

Bundesamt für Wohnungswesen

Jahresbericht 2014



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Signale für regionale Entspannung	4
Wohnungspolitik: Intensiver Dialog mit Kantonen und Städten	8
Vollzug der Förderung: Erhöhte Nachfrage nach zinsgünstigen Darlehen	13
Mietrechtspraxis: Nochmalige Senkung des Referenzzinssatzes absehbar	16
Wohnforschung: Impulse und Entscheidungsgrundlagen für Gemeinden	18
Bezahlbares Wohnen und Architekturvermittlung an den Grenchner Wohntagen	20
Internationales: Charta «Sustainable Housing» verabschiedet	21
BWO: Für die Gesundheit virtuell durch die Wüste	22
Publikationen 2014	23

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch

Vorwort

Im Februar 2014 und im Januar 2015 sind zwei Entscheide gefallen, deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zwar noch nicht konkret abgeschätzt werden können. Vieles spricht jedoch dafür, dass sie einen Prozess beschleunigen werden, für den auf dem Markt bereits im Laufe des vergangenen Jahres erste Signale erkennbar waren. Die Art der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative, die am 9. Februar 2014 von Volk und Ständen angenommen wurde, wird die künftige Nachfrage nach Wohnungen beeinflussen. Und die Frankenstärke als Folge des Entscheids der Schweizerischen Nationalbank vom 15. Januar 2015 hat die Konjunkturaussichten eingetrübt, was nachfrageseitig ebenfalls Spuren hinterlassen dürfte. Gleichzeitig hat unter anderem die Einführung von Negativzinsen den «Anlagenotstand» verstärkt. Die Neubautätigkeit dürfte deshalb auf dem hohen Niveau bleiben und dazu beitragen, dass sich die im vergangenen Jahr in einzelnen Regionen und Marktsegmenten beobachtbare Marktentspannung mittelfristig fortsetzen und die Situation für Wohnungssuchende verbessern wird.

Wohnungspolitische Aktivitäten sollten sich nicht an Marktausschlägen orientieren, sondern langfristig zu einer guten Wohnungsversorgung der ganzen Bevölkerung beitragen. Es ist deshalb erfreulich, dass sich Bundesrat und Parlament für die bewährte Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgesprochen und einem Rahmenkredit zugestimmt haben, mit dem im Zeitraum 2015 bis 2021 die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) weiterhin verbürgt werden können. Ebenfalls langfristig angelegt sind die Verbesserung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und Vereinfachungen in der Vermietungspraxis. Im Auftrag des Bundesrates bzw. des WBF und im Hinblick auf eine Änderung des Mietrechts konnte das BWO im vergangenen Jahr dazu eine Vernehm-

lassung durchführen. Umgekehrt hätte die Einführung eines Vorkaufsrechts der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen Reflex auf eine ausserordentliche Marktsituation dargestellt, weshalb der Bundesrat beschloss, dieses Projekt nicht weiterzuverfolgen.

Wie aus dem Jahresbericht hervorgeht, stellten die Behandlung der angesprochenen Geschäfte sowie die Fortführung des wohnungspolitischen Dialogs zwischen Bund, Kantonen und Städten Schwerpunkte der Amtstätigkeit 2014 dar. Darüber hinaus gibt der Bericht Einblick in amtsinterne Angelegenheiten, was auch verwaltungsexterne Leserinnen und Leser interessieren könnte. Vor allem aber informiert er über das breite Spektrum 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 Immobilienwirtschaft, in der Wissenschaft und Verwaltung danke ich für die gute Zusammenarbeit.

Grenchen, im März 2015

Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt: Signale für regionale Entspannung

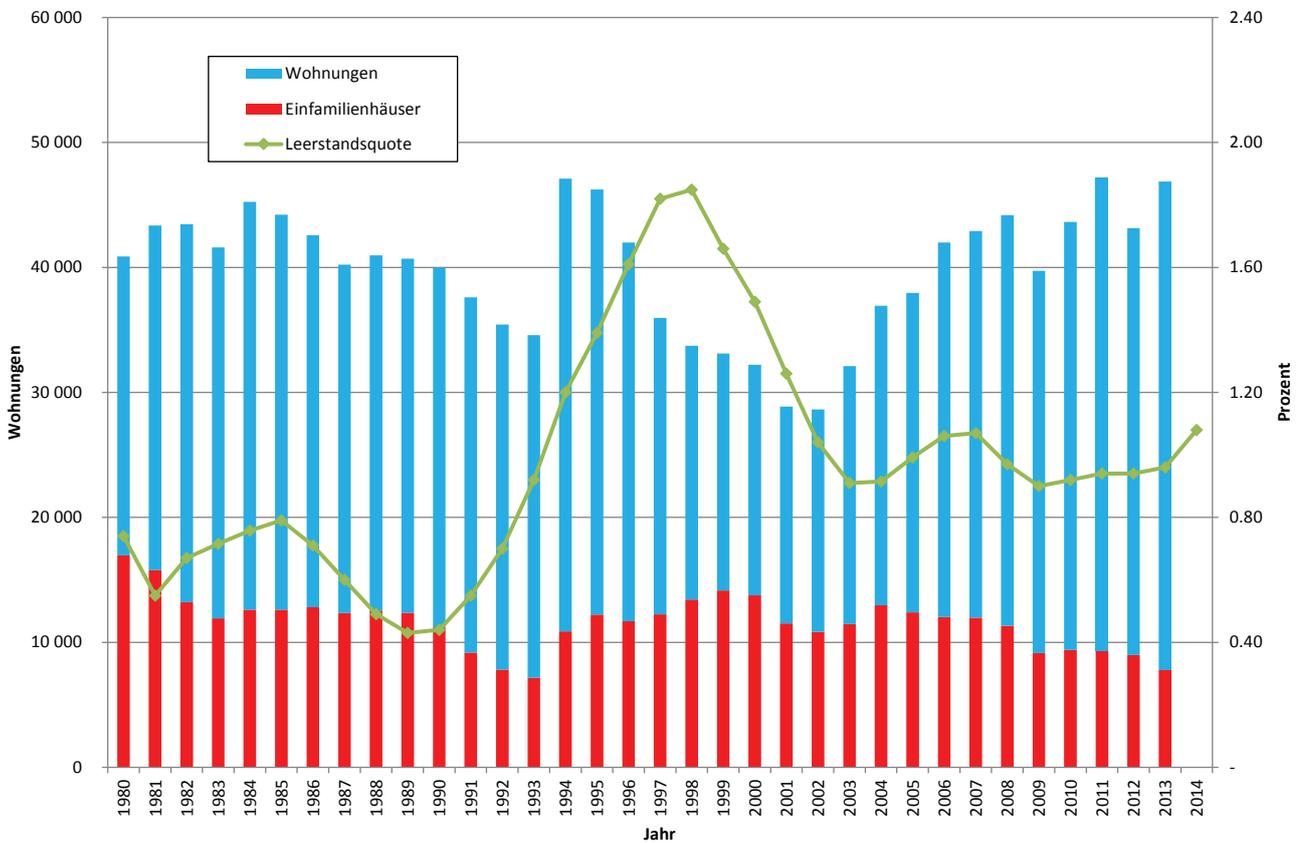
Die Schweizer Wirtschaft erwies sich auch 2014 in einem herausfordernden Umfeld als widerstandsfähig. Positiv verlief die Entwicklung besonders in der Binnenwirtschaft, welche von der Zuwanderung, den weiterhin historisch tiefen Zinsen und der fehlenden Inflation getrieben wurde. Im Laufe des Jahres hat sich die Wachstumsdynamik etwas verlangsamt, dennoch dürfte im Berichtsjahr ein Wachstum der Schweizer Wirtschaft von zwei Prozent resultiert haben. Am 15. Januar 2015 hat die SNB mit sofortiger Wirkung die Untergrenze des Euro gegenüber dem Franken aufgehoben sowie die Negativzinsen deutlich erhöht. Die Frankenstärke dürfte zu einer konjunkturellen Abkühlung führen, deren Ausmass zurzeit jedoch noch nicht abzuschätzen ist.

Im Berichtsjahr war die saisonbereinigte Arbeitslosenquote stabil bei knapp über drei Prozent. Diese im Vergleich zum umliegenden Ausland weiterhin vorteilhafte Situation machte sich auf dem Wohnungsmarkt in Form einer weiterhin starken Nachfrage bemerkbar. Gestützt wurde diese ebenfalls von den wiederum leicht angestiegenen Reallohnen. Zudem sind die Krankenkassenprämien moderat angestie-

gen, wodurch sich die Schmälerung der verfügbaren Einkommen in Grenzen hielt. Die durchschnittliche Teuerung betrug 2014 0,0 Prozent, nachdem sie bereits in den Vorjahren um diesen Wert schwankte. Mit anderen Worten: Seit rund sechs Jahren herrscht Preisstabilität. Die Konsumentenstimmung war im Berichtsjahr gut. Sie bewegte sich seit 2013 oberhalb ihres langjährigen Mittels, bevor sie in der letzten Umfrage des Jahres 2014 leicht darunter fiel.

