

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Deutliche regionale Entspannung	4
Wohnungspolitik: Neuer Rahmenkredit für den Fonds de Roulement?	8
Vollzug der Förderung: Geringere Nachfrage nach Darlehen	12
Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz hat sich auf 1,5 Prozent reduziert	15
Wohnforschung: Gemeinnützig Wohnen und benachteiligte Gruppen im Fokus	16
Benachteiligte Haushalte im Zentrum der Grenchner Wohntage	19
Internationales: Habitat-Award für Schweizer Wohnbaugenossenschaft	20
BWO: Personalrückgang setzt sich fort	21
Publikationen 2017	22

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

Die vor einem Jahr an dieser Stelle thematisierte Trendwende auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich 2017 fortgesetzt. Das hinter den Erwartungen zurückgebliebene Wirtschaftswachstum und eine vergleichsweise geringe Bevölkerungszunahme haben die Wohnungsnachfrage abgeschwächt. Weil gleichzeitig die immer noch hohe Neubautätigkeit das Angebot ausweitet, finden nicht mehr alle Wohnungen auf Anhieb und zu den Preisvorstellungen der Anbieter Mieterinnen oder Käufer. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat sich deshalb besonders in den Randregionen und in einem Streifen des Espace Mittelland nochmals erhöht. Die Normalisierung des Marktes, die zu einer Preisberuhigung führt und den Wohnungssuchenden grössere Wahlmöglichkeiten beschert, betrifft jedoch nicht alle Regionen und Marktsegmente. So ist im Gegensatz zu den Mietwohnungen bei den Eigenheimen jüngst wieder ein Preisanstieg zu beobachten. Er dürfte zum einen auf die geringere Bautätigkeit für dieses Segment zurückzuführen sein; andererseits aber ähnlich wie bei den Investitionen in Mietwohnungen auf das nach wie vor sehr tiefe Zinsniveau und den Anlagenotstand. Denn immer häufiger werden von Privatpersonen zu Investitionszwecken Eigentumswohnungen erworben, die man anschliessend zu vermieten gedenkt und die somit das Mietwohnungsangebot weiter ausdehnen. Dennoch: Erste Anzeichen einer allenfalls abnehmenden Investitionsneigung sind auszumachen. Gegen Jahresende war bei den erteilten Baubewilligungen eine Abschwächung zu beobachten, und vermehrt Zurückhaltung üben die gemeinnützigen Bauträger, die im Berichtsjahr weniger Darlehen als in den Vorjahren aus dem Fonds de Roulement nachfragten.

Der Fonds de Roulement beherrschte im vergangenen Jahr die wohnungspolitischen Geschäfte. Der Bundesrat entschied im Sommer gestützt auf eine Vernehmlassung, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zur Ablehnung zu empfehlen und mit seiner Botschaft dem Parlament gleichzeitig einen Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur weiteren Dotierung des Fonds zu unterbreiten. Man darf gespannt sein, wie die eidgenössischen Räte in den 2018 anstehenden parlamentarischen Beratungen diesen Vorschlag beurteilen werden. Im laufenden Jahr dürfte das BWO gleich nochmals eine Vernehmlassung be-

treuen. Der Bundesrat hat im November 2017 im Zusammenhang mit dem Phänomen der wiederholten kurzzeitigen Untervermietung via Plattformen beschlossen, eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht ins Auge zu fassen und einen entsprechenden Vorschlag Ende März 2018 den interessierten Kreisen zu unterbreiten.

Ein drittes Thema, das aus den BWO-Tätigkeiten des vergangenen Jahres hervorsticht, ist die Wohnsituation der wirtschaftlich und sozial schwächeren und schwächsten Bevölkerungsgruppen, die unabhängig von der gerade bestehenden Marktlage immer Mühe bekunden, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Es bildete nicht nur den «roten Faden» der Grenchner Wohntage, sondern war auch Gegenstand verschiedener Publikationen, die teilweise im Rahmen des Nationalen Programms gegen Armut entstanden sind.

Wie aus dem Jahresbericht hervorgeht, waren es darüber hinaus die gut eingespielten Abläufe in der Wohnraumförderung und bei den Querschnittsdienstleistungen sowie thematisch breite Grundlagen- und Informationsaufgaben, welche meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter motiviert erledigten. Ihnen für den grossen Einsatz und unseren Partnern in der Immobilienwirtschaft, in der Bundesverwaltung und in der Wissenschaft für die gute Zusammenarbeit zu danken, ist mir ein wichtiges Anliegen.

Grenchen, im März 2018

Ernst Hauri, Direktor



Wohnungsmarkt: Deutliche regionale Entspannung

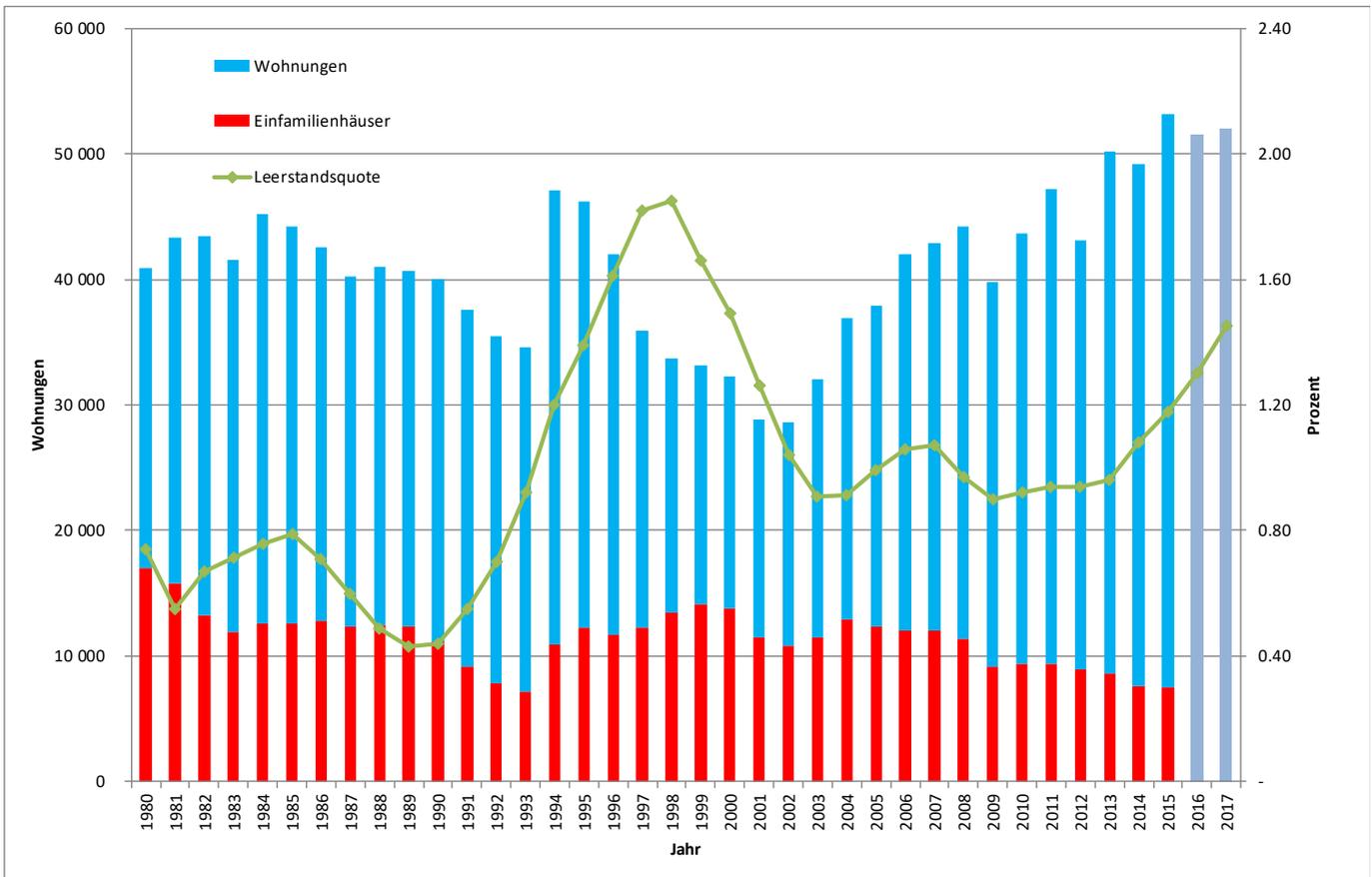
Nach den Entscheiden der Schweizerischen Nationalbank vom 15. Januar 2015 schwächte sich das Wirtschaftswachstum ab: Während 2014 ein BIP-Wachstum von 2,4 Prozent erreicht wurde, resultierten in den Folgejahren Werte von 1,2 Prozent und 1,4 Prozent. Im Berichtsjahr blieb das Wirtschaftswachstum hinter den Erwartungen zurück. Erst gegen Ende des Jahres konnte eine Beschleunigung verzeichnet werden. Diese dürfte sich gemäss den positiven Vorlaufindikatoren im 2018 fortsetzen. Weiterhin auf hohem Niveau befand sich 2017 die Tätigkeit der Bauwirtschaft.

Wirtschaftliche Erholung gegen Jahresende

Im Jahresmittel 2017 resultierte eine Arbeitslosenquote von 3,2 Prozent nach 3,3 Prozent im Vorjahr. Gegen Jahresende wies die saisonbereinigte Quote sinkende Tendenz auf, womit die Arbeitslosenquote weiter leicht abnehmen könnte. Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr kam trotz eines schleppend ver-

laufenen Beschäftigungswachstums zustande. Die wirtschaftlichen Kennziffern des umliegenden Auslandes haben diejenigen der Schweiz teilweise übertroffen. Dies machte sich in einem rückläufigen Wanderungssaldo und auf dem Wohnungsmarkt in einer gegenüber den Vorjahren leicht schwächeren Nachfrage bemerkbar. Zudem dürfte sich nur noch ein geringer Reallohnanstieg ergeben haben. Die Krankenkassenprämien sind wiederum recht stark angestiegen und schmälern die verfügbaren Haushaltseinkommen. Dennoch herrscht seit neun Jahren Preisstabilität. 2017 betrug die durchschnittliche Jahresteuerrate 0,5 Prozent. Der Indexstand per Ende 2017 ist vergleichbar mit jenem im Spätherbst 2007.

Die Konsumentenstimmung war trotz eines kleineren Rückgangs im 2. Quartal im Berichtsjahr überdurchschnittlich. Vor allem die erwartete Wirtschaftsentwicklung und die Sicherheit der Arbeitsplätze wurden besser als im Vorjahr eingeschätzt. Im Januar 2018 erfuhr der Konsumentenstimmungsindex weiteren Auftrieb.



Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980 – 2017; Quelle: BFS

Bevölkerung wächst abgeschwächt weiter

Die Wohnbevölkerung nahm 2015 und 2016 um jeweils 1,1 Prozent zu. 2017 dürfte sich das Wachstum leicht ermässigt haben. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wanderungssaldo mit den EU-Ländern weiter zurückgegangen, und der Geburtenüberschuss dürfte sich leicht unterhalb jenem der Vorjahre bewegt haben. Er trug zwischen 2007 und 2016 jeweils weniger als einen Viertel zum Bevölkerungswachstum bei. 2017 könnte der Anteil wieder leicht höher ausgefallen sein. Die demografische Alterung wird sich in den nächsten Jahren dennoch und ungeachtet der Migrationsbewegungen stark beschleunigen. Gemäss dem aktuellen Referenzszenario des BFS – und auch den Alternativszenarien – ist zudem davon auszugehen, dass die Anzahl der Privathaushalte in den kommenden Jahrzehnten weiter stark ansteigen wird.

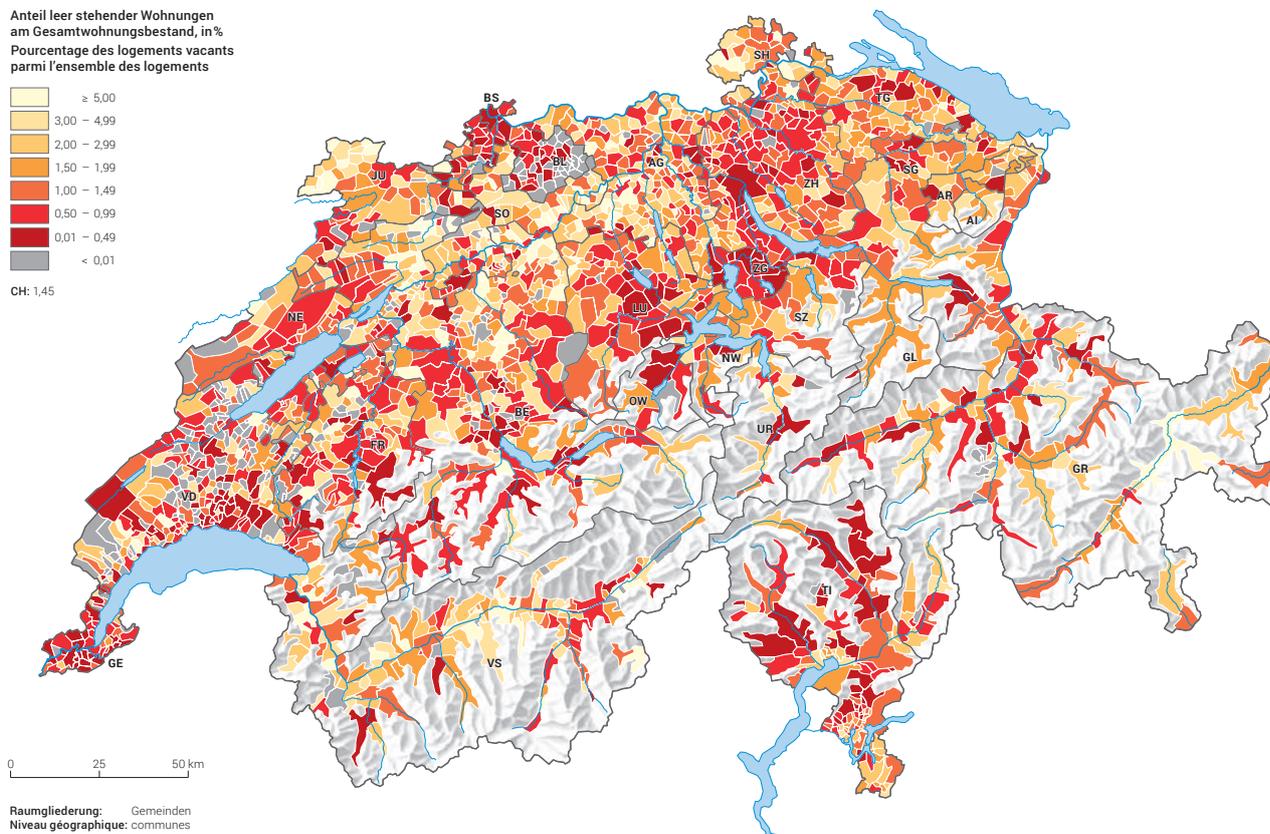
Anlagenotstand führt zu mehr Wohnungen

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29'000 auf gut 53'000 angestiegen. Für 2016 kann ein Wert oberhalb von 50'000 erwartet werden, ebenfalls und deutlicher für 2017. Umsätze und Auf-

tragseingänge sind 2017 weiter leicht angestiegen. Somit dürfte auch im 2018 die Schwelle von 50'000 Neubauwohnungen überschritten werden. Der Anlagenotstand, der aufgrund der äusserst tiefen Leitzinsen seit drei Jahren besteht, treibt die Produktion von Mietwohnungen weiterhin an. Erst gegen Jahresende konnte bei den Baubewilligungen eine Abschwächung beobachtet werden, was auf eine Reaktion der Investoreseite auf die zunehmenden Leerstände hindeutet. Die Neubautätigkeit für den Eigentumsbereich hat sich in den letzten vier Jahren reduziert. Zwar sind die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen ein Treiber für eine höhere Produktion in diesem Segment. Die zweimal verschärften Anforderungen an die Hypothekarvergabe in den Jahren 2012 und 2014 sowie das im Eigentumsbereich erreichte Preisniveau zeigen jedoch 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.

Weiterhin tiefe Zinsen

In den letzten drei Jahren lagen die Leitzinsen auf historisch tiefem Niveau. Sie schwankten nur leicht – nach unten aufgrund



Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2017 nach Gemeinden; Quelle: BFS

des Brexit-Entscheidung, bei den langfristigen Hypothekendarlehen leicht nach oben nach den Wahlen in den USA. Ganz zuletzt hat sich eine leichte Aufwärtsbewegung am langen Ende abgezeichnet. Dennoch dürften die Zinssätze vorerhand tief bleiben. Die Baupreise sind seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Generell bestätigt sich damit, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andauernden positiven Konjunkturlage aufgrund des scharfen Wettbewerbs nicht nachlässt.

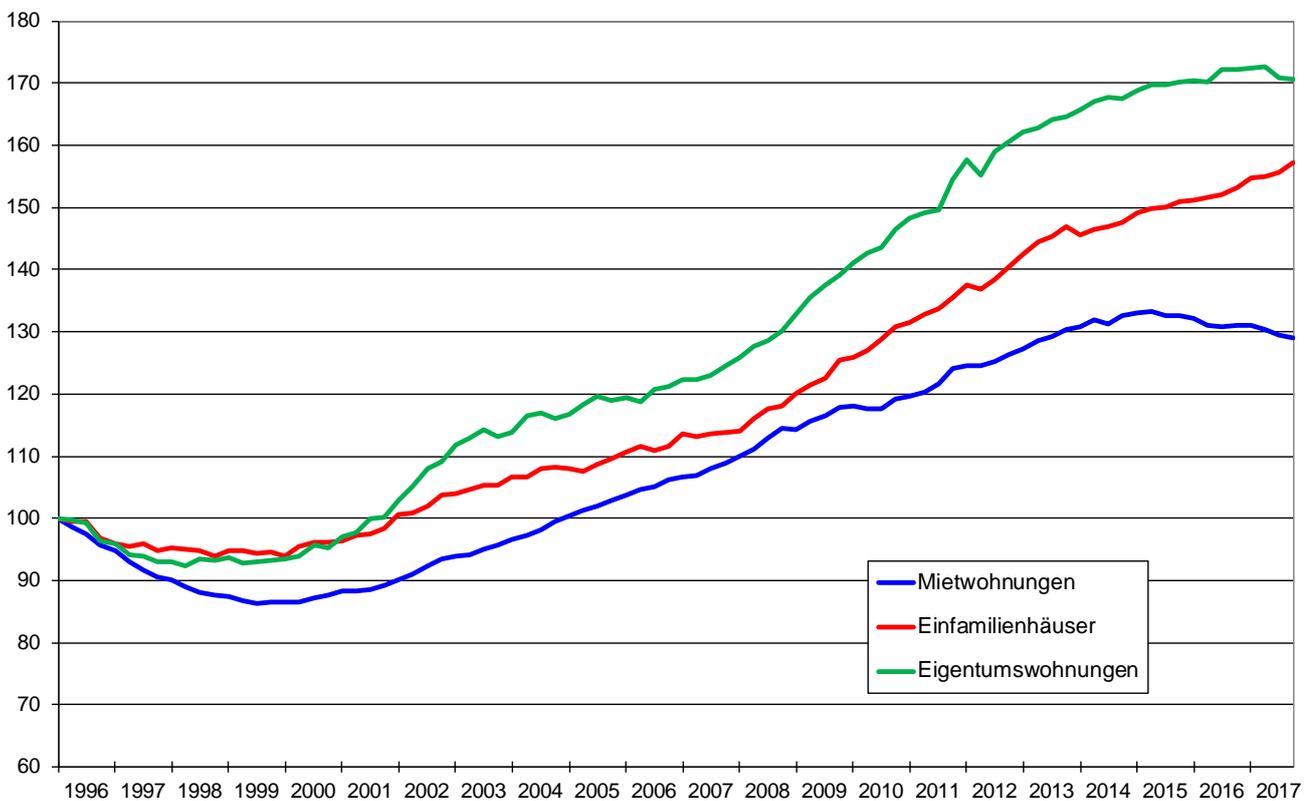
tet. Die Zahl der leer stehenden und zum Verkauf bestimmten Wohnungen ist innert Jahresfrist von rund 11'000 um rund 550 angestiegen. Bei den Mietwohnungen war der Anstieg mit gut 7200 Einheiten viel deutlicher, und insgesamt waren im letzten Sommer 52'700 Wohnungen nicht vermietet. Die Zahl der leer stehenden Neubauwohnungen ist deutlich angestiegen, was die an gewissen Standorten herrschenden Absorptionsprobleme und zunehmende Insertionszeiten bestätigt.

