
Jahresbericht 2022

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: Von der Corona- in die Energiekrise	4
Wohnungsmarkt: Das Jahr einer neuen Dynamik	6
Wohnungspolitik: Fragen rund ums Mietrecht	7
Mietrecht: Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten	8
Vollzug Wohraumförderungsgesetz: Darlehen aus diversen Förderinstrumenten	9
Wohnforschung: Studien zu Eigenheim sowie zu Obdachlosigkeit	10
Internationales: Inklusives und nachhaltiges Wohnen	11
Kommunikation und Politik: Fokus auf soziale Medien	12
In eigener Sache: BWO-Strategie umsetzen	13
<hr/>	
Publikationen 2022	14

Vorwort:

Zu Beginn des Jahres 2022 sah die Welt recht rosig aus. Die Covid-19-Pandemie schien zum grossen Teil überwunden, die Wirtschaft war auf klarem Erholungskurs und die ersten Anzeichen einer Zinswende konnten niemanden ernsthaft beunruhigen. Auch der Wohnungsmarkt schien recht unbeschadet durch die Covid-Monate gekommen zu sein. Allerdings waren sich die Menschen bewusster geworden, wie sie wohnen wollten. Die Nachfrage nach grösseren Wohnungen und vor allem Wohneigentum nahm zu.

Mit dem militärischen Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar war diese positive Stimmung schlagartig wie weggeblasen. Es herrschte wieder Krieg in Europa. Damit kamen Menschen in die Schweiz, die vor dem Krieg flüchten mussten. Dank grosser Solidarität kamen viele von ihnen in Privatwohnungen unter. Das BWO unterstützte mit den Dachverbänden im Wohnungswesen die Suche nach Wohnraum für die Geflüchteten.



Martin Tschirren, Direktor BWO

Bern, im Mai 2023

Doch damit nicht genug: Mitverursacht durch den Krieg in der Ukraine war schon bald eine Energiekrise das beherrschende Thema. Es galt Vorkehrungen gegen eine Gas- und Strommangellage zu treffen. Zu einem guten Teil durch die steigenden Energiepreise angetrieben, wurde auch die Inflation zu einer Herausforderung. Obgleich die Inflation im Vergleich zum europäischen Ausland oder zu den USA hierzulande bescheiden blieb, führen die steigenden Energiepreise zu spürbar höheren Nebenkosten – vor allem für diejenigen, deren Wohnungen mit Gas und Öl beheizt werden. Das sind immer noch 60 Prozent der Wohngebäude.

Zu guter Letzt kam es im Jahr 2022 zur lange erwarteten Zinswende. Obwohl sich die Zinsen für Festhypotheken innerhalb eines Jahres um gut und gerne 2,5 Prozentpunkte erhöht haben, hat dies glücklicherweise nicht zu einer Immobilienkrise geführt. Dafür zeichnet sich eine Wohnungsknappheit ab, die sich durchaus zu einer Wohnungskrise auswachsen kann. Eine Krise nota bene, die auch noch mit einem voraussichtlich steigenden Referenzzinssatz und höheren Nebenkosten zusammenfällt.

Auch wenn wir es mit unterschiedlichen Krisen zu tun haben – alle wirken auf ihre Weise auf das Wohnungswesen ein. Dieses Jahr war das Bundesamt für Wohnungswesen an vielen Fronten gefordert. Ich danke allen, die 2022 einen Beitrag zur Krisenfestigkeit des BWO und zur Bewältigung der Herausforderungen im Wohnungswesen geleistet haben.

Martin Tschirren, Direktor

Schwerpunkt:

Von der Corona- in die Energiekrise

2022 entspannte sich die Lage in Bezug auf COVID-19. Doch der Krieg in der Ukraine führte zum Anstieg der Energiepreise. Menschen flüchteten in unser Land. Das BWO war 2022 in vielen Bereichen gefordert.

Seit 2020 hat sich das BWO stark mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Mietwesen beschäftigt. Zu seinen Aufgaben gehörte unter anderem die Vorbereitung der Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen. Das BWO begleitete zudem die Gesetzgebungsarbeiten zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz, auf das letztendlich das Parlament nicht eingetreten ist. Die Situation der Geschäftsmieten wurde Ende 2022 zum dritten und letzten Mal in einem Bericht zuhanden des Bundesrates aufgearbeitet.

Im Jahr 2022 entspannte sich die Pandemie-Situation. Doch führte der Beginn des Ukrainekrieges zu einer Überlagerung der Corona- und der Energiekrise mit zusätzlichen Auswirkungen im Wohnbereich. Seit Kriegsbeginn flüchteten knapp 75 000 Menschen aus der Ukraine in die Schweiz, was zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum führte. Das BWO erarbeitete ein Merkblatt zur privaten Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine und liess die Informationsbroschüre «Wohnen in der Schweiz» ins Ukrainische übersetzen.

