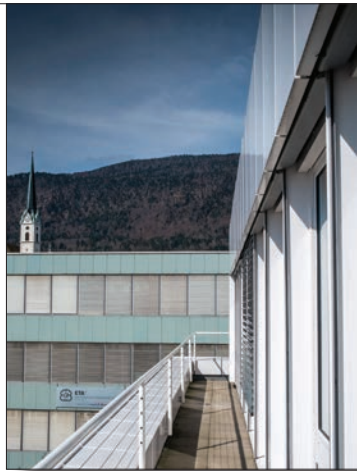


Bundesamt für Wohnungswesen

Jahresbericht 2013



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Trotz hoher Bautätigkeit noch keine Entspannung	4
Wohnungspolitik: Massnahmen eingeleitet - Dialog mit Kantonen und Städten aufgenommen	8
Vollzug der Förderung: Hohe Anleihenaktivität der EGW	11
Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz am unteren Wendepunkt?	14
Wohnforschung: Publikationen mit breitem Spektrum	16
Wohnungsmarkt und Architektur an den Grenchner Wohntagen	18
Internationales: Ministertreffen an der ECE-Jahrestagung	19
BWO: Hohe Leistungsbereitschaft dank Weiterbildung und guter Gesundheit	20
Publikationen 2013	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

Im internationalen Erfahrungsaustausch wird man sich der Besonderheiten des einheimischen Wohnungsmarktes am besten bewusst: Während die Immobilienmärkte vieler europäischer Länder nach wie vor unter den Nachwirkungen der Finanzkrise leiden, blieb die Dynamik auf unserem Wohnungsmarkt dank robustem Wirtschaftsumfeld, starker Nachfrage und hoher Bautätigkeit auch 2013 ungebrochen. Die aus Investorensicht erfreuliche Entwicklung hat mit Blick auf die Wohnungsversorgung aller Bevölkerungskreise aber auch Schattenseiten. Diese liessen im vergangenen Jahr mehr und mehr einen wohnungspolitischen Handlungsbedarf erkennen und brachten Massnahmen zur Bereitstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum auf allen drei staatlichen Ebenen in die politischen Traktanden. Im Rahmen des „wohnungspolitischen Dialogs“, der im Sommer 2013 zwischen Bund, Kantonen und Städten aufgenommen wurde, geht es unter anderem darum, die auf den jeweiligen Ebenen diskutierten oder bereits eingeleiteten Massnahmen im Hinblick auf grösstmögliche Wirksamkeit zu koordinieren. Die wohnungspolitischen Fragestellungen, deren Aktualität im Vorfeld der migrationspolitischen Abstimmungen stetig zunahm, die Vorbereitungsarbeiten zu den verschiedenen Beschlüssen des Bundesrates wie auch deren Umsetzung stellten im vergangenen Jahr für das BWO neue Herausforderungen dar. Wie aus dem Jahresbericht hervorgeht, haben die dem Amt anvertrauten Aufträge unterschiedliche Tragweiten. Während die einen bereits im laufenden Jahr Wirkung entfalten werden, sind andere erst in einer Konkretisierungsphase mit noch offenem Ausgang. Für alle gilt, und das darf als erfreulicher Nebeneffekt hier festgehalten werden, dass sie die Position des BWO im politischen Umfeld, bei den Partnerorganisationen und in der Bundesverwaltung stärkten und nach Jahren der Unsicherheit auch den einzelnen Mitarbeitenden neue Perspektiven eröffneten.

Ein kleines Amt kann neue Herausforderungen ohne zusätzliche Ressourcen nur meistern, wenn sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Freude und Einsatz diesen stellen, die Geschäftsleitung und alle Teammitglieder an einem Strick ziehen und die ohnehin zu erledigende alltägliche Vollzugstätigkeit effizient, möglichst reibungslos und den Vorgaben entsprechend erfolgt. Dass dies der Fall ist, bestätigte nicht nur der Bericht der Eidgenössischen Finanzkontrolle, die im Sommer 2013 die internen Amtsprozesse im Detail prüfte. Auch aus den Rückmeldungen der beiden zuständigen Subkommissionen, die im Auftrag der Finanzkommissionen der beiden Räte dem BWO im vergangenen Jahr je einen Besuch abstatteten, durfte die Direktion das beruhigende Fazit ziehen, dass das BWO „gut aufgestellt“ ist und die Amtsaufgaben auch im Parlament wieder auf grösseres Interesse stossen. Dies ist keine Selbstverständlichkeit und dafür sei allen Mitarbeitenden herzlich gedankt.

Grenchen, im März 2014

Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt:

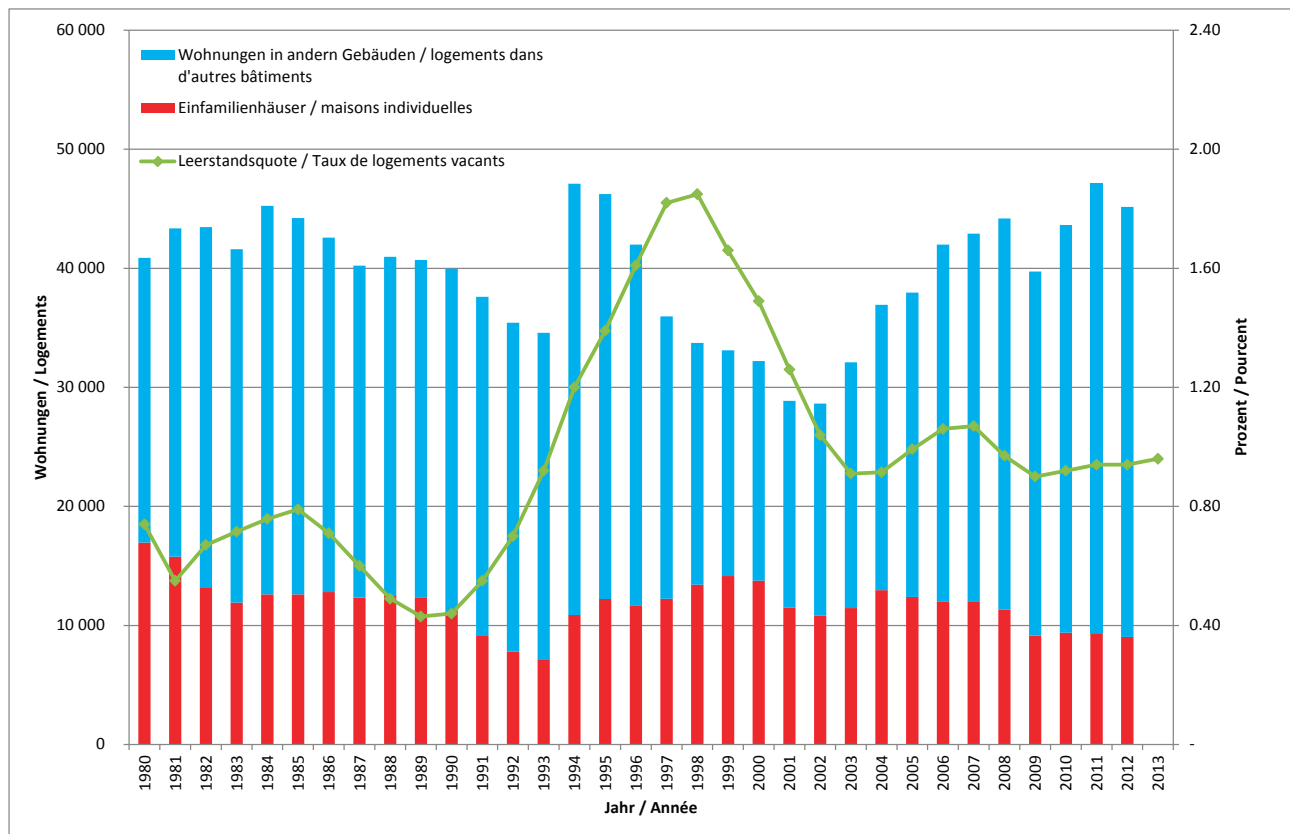
Trotz hoher Bautätigkeit noch keine Entspannung

Die Schweizer Wirtschaft erwies sich auch 2013 in einem herausfordernden Konjunkturfeld als erfreulich widerstandsfähig. Eine Schlüsselrolle spielte die robuste Inlandkonjunktur, welche durch die stetige Zuwanderung, die historisch tiefen Zinsen und die fehlende Inflation getragen wurde. Die Schweizer Wirtschaft dürfte im Berichtsjahr gegen zwei Prozent gewachsen sein. Die Exporte hinkten noch nach, doch mehrten sich in der zweiten Jahreshälfte auch hier die Anzeichen für einen positiven Umschwung. Die Arbeitslosenquote ist im ersten Halbjahr saisonbereinigt leicht angestiegen, danach war sie stabil. Diese im Vergleich zum umliegenden Ausland insgesamt weiterhin vorteilhafte Situation machte sich auf dem Wohnungsmarkt mit einer andauernden starken Nachfrage bemerkbar. Gestützt wurde diese auch von den weiter – wenn auch etwas schwächer als im Vorjahr – angestiegenen Reallöhnen, was auch das Resultat der Teuerungssituation war. Die durchschnittliche Jahreststeuerung betrug 2013 -0,2 Prozent, nachdem auch bereits in den vier Vorjahren mit -0,7 Prozent (2012), 0,2 Prozent (2011), 0,7 Prozent (2010) und -0,5 Pro-

zent (2009) Preisstabilität geherrscht hatte. Zudem fielen die Anstiege der Krankenkassenprämien im Berichtsjahr wiederum relativ moderat aus, wodurch sich die Schmälerung der verfügbaren Einkommen in Grenzen hielt.