Hohes Bevölkerungswachstum als Markttreiber

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-Mitglieds-



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 – 2014; Quelle: BFS

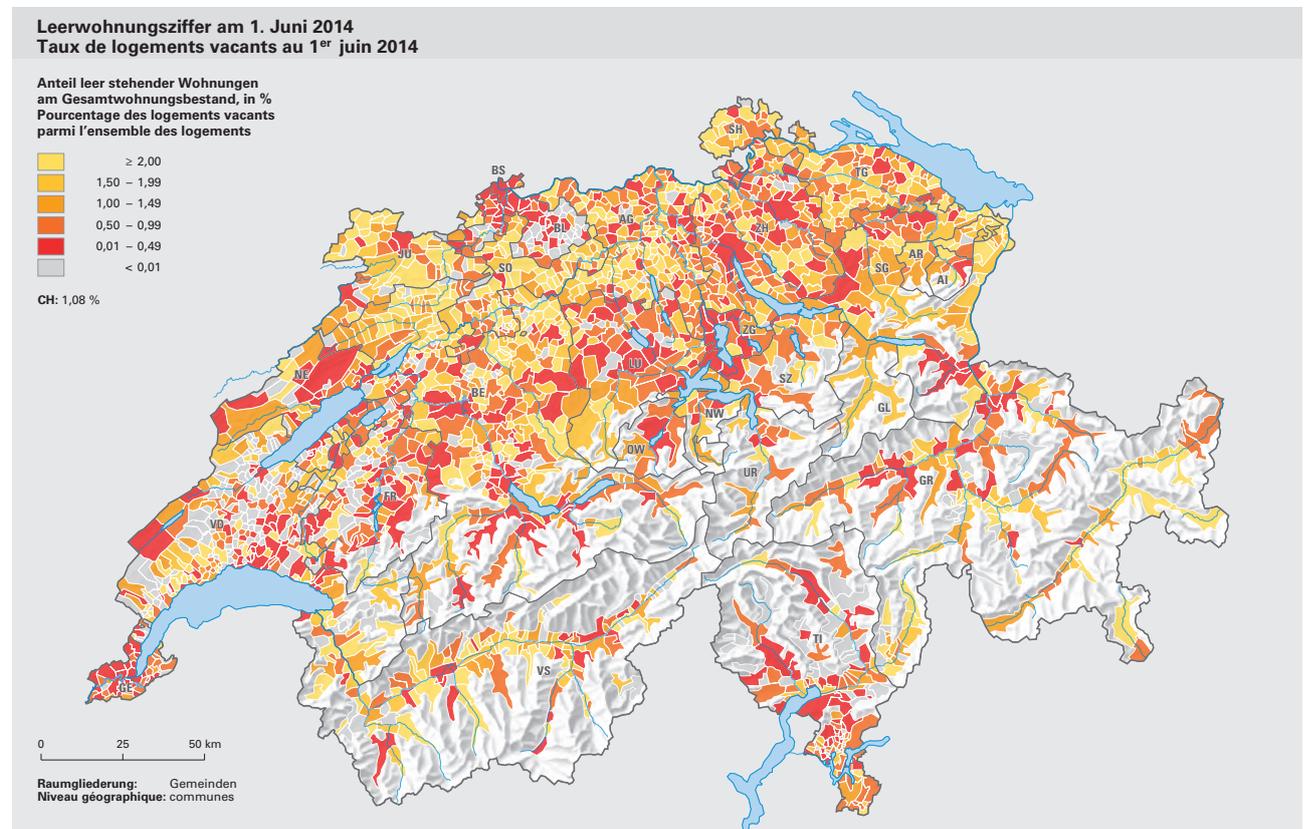
ländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. Trotz des in der danach folgenden kurzen Rezession gesunkenen Wanderungssaldos wurden 2009 bis 2012 Wachstumsraten von jeweils 1,1 Prozent erreicht. Dabei war der Geburtenüberschuss jeweils zu weniger als einem Viertel verantwortlich. 2013 ist die ständige Wohnbevölkerung um 1,3 Prozent oder 100'600 Personen gewachsen, wobei jeder Kanton eine Zunahme verbuchte. Um wieviel sich der Bevölkerungsanstieg im Nachgang zur Abstimmung über die Masseneinwanderungsinitiative sowie der eingetrübten konjunkturellen Aussichten abschwächen könnte, bleibt abzuwarten. Gemäss den bisher bekannten Zahlen für 2014 ging das Wachstum der Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr nur marginal zurück.

Wohnbautätigkeit dürfte Zenit erreicht haben

Zwischen 2002 und 2008 ist die Wohnungsproduktion kontinuierlich von knapp 29'000 auf über 44'000 Einheiten angestiegen. Nachdem 2009 im Nachgang zur Finanzkrise dieses Niveau nicht ganz erreicht wurde, ist sie 2010 wieder deutlich höher ausgefallen. Im Jahr 2011 wurden sodann über 47'000 Wohnungen neu erstellt, worauf sich 2012 abermals ein Rückgang auf gut 43'000 Wohnungen einstellte. 2013 ist die Produktion von neu gebauten Wohnungen wieder auf fast

47'000 Einheiten angestiegen. Auch im Berichtsjahr dürfte die Produktion etwa in dieser Höhe gelegen haben und dieser Wert dürfte auch 2015 in etwa erreicht werden. Vorläufige Indikatoren lassen danach einen leichten Rückgang erwarten. Auch das bewilligungspflichtige Umbauvolumen erreichte im Berichtsjahr Höchstwerte. Damit dürfte ein Kulminationspunkt erreicht worden sein.

Die in der letzten Dekade beobachtbare Tendenz des rückläufigen Anteils von Einfamilienhäusern an der Gesamtproduktion hat sich fortgesetzt. Im Jahr 2013 wurde mit insgesamt noch knapp 7'800 fertiggestellten Einfamilienhäusern auch absolut betrachtet ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Weiter wird geschätzt, dass aktuell wieder rund 50 Prozent aller neu erstellten Wohnungen 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 verglichen mit dem Bestand immer noch überdurchschnittliche Erstellung von Eigentumswohnungen sind die Zinsen, die wieder auf historischen Tiefstständen liegen, nachdem sie im Laufe des Vorjahres zwischenzeitlich leicht angestiegen waren. Seit gut sechs 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 Hypothekendarlehen auf. Im Lauf des vergangenen



Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2014 nach Gemeinden; Quelle: BFS

Jahres ist der durchschnittliche Satz aller Kreditabschlüsse von festverzinslichen Hypotheken von rund 1,7 Prozent auf rund 1,5 Prozent gesunken. Diese Zinskonstellation hat einerseits dazu beigetragen, dass sich weitere Haushalte Wohneigentum leisten konnten. Andererseits kam es zu weiteren Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten, und in der Folge nimmt die Zahl der Haushalte, die sich überhaupt noch Wohneigentum leisten können, vielerorts wieder ab. Die Baupreise sind seit 2011 ziemlich stabil. Damit bestätigt sich, dass der Preisdruck im Baugewerbe – unter anderem aufgrund der von den Bauunternehmungen als ungewiss empfundenen Zukunft – trotz einer bereits seit längerem günstigen Konjunkturlage nicht nachlässt.

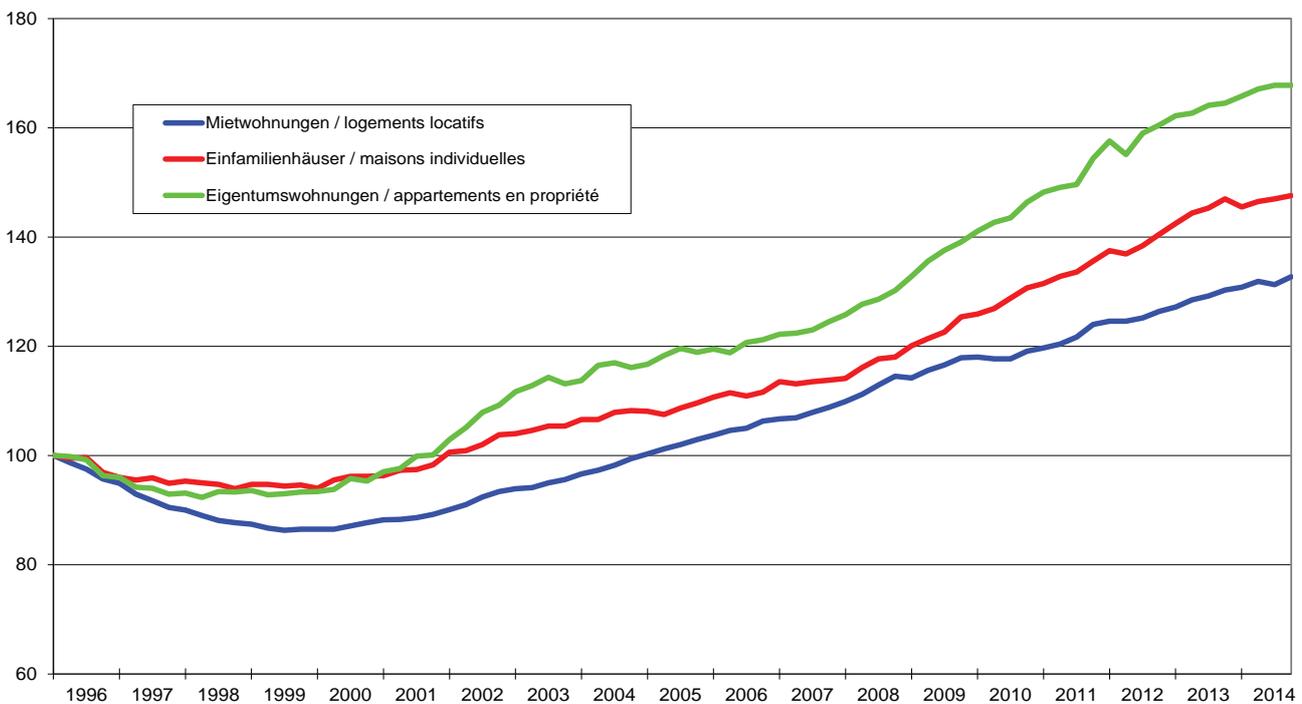
die Quote in der Nordwestschweiz. Die höchsten kantonalen Leerwohnungsziffern verzeichnen die Kantone Jura (2,25%) und Solothurn (2,13%). Weniger als 0,5 Prozent beträgt die Quote in den Kantonen Genf, Zug sowie in den beiden Basel. Im Vergleich zur Gesamtentwicklung überdurchschnittlich war die Zunahme bei den unbewohnten Neuwohnungen und bei den zum Kauf angebotenen Wohnungen, leicht unterdurchschnittlich diejenige bei den Einfamilienhäusern und den Mietwohnungen. Von letzteren standen knapp 36'000 leer, was einer Quote von gut 1,5 Prozent entspricht. Allerdings sind auch diese regional ungleich verteilt.

