
Jahresbericht 2021

Bundesamt für Wohnungswesen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Umzug und Ausblick: Von Grenchen nach Bern	4
Wohnungsmarkt: Von der Pandemie bis zu teurem Eigentum	6
Wohnungspolitik: Stand der Dinge in Wohnungspolitik	11
Mietrecht: Wichtige Urteile im Bereich Geschäftsmieten	13
Mietrecht: Parlamentarische Initiativen und Vorstösse	14
Mietrecht: Diskussionsprozess Mietrecht	16
Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten	17
Vollzug Wohnraumförderungsgesetz: Fördern von erschwinglichem Wohnraum	19
Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz: Förderung bis 2030	22
Wohnforschung: Für die Wohnezukunft forschen	24
Internationales: Das BWO im internationalen Kontext	26
Kommunikation und Politik: Eine neue Stabsstelle mit vielfältigen Aufgaben	27
In eigener Sache: Neues Organigramm und guter Zusammenhalt	29
Publikationen 2021	30

Vorwort

Eine der Folgen der Pandemie war, dass die Bedeutung des Wohnens zugenommen hat. Wir stellen das auch daran fest, dass uns im BWO in den letzten Monaten immer wieder Fragen gestellt wurden wie: Wie verändern sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung? Gibt es eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum auf dem Land? Welche Auswirkung hat Home-office auf die Wohnungsnachfrage? Wo sind welche Wohnungen besonders gefragt? Und was heisst das für die Mieten? Was sind die Gründe für den starken Preisanstieg beim Wohneigentum?

Sie lassen sich nicht alle leicht beantworten. Bei manchen Entwicklungen wird sich erst noch zeigen, ob sie Bestand haben werden.

Für alle, die an wohnungspolitischen Fragen interessiert sind, sind die Entwicklungen der letzten knapp zwei Jahre hoch spannend. Ganz besonders auch für das BWO. Wir haben uns wohl nie zuvor derart intensiv mit mietrechtlichen Fragen rund um Geschäftsmietverhältnisse

befasst. Ebenfalls ein neues Thema war die Entwicklung der Büroflächen – ein Thema, das aufgrund des höheren Home-office-Anteils eng mit der Wohnungspolitik verbunden ist. Weiter haben wir versucht, im Mietrecht – einem notorisch umstrittenen Thema – einen Diskussionsprozess in Gang zu bringen. Ob am Schluss neue Lösungsansätze mehrheitsfähig werden, wissen wir noch nicht, aber der Versuch ist es wert.

Für die Mitarbeitenden des BWO stand das Jahr 2021 zudem im Zeichen des Abschieds von Grenchen. Der Abschied vom «weissen Haus» in Grenchen fiel nach 26 Jahren nicht leicht. Aber vor allem war der Umzug ein organisatorisches und logistisches Grossprojekt. Nach monatelanger Planung war am 9. Dezember 2021 alles bereit, so dass der Umzug reibungslos und pannenfrei durchgeführt werden konnte. Ich danke auch an dieser Stelle allen Beteiligten noch einmal herzlich für die ausgezeichnete Vorbereitung und Durchführung dieses Vorhabens.

Martin Tschirren, Direktor



Martin Tschirren, Direktor

Bern, im Mai 2022 – Foto © Markus Jegerlehner/WBF

Umzug und Ausblick: Von Grenchen nach Bern

Einige Wege werden länger, andere kürzer

Mitte Dezember 2021 machte das BWO einen weiteren wichtigen Schritt zur Umsetzung der strukturellen Reformen, die der Bundesrat am 1. Juni 2018 beschlossen hatte. Das Amt zog nach 26 Jahren von Grenchen wieder nach Bern. Für einen Teil der Mitarbeitenden verlängert sich der Arbeitsweg, für einige sogar deutlich. Das BWO teilt «sein» Bürogebäude mit dem Sekretariat der Wettbewerbskommission WEKO. Von dieser Verwaltungseinheit werden auch Dienstleistungen in den Bereichen Human Ressources, IT und Logistik bezogen. Der Standort Bern bietet verschiedene Vorteile: So werden die Wege zum Departement, zu anderen Ämtern, zum Parlament oder zu politischen Interessensgruppen kürzer.

Wohnen als Querschnittsthema stärken

2021 nahmen organisatorische Fragen rund um den Umzug einen grossen Raum ein. Nach Abschluss dieses Grossprojektes ist es an der Zeit, sich auf inhaltliche Fragen zu konzentrieren.

Wohnen ist ein Querschnittsthema par excellence. Sei es in der Sozialpolitik, der Energiepolitik oder in der Agglomerations- oder Standortpolitik – wohnpolitische Aspekte



BWO Gebäude in Grenchen

spielen überall eine Rolle. Diese Vernetzung soll dazu beitragen, die Herausforderungen der Zukunft gesamtheitlich anzugehen. Die Wohnungspolitik kann dazu einen Beitrag leisten.



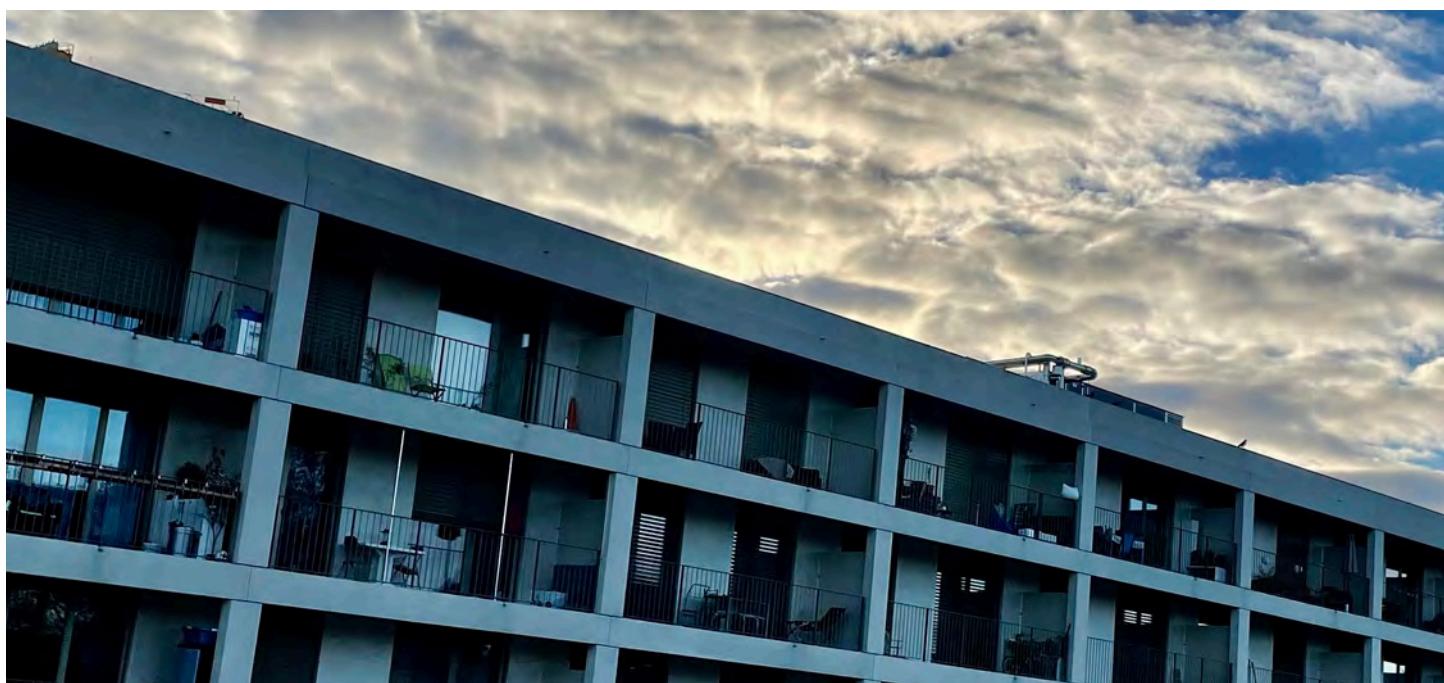
WEKO Gebäude in Bern

Foto © Alexander Gempeler/BBL



Wohnungsmarkt: Von der Pandemie bis zu teurem Eigentum

In der Schweiz erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum in erster Linie über den Markt. Noch Anfang 2018 herrschte Hochkonjunktur, welche sich bis Februar 2020 leicht abkühlte.



Der Einfluss der Pandemie

2020 wurde mit $-2,4$ Prozent der stärkste Einbruch des Bruttoinlandproduktes (BIP) seit Jahrzehnten verzeichnet. 2021 stieg das Wirtschaftswachstum jedoch bereits wieder deutlich an, und zwar um rund 3 Prozent. Die Pandemie hatte auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, indem die Bedeutung des Wohnens in den letzten zwei Jahren spürbar zunahm.

Rückgang der Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote hatte 2019 mit $2,3$ Prozent im Jahresdurchschnitt einen so tiefen Wert erreicht wie letztmals im Jahr 2001. Trotz rekordhoher Kurzarbeit ist dieser Wert im Folgejahr auf $3,1$ Prozent angestiegen. Zu Beginn des Berichtsjahres wurde mit $3,7$ Prozent ein oberer Wendepunkt erreicht, seither sinkt die um saisonale Effekte bereinigte Quote kontinuierlich. Im Jahresdurchschnitt ergab sich mit $3,0$ Prozent ein leicht tieferer Wert als im Vorjahr. Die Bevölkerungszahl ist 2021 womöglich eher wieder

stärker gewachsen als in den Vorjahren. 2020 war in den letzten beiden Monaten noch eine deutliche Übersterblichkeit zu beobachten, diese dauerte auch im Januar 2021 noch an. Danach folgten jedoch Monate mit einer mehr oder weniger deutlichen Untersterblichkeit. Im Berichtsjahr wurden viele Geburten verzeichnet, womit sich das natürliche Bevölkerungswachstum gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhen sollte. Entscheidender für die Bevölkerungsentwicklung sind jedoch die Wanderungsbewegungen. Die entsprechenden Saldi sind in etwa ähnlich wie im Vorjahr, womit sich das gesamte Bevölkerungswachstum 2021 leicht verstärkt haben dürfte.

Ende der Preisstabilität?

