



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Aktuelles aus dem BWO

Delegiertenversammlung Wohnen Schweiz
Luzern · 11. Juni 2025

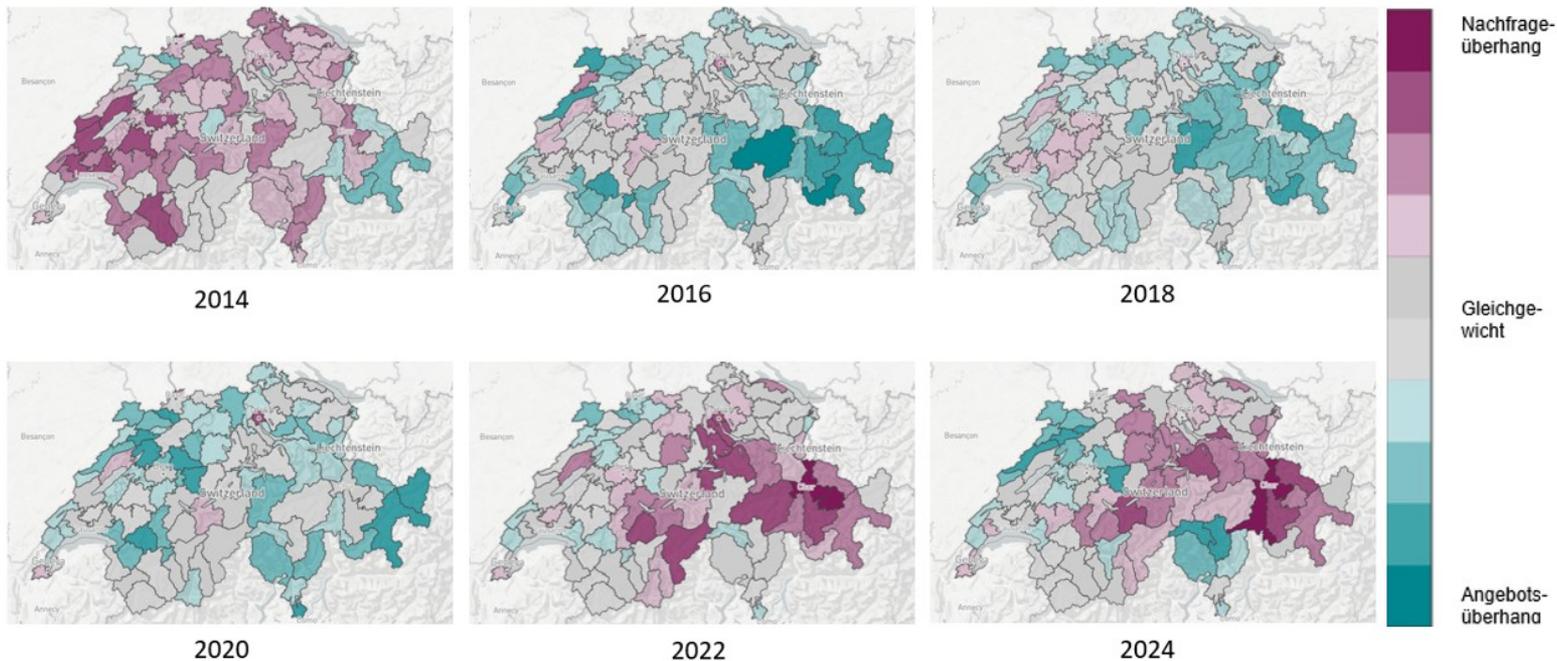


Übersicht

1. Lage auf dem Wohnungsmarkt
2. Aktionsplan Wohnungsknappheit
3. Politische Geschäfte
4. Wohnraumförderung
5. Projekte
6. Publikationen und Ausblick



