
Jahresbericht 2019

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:	
Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vor der Abstimmung	8
Vollzug der Förderung:	
Nachfrage nach Finanzierungshilfen konstant	12
Mietrechtspraxis:	
Referenzzinssatz vor nächster Senkung	15
Wohnforschung:	
Abrundung und Neustart	17
Grenchner Wohntage:	
Abwechslungsreich	20
BWO:	
Arbeiten an der Strukturreform	21
Publikationen 2019	22

Vorwort

Im Frühjahr 2020, in politisch «ausserordentlicher Lage», scheint das Jahr 2019 weit weg. «Normalität» prägte damals die Tätigkeiten des BWO: Die Vorbereitung der Abstimmung über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», das bekannte Hin und Her in der mietrechtlichen Diskussion, die Ausarbeitung eines weiteren Forschungsprogramms, die Umsetzung der 2018 beschlossenen BWO-Reform und nicht zuletzt die vielen kleineren und grösseren Arbeiten in der Wohnraumförderung, im Mietwesen, in der Informationstätigkeit und in der Beratung. Ich hoffe, dass deren Schilderung im Jahresbericht zumindest in einer historischen Perspektive relevant bleiben wird. Sie dürfte jedoch momentan weniger interessieren als die herbeigesehnte Rückkehr zur «Normalität» und die Frage, ob und in welchem Umfang sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bemerkbar machen werden. So oder so bin ich überzeugt, dass das im BWO vorhandene, umfangreiche Knowhow nach wie vor gefragt sein wird.

Nach 32-jähriger Tätigkeit durfte ich mich Ende Jahr mit grosser Zufriedenheit und Dankbarkeit aus dem BWO verabschieden. In positiver Erinnerung bleiben vorab die vielen Begegnungen und die Gespräche mit all jenen Personen, die sich in der Bundesverwaltung, auf Kantons- und Gemeindeebene, in den Verbänden oder in ihrem persönlichen Umfeld für gute Wohnbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen einsetzen. Meinen Kolleginnen und Kollegen im BWO danke ich herzlich für die gute Zusammenarbeit und die grosse Unterstützung, die ich während der 10-jährigen Amtsleitung erfahren durfte. Ich bin überzeugt, dass diese auch meinem Nachfolger Martin Tschirren zuteilwird. Ihm wünsche ich Zufriedenheit und viel Erfolg in seiner neuen Funktion.

Zürich, im Mai 2020

Ernst Hauri
Direktor bis Ende 2019

Als mich der Bundesrat im vergangenen November zum BWO-Direktor wählte, titelte die NZZ «Neuer Chef für eine geschrumpfte Behörde». Ja, es ist so – das BWO ist eines der kleinsten Bundesämter. Aber die Wochen nach meinem Amtsantritt Mitte März 2020 zeigten, dass auch ein kleines Bundesamt auf einmal mitten ins politische Scheinwerferlicht geraten kann. Die Frage der Geschäftsmieten hat das BWO stark gefordert – und tut es weiterhin; sie hat aber auch gezeigt, dass es das BWO braucht und die Mitarbeitenden des BWO in der Lage sind, rasch und kompetent auf ein Thema zu reagieren, das bisher nicht im Fokus der Aktivitäten des Bundesamtes stand. Mitunter wurde gefragt: Wieso befasst sich das Bundesamt für Wohnungswesen überhaupt mit Geschäftsmieten? Der Grund ist einfach: Das Mietrecht, für welches das BWO zuständig ist, unterscheidet nicht zwischen Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Die vergangenen Wochen haben mir auch gezeigt, dass das BWO gut funktioniert und leistungsfähig ist. Dafür danke ich allen Mitarbeitenden und meinem Vorgänger Ernst Hauri ganz herzlich. Dies sind gute Vorzeichen für die bevorstehenden Diskussionen über die strategische Neuausrichtung des BWO. Für ein BWO, das agil und kompetent mit neuen Entwicklungen im Bereich des Wohnens und der Immobilienwirtschaft umgehen kann.

Grenchen, im Mai 2020

Martin Tschirren
Direktor

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 2018 Hochkonjunktur. Seit Mitte 2018 wird eine Abschwächung des BIP-Wachstums beobachtet, welche das ganze Berichtsjahr andauerte. Dennoch dürfte 2019 ein ansprechendes Wachstum resultiert haben. Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sind derzeit noch schwer absehbar. Eine konjunkturelle Erholung ist frühestens 2021 zu erwarten.

Tiefere Arbeitslosenzahlen

Die Arbeitslosenquote erreichte mit 2,3 Prozent im Jahresdurchschnitt einen so tiefen Wert wie letztmals im Jahr 2001. Damit ist ein unterer Wendepunkt erreicht. Im umliegenden Ausland konnten teilweise mit der Schweiz vergleichbare oder diese übertreffende BIP-Wachstumsraten verzeichnet werden. Zusammen mit der im Sommer 2018 eingeführten Stellenmeldepflicht für offene Stellen in Berufen mit deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosenquoten führte dies dazu, dass das Bevölkerungswachstum, welches 2017 und 2018 geringer ausfiel, 2019 gemäss provisorischen Daten ein leicht geringeres Wachstum als im Vorjahr erreicht hat. Dies machte sich mit einem Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Bremsend wirkte ebenfalls die Lohnentwicklung. Diese war real betrachtet 2017 und 2018 rückläufig. 2019 dürfte sich höchstens eine kleine Reallohnzunahme ergeben haben. Hingegen haben im Berichtsjahr die Krankenkassenprämien für einmal nicht zu einer Reduktion des verfügbaren Haushaltseinkommens geführt.

Stabile Preise

Seit über elf Jahren herrscht Preisstabilität. Mit +0,4 Prozent im Jahresdurchschnitt bewegt sich der Preisanstieg im oberen Bereich der sich seit Herbst 2008 um Null befindlichen Bandbreite. Ebenfalls im gesamten 2019 stabil, aber leicht unter dem langjährigen Durchschnitt, bewegte sich die Konsumentenstimmung. Weiterhin positiv wurde die Situation auf dem Arbeitsmarkt beurteilt, vor allem die Sicherheit der Arbeitsstellen. Unterdurchschnittlich war hingegen die Neigung für grössere Anschaffungen.

Rückgang des Bevölkerungswachstums

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 verlangsamte und sich im Jahr 2018 ein nochmaliger leichter Rückgang des Wachstums auf +0,7 Prozent ergab. 2019 erreichte der Wanderungssaldo der ständigen Wohnbevölkerung in etwa die gleiche Höhe wie im Vorjahr, derjenige der nichtständigen Wohnbevölkerung war leicht rückläufig. Zudem hat die Anzahl Asylgesuche ein Zwölfjahres-tief erreicht. Obschon diese Personen nicht zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden, beeinflussen sie mittel- und längerfristig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Auch der Geburtenüberschuss war 2019 rückläufig. Insgesamt ist das Bevölkerungswachstum im Berichtsjahr leicht tiefer als in den beiden Vorjahren ausgefallen. Ungeachtet der Migrationssituation wird sich die demografische Alterung in den nächsten Jahren stark beschleunigen.



Anstieg der Neubauwohnungen

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29000 auf gut 53000 Einheiten angestiegen. 2016 wurden 52000 Einheiten verzeichnet, 2017 gut 50000. Für 2018 darf ein höherer Wert von gegen 54000 erwartet werden. 2019 dürften gute 50000 Wohnungen neu gebaut worden sein, da die Produktionspipeline – dabei auch viele Grossprojekte – weiterhin voll ist. Auch für 2020 kann – trotz den unsicheren Aussichten infolge der Corona-Pandemie – von einer ähnlichen Grössenordnung ausgegangen werden. Der Anlagenotstand, der seit unterdessen fünf Jahren aufgrund der äusserst tiefen Leitzinsen besteht, treibt die Produktion von Mietwohnungen weiterhin an. Gegen Ende 2019 sind die Auftragseingänge und die Baubewilligungen leicht

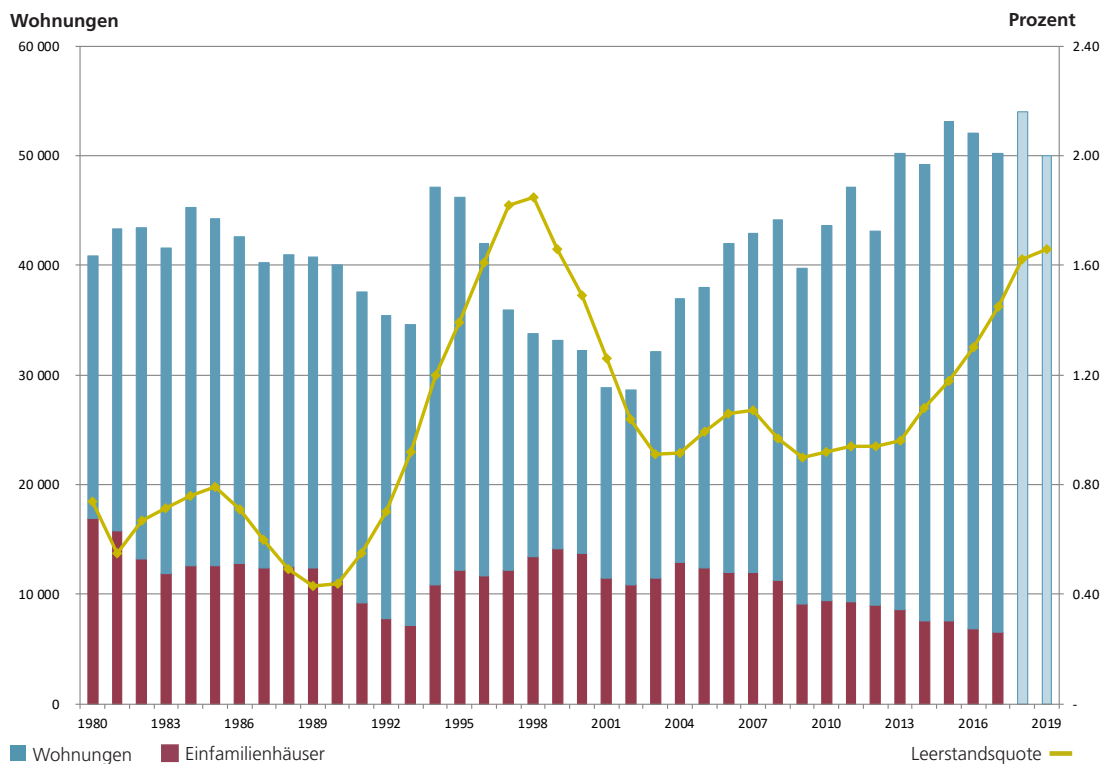


Abb. 1 Neu gebaute und leerstehende Wohnungen im Vergleich 1980–2016. (Quelle: BFS)