Steigende Leerstände

Seit 2002 pendelte die Leerwohnungsquote um ein Prozent. Ab 2014 stieg sie wieder an. Am 1. Juni 2017 standen in der Schweiz rund 64'300 Wohnungen oder 1,45 Prozent aller Wohnungen leer. Diese Quote wurde letztmals im Jahr 2000 übertroffen. In absoluten Werten bewegt man sich beim bisherigen Höchststand von 1998. Im Vergleich zum Vorjahr betrug die Zunahme fast 7800 Einheiten. In den Kantonen Solothurn, Appenzell Innerrhodens, Aargau, Jura und Wallis standen über 2,2 Prozent aller Wohnungen leer. Auf der anderen Seite betrug die Leerwohnungsquote in den Kantonen Zug, Genf und in den beiden Basel jeweils weniger als 0,6 Prozent. Gut 6700 Einfamilienhäuser standen leer, was einen neuen Höchststand bedeu-

Moderate Erhöhung der Mietpreise

2017 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreiserhöhung gemessen am BFS-Index 1,2 Prozent nach 0,2 Prozent (2016) und 0,8 Prozent (2015) in den Vorjahren. Für 2018 kann ein moderater Anstieg oder gar eine Stabilisierung erwartet werden. Ein Grund ist der mietrechtliche Referenzzinssatz, welcher im Juni 2017 auf 1,5 Prozent gesunken ist. Auch die allgemeine Teuerungssituation sowie die weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt sprechen für eine äusserst moderate Erhöhung des BFS-Indexes im laufenden Jahr. Seit der Jahrtausendwende war ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktsegmenten zu beobachten. Dieser hat sich in den letzten beiden Jahren deutlich abgeschwächt oder sich ins Gegenteil verkehrt. Die zweimalige



Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2017 (Angebotspreise); Quelle: Wüest Partner

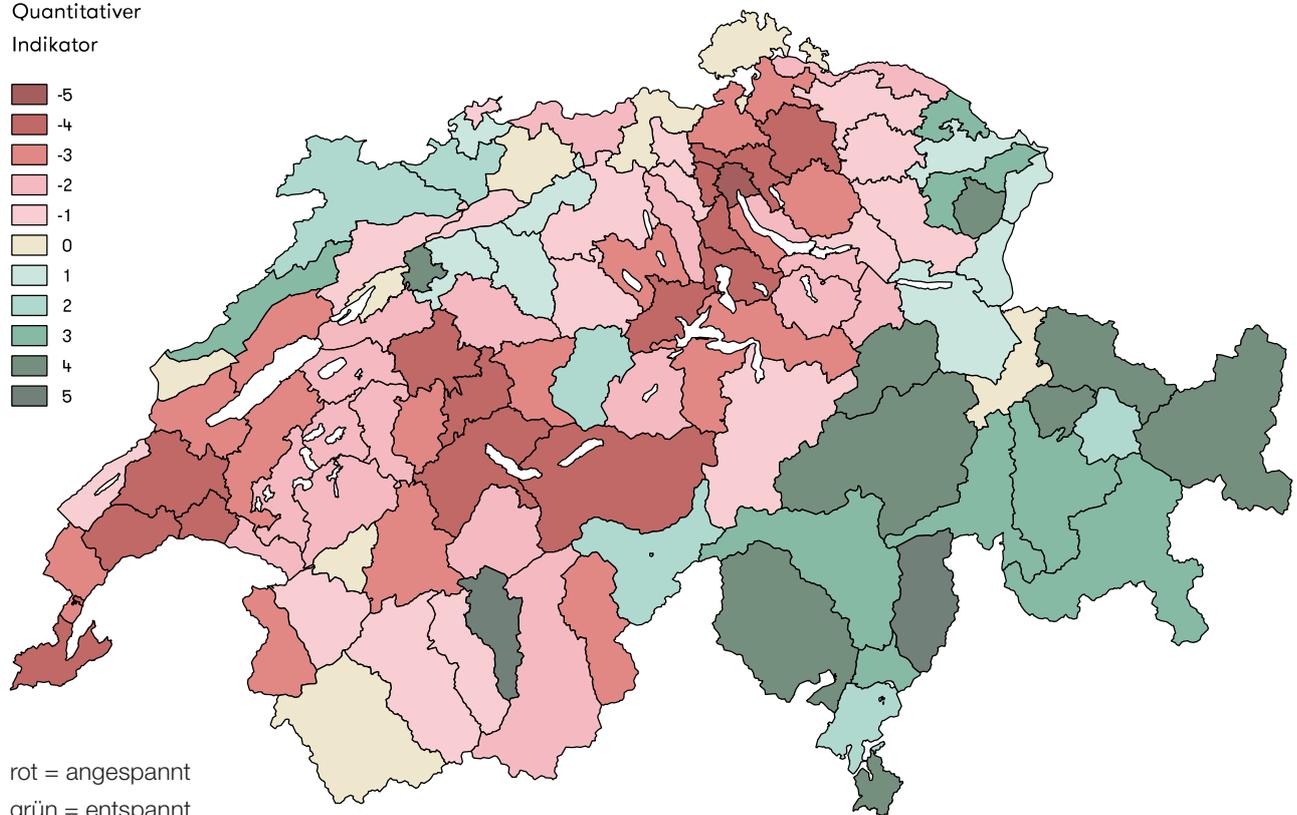
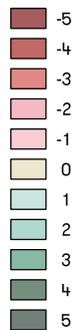
Verschärfung der Vergabebedingungen für Hypothekarkredite und das erreichte Preisniveau entfalteteten vor allem an zentralen Lagen und in den mittleren und höheren Preissegmenten Wirkung. Jüngst haben allerdings die Preise im Eigentumssektor wieder leicht angezogen. Bei den Angebotsmieten wurde der Zenit hingegen aufgrund des grösser gewordenen Angebots vor allem im höherpreisigen Segment deutlich überschritten.

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 in der Tendenz eine soziale Entmischung.

Kaum Entspannung im unteren Segment

Dieser letzte Befund zeigt sich auch im Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» für das Jahr 2016, wonach die Entspannung im Mietbereich weiterging. Dies galt primär für das obere Segment, aber auch im mittleren Segment war vielerorts ein flüssiger Markt zu beobachten. Von einem Nachfrageüberhang war primär nur noch das untere Segment betroffen. Dieser führte jedoch in den Städten Zürich, Winterthur, Genf, Lausanne, Luzern, Zug, Bern und Thun weiterhin zu spürbaren Engpässen. Von der im unteren und 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

Quantitativer Indikator



Anspannung im Wohnungsmarkt 2016 – Mietwohnungsmarkt – unteres Segment; Quelle: BWO

Wohnungspolitik: Neuer Rahmenkredit für den Fonds de Roulement?

Der Bundesrat hat am 25. Januar 2017 beschlossen, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV) zur Ablehnung zu empfehlen. Diese 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 10 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.

Nach Meinung des Bundesrates sind die von der Volksinitiative geforderten Instrumente und Zielgrössen weder marktkonform noch realistisch. Er setzt auf die Fortsetzung der bisherigen, bewährten Politik. Am 5. April 2017 hat er entschieden, die Ablehnung mit einem Rahmenkredit zur Aufstockung des für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträ-

ger bestehenden Fonds de Roulement zu verbinden und zu einem entsprechenden Erlassentwurf die Vernehmlassung eröffnet. Am 30. August 2017 hat der Bundesrat von den Ergebnissen der Vernehmlassung Kenntnis genommen und das WBF beauftragt, bis zum 18. April 2018 eine Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und zu einem eng mit ihr zusammenhängenden Erlassentwurf auszuarbeiten. Beim Erlassentwurf handelt es sich um einen Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken zur Aufstockung des Fonds de Roulement. Der Bundesrat hat im Januar 2017 vom Abschlussbericht der Arbeitsgruppe «Wohnungspolitische Dialog» Kenntnis genommen und entschieden, diese Informations- und Koordinationsplattform weiterzuführen, aber auf eine regelmässige Berichterstattung zu verzichten. Die Arbeitsgruppe traf sich im Berichtsjahr zu einer Sitzung. Thematisiert wurden die Situation auf dem Wohnungsmarkt, die politischen Entwicklungen sowie ein Modell des Kantons Basel-Stadt zum sicheren Wohnen im Alter. Anhand einer «Landkarte» wurde zudem versucht, den Weg im Dschungel der Energielabels im Wohnungsbau zu finden.



Digitalisierung als wohnungspolitische Herausforderung

Der Bundesrat hat am 11. Januar 2017 den Bericht «Rahmenbedingungen der digitalen Wirtschaft» verabschiedet und in diesem Zusammenhang mehrere Prüfaufträge erteilt. Das BWO hatte verschiedene Punkte im Zusammenhang mit der immer stärker um sich greifenden Wohnungsvermittlung über Plattformen wie Airbnb abzuklären. Im Vordergrund stand die Frage, ob und wie die wiederholte kurzzeitige Untervermietung via Plattformen mit den mietrechtlichen Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen ist. Zu prüfen war ferner, ob bei regelmässiger Vermietung von Wohnraum durch einen Eigentümer die Rechte der Nachbarschaft sowie diejenigen von Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft genügend geschützt sind. Die Ergebnisse der Untersuchung flossen in den Bericht zum überwiesenen Kommissionspostulat «Überprüfung des Bundesrechts aufgrund der Entwicklung neuer Beherbergungsformen» ein, den der Bundesrat am 15. November 2017 verabschiedete. Es wurde festgestellt, dass die meisten Fragestellungen mit dem geltenden Recht geklärt werden können und ein Revisionsbedarf nur im Zusammenhang mit der Untermiete besteht. Das BWO wurde beauftragt, bis Ende März 2018 eine Vernehmlassungsvorlage betreffend Änderung der Verordnung zum Mietrecht (VMWG) auszuarbeiten. Vorzusehen sind darin die Modalitäten einer generellen Zustimmung der Vermieter-

