

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Regional fortgesetzte Entspannung	4
Wohnungspolitik: Neuer Rahmenkredit und Revision des Mietrechts	8
Vollzug der Förderung: Starke Inanspruchnahme der Mittel	11
Mietrechtspraxis: Reduzierter Referenzzinssatz	14
Wohnforschung: Entscheidungsgrundlagen für Stockwerkeigentümer	15
20 Jahre Grenchner Wohntage	17
Internationales: Vorbereitungen für «Habitat III»	18
BWO: Mit neuem Wasserspender durch den heissen Sommer	19
Publikationen 2015	20

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

Das im Nachgang zur Frankenaufwertung abgeschwächte Wirtschaftswachstum hat im Laufe des Jahres 2015 auch bei der Wohnungsnachfrage Spuren hinterlassen. Ein gegenüber den Vorjahren leicht geringeres Bevölkerungswachstum reduzierte den Bedarf an Wohnraum, und die verstärkt um sich greifende Sorge um den Arbeitsplatz führte dazu, dass Verbesserungen bei der Wohnsituation unterlassen oder hinausgeschoben werden. Weil gleichzeitig viele neue Wohnungen gebaut wurden, hat sich der Markt auf gesamtschweizerischer Ebene entspannt. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat sich erhöht, und der über Jahre beobachtbare Preisanstieg hat sich deutlich abgeschwächt. Diese für Wohnungssuchende guten Nachrichten gelten jedoch nicht für alle Regionen und Marktsegmente. Je zentraler der gesuchte Wohnstandort ist, umso kleiner ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen und umso geringer sind die Wahlmöglichkeiten. Die Preisstabilisierung beschränkt sich bisher weitgehend auf die teuren Angebote. Wo die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren und im günstigen Segment weiterhin hoch ist, werden diese hingegen tendenziell teurer. Der Wettbewerb um diese Angebote dürfte sich zudem verschärfen, sind doch mit den Flüchtlingen aus dem Nahen Osten und aus Afrika Menschen in die Schweiz gekommen, die nach der Entlassung aus den Asylstrukturen auf günstigen Wohnraum angewiesen sein werden. Die Förderung preisgünstiger Wohnungen ist nicht nur ein wohnungspolitisches Anliegen. Moderate Wohnkosten können auch für die Erhaltung des Industriestandorts Schweiz eine wichtige Rolle spielen. Der im März 2015 vom Parlament verabschiedete Rahmenkredit ermöglicht es dem BWO, die bewährte Unterstützung des gemeinnützigen

Wohnungsbaus fortzuführen und bis 2021 die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) zu verbürgen. Eine preisdämpfende Wirkung ist sodann von der Revision des Mietrechts zu erwarten, die der Bundesrat im Mai 2015 zuhanden des Parlaments verabschiedet hat. Nicht nur wohnungspolitische Geschäfte sowie das breite Spektrum der alltäglichen Vollzugs-, Forschungs- und Kommunikationsaufgaben prägten die BWO-Aktivitäten im letzten Jahr. Das Amt wurde 40 Jahre alt, es hat seit 20 Jahren seinen Standort am Jurasüdfuss und zum 20. Mal konnten die Grenchner Wohntage durchgeführt werden. Grund genug für verschiedene Anlässe, an denen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den grossen Einsatz und den Partnerorganisationen in der Immobilienwirtschaft, in der Wissenschaft und Verwaltung für die gute Zusammenarbeit gedankt werden konnte.

Grenchen, im März 2016

Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt: Regional fortgesetzte Entspannung

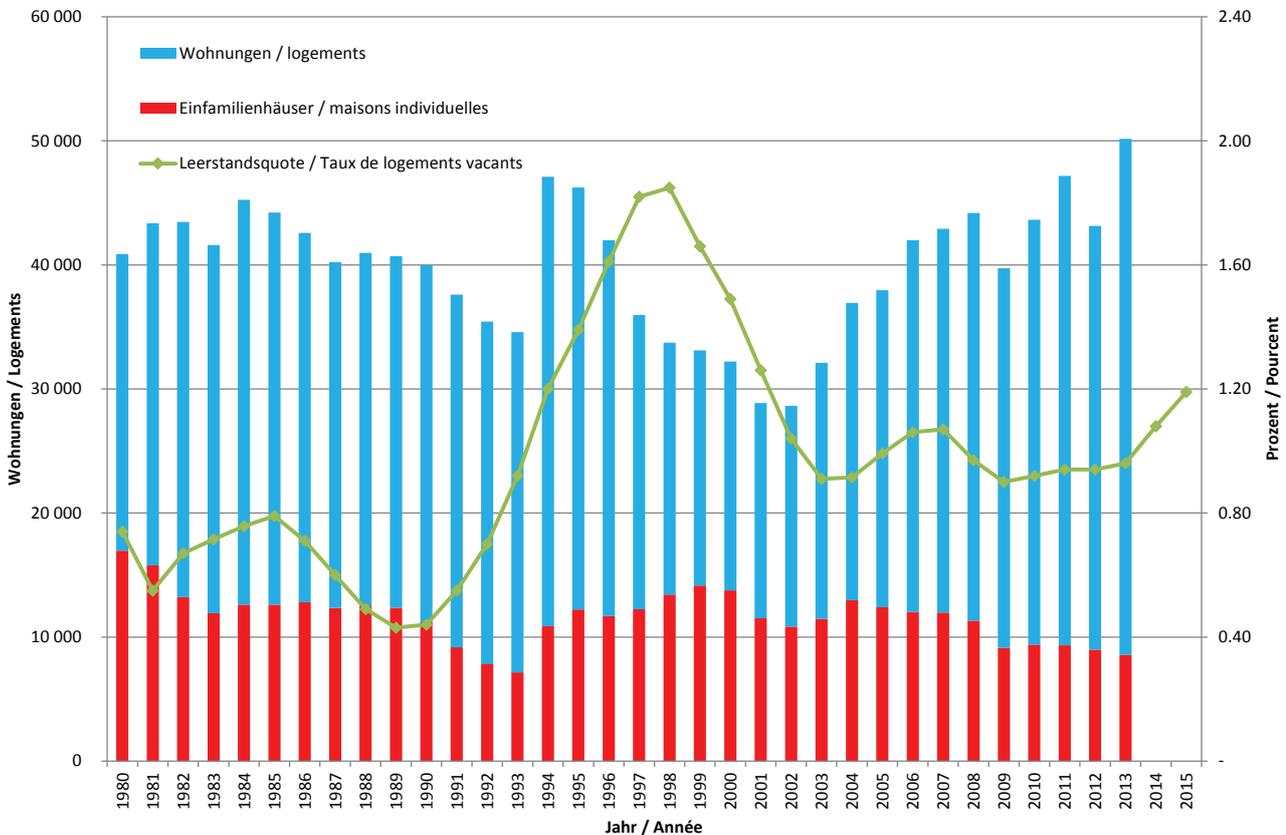
Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat am 15. Januar 2015 mit sofortiger Wirkung die Untergrenze des Euro gegenüber dem Franken aufgehoben, das Zielband für den Dreimonats-Libor noch stärker in den negativen Bereich gesenkt sowie einen Negativzins für Einlagen auf ihren Girokonten eingeführt. In der Folge schwächte sich das Wirtschaftswachstum ab. Während 2014 noch ein BIP-Wachstum von zwei Prozent resultierte, wird für das Berichtsjahr noch ein solches von etwa 0,9 Prozent geschätzt. Unter dem starken Franken hat die Exportwirtschaft besonders gelitten, aber auch die Binnenwirtschaft, beispielsweise die Bauwirtschaft, wies eine nachlassende Dynamik auf.

Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote ist im Verlauf des Jahres ab Frühjahr leicht von vorher viele Monate stabilen 3,2 Prozent auf 3,4 Prozent Ende Jahr angestiegen. Dies führte im Jahresmittel zu einer Arbeitslosenquote von 3,3 Prozent. Die im Vergleich zum umliegenden Ausland weiterhin vorteilhafte Situation machte sich auf dem Wohnungsmarkt in Form einer immer noch starken Nachfrage bemerkbar. Gestützt wurde diese im Berichtsjahr ebenfalls

durch die höheren Reallöhne, die sich vor allem aufgrund der deutlich negativen durchschnittlichen Jahresteuersatzrate (-1,1%) ergaben. Auf der anderen Seite sind die Krankenkassenprämien wiederum etwas stärker als im Vorjahr angestiegen, was aber die deutlich höheren Reallöhne nicht kompensierte. Generell kann festgestellt werden, dass in der Schweiz seit gut sieben Jahren Preisstabilität herrscht. Die Konsumentenstimmung war anfangs des Berichtsjahres noch gut, hat sich mit Verzögerung auf den SNB-Entscheid und dessen nach und nach spürbaren Folgen im Sommer deutlich reduziert. Eine ganz leichte Besserung konnte gegen Ende des Jahres verzeichnet werden.