Leichter Anstieg der Leerstandsquote

Die Leerwohnungsquote sank von 1998 bis 2003 stetig und pendelt seither um ein Prozent. Am 1. Juni 2014 standen in der Schweiz rund 45'750 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,08 Prozent aller Wohnungen entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr (0,96%) bedeutet dies einen Anstieg um 5750 Wohnungen oder rund einem Achtel. Der Wert von 1,08 Prozent wurde letztmals im Jahr 2001 übertroffen. Der höchste Zuwachs der Leerwohnungsquote konnte in der Genferseeregion beobachtet werden, gefolgt vom Espace Mittelland, Zürich und der Ostschweiz. Rückläufig war

Abflachende Preissteigerungen

Die Mietpreissteigerungen waren in den Jahren zwischen 2004 und 2014 mit Ausnahme von 2008 jeweils höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindex. 2014 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreisteigerung, gemessen am BFS-Index, 1,2 Prozent (nach 0,4 Prozent im Vorjahr), der Landesindex erreichte eine Nullteuerung. Der Anstieg des Mietpreisindex oszillierte im Jahresverlauf wenig. Auch für das Jahr 2015 kann ein moderater Anstieg erwartet werden. Ein Grund dafür ist der mietrechtliche Referenzzinssatz, welcher sich letztmals im September 2013 um einen Viertel Prozentpunkt auf noch 2 Prozent ermässigte. Auch die allgemeine Teuerungssituation – mit einer in Folge des SNB-Entscheidunges vom

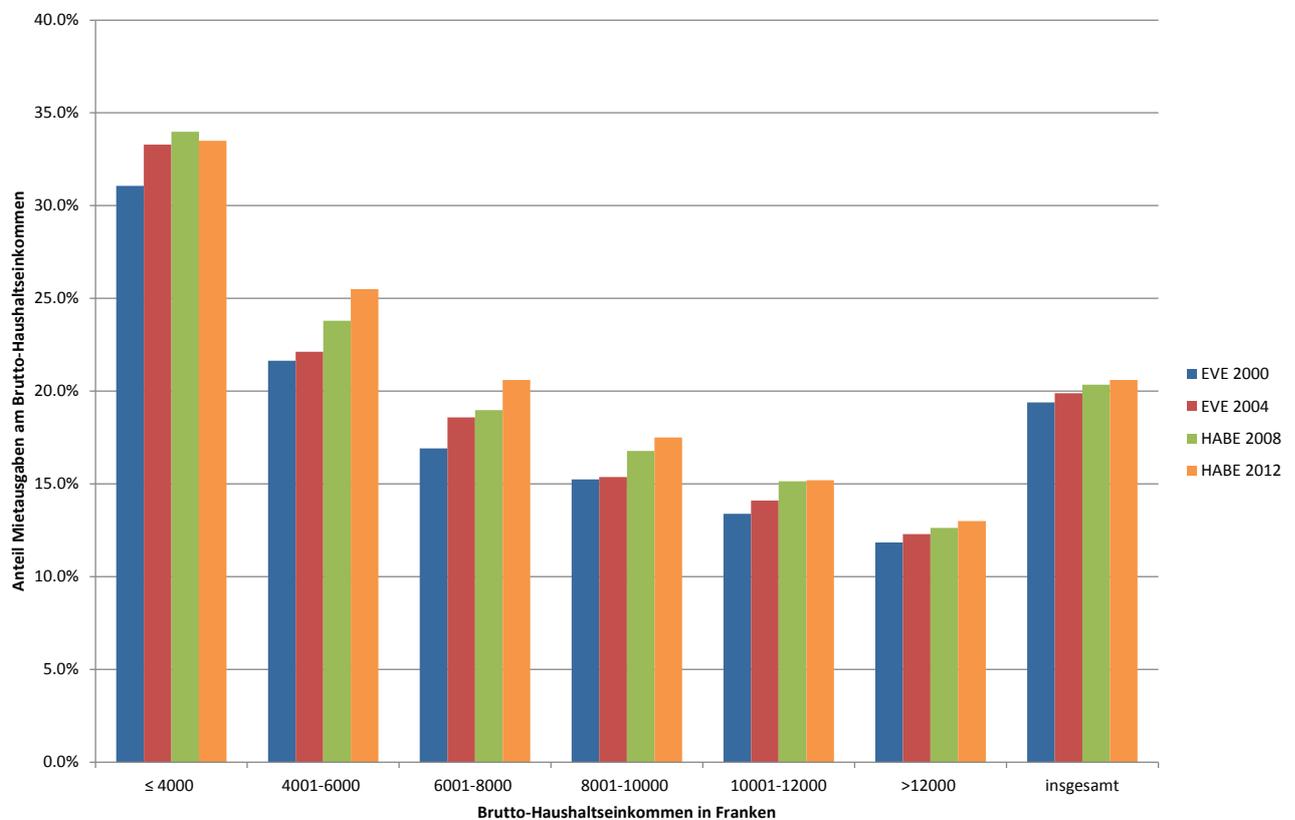


Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2014 (Angebotspreise); Quelle: Wüest&Partner

15. Januar 2015 geschätzten Negativsteuerung im 2015 – wie auch die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt sprechen weiterhin für einen moderaten Anstieg.

Bei den Angebotspreisen ist seit der Jahrtausendwende ein mehr oder weniger kontinuierlicher Anstieg in allen Segmenten zu beobachten. Dieser ist im Eigentumsbereich dynamischer ausgefallen als bei den Angebotsmieten. Unterdessen scheinen die weiter unten erläuterten Massnahmen gegen eine mögliche Überhitzung am Immobilien- und Hypothekemarkt Wirkung zu entfalten. So zeigen gewisse Angebots- und Transaktionspreisindizes in einzelnen Regionen und vor allem in bereits teuren Segmenten eine Stabilisierung oder sogar einen Rückgang.

Von der weiterhin angespannten Marktlage – mindestens im unteren und mittleren Segment – 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 periphere 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: Intensiver Dialog mit Kantonen und Städten

Am 9. Februar 2014 nahm das Schweizer Stimmvolk die Masseneinwanderungsinitiative knapp an. Die Initiative fordert eine Steuerung der Einwanderung über Kontingente, macht jedoch keine Vorgaben bezüglich deren Höhe. In der Debatte im Vorfeld der Abstimmung hatten wohnungsbezogene Fragen eine wichtige Rolle gespielt. Einerseits war argumentiert worden, dass die Zuwanderung wesentlich für die regionale Marktanspannung und steigende Preise verantwortlich und deswegen einzudämmen sei. Andererseits waren als Begleitmassnahmen zur Zuwanderung wohnungspolitische Massnahmen gefordert worden, um in- und ausländischen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen ein qualitativ gutes und finanziell tragbares Wohnen gewährleisten zu können. Die Initiative gewährt eine dreijährige Übergangsfrist, in der ein Ausführungsgesetz die offenen Fragen klären muss. Erst bei Vorliegen dieser Umsetzung dürfte abschätzbar werden, welche längerfristigen Auswirkungen die Initiative auf das Wohnungsmarktgeschehen haben wird. Für den Wohnungsmarkt einschneidend hätte mit grosser Wahrscheinlichkeit die Ecopop-Initiative gewirkt, die im November 2014 Abstimmung kam. Diese hätte das Bevölkerungswachstum auf 0,2 Prozent jährlich eingeschränkt, wurde jedoch deutlich abgelehnt.



Zweiter Dialog-Bericht zuhanden des Bundesrates

Der im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit und einer angespannten Marktlage im Mai 2013 aufgegleiste wohnungspolitische Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten ist 2014 intensiv fortgesetzt worden. Die Arbeitsgruppe mit Vertretungen aller drei Staatsebenen hat sich fünf Mal je einen Halbtage getroffen und ihren zweiten Bericht zuhanden des Bundesrates, der Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK) und des Schweizerischen Städteverbandes (SSV) im November 2014 verabschiedet. In ihrem ersten, Ende 2013 abgelieferten Bericht hatte die Arbeitsgruppe Eingriffe in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt abgelehnt und damit die Haltung des Bundesrates gestützt. Zudem hatte sie empfohlen, verschiedene Massnahmen vertieft zu prüfen, so die Einführung eines Vorkaufsrechts der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Ausweitung der Bekanntgabe des Vormietzinses und allfälliger Erhöhungsgründe (Formularpflicht) auf die ganze Schweiz. In ihrem zweiten Bericht legt die Arbeitsgruppe dar, dass zwar regional Anzeichen für eine Marktberuhigung feststellbar sind, besonders in den attraktiven Regionen jedoch weiterhin Herausforderungen bestehen. Diese betreffen in erster Linie die Wohnungsver-sorgung der finanziell schwächeren Bevölkerungsgruppen, aber auch die Notwendigkeit eines verdichteten Wohnungsbaus, um das Kulturland und die Landschaft zu schützen. Um die Herausforderungen zu meistern, braucht es nach Ansicht der Arbeitsgruppe ein koordiniertes Vorgehen aller staatlichen Ebenen sowie auf jeder Ebene eine ressortübergreifende Zusammenarbeit. Entsprechend richten sich die Empfehlungen im Bericht vom 2. Dezember 2014 nicht nur an den Bund, sondern gleichermaßen auch an die Kantone und Städte. So wird unter anderem den Kantonen und Gemeinden empfohlen, neben der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch die Einführung von Subjekt-hilfen oder von raumplanerischen Massnahmen zu prüfen. Den Gemeinden wird empfohlen, Baurechte und die daran geknüpften Bedingungen öffentlich auszuschreiben. In Zusammenhang mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus plädiert die Arbeitsgruppe für ein Prinzip des «Gebens und Nehmens» und für mehr Transparenz. Gemeinnützige Bauträger sollen sich ihrer Rolle und Verantwortung bewusst sein und ihre Wohnungen gezielt auch

Menschen zur Verfügung stellen, denen der Marktzugang aus unterschiedlichen Gründen erschwert ist.

Die Arbeitsgruppe hat sich auch intensiv dem Thema der Verdichtung gewidmet. Sie kommt zum Schluss, dass bauliche Verdichtung allein nicht genügt und empfiehlt den Investoren und Planungsfachleuten, Gebäudekonzepte und Raumprogramme zu entwickeln, die den vielschichtigen Wohnbedürfnissen gerecht werden und die Durchmischung unterstützen. Kantone und Gemeinden sollen in Verdichtungsgebieten und bei Aufzonungen neben weiteren Massnahmen auch die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen prüfen.

Der Bundesrat hat an seiner letzten Sitzung des Jahres 2014 vom zweiten Bericht der Arbeitsgruppe Kenntnis genommen und entschieden, den Dialog bis Ende 2016 weiterzuführen. Bereits am 2. Dezember 2014 hat sich der Vorstand des SSV für die Fortsetzung des Dialogs ausgesprochen. Den gleichen Entscheid fassten die kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren an ihrer Sitzung vom 22. Januar 2015.

Vorkaufsrecht der Gemeinden wird nicht weiterverfolgt

Auf der Grundlage der Empfehlungen der Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog» hat der Bundesrat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) am 15. Januar 2014 beauftragt, zusammen mit dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) ein Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des

preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus zu prüfen. Gemäss Arbeitsgruppe würde ein allfälliges Vorkaufsrecht den boden- und wohnungspolitischen Spielraum der Gemeinden erweitern. Damit könnten die Gemeinden ihre wichtige Rolle in der Bewältigung von wohnungspolitischen Herausforderungen besser wahrnehmen. Zu untersuchen war ein preislich nicht limitiertes Vorkaufsrecht, das die freie Preisbildung nicht behindert. Die Rechtsausübung durch die berechnete Gemeinde sollte nur zu den Bedingungen erfolgen können, welche der Verkäufer mit einem Dritten frei vereinbart hat. Im Weiteren wurde eine Regelung zur Diskussion gestellt, welche den Gemeinden von vornherein ermöglicht hätte, auf die Rechtsausübung zu verzichten. Weitere Einschränkungen des Geltungsbereichs sollten dem Anliegen Rechnung tragen, dass der Immobilienmarkt mit einem Vorkaufsrecht nicht unnötig behindert werden darf.

