



SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg

20. April 2022

Bezahlbare Wohnungen schaffen – Gemeinnütziger Wohnungsbau fördern



SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg

20. April 2022



Inhaltsverzeichnis

1. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN	3
2. AUSGANGSLAGE.....	3
3. MÖGLICHKEITEN	5
4. NUTZEN.....	6
5. FORDERUNGEN	7
6. QUELLEN	8



SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg

20. April 2022



1. Begriffserklärungen

Der *gemeinnützige Wohnungsbau* wird als häufigster und offizieller Begriff verwendet. In Erscheinung treten ebenso Begrifflichkeiten wie *bezahlbarer Wohnraum*, *preisgünstiger Wohnraum*, *erschwinglicher Wohnungsbau*, etc. Im folgenden Papier ist generell der **gemeinnützige Wohnungsbau** gemeint, der sich an der **Kostenmiete** orientiert und somit erschwinglichen Wohnraum schafft. Der Vollständigkeit und des besseren Verständnisses wegen, hier ein Zitat des Bundesamtes für Wohnungswesen zum gemeinnützigen Wohnungsbau:

«Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik. Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung der Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind. Die gemeinnützigen Bauträger – Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. – orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Viele gemeinnützige Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum verschiedene Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand.»¹

2. Ausgangslage

Wohnraum ist keine Ware, sondern ein Grundbedürfnis. Der Preis wird nicht von Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern unterliegt einer Deckelung, welche im Mietrecht geregelt ist. Gemäss geltendem Recht ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird (Art. 269 OR; SR 220). Jedoch hat das Bundesgericht in seinem Urteil vom 26. Oktober 2020 eine Änderung veranlasst: Als zulässig gilt künftig ein Ertrag, der 2 % über dem Referenzzinssatz liegt (solange der Referenzzinssatz 2 % oder weniger beträgt). Das entspricht mehr als einer Verdopplung der Rendite gegenüber der bisherigen Rechtsprechung.² De facto wird der Preis damit trotzdem von Angebot und Nachfrage bestimmt, weil die Mieten der «Ortsüblichkeit» angepasst werden und vor allem in Gebieten, wo es nur wenige freie Wohnungen hat – wie dies im Oberwallis aktuell der Fall ist –, bei Wohnungswechseln massive Anhebungen der Mieten gemacht werden. Dass in den letzten Jahren auch in der Politik zugunsten der Immobilienlobby und der Vermieter:innen Entscheide getroffen wurden, zeigt eine aktuelle Studie aus dem Jahre 2022 des BASS: Diese hat die Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 bis 2021 in der Schweiz untersucht. Die durchschnittlichen Mieten sind in diesem Zeitraum um 22 % gestiegen. Jedoch wäre eigentlich – unter Berücksichtigung der relevanten

¹ Bundesamt für Wohnungswesen/Gemeinnütziger Wohnungsbau:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau.html>

² Mieterinnen- und Mieterverband: <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2020/Bundesgerichtsentscheid-fuehrt-zu-hoeheren-Mieten-bei-Wohn-und-Geschaftsraeumen.html>



Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht (Hypothekarzinsentwicklung, Inflation und Unterhaltskosten) – eine Senkung des Mietpreinsniveaus um 10 % zu erwarten gewesen. Durch die hohen Mieten ist die Nachfrage nach Eigentum ebenfalls gestiegen: Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen zwischen 2006 und 2021 um 40%, die der Einfamilienhäuser um 50% und Baulandpreise haben sich sogar verdoppelt. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass in den letzten 16 Jahren Wohnen für Menschen mit tiefen Einkommen teurer geworden ist, trotz gesunkener Kosten für die Vermieter:innen.³

Bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen ist eine politische Aufgabe: Unsere Bundesverfassung verlangt die Förderung von bezahlbarem und gemeinnützigem Wohnungsbau (Art. 41 und Art. 108). Parallel zur Bundesgesetzgebung haben die Kantone BL, BS, GE, NE, VD, ZG und ZH eigene Gesetze zur Wohnbauförderung erlassen, welche zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen.