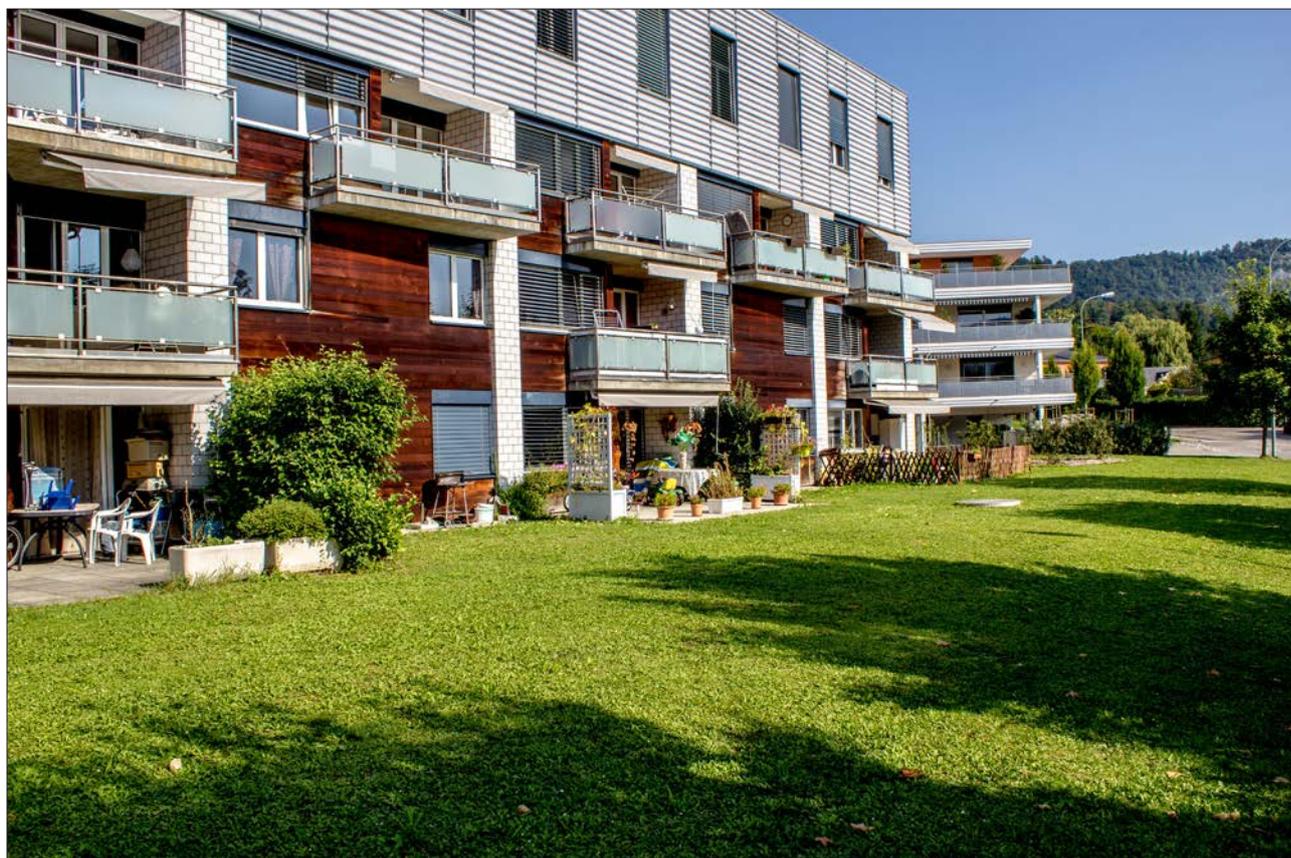
schaft zu einer wiederholten kurzzeitigen Untervermietung sowie eine Konkretisierung der Verweigerungsgründe, die dem Vermieter zustehen.

Während es bei der Vernehmlassungsvorlage um eine wiederholte kurzzeitige Untervermietung geht, steht bei der parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» von Nationalrat Egloff die herkömmliche längerfristige Untermiete im Vordergrund. Der Vorstoss zielt auf eine Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 OR ab. Am 13. März 2017 stimmte der Nationalrat und am 25. April 2017 die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates der Initiative zu.

Das Crowdfunding, ein weiteres Phänomen der Digitalisierung, war Gegenstand der Interpellation «Angemessene Rendite. Miethauskauf mit Crowdfunding» von Nationalrat Hardegger. Der Bundesrat hatte verschiedene Fragen zur Rendite und zu den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu beantworten.

Mietrecht im Fokus parlamentarischer Vorstösse

Im Berichtsjahr wurden verschiedene parlamentarische Initiativen eingereicht, die eine Änderung des Mietrechts anstreben. Die Vorstösse der Nationalräte Feller, Egloff, Fässler und Nantermod zielen auf eine Liberalisierung, jene von Ständerat Berberat und Nationalrat Sommaruga eher auf eine Verschärfung der bestehenden Mietzinsregulierung.



Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab der parlamentarischen Initiative «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzins nur bei Notlage des Mieters» von Nationalrat Egloff am 23. Juni 2017 Folge. Am 19. Oktober 2017 fasste die Kommission denselben Beschluss zur parlamentarischen Initiative «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» von Nationalrat Vogler und zur parlamentarischen Initiative «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» von Nationalrat Feller.

Am 15. Juni 2017 lehnte der Nationalrat zwei Motionen zum Mietrecht ab: Jene von Nationalrat Sommaruga («Transparenz in der Berechnung von Mietzinssenkungen und -erhöhungen») und jene von Nationalrätin Schneider Schüttel, die von Nationalrätin Ruiz übernommen worden war («Mieten. Verbesserung des Kündigungsschutzes für ältere Personen, Familien usw.»). Auch die Motion «Förderung des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbaus. Vorkaufsrecht für Gemeinden» von Nationalrat Hardegger fand keine Mehrheit.

Eine Revision der Verordnung zum Mietrecht verlangt die von Nationalrätin Allemann am 4. Mai 2017 eingereichte Motion «Einsichtnahme in Nebenkostenbelege an die heutigen Gegebenheiten anpassen», die der Bundesrat zur Annahme empfahl.

Folgende Vorstösse wurde am 16. Juni 2017 abgeschrieben, da sie seit mehr als zwei Jahren hängig waren: «Die Senkung des Referenzzinssatzes muss den Mieterinnen und Mietern zu-

gutekommen» von Nationalrätin Carobbio Guscetti, «Bericht zu den volkswirtschaftlichen Auswirkungen der nicht weitergegebenen Referenzzinssatzsenkungen» von Nationalrat Glättli, «Wirtschaftsmodell zur Berechnung von Mietzinssenkungen aufgrund von Änderungen des Referenzzinssatzes. Änderung der Verordnung?» von Nationalrat Sommaruga.

Systemwechsel bei der Eigentumsbesteuerung vor dem Durchbruch?

Weiterhin auf der politischen Traktandenliste steht ein allfälliger Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die Motion von Nationalrat Egloff, welche bereits 2013 eingereicht wurde und ein einmaliges Wahlrecht vorsah, wurde zwar im Februar 2017 im Ständerat abgelehnt. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat aber den Beschluss gefasst, eine Initiative der Kommission auszuarbeiten. Gemäss dieser soll bei selbstbewohntem Wohneigentum für den Hauptwohnsitz ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dabei soll das neue System unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittszinssatzes möglichst haushaltsneutral wirken, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Wohneigentümern entste-



hen lassen und nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum fördern. Im August gab die Schwesterkommission im Nationalrat der parlamentarischen Initiative Folge. Gleichzeitig empfahl sie, der im Vorjahr eingereichten parlamentarischen Initiative Leutenegger Oberholzer, welche ebenfalls einen Systemwechsel verlangt, aber keine Abzüge mehr zugelassen hätte, keine Folge zu geben. Dieser Empfehlung kam der Nationalrat im September nach. Es liegt nun an der Kommission des Ständerates, einen Gesetzesentwurf für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auszuarbeiten.

Rückläufige Vorbezüge für den Eigentumserwerb

Nachdem über Jahre Vorbezüge für die Wohneigentumsförderung aus Mitteln der beruflichen Vorsorge in der Grössenordnung von rund drei Milliarden Franken pro Jahr getätigt worden waren, ermässigte sich dieser Betrag nach Implementierung der Selbstregulierungsrichtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung in den Jahren 2013 bis 2016 auf noch gut die Hälfte.

Vom Bundesamt für Statistik BFS wurden im Frühjahr 2017 provisorische und im Sommer definitive Werte aus der Neu-

rentenstatistik publiziert. Diese decken das Jahr 2015 ab und zeigen gegenüber den früher direkt von der ESTV bezogenen Daten ein leicht tieferes Niveau. Gemäss dieser neu implementierten Statistik wurden 1,59 Milliarden Franken von gut 20'650 Bezüglern aus der beruflichen Vorsorge genutzt. Neu sind zudem die Angaben des Vorbezugs aus der Säule 3a. Daraus bezogen gut 35'500 Personen eine Summe von rund 1,29 Milliarden Franken für die Eigenheimfinanzierung.

Wohnen und Energie: Förderung von Eigenverbrauchsgemeinschaften

Mit Beschluss vom 1. November 2017 setzte der Bundesrat auf den 1. Januar 2018 das totalrevidierte Energiegesetz und weitere damit zusammenhängende Erlasse in Kraft. Dazu gehört auch eine neue Bestimmung in der VMWG. Artikel 6b hält für den Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch fest, dass der Vermieter die tatsächlich anfallenden Kosten, welche die Mieter zu tragen haben, als Nebenkosten in Rechnung stellen darf. Dadurch erleichtert sich die Abrechnung, was die Bildung von Eigenverbrauchsgemeinschaften im beidseitigen Interesse begünstigt.



Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW) steht dem BWO als beratendes Gremium zur Seite. Sie tagte auch in diesem Jahr zweimal. Diskutiert wurde insbesondere das von einigen Mitgliedern vorgebrachte Anliegen, über ein Glossar mit Begrifflichkeiten rund um den preisgünstigen Wohnraum zu verfügen sowie die Art und Weise, wie dies erarbeitet werden könnte. Die konkrete Umsetzung wird 2018 erfolgen. Ein Mitglied wurde im Rahmen rücktrittsbedingter Ersatzwahlen im Spätherbst neu in die Kommission aufgenommen und hat erstmals an der Dezember-Sitzung teilgenommen.

Vollzug der Förderung: Geringere Nachfrage nach Darlehen

Die Vollzugsaktivitäten des BWO konzentrieren sich auf die indirekte Förderung gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG. Diese kommt ausschliesslich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugute und umfasst im Wesentlichen die Verbürgung der Anleihen der EGW sowie die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Die Bedeutung der direkten Förderung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG nimmt beschleunigt ab.

Zwei Anleihen der EGW verbürgt

Die EGW hat im Berichtsjahr mit den Serien 56 und 57 zwei neue Anleihen im Umfang von total 278,2 Millionen Franken begeben. Für eine 15-jährige Laufzeit resultierten bei einem Coupon von 0,375 Prozent all-in-costs von 0,409 Prozent, für eine 18-jährige Laufzeit mit einem jährlich zu entrichtenden Zinssatz von 0,6 Prozent solche von 0,615 Prozent. Während des Jahres wurden die beiden Serien 25 und 35 im Totalumfang von 189,7 Millionen Franken termingerecht zurückbezahlt. Somit ist die vom Bund verbürgte Summe im Berichtsjahr um 88,5 Millionen Franken angewachsen und beträgt per Ende Jahr 3'196,9 Millionen Franken. Auf dem Bestand Ende 2017 wird im ersten Halbjahr 2018 ähnlich wie bei den Banken ein «Stresstest» durchgeführt werden, um die Risikosituation für den Bund vor dem Hintergrund der 2017 für die Hochseeschiffahrt honorierten Bürgschaften abschätzen zu können.

Weniger Darlehen aus dem Fonds de Roulement nachgefragt

Im Berichtsjahr wurden mit 23,7 Millionen Franken 713 Wohnungen unterstützt, deutlich weniger als in den Vorjahren. Für die Abnahme verantwortlich dürften die auf dem Markt feststellbaren Leerstände sein, die bei Investitionen zu Zurückhaltung führen. Ferner haben viele Genossenschaften in den vergangenen Jahren grössere Investitionen getätigt, die nun konsolidiert werden. Allerdings sind einige Grossprojekte in Planung, die Nachfrage könnte rasch wieder zunehmen. Aufgrund der auf Anfang 2017 verschärften Darlehensbedingungen musste die Fondskommission ein Gesuch zurückweisen.