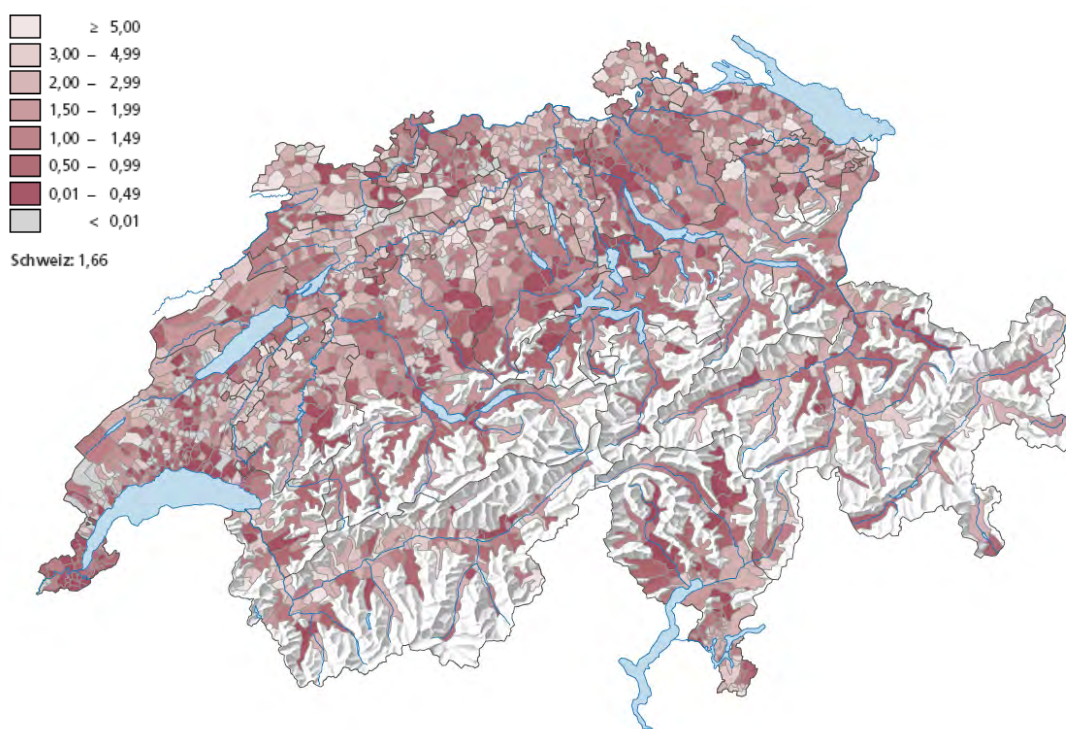


Abb. 2 Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. 1. Juni 2019 nach Gemeinden. (Quelle: BFS)

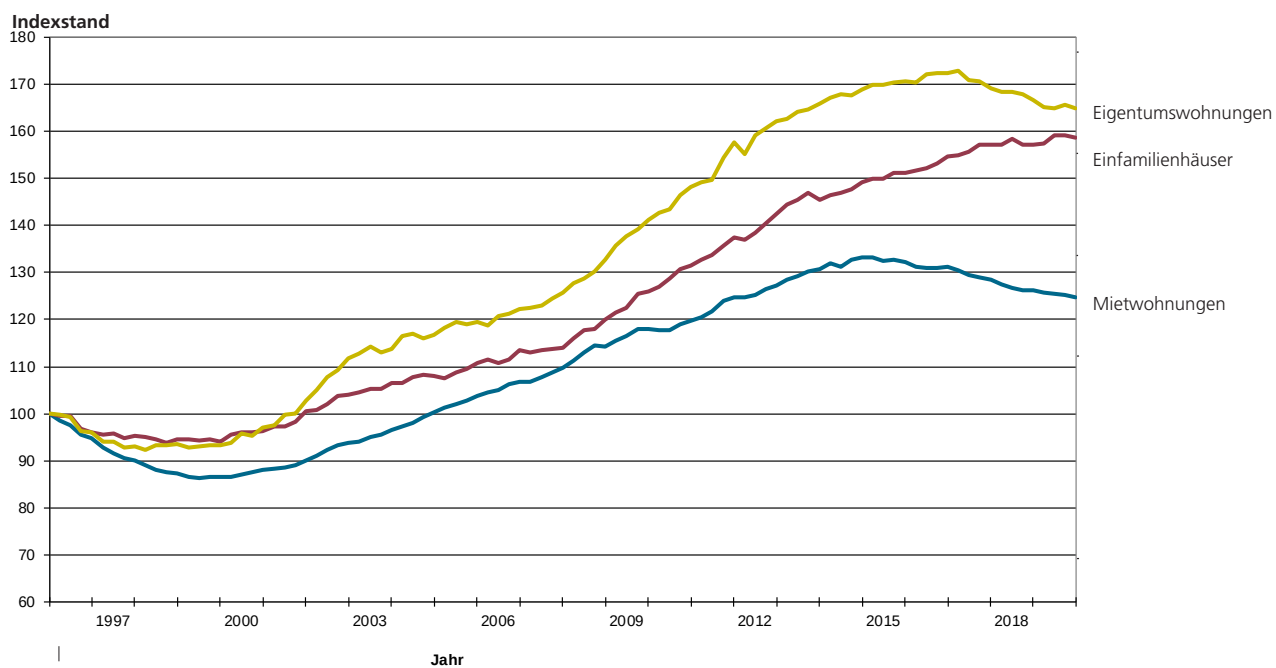


Abb. 3 Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2019, Angebotspreise. (Quelle: WüestPartner)

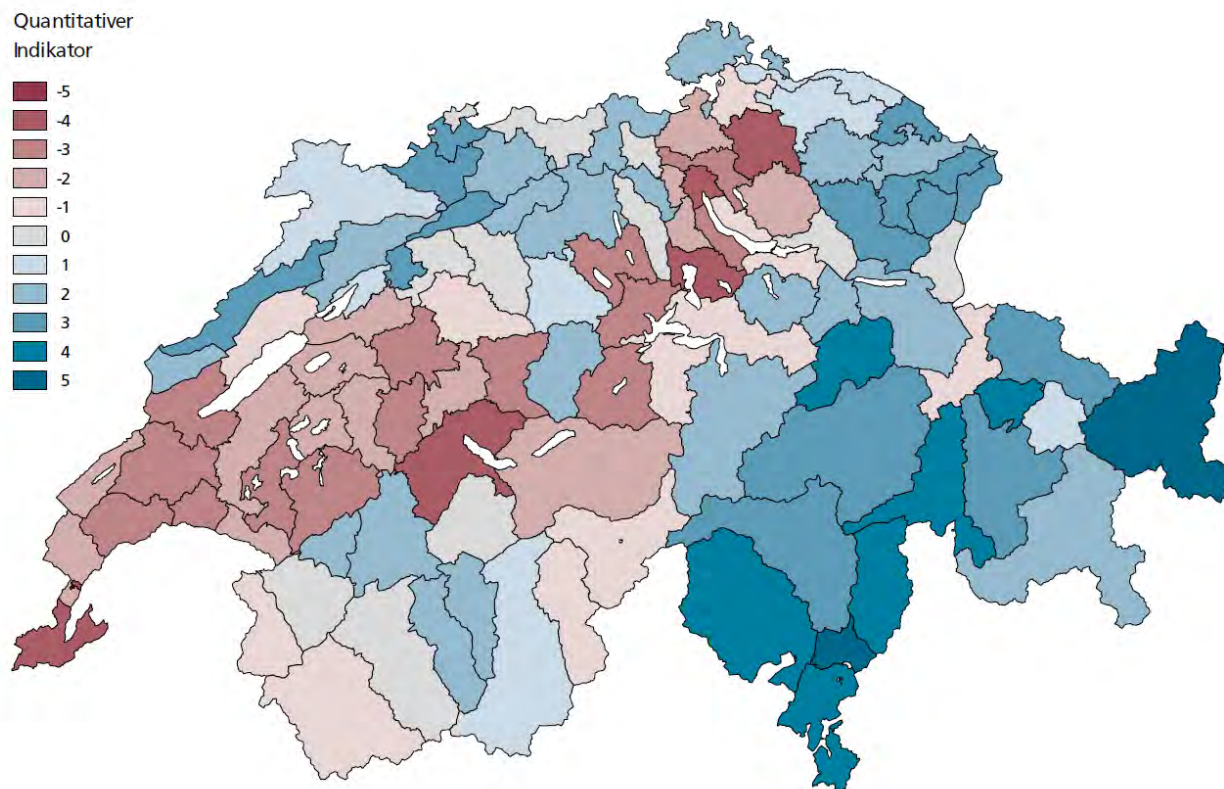


Abb. 4 Anspannung im Wohnungsmarkt 2018 – Mietwohnungsmarkt – unteres Segment. (Quelle: BWO)

gesunken, doch dürfte damit noch keine grundlegende Änderung auf der Angebotsseite verbunden sein. Immerhin kann konstatiert werden, dass vor allem an zentralen Lagen vermehrt Ersatzneubauten erstellt werden.

Die Neubautätigkeit im Eigentumsbereich ist seit rund sechs Jahren rückläufig. Zwar sind die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen ein Treiber für eine höhere Produktion in diesem Segment. Die 2012 und 2014 zweimal verschärfte Anforderungen an die Hypothekarvergabe sowie das im Eigentumsbereich erreichte Preisniveau zeigen jedoch Wirkung. Der Zugang zu Wohneigentum ist für viele Bevölkerungsschichten deutlich schwieriger respektive je nach Region fast unmöglich geworden. Auf diese Entwicklung hat die Angebotsseite rasch reagiert und die Investitionen vermehrt auf den Mietwohnungsbau gelenkt. Trotz zuletzt leicht abnehmender Auftragseingänge ist der Anteil des Mietwohnungsbaus an der gesamten Wohnungsproduktion weiterhin hoch.

