
Jahresbericht 2023

Bundesamt für
Wohnungswesen



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 nimmt zu | 4 |
| Wohnungsmarkt | |
| Steigender Referenzzinssatz | 6 |
| Wohnungspolitik | |
| Das Mietrecht in Bewegung | 7 |
| Mietrecht | |
| Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten | 8 |
| Wohnraumförderung | |
| Darlehen aus diversen Förderinstrumenten | 9 |
| Wohnforschung | |
| Verknappung des Wohnraumangebots erforschen | 10 |
| Internationales | |
| Wohnraum wird auch in anderen Ländern knapp | 11 |
| Kommunikation und Politik | |
| Grosses Interesse an Wohnthemen | 12 |
| In eigener Sache | |
| Digitale Zukunft | 13 |
| <hr/> | |
| Publikationen 2023 | 14 |

Vorwort:

In Genf oder Zürich ist ein angespannter Wohnungsmarkt seit vielen Jahren nichts Aussergewöhnliches. Dort ist die Suche nach einer Wohnung, vor allem wenn sie bezahlbar sein sollte, fast immer anspruchsvoll. Auch wenn die Leerwohnungsziffern in den grossen Städten stets in einem tiefen Bereich liegen, schien der Wohnungsmarkt auch dort bis vor wenigen Jahren zu funktionieren. Nun mehren sich jedoch die Anzeichen einer grundlegenden Veränderung. Der markante Rückgang der Leerwohnungsziffer spielt sich vor allem auf dem Land ab – besonders betroffen sind dabei Tourismusgemeinden in Berggebieten. Und in den Städten verschärft sich die Situation ebenfalls.

Damit wird die ausreichende Wohnraumversorgung zu einem heiss diskutierten Thema. Weshalb wird nicht mehr gebaut? Sind es die komplizierten Bewilligungsverfahren? Weshalb werden Verdichtungsprojekte immer wieder in Volksabstimmungen abgelehnt? Wo müssen wir ansetzen und wer muss sich da engagieren? Einfache



Martin Tschirren, Direktor BWO

Bern, im Mai 2024

Lösungen gibt es nicht und der Bau von Wohnungen ist wie ein grosser Ozeandampfer: Kursänderungen brauchen Zeit, viel Zeit.

Deshalb hat Bundesrat Guy Parmelin bereits zwei Runde Tische zum Thema Wohnungsknappheit einberufen (im Mai 2023 und im Februar 2024). Um das Problem in den Griff zu bekommen, braucht es die Zusammenarbeit aller Beteiligten: Kantone, Städte und Gemeinden, aber auch der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der Zivilgesellschaft.

Dabei geht es darum, das Wohnungsangebot zu erhöhen. Einfach nur mehr Wohnungen zu bauen, reicht aber nicht. Es gilt, auch mehr qualitativ hochwertigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Für wen sollen Wohnungen gebaut werden und wer kann sich welche Wohnungen leisten? Diese Fragen haben an Bedeutung gewonnen – auch vor dem Hintergrund der ESG-Kriterien. ESG steht für «Environmental Social Governance» (zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) und bezeichnet ein Regelwerk für die Bewertung des nachhaltigen und ethischen Verhaltens von Unternehmen ab.

Die ökologischen und unternehmerisch-wirtschaftlichen Aspekte von Immobilien sind weitgehend bekannt; bei der sozialen Nachhaltigkeit hat die Diskussion erst begonnen. Mir scheint klar, dass die Überlegungen zu sozialen Aspekten des Wohnens wie Zusammenleben, Bezahlbarkeit, Wohnumgebung etc. für die Lösung der Wohnungsknappheit ebenfalls entscheidend sind.

Martin Tschirren, Direktor

Schwerpunkt:

Wohnungsknappheit nimmt zu

2023 war das Jahr der Herausforderungen: Die Mieten steigen vielerorts an und die Wohnungssuche gestaltet sich in vielen Regionen der Schweiz zunehmend schwieriger.

Noch vor drei Jahren war von einem Wohnungsüberfluss die Rede. Nach Jahren mit einer grossen Bautätigkeit erreichte die Leerwohnungsziffer 2020 auf nationaler Ebene den Wert von 1.72 Prozent. Seither hat sich die Situation grundlegend verändert. Die Leerwohnungsziffer ist rasant gesunken und erreichte im Sommer 2023 1.15 Prozent; dies entspricht einem Rückgang von rund einem Drittel. Die Zahl der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen hat sich zwischen 2020 und 2023 halbiert.

Dennoch: In einer gesamtschweizerischen Perspektive lässt sich noch nicht von Wohnungsnot sprechen, die Ein-Prozent-Grenze, das dafür oft genannte Kriterium, wurde 2023 noch nicht unterschritten. Aber der Anteil der Gemeinden mit einem Leerwohnungsanteil von weniger als 1 Prozent hat zugenommen. Im vergangenen Sommer waren es 52.8 Prozent, 2020 noch 36.2 Prozent.