Leichte Abschwächung des Bevölkerungswachstums

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 um 1,4 Prozent. Letzteres entsprach

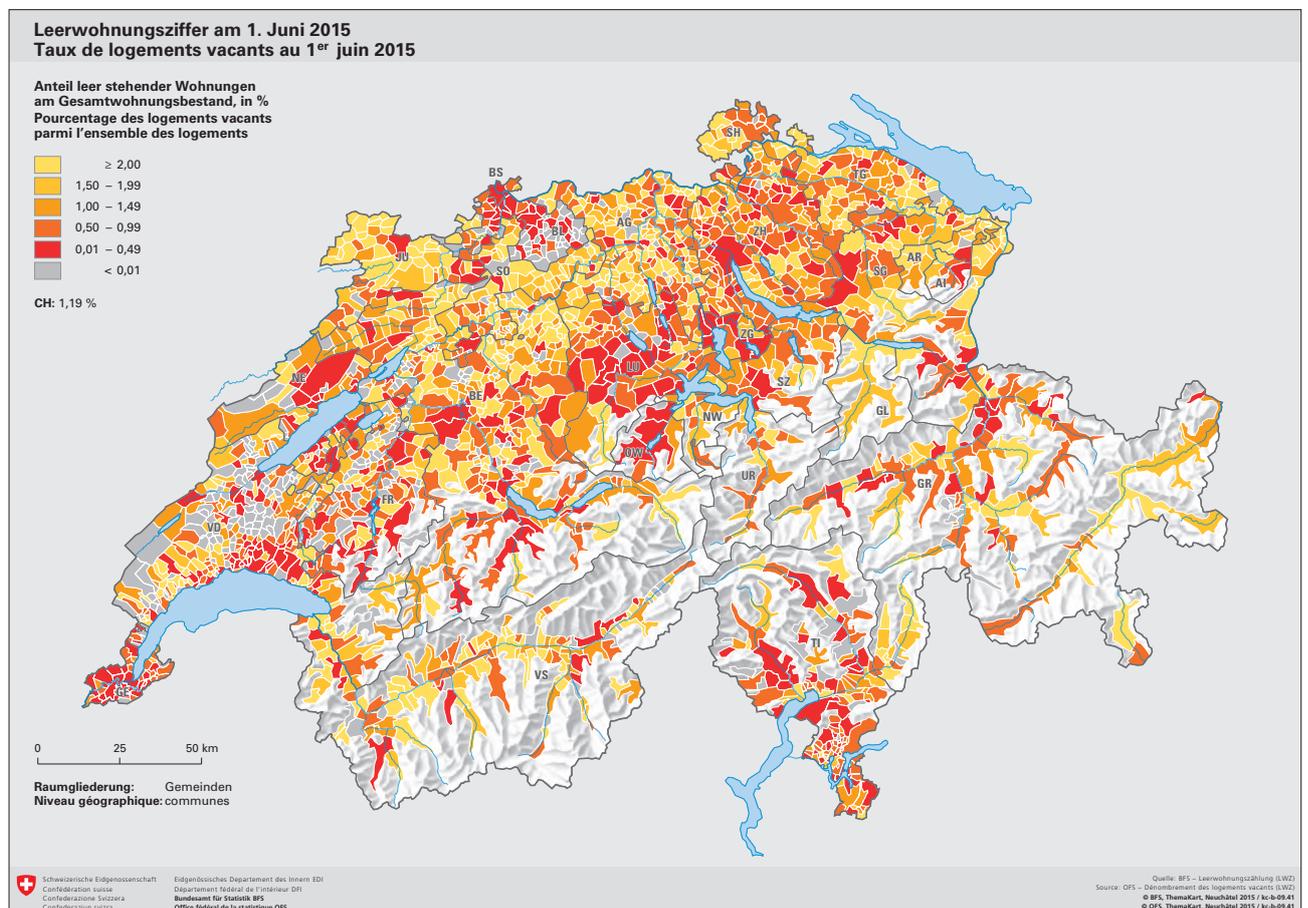


Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 – 2015; Quelle: BFS

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. Dabei war der Geburtenüberschuss jeweils zu weniger als einem Viertel verantwortlich. Mit 1,3 Prozent und 1,2 Prozent verzeichneten die Jahre 2013 und 2014 leicht höhere Werte, wobei alle Kantone ein Bevölkerungswachstum aufwiesen. Um wieviel sich der Bevölkerungsanstieg im Nachgang zur Abstimmung über die Masseneinwanderungsinitiative sowie aufgrund der eingetrübten konjunkturellen Lage kurz- und mittelfristig abschwächen könnte, bleibt abzuwarten. Für 2015 legen die bisher vorliegenden Zahlen den Schluss nahe, dass sich das Wachstum gegenüber dem Vorjahr leicht abgeschwächt hat. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird sich die demografische Alterung in den nächsten Jahren stark beschleunigen. Eine Unbekannte bleibt zurzeit der allfällige Einfluss der Migrationsströme nach Europa auf die Bevölkerungsentwicklung.

Wohnbautätigkeit künftig rückläufig

Zwischen 2002 und 2013 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29'000 auf rund 50'000 angestiegen. In ähnlicher Grössenordnung wie 2013 ist die Wohnungsproduktion auch 2014 und 2015 zu veranschlagen. Damit dürfte ein Kulminationspunkt erreicht worden sein. Ab 2016 lassen die Zahlen der Baugesuche und –bewilligungen sowie die Umsatzzahlen aus der Bauwirtschaft einen Rückgang erwarten. Dennoch wird das Niveau im langjährigen Vergleich immer noch hoch sein – ein eigentlicher Einbruch ist nicht zu befürchten. Positive Impulse gehen neben dem Bevölkerungswachstum von den weiterhin tiefen Leitzinsen aus. In einem solchen Umfeld gewinnen Immobilien an Attraktivität für Investoren. Dies manifestiert sich zurzeit in einem Anteil von gut 50 Prozent des Mietwohnungsbaus an der gesamten Wohnungsproduktion. Die Produktion von Wohneigentum hat sich in den letzten beiden Jahren abgeschwächt. Ein wichtiger Treiber für eine höhere Produktion wären die tiefen Hypothekarzinsen, doch zeigen die zweimal verschärferten Anforderungen an die Hypothekarvergabe in den Jahren 2012 und 2014 sowie das im Eigentumssegment erreichte Preisniveau Wirkung: Der Zugang zu Wohneigentum ist für breite Bevölkerungsschichten deutlich schwieriger geworden. Auf diese



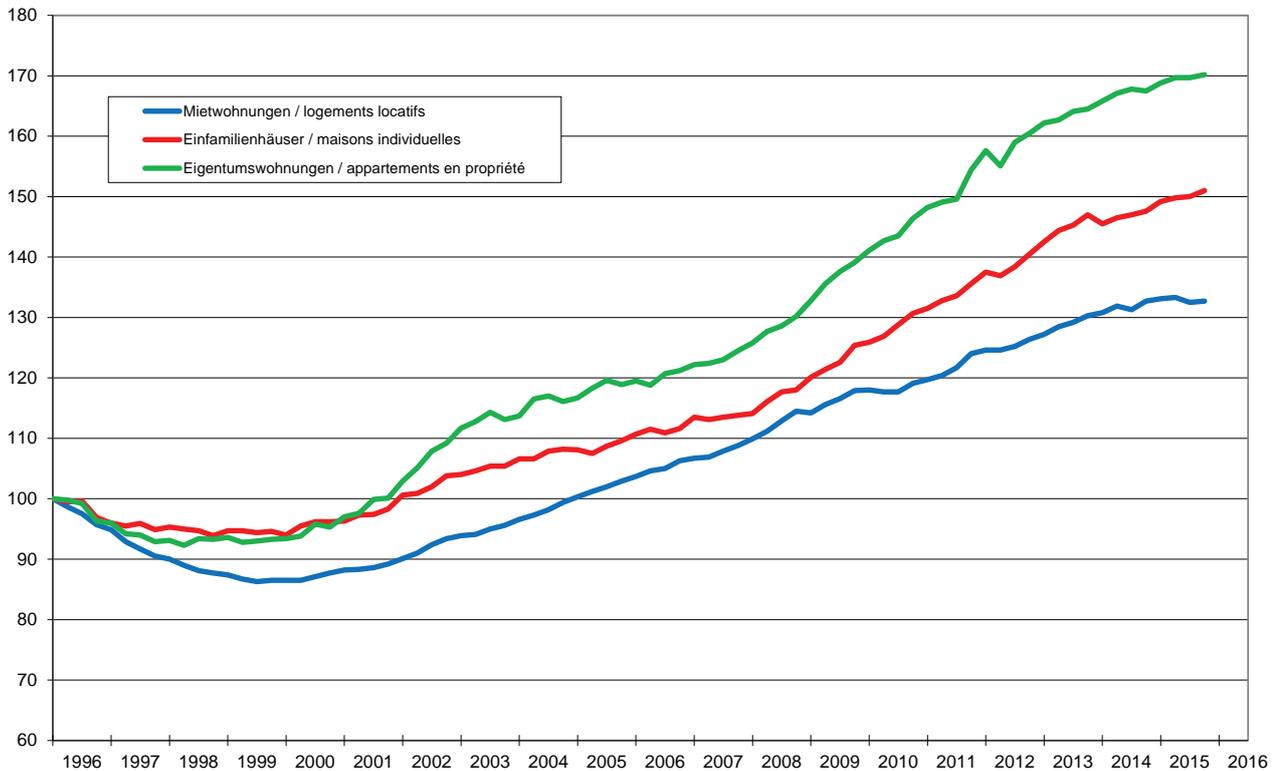
Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2015 nach Gemeinden; Quelle: BFS

Entwicklung haben die Investoren rasch reagiert und die Produktion vermehrt auf den Mietwohnungsbau gelenkt. Auf der anderen Seite ist vor allem die Produktion von Einfamilienhäusern seit einigen Jahren rückläufig. Im Jahr 2013 wurden noch rund 8500 Einfamilienhäuser erstellt, 2014 dürfte der Rückgang nochmals rund zehn Prozent betragen haben.