Weiterhin starker Bevölkerungsanstieg

Die Wohnbevölkerung nahm zwischen 2001 und 2006 jeweils um 0,6 – 0,8 Prozent pro Jahr zu. 2007 wuchs sie um 1,1 Prozent und 2008 gar um 1,4 Prozent. Letzteres entsprach einer Zunahme von über 108'000 Personen und somit dem stärksten Bevölkerungsanstieg seit 1963. Dieser Anstieg war auf die vor der Finanzkrise noch gute Wirtschaftslage und auf die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und den EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. Trotz des in der danach folgenden kurzen Rezession gesunkenen Wanderungssaldos wurden 2009 bis 2012 Wachstumsraten von jeweils 1,1 Prozent erreicht. Die bereits vorliegenden drei



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 - 2013; Quelle: BFS

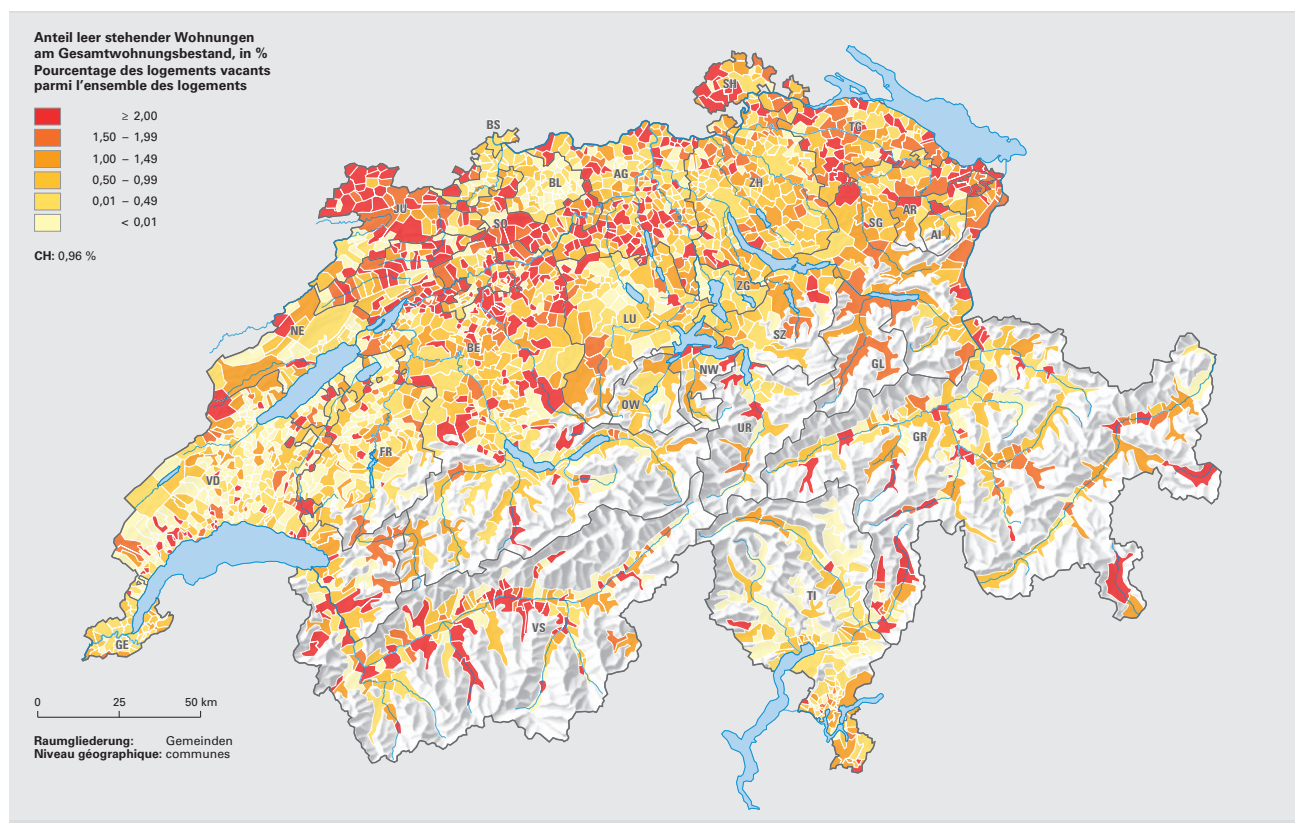
Quartalswerte lassen erwarten, dass die Bevölkerungszahl im Berichtsjahr möglicherweise sogar etwas stärker als in den vier Vorjahren, mindestens aber in deren Umfang angestiegen ist.

Die Konsumentenstimmung hat sich in der Schweiz während des gesamten Jahres äusserst stabil präsentiert. Der Index oszillierte knapp im negativen Bereich und damit auf einem Stand leicht über dem historischen Durchschnitt. Gegen Ende des Jahres wurde die Sicherheit der Arbeitsstellen eher besser beurteilt, auf der anderen Seite stiegen ebenfalls die Teuerungserwartungen leicht an.

Wohnungsproduktion läuft auf Hochtouren

Zwischen 2002 und 2008 ist die Wohnungsproduktion kontinuierlich von rund 29'000 auf über 40'000 Einheiten angestiegen. Nachdem 2009 im Nachgang zur Finanzkrise dieses Niveau nicht ganz erreicht wurde, ist sie 2010 wieder deutlich höher ausgefallen. Im Jahr 2011 wurde sodann ein Wert von über 47'000 Wohnungen neu erstellt, worauf sich 2012 abermals ein leichter Rückgang auf gut 45'000 Wohnungen einstellte. Im Berichtsjahr dürfte diese Zahl wiederum angestiegen sein, und auch für 2014 und 2015 kann eine Produktionsziffer von jeweils und teils deutlich über 45'000 Einheiten erwartet werden. Vorlaufende Indikatoren,

speziell die hohe Zahl der sich in Bau befindlichen Wohnungen und auch diejenige der baubewilligten Wohnungen stützen diese Einschätzung. Allerdings sind unter letzteren auch solche, die nach der Zweitwohnungsinitiative oder der Abstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes nicht realisiert werden dürften. Wie bereits in den Vorjahren wurden im Jahr 2012 rund 9000 Einfamilienhäuser neu erstellt. Weiter wird geschätzt, dass rund 40 Prozent aller neu erstellten Wohnungen zur Zeit als Mietwohnungen vorgesehen sind. Diese hatten gegen Ende der letzten Dekade nur noch rund ein Viertel aller neu erstellten Wohnungen ausgemacht. Wichtigster Treiber für die im Berichtsjahr trotzdem noch vorherrschende Erstellung von Eigentumswohnungen sind die Zinsen, die weiterhin auf historischen Tiefständen liegen. Seit gut fünf Jahren müssen Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3 Prozent verzinst werden. Ein noch deutlich tieferes Niveau weisen anhaltend die Sätze von fix verzinslichen Hypotheken auf, auch wenn diese in den letzten Monaten marginal angestiegen sind. Eine zehnjährige Festhypothek wurde Ende 2013 zu rund 2,5 Prozent angeboten, nach rund 2,25 Prozent vor Jahresfrist. Kurze Laufzeiten kosten noch deutlich weniger und geldmarktbasierte Hypotheken sind mit rund ein Prozent weiterhin äusserst vorteilhaft. Diese Zinskonstellation hat einerseits dazu beigetragen, dass sich viele Haushalte Wohneigentum leisten konnten. Gemäss kürz-



Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2013 nach Gemeinden; Quelle: BFS

lich vom BFS veröffentlichten Zahlen betrug 2012 die Wohneigentumsquote 37,2 Prozent. Zwölf Jahre früher hatte sie noch bei 34,6 Prozent gelegen. Andererseits zeichnen sich bei anhaltend tiefen Zinssätzen weitere Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt ab.

Die Baupreise sind von 2003 bis Herbst 2008 leicht angestiegen. Nach einer stabilen Phase war ab Herbst 2010 wieder eine moderate Preissteigerung zu verzeichnen, welche allerdings Mitte 2011 bereits wieder zum Erliegen kam. Seither sind die Baupreise relativ stabil. Damit bestätigt sich, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz günstiger Konjunkturlage nicht nachlässt.