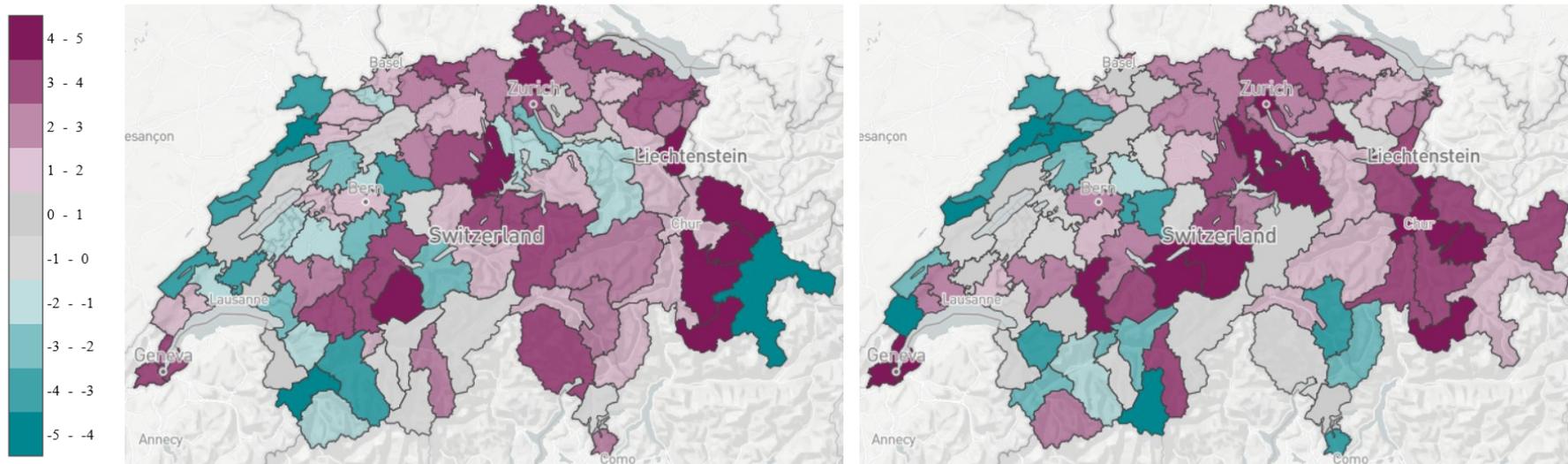
Anspannung Mietwohnungsmarkt 2014-24



Quelle: BWO / meta-sys



Knappheit im Mietwohnungsmarkt 2024



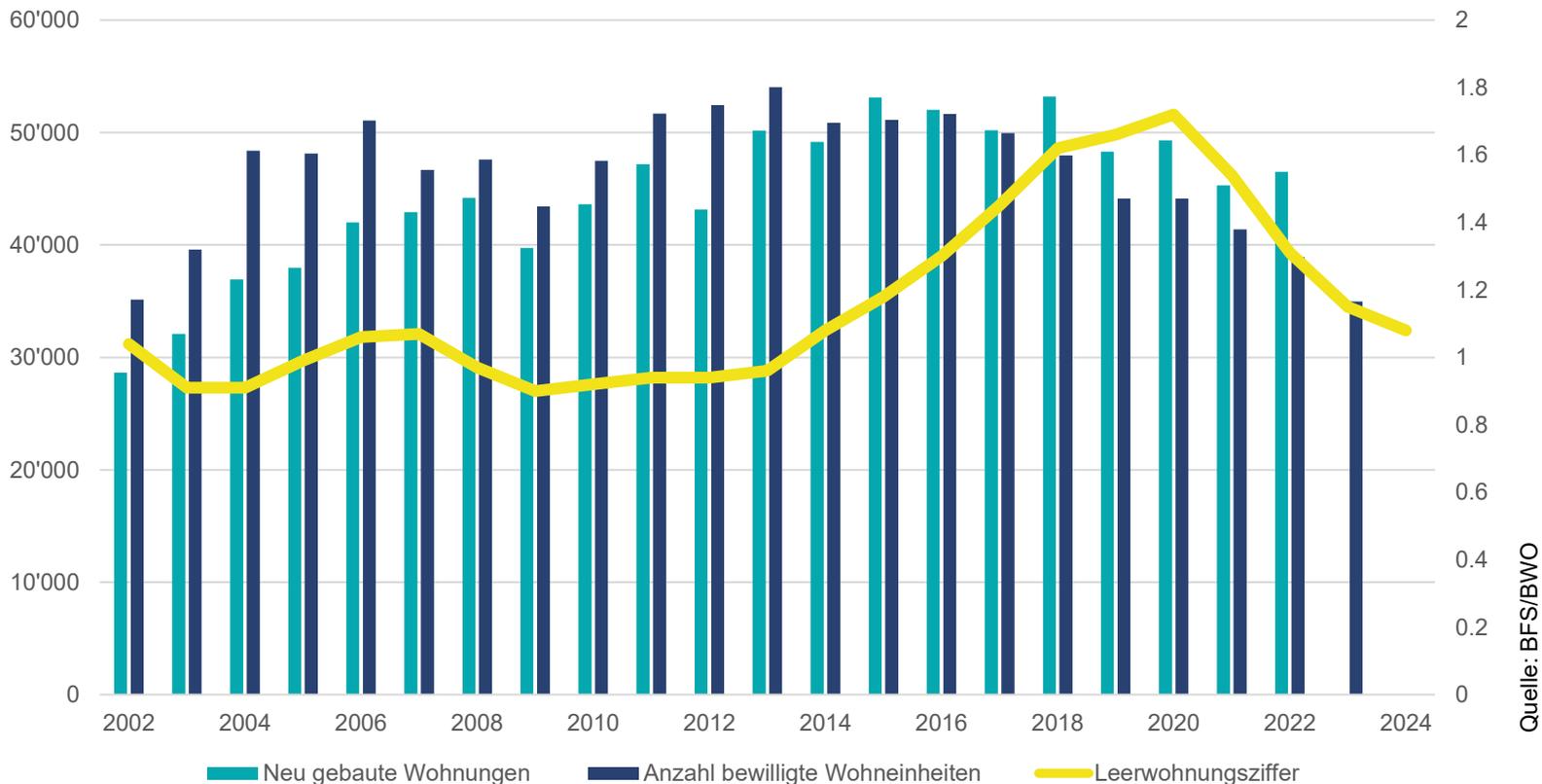
Mietwohnungsmarkt unteres mittleres Preissegment