Im Bericht, den der Bundesrat am 17. Dezember gutgeheissen hat, wird dargelegt, dass ein entsprechend ausgestaltetes Vorkaufsrecht zwar einen leichten Eingriff in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit darstellen würde. Gleichzeitig würde mit dem Vorkaufsrecht eine aus der Bundesverfassung abzuleitende Aufgabe erfüllt und es bestünde eine Legitimation durch ein öffentliches Interesse. Der Markteingriff wäre verhältnismässig und die Grundrechte wären im Kern nicht berührt. Aus der Prüfung ging aber auch hervor, dass ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden und die Vertragsparteien mit einem grossen Aufwand verbunden wäre. Zudem haben sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen verändert, die künftige Marktentwicklung ist unsicherer geworden. In diesem Umfeld und



aufgrund ordnungspolitischer Bedenken hat der Bundesrat entschieden, das Vorkaufsrecht für Gemeinden vorderhand nicht weiterzuverfolgen. Auf den Entscheid kann er zurückkommen und das WBF mit der Ausarbeitung einer Vernehmlassungsvorlage beauftragen, sofern sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in nächster Zeit entgegen den Erwartungen zusätzlich anspannen sollte.

Vernehmlassung zu einer Änderung des Mietrechts durchgeführt

Am 28. Mai 2014 eröffnete der Bundesrat eine Vernehmlassung zu einer Änderung des Obligationenrechts (OR). Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages soll künftig in der ganzen Schweiz eine Mitteilung des vorherigen Mietzinses durch ein Formular erfolgen. Eine allfällige Mietzinserhöhung muss kurz begründet werden. Das Formular ist neu immer vor dem Abschluss des Mietvertrages abzugeben. Künftig sollen über das Internet einheitliche, vom Bund erstellte Formulare für die Mitteilung des Vormietzinses, von Mietzinserhöhungen oder solche für die Kündigung von Mietverhältnissen zur Verfügung gestellt werden. Der Vermieterschaft soll jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, ein eigenes Formular durch das BWO genehmigen zu lassen. Weitere Änderungen beziehen sich auf Fragen bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen. Eine einjährige Sperrfrist soll verhindern, dass die Mieterschaft bereits kurz nach Mietbeginn eine nicht erwartete Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen bekommt, ausser sie hätte bereits vor dem Abschluss des Mietvertrages eine entsprechende schriftliche Information erhalten. Die Vernehmlassungsvorlage sah eine Gleichstellung der mechanisch nachgebildeten mit der eigenhändigen Unterschrift vor. Die Faksimile-Unterschrift soll künftig bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten verwendet werden können. Die Vereinbarung einer Staffelung der Mietzinse hat heute den Erhöhungsbetrag in Franken und den massgebenden Zeitpunkt zu enthalten. Künftig soll eine Mietzinserhöhung aufgrund der vereinbarten Staffelung schriftlich, ohne Verwendung eines Formulars, mitgeteilt werden können. In der Vernehmlassung wurden diese Vorschläge mehrheitlich positiv aufgenommen. Die Ausweitung der Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses auf die ganze Schweiz wurde hingegen kontrovers beurteilt. Der Bundesrat hat an der Sitzung vom 29. Oktober 2014 von den Ergebnissen der Vernehmlassung Kenntnis genommen und das WBF beauftragt, eine Botschaft mit Gesetzesentwurf auszuarbeiten.

Bereits am 15. Januar 2014 hat der Bundesrat eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gutgeheissen, die am 1. Juli 2014 in Kraft

getreten ist. Danach sind neu bezogene Fördermittel, insbesondere im Zusammenhang mit energetischen Verbesserungen, vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen und damit als Abzug bei den Mietzinserhöhungen an die Mieterschaft weiterzugeben. Die Vermieterschaft hat zudem bei Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit Mehrleistungen auf dem Formular anzugeben, ob sie Förderbeiträge für wertvermehrende energetische Verbesserungen erhält.

Allgemeinverbindlichkeit des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz erneuert

Das BWO führte gestützt auf das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung das Verfahren zur Erneuerung des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz durch. An seiner Sitzung vom 20. Juni 2014 erneuerte der Bundesrat die Allgemeinverbindlichkeit des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz. Die Bestimmungen, welche seit dem 1. Juli 2008 gelten, erfuhren keine Veränderung. Der Rahmenmietvertrag gilt in den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg, Jura und den sieben französischsprachigen Bezirken des Kantons Wallis. Die Allgemeinverbindlicherklärung gilt bis 30. Juni 2020. Im Kanton Waadt gilt zusätzlich noch ein kantonaler Rahmenmietvertrag. Die durch den Staatsrat des Kantons Waadt ausgesprochene Allgemeinverbindlicherklärung für den betreffenden Rahmenmietvertrag genehmigte der Bundesrat ebenfalls am 20. Juni 2014.



Bundesrat will Anleihen der EGW weiterhin verbürgen

Im Rahmen der Wohnraumförderung verbürgt der Bund die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbau-träger (EGW) und verhilft damit deren Mitgliedern zu langfristigen, günstigen Finanzierungen ihrer Liegenschaften. Ende 2013 waren über 300 Bau-träger an einer oder mehreren Anleihen beteiligt. Zusammen besaßen sie mehr als 26'500 Wohnungen, die sich verstreut über die ganze Schweiz in 775 Liegenschaften befinden. Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der Befristung des laufenden Rahmenkredits bis Ende 2015 sind neue Kredite nötig, damit das bewährte Förderungsinstrument über das Jahr 2015 hinaus weitergeführt werden kann. Das BWO hat deshalb im Berichtsjahr eine Botschaft zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2015 – 2021 im Umfang von 1'900 Millionen Franken erarbeitet. Der Bundesrat hat am 20. August 2014 die Botschaft zuhanden des Parlaments verabschiedet. Der Ständerat hat der Vorlage am 4. Dezember einstimmig und der Nationalrat am 9. März 2015 mehrheitlich zugestimmt und auch die Ausgabenbremse gelöst.

Selbstregulierung der Banken verschärft

Wie weiter oben ausgeführt, sind die Wohneigentumspreise seit der Jahrtausendwende stetig angestiegen. Um einer Überhitzung am Immobilien- und Hypothekarmarkt vorzubeugen, hatte der Bundesrat bereits 2013 den antizyklischen Kapitalpuffer teilweise aktiviert. Im Januar 2014 erfolgte eine Erhöhung von einem auf zwei Prozent per Ende Juni 2014. Der antizyklische Kapitalpuffer zwingt die Banken, die Hypothekarkredite mit mehr Eigenmitteln zu unterlegen, was zu mehr Zurückhaltung bei der Kreditvergabe führen sollte. Die Massnahme zielt primär auf die Stabilität des Hypothekarkreditensystems ab. Mehr Wirkung auf die Preisentwicklung geht von den Selbstregulierungsrichtlinien für die Hypothekervergabe der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) aus, welche von der FINMA als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannt wurden. Diese gelten für selbstgenutztes Wohneigentum und für Renditeobjekte. Die Mitte 2012 in Kraft getretenen Richtlinien wurden Mitte 2014 verschärft. Einerseits wurde die Frist für die Amortisation der Hypothekarschuld auf zwei Drittel des Belehnungswertes von 20 auf 15 Jahre verkürzt. Zudem hat die Amortisation linear zu erfolgen. Weiter gilt für die Bewertung grundsätzlich das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert von Marktwert und Kauf-

preis massgeblich ist. Schliesslich sind im Rahmen der Beurteilung der Tragbarkeit Zweiteinkommen grundsätzlich nur noch anrechenbar, wenn Solidarschuldnerschaft besteht.

Einschränkung des Vorbezugs aus der 2. Säule?

Im Rahmen einer Aussprache traf der Bundesrat im Juni 2014 den Richtungsentscheid, wonach zwecks Begrenzung des Kostenanstiegs bei den Ergänzungsleistungen und Vermeidung von Altersarmut ein Vorbezug aus dem obligatorischen Teil der beruflichen Vorsorge auch zum Zweck der Wohneigentumsförderung nicht mehr möglich sein soll. Das Eidg. Departement des Innern (EDI) wurde beauftragt, eine entsprechende Vernehmlassungsunterlage auszuarbeiten. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass wohl aufgrund der Einführung der Selbstregulierungsrichtlinien der SBVg respektive dem Erfordernis von zehn Prozent hartem Eigenkapital bei der Finanzierung von Wohneigentum die Vorbezüge aus der beruflichen Vorsorge bereits 2013 anzahl- und volumenmässig stark rückläufig waren. 2014 ergab sich nochmals ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr.

Hypothekarischer Referenzzinssatz im Fokus parlamentarischer Vorstösse

Mehrere Vorstösse, welche im Berichtsjahr eingereicht oder vom Parlament behandelt wurden, bezogen sich auf den hypothekarischen Referenzzinssatz. In der Wintersession entschied der Nationalrat, der Parlamentarischen Initiative «Mietzinse an die Teuerung binden statt an den Hypozins» keine Folge zu geben. Die Grüne Fraktion hatte mit dem Vorstoss eine Änderung des Obligationenrechts angestrebt, damit die Mietzinse nicht mehr an den hypothekarischen Referenzzinssatz gekoppelt sind. Nationalrat Feller reichte in der Frühjahrsession die Parlamentarische Initiative «Mietrecht. Entkopplung des zulässigen Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz» ein. Die Problematik wurde vom Initianten in den Grundlagen für die Ermittlung des Referenzzinssatzes gesehen. Während die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates beschlossen hat, der Initiative Folge zu geben, fasste die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates einen gegenteiligen Beschluss. Die Interpellation «Keine Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes mehr für die Berechnung der zulässigen Rendite», von Nationalrat Hiltbold in der Wintersession 2014 eingereicht, nahm Bezug auf einen Bundesgerichtsentscheid, wonach Artikel 269 des Obligationenrechts

auch auf behördlich kontrollierte Mietzinse Anwendung finden kann. Eine Fragestellung der Interpellation «Folgen einer verminderten Zuwanderung für den Immobilienmarkt» von Nationalrätin Carobbio Guscetti betraf die Auswirkungen auf Mietpreisentwicklungen. In seiner Antwort hielt der Bundesrat fest, dass ein leichter Nachfragerückgang den Markt etwas entspannen und die Entwicklung der Angebotsmieten dämpfen könnte. Mit dem Postulat «Die Nutzung bestehender Bauten optimieren, um modularen und evolutiven Wohnraum zu fördern» von Nationalrätin Thorens Goumaz soll der Bundesrat beauftragt werden, in einem Bericht Massnahmen zur besseren Ausnutzung von bestehenden Gebäuden zu untersuchen und darzulegen. Der Bundesrat beantragte die Ablehnung des Postulats, da dessen Anliegen bereits berücksichtigt werden. Nationalrätin Jacqueline Fehr reichte in der Wintersession die Motion «Schweizer Wohnbauausstellung 2020» ein, die der Bundesrat ebenfalls zur Ablehnung empfiehlt.