Während fast 13 Jahren herrschte Preisstabilität, die jährlichen Teuerungsraten pendelten um den Nullpunkt. Während 2020 die durchschnittliche Jahresteuerungsrate $-0,7$ Prozent betrug, erhöhte sich diese auf $+0,6$ Prozent im Berichtsjahr. Dieser Wert ist der Entwicklung im 2. Semester zuzuschreiben, bis im Sommer waren die monatlichen Teuerungsraten

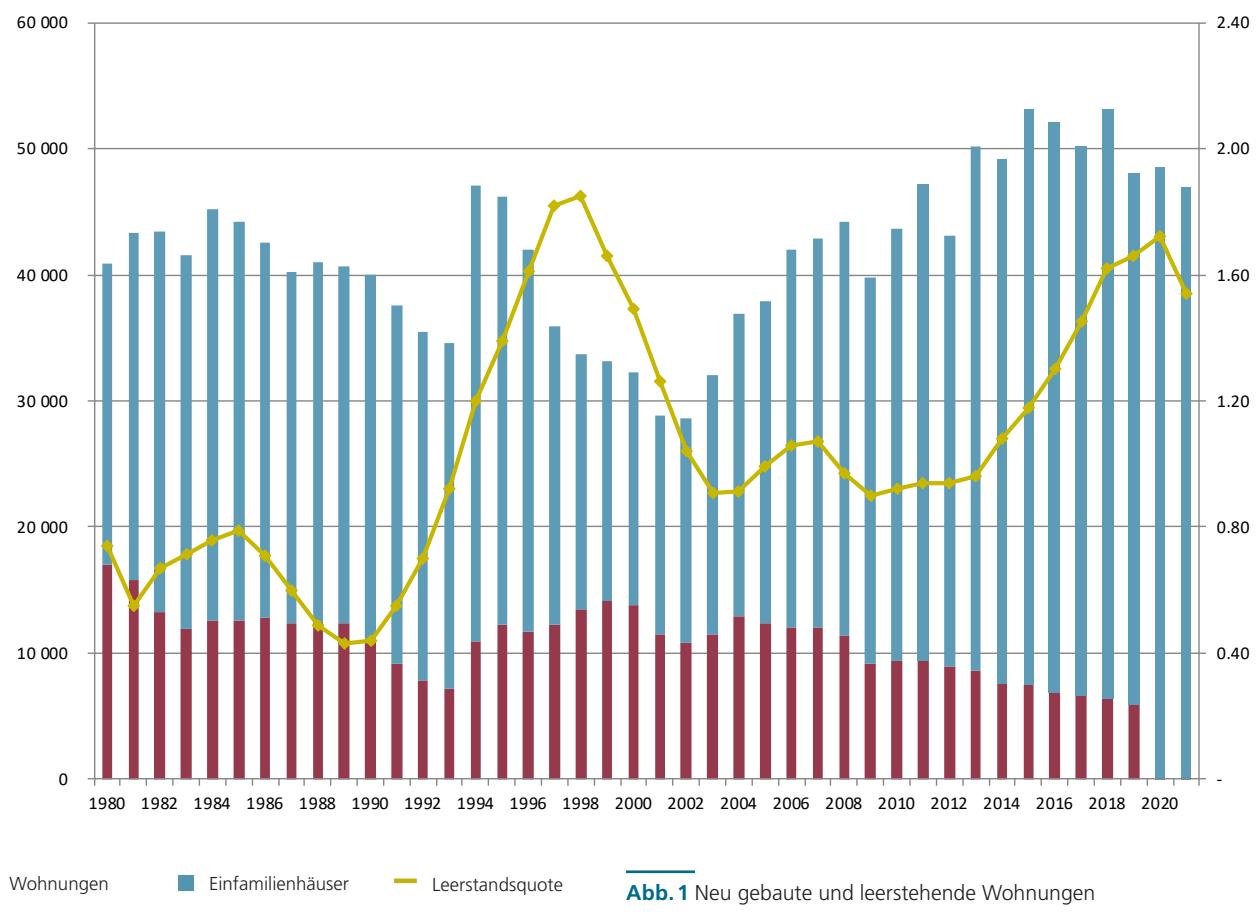


Abb. 1 Neu gebaute und leerstehende Wohnungen im Vergleich 1980 bis 2021 (Quelle: BFS)

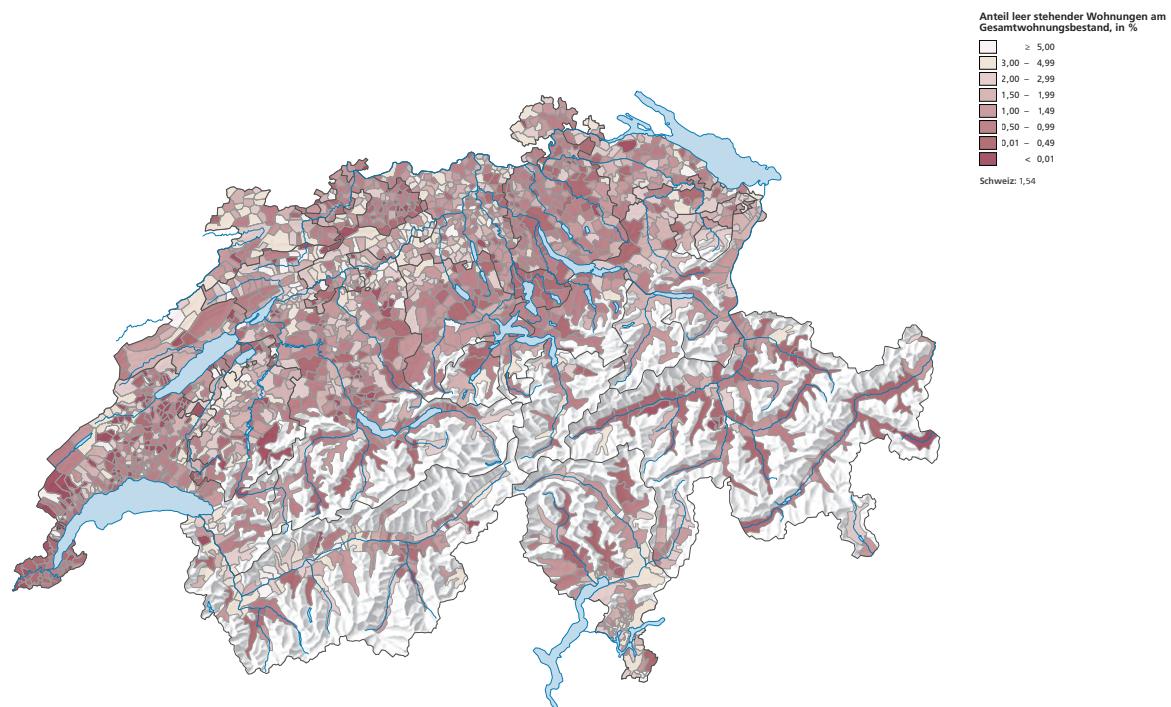


Abb. 2 Anteil leerstehende Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Gemeinden, 1. Juni 2021 (Quelle: BFS)

Indexstand

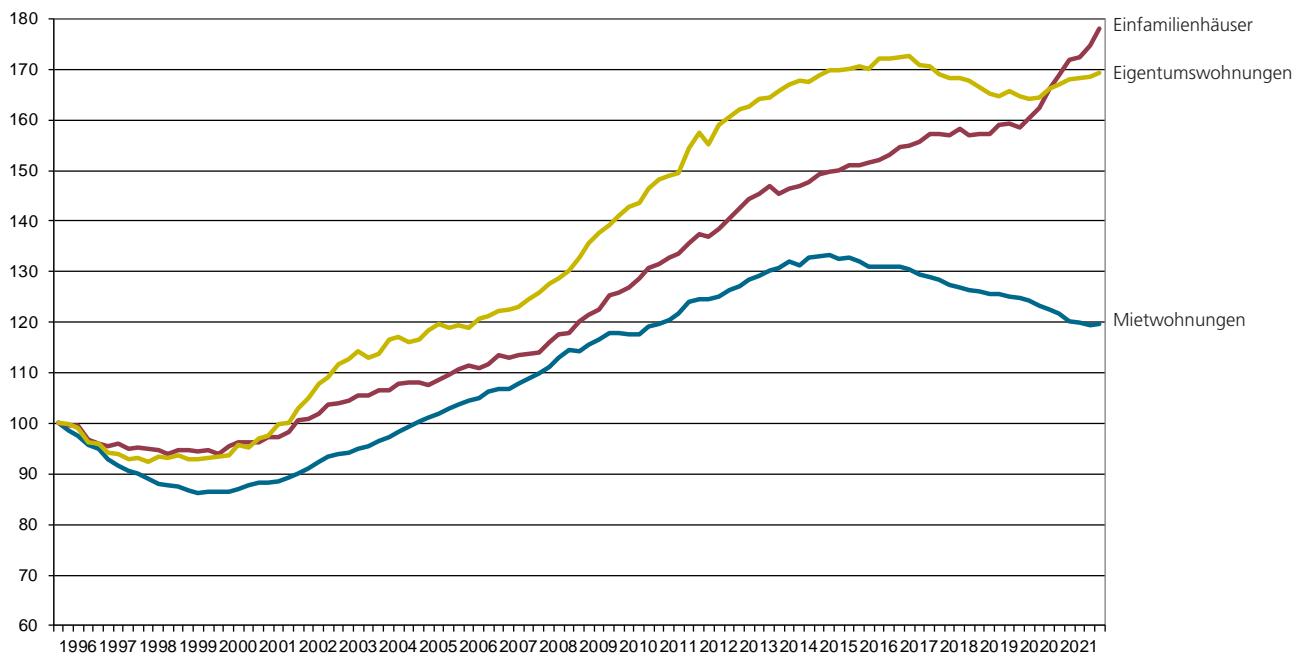


Abb. 3 Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2021.
Angebotspreise (Quelle: WüestPartner)

Quantitativer Indikator

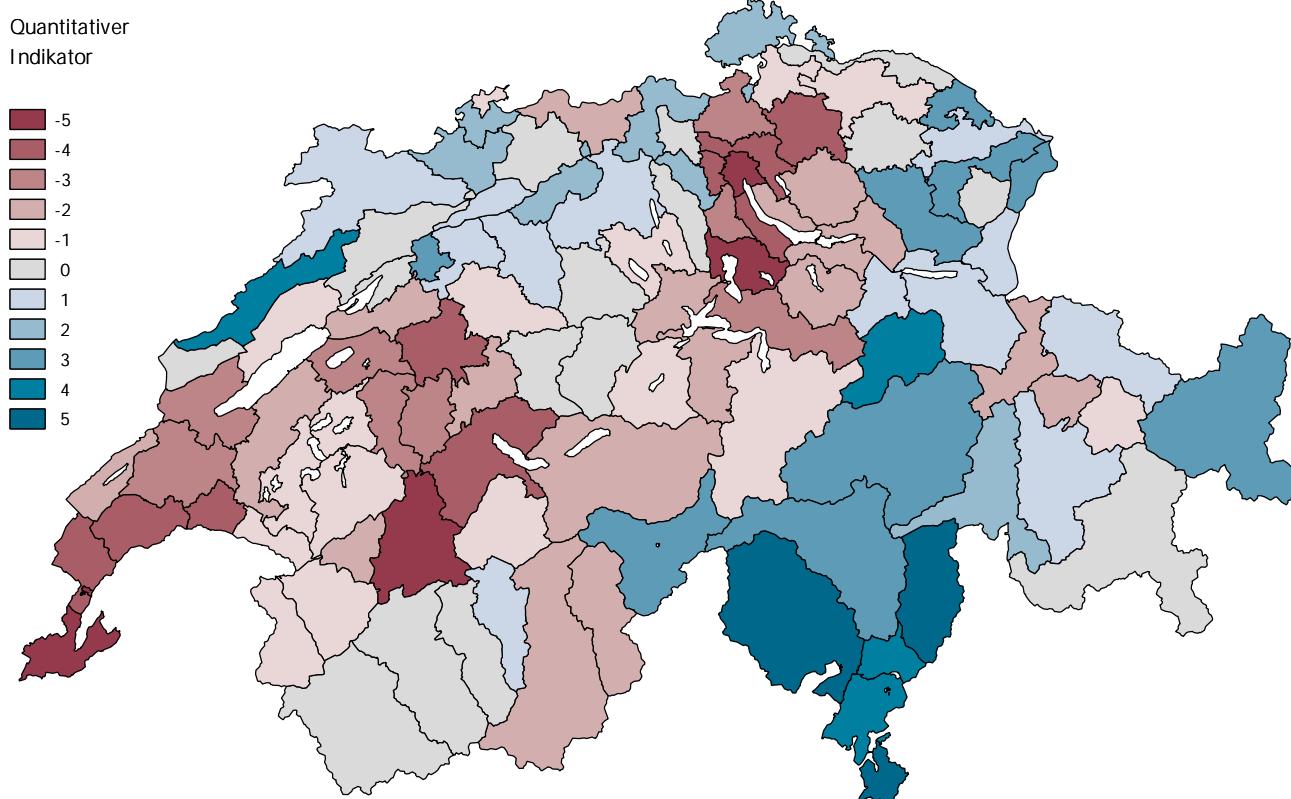


Abb. 4 Anspannung im Wohnungsmarkt 2020 –
Mietwohnungsmarkt – unteres Segment (Quelle: zhaw/Meta-Sys)

noch negativ. Ende Jahr wurde im Vergleich zum Dezember 2020 bereits eine Rate von +1,5 Prozent gemessen. Die Teuerungsentwicklung scheint somit in abgeschwächter Form derjenigen der USA und Europas zu folgen.

Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch bei der Umfrage zur Konsumentenstimmung. Die Einschätzungen der Befragten zur vergangenen und zur erwarteten Preisentwicklung notieren auf dem höchsten Stand seit 2008. Insgesamt ist der **Gesamtindex der Konsumentenstimmung** jedoch nach einem Tiefstand Anfang 2021 rasch auf überdurchschnittliche Werte angestiegen. Der Subindex der Konsumneigung befand sich hingegen während des ganzen Jahres auf leicht unterdurchschnittlichem Stand.

Kurz erklärt

Der **Index der Konsumentenstimmung** berechnet sich als Mittelwert der folgenden Teilindizes:

- Erwartete Wirtschaftsentwicklung
- Vergangene finanzielle Lage
- Erwartete finanzielle Lage
- Zeitpunkt für grössere Anschaffungen

Daneben werden weitere Fragen gestellt und die Antworten als Teilindizes veröffentlicht.

Bauproduktion von Mietwohnungen stabil

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29 000 auf gut 50 000 angestiegen. Seither sind die Produktionsziffern auf diesem Niveau relativ stabil geblieben. 2019 und wohl auch 2020 waren die Zahlen leicht tiefer. Im Berichtsjahr 2021 ist von keiner wesentlichen Änderung dieser Tendenz auszugehen. Schätzungsweise sind an die 50 000 Wohnungen neu gebaut worden. Von den tiefen oder sogar negativen Leitzinsen gehen grundsätzlich weiterhin positive Impulse aus. Investitionen in Immobilien bleiben gesucht, auch wenn die damit verbundenen Risiken im Mietwohnungsbereich an peripheren Lagen in den letzten Jahren zugewonnen haben. Die Neubautätigkeit im Eigentumsbereich ist hingegen weiterhin rückläufig. Die tiefen Hypothekarzinsen sind zwar ein Treiber für Wohneigentum, allerdings ist es für Investoren zurzeit lukrativer, Mietwohnungen zu erstellen. Das generiert regelmässige Cash-Flows. Zudem lassen sich Negativzinsen vermeiden. Daneben zeitigen die 2012 und 2014 zweimal verschärften Anforderungen an die Hypothekarvergabe wie auch das hohe Preisniveau Wirkung. Je nach Region ist der Zugang zu Wohneigentum für viele Bevölkerungsschichten äusserst schwierig bis fast unmöglich geworden. Das ging auch aus dem «Monitor Personenfreiheit und Wohnungsmarkt» von 2021 hervor.

Anstieg der Kosten für Baumaterialien

In den letzten sieben Jahren lagen die Hypothekarzinsen auf historisch tiefem Niveau. Aufgrund der weltweit massiven finanziellen Corona-Hilfen wird davon ausgegangen, dass die Zinsen weiterhin vorteilhaft bleiben. Allerdings zeigen sich seit Sommer 2021 weltweit Inflationstendenzen in unterschiedlichem Ausmass, die darauf hinweisen könnten, dass die Phase der tiefen Zinssätze zu Ende geht. Die Baupreise waren seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Im Berichtsjahr haben sie sich allerdings erhöht. Einige Baumaterialien haben sich infolge der Coronapandemie und damit verbundenen Lieferkettenproblemen verknapppt und sind deutlich teurer geworden. Diese Entwicklung wird vorderhand anhalten und damit deutliche Auswirkungen auf die Baupreise zeigen.

Rückgang der Leerwohnungsquote

Über zwölf Jahre hinweg stieg die Leerwohnungsquote kontinuierlich an und erreichte 2020 den Wert von 1,72 Prozent. 2021 kam es zu einer überraschend deutlichen Trendwende. Die Leerwohnungsquote beträgt am Stichtag vom 1. Juni 2021 noch 1,54 Prozent. Der Rückgang zeigte sich am stärksten bei den Neubauwohnungen.



Die Nachfrage hingegen scheint durch die Coronapandemie nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil. Der Rückgang war bei grossen Wohnungen deutlicher als bei kleinen. Bei Einzimmerwohnungen gab es sogar einen Anstieg der Leerwohnungsquote.

Die Situation präsentiert sich regional sehr unterschiedlich: Im Kanton Zug liegt die Leerwohnungsquote mit 0,34 Prozent am tiefsten, Werte unterhalb von 1 Prozent wiesen auch die Kantone GE, ZH, GR, OW, BL und SZ auf. Der Kanton Solothurn verzeichnete erneut die höchste Leerwohnungsquote (3,15 Prozent), gefolgt von TI, AI und JU.

Mieten leicht steigend

Die **jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung** betrug 2021 gemessen am BFS-Mietpreisindex 1,0 Prozent. Sie war damit im Vergleich zu den Vorjahren unmerklich höher. An eher peripheren Standorten sanken die Angebotsmieten weiterhin. An zentralen Lagen hingegen zeigt der Trend wieder aufwärts.

Kurz erklärt

Jahresdurchschnittliche Mietpreisteuerung: Diese Prozentzahl beschreibt den Durchschnitt der Niveauveränderungen der 12 Monate des aktuellen Jahres zu den 12 Monaten des vorangehenden Jahres.

Eigentum verteuert sich

Die Eigentumspreise haben sich deutlich nach oben bewegt - dies sowohl bei Eigentumswohnungen wie auch bei Einfamilienhäusern. Einerseits wurde das Angebot kleiner aufgrund weniger Neuproduktion und weniger Verkäufen bestehender Objekte, andererseits hat das Wohnen in der Coronapandemie an Bedeutung gewonnen. Man ist bereit, einen grösseren Teil des Haushaltseinkommens dafür auszugeben. 2020 wurden rund 1,59 Mrd. CHF aus der 2. Säule und rund 1,36 Mrd. CHF aus der 3. Säule für den Wohneigentumserwerb vorbezogen. Das sind beides leicht höhere Werte als in den Vorjahren.

Mietbelastung pro Haushalt

Probleme betreffend Mietbelastungen sind traditionell eher in den unteren Einkommenskategorien zu lokalisieren. Weil noch keine Daten vorliegen, lässt sich der Effekt der Coronapandemie noch nicht verlässlich abschätzen. Fest steht, dass bereits ab Mitte des letzten Jahrzehnts die durchschnittliche Mietbelastung rund einen Prozentpunkt höher lag als zehn Jahre davor. Innerhalb der Einkommensklassen änderten sich die Belastungsquoten nicht. Diese Entwicklung ist somit auf ein überdurchschnittliches Wachstum der Zahl der Haushalte in tieferen Einkommensgruppen zurückzuführen. Dies hatte zur Folge, dass nicht mehr rund ein Viertel der Haushalte über 25 Prozent für das Wohnen aufwendeten, sondern gegen 30 Prozent aller Haushalte. Vielerorts wird sich damit die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum verstärken.



Wohnungspolitik: Stand der Dinge in der Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik des Bundes basiert auf einem Verfassungsauftrag, der den Bund verpflichtet, den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu fördern. Zudem fördert der Bund die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das BWO ist mit der Umsetzung des Auftrages betraut.

Vorstösse im Parlament

In einer Interpellation wollte Nationalrätin Min Li Marti vom Bundesrat wissen, wie er neue Wohnformen beurteile und ob diese gefördert würden. In seiner Antwort unterstrich der Bundesrat die Vorteile der gemeinschaftlichen Wohnformen. Er hielt fest, dass diese sowohl einen Beitrag zur Reduktion von Umweltbelastung sowie dem Flächenverbrauch leisteten und zudem die nachbarliche Unterstützung und zur Selbsthilfe förderten. Zu diesen gemeinschaftlichen Wohnformen zählen unter anderen das sogenannte «**Hallenwohnen**» oder das Wohnen in **Cluster-Wohnungen**. Der Bundesrat hielt fest, dass bereits mehrere solcher Projekte im Rahmen der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt werden.

In seiner 2019 eingereichten Motion «Wohnraumförderung im Berggebiet und ländlichen Raum» forderte alt-Nationalrat Thomas Egger eine Anpassung der Förderkriterien an die besonderen Verhältnisse der Bergregionen. Diese Regionen sollten damit verstärkt unterstützt werden und neue Entwicklungsperspektiven erhalten. Der Bundesrat lehnte das Anliegen ab. Er begründete dies unter anderem damit, dass aktuelle Förderinstrumente auch in ländlichen Gebieten und Bergregionen greifen. Zahlreiche nicht-städtische Wohnbauprojekte würden bereits mit Darlehen unterstützt und trügen zur Aufwertung des Wohnstandorts bei. Der Bundesrat war der Ansicht, dass diese Projekte ihren Beitrag zur Verhinderung der Abwanderung leisten. Der Nationalrat folgte den Argumenten des Bundesrates und lehnte die Motion in der Sommersession 2021 ab.

Strategie zur nachhaltigen Entwicklung

Der Bundesrat hat am 23. Juni 2021 die Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 verabschiedet. Das BWO hat sich aktiv bei der Entwicklung der Strategie und des dazugehörigen Aktionsplans 2021 – 2023 eingebracht. Dazu gehört das Vorbereiten des Länderberichts, der jeweils in der Mitte der Legislaturperiode zuhanden der UNO verfasst wird. Der Länderbericht gibt einen Überblick über den Stand der Umsetzung der **Agenda 2030** durch die Schweiz. Bei der Agenda ist das Unterziel 11.1 dem BWO zugewiesen. Es geht dabei um das Wohnraumangebot und die Sicherstellung von angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle. Das BWO verfasste die Beiträge zum Stand der Umsetzung sowie zu den wichtigsten Chancen und Herausforderungen bei der Zielerreichung und koordinierte die Inputs der beteiligten Bundesstellen.

