
Jahresbericht 2018

Bundesamt für
Wohnungswesen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Wohnungsmarkt: Steigende Leerstände bei Mietwohnungen	4
Wohnungspolitik: «Mehr bezahlbare Wohnungen» in der parlamentarischen Beratung	8
Vollzug der Förderung: Nachfrage nach Finanzierungshilfen konstant	12
Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz unverändert	14
Wohnforschung: Publikationen zu einem breiten Themenkreis	15
Grenchner Wohntage: Modellhaftes präsentiert	17
BWO: Umsetzung der Strukturreform angelaufen	18
Publikationen 2018	19

Vorwort

Steigende Leerstände, besonders bei den Mietwohnungen, haben 2018 die Situation auf dem Wohnungsmarkt geprägt. Die Leerwohnungsziffer hat mit 1,62 Prozent den höchsten Wert seit 20 Jahren erreicht. Für diese Entwicklung sind vor allem zwei Gründe massgebend: Auf der Nachfrageseite blieb die arbeitsmarktbedingte Einwanderung und damit das Bevölkerungswachstum auf dem vergleichsweise bescheidenen Niveau des Vorjahres, dies trotz gutem Konjunkturverlauf und tiefer Arbeitslosigkeit. Das Wohnungsangebot hat sich aber gleichzeitig als Folge einer ungebremst hohen Neubautätigkeit weiter ausgedehnt. Angesichts des Tiefzinsumfelds sind die Investoren mangels Anlagealternativen weiterhin bereit, Leerstände in Kauf zu nehmen. Allerdings gibt es Anzeichen für eine Abschwächung der Neubautätigkeit. Die gemäss Baugesuchen geplanten Investitionen sind 2018 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken und gegen das Jahresende haben sich die Auftragseingänge zurückgebildet. Der Angebotsüberhang macht sich allerdings nicht flächendeckend bemerkbar. Vor allem ländliche Regionen und jene um Klein- und Mittelzentren verzeichnen hohe Leerstände. In den Grosszentren übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment.

Die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen stand 2018 denn auch im Mittelpunkt der Wohnungspolitik. Der Nationalrat hat in der Wintersession den beiden Bundesbeschlüssen, die ihm der Bundesrat mit seiner Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» unterbreitet hat, deutlich zugestimmt. Folgt ihm in der Frühlingssession 2019 der Ständerat, wird die Volksinitiative zur Ablehnung empfohlen. Hingegen könnte in den nächsten Jahren der bestehende Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgestockt und ein Fördervolumen umgesetzt werden, das dem Durchschnitt der letzten Jahre entspricht.

Neuen Schwung gibt es auch in der mietrechtlichen Diskussion. Eine von der Rechtskommission des Ständerates einstimmig verabschiedete Motion beauftragt den Bundesrat, die Regeln der Mietzinsgestaltung zu überprüfen und dem Parlament eine ausgewogene Revisionsvorlage zu unterbreiten. Mietrechtsfragen dürften deshalb in den kommenden Jahren die BWO-Tätigkeit wieder stärker prägen.

Angesichts dieser förder- und mietrechtspolitischen Ausgangslage ist es zu begrüßen, dass der Bundesrat Mitte Jahr die seit längerer Zeit offene Debatte um die institutionelle Stellung des BWO mit einem Grundsatzentscheid abgeschlossen hat. Das BWO bleibt ein eigenständiges Bundesamt. Es wird voraussichtlich gegen Ende 2021 nach Bern umziehen und dort mit einer anderen Verwaltungseinheit des Departements bei den Querschnittsfunktionen zusammenarbeiten. Die Umsetzung der Beschlüsse stellt in organisatorischer, besonders aber in personeller Hinsicht eine Herausforderung dar. Mir ist es ein besonderes Anliegen, für die von der Reform direkt betroffenen Kolleginnen und Kollegen gute Lösungen zu finden und die Weichen noch so zu stellen, dass sich das Amt als zwar kleines, aber leistungsfähiges Kompetenzzentrum für Wohnungsfragen positionieren und seinen Mitarbeitenden Zukunftsperspektiven bieten kann.

Im Vorfeld der Beschlüsse zur Strukturreform durfte das BWO auf grosse Unterstützung von ausserhalb und innerhalb der Bundesverwaltung zählen. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle bedanken. Mein besonderer Dank geht an die Mitarbeitenden. Auch wenn diese je nach persönlicher Situation sehr unterschiedlich vom Reformprozess betroffen sind, haben alle mit grossem Einsatz und in guter Qualität die ihnen anvertrauten Arbeiten erledigt.



Ernst Hauri, Direktor

Grenchen, im März 2019

Wohnungsmarkt:

Steigende Leerstände bei Mietwohnungen

Nach einem Wachstumsrückgang in den Jahren 2015-2017, unter anderem infolge der SNB-Entscheidungen vom Januar 2015, herrschte im 1. Semester des Berichtsjahrs Hochkonjunktur. Anschliessend haben die eingetrübten Aussichten das Wachstum etwas gebremst. Dennoch kann für das Jahr 2018 ein überdurchschnittlich hohes BIP-Wachstum konstatiert werden. Für das Jahr 2019 ist zurzeit mindestens noch mit einem soliden Wachstum zu rechnen.

Tiefe Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote erreichte mit 2,6 Prozent im Jahresdurchschnitt einen so tiefen Wert wie letztmals vor zehn Jahren. Hingegen löste die Lohnentwicklung kaum Impulse für die Wohnungsnachfrage aus. Sie ist real betrachtet sowohl 2017 wie auch 2018 gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in etwa an Ort getreten. Die verfügbaren Einkommen werden durch den Anstieg der Krankenversicherungsprämien weiter geschmälert. Auf der anderen Seite herrscht weiterhin Preisstabilität, dies nun schon seit zehn Jahren. Mit +0,9 Prozent im Jahresdurchschnitt bewegt sich der Preisanstieg wieder einmal am oberen Rand der Bandbreite, die seit Herbst 2008 um Null oszilliert. Die Konsumentenstimmung lag über das ganze Jahr oberhalb des langfristigen Durchschnittes. Vor allem die Situation auf dem Arbeitsmarkt wurde positiv beurteilt. Nach einer zwischenzeitlichen Baisse bezüglich Sparmöglichkeiten der Haushalte infolge der in den Sommermonaten angestiegenen Teuerung hat sich deren Einschätzung gegen Jahresende wieder deutlich verbessert.

Bevölkerungswachstum auf dem Niveau des Vorjahres

Von 2009 bis 2016 wuchs die ständige Wohnbevölkerung jährlich mit einem Wert zwischen +1,1 und +1,3 Prozent, bevor sich das Wachstum im Jahr 2017 auf +0,8 Prozent ermässigte. Im Berichtsjahr könnte sich allenfalls ein weiterer leichter Rückgang ergeben haben. Dafür sprechen die BIP-Wachstumsraten im umliegenden Ausland, die teilweise vergleichbar oder höher waren als jene der Schweiz. Aber auch die Einführung der Meldepflicht für offene Stellen in Berufen mit deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosenquoten dürfte sich auf die Einwanderung bremsend ausgewirkt haben. Weiter wurde bei den Asylgesuchzahlen ein Zehnjahrestiefstand beobachtet. Auch wenn diese Personen nicht zur ständigen Wohnbevölkerung zählen,

beeinflussen sie mittel- und längerfristig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Ungeachtet der Migrationssituation dürfte sich die demografische Alterung in den nächsten Jahren stark beschleunigen, und die Anzahl der Privathaushalte wird weiter deutlich ansteigen.

Bauproduktions-Pipeline weiterhin voll

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29000 auf gut 53000 Einheiten angestiegen. 2016 wurden 52000 Wohnungen neu gebaut. Trotz der abgeschwächten Nachfrage dürfte die Statistik auch für 2017 und 2018 Werte in dieser Grössenordnung ausweisen. Der Anlagenotstand, der seit vier Jahren aufgrund der äusserst tiefen Leitzinsen besteht, treibt die Produktion von Mietwohnungen weiterhin an. Gegen Jahresende 2018 sind die Auftragseingänge allerdings gesunken. Aus der weiterhin vollen Produktionspipeline dürften auch 2019 nochmals rund 50000 Wohnungen frisch auf den Markt kommen. Die Neubautätigkeit im Eigentumsbereich hat sich in den letzten fünf Jahren reduziert. Zwar sind die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen ein Treiber für eine höhere Produktion in diesem Segment. Die 2012 und 2014 zweimal verschärften Anforderungen an die Hypothekarvergabe sowie das im Eigentumsbereich erreichte Preisniveau zeigen jedoch Wirkung. Der Zugang zu Wohneigentum ist für viele Bevölkerungsschichten deutlich schwieriger geworden. Auf diese Entwicklung hat die Angebotsseite rasch reagiert und die Investitionen vermehrt auf den Mietwohnungsbau gelenkt. Trotz zuletzt abnehmender Auftragseingänge ist der Anteil des Mietwohnungsbaus an der gesamten Wohnungsproduktion somit weiterhin hoch.