In der Interpellation «Die Mieten an den Hypothekarzins binden» warf Nationalrat Candinas unter anderem die Frage auf, ob für den Bundesrat eine Notwendigkeit bestehe, die Vermieterschaft zur Weitergabe von Hypothekarzinssenkungen innerhalb einer nützlichen Frist zu verpflichten. In seiner Antwort verwies der Bundesrat darauf, dass für die Mietzinsfestlegung noch weitere Kostenfaktoren entscheidend sind, weshalb die Lösung im Rahmen einer umfassenden Mietrechtsrevision untersucht werden müsste. Im Zusammenhang mit der vom Bundesrat angestrebten Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz unterbreitete Nationalrat Feller dem Bundesrat in der Wintersession eine Fragestellung betreffend die «Pflicht zur Aufführung des Verzeichnisses der Schlichtungsbehörden auf den offiziellen

mietrechtlichen Formularen». In seiner Antwort verwies der Bundesrat auf eine allfällige Revision der Verordnung zum Mietrecht. Im Moment gebe es keinen Anlass, von der Informationspflicht auf dem Formular abzusehen.

Die Nutzung von Onlineplattformen kann sich auch auf die Vermietung bzw. Untervermietung von Wohnungen auswirken. Der Thematik haben sich das in der Sommersession eingereichte Postulat «Internetplattformen zum Austausch von Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen Unterkunft und Transport. Bericht über Konsequenzen und zu treffende Massnahmen» von Nationalrat Sommaruga und die in der Wintersession eingereichte Motion «Gleiche gesetzliche Rahmenbedingungen für traditionelle Dienstleistungsbetriebe und private Anbieter von Dienstleistungen über online-Plattformen» von Nationalrat Hess angenommen.

Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen wird weitergeführt

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW) steht dem BWO als beratendes Gremium zur Seite. Die von Professor Philippe Thalman präsierte EKW hat 2014 zwei Mal getagt. An beiden Sitzungen standen wohnungspolitische Aspekte von energetischen Sanierungen im Zentrum, welche mit der bundesrätlichen Energiestrategie 2050 an Bedeutung gewonnen haben. Im Rahmen der Überprüfung der ausserparlamentarischen Kommissionen hat der Bundesrat Ende 2014 beschlossen, das 15-köpfige Gremium für die Amtsperiode 2016 – 2019 weiterzuführen.



Vollzug der Förderung: Erhöhte Nachfrage nach zinsgünstigen Darlehen

Die Vollzugsaktivitäten des BWO beziehen sich einerseits auf die indirekte Förderung gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG, die ausschliesslich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugutekommt und im Wesentlichen die Verbürgung der Anleihen der EGW sowie die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de roulement umfasst. Andererseits stellt die direkte Förderung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG noch immer ein wichtiges Standbein dar.

Die EGW hat im Berichtsjahr drei Anleihen neu emittiert und drei Anleihen aufgestockt. Insgesamt nahm sie für ihre Mitglieder 383,3 Millionen Franken auf. Für Laufzeiten von knapp zehn bis 15 Jahre resultierten dabei all-in-costs von noch gerade knapp 0,8 Prozent bis gut 1,6 Prozent. Mit den Serien 23, 34 und 37 konnten drei Anleihen im Umfang von 176,5 Millionen Franken zurückbezahlt werden. Damit ist die vom Bund verbürgte Anleihe summe im Berichtsjahr um 206,8 Millionen Franken angewachsen und beträgt per Ende 2014 2'570,5 Millionen Franken.

Auf den 1. Januar 2014 sind die Bedingungen für die Darlehen aus dem Fonds de roulement flexibler festgelegt worden. Die Reduktion des Darlehenszinses auf ein Prozent und die Erhöhung der Beträge auf neu maximal 50'000 Franken pro Wohnung machte die Darlehen attraktiver. 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 kein energetischer Standard erreicht wird, der über die geltenden gesetzlichen Minimalanforderungen hinausgeht. Für Objekte, bei denen der Bauträger belegen kann, dass bei der Erstvermietung Belegungsvorschriften oder ähnliche Vermietungsaufgaben angewendet werden, kann pro Wohnung ein Zuschlag von 10'000 Franken gewährt werden.

Bei den beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger sind für die nachrangig gewährten Darlehen für Neubauten, Erneuerungen und Käufe 53 Gesuche eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist besonders beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine deutlich höhere Nachfrage zu verzeichnen. Schliesslich wurden 1'921 Wohnungen mit Darlehen im Umfang von rund 66 Millionen Franken unterstützt. 2013 hatten die gesprochenen Darlehen lediglich 30 Millionen Franken ausgemacht.

Gestützt auf eine Empfehlung der Eidg. Finanzkontrolle werden die Reserven des Fonds de roulement 2015 aufgelöst und in den Folgejahren zur Äufnung des Fonds verwendet. Damit stehen mehr Geldmittel für Darlehen zur Verfügung. Die seit anfangs 2014 mögliche Unterstützung des Erwerbs von Bauland fand noch keine Nachfrage.

Im Berichtsjahr wurde der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) eine Rückbürgschaft für eine Wohnsiedlung in der Ostschweiz gewährt. Im Mietwohnungsbereich haben sich die WFG-Rückbürgschaften gleichwohl um mehr als die Hälfte auf rund elf Millionen Franken vermindert. Die Summe der noch ausstehenden WEG-Rückbürgschaften hat sich hingegen nur um rund 200'000 Franken auf gut fünf Millionen Franken ermässigt. Im sistierten Eigentumsbereich haben sich die eingegangenen Eventualverpflichtungen auch dieses Jahr um zwei Millionen Franken auf noch gut acht Millionen Franken reduziert, wobei auch hier rund ein Drittel gestützt auf das WEG gewährt wurden. Es mussten auch dieses Jahr keine Rückbürgschaften honoriert werden.



Ab dem Geschäftsjahr 2015 sind in der Geschäftswelt neue Rechnungslegungsvorschriften anzuwenden. Der Musterkontenplan, den die Dachorganisationen und das BWO den gemeinnützigen Bauträgern für die Buchführung empfehlen, ist entsprechend angepasst worden und sollte auch einer restriktiven Auslegung der Gesetzestexte genügen.

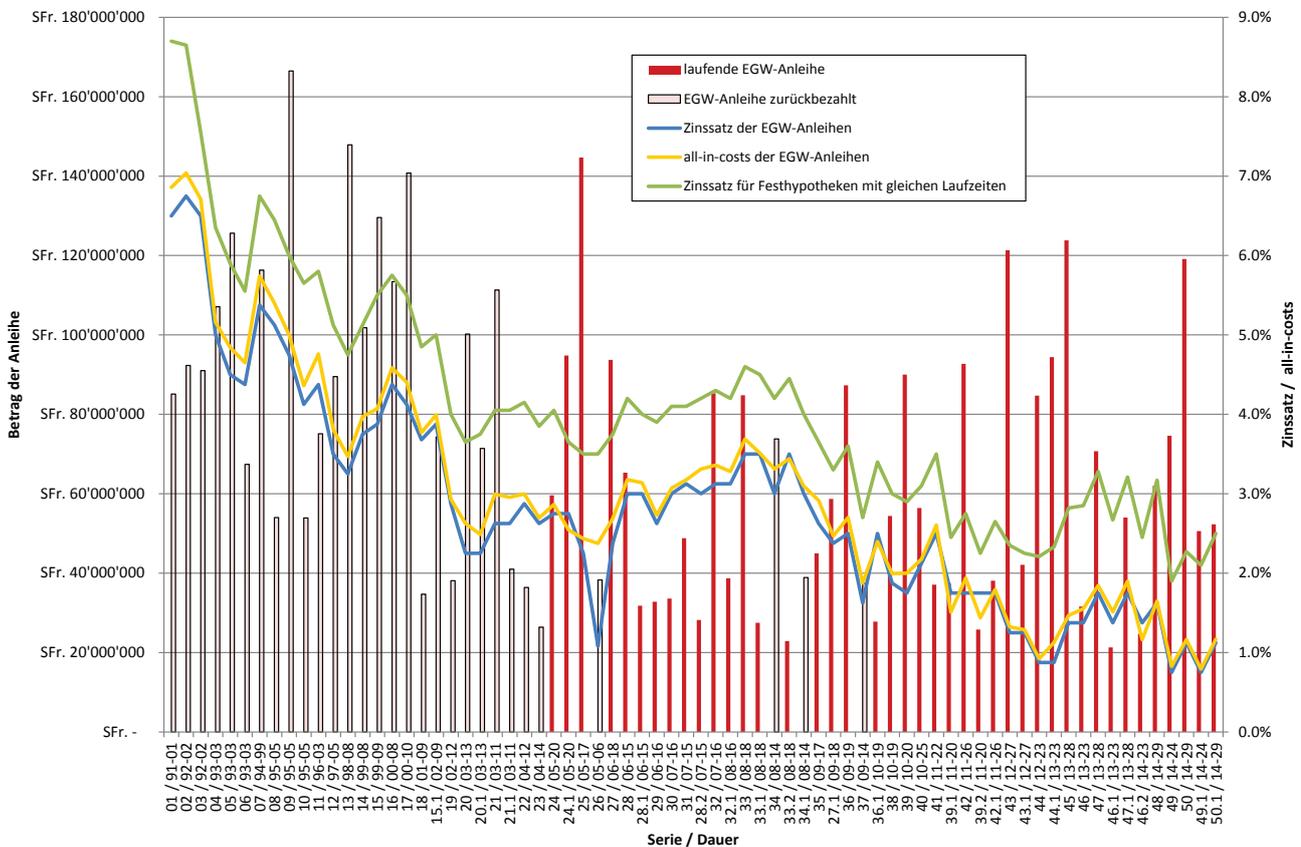
WEG: Rund 3000 Wohnungen weniger in der Förderung

Die Zahl der WEG-Geschäfte nimmt aufgrund deren Laufzeit von in der Regel 25 – 30 Jahren kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurde für 959 Eigentumsobjekte und 2'023 Mietwohnungen die Bundeshilfe beendet. Ende 2014 umfasste das WEG-Volumen etwas mehr als 16'000 Geschäfte mit rund 59'000 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 fanden in Andermatt (deutsche Schweiz) bzw. in Fribourg (lateinische Schweiz) Treffen statt. Neben dem Austausch über die Wohnraumförderung standen dabei die Diskussionen über die regionalen Immobilienmärkte im Zen-

trum. Im Zusammenhang mit der Bundeshilfe zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten, für die 2013 die letzten Zahlungen geleistet worden waren, wurden die kantonalen Amtsstellen auf die im Gesetz vorgesehenen Pflichten für den Vollzug hingewiesen. So gilt es, während der Dauer der Hilfe von in der Regel 20 Jahren die Zweckerhaltung und die Einhaltung der Einkommens- und Vermögenslimiten zu überwachen.