Kurz erklärt

2015 haben die 193 Mitgliedsstaaten der UNO die **Agenda 2030** für nachhaltige Entwicklung verabschiedet. Damit haben sich alle Staaten bereit erklärt, die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung bis 2030 gemeinsam zu erreichen. Auch die Schweiz ist aufgefordert, die Ziele national umzusetzen. Vier der 17 Ziele betreffen direkt oder indirekt das Wohnungswesen. Das Bundesamt für Wohnungs- wesen setzt sich in seinem Zuständigkeitsbereich aktiv für deren Umsetzung ein.

Kurz erklärt

Cluster-Wohnungen bestehen aus mehreren räumlich angeordneten autonomen privaten Zimmereinheiten mit zentralen gemeinschaftlich genutzten Wohn- und einer Kücheneinheit. **Hallenwohnungen** sind Wohnungen in denen mehrere Menschen gemeinsam eine leerstehende Halle mieten und diese bewohnbar machen.



Treffen von Gemeinden

Zwei Plattformen ermöglichen den Gemeinden einen informellen Austausch über Fragen der Wohnungspolitik. Das "Wohnnetz" in der Deutschschweiz und das "Réseau logement" in der Romandie vereinen jeweils mehr als fünfzehn Gemeinden, die sich zu zwei Jahrestreffen treffen. Die Westschweizer Gemeinden trafen sich 2021 zweimal. Im Fokus standen die Fragestellungen «Wohnraum in kommunaler Hand: Vergabe, Verwaltung und Perspektiven» sowie «Wohnungspolitik: Von Studien zu Umsetzungsmassnahmen».

In der Deutschschweiz fanden ebenfalls zwei Treffen statt. Beim ersten Anlass im Frühjahr standen die Akteure des Wohnungsmarktes im Mittelpunkt der Gespräche. Beim Herbstanlass ging es um den Einfluss der Corona-Pandemie auf das Wohnen in der Stadt.

Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW berät den Bundesrat in Fragen der Wohnungspolitik und des Mietrechts. Das 15 köpfige Gremium hat 2021 zweimal getagt. In der ersten Sitzung diskutierten die Mitglieder u.a. die Folgen der Coronapandemie auf das Wohnen und die Immobiliennutzung. Das Gremium entschied sich für den Einsatz einer Arbeitsgruppe zur Vertiefung des Themas.

An der zweiten Sitzung verabschiedete die EKW das entsprechende Arbeitspapier. Die Kommission veröffentlichte die im Arbeitspapier festgehaltenen Beobachtungen zusammen mit einer Medienmitteilung im Januar 2022.

Mietrecht: Wichtige Urteile im Bereich Geschäftsmieten

Das Mietrecht regelt die Nutzungs- und Verfügungsgewalt von Wohn- und Geschäftsräumen. Die rechtlichen Regelungen von Mietverhältnissen wirken sich mitunter auf die Wohnungsproduktion, die Boden-, Bau- und Kapitalmärkte sowie auf die gesamte Volkswirtschaft aus.

Zweiter Monitoringbericht Geschäftsmieten

Während der Coronapandemie gerieten die Geschäftsmieten in den Fokus. Geschäfte mussten geschlossen werden. Umsätze fielen aus und die Frage stellte sich, wie das mit einer regelmässigen Zahlung der Miete von Geschäftsräumen in Einklang zu bringen war. Bereits 2020 erhielt das BWO vom Bundesrat den Auftrag einen Monitoringbericht zu verfassen. In der ersten Hälfte 2021 führte das BWO ein zweites Monitoring für die Zeit von Oktober 2020 bis Mai 2021 durch.

Eine Umfrage bei Geschäftsbetreiberinnen und -betreibern ermittelte, wie viele Unternehmen Mühe hatten, die Mieten für ihre Geschäftslokalitäten zu bezahlen. Sie ermittelte aber auch, wie viele sich mit ihrem Vermieter über Massnahmen zur Verminderung der Last durch die Mieten einigen konnten. Zudem wurde eruiert, wie viele Unternehmen staatliche Hilfen in Anspruch nahmen. Eine bei Städten und Kantonen durchgeführte Umfrage gab Aufschluss, welche Unterstützungsmaßnahmen sie für Unternehmen anboten, die besonders von den Corona-Massnahmen betroffen waren. Eine Schätzung wurde vorgenommen, wie viele Unternehmen, Beschäftigte und Mietverhältnisse von den verordneten Schliessungen betroffen waren. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf den Beginn des Jahres 2021 gerichtet, als die zweite Pandemiewelle ihren Höhepunkt erreichte.

Im Vergleich zur ersten Welle waren weniger Unternehmen von Schliessungen betroffen. Da sie aber über eine vergleichsweise lange Zeit geschlossen blieben, war die Gesamtbelastung in der zweiten Welle etwa gleich gross wie in der ersten. Etwa 30 Prozent der befragten Unternehmen aus den von Schliessungen betroffenen Branchen gaben an, Mühe zu haben, ihre Mieten zu bezahlen. Dies bekamen auch die Vermieterinnen und Vermieter zu spüren: 17 Prozent waren häufig von Mietausfällen betroffen. Für das Jahr 2022 hat der Bundesrat dem BWO den Auftrag erteilt, das Monitoring der Geschäftsmieten weiterzuführen.

Wichtige Urteile 2021 im Bereich Geschäftsmieten

– Genf: *Tribunal des baux et loyers de Genève*, 28. Juni 2021

Bei einem Restaurant mit Spezialitätengeschäft hat das Genfer Mietgericht einen Mangel an der Mietsache gemäss Art. 259a OR sowie eine Unmöglichkeit der Vertragserfüllung nach Art. 119 OR aufgrund einer behördlich angeordneten Schliessung verneint. Nicht ausgeschlossen wurde hingegen eine Mietzinsminderung infolge einer Äquivalenzstörung («clausula rebus sic stantibus»). Allerdings lagen keine Geschäftszahlen vor, so dass das Gericht die Anwendung dieser Klausel nicht prüfen konnte.

– Zürich: *Mietgericht*, 2. August 2021

Hier hat das Gericht ähnlich wie in Genf entschieden: Ein Mangel an der Mietsache oder eine Unmöglichkeit der Vertragserfüllung wurden verneint. Eine Äquivalenzstörung wurde hingegen nicht ausgeschlossen. Da auch hier die Geschäftszahlen nicht vorlagen, konnte diese aber nicht geprüft werden.

– Bundesgericht, 6. Oktober 2021 (4A_252/2021)

In diesem Urteil hat sich das Bundesgericht mit der COVID-19-Verordnung Miete und Pacht vom 27. März 2020 befasst. Es hat festgehalten, dass bei einem Mietzins, der am 31. Mai 2020 fällig geworden war, eine Zahlungsfrist von 90 Tagen und nicht wie üblich von 30 Tagen hätte angesetzt werden müssen. Das Gesuch des Vermieters um Ausweisung des Mieters wurde daher abgelehnt.

Mietrecht: Parlamentarische Initiativen und Vorstösse



Vernehmlassung zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen

Am 6. September 2021 hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) das Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen eröffnet. Dies sind:

1. Egloff, Hans; 15.455: «Missbräuchliche Untermiete vermeiden»
2. Vogler, Karl; 16.458: «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen»
3. Feller, Olivier; 16.459: «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären»
4. Merlini, Giovanni; 18.475: «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen»

Das BWO unterstützte die Kommission für Rechtsfragen (Nationalrat) RK-N bei den Arbeiten. Diese hatte am 24. Juni 2021 in Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen

drei Vorlagen angenommen, wobei zwei parlamentarische Initiativen in einer Vorlage vereinigt wurden. Insgesamt sind während des Verfahrens 64 Stellungnahmen eingegangen. Nach Vorliegen des Berichts über die Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens wird die RK-N über die nächsten Schritte entscheiden.

Neue parlamentarische Vorstösse im Mietrecht

Im Jahr 2021 wurden im Parlament zahlreiche parlamentarische Initiativen und Vorstösse zu vielfältigen mietrechtlichen Themen eingereicht. Neben Fragen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Massnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie stand unter anderem auch der Mietzins im Fokus.

Einreichung	Vorstossart	Titel	Urheber/in	Stand (31.12.21)
19.03.2021	Motion	Mieterinnen und Mieter sollen Elektroautos laden können	Nationalrat Jürg Grossen	Im Rat noch nicht behandelt. Bundesrat beantragt Ablehnung.
27.05.2021	Standesinitiative	Für eine Verlängerung der Frist bei Zahlungsrückständen der Mieterin oder des Mieters	Kanton Genf	Im Rat noch nicht behandelt
16.06.2021	Motion	Leerkündigungen von Mieterinnen und Mietern bei Bauvorhaben (Arbeiten erleichtern und Wohnungen erhalten)	Nationalrat Christian Dandres	Im Rat noch nicht behandelt. Bundesrat beantragt Ablehnung.
17.06.2021	Parlamentarische Initiative	Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands	Nationalrätin Jacqueline Badran	Im Rat noch nicht behandelt
17.06.2021	Parlamentarische Initiative	Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands	Ständerat Carlo Sommaruga	Im Rat noch nicht behandelt
18.06.2021	Parlamentarische Initiative	Mietrechtliche Überwälzungssätze den realen Werten anpassen	Nationalrat Michael Töngi	Im Rat noch nicht behandelt
18.06.2021	Motion	Mieterschutz bei energetischen Sanierungen von Immobilien in der neuen CO2-Gesetzgebung	Ständerat Carlo Sommaruga	Erledigt nach Ablehnung im Ständerat
30.09.2021	Parlamentarische Initiative	Mietrecht. Fristenstillstand bei Anfechtung einer Kündigung und bei einem Begehen auf Erstreckung eines Mietverhältnisses	Nationalrat Christian Dandres	Im Rat noch nicht behandelt
30.09.2021	Parlamentarische Initiative	Berechnung der Anfechtungsfrist bei Kündigungen von Mietverträgen	Nationalrat Christian Dandres	Im Rat noch nicht behandelt
16.12.2021	Motion	Wohneigentumsförderung für selbst bewohntes Wohnen reaktivieren	Ständerätin Heidi Z'graggen	Im Rat noch nicht behandelt
16.12.2021	Postulat	Für einen verstärkten Klimaschutz: Heiznebenkosten mit Fixbetrag	Nationalrätin Sandra Locher Benguerel	Im Rat noch nicht behandelt. (im März 2022 zurückgezogen)

Kurz erklärt

Bei einer **parlamentarischen Initiative** können Fraktionen, Ratsmitglieder oder Kommissionen einen Entwurf oder die Grundzüge für einen Gesetzeserlass vorschlagen. Die zuständigen Parlamentskommissionen des Stände- und des Nationalrates prüfen, ob dem Vorschlag Folge zu geben ist. Ist dies der Fall, so arbeitet die zuständige Kommission eine Vorlage aus und unterbreitet sie dem Plenum.

Mietrecht:

Diskussionsprozess Mietrecht

Nahezu sämtliche Versuche, das Mietrecht zu revidieren, sind in den letzten Jahrzehnten gescheitert. Doch die Rahmenbedingungen haben sich teilweise erheblich verändert. Das BWO startete deswegen im Januar 2021 einen Diskussionsprozess zum Mietrecht.