Mietwohnungsmarkt tiefes Preissegment

Quelle: BWO / meta-sys

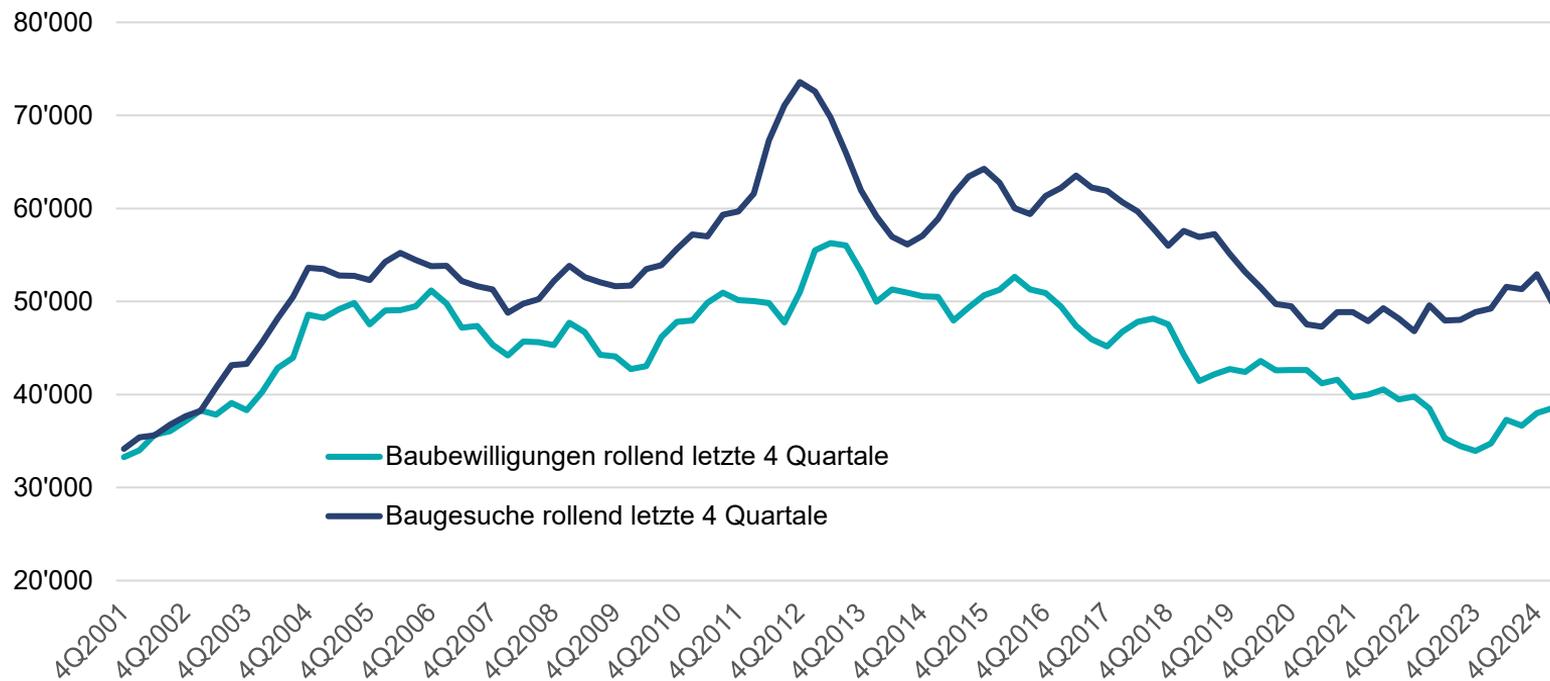


Bautätigkeit & Leerwohnungsziffer 2002-24



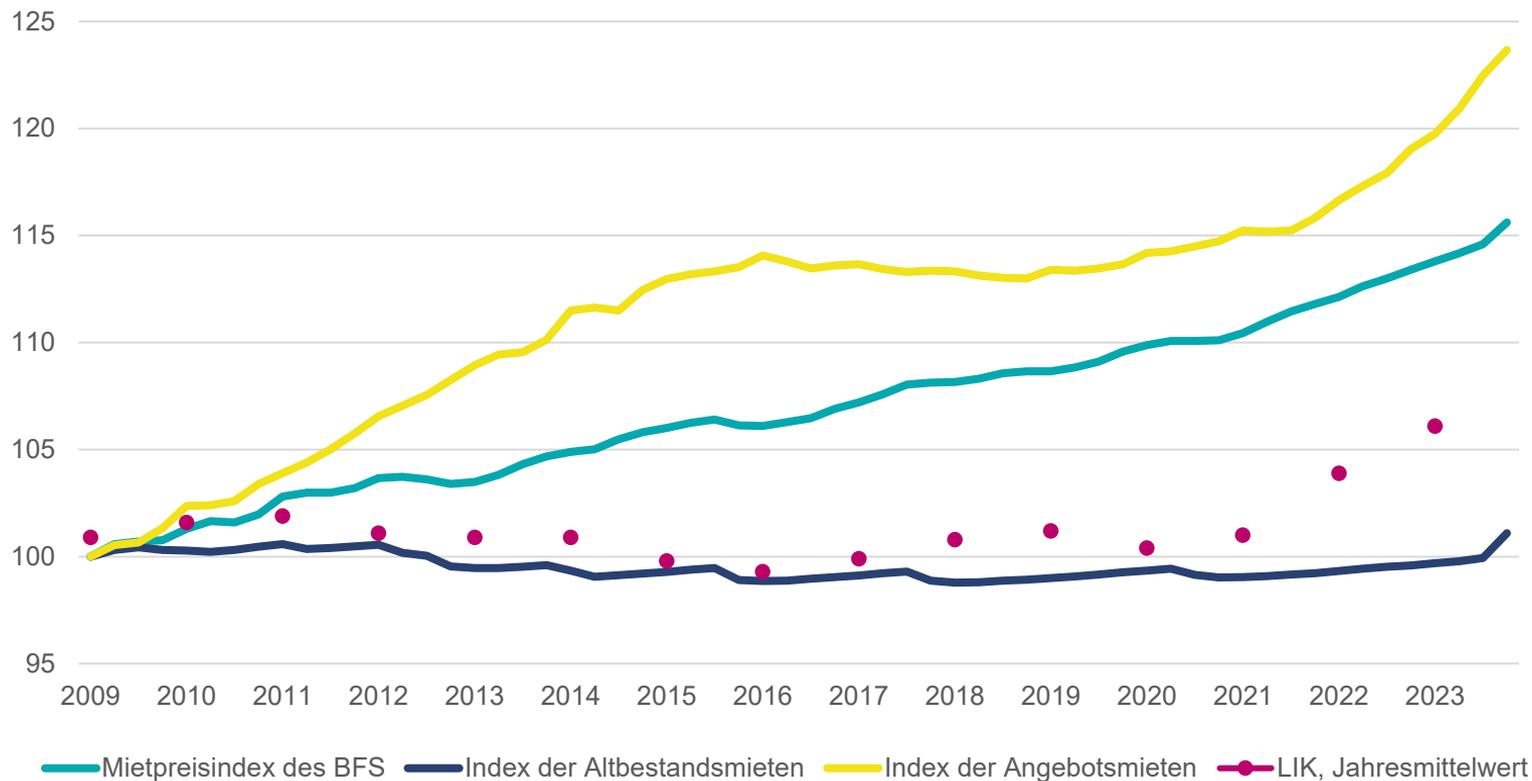


Baugesuche und -bewilligungen seit 2001





Mietpreise-Indizes



Quelle: ZKB, BFS, BWO



Aktionsplan Wohnungsknappheit

Ziele und Grundsätze

- Wohnangebot erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.
- Raumplanerische und wohnungspolitische Massnahmen.
- Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden beibehalten.

Themenbereiche



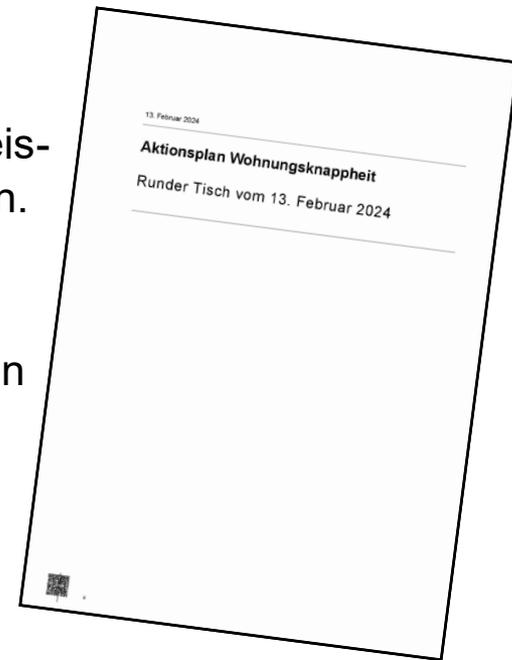
Innenverdichtung erleichtern und qualitativ voll umsetzen



Verfahren stärken und beschleunigen



Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen



AKTIONSPLAN