Weiterhin tiefe Leitzinsen

In den letzten fünf Jahren lagen die Leitzinsen auf historisch tiefem Niveau. Aufgrund der eingetrübten weltwirtschaftlichen Lage und der Geldpolitik der wichtigsten Notenbanken scheinen die tiefen Zinsen in den kommenden Quartalen weiterhin Bestand zu haben. Die Baupreise sind seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil, zuletzt mit ganz leichter Tendenz gegen oben. Generell bestätigt sich damit, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andauernden guten Konjunkturlage aufgrund des scharfen Wettbewerbs nicht nachlässt.

Kontinuierlicher Anstieg der Leerwohnungsquote

Seit 2002 pendelte die Leerwohnungsquote um 1 Prozent. Ab 2014 stieg sie kontinuierlich an. Am 1. Juni 2019 standen in der Schweiz rund 75 400 Wohnungen leer, was 1,66 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Gegenüber dem Vorjahr (1,62 %) betrug die Zunahme rund 3150 leere (Miet-)Wohnungen. In diesem Segment steht unterdessen mehr als jede vierzigste Wohnung im schweizweiten Durchschnitt leer, in absoluten Zahlen beträgt der Leerstand rund 62 900 Einheiten. Die höchsten Quoten im Gesamtmarkt – und auch beim Mietwohnungsmarkt – weisen die Kantone SO, TG, AG, JU und SH auf. Hohe Leerstandsquoten im Mietwohnungsbereich verzeichnen zudem die Kantone VS, AR, AI und TI. Unter der Einprozentmarke blieben die Leerstände in den Kantonen ZG, GE, OW und ZH. Für das laufende und auch das kommende Jahr kann ein weiterer Anstieg der Leerstände vor allem im Mietwohnungsbereich und an eher peripheren Lagen erwartet werden.

Leichter Anstieg der Mietpreise

2019 betrug die jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung gemessen am BFS-Index 0,6 Prozent nach ebenfalls 0,6 Prozent (2018), 1,2 Prozent (2017) und 0,2 Prozent (2016) in den Vorjahren. Für 2020 kann ein relativ stabiler Index erwartet werden. Ein Grund ist der mietrechtliche Referenzzinssatz, welcher am 2. März 2020 auf 1,25 Prozent gesunken ist. Auch die allgemeine Teuerungssituation sowie die weitere Entspannung auf grossen Teilen des Mietwohnungsmarktes sprechen für eine moderate Entwicklung der Mietpreise. Seit der Jahrtausendwende war ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktkategorien zu verzeichnen. Dieser hat sich in den letzten gut vier Jahren abgeschwächt oder sich sogar ins Gegenteil verkehrt.

Die Stagnation im Eigentumsbereich, vor allem bei den Einfamilienhäusern, hat wieder einem leichten Preisanstieg Platz gemacht. Zudem hat in diesem Bereich gemäss Datenauswertung des Swiss Real Estate Datapool SRED zwischenzeitlich die Marktliquidität zugenommen. Auch im Mietwohnungsbereich hat die Umzugshäufigkeit zugenommen, wobei dort die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt aufgrund des in den letzten Jahren grösser gewordenen Angebots weiterhin leicht sinkende Tendenz aufweisen.

Angespannte Situation im unteren Segment

Dieser Befund zeigt sich auch im Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» für das Jahr 2018, wonach die sich seit ein paar Jahren zeigende Entspannung im Mietbereich im Gegensatz zum Eigentumsbereich weiterging. Dies zeigt sich im oberen und teilweise im mittleren Preissegment, wo die Neubautätigkeit zu einem deutlichen Überangebot führt. Ein positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung ist, dass sich die Situation allgemein entspannt. Allerdings befindet sich der Mietwohnungsmarkt im unteren Segment in vielen Regionen weiterhin in einer Situation des Nachfrageüberhangs und damit eines angespannten Marktes. Dasselbe gilt an zentralen oder gewissen touristischen Standorten auch für das mittlere Segment. Von dieser teilweise angespannten Marktlage sind weiterhin die mobilen Haushalte betroffen, welche aus persönlichen Gründen, wegen der Ausbildung, dem Arbeitsmarkt oder dem Verlust der bisherigen Wohnung umziehen müssen sowie diejenigen Personen, welche neu einen Haushalt gründen oder aus dem Ausland zuziehen. Für sie kommt am gewünschten Standort weiterhin aus Preisgründen oftmals eine Wohnsitznahme nicht oder nicht mehr in Frage. Sie dehnen deshalb ihre Wohnungssuche in das städtische Umland oder an periphere Standorte aus und nehmen nicht selten gezwungenermassen längere Pendeldistanzen in Kauf.

Wohnungspolitik: Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vor der Abstimmung



Der Ständerat folgte in der Frühjahrssession 2019 dem Nationalrat und stimmte den Bundesbeschlüssen, welche der Bundesrat dem Parlament mit seiner Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» unterbreitet hatte, deutlich zu. Damit sprach sich das Parlament für die Ablehnung der Volksinitiative und gleichzeitig für die Aufstockung des Fonds de roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus für zehn Jahre um 250 Millionen Franken aus. Nach dem Entscheid, die Volksinitiative am 9. Februar 2020 zur Abstimmung zu bringen, eröffnete der Bundesrat am 25. November 2019 die Abstimmungskampagne mit der Empfehlung an das Schweizer Stimmvolk, die Initiative abzulehnen. Anlässlich der parlamentarischen Fragestunden der Wintersession bearbeitete das BWO insgesamt neun Anfragen zur Volksinitiative. Volk und Stände lehnten in der Folge die Initiative mit 57,1 Prozent Nein-Stimmen ab. Für die Mehrheit der Stimmenden bedeuteten die Anliegen der Initiative einen zu grossen Markteingriff und dieser sei weder nötig noch realistisch. Mit dem neuen Rahmenkredit wird die bisherige Politik gestärkt, und es steht ab sofort zusätzliches Geld für die

Förderung mit Darlehen aus dem Fonds de roulement zur Verfügung. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollte damit längerfristig gehalten werden können.

Die Regelung der Mietzinsgestaltung bleibt ein Thema

2019 war ein Wahljahr, und entsprechend gross war die Menge der dem BWO zur Bearbeitung zugewiesenen parlamentarischen Vorstösse aus verschiedenen Bereichen unserer Tätigkeiten. Entgegen den Empfehlungen seiner vorberatenden Kommission sowie auch des Bundesrates lehnte der Nationalrat in der Sommersession die Motion der Rechtskommission des Ständerates «Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen» ab. Gleichentags stimmte die grosse Kammer drei parlamentarischen Initiativen im Bereich des Mietrechts zu: «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht» von Nationalrat Feller, «Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel be-

schränkt werden» sowie «Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 270 soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden» jeweils von Nationalrat Nantermod.

Der Bundesrat empfahl dem Parlament, das Postulat «Wirkungsbericht zu den Rechnungslegungsvorschriften für Immobilien im Rahmen des BVG» von Nationalrätin Badran abzulehnen. Die Behandlung steht noch aus.

Am 21. Juni 2019 reichte der damalige National- und heutige Ständerat Sommaruga die Interpellation «Wohnen. Der Diskriminierung von Ausländerinnen und Ausländern entgegenzutreten» (übernommen durch Nationalrätin Marti) sowie die Motion «Spezielle Regelungen im Mietvertrag für mobilitätsbehinderte Menschen» (ebenfalls übernommen durch Nationalrätin Marti) ein. Der Bundesrat nahm am 21. August 2019 zur Interpellation Stellung und beantragte die Ablehnung der Motion.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab am 14. November 2019 der parlamentarischen Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» des damaligen Nationalrates Merlini Folge. Der Vorstoss wurde von Nationalrätin Markwalder übernommen.

Die Untermiete polarisiert ...

Im Auftrag des Bundesrates hat das BWO im 2018 den Vorschlag für die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in die Vernehmlassung geschickt, welche eine Präzisierung der Praxis bei Untervermietung beabsichtigte. Der neue Artikel 8a betreffend die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete drängte sich wegen der sich stark verbreitenden Angebote auf Beherbergungsplattformen auf. Aufgrund der sehr dispersen Vernehmlassungsantworten hat der Bundesrat am 8. März 2019 schliesslich entschieden, auf die Ergänzung der Verordnung zum Mietrecht zu verzichten. Für den Entwurf sprachen sich zwar eine Mehrzahl der Kantone sowie ein Teil der gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete sowie der gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft aus. Die Vorlage lehnten jedoch vor allem eine Mehrheit der politischen Parteien, der interessierten Organisationen und der restlichen Vernehmlassungsteilnehmenden ab.

Die Frist zur Behandlung der im Gesetz geregelten Untermiete verlängerte der Nationalrat bis spätestens zur Frühjahrssession 2021. Diese betrifft die parlamentarische Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» von alt-Nationalrat Egloff.

... wie auch die Beschaffenheit von Liegenschaften

Im Gebäudebereich haben die beiden Vorstösse von Nationalrat Bendahan (Postulat «Die zusätzlichen Energiekosten bei Gebäuden, die bis 2035 noch nicht saniert worden sind, sollen nicht zuhanden der Mieterinnen und Mieter

gehen») und Nationalrat Bourgeois (Motion «Bessere Nutzung des Sanierungspotenzials durch die Anpassung des Mietrechts») zum Ziel, die Umsetzung der nationalen Energiestrategie anzukurbeln. Der Bundesrat stellte für beide Vorstösse Antrag auf Ablehnung. Das Postulat hätte im Mietrecht eine Regelung verlangt, die Liegenschaftsbesitzer für verzögerte energetische Sanierungen bestrafen würde, was insbesondere Privatvermieter vor grosse Probleme stellen könnte. Die Motion wiederum würde gegen das im Mietrecht festgehaltene Prinzip der Kostenmiete verstossen, indem sich die Mietzinserhöhung nach den eingesparten Nebenkosten richtete.

Die bereits im 2018 angegangene Ergänzung der Verordnung zum Mietrecht um einen Artikel mit Bestimmungen zum Energiespar-Contracting konnte im Berichtsjahr nicht abgeschlossen werden. Die Ergebnisse aus der Vernehmlassung zeigten die Komplexität der Materie und führten zu entsprechend unterschiedlichen Antworten. Mittels einer präzisierenden Anpassung konnten die hauptbetroffenen Verbände soweit überzeugt werden, dass sie die neue Regelung nicht von vornherein ablehnten.