2017 wurde die letzte Tranche von 10,8 Millionen Franken aus dem im Jahr 2003 gesprochenen Rahmenkredit zur Dotierung des Fonds de Roulement ausbezahlt. Damit macht der Fondsbestand rund 510 Millionen Franken aus. Daraus können zukünftig etwa 800 Wohnungen jährlich mitfinanziert werden. Sollte das Parlament dem im Zusammenhang mit der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen Rahmenkredit von 250 Millionen Franken zustimmen, könnte das Förderungsvolumen mittelfristig auf den seit Inkraftsetzung des WFG erreichten Durchschnitt von jährlich 1500 Wohnungen angehoben werden.

Das BWO hat im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Botschaft eine Schweizerkarte erstellen lassen. Darin sind sämtliche Gemeinden markiert, in welchen sich mit Darlehen finanzierte Liegenschaften befinden. Weiter erstellte es eine Auswertung zu den Energielabels der geförderten Liegenschaften. Rund die Hälfte aller Neubauprojekte ist nach Minergie-Standard oder besser zertifiziert. Detaillierte Auswertungen werden im 2018 vorliegen.

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der neben Wohnen Schweiz den Fonds de Roulement für den Bund treuhänderisch verwaltet, kennt neu auch eine Tessiner Sektion und ist somit in der ganzen Schweiz vertreten. Die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt nun auch in italienischer Sprache vor.

Der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) wurde 2017



eine neue Rückbürgschaft gewährt. Damit haben die WFG-Rückbürgschaften auf rund 12,6 Millionen Franken zugenommen. Die Summe der WEG-Rückbürgschaften hat sich auf rund 2,4 Millionen Franken reduziert. Die HBG feierte 2017 ihr 60-jähriges Jubiläum, wozu sie ihre Mitglieder im Rahmen der Generalversammlung zu einer Schifffahrt auf dem Zürichsee einlud. Obschon es sich um ein Nischenprodukt der Wohnraumförderung handelt, erleichtert ihr Angebot gerade jungen Bauträgern die Finanzierung ihrer Projekte auch heute noch.

Im sistierten Eigentumsbereich (HBW, CRCI) haben sich die Eventualverpflichtungen dieses Jahr um 0,8 Millionen Franken auf noch rund 3,6 Millionen Franken reduziert. Rückbürgschaften mussten auch in diesem Jahr keine honoriert werden.

WEG: ZV-Zahlungen auf unter 40 Millionen Franken gefallen

Die Zahl der WEG-Geschäfte nimmt aufgrund deren Laufzeit von in der Regel 25 – 30 Jahren kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurde für 1681 Eigentumsobjekte und 4391 Mietwohnungen die Bundeshilfe beendet.

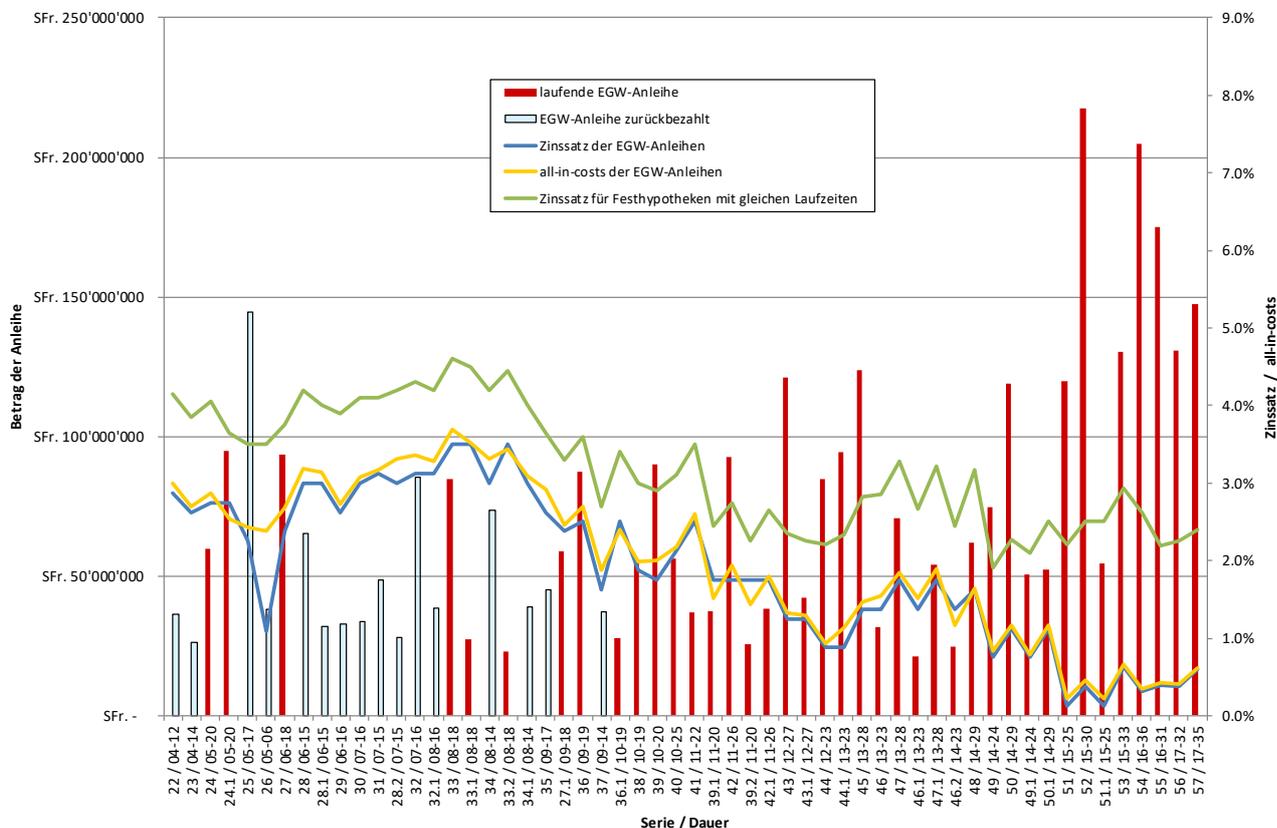
Ende 2017 umfasste das WEG-Volumen etwas mehr als 11'000 Geschäfte mit rund 45'000 Wohnungen. Die Prüfung

und Bewilligung von Handänderungen, von Teilverkäufen und Erneuerungen sowie die Mutationskontrollen bezüglich der Bewohnerschaft erfolgen in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen für Wohnbauförderung.

Die diesjährigen Treffen mit den Vertretern der kantonalen Amtsstellen fanden für die Deutschschweiz in Basel und für die lateinisch sprachigen Kantone in Bellinzona statt. Neben Fragen zur WEG-Umsetzung und zu den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gab der vom BWO erneuerte Hinweis auf die Pflichten der Kantone im Zusammenhang mit dem Vollzug der Wohnbauhilfe im Berggebiet (WS) zu Diskussionen Anlass. Aufgrund der knappen Ressourcen bei einigen Kantonen wird dieser sehr unterschiedlich gehandhabt. Das BWO hat angekündigt, dass es in Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen die Wohnweb-Datenbank bereinigen und bei allen abgelaufenen Geschäften die Grundbuchanmerkungen löschen lassen werde.

Mit dem abnehmenden Volumen gehen in der WEG-Förderung auch die damit verbundenen Finanzflüsse zurück. 2017 wurden gut 39 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 16,2 Millionen Franken gegenüber.

Die Zahl der Fördergeschäfte mit finanziellen Problemen ist leicht rückläufig. Sieben Eigentumsobjekte konnten endgültig



EGW-Anleihen, per Ende 2017; Quelle: EGW/BWO

tig geregelt werden. Vier Fälle, gleichviel wie im Vorjahr, kamen neu dazu. Aktuell bestehen keine Betreibungen mehr. Im Urteil vom 24. Juli 2017 nahm das Bundesgericht abschliessend zu einem WEG-Geschäft Stellung. Es schützt die Praxis, dass nach der vollständigen Rückzahlung der Grundverbilligung keine ordentliche Mietzinserhöhung nach Lastenplan mehr vorgenommen werden darf. Sofern alle Vorschüsse zurückbezahlt sind und die Mietzinseinnahmen die tatsächlichen Kosten decken, bestehe weder eine mathematische noch eine ökonomische Legitimation für weitere Mietzinsanstiege.

Weniger Darlehensrückzahlungen als im Vorjahr

Einige Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals haben 2017 von günstigen Refinanzierungsangeboten Dritter (EGW, Banken, Pensionskassen) profitiert. Sie haben PUBLICA-Darlehen sowie Bundesdarlehen im Umfang von 3,6 Millionen Franken vorzeitig abgelöst. Ferner haben sie

rund 22,1 Millionen Franken amortisiert. Somit haben sich die Bundes- und PUBLICA-Darlehen im Berichtsjahr um ca. 26 Millionen auf rund 564 Millionen Franken reduziert. Am Jahresende verwaltete das BWO noch 437 Millionen Franken an Bundesdarlehen und 127 Millionen Franken PUBLICA-Darlehen. Die 124 Wohnbaugenossenschaften mit Darlehen stellen rund 12'000 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. Das BWO hat 2017 mittels Fragebogen Informationen zum Gebäudezustand und zur finanziellen Situation der Wohnbaugenossenschaften eingeholt, um eine aktualisierte Beurteilung der Darlehensrisiken vornehmen zu können.

