
Jahresbericht 2020

Bundesamt für
Wohnungswesen



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
<hr/>	
Wohnungsmarkt: Folgen durch Covid-19 noch nicht absehbar	4
Wohnungspolitik: Volksinitiative abgelehnt	8
Vollzug der Förderung: Neuer Rahmenkredit beantragt	12
Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz sank auf 1,25 Prozent	15
Wohnforschung: Forschungsprogramm 2020–2023: Umsetzung aufgegleist	17
Grenchner Wohntage: verschoben	20
BWO: Überprüfung der Amtsstrategie	21
<hr/>	
Publikationen 2020	22

Vorwort

2020 war ein aussergewöhnliches Jahr – in vielerlei Hinsicht und für alle von uns. Die Corona-Pandemie hat uns gezwungen, vertraute und liebgewonnene Gewohnheiten zu hinterfragen, und sie hat unser Leben in einer Art und Weise verändert, wie wir es wohl nie für möglich gehalten hätten. Auch das BWO war in diesem Jahr besonders herausgefordert. Mit den Geschäftsmieten wurden wir mit einer Thematik konfrontiert, die im Vorfeld kaum jemand auf dem Radar gehabt hatte. Unter grossem Druck hat das BWO versucht, zusammen mit den betroffenen Akteuren Lösungen zu finden. Je nach Standpunkt ist dies mehr oder weniger gelungen. Sicher ist aber, dass das BWO im Zusammenhang mit der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht, dem Geschäftsmietegesetz und dem Monitoringbericht seine Leistungsfähigkeit und seine Kompetenz unter Beweis gestellt hat.

Aber so stark wie Covid-19 unsere Tätigkeiten bestimmte – es gab auch zahlreiche andere Dinge, mit denen sich das BWO beschäftigte. Die Abstimmung über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» am 9. Februar 2020, die Botschaft über den Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2021 bis 2027, zahlreiche Forschungsprojekte, die Lancierung des Sonderprogramms energetische Sanierungen via den Fonds de roulement sowie auch weiterhin die Mietzinsüberprüfungen gemäss WEG. Dies sind nur einige exemplarische Stichworte, welche die Themen- und Aufgabenvielfalt des BWO zeigen.

Wohnen ist ein klassisches Querschnittsthema – das zeigte sich auch in den internen Strategieworkshops, die wir im Sommer 2020 durchführten. Eine wichtige Erkenntnis daraus ist, dass wir die Vernetzung mit anderen Akteuren künftig noch stärker pflegen und gleichzeitig andere Themen und Fragestellungen anpacken wollen. Die Kontakteinschränkungen aufgrund von Covid-19 waren und sind dabei manchmal hinderlich, aber dies wird uns nicht davon abhalten, die Vernetzung und die Zusammenarbeit zu stärken.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des BWO herzlich für den grossen Effort, den sie alle im vergangenen Jahr für das gute Funktionieren des Amtes geleistet haben. Ebenfalls ein grosses Dankeschön geht an alle Partnerinnen und Partner – sei es auf Ebene des Departements, in der Bundesverwaltung, bei Kantonen, Städten und Gemeinden, aber auch bei Verbänden, in der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Ich freue mich, die gute Zusammenarbeit mit ihnen fortzusetzen und zu vertiefen.



Martin Tschirren, Direktor

Grenchen, im April 2021

Wohnungsmarkt: Folgen durch Covid-19 noch nicht absehbar

Noch Anfang 2018 herrschte Hochkonjunktur, welche sich bis im Februar 2020 leicht abkühlte. Ab diesem Zeitpunkt wirkte sich die Corona-Pandemie massiv auf die Wirtschaftsentwicklung aus. Im Zusammenhang mit den Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wurde im Berichtsjahr der stärkste Rückgang des BIP seit Jahrzehnten beobachtet. Diese Entwicklungen hatten auch auf den Wohnungsmarkt einen gewissen Einfluss, der allerdings bislang noch wenig spürbar ist. Wie es mit der seit dem Sommer 2020 eingetretenen wirtschaftlichen Erholung vorangeht, hängt von der epidemiologischen Entwicklung und den wirtschaftspolitischen Massnahmen ab.

Anstieg der Arbeitslosigkeit, gebremstes Bevölkerungswachstum

Die Arbeitslosenquote hatte 2019 mit 2,3 Prozent im Jahresdurchschnitt einen so tiefen Wert erreicht wie letztmals im Jahr 2001. Dieser Wert markierte aber auch einen unteren Wendepunkt: Im Berichtsjahr ist die jahresdurchschnittliche Quote trotz rekordhoher Kurzarbeit auf 3,1 Prozent angestiegen. Der Anstieg hat sich seit Herbst aus saisonalen und konjunkturellen Gründen weiter und deutlich fortgesetzt. Die seit Anfang 2020 geltende Verschärfung der Stellenmeldepflicht trug dazu bei, dass das Bevölkerungswachstum auf dem Niveau der Vorjahre verharrete. Neben der geringer ausgefallenen Einwandererzahl waren auch die Auswanderungen in der Folge der Corona-Pandemie rückläufig.



In den letzten Monaten des Berichtsjahres war indessen eine deutliche Übersterblichkeit zu verzeichnen, sodass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Monaten deutlich ins Negative kippte. Rückläufig war ebenfalls die Zahl der eingereichten Asylgesuche. Obschon Asylbewerberinnen und -bewerber nicht zur ständigen Wohnbevölkerung zählen, beeinflussen sie mittel- und längerfristig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Ungeachtet der Migrationsbewegungen und der Auswirkungen der Corona-Pandemie wird sich die demografische Entwicklung während der nächsten zehn Jahre beschleunigen. Auch wenn sich die Löhne im Berichtsjahr vor allem aufgrund der negativen Teuerungsraten positiver entwickelt haben als im Vorjahr, dürften sich die konjunkturelle Lage und die Entwicklung der Zahl der Haushalte kurz- und mittelfristig abschwächen.

Konsumentenstimmung zwischenzeitlich auf Tiefststand

Seit rund zwölf Jahren herrscht Preisstabilität mit jährlichen Teuerungsraten, die sich um den Nullpunkt bewegen. 2020 betrug die durchschnittliche Jahresteuerrate $-0,7$ Prozent. Die Konsumentenstimmung war Anfang 2020 leicht negativ und fiel im Mai 2020 auf einen historischen Tiefststand. Die Corona-Pandemie trübte die Erwartungen für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und für die Arbeitslosigkeit. Im Sommer verbesserte sich die Stimmung wieder deutlich, lag aber gegenüber dem Jahresanfang immer noch leicht tiefer. Gegen Ende des Jahres verschlechterte sich die Konsumentenstimmung erneut. Die Neigung zu grösseren Anschaffungen verblieb während des ganzen Jahres auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Leichter Rückgang der Bauproduktion

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29 000 auf gut 53 000 angestiegen. Seither waren die Produktionsziffern auf diesem Niveau relativ stabil. Gegenüber den rund 50 000 Wohnungen, die 2019 neu fertiggestellt worden sein dürften, ist 2020 mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Aufgrund der vom Bundesrat verordneten Massnahmen kam es einerseits in gewissen Regionen zu leichten Verzögerungen, da vor allem im Tessin und in der Westschweiz die Baustellen zeitweise geschlossen waren. Andererseits gingen Baubewilligungen und Auftragseingänge vorübergehend zurück. Somit dürfte sich der leichte Produktionsrückgang im 2021 fortsetzen.

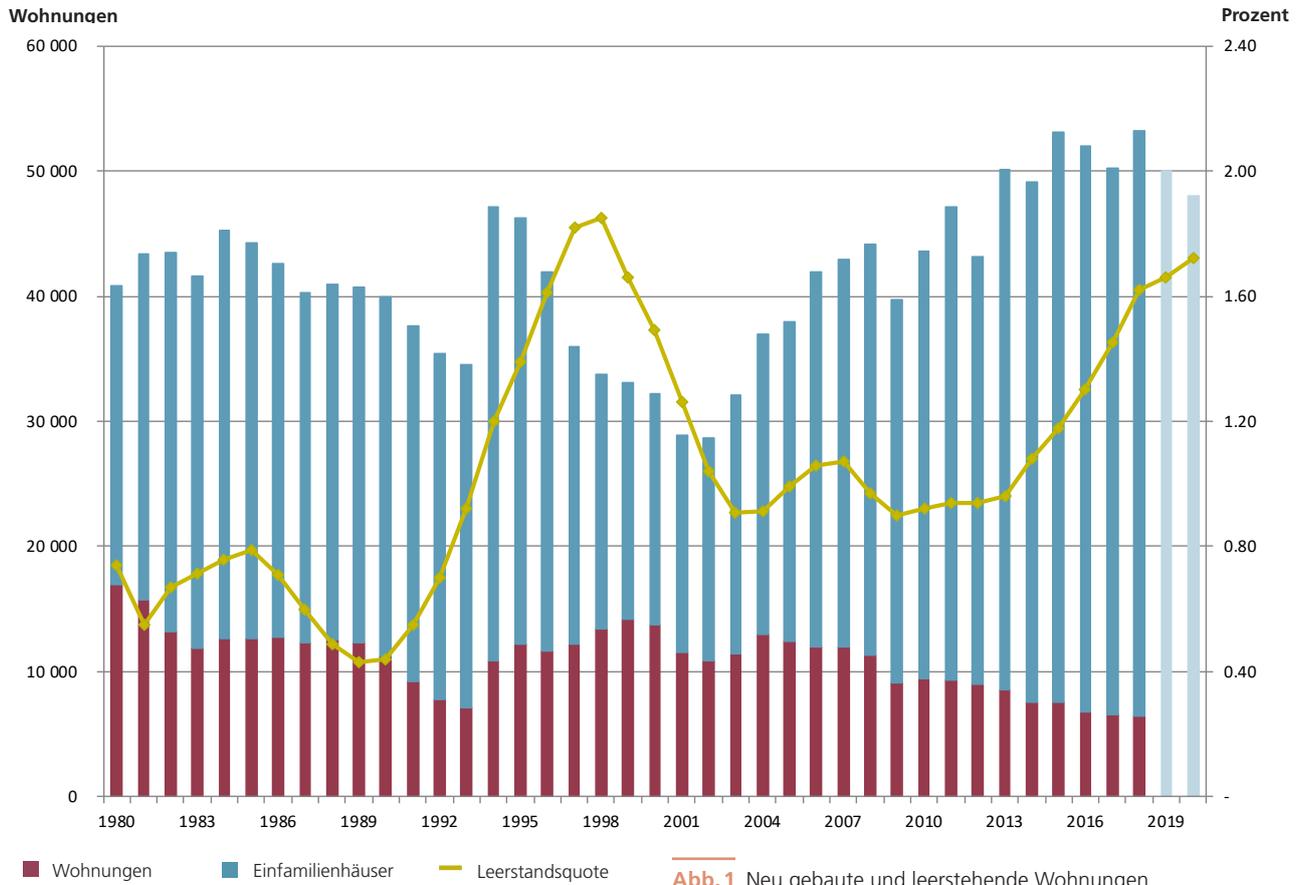


Abb. 1 Neu gebaute und leerstehende Wohnungen im Vergleich 1980–2020. (Quelle: BFS)