Runder Tisch zum Mietrecht

Am 21. Juni 2021 fand unter der Leitung von Bundespräsident Guy Parmelin ein Runder Tisch statt. Interessenverbände und weitere Fachpersonen diskutierten das Mietrecht und einen allfälligen Handlungsbedarf. Gesprächsgrundlage bildete eine Studie des Forschungsinstituts gfs.bern, die in den Monaten zuvor durchgeführt wurde. Die Studie brachte zu Tage, dass die organisierten Akteure – d.h. die Interessenverbände, Gerichte, Anwaltschaft etc. – sowie die Bevölkerung und auch die interviewten Fachpersonen grundsätzlich mit dem Mietrecht zufrieden sind. Die Mehrheit der Befragten sieht aber punktuell Handlungsbedarf.

In der zweiten Jahreshälfte führte das BWO bilaterale Gespräche mit den einzelnen Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Runden Tisches. Es ging darum, ein detaillierteres Bild der einzelnen Meinungen zu erhalten und mögliche Handlungsspielräume zu eruieren.

Das Mietrecht sorgte auch im Parlament für Gesprächsstoff. Der Nationalrat lehnte mit nur einer Stimme Unterschied am 1. Juni 2021 eine Motion der ständerätlichen Rechtskommission ab, die auf eine grössere Revision der Mietzinsgestaltungsregeln abzielte.



Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten

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

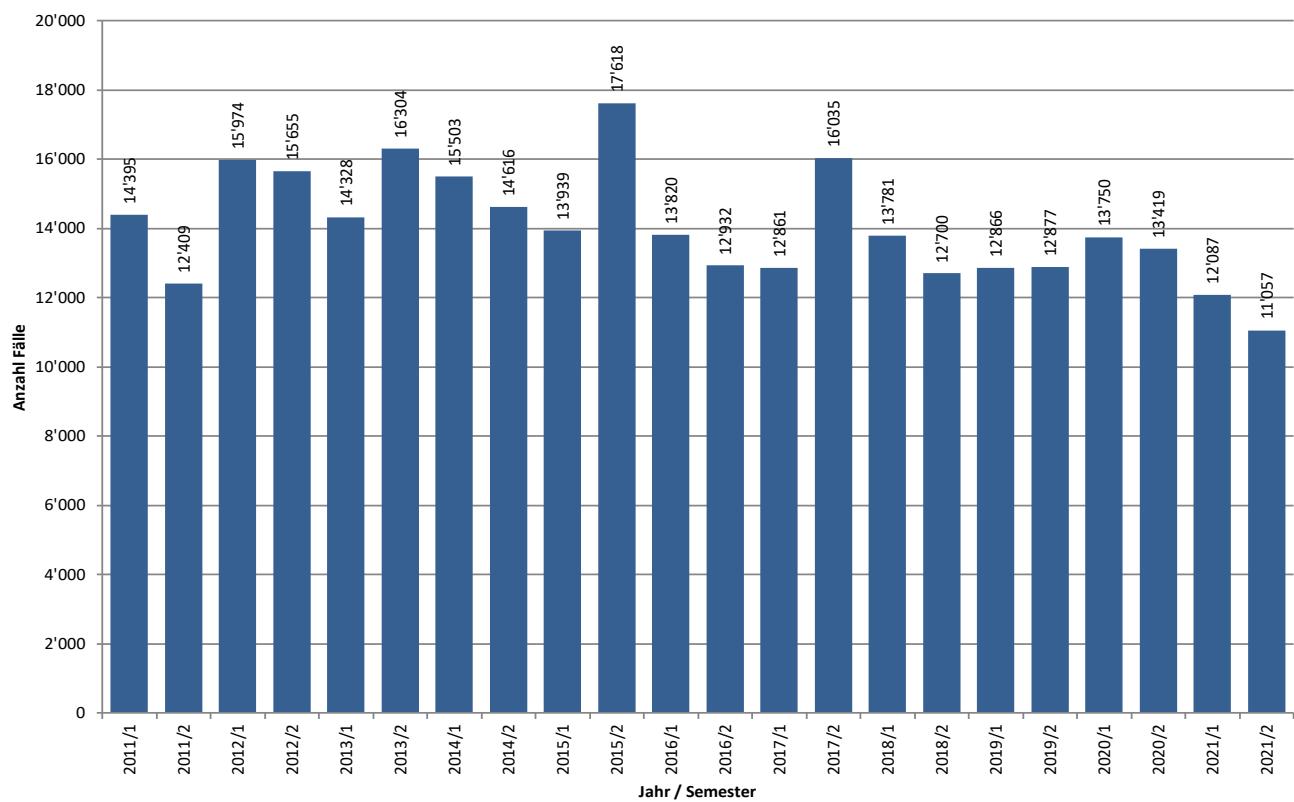


Abb. 5 Tätigkeit der paratistischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2011 – 2021

Im Jahr 2021 wurden bei den paratistischen Schlichtungsbehörden 23 144 neue Verfahren eingeleitet. Das entspricht 4025 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 25 331 Fälle erledigt:

- **13 589** (53,65 Prozent) wurden mit einer Einigung abgeschlossen.
- In **4113** Verfahren (16,24 Prozent) konnte keine Einigung erzielt werden.
- Bei **1079** Fällen (4,26 Prozent) kam es zu einem Urteilsvorschlag.
- **502** Urteilsvorschläge wurden abgelehnt und die Klagebewilligung wurde erteilt.
- **114** vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2000 CHF wurden mit einem Entscheid abgeschlossen.
- **5934** Fälle wurden anderweitig erledigt.

Neunte Tagung der Schlichtungsbehörden

Am 6. Mai 2021 organisierte das BWO die 9. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen. Sie fand als Online Veranstaltung statt. Referentinnen und Referenten äusserten sich zu Themen wie:

- **Psychologie** in Vergleichsverhandlungen: Mit Verständnis statt mit Druck die Vergleichsquote erhöhen;
- **Verfahrensrechtliche Aspekte** der Schlichtung im Lichte der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) und der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts;
- **Übersicht** der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung im materiellen Mietrecht;
- **Anfechtung** des Anfangsmietzinses;
- **Schimmelpilzbefall** – Risiken für Immobilienbesitzer, Unternehmer und Bewirtschafter;
- **Feuchtigkeitsprobleme** und Schimmel in Wohnräumen – Gesundheitliche Aspekte und Schimmelpilz – bauphysikalische Aspekte.



Entwicklung Referenzzinssatz

Der Referenzzinssatz befindet sich seit März 2020 auf einer Höhe von 1,25 Prozent. Der zugrundeliegende Durchschnittzinssatz ist seither weiterhin regelmässig gesunken, fast immer um 0,02 Prozentpunkte. Mit einem Stand von 1,19 Prozent per Ende 2021 ist er aber immer noch einige Basispunkte von einer allfälligen nochmaligen Senkung entfernt.

Vollzug Wohraumförderungsgesetz: Fördern von erschwinglichem Wohnraum

Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist seit dem 1. Oktober 2003 in Kraft. Gestützt auf das WFG will der Bund u.a. den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördern.

Fonds de roulement

Im Herbst 2020 gab Bundesrat Guy Parmelin grünes Licht für die Umsetzung eines Sonderprogramms zur Förderung von energetischen Sanierungen mit Darlehen aus dem

Fonds de roulement. Günstige Darlehenskonditionen ermöglichen es, Erneuerungsprojekte rascher auszulösen, was zur Stabilisierung der Konjunktur beiträgt. Bislang wurden im Rahmen dieses Programms zwölf Gesuche bewilligt. Mögliche Projekte brauchen eine gewisse Vorlaufzeit, weshalb die Fondsverwaltungen damit rechnen, dass 2022 und 2023 mehr Gesuche eingereicht werden. Das Potential ist in Anbetracht des hohen Bestandes an Altwohnungen vorhanden. Deshalb wird in Schulungen und Mailings auf das Angebot aufmerksam gemacht.

Kurz erklärt

Der Bund speist mit Darlehen einen **Fonds de roulement**, der von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet wird. Aus diesem Fonds werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. In besonderen Fällen können auch für den Erwerb von Land Mittel ausgerichtet werden.

Darlehen für Neubau und Sanierungen

Im 2021 sicherten die Fondskommissionen der beiden Dachorganisationen (Wohnen Schweiz und Wohnbaugenossenschaften Schweiz) 35 Darlehen im Umfang von 50,6 Mio. CHF für den Neubau, die Sanierung oder den Erwerb von 1150 Wohnungen zu. Wie bereits in den vorhergehenden Jahren lag das Schwergewicht auf dem Neubau (60 Prozent), gefolgt von Darlehen für die Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum (33 Prozent).

Die Nachfrage nach Darlehen der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) ging im Berichtsjahr weiter zurück. 2021 gingen 22 Gesuche ein. 2020 waren es noch 29 und 2019 deren 36. Neun Ge-

suche berücksichtigen energetische Massnahmen, und ein Gesuch erfolgt im Rahmen des Sonderprogramms.

Kostenmiete präzisieren

Die Arbeitsgruppe «Definition Kostenmiete» tagte mehrmals. Sie besteht aus Vertretern der beiden Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnen Schweiz und Wohnbaugenossenschaften Schweiz) und dem BWO. Anhand einer Erhebung von Finanzdaten bei über 80 Genossenschaften konnten die Anteile der einzelnen Kostenkomponenten der Miete überprüft und die Unterschiede zwischen den Regionen festgestellt werden. Auf dieser Grundlage soll die in Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung festgelegte **Kostenmiete** bei vom Bund geförderten Objekten präzisiert werden.

Kurz erklärt

Die **Kostenmiete** deckt die Kosten, welche der Bau und die Finanzierung einer Liegenschaft verursacht. Dabei wird kein Gewinn mit der Miete erwirtschaftet. Die Kostenmiete berechnet sich aus Faktoren wie Unterhaltskosten, Betriebskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Kapitalzinsen und Abschreibungen.

Baurechte SBB-Grundstücke

Die SBB beabsichtigen bei Grundstücken, die zur Überbauung freigegeben werden, einen Drittelfraktion an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. In diesem Zusammenhang laufen Gespräche über ein Modell für ein gemeinnütziges Baurecht, das den Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ebenso gerecht wird, wie denjenigen der SBB.

Neuer Rahmenkredit

2021 war die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW** mit der 1. Aufstockung der Serie 64 im Frühjahr, der Basisanleihe Serie 65 im Sommer und deren erste Aufstockung im Spätherbst drei Mal auf dem Kapitalmarkt aktiv. Insgesamt wurden Gelder im Umfang von 229,8 Mio. CHF für Laufzeiten zwischen 17,5 und 20 Jahren aufgenommen. Der Zinssatz beläuft sich dabei auf 0,1 resp. 0,15 Prozent, die all-in-costs waren jeweils nur marginal höher. Da 2021 keine Anleihe zur Rückzahlung fällig war, hat sich die vom Bund verbürgte Summe innert Jahresfrist von 3452,7 Mio. CHF auf 3682,5 Mio. CHF erhöht.

Die zwei letzten Emissionen wurden grösstenteils dem neuen Rahmenkredit belastet. Der Ständerat hat in der Frühjahrssession 2021 einem solchen mit 35 zu 2 Stimmen bei 5 Enthaltungen zugestimmt. Damit steht der Rahmenkredit in der Höhe von 1700 Mio. CHF für die Jahre 2021 bis 2027 zur Verfügung. Die Dauer des Kredits beläuft sich von Mitte 2021 bis 2027.