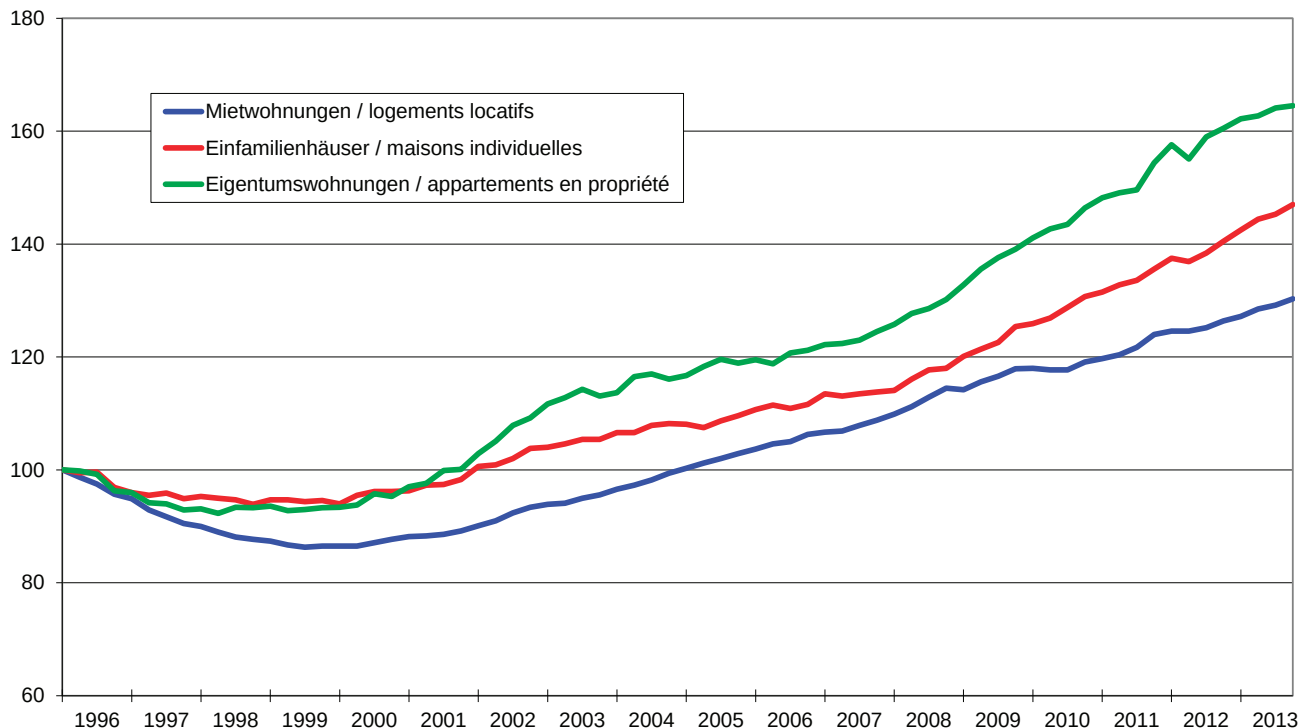
Stabile Leerwohnungsquote

Die Leerwohnungsquote sank von 1998 bis 2003 stetig und pendelt seither um ein Prozent. Am 1. Juni 2013 standen in der Schweiz rund 40'000 Wohnungen oder 0,96 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes leer. In den beiden Vorjahren wurde jeweils eine Leerstandsquote von 0,94 Prozent gemessen. Die Kantone Jura, Solothurn, Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Glarus und St. Gallen weisen allesamt eine Quote von mehr als anderthalb Prozent aus, während die Quote in den Kantonen Basel-Stadt (0,33%), Zug (0,35%), Genf (0,36%), Basel-Landschaft (0,37%) und Zürich (0,60%) ausgesprochen tief liegt. Unter den Grossregionen verzeich-

nen insbesondere die Genferseeregion, die Ostschweiz und Zürich im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme der leer stehenden Wohnungen. In der Grossregion Espace Mittelland nahm der Leerstand am stärksten ab. Mit über 5000 Einfamilienhäusern wurden gut sechs Prozent mehr gezählt als 2012. Um fast ein Viertel auf über 6000 stieg die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen an. Insgesamt waren im Erhebungszeitpunkt rund 32'000 Mietwohnungen unbewohnt, was in diesem Marktsegment einer durchschnittlichen Leerstandsquote von rund 1,4 – 1,5 Prozent entspricht.

Weiterer Anstieg der Angebotspreise

Die Mietpreissteigerungen waren in den Jahren zwischen 2006 und 2013 mit Ausnahme von 2008 jeweils deutlich höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindex. 2013 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung, gemessen am BFS-Index, 0,4 Prozent (nach 0,6 Prozent im Vorjahr), der Landesindex der Konsumentenpreise sank im Jahresdurchschnitt um 0,2 Prozent. Der Anstieg des Indexes hat sich im Jahresverlauf beschleunigt, dürfte sich in den nächsten Monaten aber wieder abschwächen. Grund dafür ist der mietrechtliche Referenzzinssatz, welcher sich nach Dezember 2011 und Juni 2012 letztmals im September 2013 um einen viertel Prozentpunkt auf noch 2 Prozent ermässigt hat. In Anbetracht der Zinspolitik der SNB, der



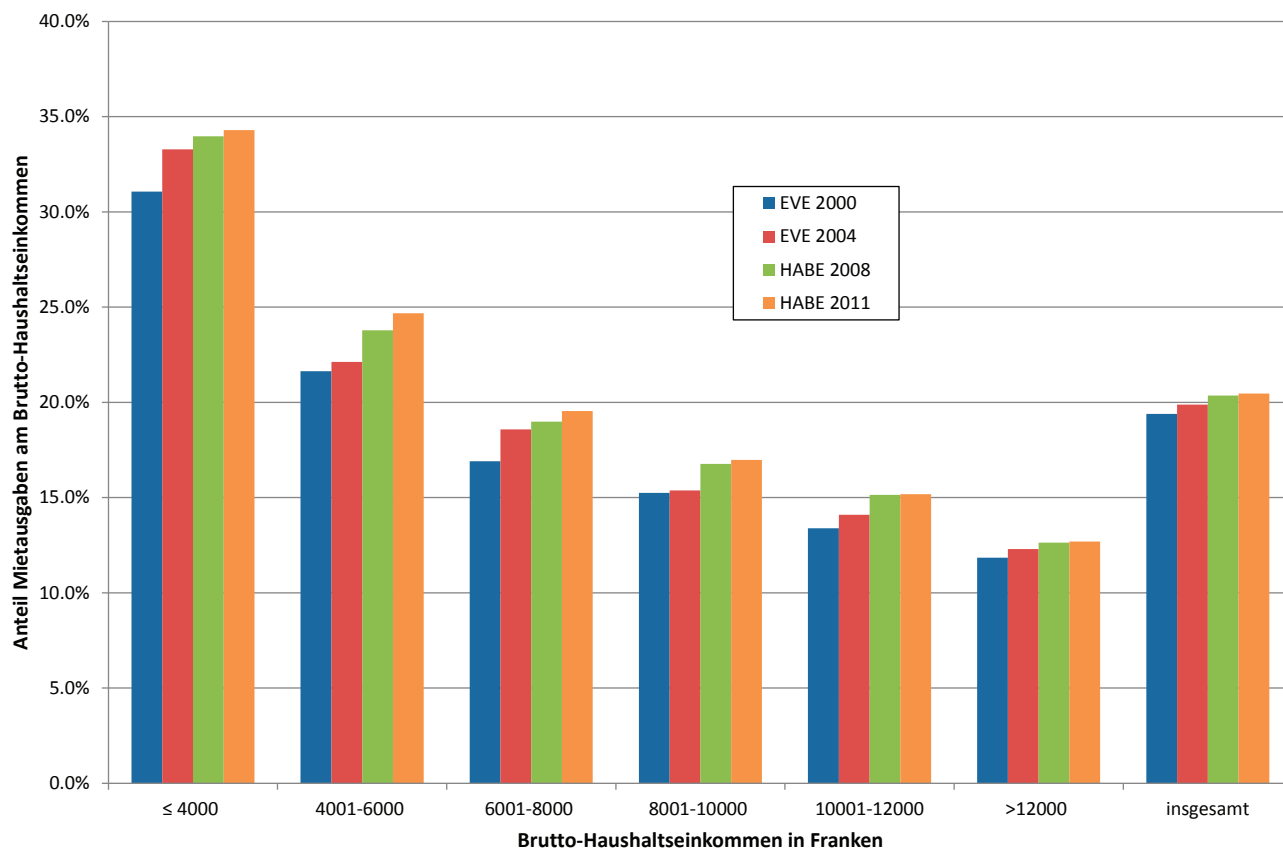
Preisindizes des Wohnungsmarkts 1996 bis 2013 (Angebotspreise); Quelle: Wüest&Partner

Wechselkursuntergrenze des Franks zum Euro und aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation kann deshalb vorderhand von einer moderaten Entwicklung des Mietpreisindex ausgegangen werden.

Bei den Angebotspreisen ist seit rund 14 Jahren ein fast kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Dieser ist im Eigentumsbereich dynamischer als bei den Angebotsmieten. Um einer möglichen Überhitzung am Immobilien- und Hypothekarkmarkt vorzubeugen, hat der Bundesrat im Februar 2013 den antizyklischen Kapitalpuffer per Ende September 2013 teilweise aktiviert. Im Januar 2014 erfolgte eine Erhöhung des Puffers von 1 auf 2 Prozent per Ende Juni 2014. Dieser zwingt die Banken, die Hypothekarkredite generell mit mehr Eigenmitteln zu unterlegen, was zu mehr Zurückhaltung bei der Kreditvergabe führen sollte. Die Massnahme dürfte nur eine marginale Wirkung auf die Immobilienpreise haben, zielt sie doch primär auf die Stabilität des Hypothekarkbankensystems ab. Bereits Mitte 2012 waren die von der FINMA als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannten Selbstregulierungsrichtlinien für die Hypothekarkvergabe der Schweizerischen Bankiervereinigung in Kraft getreten. Im Januar 2014 wurde bekannt, dass über eine allfällige Verschärfung dieser Richtlinien Gespräche im Gang sind.

Mobile Haushalte als „Leidtragende“ der angespannten Märkte

Von der angespannten Lage in den attraktiven Regionen sind in erster Linie mobile Haushalte betroffen, welche aus persönlichen Gründen, wegen des Arbeitsmarktes, der Ausbildung oder dem Verlust der bisherigen Wohnung umziehen müssen sowie diejenigen Personen, welche neu einen Haushalt gründen oder aus dem Ausland zuziehen. Ihnen kommt am gewünschten Standort aus Preisgründen eine Wohnsitznahme oftmals nicht oder nicht mehr in Frage. Sie dehnen deshalb ihre Wohnungssuche in das städtische Umland oder an peripherere Standorte aus und nehmen nicht selten gezwungenermassen längere Pendeldistanzen in Kauf. Zudem ergibt sich dadurch in der Tendenz eine soziale Entmischung.



Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen; Quelle: BFS/BWO

Wohnungspolitik: Massnahmen eingeleitet - Dialog mit Kantonen und Städten aufgenommen

Der Bundesrat hatte im November 2012 im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt eine erste Diskussion über den Handlungsbedarf geführt. In der Frühjahrssession 2013 überwies der Nationalrat ein Postulat seiner Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie. Dieses beauftragte den Bundesrat, flankierende Massnahmen im Wohnungssektor in Bezug auf die negativen Auswirkungen der Personenfreizügigkeit zu prüfen. Am 15. Mai 2013 beurteilte der Bundesrat gestützt auf ein Aussprachepapier des WBF die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Er stellte fest, dass sich der Markt regional sehr unterschiedlich präsentiert und die Zuwanderung nur einer von mehreren Gründen für die angespannte Lage in den Städten und Agglomerationen darstellt. Ferner hielt der Bundesrat fest, dass die marktwirtschaftliche Wohnungsverorgung im Grundsatz gut funktioniert und kein Anlass für Sofortmassnahmen besteht. Er entschied darum, an der bisherigen Wohnungspolitik festzuhalten und diese mit verschiedenen Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen zu optimieren. So sollen gemeinnützige Wohnbauträger zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de roulement nicht nur für den Neubau und die Erneuerung

von Wohnungen, sondern auch für den Kauf von geeignetem Bauland beanspruchen können. Eine entsprechende Änderung der Wohnraumförderungsverordnung, die auf den 1. Januar 2014 in Kraft trat, hat der Bundesrat am 23. Oktober 2013 gutgeheissen. Auf den gleichen Zeitpunkt wurden die Bedingungen für diese Darlehen flexibilisiert, damit sie besser den jeweiligen Bedürfnissen der einzelnen gemeinnützigen Investoren entsprechen. Ferner beschloss der Bundesrat, ebenfalls ab Januar 2014 die Laufzeit der Wohnkostenbeiträge gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) von 19 auf 21 Jahre zu verlängern. In der Folge wurde eine Erhöhung des entsprechenden Rahmenkredits um 40 Millionen Franken im Dezember 2013 vom Parlament mit dem Voranschlag 2014 bewilligt.

Paket von wohnungspolitischen Prüfaufträgen

Zum „Paket“ der wohnungspolitischen Beschlüsse vom 15. Mai 2013 gehörten ferner Abklärungen, wie im raumplanerischen Bereich der preisgünstige Wohnungsbau gefördert werden könnte, sowie der Antrag an die tripartite Agglomerationskonferenz, den preisgünstigen Wohnungsbau



zwecks Sensibilisierung der kantonalen und kommunalen Instanzen in die Strategie der schweizerischen Agglomerationspolitik aufzunehmen. Diesem hat die tripartite Agglomerationskonferenz am 4. Juni 2013 stattgegeben. Im Zusammenhang mit der Verbesserung der Transparenz auf dem Wohnungsmarkt wurde das BWO beauftragt, einerseits eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vorzubereiten, wonach bezogene Fördermittel, besonders im Zusammenhang mit energetischen Verbesserungen, in Form eines Abzugs bei den Mietzinserhöhungen an die Mietenden weiterzugeben und im Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen anzuzeigen sind. Die entsprechende Verordnungsänderung hat der Bundesrat am 15. Januar 2014 gutgeheissen. Andererseits hatte das BWO bis Ende 2013 eine mögliche Revision des Mietrechts zu prüfen. Diese soll festhalten, dass künftig in der ganzen Schweiz bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins bekannt gegeben und allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden müssen. Im Bericht an den Bundesrat hielt das BWO die diesbezüglichen Eckpunkte sowie weitere Revisionsanliegen fest, die im Hinblick auf Ausgewogenheit von Mieter- und Vermieterinteressen zu berücksichtigen sind. Am 15. Januar 2014 beauftragte der Bundesrat das WBF, ihm bis Mitte 2014 eine entsprechende Vernehmlassungsunterlage zu unterbreiten.

Wohnungspolitische Dialog stützt Position des Bundesrates

In der Wohnungspolitik stehen neben dem Bund auch die Kantone und Gemeinden in der Verantwortung. Der Bundesrat hat deshalb am 15. Mai 2013 das WBF beauftragt, mit jenen Kantonen und Städten in einen wohnungspolitischen Dialog zu treten, die von hoher Nachfrage und angespannten Märkten besonders betroffen sind. In den Gesprächen soll geprüft werden, ob und auf welcher Ebene ein zusätzlicher wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht. Insbesondere sollte geklärt werden, ob einzelne in der wohnungspolitischen Diskussion aufgeworfene Massnahmen den regionalen Bedürfnissen entsprechen würden. Dazu zählten ein regional und zeitlich eingeschränktes und preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie im Mietrecht Einschränkungen von Ertragskündigungen und von Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietung unter bestimmten Marktbedingungen. Von Interesse war ferner die Beurteilung der oben erwähnten Massnahmen, für die der Bundesrat eine vertiefte Prüfung eingeleitet hat.

Zu diesem Zweck wurde in Absprache mit der Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren (VDK) und dem Schweizerischen Städteverband (SSV) eine Arbeitsgruppe gebildet mit je sechs Vertretungen von Kantonen und Städten sowie Vertretern des UVEK (ARE) und des Generalsekretariats des EJPD. Die vom Direktor des BWO geleitete Arbeitsgruppe traf sich zwischen August und Oktober 2013 an drei Halbtagen. Sie hörte Experten an, die sich aus unterschiedlicher Optik zur aktuellen Marktlage, zu den Entwicklungsperspektiven und zum Handlungsbedarf äusseren. Als weiterer Input für die Diskussionen dienten die Resultate einer online-Befragung der 125 SSV-Mitglieder. Die Arbeitsgruppe verabschiedete am 22. November 2013 ihren Zwischenbericht. Dieser wurde am 2. Dezember 2013 den Vorständen von VDK und SSV unterbreitet und mit deren Stellungnahmen ergänzt.

Der Bundesrat nahm am 15. Januar 2014 vom Bericht Kenntnis. Die Kantone und Städte stützten darin die wohnungspolitische Position des Bundesrates. Den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt soll nicht mit Verboten oder Einschränkungen begegnet werden. Wie der Bundesrat lehnt daher auch die Arbeitsgruppe Eingriffe in die Preisbildung auf dem Mietwohnungsmarkt ab. Hingegen sprach sie sich für eine Verbesserung der Markttransparenz aus und empfahl Massnahmen, die den Handlungsspielraum der Gemeinden erweitern können. Der Bundesrat will deshalb klären, unter welchen Bedingungen den Gemeinden ein Vorkaufsrecht zugunsten des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus eingeräumt werden kann und wie nicht mehr benötigte Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe vermehrt demselben Zweck zugeführt werden könnten. Ferner beauftragte der Bundesrat das WBF, den Dialog bis Ende 2014 fortzusetzen.

Die verschiedenen wohnungspolitischen Beschlüsse waren auch Themen in der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen, die 2013 unter dem Vorsitz von Professor Philippe Thalmann zwei Mal tagte.

Wohnungspolitische Vorstösse mit breitem Spektrum

Verschiedene Interpellationen befassten sich im Berichtsjahr mit der Situation und der Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Die Thematik der Mietzinse ist auch Gegenstand einer Motion, die Nationalrat Egloff in der Sommersession 2013 einreichte. Diese verlangt eine Änderung von Artikel 11 VMWG, damit der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit mit einem vernünftigen Aufwand er-

bracht werden kann. Die Auffassung des Motionärs, wonach dieser Nachweis in aller Regel nicht erbracht werden kann, wird vom Bundesrat nicht geteilt, weshalb dieser die Ablehnung des Vorstosses beantragt. In einer Parlamentarischen Initiative verlangt die Grüne Fraktion eine Entkopplung von Mietzinsen und Hypothekarzinsen und eine Anbindung der Mietzinse an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. Weitere aktuelle Vorstösse stehen im Zusammenhang von Mietrecht und Energieeffizienz. Die Motion von Nationalrat Schilliger, die vom Bundesrat ebenfalls zur Ablehnung empfohlen wird, verlangt eine Anpassung des Mietrechts von Geschäftsräumen. Während einer Dauer von fünf Jahren sollen Energiekosten, welche durch energetische Sanierungen eingespart werden, bei den Nebenkosten angerechnet werden können. In der Frühjahrs-session 2013 wurde das Postulat von Nationalrat Wasserfallen „Mietrecht als Hemmnis bei Energieeffizienz“ überwiesen. Der Bundesrat soll prüfen und Bericht erstatten, mit welchen Anreizen erreicht werden kann, dass vermehrt in die Energieeffizienz von Mietwohnungen investiert wird. Das ebenfalls überwiesene Postulat „Energieeffizienz. Green Deal Loan als Modell für die Schweiz?“ von Nationalrat Jans beauftragt den Bundesrat einen Bericht zu erstellen, welcher sich auf das sogenannte „Mieter-Vermieter-Dilemma“ im Zusammenhang mit energetischen Gebäudesanierungen bezieht. Das Dilemma beschreibt den Umstand, dass der Vermieter die Kosten einer Sanierung trägt, während der Mieter von den damit verbundenen Nebenkosteneinsparungen profitiert. Es soll geklärt werden, ob das in Grossbritannien verwendete Darlehensmodell zur Lösung des Dilemmas beitragen könnte.

„Wohnen“ als Thema des Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut...

Der Bundesrat lancierte am 15. Mai 2013 das «Nationale Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut», für dessen Umsetzung das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) zuständig ist. Ein Programmelement betrifft die Beziehung zwischen Wohnbedingungen und Armut. Zusammen mit dem BWO sollen im Rahmen des Programms die Wohnsituation der armutsgefährdeten oder armutsbetroffenen Menschen untersucht und Good Practices identifiziert werden, welche dieser Bevölkerungsgruppe den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern und zu einer angemessenen Wohnungsversorgung beitragen können. Das Mehrjahresprogramm soll zuhanden der Akteure insbesondere auf Kantons- und Gemeindeebene Entscheidungsgrundlagen erarbeiten sowie den Wissens- und Erfahrungsaustausch fördern.

... und der „Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung“

Das von fünf Ämtern getragene Bundesprogramm «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» will lokale, regionale und kantonale Akteure dazu anregen, innovative Ansätze zu entwickeln und zu testen. In der Periode 2014 – 2018 ist erstmals auch das Wohnen ein Programmelement. Dieses wird vom BWO betreut. Projektvorschläge zum Thema «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen» konnten bis Ende Februar 2014 eingereicht werden.