Allerdings präsentiert sich die Situation regional sehr unterschiedlich. Primär war die Deutschschweiz von der sinkenden Leerwohnungsquote betroffen, allen voran die Städte Zürich, Zug und Luzern sowie deren Agglomerationen. In der Westschweiz sah das Wohnungsangebot etwas besser aus, besonders im Jurabogen. Die Situation im Tessin zeigte sich weiterhin entspannt.

Zur Wohnraumverknappung beigetragen haben in erster Linie das Bevölkerungswachstum und der Rückgang der Bautätigkeit. Das Haushaltswachstum, das für die Nachfrage nach Wohnraum steht, ist wesentlich definiert durch zwei Faktoren: erstens die Haushaltsverkleinerung – angetrieben durch die Alterung der Gesellschaft, die Individualisierung und den Wohlstand. Sie fiel zeitweise fast so stark ins Gewicht wie die Zuwanderung, der zweite Faktor. In den letzten zwei Jahren trug die Zuwanderung jedoch wieder deutlich stärker zum Haushaltswachstum bei.

Immer mehr macht sich die Knappheit auch im mittleren Preissegment bemerkbar. Die Wohnraumverknappung schlägt sich in höheren Angebotsmieten nieder und führt zusammen mit höheren Zinsen zu steigenden Wohnkosten. Das betrifft immer breitere Bevölkerungskreise.

Runder Tisch und Aktionsplan

Das Thema Wohnungsknappheit beschäftigt auch die Politik. Im Mai 2023 lud Bundesrat Guy Parmelin Vertreterinnen und Vertreter von Kantonen, Städten und Gemeinden sowie von der Bau- und Immobilienwirtschaft zu einem ersten Runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit ein. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren sich grösstenteils einig, dass Handlungsbedarf besteht. In der Folge erarbeitete eine Arbeitsgruppe einen Aktionsplan, der zuerst mit den Partnern auf Kantons- und Gemeindeebene und später mit den übrigen interessierten Kreisen diskutiert wurde. Der Aktionsplan weist drei Stossrichtungen auf:

- Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen.
- Verfahren stärken und beschleunigen.
- Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.

Der Aktionsplan wurde anlässlich eines zweiten Runden Tisches im Februar 2024 finalisiert.

Massnahmen zur Mietzinsdämpfung

Im Jahr 2023 stieg der hypothekarische Referenzzinssatz zum ersten Mal seit seiner Einführung 2008 an. In zwei Schritten erhöhte er sich von 1.25 Prozent auf 1.75 Prozent. In der Folge wurden die Mieten mancherorts erhöht. Der Bundesrat beschloss deshalb, diese Entwicklung mit gezielten, kurzfristig umsetzbaren Massnahmen zu dämpfen. Die geplanten Massnahmen sollen auch zur Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt beitragen und umfassen folgende Punkte:

- Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent, den richtigen Wert gemäss Mietzinsmodell, ermässigt werden (Art. 16 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG).

- Die pauschale Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerungen soll nicht mehr zulässig sein. Das effektive Ausmass muss nachgewiesen werden (Art. 12 VMWG).
- Das Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um den zuletzt und den neu geltenden Stand des Referenzzinssatzes und der Teuerung ergänzt werden (Art. 19 Abs. 3 VMWG).
- Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll um einen Hinweis ergänzt werden, dass bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen auch absolute Kostenkriterien wie ein übersetzter Ertrag oder die Orts- und Quartierüblichkeit vorgebracht werden können (Art. 19 Abs. 1 VMWG).

Der Bundesrat erteilte dem Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF), konkret dem BWO, den Auftrag, eine entsprechende Vernehmlassungsvorlage für eine Verordnungsrevision vorzubereiten. Zudem wurde das WBF beauftragt, mit einer wissenschaftlichen Studie das geltende Mietzinsmodell dahingehend zu überprüfen, ob es noch den heutigen Realitäten der Immobilienfinanzierung entspricht.

Weiterführende Links

[Runder Tisch und Aktionsplan zur Wohnungsknappheit \(admin.ch\)](#)



Wohnungsmarkt: Steigender Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist im Jahr 2023 zweimal um je einen Viertelprozentpunkt auf 1.75 Prozent gestiegen. Dies hatte vielerorts einen Anstieg der Mieten zur Folge

Auf dem Wohnungsmarkt entwickelten sich Nachfrage und Angebot 2023 weiter in unterschiedliche Richtungen. Die Bevölkerungsentwicklung trieb die Nachfrage an, während das Angebot nur noch schwach wuchs. Dieser Rückgang ist unter anderem mit der Zinswende, den höheren Baupreisen sowie mit Verzögerungen bei Bau- und Verdichtungsprojekten zu erklären.

Wohnungsproduktion ungenügend

Die Nachfrage nach Wohnungen liegt bei ungefähr 50 000 neuen Wohnungen pro Jahr. Die Bautätigkeit geht jedoch seit einigen Jahren zurück und ist im Berichtsjahr auf etwa 43 000 Wohnungen gesunken. Die Zahl der Baubewilligungen nahm ebenfalls weiter ab und lag Ende 2023 bei unter 40 000 Wohnungen. Eine Trendwende ist vorderhand nicht in Sicht.