Kurz erklärt

Die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW** ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Seit 1990 nimmt sie auf dem Kapitalmarkt jährlich eine oder mehrere Anleihen auf. Diese sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Investoren deshalb bestmögliche Sicherheit. Die Finanzierungen der EGW sind wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit. Die Serien sind durchnummerierte Anleihen seit Beginn der Anleihetätigkeit der EGW im Jahr 1990.

Tätigkeit Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

Der **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg** wurden im Geschäftsjahr 2021 keine neuen Rückbürgschaften gewährt. Somit sind im Mietwohnungsbereich die

Rückbürgschaften gemäss WFG per 31. Dezember 2021 bei einem Betrag von rund 14,1 Mio. CHF verblieben. Die Rückbürgschaften gemäss Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetz (WEG) stehen ebenfalls unverändert bei 2,1 Mio. CHF.

Im in der Zwischenzeit aufgehobenen Eigentumsbereich haben sich die Eventualverpflichtungen 2021 bis auf einen Restbestand von total 0,670 Mio. CHF reduziert. Damit verbleiben noch 6 Rückbürgschaften welche durch die Genossenschaft Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger HGW betreut und verwaltet werden. Im Jahr 2021 mussten keine Rückbürgschaften honoriert werden.

Kurz erklärt

Die **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg** wurde 1956 von Baugenossenschaften und Banken gegründet, um die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauten zu erleichtern und zu verbilligen. Die hbg verbürgt für den Bau und Kauf sowie die Renovation von Wohnliegenschaften nachrangige Hypothekarkredite an gemeinnützige Wohnbauträger, insbesondere Baugenossenschaften. Der Bund kann auf Antrag für einen Teil dieser Bürgschaft eine Rückbürgschaft gewähren. Damit wird das Risiko der Bürgschaftsgenossenschaft vermindert und die Sicherheit der Kreditgeber erhöht.

Wohnungs-Bewertungs-System

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS spielt eine wichtige Rolle bei der technischen Prüfung von Gesuchen im Rahmen der Wohnraumförderung. Das System ist 2015 inhaltlich revidiert worden, gleichzeitig wurde eine Website mit Online-Tool entwickelt. Diese Online-Präsenz wird per Ende 2022 erneuert. Das BWO strebt im Rahmen des Projekts «WBS digital» eine Automatisierungshilfe für Planung und Beurteilung mit dem WBS an. Es geht darum, die Effizienz und die Objektivität der WBS-Bewertung zu optimieren.





Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz: Förderung bis 2030

Bis 31. Dezember 2001 wurde Wohnbau nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) gefördert. Die Förderungen, die bis zu diesem Datum gesprochen wurden, werden bis 2030 weitergeführt. Die Anzahl nimmt jedoch jedes Jahr ab. Aktuell unterstehen noch rund 12 500 Wohneinheiten dem WEG.

Bundeshilfe

Per Ende Dezember 2021 wurden im Ressort Finanzhilfen noch rund 4000 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) Geschäfte betreut. Davon entfallen rund 3500 Geschäfte auf Eigentumsobjekte und 500 Geschäfte auf Mietobjekte mit insgesamt 9000 Wohnungen.

Miete	2020	2021	Abnahme
			2021
Geschäfte	853	465	388
Einheiten	16 540	8 943	7 597
<hr/>			
Eigentum	2020	2021	Abnahme
			2021
Geschäfte	5 340	3 582	1 758
Einheiten	5 340	3 582	1 758
<hr/>			
Total Geschäfte (M/E)	2020	2021	Abnahme
			2021
Total Geschäfte (M/E)	6 193	4 047	2 146
Total Einheiten (M/E)	2020	2021	9355
			9355

Im Jahr 2021 sind total 2146 (Vorjahr 1551) Geschäfte (Miete und Eigentum) aus der Bundeshilfe entlassen worden. Dies entspricht total 9355 Wohneinheiten (Vorjahr 7377), wobei 7597 Einheiten auf Mietwohnungen entfallen.

Digitalisierung

Im Berichtsjahr waren die Mitarbeitenden des Bereich Bundeshilfe und Recovery mit der Digitalisierung und dem Scannen von Fördergeschäften beschäftigt. Dies betraf sämtliche Fördergeschäfte, die ab 01. Januar 2022 weiterhin aktiv sind. Dieser Prozess wurde im Frühjahr 2021 abgeschlossen.

Grundverbilligungsvorschüsse

2021 sind Grundverbilligungsvorschüsse von rund 6,4 Mio. CHF zurückbezahlt worden. Zusätzlich wurden 48,75 Mio. CHF Grundverbilligungsvorschüsse abgeschrieben.

Zusatzverbilligung

Im Berichtsjahr wurden Zusatzverbilligungen (ZV 1, ZV 2 und ZV 4) im Gesamtbetrag von 9,96 Mio. CHF ausbezahlt. Das waren 9,66 Mio CHF für Miete und 0,3 Mio. CHF für Eigentum.

Die massgebenden Limiten für den Bezug von ZV sind unverändert geblieben.

Bürgschaften

Die modellmässigen WEG-Bürgschaftsverpflichtungen beliefen sich per Ende 2021 auf 12,7 Mio. CHF.

WEG Referenzzinssatz/Grundverbilligung (GV) Zinssatz

Der WEG-Referenzzinssatz für Hypotheken mit variablen Zinssätzen blieb unverändert bei 2 Prozent. Der Zinssatz für die Grundverbilligungsvorschüsse blieb ebenfalls unverändert bei 2 Prozent.

Inkassomassnahmen durch die Zentrale Inkassostelle (Z + I)

In der Zeit vom 01. Januar bis und mit 26. Oktober 2021*) konnten bei der Zentralen Inkassostelle 14 Dossiers im Betrag von Fr. 1,16 Mio. CHF erledigt werden. Daraus resultierte eine Nettoablieferung von 0,32 Mio. CHF (ca. 27 Prozent). Der Kostenverlust betrug 129,70 CHF. In der gleichen Periode konnten 16 Dossiers mit Verlustscheinen im Gesamtbetrag von 2,4 Mio. CHF abgeschlossen werden. Die daraus resultierende Nettoablieferung belief sich auf 0,175 Mio. CHF, was in etwa 7 Prozent entspricht. Es gab keinen Kostenverlust.

Amtliche Mietzinskontrolle

Die Kantone und das BWO unterzogen im Berichtsjahr 110 WEG-Geschäfte der amtlichen Mietzinskontrolle. Bei 13 Geschäften wurden Beanstandungen festgestellt. Sie wurden dem Rechtsdienst des BWO zur Bearbeitung weitergeleitet.

Recovery-Dienst

Bis auf eine Ausnahme konnten 2021 alle Fördergeschäfte mit finanziellen Problemen geregelt werden. Es kamen keine neuen Fälle dazu. Bei zehn Dossiers, welche Wohneigentum betreffen, sind weiterhin Vereinbarungen über reduzierte Grundverbilligungs-Ratenzahlungen bzw. Rückzahlungs-Sistierungen in Kraft. In diesem Bereich konnte ein Dossier erledigt werden. Auch hier kamen keine neuen Fälle hinzu. 2021 mussten weder Betreibungen eingeleitet werden noch sind Betreibungsfälle hängig.

Kurz erklärt

Der **Recovery-Dienst** ist die Stelle beim BWO, welche notleidende und problembehaftete Kreditpositionen betreut.

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals WBG

Nach ordentlichen und ausserordentlichen Tilgungen von total rund 22 Mio. CHF – was in etwa dem Vorjahreswert entspricht – verwaltete das BWO Ende 2021 Bundes- und Publica-Darlehen über ungefähr 330 Mio. CHF bzw. 105 Mio. CHF.

Der Bund unterstützt damit aktuell 114 Wohnbaugenossenschaften mit Darlehen. Diese stellen circa 10 400 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. 2021 blieben die Zinssätze von Bund und Publica stabil. Die Zinserträge 2021 beliefen sich total auf rund 3 Mio. CHF. Im Berichtsjahr wurden dem BWO bauliche Sanierungen über nahezu 18 Mio. CHF gemeldet. Davon haben die Genossenschaften 33 % aus Eigenmitteln finanziert.

Kurz erklärt

In der Schweiz gibt es über 150 **Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (WBG)**. Viele davon sind in Zeiten einer prekären Wohnungssituation entstanden, beispielsweise nach dem 2. Weltkrieg. Sie haben in der Regel auf Grundstücken des Bundes im Baurecht Mietliegenschaften erstellt und für die Finanzierung häufig Darlehen aus allgemeinen Bundesmitteln oder der Pensionskasse des Bundes (Publica) in Anspruch genommen. Mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes WFG im Jahre 2003 ist die administrative Betreuung dieser Wohnbaugenossenschaften von der Eidg. Finanzverwaltung an das BWO übergegangen.

Kantonale Tagungen 2021

Das BWO trifft sich jährlich mit den für die Wohnraumförderung zuständigen Vertreterinnen und Vertretern der Kantone. Es geht um einen Austausch über die Wohnraumförderung und damit zusammenhängende Fragen zum Wohnungsmarkt. Eine Tagung findet in der deutschen Schweiz statt, die zweite in der Westschweiz oder dem Tessin.

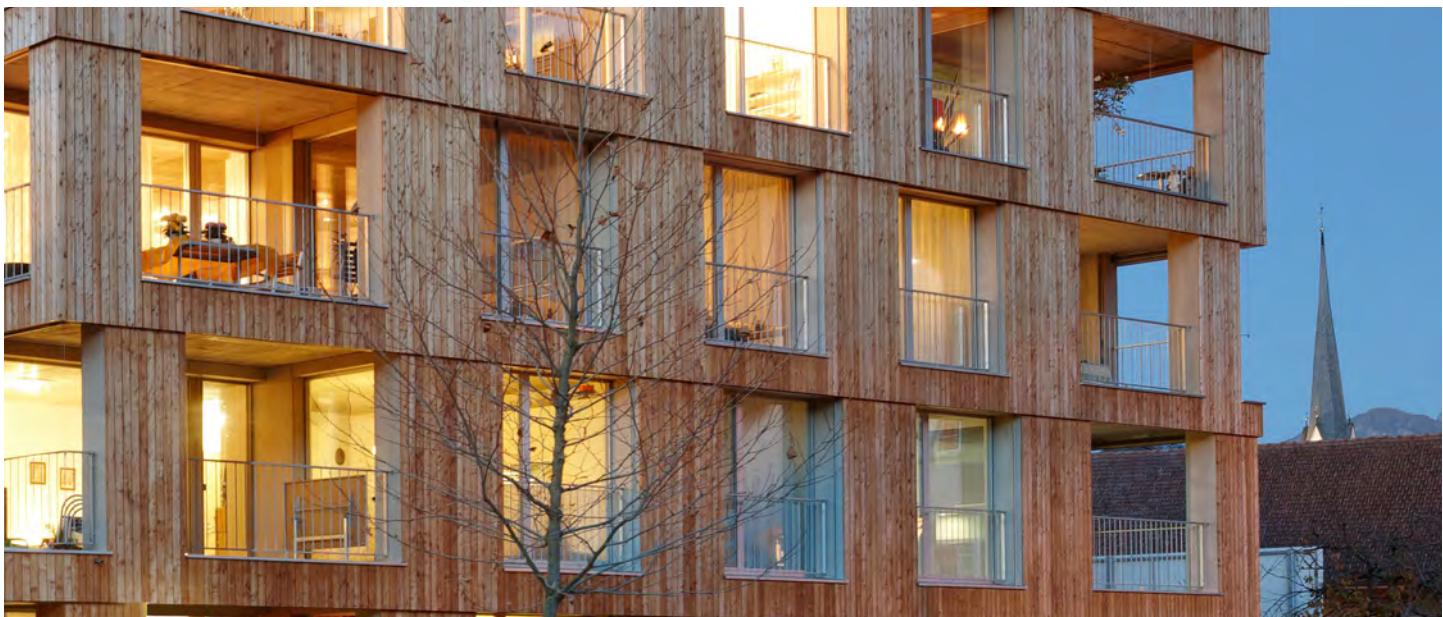
2021 trafen sich die Vertreterinnen und Vertreter der kantonalen Amtsstellen für die Deutschschweiz in Zürich und für die lateinische Schweiz in Genf. Neben dem regen Austausch über Wohnraumförderung und aktuelle politische Themen, konnten die Teilnehmenden zudem einige interessante Bauprojekte vor Ort besichtigen. In Zürich waren dies kürzlich fertiggestellte Projekte in Oerlikon und an der Zollstrasse sowie Siedlungen aus der Gründerzeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In Genf wurde die Gruppe entlang der neuen Bahnlinie Léman Express geführt und über die jüngsten Entwicklungen der Stadtquartiere entlang dieser Linie informiert.