Das Wallis kennt ein solch entsprechendes Wohnraumförderungsgesetz bisher nicht und hinkt der Zeit hinterher: Die Zahlen sprechen für sich, jedoch nicht für unseren Kanton: Von den insgesamt 989 Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurden nur 1.6% in den letzten 20 Jahren errichtet. Seit 2006 wurde im Wallis kein einziges Gebäude im gemeinnützigen Wohnungsbau mehr erstellt.⁴

Spätestens seit dem Lonza-Boom ist klar: Es besteht dringender Handlungsbedarf, um erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Besonders in den oberwalliser Talgemeinden Brig-Glis, Naters und Visp ist der Wohnungsmarkt ausgetrocknet; sowohl in Brig-Glis als auch in Visp liegt die Leerwohnungsziffer mit 0.51 % bzw. 0.33 % (Stand: Juni 2021) unter 1 %⁵ – es herrscht somit de facto eine «Wohnungsnot». Es gibt keine erschwinglichen Mietwohnungen und Neubauten sind mehrheitlich teure Eigentumswohnungen. Nicht nur ökonomisch Schwächere finden keine bezahlbare Wohnung, sondern auch junge Familien der Mittelschicht. Für eine gut funktionierende Stadt- und Dorfgemeinschaft ist eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung unabdingbar. Weil gemeinnütziger Wohnungsbau beste Voraussetzungen für eine vielfältige Bevölkerungsstruktur bietet, sollten politische Anstrengungen vorgenommen werden, um eine Trendwende herbeizuführen und den Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erhöhen und damit erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

³ BASS: Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021:

https://www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Zusammenfassung_DE.pdf

⁴ Bundesamt für Wohnungswesen/Zahlen zum Gemeinnützigem Wohnungsbau 2019:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau-2019.html>

⁵ Unter der «Leerwohnungsziffer» versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik des Vorjahres. Bundesamt für Statistik: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.18704433.html>



3. Möglichkeiten

Für Gemeinden gibt es viele Handlungsmöglichkeiten den unausgeglichene Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO stellt mit der Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden»⁶ eine detaillierte Hilfestellung zur Verfügung. Diese zeigt auf, dass Gemeinden sowohl planerisch als auch rechtlich in den Immobilienmarkt eingreifen können. Ebenso kann der gemeinnützige Wohnungsbau in Form von Finanzhilfen gefördert werden. Aber auch die gezielte Kommunikation mit den bestehenden Akteur:innen in Form von Beratungsgesprächen und Verhandlungen bietet eine nicht zu unterschätzende Möglichkeit.

1. Lenkende Massnahmen

- **Prozentanteile in der Nutzungsplanung**
In den Nutzungsplänen werden Zonen vorgesehen, in denen ein bestimmter Anteil, z.B. 10–15%, an gemeinnützigen Wohnungen vorgeschrieben ist.
- **Nutzungsprivilegien/Anreize schaffen**
Beispielsweise erfolgt eine Erhöhung der Nutzungsziffer, wenn auf einem Grundstück ein gewisser Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird.
- **Bauverpflichtung und Kaufrecht**
Falls ein:e Grundeigentümer:in die Planungsvorgaben – Anteile an gemeinnützigem Wohnungsbau schaffen – nicht erfüllt, kann die Gemeinde vom Kaufrecht Gebrauch machen.