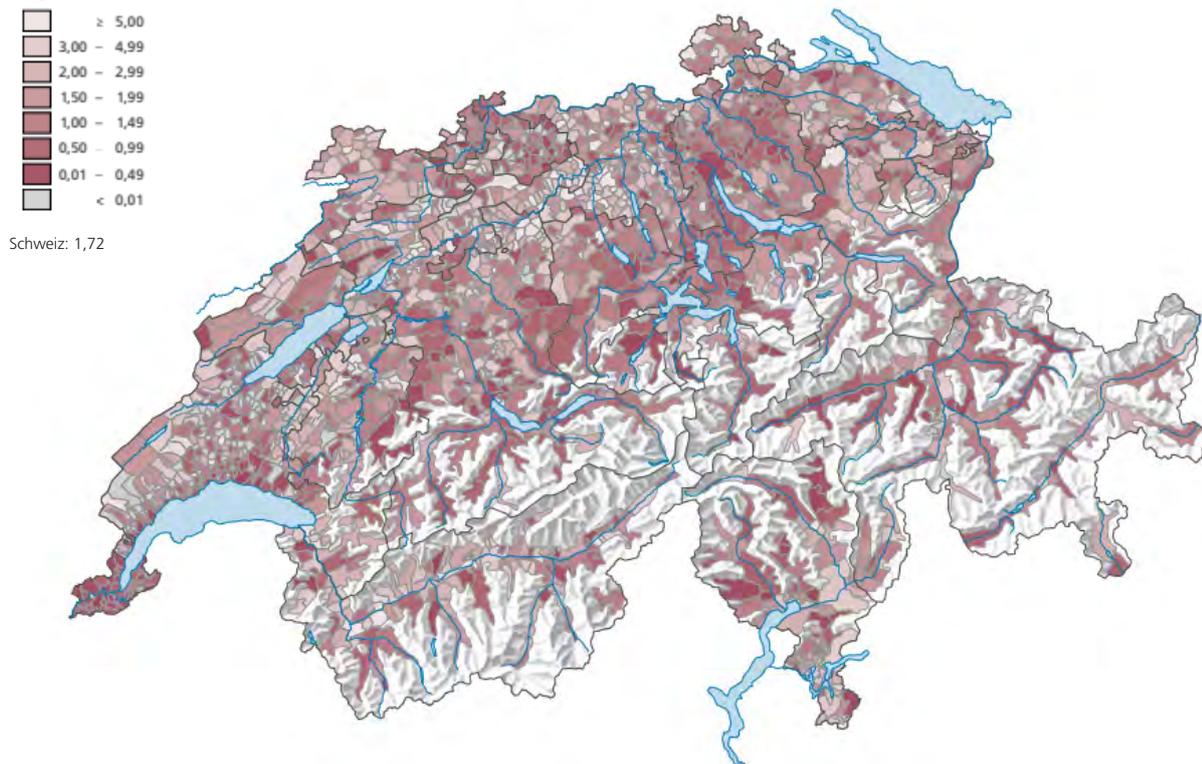


Abb. 2 Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. 1. Juni 2020 nach Gemeinden. (Quelle: BFS)

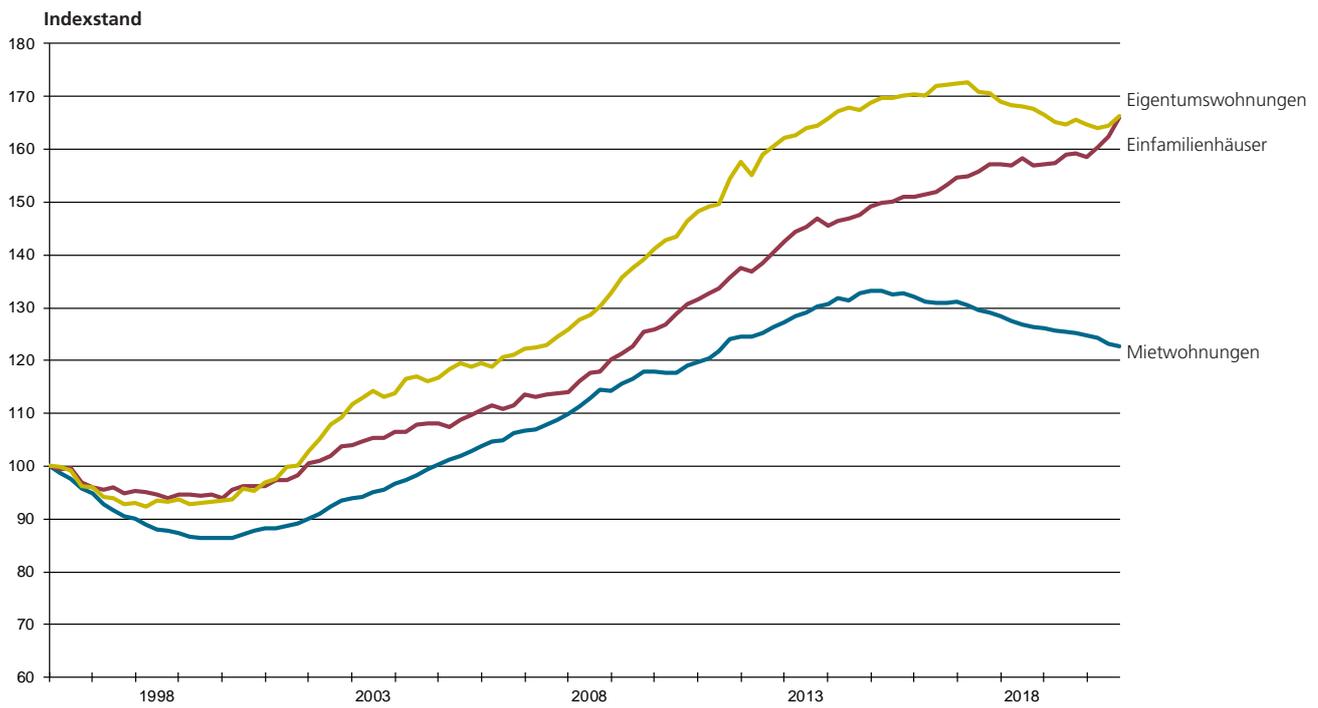


Abb. 3 Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2020, Angebotspreise. (Quelle: WüestPartner)

Quantitativer Indikator

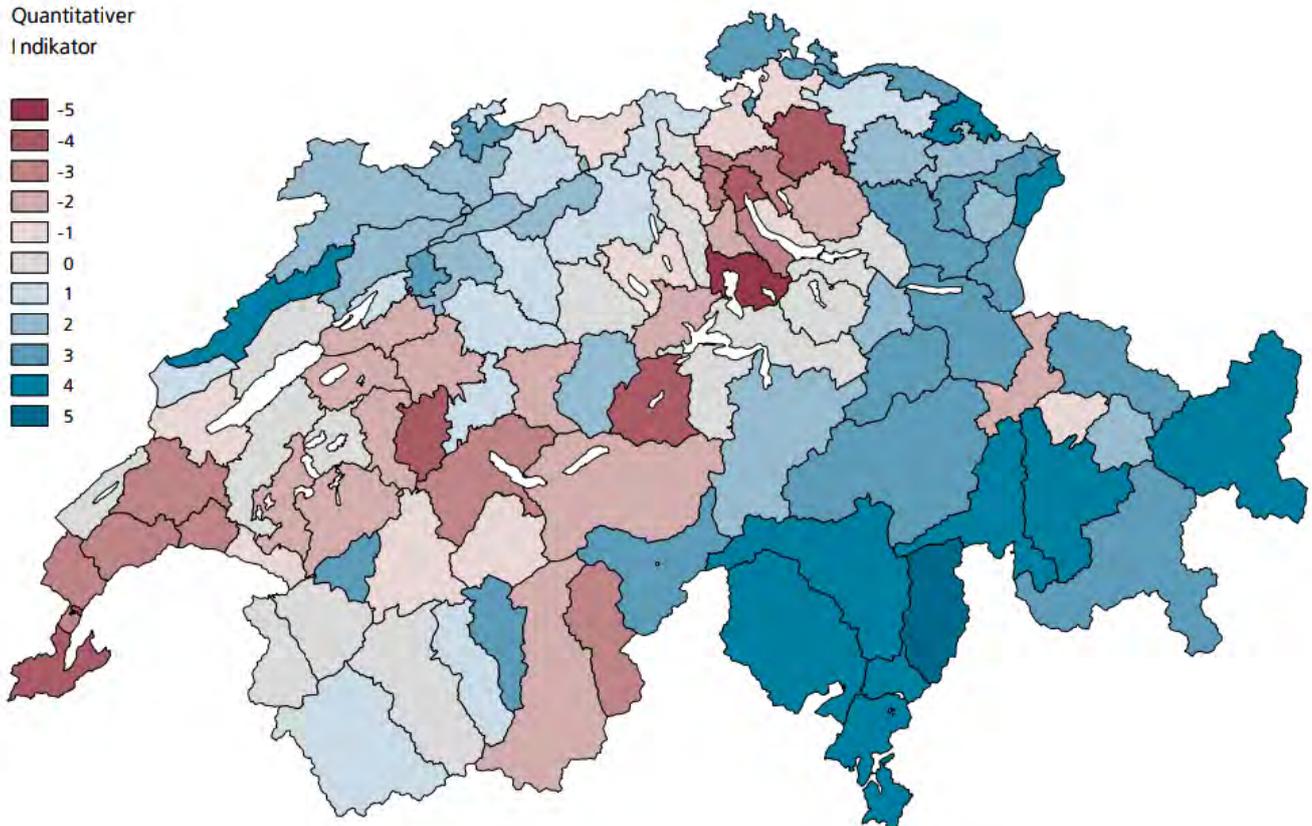


Abb. 4 Anspannung im Wohnungsmarkt 2019 – Mietwohnungsmarkt – unteres Segment (Quelle: BFS)

Von den tiefen oder sogar negativen Leitzinsen gehen allerdings grundsätzlich weiterhin positive Impulse aus. Investitionen in Immobilien bleiben gesucht, auch wenn die damit verbundenen Risiken vor allem im Mietwohnungsbereich an peripheren Standorten bereits in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben. Die Neubautätigkeit im Eigentumsbereich ist seit rund sieben Jahren rückläufig. Zwar sind die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen ein Treiber für das Wohneigentumssegment, aber für viele Investoren ist es zurzeit lukrativer, Mietwohnungen zu erstellen, da so ein regelmässiger Cash-Flow generiert und allfällige Negativzinsen umgangen werden können. Daneben zeitigen die 2012 und 2014 zweimal verschärften Anforderungen an die Hypothekarvergabe sowie das im Eigentumsbereich erreichte Preisniveau Wirkung. Der Zugang zu Wohneigentum ist für viele Bevölkerungsschichten deutlich schwieriger respektive je nach Region fast unmöglich geworden. Dies zeigte sich auch im Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt», in dem bereits für das Vorjahr eine weitere Anspannung im Eigentumssegment konstatiert worden war.

Weiterhin tiefe Hypothekarzinsen

In den letzten sechs Jahren lagen die Hypothekarzinsen auf historisch tiefem Niveau. Aufgrund der weltweit massiven Corona-Hilfen wird davon ausgegangen, dass diese tiefen Zinsen in den nächsten Jahren weiterhin Bestand haben werden. Die Baupreise sind seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Generell bestätigt sich damit, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz andauernd guter Konjunkturlage auf Grund des schafenen Wettbewerbs nicht nachlässt. Der weiterhin starke Franken und die leichte Abkühlung der Baukonjunktur lassen auch für die kommenden Quartale nur ein geringes Preiswachstum erwarten.