Gemäss Analysen der Zürcher Kantonalbank verstrichen 2023 im Schnitt zwischen Baugesuch und bewilligung 140 Tage (Quelle: ZKB). Diese Dauer hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Das hing unter anderem mit den Einsprachen zusammen. Wenn die Wohnbautätigkeit auf bereits dicht besiedeltem Gebiet geplant war, regte sich eher Widerstand. Das verlängert die Planungs- und Bauprozesse und verzögert Verdichtungsprojekte.

Zuwanderung und Haushaltsverkleinerung

Auf der Nachfrageseite trägt die Zuwanderung wesentlich zur Verknappung von Wohnraum bei. Im Jahr 2023 betrug der Wanderungssaldo knapp 100 000 Personen, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 21.5 Prozent bedeutet.

Die Belegung der Wohnungen spielte ebenso eine Rolle. 2022* wurden fast 70 Prozent der Wohnungen in der Schweiz von einer oder zwei Personen bewohnt. Gleichzeitig nahm der Wohnflächenkonsum zu. 2022* belegte eine Person im Durchschnitt 46.5 m². Im Jahr 2000 waren es noch 43 m².

Alle diese Faktoren führten dazu, dass die Leerwohnungsziffer 2023 gesamtschweizerisch von 1.31 Prozent im Vorjahr auf 1.15 Prozent gesunken ist.

Anstieg des Referenzzinssatzes

Im Jahr 2023 ist der Referenzzinssatz am 1. Juni von 1.25 Prozent auf 1.5 Prozent und am 1. Dezember um einen weiteren Viertelprozentpunkt auf 1.75 Prozent gestiegen. In der Folge sahen sich viele Mieterinnen und Mieter mit einer Erhöhung ihrer Miete konfrontiert. Zusammen mit den steigenden Nebenkosten, vor allem aufgrund höherer Energiepreise, sowie der allgemeinen Teuerung bedeutete dies für viele eine Herausforderung.

**neueste verfügbare Zahlen*

Weiterführende Links:

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

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



Wohnungspolitik:

Das Mietrecht in Bewegung

Im Jahr 2023 gab es zahlreiche parlamentarische Initiativen und Vorstösse zum Mietrecht. Das Parlament hat vier parlamentarische Initiativen gutgeheissen, bei zwei weiteren wurde die Vernehmlassung eröffnet.

Am 29. September 2023 haben der Nationalrat und der Ständerat in der Schlussabstimmung die vier folgenden parlamentarischen Initiativen angenommen:

- [15.455. Egloff Hans: «Missbräuchliche Untermiete vermeiden»](#)
- [16.458. Vogler Karl: «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen»](#)
- [16.459. Feller Olivier: «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären»](#)
- [18.475. \(Merlini Giovanni\) Markwalder Christa: «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen»](#)

Die beschlossenen Gesetzestexte wurden am 10. Oktober 2023 im Bundesblatt veröffentlicht. Gegen die Vorlage zur Untermiete und diejenige zum Eigenbedarf hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband das Referendum ergriffen.

Vernehmlassungsverfahren und Aufträge an den Bundesrat

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates eröffnete am 20. Dezember 2023 das Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzung der folgenden parlamentarischen Initiativen:

- [16.451. «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»](#)
- [17.493. «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»](#)

Weiterführender Link:

https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2023/107/cons_1

Der Ständerat nahm am 6. März 2023 folgende zwei Postulate an:

- [22.4289 Müller Damian: «Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002»;](#)
- [22.4290 Müller Damian: «Wohnungsnotstand in der Schweiz. Analyse der tiefen Leerwohnungsquote und mögliche Ansätze zu deren Entschärfung».](#)

In der Folge wurde der Bundesrat beauftragt, einen Bericht auszuarbeiten. Am 11. Dezember 2023 nahm der Ständerat das Postulat 23.4323 seiner Kommission für Wirtschaft und Abgaben «Wohneigentumsförderung» an. Der Bundesrat wurde beauftragt, verschiedene Fragestellungen zum Zugang zu Wohneigentum in einem Bericht zu analysieren. Mit der Zustimmung beider Räte (im Ständerat am 28.9.2023 und im Nationalrat am 12.12.2023) zur Motion 22.4448 «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht», wurde der Bundesrat beauftragt, eine Regelung der zulässigen Nettoendite bei einem Referenzzinssatz von mehr als 2 Prozent auszuarbeiten. Dieser Auftrag bezieht sich auf ein Bundesgerichtsurteil vom Herbst 2020, das die zulässige Nettoendite für Wohn- und Geschäftliegenschaften neu festgelegt hat, aber nur bis zu einem Referenzzinssatz von maximal 2 Prozent.