Tiefe Zinsen dauern an

In den letzten vier Jahren lagen die Leitzinsen auf historisch tiefem Niveau. Sie schwankten nur leicht – nach unten aufgrund des Brexit-Entscheides, bei den langfristigen Hypothekardarlehen leicht nach oben nach den Wahlen vor zwei Jahren in den USA. In der Zwischenzeit sind die Tiefststände wieder erreicht, auch aufgrund der sich weltweit eintrübenden konjunkturellen Aussichten. Die Baupreise sind seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Generell bestätigt sich damit, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit längerem guten Konjunkturlage aufgrund des scharfen Wettbewerbs nicht nachlässt.

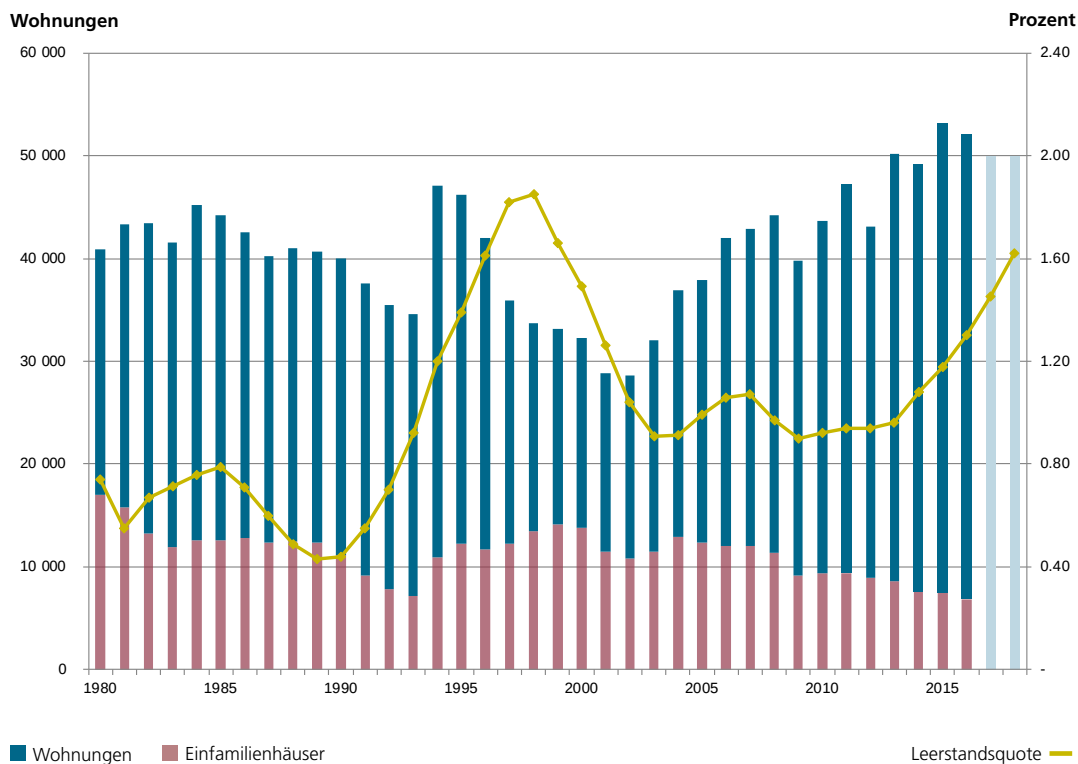


Abb. 1 Neu gebaute und leer stehende Wohnungen im Vergleich 1980–2018. (Quelle: BFS)

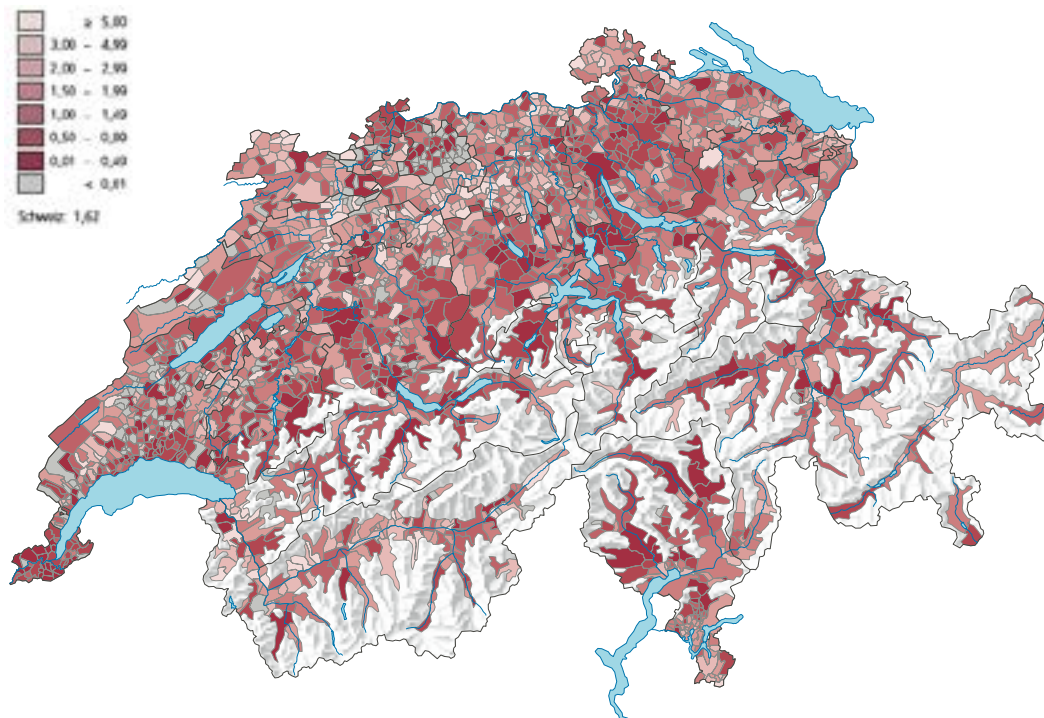


Abb. 2 Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand per 1. Juni 2018 nach Gemeinden. (Quelle: BFS)

Indexstand

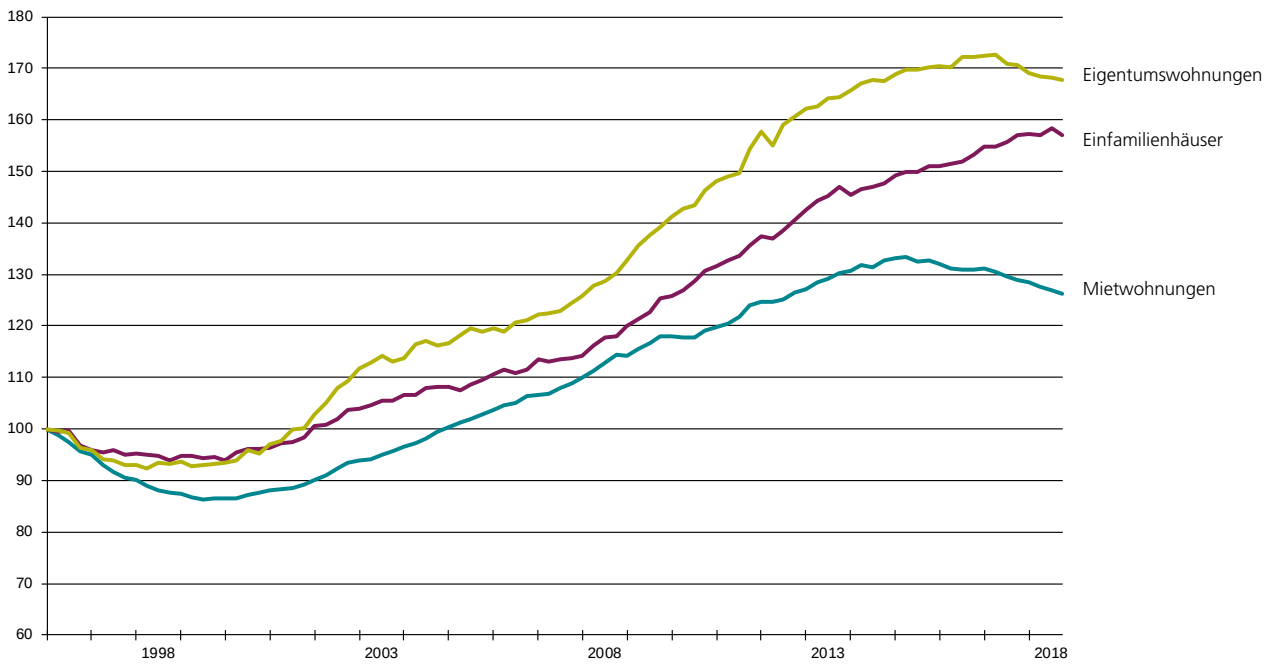


Abb. 3 Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 – 2018, Angebotspreise.
(Quelle: Wüest Partner)

