
Jahresbericht 2024

Bundesamt für
Wohnungswesen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Gestaltungskonzept

Hahn+Zimmermann, Bern

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
<hr/>	
Schwerpunkt	
Wohnungsknappheit verstärkt sich	4
Wohnungsmarkt	
Steigende Mietpreise, reduzierte Neubautätigkeit	6
Wohnungspolitik	
Mietrecht und Wohnraumförderung im Fokus	7
Mietrecht	
Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten	8
Wohnraumförderung	
Hohe Nachfrage nach Darlehen	9
Wohnforschung	
Forschungsprogramm 2024–2027 gestartet	10
Internationales	
Internationale Wohnungsmarktprobleme	11
Kommunikation und Politik	
BWO neu auf Instagram	12
In eigener Sache	
Fortschritte in der Digitalisierung	13
<hr/>	
Publikationen 2024	14

Vorwort:

Wenn dieser Jahresbericht erscheint, ist es 50 Jahre her, dass das Bundesamt für Wohnungswesen BWO gegründet wurde. Am 1. Januar 1975 wurde das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Kraft gesetzt, das in Artikel 54 lapidar festhält: «Der Bund errichtet ein Bundesamt für Wohnungswesen.» Und weiter: «Dem Bundesamt obliegt der Vollzug dieses Gesetzes, soweit er Sache des Bundes ist.»

Aber wie kamen Bundesrat und Parlament dazu, dieses Gesetz zu erlassen und damit das BWO zu gründen? Ausgangspunkt war eine Volksinitiative, die mit einer Ausländer- sowie einer Export-Abgabe einen Wohnbaufonds zwecks Förderung des Wohnungsbaus, des Wohnungseigentums und für die Sicherstellung angemessener Wohnungsmietzinse hätte speisen wollen. Für Bundesrat und Parlament ging diese Initiative, die wegen ihrem Urheber auch als «Denner-Initiative» bekannt war, zu weit. Stattdessen wurde dem Stimmvolk ein direkter Gegenvor-

schlag unterbreitet. Am 5. März 1972 stimmte die Schweizer Stimmbevölkerung dem neuen Verfassungsartikel zur Wohnbauförderung zu und gab damit grünes Licht für das neue Gesetz.

Die damaligen Entscheide für einen Ausbau der Wohnraumförderung sind Ausdruck einer längeren Phase der Hochkonjunktur, die unter anderem zu einer sehr angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt führte. Auch später waren die Rufe nach wohnungspolitischen Lösungen in Krisenzeiten jeweils am lautesten resp. in Zeiten, in denen weite Teile der Bevölkerung von Wohnungsmangel betroffen waren.

In den vergangenen gut 20 Jahren war die Situation auf dem Wohnungsmarkt insgesamt betrachtet vergleichsweise entspannt. Der Umfang der Wohnraumförderung wurde deutlich reduziert. Der Anteil der Wohnbauförderung an den Gesamtausgaben des Bundes sank in den vergangenen 25 Jahren von 0,6 auf 0,04 Prozent.

Die Entwicklung der letzten Jahre und Monate zeigt nun allerdings, dass das Wohnen ganz allgemein, die Wohnraumversorgung und vor allem Herausforderungen im Zusammenhang mit den Wohnkosten, dem Klima- sowie dem demografischen Wandel an Bedeutung gewinnen. Die Antwort auf diese Herausforderungen muss nicht unbedingt mehr Fördermittel heissen; für die Lösung dieser Probleme braucht es vielmehr die Zusammenarbeit zwischen Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden, aber auch mit der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft.

Martin Tschirren, Direktor



Martin Tschirren, Direktor BWO

Bern, im Mai 2025

Schwerpunkt:

Wohnungsknappheit verstärkt sich

Mit einer Leerstandsquote von 1,08 Prozent im Jahr 2024 verschärft sich die Wohnungsknappheit. Angesichts dieser Krise hat der Bundesrat einen Plan zur Erhöhung des Angebots an erschwinglichen und nachhaltigen Wohnungen entwickelt.



Obwohl die Situation nicht überall so angespannt ist, betrifft sie hauptsächlich städtische Gebiete und zunehmend touristische Gemeinden. Die sinkende Leerstandsquote hat auch Auswirkungen auf den Anstieg der Mietpreise und damit auf die Wohnungsknappheit in der Schweiz.

Eine Lösung besteht in der verstärkten Entwicklung nach innen, das heisst in der Verdichtung. Dieser Ansatz ist zwar komplexer als das Bauen auf neuen Flächen, aber langfristig erweist er sich als nachhaltiger und wirtschaftlicher.

Steigende Wohnkosten

Die Wohnungsknappheit nimmt besonders in der Westschweiz und ausserhalb der städtischen Zentren zu. Die Nachfrage steigt stark an, während das Angebot nicht ausreichend wächst. Diese Diskrepanz führt zu steigenden Kosten und Mietpreisen sowie zu Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

Aktionsplan zur Wohnungsnot

Angesichts dieser besorgniserregenden Situation engagiert sich der Bundesrat seit 2022 für die Suche nach Massnahmen und Lösungen, die die Zuständigkeiten aller Akteure berücksichtigen. In diesem Sinne fand am 13. Februar 2024 ein zweiter Runder Tisch statt, bei dem der Aktionsplan zur Wohnungsnot vorgestellt wurde. Seine Umsetzung hat begonnen und sollte in den nächsten Jahren seine Wirkung

entfalten. Der Aktionsplan zielt darauf ab, das Angebot an qualitativ hochwertigen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungen zu erhöhen. Er enthält 35 empfohlene Massnahmen in den folgenden drei Themenbereichen:

- Förderung einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und deren Umsetzung
- Stärkung und Beschleunigung der Verfahren
- Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungen

Für die Umsetzung der Massnahmen ist die Zusammenarbeit aller Beteiligten unerlässlich. Der Aktionsplan respektiert deshalb die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure. Der Bau- und Immobiliensektor muss in erster Linie bauen und investieren. Fragen der Raumplanung oder der administrativen Verfahren liegen in der Kompetenz der Gemeinden und Kantone.