Vollzug der Förderung: Hohe Anleihetätigkeit der EGW

Im BWO ist ein Grossteil der Mitarbeitenden mit dem Vollzug der Wohnraumförderung betraut. 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.

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW hat im Berichtsjahr drei Anleihen neu emittiert und drei Anleihen aufgestockt. Insgesamt nahm sie für ihre Mitglieder 395,8 Millionen Franken auf. Die Zinsen waren zwar nicht mehr ganz so tief wie im Vorjahr. Dennoch resultierten für Laufzeiten von knapp zehn Jahren bis 15 Jahren mit all-in-costs zwischen 1,1 Prozent und 1,9 Prozent langfristig ausgesprochen günstige Bedingungen. Mit der Serie 20 im Umfang von 171,6 Millionen Franken konnte im Frühjahr die letzte noch unter dem WEG begebene Anleihe zurückbezahlt werden. Die per Ende 2013 laufenden und vom Bund verbürgten Anleihen summieren sich auf 2'363,7 Millionen Franken. Falls die Nachfrage von Seiten der gemeinnützigen Wohnbauträger weiterhin so hoch bleibt, wird – unter Berücksichtigung der in den Jahren 2014 und 2015 anstehenden Rückzahlungen und damit potenzieller Refinanzierungen von insgesamt 350 Millionen Franken – schon im Jahr 2015 ein neuer Rahmenkredit für diese Bürgschaften nötig sein.

Darlehen aus dem Fonds de roulement neu für den Erwerb von Bauland

Seit 2012 wird für die nachrangig gewährten Darlehen aus dem Fonds de roulement für Neubauten, Erneuerungen und Käufe ein Zins von 1,5 Prozent verlangt. Mit 43 eingegangenen Gesuchen konnte gegenüber dem Vorjahr eine deutlich höhere Nachfrage verzeichnet werden. Neun Gesuche wurden von der für die Vergabe zuständigen Kommission an den Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz überwiesen. Schliesslich wurden 1'049 Wohnungen mit Darlehen im Umfang von rund 30 Millionen Franken unterstützt. 2012 hatten die gesprochenen Darlehen lediglich 16 Millionen Franken ausgemacht.

Wie weiter oben ausgeführt, hat der Bundesrat mit einer Änderung der Wohnraumförderungsverordnung die Gewährung von Darlehen aus dem Fonds de roulement auf den Erwerb von Bauland ausgedehnt. Das BWO hat die Bedingungen für die Unterstützung eines Landkaufs im entsprechenden Merkblatt präzisiert. Darüber hinaus wurden auf den 1. Januar 2014 die Darlehensbedingungen flexibler festgelegt. Die Reduktion des minimalen Darlehenszinses um einen halben Prozentpunkt auf 1 Prozent dürfte die Attraktivität der Darlehen ebenso steigern wie die Erhöhung der maximalen Darlehensbeträge auf neu 50'000 Franken pro Wohnung. Gleichzeitig wurde die Laufzeit bei Neubauten, die energetisch vorbildlich erstellt werden, von 20 auf 25 Jahre verlängert. Neu können Darlehen in der Höhe von 15'000 Franken pro Wohnung auch dann ausgerichtet werden, wenn der energetische Standard lediglich den geltenden gesetzlichen Minimalanforderungen entspricht. Für Projekte, bei denen bei der Erstvermietung nachweislich Einkommens- oder Belegungsvorgaben zum Tragen kommen,



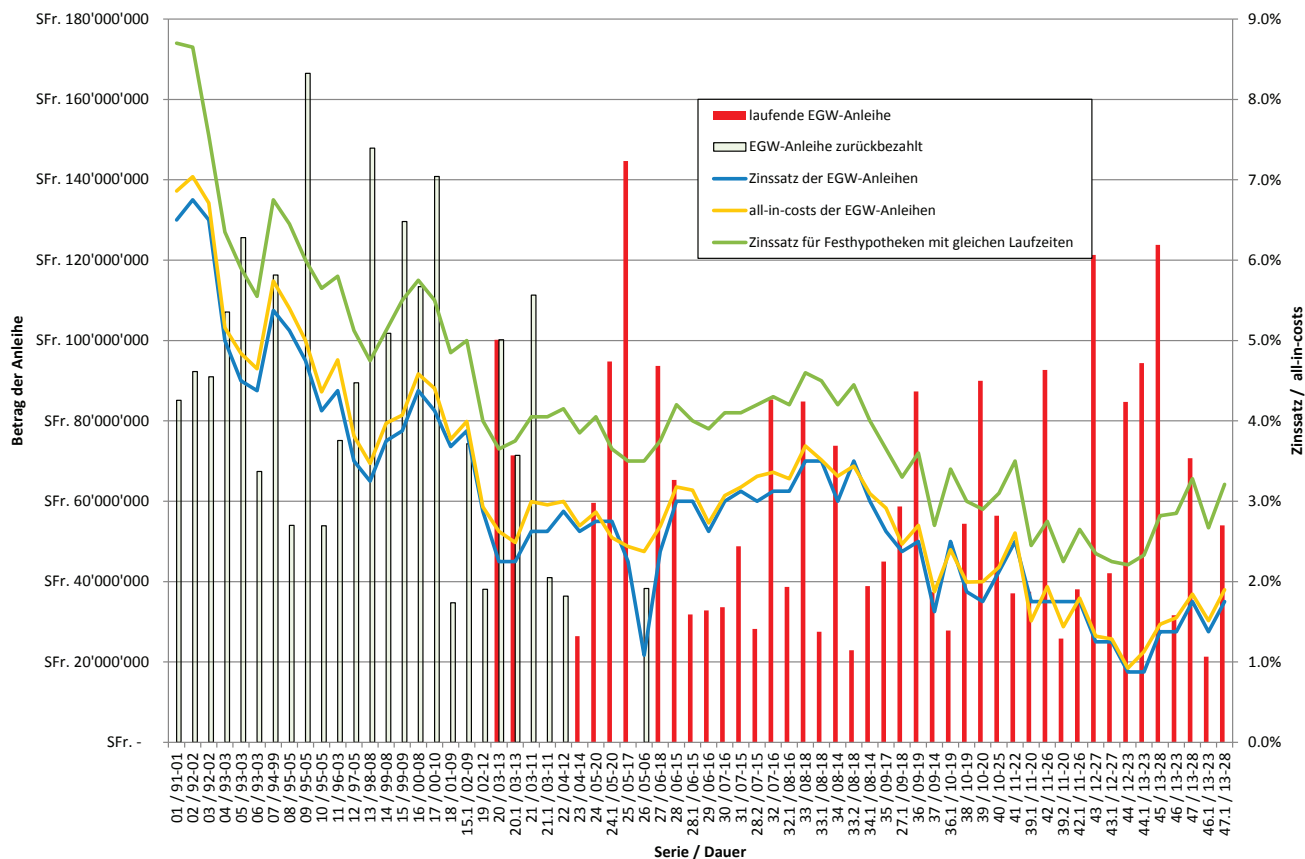
kann ein Zuschlag von 10'000 Franken pro Wohnung gewährt werden. Diese Massnahme soll dazu beitragen, dass nicht nur vermehrt preisgünstiger Wohnraum erstellt, sondern gleichzeitig die Wohnfläche in den Siedlungen der gemeinnützigen Wohnbauträger noch effizienter genutzt wird. Zusammen mit den Dachorganisationen überarbeitete das BWO den Musterkontenplan, den die unterstützten Bauträger zu befolgen haben. Die Anpassungen drängten sich auf, da ab dem Geschäftsjahr 2015 neue Rechnungslegungsvorschriften anzuwenden sind. Bei der Partnerorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz gab es 2013 wichtige personelle Veränderungen: Urs Hauser, der den Verband interimistisch geleitet hatte, wurde zum neuen Direktor gewählt; Brigitte Dutli, langjähriges Geschäftsleitungsmitglied und Leiterin des Fondssekretariats, trat altershalber zurück. Im Jahre 2013 wurde gegenüber der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnungsgenossenschaften (HBG) eine Rückbürgschaft für die Erstellung einer Wohnsiedlung im Minergie-P-Standard gewährt. Dennoch blieb 2013 die Summe der WFG-Rückbürgschaften auf dem Vorjahresniveau von rund 22 Millionen Franken. Hinzu kommen noch Eventualverpflichtungen von rund fünf Millionen Franken aus WEG-Rückbürgschaften. Der Umfang der Rückbürgschaften gegenüber den Bürgschaftsgenossenschaften im Eigentumsbereich (HBW, CRCI) er-

mässigte sich im Berichtsjahr um zwei Millionen auf noch knapp zehn Millionen Franken. Dieses Instrument ist bekanntlich seit 2008 für Neugeschäfte sistiert.

WEG: Noch rund 62'000 Wohnungen der Bundeshilfe unterstellt

Die Zahl der WEG-Geschäfte nimmt aufgrund deren Laufzeit von in der Regel 25 – 30 Jahren kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurden 1'124 Eigentumsobjekte und 1'201 Mietwohnungen aus der Bundeshilfe entlassen. Ende 2013 umfasste das WEG-Volumen etwas über 17'000 Geschäfte mit rund 62'000 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: 2013 mit den deutschsprachigen Kantonsvertretungen in Brig und mit den Fachleuten der welschen Kantone sowie des Tessins in Lausanne.

Trotz abnehmendem Volumen ist die WEG-Förderung noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2013 einerseits gut 58,7 Millionen Franken zur Verbil-



EGW-Anleihen, per Ende 2013; Quelle: EGW

ligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt; dies waren rund sechs Millionen weniger als im Vorjahr. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von 35 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 53 Gesuche mit 1'051 Wohnungen. Umgesetzt sind 40 Gesuche mit 693 Wohnungen. Der Forderungsverzicht beträgt rund 36,7 Millionen Franken. Dies löste Investitionen im Umfang von rund 48,6 Millionen Franken aus.