Weiterer Anstieg der Mietwohnungsleerstände

Seit 2002 bewegte sich die Leerwohnungsquote zunächst um 1 Prozent, bevor ab dem Jahr 2014 ein Anstieg einsetzte. Am 1. Juni 2020 standen rund 78800 Wohnungen leer, was 1,72 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes entspricht. Gegenüber dem Vorjahr betrug die Zunahme knapp 3500 leere Wohnungen. Im Segment der Mietwohnungen stehen unterdessen rund 2,8 Prozent des Bestandes leer (66.300 Wohnungen), während die entsprechende Quote im Eigentumsbereich deutlich weniger als 1 Prozent beträgt. Regional gibt es grosse Unterschiede: Während die Leerstandsquote in den Kantonen SO (3,22 Prozent), TI (2,71 Prozent), AG (2,65 Prozent) und JU (2,52 Prozent) deutlich über 2 Prozent liegt, weisen GE (0,49 Prozent), ZG (0,70 Prozent), ZH (0,91 Prozent), OW (0,92 Prozent) und BS (0,96 Prozent) Werte teils deutlich unterhalb der 1-Prozent-Marke aus. Weiterhin hoch ist die Absorption von Neuwohnungen, nahmen deren Leerstände im Vergleich zum Vorjahr doch deutlich ab. Hingegen war die Leerstandszunahme bei älteren und kleineren Wohnungen

markant. Absolut gesehen weisen aber am meisten Leerwohnungen drei oder vier Zimmer auf. Für 2021 ist insbesondere an peripheren Standorten mit einem weiteren Anstieg von leerstehenden Mietwohnungen zu rechnen.

Relativ stabile Mieten

Die jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung betrug 2020 gemessen am BFS-Index 0,9 Prozent, während sie in den beiden Vorjahren jeweils 0,6 Prozent ausgemacht hatte. Für 2021 kann ein relativ stabiler Index erwartet werden, da unter anderem der mietrechtliche Referenzzinssatz Anfang März 2020 von 1,5 Prozent auf 1,25 Prozent gesunken ist. Auch die allgemeine Teuerungssituation sowie die weitere Entspannung auf weiten Teilen des Mietwohnungsmarktes sprechen für eine moderate Entwicklung der Mietpreise. Die Angebotsmieten weisen seit einigen Jahren in der Tendenz einen leicht sinkenden Verlauf auf, vor allem ausserhalb der grossen Zentren.

Anstieg der Eigentumspreise

Bei den Eigentumspreisen machte die zwischenzeitliche Stagnation wieder einem Preisanstieg Platz. Dies bestätigte auch der Wohnimmobilienpreisindex IMPI, den das Bundesamt für Statistik (BFS) Ende November 2020 erstmals publizierte. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Preise für Einfamilienhäuser im Jahresdurchschnitt um 3,2 Prozent und für Eigentumswohnungen nur um marginal tiefere 3,1 Prozent. Vor allem in ländlichen Gemeinden waren die Preisanstiege überdurchschnittlich, was einerseits als Verdrängung in noch bezahlbare Gebiete für den Wohneigentumserwerb, andererseits aber infolge der Corona-Pandemie auch als verstärkte Nachfrage in weniger dicht besiedelten Gebieten gedeutet werden kann.

Stärkere Nachfrage im unteren Mietwohnungssegment erwartet

Der Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» bildete bereits für das Jahr 2019 eine Anspannung auf dem Eigentumsmarkt ab. Diese Situation dürfte sich im Berichtsjahr aufgrund der Covid-19-Krise verschärft haben. Im Bereich der Mieten zeigte der Monitor hingegen eine weitere Entspannung an. Der Monitor 2020 befasste sich auch mit möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnkostenbelastungen. Dabei waren bereits im Sommer 2020 erste Anzeichen für eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes sichtbar – diese vor allem in den grösseren Zentren. Mit der Zunahme von wirtschaftlichen und sozialen Schwierigkeiten infolge von längerer Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit dürfte die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vielerorts zunehmen. Politische Forderungen nach wohnungspolitischen Massnahmen sind in diesem Segment nicht ausgeschlossen.

Wohnungspolitik: Volksinitiative abgelehnt

Die ersten Wochen des Jahres 2020 standen im Zeichen der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kam. Die Initiative verlangte, dass künftig mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen gemeinnützigen Bauträgern gehören sollten. Mit Vorkaufsrechten zugunsten von Kantonen und Gemeinden sollten die dafür nötigen Grundstücke verfügbar gemacht werden. Weiter sollten von der öffentlichen Hand unterstützte Sanierungen nicht zum Verlust von günstigen Wohnungen führen. Der Bundesrat und die Parlamentsmehrheit empfahlen die Initiative abzulehnen, stellten ihr aber einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber. Dieser sah vor, dass bei einer Ablehnung der Initiative der Fonds de roulement über die nächsten zehn Jahre mit 250 Millionen Franken aufgestockt werden sollte.

Am 9. Februar 2020 wurde die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» von 57 Prozent der Stimmbevölkerung und 18,5 Ständesstimmen abgelehnt. Zustimmung erhielt das Volksbegehren vor allem in den grösseren Städten und in der französischsprachigen Schweiz.

Die Forschungsstelle sotomo analysierte im Auftrag des BWO die Abstimmung. Neben einer repräsentativen Nachabstimmungsbefragung wurde anhand von Sekundärdaten untersucht, welche gemeindespezifischen Merkmale für den Ja-Stimmenanteil relevant waren. Die Studie kam zu folgenden Hauptkenntnissen: Die politische Orientierung hatte den grössten Einfluss auf das Abstimmungsverhalten. Rund 9 von 10 Stimmenden, die sich auf dem politischen Spektrum links einordnen, befürworteten die Vorlage. Neben soziodemografischen Merkmalen spielte die persönliche Betroffenheit eine Rolle. Fast 80 Prozent der Personen, für welche die Höhe der Wohnkosten zu finanziellen Einschränkungen führt, stimmten der Vorlage zu. Weiter legten Personen, welche sich mehrfach erfolglos um eine Wohnung beworben hatten, häufiger ein «Ja» in die Urne. Mit abnehmender Wohndauer in der heutigen Wohnung erhöhte sich zudem die Zustimmung. Für eine Mehrheit der Stimmenden ist die Förderung von preisgünstigen Wohnungen ein probates Mittel zur Senkung der Wohnkosten. Die Stimmbevölkerung unterstützt



mehrheitlich eine Wohnungspolitik, die gemeinnützigen Wohnraum fördert. Für zwei von drei Stimmberechtigten ist Wohnen ein Grundrecht, das nicht gänzlich dem freien Markt überlassen werden darf. Unabhängig von der Volksinitiative befürwortet die Stimmbevölkerung verschiedene Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Deutlich wird beispielsweise die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften der öffentlichen Hand für Genossenschaften und andere Anbieter gemeinnütziger Wohnungen unterstützt.

Geschäftsmieten

Rasch nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie rückte die Frage in den Fokus, wie mit den Mieten und Pachten für Geschäfte umzugehen sei, die durch die Massnahmen des Bundesrates geschlossen worden waren. Es zeigte sich, dass die mietrechtliche Frage – ist die verordnete Schliessung ein mietrechtlicher Mangel und dadurch die Miete oder Pacht ausgesetzt? – kontrovers beurteilt wurde. Mit einer am 24. März 2020 eingesetzten Task Force «Mietrecht und Coronakrise» versuchte das BWO zu Lösungen beizutragen. Die Covid-19-Verordnung Miete und Pacht, die der Bundesrat am 27. März 2020 verabschiedete, regelte, dass Umzüge unter Einhaltung der BAG-Empfehlungen weiterhin möglich seien. Zudem wurde die Frist bei Zahlungsrückständen vorübergehend von 30 auf 90 Tage resp. bei Pacht von 60 auf 120 Tage verlängert. Dies verschaffte den betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mietern etwas Luft.

Am 8. April 2020 beschloss der Bundesrat, nicht mit notrechtlichen Massnahmen in die privatrechtlichen Mietverhältnisse einzugreifen und rief stattdessen beide Seiten eindringlich dazu auf, sich auf konstruktive Lösungen zu verständigen. Weiter beauftragte der Bundesrat das BWO, bis spätestens Ende Oktober 2020 ein Monitoring zur Situation der Geschäftsmieten vorzulegen.

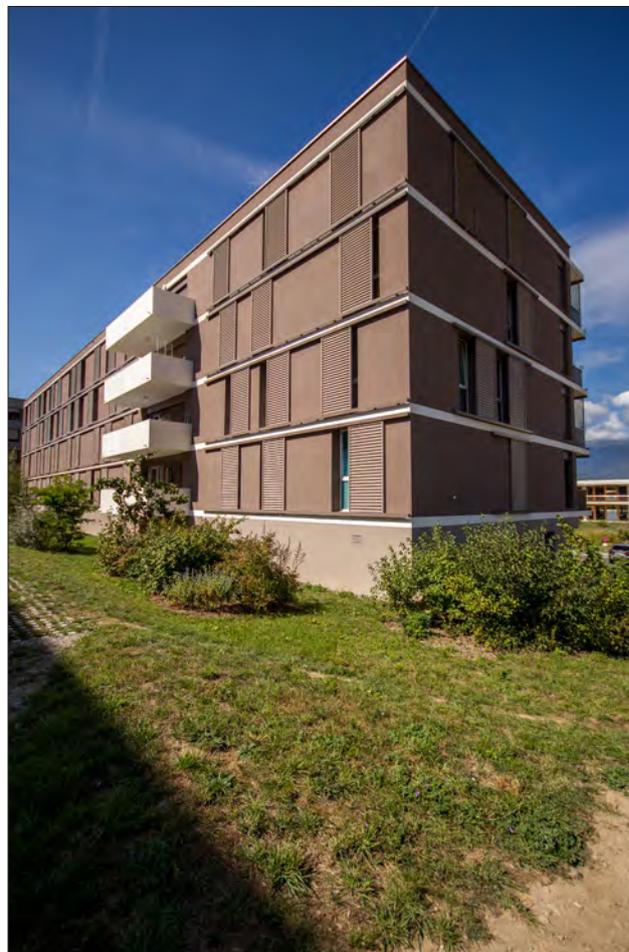
Dem Parlament war dies nicht genug. Ab Anfang Mai wurden verschiedene Motionen diskutiert, die vorerst die Mehrheit in beiden Kammern nicht erreichten. Erst in der Sommersession konnten sich National- und Ständerat auf zwei gleichlautende Motionen einigen. Damit erhielt der Bundesrat den Auftrag, ein Geschäftsmietengesetz auszuarbeiten, mit dem die Miete oder Pacht von Geschäftsmieterinnen und -mietern für die Zeit der Schliessung auf 40 Prozent reduziert würde. Zudem sollten Vermieterinnen und Vermieter, die dadurch in wirtschaftliche Not geraten würden, von einer Härtefallentschädigung profitieren können. Das BWO erarbeitete den Gesetzesentwurf in Rekordzeit, so dass die Vernehmlassung am 1. Juli 2020 eröffnet werden konnte. Die Botschaft ans Parlament verabschiedete der Bundesrat am 18. September 2020, allerdings ohne Antrag auf Zustimmung. Die Vorlage war als dringliches Bundesgesetz konzipiert und hätte im schnellsten Fall Ende Dezember in Kraft treten können. Das Parlament lehnte das Geschäftsmietengesetz in der Wintersession jedoch ab resp. trat nicht auf die Vorlage ein.

Bereits im Frühling und Sommer entwickelten verschiedene Kantone Unterstützungskonzepte, die auf einem Anreizmodell beruhten. Derartige Ansätze wurden auch in der Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» des BWO diskutiert.

Der Monitoringbericht zur Situation der Geschäftsmieten stützte sich namentlich auf eine Strukturanalyse des Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner sowie auf eine repräsentative Umfrage des Forschungsinstituts gfs.bern zur Situation der Mietparteien von Geschäftsliegenschaften während und nach der verordneten Schliessung im Frühling 2020. Diese Umfrage zeigte u.a., dass diejenigen Mietparteien, die eine Lösung gesucht hatten, mehrheitlich eine Einigung erzielen konnten. Der Bundesrat kam am 7. Oktober 2020 zum Schluss, dass zu diesem Zeitpunkt wenig Hinweise für umfassende und flächendeckende Schwierigkeiten im Bereich der Geschäftsmieten bestanden. Weil sich die Situation aber rasch wieder zuspitzen könne, beauftragte er das BWO, die Situation bei den Geschäftsmieten in Zusammenarbeit mit der «Arbeitsgruppe Geschäftsmieten» – der vorherigen Task Force – weiterzuführen und weiter zu beobachten.