Quantitativer Indikator

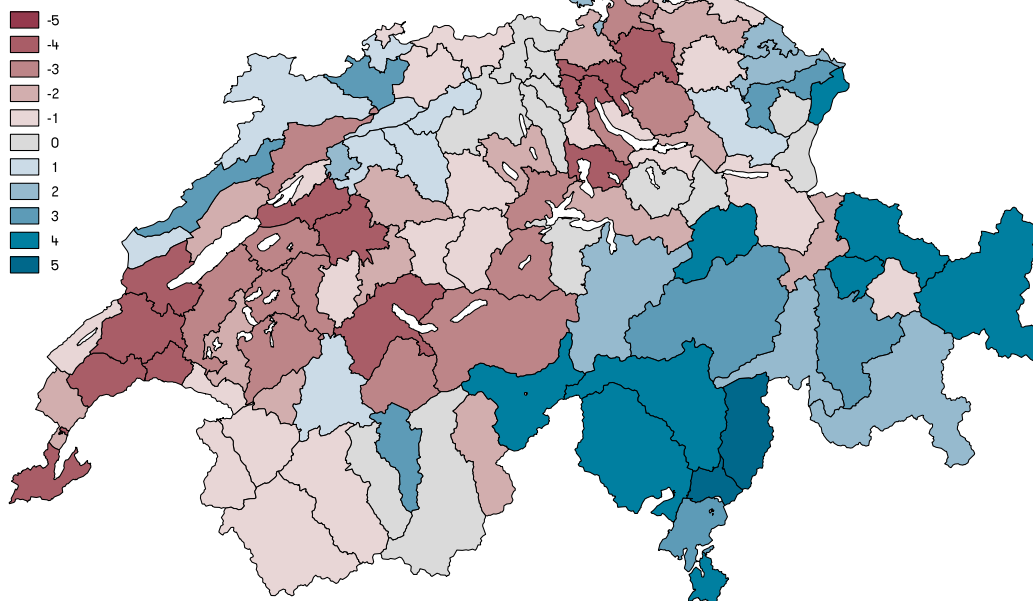


Abb. 4 Anspannung im Wohnungsmarkt 2017 – Mietwohnungsmarkt – unteres Segment. (Quelle: BWO)

Mietwohnungsleerstände nehmen deutlich zu

Seit 2002 pendelte die Leerwohnungsquote um 1 Prozent. Ab 2014 stieg sie wieder an, zuletzt deutlich. Am 1. Juni 2018 standen in der Schweiz rund 72 300 Wohnungen leer, was 1,62 Prozent entspricht. Leerstandquoten oberhalb von 2,3 Prozent verzeichneten die Kantone Solothurn, Aargau, Jura, Schaffhausen, Thurgau und Wallis. Weiterhin weniger als 1 Prozent Leerstand wiesen dagegen neben den beiden Basel die Kantone Zug, Genf, Obwalden und Zürich aus. Gegenüber dem Vorjahr betrug die Zunahme 8000 Einheiten, wovon 7000 Mietwohnungen betrafen. Mit 59 700 leeren Wohnungen in diesem Segment dürfte in der Zwischenzeit rund jede vierzigste Mietwohnung leer stehen. Aufgrund der immer noch vollen Produktionspipeline sowie des gedämpften Bevölkerungswachstums dürfte deren Zahl 2019 weiter zunehmen.

Stabile Bestandesmieten und sinkende Angebotsmieten

2018 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung gemessen am BFS-Index 0,6 Prozent, dies nach 1,2 Prozent (2017) und 0,2 Prozent (2016) in den Vorjahren. Für 2019 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 grossen Teilen des Mietwohnungsmarktes sprechen für eine moderate Entwicklung des BFS-Indexes im laufenden Jahr. Die Angebotspreise sind seit der Jahrtausendwende mehr oder weniger konstant in allen Wohnungsmarktsegmenten angestiegen. Diese Entwicklung hat sich in den letzten drei bis vier Jahren deutlich abgeschwächt oder gar ins Gegenteil verkehrt. Die zweimalige Verschärfung der Vergabebedingungen für Hypothekarkredite und das erreichte Preisniveau entfalteten vor allem an zentralen Lagen und in den mittleren und höheren Preissegmenten Wirkung. Jüngst haben allerdings die Preise im Eigentumssegment, vor allem bei den Einfamilienhäusern wieder angezogen. Hingegen haben die Angebotsmieten den Zenit aufgrund des grösser gewordenen Angebots vor allem im höherpreisigen Segment deutlich überschritten.

Unteres Mietwohnungssegment weiterhin angespannt

Letzterer Befund findet sich auch im Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» für das Jahr 2017, wonach die Entspannung im Mietbereich im Gegensatz zum Eigentumsbereich weiterging. Dies zeigte sich im oberen Preissegment, wo die Neubautätigkeit zu einem deutlichen Überangebot führte. Ein positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung war, dass sich die Situation auch im mittleren und unteren Segment entspannte. Dennoch bestand im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes immer noch

ein Nachfrageüberhang und damit eine angespannte Lage. Davon 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 müssen nicht selten längere Pendeldistanzen in Kauf nehmen.

Aktualisierte Angaben zum Eigentum der Mietwohnungen

2018 hat das BFS erstmals seit der Volkszählung 2000 (VZ2000) wieder Daten zum Eigentübertyp von Mietwohnungen veröffentlicht. Wegen der Umstellung von einer Fragebogen- zu einer registerbasierten Erhebung, welche keine Angaben zu den Gebäude- und Wohnungseigentümern führt, konnte der Eigentübertyp für längere Zeit nicht erhoben werden. Mit Informationen aus der bestehenden Erhebung des Mietpreisindex hat das BFS diese Lücke für das Jahr 2017 geschlossen. Vergleiche mit der VZ2000 sind aufgrund der unterschiedlichen Methoden zwar nur eingeschränkt möglich und mit grosser Vorsicht anzustellen. Dennoch lässt sich feststellen, dass zwischen 2000 und 2017 der Anteil der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen von rund 57 Prozent auf 49 Prozent gesunken ist. Auf der anderen Seite ist die Zunahme des Anteils der Wohnungen im Besitz von Baufirmen, Immobilienengesellschaften, anderen AGs, GmbHs und anderen Gesellschaften in etwa gleich stark. Bei den Wohnbaugenossenschaften ist ein leichter Rückgang, bei den Wohnungen in öffentlichem Besitz hingegen ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Wohnungspolitik: «Mehr bezahlbare Wohnungen» in der parlamentarischen Beratung

Der Bundesrat hat am 21. März 2018 die Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verabschiedet. Er beantragt den eidgenössischen Räten, die Initiative, welche eine Änderung von Artikel 108 der Bundesverfassung verlangt, Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Gleichzeitig unterbreitet er dem Parlament einen Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Damit soll der gemeinnützige Wohnungsbau seinen aktuellen Marktanteil von vier bis fünf Prozent längerfristig halten können.

Der Bundesrat stellt in seiner Botschaft klar, dass die von der Initiative geforderten Markteingriffe weder nötig noch realistisch sind. Dies gilt nicht nur für die Vorgabe, dass mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sein müssen. Auch die geforderten Vorkaufsrechte und die postulierten Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigem Wohnraum sind mit den Grundsätzen einer marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung nicht vereinbar. Die Umsetzung der geforderten Massnahmen

würde zudem den Bund und die Kantone finanziell über Gebühr belasten.

Aus dem beantragten Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken sollen voraussichtlich ab 2020 und während zehn Jahren sukzessive einzelne Tranchen dem Fonds de Roulement zugeführt werden. Dieser wird von den beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger treuhänderisch für den Bund verwaltet. Aus ihm werden verzinsliche und rückzahlbare Darlehen für preisgünstige Neubau- und Erneuerungsvorhaben ausgerichtet. Das anvisierte Fördervolumen umfasst jährlich 1500 Wohnungen. Dies entspricht dem durchschnittlichen jährlichen Fördervolumen seit 2004.

Im August 2018 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) die Beratung der Botschaft aufgenommen und vor der Beschlussfassung einen Zusatzbericht der Verwaltung angefordert. Der öffentlich zugängliche Bericht zeigt zum einen auf, mit welchen Massnahmen der Bund in den letzten Jahrzehnten den in Artikel 108 Absatz 1 der Bundesverfassung verankerten Zielen «Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus», «Förderung des selbst bewohnten Eigentums» und «Förderung



der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus» nachgekommen ist. Zum andern wird dargestellt, welche Kantone und Gemeinden mit welchen Massnahmen den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen. An ihrer Sitzung vom 23. Oktober 2018 hat die WAK-N beschlossen, dem Plenum den Bundesbeschluss betreffend Ablehnung der Volksinitiative zur Annahme und den Bundesbeschluss betreffend Rahmenkredit für den Fonds de Roulement entgegen dem Vorschlag des Bundesrates zur Ablehnung zu empfehlen. Der Nationalrat ist am 13. Dezember 2018 seiner Kommission nur teilweise gefolgt. Er hat beiden Bundesbeschlüssen gemäss Bundesrat zugestimmt und mit deutlicher Mehrheit auch die Ausgabenbremse für den Rahmenkredit gelöst.

Vernehmlassungen zu Änderungen der Verordnung zum Mietrecht abgeschlossen

Beherbergungsplattformen wie zum Beispiel Airbnb erlauben es sowohl Mietparteien als auch Eigentümern, ihre Wohnung oder einzelne Wohnräume wiederholt kurzzeitig Gästen aus aller Welt zu überlassen. Besonders im Zusammenhang mit einer derartigen Untervermietung sind die gesetzlichen Vorgaben betreffend einzuhaltenden Fristen mit der neuen Praxis nicht kompatibel. Der Bundesrat hat deshalb am 21. März 2018 das WBF (BWO) beauftragt, eine Vernehmlassung zu einer Änderung der Verordnung zum Mietrecht durchzuführen. Im Zentrum steht ein neu-

er Verordnungsartikel, der eine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete vorsieht und zu einer administrativen Vereinfachung führen soll. Bis am 3. Juli 2018 sind 63 Stellungnahmen eingegangen. Gestützt darauf wird der Bundesrat im 1. Quartal 2019 über das weitere Vorgehen entscheiden.