*) Aufgrund einer neu eingeführten Software bei (Z.+ I.) konnten die Inkassomassnahmen nur bis 26.10.2021 geprüft werden.

Wohnforschung: Für die Wohnzukunft forschen

Zu den Aufgaben des BWO gehört die Forschung im Bereich Wohnungswesen. Die rechtliche Grundlage dazu ist das Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Die Schwerpunkte der Forschungstätigkeit werden in vierjährigen Forschungsprogrammen festgelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in Berichten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.



Forschungstätigkeit 2021

Aus der Forschungstätigkeit des BWO gingen 2021 vier Publikationen hervor. Dazu gehörten:

1. **Kooperative Arealentwicklung** im Dialog. Erkenntnisse aus der Dialogphase der Arealentwicklung Industriestrasse Luzern
2. **Komposttoiletten** in städtischen Gebieten? Das gelingt! Zusammenfassung des Merkblatts für Bauträger. Ein Rückblick auf zehn Jahre Praxiserfahrung in drei Bauvorhaben der Genossenschaft Équilibre
3. **Handbuch «Wohneigentum auf Zeit»**
4. **Leben auf kleinem Fuss – 32 m² pro Person – ein Prozess**

2021 begleitete das BWO zusätzlich laufende Studien, lancierte neue Analysen und veranlasste Vorabklärungen

für kommende Forschungsvorhaben zu den Schwerpunkten des Forschungsprogramms.

Kurz erklärt

Das im Januar publizierte Handbuch «**Wohneigentum auf Zeit**» ist im Rahmen eines Innosuisse-Projektes an der Hochschule Luzern (HSLU) unter Mitwirkung von diversen Wirtschaftspartnern entstanden. Das Handbuch stellt neue Erkenntnisse zu zeitlich begrenztem Wohneigentum der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung und bietet Hilfestellung bei der Umsetzung im Markt.

Das Eigentum ist bei dieser Form auf eine im Voraus festgelegte Zeitspanne beschränkt. In der Regel sind dies 30 Jahre. Die Käuferschaft hat während der festgelegten Zeitperiode das umfassende Eigentumsrecht. Nach Ablauf der festgelegten Zeitperiode geht das Wohnobjekt jedoch wieder in das Eigentum der Investitorin oder des Investors zurück. Vorteile dieses Konzepts sind günstigere Erwerbskosten, was mehr Menschen den Zugang zu Wohneigentum ermöglicht. Dank der festgelegten Zeitspanne werden eine bessere Bewirtschaftung als im Stockwerkeigentum sowie eine neue Finanzanlageform für Investoren ermöglicht.

Referenzprojekte im Wohnungswesen

Das BWO unterstützt gezielt exemplarische Projekte mit innovativem Charakter. Ziel ist es daher, neue Ansätze zu entwickeln, Wissen und Know-how zu generieren und Erkenntnisse zu verbreiten.

2021 wurden drei Referenzprojekte abgeschlossen:

1. Die Basler Genossenschaft LeNa hat für den Bau ihres Wohnhauses auf dem Westfeld-Areal untersucht, welche Massnahmen zur **Reduktion der Wohnfläche** die Lebensqualität nicht einschränken und bei künftigen Bewohnern auf Akzeptanz stossen.

2. Die Genfer Genossenschaft « Equilibre » hat **Kompost-Toiletten** entwickelt. Sie wurden in drei Wohnsiedlungen installiert und getestet. Sie hat aus den Erfahrungen ein Merkblatt verfasst, das sich an alle Bauherren richtet.

3. In der Kooperation Industriestrasse Luzern haben sich fünf Wohnbaugenossenschaften zusammengeschlossen. Gemeinsam haben sie in einem innovativen Prozess eine **Überbauung im Industriequartier** geplant. Im Fokus stand die Übertragung der vorhandenen Qualitäten auf die zukünftige Siedlung.

Das BWO unterstützte auch 2021 diverse Projekte, die sich mit der Zukunft des Wohnens oder auch mit dem Wohnen von vulnerablen Gruppen beschäftigt haben.

– Die Hochschule Luzern realisierte 2021 auf Auftrag des BWO den virtuellen Thinktank **«Dichte auf dem Prüfstand»**. Rund dreissig europäische Fach- und Berufspersonen aus dem deutschen Sprachraum diskutierten über die Voraussetzungen, welche Wohnungen und Lebensräume während und nach der Coronapandemie erfüllen müssen. Die Erkenntnisse aus dem Thinktank sind in einem Bericht zusammengefasst und publiziert.

– Das Projekt **«Wie bitte?»** des Kompetenzzentrums Seh- und Hörbehinderung im Alter (KSiA) beschäftigte sich mit der Frage, wie hör- und sehbeeinträchtigte Personen mit anderen nicht beeinträchtigten Personen in gleicher Wohnumgebung leben können. Die in einer Broschüre publizierten Resultate der Untersuchung zeigen, dass einfache Kommunikationsmassnahmen oft schon genügen.

– Die Stiftung Domicil eruierte die Rahmenbedingungen für das **eigenständige Wohnen von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Personen**. Sie untersuchte zudem die Faktoren, welche zu einer erfolgreichen Ablösung der Mieterinnen und Mieter aus der Solidarhaftung führt. Wie der Schritt hin zum autonomen Mietvertrag optimal unterstützt werden kann, ist in einem Merkblatt festgehalten.

Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020–2024

Das zweite Jahr des Programms stand ganz im Zeichen des Austauschs. Die Vertreterinnen und Vertreter der sechs Projekte trafen sich im März online. Sie befassten sich mit generationenübergreifendem Wohnen. Ein zweites Treffen fand im Oktober in Lausanne statt. Dabei besichtigten die Vertreterinnen und Vertreter den Standort des Modellprojekts «Adapt l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors» und tauschten sich über die Umsetzung von Projekten aus. Sowohl das Thema als auch die Projekte stiessen 2021 auf Medieninteresse und waren Gegenstand von Reportagen und Artikeln. Trotz der eingeschränkten Rahmenbedingungen aufgrund der Pandemie haben die sechs geförderten Projekte Fortschritte erzielt. Sie haben die partizipativen Prozesse an die gesundheitlichen Bedingungen angepasst.

Grenchner Wohntage

Die Grenchner Wohntage fanden nach coronabedingter dreimaliger Verschiebung am 2. September 2021 zum 25. Mal statt. Da das BWO im Dezember 2021 die Uhrenstadt am Jurasüdfuss verliess und nach Bern zog, war die Jubiläumsausgabe der Grenchner Wohntage die letzte Ausgabe in dieser Form. Mehr als 140 Personen nahmen an der Tagung teil, die unter dem Titel «Wohnen und Arbeiten – Hand in Hand?» stand. Bundespräsident Guy Parmelin thematisierte in seiner Rede das sich wandelnde Verhältnis von Arbeiten und Wohnen und sprach über die Erfahrungen, die «Homeoffice» mit sich brachte. Ein Kinoabend sowie ein Vortrag im Kultur-Historischen Museum bildeten weitere Höhepunkte im Programm.



Internationales:

Das BWO im internationalen Kontext

Das BWO vertritt die Schweiz im «Committee on Housing and Land Management» der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (UNECE). In der Wirtschaftskommission mit Sitz in Genf sind 56 Länder vertreten.



Treffen in Genf

Martin Tschirren mit Victor Filloy, Minister für Raumplanung und Wohnen, Andorra

Ministerkonferenz der UNECE 2021

Anfang Oktober 2021 vertrat das BWO die Schweiz an der Ministerkonferenz der UNECE zu Stadtentwicklung, Wohnen und Raumplanung in Genf. Der Direktor – für die Dauer der Konferenz ausgestattet mit dem Titel eines Staatssekretärs – sprach an der Konferenz unter anderem über den angespannten Wohnungsmarkt in einigen Regionen der Schweiz und hob dabei die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Schweizer Wohnungspolitik hervor.

Zudem betonte er mit Blick in die Zukunft, dass bei der Planung neuer Siedlungen die Mobilität, die Klimaverträglichkeit und die Nachhaltigkeit stärker berücksichtigt werden müssen.

An der Konferenz wurde die Studie «Logement 2030–Des politiques efficaces en faveur de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE» verabschiedet. Sie zeigt anhand vieler Beispiele aus Europa und Nordamerika, wie qualitativ hochstehender Wohnraum zu günstigen Preisen gefördert werden kann.

Bilaterale Treffen

Während der Konferenz traf der BWO-Direktor verschiedene Delegierte zu bilateralen Gesprächen. Unter anderen unterhielt er sich mit Maimunah Mohd Sharif, Exekutivdirektorin von UN Habitat und Victor Filloy, dem Minister für Raumplanung und Wohnen von Andorra. Treffen mit weiteren Vertreterinnen und Vertretern anderer Länder, von Geneva Cities Hub, von Housing Europe und weiteren Organisationen erlaubten einen angeregten Austausch zu den Themen rund um das Wohnungswesen.



Begegnung und Austausch

Mit Maimunah Mohd Sharif, Exekutivdirektorin von UN Habitat

Kommunikation und Politik: Eine neue Stabsstelle mit vielfältigen Aufgaben

2021 wurde die Stabsstelle Kommunikation und Politik geschaffen. Sie ist verantwortlich für die interne und externe Kommunikation zu den Themen, die das BWO betreut. Die politische Kommunikation innerhalb des Departementes WBF sowie zwischen den Ämtern gehört ebenfalls zu den Aufgaben der Stabsstelle.

Strukturreform mit Folgen für die Kommunikation

Die am 1. Juni 2018 vom Bundesrat beschlossene Strukturreform für das BWO hatte Folgen für die Kommunikationsstrategie. Künftig soll das Bundesamt in der Öffentlichkeit vermehrt als Kompetenzzentrum in Fragen rund um das Wohnungswesen wahrgenommen werden. Das bedingte die Verstärkung des Kommunikationsteams. Eine Kommunikationsspezialistin wurde eingestellt. Kommunikation und Politik (KomPol) wurde als Stabsstelle geschaffen und ist direkt der Direktion unterstellt.

