Städten und Gemeinden waren das Thema der Fachtagung vom 8. November 2012. In der Gemeindepolitik haben Fragen rund ums Wohnen wieder grössere Bedeutung erlangt. Vermehrt ist man sich bewusst geworden, dass das Wohnungsangebot ein entscheidender Faktor für eine ausgewogene Stadt- oder Gemeindeentwicklung sein kann. Dies zeigten die Referate und Diskussionen, bei denen es unter anderem um Wohnpräferenzen und Wohnentscheide der Haushalte und um das nachbarschaftliche Zusammenleben ging. Beispielhaft wurde anhand von Olten, Biel und Nyon aufgezeigt, wie Städte strategisch vorgehen können, um beim Wohnen die übergeordneten Interessen mit den Bedürfnissen der Nachfrager zu verbinden. Rund 200 Personen besuchten den Anlass, der in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Raumentwicklung durchgeführt wurde.

„Wir machen mehr aus der Gartenstadt“ lautete die Parole für den Abendanlass vom 14. November 2012. Im Zentrum stand die ökologische Vernetzung von Grünflächen in der Stadt. Am Anlass präsentierte die Baudirektion Grenchen Überlegungen, wie sie die öffentlichen Aussenräume ökologisch aufwerten und den Erlebniswert für die Bevölkerung erhöhen will.

Am 9. November 2012 stand der Film „Home“ von Ursula Meier auf dem Programm. Er diente als Ausgangspunkt für eine Diskussion über die Auswirkungen von Veränderungen im Wohnumfeld.



Internationales: Konvention über angemessenes Wohnen soll ausgehandelt werden

Die 73. Jahresversammlung des „Committee on Housing and Land Management“ der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE), in dem das BWO die Schweiz vertritt, fand am 24. und 25. September 2012 in Genf statt. Auf Empfehlung einer Arbeitsgruppe entschied das Komitee, der Kommission die Aufnahme von Verhandlungen über eine europaweite Konvention zum finanziell tragbaren, gesunden und ökologischen Bauen und Wohnen zu empfehlen. Ferner wurde entschieden, im Rahmen der Jahrestagung 2013 ein Ministertreffen durchzuführen. Während der Jahresversammlung informierte eine Ausstellung über den Stand des nachhaltigen Wohnungsbaus in der Region der UN/ECE. Als wegweisendes Beispiel aus der Schweiz wurde der Neubau der Wohnbaugenossenschaft Equilibre in Confignon vorgestellt, den das BWO unterstützt hat. Die UN/ECE hat 2012 eine Untersuchung über klimaneutrale Städte herausgegeben und zudem die Publikation „Green homes“ neu aufgelegt.

Ein weiteres Mal durfte das BWO im November 2012 eine Delegation aus China empfangen. Diesmal liessen sich die Verantwortlichen des Wohnbaufonds von Zhejiang über die Wohnverhältnisse und die Wohnungspolitik in der Schweiz informieren.

Für den Wettbewerb EUROPAN 12, der im Frühjahr 2013 lanciert wird, begannen im Berichtsjahr die Vorbereitungen. Die Suche nach geeigneten Standorten und Grundstücken gestaltete sich schwierig.



BWO: Gebäude erstrahlt in neuem Glanz

Seit dem Bau des BWO-Gebäudes in Grenchen sind bald 20 Jahre vergangen. Es erstaunt daher nicht, dass 2012 grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten durchgeführt werden mussten. In sämtlichen Büros wurden die Teppiche ausgewechselt sowie Wände und Decken neu gestrichen. Seit Ende Jahr erstrahlt auch die Gebäudehülle wieder in alter Frische. Die Metallpaneele der Fassade wurden in einem aufwändigen Prozess vom Schmutz befreit und vorbehandelt, damit der Glanz länger anhält. Auch der Lift wurde einer Generalüberholung unterzogen – während einiger Wochen war das Personal zum Treppensteigen gezwungen. Im überholten Gebäude arbeiteten am Jahresende 47 Personen, die sich 40,5 Vollzeitstellen teilten. Als Folge der abnehmenden Geschäfte aus der WEG-Periode mussten per 31. Januar bzw. 30. April 2012 im zuständigen Bereich zwei Stellen aufgehoben werden. Eine betroffene Mitarbeiterin fand in der Privatwirtschaft eine neue Anstellung. Für die zweite betroffene Person konnte in der Bundesverwaltung eine neue Herausforderung gefunden werden. Daher mussten keine Kündigungen ausgesprochen werden. Ende Jahr traten zwei langjährige Mitarbeitende vorzeitig in Pension. Eine Neuanstellung erfolgte im Bereich Grundlagen und Information.