Wohnungsknappheit





Darlehensbedingungen Fonds de roulement



Neue Darlehensbedingungen seit 1. Januar 2025

- Energetische Anforderungen (GEAK, Minergie ist neu Voraussetzung für Förderung)
- Verbindliche Regelung Belegungsvorschriften (bei Zuschlag)
- Verdichtungsanreiz bei Erneuerung

Angepasste Kostenlimiten seit 1. Februar 2025

- U.a. Berücksichtigung von höheren Kosten um Berggebiet



Laufende Aktivitäten Aktionsplan

-  Studie «Rechtsmittelsystem im öffentlichen Baurecht»
(erscheint Anfang Juli 2025)
-  Vollzugshilfe Interessenabwägung (erscheint im Sommer 2025)
-  Bericht altersgerechtes Wohnen
(geplant für 2026)
-  Informationsplattform zum Umgang
mit temporär genutztem Wohnraum
(Überarbeitung im Gang)
-  Austausch-Plattform zum Erhalt von
bezahlbarem Erstwohnraum (Tagung
10. November 2025 in Interlaken)

**Mehr Erstwohnraum
in Tourismusgemeinden
Schweizer Wohntage 2025**

Montag 10. November 2025
9h00 - 16h10
Hotel Artos, Interlaken
Begrenzte Teilnehmerzahl, Anmeldung ab Juli möglich

Save the date

SAB Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupe suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppo svizzero per le regioni di montagna

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BAW
Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Statistikdienst für Wirtschaft SECO

AKTIONSPLAN
Wohnungsknappheit



Botschaften Wohnraumförderung



Neuer **Verpflichtungskredit für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften)** für die Jahre 2027 bis 2033 nötig.