Eine schnelle und einfache Verbesserung der Situation ist jedoch nicht zu erwarten. Allerdings werden seit Sommer 2024 wieder vermehrt Bauanträge und Baugenehmigungen gestellt. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist beauftragt, einmal jährlich eine Umfrage bei den am Aktionsplan beteiligten Partnern durchzuführen. Mit diesen Umfragen wird der Fortschritt der Durchführung der Massnahmen gemessen. Eine erste Umfrage startet im Frühjahr 2025.

Überarbeitung des Monitor Wohnungsmarkt

Der neu digital verfügbare «Monitor Wohnungsmarkt» ist ebenfalls ein Instrument, das bei der Beobachtung des Wohnungsmarktes und somit der Wohnungsknappheit hilft.

Er erfüllt hauptsächlich drei Zwecke: Er dient zur Beobachtung der Entwicklung des Wohnungsmarktes, liefert Grundlagen für die Bewertung und Förderung des Angebots an erschwinglichem Wohnraum und dient als Referenz für Analysen im Zeitverlauf. Der Monitor wird vierteljährlich aktualisiert. Die Digitalisierung des Monitors hat es ermöglicht, eine interaktive und benutzerfreundliche Online-Plattform zu schaffen, die Vergleiche ermöglicht und die Wechselwirkungen zwischen den Indikatoren aufzeigt.

Weiterführende Links

[Wohnungspolitik Bund](#)

[Monitor Wohnungsmarkt](#)



Bild 2. Runder Tisch Wohnungsknappheit - WBF/zvg

Wohnungsmarkt:

Steigende Mietpreise, reduzierte Neubautätigkeit

Der Schweizer Wohnungsmarkt war 2024 von einer hohen Nachfrage und einem begrenzten Angebot geprägt. Dies führte zu steigenden Mietpreisen und weiterer Verknappung.



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr kaum verbessert. Das Angebot blieb weiterhin knapp, während die Nachfrage konstant hoch blieb. 2023 wuchs die Bevölkerung um etwa 147 000 Personen, was 1,7 Prozent entspricht. Dies verstärkte die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in städtischen Gebieten. Die Neubautätigkeit blieb hinter dem Bedarf zurück. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen lag 2024 bei rund 40 000, also leicht tiefer als im Vorjahr. Trotz eines leichten Anstiegs bei den Baugesuchen hinkten die erteilten Baubewilligungen hinterher, was für 2025 noch keine nennenswerte Verbesserung verspricht.

Leerwohnungsquote und Mietpreisentwicklung

Die Leerwohnungsquote ging 2024 weiter zurück. Per 1. Juni standen 1,08 Prozent der Wohnungen leer, nach 1,15 Prozent im Jahr 2023. Der Rückgang verlief jedoch langsamer als in den Vorjahren. In städtischen Gebieten mit hoher Nachfrage und bereits tiefer Leerstandsquote blieb diese nahezu unverändert.

Die Mietpreise stiegen weiter stark an. Der Mietpreisindex verzeichnete 2023 ein Plus von 1,6 Prozent. Der zweimalige Anstieg des Referenzzinssatzes im Jahr 2023 resultierte 2024 in einer Verdoppelung dieses Wertes. Besonders Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen sind von dieser Entwicklung betroffen. Die steigenden

Mietpreise waren neben den stark gestiegenen Krankenkassenprämien einer der Hauptgründe für die Belastung der Haushaltsbudgets. Zwar ging die Jahresteuersatzrate 2024 weiter zurück, aber die Reallöhne haben sich 2024 wohl kaum verändert. Diese Faktoren wirkten sich negativ auf das verfügbare Einkommen vieler Haushalte aus.

Wohneigentum und Baupreise

Die Preisanstiege für Wohneigentum erreichten zwischen 2020 und 2022 Rekordwerte. 2023 und 2024 war ein Rückgang zu verzeichnen. Sinkende Zinsen werden neben dem begrenzten Angebot weitere Preisanstiege auch in den kommenden Jahren begünstigen. Die Baupreise stabilisierten sich nach den starken Anstiegen in den Jahren 2022 und 2023, die durch Lieferengpässe und den Ukraine-Krieg ausgelöst wurden. Dennoch bleibt Bauen auch 2024 und 2025 teurer als vor der Pandemie.

Referenzzinssatz blieb hoch

Im Jahr 2023 stieg der Referenzzinssatz zweimal an, zunächst von 1,25 Prozent auf 1,5 Prozent und dann um einen weiteren Viertelprozentpunkt auf 1,75 Prozent. 2024 blieb der Zinssatz bei 1,75 Prozent stabil. Der Durchschnittszinssatz zeigt jedoch wieder eine sinkende Tendenz, sodass für 2025 eine Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5 Prozent wahrscheinlich wird.