Steigende Energiepreise führen zu höheren Wohnkosten

Wohnen ist ein essenzielles Grundbedürfnis. In Krisenzeiten rückt dieses Thema in den Fokus, vor allem auch, weil vulnerable Bevölkerungsschichten sofort unter Druck geraten. Die gestiegenen Energiepreise schlagen sich auf die Nebenkosten nieder. Menschen mit einem geringen Einkommen haben wenig bis keine Reserven und sind nicht in der Lage, diese plötzlichen Mehrkosten aufzufangen. Wenn sie die Nebenkostenabrechnung nicht begleichen können, riskieren sie nach rund drei Monaten, ihre Wohnung durch Kündigung zu verlieren. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt kann dies zu Problemen führen.

Die Mietnebenkosten stehen im Zentrum der Webseite des BWO «Wohnen und Energiemangel». Dort werden Antworten auf mietrechtliche Fragen gegeben, die sich im Zusammenhang mit dem Energiekonsum stellen können. Diese Informationen ergänzen die Energiesparkampag-



ne des Bundes [«Energie ist knapp. Verschenden wir sie nicht»](#).

Das BWO wirkte zudem in der interdepartementalen Arbeitsgruppe «Energiepreise» (IDAG) mit. Sie wurde vom Bundesrat eingesetzt, nachdem die Energiekrise zu starken Preisanstiegen und zu einer ungewöhnlich hohen allgemeinen Teuerung geführt hat. Die IDAG analysierte ab Juni 2022 die Entwicklungen auf den Energiemärkten sowie deren Auswirkungen auf die Haushalte und die Wirtschaft und evaluierte den sozialpolitischen Handlungsbedarf.

Gestützt auf die Berichte der IDAG führte der Bundesrat am 31. August 2022 sowie am 2. November 2022 eine Aussprache zu den hohen Energiepreisen durch und prüfte dabei verschiedene Massnahmen. Er kam zum Schluss, dass weder die Wirtschaftslage noch die Inflation eine Intervention rechtfertigen. Hingegen beauftragte er das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen weiter zu beobachten und dem Bundesrat bei einer drohenden, schweren Rezession Bericht zu erstatten.

Parlamentarische Vorstösse zur Energiekrise

Die Energiekrise fand auch in den politischen Geschäften ihren Niederschlag. Die steigenden Energiepreise und die daraus resultierenden Probleme für Mieterinnen und Mieter fanden Widerhall in sechs parlamentarischen Vorstössen, die in den Zuständigkeitsbereich des BWO fallen. Auch in der Fragestunde des Nationalrates wurden diese Themen aufgenommen.

Die Energiekrise und deren Auswirkungen wurden ebenfalls beim halbjährlichen Austausch zwischen dem BWO und dem Bundesamt für Energie (BFE) diskutiert. Gegenstand dieser Gespräche sind jeweils gemeinsame Fragestellungen in den Bereichen Energieversorgung, erneuerbare Energiequellen, Wohnungspolitik und Mietrecht. Die Vertretung des BWO sprach sozialpolitische Fragen an, die sich aus der Energiekrise ergeben.

Elektromobilität benötigt Lademöglichkeiten

Trotz Corona- und Energiekrise hat das Netto-Null-Emissionsziel im Rahmen der Energiestrategie 2050 des Bundes nichts an seiner Wichtigkeit verloren. Neben der Forschung

zum Klimawandel und zum Bauen und Wohnen engagiert sich das BWO auch im Bereich der Elektromobilität. Am 16. Mai 2022 hat BWO-Direktor Martin Tschirren in Biel zusammen mit hochrangigen Vertretungen der Automobil-, Elektrizitäts- und Immobilienbranche sowie von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden die Roadmap Elektromobilität 2025 unterzeichnet. Im Rahmen dieser Roadmap engagiert sich das BWO bei der Ausarbeitung eines Leitfadens, der dem Ausbau der Lademöglichkeiten in Mehrparteiengebäuden gewidmet ist. Darin wird unter anderem die mietrechtliche Umsetzung erläutert, die mitunter sehr komplex ist.

Weiterführende Links

[Bundesrat führt Aussprache zu hohen Energiepreisen \(admin.ch\)](#)

[Bundesrat sieht momentan keinen Handlungsbedarf für Unterstützungsmassnahmen](#)

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

[Wohnen und Energiemangel \(admin.ch\)](#)

[nicht-verschwenden.ch](#)

[Roadmap Elektromobilität 2025](#)



Wohnungsmarkt: Das Jahr einer neuen Dynamik

Der Ukrainekrieg, die Teuerung, steigende Energiepreise, höhere Baukosten sowie ein Anstieg des Leitzinssatzes führten 2022 zu einer neuen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt.

Nach rund 13 Jahren mit hoher Preisstabilität ist die Teuerung zurück. Seit Sommer 2021 sind positive Teuerungsraten zu verzeichnen. Obwohl die Schweiz nicht im gleichen Ausmass wie das umliegende Ausland betroffen war, betrug 2022 die durchschnittliche Jahresteuerung 2,8 Prozent. Dabei machten Energieträger und Treibstoffe den Löwenanteil aus. Die Preiserhöhungen könnten die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt kurz- und mittelfristig bestimmen. Sie werden sich eher beschleunigend auf die Mieten und eher bremsend auf die Wohneigentumspreise auswirken.