✉ Botschaft für einen neuen Verpflichtungskredit bis Ende 2025

Bundesrats-Entscheidung vom 29. Januar 2025:

Aufstockung des Fonds de roulement um 150 Millionen für die Jahre 2030-2034.
(als Begleitmassnahmen zur «10-Millionen-Schweiz-Initiative»)

✉ Botschaft für einen Zahlungsrahmen bis Ende September 2025



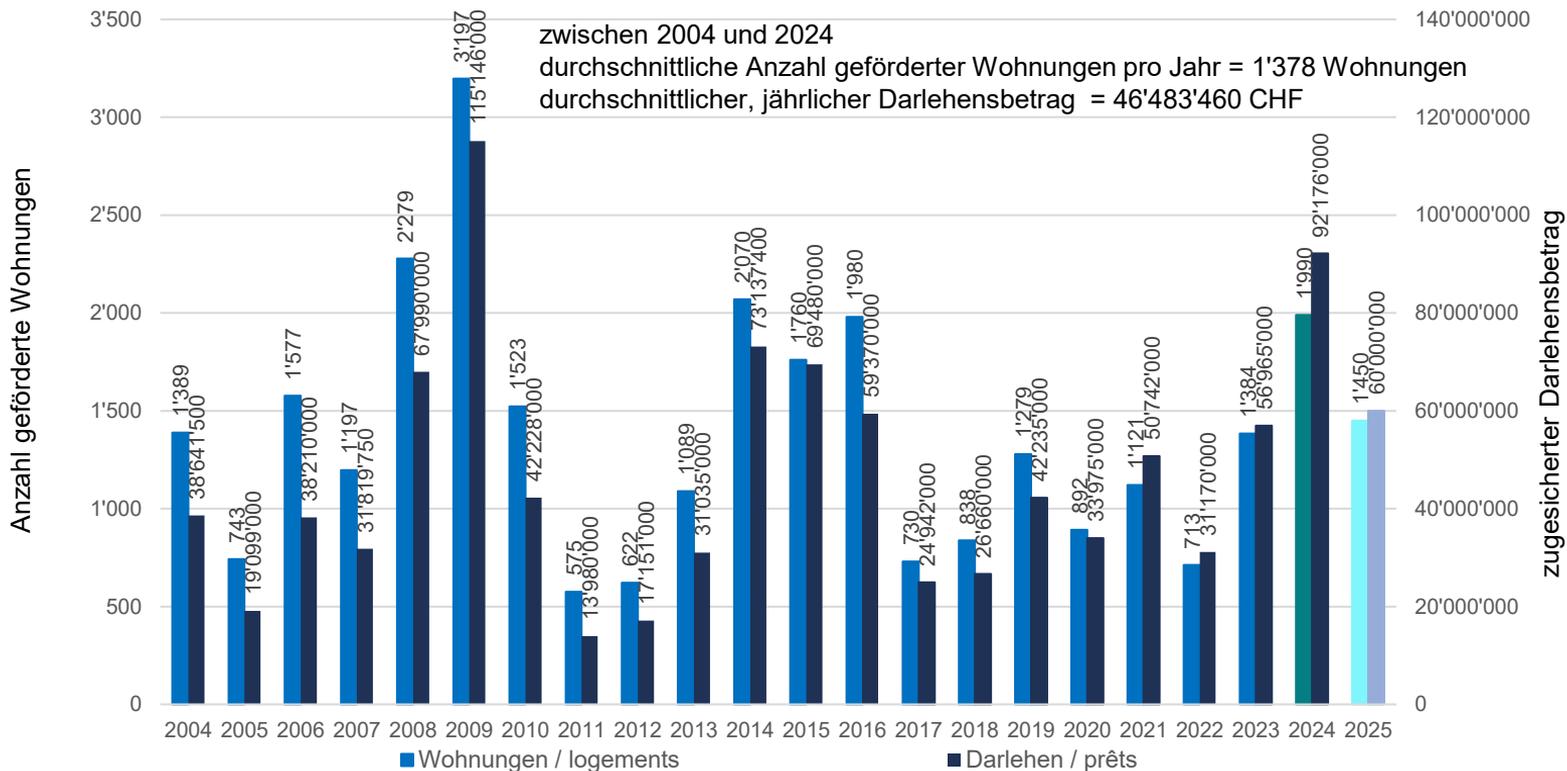
Revision WFG: Kostenmietmodell

Finanzierungskosten Zinsen Fremdkapital Zinsen Eigenkapital	Tatsächliche Kosten Eigenkapital x Referenzzinssatz oder Anteilscheinkapital x (Referenzzinssatz + 1,5%)
Baurechtszins	Tatsächliche Kosten
Betriebskostenpauschale	2,75 bis 3,5% des Gebäudeversicherungswertes

- Rechtliche Grundlage nötig → **Revision WFG**.
- Ebenfalls Kompetenz Mietzinskontrolle im WFG verankern.
- Botschaft in Vorbereitung.