Weitere mietrechtliche Themen

Mietrechtliche Fragen waren verschiedentlich Thema von parlamentarischen Vorstössen: Nationalrat Christian Dandrès verlangte mit parlamentarischen Initiativen eine



«Probezeit bei Zahlungsausfall» und wollte den «Beitritt der Ehegattin oder des Ehegatten zum Mietvertrag einer Mieterin oder eines Mieters» und die «Zuweisung der Wohnung der Familie beim Tod der Mieterin oder des Mieters» regeln. Mit einer Motion verlangte Nationalrat Mustafa Atici eine «Verlängerung des Kündigungsschutzes für langjährige Mieterinnen und Mieter». Dieses Anliegen empfiehlt der Bundesrat zur Ablehnung. Ebenfalls abgelehnt hatte der Bundesrat die Motion von Nationalrat Christian Dandrès «Für Einzelunternehmen muss es möglich sein, ihren Geschäftsmietvertrag zu kündigen, ohne dabei in den Ruin getrieben zu werden».

Ein mietrechtlicher Dauerbrenner sind Fragen zur Mietzinsgestaltung. Mit der Motion «Ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen» möchte die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) eine Gesamtschau dieses Themas erreichen. Der Bundesrat unterstützt dieses Anliegen und das Plenum des Ständerates folgte der Empfehlung im Dezember 2020. Gleichzeitig lehnte die kleine Kammer drei parlamentarische Initiativen ab, welche die Mietzinsgestaltung über Einzelfragen anpassen möchten.

Ein Postulat von Nationalrat Michael Töngi, das die Prüfung eines Leitfadens zur einfacheren Unterscheidung von wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen verlangte, lehnte der Bundesrat ab. Hingegen empfiehlt er eine Motion von Nationalrat Christian Dandrès für eine Ergänzung der amtlichen Formulare «Kündigungen», «Vertragsänderungen» oder «Mietzinserhöhungen» zur Annahme.

Für mehrere parlamentarische Initiativen zu Themen wie Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen, mechanischer Unterschrift oder der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist. Bei einer weiteren parlamentarischen Initiative, welche die Regeln für den Eigenbedarf einer Wohnung erleichtern will, gibt es Bezüge zum Zivilverfahrensrecht, die im Rahmen der Revision der Zivilprozessordnung zu klären sind.

Parlamentarische Vorstösse mit mietrechtlichen und wohnungspolitischen Bezügen

Weitere parlamentarische Vorstösse mit mietrechtlichen oder wohnungspolitischen Bezügen waren:

- In seiner Stellungnahme zur Interpellation von Nationalrätin Daniela Schneeberger «Hindernisse für die Digitalisierung rasch beseitigen» verwies der Bundesrat unter anderem auf die parlamentarische Initiative «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» von Nationalrat Olivier Feller. Der Nationalrat nahm am 9. Dezember 2020 die Motion «Digitale Vertragsabschlüsse breit ermöglichen. Schaffung einer digitalen Alternative zur eigenhändigen Vertragsunterzeichnung» von Nationalrätin Daniela Schneeberger an.
- Der Bundesrat lehnte die Motion «Rahmenbedingungen für Genossenschafts-Start-ups verbessern» von Nationalrat Fabio Molina ab. Der Nationalrat stimmte

der Motion «Genossenschaftswohnungen für ausser-europäische Staatsangehörige zugänglich machen» der heutigen Ständerätin Lisa Mazzone zu.

- Hingegen lehnte der Nationalrat die Motion von Nationalrat Fabio Molina «Unbürokratische Zwischennutzungen ermöglichen» ab. Das Postulat «Förderung der Tageslichtzufuhr in Wohngebäuden» von Nationalrätin Regula Rytz wurde ohne Behandlung im Rat abgeschrieben. Ebenfalls abgeschrieben wurden die Motion «Bundesamt für Wohnungswesen. Föderalistische und dezentrale Strukturen mit fairer Kostenberechnung bei Entscheidungen berücksichtigen» des früheren Nationalrates Philipp Hadorn und die Interpellation «Gesetzeskonformität von Crowdhouse» von Nationalrätin Jacqueline Badran.

Weitere Abklärungen beim Systemwechsel bei der Eigentumsbesteuerung

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) ersuchte den Bundesrat im November 2019, sich grundsätzlich zum vorgeschlagenen Systemwechsel in der Eigentumsbesteuerung zu äussern. Der Bundesrat teilte der WAK-S im Januar 2020 jedoch mit, dass er sich erst zu einem konkreten Gesetzesentwurf äussern werde. Im August hat die WAK-S bis Ende 2020 die Verwaltung um einen Ergänzungsbericht ersucht, in welcher finanzielle Auswirkungen, Verteilungswirkungen sowie mögliche Schuldzinsenregelungen und deren Folgen auf das interkantonale Steuerrecht aufgezeigt werden sollen.

Online-Ratgeber zu Sanierungen

Im Juni 2020 wurden die Webseiten Renovabene.ch sowie Locabene.ch aufgeschaltet. Diese Online-Ratgeber für Vermieterinnen und Vermieter sowie für Mieterinnen und Mieter thematisieren Fragen, die sich vor und während der Renovation oder energetischen Sanierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und im anschliessenden Betrieb stellen. Sie bieten kurze, verständliche Antworten, welche mit erfolgreichen Beispielen und weiterführenden Informationen dokumentiert sind. Themen wie Bau, Recht, Finanzen und Kommunikation werden erörtert, um den Informationsaustausch der Beteiligten zu fördern und die Umsetzung von Erneuerungsprojekten zu erleichtern. Renovabene und Locabene wurden von EnergieSchweiz, dem Programm des Bundesamts für Energie (BFE), zusammen mit dem BWO realisiert. Inhaltlich erhalten die Online-Ratgeber Unterstützung von Partnern wie Casafair, SVIT (Renovabene), Zawonet sowie den Services industriels de Genève (SIG). Die Inhalte der Ratgeber werden laufend aktualisiert und bei Bedarf mit neuen Kapiteln ergänzt.

Ebenfalls dem Bereich Wohnen und Energie ist die Plattform heizkostentest.ch zuzuordnen, die bereits im Vorjahr gestartet ist. Sie hilft, das eigene Heizenergiesparpotenzial aufzuzeigen und motiviert zu energiebewusstem Handeln. heizkostentest.ch ist ein gemeinschaftliches Pro-



jekt von Energie Zukunft Schweiz, dem Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz und Casafair und wird vom Bundesamt für Energie (EnergieSchweiz) und dem BWO unterstützt.

Weiterhin geringe Nachfrage bei den Vorbezügen

Nach Implementierung der Selbstregulierungsrichtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung in den Jahren 2012 und 2014 wurden aus der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum deutlich weniger Gelder vorbezogen. Gemäss Pensionskassenstatistik beläuft sich diese Summe jährlich auf rund 1,5 Milliarden Franken. Auch 2019 wurde diese Summe vorbezogen, aufgeteilt auf rund 19 000 Bezüger.

Die jährlichen Rückzahlungen belaufen sich gemäss Neurentenstatistik seit 2015 auf rund 450 Millionen Franken, 2018 waren es 469 Millionen Franken, zurückbezahlt von 7500 Personen. Vorbezogen aus der Säule 3a wurden im Jahr 2018 1,2 Milliarden Franken, ein marginal tieferer Betrag als in den drei Vorjahren. Davon profitierten 33 000 Personen.

Reger wohnungspolitischer Austausch

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW steht dem BWO als beratendes Gremium zur Seite. Die für die Amtsperiode 2020–2023 erneuerte 15-köpfige Kommission wird neu von Prof. Dr. Katia Delbiaggio präsiert. An zwei Sitzungen wurden, zusätzlich zum Informationsaustausch zu Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und zur Wohnungspolitik sowie zu Aktualitäten aus den vertretenen Organisationen, verschiedene Fragen in Zusammenhang mit Energie und Wohnungswesen diskutiert. Die Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog», an der sich Vertreterinnen und Vertreter aus Kantonen und Städten beteiligen, traf sich im Berichtsjahr zu einer Sitzung. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde anhand eines Inputreferats von Daniel Sager, dem Autor des jährlich vom BWO publizierten Marktmonitorings, beleuchtet. Die

Kommentare zur Abstimmungsanalyse der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» durch die frisch gewählte Präsidentin von WBG Schweiz, Ständerätin Eva Herzog, und den Präsidenten von Wohnen Schweiz, Daniel Burri, zeigten die differenzierte Haltung der beiden Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf und regten zu intensiven Diskussionen an.

Wohnnetz

Weitere Gefässe, die den Gemeinden zum informellen Austausch zu wohnungspolitischen Fragestellungen offenstehen, sind das «Wohnnetz», resp. das «Réseau logement Suisse romande». Der Austausch konnte aufgrund der Corona-Pandemie in beiden Sprachregionen nicht wie geplant stattfinden: Während die Frühlingsveranstaltungen abgesagt werden mussten, trafen sich Vertreter aus neun Westschweizer Gemeinden am 1. Oktober 2020 in La Tour-de-Peilz zu einem Austausch zum Thema Alterung der Bevölkerung und Wohnungsangebot. Ihre Deutschschweizer Kollegen hingegen mussten sich rund drei Wochen später mit einer halbtägigen Online-Veranstaltung begnügen, die sich schwerpunktmässig mit der Rolle der genossenschaftlichen Liegenschaftserneuerung in der Innenentwicklung befasste.

Strategie Nachhaltige Entwicklung

Weiter wirkte das BWO bei der Ausarbeitung der Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 mit, welche die Leitlinien der Nachhaltigkeitspolitik des Bundesrates für die nächsten zehn Jahre festhält und bis Mitte Februar 2021 in der Vernehmlassung war. Eines von drei Schwerpunktthemen, die Chancengleichheit, strebt an, den sozialen Zusammenhalt sicherzustellen, indem Ungleichheiten und Benachteiligungen verringert und die Selbstbestimmung der Bürger und Bürgerinnen gefördert werden. Unter Federführung des BWO beinhaltet dieser Schwerpunkt insbesondere die nationale Stossrichtung «Ein angemessenes Wohnungsangebot fördern».