Wohnbauförderung und Wohnungspolitik

Der Nationalrat lehnte am 21. März 2019 die Motion «Anpassung der möglichen Dividendenausschüttung bei gemeinnützigen Wohnbauträgern an die zeitgemässen Umstände» von Nationalrätin Badran ab. Am 20. Juni



2019 reichte der damalige Nationalrat Egger die Motion «Wohnraumförderung im Berggebiet und ländlichen Raum» (übernommen von Nationalrat Candinas) ein, für welche der Bundesrat am 21. August 2019 die Ablehnung beantragte. Ebenso lehnte er das Postulat «Ablauf der Förderung günstigen Wohnraums. Wie weiter für betroffene Mieterinnen und Mieter?» ab, welches am 21. Juni 2019 von Nationalrätin Schneider Schüttel eingereicht worden war.

In der Wintersession gab die Wohnungspolitik Anlass zu zahlreichen Vorstössen. Insbesondere in den Fragestunden vom 9. und 16. Dezember wurden die Angaben im Abstimmungsbüchlein zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» mehrfach kritisch hinterfragt. Auch die Studie zu den wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen bei Gebäudesanierungen gab Anlass zu parlamentarischen Vorstössen. Die Bundesliegenschaften waren Gegenstand der Interpellation «Mögliche Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken des Bundes zugunsten des preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnungsbaus» von Nationalrat Candinas.

Weitere Vorstösse mit Bezug zum Wohnungswesen

Im Zusammenhang mit der Lex Koller steht die Motion von Ständerätin Mazzone «Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen», zu welcher der Bundesrat im Februar die Ablehnung beantragte. Nationalrätin Badran unterbreitete kurz vor Jahresende die Interpellation «Crowdhouse wirbt mit Aufruf zum Immobilienkauf in der Schweiz bei Personen im Ausland zur Umgehung der Lex Koller».

Das Stockwerkeigentum bildete ebenfalls Anlass zu Debatten. Die Motionen «Für ein modernes und praxistaugliches Stockwerkeigentumsrecht» von Nationalrat Flach und «55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update» von Ständerat Caroni beantragte der Bundesrat im Mai zur Annahme. Die parlamentarische Debatte ist zwar noch nicht abgeschlossen, doch scheinen die Räte dem Bundesrat zu folgen.

Systemwechsel bei der Eigentumsbesteuerung braucht mehr Zeit

Am 20. August 2018 hatte die WAK-S Eckwerte für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung beschlossen. Darauf aufbauend wurde ein Gesetzesentwurf ausgearbeitet. Die Rückmeldungen aus der Vernehmlassung, welche bis am 12. Juli 2019 dauerte, fielen vor allem – aber nicht nur – im Bereich des Schuldzinsenabzuges sehr dispers aus. Die WAK-S hat deshalb die Verwaltung (Eidg. Steuerverwaltung ESTV) beauftragt, zu bestimmten Punkten weitere Abklärungen vorzunehmen. Da der Entwurf trotz erfolgter Abklärungen noch nicht bereinigt werden konnte, hat der Ständerat in der Wintersession 2019 beschlossen, die Behandlungsfrist für das Geschäft bis zur Herbstsession 2021 zu verlängern.

Die Nachfrage bei den Vorbezügen für den Eigentumserwerb bleibt gering

Nachdem über Jahre Vorbezüge für die Wohneigentumsförderung aus Mitteln der beruflichen Vorsorge in der Grössenordnung von rund 3 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 rund die Hälfte.

Gemäss Neurentenstatistik beliefen sich die Vorbezüge 2016 und 2017 auf knapp 1,5 Milliarden Franken, welche jeweils von gut 18 800 Personen in Anspruch genommen wurden. Vorbezüge aus der Säule 3a zum selben Zweck tätigten jeweils rund 35 000 Personen, die vorbezogene Summe betrug in beiden Jahren je knapp 1,3 Milliarden Franken. Dies ergibt eine durchschnittlich vorbezogene Summe aus der 2. Säule von rund 79 000 Franken und aus der Säule 3a von gut 36 000 Franken. Rückzahlungen in die berufliche Vorsorge wurden von jeweils knapp 7 000 Personen getätigt, was bei einem durchschnittlichen Betrag von rund 64 000 Franken eine jährliche Summe von rund 440 Millionen Franken ergab. Gemäss der Pensionskassenstatistik, welche die Auszahlungen im Gegensatz zur Neurentenstatistik nicht pro Person abbildet, haben sich die Vorbezüge aus der beruflichen Vorsorge im Jahr 2018 in etwa so wie in den beiden Vorjahren verhalten.

Ein Portal für touristische Beherbergungen

Das im Vorjahr erarbeitete Konzept für ein Informationsportal über digitale Buchungsplattformen für wiederholt kurzzeitige Wohnraumvermietung wurde im Berichtsjahr konkretisiert und mit Inhalten gefüllt. Das angestrebte Portal, das im ersten Halbjahr 2020 aufgeschaltet wird, soll für Gemeinden, Städte und Kantone als einfache Hilfestellung für die Festlegung und Umsetzung von lenkenden Massnahmen dienen. Es besteht ein Bedarf für Informationen zu rechtlichen Handlungsspielräumen sowie für Beispiele, wie die öffentliche Hand konkret gegen unerwünschte Auswirkungen wie Verknappung bzw. Verteuerung des Wohnraums, zunehmende Immissionen, Beeinträchtigung des Quartierlebens oder Konkurrenzierung des Beherbergungsgewerbes vorgehen kann. Mit diesem Angebot, welches der Departementschef des WBF selbst anregte, wird der vom Bundesrat zur Ablehnung empfohlenen Motion von alt-Nationalrätin Marchand-Balet «Online-Plattform für Beherbergungsdienstleistungen (Airbnb). Ratgeber zuhanden der Gemeinden» teilweise entsprochen.

Wohnungspolitische Austausch in verschiedenen Gefässen

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW steht dem BWO als beratendes Gremium zur Seite. Sie tagte 2019 zweimal. Neben dem üblichen Informationsaustausch zu Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und



zur Wohnungspolitik sowie zu Aktualitäten aus den vertretenen Organisationen war das Programm der Wohnforschung für die Jahre 2020 – 2023 ein wichtiges Thema. Die Kommission brachte sich in die Erarbeitung ein und genehmigte an ihrer Herbstsitzung das neue Programm zuhänden des Departements. Das 15-köpfige Gremium wurde für die Amtsperiode 2020 – 2023 erneuert. Die Neubestellung übertraf wiederum die Vorgaben betreffend Zusammensetzung nach Geschlecht und Sprachregionen. Mit der auslaufenden Amtsperiode endete auch die äusserst angenehme und effiziente zwölfjährige Zusammenarbeit mit dem Kommissionspräsidenten Philippe Thalmann.

Der wohnungspolitische Dialog Bund-Kantone-Städte widmete sich an seinem Treffen im September nebst dem Austausch über die aktuelle Marktlage und die wohnungspolitischen Diskussionen in den Kantonen und Städten dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Dazu lieferte der Vertreter der Eidg. Steuerverwaltung den Input zum aktuellen Stand der Behandlung im Parlament.

Das Gefäss «Wohnnetz» steht den Gemeinden zum informellen Austausch zu wohnungspolitischen Fragestellungen offen. Seit 2019 ergänzt das welsche Pendant «Réseau logement Suisse romande» das bestehende Deutschschweizer Netzwerk. In beiden Sprachregionen fanden je zwei Treffen statt. Die Deutschschweizer beschäftigten sich am 3. Mai 2019 mit der wohnbezogenen Mobilität und diskutierten am 21. Oktober 2019 anhand des Leitfadens «Preisgünstige Mietwohnungen – Definitionen und Anwendungen» von Philippe Thalmann mögliche kommunale Ansätze. Dieses Thema stand auch im Zentrum des Herbsttreffens der welschen Kollegen vom 8. Oktober 2019. Davor war anlässlich eines am 14. März 2019 organisierten «Atelier-test» die Bereitschaft der interessierten Gemeinden für eine aktive Mitwirkung im Netzwerk verifiziert worden.