Weiterführende Links:

[Hypothekarischer Referenzzinssatz \(admin.ch\)](#)

[Der Wohnungsmarkt auf einen Blick \(admin.ch\)](#)

Wohnungspolitik:

Mietrecht und Wohnraumförderung im Fokus

Im Jahr 2024 standen die Volksabstimmungen zu zwei mietrechtlichen Vorlagen sowie drei Vernehmlassungen im Zentrum. Zudem galt es, zahlreiche Vorstösse und mehrere parlamentarische Initiativen zu bearbeiten.

Am 24. November 2024 lehnte das Stimmvolk zwei mietrechtliche Vorlagen zur Untermiete sowie zur Kündigung wegen Eigenbedarfs ab. Hingegen wurde gegen die 2023 vom Parlament beschlossenen Änderungen der mietrechtlichen Formvorschriften kein Referendum ergriffen. Diese Änderungen können in Kraft treten. Damit kann die Faksimile-Unterschrift nun bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen angewendet werden. Die Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen fällt künftig weg.

Vernehmlassungen

Eine Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) wurde in der zweiten Jahreshälfte in einer Vernehmlassung zur Diskussion gestellt. Ziel der vorgeschlagenen Anpassung ist es, klare Rechtsgrundlagen für indirekt durch den Bund geförderte Wohnräume zu schaffen, vor allem im Hinblick auf die kostenbasierte Mietzinsfestlegung und die staatliche Mietzinskontrolle.

Das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) lief bis zum 11. Juli 2024. Dabei ging es um kurzfristig umsetzbare Massnahmen zur Mietzinsdämpfung und auch um eine Anpassung aufgrund der beschlossenen Erleichterung der Formvorschriften für gestaffelte Mietzinsen. Das weitere Vorgehen in Bezug auf die Mietzinsgestaltung wird durch eine Studie zur Überprüfung des aktuellen Mietzinsmodells beeinflusst, die der Bundesrat am 20. Dezember 2024 zur Kenntnis genommen hat.

Am 10. April 2024 endete die Vernehmlassung zu den zwei parlamentarischen Initiativen [16.451. «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»](#) und [17.493. «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»](#). Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates nahm am 16. August 2024 vom Ergebnisbericht Kenntnis. Sie beauftragte das BWO mit der Erarbeitung eines Berichts zu beiden Vorlagen.

Vorstösse und parlamentarische Initiativen

Im Jahr 2024 wurden parlamentarische Initiativen, Motionen, Postulate und Interpellationen zu verschiedenen Themen eingereicht, behandelt und erledigt. Zu den behandelten Themen gehörten unter anderem die Wohnraumförderung, der Wohnungsmarkt (z. B. Wohnungsknappheit), datenschutzrechtliche Fragen im Zusammenhang mit Mietverträgen, die Mietzinsgestaltung, Nebenkosten, Kündigungen (z. B. aufgrund von Sanierungen) sowie das Laden von Elektroautos.

Weiterführende Links:

[Parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht](#)

[Volksabstimmung vom 24.11.2024](#)

[Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes \(WFG\)](#)

[Schweizer Parlament](#)

[Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen \(VMWG\)](#)

[Studie zeigt Anpassungsbedarf beim Mietzinsmodell](#)

[OR \(Mietrecht\): Anfangsmietzins und Ort- und Quartierüblichkeit](#)

[Kommission unterstützt punktuelle Änderungen im Mietrecht](#)

Mietrecht:

Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten

Das BWO orientiert halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten.