Grosse Nachfrage, sinkende Produktion

Die in den Vorjahren stetig sinkenden Zinsen waren mitverantwortlich für die grosse Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, bei einer leicht sinkenden Wohnungsproduktion. Die aufkommende Teuerung und der Ukrainekonflikt hatten einen bremsenden Effekt auf das Wirtschaftswachstum. Die Zinswende sowie knapper und teurer werdende Baustoffe verlangsamten die Bautätigkeit zusätzlich; gleichzeitig nahm die Nachfrage aufgrund des Bevölkerungs- und Haushaltswachstums zu. Neben der demografischen Entwicklung hängt dies mit dem Wanderungssaldo zusammen, der im Berichtsjahr auf mehr als 81 000 Perso-

nen anstieg. Hinzu kommt der Asylbereich, wobei 2022 knapp 75 000 Personen aus der Ukraine der Schutzstatus S verliehen wurde.

All diese Elemente wirkten sich auf die Leerwohnungsziffer aus, die zwischen 2020 und 2022 von 1,72 auf 1,31 Prozent gesunken ist. Einen so starken Rückgang innerhalb von zwei Jahren gab es seit Jahrzehnten nicht mehr.

Trendwende beim Referenzzinssatz

Seit der Einführung des Referenzzinssatzes im Jahr 2008 ist dieser stets gesunken. Das letzte Mal am 3. März 2020 auf 1,25 Prozent. Nun zeichnet sich eine Trendwende ab. Im Juni 2022 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) erstmals seit über zehn Jahren den Leitzins angehoben, im September kam er in den positiven Bereich zu liegen. Im Dezember erhöhte die SNB den Leitzins weiter auf 1 Prozent. Diese Erhöhungen liessen auch die Hypothekarzinsen ansteigen. Dadurch steigt auch der hypothekarische Durchschnittzinssatz, auf den sich der Referenzzinssatz stützt. Allerdings tragen verschiedene Faktoren dazu bei, dass sich der Referenzzinssatz verzögert erhöht. Der Referenzzinssatz vom 1. Dezember 2022 beruhte nach wie vor auf einem Durchschnittzinssatz von 1,18 Prozent. Für 2023 ist allerdings mit einem Anstieg des Referenzzinssatzes von 1,25 auf 1,5 Prozent zu rechnen.



Weiterführende Links:

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

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

Wohnungspolitik:

Fragen rund ums Mietrecht

2022 wurden zahlreiche parlamentarische Vorstösse, parlamentarische Initiativen, sowie eine Standesinitiative eingereicht. Zudem wurde der Diskussionsprozess Mietrecht eingestellt.

Der Diskussionsprozess mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht wurden eingestellt. Der Bundesrat wurde am 7. September 2022 über diesen Entscheid informiert. Nach der Konsultation der Sozialpartner im Mietwesen stand fest, dass die Voraussetzungen für das Einsetzen einer Expertengruppe und damit für die Fortsetzung des Diskussionsprozesses nicht erfüllt waren. Entsprechend seinem Auftrag verfolgt das BWO aber weiterhin die Entwicklungen im Mietwesen und schlägt nötigenfalls Revisionen vor.

Weiterführender Link:

[Diskussion ums Thema Mietrecht wird nicht fortgesetzt \(admin.ch\)](#)

Fristverlängerung für zwei parlamentarische Initiativen

Nach dem Verzicht auf die Weiterführung des Diskussionsprozesses zum Mietrecht entschied die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, die Umsetzung von zwei mietrechtlichen parlamentarischen Initiativen an die Hand zu nehmen. Dabei handelt es sich um zwei Initiativen von Hans Egloff:

- [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»](#)

Der Nationalrat verlängerte die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfs jeweils um zwei Jahre.

Vier parlamentarische Initiativen nehmen weitere Etappen

Der Gesetzgebungsprozess betreffend die vier folgenden parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht ist 2022 weiter fortgeschritten:

- [15.455. Egloff Hans: «Missbräuchliche Untermiete vermeiden»](#)
- [16.458. Vogler Karl: «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzins erhöhungen»](#)

- [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»](#)

In den Stellungnahmen vom 19. Oktober 2022 beantragte der Bundesrat Nichteintreten auf die Erlassentwürfe betreffend die parlamentarischen Initiativen 15.455 und 18.475. Eintreten und Zustimmung zur Vorlage beantragte der Bundesrat mit Blick auf die beiden parlamentarischen Initiativen 16.458 sowie 16.459. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat am 10. November 2022 entschieden, an ihren Beschlüssen festzuhalten.

Mietrechtliche Vorstösse und parlamentarische Initiativen

Im Berichtsjahr wurden im Parlament zahlreiche parlamentarische Vorstösse, parlamentarische Initiativen, sowie eine Standesinitiative eingereicht. Neben den steigenden Energiepreisen und den Nebenkosten standen andere mietrechtliche Themen wie beispielsweise Mietzinse und Kündigungsschutz sowie die Wohnungsknappheit im Fokus. Über einige Vorstösse fanden in den Räten und den zuständigen Kommissionen Beratungen statt. Zum Teil wurden bereits in früheren Jahren eingereichte Vorstösse in der Gesamtabstimmung abgelehnt und sind nun erledigt.