Vollzug der Förderung: Nachfrage nach Finanzierungshilfen konstant

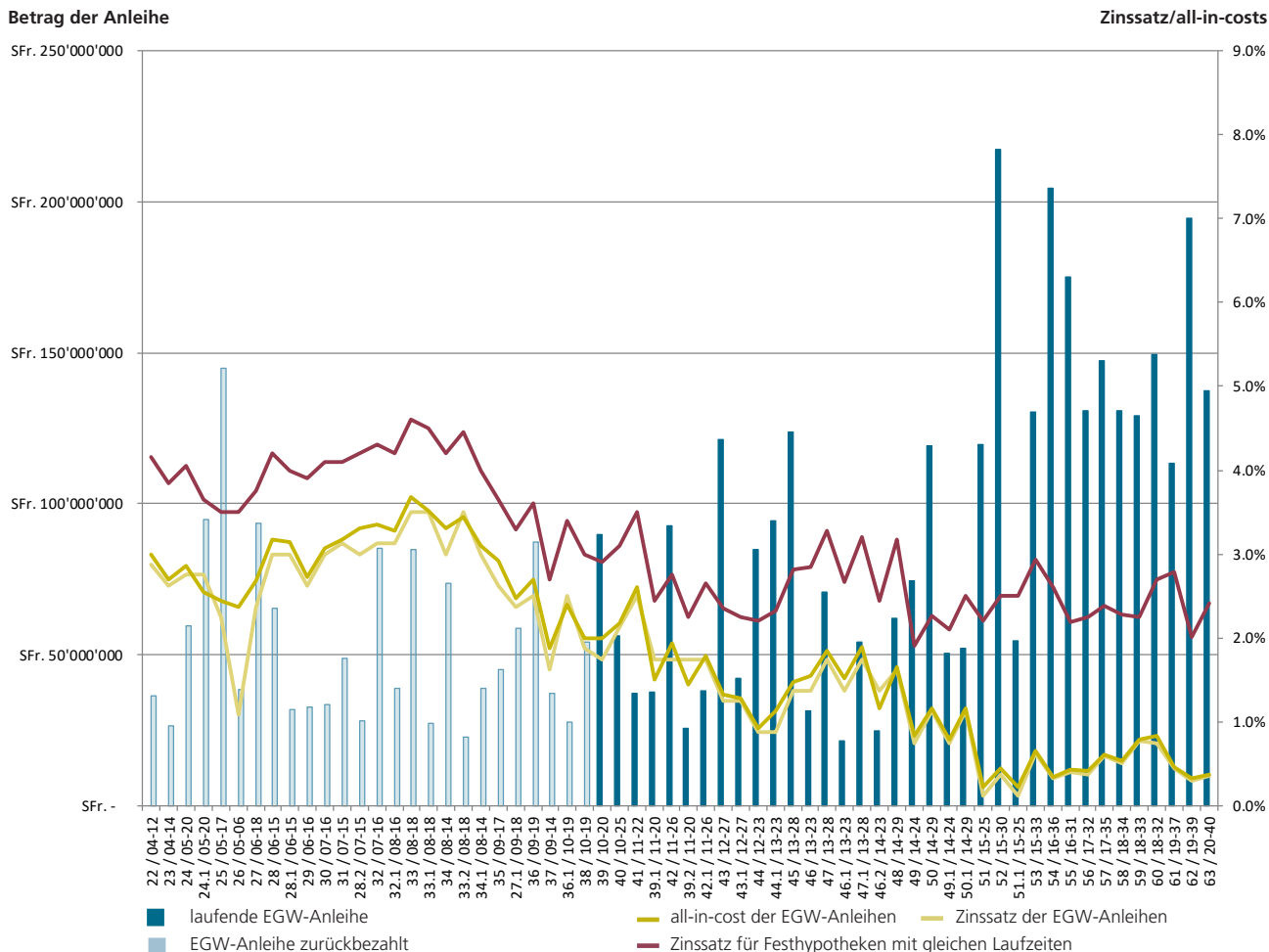


Abb. 8 EGW-Anleihen (WFG) per Beginn 2020. (Quelle: EGW/BWO)

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.

Neuer Rahmenkredit für die EGW in Vorbereitung

Die EGW hat im Berichtsjahr mit den Serien 61 und 62 zwei neue Anleihen im Umfang von total 308,3 Millionen Franken begeben. Für Laufzeiten von 18 und 20 Jahren resultierten all-in-costs von 0,466 Prozent resp. 0,320 Prozent. Gegen Ende des Jahres wurden die beiden Serien 36 und 38 im Totalumfang von 169,5 Millionen Franken termingerecht zurückbezahlt. Somit ist die vom Bund verbürgte Summe um 138,8 Millionen Franken angewachsen

und betrug per Ende des Berichtsjahres 3457,3 Millionen Franken. Auch weiterhin darf erwähnt werden, dass der Bund seit der Inkraftsetzung des Wohnraumförderungsgesetzes im Herbst 2003 keine einzige EGW-Bürgschaft honorieren musste.

Vom Rahmenkredit im Umfang von 1900 Millionen Franken, welchen das Parlament im Frühjahr 2015 für die Periode Mitte 2015 – 2021 für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung beschlossen hatte, stehen per Jahresende 2019 noch gut 356 Millionen Franken zur Verfügung. Deshalb plant der Bundesrat, dem Parlament im Sommer 2020 einen neuen Rahmenkredit für die Jahre 2021 – 2027 im Umfang von 1700 Millionen Franken zu beantragen. Gleichzeitig mit der Botschaft soll dem Bundesrat eine Änderung der Wohnraumförderungsverordnung (WFOV) unterbreitet werden, welche die Verankerung des Risikomanagements der EGW betrifft. Mit einer Ergänzung von Artikel 41a WFOV sollen die Ergebnisse des Stresstests aus dem 2018 aufgenommen werden.



Wieder steigende Nachfrage nach Darlehen

Der Fonds de roulement weist derzeit einen Bestand von 510 Millionen Franken auf. 2017 erfolgte die letzte Äufnung mit einer Tranche aus dem vom Parlament im 2003 gewährten Rahmenkredit. Im Berichtsjahr wurden 32 Darlehen im Umfang von 39,6 Millionen Franken für 1221 Wohnungen gewährt. Damit verzeichnete die Nachfrage im Vergleich mit den Vorjahren eine deutliche Zunahme. Die Zurückhaltung bei den Investoren wegen den weiterhin steigenden Leerständen ist zwar immer noch spürbar, doch hat gerade in den grösseren Städten und ihren Agglomerationen die Nachfrage wieder zugenommen. Erwähnenswert sind etwa die beiden Darlehen an die Baugenossenschaft wohnen & mehr, welche in Basel im Westfeld das Areal des ehemaligen Felix Platter-Spitals umnutzt und in den kommenden Jahren über 500 Wohnungen anbieten wird. In Lausanne steht die Realisierung der ersten Bauten auf dem Metamorphose-Areal bevor. Im neuen Stadtquartier für ca. 8000 Einwohner sollen auch Genossenschaften preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Die zusätzlichen Mittel aus dem wegen der Ablehnung der Volksinitiative neu zur Verfügung stehenden Rahmenkredit sind daher willkommen. Bemerkenswert ist auch, dass eine zunehmende Zahl von Bauträgern die Vorteile der LEA-Zertifizierung und die damit verbundenen höheren Darlehensbeträge erkannt hat. Nach LEA zertifizierte Wohngebäude zeichnen sich durch eine hohe Hindernisfreiheit aus.

Die Nachfrage nach Darlehen der SFWE ist, trotz langanhaltenden tiefen Zinsen, 2019 wiederum angestiegen. Mit 36 Gesuchen gegenüber 32 im 2018 und 27 im 2017 konnte die SFWE zum zweiten Mal in Folge eine erfreuliche Zunahme feststellen. Die Entwicklung zeigt, dass ein

Bedarf zur Unterstützung von einkommensschwächeren Eigentümern auch bei anhaltend tiefen Hypothekarzinsen vorhanden ist. Bei der Gesuchsbearbeitung stellte die Stiftung fest, dass die Darlehen vorwiegend bei schwierigen Finanzierungssituationen zum Einsatz kommen. Dabei stehen nicht in erster Linie Zinseinsparungen, sondern die Verlässlichkeit des Zinssatzes, die Möglichkeit zur «Ausreizung» der Belastungsgrenze und der Einsatz der Darlehen bei sehr knappen Eigenmitteln im Vordergrund. Die Anpassung der Darlehenshöhe auf 2019 und die administrative Vereinfachung – gleicher Darlehensbetrag für jede Wohnung, sowie die Unterstützungsmöglichkeit von bis zu drei Wohnungen – haben deutlich zur Attraktivität der Fondsgelder beigetragen. Bei 11 Gesuchen wurde ein Energiebonus gewährt. Rund ein Drittel der Gesuchsteller hat bei der Planung gezielt energietechnische Massnahmen mitberücksichtigt, was mit einer Erhöhung des Darlehens honoriert werden kann. Holz als Baustoff und zum Heizen steht immer noch hoch im Kurs.

Aufgabenverzicht in der Wohneigentumsförderung

Im Einklang mit der vom Bundesrat verlangten Aufgabenüberprüfung beschloss die Generalversammlung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW im Mai 2019 die definitive Einstellung der Geschäftstätigkeit und die Liquidation der Organisation. Die verbleibenden 11 Bürgschaftsverpflichtungen und deren Verwaltung übernahm die Genossenschaft Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (HGW). Die Schwestergesellschaft der HBW in der Romandie, die Coopérative romande de cautionnement immobilier CRCl,

tat es ihr gleich; auch sie hat ihre Liquidation beschlossen. Für den Bund ergaben sich aus den Liquidationen keine Kosten.

Der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (hbg) wurde eine neue Rückbürgschaft für ein Wohnobjekt im Kanton Tessin gewährt. Im Mietwohnungsbereich nahmen die WFG-Rückbürgschaften im Berichtsjahr auf rund 14,7 Millionen Franken zu. Die Summe der WEG-Rückbürgschaften blieb bei rund 2,1 Millionen Franken. Im sistierten Eigentumsbereich reduzierten sich die Eventualverpflichtungen dieses Jahr auf einen Restbestand von rund 1,2 Millionen Franken.

WEG: Kontinuierlicher Rückgang

Die WEG-Geschäfte nehmen aufgrund der Laufzeit von in der Regel 25–30 Jahren kontinuierlich ab. Im vergangenen Jahr wurde für 1503 Eigentumsobjekte und 9859 Mietwohnungen die Bundeshilfe beendet. Ende 2019 umfasste das WEG-Volumen noch rund 7800 Geschäfte mit rund 30 000 Wohnungen.

Mit dem abnehmenden Volumen gehen auch die damit verbundenen Finanzflüsse zurück. 2019 wurden gut 25 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 8,9 Millionen Franken gegenüber.

Im Berichtsjahr unterzog das BWO 1602 WEG-Geschäfte bzw. 4433 Wohnungen der amtlichen Mietzinskontrolle. Bei acht Geschäften gab es Beanstandungen, die im Detail geprüft werden müssen. Die Zahl der Fördergeschäfte mit finanziellen Problemen war leicht rückläufig. Drei Eigentumsobjekte konnten endgültig geregelt werden. Zwei Fälle, zwei weniger als im Vorjahr, kamen neu dazu.

Die jährlichen Treffen mit den kantonalen Amtsstellen, welche für die Wohnraumförderung zuständig sind, fanden im Berichtsjahr in Grenchen im Rahmen der Grenchner Wohntage statt. Die Gelegenheit zum Austausch von wohnungspolitischen Anliegen, auch über die Sprachgrenzen hinweg, wurde rege genutzt. Die Kantonsvertretungen konnten unter anderem zur Kenntnis nehmen, dass die Bereinigung der Wohnhilfe in den Berggebiet-Dossiers vorankommt. Das BWO übernahm auch weiterhin für einige Kantone die Aufgabe, bei Ablauf von Geschäften die Löschung der Anmerkungen über die Zweckerhaltung auf den Grundstücken in den Grundbüchern zu veranlassen.

Weiterhin hohe vorzeitige Rückzahlungen

Die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals profitieren weiterhin von den günstigen Finanzierungsbedingungen. Sie haben neben den ordentlichen Tilgungsraten auch im 2019 vornehmlich aus Zinsgründen sowie wegen Gesamtanierungen Publica- und Bundesdarlehen abgelöst bzw. ausserordentlich zurückbezahlt. Somit verminderten sich die Bundes- und Publica-Darlehen total um rund 39 Millionen Franken.