Seit Jahren stellen die tiefen Hypothekarzinsen neben dem Bevölkerungswachstum den wichtigsten Treiber für die insgesamt hohe Wohnungsproduktion dar. Nach dem Entscheid der SNB Mitte Januar 2015 sind diese in den ersten Tagen massiv gesunken. Parallel zu den Absicherungskosten, welche aufgrund der negativen Leitzinsen stark angestiegen sind und erst nach und nach Berücksichtigung bei den Richtofferten fanden, sind auch die Hypothekarzinsen zwischenzeitlich wieder leicht angestiegen, bevor sie sich gegen Ende des Berichtsjahres wiederum ermässigten. Der durchschnittliche Satz aller Kreditabschlüsse von festverzinslichen Hypotheken betrug im Februar 2015 nur noch gut 1,4 Prozent, ähnlich tief war der Wert wieder gegen Ende des Jahres. Die Baupreise sind seit 2011 ziemlich stabil mit zuletzt wieder ganz leicht ansteigender Tendenz. Generell bestätigt sich, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andauernden günstigen Konjunkturlage aufgrund des scharfen Wettbewerbs, den von den Bauunternehmungen als ungewiss empfundenen Zukunft in Kombination mit den wechselkursbedingt tieferen Importpreisen vorderhand nicht nachlässt.

Höchste Leerstandsquote seit 2001

Seit 2002 pendelte die Leerwohnungsquote um ein Prozent, nachdem sie ab 1998 stark gesunken war. Am 1. Juni 2015 standen in der Schweiz wieder gut 51'000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,19 Prozent und damit dem höchsten Wert seit 2001 entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr (Leerwohnungsquote 1,08%) betrug der Anstieg gut 5000 Wohnungen. Die höchsten kantonalen Leerwohnungsquoten mit über zwei Prozent verzeichneten die Kantone Jura, Solothurn, Glarus und Wallis. Annähernd so hoch war sie ebenfalls im Kanton Aargau. Weniger als 0,5 Prozent aller Wohnungen standen in den Kantonen Genf, Zug und den beiden Basel leer. Noch nie so hoch war die Zahl der leerstehenden Einfamilienhäuser (6400). Insgesamt waren zum Erhebungszeitpunkt 11'000 leere Wohnungen zum Verkauf bestimmt und gut 40'000 waren Mietwohnungen. Somit beträgt der Anteil der leeren Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand mindestens 1,8 Prozent. Allerdings sind auch diese regional unterschiedlich verteilt. Nach Zimmergrössen geordnet war die Zunahme gegenüber dem Vorjahr bei den kleinen und grossen Wohnungen unterdurchschnittlich, bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich. Der Anstieg der Leerstände bei den neu erstellten Wohnungen war deutlich unterdurchschnittlich, was auf eine weiterhin gute Absorption der Neubauten hinweist.



Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2015 (Angebotspreise); Quelle: Wüest&Partner

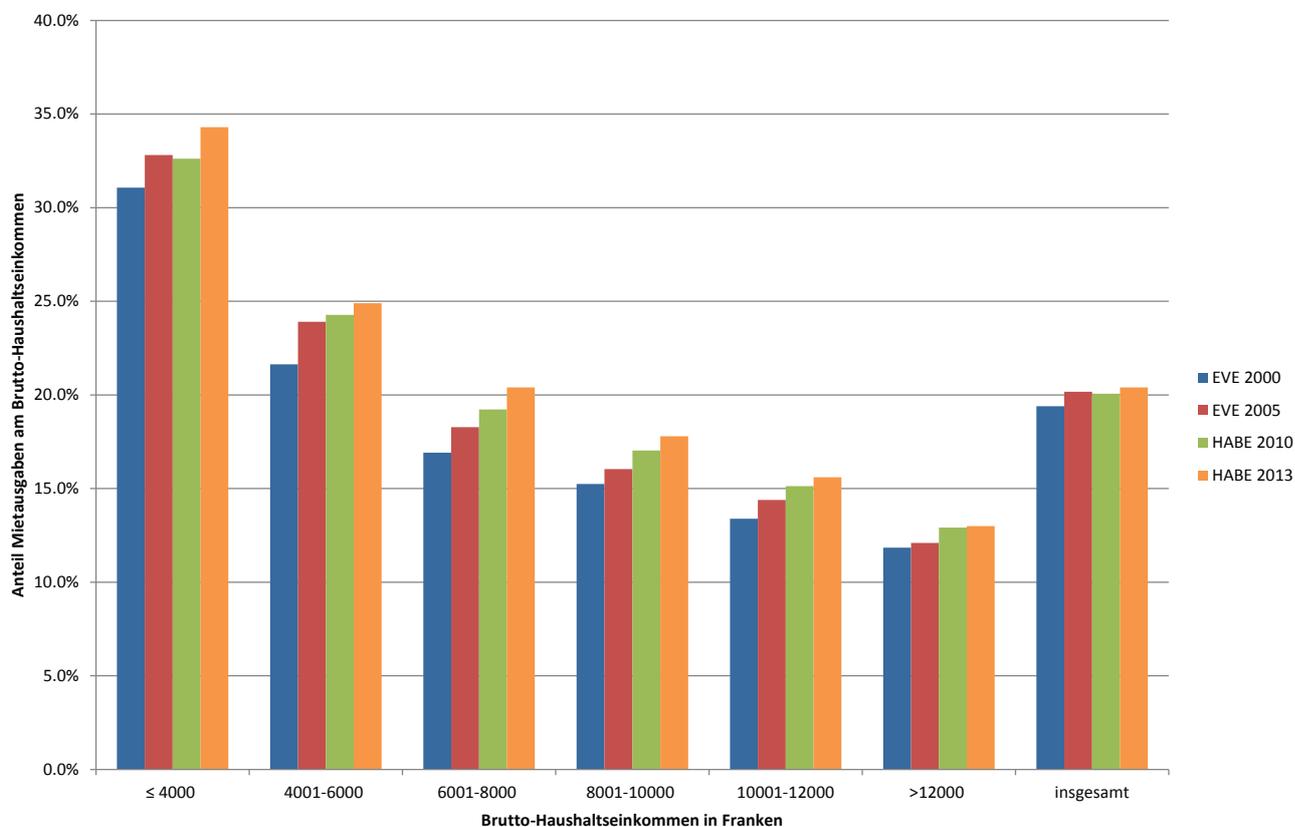
Leichte Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt

2015 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung, gemessen am BFS-Index, 0,8 Prozent, nach 1,2 Prozent im Vorjahr. Auch für 2016 kann ein moderater Anstieg erwartet werden. Ein Grund ist der mietrechtliche Referenzzinssatz, welcher sich im Juni 2015 nochmals auf nunmehr 1,75 Prozent ermässigte. Auch die allgemeine Teuerungssituation sowie die leichte Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt sprechen im 2016 für einen noch moderateren Anstieg.

Seit der Jahrtausendwende ist ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktsegmenten zu beobachten. Dieser hat sich im Berichtsjahr deutlich abgeschwächt. Die zweimalige Verschärfung der Vergabebedingungen von Hypothekarkrediten und das erreichte Preisniveau entfalten in der Zwischenzeit Wirkung im Eigentumssegment. Angebots- und Transaktionsindizes zeigen in immer mehr Regionen und vor allem in höherpreisi-

gen Segmenten eine Stabilisierung oder oftmals bereits einen Rückgang. Auch bei den Angebotsmieten haben sich die Anstiege deutlich abgeschwächt. Auch hier könnten die Anstiege allenfalls verschwinden oder sich möglicherweise aufgrund des vielerorts grossen Angebots sogar ins Gegenteil verkehren.

Von der vor allem im unteren und mittleren Segment in den attraktiven Regionen immer noch angespannten Marktlage sind weiterhin die mobilen Haushalte betroffen, welche aus persönlichen Gründen, wegen der Ausbildung, des Arbeitsmarktes oder dem Verlust der bisherigen Wohnung umziehen müssen sowie diejenigen Personen, welche neu einen Haushalt gründen oder aus dem Ausland zuziehen. Für sie kommt am gewünschten Standort weiterhin aus Preisgründen oftmals eine Wohnsitznahme 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 Pendelstrecken in Kauf. Zudem ergibt sich dadurch in der Tendenz eine soziale Entmischung.



Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen; Quelle: BFS/BWO

Wohnungspolitik: Neuer Rahmenkredit und Revision des Mietrechts

Der im Vorjahr vom Bundesrat verabschiedeten Botschaft zu einem neuen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung hat der Nationalrat als Zweitrat in der Frühjahrssession 2015 grossmehrheitlich zugestimmt und auch die Ausgabenbremse gelöst. Der Rahmenkredit in der Höhe von 1,9 Milliarden Franken steht für die Jahre 2015 bis 2021 zur Verfügung und dient vorwiegend der Verbürgung der Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW).

Bundesrat für Formularpflicht für die ganze Schweiz

Der Bundesrat verabschiedete am 27. Mai 2015 eine Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht. Hauptpunkt der Vorlage bildet die Pflicht, bei einem Mieterwechsel den bisherigen Mietzins mittels Formular bekannt zu geben und allfällige Mietzinserhöhungen zu begründen. Die Formularpflicht soll unabhängig vom Vorliegen eines Wohnungsmangels in der gesamten Schweiz gelten. Die beantragte Neuregelung enthält den Vorschlag, wonach die Zuständigkeit für die mietrechtlichen Formulare neu auf den Bund übertragen wird. Der Gesetzesentwurf sieht weiter vor, dass als Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und

bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten auch eine mechanische Nachbildung der Unterschrift (Faksimile-Unterschrift) möglich ist. Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, welche in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, soll gemäss der Vorlage neu die schriftliche Form ausreichend sein. Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen sollen frühestens nach dem Ablauf eines Jahres seit dem Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können, wenn sie nicht vor dem Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.