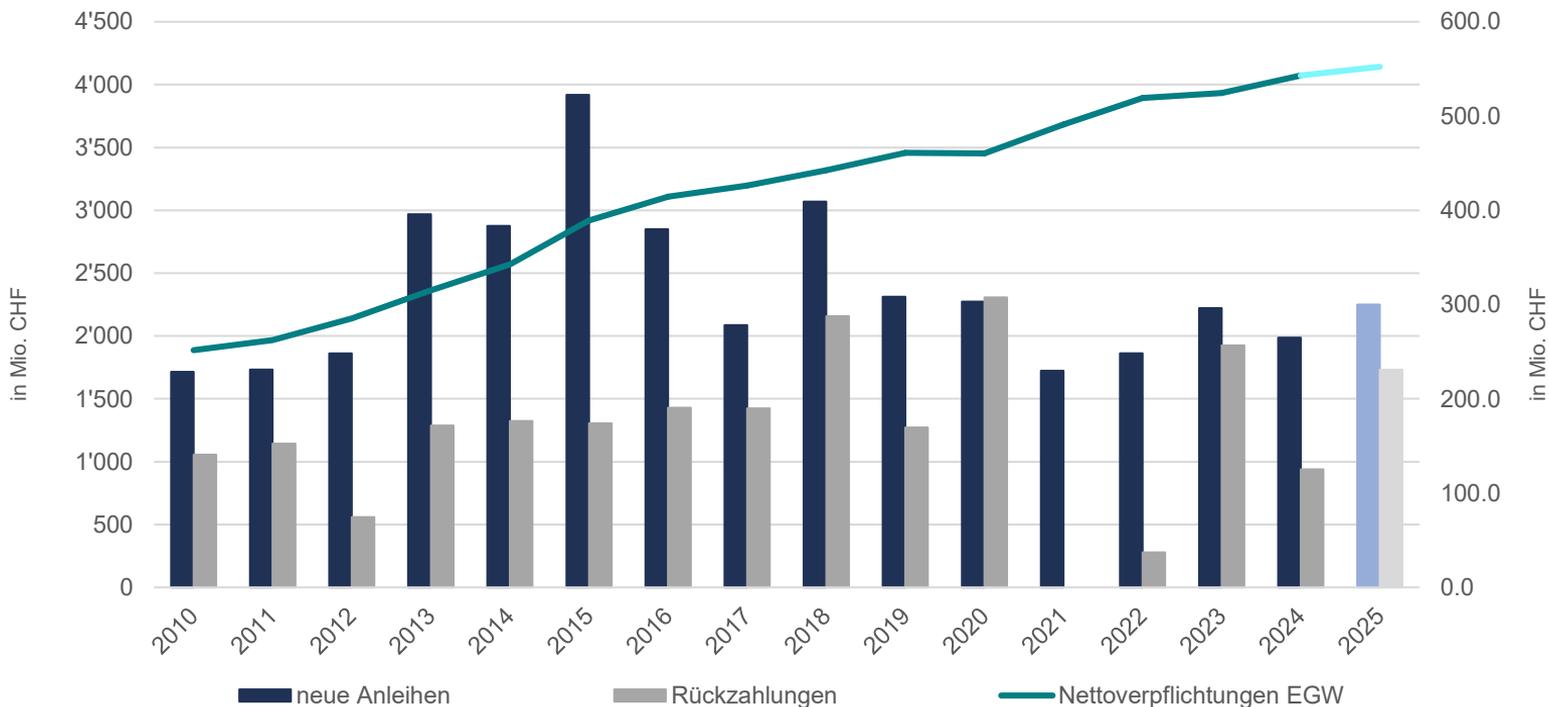


Darlehen Fonds de roulement 2004-2024





Verpflichtungen EGW-Bürgschaften 2010-24





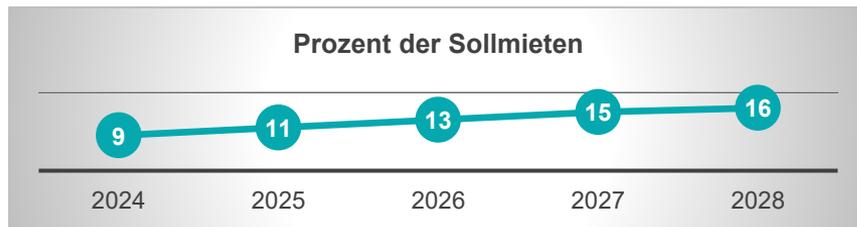
Baurechte Bund für WBG Bundespersonal

Rechtliche Beurteilung Bundesamt für Justiz

- Bundes-Grundstücke sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.
- Zielsetzungen «wirtschaftliches Verhalten» und «Förderbedingungen einhalten» sind vereinbar.

Vereinbarung BBL-BWO vom 6. Dezember 2024

- Ermittlung Baurechtszins durch Bewertung (BBL) gemäss IST-Sollmieten (inkl. Leerstand gemäss aktuellem Mieterspiegel).
- Baurechtszins beträgt **mindestens 6%** und **höchstens 16%** der IST-Sollmieten. Liegt Bewertung dazwischen, gilt der ermittelte BR-Zins.
- Anpassung schrittweise durch jährliche Erhöhung von 2% an Zielwert. Fiktives Beispiel:





Anpassung VO WBF WBG Bundespersonal

Ziele der Anpassung der VOWBF

- Fusionen mit anderen WBG vereinfachen.
- Anwendung der VOWBF-Bestimmungen in der Regel nur für Liegenschaften mit einer laufenden Förderung.
- Anpassung an erfolgte Rechtsänderungen etc.

Wichtigste Neuerungen (Inkrafttreten geplant per Anfang 2026)