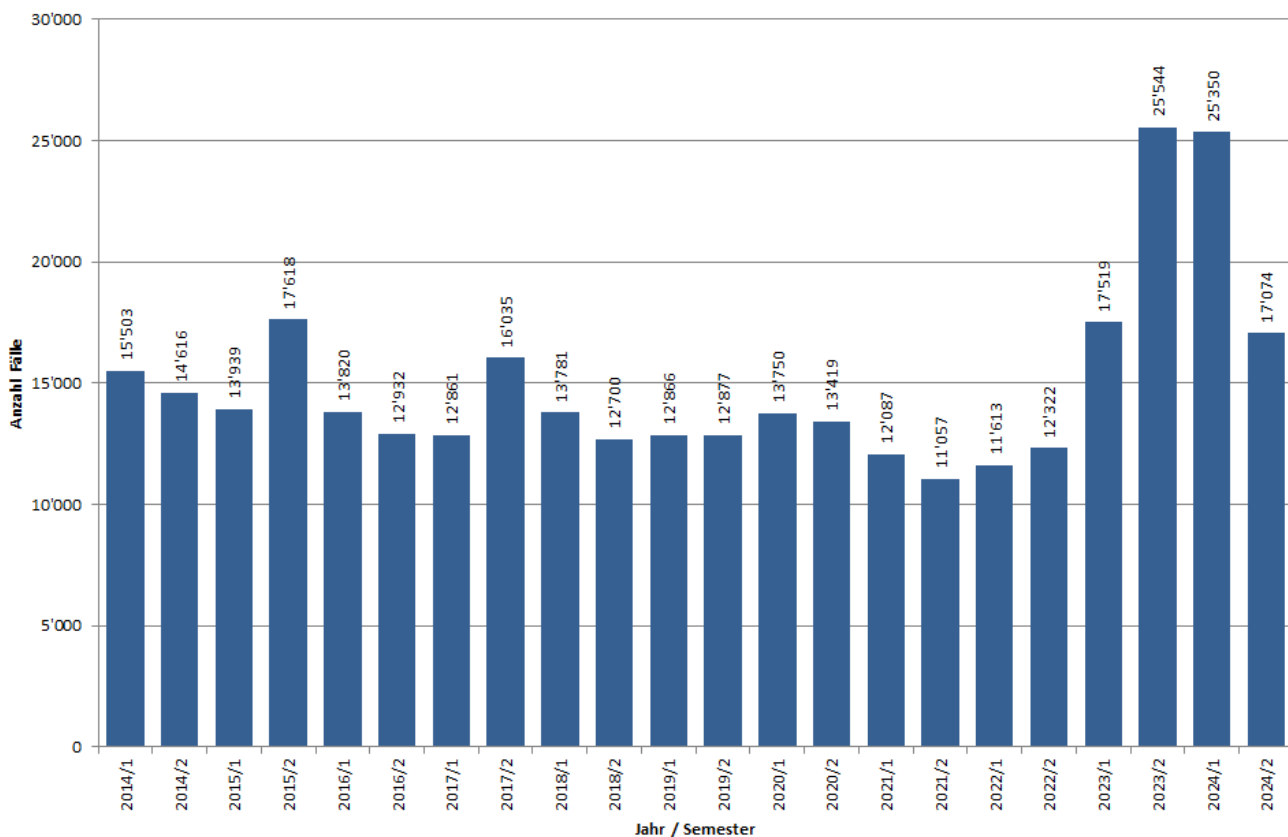


Abb. Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2014 – 2024

Im Jahr 2024 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 42 424 neue Verfahren eingeleitet. Das entspricht 639 weniger als im Vorjahr. Im Gegenzug wurden im Berichtsjahr insgesamt 45 300 Fälle erledigt:

- **26 549** (58,61 Prozent) wurden mit einer Einigung abgeschlossen.
- In **5182** Verfahren (11,44 Prozent) konnte keine Einigung erzielt werden. Das führte zur Erteilung einer Klagebewilligung
- **1611** Urteilsvorschläge (3,56 Prozent) wurden von den Parteien übernommen.
- **709** Urteilsvorschläge (1,57 Prozent) wurden abgelehnt und die Klagebewilligung wurde erteilt.

- **139** vermögensrechtliche Streitigkeiten (0,31 Prozent) bis zu einem Streitwert von 2000 CHF wurden mit einem Entscheid abgeschlossen.
- **11 110** Fälle (24,53 Prozent) wurden anderweitig erledigt.

Weiterführender Link:

[Statistik der Schlichtungsverfahren](#)

Wohnraumförderung:

Hohe Nachfrage nach Darlehen

Im Jahr 2024 war die Nachfrage der gemeinnützigen Wohnbauträger nach Darlehen aus dem Fonds de roulement besonders hoch. Auch Finanzierungen durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger waren sehr gefragt.

Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Die Fondskommissionen der beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährten im Jahr 2024 insgesamt 53 Darlehen im Umfang von rund 92 Millionen Franken aus dem Fonds de roulement. Damit wurden 1990 Wohnungen gefördert. Das ist die zweithöchste jährliche Darlehenssumme, die seit der Einführung dieses Förderinstruments gewährt wurde. Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre war die gewährte Darlehenssumme rund doppelt so hoch.

Ausserdem kamen im Berichtsjahr 74 Objekte von 60 Bauträgern in den Genuss vorteilhafter Finanzierungen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Diese Finanzierungen werden vom Bund verbürgt. Was die 123 Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals anbelangt, so profitierten Ende 2024 noch 109 dieser Genossenschaften von Darlehen des Bundes oder der PUBLICA. Der Umfang betrug 374,2 Millionen Franken für 9861 Wohnungen.

Neue Darlehensbedingungen ab 2025

Um die indirekte Wohnraumförderung zu stärken und effizienter zu gestalten, hat das BWO die Bedingungen für Darlehen aus dem Fonds de roulement überarbeitet. Damit wird eine Massnahme aus dem Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit umgesetzt. Gemeinnützige Wohnbauträger können ab dem 1. Januar 2025 von noch attraktiveren Konditionen profitieren, um ihre Projekte zu realisieren. Das [Merkblatt über die Bundeshilfe an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus](#) wurde entsprechend angepasst.

In den vergangenen Jahren hat sich die Label-Landschaft im Energie- und Nachhaltigkeitsbereich stark verändert. So wurden z. B. die Areal-Label von Minergie und SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) lanciert. Die neuen Label sind nun bei den Darlehensbeträgen berücksichtigt. Weiter werden neue Anreize gesetzt, um die Erneuerung des Bestands mit der Verdichtung nach Innen zu verbinden und damit die Grundstücke besser auszunützen. Mit höheren Darlehensbeträgen für den Erwerb

von Liegenschaften wird der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum verstärkt. Zudem wird die Unterstützung des zirkulären Bauens verbessert. Auch wurden die maximalen Darlehensbeträge erhöht und so den gestiegenen Baukosten Rechnung getragen. Die Projekte von gemeinnützigen Bauträgern können damit einfacher und mit weniger Fremdkapital finanziert werden.

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) wurden per Ende 2024 noch rund 1438 Geschäfte betreut. Dazu gehören 1330 Eigentumsobjekte (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) und 108 Mietobjekte (2372 Mietwohnungen). Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 689 Geschäfte bzw. 2401 Wohneinheiten weniger. Insgesamt wurden Zusatzverbilligungen im Umfang von 1,87 Millionen Franken gewährt. Die Summe beinhaltet 1,82 Millionen Franken für Miete und 0,05 Millionen Franken für Eigentum.