Weiterführender Link:

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

Mietrecht:

Schlichtungsbehörden: Zahlen und Fakten

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

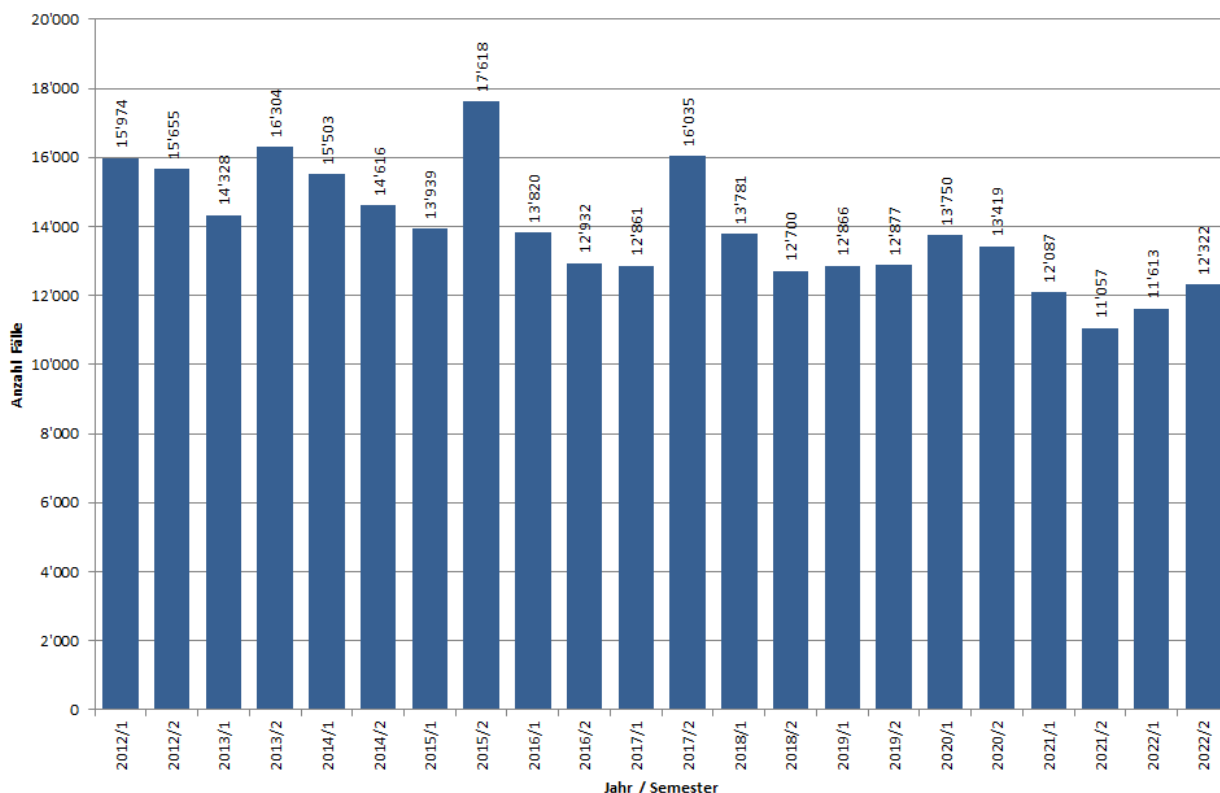


Abb. Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden
Neueingänge in den Jahren 2012 – 2022

Im Jahr 2022 wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 23 935 neue Verfahren eingeleitet. Das entspricht 791 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 23 357 Fälle erledigt:

- **12 948** (55,44 Prozent) wurden mit einer Einigung abgeschlossen.
- In **3 704** Verfahren (15,86 Prozent) konnte keine Einigung erzielt werden. Das führte zur Erteilung einer Klagebewilligung
- **996** Urteilsvorschläge (4,26 Prozent) wurden von den Parteien übernommen.
- **497** Urteilsvorschläge (2,13 Prozent) wurden abgelehnt und die Klagebewilligung wurde erteilt.
- **130** vermögensrechtliche Streitigkeiten (0,56 Prozent) bis zu einem Streitwert von 2000 CHF wurden mit einem Entscheid abgeschlossen.
- **5082** Fälle (21,76 Prozent) wurden anderweitig erledigt.

Weiterführender Link:

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

Vollzug Wohnraumförderungsgesetz: Darlehen aus diversen Förderinstrumenten

Im Jahr 2022 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 2022 insgesamt 25 Darlehen im Umfang von 29,6 Millionen Franken aus dem Fonds de roulement. Damit wurden 674 Wohnungen gefördert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang der Darlehenssumme von über 40 Prozent. Die steigenden Zinsen auf den Kapitalmärkten dürften dazu führen, dass die Instrumente der Wohnraumförderung künftig vermehrt an Attraktivität gewinnen.

Ebenfalls aus dem Fonds de roulement wurden weitere Darlehen im Rahmen des Sonderprogramms zur Förderung von energetischen Sanierungen gewährt. Das Programm wurde bis 2025 verlängert.

Ausserdem kamen im Berichtsjahr 69 Objekte von 52 Bauträgern 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 2022 noch 113 dieser Genossenschaften von Darlehen des Bundes oder der PUBLICA. Der Umfang betrug 413,3 Millionen Franken für 10 292 Wohnungen.