Trotz abnehmendem Volumen ist die WEG-Förderung noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2014 einerseits gut 58,3 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt. Dies ist nur leicht weniger als im Vorjahr, da 2014 die im Vorjahr beschlossene Verlängerung der Laufzeit der Zusatzverbilligung I von 19 auf 21 Jahre Wirkung zeigte. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von 25,4 Millionen Franken gegenüber.

Im Rahmen der Stabilisierungsmassnahmen für die Wirtschaft beschloss das Parlament 2009 eine WEG-Änderung, wonach der Bund bei geförderten Mietliegenschaften, die mehr als 20 Jahre alt sind, auf noch geschuldete Guthaben (Grundverbilligungsvorschüsse) verzichtet, wenn mindestens im Umfang dieser Forderung energiesparende Erneuer-



EGW-Anleihen, per Ende 2014; Quelle: EGW

erungsarbeiten vorgenommen werden. Von den 53 bewilligten Gesuchen mit 1'051 Wohnungen waren bis Ende 2014 51 Geschäfte erledigt. Zwei Geschäfte können erst 2015 abgeschlossen werden.

Die Zahl der Bauträger bzw. Liegenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten ist 2014 leicht zurückgegangen. Der Recovery-Dienst des BWO konnte elf Geschäfte definitiv regeln, wobei ein Fall den Miet- und zehn Fälle den Eigentumssektor betrafen. Zehn Fälle, zwei mehr als im Vorjahr, kamen neu hinzu.

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals: Massive Zunahme der vorzeitigen Rückzahlungen

Im Jahre 2014 konnten viele Wohnbaugenossenschaften von günstigen Refinanzierungsangeboten Dritter (EGW, Banken, Pensionskassen) profitieren. Deshalb wurden PUBLICA-Darlehen im Umfang von rund 17 Millionen Franken sowie Bundesdarlehen in der Höhe von rund 41 Millionen Franken vorzeitig zurückbezahlt. Hinzu kamen insgesamt rund 23 Millionen Franken ordentliche und ausserordentliche Amortisationen. Die Bundes- und PUBLICA-Darlehen wurden im Berichtsjahr somit um 81 Millionen Franken auf rund 687 Millionen Franken abgebaut. Am Jahresende ver-

waltete das BWO noch Bundesdarlehen in der Höhe von rund 532 Millionen Franken sowie PUBLICA-Darlehen in der Höhe von rund 155 Millionen Franken. Zu diesem Zeitpunkt wurden noch 134 Wohnbaugenossenschaften (WBG) mit Darlehen unterstützt. Diese WBG stellen rund 13'000 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. Die Zinssätze blieben unverändert bei 1,25 Prozent für Bundesdarlehen sowie bei zwei Prozent für PUBLICA-Darlehen. Die Zinserträge beliefen sich auf rund 10,5 Millionen Franken.

Im Berichtsjahr wurden rund 700 Wohnungen oder über fünf Prozent des Bestandes erneuert. Das Investitionsvolumen erreichte rund 40 Millionen Franken. Davon wurden rund 40 Prozent mit Eigenkapital finanziert. Ebenfalls fast 40 Prozent entfielen auf EGW-Anleihequoten und Fonds de roulement-Darlehen.



Mietrechtspraxis:

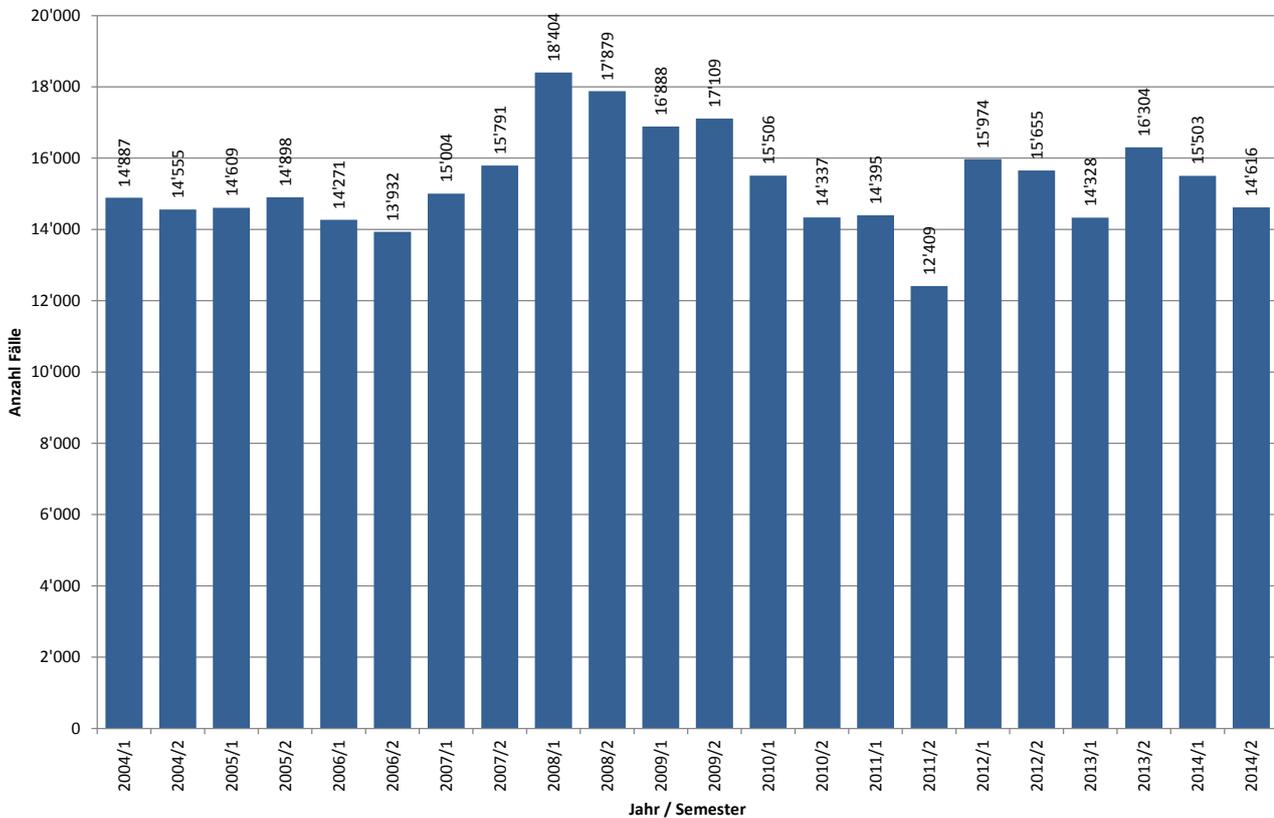
Nochmalige Senkung des Referenzzinssatzes absehbar

Der Anfang September 2013 ist der hypothekarische Referenzzinssatz von 2,25 auf 2 Prozent gesunken. Dieser Stand blieb 2014 unverändert. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz hat sich dabei regelmässig pro Quartal um 0,04 oder 0,03 Prozentpunkte ermässigt und belief sich per Ende Dezember, Stichtag für die Publikation vom 2. März 2015 auf 1,89 Prozent. Damit ist die Untergrenze für eine nochmalige Senkung des Referenzzinssatzes fast erreicht. Eine solche könnte sich im Sommerhalbjahr 2015 ergeben. Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2014 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 30'119 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 513 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 31'410 Fälle erledigt. Von diesen wurden 15'984 mit einer Einigung abgeschlossen, was 50,9 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 4'855 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (15,5 Prozent). Zudem wurde bei 1'279 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,1 Prozent) angenommen.

Abgelehnt wurden 744 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 112 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2'000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 8'436 Fälle anderweitig erledigt.

6. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden

Am 26. Juni 2014 führte das BWO in Grenchen die 6. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Miet-sachen durch, an der rund 200 Fachpersonen teilnahmen. Referentinnen und Referenten erläuterten ausgewählte Fragen des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde, legten die Unterschiede zwischen Miet- und Pachtverträgen dar, behandelten ausgewählte Fragen im Zusammenhang mit Gesamterneuerungen von Liegenschaften und beleuchteten die neuere Rechtsprechung zum missbräuchlichen Mietzins.



Neueingänge bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten in den Jahren 2004 – 2014; Quelle: BWO

2014 wurden die Bände 53 und 54 der «Mitteilungen zum Mietrecht» veröffentlicht. Die Publikationen enthalten Auszüge aus kantonalen Gerichtsentscheiden im Zusammenhang mit mietrechtlichen Streitigkeiten.

Im Auftrag des BWO erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung eine Studie zum Recht der Mietpreisfindung und den Informationspflichten des Vermieters zum Mietpreis (z. B. Bekanntgabe des vorherigen Mietzinses). In der Studie wurden die relevanten Bestimmungen der Rechtsordnungen von Deutschland, Österreich, Frankreich, Italien, Spanien, Schweden und Schottland untersucht. Mehrere Staaten haben Revisionen durchgeführt oder sind daran, die rechtlichen Grundlagen anzupassen. Informationspflichten der Vermieterschaft betreffend den vorherigen Mietzins werden zum Teil diskutiert. Die Studie wird auf der Website des BWO publiziert.

Wohnforschung:

Impulse und Entscheidungsgrundlagen für Gemeinden

Im Berichtsjahr hat das BWO im Rahmen seiner Forschungsaktivitäten zehn Berichte online publiziert. Wie in den vergangenen Jahren decken diese ein breites Themenspektrum ab, wobei angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt Marktinformationen sowie Aspekte rund um die Konzeption und Umsetzung der Wohnungspolitik im Vordergrund stehen.