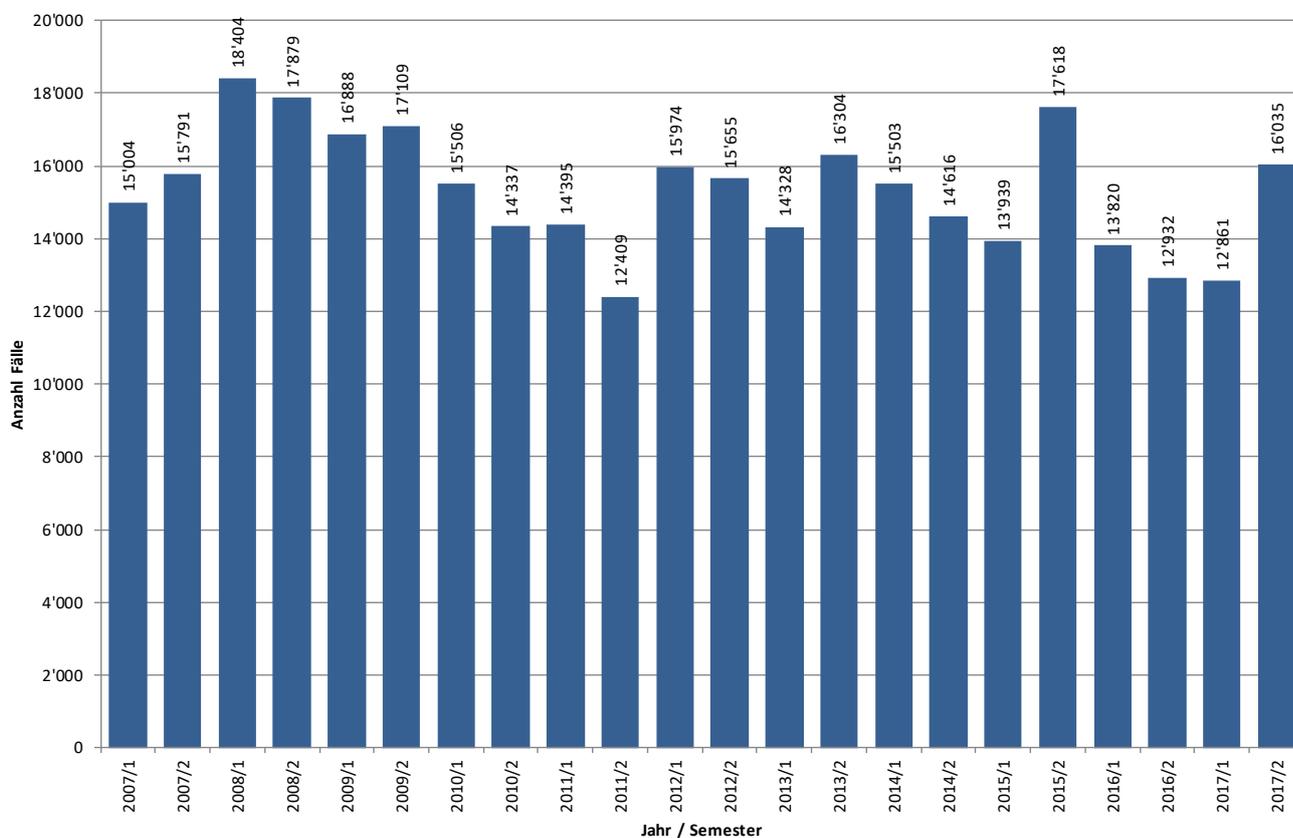
Die Zinssätze der Bundesdarlehen (1%) und der PUBLICA-Darlehen (1,75%) sind seit 1. Juli 2015 unverändert. 2017 beliefen sich die Zinserträge auf rund 6,7 Millionen Franken. Im Berichtsjahr wurden rund 31 Millionen Franken in Erneuerungen investiert. Davon wurden rund 36 Prozent mit Eigenkapital und rund sechs Prozent mit EGW-Darlehen finanziert.

Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz hat sich auf 1,5 Prozent reduziert

Der Referenzzinssatz ist per 2. Juni 2017 auf 1,5 Prozent gesunken, nachdem er vorher während zweier Jahre einen Stand von 1,75 Prozent aufwies. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz hat sich pro Quartal jeweils um 0,02 oder 0,03 Prozentpunkte ermässigt. Auch wenn der Durchschnittszinssatz weiterhin sinkende Tendenz aufweist, ist nicht von einer nochmaligen Reduktion des Referenzzinssatzes auszugehen. Der Durchschnittszinssatz per Ende 2017 betrug 1,53 Prozent und ist damit immer noch deutlich in der oberen Hälfte der Bandbreite, die zum geltenden Referenzzinssatz gehört.

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2017 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 28'896

neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 2'144 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 28'133 Fälle erledigt. Von diesen wurden 13'833 mit einer Einigung abgeschlossen, was 49,2 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 4'015 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (14,3 Prozent). Zudem wurde bei 1'080 Fällen ein Urteilsvorschlag (3,8 Prozent) angenommen. Abgelehnt wurden 593 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 106 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2'000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 8'506 Fälle anderweitig erledigt.



Neueingänge bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten in den Jahren 2007 – 2017; Quelle: BWO

Wohnforschung: Gemeinnützig Wohnen und benachteiligte Gruppen im Fokus

Das Jahr 2017 war forschungsmässig besonders fruchtbar, mehr als zehn Studien konnten online publiziert werden. Diese weisen ein neues Erscheinungsbild auf, das schrittweise auf alle BWO-Publikationen ausgeweitet wird. Die im Forschungsprogramm aufgeführten fünf thematischen Schwerpunkte – Funktionierenden Markt bewahren, Wohnversorgung der schwächeren Marktteilnehmer unterstützen, Verdichtet bauen und Wohnraum effizient nutzen, Energiekonsum im Wohnbereich verringern sowie Wohnungspolitik innovativ und stufengerecht umsetzen – wurden zudem intern weiterbearbeitet.

Aktualisierte Informationen zum gemeinnützigem Wohnungsbau

Die Studie «Genossenschaftlich wohnen» aus dem Jahr 2004 war lange Zeit die einzige Quelle, welche für die ganze Schweiz Auskunft über die Wohnverhältnisse in Wohnbaugenossenschaften gab. Sie basierte auf den Daten der Volkszählung 2000. Die Volkszählung erfolgt seit 2010 auf einer registerbasierten Auswertung, welche mit einer jährlich durchgeführten Strukturhebung sowie weiteren thematischen Erhebungen ergänzt wird. Daraus ergeben sich neue Opportunitäten, aber es entfallen frühere Auswertungsmöglichkeiten wie beispielsweise Angaben zur Eigentümerschaft, welche für die Wohnungspolitik wichtig sind. Um weiterhin Aussagen zu den Beständen, Strukturen und Wohnverhältnissen im gemeinnützigem Sektor machen zu können, legte das BWO in Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigem Wohnungsbaus eine Liste mit den Adressen der Gebäude im Besitz gemeinnützigem Bauträger an. Der Datensatz macht es möglich, im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) die Gebäude und Wohnungen des gemeinnützigem Sektors zu identifizieren. Auf diese Weise werden seit 2011 jährlich die auf dem GWR basierenden Statistiken des Bundesamts für Statistik (BFS) zusätzlich für den gemeinnützigem Wohnungsbau ausgewertet und durch das BWO publiziert. Im Sommer 2017 stellte das BWO die Auswertungen für das Jahr 2015 ins Netz. Es sind dies die ersten Tabellen, welche sich auf die im Jahr 2016 durchgeführte Basiserhebung stützen. Diese wird alle fünf Jahre durchgeführt.

Die Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum» präsentiert und kommentiert erstmals weiterführende Auswertungen, welche auf Individualdatensätzen basieren. Es zeigt sich beispielsweise, dass der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im gemeinnützigem Sektor deutlich geringer ausfällt als bei konventioneller Miete oder im Eigentumsbereich, dass der Preisvorteil gemeinnützigem Wohnungen gegenüber Mietwohnungen weiterhin deutlich ist und dass überproportional viele Personen mit geringen finanziellen Ressourcen in diesem Sektor wohnen. Die Studie dürfte – wie diejenige von 2004 – für einige Jahre die wichtigste Basis zur Beurteilung der Wohnsituation im gemeinnützigem Sektor bilden und auch für die Diskussion der Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» von Nutzen sein.

Ebenfalls mit dem gemeinnützigem Sektor verbunden ist die Studie «Baurecht unter der Lupe». Diese stellt Entscheidungsgrundlagen für die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen zur Verfügung. Sie kann Gemeinden dienen, welche Grundstücke im Baurecht an gemeinnützigem Wohnbauträger abgeben möchten, aber auch gemeinnützigem Wohnbauträger als potenzielle Baurechtsnehmer.



Weil seit der Abschaffung der traditionellen Gebäude- und Wohnungserhebung die Eigentumsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt bis zur Ende Januar 2018 basierend auf der Mietpreiserhebung erfolgten Publikation durch das BFS weitgehend im Dunkeln lagen, hat das BWO nicht nur die bereits erwähnte Erhebung zum gemeinnützigen Sektor vorgenommen. Es hat auch eine schweizweite Umfrage zur Anzahl Wohnungen im Eigentum von Kantonen und Gemeinden sowie über deren Verwendung durchführen lassen und die Ergebnisse im Bericht «Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen: Eine Bestandsaufnahme» publiziert. Insgesamt sind die Anteile der öffentlichen Hand am Wohnungsbestand gering. Eine namhafte Ausnahme bildet die Stadt Zürich, die ein knappes Drittel der 45'000 erhobenen Wohnungen besitzt. Eigene Wohnungen halten jedoch praktisch alle Gemeinden – ob diese klein oder gross, städtisch oder ländlich sind. Die Hälfte der Gemeinden vermietet ihre Wohnungen günstiger als marktüblich. Rund die Hälfte aller Wohnungen kennt Vergabekriterien, ein Fünftel unterliegt einer Zweckbindung.

Neue Erkenntnisse zur Wohnsituation benachteiligter Gruppen

In Ergänzung zu den laufenden Arbeiten im Rahmen des Nationalen Programms gegen Armut hat das BWO weitere Untersuchungen zur Wohnsituation von benachteiligten Gruppen veranlasst. Bisher war kaum bekannt, wie und wo ehemalige Asylsuchende wohnen. Um diese Lücke zu schliessen wurden Personen untersucht, die zwi-

schen 2010 und 2014 aus den Asylstrukturen entlassen wurden und auf dem Wohnungsmarkt aktiv werden konnten. Es wurde deutlich, dass diese Haushalte ähnlich wie jene mit vergleichbarer Herkunft in eher prekären Wohnverhältnissen leben und mit Vorbehalten betreffend Wohnkompetenz zu kämpfen haben. Sie nehmen vor allem in Gemeinden Wohnsitz, in denen bereits Landsleute vorzufinden sind, leben aber in aller Regel nicht in reinen «Flüchtlingshäusern». Sie konzentrieren sich in grösseren oder kleineren Kernstädten – und selten im ländlichen Raum –, wo grössere Mietliegenschaften und kulturspezifische Angebote vorhanden sind, eine geringere Skepsis gegenüber Migranten herrscht und von den Behörden Unterstützungsmassnahmen angeboten werden. Zugute kommt ihnen auf der Wohnungssuche, zumindest anfänglich, das Fehlen von Betreibungen und schlechten Referenzen. Die Hauptherausforderung ist somit weniger der erste Wohnsitz als die langfristige Integration in den Wohnungsmarkt.

Letzteres Anliegen ist ein wichtiges Tätigkeitsfeld der Stiftung Domicil, die seit über zwanzig Jahren in der Stadt Zürich Wohnungen an sozial und wirtschaftlich benachteiligte Menschen vermittelt. Ein Kurzbericht zum Projekt «Domicil Plus» zieht Bilanz der dreijährigen Bestrebungen der Stiftung, ihre Aktivitäten über die Stadtgrenze hinaus auf den ganzen Kanton Zürich auszuweiten.

Um für sozial benachteiligte Gruppen Wohnraum zu sichern und den Zugang zu verbessern, bestehen in der Praxis verschiedene Modelle finanzieller Garantien gegenüber Vermietenden. Diese Modelle stehen im Zentrum des Berichts «Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushal-



te: Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden». Dieser wurde in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) im Rahmen des Nationalen Programms gegen Armut erstellt. Drei Garantiemodelle werden im Hinblick auf deren rechtliche Grundlagen, Organisationsformen und der konkreten Ausgestaltung verglichen.