Eine zweite Änderung der Verordnung, zu welcher das WBF am 20. August 2018 die Vernehmlassung eröffnete, betrifft Erleichterungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Energiestrategie 2050. Es geht dabei um das Energiespar-Contracting ESC. Das ESC ist ein Vertrag zwischen einem Dienstleister und einem Liegenschaftseigentümer. Es umfasst auf der einen Seite Energiesparmassnahmen und auf der anderen Seite eine Gegenleistung des Liegenschaftseigentümers, die sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Dem ESC wird ein erhebliches Sparpotenzial zugeschrieben, doch ist es im Mietwohnungssektor noch kaum verbreitet. Ein Grund dafür dürfte im Umstand liegen, dass die Kosten des ESC der Mieterschaft nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden können. Der vorgeschlagene Verordnungsartikel soll dieses Hindernis beseitigen. Das Departement wird gestützt auf die Vernehmlassungsergebnisse voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 über das weitere Vorgehen entscheiden.

Kommissionsmotion verlangt Überprüfung der Regeln der Mietzinsgestaltung

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates verabschiedete am 6. November 2018 einstimmig die Motion «Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen». Sie will den Bundesrat beauftragen, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts zu unterbreiten. Das Ziel soll sein, die Regeln an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, zu vereinfachen und damit eine Verbesserung für Mietende und für Vermietende zu ermöglichen.

Die Kommission reagierte mit dieser Motion auf verschiedene parlamentarische Initiativen, welche die Regeln der Mietzinsgestaltung lockern wollen und denen die Schwesterkommission des Nationalrates bereits Folge gegeben hatte. Als Entscheidungshilfe diente dabei ein Bericht der Verwaltung, der die möglichen Auswirkungen der genannten Initiativen aufzeigte.

Bereits am 21. August 2018 hat die Kommission zwei parlamentarischen Initiativen zugestimmt, denen bereits die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates Folge gegeben hatte: «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» von Nationalrat Vogler und «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» von Nationalrat Feller. Denselben Entscheid traf die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates am 6. November 2018 betreffend die parlamentarischen Initiativen von Nationalrat



Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen». In der Wintersession 2018 hat Nationalrat Merlini neu die parlamentarische Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» eingereicht.

Der Bundesrat beantragte am 7. November 2018 die Motion von Nationalrat Molina «Unbürokratische Zwischennutzungen ermöglichen» zur Ablehnung. Zudem hat er im Berichtsjahr zu den Interpellationen von Nationalrat Hardegger «Angemessene Rendite. Miethauskauf mit Crowdfunding» und von Nationalrätin Badran «Gesetzeskonformität von Crowdhouse» Stellung genommen. In der Wintersession 2018 gingen zwei parlamentarische Vorstösse ein: Das Postulat von Nationalrätin Rytz fordert einen Bericht zur «Förderung von Tageslicht-Zufuhr in Wohngebäuden». Nationalrätin Mazzone verweist in ihrer Motion «Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen» auf das Postulat des ehemaligen Nationalrats Hodgers «Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder. Aufhebung des Verbots». Dieses Anliegen war Bestandteil einer geplanten Revision der «Lex Koller», auf die der Bundesrat aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse am 20. Juni 2018 verzichtet hat.

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auf gutem Weg

2017 hatte die WAK-N der von ihrer Schwesterkommission im Ständerat eingereichten parlamentarischen Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» zugestimmt. Am 20. August 2018 hat die WAK-S die Verwaltung beauftragt, einen Gesetzesentwurf und die dazugehörigen Erläuterungen bis im Januar 2019 auszuarbeiten. Dabei sind gemäss Kommission folgende Eckwerte zu berücksichtigen: Beschränkung der Abschaffung des Eigenmietwertes auf das selbstgenutzte Wohneigentum am Wohnsitz; Streichung des Liegenschaftsunterhaltskostenabzuges; Streichung der Energiespar- und Umweltschutzabzüge sowie der Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten auf Bundesebene, auf kantonaler Ebene fakultativ; private Schuldzinsen sollen je nach Variante im Umfang von 100 Prozent oder von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsberechtigt bleiben; Einführung eines Ersterwerberabzugs.



Geringere Nachfrage bei den Vorbezügen für den Eigentumserwerb

Vorbezüge aus Mitteln der beruflichen Vorsorge für den Wohneigentumserwerb waren lange Zeit in der Grössenordnung von rund 3 Milliarden Franken pro Jahr getätigt worden. Nach Inkrafttreten der Selbstregulierungsrichtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung in den Jahren 2012 und 2014 hat sich dieser Betrag um rund die Hälfte reduziert. Die vom Bundesamt für Statistik publizierten Daten zeigen zwischen 2015 und 2016 bei der Summe der vorbezogenen Gelder einen leichten Rückgang von rund 1,6 auf rund 1,5 Milliarden Franken. Dabei blieb die durchschnittlich bezogene Summe stabil. Hingegen war die Anzahl der Bezügerinnen und Bezüger leicht rückläufig, was teilweise aber auch mit einer Optimierung im Datenaufbereitungsprozess zu erklären ist. Bei der Säule 3a blieben 2016 die für Wohneigentumszwecke vorbezogene Summe wie auch die Zahl der Beziehenden gegenüber dem Vorjahr in etwa stabil. Gut 35 000 Personen haben eine Gesamtsumme von 1,28 Milliarden Franken bezogen.

Portal Touristische Beherbergungsplattformen

Der Bundesrat hat zwar am 29. August 2018 die Motion von Nationalrätin Marchand-Balet «Online-Plattform für Beherbergungsdienstleistungen (Airbnb). Ratgeber zuhanden der Gemeinden» zur Ablehnung beantragt. Gleichzeitig hat der Departementschef das BWO jedoch mit der Abklärung der Umsetzbarkeit einer digitalen Informationsplattform betraut. Erste Konzeptarbeiten wurden Ende Jahr aufgenommen. Die Plattform hat zum Ziel, Kantonen, Gemeinden und Städten einen Überblick über rechtliche Handlungsspielräume und mögliche Massnahmen zu verschaffen. Sie soll via Internetseite des BWO jene zuständigen Behörden unterstützen, die mit unerwünschten Auswirkungen wie Verknappung bzw. Verteuerung des Wohnraums, Immissionsbelästigungen, Beeinträchtigung des Quartierlebens oder Konkurrenzierung des Beherbergungsgewerbes konfrontiert sind.

Wohnungspolitischer Austausch in verschiedenen Gefässen

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW tagte 2018 zweimal. Hauptthemen waren Spezialfragen im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die Strukturreform des BWO sowie Überlegungen zu einem Glossar im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum. Im Rahmen der Überprüfung der ausserparlamentarischen Kommissionen hat der Bundesrat entschieden, die EKW weiterzuführen. Diese ist das einzige Gefäss, in dem sich die Sozialpartner im Wohnungswesen austauschen können. Die Neubestellung der Kommission wird 2019 erfolgen.

Der 2013 initiierte wohnungspolitische Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten wurde 2018 fortgeführt. Im Zentrum der Jahressitzung vom 6. September 2018 standen die Auswirkungen der Vermietungsplattformen auf den Wohnungsmarkt. Präsentiert wurden die unterschiedlichen Einschätzungen in den Kantonen Genf und Basel-Stadt sowie in den Städten Zürich und Bern.

Als drittes Gefäss besteht mit dem «Wohnnetz» ein informeller Verbund von Deutschschweizer Gemeinden, der sich zwei Mal im Jahr unverbindlich zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauscht. Am 15. März 2018 lag der Schwerpunkt auf der Wohnversorgung von Armutsbetroffenen. Das Herbsttreffen vom 22. Oktober 2018 fand im Stadtteil Erlenmatt Ost in Basel statt. Vertreter der Stiftung Habitat erläuterten den Teilnehmenden die Arealentwicklung und das dazugehörige Nachhaltigkeitskonzept.