Vollzug der Förderung: Neuer Rahmenkredit beantragt

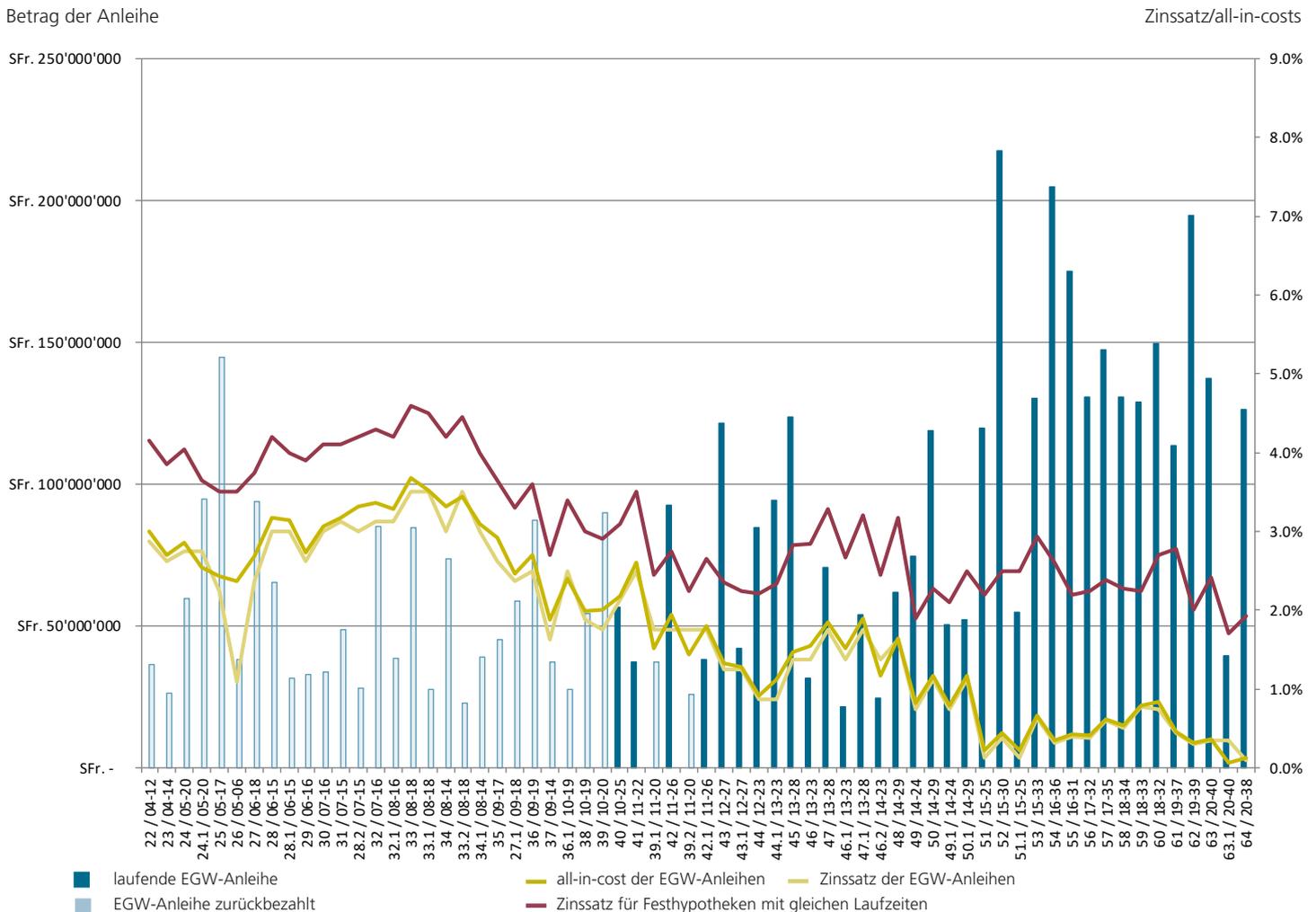


Abb. 5 EGW-Anleihe (WFG) per Ende 2020. (Quelle: EGW/BWO)

Die Bedeutung der direkten Förderung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG schwindet weiter. Das Hauptgewicht der Vollzugsaktivitäten des BWO liegt bei der indirekten Förderung gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG. Diese kommt ausschliesslich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugute und umfasst im Wesentlichen die Verbürgung der Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) sowie die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de roulement.

Neuer Rahmenkredit für die EGW im Parlament

Im Berichtsjahr war die EGW dreimal auf dem Kapitalmarkt aktiv: mit der Serie 63, deren erster Aufstockung sowie mit der Serie 64. Dabei nahm sie Gelder im Umfang von 303,1 Millionen Franken für Laufzeiten von 20 resp. 18 Jahren auf. Der Zinssatz beläuft sich für die beiden Anleihen auf 0,35 resp. 0,1 Prozent, die all-in-costs der beiden Basisan-

leihen waren nur marginal höher. Die all-in-costs von 0,069 Prozent der ersten Aufstockung der Serie 63 bei einer Laufzeit von fast 20 Jahren sind ein bisher unerreichter Wert. Im Berichtsjahr erfolgte die Rückzahlung der Serien 24 und 39 im Umfang von 307,7 Millionen Franken termingerecht. Die vom Bund verbürgte Summe nahm im Jahr 2020 um 4,6 Millionen Franken ab und beträgt per Ende des Berichtsjahres 3452,7 Millionen Franken. Seit der Inkraftsetzung des WFG im Herbst 2003 musste der Bund keine Bürgschaft honorieren.

Infolge der Anleihetätigkeit im Berichtsjahr nahm die zur Verfügung stehende Summe des Rahmenkredits, den das Parlament 2015 bewilligt hatte, entsprechend ab. Per Jahresende stehen noch rund 54 Millionen Franken zur Verfügung. Deshalb hat der Bundesrat dem Parlament am 2. September 2020 eine Botschaft für einen neuen Rahmenkredit für die Zeitperiode Mitte 2021 bis 2027 im Umfang von 1700 Millionen Franken unterbreitet. Der Nationalrat stimmte der Vorlage in der Wintersession mit 138 zu

52 Stimmen bei einer Enthaltung zu. Die Vorlage wird im Frühjahr 2021 vom Ständerat beraten werden, so dass der Kredit ab Mitte 2021 zur Verfügung stehen kann.

Zusammen mit der Botschaft für einen neuen Rahmenkredit nahm der Bundesrat auch eine Anpassung der WFV vor. Das bereits praktizierte Risikomanagement, welches ein jährliches Rating der an einer Anleihe beteiligten gemeinnützigen Wohnbauträger sowie periodische Prüfungen der mit Quoten aus verbürgten Anleihen finanzierten Liegenschaften umfasst, wurde mit Inkrafttreten per 1. Oktober 2020 kodifiziert.

Die Bürgschaft des Bundes für EGW-Anleihen erfolgt in Form der Solidarbürgschaft, die gegenüber der Vertreterin der Anleihegläubiger (Zürcher Kantonalbank ZKB) gewährt wird. Zwecks Verminderung der Ausfallrisiken wurde geprüft, die EGW-Anleihen künftig nicht mehr in Form einer Solidarbürgschaft, sondern in Form einer einfachen Bürgschaft zu verbürgen. Dabei zeigte sich, dass eine einfache Bürgschaft die Risiken für den Bund nicht mindern würde. Der Bundesrat nahm am 26. Februar 2020 zu den Empfehlungen der Finanzdelegation der eidgenössischen Räte – unter anderem Verzicht auf Solidarbürgschaften – vom 27. Juni 2019 Stellung. Er kam in seiner Stellungnahme zum Schluss, dass Solidarbürgschaften bei gezieltem Einsatz ein sinnvolles Förderinstrument darstellen und er deshalb daran festhalten will. Der Bundesrat betonte, dass Bürgschaften als Förderinstrument geeignet seien, wenn sich die geförderte Aufgabe mit einer erheblichen Wahrscheinlichkeit über den Kapitalmarkt finanzieren lasse und eine Rückzahlung der verbürgten Summen erwartet werden dürfe.

Ende September 2020 wählte die Generalversammlung der EGW Ernst Hauri, den früheren Direktor des BWO, zu ihrem Präsidenten. Er löste Peter Gurtner ab, der dieses Amt über 13 Jahre innehatte.

Pandemie bremst die Nachfrage nach Darlehen

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigten sich deutlich an der geringeren Anzahl Wohnungen, welche mit Darlehen aus dem Fonds de roulement gefördert wurden. Die in der Regel sehr partizipativen Projektentwicklungsprozesse der Genossenschaften wurden durch die Einschränkungen gebremst. Mit 609 neu geförderten Wohnungen ist die seit der Inkraftsetzung des WFG zweitiefste Anzahl zu verzeichnen. Wegen der durchschnittlich höheren Darlehensbeträge pro Wohnung betrug die Darlehenssumme dennoch knapp 21 Millionen Franken.

Im Herbst 2020 gab der Vorsteher des Eidgenössischen Departementes für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) grünes Licht für die Umsetzung eines Sonderprogramms zur Förderung von energetischen Sanierungen mit Darlehen aus dem Fonds de roulement, welches auch zur Stabilisierung der Konjunktur beitragen soll. Zwischen 2021 und 2023 können gemeinnützige Wohnbauträger Darlehen aus dem Fonds gewährt werden, welche auf zehn Jahre befristet zinsfrei sind, sofern die Liegenschaften energetisch umfassend saniert werden. Die Stiftung

für Wohneigentumsförderung SFWE bietet parallel dazu ein ähnliches Programm aus ihrem Fonds an. Die energetischen Anforderungen sind dieselben wie für gemeinnützige Projekte. Die SFWE fördert im Auftrag des Bundes Wohnraum im ländlichen Raum, insbesondere in einem landwirtschaftlichen Umfeld.

Unabhängig vom Sonderprogramm und bereits auf Mitte 2020 wurden die Darlehensbedingungen angepasst. Mit dem neuen Rahmenkredit, der nach der Ablehnung der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» in Kraft trat, stehen für die nächsten zehn Jahre 250 Millionen Franken zur Verfügung. Der Darlehensbetrag pro Projekt kann angepasst werden. Insbesondere werden Energiestandards differenzierter berücksichtigt und der Wechsel der Labelbezeichnungen bei LEA ermöglicht es, die Beträge entsprechend den Stufen zu unterscheiden.

In den vergangenen Jahren entstanden immer öfter Projekte, die Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern enthielten. Dies war der Anlass, die Verordnung über die Kostenlimiten aus dem Jahr 2014 anzupassen. Anhand einer neu entwickelten Formel, welche sich auf die Grundausstattung des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS abstützt, können Kostenlimiten für beliebig grosse Wohnungen berechnet werden. Die Limiten selbst erfuhren eine Anpassung an die Teuerung und berücksichtigen insbesondere die Entwicklung der Landpreise. In der Verordnung selbst werden nun Limiten für Wohnungen mit bis zu sieben Zimmern publiziert, dem grössten Wohnungstyp, für den im WBS die Grundausstattung vorgegeben ist. Zur Be-



rechnung von Limiten für noch grössere Wohnungen steht ein Tool auf der Website des BWO zur Verfügung.

Personelle Änderungen

Die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nahmen beide wichtige personelle Wechsel vor. Ständerätin Eva Herzog trat die Nachfolge von Alt-Nationalrat Louis Schelbert an, der zwölf Jahre den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz präsidierte. Im Herbst übernahm Adrian Achermann sein Amt als Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ und löste damit Hanspeter Käppeli ab.

Die Nachfrage nach Darlehen der SFWE ging 2020 ebenfalls zurück. 29 Gesuche für 2020 folgten auf 36 für 2019 und 32 für 2018. Weiter beschäftigte sich die Stiftung mit der Nachfolge des langjährigen Geschäftsführers Peter Brügger, welcher im Frühjahr 2021 in Pension geht.

Eine aus Vertretern beider Dachverbände neu zusammengestellte Arbeitsgruppe wird versuchen, eine für die ganze Schweiz anwendbare Grundlage zur Bestimmung der Kostenmiete zu erarbeiten. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden, konkrete Ergebnisse sind für anfangs 2022 zu erwarten.

Geringe Veränderung bei den Rückbürgschaften

Der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG wurden 2020 keine neuen Rückbürgschaften gewährt, eine konnte annulliert werden. So haben im Mietwohnungsbereich die WFG-Rückbürgschaften per 31. Dezember 2020 auf rund 14,1 Millionen Franken abgenommen, die WEG-Rückbürgschaften bleiben unverändert bei 2,1 Millionen Franken.

Im sistierten Eigentumsbereich verbleiben noch neun rückverbürgten Bürgschaften mit einer Restsumme von rund 1,0 Millionen Franken. Diese werden durch die Genossenschaft Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger HGW betreut und verwaltet. 2020 mussten keine Rückbürgschaften honoriert werden.