Definition der Kostenmiete kommt voran

Schon länger beschäftigt sich das BWO mit der Definition der Kostenmiete. Ein Vorschlag für eine Berechnungsmethode wurde 2022 in die Vernehmlassung geschickt.

Ein weiterer Meilenstein war die Publikation des Merkblatts zur Ausgestaltung von Baurechten für gemeinnützige Wohnbauträger. Ausserdem konnte mit SBB Immobilien eine Einigung in Bezug auf Baurechtskonditionen für gemeinnützige Wohnungen erzielt werden.

Der Internetauftritt des Wohnungs-Bewertungs-Systems (WBS) wurde 2022 grundlegend überarbeitet. Das Online-Tool erhielt ein zeitgemässes Erscheinungsbild und dessen Funktionalität wurde an die veränderten Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer angepasst.



Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) wurden per Ende 2022 noch rund 2931 Geschäfte betreut. Dazu gehören 2640 Eigentumsobjekte und 291 Mietobjekte. Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 1116 Geschäfte bzw. 4012 Wohneinheiten weniger. Insgesamt wurden Zusatzverbilligungen im Umfang von 6,2 Millionen Franken gewährt. Die Summe beinhaltet 6 Millionen Franken für Miete und 0,2 Millionen Franken für Eigentum.

Austausch mit den Kantonen

Wie jedes Jahr haben auch 2022 zwei Kantonstagungen stattgefunden. Diese Tagungen dienen dem Austausch mit den kantonalen Amtsstellen für die Wohnraumförderung. Das Treffen mit den deutschsprachigen Kantonen fand in St. Gallen statt. Dasjenige mit den französisch- und italienischsprachigen Kantonen wurde in Neuenburg abgehalten. Bei beiden Anlässen wurde festgestellt, dass wohnungspolitische Themen aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung gewinnen.

Wohnforschung:

Studien zu Eigenheim sowie zu Obdachlosigkeit

Das BWO veröffentlichte 2022 zehn Forschungsberichte und organisierte seine Fachtagung zum ersten Mal unter dem neuen Namen «Schweizer Wohntage».

Das Wohnen und die Raumverhältnisse haben während der Pandemie an Bedeutung gewonnen. Das stellte die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen in ihren [«Beobachtungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie»](#) fest. Das Sonderthema zum Monitor [«Personen-freizügigkeit und Wohnungsmarkt»](#) nahm dieses Thema ebenfalls auf. Dabei standen die Wohnpräferenzen während der Pandemie im Fokus, die sich jedoch nur geringfügig geändert haben. Vor dem Hintergrund der Pandemie ist ein virtueller Thinktank zur Architektur und Stadtentwicklung entstanden. Die Erkenntnisse daraus sind in der Publikation [«Dichte auf dem Prüfstand»](#) enthalten.

Unabhängig von der Pandemie träumen viele Menschen von einem Eigenheim. Doch für die meisten bleibt es ein Traum. Das zeigt die Studie [«Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus»](#). 80 Prozent der Menschen in der Schweiz, die sich Wohneigentum wünschen, können es sich nicht leisten. Dass es trotzdem erstrebenswert scheint, bestätigt passend dazu die Studie [«Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus Sicht der Bewohnerschaft»](#). Demnach sind Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Mieterinnen und Mieter.

Das Phänomen der Obdachlosigkeit trifft auch Personen in der Schweiz. Die Studie [«Obdachlosigkeit in der Schweiz»](#) untersucht erstmals quantitativ, wie Kantone und Gemeinden die Problematik der Wohnungslosigkeit und des drohenden Wohnungsverlusts bekämpfen.

Baumaterialien für kühleres Wohnen

Der Klimawandel betrifft auch das Wohnungswesen. Wie kann verhindert werden, dass gerade in den Städten die Umgebungstemperaturen noch mehr steigen?

Diesen Fragen widmet sich der [«Baumaterialkatalog für Städte im Klimawandel»](#). Er zeigt auf, welche Baumaterialien den Hitzeinsel-Effekt im urbanen Gebiet mindern. Die Minderung des Energieverbrauchs steht im Zentrum des Berichts [«Erkenntnisse aus den Erfahrungen mit 2000-Watt-Arealen in Betrieb»](#). Das BWO hat ihn zusammen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE),

dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) und dem Bundesamt für Energie (BFE) finanziert.

Damit das Wohnen im Berggebiet attraktiv bleibt

In gemeinsamer Arbeit mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB und dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) ist der [«Leitfaden zu attraktivem Wohnen in Berggebieten»](#) entstanden. In der Publikation wird mittels Beispiele aufgezeigt, wie Gemeinden in Bergregionen das Thema attraktives Wohnen aktiv angehen können. Ein Beispiel für initiatives Handeln ist die vom BWO unterstützte Gemeinschaftsinitiative [«Mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen für Ortsansässige im inneren M Mattertal»](#). Die Initiative führte zur Gründung einer Genossenschaft.