2. Finanzierung

- **Gründung oder Beteiligung an einer Genossenschaft**
Als Mitglied einer Genossenschaft erhält die Gemeinde Einsicht in die Geschäftstätigkeit sowie Mitbestimmungs- und Antragsrechte. Das Eigenkapital kann sie stärken, indem sie Anteilscheine zeichnet.
- **Abgabe von Land**
Die Gemeinde unterstützt gemeinnützige Bauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen), indem sie Land zu günstigen Konditionen, die nicht den maximalen Marktpreis erzielen, im Baurecht abgibt. Dabei bleibt die Gemeinde im Besitz des Landes und hat auf dessen Nutzung Einfluss.
- **Kommunaler Fonds**
Um die Erstellung preisgünstigen Wohnraums zu fördern, wird ein Fonds eingerichtet. Dieser wird unter anderem finanziert durch Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer oder dem Ausgleich von Planungsmehrwerten.⁷

⁶ Bundesamt für Wohnungswesen/Gemeinnütziger Wohnungsbau:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau.html>

⁷ Siehe beispielsweise den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern: <https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/fonds-fuer-boden-und-wohnbaupolitik>



3. Kommunikation

- **Gemeinnützige Trägerschaften suchen**
Insbesondere im Bereich der Alterswohnprojekte wie dem Mehrgenerationen-Wohnen werden häufig passende Trägerschaften gesucht.
- **Verhandlungen und Beratung**
Bestehende Akteur:innen werden an den Tisch gebeten, um die politischen Ziele mit um zu setzen.

4. Nutzen

Der gemeinnützige Wohnungsbau dient nicht nur dessen Bewohnerschaft, sondern der ganzen Gesellschaft. Die positiven Auswirkungen sind von vielschichtiger Natur:

- **Soziale Durchmischung**
Gerade an begehrten Lagen steigt das Preisniveau und ökonomisch schwächer aufgestellte Menschen werden verdrängt. Gemeinnütziger Wohnungsbau hingegen verzichtet auf Gewinnstreben, sichert langfristig preisgünstige Wohnungen und trägt damit zur sozialen Durchmischung bei.
- **Entlastung der öffentlichen Hand durch Kostenmiete**
Gemeinnützige Wohnbauträger verlangen für ihre Wohnungen nur so viel, wie diese effektiv kosten; die sogenannte Kostenmiete. Kommerzielle Anbieter:innen, welche gewinnorientiert sind, verlangen bis zu 40% zu viel. Deswegen müssen im Rahmen von AHV, IV und Sozialhilfe Millionen an Wohnzuschüssen gezahlt werden. Dieses Geld ist eine Subvention an die Immobilieneigentümer:innen, denn das Geld fließt direkt an sie weiter.
- **Ökologie und Nachhaltigkeit**
Die gemeinnützige Wohnbauweise achtet aufgrund ihrer langfristigen Perspektive auf Nachhaltigkeit und hohe Energieeffizienz. Wohngenossenschaftsprojekte erhalten überdurchschnittlich oft Auszeichnungen im Bereich Minergie.
- **Geringer Flächenverbrauch**
Nicht nur weil die Bauweise ökologisch ist, sondern weil sie dichter bewohnt sind, helfen gemeinnützige Wohnsiedlungen mit dem Boden besser zu haushalten und das verbleibende Kulturland zu schonen. Genossenschaftliche Wohnungen verbrauchen einen Viertel weniger Boden als konventionelle Mietwohnungen und sogar weniger als die Hälfte soviel wie Eigentumswohnungen.
- **Mehr als nur Wohnen**
Genossenschaften bieten oft zusätzliche Angebote an, welche die öffentliche Hand entlasten. So zeichnen sie sich beispielsweise durch eine gut organisierte Nachbarschaftshilfe, gemeinsame Anlässe, den Betrieb von Kindertagesstätten oder einem hohen Angebot an Pflegewohnungen aus.