WEG: Der Rückgang setzt sich fort

Die Geschäfte auf der Grundlage des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) nehmen weiterhin kontinuierlich ab, da deren Laufzeit in der Regel auf 25 bis 30 Jahre angelegt sind. Im vergangenen Jahr wurde die Bundeshilfe für 1225 Eigentumsobjekte und 6152 Mietwohnungen beendet. Ende 2020 umfasste das WEG-Volumen noch rund 6200 Geschäfte gut 20'000 Wohnungen. Mit dem abnehmenden Volumen gehen auch die damit verbundenen Finanzflüsse zurück. 2020 wurden gut 16 Millionen Franken zur Verbilligung der Wohnkosten (Zusatzverbilligungen) ausbezahlt. Dies sind rund neun Millionen Franken weniger als im Vorjahr. Diesem Betrag standen Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen im Umfang von 5,1 Millionen Franken gegenüber. Die mo-

dellmässigen WEG-Bürgschaftsverpflichtungen beliefen sich per Ende 2020 auf 22,4 Millionen Franken.

Im Berichtsjahr unterzog das BWO 179 WEG-Geschäfte der amtlichen Mietzinskontrolle. Bei fünf Geschäften gab es Beanstandungen, die im Detail geprüft werden müssen. Die Zahl der Fördergeschäfte mit finanziellen Problemen nahm leicht zu. Ein Eigentumsobjekt wurde geregelt, drei neue Fälle kamen hinzu. Bei elf Eigentumsdossiers sind weiterhin Vereinbarungen über reduzierte Grundverbilligungs-Ratenzahlungen bzw. Rückzahlungs-Sistierungen in Kraft. Drei Dossiers konnten erledigt werden, neue Fälle kamen keine dazu. 2020 mussten weder Betreibungen eingeleitet werden noch sind Betreibungsfälle hängig.

Die für den Herbst vorgesehenen Treffen mit den Vertretern der Wohnraumförderung in den Kantonen konnten aufgrund der epidemiologischen Lage nicht stattfinden und sollen, sofern es die Umstände zulassen, im Jahr 2021 nachgeholt werden.

Stabile Verhältnisse bei den Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Die Bundes- und Publica-Darlehen verminderten sich im Berichtsjahr durch ordentliche und ausserordentliche Tilgungen total um rund 23 Millionen Franken (im Vorjahr waren es circa 39 Millionen Franken). Ende 2020 verwaltete das BWO Bundes- und Publica-Darlehen über rund 347 Millionen Franken bzw. 110 Millionen Franken. Der Bund unterstützt damit aktuell 115 Wohnbaugenossenschaften mit solchen Darlehen. Diese stellen rund 10'500 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. 2020 blieben die Zinssätze von Bund und Publica stabil. Die Zinserträge 2020 beliefen sich total auf rund 3,2 Millionen Franken.

Im Berichtsjahr wurden dem BWO bauliche Sanierungen im Umfang von rund 17 Millionen Franken gemeldet. Davon haben die Genossenschaften 11 Prozent aus Eigenmitteln finanziert.

Bundesgerichtsentscheid bestätigt die Zuständigkeit des BWO

Mit seinem Urteil vom 13. November 2019 (2C_927/2018) bejahte das Bundesgericht die Zuständigkeit des BWO bei Verfahren für die Anfechtung einer Mietzinserhöhung durch eine Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals. Damit bestätigte das Bundesgericht die Regel, dass Mietzinse des Obligationenrechts (OR) über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht für diejenigen Wohnräume gelten, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Streitig war insbesondere die zweite Voraussetzung. In Anwendung mehrerer Auslegungselemente auf die massgebenden rechtlichen Grundlagen und der Prüfung der Delegationsnormen bejahte das Bundesgericht die Zuständigkeit des BWO.

Mietrechtspraxis: Referenzzinssatz sank auf 1,25 Prozent

Der Referenzzinssatz befand sich seit Juni 2017 auf einer Höhe von 1,5 Prozent. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz sinkt seit Frühjahr 2018 pro Quartal regelmässig um 0,02 Prozentpunkte. Nachdem dieser die entsprechende Marke unterschritten hatte, sank der Referenzzinssatz der 3. März 2020 auf 1,25 Prozent. Der Durchschnittszinssatz weist weiterhin sinkende Tendenz auf, zuletzt ergab sich sogar wieder eine Senkung um 0,03 Prozentpunkte. Mit dem Stand von 1,30 Prozent ist er aber immer noch weit von einer allfälligen nochmaligen Senkung entfernt.

Mehr Schlichtungsverfahren eingeleitet

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten. Im Jahr 2020 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 27 169 neue Verfahren eingeleitet, 1426 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 25 004 Fälle erledigt, wovon 14 046 (56,2 Prozent) mit einer Einigung abgeschlossen wurden, was somit die häufigste Erledi-

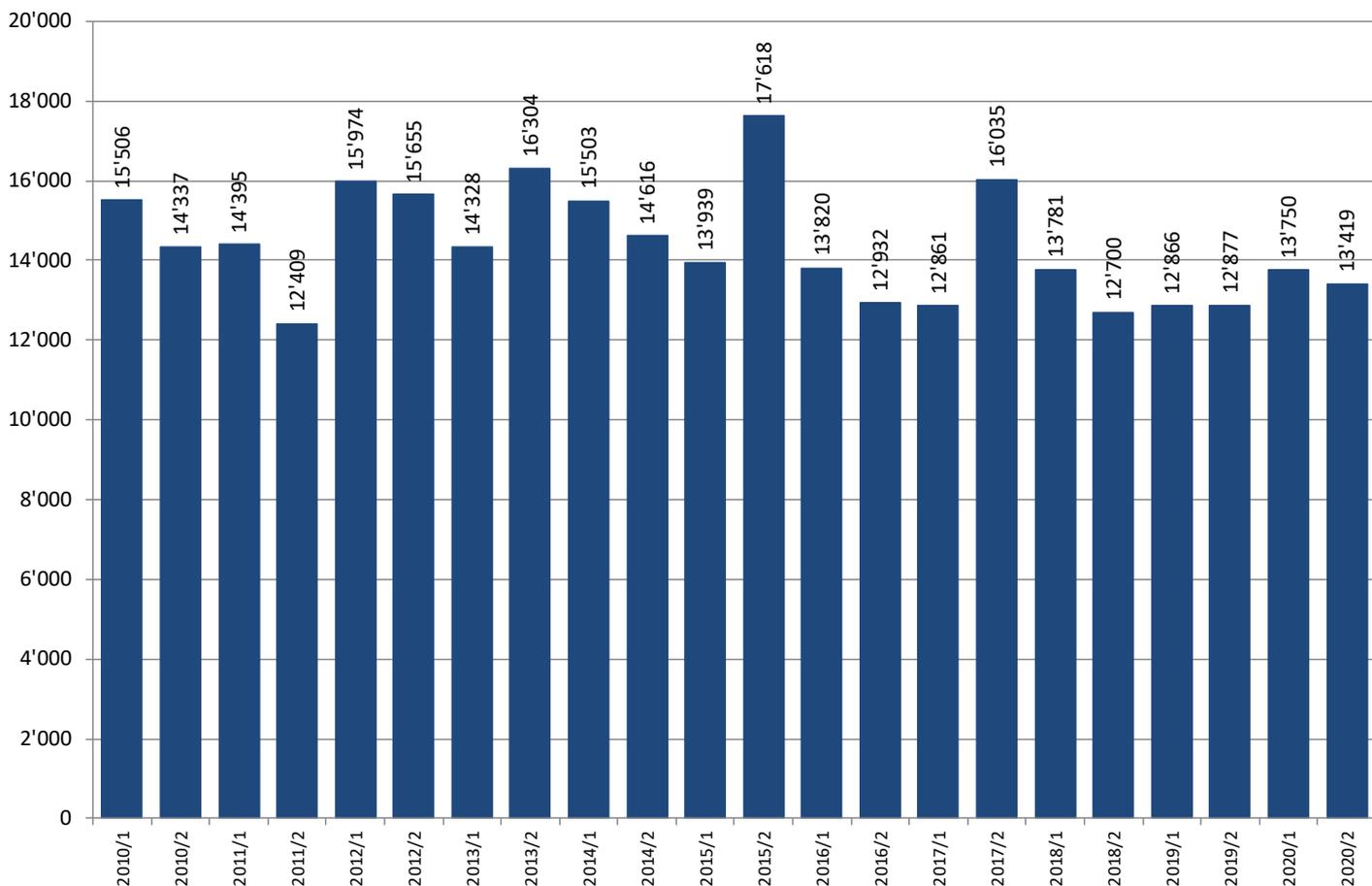
gungsart darstellt. In 3 781 Verfahren wurde hingegen die Nichteinigung festgestellt (15,1 Prozent). Zudem wurde bei 1 053 Fällen ein Urteilsvorschlag (4,2 Prozent) angenommen. 451 Urteilsvorschläge wurden abgelehnt und die Klagebewilligung erteilt. 144 vermögensrechtliche Streitigkeiten (bis zu einem Streitwert von 2 000 Franken) wurden mit einem Entscheid abgeschlossen und 5 529 Fälle anderweitig erledigt.

Neue Wege im Austausch

Der für den 31. März 2020 vorgesehene Open Space-Anlass für Interessenverbände, Schlichtungs- und Gerichtsbehörden, Anwaltschaft, Wissenschaft und Wirtschaft zur Auslotung von Möglichkeiten einer Verbesserung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) wurde sistiert.

Vor dem Hintergrund, dass das Mietrecht seit 30 Jahren in Kraft ist und trotz veränderten Rahmenbedingungen alle grösseren Revisionsbestrebungen bisher gescheitert sind, versucht das BWO einen Diskussionsprozess Miet-

Anzahl Fälle



Jahr/Semester

Abb. 6 Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2010– 2020 (Quelle: BWO)

recht anzustossen. In Absprache mit dem Departementschef des WBF soll versucht werden, mit den relevanten Akteuren eine ergebnisoffene Diskussion über eine ausgewogene Mietrechtsrevision zu führen.

Am 27. Mai 2020 fand ein vom BWO gemeinsam mit der Firma Weblaw organisiertes Webinar mit dem Titel «Coronavirus: Praxisfragen aus rechtlicher Sicht VIII – Covid-19 und Miete» statt. In ihren Referaten befassten sich Thomas Probst (Professor an der Universität Freiburg) und François Bohnet (Professor an der Universität Neuenburg) mit den Auswirkungen der notrechtlichen Massnahmen des Bundesrates auf das Geschäftsmietsverhältnis. Dabei wurde insbesondere auch die Frage des mietrechtlichen Mangels respektive der Mietzinsfortzahlungspflicht thematisiert.

Die bereits 2018 angestossene Ergänzung der VMWG um eine Bestimmung zum Energiespar-Contracting (ESC) konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden, nachdem verschiedene Inputs aus dem Vernehmlassungsverfahren und weitere inhaltliche Verbesserungen umgesetzt worden sind. Die Änderung trat per 1. Juni 2020 in Kraft. Der neue Artikel 6c der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sieht vor, dass die Vermieterschaft die Kosten eines ESC unter bestimmten Voraussetzungen als Nebenkosten verrechnen darf. Durch diese Möglichkeit sollen Energiesparmassnahmen bei Mietliegenschaften gefördert werden, ohne die Vermieterschaft finanziell zu belasten.

Das Bundesgericht stellte mit Urteil vom 4. September 2020 (4A_582/2019) klar, dass Mieterinnen und Mieter – ebenso wie Vermieterinnen und Vermieter – beim Ablauf von öffentlich-rechtlichen Wohnraumhilfen das Recht haben, eine Neu Beurteilung des Mietzinses nach der absoluten Methode (Renditeberechnung) zu verlangen. Der Entscheid, der eine kantonale Wohnraumhilfe betraf, ist analog auch beim Ablauf anderer Hilfen, insbesondere solchen des Bundes, anwendbar.