«Schweizer Wohntage» mit Auftakt in Bern

Zum ersten Mal unter neuem Namen fanden die «Schweizer Wohntage» statt. Das BWO führte sie zusammen mit der Stadt Bern durch. Geladene Expertinnen und Experten diskutierten mit rund 230 Fachpersonen das Thema «Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren». Als Abschluss der Veranstaltung stand eine Vorführung des Films «Gyrischachen – von Sünden, Sofas und Cervelats» von Sonja Mühlemann auf dem Programm.

Die Auswirkungen des Tourismus auf das Wohnen diskutierte das BWO an einer Fachveranstaltung über den Umgang mit Buchungsplattformen wie etwa Airbnb.

Weiterführende Links:

[Umgang mit Buchungsplattformen](#)

[Schweizer Wohntage](#)

Internationales: Inklusives und nachhaltiges Wohnen

Im Jahr 2022 vertrat das BWO die Schweiz an der 83. Session des Committee on Urban Development, Housing and Land Management der UNO und organisierte einen Anlass am World Urban Forum in Polen.

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 Vertreterin des BWO nahm im Oktober 2022 an der 83. Session dieses UN-Ausschusses in San Marino teil. Dort wurde die «San Marino Declaration» verabschiedet. Sie hat zum Ziel, dass Wohnungen und Häuser, städtische Infrastruktur und Städte nachhaltig, sicher, gesund, sozial inklusiv, klimaneutral und zirkulär geplant und (weiter-)gebaut werden.

Zusammen mit dem Sekretariat des CUDHLM organisierte das BWO Ende Juni 2022 einen Anlass am World Urban Forum im polnischen Katowice. Dieser wurde von BWO-Direktor Martin Tschirren mittels einer Videobotschaft eröffnet und beschäftigte sich mit dem Thema «Effective policies for affordable, inclusive and environment-friendly housing».

Weiter pflegte das BWO den fachlichen Austausch zu Themen im Bereich Wohnen, Wohnbau und Wohnpolitik auf europäischer Ebene. Im Rahmen der Kleinkonferenzen des Architekturzentrums Wien referierte Marie Glaser im Juli 2022 zum Thema «Vorausschauend Planen und Bauen – nach Corona und im Klimawandel» aus der Perspektive der Situation in der Schweiz. Die Kleinkonferenzen bringen in einem exklusiven Rahmen Entscheidungsträgerinnen und -träger aus Politik, Stadtverwaltung, Privatwirtschaft und dem gemeinnützigen Wohnungsbau zusammen.

Austausch mit den Niederlanden

Ebenfalls Anfang Juli 2022 nahm Martin Tschirren am «Swiss Dutch Dialogue on Sustainable Housing» teil, der im Rahmen der internationalen Ausstellung Floriade in Almere stattfand. Organisiert von der Schweizer Botschaft in Den Haag und vom niederländischen Innenministerium, ermöglichte die Veranstaltung einen vielfältigen Austausch über die Wohnungspolitik der Niederlande und der Schweiz. Der BWO-Direktor führte zudem Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern des Ministeriums und verschiedenen Verbänden. Ebenfalls im Juli empfing das BWO eine Delegation von Mitarbeitenden des niederländischen

Innenministeriums, in dem auch die Wohnungspolitik angesiedelt ist.

Im September nahmen Marie Glaser und Martin Tschirren an einer Studienreise der Age-Stiftung nach Berlin zum Thema «Wohnformen für verschiedene Generationen» teil. Die breit zusammengesetzte Expertengruppe lernte neue Ansätze für die bedürfnisgerechte Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen kennen.

Weiterführende Links:

[World Urban Forum \(unhabitat.org\)](https://unhabitat.org/)

[83rd session of UNECE](#)

[Dokumentation Studienreise Berlin 2022 \(age-stiftung.ch\)](#)



Kommunikation und Politik: Fokus auf soziale Medien

2022 stand im Zeichen von Social Media und von gestiegenen Medienanfragen.

Die Schaffung der Stabsstelle Kommunikation und Politik sowie der Ausbau auf 180 Stellenprozente haben sich bewährt. 2022 wurde die BWO-Kommunikationsstrategie verabschiedet, die die Ausrichtung und Ziele der Stabsstelle festhält.

Twitter und Co.

Eine der wichtigen Änderungen im letzten Jahr war der verstärkte Auftritt des BWO in den sozialen Medien. Vor allem auf der Plattform LinkedIn konnte das BWO gezielt Informationen zu Forschungsprojekten und Veranstaltungen verbreiten.

Der wachsende Erfolg zeigt sich an den Followerinnen und Followern: Ihre Anzahl stieg 2022 um rund 450 Prozent. Es wurden 160 Posts veröffentlicht – achtmal mehr als 2021.

Bei Twitter belief sich die Anzahl Followerinnen und Follower Ende 2022 auf 1118, was einen Zuwachs von rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Das Informationsvideo zum Referenzzinssatz vom Dezember 2022 wurde innerhalb von fünf Wochen 1623-mal angesehen. Medienarbeit verstärkt

Medienarbeit gestärkt

Seit 2021 wurde die Medienarbeit des BWO gestärkt, um die Bedürfnisse der Medienschaffenden besser abdecken zu können. Die Anzahl der Medienanfragen stieg 2022 auf 90 (gegenüber 49 im Vorjahr). Zudem veröffentlichte das BWO 17 Medienmitteilungen.