Ausserordentliche Session

In der Herbstsession fand in beiden Räten auf Antrag von zwei Parteien eine ausserordentliche Session zum Thema Wohnen und Mieten statt. Der Grund dafür waren die zahlreich eingegangenen Vorstösse zu mietrechtlichen und wohnungspolitischen Fragen. Mehrheitlich ging es dabei um den Referenzzinssatz und die Wohnungsknappheit. Doch auch Themen wie Mietzinshöhe, gemeinnütziger Wohnungsbau sowie Vertragsauflösung wurden aufgegriffen.

Weiterführender Link:

[Parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht \(admin.ch\)](#)

Mietrecht:

Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten

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

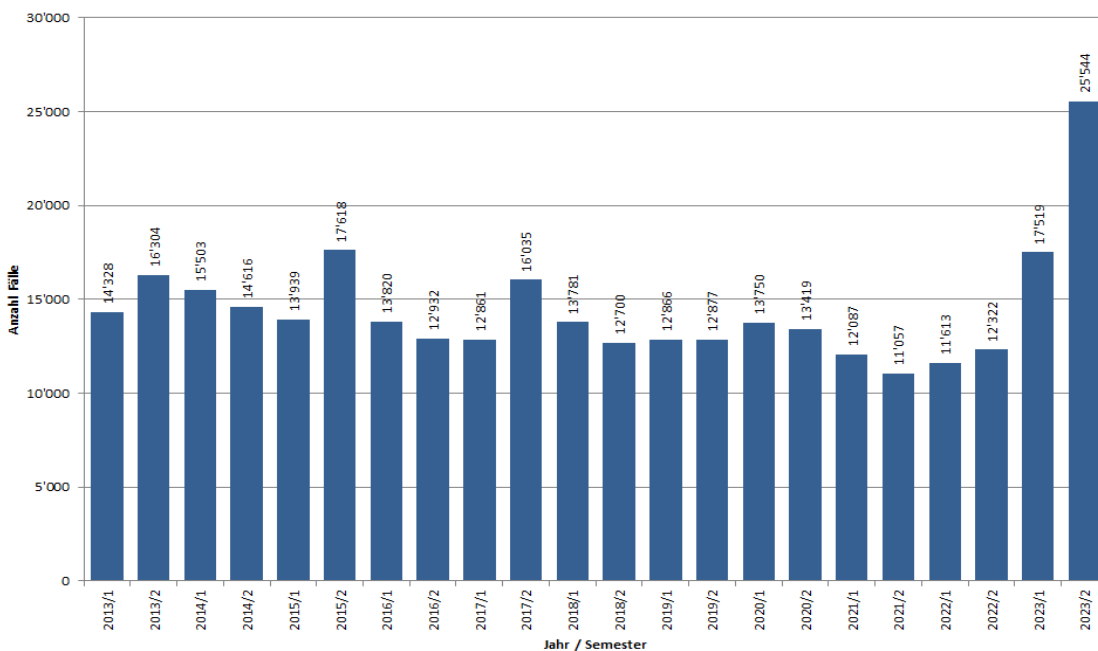


Abb. Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2013 – 2023

Im Jahr 2023 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 43 063 neue Verfahren eingeleitet. Das entspricht 19 128 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 35 517 Fälle erledigt:

- **21 164** (59.59 Prozent) wurden mit einer Einigung abgeschlossen.
- In **4252** Verfahren (11.97 Prozent) konnte keine Einigung erzielt werden. Das führte zur Erteilung einer Klagebewilligung
- **1206** Urteilsvorschläge (3.39 Prozent) wurden von den Parteien übernommen.
- **659** Urteilsvorschläge (1.86 Prozent) wurden abgelehnt und die Klagebewilligung wurde erteilt.
- **201** vermögensrechtliche Streitigkeiten (0.57 Prozent) bis zu einem Streitwert von 2000 CHF wurden mit einem Entscheid abgeschlossen.
- **8035** Fälle (22.62 Prozent) wurden anderweitig erledigt.

10. Tagung Schlichtungsbehörden

Alle zwei Jahre organisiert das BWO die Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen. 2023 fand sie zum zehnten Mal statt.

Auf dem Programm der Jubiläumsausgabe standen aktuelle Themen wie Wohnungsknappheit oder der Anstieg der Nebenkosten. Die geladenen Referentinnen und Referenten äusserten sich zu folgenden Themen:

- Aktuelles im Mietrecht, Statistik der Schlichtungsverfahren;
- Herausforderung Wohnungsknappheit;
- Neueste Rechtsprechung zum Schlichtungsverfahren in Mietsachen;
- Lösungsfokussierung in der Schlichtung von Mietstreitigkeiten;
- Die Schlichtungsverhandlung als System der Lösungserzeugung und Nebenkosten mit Schwerpunkt Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der gestiegenen Energiepreise.

Weiterführender Link:

[Statistik der Schlichtungsverfahren \(admin.ch\)](https://www.admin.ch/statistik/schlichtungsverfahren)

Wohnraumförderung:

Darlehen aus diversen Förderinstrumenten

Im Jahr 2023 haben verschiedene gemeinnützige Wohnbauträger Darlehen zu attraktiven Konditionen erhalten. Dies mit Hilfe des Fonds de roulement, dem Sonderprogramm zur Förderung energetischer Sanierungen, sowie der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger.

Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Die Fondskommissionen der beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährten im Jahr 2023 insgesamt 47 Darlehen im Umfang von rund 57 Millionen Franken aus dem Fonds de roulement. Damit wurden 1384 Wohnungen gefördert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies fast einer Verdoppelung der Darlehenssumme.

Ausserdem kamen im Berichtsjahr 108 Objekte von 75 Bauträgern neu oder wieder in den Genuss vorteilhafter Finanzierungen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Diese Finanzierungen werden vom Bund verbürgt. Was die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals anbelangt, so profitierten Ende 2023 noch 112 dieser Bauträger von Darlehen des Bundes oder der PUBLICA. Der Umfang betrug 393.6 Millionen Franken für 10218 Wohnungen.

Um die Anreize für den Bau von qualitativ hochwertigen Wohnungen zu erhöhen, wurden die Darlehensbeträge im Rahmen der Wohnraumförderung erhöht. Ab dem 1. Januar 2024 können für bestimmte Neubauvorhaben bis zu 60000 Franken pro Wohnung gewährt werden. Das Merkblatt über die Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen wurde entsprechend angepasst.

Modell Kostenmiete finalisiert

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der im Jahr 2022 durchgeführten Vernehmlassung konnte das Modell der Kostenmiete im Grundsatz finalisiert werden. Die Abklärungen mit dem Bundesamt für Justiz zu den rechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten führten zum Schluss, dass eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen notwendig ist. Daher soll im Jahr 2024 eine Revision des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) und der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) durchgeführt werden. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) wurden per Ende 2023 noch rund 2127 Geschäfte betreut. Dazu gehören 1960 Eigentumsobjekte und 167 Mietobjekte mit 3510 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 804 Geschäfte bzw. 3040 Wohneinheiten weniger. Insgesamt wurden Zusatzverbilligungen im Umfang von 3.6 Millionen Franken gewährt. Die Summe beinhaltet 3.5 Millionen Franken für Miete und 0.1 Millionen Franken für Eigentum.

Austausch mit den Kantonen

Wie jedes Jahr haben auch 2023 zwei Kantonstagungen stattgefunden. Diese Tagungen dienen dem Austausch mit den kantonalen Amtsstellen für die Wohnraumförderung. Das Treffen mit den deutschsprachigen Kantonen fand in Aarau statt. Jenes mit den französischsprachigen Kantonen und dem Kanton Tessin wurde in Lausanne abgehalten. Bei beiden Anlässen wurde festgestellt, dass wohnungspolitische Themen aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung gewonnen haben.

Wohnforschung: Verknappung des Wohnraumangebots erforschen

Das BWO publizierte 2023 acht Forschungsberichte und erarbeitete das neue Forschungsprogramm für die Jahre 2024–2027.

Die öffentliche Debatte war 2023 geprägt vom Problem des knappen Wohnraumangebots. Vor allem die Städte sind von dieser Entwicklung betroffen. Die Befragung [«Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen»](#) bestätigte, dass preisgünstiger Wohnraum ein wichtiges wohnungspolitisches Anliegen bleibt.

In der Folge stellten sich Fragen. Zum Beispiel: Wie können von der Gesellschaft benötigte Wohnungen besser dort bereitgestellt werden, wo sie gebraucht werden? Der neu entwickelte [Nachfragemonitor Mietwohnungen](#) hilft bei der Analyse von Mietwohnungsmärkten. Dadurch können sowohl Gemeinden und Städte als auch Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investoren rascher auf Veränderungen der Mietwohnungsnachfrage reagieren.

Für den Kanton Tessin ermittelte die Studie [«Analyse der Ungleichgewichte bei bezahlbaren Mieten im Kanton Tessin»](#), wie viel Wohnraum in welcher Region gebraucht wird und wie viel dafür bezahlt werden kann. Somit konnte aufgezeigt werden, wo es bislang an günstigem Wohnraum gefehlt hat.

Wie stark der Umzugswunsch die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt prägte, zeigte die repräsentative Untersuchung [«Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung»](#). Auch hier resultierte, dass die finanziellen Faktoren ausschlaggebend sind, ob sich der Wunsch vom neuen Zuhause umsetzen lässt. Der Wunsch nach mehr Wohnfläche steht auch im Zusammenhang mit den neuen Möglichkeiten, vermehrt ausserhalb des Büros zu arbeiten. Wie der Trend zu mobilem Arbeiten und Homeoffice zu einer Dezentralisierung führen könnte, legte die Studie [«Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen»](#) dar.

Einfluss der Raumplanung auf die Wohnkosten

Den Zusammenhang zwischen Raumplanung und Wohnkosten erörterte die grundlegende Studie zu den [Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung](#). Die Raumplanung orientiert sich langfristig

am Gemeinwohl und beeinflusst, wie sich Veränderungen der Nachfrage in Veränderungen der angebotenen Wohnfläche oder Veränderungen der Preise niederschlagen.