Austausch mit den Kantonen

Wie jedes Jahr haben auch 2024 zwei Kantonstagungen stattgefunden. Diese Tagungen dienen dem Austausch mit den kantonalen Amtsstellen für die Wohnraumförderung. Das Treffen mit den deutschsprachigen Kantonen fand in Naters statt. Jenes mit den französisch- und italienischsprachigen Kantonen wurde in Freiburg abgehalten. Bei beiden Anlässen wurde – wie bereits in den vergangenen Jahren – festgestellt, dass wohnungspolitische Themen aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung gewonnen haben.

Wohnforschung:

Forschungsprogramm 2024–2027 gestartet

Das BWO startete ins neue Forschungsprogramm 2024–2027 und veröffentlichte 2024 zwölf Forschungspublikationen.

Im Rahmen des neuen Forschungsprogramms entstanden 2024 vielfältige Publikationen, darunter die [«Evaluation Modell Kostenmiete»](#), die aufzeigte, wie die Mietzinsgestaltung der vom Bund geförderten gemeinnützigen Wohnungen vereinfacht werden kann. Die Analyse zum Modell [«Gemeinnütziges Wohneigentum»](#) umschreibt alternative Formen zum klassischen Wohneigentum, die günstiger und damit erschwinglicher sind.

Im Jahr 2024 stieg die Zahl der vorgelegten Studien zur detaillierten Analyse des Wohnungsmarktes. Der überarbeitete, neu digitale [«Monitor Wohnungsmarkt»](#) wurde Ende 2024 aufgeschaltet und bietet eine Online-Analyse der Marktentwicklung in drei Sprachen.

Im Auftrag des BWO und des Schweizerischen Hauseigentümerverbands HEV wurden [«Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz»](#) sowie der interaktive [«Digitale Atlas der Immobilienwirtschaft Schweiz»](#) erarbeitet.

Die Studie [«Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise»](#) untersuchte die Reaktion der Baubranche auf die Zinsänderungen. Sie beleuchtete den Zusammenhang zwischen Zinssätzen, Bautätigkeit und deren Einfluss auf die Immobilienpreise.

[«Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes»](#) beschrieb die Entwicklung der Mieten von Wohnungen, wo länger kein Mieterwechsel stattgefunden hatte.

Mit den Herausforderungen der Kombination von Umzugsbereitschaft und Verkleinerung des Wohnraums für Empty Nester – bei Mietenden und bei Eigentümer-schaften – befasste sich die Studie [«Wohnraumnutzung aus individueller Sicht: Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?»](#). Die Umfrage zeigte eine geringe Bereitschaft zur Verkleinerung des Wohnraums.

Wohnen im Alter

Im Bereich «Wie wir wohnen» lag der Fokus der Studien 2024 auf der demografischen Entwicklung und der Alterung der Gesellschaft. Diese erfordert neue Modelle und Wohnformen für eine sozial ausgerichtete Wohnraumversorgung. Der Bericht [«Demographischer Wandel:](#)

[Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten»](#) stellte sechs innovative Projekte vor, die altersgerechtes Wohnen im Rahmen des Programms Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020–2024 des Bundes fördern.

Der Film [«Generationenwohnen in langfristiger Perspektive: von der Intention zur gelebten Umsetzung»](#) und der dazugehörige Bericht zeigten auf, welche Chancen und Herausforderungen neue Modelle des Generationenwohnens mit sich bringen. Die Studie [«Alleinlebende Babyboomer-Frauen im Wohndilemma: Wohnsituationen, Pläne, Wahlen und Bedürfnisse»](#) beleuchtete die Wohnsituation der Seniorinnen dieser Generation und deren Optionen zur Verbesserung ihrer Lebens- und Wohnbedingungen.

Alternativen zu prekären Wohnsituationen

Welchen Herausforderungen Menschen in prekären Wohnsituationen begegnen, umschrieb die Studie [«Übergangswohnungen: Analyse des Angebots der Stadt Renens»](#). Sie enthält Empfehlungen, wie Gemeinden diese Personen unterstützen können. Die Studie untersuchte Erfahrungen der Bewohnenden von Übergangswohnungen und zeigt, dass dieses Angebot zur sozialen Integration beiträgt und den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt ermöglicht.

Schweizer Wohntage in Freiburg

Die [Schweizer Wohntage 2024](#) widmeten sich den Auswirkungen des demografischen Wandels auf das Wohnen und Zusammenleben der Generationen. Die Fachtagung führte das BWO zusammen mit der Stadt Freiburg durch. Expertinnen und Experten diskutierten mit rund 230 Fachpersonen das Thema «Generationengerechte Wohn- und Lebensräume gestalten». Das vielfältige zweiwöchige Begleitprogramm stiess auf grosses Interesse beim Publikum.

Weiterführende Links:

[Forschungsprogramm 2024–2027](#)

[Forschungspublikationen](#)

Internationales: Internationale Wohnungsmarktprobleme

Verschiedene Staaten weltweit stehen im Bereich des Wohnens vor ähnlichen Herausforderungen wie die Schweiz. Daher ist der Austausch auf internationaler Ebene wertvoll, wie mehrere Treffen belegen.