Vollzug der Förderung: Nachfrage nach Finanzierungshilfen konstant

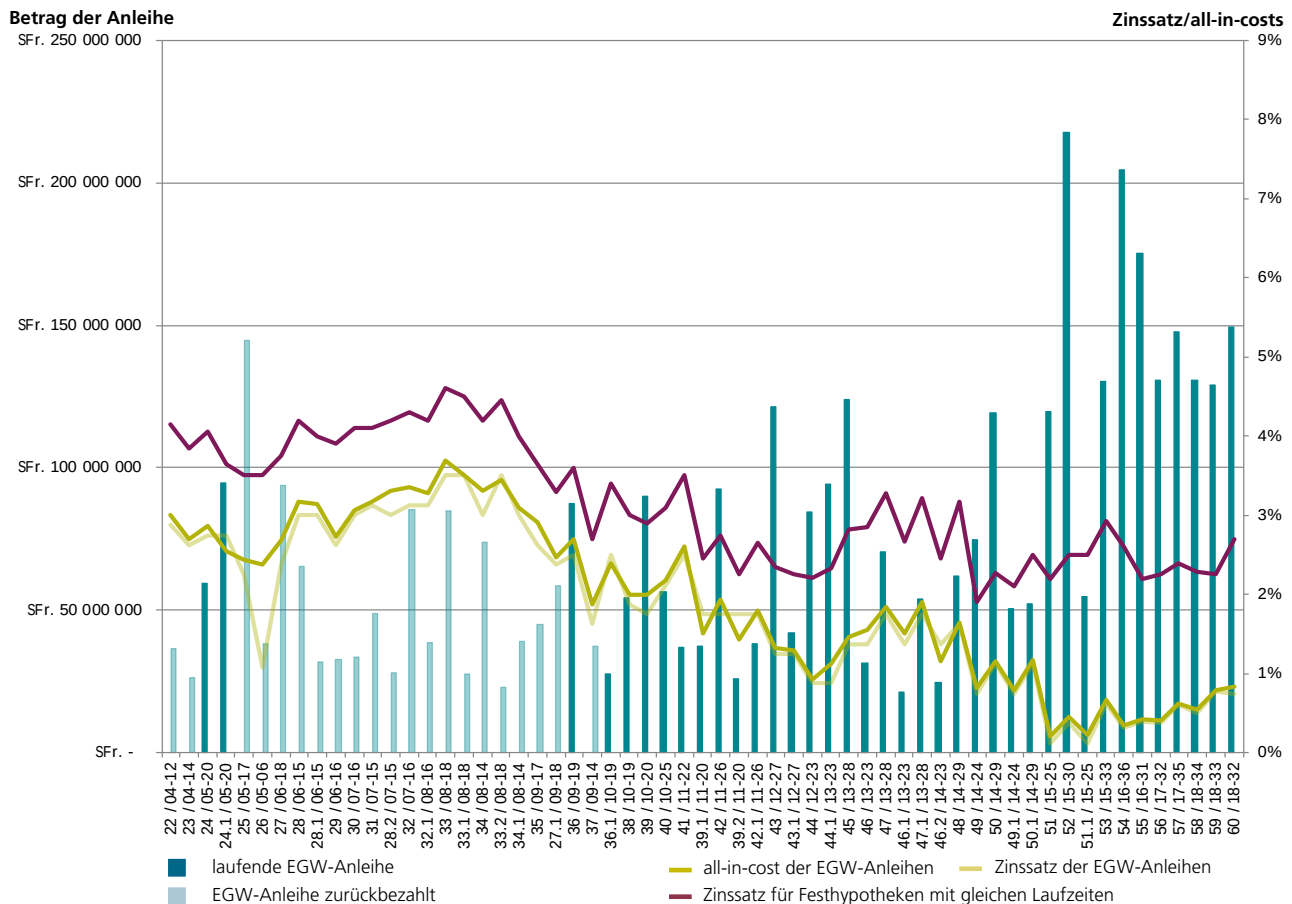


Abb. 8 EGW-Anleihen (WFG) per Ende 2018. (Quelle: EGW/BWO)

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.

EGW besteht den Stresstest

Die EGW hat im Berichtsjahr drei neue Anleihen im Umfang von total 409,2 Millionen Franken begeben. Für Laufzeiten von 14, 15 und gut 16 Jahren resultierten für die Darlehensnehmer all-in-costs zwischen 0,542 und 0,831 Prozent. Während des Jahres wurden die beiden Serien 27 und 33 im Totalumfang von 287,6 Millionen Franken termingerech zurückbezahlt. Somit ist die vom Bund verbürgte Summe per Ende 2018 um 121,6 Millionen Franken auf

3318,5 Millionen Franken angewachsen. Auf dem Bestand Ende des Vorjahres wurde wie im letzten Jahresbericht bereits angekündigt ein «Stresstest» ähnlich demjenigen bei Banken durchgeführt. Damit kann die Risikosituation für den Bund als Bürge abgeschätzt werden. Diese ist im Vorjahr vor dem Hintergrund der für die Hochseeschifffahrt honorierten Bürgschaften zum Thema geworden.

Der Stresstest ist von einer Firma durchgeführt worden, welche marktführend auch für Kantonal- und Regionalbanken tätig ist. Die EGW-Ausleihungen wurden analysiert und deren Risiken in unterschiedlichen Szenarien der Zins- und generellen Wirtschaftsentwicklung errechnet. Als Hauptfazit kann festgehalten werden, dass die EGW-Vorkehren zur Risikominimierung wirksam sind. Die Autoren formulierten einige Handlungsempfehlungen und Optimierungsmöglichkeiten, welche von der EGW umgesetzt werden. Erwähnt werden darf an dieser Stelle, dass der Bund keine einzige EGW-Bürgschaft honorieren musste, seit das Wohnraumförderungsgesetz im Herbst 2003 in Kraft getreten ist.

Konstante Nachfrage nach Darlehen

Der Fonds de Roulement wurde letztmals im 2017 mit einer Tranche aus dem vom Parlament im 2003 gewährten Rahmenkredit dotiert. Der Fondsbestand beträgt rund 510 Millionen Franken. Daraus wurden im Berichtsjahr 31 Darlehen im Umfang von 26,7 Millionen Franken für 838 Wohnungen gewährt. Das Volumen entspricht damit praktisch dem prognostizierten, welches jeweils aufgrund der Amortisationen neu ausgerichtet werden könnte. Wegen den vielerorts steigenden Leerständen ist die Zurückhaltung bei den Investoren spürbar. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Mittelnachfrage in den kommenden Monaten und Jahren wieder zunehmen wird. Verteilt über die ganze Schweiz haben mehrere grosse Projekte die Phase erreicht, in der die Finanzierung zu regeln ist.

Die Erhebung der Energiestandards bei den via EGW und Dachorganisationen geförderten Liegenschaften ist abgeschlossen. Eine erste Auswertung macht deutlich: Es wurden überdurchschnittlich viele energetisch vorbildliche und nachhaltige Projekte unterstützt. Die Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnbauträger weisen in energetischer Hinsicht einen deutlich höheren Standard auf als jene des gesamten Mietwohnungsmarktes. Zwei davon wurden 2018 als weitere Beispiele auf der WBS-Website aufgeschaltet. Die Liegenschaft Soubeyran in Genf (SCH Equilibre und SCH Luciole) sowie die Überbauung Sturzenegg in St. Gallen (WBG St. Gallen) zeichnen sich nicht nur durch gute Gebrauchswerte aus, sie haben auch bezüglich Bauweise und Energiekonzept Vorbildcharakter.

Neue Rückbürgschaften nur noch für gemeinnützige Bauträger

Der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften HBG wurden zwei neue Rückbürgschaften für Wohnobjekte in den Kantonen Waadt und Thurgau gewährt. Im Mietwohnungsbereich haben die WFG-Rückbürgschaften im Berichtsjahr auf rund 13,9 Millionen Franken zugenommen. Die Summe der WEG-Rückbürgschaften hat sich auf rund 2,1 Millionen Franken reduziert.

Im Eigentumsbereich (HBW, CRCI) haben sich die Eventualverpflichtungen dieses Jahr bis auf einen Restbestand von rund 1,5 Millionen Franken reduziert. Die noch verbleibenden Rückbürgschaften betreffen ausschliesslich Geschäfte der HBW. Die Vorstandsgremien von HBW und CRCI haben im Berichtsjahr die Vorbereitungen für einen definitiven Ausstieg aus den Bürgschaften bzw. Rückbürgschaften an die Hand genommen. Ziel ist es, die beiden Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften im Laufe des Jahres 2019 zu liquidieren.

WEG: ZV-Zahlungen reduzieren sich planmässig

Die WEG-Geschäfte nehmen aufgrund der Laufzeit von in der Regel 25 – 30 Jahren kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurde für 1340 Eigentumsobjekte und 4839 Mietwohnungen die Bundeshilfe beendet. Ende 2018 um-

fasste das WEG-Volumen etwas mehr als 10 000 Geschäfte mit rund 40 000 Wohnungen.

Mit dem abnehmenden Volumen gehen auch die damit verbundenen Finanzflüsse zurück. 2018 wurden gut 32 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 12,4 Millionen Franken gegenüber.

Die Geschäftsleitung des BWO hat im Jahr 2017 entschieden, die noch ausstehenden Grundverbilligungsvorschüsse beim Eigentum bei der Appenzeller Kantonalbank APPKB abzulösen. Bei den betroffenen rund zwei Dutzend Wohneigentümern handelt es sich in aller Regel um finanziell schwache Haushalte, welche die von der APPKB finanzierten Vorschüsse und die auflaufenden Zinsen nicht mehr oder nur sehr langfristig zurückzahlen können. Per 30. November 2018 konnten die Vorschüsse in der Höhe von 1,34 Millionen Franken bei der APPKB abgelöst und durch den Bund refinanziert werden. Damit besteht im Rahmen der rechtlichen Vorgaben die Möglichkeit, diese zinslos zu stellen oder über Teilverzichte zu verhandeln.