Laufzeit der Zusatzverbilligung I um zwei Jahre verlängert

Im Laufe des Jahres wurde die vom Bundesrat beschlossene Verlängerung der Laufzeit der Zusatzverbilligung I (ZV I)



von 19 auf 21 Jahre ab 1. Januar 2014 vorbereitet. Es wurde entschieden, dass die Wiederaufnahme der Zahlungen nur für Geschäfte erfolgt, bei denen noch mindestens für zwölf Monate ZV I ausbezahlt werden kann. Darunter fallen alle Objekte mit Beginn der Bundeshilfe ab dem 1. Januar 1994. Die Vermieter und die Eigentümer wurden über die Neuerung informiert.

Per 1. Januar 2013 übernahm das BWO die Arbeiten der Amtsstelle des Kantons Bern im Zusammenhang mit der Prüfung der Anspruchsberechtigung auf Zusatzverbilligung. Das BWO prüft und mutiert seither direkt die Formulare zur Festlegung des Anspruchs auf Zusatzverbilligung von Mieterinnen und Mietern sowie diejenigen von Bewohnerinnen und Bewohnern von selbst bewohntem Eigentum. Ein entsprechendes Zahlungsjournal für die Leistungen des Kantons Bern wird monatlich der kantonalen Buchhaltung überwiesen, welche die Zahlungen auslöst.

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten ist 2013 wiederum zurückgegangen. Der Recovery-Dienst des BWO konnte 27 Geschäfte definitiv regeln, wobei zwei Fälle den Miet- und 25 Fälle den Eigentumssektor betrafen. Acht Fälle, drei weniger als im Vorjahr, kamen neu hinzu.

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals mit hoher Erneuerungstätigkeit

Von den knapp 14'000 unterstützten Wohnungen wurden im Berichtsjahr rund 800 Einheiten oder fast sechs Prozent des Bestands erneuert. In 669 Fällen hatte dies Mietzinserhöhungen zur Folge. Die Finanzierung des Investitionsvolumens von rund 40 Millionen Franken erfolgte vor allem mit Bank-, EGW- und Fonds de roulement-Darlehen. Rund 18 Prozent wurden mit Eigenkapital finanziert.

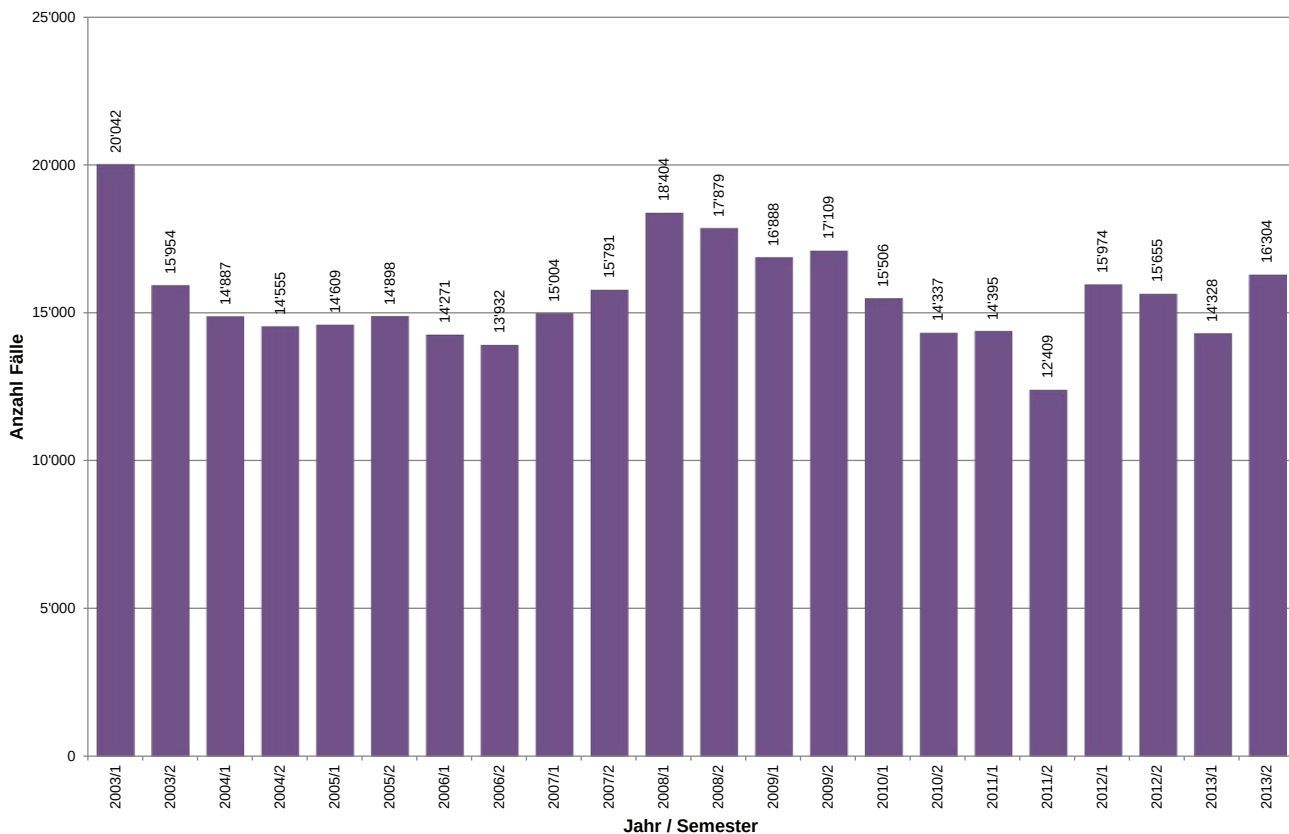
Die vom BWO verwalteten Bundes- und PUBLICA-Darlehen reduzierten sich 2013 um über 28 Millionen Franken auf rund 767 Millionen Franken. Rund 23 Millionen Franken betrafen ordentliche Amortisationen. Die restlichen fünf Millionen Franken waren vorzeitige Rückzahlungen und ausserordentliche Amortisationen. 30 Bundes- und zehn PUBLICA-Darlehen wurden vollständig zurückbezahlt. Ende 2013 wurden noch 138 Wohnbaugenossenschaften mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt. Die Zinserträge beliefen sich 2013 auf rund elf Millionen Franken. Die Bundesdarlehen reduzierten sich auf insgesamt rund 593 Millionen Franken und die PUBLICA-Darlehen auf insgesamt rund 174 Millionen Franken. Die Zinssätze blieben bei Bundesdarlehen unverändert bei 1,25 Prozent und bei PUBLICA-Darlehen bei zwei Prozent.

Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz am unteren Wendepunkt?

Der hypothekarische Referenzzinssatz, der für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz massgebend ist, erfuhr seit seiner Einführung im September 2008 Senkungen um jeweils einen viertel Prozentpunkt. Nach der Reduktion vom Juni 2012 ergab sich letztmals eine solche im September 2013. Mit zwei Prozent könnte ein unterer Wendepunkt erreicht sein. Solange die SNB keine Änderung der Geldpolitik vornimmt beziehungsweise vornehmen kann, dürfte der Satz – allenfalls sogar noch für längere Zeit – nicht ansteigen. Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2013 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 30'632 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 997 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 29'521 Fälle erledigt. Von diesen wurden 14'980 mit einer Einigung abgeschlossen, was 50,7 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 4'226 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (14,3 Prozent). Zudem wurde bei 1'336 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,5 Prozent) angenommen.

Abgelehnt wurden 791 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 128 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2'000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 8'060 Fälle anderweitig erledigt.

Im Hinblick auf die dritte Auflage des St. Galler Kommentars zur Bundesverfassung (BV) hat der Rechtsdienst des BWO die Texte zu Artikel 108 BV (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung) sowie Artikel 109 BV (Mietwesen) überarbeitet. Diese Tätigkeit umfasste die Verarbeitung der seit dem Erscheinen der zweiten Auflage des Kommentars 2008 erfolgten Anpassungen der Verfassung, der Änderungen im Bereich der Gesetzgebung sowie der Weiterentwicklung auf der Ebene der Rechtsprechung. Dabei galt es, die neuen, in die Fachliteratur eingeflossenen Erkenntnisse aus der Rechtswissenschaft sowie die internationale Rechtsentwicklung zu berücksichtigen.



Neueingänge bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten in den Jahren 2003 - 2013; Quelle: BWO

Rahmenmietverträge vor Verlängerung

2013 begannen die Vorarbeiten im Hinblick auf den zu erwartenden Antrag der Association suisse des locataires, fédération romande (ASLOCA), der Fédération romande immobilière (FRI) sowie der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), die Allgemeinverbindlichkeit des geltenden Rahmenmietvertrages für die Westschweiz für die Zeit ab Juli 2014 zu erneuern. Auch im Kanton Waadt sind Bestrebungen im Gange, die Allgemeinverbindlichkeit des kantonalen Rahmenmietvertrages zu erneuern. Dafür ist eine Genehmigung des Bundesrates erforderlich, weshalb das BWO auch in dieses Verfahren involviert ist. Die Abklärungen umfassten insbesondere die Frage, ob sich zusätzlich zu den genannten Organisationen weitere Verbände als Parteien an den Rahmenmietverträgen beteiligen können und werden.

Wohnforschung: Publikationen mit breitem Spektrum

Im Berichtsjahr hat das BWO im Rahmen seiner Forschungsaktivitäten sieben Berichte online publiziert. Themenmässig liegen die Akzente bei der kommunalen Wohnungspolitik sowie bei Fragestellungen rund um die Entwicklung von Wohnquartieren und alten Siedlungskernen.