Die in enger Zusammenarbeit mit Vertretungen aus Gemeinden und Kantonen mit angespannten Wohnungsmärkten 2013 entstandene Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» wurde überarbeitet, mit neuen Beispielen angereichert und speziell für die Westschweiz respektive für die italienischsprachigen Regionen aufbereitet. In der Broschüre wird dargelegt, wie Städte und Gemeinden auf die gestiegenen Wohnungspreise reagieren und preisgünstigen Wohnraum fördern und langfristig erhalten können. Eine weitere im Auftrag des BWO erarbeitete Studie kommt zum Schluss, dass die Überdeckung von Autobahnteilstücken zwecks Erstellung von Wohnraum nur in Einzelfällen zweckmässig ist und

keinen Ansatz darstellt, um den generellen Engpässen in der Wohnungsversorgung zu begegnen.

Mit der Einführung der Personenfreizügigkeit hat sich seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts die Zuwanderung in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht verändert. Der Einfluss der ausländischen Haushalte auf den Wohnungsmarkt ist Gegenstand der auch in diesem Jahr wieder publizierten acht Factsheets «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt». Eine weitere Studie befasst sich vor allem mit den qualitativen Aspekten der Nachfrage, indem sie die Nationengruppen «alte Herkunftsländer», «neue Herkunftsländer» und «Schweiz» unterscheidet. Sie zeigt unter anderem auf, dass die Nachfrage von Personen aus neuen Herkunftsländern derjenigen der Schweizer Bevölkerung sehr ähnlich ist, weshalb sie sich im Wohnungsmarkt häufig konkurrieren. Dies kommt besonders dort zum Tragen, wo Wohnraum knapp ist.

Die von pom+Consulting AG und Rütter Sococo AG erstellte und vom BWO unterstützte Studie «Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz» zeigt die Heterogenität dieser Querschnittsbranche und ihre wichtige volkswirtschaftliche Rolle auf. Sie bereitet erstmals statistische Grundlagen zur Struktur und Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges auf, wobei sie alle Phasen im Lebenszyklus der Bauten miteinbezieht.

Das von der Hochschule Luzern bearbeitete KTI-Projekt über die Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Nachdem bereits im Vorjahr eine deskriptive Analyse veröffentlicht werden konnte, wurden ausgewählte Resultate sowie eine Analyse, inwieweit Wohneigentumsförderung überhaupt mit dem Vorsorgegedanke vereinbar ist, anlässlich der Freiburger Sozialrechtstage Ende August präsentiert. Diese waren dem Thema «20 Jahre Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge» gewidmet.

Schliesslich beleuchten zwei Publikationen Aspekte der Stadt- und Quartierentwicklung. Der Leitfaden «Freiraumentwicklung in den Agglomerationen» wurde in Zusammenarbeit mit sechs weiteren Bundesämtern sowie Kantons- und Gemeindevertretern entwickelt und liegt in drei Landessprachen vor. Er widmet sich den für die Lebensqualität unabdingbaren Freiräumen, die umso wichtiger werden, als die Menschen in Städten und Agglomerationen immer mehr Raum beanspruchen. Es gilt diese als Erholungs-, Bewegungs- und Naturräume planmässig zu sichern und zu entwickeln. Als Resultat der knapp vierjäh-



rigen Laufzeit des Pilotprojektes «Zusammenleben im Friesenberg, Zürich» ist ein Leitfaden zur Förderung der Partizipation von Mieterinnen und Mietern von genossenschaftlichen, städtischen und privaten Wohnbauträgern erschienen.

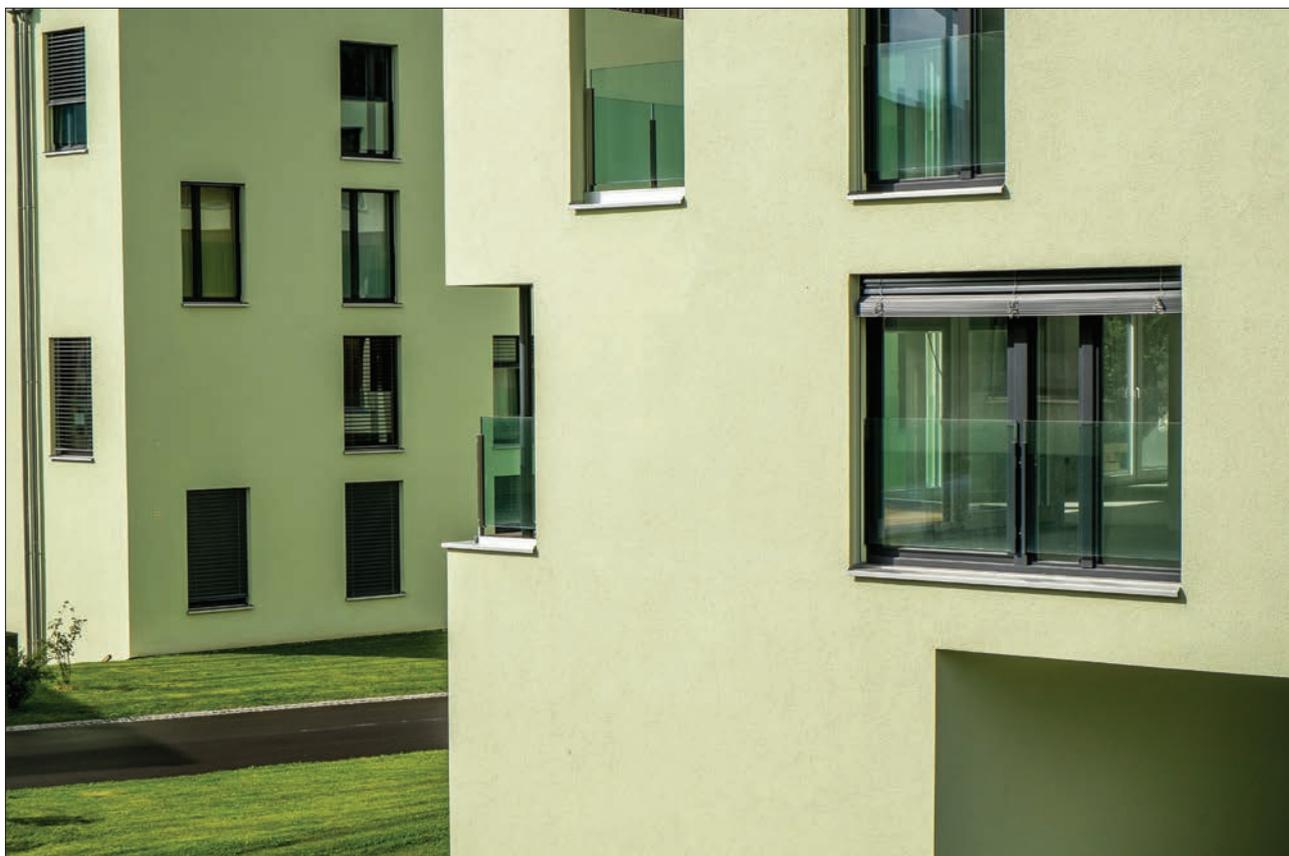
Modellvorhaben «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen»

Sechs Modellvorhaben, die darauf abzielen, ein ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen, werden von BWO und ARE im Rahmen der «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» zwischen 2014 und 2018 unterstützt. Sie wurden aus 19 eingereichten Projekten ausgewählt, werden von lokalen, regionalen oder kantonalen Akteuren getragen und verfolgen das Ziel, für konkrete Wohnungsmarktprobleme innovative Lösungen zu entwickeln. So wollen zehn Waadtländer Gemeinden mit hohem Bevölkerungswachstum zusammen die Ausweitung des Wohnungsangebots planen, und der Kanton Luzern sucht nach neuen Wegen für die Förderung des gemein-

nützigen Wohnungsbaus. Zwei Projekte in Tourismusgebieten (Regionen Zermatt und Andermatt) suchen nach Lösungen, um den Ortsansässigen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Auf lokaler Ebene soll ein grosses, im Rahmen der WEG-Förderung unterstütztes Mietobjekt neu positioniert werden (Monte Carasso), und in Biel werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbaugenossenschaften evaluiert.

2014 erschienen vier Ausgaben von «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie drei elektronische Newsletter «BWO-Aktuell». Seit September 2013 nutzt das BWO zudem die Kommunikationsplattform Twitter.

Gegenüber dem Vorjahr hat 2014 die Zahl der Anfragen an das BWO etwas abgenommen. Rund 200 Auskünfte betrafen rechtliche Fragen, 100 Mal wurden Informationen zum Marktgeschehen gewünscht. Ferner konnten 65 Anfragen zu bautechnischen Problemen beantwortet werden. Das Infoblatt «Wohnen in der Schweiz», das mittlerweile in fünfzehn Sprachen erhältlich ist, stösst weiterhin auf eine sehr grosse Nachfrage.



Bezahlbares Wohnen und Architekturvermittlung an den Grenchner Wohntagen

Die vier Anlässe der Grenchner Wohntage 2014 deckten verschiedene Aspekte des Wohnens ab. Gesamthaft besuchten rund 350 Personen die Veranstaltungen. Die Fachtagung des BWO mit dem Titel «So bleibt Wohnen zahlbar – Rezepte von und für Investoren» vom 6. November 2014 stellte eine Reihe von Ansätzen vor, die helfen können, die Wohnkosten für alle Bevölkerungsgruppen in der Schweiz in einem tragbaren Rahmen zu halten. Unter anderem wurde anhand von Beispielen aus den Regionen Bern und Genf aufgezeigt, wie auf einem gegebenen Areal der Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen dazu dienen kann, die Kosten der Mietwohnungen auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Andere Ansätze bestehen in der vermehrten Nutzung von Flachdächern für Aufstockungen, ganz nach dem Motto: «Das Dach ist das preiswerteste Baugrundstück», oder in einer Reduktion der Baukosten über entsprechende Konstruktionsweisen, Abstriche bei Ausstattungen und einer effizienten Bauausführung. Mehr als 200 Personen, davon die Mehrheit aus Investorenkreisen, besuchten den Anlass.

Eine Lesung im Kultur-Historischen Museum gab interessante Einblicke in die «Wohnkultur» der Grenchner «Uhrenpatrons», und der Film «Die Strategie der Schnecke» von Sergio Cabrera beleuchtete einen aussergewöhnlichen und kreativen Umgang mit Wohnungskündigungen. Erfrischend und lehrreich war schliesslich das Referat zur Architekturvermittlung im Kunsthaus Grenchen, welches ein Rapper und eine Live-Zeichnerin ergänzten.