Eine Untersuchung der Universität Genf zur Wohnmobilität von Haushalten mit beschränktem Einkommen in den sechs grössten Agglomerationen der drei Landesteile macht deutlich, dass diese unverkennbar weniger häufig umziehen als andere Haushalte und wenn sie es tun, dann vor allem innerhalb der Wohn-gemeinde. Die Erkenntnisse widerlegen die Hypothese, wonach einkommensschwache Haushalte zunehmend aus den Kernstädten verdrängt werden und zeigen die unverändert grosse Anziehungskraft der Zentren auf diese Bevölkerungsgruppe.

Vor dem Hintergrund des enormen Wachstums der Altersgruppe der über 80-Jährigen bis ins Jahr 2045 und den damit verbundenen Herausforderungen befasst sich eine weitere, von metrobasel veranlasste und vom BWO unterstützte Studie mit dem altersgerechten Wohnen und der Verfügbarkeit entsprechender Angebote in der Metropolitanregion Basel.

Arbeitsinstrument zur Quartierentwicklung

Praxisrelevantes Wissen über Quartierentwicklung, gewonnen aus acht Jahren Programm «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten», stehen in zwei Publikationen für breitere Kreise bereit. Ein Handbuch dient als Arbeitsinstrument zur Entwicklung bestehender Wohnquartiere. Es gibt einen Orientierungsrahmen und zeigt mögliche Vorgehensweisen auf, die auf Erfahrungen der 16 beteiligten Städte und Gemeinden basieren. Ferner werden in einer Kurzbroschüre entlang von vier Argumenten und konkreten Beispielen die positiven Wirkungen der integralen Quartierentwicklung zusammengefasst. Das Thema des Zusammenlebens und der Nachbarschaft, im Kontext der Genossenschaften, steht im Zentrum eines KTI-Projekts, an dem das BWO mitgewirkt hat. Anhand von vier Fallstudien wird dargelegt, wie der gelebte Alltag, die Organisation des Bauträgers und das gebaute Umfeld nachbarschaftliche Beziehungen in Genossenschaftssiedlungen beeinflussen.

Modellvorhaben in der Abschlussphase

Im Rahmen des Programms «Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung 2014 – 2018» unterstützte das BWO bis Ende 2017 fünf innovative Projekte, die von lokalen, regionalen und kantonalen Akteuren entwickelt wurden, um kon-

krete Probleme des Wohnungsmarktes und der Wohnraumförderung anzugehen. Parallel zum Abschluss der Projekte sind die Arbeiten für die Sammlung und Verbreitung der Erkenntnisse eingeleitet worden. Zu diesem Zweck trafen sich die Projektträger im Oktober in Biel zu einem Erfahrungsaustausch, an dem im Rahmen einer Besichtigung auch die konkreten Herausforderungen des lokalen Modellprojekts erörtert werden konnten.

Rechtsvergleichende Studie zur Wohnbauförderung

Im Auftrag des BWO erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung ein Gutachten betreffend Förderung des Wohnungsbaus: «Examinations of the legal frameworks in Austria, the European Union, France, Germany, Italy, the Netherlands, Spain, Sweden, and the United Kingdom». In der Expertise werden relevante Fragestellungen und Reformprojekte untersucht. Das vollständige Gutachten wird auf der Website des BWO publiziert werden.

Neue Themen auf der BWO-Website

Im Jahr 2017 verzeichnete die Website des BWO fast eine Viertelmillion Besucher. Am meisten angeklickt wurden die Seiten zum Referenzzinssatz. Dessen Rückgang auf 1,5 Prozent löste am 1. Juni 2017 mit 8'500 Besuchern einen eigentlichen Ansturm aus. Im Berichtsjahr wurde die Website um die Rubriken «Wohnen und Armut» und «Digitalisierung» erweitert.

Die neueste Ausgabe des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS steht seit Ende 2015 zur Verfügung. Aufgrund der Erfahrungen aus den Beurteilungen von Projekten wurde die Website um eine FAQ-Seite ergänzt. Darin werden diverse Punkte präzisiert, die durch die Anwender bisher unterschiedlich ausgelegt werden konnten. Nebst der Präsentation von zwei weiteren bewerteten Objektbeispielen wurden erste Optimierungen am Online-Tool vorgenommen. Weitere werden im 2018 folgen. 2017 erschienen vier Ausgaben «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie vier «BWO-Newsletter». Rund 80 Tweets informierten zu Aktuellem aus dem BWO und Interessantem mit wohnungspolitischem Bezug von Drittstellen. Die Zahl der Follower erhöhte sich auf über 400.

Beim Amt gingen wie im Vorjahr gut 500 Anfragen ein. Diese betrafen neben Fördergeschäften vor allem Rechtsfragen, das Marktgeschehen und bautechnische Probleme.

Stark nachgefragt wird nach wie vor die Broschüre «Wohnen in der Schweiz», die in 16 Sprachen vorliegt. Im 2017 wurden rund 13'000 Exemplare ausgeliefert.

Benachteiligte Haushalte im Zentrum der Grenchner Wohntage

Die Wohnsituation von benachteiligten Haushalten bildete den roten Faden der Grenchner Wohntage 2017, der sich durch alle vier Anlässe zog und auch in der Ausstellung der SIA präsent war.

Zur Eröffnung der Fachtagung mit dem Titel «Wohnen: Fundament für gesellschaftliche Integration oder Gefahr der Verarmung?» erinnerte Felix Walder, stellvertretender Direktor des BWO, an die Bedeutung der Wohnverhältnisse für das Wohlbefinden, insbesondere für Menschen in wirtschaftlich oder sozial schwierigen Lebenslagen: Die Wohnsituation kann Sicherheit und Wohlbefinden vermitteln, aber auch die Integration erschweren oder zu Verarmung beitragen. Aus diesem Grund stellt das Wohnen im Nationalen Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut, das als Partner der Fachtagung fungierte, ein wichtiges Handlungsfeld dar.

Die Grenchner Wohntage starteten mit der Podiumsdiskussion «Genossenschaftlicher Wohnungsbau – Kitt für die Gesellschaft?». Anhand der Überbauung Zwicky Süd in Zürich wurde aufgezeigt, wie benachteiligte Haushalte bei der

Wohnungsvergabe berücksichtigt wurden und so ein Beitrag zur gesellschaftlichen Integration geleistet werden konnte. Gleichzeitig zeigten die Projektträger, dass ein auf den ersten Blick «unbewohnbares» Grundstück für guten Wohnraum genutzt werden kann.

Der französische Film «Asphalte» aus dem Jahre 2015 wurde am traditionellen Kinoabend gezeigt. Dank der einleitenden Worte von Helmuth Zipperlen und der eindrücklichen Bilder war der Film auch für das nicht französischsprachige Publikum ein Genuss.

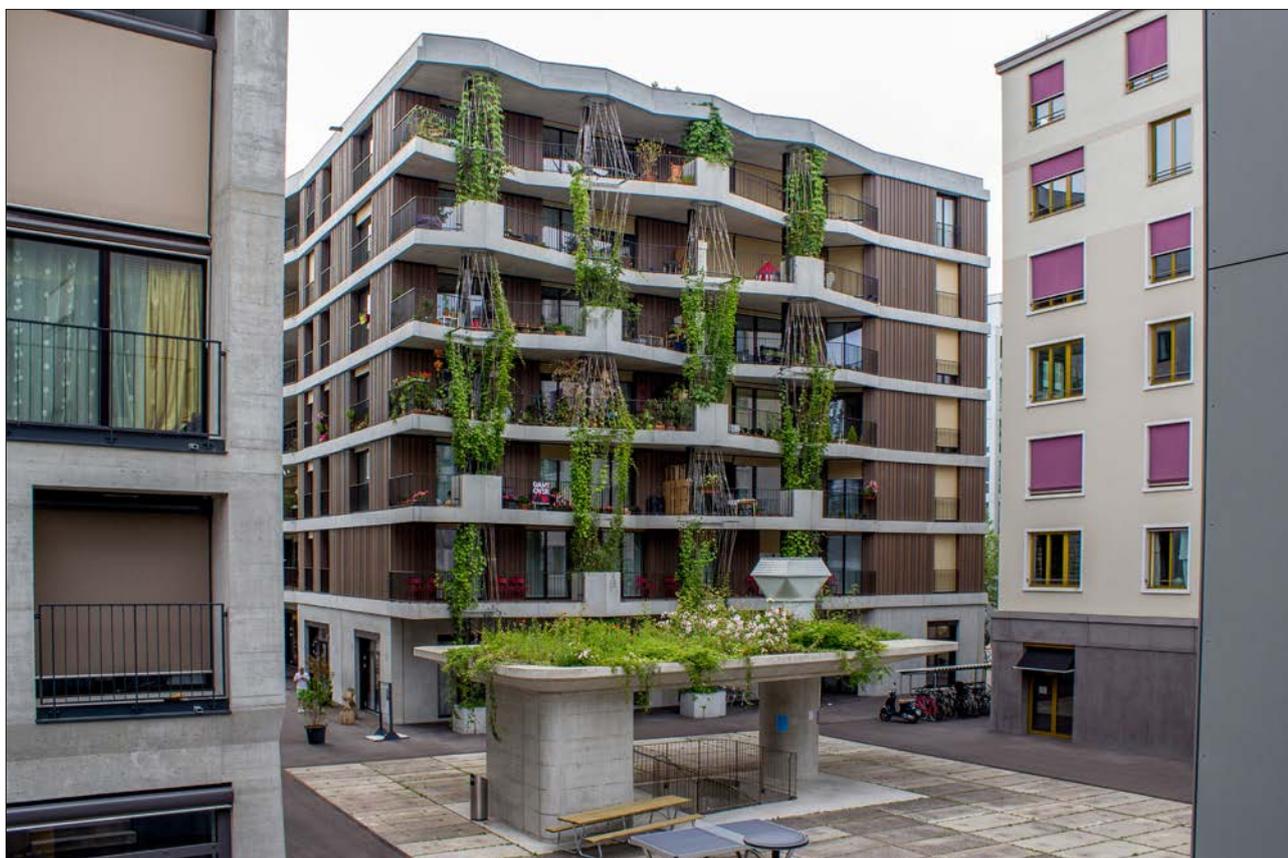
Das Referat von Niklaus Scherr, langjähriger Geschäftsleiter des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbands, rundete die diesjährigen Wohntage ab. Er sprach über seine Nachforschungen zu den Wohnverhältnissen der Arbeiterschaft um 1900 in den Städten Zürich und Basel. Die unterschiedliche Strategiewahl der beiden Städte zur Bekämpfung der damals angespannten Wohnsituation wirkt bis in die heutige Zeit nach.



Internationales: Habitat-Award für Schweizer Wohnbaugenossenschaft

Das «Committee on Housing and Land Management der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UN/ECE) feierte 2017 sein 70-jähriges Bestehen. Das Gefäss für den internationalen Erfahrungsaustausch stellte eine Antwort dar auf den immensen Wohnbaubedarf, der nach den europaweiten Zerstörungen des 2. Weltkrieges zu bewältigen war. An der Jubiläumssession, die am 8. und 9. November in Genf stattfand, war der Blick jedoch weniger in die Vergangenheit als in die Zukunft gerichtet. In einer Deklaration bekräftigten die vierzig teilnehmenden Staaten ihren Willen, die Entwicklung der nationalen Wohnungsmärkte auf die drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung auszurichten. Die Schweizer Delegation wies in ihrer Intervention darauf hin, dass auch die Bereitstellung von Wohnraum, die in erster Linie auf den Markt vertraut, nicht ohne Massnahmen und Leitlinien der öffentlichen Hand auskommt. Nur so kann erreicht werden, dass das Wohnen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt, dass auch für Menschen mit spezifischen Bedürfnissen Angebote zur Verfügung stehen und dass der Wohnungsbau schonender als bis anhin mit den natürlichen Ressourcen umgeht.

Die für die Vorbereitungsphase gebildete interdepartementale Arbeitsgruppe wird nach der UN-Konferenz Habitat III, die im Oktober 2016 in Quito, Ecuador, stattgefunden hat, auf nationaler Ebene als Informations- und Koordinationsgefäss weitergeführt. Sie durfte im Frühjahr 2017 zur Kenntnis nehmen, dass UN-Habitat die Zürcher Genossenschaft «Mehr als Wohnen» mit dem «World Habitat Award 2016 – 17» auszeichnete. Dieser Preis wird jeweils an ein Projekt aus dem globalen Süden und an eines aus dem globalen Norden für herausragende Antworten auf weltweite Herausforderungen im Wohnungswesen verliehen. An einem Festakt im Sommer durften neben der Genossenschaft auch die Stadt Zürich, der Kanton Zürich und der Bund einen Anteil der Ehrung beanspruchen, denn alle drei Staatsebenen haben im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beigetragen, dass das exemplarische Projekt auf dem Hunzikerareal realisiert werden konnte.



BWO: Personalrückgang setzt sich fort

Im BWO arbeiteten Ende 2017 inklusiv drei Lernende 46 Personen, die sich 40,9 Vollzeitstellen teilten. Mitte 2017 trat ein Mitarbeiter aus der Bundesverwaltung aus. Der Personalrückgang, der sich aufgrund der rückläufigen WEG-Förderung in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einer zunehmenden «Unterauslastung» des BWO-Gebäudes in Grenchen führen wird, ist im 2017 auf Parlamentebene thematisiert worden. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung in der vom Bundesrat angekündigten strukturellen Reform der Bundesverwaltung aufgegriffen werden wird.

Im Sommer 2017 konnte ein Lernender das Qualifikationsverfahren erfolgreich abschliessen. Gleichzeitig begann eine neue Lernende die dreijährige Ausbildung zur Kauffrau EFZ. Das Angebot «Home-Office» nutzten fünf Mitarbeitende regelmässig bis zu einem Tag pro Woche. Gelegentlich griffen auch andere Mitarbeiter auf das Angebot zurück.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, nahmen 2017 viele Mitarbeitende an Kursen sowie Fachtagungen teil. Amstintern fanden drei obligatorische Personalschulungen statt. Vorgestellt wurden das «Neue Führungsmodell Bund NFB», das beim Finanzabschluss 2017 erstmals zur Anwendung kam, sowie die «Lernendenausbildung beim Bund/BWO». Ferner wurden in einem «Herz-Lungen-Wiederbelebungs-kurs» die Nothelferkennnisse aufgefrischt.

Massnahmen der Gesundheitsförderung hatten weiterhin einen hohen Stellenwert. Dazu dient der tägliche Pausen-Apfel, welchen das BWO von einem lokalen Obstlandwirt bezieht. An der Aktion «Bike to work» nahmen zwei Teams teil, die den Arbeitsweg während zwei Monaten zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurücklegten.

Der jährliche Ausbildungstag führte das BWO nach Delémont. Besichtigt wurden die WEG-Überbauung «Le Palastre», die Altstadt sowie die Firma Victorinox/Wenger. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit haben ein Skitag im Haslital, ein Grillanlass an der Aare in Grenchen und das Weihnachtsessen in Nidau beigetragen.

Bezüglich der Fachanwendung «Wohnweb» wurde mittels einer WTO-Ausschreibung eine neue Entwicklungsfirma gefunden, welche die Lifecycle-Unterstützung der Anwendung für die nächsten Jahre sicherstellt. Ebenfalls im IT-Bereich wurden diverse Vorbereitungen für die 2018 geplante Migration auf den neuen Bundesarbeitsplatz (APS2020) an die Hand genommen. Dazu gehörten intensive Tests an allen Anwendungen um sicherzustellen, dass diese auch unter Windows 10 funktionieren werden. Zur Verringerung von möglichen Problemen mit unterschiedlichen Smartcards wurde die Umstellung aller bisherigen Smartcards auf die «Prestaged Smartcards» (Gemalto) im Rahmen eines internen Rollouts vorgezogen.

Beim Ressourcen- und Umweltmanagement des Bundes (RUMBA) gab es auf Anfang 2017 organisatorische Anpassungen. Die Umsetzung erfolgt nun zentralisiert durch eine neugeschaffene Fachstelle im Bundesamt für Energie. Die Departemente formulierten Vorgaben für die Zielperiode 2017 – 2019. Das WBF möchte die Umweltbelastung um 38 Prozent senken, was besonders die Verwaltungseinheiten mit grosser Umweltrelevanz (GS, ISCeco, SECO und SBFI) fordern dürfte. Der Einfluss des BWO ist bescheiden, weshalb 2017 auf die Erhebung von Umweltzahlen verzichtet wurde.



Publikationen 2017

Forschungsberichte

Folgende Studien sind auf der Website des BWO verfügbar:

- Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum; Michael Hermann, Mario Nowak, Felix Bosshard, November 2017
- Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund. Zustand und Herausforderungen in der Schweiz; Corinna Heye, Lorenz Bosshard, Michael Hermann, November 2017
- Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen. Eine Bestandsaufnahme; Lukas Beck, Sarah Fuchs, Christof Abegg, November 2017
- Domicil Plus. Ein Projekt über die Stadtgrenzen hinaus; Pia Schneider, September 2017
- Baurecht unter der Lupe; Alain Chaney, August 2017
- Quartierentwicklung. Chance für Gemeinden und Städte; Eva Gerber, August 2017
- Handbuch Quartierentwicklung; Eva Gerber, August 2017
- Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte: Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden; Eveline Althaus, Michaela Schmidt, Marie Glaser, Juli 2017
- Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit; Barbara Emmenegger, Ilja Fanghänel, Meike Müller, Juli 2017
- Wohnsitzwechsel aus wirtschaftlichen Gründen? Analyse der Wohnmobilität in sechs Agglomerationen; Philippe Wanner, Mai 2017
- MetamorphHouse - Strategie zur sanften Innenentwicklung; Mariette Beyeler, März 2017
- Aging – Raum und Wohnen: Altersgerechtes Wohnumfeld und Wohnen: Angebot und Bedarf; Fabian Neuhäus, Regula Ruetz, Lea Roth, Dezember 2016

Factsheets

- Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2016. Factsheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Meta-Sys, Juli 2017

Artikel

Folgende Artikel sind auf der Website des BWO verfügbar:

- Julian Herzog und Adrian Kägi, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Mietvertragsrecht im Jahr 2015, in: «Jusletter 13. März 2017»
- ChristophENZler, Deux études de l'OFL sur les questions de surface habitable, in: «Habitation» 2017-1
- Jude Schindelholz, Transformer en douceur les quartiers de maisons individuelles, in: «Habitation» 2017-2
- Doris Sfar, Les couches populaires se maintiennent dans les centres urbains, in: «Habitation» 2017-3
- ChristophENZler, Le logement d'utilité publique comparé au locatif et à la propriété, in: «Habitation» 2017-4
- ChristophENZler, Baugenossenschaften schneiden gut ab, in «WOHNEN SCHWEIZ» 2017-4

Mietrecht

- Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 57, November 2017

Ausgewählte Referate

- Cipriano Alvarez, «Neue Erscheinungsformen der Überlastung von Räumen zum Gebrauch (Airbnb, Business-Apartments, etc.)», Seminar, 5. Tagung zu aktuellen Fragen zum Mietrecht, Europa Institut an der Universität Zürich, Zürich, 1. März 2017
- Felix König, «Mietzinsherabsetzung», Kantonsgericht St. Gallen, Weiterbildungsveranstaltung für die Schlichtungsstellen für Miet- und Pachtverhältnisse, Wil SG, 17. Mai 2017
- Doris Sfar, «Nationale Tagung zum Programm «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten». Acht Jahre Engagement für das Quartier: Erfahrungen für morgen». Moderation der Tagung und des Abschlusspodiums, Bern, 22. August 2017
- Ernst Hauri, «Digitalisierung: Auswirkungen auf das Wohnen und den Raumbedarf», Schweizerischer Städtetag, Montreux, 31. August 2017

- Felix König, «Postulatsbericht Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich», Universität St. Gallen, Wärmetagung, St. Gallen, 5. September 2017
- Aldiana Mazza, «Wenn juristische Zutaten aus unterschiedlichen Richtungen zusammentreffen – eine Mise en Place», Plenarsitzung der Schlichtungsbehörde Basel-Stadt, 21. September 2017
- Doris Sfar, «Laboratoire expérimental de Morenal - repositionnement d'un quartier». Journée de l'énergie / Energietag, Fribourg / Freiburg, 25. September 2017
- Cipriano Alvarez, «Entwicklungen und aktuelle Fragen aus dem Mietrecht», 20. Generalversammlung VBS Verband Bündnerischer Schlichtungsbehörden, Scuol-Tarasp, 29. September 2017
- Pierre Heegaard, «La société coopérative, notion d'utilité publique et loyer fondé sur les coûts», coopératives d'habitation Suisse, association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP, Lausanne, 26. Oktober 2017
- Cipriano Alvarez, «Neues aus Grenchen», Interkantonale Tagung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen der Kantone Luzern, Zug, Schwyz, Glarus, Uri, Obwalden, Nidwalden und des BWO, Stans, 27. Oktober 2017
- Cipriano Alvarez, «Die Orts- und Quartierüblichkeit im Lichte der jüngeren Rechtsprechung», St. Galler Mietrechtstag, Zürich, 7. Dezember 2017

Bildnachweise

- Seiten 8 – 12, 16, 17, 21: «Le Palastre» Delémont, BWO
- Seite 19: Grenchner Wohntage 2017, BWO
- Seite 20: Genossenschaft «Mehr als Wohnen», BWO