Am Jahresende verwaltete das BWO noch Bundesdarlehen in der Höhe von rund 366 Millionen sowie Publica-Darlehen über 114 Millionen Franken. Der Bund unterstützt damit noch 117 Wohnbaugenossenschaften mit Darlehen. Diese stellen ca. 10 600 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

Als Reaktion auf das Marktumfeld haben Bund und Publica ihre Zinssätze per 1. November 2019 um je einen halben Prozentpunkt auf 0,5 Prozent (Bund) bzw. 1,25 Prozent (Publica) reduziert. Die Zinserträge 2019 beliefen sich auf rund 5,6 Millionen Franken.

Mietrechtspraxis:

Referenzzinssatz vor nächster Senkung

Der Referenzzinssatz befand sich seit Juni 2017 und während des gesamten Berichtsjahres auf einer Höhe von 1,5 Prozent. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz sinkt seit Frühjahr 2018 pro Quartal regelmässig um 0,02 Prozentpunkte. Mit einem Stand von 1,37 Prozent per Jahresende ist der Durchschnittszinssatz auf ein Niveau gefallen, welches einen weiteren Rückgang des Referenzzinssatzes um einen Viertelpromille auf noch 1,25 Prozent per Anfang März 2020 zur Folge hatte.

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2019 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 25 743 neue Verfahren eingeleitet, 738 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 26 373 Fälle erledigt, wovon 13 667 (51,8 %) mit einer Einigung abgeschlossen wurden, was somit die häufigste Erledigungsart darstellt. In 4 032 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (15,3 %). Zudem wurde bei 1 069 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,05 %) angenommen. 437 Urteils-

vorschläge wurden abgelehnt und die Klagebewilligung erteilt. 109 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 7 059 Fälle anderweitig erledigt.

Kurz vor dem Jahresende publizierte das BWO zusammen mit dem BFE die Studie «Wertvermehrnde und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen». Anhand von 20 vertieft analysierten Fallbeispielen untersuchten die Autoren von der HSLU den Anteil der wertvermehrnden Investitionen und verglichen ihn mit dem gemäss VMWG zulässigen Überwälzungssatz bei umfassenden Erneuerungen von 50 bis 70 Prozent (Art. 14, Abs. 1 VMWG). Die Analyse zeigt, dass die Anteile bei den Beispielen tiefer liegen und löste unter anderem einen politischen Vorstoss aus, welcher eine Revision der Verordnung forderte. Der Bundesrat ist jedoch der Meinung, dass aufgrund von 20 analysierten Bauten nicht auf den gesamten Markt geschlossen werden kann.

Anzahl Fälle

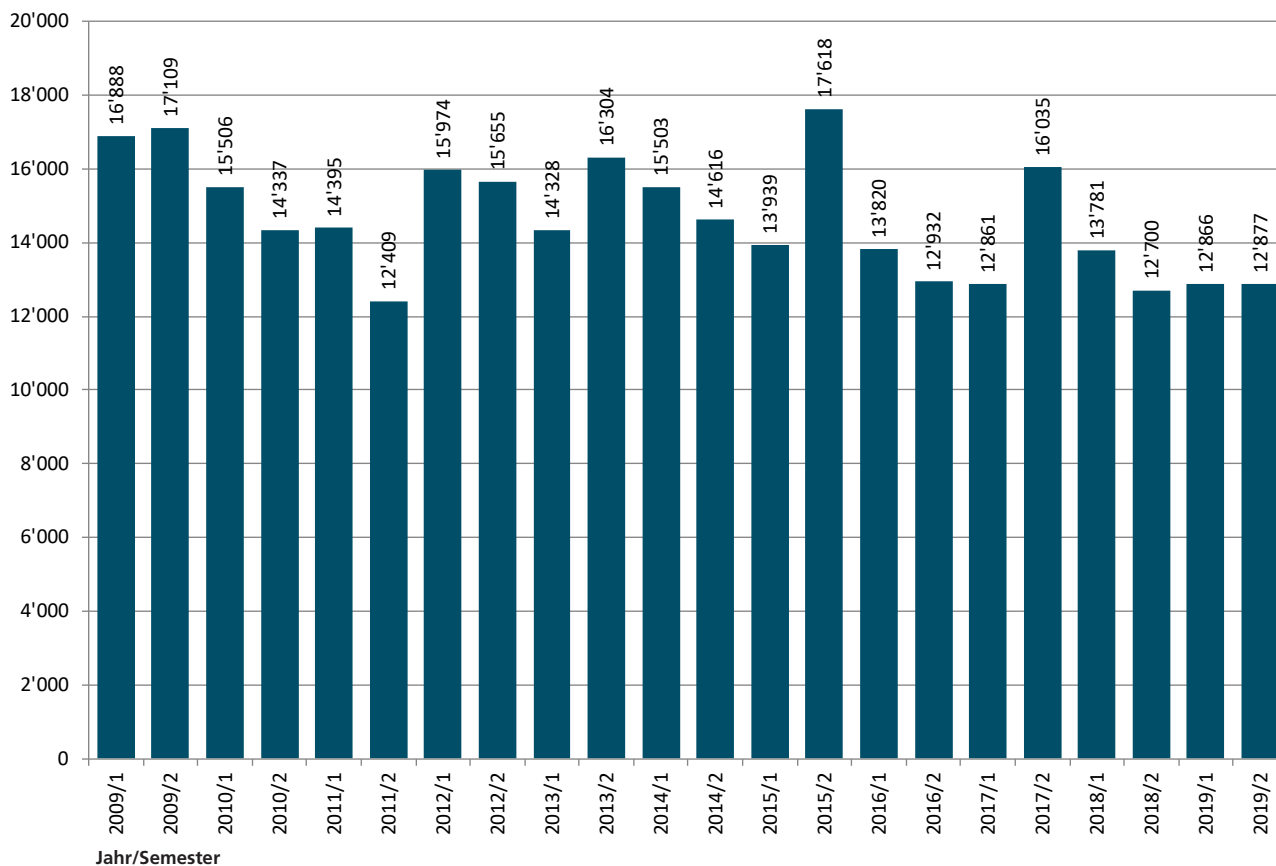


Abb. 8 Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2009 – 2019 (Quelle: BWO)

Fachveranstaltungen zu mietrechtlichen Fragestellungen

Im Herbst 2019 wurde in Absprache mit dem Generalsekretariat des WBF beschlossen, einen Open Space-Anlass durchzuführen, um die Möglichkeiten einer Verbesserung der Mietrechtsverordnung auszuloten. Interessenverbände, Schlichtungs- und Gerichtsbehörden, Anwaltschaft, Wissenschaft und Wirtschaft wurden eingeladen, ihre Erfahrungen und Ideen einzubringen. Der für den 31. März 2020 geplante Anlass wurde sistiert und soll später nachgeholt werden.

Am 21. Oktober 2019 führte das BWO die für Schlichtungsbehörden bestimmte Fachtagung «Buchungsplattformen – Immer gleiches Vertragsverhältnis zwischen Gastgeber und Gast?» durch. Die rund 50 Fachpersonen aus der ganzen Schweiz profitierten von zwei Referaten und diskutierten über das Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Hauptmieter bzw. zwischen dem Gastgeber und dem Gast.

Rahmenmietvertrag für die Westschweiz und den Kanton Waadt

Die Allgemeinverbindlicherklärung der Rahmenmietverträge für die Westschweiz und für den Kanton Waadt aus dem Jahr 2014 sowie die entsprechenden Abweichungen von zwingenden Bestimmungen des Mietrechts gelten bis am 30. Juni 2020. Im Hinblick auf die befristete Geltungsdauer hat das BWO die Vertragsparteien im Berichtsjahr kontaktiert und über die Abläufe informiert.

ASLOCA Romande kündigte den Rahmenmietvertrag für die Westschweiz gegenüber der Fédération Romande Immobilière (FRI). Damit und weil die Kündigung nur gegenüber einer Vertragspartei ausgesprochen wurde, verlängert sich zwar der Rahmenmietvertrag um weitere sechs Jahre. Die vom Bundesrat gewährte Allgemeinverbindlichkeit – und damit verbunden die Zustimmung,

punktuell vom geltenden Recht abzuweichen – endet allerdings per Ende Juni 2020. Verlängert wird hingegen der Rahmenmietvertrag für den Kanton Waadt. Hier sind die Parteien übereingekommen, den Vertrag weiterzuführen. Der Bundesrat wird die Allgemeinverbindlichkeit, welche in diesem Fall der Regierungsrat des Kantons Waadt erteilen muss, noch vor Ende Juni 2020 genehmigen.

Verfahren der Mietzinsüberprüfung

Das BWO überprüft bei Liegenschaften, welche mit Bundeshilfe gefördert werden, die Mietzinsen. Die Mietenden können Mietzinsen jederzeit anfechten. Bei zahlreichen Verfahren kommt es zu einer Einigung. Kommt eine solche jedoch nicht zustande, erlässt das BWO eine Verfügung, welche wiederum angefochten werden kann.

Im Berichtsjahr kam es zu Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht sowie vor dem Bundesgericht mit für das BWO wichtigen Entscheiden. In einem Fall, aus dem Kanton Waadt, hat das Bundesgericht ein abschliessendes Urteil zum Verbot der missbräuchlichen Rendite (Art. 269 OR) für subventionierte Wohnungen gefällt. Aus diesem Urteil (1C_471/2018) folgt, dass das System und die Rechtsprechung zur Berechnung der marktüblichen Mieten nicht auf den subventionierten Markt übertragen werden können. Die zulässige Rendite einer subventionierten Wohnung muss allen Umständen Rechnung tragen, insbesondere den Zwängen, denen der Eigentümer während der gesamten Dauer der staatlichen Kontrolle der Mieten ausgesetzt ist. Im vorliegenden Fall ist daher eine Überschreitung der zulässigen Eigenkapitalrendite gegenüber dem freien Markt um 0,5 Prozentpunkte nicht übermässig.

In zwei ähnlich gelagerten Entscheidungen hat das Bundesverwaltungsgericht die Zuständigkeit des BWO für die Kontrolle der WEG-Mieten, auch wenn sie unterhalb der WEG-Mietzinsliste festgelegt sind, sowie der Mieten in Liegenschaften von Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestätigt.

Wohnforschung: Abrundung und Neustart



Das BWO stellte im Berichtsjahr sechs Forschungsberichte online. Im Laufe des Jahres lancierte es zudem verschiedene Studien und veranlasste einige Vorabklärungen für kommende Forschungsvorhaben.