Impulse für den Wohnungsbau

Ein weiteres Thema, das 2023 aktuell blieb, war die Anpassung an den Klimawandel. Die [Leitlinien für das Bauwesen in der Südschweiz](#) zeigten, wie eine Anpassung von neuen und renovierten Gebäuden mittels neuer Planungsansätze gelingen könnte. Zudem beschrieben sie, wie die heutige Baupraxis auf das Klima von morgen ausgerichtet werden kann.

Voraussetzungen und Empfehlungen für die vermehrte Planung und Realisierung gemeinschaftlich genutzter Räume auch im privaten Mietwohnungsbau veranschaulichte die Studie [«Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger»](#).

«Schweizer Wohntage» in Biel

Die Fachtagung der «Schweizer Wohntage» 2023 widmete sich der Analyse des Wohnungsmarkts im Zeichen der Wohnungsknappheit. Das BWO führte die Tagung zusammen mit der Stadt Biel durch. Geladene Expertinnen und Experten diskutierten mit rund 230 Fachpersonen das Thema «Den Wohnungsmarkt verstehen und seine Lücken schliessen». Zusätzlich zur Fachtagung standen ein Filmabend sowie diverse Veranstaltungen zu Themen wie steigende Wohnkosten, Generationenwohnen oder sanfte Innenentwicklung auf dem Programm.

Weiterführende Links:

[Schweizer Wohntage](#)

Internationales:

Wohnraum wird auch in anderen Ländern knapp

Eines der wichtigsten Ereignisse im Bereich Internationales war die Teilnahme des BWO an der 84. Tagung des UN-Ausschusses Committee on Urban Development, Housing and Land Management. Die Schweiz übernahm den Vorsitz im Ausschuss.



Das BWO vertritt die Schweiz im Büro des Committee on Urban Development, Housing and Land Management (CUDHLM) der Wirtschaftskommission für Europa der Vereinten Nationen (UNECE). Eine wissenschaftliche Mitarbeiterin des BWO nahm im Oktober 2023 an der 84. Tagung dieses UN-Ausschusses in Genf teil. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten unter anderem über die Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ hochstehendem Wohnraum in urbanen Gebieten – eine international verbreitete Herausforderung.

Anlässlich dieser Tagung übernahm die Schweiz den Vorsitz im CUDHLM. In dieser Funktion wird die BWO-Mitarbeiterin Stephanie Fürer in den nächsten Jahren die Tagungen des CUDHLM leiten.

Deutschland zu Besuch

Eine wohnungspolitisch interessierte Delegation des deutschen Bundestags besuchte im Sommer 2023 das BWO. Anlässlich dieses Treffens hat das BWO den Abgeordneten die Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt, die verschiedenen Aktivitäten und Zuständigkeitsgebiete des BWO sowie das Funktionieren der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) erläutert.

Weiterführende Links:

[84th session of UNECE](#)

Kommunikation und Politik: Grosses Interesse an Wohnthemen

Die Stabsstelle Kommunikation und Politik war 2023 in diversen Bereichen gefordert. Dazu gehörte die Medienarbeit, das Verfassen von Publikationen, das Betreuen von Social Media sowie die Organisation einer Ausstellung.

Im Rahmen der Feierlichkeiten zu «175 Jahre Bundesverfassung» öffneten die Bundesgebäude am 1. und 2. Juli ihre Türen für die schweizerische Bevölkerung. Das BWO nahm ebenfalls teil und präsentierte sich im Bundeshaus Ost der Öffentlichkeit. Das Motto der vom BWO konzipierten Ausstellung lautete «Wie, was, wohnen?». Die Besucherinnen und Besucher konnten ein digitales Quiz zum Thema Wohnbaugenossenschaften spielen, an einem Wettbewerb zum Thema Referenzzinssatz teilnehmen und sich mit Plakaten und Broschüren über das Thema Wohnen informieren.

Social-Media-Bilanz

Das Ziel für 2023 war es, die Präsenz des Amtes auf den Social-Media-Plattformen weiter auszubauen, vor allem auf LinkedIn. Das BWO veröffentlichte 261 Posts (160 im Vorjahr) und konnte gut 800 Followerinnen und Follower dazugewinnen. Deren Zahl belief sich Ende Jahr auf insgesamt 1505 und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr (658) mehr als verdoppelt.

Verstärktes Interesse am Thema Wohnen

Das Medieninteresse an den Themen des BWO hat spürbar zugenommen. Die Anfragen von Medienschaffenden stiegen 2023 auf 158 an und haben sich somit fast verdoppelt. Das Interesse wurde vor allem durch den zweimaligen Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes generiert und die daraus resultierende Erhöhung von Mietzinsen. Auch das Thema Wohnungsverknappung führte zu mehr Anfragen. Zudem hat das BWO im Berichtsjahr 13 Medienmitteilungen publiziert.

Anlässlich des ersten Anstiegs des Referenzzinssatzes von 1.25 Prozent auf 1.5 Prozent am 1. Juni führte das BWO ein Mediengespräch durch.