Das BWO überprüft, inwieweit bei der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Revisionsbedarf besteht. Die Vorarbeiten betreffen zunächst Anpassungen, welche sich aufgrund der beantragten Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht als nötig erweisen. Daneben wird auch geprüft, ob sich weitere Änderungen aufdrängen.

Am 13. Mai 2015 nahm der Bundesrat den Bericht des BWO betreffend obligatorische Veröffentlichung des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) zur Kenntnis. Der Bericht kommt zum Schluss, dass sich eine solche Massnahme positiv auf die Zahl energetischer Sanierungen von Liegenschaften auswirken könnte. Zuständig für die Einführung eines möglichen Obligatoriums sind die Kantone.

Dritte Dialog-Phase aufgenommen

Die Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog», die der Bundesrat 2013 mit Vertretungen von Bund, Kantonen und Städten eingesetzt hat, hat sich im 2015 zu zwei halbtägigen Sitzungen getroffen. Diskussionsthemen waren die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt, die Immobilienstrategie der SBB sowie die Schnittstellen zwischen Raumplanung und Wohnungspolitik. Der Dialog wird im 2016 fortgesetzt, und ein weiterer Bericht mit Empfehlungen zuhanden von Bund, Kantonen und Städten ist für das Jahresende vorgesehen. Vorläufig nur gestreift wurde die Frage, wie die im Jahresverlauf vermehrt in der Schweiz eingetroffenen Flüchtlinge bei der Integration in den Wohnungsmarkt unterstützt werden könnten. Nach der Entlassung aus der Asylstruktur werden sich die vorläufig aufgenommenen Per-



sonen oder anerkannten Flüchtlinge als eigenständige Akteure auf die Suche nach Wohnraum machen. In den Regionen mit einem Mangel an preisgünstigen Angeboten dürfte sich dies schwierig gestalten, und viele Migrantinnen und Migranten dürften auf die Unterstützung von Gemeinden und Hilfsorganisationen angewiesen sein.

Im Rahmen einer Aussprache hatte der Bundesrat im Juni 2014 den Richtungsentscheid getroffen, 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. Die vom Bundesrat im Dezember 2015 verabschiedete Vernehmlassungsunterlage enthält keinen entsprechenden Passus mehr. Es wurde der Erkenntnis der unterschiedlichen Risiken je nach Grund des Vorbezuges Rechnung getragen. Die Vernehmlassung für die Vorlage läuft bis zum 18. März 2016.

Breites Spektrum an parlamentarischen Vorstössen

Im Dezember 2015 eröffnete das BWO die Ämterkonsultation zum Entwurf des durch den Bundesrat in Erfüllung des Postulats Jans «Energieeffizienz. Green Deal Loan als Modell für die Schweiz?» zu erstellenden Berichts über energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich. Darin werden mögliche Massnahmen in den Gebieten Energie recht, Mietrecht, Wohnbauförderung und Steuerrecht beschrieben, und die Auswirkungen insbesondere hinsichtlich Energiesparziele und Sozialverträglichkeit werden eingeschätzt.

Im Berichtsjahr wurden Vorstösse zu mannigfaltigen Themen eingereicht und behandelt. Nationalrat Hardegger legte in der Sommersession die Motion «Förderung des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbaus. Vorkaufsrecht für Gemeinden» vor. Der Bundesrat begründete den Antrag auf Ablehnung der Motion unter anderem mit der kantonalen Gesetzgebungskompetenz betreffend Vorkaufsrecht.

Mit der während der Sommersession eingereichten Motion «Transparenz in der Berechnung von Mietzinssenkungen und -erhöhungen» lud Nationalrat Sommaruga den Bundesrat ein, einen elektronischen Mietzinsrechner auf der Website des BWO zu installieren. Da bereits heute einfach gehaltene wie auch komplex gestaltete Mietzinsrechner vorhanden sind, beantragte der Bundesrat die Ablehnung der Motion. Die in der Frühjahrssession eingereichte Interpellation «Kostenmiete statt überbissene Rendite» von Nationalrat Hardegger gab Anlass zu einer Erläuterung der Grundsät-

ze der Kostenmiete. Eine weitere Antwort des Bundesrates betraf die Interpellation «Missbräuchliche Mietzinserhöhungen nach energetischen oder grösseren Sanierungsmassnahmen», welche Nationalrat Fluri in der Sommersession eingebracht hatte. Während der Herbstsession entschied der Nationalrat, der Parlamentarischen Initiative «Mietrecht. Entkopplung des zulässigen Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz» von Nationalrat Feller keine Folge zu geben. Ein bundesgerichtlicher Entscheid stand am Ausgang der Interpellation «Keine Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes mehr für die Berechnung der zulässigen Rendite» von Nationalrat Hiltbold, welche vom Bundesrat im Februar 2015 beantwortet wurde. Nationalrat Sommaruga reichte in der Sommersession die Interpellation «Wirtschaftsmodell zur Berechnung von Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Referenzzinssatzes. Änderung der Verordnung?» ein. In der Antwort wies der Bundesrat unter anderem darauf hin, dass gute Argumente für eine Beibehaltung der geltenden Überwälzungssätze sprechen.

Nationalrätin Carobbio Guscetti begründete das in der Sommersession eingereichte Postulat «Die Senkung des Referenzzinssatzes muss den Mieterinnen und Mietern zugutekommen!» unter anderem damit, dass die Geltendmachung einer Mietzinssenkung von Gesetzes wegen durch die Mietenden erfolgen müsse. In der Stellungnahme



führte der Bundesrat diverse Lösungsansätze an. Insgesamt werden Anpassungen derzeit als nicht opportun erachtet. Ebenfalls in der Sommersession unterbreitete Nationalrat Glättli das Postulat «Bericht zu volkswirtschaftlichen Auswirkungen der nicht weitergegebenen Referenzzinssatzsenkungen». Der Bundesrat beantragte die Ablehnung des Postulates, unter anderem mit Hinweis auf den hohen Aufwand.

Eine Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 des Obligationenrechts (OR) strebt Nationalrat Egloff mit der in der Sommersession eingereichten Parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» an. In der Formulierung enthalten ist unter anderem das Erfordernis der Schriftlichkeit von Zustimmung und Anfrage zur Untermiete. Weitere Vorstösse befassen sich mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Nationalrätin Schneider Schüttel unterbreitete in der Sommersession die Motion «Mieten. Verbesserung des Kündigungsschutzes für ältere Personen, Familien usw.». In der Stellungnahme äusserte der Bundesrat Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Mieterschaft und beantragte die Ablehnung des mittlerweile von Nationalrätin Ruiz übernommenen Vorstosses. Sowohl der Ständerat als auch der Nationalrat entschieden in der Sommer- bzw. Herbstsession, der Petition Bassola «Kündigungsschutz, wenn pflichtige Behörden die Mieten nicht korrekt und fristgerecht für die unterstützte Person bezahlen» keine Folge zu geben.

In Bezug auf die von Nationalrat Lorenz Hess eingereichte Motion «Gleiche Rahmenbedingungen für traditionelle Dienstleistungsbetriebe und private Anbieter von Dienstleistungen über Online-Plattformen» beantragte der Bundesrat die Ablehnung. In der Antwort wurde auf das Erforder-

nis einer Analyse aufmerksam gemacht und auf das Postulat von Nationalrat Derder «Partizipative Ökonomie. Fördern, Rahmenbedingungen umreissen, für künftige Herausforderungen gewappnet sein» hingewiesen, bei welchem der Bundesrat die Annahme beantragte. Eine Bezugnahme auf das erwähnte Postulat erfolgte auch in der Antwort des Bundesrates auf die von Nationalrat Glättli in der Wintersession unterbreitete Frage «Bericht des Bundesrates zur gewerbmässigen Nutzung von Airbnb und ähnlichen Plattformen sowie zu möglichen Massnahmen». Nationalrat Derder griff das Thema mit der Interpellation «Wie stellt sich die Schweiz den Herausforderungen der partizipativen Ökonomie?» in der Wintersession 2015 erneut auf und erinnerte an sein Postulat aus der Wintersession 2014.

Gesamterneuerungswahlen Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW) steht dem BWO als beratendes Gremium zur Seite. Die von Professor Philippe Thalmann präsierte EKW hat 2015 zweimal getagt. An der Sommersitzung standen Anreize für die energetische Sanierung von Mietwohnungen im Zentrum, an der Wintersitzung das Forschungsprogramm 2016 – 2019 des BWO, das von der Kommission zuhanden des Departements genehmigt wurde. Das 15-köpfige Gremium wurde für die Amtsperiode 2016 – 2019 erneuert und gesamthaft frisch gewählt. Mit einem Frauenanteil von 40 Prozent und sieben Vertretungen aus der Suisse latine übertrifft die Kommission bezüglich Zusammensetzung die Anforderungen der Bundeskanzlei an ausserparlamentarische Kommissionen.



Vollzug der Förderung: Starke Inanspruchnahme der Mittel

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.

Hohe Nachfrage nach EGW-Finanzierungen ...

Mit ihren Anleihen verhilft die EGW ihren Mitgliedern zu langfristigen, günstigen Finanzierungen der Liegenschaften. Die EGW hat im Berichtsjahr drei Anleihen neu emittiert und eine Anleihe aufgestockt. Insgesamt nahm sie für ihre Mitglieder 522,5 Millionen Franken auf. Für Laufzeiten von knapp 10 bis 18 Jahre resultierten dabei all-in-costs von 0,215 Prozent bis 0,662 Prozent. Mit den Serien 28 und 31 konnten zwei Anleihen im Umfang von 174,1 Millionen Franken zurückbezahlt werden. Damit ist die vom Bund verbürgte Anleihe summe 2015 um 348,4 Millionen Franken angewachsen und beträgt per Ende des Berichtsjahrs 2'918,9 Millionen Franken. Der per Mitte 2015 zur Verfügung stehende neue Rahmenkredit wurde im Berichtsjahr bereits mit 162 Millionen Franken belastet.

Zu dieser starken Steigerung der Emissionstätigkeit hat der SNB-Entscheid vom 15. Januar 2015 entscheidend beigetragen. Aufgrund der zunehmenden Absicherungskosten wurden Bankfinanzierungen gegenüber dem Vorjahr nicht mehr billiger, hingegen wurde bei Bundesobligationen – und damit auch für vom Bund verbürgte Anleihen – negative Renditen auch für recht lange Anleihedauern die Regel. Damit hat sich der Zinsunterschied zwischen EGW-Finanzierungen und Bankfinanzierungen auf rund zwei Prozentpunkte verdoppelt. Die darauf einsetzende äusserst starke Zusatznachfrage nach EGW-Finanzierungen führte dazu, dass die EGW bezüglich Anleihebeteiligung Prioritäten einführte, muss doch der 2015 gesprochene Rahmenkredit für Bürgschaften bis 2021 ausreichen.

Am 18. Juni 2015 feierte die EGW ihre Jubiläums-Generalversammlung im Landhaus in Solothurn. Seit ihrer Gründung im Jahr 1990 hat sie sich zu einer der wichtigsten ge-

samtschweizerisch operierenden Organisationen im Bereich der Wohnraumförderung und zu einem wichtigen Partner des BWO entwickelt.

... und nach Darlehen aus dem Fonds de roulement

Die Reserven des Fonds de roulement sind 2015, auf Empfehlung der Eidgenössischen Finanzkontrolle, aufgelöst und in den Fonds überführt worden. Damit stehen 2016 für die weitere Dotierung des Fonds 15,3 Millionen Franken und im Folgejahr 10,8 Millionen Franken zur Verfügung. Ende 2017 wird der 2003 gesprochene Rahmenkredit für Darlehen ausgeschöpft sein.

Die seit anfangs 2014 mögliche Unterstützung des Erwerbs von Bauland fand noch immer keine konkrete Nachfrage. Nichtsdestotrotz war 2015 der Gesuchseingang ungebremsst hoch. Für 1796 Wohnungen konnten Darlehen im Umfang von 72 Millionen Franken ausgerichtet werden, wovon rund ein Drittel für Projekte aus dem Kanton Genf gewährt wurde. Bei unveränderter Nachfrage wird die Liquidität des Fonds rasch abnehmen, weshalb das BWO zusammen mit den



Dachorganisationen erste Diskussionen über Prioritätskriterien und maximale Fondsbeteiligungen eines Bauträgers führte. Eine allfällige Beschränkung pro Bauträger soll im Zusammenhang mit der ohnehin geplanten umfassenden Revision der Darlehensbedingungen festgelegt werden. Der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) wurde eine Rückbürgschaft für eine Wohnsiedlung im Kanton Zürich gewährt. Im Mietwohnungsbereich haben die WFG-Rückbürgschaften im Berichtsjahr leicht auf rund 11,5 Millionen Franken zugenommen. Die Summe der WEG-Rückbürgschaften ist mit rund fünf Millionen Franken stabil geblieben. In der für Neugeschäfte sistierten Eigentumsförderung via Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften (HBW, CRCI) haben sich die Eventualverpflichtungen dieses Jahr um 2,8 Millionen Franken auf noch rund 5,3 Millionen Franken reduziert. Auch in diesem Jahr mussten keine Rückbürgschaften honoriert werden.

Revidiertes Instrument für die Gesuchprüfung

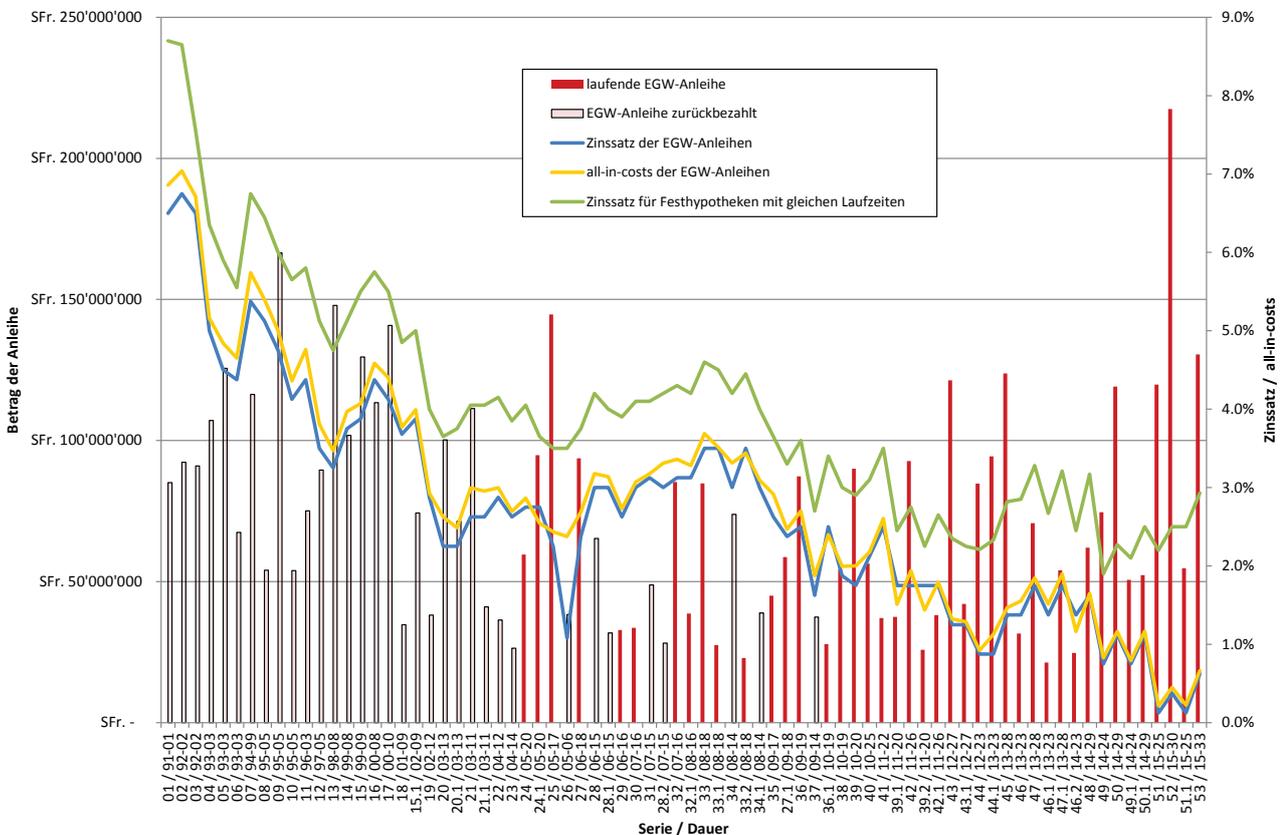
Nach einer länger dauernden Revision konnte anlässlich der Grenchner Wohntage die neuste Version des Wohnungsbewertungs-Systems WBS einem breiten Publikum präsen-

tiert werden. Auffälligste Kennzeichen der Ausgabe 2015 des WBS sind die verbesserte Anwenderfreundlichkeit mit nur noch 25 Beurteilungskriterien, die neuen Kriterien zur Beurteilung des Wohnstandortes, die verstärkte Forderung nach Qualität beim Wohnobjekt sowie die Einführung von Innovationspunkten. Die Bewertung kann neu mittels On-line-Tool über die WBS-Website erfolgen.

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 1070 Eigentumsobjekte und 2177 Mietwohnungen die Bundeshilfe beendet.

Ende 2015 umfasste das WEG-Volumen etwas mehr als 15'000 Geschäfte mit rund 56'000 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. Das diesjährige gemeinsame Treffen aller kantonalen Amtsstellen fand im Anschluss an die Fachtagung am 13. November im BWO-Gebäude statt. Im Vordergrund standen der



EGW-Anleihen, per Ende 2015; Quelle: EGW/BWO

Austausch und die Diskussion unter den Landesteilen. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Probleme auf dem Wohnungsmarkt trotz unterschiedlicher Ausprägungen sehr ähnlich sind. So hat sich die Bevölkerung bereits in mehreren Kantonen zu Vorstössen für die Förderung des preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnungsbaus äussern können oder wird es in den kommenden Monaten noch tun. Gleichzeitig steht bei den für die Wohnraumförderung zuständigen Amtsstellen immer weniger Personal zur Verfügung, was dazu führt, dass in einigen Kantonen ein Knowhow-Verlust droht.

Trotz abnehmendem Volumen ist die WEG-Förderung noch immer mit beträchtlichen Finanzflüssen verbunden. So wurden 2015 einerseits gut 52,9 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen, ZV) ausbezahlt. Dies sind rund fünf Millionen Franken weniger als im Vorjahr. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von 25,8 Millionen Franken gegenüber.

Im Rahmen der Stabilisierungsmassnahmen für die Wirtschaft hatte das Parlament 2009 eine WEG-Änderung beschlossen, wonach der Bund bei geförderten Liegenschaften, die mehr als 20 Jahre alt sind, auf noch geschuldete Guthaben (Grundverbilligungsvorschüsse) verzichtet, wenn mindestens im Umfang dieser Forderung energiesparende Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden. Dieses Programm konnte 2015 abgeschlossen werden. Die teilnehmenden Bauträger investierten 82,2 Millionen Franken, und der Forderungsverzicht des Bundes belief sich auf 49 Millionen Franken. Energetisch erneuert wurden Liegenschaften mit insgesamt 1039 Wohnungen.