In enger Zusammenarbeit mit Vertretungen aus Gemeinden und Kantonen mit angespannten Wohnungsmärkten entstand die Publikation «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden». Die Broschüre zeigt auf, wie Städte und Gemeinden auf die gestiegenen Wohnungspreise reagieren und preisgünstigen Wohnraum fördern und langfristig erhalten können. Zurzeit liegt sie in deutscher Sprache vor; eine Überarbeitung für den französischen und italienischen Sprachraum ist für den Sommer 2014 geplant. Eine weitere Studie beleuchtet für den Bezirk Lausanne West die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Gestützt darauf beschlossen die involvierten Gemeinden, ab 2014 eine regionale Plattform zum Thema Wohnen zu betreiben, die vom Kanton Waadt und vom Bund mitgetragen wird.



Vier Publikationen beziehen sich auf wegweisende Verfahren, die sich über mehrere Jahre erstreckten. Die Broschüre «Quartiere im Brennpunkt: gemeinsam entwickeln, vielfältig gestalten» fasst Erfahrungen aus dem Programm «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten» zusammen. Ausgewertet wurde die erste Programmphase 2008 bis 2011, in der fünf Bundesstellen elf Quartierentwicklungsprojekte unterstützten. Sie wurde im Januar 2013 im Rahmen einer von über 250 Teilnehmenden besuchten Veranstaltung in Olten vorgestellt. Ein zweiter Bericht betrifft das schweizweit als modellhaft wahrgenommene Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse Luzern (BaBeL)». Er bilanziert die Aktivitäten im Zeitraum 2007 bis 2012 in den Bereichen Liegenschaftserneuerung, Entwicklung der Aussenräume und Imagepflege. Die Dokumentation «Entwicklungs- und Realisierungsprozess der gemeinnützigen Wohnsiedlung Hunzikerareal in Zürich-Leutschenbach» beleuchtet die Phasen zwischen Vorprojekt und Baubeginn. Sie stellt den Prozess dar, spürt Besonderheiten und Innovationen nach und macht auf mögliche Stolpersteine und Risiken aufmerksam. Schliesslich wurden mit dem Bericht «Netzwerk Altstadt» Forschungsaktivitäten zusammengefasst, die sich zwischen 2006 und 2013 den Perspektiven historischer Zentren widmeten. Unter anderem wird aufgezeigt, wie attraktive Wohnangebote an die Stelle der wegbrechenden Erträge aus Geschäftsnutzungen treten und den Liegenschaften wieder zu einer wirtschaftlichen Grundlage verhelfen können. Seit 2012 ist das Netzwerk Altstadt ein Teil vom Beratungszentrum DIALOG SIEDLUNG der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN.

Eine von der Hochschule Luzern verfasste und vom BWO unterstützte Studie ging der Frage nach, wie die Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum genutzt werden. Sie zeigt, welche Art von Wohneigentum mit diesen Geldern finanziert wird und welche Rolle zusätzliche Finanzierungsquellen wie Erbschaften oder Darlehen von Verwandten und Bekannten bei der Wohneigentumsfinanzierung spielen. Schliesslich erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung (SIR) im Auftrag des BWO ein Gutachten zum Recht, auf fremdem Grund Bauwerke zu erstellen. Diese rechtsvergleichende Analyse umfasst die Länder Deutschland, Österreich, Frankreich, Italien, Spanien, England und Wales sowie Norwegen. Die untersuchten

Rechtsordnungen weisen die Gemeinsamkeit auf, dass die Regelungen zum Baurecht in irgendeiner Art Formerfordernisse vorsehen. Dagegen sind die Bestimmungen zu Mindest- und Höchstdauer der Baurechte sehr unterschiedlich. Einlösungs- und Verlängerungsrechte zugunsten der Mieter sind nur in England und Norwegen bekannt. In allen Ländern ist das Baurecht veräusserbar und vererblich und der Baurechtszins ist regelmässig Gegenstand vertraglicher Vereinbarung.

Aktualisierte Daten zum gemeinnützigen Sektor

Wohnungsmarktanalysen und politische Entscheidungsgrundlagen sind auf verlässliche statistische Daten angewiesen. Von 1850 bis 2000 lieferte die Volkszählung alle zehn Jahre Informationen zur Struktur der Bevölkerung und zur Wohnsituation. Auf 2010 erfolgte eine grundlegende Änderung zu einer registerbasierten Auswertung, welche mit Stichprobenerhebungen ergänzt und vom BFS jährlich durchgeführt und ausgewertet wird. Im Frühjahr 2013 veröffentlichte das BFS erstmals Resultate zur Wohneigenumsquote und zu den Mietpreisen.



Mit der Umstellung zur registergestützten Erhebung ist der Eigentübertyp der Wohnliegenschaften nicht mehr bekannt. Dies ist besonders bedauerlich im Zusammenhang mit den Wohnbaugenossenschaften, die zusammen mit weiteren nicht gewinnorientierten Investoren im Zentrum der aktuellen Förderungstätigkeit des Bundes stehen. Um diese Lücke zu schliessen, hat das BWO in Zusammenarbeit mit den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus alle Objektadressen der Mitglieder erhoben. Mittels Adressabgleich im Gebäude- und Wohnungsregister konnte das BFS die Liegenschaften des gemeinnützigen Sektors identifizieren und für diesen Sektor die Gebäude- und Wohnungsstatistik für das Jahr 2011 auswerten. Die Resultate sind seit Ende 2013 auf der BWO-Website zugänglich.

Neue Informationsbedürfnisse: BWO twittert

Seit September 2013 ist das BWO auf der Social-Media- und Kommunikationsplattform Twitter präsent. „Getwittert“ wird Aktuelles aus dem BWO auf dem mehrsprachigen Kanal (@BWO_OFL).

Auch 2013 erschienen vier Ausgaben von „Wohnungsmarkt auf einen Blick“ sowie zwei elektronische Newsletter „BWO-Aktuell“. Im Vorfeld der Volksabstimmungen zur Personenfreizügigkeit rückte die Wohnungsfrage zunehmend ins Zentrum des öffentlichen Interesses. Um den Informationsbedürfnissen besser gerecht zu werden, wurde in enger Zusammenarbeit mit anderen Bundesstellen die Plattform www.personenfreizuegigkeit.admin.ch lanciert. Wiederum wurden im Juli 2013 die Fact-Sheets „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“ für die Schweiz und die sieben BFS-Grossregionen aktualisiert und auf der BWO-Website aufgeschaltet. Zudem wurde auf der BWO-Website eine neue Seite zur Wohnungs- und zur Mietrechtspolitik geschaffen. Im Berichtsjahr zugenommen hat die Zahl der Anfragen an das BWO. 240 Auskünfte betrafen rechtliche Fragen, 150 Mal wurden Informationen zum Marktgeschehen gewünscht. Ferner konnten 100 Anfragen zu bautechnischen Problemen beantwortet werden. Das Infoblatt „Wohnen in der Schweiz“, das mittlerweile in fünfzehn Sprachen erhältlich ist, stösst weiterhin auf eine grosse Nachfrage.

Wohnungsmarkt und Architektur an den Grenchner Wohntagen

An den zum 18. Mal durchgeführten Grenchner Wohntagen konnten an fünf Anlässen insgesamt über 1'000 Besucherinnen und Besucher begrüsst werden. Im Zentrum der Fachtagung vom 5. November 2013 stand die Frage der Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt. Verschiedene Referentinnen und Referenten legten dar, dass die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt nicht nur auf das Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung zurückzuführen ist. Eine ebenso wichtige Rolle spielen das günstige wirtschaftliche Umfeld, die tiefen Zinssätze, der demografische Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse. Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann betonte in seiner Rede, dass der Bundesrat die Sorgen der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit ernst nehme. Er erläuterte Massnahmen in verschiedenen Politikbereichen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen des Arbeits- und Wohnungsmarktes Rechnung tragen. Die abschliessende Diskussion zeigte, dass es keine einfachen Lösungen gegen steigende Mieten und Immobilienpreise gibt.

Ein weiterer Höhepunkt der Veranstaltungsreihe war das Freilichtspektakel „Vivre à Granges – Ein Lichtspiel“, das vom Stadthaus an die Fassade des BWO projiziert wurde. Die Bilder von Jean-Pierre Fojallaz unterlegte Stéphane Blok mit Livemusik.

Architekturthemen standen bei den weiteren Veranstaltungen im Zentrum. Das Kultur-Historische Museum Grenchen eröffnete eine Ausstellung über die Nachkriegszeitarchitektur im Kanton Solothurn, und die Kantonsregierung übergab am 7. November 2013 die Architekturpreise für in den Jahren 2010 bis 2013 realisierte Bauten. Am Kinoabend wurde „Mon Oncle“ von Jacques Tati gezeigt, in welchem traditionelle und moderne Architekturwelten aufeinandertreffen.



Internationales: Ministertreffen an der ECE-Jahrestagung

Im Zentrum der 74. Jahresversammlung des „Committee on Housing and Land Management“ der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE) stand am 8. Oktober 2013 ein Ministertreffen. In der Debatte über die aktuelle Situation und die Herausforderungen im Wohnbereich wurde deutlich, wie stark die Finanzkrise ab 2008 in vielen Ländern Europas den Wohnungs- und Immobiliensektor destabilisiert hat. Im Gegensatz dazu konnte der Direktor des BWO in Vertretung von Bundesrat Schneider-Ammann für die Schweiz auf eine seit Jahren mehr oder weniger prosperierende Wirtschaft und einen dynamischen Immobilienmarkt verweisen. Entsprechend unterschiedlich sind die Herausforderungen, denen sich die Politik in den einzelnen Ländern zu stellen hat. In der Erklärung der Schweizer Delegation wurde besonders darauf hingewiesen, dass zur Deckung der hohen Nachfrage mit günstigen Rahmenbedingungen die Investitionstätigkeit hoch gehalten werden muss, die erforderlichen Neubauten aber immer weniger auf der grünen Wiese, sondern im bestehenden Siedlungsgebiet zu realisieren sind; dass die Energiewende ein verstärktes Engagement für energetische Erneuerungen verlangt und dass der Versorgung der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum besonderes Augenmerk zu schenken ist. Zum Abschluss des Treffens verabschiedeten die Delegierten eine regionale Strategie für die Jahre 2014 bis 2020, in der die Energieeffizienz im Gebäudebereich, der Zugang zu angemessenem, bezahlbarem und sicherem Wohnraum sowie eine effiziente Landnutzung im urbanen und ländlichen Raum die Hauptelemente darstellen.