Im Dezember 2022 führte das BWO ein Mediengespräch zum Thema Referenzzinssatz durch und erläuterte dessen Funktionsweise.

Bundesratsgeschäfte und parlamentarische Vorstösse

Das BWO betreute 2022 insgesamt 29 Bundesratsgeschäfte. Darunter befanden sich acht Motionen, ein Postulat, sechs Interpellationen – schwerpunktmässig zum Thema Mietrecht. Das sind etwa doppelt so viele wie im Jahr zuvor.

Weiterführende Informationen:



Twitter LinkedIn Youtube



In eigener Sache: BWO-Strategie umsetzen

Die Mitarbeitenden beteiligten sich 2022 aktiv an der Umsetzung der Strategie des BWO. Und beim jährlichen Ausbildungstag lernten sie die Wohnpolitik der Stadt Bern kennen.



Im Jahr 2022 führte das BWO zwei Workshops zur Umsetzung seiner Strategie durch. Dabei wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbezogen. Sie sollten wichtige Prioritäten und Projekte für die nächsten ein bis zwei Jahre ermitteln. Im September hiess die Geschäftsleitung 18 Massnahmen gut. Sie betreffen unter anderem die Digitalisierung, die Forschung, den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Kommunikation, das Mietrecht sowie die Beziehungen zu den Anspruchsgruppen. Die Zuständigkeiten sowie der Folgeprozesse wurden festgelegt.

Die neue Heimat erkunden

Dieses Jahr fand der BWO-Ausbildungstag am 2. September 2022 statt. Dabei erkundeten die Mitarbeitenden die Stadt Bern, die neue Heimat des BWO. Christine Gross,

Leiterin der Wohnbauförderung der Stadt Bern, gab einen Einblick in die bernische Wohnpolitik und Stadtentwicklung. Danach besichtigten die Mitarbeitenden die Wohnbaugenossenschaften Warmbächli und Huebergass und trafen sich auch zu einem Austausch mit dem Berner Stadtpräsidenten Alec von Graffenried. Am Nachmittag standen Protokoll- und Zeremoniefragen im Zentrum. Die Protokollchefin des EDA stellte den BWO-Mitarbeitenden die Aufgaben und Besonderheiten des Protokolls vor.

Publikationen 2022

Ausgewählte Referate

Fürer Stephanie. «*How Switzerland assists its cooperatives*», Podiumsdiskussion am Cooperative Housing Symposium, Zürich, 22. September 2022.

Glaser Marie. «*Soziale Aspekte der Nachhaltigkeit beim Wohnen*», Stiftungsratssitzung ADIMORA Pensimo, Zürich, 27. Juni 2022.

Glaser Marie. «*Sprungbrett Wohnungsbau*», Beitrag Podiumsdiskussion an der Veranstaltung von ProMiet AG, ETH Wohnforum – ETH CASE/ETH Zürich und Hochparterre, Bern, 15. September 2022.

Glaser Marie. «*Vorausschauend planen und bauen beim Wohnen – nach Corona und im Klimawandel*», 36. Kleinkonferenz «Befreites Wohnen», Architekturzentrum Wien AZW, 4. Juli 2022.

Glaser Marie. «*Wohnen und Integration*», Zürcher Migrationskonferenz, Zürich, 15. September 2022.

Heegaard, Pierre. «*Code des obligations (CO) Loi sur le logement (LOG) et utilité publique*». Konferenz der ARMOUP, 12. Oktober 2022.

Schindelholz Jude, «*Produire du logement pour demain? Ressources et limites du parc existant*». Runder Tisch an der Journée Richard Quincerot, Nyon, 7. Juni 2022.

Tschirren Martin, «*Wofür braucht es ein Bundesamt für Wohnungswesen?*». Lions Club Langnau i.E., 7. April 2022.

Tschirren Martin, «*Beispiel Referenz- und Modellprojekte im Wohnungswesen*», ETH Forum Wohnungsbau 2022, 29. April 2022.

Tschirren Martin, «*Comment concilier les loyers abordables avec les assainissements énergétiques?*». 4e Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique, 12. Mai 2022.

Tschirren Martin, «*DEZENTRALSCHWEIZ. Wohnen*». Podiumsdiskussion Institut für Raum und Landschaftsentwicklung ETH Zürich, 20. Juni 2022.

Tschirren Martin, «*Revision des Mietrechts: Zwängerei oder Notwendigkeit?*». Podiumsdiskussion Swiss Real Estate Forum, 23. Juni 2022.

Tschirren Martin, «*Transforming our cities for a better urban future*». World Urban Forum (Videobotschaft), 24. Juni 2022.

Tschirren Martin/Walder Felix, «*Empfehlungen für Baurechte mit gemeinnützigen Wohnbauträgern*». Baurechtstagung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 30. Juni 2022.

Tschirren Martin, «*Housing policy in Sitzerland – an overview*». Swiss-Dutch Dialogue on Sustainable Housing, 6. Juli 2022.

Tschirren Martin, «*Was hält uns zusammen?*». Forum Raumwissenschaften 2022, 24. Oktober 2022.