Internationales: Charta «Sustainable Housing» verabschiedet

An der 75. Jahresversammlung des «Committee on Housing and Land Management» der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE), in der das BWO die Schweiz vertritt, wurde am 8. Oktober 2014 die so genannte «Geneva UN Charter on Sustainable Housing» verabschiedet. Die Charta soll den Mitgliedstaaten aus Europa und Nordamerika als Orientierungshilfe für ihre Wohnungspolitik dienen. Sie ist in drei Abschnitte gegliedert, wobei im ersten Kapitel die Herausforderungen thematisiert werden, die sich für das Wohnen aus der Globalisierung, den demografischen Veränderungen, dem Klimawandel und der vielerorts beobachtbaren ungünstigen Wirtschaftsentwicklung ergeben. Anschliessend werden die Ziele der Charta sowie vier Grundsätze eines nachhaltigen Wohnungswesens dargestellt: Schutz der Umwelt, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, soziale Inklusion und Partizipation sowie kulturelle Angemessenheit. Das dritte Kapitel ist allfälligen Massnahmen gewidmet, wobei der Fokus auf vier Handlungsfeldern liegt. Erstens sollen die Anstrengungen verstärkt werden, um die negativen Auswirkungen des Wohnens auf die Umwelt zu verringern, namentlich durch Massnahmen zur Steigerung

der Energieeffizienz von Wohngebäuden. Zweitens ist der Zugang zu Wohnraum zu erleichtern, wofür ein funktionierender Wohnungsmarkt eine wichtige Voraussetzung darstellt. Dafür braucht es unter anderem sichere Eigentumsrechte, effiziente Boden- und Hypothekarmärkte sowie ausgewogene und klar definierte Rechte und Pflichten der Vermieter- und Mieterschaft. Das dritte Handlungsfeld betrifft die Förderung von qualitativ gutem, bezahlbarem, sicherem und hindernisfreiem Wohnraum und das vierte die Erhebung und Veröffentlichung von statistischen Informationen sowie die Förderung von Forschung und Innovation. Während die Anliegen der Charta in der Schweiz weitgehend berücksichtigt sind oder bereits verfolgt werden, können sie in nicht wenigen ECE-Ländern nur dann erfüllt werden, wenn eine grundlegende Neuorientierung der Wohnungspolitik an die Hand genommen wird.

Das Komitee hat sich an der Jahrestagung zudem mit möglichen Beiträgen befasst, welche die Region als Input für die UN-Konferenz Habitat III liefern könnte. Die UN-Konferenz zum Wohnungs- und Siedlungswesen findet alle 20 Jahre statt, 2016 in Quito, Ecuador.



BWO: Für die Gesundheit virtuell durch die Wüste

Im BWO arbeiteten Ende 2014 inklusive Lernende 46 Personen, die sich 41,25 Vollzeitstellen teilten. Im vergangenen Jahr traten zwei langjährige Mitarbeitende aus der Bundesverwaltung aus. Neuanstellungen erfolgten in den Bereichen Recht und Bauwesen. Im Sommer 2014 startete ein neuer Lernender die kaufmännische Ausbildung im E-Profil. Gleichzeitig schloss eine Lernende die Lehrabschlussprüfung erfolgreich ab und wurde vier Monate befristet weiterbeschäftigt.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, nahmen 2014 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teil. Amtsintern fanden zwei obligatorische Personalschulungen statt. Eine Live-Hacking Demo sensibilisierte die Mitarbeitenden zur IT-Sicherheit. Nach dem Motto «Gesund beim Bund» standen 2014 jedoch Gesundheitsthemen im Zentrum. Ein externer Fachmann referierte über «Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz». Zudem hatte die Online-Gesundheitsbefragung vom Vorjahr ergeben, dass es den Mitarbeitenden an Bewegung fehlt. Um dies zu ändern, wurden alle mit einem Schrittzähler ausgerüstet und für das Projekt «The Sahara Challenge» motiviert: Eine virtuelle Durchquerung der Sahara, indem im Berufs- und Privatalltag wenn immer möglich und sinnvoll die Beine für die Fortbewegung benutzt wurden.

Der jährliche Ausbildungstag führte das BWO in den Berner Jura. Auf dem Programm standen der Besuch des ECO-Quartiers «la gaude» in Corgémont, von welcher auch die meisten Fotos in diesem Jahresbericht stammen. Ferner wurde die Fabrik Chocolats Camille Bloch sowie die Centra-

le éolienne de Mont-Crosin besichtigt. Interessierte konnte schliesslich noch das Longines-Museum in St-Imier besuchen. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit haben ein Skitag im Saanenland, ein Grillanlass an der Aare in Grenchen und das Weihnachtessen in Solothurn beigetragen.

Während des Osterwochenendes wechselte das gesamte Departement auf eine neue Version des Geschäftsvverwaltungssystems eGov2012 der Firma Fabasoft. Das BWO liess zudem alle Mitarbeitenden einen halben Tag auf dem neuen System schulen. Kurz vor Ende des Jahres erfolgte im Rahmen eines departementalen Projektes der Wechsel des Leistungserbringers der Bürokommunikation von IBM zum Bundesamt für Informatik und Telekommunikation (BIT). Gleichzeitig wurden sämtliche PC-Arbeitsplätze erneuert und alle Mitarbeitenden mit Notebooks ausgerüstet. Ebenfalls auf Anfangs Dezember erfolgte die Einführung eines weiteren departementalen Programms: das «Beschaffungs- und Vertrags-Management» (B+VM), mit dem sämtliche Verträge einheitlich verwaltet und bewirtschaftet werden.

Das Programm «Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung» (RUMBA) verzeichnete 2014 gegenüber dem Vorjahr insgesamt schlechtere Werte. Diese betrafen die Bereiche Wärme- und Wasserverbrauch sowie die Abfälle. Aufgrund der mehrheitlich defekten Regenwassersammelanlage nahm vor allem der Wasserverbrauch massiv zu. In den massgebenden, umfassenden Kriterien CO₂-Emissionen und Umweltbelastung liegt das BWO im Vergleich mit 2013 um 3 – 5% höher.



Publikationen 2014

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 53 und Band 54, Grenchen 2014
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR), Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund, März 2014

Forschungsberichte

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

- Div. Bundesämter, Freiraumentwicklung in den Agglomerationen, März 2014
- raumdaten GmbH, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Charakterisierung der Wohnraumnachfrage nach Nationengruppe, Mai 2014
- Yvonne Seiler Zimmermann, Wohneigentum vs. Vorsorge, August 2014
- Jauslin + Stebler Ingenieure AG, Mehrfachnutzung von Nationalstrassen: Potenzial für Wohnnutzungen, Oktober 2014
- pom+ Consulting AG / Rütter soceco AG, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, Oktober 2014
- Quartiernetz Friesenberg, Zürich, Quartiernetz, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zusammenleben im Friesenberg – Zürich, Oktober 2014
- Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes, Juni 2014 / Alloggi a prezzi moderati – Un kit modulare per Città e Comuni, Dezember 2014

Fact-Sheets

- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Meta-Sys, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2013. Fact-Sheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Juli 2014

Ausgewählte Referate

- Ernst Hauri, «Wohnungspolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz», Caritas-Forum «Wohnen», Bern, 24. Januar 2014
- Doris Sfar, «Kommunikationsanforderungen in durchmischten Quartieren – Reflexion von städtischen und wohnungswirtschaftlichen Ansätzen», ISP-Fachtagung der Fachhochschule Erfurt «Co-Creation – Impulse für Wohnen und Leben in Stadt und Quartier?», Erfurt, 13. März 2014
- Felix König, «Die Aufgaben des Bundesamts für Wohnungswesen im Bereich des Mietrechts», Generalversammlung des Deutschfreiburger Mieterverbandes, Düringen, 8. April 2014
- Doris Sfar, «Politique du logement: enjeux et perspectives pour les communes», Rencontre de politique locale «Politique foncière et politique du logement: quels enjeux et quels outils pour les communes?», IDHEAP, Lausanne, 8. Mai 2014
- Cipriano Alvarez, «Le système internet de sous-location Airbnb : quels enjeux juridiques en Suisse?», Delegiertenversammlung ASLOCA Romande, Lausanne, 3. Juni 2014
- Doris Sfar, «Les espaces ouverts, un bien précieux du point de vue du social et de la santé», VLP-Tagung «Les espaces ouverts dans les agglomérations», Ecublens, 3. Juni 2014.
- Pierre Heegaard, «La société coopérative et le droit du bail», Formation continue 2013/2014 de l'ARMOUP, Lausanne, 4. Juni 2014
- Cipriano Alvarez, «Mietrechtliche Informationen», 6. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Grenchen, 26. Juni 2014
- Doris Sfar, in Zusammenarbeit mit B. Woeffray, «Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des communes», Forum vaudois du logement «Vers quels équilibres pour le logement dans le canton de Vaud?», Tolochenaz, 27. Juni 2014
- Doris Sfar, Podiumsgespräch «Der soziale Zusammenhalt geht uns alle an», 27. Forum Nachhaltige Entwicklung «Sozialer Zusammenhalt im Fokus. Herausforderungen und Chancen für Kantone, Städte und Gemeinden», Bern, 26. August 2014
- Verena Steiner, «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden», Kanton Basel-Landschaft, 2. Arbeitstagung Alter, Leitbild «Älter werden – gemeinsam gestalten», Liestal, 1. Oktober 2014

- Felix König, «Status of the swiss tenant in case of energy-saving measures», «Joint UK/Swiss energy policy workshop», London, 13. Oktober 2014.
- Ernst Hauri, «Wohnungspolitik und Energiewende: Herausforderungen, Perspektiven», Herbstseminar «Bezahlbare Energiewende für alle», Bern, 13. November 2014
- Aldiana Mazza, «Revision des Obligationenrechts 2014 – Mietrecht», Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmer (VZI), Zürich, 18. November 2014
- Doris Sfar, «Caractérisation de la demande en logements en fonction de la provenance de la population», «Assises du logement» der Fondation Apollo, «Le logement après les votations du 9 février 2014. Logement et contingent», Montreux, 27. November 2014

Artikel

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

- Reto Camenzind, Doris Sfar, Freiräume sind ein unverzichtbarer Teil des Siedlungsraums, forum raumentwicklung 1/2014
- Doris Sfar, L'intégration grâce à la mixité sociale?, Revue L'Observatoire n°79, «Le quartier comme territoire d'action sociale»