Im Juni 2024 fand das erste Treffen des European Housing Policy Network (EHPN) in Rotterdam statt. Direktor Martin Tschirren vertrat das BWO und stellte die Schweizer Wohnungspolitik und den Aktionsplan Wohnungsknappheit vor. Das Treffen machte deutlich, dass die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in vielen europäischen Staaten sehr ähnlich sind. Aufgrund unterschiedlicher Markt Voraussetzungen und politischer Traditionen unterscheiden sich zwar die Lösungsansätze, aber folgende Themen beschäftigen alle teilnehmenden Staaten: soziales und bezahlbares Wohnen, Regulierung des Mietmarktes, Raumplanung und Baupolitik, Renovations- und Energiefragen sowie Führungsstrukturen

Erschwingliches Wohnen hier und anderswo

Anfangs Oktober fand die 85. Session des UNO-Ausschusses Committee on Urban Development, Housing and Land Management (UNECE) statt – zum ersten Mal unter dem Vorsitz der im Jahr 2023 gewählten Vertreterin des BWO. Der Austausch über gemeinsame Probleme und transferierbare Lösungsansätze stand im Vordergrund. So wurde unter anderem ein Workshop «Leistbares Wohnen» abgehalten – ein Thema, das erschwinglichen Wohnraum umfasst.

Weiterführender Link:

[Committee on Urban Development, Housing and Land Management UNECE](#)

[European Housing Policy Network EHPN](#)



Kommunikation und Politik: BWO neu auf Instagram

Das BWO war 2024 kommunikativ in unterschiedlichen Bereichen tätig. Im Fokus standen unter anderem die beiden Referenden zum Mietrecht.

Ein Schwerpunkt der Stabsstelle Kommunikation und Politik war 2024 die Erarbeitung des Abstimmungsbüchleins und der Abstimmungsunterlagen zu den beiden mietrechtlichen Referenden zum Eigenbedarf und zur Untermiete. Diese Referenden wurden vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz ergriffen. Am 24. November 2024 wurden die vom Parlament beschlossenen Gesetzesänderungen vom Volk abgelehnt.

Weiter war das Jahr geprägt von öffentlichen Auftritten und Diskussionen im Rahmen diverser Veranstaltungen. Mitarbeitende des BWO waren an insgesamt 65 Anlässen als Referierende eingeladen. Die Liste findet sich am Schluss dieses Berichts.

Die Stabsstelle Kommunikation bearbeitet auch politische Geschäfte. Insgesamt wurden 22 parlamentarische Vorstösse für die Behandlung im Bundesrat vorbereitet. Weitere wichtige, von der Kommunikation begleitete Bundesratsgeschäfte im Jahr 2024 waren der zweite Runde Tisch zum Aktionsplan Wohnungsknappheit sowie dessen Umsetzung durch den Bund. Zudem erfolgte die Eröffnung der Vernehmlassungen zur Einführung eines neuen Kostenmietmodells sowie zu mietzinsdämpfenden Massnahmen. Ebenfalls in die Zuständigkeit der Stabsstelle fällt die Beantwortung von Anfragen aus der Bevölkerung. 2024 betrafen die Anfragen häufig das Mietrecht, den Referenzzinssatz sowie auch die Fördergeschäfte.

Fortschritte in der Social-Media-Nutzung

Das BWO entwickelte 2024 die Nutzung von Social Media weiter. Anstelle von «X» (vormals Twitter) ist das BWO nun auf Instagram präsent, wo bis Ende Jahr 231 Followerinnen und Follower gewonnen werden konnten. Bei LinkedIn hat sich die Zahl der Followerinnen und Follower von 1505 (Ende 2023) auf 2873 (Ende 2024) fast verdoppelt. Die Anzahl der Posts blieb bei rund 250 Beiträgen stabil.

Im Jahr 2024 veröffentlichte das BWO zahlreiche Forschungsberichte und Broschüren. Besonders hervorzuheben ist die «Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024», die in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Statistik entstand. Die Broschüre «Wohnen in der Schweiz» wurde in vier weiteren Sprachen (Tamilisch, Spanisch, Kurdisch und Serbisch) aktualisiert.

Verdoppelung der Medienmitteilungen

Im Berichtsjahr wurden 26 Medienmitteilungen veröffentlicht, doppelt so viele wie im Vorjahr. Die Anzahl der Medienanfragen ging von 158 im Jahr 2023 auf 88 im Jahr 2024 zurück. Erstmals führte das BWO ein Online-Mediengespräch durch, in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern. Thema war die Studie «Gemeinnütziges Wohneigentum», die die Vorteile und Herausforderungen des gemeinnützigen Wohneigentums beleuchtet.

Weiterführende Links:



In eigener Sache:

Fortschritte in der Digitalisierung

Das BWO hat bedeutende Fortschritte in der Digitalisierung erzielt, darunter die Einführung von Microsoft 365 und ein Testprojekt für E-Formulare. Der Weiterbildungstag des BWO fand in Lausanne statt. Dabei durfte die Belegschaft ein innovatives Ökoquartier besichtigen.



Bild Ökoquartier Plaines-du-Loup - BWO/pul

Die Microsoft 365 (M365), ein Update aller Microsoft-Dienstleistungsprogramme wie Teams, Word oder Excel, wurde im Oktober 2024 für alle Mitarbeitenden eingeführt. Das Update verlief reibungslos. Alle Mitarbeitenden haben an der zweistündigen Online-Schulung des Eidgenössischen Personalamtes EPA und an einer kleinen internen Live-Demonstration teilgenommen.