Mit Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019) änderte das Bundesgericht zwei zentrale Parameter zur Bestimmung der zulässigen Nettoendite bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen. Das investierte Eigenkapital darf neu in vollem Umfang der Teuerung angepasst werden. Nach der bisherigen Praxis galt dafür eine Höchstgrenze von 40 Prozent der Anlagekosten. Zudem gilt nach

der neuen Praxis ein Nettoertrag als zulässig, der den Referenzzinssatz um 2 Prozent übersteigt. Dies solange sich der geltende Referenzzinssatz auf höchstens 2 Prozent beläuft. Bisher lag die Grenze des zulässigen Ertrags bei 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz, unabhängig von dessen konkreter Höhe.

Rahmenmietvertrag in der Westschweiz verliert Allgemeinverbindlichkeit

Nachdem die Vertragsparteien keinen Antrag auf eine erneute Allgemeinverbindlicherklärung des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz gestellt hatten, fiel diese mit Wirkung vom 1. Juli 2020 dahin. Gestützt auf die massgebenden rechtlichen Grundlagen veröffentlichte das BWO im Bundesblatt vom 28. April 2020 eine entsprechende Mitteilung. Eine Information erfolgte weiter im SHAB, den Amtsblättern und Presseorganen der betroffenen Kantone.

Im Kanton Waadt ist zusätzlich ein kantonaler Rahmenmietvertrag anwendbar. Am 27. Mai 2020 erklärte der Staatsrat des Kantons Waadt die «Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud» für den Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 30. Juni 2026 für allgemeinverbindlich. Der Bundesrat genehmigte am 24. Juni 2020 die kantonale Allgemeinverbindlicherklärung und bewilligte gleichzeitig für vier Regelungen des kantonalen Rahmenmietvertrags Abweichungen vom zwingenden Mietrecht.

Rechtsvergleichende Studien

Im Auftrag des BWO erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung ein Gutachten und ein Update zur Mietzinsgestaltung in Belgien, Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien und im Vereinigten Königreich. Eine weitere Studie betraf das Thema «Automatisation de l'exercice du droit au logement par les personnes ayant besoin d'une protection internationale». In diesem Gutachten wurden das Europäische Recht und die Rechtsordnungen dieser Staaten untersucht. Die beiden vollständigen Studien sind auf der Website des BWO publiziert.

Wohnforschung: Forschungsprogramm 2020–2023: Umsetzung aufgegleist

Im Berichtsjahr wurde das im Vorjahr erarbeitete und vom Departement genehmigte Forschungsprogramm 2020–2023 initiiert. In den fünf thematischen Schwerpunkten – Markt und politische Rahmenbedingungen: beobachten, verstehen, evaluieren; Gute Wohnverhältnisse für benachteiligte Bevölkerungsgruppen; Anpassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse; Attraktive Gebiete dank ausgewogenen Wohnungsmärkten; Wohnungspolitik, innovativ und stufengerecht umgesetzt: experimentieren, umsetzen, lernen – wurden verschiedene Forschungsfragen intern vorbereitet und aufgegleist. Das BWO stellte sieben Forschungsberichte online. Im Laufe des Jahres führte es ausserdem die Begleitung einer beträchtlichen Anzahl von Studien fort, lancierte neue Untersuchungen und veranlasste einige Vorabklärungen für kommende Forschungsvorhaben. Unter anderem

wurde der Auftrag an den Schweizerischen Städteverband für die Betreuung des Netzwerkes Lebendige Quartiere für weitere fünf Jahre erneuert.

Gesellschaftliche Relevanz des Immobiliengeschehens

Neben der oben bereits erwähnten Untersuchung zu den Ursachen und Faktoren des Abstimmungsresultats der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» kam es im Berichtsjahr zu einer Aktualisierung der 2014 publizierten Studie «Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz». Neu werden die statistischen Grundlagen in Form eines digitalen Atlas' aufbereitet und mit kantonalen Daten erweitert. Alle Tabellen und Grafi-



ken können interaktiv abgerufen und heruntergeladen werden, differenziert nach Kantonen sowie für verschiedene, wählbare Zeitpunkte. Während ein Kurzbericht die wichtigsten Elemente auf Deutsch und Französisch zusammenfasst, steht der Atlas zurzeit nur in deutscher Sprache zur Verfügung. Er zeigt unter anderem, dass zwischen 2011 und 2017 die immobilienbezogene Bruttowertschöpfung um 12 Prozent gestiegen ist – und damit stärker als die Gesamtwirtschaft (+8 Prozent) – während der Zuwachs der Beschäftigtenzahl mit 5 Prozent der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Beschäftigung entspricht.

Im Zusammenhang mit den vom Bundesrat verordneten Schliessungen und Einschränkungen rückte die Thematik der Geschäftsmieten ins Zentrum. Das BWO wurde mit einem Monitoring beauftragt, welches einerseits auf einer Strukturanalyse des Geschäftsmietmarktes, andererseits auf einer repräsentativen Umfrage zur Situation der Mietparteien sowie zu getroffenen Abmachungen im Kontext der im Frühling verordneten Schliessung beruhte. Diese zwei wissenschaftlichen Arbeiten mündeten in den oben erwähnten Monitoringbericht.

Seit 2020 beteiligt sich das BWO auch am Projekt «City Statistics» des Bundesamtes für Statistik BFS, das Informationen und Vergleichsmessungen bietet zu unterschiedlichen Aspekten der Lebensbedingungen in mehr als 900 europäischen Städten anhand von rund 200 Indikatoren – davon ein gutes Dutzend betreffend Wohnsituation. In der Schweiz sind neben dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE und dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO auch die neun grössten Schweizer Städte beteiligt.

Innenentwicklung und Wohnflächenverbrauch

Zum Schutz der Bevölkerung in der Corona-Pandemie formulierten die Behörden verschiedene Empfehlungen respektive ordneten Massnahmen an, die auf eine «soziale Entdichtung» abzielten und den unfreiwilligen Rückzug in die Wohnung zur Folge hatten. Sie bergen das Risiko, die Bestrebungen für einen sparsameren Umgang mit Wohn- und Siedlungsflächen in Frage zu stellen. Weiter hatten sie erhöhte Ansprüche an den Wohnraum zur Folge, da dieser plötzlich zusätzlich als Arbeitsplatz taugen und im 24-Stunden-Betrieb alle Bedürfnisse der Hausgemeinschaft abdecken sollte. Mit einem virtuellen Think Tank unter dem Titel «Dichte auf dem Prüfstand» unterstützte das BWO bislang drei der vier vorgesehenen virtuellen Austausche zwischen Experten unterschiedlicher Disziplinen aus der Schweiz, Liechtenstein, Österreich und Deutschland. Dank der medialen Zusammenarbeit mit Tec21 sind Aufzeichnungen und Artikel zu allen Veranstaltungen als e-Dossiers einsehbar.

Kurz vor Ausbruch der Pandemie konnte eine Studie abgeschlossen werden, welche eine Übersicht über die nationale und internationale Literatur zum Thema bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung liefert. Sie überprüfte ausserdem anhand eines explorativen Ansatzes die Machbarkeit einer gesamtschweizerischen empirischen Untersuchung auf Gebäudeebene. Es zeigte sich, dass die mit dem gewählten Ansatz verbundene datentechnische Unschärfe gegen eine derartige Ausweitung spricht.



Der Wohnflächenverbrauch wirkt sich, neben zahlreichen weiteren Faktoren, belastend auf die Umwelt aus. Dies zeigt eine vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) mandatierte Studie, die vom BWO mitbegleitet und deren Übersetzung auf Französisch von ihm finanziert wurde. Ziel der Studie «Wohnen mit geringer Umweltwirkung» war es, das System Wohnen in seiner Gesamtheit zu verstehen und Weichen für das nachhaltige Wohnen aufzuzeigen.

Bezahlbarer und angemessener Wohnraum

Da bisher keine entsprechenden Daten verfügbar waren, wurde im Vorjahr eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die erheben sollte, ob und wie die Leistungen der Sozialwerke für die Finanzierung der Wohnkosten quantifizierbar sind. Die im Berichtsjahr abgeschlossene Studie zeigt, dass sich in der Sozialhilfe und in den Ergänzungsleistungen zu AHV und IV (EL) die Kosten für das Wohnen im Jahr 2018 insgesamt auf rund 1,77 Milliarden Franken beliefen. Dabei liegt der Wohnkostenanteil in der Sozialhilfe (rund 38 Prozent) höher als bei den EL (rund 33 Prozent). Im Zeitverlauf haben sowohl die Gesamtausgaben für die EL und Sozialhilfe als auch deren Wohnkostenanteile zugenommen.

Eine langjährige Zusammenarbeit wurde mit der Veröffentlichung des Wörterbuchs der Schweizer Sozialpolitik beendet. Das BWO hat die Themenverantwortung zu «Wohnen und Raum» übernommen, mit rund zehn inhaltlich breit gestreuten Beiträgen, wie bspw. Freiräume und Urban farming, Mietrecht, Wohnraumförderung oder Umzugsverhalten. Dieses Werk, auch frei verfügbar im Internet, macht in einer allgemein gehaltenen Sprache grundlegendes, forschungs- und praxisbasiertes Wissen zur Sozialpolitik für Laien und Fachpersonen zugänglich.

Förderung von Innovationen

Im Jahr 2020 setzte das BWO seine Aktivitäten zur Unterstützung der Entwicklung von innovativen Ansätzen fort. Im Rahmen des Programms «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020 – 2024» trafen sich am 9. September Vertreterinnen und Vertreter der sechs Projekte des Themenfeldes «Demografischer Wandel: Lebensraum von morgen gestalten», welches das BWO betreut, zu einem ersten Erfahrungsaustausch. Zur Diskussion standen die Themen Partizipation, Zusammenleben und Dienstleistungen.

Seit 2019 bietet das BWO auch Unterstützung für «Referenzprojekte im Wohnungswesen». Im Jahr 2020 endete das erste der fünf geförderten Projekte mit der Veröffentlichung eines Abschlussberichts. Dieses Projekt wurde von der ZHAW in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wettingen durchgeführt. Es untersuchte, wie Einfamilienhausquartiere entwickelt werden können, indem die

Innenentwicklung angestrebt wird und die Interessen der Eigentümer gewahrt bleiben.

Start eines Informationsportals

Am 28. April 2020 lancierte das BWO ein Informationsportal, um Kantone und Gemeinden zu unterstützen, die mit den Herausforderungen von Kurzzeitvermietung auf Buchungsplattformen konfrontiert sind. Das Portal stellt die wichtigsten Rechtsgebiete zu den Auswirkungen von Buchungsplattformen wie Mietrecht, Erhaltung des Mietwohnungsbestandes oder Steuern und Kurtaxenvor und veranschaulicht sie mit Beispielen. Zum anderen werden die Massnahmen des Kantons Genf und der Gemeinde Interlaken in ihrem jeweiligen Kontext vorgestellt, so dass sie als Anregung für andere Behörden dienen können. Das für den 10. Juni 2020 geplante Seminar «Reservierungsplattformen: Ansätze und Handlungsmöglichkeiten für Kantone, Städte und Gemeinden» konnte aus epidemiologischen Gründen nicht stattfinden.

Corona-Krise: «Wohnen» und «Geschäftsmieten» im Fokus

Im Jahr 2020 verzeichnete die Website des BWO rund 220 000 Besuche, was sich im selben Rahmen bewegt wie im Vorjahr. Von grossem Interesse war zu Beginn des Jahres die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», welche am 9. Februar 2020 vom Stimmvolk abgelehnt wurde. Mit der Zuspitzung der Corona-Krise geriet ein neues Thema in den Fokus der Öffentlichkeit: die Geschäftsmieten. Auch die Frage, ob Umzüge in der Pandemie noch möglich sind, bewegte die Bevölkerung.