Wohnen im Alter und effizientere Raum- und Bodennutzung

Der Wohneigentumsmarkt stand im Mittelpunkt einer Studie zur nachhaltigen Sicherung des Wohnraums im Alter für Hausbesitzer ab 50 Jahren. Ihre Bereitschaft, ihr Eigentum zu verkaufen oder zu vererben, wurde analysiert. Diese verknüpfte die Studie mit finanziellen und emotionalen Faktoren. Von den rund 1600 befragten Hausbesitzern wäre nur ein Viertel bereit, ihr Haus zu verkaufen, während mehr als zwei Drittel bereit wären, es zu vererben. Die Neigung zum Verkauf steigt mit geringerem Einkommen und Vermögen sowie bei persönlichen Vorfällen wie dem Tod des Partners oder aus gesundheitlichen Gründen. Die Analyse der Verkaufsgründe zeigt, dass finanzielle Erwägungen bei der Entscheidung weniger wichtig sind als die Grösse und der Unterhalt des Hauses.

Kleinere Wohnungen können eine architektonische Antwort auf die Alterung und Individualisierung der Gesellschaft sein. Dies hätte eine dämpfende Wirkung auf den Konsum von Wohnraum. Eine Studie über Mikro- und Cluster-Wohnungen untersuchte mehrere Projekte in der Schweiz, Deutschland und Österreich. Die beiden Wohnformen unterscheiden sich erheblich. In der Schweiz sind «Cluster» nicht leicht zugänglich, da sie mehrheitlich von Genossenschaften bereitgestellt werden. Die Mikro-Wohnungen werden meistens für einen begrenzten Zeitraum vermietet. Die Studie zeigt, dass diese Angebotsformen vor allem in städtischen Zentren, in denen Wohnraum knapp und teuer ist, auf Interesse stossen. Die Autoren empfehlen zu prüfen, inwieweit Mikro-Wohnungen dauerhafter vermietet werden könnten und wie der Zugang zu vereinfachen wäre.

Parkplätze verbrauchen Platz und sind ein Kostenfaktor für Gebäudebesitzer sowie -nutzer. Eine Studie hat daher die Regelungen in diesem Bereich mit den tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner von gemeinnützigen Bauten verglichen. Um die Kosten zu begrenzen und ausreichend Parkplätze anzubieten, empfehlen die Autoren, dass die Gebäudeeigentümer das Mobilitätskonzept als

Planungsinstrument nutzen. Damit erhalten sie einerseits eine bedarfsgerechte Anzahl von Parkplätzen. Andererseits soll Parkraum flexibel nutzbar gebaut werden, zukünftige Nutzungen berücksichtigen und Mehrfachnutzungen ermöglichen.

Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Die ethnische Diskriminierung, d.h. die Ungleichbehandlung aufgrund der Herkunft, war in der Schweiz erstmals Gegenstand eines gross angelegten Situationstests. Es wurden mehr als 11 000 Besichtigungsanfragen bei rund 5700 Vermietern in allen Landesteilen gestellt. Während Personen mit Namen aus den Nachbarländern etwas häufiger als Schweizer Bürger zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen wurden, kamen Personen mit kosovarischen oder türkischen Familiennamen seltener zum Zug, selbst wenn sie eingebürgert waren oder eine Niederlassungserlaubnis hatten. Die Umfrage zeigt auch, dass die Lage und die Merkmale der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, einen gewissen Einfluss haben: Die Wahrscheinlichkeit einer Diskriminierung von Personen mit ausländischem Namen ist in städtischen Gebieten viel geringer. Ethnische Diskriminierung gibt es auf dem Schweizer Wohnungsmarkt in einer ähnlichen Grössenordnung wie in anderen westlichen Ländern.



Eine weitere Studie untersuchte die Beziehung zwischen Einkommens- und Energiearmut. Sie zeigt, dass im Falle einer Sanierung Menschen mit niedrigem Einkommen oder Sozialhilfeempfänger häufig sehr stark mit Mieterhöhungen konfrontiert sind, welche sie zu einem Wohnungswechsel zwingen können. Dies stützt die These, dass solche Mieter von der erwarteten Senkung der Energiekosten kaum profitieren. Um ihre Energierechnungen und Mieten bezahlen zu können, schränken die gefährdeten Gruppen selbst ihren Grundbedarf ein und wenden selektive Heizungs- und Beleuchtungspraktiken an. In ihren Schlussfolgerungen heben die Studienautoren den «blinden Fleck» der Energiepolitik hervor: Die sozioökonomischen Folgen der Energiewende für gefährdete Gruppen ist für die meisten Institutionen und politischen Akteure kein Thema. Es sei jedoch unerlässlich, die Energie-, Wohnungs- und Sozialpolitik als Ganzes zu betrachten. Nach Ansicht der Autoren ist die Entlastung der Haushalte mit geringem Einkommen wegen den Folgen der Energiewende nicht nur eine Frage der Sozialpolitik, sondern sollte eine zentrale Aufgabe der Energiepolitik sein.

Forschungsprogramm 2020 – 2023

Im Laufe des Berichtsjahres entstand das neue Forschungsprogramm 2020 – 2023 im Austausch mit zahlreichen Partnern und in mehreren Schritten. Im November 2019 diskutierte die Eidg. Kommission für Wohnungswesen (EKW) das Programm und verabschiedete es zuhanden des Departements. Zu Beginn sammelte das BWO im März 2019 bei den Mitgliedern der EKW relevante Forschungsfragen, welche in eine interne Analyse zu möglichen Forschungsthemen eingespeist wurden. Ein Pool von Experten diskutierte und vertiefte diese im Rahmen eines interdisziplinären Workshops. Der Programmentwurf, der auf diesen Arbeiten basierte, wurde anschliessend in einer informellen Konsultation bei mitinteressierten Bundesstellen gefestigt.

Das Forschungsprogramm analysiert einführend die Lage und Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen. Letztere ergeben kein eindeutiges Bild und unterliegen verschiedenen Unsicherheiten, unter anderem betreffend Zinsentwicklung von Hypotheken und Kapital sowie Anlegerverhalten. Weiter kennt unsere Gesellschaft eine Reihe von tiefgreifenden Veränderungsprozessen, welche die Wohnforschung aufnehmen muss. Unter diesen Bedingungen muss sie offen bleiben für neue Entwicklungen und fähig sein, sich auf eine breite Palette von Fragestellungen einzustellen. Nur so kann sie auch weiterhin einen Beitrag zur Bewältigung von Problemen leisten und für Marktakteure sowie die Politik Entscheidungsgrundlagen bereitstellen.

Aufbauend auf dieser Analyse entstanden fünf Schwerpunkte, an denen sich die Wohnforschung in den nächsten vier Jahren orientieren wird: (1) Markt und politische Rahmenbedingungen, (2) Gute Wohnverhältnisse für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, (3) Anpassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse, (4) Attraktive Gebiete dank ausgewogenen

Wohnungsmärkten und (5) Wohnungspolitik innovativ und stufengerecht umsetzen. Diese Themenkreise haben eine übergeordnete wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Bedeutung und sind mit entsprechenden Anliegen und Strategien auf Ebene Departement und Bund verknüpft. Zur Bearbeitung der damit verbundenen gesellschaftspolitischen Herausforderungen wollen die Forschungsarbeiten einen Beitrag leisten.

Innovation fördern: Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung und Referenzprojekte im Wohnungswesen

Im Jahr 2019 setzte das BWO seine Aktivitäten zur Unterstützung der Entwicklung innovativer Ansätze fort und weitete sie aus. Im Rahmen des Programms «Modellvorhaben für eine nachhaltige Raumentwicklung 2020 – 2024» betreut das BWO den Themenbereich «Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten». Mitte Dezember wurden sieben sehr unterschiedliche Projekte ausgewählt, welche die Regionen von Genf über Basel bis zum Tessin abdecken.

Seit 2019 bietet das BWO auch eine finanzielle Unterstützung und Begleitung von «Referenzprojekten im Wohnungswesen» an. Im Februar veröffentlichte das Amt ein Merkblatt zu den Anforderungen. Derzeit erhalten fünf Projekte für einen Zeitraum von ein bis drei Jahren eine Unterstützung.

Ratschläge für die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen

Weil der Zugang zu Bauland für Genossenschaften schwierig ist und immer mehr Gemeinden ihr Bauland nicht mehr verkaufen, hat das BWO auf der Basis der im 2017 publizierten Studie «Baurecht unter der Lupe» zusammen mit der Begleitgruppe aus Vertretern beider Dachverbände

Empfehlungen für Baurechte zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern verfasst. In der Vernehmlassung im Sommer 2019 wurden solche Empfehlungen grossmehrheitlich begrüsst. Die für die 2. Jahreshälfte 2020 vorgesehene Publikation der definitiven Version erfolgt nach Vorliegen einer ergänzenden Studie von Wüest Partner AG zu den Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen, deren Ergebnisse in die Empfehlungen einfließen sollen.

Grosses Interesse am Thema «Wohnen»

Im Jahr 2019 verzeichnete die Website des BWO rund 225 000 Besuche. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein deutlicher Anstieg. Gegen Ende Jahr stiegen die Besucherzahlen deutlich an, wohl im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Vor der Abstimmung rückte das Thema «bezahlbarer Wohnraum» in den Fokus der Öffentlichkeit.

2019 erschienen vier Ausgaben «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie vier «BWO-Newsletter». Im Bereich von Social Media ist das BWO seit über sechs Jahren auf Twitter aktiv. Rund 70 Tweets zum Thema «Wohnen» und zu aktuellen Fragen aus dem BWO wurden im Berichtsjahr gesendet. Die Zahl der Follower erhöhte sich auf rund 600.

Im Berichtsjahr beantwortete das BWO gegen 500 Anfragen, etwas weniger als im Vorjahr. Diese betrafen neben Fördergeschäften vor allem Rechtsfragen, das Marktgeschehen und bautechnische Probleme. Gegen Ende Jahr stiegen die Medienanfragen im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» deutlich an.

Ein grosses Interesse besteht weiterhin an der Broschüre «Wohnen in der Schweiz», welche die wichtigsten Regeln und Rechte im Mietwesen kurz und bündig vorstellt. Die Publikation liegt mittlerweile in 17 Sprachen vor – neu auch in Farsi. Es wurden im Berichtsjahr rund 10 000 Exemplare ausgeliefert.

