

*Zusammenfassung Positionspapier***«Bezahlbare Wohnungen schaffen – Gemeinnütziger Wohnungsbau fördern»*****Explodierende Wohnpreise im Oberwallis: Es besteht dringender Handlungsbedarf! (C. Alpiger)***

Zu hohe Mieten und ein unausgewogener Wohnungsmarkt – sowohl die Bevölkerung als auch die Medien sehen dieser Entwicklung besorgt entgegen. Und die Politik? Offensichtlich wurden in der Vergangenheit Entscheide zugunsten der Immobilienlobby und den Vermieter:innen gefällt. Das zeigt auch die Forschung¹: Die Mieten sind schweizweit durchschnittlich 20% zu hoch. Nicht nur für Menschen mit tiefen Einkommen, sondern auch für Familien der Mittelschicht ist es heutzutage schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Mieter:innen stehen in einem grossen Abhängigkeitsverhältnis und können ihre Wohnung nicht einfach so wechseln und gleichzeitig sind Wohnungen oder das Land, um Mietshäuser zu bauen, beschränkt vorhanden. Der Preis darf also nicht – wie bei einer Ware – von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Auch im Wallis ist die Situation spätestens seit dem Lonza-Boom sehr prekär. Die Lage wird sich weiterhin zuspitzen, da die Bevölkerung zunimmt und Bauland rar wird. Dies zeigen die sinkenden Leerwohnungsziffern, die im vergangenen Jahr in Brig-Glis und Visp jeweils Werte unter 1% erreicht haben.² Die entspricht de facto einer «Wohnungsnot».

Gemeinnütziger Wohnungsbau als Lösung des Problems (M. Ammann)

Dabei wissen viele Menschen gar nicht, dass Wohnen eigentlich ein Grundbedürfnis und deshalb rechtlich geschützt ist. Unsere Verfassung sieht vor, dass Wohnraum für alle Menschen geschaffen werden muss. Das Mietrecht kennt eine Deckelung der Rendite und verhindert so missbräuchliche Mieten. Um der Verfassung gerecht zu werden und den Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen, unterstützt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Städte und Gemeinden dabei, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Gemeinnützige Wohnbauträger verlangen für ihre Wohnungen nur so viel, wie diese effektiv kosten; die sogenannte «Kostenmiete». Konkret zeigt das BWO auf, wie die Massnahmen in Bezug auf Lenkung, Finanzierung und Kommunikation aussehen können. Beispielsweise kann die Gemeinde für gemeinnützige Wohnbauträger Anreize schaffen oder Land zu günstigen Konditionen im Baurecht abgeben. Oder aber es werden Zonen in den Nutzungsplänen festgelegt, die einen bestimmten Anteil an gemeinnützigem Wohnraum erfüllen. Die Möglichkeiten und Handlungsspielräume sind derweil noch weitaus grösser, wenn der politische Wille da wäre. Das scheint er aber nicht zu sein: Seit 2006 wurde im Wallis kein einziges Gebäude für den gemeinnützigen Wohnungsbau mehr erstellt.³

¹ BASS: Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021:

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

² Bundesamt für Statistik: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.18704433.html>

³ 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>



Unsere Gemeinden schlafen (C. Alpiger)

Auch unsere Gemeinden bzw. Gemeinderäte schlafen: Bereits im Jahr 2015 hat die SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg mittels einer Eingabe an die Gemeinden Brig-Glis und Naters eine strategische und soziale Liegenschaftspolitik der Talgemeinden gefordert. Die Eingabe hat also schon vor 7 Jahren die Problematik einer fehlenden Liegenschaftspolitik thematisiert und gleichzeitig Strategien und Lösungen aufgezeigt, wie man bezahlbaren Wohnraum für alle anbieten kann. Doch, nichts ist seither passiert.

Es braucht jetzt Lösungen – und zwar in Form von gemeinnützigem Wohnungsbau (S. Erpen)

Deshalb fordert die SP Brig-Glis/Naters/Brigerberg die Gemeinden Brig-Glis und Naters auf, nicht länger abzuwarten, sich aktiv für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen und in den Bereichen Lenkung, Finanzierung und Kommunikation umgehend tätig zu werden. Das Problem soll strategisch mit Hilfe des gemeinnützigen Wohnungsbaus angegangen werden. Unsere Hauptforderung lautet:

«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.»

Weiter sollen diese bis 2030 zu realisierenden Wohnbauprojekte nachhaltig umgesetzt werden und sich durch eine hohe Energieeffizienz auszeichnen. Dafür soll die Gemeinde ein strategisches Papier verfassen, in dem aufgezeigt wird, wie diese Zielsetzungen erreicht werden sollen. Ebenso soll die Gemeinde eine passende Trägerschaft für ein gemeinnütziges Mehrgenerationen-Haus suchen oder selbst einen Verein dafür gründen.

Ein Gewinn für Bevölkerung und Gemeinden (M. Ammann)

Die ganze Bevölkerung profitiert, wenn der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert wird. In Städten wird dadurch seit Jahren gewährleistet, dass die soziale Durchmischung bestehen bleibt. An begehrten Lagen können sich sonst nur Gutsituierte eine Bleibe leisten. Auch sind Wohnprojekte des gemeinnützigen Wohnbaus innovativ: Sowohl im Bereich Alterswohnen mit erfolgreichen Modellen wie dem Mehrgenerationen-Haus, als auch im Bereich Energieeffizienz. Nicht nur weil die Bauweise ökologisch und nachhaltig ist, sondern auch, weil sie dichter bewohnt sind, helfen gemeinnützige Wohnsiedlungen, mit dem Boden besser zu haushalten und das verbleibende Kulturland zu schonen.

Ein weiteres und folgenschweres Argument ist die Entlastung der öffentlichen Hand: Da der gemeinnützige Wohnungsbau sich an der Kostenmiete orientiert, müssen keine Wohnzuschüsse gezahlt werden. Diese fallen heute im Rahmen von AHV, IV und Sozialhilfe in Millionenhöhe an. Und dieses Geld ist eine reine Subvention an die Immobilieneigentümer:innen – und fehlt an anderen Stellen.

im April 2022

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