Tschirren Martin, «*Zeitenwende am Wohnungsmarkt: Steht uns eine Wohnungsnot bevor?*», IAZI-Kongress, 10. November 2022.

Tschirren Martin/Walder Felix, «*Raccomandazioni per diritto di superficie per committenti di alloggi e di utilità pubblica*». Veranstaltung der CASSI zum Thema Baurechte und Wohnen, 24. November 2022.

Artikel

Fürer Stephanie. *Un catalogue de matériaux pour réduire les îlots de chaleur*, in: *Habitation 2/2022*, Juni 2022, S. 46–47.

Fürer Stephanie. *Un guide pour les logements attrayants dans les régions de montagne*, in: *Habitation 4/2022*, Dezember 2022, S. 39–40

Glaser Marie. *Ça bouge à l'OFL*, Interview mit Marie Glaser, in: *Habitation 2/2022*, S. 42–46

Glaser Marie. Wenn Gemeinden Vertrauen fassen, ist viel gewonnen, Interview mit Marie Glaser, Petri Zimmermann-de Jager und Christina Schumacher, in: Themenheft Neue Wohnformen Hochparterre, September 2022, S. 6–7.

Schindelholz, Jude. *Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen*, Interview in: *NEWS MOVÖ 2020–2024* | Nr. 4, August 2022, S. 1–2

Schindelholz Jude. *Une nouvelle coopérative pour la vallée de Zermatt*, in: *Habitation 3/2022*, September 2022, S. 35–36

Schindelholz Jude (mit Gicquel Melanie). *Altersgerechte Wohn- und Lebensräume gestalten – Erste Erfahrungen aus sechs Modellvorhaben*, in: *Collage 1/2022*, S. 11–12

Buchkapitel

Althaus Eveline, Glaser Marie, Schmidt Michaela. Wohnen in prekären Lebenslagen. Angebote der Wohnhilfe für Benachteiligte in der Schweiz, in: Breckner, Ingrid und Sinning, Heidi (Hg.), Wohnen nach der Flucht, Integration von Geflüchteten und Roma in städtische Wohnungsmärkte und Quartiere, Springer, Wiesbaden 2022, S. 343–358

Glaser Marie. Privatheit und Öffentlichkeit – eine Grundlegung, in: Hannemann, Christine; Hilti, Nicola und Reutlinger, Christian (Hg.), Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung, Fraunhofer Verlag, Stuttgart 2022, S. 50–68

Forschungsberichte

Drilling Matthias, Küng Magdalena, Mühlethaler Esther, Dittman Jörg. *Obdachlosigkeit in der Schweiz. Verständnisse, Politiken und Strategien der Kantone und Gemeinden*, Februar 2022.

Gfs.Bern. *Covid Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral*, August 2022.

Hochschule Luzern. *Erkenntnisse aus den Erfahrungen mit 2000-Watt-Arealen «in Betrieb». Empfehlungen für die Entwicklung von Areal-Labels in Bezug auf Innenentwicklung, Wohnen und nachhaltige Entwicklung*, August 2022.

Hoffmann Caroline, Geissler Achim. *Baumaterialien für Städte im Klimawandel. Materialkatalog mit Empfehlungen*, Juni 2022.

Infraconsult. *Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige in ausgeprägter Tourismusdestination*. Abschlussbericht, Dezember 2021.

Lehner Selina, Hohgardt Holger. *Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?* Management Summary, März 2022.

Novak Eva. *Attraktives Wohnen in Berggebieten. Ein Leitfaden für Gemeinden*, hg.v. BWO und Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, Oktober 2022.

Schwehr Peter, Zemp Richard. *Dichte auf dem Prüfstand. Dokumentation und Erkenntnisse*, Dezember 2021.

Seiler Zimmermann Yvonne, Wanzenried Gabrielle. *Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft*, Oktober 2022.

Fact-sheets

Meta-Sys AG. *Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2021*. Fact-Sheet für die Schweiz, mit Sonderthema «Wohnpräferenzen im Zuge der Coronapandemie», sowie Fact-Sheets für die 7 BFS-Grossregionen, Juli und Dezember 2022.

Bundesamt für Wohnungswesen. *Wohnungsmarkt auf einen Blick*. Vierteljährliche Publikation über die Situation auf dem Wohnungsmarkt mit jeweils einem Kastentext. Februar/Mai/August/November 2022.

Publikation Mietrecht

Bundesamt für Wohnungswesen. *Mitteilungen zum Mietrecht. Auszüge aus Gerichtsentscheiden*, Band 61, 1/2022, Dezember 2022.

Rechtsvergleichende Studien

Im Auftrag des BWO erstellte das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung die folgenden beiden Gutachten, die unter anderem auf der Website des BWO veröffentlicht wurden:

- *Gutachten zur rechtlichen Regelung der Ladeinfrastruktur* – Deutschland, Frankreich, Italien, Niederlande, Österreich, Schweden und Vereinigtes Königreich. Oktober 2022
- *Gutachten zum Thema «Geschäftsraummiete»* – Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien, Vereinigtes Königreich und Belgien. Januar 2022

Videos

Der hypothekarische Referenzzinssatz kurz erklärt, Dezember 2022.