Hinzu kamen anfangs 2012 fünf Lernende im kaufmännischen E-Profil. Zwei Lernende haben im Sommer die Lehrabschlussprüfung mit Erfolg bestanden. Leider scheiterte eine Lernende ganz knapp. Den drei Lehrabgängerinnen konnte im BWO keine Weiterbeschäftigung angeboten werden, sie sind daher Ende Sommer ausgetreten.

Die Mitarbeitenden waren mit verschiedenen Neuerungen technischer Art konfrontiert. So können seit dem 1. August 2012 Rechnungen an Kunden elektronisch versandt (E-Billing-out) werden, und seit dem 1. November 2012 werden die Rechnungen von Lieferanten und Dienstleistern elektronisch empfangen und verarbeitet (E-Billing-in). Ferner wurde im Frühling die Hardware sämtlicher PC-Arbeitsplätze ausgetauscht und auf Microsoft Windows 7 und Office 2010 migriert.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, haben auch 2012 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teilgenommen. Amtsintern fanden drei obligatorische Personalschulungen statt. Die Mitarbeitenden wurden u.a. mit dem Thema „Eldercare/Work and care“ vertraut gemacht. Der jährliche ex-

terne Ausbildungstag führte das BWO in die Region Lausanne. Auf dem Programm standen ein Besuch des „Rolex Learning Center“ der EPFL, Informationen zum Stadtentwicklungsprogramm „Ouest lausannois“ und eine Besichtigung des Quartiers Malley. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit haben ein Skitag im Saanenland, ein Grillanlass an der Aare in Grenchen und das Weihnachtessen in Solothurn beigetragen.

Der Gesundheitsförderung diente die Aktion „Treppensteigen statt Liftfahren“, die Ende März 2012 abgeschlossen wurde. Die Mitarbeitenden verzichteten im BWO-Gebäude solange auf den Lift, bis sie virtuell den Gipfel des Mount Everest erreicht haben. Ferner wurden zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden monatlich auf dem Intranet Gesundheitstipps zur Verfügung gestellt.

Das Programm „Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung“ (RUMBA) verzeichnete 2012 gegenüber dem Vorjahr leicht schlechtere Werte. Diese betrafen besonders den Stromverbrauch und die Abfallmenge, was zu einem grossen Teil mit den durchgeführten Erneuerungsarbeiten im Zusammenhang steht.



Publikationen 2012

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 50, Grenchen 2012
- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 51, Grenchen 2012
- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 52, Grenchen 2012

Forschungsberichte

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

- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung, Rechtsvergleichende Abklärung zu den Nebenkosten bei der Miete von Wohnräumen, berücksichtigte Rechtsordnungen: Deutschland, Frankreich, Spanien, Norwegen, Vereinigtes Königreich, Februar 2012
- B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG und P/S//P///, Evaluation Fonds de roulement - Wohnraumförderung durch zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de roulement: Analyse von Vollzug und Wirkungen, April 2012
- VLP-ASPAN, Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung, Mai 2012
- Die Geographen schwick+spichtig, Landschaftsfaktoren-Index - Kurzbericht zu Methodik und provisorischen Resultaten, Juni 2012
- Groupe de Recherche en Economie Territoriale & Géographique Institut Universität Neuenburg, Grenzüberschreitende Wohnmobilität und Funktionieren des Immobilienmarktes im französisch-schweizerischen Jurabogen, Juli 2012
- Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, August 2012
- Fahrländer Partner AG, odp architecture, urbaninform, Halter Unternehmungen sowie Abplanalp Affolter Partner AG, «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich, September 2012

- Genossenschaft Wohnen 55+, In buona compagnia - gemeinschaftliches Wohnen in Bonaduz: Schlussbericht über ein Pilotprojekt in Graubünden, Oktober 2012
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung, Gutachten über die Bedeutung und Organisation von Wohnbaugenossenschaften in Deutschland, Frankreich, Spanien, Dänemark und Österreich, Dezember 2012

Artikel

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

- Ernst Hauri, Gemeinsam ein ausgewogenes Wohnraumangebot schaffen, Artikel in «focus 06/12 - Schweizerischer Städteverband»