Bearbeitung von politischen Geschäften

Die Stabsstelle Kommunikation und Politik des BWO ist auch für die Koordination und Bearbeitung von politischen Geschäften zuständig. 2023 wurden fast 50 parlamentarische Vorstösse für die Behandlung im Bundesrat vorbereitet.

Ebenfalls in die Zuständigkeit der Stabsstelle fällt die Beantwortung von Anfragen aus der Bevölkerung. 2023 betrafen die Anfragen häufig das Mietrecht, Forschungsthemen sowie Fördergeschäfte.

Weiterführende Informationen:



X LinkedIn Youtube



In eigener Sache: Digitale Zukunft

Das BWO hat im Rahmen der Digitalisierung der Bundesverwaltung eine digitale Strategie erarbeitet. Ausserdem führte der Ausbildungstag die Belegschaft in das Industriearéal Attisholz in Solothurn.



Die «Strategie Digitale Schweiz» setzt die Leitlinien für die digitale Transformation der Schweiz. Sie ist für die Bundesverwaltung und somit für alle Ämter verbindlich. 2023 wurde die Digitalisierungsstrategie des BWO erarbeitet. Sie basiert auf sechs Achsen:

- visuell attraktiver, virtueller Schalter auf der BWO-Website, der den Zugang zu relevanten Formularen und Dokumenten erleichtert;
- neue Informatikmittel zur Vereinfachung bestimmter Verfahren, zum Beispiel ein Tool für die Berechnung von Anlagekostenlimiten;
- E-Government-Formulare (eGov-Formulare), d. h. eine Schnittstelle zwischen ActaNova und externen Kundinnen und Kunden;
- spezifische Vorlagen in ActaNova, dem elektronischen Geschäftsverwaltungssystem des Bundes;
- Aufbau einer zentralen und einheitlichen Datenbank unter anderem mit Adressen;
- Überarbeitung und Ergänzung des OpenDataGovernment (OGD). Mit der OGD-Strategie sollen der Öffentlichkeit auf dem Portal opendata.swiss offene und frei nutzbare Verwaltungsdaten zur Verfügung gestellt werden.

Ein Auffrischkurs für ActaNova hat 2023 für alle Mitarbeitenden stattgefunden. Mit der Erarbeitung erster Entwürfe für Vorlagen in ActaNova wurde Ende 2023 begonnen.

Ausbildungstag

Der traditionelle Ausbildungstag, an dem die BWO-Mitarbeitenden innovative Projekte aus dem Wohn- und Immobilienbereich besichtigen, führte 2023 in die Region Solothurn. Dort konnten sie einen Einblick in die Arealentwicklung der ehemaligen Cellulose-Fabrik Attisholz gewinnen, die zu einem neuen Lebensraum umgenutzt wird. Hier entsteht ein Ort zum Wohnen und Arbeiten, der sowohl Unternehmen als auch der Kultur und der Gastronomie Platz bietet. Das Immobilienunternehmen Halter AG setzt dieses Projekt in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde Riedholz und dem Kanton Solothurn um.

Ebenfalls auf dem Programm stand die Besichtigung des Schlosses Blumenstein in Solothurn; dort wurde in eindrücklicher Weise erlebbar, wie eine Solothurner Patrizierfamilie im 18. Jahrhundert wohnte und lebte.

Publikationen 2023

Ausgewählte Referate

Alvarez Cipriano. «Mietrecht und Schlichtungsverfahren – Aktuelles und Statistik», 10. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Bern, 9. Mai 2023.

Alvarez Cipriano. «Bericht aus Bern», 37. Interkantonale Tagung der Innerschweizer Schlichtungsbehörden, Glarus, 23. November 2023.

Glaser Marie. «Klimawandel und Folgen klimapolitischer Massnahmen mit Fokus Wohnen», Kommission Sozialpolitik und Sozialhilfe SoSo, Bern, 22. Juni 2023.

Glaser Marie u. van Duijn Nynke. «Die Rolle von Städten und Gemeinden in der Wohnpolitik: Instrumente und Fallbeispiele», Stadtrat Wetzikon, 15. November 2023.

Heegaard Pierre. «Loi sur le logement et droit du bail: fixation, contrôle et contestation de loyers», Module de formation n°5 de l'ARMOUP: Droit du bail – incidence des aides fédérales, Lausanne, 3. Mai 2023.

König Felix. «Energiestrategie und Wohnungsbau: Vorschriften, Sonderanreize für Gemeinnützige und Wissensvermittlung». Webinar Schulthess Forum Mietrecht, 7. März 2023.

Rotzetter Christoph. «Défis énergétiques et logement d'utilité publique», Réseau logement, Yverdon-les-Bains, 30. März 2023.

Schindelholz Jude. «Politiques du logement, aménagement du territoire et transition énergétique», HEIG-VD/UNIGE, Master en développement territorial, Lausanne, 23. März 2023.

Schindelholz Jude. «Politiques du logement, aménagement du territoire et densification», UNIL, Maîtrise universitaire ès Sciences en géographie, urbanisme durable et aménagement des territoires, Lausanne, 25. Oktober 2023.