Das BWO wurde für das POC (Proof of Concept, also ein Testprojekt) für E-Formulare ausgewählt. Diese Formulare dienen als Schnittstelle zwischen externen Kundinnen und Kunden sowie dem Online-Verwaltungssystem Acta-Nova. Das Amt profitiert in diesem Zusammenhang von der Erstellung von drei E-Formularen. Das erste Formular betrifft den «Fonds de Roulement»-Prozess (Fachverfahren der Registerführung).

Die Zusammenarbeit mit dem bundesinternen Informatik-Leistungserbringer ISCeco und dem Kompetenzzentrum CC-GEVER für die elektronische Dokumentenverwaltung läuft sehr gut. Die Entwicklung des ersten Formulars konnte problemlos abgeschlossen werden.

Weiterbildungstag: Besuch eines Ökoquartiers

Im Jahr 2024 fand der traditionelle Weiterbildungstag des BWO in Lausanne statt. Anlässlich dieses Besuchs erkundeten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Ökoquartier und eine innovative Genossenschaft.

Die Teilnehmenden lernten eines der wichtigsten Ökoquartierprojekte der Schweiz kennen: das Projekt Plaines-du-Loup der Wohngenossenschaft Le Bled. In Präsentationen der Architekten sowie der Genossenschaft erfuhren sie Näheres über die Konzeption des Projekts. Zusätzlich gab es eine geführte Besichtigung der Aussenbereiche von Plaines-du-Loup mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Approches. Dieses Büro wurde für das Projekt mit dem „Goldenen Hasen“ der Zeitschrift Hochparterre ausgezeichnet. Ausserdem hatten die Mitarbeitenden die Möglichkeit, die dazugehörigen Gebäude zu besichtigen.

Am Nachmittag wurden sie für das Thema der Barrierefreiheit im baulichen Umfeld sensibilisiert. Dies geschah durch Rollenspiele, bei denen Blindheit sowie eine Fahrt im Rollstuhl simuliert wurden.

Publikationen 2024

Ausgewählte Referate

Fürer Stephanie. *Schweizer Wohnbaupolitik: Probleme, Lösungsansätze und Erfolgsfaktoren, Zukunft Wohnen in Südtirol* – VSF, Brixen (Italien), 22. November 2024.

Glaser Marie / Tschirren Martin. *Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen in der Schweiz*, Fachtagung Wohnen für Alle im Spannungsfeld von Wohnungskrise und sozial verantwortlicher Wohnraumversorgung, Hochschule Luzern Soziale Arbeit, Luzern, 19. März 2024.

Glaser Marie. *Aktiv zum Schutz und zur Gestaltung der Siedlungsnatur beitragen*, KickOff Toolbox Siedlungsnatur SCNAT Schweiz, Bern, 12. Juni 2024.

Glaser Marie. *Wohnen und Arbeiten machen Stadt -Entwicklungen im dichten Raum*, Schweizerischer Städtetag, Lausanne, 29. August 2024.

Glaser Marie. *Wohnraum für alle ist hindernisfrei und anpassbar*, Symposium Wohnraum für alle hindernisfrei - anpassbar, Biel, 5. September 2024.

Glaser Marie. *Comment habiter l'entre-deux?*, Vernissage Entre-deux – Schweizer Wohntage, Freiburg, 6. November 2024.

Glaser Marie. *Generationengerechte Wohn- und Lebensräume für die Schweiz gestalten*, Schweizer Wohntage, Freiburg, 7. November 2024.

Glaser Marie. *«Den Bestand transformieren»*, Symposium Habiter le Tertiaire – FREIA, Freiburg, 15. November 2024.

Heegaard Pierre. *Kurzfristig umsetzbare Massnahmen auf Bundesebene zur Dämpfung von Mietsteigerungen (VMWG)*, Erfahrungsaustausch der Rechtsberater/-innen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (mv) / *Mesures fédérales, réalisables à court terme, visant à atténuer les hausses de loyer (OBLF)*, Journée des conseillers et conseillères juridiques de l'Association des locataires (ASLOCA) – Bern, 23. April 2024.

Heegaard Pierre. *Le Code des obligations, la loi sur le logement et la notion d'utilité publique*, Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP, – Lausanne, 23. Mai 2024.

Heegaard Pierre. *Cooperative di abitazione, vantaggi e svantaggi*, Associazione Spazio Alpino – Airolo, 13. Oktober 2024.

König Felix. *Mietrechtliche Fragen im Energiebereich (Artikel 6a, 6b und 6c VMWG)*, Erfahrungsaustausch der Rechtsberater/-innen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (mv) / *Questions de droit du bail*

dans le domaine de l'énergie (articles 6a, 6b et 6c OBLF), Journée des conseillers et conseillères juridiques de l'Association des locataires (ASLOCA) – Bern, 23. April 2024.

Mazza Aldiana. *La terza via - Combinare i vantaggi della locazione con quelli della proprietà abitativa per uso proprio*, Associazione Spazio Alpino - Airolo, 11 novembre 2024

Rotzetter Christoph. *Wohnungsmarkt – Aktuelles aus dem BWO*, Delegiertenversammlung Wohnen Schweiz, Solothurn, 20. Juni 2024.

Schindelholz Jude. *Logement: situation, plan d'action sur la pénurie et mesures d'aménagement du territoire*, AG Fédération suisse des urbanistes, section romande, Lausanne, 24. Juni 2024.

Schindelholz Jude. *Politiques du logement, aménagement du territoire et densification*, Master en géographie, urbanisme et aménagement du territoire UNIL, Lausanne, 30. Oktober 2024.