Wie in früheren Jahren, sind die wohnungspolitischen Aktivitäten des BWO auch im Ausland da und dort auf Interesse gestossen. So wurde zum Beispiel im Rahmen einer vom australischen Forschungsinstitut für Wohnungswesen und Städtebau unterstützten internationalen Evaluation staatlicher Bürgerschaftsmodelle die mit Bundesgarantien ausgestattete Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW mit sehr guten Noten bedacht und den zuständigen Behörden praktisch integral zur Nachahmung empfohlen. Als Folge davon hatte ihr Präsident auf Einladung der federführenden Forschungsstelle vor Jahresende Gelegenheit, die Organisation und Funktionsweise der EGW an einem Fachsymposium in Melbourne sowie am Nationalen Wohnungskongress in Adelaide zu präsentieren.

Die Ergebnisse der im März 2013 zum Thema „Adaptable City – Stadt im Wandel“ lancierten 12. Session des EURO-PAN Wettbewerbes konnten kurz vor Jahresende bekannt gegeben werden. Für die beiden Schweizer Standorte Couvet (NE) und Marly (FR) sowie den grenzüberschreitenden Standort Kreuzlingen (CH) – Konstanz (D) wurden 96 Beiträge eingereicht, wovon 10 Entwürfe prämiert wurden. Der europaweit ausgeschriebene und vom BWO unterstützte Wettbewerb ermöglicht es jungen Architekten und Planern, ihre Kreativität einem breiten Publikum zu präsentieren.



BWO: Hohe Leistungsbereitschaft dank Weiterbildung und guter Gesundheit

Im BWO arbeiteten am Jahresende 47 Personen, die sich 40,7 Vollzeitstellen teilten. Mitte Jahr traten zwei langjährige Mitarbeitende aus. Eine Person wechselte in die Privatwirtschaft, eine weitere wurde pensioniert. Eine Neuanstellung erfolgte im Bereich Recht, und zusätzlich unterstützte ein Praktikant diesen Bereich.

Im Sommer 2013 startete eine Lernende im kaufmännischen E-Profil. Gleichzeitig schloss eine Lernende die Lehrabschlussprüfung erfolgreich ab und konnte vier Monate befristet weiterbeschäftigt werden.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, nahmen auch 2013 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teil. Amtsintern fanden zwei obligatorische Personalschulungen statt. Dass eine effiziente Verwaltungsführung den BWO-Mitarbeitenden ein Anliegen ist, belegte der Spitzenplatz eines Mitarbeitenden beim Prix Switch. Dieser 2012 vom Departementsvorsteher lancierte und im Januar 2013 ausgelobte Wettbewerb zielt auf die Identifizierung und Beseitigung von unnötigen und aufwendigen Prozessen in der Bundesverwaltung. Zum Thema Gesundheitsförderung wurde bei den Mitarbeitenden eine Online-Befragung durchgeführt. Daraus resultierten Empfehlungen, deren Umsetzung geprüft wird. Zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden für Gesundheitsthemen wurden auf dem Intranet periodisch Gesundheitstipps zur Verfügung gestellt.

Der jährliche Ausbildungstag führte die BWO-Belegschaft nach Winterthur und Elgg. Auf dem Programm standen die Ausstellung „Quartier- und Stadtentwicklung Neuhegi“ sowie die Besichtigung des Mehrgenerationenhauses „Gieserei“ der GESEWO Winterthur. Die Genossenschaft für Wohnen, Arbeit und Kultur (WAK) präsentierte in Elgg ihre zum Teil mit Bundesgeldern unterstützten Projekte. Begleitet von der einheimischen Reitermusik haben der Gemeindepräsident, der Genossenschaftspräsident und der BWO-Direktor mit einem symbolischen Feuerwerk den Spatenstich für einen genossenschaftlichen Neubau vollzogen. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit haben ein Skitag im Saanenland, ein Grillanlass an der Aare in Grenchen und das Weihnachtsessen in Nidau beigetragen. Als Folge eines Bundesratsentscheids wurde die sogenannte Zwei-Faktor-Authentisierung eingeführt. Zu diesem Zweck wurden alle Mitarbeitenden mit einer Smartcard inklusive digitalem Zertifikat ausgerüstet, mit der die Anmel-

dung am Bundesnetz zu erfolgen hat. Im Weiteren wurden Vorbereitungen getroffen für eine technische Aktualisierung der wichtigsten Fachanwendung „Wohnweb“, wie dies auch in einer Empfehlung der Eidgenössischen Finanzkontrolle angeregt worden ist.

Das Programm „Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung“ (RUMBA) verzeichnete 2013 gegenüber dem Vorjahr bessere Werte. Diese betrafen sämtliche Bereiche, also den Wärme-, Strom-, Papier- und Wasserverbrauch wie auch die Abfallmenge. Einzig bei den Dienstreisen war ein Zuwachs zu verzeichnen. Trotz deutlich gesunkenem Personalbestand und gleichbleibender Infrastruktur waren auch personenbezogen leichte Verbesserungen möglich. In absoluten Zahlen ist die Abnahme der Umweltbelastung knapp im zweistelligen Bereich.



Publikationen 2013

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 53, Grenchen 2013

Forschungsberichte

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

- Verein BaBeL, BaBeL – Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse Luzern, Dezember 2012
- Div. Bundesämter, Quartiere im Brennpunkt: gemeinsam entwickeln, vielfältig gestalten, Erfahrungen zur Quartierentwicklung aus dem Programm «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten», Januar 2013
- Ernst Basler + Partner, Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? Wirkungsanalyse und Handlungsempfehlungen, Dezember 2012
- Faktor Journalisten, mehr als wohnen – Von der Brache zum Stadtquartier, Report 2: Vom Vorprojekt (2011) bis zum Baubeginn (2012), März 2013
- Yvonne Seiler Zimmermann, Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum, August 2013
- Netzwerk Altstadt NWA; Schlussbericht der Forschungstätigkeit 2007 – 2012, Juli 2013
- Netzwerk Altstadt NWA; Anhang zum Schlussbericht 2007 – 2012, Juli 2013
- Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT), Vorstudie zur institutionellen Zusammenarbeit im Bereich Wohnungspolitik in Lausanne West - Das Wichtigste in Kürze, November 2013
- Bundesamt für Wohnungswesen, Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, November 2013
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR), Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund, März 2014

Ausgewählte Referate

- Doris Sfar, «Racisme, le „locataire indésirable“ qui s'invite entre voisins», gehalten am 21. März 2013 im Rahmen des Café LICRA (ligue internationale contre le racisme et l'antisemitisme) in Lausanne.
- Jude Schindelholz, «Programme Projets urbains: l'engagement citoyen au service du développement de quartier», gehalten am 18. April 2013 im Rahmen der 7. Europäischen Konferenz der nachhaltigen Städte in Genf.
- Doris Sfar, Table ronde am 3. Mai 2013 zum Thema «Des nomades dans la ville: réflexions sur l'habitat temporaire» im Rahmen der «Journées des alternatives urbaines» in Lausanne.
- Ernst Hauri, «Günstiger Wohnungsbau: Notwendigkeit, Machbarkeit und Finanzierung», gehalten am 12. Juni 2013 im Rahmen der Tagung Bauwerk Schweiz in Bern.
- Doris Sfar, TopTalk vom 22. Juli 2013 zum Thema «Familiarität im Quartier gestalten – Wohlbefinden erhöhen» des Senders TELETOP.
- Verena Steiner, «Generationenwohnen belebt den Wohnungsbau», gehalten am 10. September 2013 im Rahmen des Marktplatz 2013 der Generationen Akademie in Zürich.
- Doris Sfar, «Städtische Massnahmen in der Wohnpolitik – eine Übersicht», gehalten am 12. September 2013 im Rahmen der Tagung des Schweizerischen Städteverbandes in Solothurn.
- Cipriano Alvarez, «Erfolgsrezept Kostenmiete», gehalten am 27. September 2013 im Rahmen des Forums der Wohnbaugenossenschaften in Luzern.
- Doris Sfar, «Les mesures de politique du logement prises par les villes: un aperçu», gehalten am 21. November 2013 im Rahmen der «Assises du logement» der Fondation Apollo in Vevey.
- Ernst Hauri, «Lage auf dem Wohnungsmarkt», gehalten am 25. November 2013 im Rahmen der Tagung der Inner-schweizer Schlichtungsbehörden im Mietwesen in Schwyz.

Fact-Sheets

- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Meta-Sys, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2012. Fact-Sheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Juli 2013

Artikel

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

- Ernst Hauri, Die Wohnungsversorgung wird zu einer grossen Herausforderung, Artikel in «WOHNEN» 1/2 2013.
- Ernst Hauri, Wohnungspolitik des Bundes: Optimierung ohne sofortige Markteingriffe, Artikel in «Die Volkswirtschaft» 06/2013.
- Ernst Hauri, Wie Wohnraum entsteht und welche Baustellen die Zukunft prägen, Artikel in «Die Volkswirtschaft» 11/2013.
- Doris Sfar, Eine zukunftsgerichtete Wohnraumpolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz, Artikel im «CARITAS-Sozialalmanach 2014».