- **Alterswohnen**
Viele Menschen möchten bis ins hohe Alter selbstbestimmt wohnen. Oft benötigt es Betreuung oder Hilfe im Alltag. Kommerzielle Anbieter:innen sind aber überaus teuer. Wohngenossenschaften können diese Dienstleistungen aus eigenen Ressourcen und erbringen und entlasten damit auch das Gemeinwesen. Immer mehr Gemeinden setzen auf die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger oder initiieren gar die Gründung einer neuen Genossenschaft. So sind in den letzten Jahren viele wegweisende Alterswohnprojekte entstanden.
- **Integration von benachteiligten Gruppen**
Gemeinnützige Wohnbauträger setzen sich für die Integration von Menschen mit einer Behinderung oder auch von Asylsuchenden ein. Neue Wohnformen geben Impulse für das gemeinschaftliche Zusammenleben. Etwa entstehen Cluster- oder Satellitenwohnungen, wo die Bewohnenden einen kleinen Privatbereich haben und sich grosszügige, gemeinsame Wohnräume teilen.
- **Verstärkte Teilhabe an der Gesellschaft**
Wer in einer genossenschaftlichen Wohnung lebt, ist meist auch Mitglied der Genossenschaft und gestaltet das Wohnumfeld aktiv mit. Das wiederum impliziert ein zivilgesellschaftliches Engagement und die Bereitschaft Verantwortung zu übernehmen.
- **Innovation im Wohnungsmarkt und Zusammenleben**
Gemeinnützige Wohnbauträger gehen auf Veränderungen in der Gesellschaft ein und entwickeln neue Wohnkonzepte. Beispiele hierfür sind Mehrgenerationen-Häuser, wo Jung und Alt sich nach Möglichkeiten unterstützen.

5. Forderungen

In dieser dringlichen Lage hat sich eine Gemeinde aktiv für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen und nicht länger abzuwarten. Die Einwohnerzahlen werden weiterhin steigen und Wohnfläche wird knapp. **Die SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg fordert die Gemeinden auf, in den Bereichen Lenkung, Finanzierung und Kommunikation umgehend tätig zu werden, um folgende Ziele zu erreichen:**

1. **Bis 2030** sollen für **10%** der Einwohner:innen in der Gemeinde gemeinnütziger Wohnraum angeboten werden, der nach dem Grundsatz der **Kostenmiete** vermietet wird. Bis ins Jahr 2035 soll dieser Anteil auf 15% ansteigen.
2. Diese bis 2030 zu realisierenden Wohnbauprojekte sind nachhaltig und zeichnen sich durch eine **hohe Energieeffizienz** aus.
3. Bis 2045 entsteht ein gemeinnütziges **Mehrgenerationen-Haus**. Hierfür sucht die Gemeinde eine passende Trägerschaft oder gründet einen Verein.



Dafür wird von einer Gemeinde bis Ende 2022 ein **strategisches Papier** verfasst, in dem aufgezeigt wird, wie diese Zielsetzungen 1.-3. erreicht werden sollen. In diesem Papier sollen zudem folgende Punkte berücksichtigt werden:

- a) Ein **Fonds** wird eingerichtet, der den gemeinnützigen Wohnungsbau subventioniert.
- b) Unter der Bedingung, dass gemeinnütziger Wohnraum entsteht, wird die **Ausnutzungsziffer erhöht**. Die Folge: Mehr Wohnfläche auf gleichem Raum. Dies ist zudem ökologisch sinnvoll, weil dadurch der Flächenverbrauch pro Person verringert wird.
- c) Im Nutzungsplan werden **Wohnzonen** definiert, die 10 bis 15% gemeinnützige Wohnungen enthalten.
- d) Die Gemeinde macht von ihrem **Kaufrecht** Gebrauch, wenn ein:e Grundeigentümer:in die Planungsvorgaben – Anteile an gemeinnützigem Wohnungsbau schaffen – nicht erfüllt.
- e) Die Gemeinde gibt **Land an gemeinnützige Wohnbauträger** zu günstigen Konditionen im Baurecht ab.

6. Quellen

<http://www.wohnen-schweiz.ch>

<https://www.wohnungspolitik-schweiz.ch>

<https://www.buerobass.ch>

<https://www.mieterverband.ch>

<https://www.bwo.admin.ch>

im April 2022

*Melanie Ammann, Claudia Alpiger, Sascha Erpen
SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg*