

Bundesamt für Wohnungswesen

Jahresbericht 2016



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Spürbare regionale Entspannung	4
Wohnungspolitik: Volksinitiative verlangt «Mehr bezahlbare Wohnungen»	8
Vollzug der Förderung: Hohe Nachfrage nach Finanzierungshilfen	12
Mietrechtspraxis: Senkung des Referenzzinssatzes zeichnet sich ab	15
Wohnforschung: Neues Forschungsprogramm wird umgesetzt	16
Digitalisierung im Zentrum der Grenchner Wohntage	18
Internationales: Die Schweiz engagiert sich für eine weltweit nachhaltige Stadtentwicklung	19
BWO: Digitale Prozesse der Zusammenarbeit setzen sich durch	20
Publikationen 2016	21

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

Hält man sich an die einschlägigen Untersuchungen, war 2016 das Jahr der Trendwende auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt: Abgeschwächtes Bevölkerungswachstum gepaart mit sehr tiefen Zinsen und einer hohen, durch Anlagenotstand getriebenen Neubautätigkeit führte schweizweit zu merklich steigenden Leerständen und stagnierenden oder rückläufigen Angebotspreisen. Bereits machte das Schlagwort vom «Überangebot» die Runde. «Auf dem Weg zur Normalisierung» wäre wohl die treffendere Umschreibung einer Marktentwicklung, die nun 15 Jahre durch konstant tiefe Leerwohnungsquoten und kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet war. Zudem sollte man sich vor pauschalen Aussagen hüten. Die Situation präsentiert sich von Region zu Region, zwischen den Marktsegmenten und je nach wirtschaftlicher Kraft der Nachfrager sehr unterschiedlich. Dennoch: Für Wohnungssuchende haben sich die Wahlmöglichkeiten erweitert und das emsige Umzugsverhalten belegt, dass diese auch wahrgenommen werden. Und Wohnungsanbieter jeglicher Couleur müssen neu wieder damit zurechtkommen, dass der Markt nicht nur eine Richtung kennt, dass ihm Risiken inhärent sind und dass der Wettbewerb Wohnungen an ungünstigen Standorten und generell solche mit einem schlechten Preis/Leistungsverhältnis aus dem Markt drängen kann.

Aus dem Jahr 2016 werden ein Ereignis und eine Thematik die Tätigkeit des BWO über längere Zeit mitprägen. Die im Oktober eingereichte Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wird nicht nur in der Politik, sondern auch in der breiten Öffentlichkeit Anlass geben für eine willkommene Grundsatzdiskussion über die Rolle der öffentlichen Hand und insbesondere des Bundes in der Wohnungsversorgung. Der Bundesrat hat mit seinem Beschluss vom 25. Januar 2017 die Richtung vorgegeben: Er will an seiner Politik und an der bisher praktizierten Stärkung des gemeinnützigen Marktsegments festhalten. Offen und spannend bleibt, ob dieser Richtungsentscheid im Rahmen der geplanten Vernehmlassung gestützt und schliesslich auch eine parlamentarische Mehrheit finden wird.

Die Digitalisierung der Wirtschaft war im 2016 nicht nur ein Schwerpunkt des Departements. Auch das BWO hat sich an den zwei durchgeführten Tagungen, in Artikeln und in verschiedenen Arbeitsgruppen mit den Folgen dieses Phänomens für das Wohnen befasst. Noch ist erst schemenhaft zu erkennen, wie die neuen technologischen Möglichkeiten und die gesteigerten Speicherkapazitäten die Standortevaluation, die Planung, die Finanzierung, den Bau, die Vermarktung und die Verwaltung von Wohnraum sowie das Zusammenleben in den Siedlungen umkrempeln könnten. Im Vordergrund stehen für das BWO vorderhand Vermietungsplattformen wie Airbnb, die sehr unterschiedliche Interessen berühren und allenfalls im mietrechtlichen Bereich Anpassungen nötig machen könnten.

Ich bedanke mich bei meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie bei unseren Partnern innerhalb und ausserhalb der Bundesverwaltung für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Nur gemeinsam wird es möglich sein, die hier angesprochenen und die vielen weiteren Herausforderungen im Wohnungswesen im laufenden und in den kommenden Jahren zu bewältigen.

Grenchen, im März 2017

Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt: Spürbare regionale Entspannung

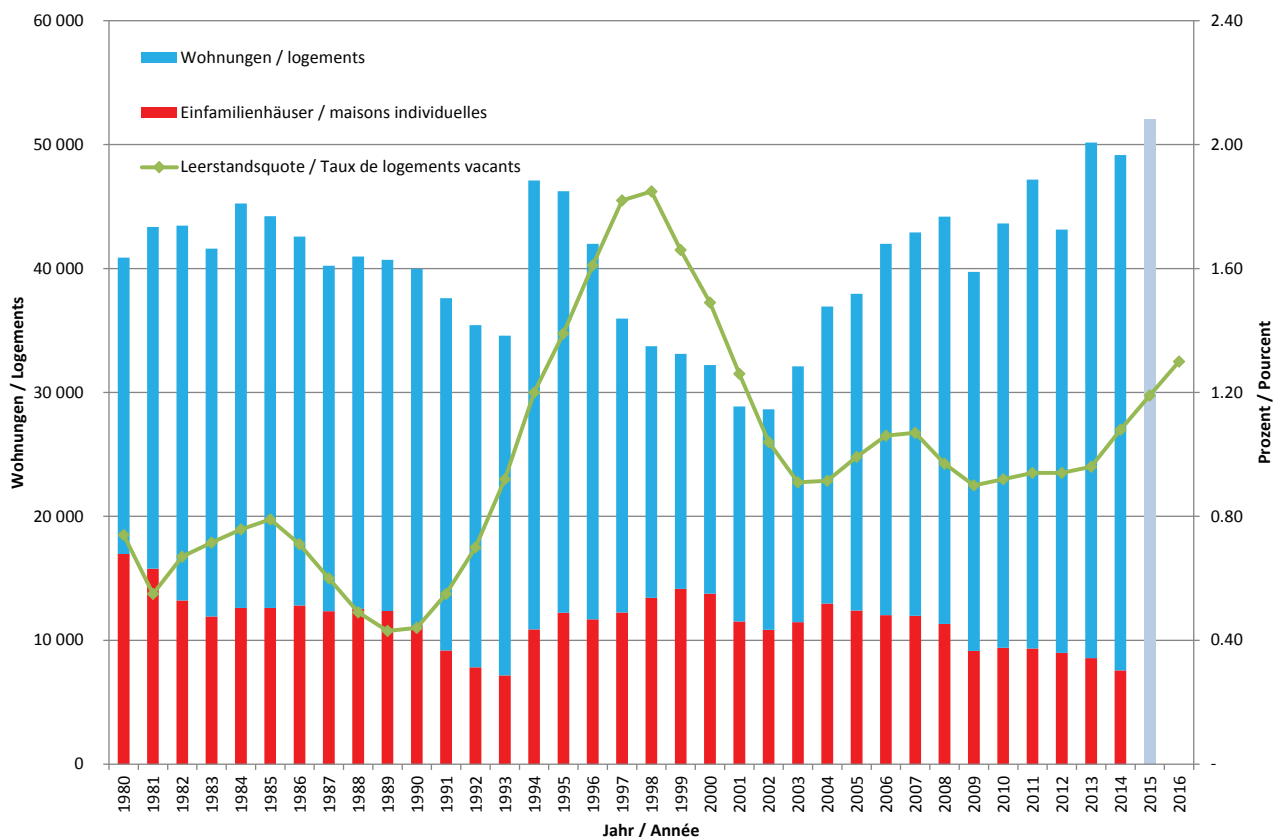
Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat am 15. Januar 2015 mit sofortiger Wirkung die Untergrenze des Euro zum Franken aufgehoben, das Zielband für den Dreimonats-LIBOR noch stärker in den negativen Bereich gesenkt sowie einen Negativzins für Einlagen auf ihren Girokonten eingeführt. In der Folge schwächte sich das Wirtschaftswachstum ab: Während 2014 ein BIP-Wachstum von zwei Prozent resultierte, erreichte dasjenige von 2015 einen Wert von 0,8 Prozent. Für 2016 hat sich gemäss provisorischen Zahlen ein Zuwachs von 1,3 Prozent ergeben und für 2017 wird eine verhaltene Beschleunigung erwartet. Nach einem leichten Rückgang im Vorjahr konnte auch die Bauwirtschaft im Berichtsjahr wieder ein leichtes Wachstum auf hohem Niveau verzeichnen.

Im Jahresmittel 2016 resultierte eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 3,3 Prozent nach 3,2 Prozent im Vorjahr. Zudem war das Beschäftigungswachstum schwächer als 2015. Die im internationalen Vergleich immer noch vorteilhafte Situation machte sich auf dem Wohnungsmarkt weiterhin bemerkbar, auch wenn sich die Zusatznachfrage im Laufe des Jahres zurückbildete. Die Nachfrage wurde generell durch steigende Re-

allöhne gestützt, allerdings etwas weniger stark als im Vorjahr. Die Krankenkassenprämien sind aber wiederum recht stark angestiegen und schmälerten die verfügbaren Einkommen. Generell kann festgestellt werden, dass in der Schweiz nun bereits seit acht Jahren Preisstabilität herrscht. Die Konsumentenstimmung ist im Sommer 2015 im Nachgang zu den erwähnten Entscheiden der SNB und den daraufhin deutlich gewordenen Auswirkungen markant gesunken und verblieb bis Ende 2016 etwa auf dem erreichten unterdurchschnittlichen Stand. Erst mit der Umfrage im Januar 2017 wurde wieder ein deutlich besserer Wert gemessen.

Weitere 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 einer Zunahme von über 108'000 Personen und somit dem stärksten



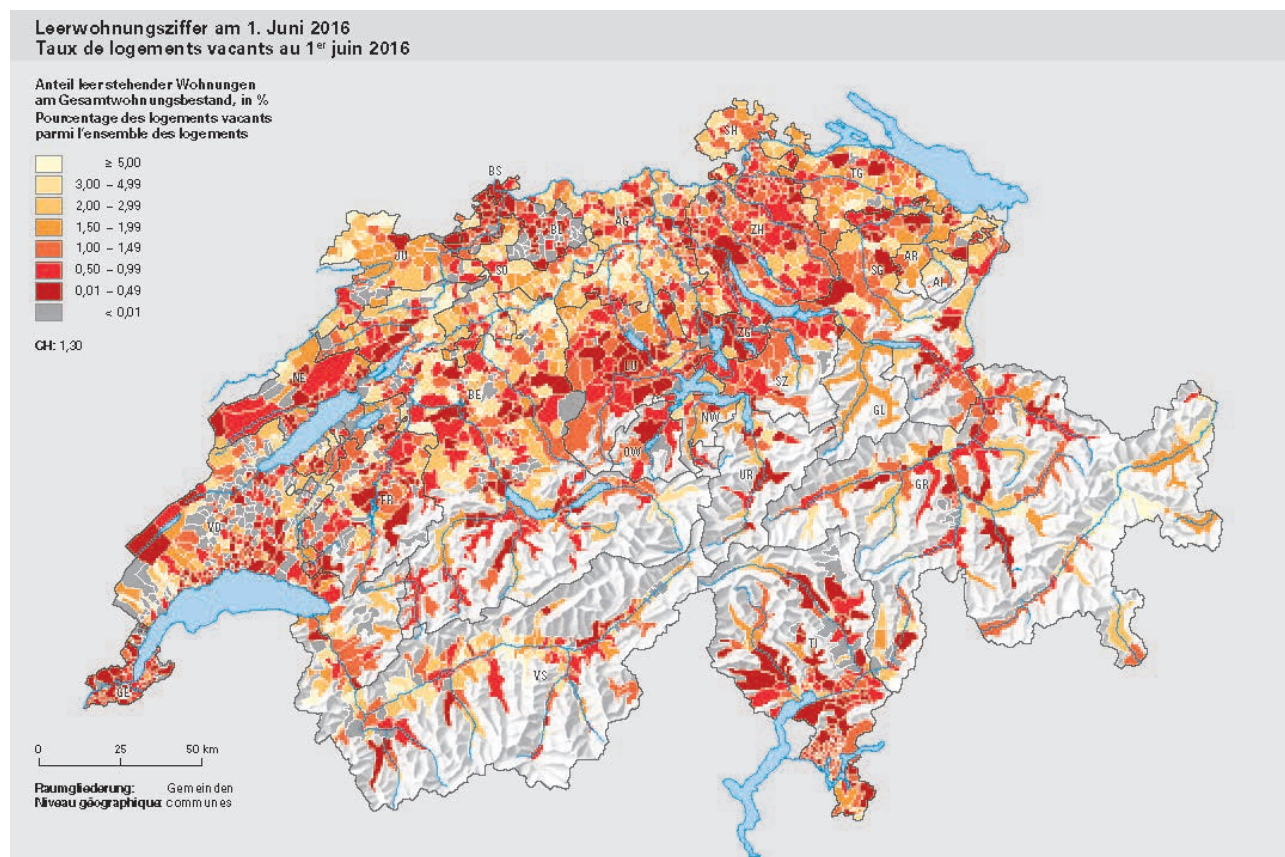
Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 – 2016; Quelle: BFS

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-Mitgliedstaaten 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 verzeichnet. Mit 1,3 Prozent und 1,2 Prozent verzeichneten die Jahre 2013 und 2014 einen leicht höheren Wert, bevor dieser 2015 wieder auf 1,1 Prozent fiel. In den letzten zehn Jahren war dabei der Geburtenüberschuss jeweils zu weniger als einem Viertel für den Bevölkerungsanstieg verantwortlich. Auch im 2016 dürfte sich gemäss den bisher vorliegenden Zahlen der Bevölkerungsanstieg leicht abgeschwächt haben. Eine Unbekannte bleibt der Einfluss der Migrationsströme nach Europa auf die Bevölkerungsentwicklung. Die demografische Alterung wird sich in den nächsten Jahren aber stark beschleunigen.

Hohe Produktion von Mietwohnungen

Zwischen 2002 und 2013 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29'000 auf rund 50'000 Wohnungen angestiegen. 2014 ergab sich ein leichter Rückgang auf rund 49'000 Einheiten, 2015 wieder ein deutlicher Anstieg. Für

2016 kann ein ähnlich hoher Wert wie für 2014 erwartet werden. Die Anzahl Baugesuche und Baubewilligungen ist weiterhin stabil bis leicht ansteigend. Dies lässt für die nahe Zukunft weder auf ein grosses Wachstum noch auf einen Einbruch der Wohnbautätigkeit schliessen. Positive Impulse gehen neben dem sich zwar abschwächenden Bevölkerungswachstum von den weiterhin äusserst tiefen Leitzinsen aus. In einem solchen Umfeld sind Investitionen in Immobilien sehr gesucht. Dies manifestiert sich in einem Anteil von gut 50 Prozent des Mietwohnungsbaus an der gesamten Wohnungsproduktion. Die Neubautätigkeit für den Eigentumsbereich hat sich in den letzten drei Jahren abgeschwächt. Zwar sind die tiefen Hypothekarzinsen ein starker Treiber für eine höhere Produktion in diesem Segment, doch zeigen die zweimal verschärften Anforderungen an die Hypothekarvergabe in den Jahren 2012 und 2014 sowie das im Eigentumsbereich erreichte Preisniveau Wirkung: Der Zugang zu Wohneigentum ist für breite Bevölkerungsschichten deutlich schwieriger geworden. Auf diese Entwicklung hat die Anbieterseite rasch reagiert und die Investitionen vermehrt auf den Mietwohnungsbau gelenkt. Vor allem der Bau von Einfamilienhäusern ist seit einigen Jahren rückläufig. Wurden im Jahr 2012 noch rund 9000 Einfamilienhäuser erstellt, waren es zwei Jahre später nur noch gut 7500 Einheiten. Ein weiterer – wenn auch nur ganz leichter – Rückgang dürfte 2015 erfolgt sein.



Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2016 nach Gemeinden; Quelle: BFS

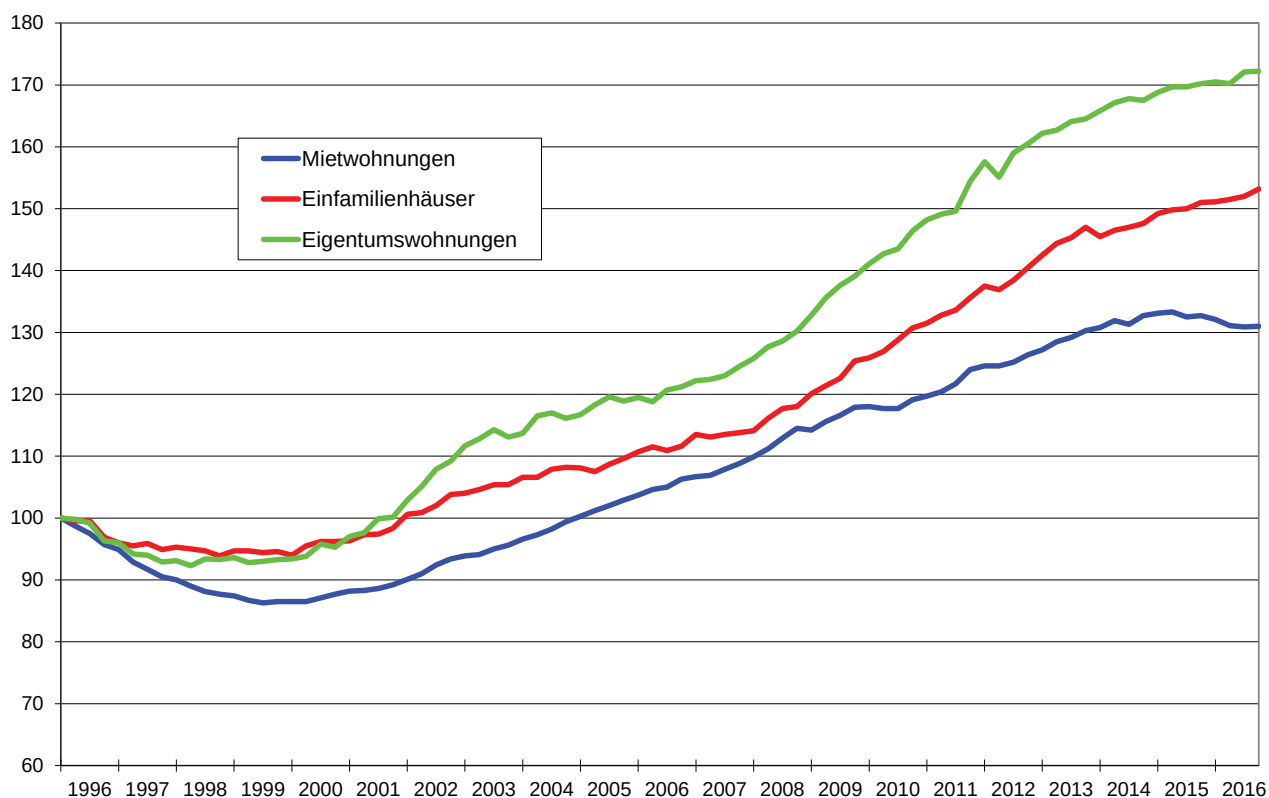
Seit Jahren stellen die tiefen Hypothekarzinsen neben dem Bevölkerungswachstum den wichtigsten Treiber für die insgesamt hohe Neubautätigkeit dar. Nach dem Entscheid der SNB vom Januar 2015 sind diese Zinsen nochmals gesunken. Da dabei die Absicherungskosten für die Banken zunahmen, war der Rückgang der Hypothekarzinsen nicht so gross wie derjenige der Leitzinsen. Dennoch verzeichnete man während der letzten zwei Jahre historisch tiefe Hypothekarzinsen. Diese schwankten nur leicht – nach unten aufgrund des Brexit-Entscheidunges, bei den langfristigen Hypothekendarlehen leicht nach oben nach den Wahlen in den USA. Dennoch dürften die historisch tiefen Zinssätze vorderhand auf ihrem derzeitigen Niveau verharren.

Die Baupreise sind seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Im Berichtsjahr wiesen sie eine leicht sinkende Tendenz auf. Dies bestätigt, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit Längerem andauernden günstigen Konjunkturlage aufgrund des scharfen Wettbewerbs in Kombination mit den wechselkursbedingt tieferen Importpreisen vorderhand nicht nachlässt.

Steigende Zahl der Leerwohnungen

Seit 2002 pendelte die Leerwohnungsquote um ein Prozent. Ab 2014 stieg sie wieder an. Am 1. Juni 2016 standen in der Schweiz rund 56'500 oder 1,30 Prozent aller Wohnungen leer.

Diese Quote wurde letztmals im Jahr 2000 übertroffen. Im Vergleich zum Vorjahr (1,18%) betrug der Anstieg gut 6000 Wohnungen. Die höchsten kantonalen Leerwohnungsquoten mit über zwei Prozent verzeichneten die Kantone Appenzell Inner- und Aargau und Jura. Weniger als 0,5 Prozent aller Wohnungen standen wie im Vorjahr in den Kantonen Zug, Genf sowie in den beiden Basel leer. Leicht höhere Leerstände waren in den Kantonen Zürich und Waadt zu verzeichnen. Rund 6500 Einfamilienhäuser standen schweizweit leer, nachdem bereits im Vorjahr mit rund 6400 ein historischer Höchstwert verzeichnet wurde. Insgesamt waren zum Erhebungszeitpunkt 11'000 leere Wohnungen zum Verkauf bestimmt, was gegenüber dem Vorjahr nur einer marginalen Zunahme entspricht. Rund 45'500 waren Mietwohnungen, und ihr Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand machte rund zwei Prozent aus. Allerdings sind auch diese regional sehr unterschiedlich verteilt. Nach Zimmergrößen geordnet war die Zunahme gegenüber dem Vorjahr bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um gut 1000 Einheiten und damit um einen Siebtel an. Dies deutet darauf hin, dass erstmals seit gut 15 Jahren gewisse Absorptionsprobleme bestehen, was durch die im Berichtsjahr beobachteten Zunahmen der Insertionszeiten für Mietwohnungen bestätigt wurde.



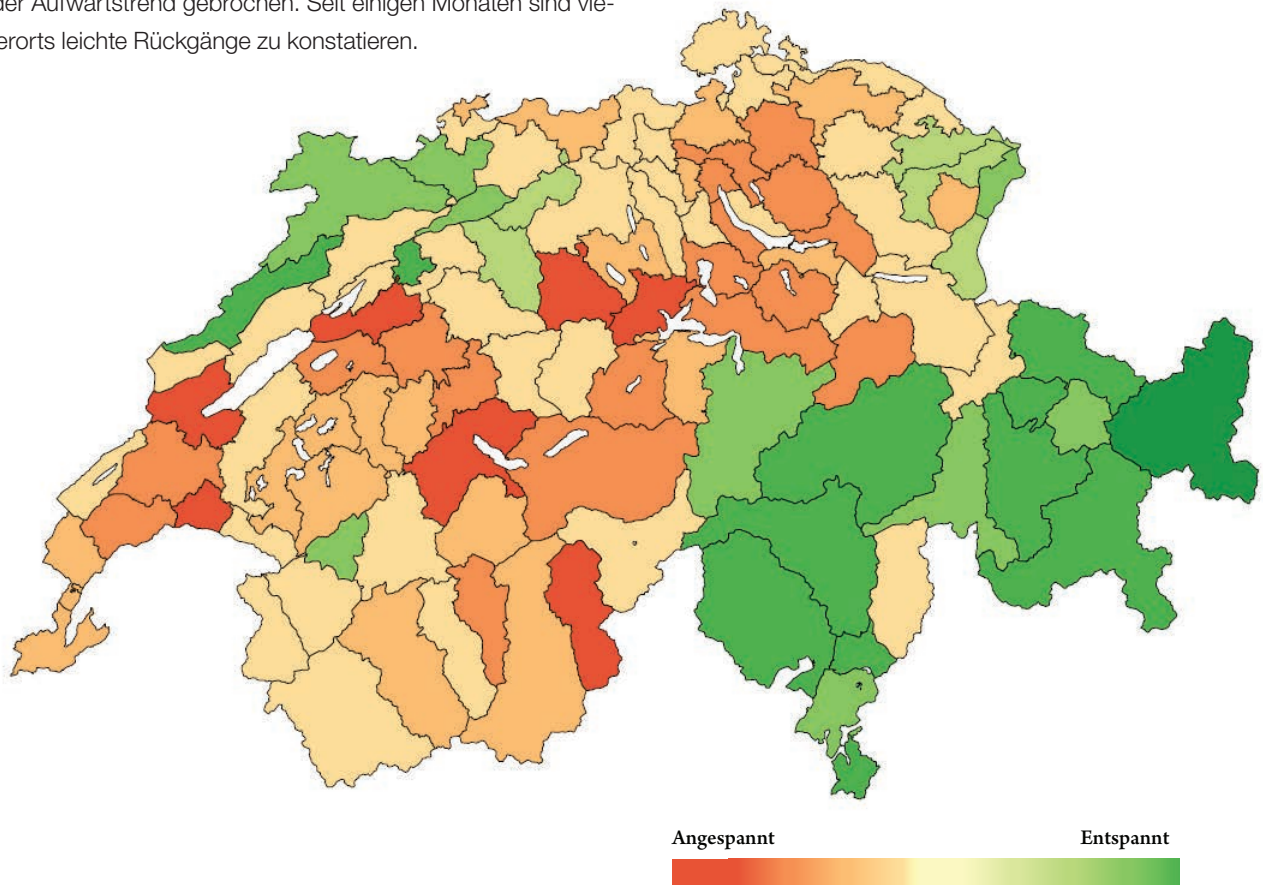
Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2016 (Angebotspreise); Quelle: WüestPartner

Leichte Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt – in den oberen Segmenten

2016 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung gemessen am BFS-Index 0,2 Prozent nach 0,8 Prozent (2015) und 1,2 Prozent (2014). Auch für 2017 kann ein moderater Anstieg, wenn nicht sogar eine Stabilisierung erwartet werden. Ein Grund ist der mietrechtliche Referenzzinssatz. Dieser ist im Juni 2015 auf 1,75 Prozent gesunken und dürfte im Sommer 2017 noch weiter auf noch 1,5 Prozent abnehmen. Auch die allgemeine Teuerungssituation sowie die weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt sprechen für eine moderate Entwicklung des BFS-Indexes im laufenden Jahr.

Seit der Jahrtausendwende war ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarksegmenten zu beobachten. Dieser hat sich 2016 deutlich abgeschwächt oder vielerorts ins Gegenteil verkehrt. Im Eigentumsbereich zeigen die Angebots- und Transaktionspreisindizes in immer mehr Regionen und vor allem in höherpreisigen, in letzter Zeit aber auch in mittleren Segmenten mindestens eine Stabilisierung und vermehrt auch einzelne Rückgänge an. Dies dürfte eine Folge der zweimal verschärften Bedingungen für die Hypothekarvergabe und des erreichten Preisniveaus sein. Bei den Angebotsmieten wurde im Berichtsjahr der Aufwärtstrend gebrochen. Seit einigen Monaten sind vielerorts leichte Rückgänge zu konstatieren.

Allerdings zeigte sich im Rahmen des Monitors «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt», dass sich 2015 die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt flächendeckend erst im oberen Segment entspannt hatte. Teilweise im mittleren, besonders aber im unteren Segment blieb die Lage weiterhin angespannt. Speziell galt dies für die gesamte Westschweiz, die Region Bern-Thun, die Stadt Basel, die Inner- und den Kanton Zürich. Aufgrund der hohen Bautätigkeit dürfte sich die Situation im Berichtsjahr weiter entspannt haben, vorwiegend allerdings im oberen und allenfalls im mittleren Mietwohnungssegment. Von der im unteren sowie teilweise im mittleren Segment 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 Pendeldistanzen in Kauf. Zudem ergibt sich dadurch in der Tendenz eine soziale Entmischung.



Anspannung im Wohnungsmarkt 2015 – Mietwohnungsmarkt – mittleres Segment; Quelle: BWO

Wohnungspolitik: Volksinitiative verlangt «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hat am 18. Oktober 2016 die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» mit 104'800 gültigen Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht. Diese Initiative fordert eine Anpassung und Ergänzung des bestehenden Verfassungsartikels 108 über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Um das Angebot an preisgünstigen Wohnungen auszuweiten, sollen Bund und Kantone sicherstellen, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus an den neu gebauten Wohnungen künftig bei mindestens zehn Prozent liegt. Zu diesem Zweck soll Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht an geeigneten Grundstücken eingeräumt werden, unter anderem auch an den Grundstücken des Bundes und bundesnaher Betriebe. Ein weiteres Anliegen ist der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bei geförderten Gebäudeerneuerungen. Der SMV reagiert mit der Initiative auf die Marktentwicklung der letzten Jahre und auf die in diesem Zusammenhang auf Bundesebene gefällten wohnungspolitischen Entscheide.

Der Bundesrat hat am 25. Januar 2017 beschlossen, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen. Die geforderten Instrumente und Zielgrössen sind seiner Ansicht nach weder marktkonform noch realistisch. Er hat auch entschieden, die Ablehnung mit einem Rahmenkredit zur Aufstockung des

für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehenden Fonds de Roulement zu verbinden. Im ersten Halbjahr 2017 soll zu einem entsprechenden Erlassentwurf eine Vernehmlassung durchgeführt werden.

Dialog wird als Koordinationsplattform weitergeführt

Der Bundesrat hat anfangs 2017 vom Schlussbericht der Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog» vom 12. Dezember 2016 Kenntnis genommen. Im Bericht fasst die Arbeitsgruppe die Ergebnisse ihres 2013 aufgenommenen Austausches zusammen. Sie kommt zum Schluss, dass keine grundsätzliche Neuausrichtung der Wohnungspolitik nötig ist. Die Politik soll sich auf jene Herausforderungen konzentrieren, die sich im Wohnungswesen längerfristig stellen. Dazu gehören die Verminderung des Ressourcenverbrauchs im Wohnungsbau und in der Wohnnutzung (Flächenkonsum und Energieverbrauch), die Bewahrung der Besiedlung des Berggebiets und der ländlichen Räume sowie die Versorgung der wirtschaftlich schwächeren Wohnungsnachfrager und der Bevölkerung mit besonderen Bedürfnissen, insbesondere der älteren Menschen. Die Ar-



beitsgruppe hat sich gegen die Volksinitiative des SMV ausgesprochen. Sie fordert die drei Partner Bund, Kantone und Städte jedoch auf, die Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau mit den vorhandenen Instrumenten fortzusetzen und das bisherige Engagement zu verstärken. Der Dialog soll als Informations- und Koordinationsplattform weitergeführt werden.

Neuer Anlauf bei der Wohneigentumsbesteuerung?

Eine interdepartementale Arbeitsgruppe, in der das BWO mitwirkte, hat im Auftrag des Bundesrates untersucht, inwiefern steuerliche Anreize zur Verschuldung privater Haushalte die Stabilitätsrisiken im Finanzsystem erhöhen. Im Fokus der Abklärungen stand die Besteuerung des Wohneigentums, da die Verschuldung der privaten Haushalte zu mehr als 90 Prozent aus Hypothekarschulden besteht. Im Bericht wurde ein Handlungsbedarf identifiziert und mögliche Gegenmassnahmen wurden skizziert. Gestützt darauf hat der «Beirat Zukunft Finanzplatz» dem Bundesrat empfohlen, einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung anzustreben. Aufgrund der verschiedentlich unternommenen, letztlich aber gescheiterten Anläufe der letzten Jahre, hat der Bundesrat im Juni 2016 darauf verzichtet, selber einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung vorzuschlagen.

In der Folge hat Nationalrätin Leutenegger Oberholzer eine parlamentarische Initiative eingereicht, welche einen reinen Systemwechsel fordert. Gleichzeitig hat der HEV Schweiz eine Petition «Eigenmietwert abschaffen» gestartet und im November 2016 mit rund 145'000 Unterschriften deponiert. Anfang Januar 2017 hat die WAK-S die noch immer hängige, vom Nationalrat unterstützte Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» von Nationalrat Egloff abgelehnt. Der Ständerat folgte diesem Entscheid in der Frühjahrssession 2017. Die WAK-S sieht jedoch ebenfalls Handlungsbedarf und sprach sich einstimmig für die Ausarbeitung einer entsprechenden parlamentarischen Initiative aus.

Vorbezüge für den Eigentumserwerb werden nicht eingeschränkt

Der Bundesrat hatte 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 be-

ruflichen Vorsorge auch zum Zweck der Wohneigentumsförderung nicht mehr möglich sein soll. Der im Dezember 2015 verabschiedete Vernehmlassungsentwurf enthielt keinen entsprechenden Passus mehr. Es wurde der Erkenntnis der unterschiedlichen Risiken je nach Grund des Vorbezuges Rechnung getragen. Die Vernehmlassung dauerte bis im März 2016 und die im September 2016 dem Parlament zugeleitete Botschaft verzichtet definitiv auf eine entsprechende Einschränkung. Ein Haus oder eine Wohnung stellen somit für die persönliche Altersvorsorge weiterhin einen adäquaten Wert dar.

Infolge der Selbstregulierungsrichtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung müssen seit Mitte 2012 für den Eigentumserwerb zehn Prozent «hartes» Eigenkapital vorhanden sein, dürfen also nicht aus der zweiten Säule stammen. Die entsprechenden Vorbezüge haben sich denn auch ab Ende 2012 deutlich reduziert und betragen seither jährlich noch rund 1,7 Milliarden Franken. In den Jahren 2008/09 waren noch Vorbezüge in der Grössenordnung von jährlich rund drei Milliarden Franken getätigt worden. Zudem sind die Rückzahlungen in den letzten Jahren deutlich angestiegen.



Digitalisierung beeinflusst auch das Wohnen

Die Grenchner Wohntage und das Treffen der Schlichtungsbehörden 2016 (siehe unten) haben deutlich gemacht, wie die Sharing Economy mit ihren digitalen Plattformen auch den Wohnungsmarkt erfasst. Entsprechend werden Diskussionen geführt, wie die Politik mit diesem Phänomen umgehen soll. Überwiesene Postulate forderten vom Bundesrat Abklärungen über die Chancen und Risiken der neuen technologischen Möglichkeiten. Gestützt auf den anfangs 2017 verabschiedeten Bericht zu den Rahmenbedingungen der digitalen Wirtschaft erteilte der Bundesrat dem BWO zwei Prüfungsaufträge, deren Ergebnisse bis Ende 2017 vorliegen müssen. Zu überprüfen ist erstens, ob im Zusammenhang mit der wiederholten Untervermietung via Plattformen ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. Zweitens ist zu klären, ob bei einer regelmässigen Vermietung via Plattformen die Rechte der betroffenen Nachbarschaft – Mieterinnen bzw. Mieter oder Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft – ausreichend geschützt sind.

Im Berichtsjahr sind verschiedene Vorstösse zur digitalen Wirtschaft eingereicht worden. Der Bundesrat nahm am 24. Februar 2016 zur Interpellation «Wie stellt sich die Schweiz den Herausforderungen der partizipativen Ökonomie» von Nationalrat Derder Stellung. Am 29. Februar 2016

wurde dessen Postulat «Partizipative Ökonomie. Fördern, Rahmenbedingungen umreissen, für künftige Herausforderungen gewappnet sein» angenommen. Die Motion «Gleiche Rahmenbedingungen für traditionelle Dienstleistungsbetriebe und private Anbieter von Dienstleistungen über Online-Plattformen» von Nationalrat Lorenz Hess wurde am 16. Dezember 2016 abgeschrieben, da sie seit mehr als zwei Jahren hängig war.

Revision des Mietrechts abgelehnt

Die vom Bundesrat mit seiner Botschaft vom 27. Mai 2015 vorgeschlagene Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht ist beim Parlament durchgefallen. Am 8. Juni 2016 hat der Nationalrat und am 13. September 2016 der Ständerat entschieden, auf das Geschäft nicht einzutreten. Kernpunkt der Vorlage war die Pflicht, bei einem Mieterwechsel den bisherigen Mietzins mittels Formular bekannt zu geben und allfällige Mietzinserhöhungen zu begründen. Die Vorlage sah andere Revisionspunkte vor, von denen nach dem Scheitern im Parlament zwei in Form von Vorstössen wieder in die Diskussion eingebracht wurden: Nationalrat Vogler reichte am 14. September 2016 die parlamentarische Initiative «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen»



ein. Und die von Nationalrat Feller vom 15. September 2016 deponierte parlamentarische Initiative «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» verfolgt das Ziel, die Faksimile-Unterschrift der eigenhändigen Signatur für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen oder anderen einseitigen Vertragsänderungen gleichzustellen.

Mit der parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» verlangte Nationalrat Egloff eine Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 des Obligationenrechts (OR). Die Mieterschaft soll künftig verpflichtet sein, mit einem schriftlichen Untermietbegehren der Vermieterschaft die konkreten Vertragsinhalte mitzuteilen. Zudem soll für die Zustimmung der Vermieterschaft zur Untervermietung neu das Schriftlichkeitserfordernis gelten. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerats hat am 30. August 2016 dem Beschluss der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates vom 12. Mai 2016, der Initiative Folge zu geben, nicht zugestimmt. Im Februar 2017 hat die Rechtskommission des Nationalrates mit Stichentscheid des Präsidenten ihrem Rat beantragt, der Initiative keine Folge zu geben.

Am 2. Juni 2016 hat Nationalrat Lüscher die parlamentarische Initiative «Mietrecht. Folgen durch den Tod der Mieterin oder des Mieters» zurückgezogen. Die Interpellation «Die Mieten an den Hypothekarzins binden» von Nationalrat Candinas und die Interpellation «Keine Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes mehr für die Berechnung der zulässigen Rendite» von Nationalrat Hiltbold wurden am 30. September 2016 bzw. am 16. Dezember 2016 abgeschrieben, da sie seit mehr als zwei Jahren hängig waren.

Mit der parlamentarischen Initiative «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» vom 16. Juni 2016 reagierte Nationalrat Egloff auf ein Bundesgerichtsurteil. Das betreffende Urteil stand auch am Ausgang der Frage «Mietrecht. Wohnungsnot im Sinne des Obligationenrechtes», welche von Nationalrat Sommaruga am 8. Juni 2016 eingereicht wurde.

Die Zielsetzung des Postulats «Präzisierungen in der VMWG im Zusammenhang mit energetischen oder umfassenderen Sanierungsmassnahmen» von Nationalrat Fluri vom 17. März 2016 besteht darin, bei energetischen Sanierungsmassnahmen Präzisierungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in Bezug auf Mietzinserhöhungen zu prüfen. Der Bundesrat hielt in seiner Stellungnahme fest, dass eine Anpassung der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen im OR nötig wäre um dem Anliegen gerecht zu werden. Er beantragt die Ablehnung.

Bericht zu energetischen Gebäudesanierungen

Am 12. April 2016 hat der Bundesrat den Bericht «Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich» verabschiedet und damit das Postulat Jans vom 22. März 2013 erfüllt. Dieses fordert den Bundesrat auf, einen Bericht über das sogenannte «Mieter-Vermieter-Dilemma» bei energetischen Gebäudesanierungen zu erstellen und dabei namentlich das englische «Green Deal Loan»-Modell für die Schweiz zu prüfen. Überdies wird im Bericht dargelegt, wie das Gebäudeprogramm ausgestaltet werden könnte, so dass bei energetischen Sanierungen preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt, Mitnahmeeffekte vermieden und die Energiesparziele erreicht werden können. Vorgestellt werden mögliche Instrumente in den Bereichen Energierecht, Wohnraumförderung, Mietrecht und Steuerrecht sowie indirekte Massnahmen ohne finanzielle Anreize. Im Sinne einer Orientierungshilfe kann dem Bericht entnommen werden, wie sich die jeweilige Massnahme auswirken würde und inwiefern sie zweckmässig erscheint. Betreffend «Green Deal Loan» zeigt sich beispielsweise, dass dieses Instrument für die Schweiz nicht geeignet ist, zumal es sich auch in England nicht bewährt hat. Jedes der geprüften Instrumente weist aber Vor- und Nachteile auf.

Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW) steht dem BWO als beratendes Gremium zur Seite. Die für die Amtsperiode 2016 – 2019 erneuerte und gesamthaft frisch gewählte, von Professor Philippe Thalmann präsidierte 15-köpfige Kommission hat 2016 zweimal getagt. Anlässlich der Sommersitzung wurden die neuen Mitglieder in die Aufgaben und Arbeitsweise der Kommission sowie des Bundesamts eingeführt. Zwei Mitglieder wurden im Rahmen rücktrittsbedingter Ersatzwahlen im Spätherbst neu in die Kommission aufgenommen. Diese haben erstmals an der Dezember-Sitzung teilgenommen.



Vollzug der Förderung:

Hohe Nachfrage nach Finanzierungshilfen

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

EGW-Anleihe mit Laufzeit von 20 Jahren

Im Nachgang zu den Beschlüssen der SNB im Januar 2015 stieg die Nachfrage nach EGW-Finanzierungen stark an, da die EGW langfristige Finanzierungen seither fast zum Nulltarif anbieten kann. Da diese Nachfrage die Möglichkeiten der EGW zu übersteigen drohte, wurden per Anfang 2016 die Kriterien für die Bewilligung und den Bezug von EGW-Anleihequoten angepasst.

Die EGW hat im Berichtsjahr mit den Serien 54 und 55 zwei neue Anleihen im Umfang von insgesamt 379,9 Millionen Franken begeben, nachdem im Vorjahr das Emissionsvolumen rekordhohe 522,5 Millionen Franken erreicht hatte. Die Laufzeiten betragen erstmals 20 resp. 15 Jahre. Für die im Jahr 2036 rückzahlbare Anleihe wurden bei einem Zinssatz von 0,32 Prozent all-in-costs von 0,343 Prozent erreicht. Während des Jahres wurden die drei Serien 29, 30 und 32 im Totalumfang von 190,4 Millionen Franken termingerecht zurückbezahlt. Somit ist die vom Bund verbürgte Summe von 2'918,9 Millionen Franken (Ende 2015) auf 3'108,4 Millionen Franken per Ende 2016 angestiegen.

Ungebremste Nachfrage nach Darlehen aus dem Fonds de roulement

Aus dem 2003 gesprochenen Rahmenkredit für Darlehen sind im Berichtsjahr 15,3 Millionen Franken dem Fonds de roulement zugeführt worden. Eine letzte Dotierung im Umfang von 10,8 Millionen Franken kann 2017 erfolgen. Damit werden 510 Millionen Franken für die Förderung zur Verfügung stehen.

Die Nachfrage nach den nachrangigen Darlehen war auch im 2016 unverändert hoch. Für knapp 60 Millionen Franken konnten Darlehen ausgerichtet werden. Gesamtschweizerisch werden damit 1960 Wohnungen neu erstellt, erneuert oder erworben. Erneut war die Nachfrage aus der Romandie am stärksten, mehr als zwei Drittel der Gelder wurden Projekten aus diesem Landesteil zugesprochen. Erstmals konnten auch zwei Darlehen für die Unterstützung des Erwerbs eines Grundstücks ausgerichtet werden.

Wegen der hohen Nachfrage hat die Liquidität des Fonds weiter abgenommen, und die Darlehensbedingungen wurden in Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen für das Jahr 2017 überarbeitet. Unter anderem wurde die Darlehenssumme pro Gesuch auf drei Millionen Franken und die Beteiligung eines Bauträgers am Fonds auf maximal zehn Millionen Franken beschränkt.

Mit Rückbürgschaften zuhanden der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) konnten zwei Projekte gefördert werden. Trotzdem verblieb der Bestand an WFG-Rückbürgschaften fast unverändert bei 11,5 Millionen Franken. Die noch unter dem WEG eingegangenen Rückbürgschaften gegenüber der HBG belaufen sich nach wie vor auf gut fünf Millionen Franken.



In der für Neugeschäfte sistierten Eigentumsförderung via Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften (HBW, CRCI) haben sich die Eventualverpflichtungen dieses Jahr um eine Million Franken auf rund 4,4 Millionen Franken reduziert. Auch in diesem Jahr mussten keine Rückbürgschaften honoriert werden. Zwei Arbeitsgruppen, bestehend aus Mitgliedern der Dachorganisationen und des BWO, befassen sich mit Fragen rund um die Kostenmiete im gemeinnützigen Sektor bzw. mit den Bedingungen für die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen zwischen Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die beiden Gruppen werden die Ergebnisse ihrer Abklärungen im Verlauf des Jahres 2017 vorlegen.

WEG: Stetige Abnahme der unterstützten Wohnungen

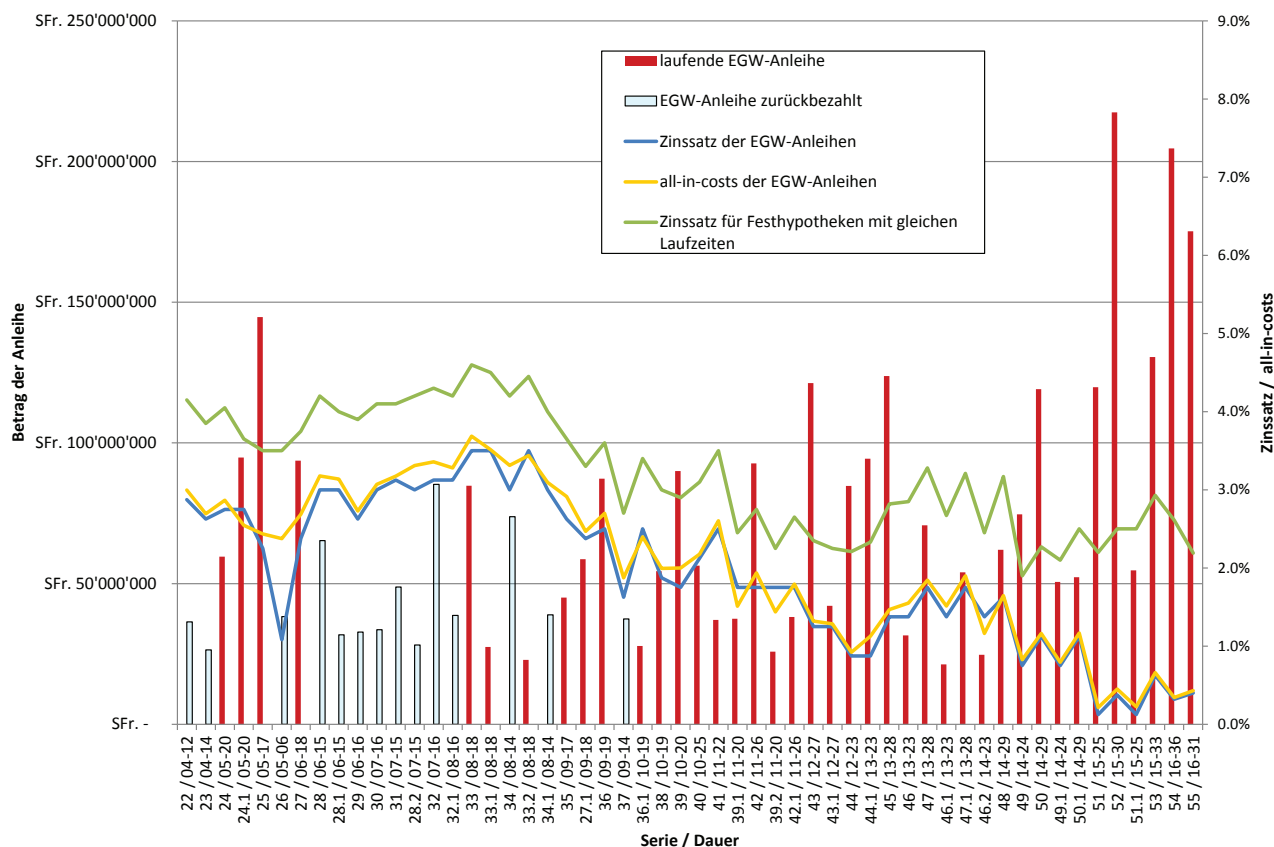
Die Zahl der WEG-Geschäfte nimmt aufgrund von deren Laufzeit von in der Regel 25 – 30 Jahren kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurde für 1235 Eigentumsobjekte und 3341 Mietwohnungen die Bundeshilfe beendet.

Ende 2016 umfasste das WEG-Volumen etwas mehr als 13'000 Geschäfte mit rund 51'000 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 Treffen der Deutschschweizer kantonalen Amtsstellen fand am 11. November 2016 in Stein am Rhein und jenes mit den französischsprachigen Kantonen und dem Tessin am 17. November 2016 in Porrentruy statt. Im Austausch standen die Entwicklung der regionalen Märkte, die regional spezifischen Bedürfnisse sowie die kantonalen Fördermassnahmen im Vordergrund. Dabei konnte auf den Ausführungen in den Berichten der Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog» aufgebaut werden.

Mit dem abnehmenden Volumen gehen in der WEG-Förderung auch die damit verbundenen Finanzflüsse zurück. 2016 wurden gut 45,8 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt. Dies sind rund sieben Millionen Franken weniger als im Vorjahr. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von 19,6 Millionen Franken gegenüber. Amtsintern wurde 2016 das von der Eidgenössischen Finanzkontrolle empfohlene Vier-Augen-Prinzip bei sämtlichen ZV-Mutationen und beim Verkauf von Wohneigentum eingeführt und umgesetzt.

Die Zahl der Fördergeschäfte mit finanziellen Problemen ist leicht rückläufig. Ein Miet- sowie sechs Eigentumsobjekte konnten endgültig geregelt werden. Vier Fälle, drei weniger als im Vorjahr, kamen neu dazu. Auf noch ein Dossier konnten die eingeleiteten Betreibungen reduziert werden.



EGW-Anleihen, per Ende 2016; Quelle: EGW/BWO

Die Sapomp Wohnbau AG in Liquidation mit Sitz in Sursee wurde, nachdem sämtliche Grundstückgewinnsteuern mit den involvierten kantonalen Steuerämtern abgerechnet werden konnten, am 13. September 2016 im Handelsregister des Kantons Luzern gelöscht.

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals profitieren vom günstigen Zinsumfeld

Im Jahre 2016 haben weiterhin viele Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals von günstigen Refinanzierungsangeboten Dritter (EGW, Banken, Pensionskassen) profitiert. Es wurden PUBLICA-Darlehen im Umfange von rund 2,7 Millionen Franken sowie Bundesdarlehen in der Höhe von rund 14,9 Millionen Franken vorzeitig abgelöst. Hinzu kamen insgesamt rund 23,7 Millionen Franken ordentliche und ausserordentliche Amortisationen. Die Bun-

des- und PUBLICA-Darlehen wurden im Berichtsjahr um 41 Millionen Franken auf rund 590 Millionen Franken abgebaut. Am Jahresende verwaltete das BWO noch Bundesdarlehen in der Höhe von rund 460 Millionen Franken sowie PUBLICA-Darlehen in der Höhe von rund 130 Millionen Franken. Zu diesem Zeitpunkt wurden noch 128 Wohnbaugenossenschaften mit Darlehen unterstützt. Diese stellen rund 12'100 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

Die Zinssätze sind seit dem 1. Juli 2015 mit einem Prozent für Bundesdarlehen und 1,75 Prozent für PUBLICA-Darlehen unverändert. Die Zinserträge beliefen sich 2016 auf rund 7,1 Millionen Franken.

Im Berichtsjahr wurden etwa 330 Wohnungen oder zirka drei Prozent des Bestandes erneuert. Das Investitionsvolumen erreichte rund 14 Millionen Franken. Von diesen Anlagekosten wurden rund 29 Prozent mit Eigenkapital finanziert.

Mietrechtspraxis: Senkung des Referenzzinssatzes zeichnet sich ab

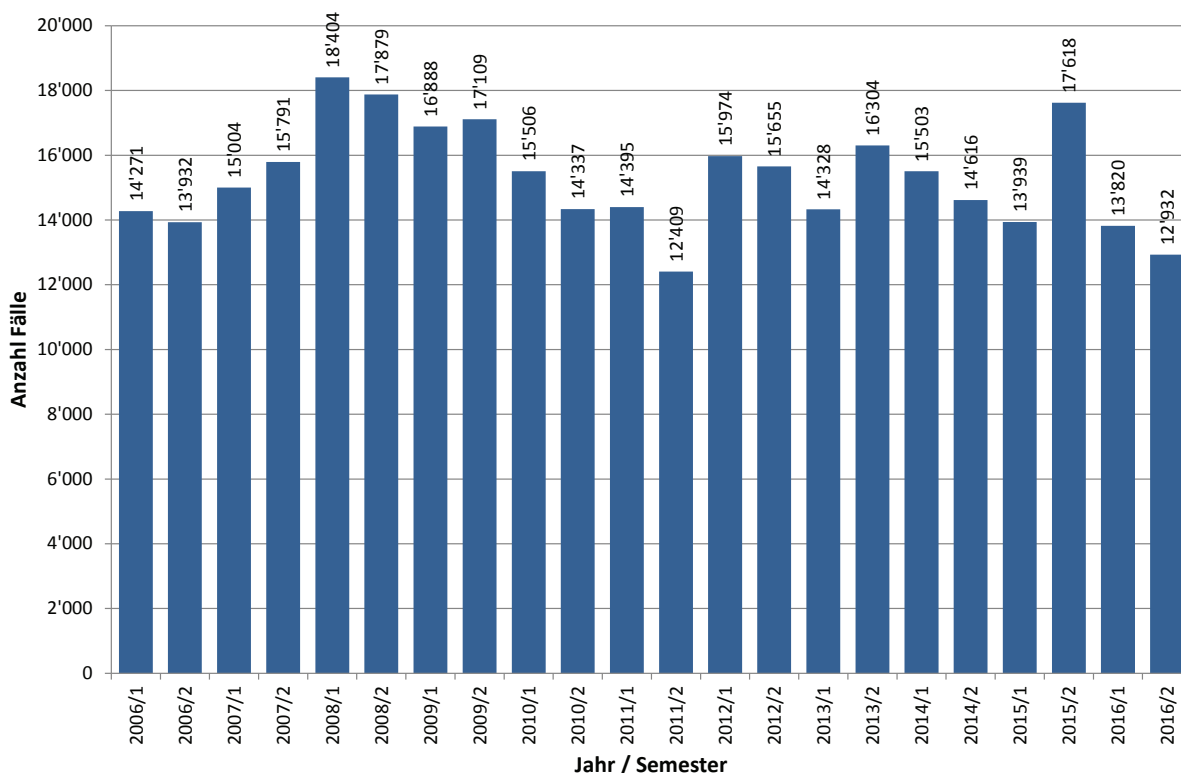
Seit dem 2. Juni 2015 beträgt der Referenzzinssatz unverändert 1,75 Prozent. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz ist pro Quartal unvermindert um jeweils 0,03 Prozentpunkte gesunken – mit Ausnahme vom 4. Quartal 2015, als der Rückgang 0,04 Prozentpunkte ausmachte. Per 31. Dezember 2016 betrug der Durchschnittszinssatz somit 1,64 Prozent. Seit Ende 2016 werden negativ verzinsliche Hypothekarkredite – stammend aus LIBOR-Hypotheken ohne fixierte Untergrenze – auch entsprechend erhoben, nachdem die SNB im Frühjahr 2016 auf das Vorhandensein negativ verzinslicher Hypothekarkredite in ihrer Jahresstatistik hingewiesen hatte. Da der Durchschnittszinssatz weiterhin tendenziell sinkt, ist mit einer nochmaligen Reduktion des hypothekarischen Referenzzinssatzes im Sommerhalbjahr 2017 auf noch 1,5 Prozent zu rechnen.

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2016 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 26'752 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 4805 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 28'094 Fälle erledigt. Von diesen wurden 14'137 mit einer Einigung abgeschlossen, was 50,3 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart dar-

stellt. In 4149 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (14,8 Prozent). Zudem wurde bei 1167 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,15 Prozent) angenommen. Abgelehnt wurden 554 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 130 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 7957 Fälle anderweitig erledigt.

7. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen

Am 2. Juni 2016 führte das BWO in Grenchen die 7. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen durch, an welcher rund 230 Fachpersonen teilnahmen. Referentinnen und Referenten erläuterten ausgewählte Gesichtspunkte des Schlichtungsverfahrens und der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Mietrecht, veranschaulichten mietrechtliche Informationen, erörterten die Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie die Rechte bei einem Mangel an der Mietsache und beleuchteten neue Vermietungsformen unter anderem im Zusammenhang mit der Sharing Economy.



Neueingänge bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten in den Jahren 2006 – 2016; Quelle: BWO

Wohnforschung: Neues Forschungsprogramm wird umgesetzt

Das im Laufe des Jahres 2015 erarbeitete Forschungsprogramm 2016 – 2019 wurde im März 2016 vom Departement genehmigt. In den fünf thematischen Schwerpunkten– Funktionalisierenden Markt bewahren, Wohnversorgung der schwächeren Marktteilnehmer unterstützen, Verdichtebauen und Wohnraum effizient nutzen, Energiekonsum im Wohnbereich verringern sowie Wohnungspolitik innovativ und stufengerecht umsetzen – wurden 2016 verschiedene Forschungsfragen intern vorbereitet und Studienaufträge aufgegeben.

Mit der grundlegenden Überarbeitung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Dienstleistungsaufträge durch den Bund hätte es Anpassungsbedarf für die eigens für das BWO bestehenden analogen Bestimmungen gegeben. Zur Vereinfachung der Handhabung stützt sich das Amt ab 2017 auf die bundesweit gültigen Geschäftsbedingungen.

Im Berichtsjahr hat das BWO fünf Studien online publiziert. Sie betreffen vorwiegend den Wohnflächenkonsum sowie die Wohnverhältnisse von armutsbetroffenen oder –gefährdeten Haushalten.

Wohnflächenkonsum und Wohnverhältnisse von finanzschwachen Haushalten im Fokus

Zum Thema Wohnflächenkonsum wurden Ende 2016 zwei Studien publiziert. Die erste Untersuchung kommt aufgrund

der Daten des Schweizerischen Haushaltspanels zum Schluss, dass rund zehn Prozent aller Haushalte ihren Wohnflächenkonsum als zu gross einschätzen und oft auch bereit wären, bei geeigneten Angeboten mit einem Wohnungswechsel ihren Flächenkonsum zu vermindern. Für viele andere Haushalte ist ein Umzug in ein kleineres Wohnobjekt jedoch kein Thema. Mit welchen Instrumenten der Wohnflächenverbrauch beeinflusst werden könnte, zeigt die zweite, zusammen mit der Kantons- und Stadtentwicklung des Kantons Basel-Stadt veranlasste Studie. Der Vergleich von 14 Instrumenten macht folgendes klar: Je wirksamer die Instrumente zur Senkung des Wohnflächenverbrauchs sind, desto drastischer fällt ihr Eingriff in die heutige Funktionsweise des Wohnungsmarkts aus und desto mehr stehen sie im Widerspruch mit anderen wichtigen Anliegen. Die Untersuchung zeigt jedoch auch, welchen Beitrag die Wohnungspolitik grundsätzlich zum Schutz von Landschaft, Kulturland sowie zur inneren Entwicklung leisten könnte. Mit welchen Defiziten armutsbetroffene und –gefährdete Menschen im Bereich des Wohnens konfrontiert sind und wie deren Situation mit nicht finanziellen Unterstützungsangeboten verbessert werden kann, ist Gegenstand von zwei im Rahmen des «Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz» durchgeführten Studien, die vom BWO fachlich begleitet und – für erstere – mitfinanziert wurden. Es zeigt sich, dass arme Haushalte viel häufiger als andere in Mietwohnungen von unangemessener Qualität leben



und mit verhältnismässig hohen Wohnkosten konfrontiert sind: Diese machen bei gut vier Fünftel dieser Haushalte mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus. Schwachpunkte sind die mangelnde Wohnsicherheit sowie der schwierige Zugang zu passendem Wohnraum. Die zweite Studie untersuchte Beratungs- und Unterstützungsangebote von zehn staatlichen und nicht-staatlichen Akteuren und liefert Hinweise, wie bei potenziellen Vermieterschaften die Bereitschaft, das Verständnis und die Handlungssicherheit zur Wohnungsvergabe und zur Wohnraumsicherung verbessert werden könnten.

Wie Bewohner und Bewohnerinnen einer Wohnsiedlung der Stiftung «Wohnungen für kinderreiche Familien» zum Energiesparen motiviert werden können, wurde im Rahmen eines Pilotprojekts angegangen. Die selbst in der Siedlung wohnhaften «Energiesparlotsen» unterstützten Haushalte bei der Senkung des Energieverbrauchs. Das von allen Beteiligten positiv bewertete Projekt verzeichnete eine hohe Teilnahmequote, beträchtliche Lerneffekte sowie eine starke Sensibilisierung bei den Energiesparlotsen.

Weiter 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. Die «Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, die Wege zum langfristigen Unterhalt von Liegenschaften aufzeigt, konnte in französischer und italienischer Sprache bereitgestellt werden.

Im Auftrag des BWO erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung (SIR) ein Gutachten über wertvermehrnde Investitionen, insbesondere im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen. In der Expertise werden sieben relevante Fragestellungen und Reformprojekte unter dem Blickwinkel der Rechtsordnungen von Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien und des Vereinigten Königreichs (England) untersucht. Weiter erstellt das SIR ein Gutachten zu Vermietungsplattformen wie Airbnb.

Modellvorhaben «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen»

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.

2016 trafen sich die Projektträger zweimal: einmal im Juni zur Entwicklung der Wirkungsmodelle, die die Steuerung und

Kommunikation im Zusammenhang mit den Projekten erleichtern sollen; dann im Oktober zur Besichtigung des Modellvorhabens Morenal in der Region Bellizona. Die Teilnehmenden tauschten sich über die verschiedenen Möglichkeiten aus, damit die Massnahmen zur Neupositionierung des bisher im Rahmen der WEG-Förderung unterstützten Gebäudekomplexes langfristig wirken.

Zweite Basiserhebung zum gemeinnützigen Wohnungsbau

Fünf Jahre nach der ersten Erhebung der Standortadressen von Gebäuden gemeinnütziger Bauträger führte das BWO in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen eine weitere Basiserhebung bei gegen 1600 Bauträgern durch. Mit dem Rücklauf konnten fehlende Angaben erhoben und bestehende Fehler ausgemerzt werden. Damit verfügt das BWO für die nächsten fünf Jahre – mit jährlichen Updates aufgrund von Neubauten und Abbrüchen – wieder über eine aktuelle Datenbasis. Gestützt darauf kann das Bundesamt für Statistik BFS Auswertungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau durchführen, welche jeweils auf der Website des BWO zur Verfügung gestellt werden.

Neuer Web-Auftritt

Die von Grund auf erneuerte Website des BWO ging im September 2016 online. Der neue Auftritt rückt die zentralen Themen des BWO noch mehr in den Vordergrund. Mit dem Responsive-Design ist die Website für Tablets und Smartphones optimiert worden. Bei dieser Gelegenheit wurde der BWO-Blog aufgrund des offensichtlich nicht bestehenden Bedürfnisses eingestellt.

2016 erschienen vier Ausgaben vom «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie drei «BWO-Newsletter». Seit September 2013 nutzt das BWO zudem die Kommunikationsplattform Twitter. 2016 wurden rund 50 Tweets zu Aktuellem aus dem BWO und Interessantem mit wohnungspolitischen Bezug von anderen Stellen abgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr hat 2016 die Zahl der Anfragen an das BWO etwas abgenommen. Rund 190 Auskünfte betrafen rechtliche Fragen, 90 Mal wurden Informationen zum Marktgeschehen vermittelt. Ferner konnten 40 Anfragen zu bautechnischen Problemen beantwortet werden. Das Infoblatt «Wohnen in der Schweiz» wird weiterhin stark nachgefragt. Im Jahr 2016 wurden rund 13'000 Exemplare der in 16 Sprachen vorliegenden Broschüre ausgeliefert.

Digitalisierung im Zentrum der Grenchner Wohntage

Die Fachveranstaltung der Grenchner Wohntage 2016 nahm sich der Digitalisierung und der Frage an, wie die sozialen Medien, Plattformen und Börsen das Wohnen verändern werden. Neun Referate informierten anhand konkreter Beispiele über den aktuellen Stand der Entwicklung. Mehr und weniger ausgereifte Anwendungen liessen erahnen, welches Potenzial in ihnen steckt und wie die Digitalisierung die Planung, Finanzierung, Vermietung, Bewirtschaftung und Nutzung von Wohnraum in den nächsten Jahren umkrempeln könnte.

Der Kanton Solothurn übergab zum siebten Mal den Architekturpreis «Ausgezeichnete Architektur im Kanton Solothurn: Werke aus dem gestalteten Lebensraum 2013 – 2016». Mehr als 100 Personen – darunter viele Architektinnen und Architekten – wohnten der Preisübergabe bei. Die Referentinnen und Referenten betonten die gute Zusammenarbeit im Rah-

men der Grenchner Wohntage. Der stellvertretende Direktor des BWO nutzte die Gelegenheit, den Anwesenden die Aufgaben des Amtes näher zu bringen. Er erläuterte zudem das vom BWO erarbeitete und verwendete Wohnungs-Bewertungs-System WBS und zeigte auf, dass auch dieses zu guter Architektur beiträgt.

Am Kinoabend, der traditionell mit cineastischen Leckerbissen rund ums Wohnen aufwartet, glänzte der Film «Allein unter Nachbarn – La comunidad» mit schrillen Figuren rund um eine Immobilienmaklerin. Abgeschlossen wurden die Wohntage mit der Podiumsdiskussion «Kunstberichterstattung an der Wohnfront» von Visarte Solothurn.

Das Programm der Grenchner Wohntage erschien 2016 erstmals in Heftform und mit Illustrationen einer Studentin der Fachhochschule für Gestaltung in Bern.



Internationales: Die Schweiz engagiert sich für eine weltweit nachhaltige Stadtentwicklung

Im Oktober 2016 nahm die Schweiz unter der Leitung des BWO-Direktors an der dritten UNO-Konferenz über Wohnungswesen und nachhaltige urbane Entwicklung (Habitat III) teil. Die Konferenz verabschiedete die «New Urban Agenda». Damit bekräftigte die Staatengemeinschaft ihr Bekenntnis zu einer nachhaltigeren Stadtentwicklung.

Habitat III war die dritte Konferenz der Vereinten Nationen über Wohnungswesen und nachhaltige urbane Entwicklung, nach Habitat I 1976 in Vancouver und Habitat II 1996 in Istanbul. Die Konferenz fand vom 17. bis 20. Oktober 2016 in Quito (Ecuador) statt. Sie hatte die Bekräftigung des politischen Engagements für eine nachhaltige Stadtentwicklung sowie die Evaluation der bisher gemachten Fortschritte zum Ziel. Zudem wurden Themen wie die Armutsbekämpfung oder die Migration aufgegriffen, und mit Blick in die Zukunft wurden neue Herausforderungen im Zusammenhang mit der Urbanisierung identifiziert.

An der Konferenz verabschiedeten die Staaten eine Erklärung zu den genannten Herausforderungen und Zielen, die globale «New Urban Agenda». Hierbei handelt es sich um eine politische Absichtserklärung ohne rechtliche Verpflichtungen. Seit April 2016 liefen die Vorverhandlungen für diese Agenda, in denen sich die Schweiz von Beginn weg aktiv einbrachte, unter anderem mit einem Bericht zur nationalen Situation.

Laut der UNO lebt aktuell bereits mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in urbanen Zentren. Diese sind oft Motor der wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Entwicklung eines Landes oder einer Region. Nach der letzten Habitat-Konferenz hat die UNO festgestellt, dass dank der bisherigen Bemühungen einige Fortschritte erzielt wurden. Beispielsweise im Bereich der Armutsbekämpfung, beim Zugang zu adäquatem Wohnraum oder beim wirtschaftlichen Wachstum in städtischen Gebieten. Weltweit bestehen aber weiterhin grosse Herausforderungen, unter anderem bezüglich ungenügend integrierter Stadtplanung, einer Zunahme an informellen Siedlungen (Slums), schlechtem Zugang zu sanitären Anlagen oder einer hohen Umweltbelastung.

Um die Nachhaltigkeit der Städte von morgen sicherzustellen, müssen Antworten auf die zahlreichen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen gefunden werden, insbesondere durch eine noch engere Verknüpfung von nachhaltiger Entwicklung und Urbanisierung. Dies betrifft Städte, Agglomerationen und Metropolitanräume auf der ganzen Welt und somit auch in der Schweiz.



BWO: Digitale Prozesse der Zusammenarbeit setzen sich durch

Im BWO arbeiteten Ende 2016 inklusiv Lernende 47 Personen, die sich 41,3 Vollzeitstellen teilten. Mitte 2016 trat der Dienstälteste in den Ruhestand. Eine Lernende schloss im Sommer 2016 ihre Berufsausbildung erfolgreich ab und fand in der Privatwirtschaft nahtlos eine Stelle. Gleichzeitig startete eine neue Lernende die dreijährige Ausbildung zur Kauffrau.

Im BWO kommen zwei Arbeitszeitmodelle zum Einsatz: «Vertrauensarbeitszeit» und «Jahresarbeitszeit». Drei Mitarbeitende nutzen regelmässig bis zu einem Tag pro Woche die Möglichkeit von Home-Office.

Im Frühling 2016 wurde die Festnetz-Telefonie durch die Kommunikationslösung «Unified Communication and Collaboration» (UCC) basierend auf der Software Lync bzw. Skype for Business abgelöst. Diese umfasst nebst Telefonie, Instant Messaging, Audio- und Videokonferenz weitere nützliche Funktionalitäten, welche die Zusammenarbeit erleichtern. Weiterbildung im Rahmen von bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen war hoch im Kurs: Amtsintern fanden drei Personalschulungen, unter anderem zum Thema «Armut und Wohnen» statt. Ebenfalls einen hohen Stellenwert hatte die Gesundheitsförderung. Der tägliche Pausenapfel, die gelegentlichen frischen Rüebli und in den Wintermonaten die frischen Orangen trugen ebenso dazu bei wie die Aktion «Bike to work», bei der zwei Teams während zwei Monaten den Arbeitsweg zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurücklegten.

Am 13. Juli 2016 fand im BWO erstmals eine ASA-Kontrolle statt. Fachspezialisten des SECO überprüften, ob die Richtlinien der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes

erfüllt sind. Am 28. September 2016 folgte eine Notfallsicherheitsüberprüfung. Das FEDPOL kontrollierte, ob die Sicherheitsmassnahmen korrekt angewendet und umgesetzt werden. Es gab nur wenige Empfehlungen, die im Anschluss an die Kontrollen umgesetzt werden mussten.

Die Fachanwendung «Wohnweb» war Gegenstand einer Studie, welche die aktuelle Situation bezüglich Betrieb, Technologie, LifeCycle Management und Ressourcen/Beschaffung untersuchte. Die aufgezeigten Lösungsvarianten für die nächsten zehn Jahre bilden die Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen.

Bereits umgesetzt wurden Neuerungen im Finanzbereich. Die e-Rechnung wurde erfolgreich eingeführt und der Voranschlag erstmals nach Leistungsgruppen gemäss dem neuen Führungsmodell Bund (NFB) erstellt.

Im Jahr 2016 haben sich die Umweltzahlen des Amtes insgesamt leicht verschlechtert. Der Grund liegt namentlich bei den wenigen, aber teilweise weiten Flugreisen, während der Strom- und Wasserverbrauch und auch die Abfallmenge zum Teil deutlich rückläufig waren.

Der jährliche Ausbildungstag führte das BWO nach Basel. Besichtigt wurde das Dreispitzareal, das sich vom einst abgeschlossenen Gewerbe- und Industrieareal zu einem offenen Stadtquartier mit Wohn-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturnutzungen entwickelt. Abgerundet wurde der Ausflug mit einer interaktiven Schnitzeljagd zu einem fiktiven Mordfall in der Innenstadt. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit trugen ein Skitag im Saanenland, ein Grillanlass an der Aare und das Weihnachtsessen in Grenchen bei.



Publikationen 2016

Forschungsberichte

Folgende Studien sind auf der Website des BWO verfügbar:

- Wohnversorgung in der Schweiz, herausgegeben vom Bundesamt für Sozialversicherungen BSV; SKOS, Bern; FHNW, Basel; BFH, Bern; Januar 2016
- mehr als wohnen – Von der Brache zum Stadtquartier (2007 – 2015); Faktor Journalisten AG, Zürich; Januar 2016
- Schallschutz im Holzbau, Projekt «Subjektive Wahrnehmung von Schall»; Lignum, Holzwirtschaft Schweiz; Februar 2016
- Nicht-monetäre Dienstleistungen; herausgegeben vom Bundesamt für Sozialversicherungen BSV; ETH Wohnforum - ETH CASE, April 2016
- Energiesparlotsen/innen: Pilotprojekt in der Wohnsiedlung Friesenberg; econcept AG, Zürich, Mai 2016
- Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf; Hochschule Luzern - Wirtschaft; Dezember 2016
- Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums; Institut für Wirtschaftsstudien Basel; Dezember 2016

Artikel

Folgende Artikel sind auf der Website des BWO verfügbar:

- Ernst Hauri. Teilen beim Wohnen, in: «forum raumentwicklung» 02/2016
- Doris Sfar, Les conditions de logement des ménages touchés par la pauvreté restent difficiles, in: «Habitation» 2016-1
- Doris Sfar, La recherche sur le logement cible cinq thèmes prioritaires, in: «Habitation» 2016-2
- ChristophENZler, Légère détente du marché du logement en Suisse romande, in: «Habitation» 2016-3
- Patrick Brünisholz, Habitat III – un agenda pour un développement urbain durable à l'échelle de la planète, in: «Habitation» 2016-4

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 56, 2016

Factsheets

- Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2015. Factsheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Meta-Sys, Juli 2016

Ausgewählte Referate

- Doris Sfar, «Stadtlabor No. 4. z.B. Galgenbuck – ein Quartier entsteht.» Podiumsdiskussion, Baden, 2. März 2016
- Aldiana Mazza, «Les instruments de l'aide au logement de la Confédération – Vue d'ensemble», Université de Neuchâtel, 7. April 2016
- Cipriano Alvarez, Mietrechtliche Informationen, 7. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Grenchen, 2. Juni 2016
- Felix Walder, «Wohnungsmarkt und Wohnraumförderung in der Schweiz», Delegation des Landtages aus Nordrhein-Westfalen, Bern, 23. Juni 2016
- Ernst Hauri, «Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf Gemeindeebene», Fachtagung des regionalen Netzwerkes Raumentwicklung, Sursee, 15. September 2016
- Ernst Hauri, «La politique du logement de la Confédération et les outils à disposition des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique», Forum vaudois du logement, Lausanne, 13. Oktober 2016
- Doris Sfar, «Wohnversorgung von Haushalten mit Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen», Workshop-moderation im Rahmen der Nationalen Konferenz gegen Armut, Biel, 22. November 2016
- Ernst Hauri, «Genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz. Rahmenbedingungen und Förderpolitik», Immobilienwirtschaftlicher Dialog, Berlin, 29. November 2016
- Jude Schindelholz, «Marché du logement et moyens d'action pour les communes», Université de Lausanne, 6. Dezember 2016

Bildnachweise

- Seiten 8, 10, 11, 12, 16: Neu-Oerlikon, BWO
- Seiten 9, 20: Basel, BWO
- Seite 18: Grenchner Wohntage 2016, BWO
- Seite 19: Fuggerei Augsburg, BWO