2020 erschienen vier Ausgaben «Wohnungsmarkt auf einen Blick» sowie vier «BWO-Newsletter». Im Bereich von Social Media ist das BWO seit über sieben Jahren auf Twitter aktiv. Rund 50 Tweets zum Thema «Wohnen» und zu aktuellen Fragen aus dem BWO wurden im Berichtsjahr gesendet. Die Zahl der Follower erhöhte sich auf rund 750. Als weitere Folge der Corona-Krise stiegen die Anfragen, vor allem im Zusammenhang mit den Geschäftsmieten, stark an. Im Berichtsjahr beantwortete das BWO über 1000 Anfragen, mehr als doppelt so viele wie in den Vorjahren. Auch das Interesse der Medien an den BWO-Themen stieg an. Gegenüber dem Vorjahr wurden rund dreimal so viele Anfragen von Medienschaffenden beantwortet.

Nach wie vor ein grosses Interesse besteht an der Broschüre «Wohnen in der Schweiz», welche die wichtigsten Regeln und Rechte im Mietwesen kurz und bündig vorstellt. Die Publikation liegt mittlerweile in 18 Sprachen vor. Es wurden im Berichtsjahr rund 6000 Exemplare ausgeliefert.

Grenchner Wohntage: verschoben

Wohnen und Arbeit stand als Thema für die im November 2020 geplanten 25. Grenchner Wohntage im Fokus. Die Schutzkonzepte für die drei Anlässe standen und die Dokumentation lag bereit zum Zusammenstellen. Doch die zweite Welle der Corona-Pandemie führte zu weitergehenden Einschränkungen, sodass die Grenchner Wohntage in den September 2021 verschoben wurde.

Die Corona-Krise hat das Verhältnis zwischen Arbeit und Wohnen in ein neues Licht gestellt. Arbeitnehmer und Schülerinnen wurden ins Home-Office geschickt, die Wohnung wurde plötzlich für alle Haushaltsmitglieder zu einem – bequemen oder beengenden – Operationszentrum, für unterschiedlichste Tätigkeiten und im «24-Stunden-Be-

trieb». Aus heutiger Sicht sind die Folgen dieses zwangsverordneten «Gesellschaftsexperiments» noch kaum absehbar, für die Grenchner Wohntage hingegen eine spannende Ausgangslage.

Neben der Fachtagung mit dem Titel «Wohnen und Arbeiten – Hand in Hand?» standen zwei weitere Anlässe auf dem Programm. Zum einen die Eröffnung der Ausstellung im Kultur-Historischen Museum Grenchen «Von Gemüsebeeten und Einbauküchen: Arbeiterwohnen im 20. Jahrhundert» und der Kinoabend mit dem Oscar gekrönten südkoreanischen Film «Parasite» (2019).



BWO:

Überprüfung der Amtsstrategie

Die strukturelle Reform des BWO, welche der Bundesrat am 1. Juni 2018 beschlossen hat, kommt voran. Die Zusammenlegung von Querschnittsdiensten mit der WEKO ist umgesetzt (HR, IT), respektive in Planung (Logistik). Auch die Vorbereitungen für den Umzug des BWO an die Hallwylstrasse 4 in Bernkamen voran – der Umzug ist für Ende 2021 vorgesehen.

Nach dem Amtsantritt des neuen Direktors wurde die Amtsstrategie überprüft. Künftig soll das Thema «Grundlagen für das Wohnen von morgen» ein stärkeres Gewicht erhalten. Zudem beabsichtigt das BWO, sich neben dem Wohnen vermehrt auch mit der Immobiliennutzung und mit den Immobilien insgesamt zu befassen. Damit ist auch der Anspruch verbunden, Wohnen in einem breiteren Kontext zu verstehen – insbesondere räumlich, aber auch bezüglich Energie und Klima oder der demografischen Entwicklung.

Darauf aufbauend wurde die neue Organisationsstruktur des Amtes leicht angepasst. Insbesondere soll die Kommunikation gestärkt werden. Der Departementschef WBF genehmigte das neue Organigramm am 14. Oktober 2020. Dieses wird auf Anfang 2021 umgesetzt.

Die Mitarbeiterzahl des BWO betrug 37 Personen, die sich inklusive der einen Lernenden 32,2 Vollzeitstellen teilen.

Amtsintern fanden monatlich Personalinformationen zum Thema «Strukturreform BWO» statt.

Der externe Ausbildungstag führte das BWO nach Meyrin (GE), wo die Teilnehmenden das «Ecoquartier Les Vergers» und die Gebäude der Wohnbaugenossenschaft «Equilibre» besichtigten. Zur Gemeinschaftsförderung ausserhalb der Arbeitszeit trug ein Grillanlass im Garten des BWO bei. Das Weihnachtsessen musste hingegen wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden.

Massnahmen der Gesundheitsförderung besitzen weiterhin einen hohen Stellenwert. Die Aktion «Bike to work» fand wegen dem Corona-Virus statt im Frühsommer im Herbst statt. Zwei Teams des BWO nahmen daran teil.

Notfall- und Krisenmanagement / BCM

Das Jahr 2020 war stark durch Covid-19 geprägt. Dieser Umstand hat die Direktion dazu bewogen, im BWO ein Notfall- und Krisenmanagement aufzubauen.

Die Corona-Pandemie stellte hohe Anforderungen an das Business Continuity Management (BCM). So mussten u.a. Desinfektionsmittel, Gummihandschuhe, Hygiene-

masken und spezielle Abfalleimer bereitgestellt werden, um den Anforderungen zum Schutz gegen das Corona-Virus gerecht zu werden. Auch verfügt das BWO über ein eigenes Schutzkonzept.

Softwarewechsel durchgeführt

Während des Osterwochenendes erfolgte die Einführung des neuen Gever-Systems (Acta Nova). Zeitnah wurden dazu verschiedene Informationsveranstaltungen durchgeführt und verschiedene Hilfsmittel erarbeitet, um den Mitarbeitenden den Umstieg zu erleichtern.

Für die Digitalisierung der Dossiers der Wohnraumförderung wurden mit Hilfe des Scanning-Teams des ISCeco spezielle Deckblätter erstellt. Damit konnte der manuelle Aufwand auf ein Minimum reduziert werden, da die Unterlagen dank einer Texterkennung (OCR) automatisch im richtigen Dossier abgelegt wurden.

Gemäss Umweltbericht konnte das BWO die Umweltbelastung seit 2006 um 28,5 Prozent senken, was unter der Zieldefinition (30 Prozent) liegt. Der Hauptgrund dafür ist, dass die beheizte Fläche pro Mitarbeiter/-in mit der Reduktion des Personalbestandes gestiegen ist. Einzelne Sensibilisierungsaktionen wie die RUMBA-Challenge oder Mitteilungen zu Beginn der Heizsaison wurden auch im Jahr 2020 durchgeführt. Für den Standort in Bern soll zusammen mit der WEKO ein gemeinsames RUMBA-Konzept ausgearbeitet werden.



Publikationen 2020

Forschungsberichte

Folgende Studien sind auf der Website des BWO verfügbar:

pom+ Consulting AG; Rütter soceco. *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz. Kurzbericht Ausgabe 2020*, August 2020.

Digitaler Atlas der Immobilienwirtschaft: <https://public.tableau.com/profile/digitaler.atlas.der.immobilienwirtschaft.schweiz#!/vizhome/DigitalerAtlasderImmobilienwirtschaftSchweiz/Intro>

Hochschule Luzern – Wirtschaft. *Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung. Eine explorative und fallstudienbasierte Analyse*, April 2020.

Sotomo. *Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Abstimmungsanalyse*, Juli 2020.

ZHAW Institut Urban Landscape. *Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhausgebieten gestalten*, Juni 2020.

Wüest Partner. *Geschäftsmieten: Strukturanalyse*, September 2020.

gfs.Bern. *Auslegeordnung Geschäftsmieten. Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen*, August 2020.

Ecoplan. *Bedarfsabhängige Sozialleistungen: Ausgaben im Bereich Wohnen*, Dezember 2020.

Factsheets

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

Artikel

Folgende Artikel sind auf der Website des BWO verfügbar:

Sfar, Doris. *Vivre avec un handicap: favoriser l'autonomie dans le logement*, in: *Habitation*, März 2020, S. 9–10.

Sfar, Doris. *Recherche sur le logement: cinq thèmes pour aborder les défis majeurs*, in: *Habitation*, Juni 2020, S. 49–50.

Tschirren, Martin. *Vermieter haben eine grosse Verantwortung*. Interview in: *Immobilien* 5–2020, S. 4–9.

Tschirren, Martin. *Wegen Wegzug von Bundesamt: Die Zukunft der Grenchner Wohntage ist noch offen*. Interview in: *Grenchner Tagblatt*, 3. Juni 2020.

Tschirren, Martin. *Es war schon ein steiler Einstieg*. Interview in: *influence*, 20. Juni 2020. (www.influence.ch)

Tschirren, Martin. *Nous devons en quelque sorte nous réinventer*. Interview in: *habitation*, Septembre 2020.

Tschirren, Martin. *Je ne promets pas la lune, mais j'ambitionne un lieu d'échange efficace!* Interview in: *Propriété*, Septembre 2020.

Tschirren, Martin. *Chefsache mit Martin Tschirren: «Ich will mich selber sein»*. Interview in: *baublatt*, 27. November 2020.

Tschirren, Martin; Enzler, Christoph. *Das Wohnumfeld ist und bleibt wichtig*, Interview in: *WOHNENextra*, Dezember 2020.

Kägi, Adrian. *Bundesämter und Mediation – Rahmenbedingungen und Modalitäten im nicht streitigen Verwaltungsverfahren*, in: *recht*, Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis, 4/20, S. 275 ff.

Mietrecht

Kägi, Adrian; Mazza, Aldiana; Oeschger, Sara. *njus-Band zum Mietrecht, Entwicklungen 2019*, Bern 2020.

Ausgewählte Referate

König, Felix. *Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»*, Schweizerischer Zentralverein für das Blindenwesen SZBlind, Bern, 30. Januar 2020.

Sfar, Doris. «*Fertig Dichte?*». Think Tank «Dichte auf dem Prüfstand». online 26. Mai 2020.

Tschirren, Martin. «*Gemeinnützige Wohnbauträger quo vaditis? Einige Bemerkungen aus der Vogelperspektive*». Referat, Strategieseminar abl, 4. Juli 2020.

Sfar, Doris. «*Innenentwicklung – ja, aber wie?*». Think Tank «Dichte auf dem Prüfstand». BWO, CCTP-HSLU, tec21, 10. Juli 2020.

Sfar, Doris. «*Hin zum klimaneutralen Wohnen – wo liegen die Stolpersteine?*». Teilnahme am Podiumsgespräch, Casafair, Zürich, 22. August 2020.

Sfar, Doris. «*Wohnen der Zukunft. Einblicke in die Modellvorhaben «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten»*». Österreichische Wirtschaftsdelegation, Zürich, 6. Oktober 2020.

Sfar, Doris. «*Raum allein bringt nichts*». Think Tank «Dichte auf dem Prüfstand». BWO, CCTP-HSLU, tec21, 16. Oktober 2020.

Schindelholz, Jude. Abschluss: Würdigung der Ergebnisse, Herbstseminar Netzwerk Lebendige Quartiere, «Das richtige Mass für eine nachhaltige Entwicklung: Suffizienz im Quartier fördern». Online, 3. November 2020.

König, Felix. «*Artikel 6c VMWG: Unter welchen Voraussetzungen können Vermieterinnen und Vermieter die Kosten eines Energiespar-Contracting (ESC) als Nebenkosten verrechnen?*». SWISS ESCO SUMMIT, Digitale Veranstaltung, 5. November 2020.

Sfar, Doris. «*Co-Produktion lebenswerter Quartiere – Kooperative gemeinnützige Arealentwicklung am Beispiel Industriestrasse Luzern*». Begrüssung und Mitwirkung am Podium, Fachtagung Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Luzern, 26. November 2020.

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, April 2021