Die Zahl der Dossiers mit finanziellen Problemen blieb praktisch unverändert. Ein Miet- sowie sieben Eigentumsobjekte konnten endgültig geregelt werden. Sieben Fälle, drei weniger als im Vorjahr, kamen neu dazu. Die eingeleiteten Betreibungen konnten auf zwei Dossier reduziert werden.

Anlässlich ihrer Revision hat die Eidgenössische Finanzkontrolle EFK in ihrem Schlussbericht zwei Empfehlungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Ansprüche auf Zusatzverbilligung abgegeben. Die Direktion hat entschieden, diese umzusetzen und das Vier-Augen-Prinzip bei sämtlichen ZV-Mutationen und beim Verkauf von Eigentum per 1. Januar 2016 einzuführen.

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals WBG: Weitere Zunahme der vorzeitigen Rückzahlungen

Auch im Jahre 2015 haben viele Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (WBG) von günstigen Refinanzierungsangeboten Dritter (EGW, Banken, Pensionskassen) profitiert. Es wurden PUBLICA-Darlehen im Umfang von rund 15 Millionen Franken sowie Bundesdarlehen in der Höhe von rund 20 Millionen Franken vorzeitig zurückbezahlt. Hinzu kamen insgesamt rund 22 Millionen Franken ordentliche und ausserordentliche Amortisationen. Die Bundes- und PUBLICA-Darlehen wurden im Berichtsjahr um 57 Millionen Franken auf gut 631 Millionen Franken abgebaut. Davon handelte es sich bei fast 30 Millionen Franken um die Ablösung einer risikobehafteten Kreditposition. Die Zinserträge beliefen sich 2015 auf rund 8,5 Millionen Franken. Am Jahresende verwaltete das BWO noch Bundesdarlehen in der Höhe von rund 494 Millionen Franken sowie PUBLICA-Darlehen in der Höhe von rund 138 Millionen Franken. Zu diesem Zeitpunkt wurden noch 133 WBG mit Darlehen unterstützt. Diese WBG stellen rund 13'000 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

Im Berichtsjahr wurden rund 430 Wohnungen oder gut drei Prozent des WBG-Wohnungsbestandes erneuert. Das Investitionsvolumen erreichte rund 38 Millionen Franken. Davon wurde gut ein Viertel mit Eigenkapital finanziert. Eingesetzt wurden jedoch auch EGW-Quoten und Fonds de roulement-Darlehen.

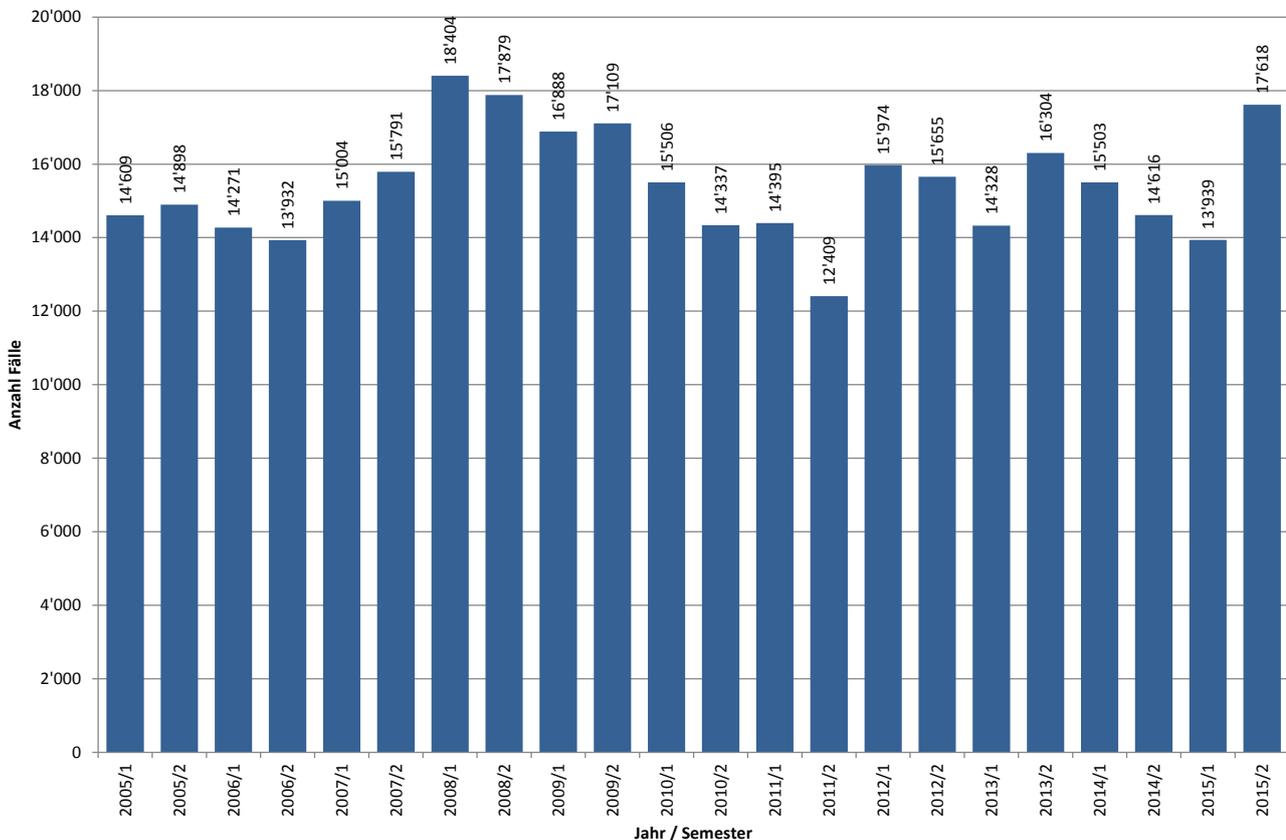
Aufgrund der Bedingungen am Kapitalmarkt hat das BWO die Zinssätze der Bundesdarlehen ab 1. Juli 2015 um 0,25 Prozentpunkte auf ein Prozent gesenkt. Die Pensionskasse des Bundes PUBLICA hat einer Senkung der Zinssätze auf den gleichen Zeitpunkt um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75 Prozent zugestimmt. Gleichzeitig wurde im Übrigen auch der Zins für die rückzahlbaren Grundverbilligungsvorschüsse bei WEG-Objekten sowie der entsprechende WEG-Referenzzinssatz auf zwei Prozent ermässigt.

Mietrechtspraxis: Reduzierter Referenzzinssatz

Der Aufgrund der weiterhin sehr tiefen Zinssätze ist der dem Referenzzinssatz zugrunde liegende Durchschnittszinssatz auch im Berichtsjahr weiter gesunken. Pro Quartal ermässigte er sich durchwegs um drei Basispunkte, bevor im letzten Quartal sogar eine Senkung um vier Basispunkte resultierte. Dieser kontinuierliche Rückgang auf nunmehr 1,76 Prozent (Stand 31. Dezember 2015) hatte am 1. Juni 2015 eine Senkung des Referenzzinssatzes von 2 Prozent auf 1,75 Prozent zur Folge. Damit hat sich dieser seit seiner Einführung im September 2008 halbiert.

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2015 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 31'557 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 1438 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 31'188 Fälle erledigt. Von diesen wurden 16'172 mit einer Einigung abgeschlos-

sen, was 51,9 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 4419 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (14,2 Prozent). Zudem wurde bei 1220 Fällen ein Urteilstvorschlag (3,9 Prozent) angenommen. Abgelehnt wurden 554 Urteilstvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 169 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 8654 Fälle anderweitig erledigt.



Neueingänge bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten in den Jahren 2005 – 2015; Quelle: BWO

Wohnforschung:

Entscheidungsgrundlagen für Stockwerkeigentümer

Im Berichtsjahr hat das BWO im Rahmen seiner Forschungsaktivitäten sieben Studien online publiziert. Diese decken wie immer ein breites Themenspektrum ab, wobei in diesem Jahr dem «Geburtstagskind Stockwerkeigentum» – diese Eigentumsform existiert seit 1965 und wurde somit fünfzig Jahre alt – ein besonderes Gewicht zukommt.

Die «Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, die im Rahmen eines KTI-Projektes von der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit verschiedenen Wirtschaftspartnern erarbeitet wurde, zeigt Wege auf, wie Unterhalt und Erneuerung von Liegenschaften langfristig sichergestellt werden können. Sie richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwaltungen von Wohnungen im Stockwerkeigentum und umfasst acht, in Booklets leicht verständlich zusammengefasste, praxistaugliche Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung.

Eine weitere, von der Fachhochschule Rapperswil erstellte Studie befasst sich mit den Herausforderungen, die sich für die Gemeinden und deren Entwicklung aus der zunehmenden Verbreitung des Stockwerkeigentums ergeben. Sie stellt ein Set von Werkzeugen vor, auf welche sich kommunale Planungsfachleute bei der Qualitätssicherung des Gebäudebestandes und der Quartierentwicklung abstützen können. Während einige Werkzeuge eine inhaltliche Anpassung bestehender planerischer Steuerungsansätze darstellen, sind andere unerprobt und müssen sich in der Planungspraxis noch bewähren.

Aussenraum und Mobilität im Blickfeld

Zwei Publikationen befassen sich mit Wohnsiedlungen und dem Wohnumfeld. Der Bericht zur Sanierung des Aussenraums der Siedlung Fröschmatt in Bern zeigt einen exemplarischen Ansatz zur Förderung der Biodiversität im urbanen Siedlungsraum. Die Mitwirkung der Mieterschaft führte zu einer hohen Akzeptanz der naturnahen Umgebungsgestaltung. Zudem zeigte sich, dass eine ökologische Aussenraumgestaltung nicht teurer ausfällt als eine konventionelle.