Schindelholz Jude. *Projets-modèles sélectionnés par la Confédération: Changement démographique: concevoir l'habitat de demain*, Schweizer Wohntage, Freiburg, 7. November 2024.

Tschirren Martin. *Der Schweizer Wohnungsmarkt zu Beginn des Jahres 2024*, Gründungsanlass des Vereins «wir wohnen hier», Murten, 8. Februar 2024.

Tschirren Martin. *«Wohnungspolitik des Bundes»*; Workshop zur Zuger Wohnungspolitik des Regierungsrates des Kantons Zug, Zug, 20. Februar 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungsmangel – nun auch auf dem Land?*; Politforum Thun, Thun, 9. März 2024.

Tschirren Martin. *Aktionsplan Wohnungsknappheit – was bringt er für Tourismusgemeinden?*, Konferenz der Gemeindepräsidenten/-innen von Ferienorten im Berggebiet, Bern, 20. März 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungsknappheit und Sozialhilfe*, Vorstandsklausur der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS), Konolfingen, 25. April 2024.

Tschirren Martin. *Aktuelles aus dem BWO / Actualités de l'OFL*, Delegiertenversammlung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bern, 18. Juni 2024.

Tschirren Martin. *Switzerland: Action plan on housing shortage*, European Housing Policy Network (EHPN), Rotterdam, 20. Juni 2024.

Tschirren Martin. *Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna*, Spazio Alpino e Cooperative d'Abitazione Sezione Svizzera Italiana, Airolo, 25. August 2024.

Tschirren Martin. *Innenverdichtung als zukunftsfähige Lösung für die Wohnungsknappheit?*, Nachhaltigkeitsforum Zug Estates, Rotkreuz/ZG, 27. August 2024.

Tschirren Martin. *Mit beschleunigten Verfahren zu mehr Wohnraum?*, Veranstaltung *Mehr Wohnraum durch mehr Deregulierung? Probleme und Lösungen im Bereich Baubewilligungen und Einsprachen*, Swiss Real Estate Institute / HWZ, Zürich, 12. September 2024.

Tschirren Martin. *Zwischen Freiheit und Schutz – Welche Rechte für (Ver)-Mieter:innen?*, Abstimmungsveranstaltung im Politforum Käfigturm, Bern, 8. Oktober 2024.

Tschirren Martin. *Der Wohnungsmarkt: Wo klemmt und was lässt sich tun?*, Veranstaltung Wohnungsmarkt und Politik des HEV Winterthur, 29. Oktober 2024.

Tschirren Martin. *Mit verdichtetem Bauen gegen die Zersiedelung*, Teilnahme an einer Paneldiskussion an den NZZ Real Estate Days, Davos, 31. Oktober 2024.

Tschirren Martin. *Bauen für die Gesellschaft: Was ist preisgünstiger Wohnraum?*, Schweizer Bau- und Immobilienforum, Rotkreuz/ZG, 13. November 2024.

Tschirren Martin. *Bestrebungen zur erleichterten Transformation des Baubestandes*, Forum Raumwissenschaften 2024 Zielkonflikte in der Innenentwicklung, Rüschlikon, 25. November 2024.

Tschirren Martin. *Steigende Mieten, weniger Wohnungen: Die Schweiz steckt in einer Wohnungskrise. Was tut der Bund?*, Swiss Public Real Estate Forum 2024, Aarau, 28. November 2024.

Vallon Sarah. *La politique du logement en Suisse*, UNO – 85. Session des UNO-Ausschusses Committee on Urban Development, Housing and Land Management der Wirtschaftskommission für Europa der Vereinten Nationen (UNECE), Genf, 2. Oktober 2024.

Vallon Sarah. *Les coopératives d'habitation*, Institut d'Etudes immobilières – IEI: module architecture, urbanisme et planification, Genf, 6. Dezember 2024.

Forschungsberichte

Baldegger Joachim, England Nadine, Horak Devion, Staub Fabio. *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*. Mai 2024.

Braun-Dubler Nils, Gmünder Markus, Frei Vera, Roth Florian, Dürr David, Föhn Vera. *Gemeinnütziges Wohneigentum*. Mai 2024.

Bundesamt für Wohnungswesen, Bundesamt für Statistik. *Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus*, Oktober 2024.

IAZI AG. *Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)*. November 2024.

Lehner Selina, Hohgardt Holger, Umbricht Benedikt. *Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?* Juni 2024.

Lennartz Benedikt, Lareida Julia. *Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes*. April 2024.

Pock Leonie, Otto Ulrich, Schürch Anita, Kaspar Heidi, Althaus Eveline. *Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung*. Mai 2024.

Reitz Maude, Thiévent Romaric, Iorio Caroline. *Logements de transition. Analyse de l'offre de la Ville de Renens*. Juni 2024.

Schläpfer Jörg, Schmid Marco, Bracher Jon, Marongiu Claudio. *Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise*. April 2024.

Studer Daniel, Rohr Damian, Hornung Daniel, Hugentobler Valérie. *Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten*. Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020–2024. April 2024.

Wüest Partner AG. *Evaluation Modell Kostenmiete*. September 2024.

Fact-Sheets und Merkblätter

Bundesamt für Wohnungswesen. *Informationsblatt – Anleitung zum Ausfüllen der Tabelle über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden im Miet- und Pachtrecht*, Bern, Januar 2025.

Monitore / Websites

Monitor Wohnungsmarkt: wohnmonitor.admin.ch/de