- Art. 4 Vermietungsprioritäten: Abweichungen bei Haushalten mit mind. 3 Pers. möglich
- Art. 8 Kostenmiete: Verzinsung Eigenkapital max. zum mietrechtlicher Referenzzinssatz
- Art. 11 Verzinsung Darlehen: Basis mietrechtlicher Referenzzinssatz
- Art. 19 Handänderung: Bewilligung BWO nur für geförderte Liegenschaften
- Art. 20 Liquidationserlös und Gewinn: Einschränkung auf geförderte Liegenschaften
- Art. 22 Fusion: Bestimmungen VOWBF nur für geförderte Liegenschaften



Ortsbildschutz und Wohnungsbau

Probleme

- Direktanwendung von Bundesaufgaben (ausserhalb des Ortsbildschutzes)
- Umfang der nationalen Bedeutung von Einzelprojekten

Drei runde Tische unter Leitung des BAK mit folgenden Zielen

- Planungs- und Rechtssicherheit erhöhen
- Koordination verbessern
- Ortsbildschutz bewahren und Wohnungsbau ermöglichen





Wiederaufbau Blatten?

Bundesrats-Entscheid vom
6. Juni 2025:

- Solidaritätsbeitrag an die Bevölkerung
- Auftrag an ARE und BWO: Unterstützung von Kanton und Gemeinde bei einem allfälligem Wiederaufbau





Publikationen





Ausblick

50  BWO
JAHRE

Tag der offenen Tür · 4. Juli 2025