Im Berichtsjahr unterzog das BWO 1602 Wohnungen bzw. 73 WEG-Geschäfte der amtlichen Mietzinskontrolle. Bei zehn Geschäften gab es Beanstandungen, die im Detail geprüft werden müssen. Die Zahl der Fördergeschäfte mit finanziellen Problemen ist leicht rückläufig. Drei Eigentumsobjekte und zwei Mietobjekte konnten endgültig geregelt werden. Vier Fälle, gleichviel wie im Vorjahr, kamen neu dazu.

Die jährlichen Treffen mit den kantonalen Amtsstellen, welche für die Wohnraumförderung zuständig sind, fanden in Sion für die Kantone der lateinisch sprachigen Schweiz und in Zug für die deutschsprachigen Kantone statt. Die Gelegenheit zum Austausch von wohnungspolitischen Anliegen wurde rege genutzt.

Deutlich mehr Darlehensrückzahlungen als im Vorjahr

Einige Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals haben 2018 von günstigen Refinanzierungsangeboten Dritter (EGW, Banken, Pensionskassen) profitiert. Sie haben PUBLICA-Darlehen sowie Bundesdarlehen im Umfang von 23 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. 45 Millionen auf rund 519 Millionen Franken reduziert. Am Jahresende verwaltete das BWO noch 396 Millionen Franken an Bundesdarlehen und 123 Millionen Franken PUBLICA-Darlehen. Die 119 Wohnbaugenossenschaften mit Darlehen stellen rund 11 000 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

Die Zinssätze der Bundesdarlehen (1 %) und der PUBLICA-Darlehen (1,75 %) sind seit 1. Juli 2015 unverändert. 2018 beliefen sich die Zinserträge auf rund 6,3 Millionen Franken. Im Berichtsjahr wurden rund sechs Millionen Franken in Erneuerungen investiert.

Mietrechtspraxis:

Referenzzinssatz unverändert

Der Referenzzinssatz befindet sich seit Juni 2017 auf einer Höhe von 1,5 Prozent. Der zugrundeliegende Durchschnittzinssatz ist im Berichtsjahr weiter gesunken, im Vergleich zu den Vorjahren allerdings deutlich abgeschwächt. Der Rückgang betrug pro Quartal 0,02 Prozentpunkte. Mit einem Stand des Durchschnittzinssatzes von 1,45 Prozent per Jahresende ist der Referenzzinssatz immer noch deutlich entfernt von einer allfälligen nochmaligen, aber zumindest vorderhand noch nicht wahrscheinlich scheinenden Senkung, welche sich bei einem Stand des Durchschnittzinssatzes von 1,37 Prozent ergeben würde.

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2018 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 26481 neue Verfahren eingeleitet. Dies sind 2415 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 27 176 Fälle erledigt. Von diesen wurden 13 595 mit einer Einigung abgeschlossen, was 50,0 Prozent entspricht und damit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 4114 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (15,1 Prozent). Zudem wurde bei 1132 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,2 Prozent) angenommen. Abgelehnt wurden 510 Urteilsvorschläge, was zur Erteilung der Klagebewilligung führte. 123 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu ei-

nem Streitwert von 2000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 7702 Fälle anderweitig erledigt.

8. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen

Am 21. Juni 2018 führte das BWO in Grenchen die 8. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen durch, an der rund 220 Fachpersonen teilnahmen. Referentinnen und Referenten erläuterten die im Mietrecht festgehaltenen Empfangstheorien, sie setzten sich mit ausgewählten Aspekten aus dem Schlichtungsalltag in den Kantonen Waadt und Graubünden auseinander und erörterten die Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten sowie die Leerkündigung bei Sanierungsprojekten.

Rechtsvergleichende Studie zur Mietzinsgestaltung

Im Auftrag des BWO erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung ein Gutachten über die Mietzinsgestaltung in Deutschland, Frankreich, Österreich, Spanien, Schweden und Grossbritannien. In der Expertise werden zentrale Fragestellungen, Revisionsbestrebungen und der Einfluss des Europarechts untersucht.

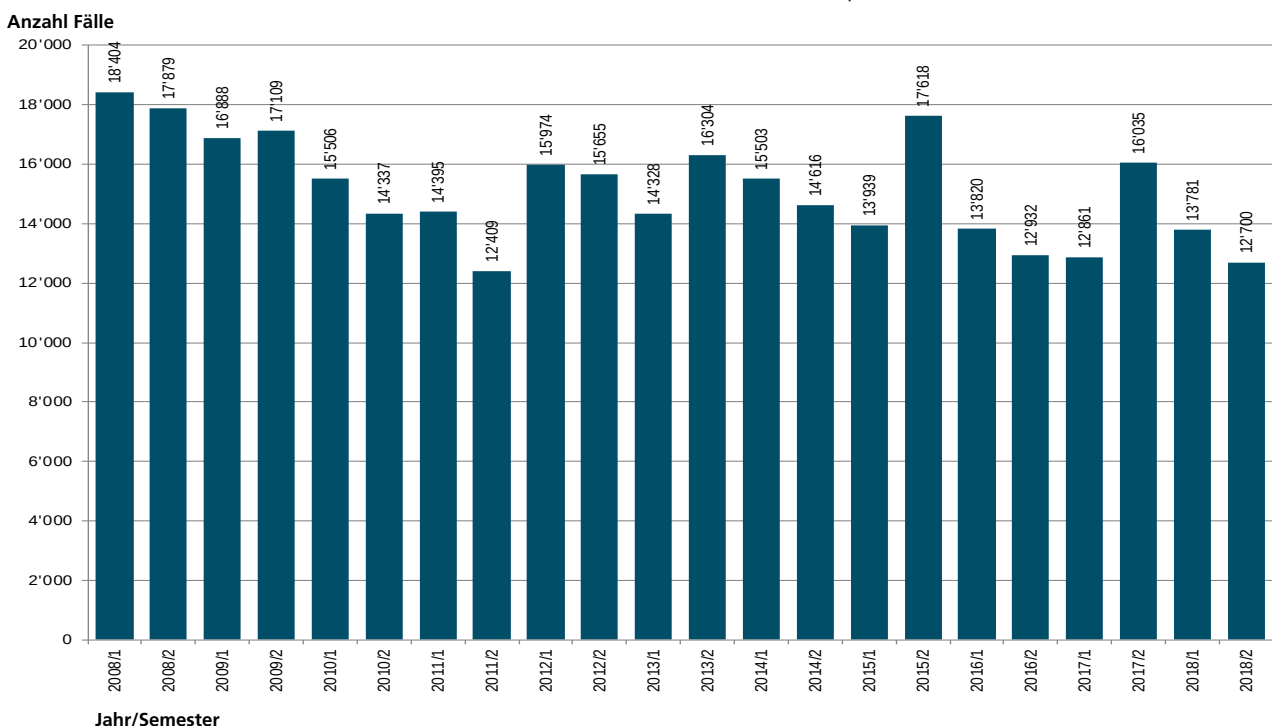


Abb. 8 Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2008 - 2018 (Quelle: BWO)

Wohnforschung:

Publikationen zu einem breiten Themenkreis

Das BWO stellte im Berichtsjahr rund zehn Forschungsberichte online. Im Laufe des Jahres starteten zudem verschiedene Untersuchungen zu den fünf thematischen Schwerpunkten des aktuellen Forschungsprogramms, welche teilweise per Ende 2018 kurz vor dem Abschluss stehen.

Wohnraumangebot für Benachteiligte besser zugänglich machen

Das auf fünf Jahre befristete Nationale Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz, in welchem die Wohnsituation benachteiligter Haushalte ein wichtiges Thema war, endete 2018. Gemeinsam mit dem Bundesamt für Sozialversicherungen wurde die Untersuchung «Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden» publiziert. Vorarbeiten zeigten, dass armutsbetroffene Haushalte nebst Wohnkostenzuschüssen und der Bereitstellung von verbilligtem Wohnraum auf weitere Hilfeleistungen z.B. bei der Wohnungssuche, beim Abschluss von Mietverträgen oder im Verlauf eines bestehenden Mietverhältnisses angewiesen sind. Für viele sozial benachteiligte Haushalte ist die dauerhafte Sicherung des Wohn-

raums oft nur mit Hilfe von Dritten möglich. Die möglichen Unterstützungsformen reichen von der «Wohnbegleitung» über die «Beratung bei Wohnfragen» bis hin zu «finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden». Kantone, Städte und Gemeinden werden mit konkreten Handlungsansätzen angeregt, eigene Angebote oder in Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen Massnahmen der Wohnhilfe zu schaffen, zu verbessern oder zu ergänzen.

Auch wenn sich der Mangel an preisgünstigem Wohnraum lokal akzentuiert, sind bei der Lösungssuche gemeindeübergreifende Ansätze häufig zielführend. Die Studie «Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums» identifiziert neben einer gemeinsamen Verpflichtung, sich für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen eine zweite Voraussetzung für eine erfolgreiche gemeindeübergreifende Zusammenarbeit: Es muss geklärt sein, wie Nutzen und Lasten «gerecht» verteilt werden können. In welcher Gemeinde sollen Wohnungen gebaut werden, wo fallen die Steuererträge an, wer trägt die Soziallasten? Sind diese Voraussetzungen erfüllt, können verschiedene Instrumente, welche auf kommunaler Ebene zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums bestehen, angepasst auch auf regionaler Ebene umgesetzt werden.