Mit dem vom BWO mitunterstützten Projekt «MIWO – Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen» wurde ein Instrumentarium geschaffen, welches Liegenschaftsverwaltungen und Gemeinden ermöglicht, die wohnungsbezogene Mobilität umweltgerechter zu konzipieren. Ein Handbuch zeigt den Weg von der Analyse bis hin zu den Massnahmen auf. Dank der MIWO-Hilfsmittel können die Mobilität und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner besser erfasst werden und mit verschiedenen Anreizen lassen sich die Verkehrsemissionen durch die Bewohnerschaft vermindern.

Die als explorative Studie angelegte Evaluation eines Pilotprojekts der Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Die Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen hat ein Mehrfamilienhaus in Zürich-Leimbach gebaut, das bestimmt ist für Personen, die unter dem Syndrom der Multiplen Chemikaliensensitivität (MCS) leiden. Solche Menschen reagieren auf geringste Konzentrationen von Chemikalien mit körperlichen Beschwerden. Die Studie untersucht die gesundheitlichen und sozialen Folgen dieses neuartigen Wohnangebotes für die Mietenden.



Die Genossenschaftswohnungen in Biel sind im Zentrum einer Studie, die anhand von Daten aus Einwohner-, Gebäude- und Wohnungs- sowie Steuerregister Auskunft gibt, wie sich die Bevölkerung in der Stadt und in deren Wohnbaugenossenschaften zusammensetzt, wie die Wohnungen unterhalten sind und wie sich die Wohnbaugenossenschaften weiterentwickeln könnten.

Ausserdem wurden wiederum acht Factsheets «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» publiziert. Sie zeichnen nach, wie die mit der Einführung der Personenfreizügigkeit veränderte Zuwanderung ausländischer Haushalte den Wohnungsmarkt beeinflusst.

Im Auftrag des BWO erstellt das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung ein Gutachten zum Recht der kurzzeitigen Wohnraumüberlassung zu touristischen Zwecken. In der Expertise werden die relevanten Bestimmungen der Rechtsordnungen von Deutschland, Österreich, Spanien, Frankreich, Schweden, England und des US-Bundesstaates New York untersucht. Neben mietrechtlichen Bestimmungen werden auch Normen des Verwaltungsrechts und betreffend Internet-Vermittlungs-Plattformen erörtert. Im Dezember ist ein Zwischenbericht mit Länderberichten zu Deutschland, Schweden und Spanien eingegangen. Das vollständige Gutachten wird auf der Website des BWO publiziert werden.

Forschungsprogramm 2016 – 2019

Im Laufe des Berichtsjahres wurde das Forschungsprogramm 2016-2019 in mehreren Schritten erarbeitet und im Dezember 2015 von der EKW zuhanden des Departements verabschiedet. Im April 2015 waren bei den Mitgliedern der Kommission relevante Forschungsfragen gesammelt und in eine BWO-interne Analyse zu möglichen Themen integriert worden. Fünf Schwerpunkte wurden im Rahmen eines interdisziplinären Workshops mit Fachleuten vertieft. Der aus diesen Arbeiten hervorgegangene Programmentwurf wurde in einer informellen Konsultation bei mitinteressierten Bundesstellen gefestigt.

Der Aufbau des Forschungsprogrammes präsentiert wie gewohnt eine Analyse der gegenwärtigen Lage und der Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen. Letztere weisen darauf hin, dass die Marktperspektiven unsicher bleiben, aber aktuelle Problemlagen wohl weiter bestehen werden. Will die Wohnforschung auch unter diesen Bedingungen einen Beitrag zur Bewältigung von Herausforderungen leisten und für Marktakteure wie Politik Entscheidungsgrundlagen bereitstellen, muss sie offen bleiben für neue Entwicklungen und fähig sein, sich auf eine breite Palette von Fragestellungen einzustellen.

Das als Absichtserklärung konzipierte Forschungsprogramm zeichnet fünf Themenkreise auf, an denen sich die Wohnfor-

schung in den nächsten vier Jahren orientieren wird. Die skizzenhaft dargestellten Forschungsabsichten bilden die Grundlage für konkrete Projekte, die zu gegebener Zeit unter den interessierten Fachleuten ausgeschrieben werden. Sie richten sich einerseits nach der Amtsstrategie, andererseits nach Fragestellungen, die sich neu abzeichnen, eine besondere gesellschaftliche Brisanz haben und somit neue Handlungsansätze nötig machen. Die folgenden fünf Schwerpunkte wurden festgehalten: Funktionierenden Markt bewahren, Wohnversorgung der schwächeren Marktteilnehmer unterstützen, Verdichtet bauen und Wohnraum effizient nutzen, Energiekonsum im Wohnbereich verringern sowie Wohnungspolitik innovativ und stufengerecht umsetzen.

Austausch über Modellvorhaben

Im Rahmen des Programms «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014 – 2018» unterstützt das BWO fünf innovative Projekte, die von lokalen, regionalen und kantonalen Akteuren entwickelt wurden, um konkrete Probleme des Wohnungsmarktes und der Wohnraumförderung anzugehen. 2015 organisierte das BWO einen Erfahrungsaustausch, bei dem die Teilnehmenden mithilfe eines Schemas und eines Analyserasters zusammen der Frage nachgehen konnten, welche Akteure bei ihren jeweiligen Projekten zu berücksichtigen sind.

Zusätzliche statistische Angaben zum gemeinnützigen Wohnungsbau

Das Bundesamt für Statistik verknüpft regelmässig die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister mit jenen aus den Einwohnerregistern. Für die Statistik zum gemeinnützigen Wohnungsbau für das Jahr 2013 veröffentlichte das BWO auf der Website im Sommer 2015 weitere zehn Tabellen, welche die bereits vorgenommenen elf Auswertungen ergänzen.

2015 erschienen vier Ausgaben des «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie drei «BWO-Newsletter». Seit September 2013 nutzt das BWO zudem die Kommunikationsplattform Twitter. Regelmässig wird über Aktuelles aus dem BWO und Interessantes mit wohnungspolitischem Bezug von anderen Stellen berichtet. Gegenüber dem Vorjahr hat 2015 die Zahl der Anfragen an das BWO leicht zugenommen. Rund 240 Auskünfte betrafen rechtliche Fragen, 100 Mal wurden Informationen zum Marktgeschehen gewünscht. Ferner konnten 60 Anfragen zu bautechnischen Problemen beantwortet werden. Das Infoblatt «Wohnen in der Schweiz» wird weiterhin stark nachgefragt. Es liegt neu auch auf Tigrinya und somit in sechzehn Sprachen vor.

20 Jahre Grenchner Wohntage

Ein Jahr nach dem BWO-Umzug an den Jurasüdfuss fanden im Herbst 1996 die ersten Grenchner Wohntage statt. Den Anlass rund ums Wohnen rief das BWO zusammen mit der Stadt Grenchen ins Leben. Das Parktheater war Austragungsort der Fachtagung des BWO, allerdings reichte damals der Gemeinderatssaal mit rund 130 Plätzen für die Durchführung aus.

Heute tragen der Kanton Solothurn und das Architekturforum im Touringhaus in Solothurn den Anlass mit. Die Fachtagung findet seit rund 10 Jahren im Theatersaal statt und wird regelmässig von über 200 Personen besucht. Damit haben sich die Grenchner Wohntage beim Fachpublikum als fester Anlass im Jahresprogramm etabliert. Gleichzeitig hat sich die Vielfalt der Anlässe vergrössert. Ständen am Anfang Referate und Diskussionen im Zentrum der Informationsvermittlung, gibt es heute auch Ausstellungen, Preisverleihungen, Kinoabende und Lichtspiele. Das Anliegen bleibt: Möglichst viele Leute für das Wohnen interessieren und sensibilisieren.

Die Jubiläumsfachtagung trug den Titel «Zukunft Wohnen: Qualität und Innovation als Schlüssel zum Erfolg». Mit über 250 Gästen - ein Besucherrekord - stiess der Anlass auf ein grosses Interesse. Die Tagung thematisierte Ansprüche an den Wohnraum im Licht der Zukunftsforschung. In kurzen Beiträgen wurden wegweisende Projekte und Handlungsmöglichkeiten auf den Ebenen Wohnung, Wohnanlage und Quartier vorgestellt. In diesem Zusammenhang stellte das BWO auch die neueste Ausgabe des WBS vor. Die Tagung bot einen Überblick über den aktuellen Stand der Wohnfor-

schung und mögliche Massnahmen. Bundesrat Schneider-Ammann forderte in seiner Eröffnungsrede Investoren und Planungsfachleute dazu auf, die vertrauten Wege zu verlassen und Neues auszuprobieren.

Die 20. Grenchner Wohntage starteten mit einer Plakatausstellung auf dem Marktplatz. Die Plakate wurden von den Abschlussklassen der Sek. B des Haldenschulhauses entworfen. Die Klassen wählten neun Grenchner Quartiere, für die sie neben dem Ist-Zustand die Vergangenheit dokumentierten und Zukunftsszenarien aufzeigten. Die Ausstellung ergab neue Blicke auf unsere Wohnverhältnisse und veranlasste die 50 Schülerinnen und Schüler, sich intensiv mit dem Wohnen auseinanderzusetzen.

Das Lichtspiel «Brain Maps Project # My Home Self Drone» war mit über 800 Besucherinnen und Besuchern der grösste Besuchermagnet. Die spielerische Projektion wurde vom Chor «CantaGaudio» begleitet.