Schindelholz Jude. «Mobilité résidentielle», table ronde à la Plate-forme Logement de l'Ouest lausannois, St-Sulpice, 8. November 2023.

Schindelholz Jude. «Aménagement du territoire, densification et coûts du logement», Réseau logement de Suisse romande, Nyon, 30. November 2023.

Tschirren Martin. «Die Wohnraumförderung des Bundes: was, warum und wie?», Winteranlass Wüest Partner AG, Bern, 30. Januar 2023.

Tschirren Martin. «Auf dem Weg zu einer Wohnungsknappheit?», Sessionsveranstaltung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bern, 14. März 2023.

Tschirren Martin. «Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik – aktuelle Herausforderungen», Anlegerversammlung Swiss Prime Anlagestiftung, Bern, 4. Mai 2023.

Tschirren Martin. «Logement et changement démographique: un regard vers le futur», 5^e Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique, Yverdon-les-Bains, 5. Mai 2023.

Tschirren Martin. «Herausforderung Wohnungsknappheit», 10. Schweizerische Tagung der Schlichtungsbehörden in Mietsachen, Bern, 9. Mai 2023.

Tschirren Martin. «Was tun gegen die sich abzeichnende Wohnungsknappheit?», Forum'23 von Entwicklung Schweiz, Bern, 6. Juni 2023.

Tschirren Martin. «Pénurie de logements – états des lieux et perspectives», Assemblée générale de l'ASLOCA, Biel, 24. Juni 2023.

Tschirren Martin. «Wohnungsmarkt und Airbnb», Roundtable Airbnb, Bern, 28. Juni 2023.

Tschirren Martin. «Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht?», Podiumsveranstaltung Grüne Bülach, Bülach, 19. September 2023.

Tschirren Martin. «Sozial nachhaltiger Wohnungsbau – weshalb und wie?», Tagung HWZ zum Thema soziale Nachhaltigkeit im ESG, Zürich, 28. September 2023.

Tschirren Martin. «Wohnungsnot und Klimakrise – nur Zielkonflikte?», Forum Energie Zürich, Zürich, 14. November 2023.

Tschirren Martin. «Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt», Jahrestagung 2023 der Sozialkonferenz des Kantons Zürich, Winterthur, 23. November 2023.

Artikel

Glaser Marie. *Generationenwohnen im Gespräch*, in: Hochparterre Themenheft «Generationenwohnen», September 2023, S. 16–22.

Glaser Marie. *Un habitat adapté pour les aînés repose aussi sur l'environnement*, in: *Habitation* 1/2023, S. 8–9.

Glaser Marie. *Femmes, impliquez-vous dans le domaine du logement !* in: *Habitation* 4/2023, Dezember 2023, S. 36–37.

Schindelholz Jude. *L'influence du télétravail sur le logement*, in: *Habitation* 2/2023, Juni 2023, S. 38–39.

Vallon Sarah. *Des logements adaptés au climat de demain*, in: Habitation 4/2023, Dezember 2023, S. 49–50.
van Duijn Nynke. *Encourager les espaces mutualisés*, in: Habitation 3/2023, September 2023, S. 44–45.

Buchkapitel

Alvarez Cipriano. «Kommentierung von Artikel 108 und 109 BV» in: Ehrenzeller Bernhard / Patricia Egli / Hettich Peter / Hongler Peter / Schindler Benjamin / Stefan G. Schmid / Rainer C. Schweizer (Hrsg.), *Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar*, 4. Auflage, Zürich/St. Gallen, 2023.

Forschungsberichte

Itieri Domenico, Branca Giovanni. *Analyse der Ungleichgewichte bei bezahlbaren Mieten im Kanton Tessin*. Zusammenfassung, Oktober 2023.

Büchler Simon, Hauck Lukas, Hofstetter Joël, Scognamiglio Donato, Stalder Nicola, von Ehrlich Maximilian. *Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung*. Oktober 2023.

Bureau Mobil'homme (BMH). *Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger*. Zusammenfassung, August 2023.

EBP Schweiz AG. *Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen*. April 2023.

Lehner Selina, Hohgardt Holger, Umbricht Benedikt. *Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung*. Kurzfassung, Oktober 2023.

TicinoEnergia. *Das Klima von morgen: Leitlinien für das Bauwesen. Die Südschweiz als Vorreiterin*. Zusammenfassung, Mai 2023.

Wüest Partner. *Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen*. Mai 2023.

Fact-Sheets und Merkblätter

Bundesamt für Wohnungswesen. *Wohnungsmarkt auf einen Blick*. Vierteljährliche Publikation über die Situation auf dem Wohnungsmarkt mit jeweils einem Kastentext, Februar/Mai/August/November 2023.

Bundesamt für Wohnungswesen. *Wohnraumförderungsgesetz WFG – Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen*, Merkblatt, Bern, Januar 2024.

Monitore / Websites

Association MétamorpHouse (2023). [Metamorphouse](#). Online-Website.

Hochschule Luzern. Emonitor AG (2023). [Nachfragemonitor Mietwohnungen](#). Online-Plattform.