Szenarien zu den Auswirkungen der «Sharing economy»

Die Studie «Sharing-Economy-Plattformen. Mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt» identifiziert fünf Sharing-Ansätze im Wohnbereich: temporäre oder permanente Vermietungen nach dem Vorbild Airbnb, das flexible Wohnen, bei dem sich mehrere Wohnparteien im Wechsel ein Wohngut teilen, das sogenannte Cluster-Wohnen mit der gemeinschaftlichen Nutzung gewisser Räume, sowie das Co-Living, eine Kombination aus Büro- und Wohngemeinschaft. Die verschiedenen Wohn-Sharing-Typen, deren Verbreitung in der Schweiz stark variiert, wirken potenziell unterschiedlich auf den Wohnungsmarkt.

In zwei Szenarien wird ausgelotet, wie sich das Phänomen entwickeln könnte. Einem Szenario mit weitreichender Sharing-Nutzung steht ein Szenario mit starker Einschränkung von Sharing-Aktivitäten im Wohn- und Unterkunftsbereich gegenüber. Eine zentrale Rolle dafür, welches Szenario eintreffen wird, spielt das Vertrauen der Bevölkerung und der etablierten Wirtschaft in Online-Vermittlungsplattformen. Der Handlungsspielraum der Politik ist zurzeit noch gross. Die Digitalisierungsstrategie des Bundesrates deutet auf eine grundsätzliche Offenheit

gegenüber solchen Plattformen hin. Auf regionaler und lokaler Ebene kann eine räumlich differenzierte Betrachtungsweise klären, inwiefern die Thematik des Teilens von Wohnraum im jeweiligen Kontext relevant ist und wo sich eher Chancen und wo eher Risiken ergeben.

Welche Faktoren bestimmen die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes?

In Zusammenarbeit mit dem seco wurden zwei Studien realisiert, welche sich mit marktbestimmenden Kräften beschäftigen. Die erste untersucht empirisch die Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten. Das schweizerische Mietrecht ermöglicht Mietanpassungen in laufenden Verträgen nur im Kontext allgemeiner Teuerung, spezifischer Kostensteigerungen in der Bewirtschaftung oder Zinssteigerungen. Dies führt in Phasen stabiler oder rückläufiger Zinsen und tiefer Teuerungsraten zu stagnierenden Bestandesmieten. Dagegen bewirkte die mit der Einführung der Personenfreizügigkeit stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum einen Anstieg der Angebotsmieten. Weiter wurde untersucht, wie sich diese Divergenz auf die Preise, den Neubau und die Gesamtanierung von Mietliegenschaften sowie auf die Wohnmobilität auswirkt. Sie belegt empirisch die in der Theorie vermuteten Auswirkungen. Diese sind besonders spürbar in den Städten, wo die Mieteranteile hoch sind und die geringeren Nutzungsreserven angebotsseitige Anpassungen hemmen. Sie weist auf die wichtige Rolle von mietrechtlichen Regulierungen bei der Preisbildung sowie bei ökonomischen Entscheiden der Marktakteure hin.

Die zweite Studie ging der noch wenig untersuchten Frage nach, wie das Wohnraumangebot auf Preisänderungen reagiert und wie steigende Miet- und Eigentumspreise das Angebot langfristig verändern. Dabei zeigen sich grosse regionale Unterschiede: Auf kantonaler Ebene weisen Basel-Stadt und Zürich die geringste Preiselastizität des Wohnangebots auf. Am höchsten ist sie in Freiburg, Jura und Appenzell Innerrhoden. Hauptgründe für diese regional unterschiedlichen Ausprägungen sind regulatorische Massnahmen und geografische Gegebenheiten.

Neue App zum Planen und Bauen nach LEA-Standard

Der im Frühling 2013 gegründete Verein LEA – stehend für «Living Every Age» – hat eine breit abgestützte Trägerschaft, bezweckt die Förderung des alters- und generationengerechten Bauens und wird durch das BWO im Sinne einer Starthilfe unterstützt. 2017 konnte das LEA-Label eingeführt werden und seit August 2018 ist auch die web-basierte, einfach verwendbare Planungs-App verfügbar. Das Label erlaubt eine Bewertung des Wohnraums bezüglich Anforderungen an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten: stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, genügend breite Korridore und Türen, gute Beleuchtung sowie eine Vielzahl von weite-

ren wichtigen Aspekten bei körperlichen Einschränkungen. Die konsequente Berücksichtigung hindernisfreier und altersgerechter Kriterien kommt letztlich allen Generationen zugute und ermöglicht ein generationendurchmisches Wohnen. Der LEA-Standard beruht auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern. Er gilt sowohl für Neubauwohnungen als auch Wohnungen im Bestand.

Projekte mit Modellcharakter: viel Potenzial in zahlreichen Anwendungsgebieten

Das BWO ist an mehreren departementsübergreifenden Programmen beteiligt, mit denen innovative Lösungen für Herausforderungen in der Raumentwicklung und im Wohnungswesen unterstützt werden. Die dritte Phase des Programms «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» endete im Berichtsjahr. Die Arbeiten konzentrierten sich auf die Bewertung des Programms und die Kommunikation der Ergebnisse der fünf thematischen Aspekte. Das BWO hat zusammen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE den Bericht «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen» veröffentlicht, der die Ergebnisse aus den fünf unterstützten Projekten aufzeigt. Diese wurden im Rahmen der Grenchner Wohntage einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt. Gestützt auf die positiven Erfahrungen beschloss das BWO, sich auch an der Programmphase 2020 – 2024 zu beteiligen. Die diesbezügliche Ausschreibung wird im laufenden Jahr durchgeführt.

2018 schloss sich das BWO dem Pilotprogramm «Anpassung an den Klimawandel» an, welches vom BAFU geleitet wird. Der BWO-Fokus liegt auf zwei Vorhaben im Bau- und Immobilienbereich, die aus einer nationalen Projektausschreibung hervorgingen und bis 2022 unterstützt werden.

Grosses Interesse an «Wohnen in der Schweiz»

Im Jahr 2018 verzeichnete die Website des BWO rund 200 000 Besuche. Dies ist gegenüber dem Rekordjahr 2017 ein leichter Rückgang. Damals gab es im Nachgang zur Senkung des Referenzzinssatzes allein im Monat Juni 50 000 Besuche.

2018 erschienen vier Ausgaben «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie drei «BWO-Newsletter». Im Bereich von Social Media ist das BWO seit über fünf Jahren auf Twitter aktiv. Rund 70 Tweets zu Aktuellem aus dem BWO und Interessantem mit wohnungspolitischem Bezug von Drittstellen wurden im Berichtsjahr gesendet. Die Zahl der Follower erhöhte sich auf über 520.

Im Berichtsjahr beantwortete das BWO über 500 Anfragen, etwas mehr als im Vorjahr. Diese betrafen neben Fördergeschäften vor allem Rechtsfragen, das Marktgeschehen und bautechnische Probleme.

Eine starke Nachfrage erfährt nach wie vor die Broschüre «Wohnen in der Schweiz», die in 16 Sprachen vorliegt. Im 2018 wurden rund 17 000 Exemplare ausgeliefert.

Grenchner Wohntage: Modellhaftes präsentiert

An den 23. Grenchner Wohntagen wurden unter dem Titel «Modellvorhaben im Wohnungswesen: eine Tour de Suisse» neun vom BWO unterstützte Projekte vorgestellt. Modellvorhaben sind Laboratorien, die es erlauben, im Umgang mit spezifischen Herausforderungen neue Methoden, Ansätze und Verfahren zu erproben. Die rund 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Fachtagung konnten aus den Erfahrungsberichten wertvolle Impulse für die Bewältigung anstehender Probleme mitnehmen.

Vertretungen aus Tourismusregionen legten dar, wie mit unterschiedlichen Ansätzen darauf hingewirkt werden kann, dass bezahlbarer und zeitgemässer Wohnraum für Ortsansässige bereitgestellt, der Abwanderung entgegen gewirkt und die soziale Durchmischung gefördert wird. Am Beispiel der Wohnsiedlung Morenal in Bellinzona wurde illustriert, wie sich mit der Bereitstellung von neuen Angeboten Wohnorte mit schlechtem Ruf attraktiver gestalten

und auf dem Markt neu positionieren lassen. Die Mitglieder des Gemeindeverbandes Riviera haben nach Möglichkeiten gesucht, über ein geeignetes Wohnraumangebot der drohenden Überalterung zu begegnen und jüngere Menschen anzuziehen. Auf der «Plateforme logement» von «Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL)» haben sich acht Gemeinden zusammengefunden, um sich über eine gemeinsame Strategie für ein wichtiges Entwicklungsgebiet auszutauschen.

Der Hauseigentümerverband Schweiz präsentierte ein Projekt, mit welchem ältere Wohneigentümer für das ressourcenschonende Wohnen und eine Anpassung der Wohnsituation sensibilisiert werden. Schliesslich wurde das Projekt «Wohneigentum auf Zeit» vorgestellt. Dieses zielt unter anderem darauf ab, wirtschaftlich schwächeren Haushalten den Zugang zu Wohneigentum sowie einen besseren Unterhalt der Bausubstanz zu ermöglichen.