Grenchner Wohntage: Abwechslungsreich



Die Grenchner Wohntage starteten am 6. November 2019 mit der Übergabe des Architekturpreises des Kantons Solothurn. Der scheidende Direktor nutzte in seiner Begrüssungsrede die Gelegenheit, die Wahl seines am Morgen durch den Bundesrat gewählten Nachfolgers bekannt zu geben. Judith Bernet führte durch den von rund 135 Personen besuchten Anlass. Thomas Steinbeck, ehemaliges Mitglied der Vorbereitungsgruppe der Grenchner Wohntage, steuerte die musikalische Untermalung bei. Die Ausstellung der ausgezeichneten Bauten des Kantons Solothurn im Kunsthaus Grenchen dauerte bis zum 17. November 2019.

Die Fachtagung vom 7. November 2019 beschäftigte sich mit der Frage «Wie ist zeitgemässes Wohnen im Bestand zukünftig möglich?». Zehn Referentinnen und Referenten präsentierten Projekte zur Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dieser steht vor grossen Herausforderungen, wie beispielsweise die Bezahlbarkeit, die Innenentwicklung und die Energiewende. Über 210 Teilnehmende konnten Ideen und Informationen

aufgreifen, wie heute und in Zukunft bestehender Wohnraum zeitgemäss gestaltet werden kann, und über Social Media am Gedankenaustausch teilnehmen.

Im Rahmen eines Rundgangs im Stadtzentrum erläuterte Claude Barbey, ehemaliger Stadtbaumeister von Grenchen, die Entwicklung des heutigen Zentrums mit seiner Hauptattraktion, dem Marktplatz. Gewisse Rahmenbedingungen wie Chilbi-Betrieb an der Fasnacht setzten gestalterische Grenzen. Karin Heimann, Beauftragte für die Standortförderung, zeigte auf, welche Massnahmen zur Attraktivierung des Platzes angedacht sind. Schliesslich gaben zwei Vertreter von EspaceSuisse Denkanstösse, wie die heutige Situation verbessert werden könnte. Der Anlass hat eine vertiefte Diskussion ausgelöst und die Stadt Grenchen dazu bewogen, das Netzwerk Altstadt mit einer vertieften Analyse zu beauftragen.

Als letzter Anlass der Veranstaltungsserie fand im Kino Rex der Kinoabend statt, welcher von gegen 40 Personen besucht wurde. Gezeigt wurde der Film «Wir sind die Neuen» von Ralf Westhoff.

BWO: Arbeiten an der Strukturreform

Mit der Lösung für die Querschnittsdienste, welcher der Departementschef Mitte Jahr zugestimmt hat, wurde weitere Klarheit für die Umsetzung der Strukturreform geschaffen. Gemäss diesem Entscheid werden die HR-, Logistik- und Informatikdienstleistungen künftig durch das Sekretariat der WEKO erbracht. Der Bereich der Finanzen bleibt hingegen beim BWO. Als erste Folge dieser Massnahme übernahm das HR-Team der WEKO per 1. Oktober 2019 die Zuständigkeit für das Personalwesen des BWO.

Im Zusammenhang mit dem auf Ende 2021 geplanten Umzug nach Bern entschied das BWO, die Dossiers der Wohnraumförderung zu digitalisieren. Diese Arbeiten werden im Frühling 2020 gestartet.

Der Bundesratsentscheid von 2018 führte im Berichtsjahr auch zu verschiedenen Veränderungen im Personalbestand des BWO. So traten drei Personen eine andere Stelle innerhalb der Bundesverwaltung an, eine weitere Person wechselte zu einer kantonalen Verwaltung und eine Person fand eine Anstellung in einem bundesnahen Betrieb. Die Mitarbeiterzahl reduzierte sich auf 37 Personen, die sich Ende Jahr inklusive der zwei Lernenden 32,35 Vollzeitstellen teilten.

Um das Fachwissen auf dem neusten Stand zu halten, nahmen 2019 viele Mitarbeitende an bundesinternen und -externen Kursen sowie Fachtagungen teil. Amtsintern fanden monatlich obligatorische Personalinformationen zum Thema «Strukturreform BWO» statt.

Am externen Ausbildungstag besuchte das BWO die exemplarische Überbauung «mehr als wohnen» in Zürich sowie «NEST», ein Projekt der EMPA Zürich. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit trugen ein Grillanlass an der Aare in Grenchen und das Weihnachtsessen in Langendorf 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. Zwei Teams nahmen an der Aktion «Bike to work» teil.

Vorbereitungen zum Softwarewechsel laufen

Die Mitarbeitenden des CC-GEVER (Kompetenzzentrum GEVER im SECO) führten ihre monatliche Sprechstunde auch im Berichtsjahr durch; sie leisteten damit eine wertvolle Unterstützung in der Handhabung des GEVER-Systems für die Mitarbeitenden. Zudem fanden für die Einführung des neuen GEVER-Systems (Acta Nova) wichtige Vorbereitungs- und Bereinigungsarbeiten statt.



Die reduzierte RUMBA-Datenerhebung am Standort Grenchen wurde auch 2019 weitergeführt, was bis zum Umzug nach Bern beibehalten werden soll. Durch das vom Bundesrat verabschiedete «Klimapaket Bundesverwaltung» sollen die Treibhausgasemissionen bis im Jahr 2030 um mindestens 50 Prozent reduziert, der Rest kompensiert werden. Die Massnahmen zur Zielerreichung betreffen insbesondere den Flugverkehr, die Fahrzeugflotte und den Gebäudebereich. Das BWO kann und wird bis zum Umzug nach Bern in keinem dieser Handlungsfelder besondere Aktivitäten definieren.

Publikationen 2019

Forschungsberichte

Folgende Studien sind auf der Website des BWO verfügbar:

Auer, Daniel; Lacroix, Julie; Ruedin, Didier; Zschirnt, Eva. *Ethnische Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt*, Februar 2019.

Belloli, Denise; Trottmann, Roger; Rehmann, Adrian; Jacobi Wolter, Eleonore; DiLena, Lisa. *Kostenfaktor Parkplätze in gemeinnützigen Wohnbauten*, Mai 2019.

Herd, Tanja. Kray, Isabella; *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*, Juni 2019.

Hohgardt, Holger; Grimm, Selina; Cong, Tra Mi. *Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter. Wie ticken Personen mit Wohneigentum der Generation 50+?*, April 2019.

King, Marvin; Heim, Thomas; Menti, Urs-Peter; Salzmann, Beat; Schwehr, Peter; Settembrini, Gianrico. *Wertvermehrung und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen*, November 2019.

Suppa, Anna; Muri, Gabriela; Kubat, Sonja; Steiner, Isabelle. *Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen. Eine qualitative Analyse*, Februar 2019.

Artikel

Folgende Artikel sind auf der Website des BWO verfügbar:

Brünisholz, Patrick. *L'angle mort de la transition énergétique: ses effets sur les ménages précarisés*, in: *Habitation*, März 2019, S. 40–41.

Brünisholz, Patrick. *Le parcage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique*, in: *Habitation*, Juni 2019, S. 59–60.

Enzler, Christoph. *Die Wohnungspolitik auf Bundesebene vor dem Hintergrund der Diskussionen um Objekt- oder Subjekthilfen*, in: *Swiss Real Estate Journal*, Nr. 18/2019, S. 52–59.

Kägi, Adrian. *Blickrichtung Schweiz*, in: *perspektive mediation (pm)*, Ausgabe 2, Juni 2019, S. 117–124.

Schindelholtz, Jude. *Wie können Gemeinden suffiziente Wohnformen fördern?*, in: *Thema Umwelt*, 3/2019, S. 8–9.

Sfar, Doris. *Petits logements à petit prix, offrant des possibilités de vie communautaire: un marché prometteur*, in: *Habitation*, September 2019, S. 15–16.

Sfar, Doris. *Die Vielfalt hat mich beeindruckt* [Interview], in: *Wohnen extra*, Dezember 2019, S. 4–5.

Walder, Felix. *Baurecht unter der Lupe – eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen*, in: *Boden behalten – Stadt gestalten*, Gerber, Brigitta; Kriese, Ulrich (Herausgeber). 2019, S. 153–164.

Ausgewählte Referate

Alvarez, Cipriano. «*Commentaires finaux*». Airbnb and the Law: New developments in short-term rentals, Generationenhaus Bern, 22. November 2019.

Alvarez, Cipriano. «*Bericht aus Grenchen*». 36. Interkantonale Tagung der Innerschweizer Schlichtungsbehörden, Zug, 14. November 2019.

Alvarez, Cipriano. «*Einleitende Bemerkungen*». Fachtagung Buchungsplattformen – Immergleiches Verhältnis zwischen Gastgeber und Gast?, Grenchen, 21. Oktober 2019.

Heegaard, Pierre. «*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, 30. Oktober 2019.

Heegaard, Pierre. «*Der Grad der Anspannung des Wohnungsmarkts*». 3. Wohnforum Freiburg, Fribourg, 11. Oktober 2019.

Mazza, Aldiana; Stähli, Daniel. «*Vorstellung des BWO, Wohnraumförderung des Bundes, Kostenmiete*». Grenchen, 9. Dezember 2019.

Schindelholz, Jude. «*Le logement coopératif: un modèle de développement pour les communes du Grand Genève?*». Participation à la Table ronde organisée dans le cadre du projet Interreg V DEVCOOP, Genf, 22. Oktober 2019.

Sfar, Doris; Walder, Felix. «*Förderung der Autonomie*». Input und Moderation eines Workshops, Fachtagung Selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderung, Bern, 3. Dezember 2019.

Sfar, Doris. «*Preisgünstiger Wohnraum – Möglichkeiten in Gemeinden*». Veranstaltungsreihe der Gesundheitsämter der Kantone Obwalden und Nidwalden «Die Gemeinde als Lebensraum im Alter – Qualität und Strukturen. Gesundheitsversorgung – Zukünftige Herausforderungen», Sarnen, 21. November 2019.

Sfar, Doris. «*Gesellschaft: Saniert, verdichtet und bezahlbar? Die Perspektive des Bundesamtes für Wohnungswesen*». IFZ Konferenz Nachhaltige Wohnungswirtschaft, Zug, 6. Juni 2019.

Mietrecht

Bundesamt für Wohnungswesen. *Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheiden*, Band 59, 1/2019, November 2019.

Kägi, Adrian; Herzog, Julian; Stähli, Daniel. *njus-Band zum Mietrecht, Entwicklungen 2018, 2019*.

Factsheets

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften/ Meta-Sys. *Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2018*. Factsheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Juni 2019

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, August 2020