Interne Information und Kommunikationskonzept

Die Aufgaben der Stabsstelle KomPol im Jahr 2021 bestanden unter anderem darin, den bevorstehenden Umzug des Amtes nach Bern kommunikativ zu begleiten. Die Mitarbeitenden des BWO sollten über die Schritte informiert

Medienarbeit und Bürgerbriefe	2021	2020	2019	2018
Medienmitteilungen	10	18	14	13
Medienanfragen	41	29	12	5
Bürgerbriefe	4	40	4	5
Twitter-Tweets	86	48	70	72
Twitter-Follower	873*			
LinkedIn-Posts		21*		
LinkedIn-Follower			144*	

werden, aber auch Gelegenheit erhalten, ihre Sorgen und Freuden zu den Veränderungen zu äussern.

Für die Zeit nach dem Umzug wurde ein Kommunikationskonzept erarbeitet, welches die Strategie und die Schwerpunkte für die kommenden Jahre festlegt. Ziel ist es, die Präsenz in den Medien, auf dem Web und auf digitalen Plattformen sowie gegenüber den Partnern zu stärken. Als erste Schritte wurde eine Medienstelle geschaffen und zu den bereits bestehenden Sozialen Medien ein LinkedIn-Konto eröffnet.

Social Media

Twitter

Das BWO hat seit 2018 einen Twitter-Kanal. Ende 2021 belief sich die Anzahl Follower auf 873. Das entspricht in etwa der Anzahl, die andere Ämter ähnlicher Grösse verzeichnen. Die Anzahl Tweets stieg von 48 (2020) auf 86 an.

LinkedIn

Das Konto wurde im Juni 2021 eröffnet. Im Zeitraum von Juni bis Dezember wurden 21 Posts publiziert. Die Anzahl Follower wächst stetig: Ende 2021 waren es 144.

Youtube

Auf dem Youtube-Kanal des BWOs wurden 2021 vor allem die Videoclips der Grenchner Wohntage angeschaut. Insgesamt haben sie 192 Personen gesehen.

Medienarbeit

2021 wurden die Prozesse in der Medienarbeit neu definiert und die Mailadresse media@bwo.admin.ch eingeführt. Die Neuerungen haben sich bewährt. Die Zunahme der Medienanfragen auf 41 gegenüber 29 im Vorjahr zeigt das steigende Interesse an BWO-Themen bei Medienschaffenden.

* erst ab 2021 erfasst



In eigener Sache: Neues Organigramm und guter Zusammenhalt

Die Strukturreform brachte nicht nur Änderungen in der Ausrichtung der Aufgaben, sondern auch im Organigramm. Trotz allen Veränderungen und Covid-auferlegten Restriktionen pflegte das Team des BWOs 2021 den guten Zusammenhalt.

Personalentwicklung

Seit Anfang 2021 ist das neue Organigramm des BWO in Kraft. Es hat sich bewährt. Die drei Bereiche Wohnraumförderung, Grundlagen Wohnen und Immobilien sowie Recht bilden darin die Haupttätigkeiten ab. Die zwei Stabsstellen Kommunikation und Politik sowie Finanzen und Ressourcen stellen die Querschnittsaufgaben sicher. Ende 2021 betrug der Personalbestand des BWO 35 Mitarbeitende, die sich 31,2 Vollzeitstellen teilten.

Externer Ausbildungstag

Jedes Jahr veranstaltet das BWO einen Ausbildungstag, an dem für das Amt interessante Orte und Projekte besichtigt werden. Der Ausbildungstag 2021 führte die Belegschaft am 3. September 2021 nach Biel. Die Teilnehmenden konnten sich über die Entwicklungsschwerpunkte der Stadt informieren lassen. Ein Referat mit Rundgang und Einblicken in die Zwischennutzung des Terrains Gurzelen sowie eine Präsentation über die Baugenossenschaft GurzelenPlus und das Projekt Fleur de la Champagne vervollständigten das Programm. Abgerundet wurde der Tag durch den Besuch der Höheren Fachschule Holz Biel.

Finanzen – Logistik – IT

Im Rahmen der vom Bundesrat beschlossenen Strukturreform wurde 2020 der IT-Bereich des BWO für die Bereiche Büroautomation und -kommunikation an die Wettbewerbskommission WEKO übergeben. Im BWO wird weiterhin die Fachapplikation Wohnweb betreut. Die Logistik war mit der Planung und Ausführung des Umzugs nach Bern beschäftigt. Die Finanzabteilung begann mit Vorarbeiten im Bundesprojekt SUPERB, welches die neue SAP-IT-Landschaft ab voraussichtlich 2025 abbilden wird.



RUMBA 2020

Gegenüber 2006 konnte das BWO im Jahr 2020* die Treibhausgasemissionen um 44 Prozent reduzieren. Die Vorgaben des Klimapakets Bundesverwaltung (29 Prozent bis 2020) wurden damit übertroffen. Im Vergleich zu 2019 sind die Heizemissionen trotz der Pandemie-Situation um 15 Prozent angestiegen. Das lässt sich mit der durchgehenden Beheizung des Gebäudes trotz Homeoffice erklären. Zudem wurde die individuelle Einstellung der Heizkörper weniger streng reguliert und kontrolliert als in den Vorjahren. Hingegen ging der Stromverbrauch von 2019 auf 2020 um 86 Prozent zurück.

*) Die Zahlen beziehen sich aufs Jahr 2020, da die Zahlen für 2021 erst ab Mitte 2022 verfügbar sind.

Kurz erklärt

RUMBA ist das Ressourcen- und Umweltmanagement der Bundesverwaltung.

Publikationen 2021

Forschungsberichte

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ. *Handbuch «Wohneigentum auf Zeit»*, Januar 2021

Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa. *Leben auf kleinem Fuss*, Januar 2021

Coopérative Equilibre. *Komposttoiletten in städtischen Gebieten? Das gelingt!* Zusammenfassung des Merkblatts für Bauträger, Mai 2021

Steiner Thomas, Zemp Richard. *Kooperative Arealentwicklung im Dialog. Erkenntnisse aus der Dialogphase der Arealentwicklung Industriestrasse Luzern*, September 2021

Stiftung Domicil. Merkblatt: Solidarhaftung als Sprungbrett in die Eigenständigkeit, Dezember 2021

Ausgewählte Referate

Alvarez, Cipriano. *«Aktuelles im Mietrecht»*, 9. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Online-Format, Grenchen, 6. Mai 2021.

Heegaard, Pierre. *«Enjeux d'avenir pour le logement»*, Table ronde organisée à Neuchâtel par le SVIT Romandie. Accessible en replay REM Neuchâtel 2021 (svit.ch), 29 avril 2021.

Heegaard, Pierre. *«Loi sur le logement (LOG) et le droit du bail»*. Cours à distance de la formation ARMOUP , 5 mai 2021.

Kägi, Adrian; Stähli, Daniel. *«Aktuelles im Mietrecht»*, Recht aktuell: BRUSH UP zum Mietrecht, 11. Juni 2021.

Schindelholz, Jude. *«Politiques du logement et mesures d'aménagement du territoire»*. Cours Habitat, logement et marché immobilier (HLI), Master en développement territorial, Haute école d'ingénierie et de gestion du Canton de Vaud et Université de Genève, 15 avril 2021.

Sfar, Doris. *«Ein Jahr nach dem Lockdown – Lessons learned?»*. Think Tank «Dichte auf dem Prüfstand». BWO, CCTP-HSLU, tec21, 9. März 2021.

Sfar, Doris. *«Die Rolle von Städten und Gemeinden in der Wohnpolitik: Instrumente und Fallbeispiele»*. Stadtrats-

klausur zum Thema Wohnen, Wetzikon, 3. November 2021.

Tschirren, Martin. *«La politique du logement de la Confédération et les MOUP»*. Assemblée générale de FRIMOUP, Freiburg, 9. September 2021.

Tschirren, Martin. *«Wohnungsmarkt Schweiz»*. ULI Switzerland Roundtable, Zürich, 22. Juni 2021.

Tschirren, Martin. *«Im Leben sind die ersten 100 Jahre immer die schwersten»*. 101 Jahre WBG Ostschweiz, St.Gallen, 20. Oktober 2021.

Fact-Sheets

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften/Meta-Sys, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2020. Fact-Sheet für die Schweiz, mit Sonderthema «Wohneigentum», sowie Fact-Sheets für die 7 BFS-Grossregionen, Juli 2021.

Artikel

Schindelholz, Jude. *Des toilettes sèches aux Vergers: une histoire d'Équilibre*, in: Habitation, juin 2021, p. 37–39.

Schindelholz, Jude. *Cinq coopératives, un site, neuf qualités*, in: Habitation, décembre 2021, p. 7–8.

Schindelholz, Jude. *Neue Broschüre zu alternativen Toilettensystemen*, in: Wohnen, September 2021, S. 16.

Sfar, Doris. *Vers un habitat respectueux de l'environnement*, in: Habitation, mars 2021, p. 32–33.

Sfar, Doris. *Intégrer les seniors souffrant de déficiences sensorielles*, in: Habitation, septembre 2021, p. 37–38.

Sfar, Doris. *Obdachlosigkeit in der Schweiz – ein vielschichtiges und wenig bekanntes Phänomen*, in: Zeitschrift für Sozialhilfe ZESO 4/21, Wachsender Bedarf nach Wohnhilfe, S. 20–21.

Tschirren, Martin. Enzler, Christoph. *Gemeinnützigen Wohnraum weiterhin fördern*, in: Die Volkswirtschaft, Juli 2021, S. 50–51.

Tschirren, Martin. «*Zurück zu den Schiebetüren*», Editorial Fokus Haus&Heim, Spezialbeilage zu 20 Minuten, September 2021.

Tschirren, Martin. «*Territoire la suite : Trois dimensions du logement*». Genève, 13 avril 2021.

Tschirren, Martin. «*Wenn Wohnraum und Arbeitsort verschmelzen*». Editorial Fokus Haus & Heim, Beilage zum Tages-Anzeiger, April 2021.

Tschirren, Martin. «*Wohnraumpolitik für die 10-Millionen-Schweiz*», in: Hochparterre, März 2021, S. 11.

Tschirren, Martin. «*Ziel: Konstruktive Diskussion über das Mietrecht*», in: Casanostra, Juli 2021, S. 11.

Tschirren, Martin. «*Eine Präsenztagung hat für mich durchaus Zukunft*», in: Grenchner Tagblatt, 27. August 2021.

Publikation Mietrecht

Bundesamt für Wohnungswesen. *Mitteilungen zum Mietrecht*. Auszüge aus Gerichtsentscheiden, Band 60, 1/2021, Mai 2021.

Videos

Filme projiziert an der Fachtagung der Grenchner Wohntage – *all inclusive@home: Ein neuer Alltag/Un nouveau quotidien*; Eltern/les parents; Geschwister/Frères et soeurs; Mein Lieblingsmoment/Mon moment préféré.

ThinkTank Videos – Think Tank «*Dichte auf dem Prüfstand*» #4: Ausschnitte.

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.