Selbstironisch und humoristisch setzt sich der Dokumentarfilm «Die Gentrifizierung bin ich: Beichte eines Finsterlings» von Thomas Haemmerli mit Wohnen, Stadtentwicklung, Dichte, Fremdenfeindlichkeit und Gentrifizierung auseinander. Über 50 Personen besuchten den Anlass am 12. November 2018 im Kino Rex.

An der Vernissage vom 7. November 2018 überreichte die SIA Sektion Solothurn zum zweiten Mal den «Preisnagel Fotografie». Dieser würdigt die fotografische Auseinandersetzung mit dem gestalteten Lebensraum. Walter Maffioletti (SIA Schweiz) und Regierungsrat Roland Fürst würdigten die Sieger in ihren Reden.

Mit ihrem Modellvorhaben «Entwicklungspotentiale Bieler Genossenschaftssiedlungen» plant die Stadt Biel, mittel- bis längerfristig solche Siedlungen auf städtischen Baurechtsparzellen zu erneuern. Die Stadt Biel und die Wohnbaugenossenschaft wobe stellten am 17. November 2018 eine solche Umsetzung vor. Ein Hochhaus von 1960 mit 52 Wohnungen wird komplett saniert und ein Projektwettbewerb soll eine qualitative Verdichtung und die Schaffung von zusätzlichem, hochwertigem Wohnraum im Einklang mit den Werten der Genossenschaft ermöglichen.



BWO:

Umsetzung der Strukturreform angelaufen

Bundesrat Schneider-Ammann hat am 1. Juni 2018 die Mitarbeitenden vor Ort über den gleichentags gefällten Entscheid des Bundesrates zur Zukunft des BWO informiert: Das BWO bleibt ein eigenständiges Bundesamt, es wird von Grenchen nach Bern verlegt und teilt sich dort die internen Querschnittsfunktionen wie Finanzen, HR-Dienst oder IT mit einer anderen Bundesstelle aus dem WBF. Mit diesen Synergien, einer günstigeren Unterbringung und einem gewissen Aufgabenverzicht soll der Eigenaufwand des BWO bis 2025 um bis zu 25 Prozent reduziert werden. Das BWO hat im August in Zusammenarbeit mit dem Generalsekretariat die Umsetzung der Reform an die Hand genommen. Gegen Ende des Jahres wurde bekannt, dass sich die neuen Arbeitsplätze des BWO ab Ende 2021 an der Hallwylstrasse 4 in Bern befinden werden.

Der Bundesratsentscheid hat für die Mitarbeitenden je nach persönlicher Situation sehr unterschiedliche Auswirkungen. Besonders für Mitarbeitende in Querschnittsfunktionen haben sich die Arbeitsplatzperspektiven schlagartig verändert. Zudem sind aufgrund des beschleunigten Rückgangs der WEG-Geschäfte auch im entsprechenden Bereich Überkapazitäten absehbar. Bereits kurz nach dem Entscheid hat ein langjähriger Mitarbeiter innerhalb der Bundesverwaltung eine neue Herausforderung gefunden und das BWO verlassen. Weil im Berichtsjahr zusätzlich drei Personen das Rentenalter erreichten, reduzierte sich die Mitarbeiterzahl auf 40 Personen, die sich Ende Jahr 34,7 Vollzeitstellen teilten. Hinzu kamen eine Praktikantin sowie drei Lernende.

Arbeitsplätze mit neuen Geräten

Wie im Vorjahr wurde im BWO neben den gängigen Arbeitszeitmodellen auch die Möglichkeit von Home-Office rege genutzt. Neu eingeführt wurde das ePersonaldossier, d.h. sämtliche Personalakten stehen nun nur noch elektronisch zur Verfügung. Zur Unterstützung der internen Kommunikation nahm das BWO Ende 2018 ein neues Intranet in Betrieb. Zudem mussten aus beschaffungsrechtlichen Gründen die Multifunktionsgeräte (Drucker) abgelöst werden und die PC-Arbeitsplätze erhielten neue Geräte.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, nahmen 2018 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teil. Amtsintern fanden drei obligatorische Personalschulungen zu den Themen «Bürgschaften», «Bewegung und Prävention» sowie zum neuen Arbeitsplatzsystem APS2020 statt. Am externen Ausbildungstag wurden eine WEG-Überbauung in Bulle sowie das Wasserkraftwerk Electrobroc und das



«Musée gruyérien» besichtigt. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit trugen ein Grillanlass an der Aare in Grenchen und das Weihnachtsessen in Solothurn bei.

Massnahmen der Gesundheitsförderung besitzen weiterhin einen hohen Stellenwert. Dazu dient unter anderem der tägliche Pausen-Apfel, den das BWO von einem lokalen Obstlandwirt bezieht. Drei Teams nahmen an der Aktion «Bike to work» teil.

Bis Ende 2019 wird das Ressourcen- und Umweltmanagement des Bundes (RUMBA) mit den seit 2006 geforderten Datenerfassungen weitergeführt. Ein separater Umweltbericht wird nicht mehr erstellt. Seit 2018 arbeitet die Fachstelle RUMBA intensiv an der neuen Strategie RUMBA 2020+, woran sich auch das BWO beteiligt. Trotz bevorstehendem Umzug nach Bern wird weiterhin die grösstmögliche Ressourcenersparnis angestrebt.

Publikationen 2018

Forschungsberichte

Folgende Studien sind auf der Website des BWO verfügbar:

Beck, Lukas et al. *Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden*, Januar 2018

von Ehrlich, Maximilian; Schöni, Olivier; Büchler, Simon. *On the Responsiveness of Housing Development to Rent and Price Changes – Evidence from Switzerland*, Februar 2018

Georgi, Dominik et al. *Sharing-Economy-Plattformen. Mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt*, Mai 2018

Heusler, Markus; Maurer, Jochen; Schaller, Matthias. *Darlehensportfolio der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW: Stresstest. Zusammenfassung*, November 2018

Inderbitzin, Jürg. *Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums*, Februar 2018

Lienhard, Melanie et al. *Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen: Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018*, August 2018

Sager, Daniel; Grob, Maria; Schmidt, Timon. *Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten – eine empirische Untersuchung*, Februar 2018

Steinemann, Myriam et al. *Freiraumentwicklung in Agglomerationen fördern, Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung 2014 - 2018*, August 2018

Artikel

Folgende Artikel sind auf der Website des BWO verfügbar:

Alvarez, Cipriano. *Buchungsplattformen im mietrechtlichen Bereich*, in: mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, mietrechtspraxis 3/18, S. 163 ff.

Enzler, Christoph, Zahner, Marc. *Günstiger Wohnraum bleibt ein Thema*, in: Die Volkswirtschaft 3/2018, S.56 f

Kägi, Adrian. *Taugt die Selbstvermarktung der Mediatoren?*, in: Zeitschrift für Konfliktmanagement (ZKM), Heft 6/18, S. 225 ff.

Schindelholz, Jude. *Les enseignements des projets-modèles dans le domaine du logement*, in: Habitation, September 2018, S. 24 f.

Mietrecht

Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung SIR. *Gutachten zum Recht der energetischen Sanierung und zu wertvermehrenden Verbesserungen im Mietrecht in Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien und im Vereinigten Königreich (England)*, Dezember 2018

Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung SIR. *Gutachten zum Recht der kurzzeitigen Wohnraumüberlassung zu touristischen Zwecken*, Dezember 2018

Kägi, Adrian; Wirz, Stefan. *Njus-Band zum Mietrecht, Entwicklungen 2017*, Bern 2018

Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen, Band 58, Dezember 2018

Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung SIR. *Rechtsvergleichende Studie zum Thema der Förderung des Wohnungsbaus. Examinations of the legal frameworks in Austria, the European Union, France, Germany, Italy, the Netherlands, Spain, Sweden, and the United Kingdom*, Dezember 2018

Factsheets

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften/ Meta-Sys. *Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2017. Fact-Sheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen*, Juli 2018

Ausgewählte Referate

Alvarez, Cipriano. «*Aktuelles im Mietrecht*». 8. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Grenchen, 21. Juni 2018

Hauri, Ernst. «*La politique du logement de la Confédération face à un marché équilibré*». Journée d'étude ARM-OUP, Yverdon-les-Bains, 13. September 2018

Heegaard, Pierre. «*La società cooperativa di abitazione, la «terza via», sostenuta della Confederazione*». Bellinzona, 16. Januar 2018

Schindelholz, Jude. «*Erkunden, entwerfen, handeln und Neues erproben dank Pilotprojekten*», Fachtagung der Grenchner Wohntage, 8. November 2018

Sfar, Doris. «*Approvisionnement en logements des ménages touchés par la pauvreté*». Colloques de l'ARMOUP, Lausanne, 2. Mai 2018; Genf, 5. Juni 2018; Fribourg, 2. Oktober 2018

Sfar, Doris. «*Temporär | Die Zwischennutzungstage*». Talk-Runde am Freitag, Luzern, Neubad, 20. April 2018

Stähli, Daniel. «*Das Wohnraumförderungsgesetz WFG und insbesondere die Kostenmiete*». Weiterbildungstag Fachbereich Recht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Bern, 11. September 2018

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11, Fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Gestaltungskonzept

Hahn+Zimmermann, Bern

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

© BWO, März 2019