Der SIA Solothurn übergab den «Priisnagel Fotografie» für die besten Architekturfotos in Anwesenheit des Solothurnischen Regierungsrates Roland Fürst. Den Abschluss der Grenchner Wohntage 2015 bildete der Kinoabend mit zwei Filmen. Der erste Film - «Ein Fall für die Borgers» - richtete sich an Familien. Der Film «Kitchen Stories» aus Norwegen, der sich mit der Suche nach der optimalen Küche befasst, passte zur Thematik der Fachtagung. Die verschiedenen Anlässe fanden das Interesse von insgesamt rund 1300 Besucherinnen und Besuchern.



Internationales: Vorbereitungen für «Habitat III»

Alle 20 Jahre organisiert die UNO eine Habitat-Konferenz, an denen die Herausforderungen im Wohnungs- und Siedlungsbereich thematisiert und Strategien beschlossen werden, um diesen zu begegnen. An den Konferenzen von Vancouver (1976) und Istanbul (1996) nahm die Schweiz jeweils mit einer von der BWO-Direktion geführten Delegation teil. Die dritte Habitat-Konferenz wird im Oktober 2016 in Quito, Ecuador, stattfinden. Angesichts der weltweit beobachtbaren Urbanisierung ist ihr Ziel die Verabschiedung einer «Städteagenda», die für alle Mitgliedstaaten als politische Richtschnur für die Stadtentwicklung der nächsten zwei Jahrzehnte dienen soll. Im Laufe des Jahres 2015 hat auf Bundesebene eine interdepartementale Arbeitsgruppe mit Beteiligung des Schweizerischen Städteverbandes mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen. Sie wird einen Bericht über das Wohnen und die Stadtentwicklung in der Schweiz erarbeiten und im Hinblick auf die Konferenz zur vorgeschlagenen «Städteagenda» Position beziehen.

Habitat III stand auch im Zentrum der 76. Jahresversammlung des «Committee on Housing and Land Management» der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE), in der das BWO die Schweiz vertritt und die am 14. und 15. Dezember 2015 in Genf stattfand. Die Vertretungen verabschiedeten einen Bericht über das Wohnen und die Stadtentwicklung in der ECE-Region zuhanden von Habitat III und beschlossen, die im Vorjahr verabschiedete «Geneva UN Charter on Sustainable Housing» in den Verhandlungsprozess zur internationalen «Städteagenda» einfließen zu lassen.



BWO: Mit neuem Wasserspender durch den heissen Sommer

Im BWO arbeiteten Ende 2015 inklusiv Lernende 48 Personen, die sich 42,55 Vollzeitstellen teilten. Gegen Ende 2015 trat ein langjähriger Mitarbeiter aus der Bundesverwaltung aus. Je eine Neuanstellung erfolgte in den Bereichen Recht sowie Grundlagen und Information. Im Sommer 2015 startete eine Lernende die dreijährige Ausbildung zur Kauffrau. Mit drei Ausbildungsplätzen wurde das Lehrstellenkontingent im 2015 wieder voll ausgeschöpft.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, haben auch 2015 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teilgenommen. Amtsintern fanden zwei obligatorische Personalschulungen statt. Den Mitarbeitenden wurden die damals noch sechs Modellvorhaben zum Thema «Nachhaltige Raumentwicklung 2014 – 2018» vorgestellt. Der zweite Anlass widmete sich dem «Respektvollen Umgang». In diesem Thema hatte die Personalbefragung des Vorjahres gewisse Defizite aufgezeigt. Massnahmen der Gesundheitsförderung hatten ebenfalls einen wichtigen Stellenwert. Gerade rechtzeitig auf den ausserordentlich heissen Sommer stellte das BWO den Mitarbeitenden einen Wasserspender zur Verfügung. Ebenfalls dem körperlichen Wohl und ganz nach dem Motto «An apple a day, keeps the doctor away» dient der tägliche Pausen-Apfel, den das BWO von einem lokalen Obstlandwirt bezieht. An der Sommeraktion «Bike to work» nahmen zwei Teams teil, die den Arbeitsweg – ganz oder streckenweise – während zwei Monaten mit dem Fahrrad bewältigten.

Der jährliche Ausbildungstag, von welchem bis auf diejenige auf den Seiten 17 und 18 alle Fotos im Jahresbericht stammen, führte das BWO in die Region Schaffhausen. Auf dem

Programm stand eine Besichtigung des Quartiers Birch, dessen Bewohnerschaft mehrheitlich einen Migrationshintergrund aufweist und in dem die Logis Suisse AG als Investorin zusammen mit der Stadt seit über zehn Jahren erfolgreich Integrationsmassnahmen umsetzt. Abgerundet wurde der Ausflug mit einem Rundgang durch die Weinkellerei Rahm in Hallau. Als fakultativer Bestandteil des BWO-Jubiläums war für den darauffolgenden Samstag eine Schifffahrt auf dem Rhein und eine Besichtigung des Städtchens Diessenhofen organisiert worden. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit haben auch ein Skitag im Haslital, ein Grillanlass an der Aare und das Weihnachtsessen in Grenchen beigetragen.

Nach der technischen Einführung des Beschaffungs- und Vertragsmanagements (B+VM) im vergangenen Jahr standen dieses Jahr organisatorische Anpassungen und kleinere Verbesserungen im Vordergrund. Ausserdem wurden bereits Vorarbeiten für die Einführung der e-Rechnung getätigt. Zudem wurde nach einer Analyse der «Druckerlandschaft» des BWO ein Grossteil der Geräte ersetzt und deren Anzahl deutlich reduziert.

Das Programm «Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung» (RUMBA) hat für 2015 sehr gute Werte ergeben. Gegenüber dem Vorjahr konnten in allen Bereichen zum Teil deutliche Verbesserungen erzielt werden. Einzig der Wasserverbrauch hat sich verschlechtert, wofür vor allem das trockene Wetter im 2. Halbjahr verantwortlich sein dürfte. Auch wenn der Vergleich mit den Ergebnissen seit 2000 nur bedingt möglich ist, wurden im RUMBA-Jahr 2015 die bisher besten Werte erreicht.



Publikationen 2015

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 55, 2015
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR), Vergleichende Studie zum Recht der Mietpreis-Findung und den Informationspflichten des Vermieters zum Mietpreis (z. B. Bekanntgabe des vorherigen Mietzinses), März 2015

Forschungsberichte

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

- Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen; Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015
- Daniel Blumer, Stadt Biel, Bevölkerung und Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften, Januar 2015
- Stadtgrün Bern, Pilotprojekt Fröschtli - Biodiversität im urbanen Siedlungsraum, Februar 2015
- Evaluation des MCS-Pilotprojekts der Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS – Eine explorative Studie, März 2015
- Arbeitsgemeinschaft Fussverkehr Schweiz, VCS Verkehrs-Club der Schweiz, MIWO – Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen, April 2015
- Amelie-Theres Mayer, Stefan Haase, «Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, November 2015
- Raimund Kemper, Zukunft Stockwerkeigentum – Werkzeuge für Gemeinden, Dezember 2015

Fact-Sheets

- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Meta-Sys, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2014. Fact-Sheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Juli 2015

Ausgewählte Referate

- Ernst Hauri, «Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone, Städte», Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren, Bern, 22. Januar 2015
- Cipriano Alvarez, «Koreferat zum Mietrecht im Allgemeinen», Jubiläumsveranstaltung 100 Jahre Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Biel, 30. Januar 2015
- Ernst Hauri, «Günstiger Wohnungsbau - ein Abschied für immer?», Fachforum Real Estate move, Basel, 11. Februar 2015
- Cipriano Alvarez, «Energetische Sanierungen - Mietrechtliche Vorgaben», Energiewende aus Mietersicht, Fachtagung 2015 der SES und des SMV, Bern, 3. Juli 2015
- Ernst Hauri, «Bauen für Kinder: verdichtet, integrativ, kinderfreundlich», Muri AG, 19. September 2015
- ChristophENZler, «Aufgaben und Rolle des BWO», Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance, Horgen, 21. September 2015
- Ernst Hauri, «Mietmarktregulierung – jenseits der Polemik», Podiumsgespräch, CUREMhorizonte, Zürich, 30. September 2015
- Pierre Heegaard, «La société coopérative, notion d'utilité publique et loyer fondé sur les coûts», Cours de formation de l'ARMOUP, Lausanne, 8 octobre 2015
- Doris Sfar, «Preisgünstiger Wohnungsbau – Ein praktischer Baukasten für Städte und Gemeinden», 3. kommunalpolitische Tagung, SP Aargau, Aarau, 31. Oktober 2015
- Felix Walder, «Wohnen im Wandel: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen», Grenchner Wohntage, Grenchen, 12. November 2015
- Ernst Hauri, «Wohnraum für Flüchtlinge – Immobilienwirtschaftliche Antworten», 61. Immobiliengespräch, Zürich, 23. November 2015
- Cipriano Alvarez, «Aktuelles zum Mietrecht», Interkantonale Tagung der Innerschweizer Schlichtungsbehörden, Luzern, 26. November 2015
- Ernst Hauri, «Was können Kantone und Gemeinden zu bezahlbarem Wohnen beitragen und zu welchem Preis – eine Übersicht», Tagung der Zentralschweizer Vereinigung für Raumplanung ZVR, Emmenbrücke, 27. November 2015
- Doris Sfar, «Luzerner Toolbox. Herausforderungen im Stockwerkeigentum», Informationsveranstaltung, Luzern, 27. November 2015

Artikel

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

- Ernst Hauri und Christoph Enzler, Viele Einfamilienhäuser stehen leer, in: «Die Volkswirtschaft» 12/2015