

Wie haben sich die Mietpreise im Kanton Schwyz entwickelt?

Die Preisschilder für Immobilien und für Mieten waren schon vor 20 Jahren hoch. Doch die Immobilien- und Mietpreise sind seither insbesondere im Kanton Schwyz nochmals massiv angestiegen. Der Index, der das allgemeine Mietpreisniveau in der Schweiz misst, ist seit 2008 immerhin um 12% nach oben geklettert, und dies bei einer nicht existenten Teuerung und trotz massiv gesunkenem Referenzzinssatz. Erst jüngst scheint sich die Situation wegen des Baubooms etwas entspannt zu haben. Doch dürfte dies nicht für das unterste Preissegment gelten, denn in der Schweiz mangelt es an preisgünstigem Wohnraum. Ein Überangebot an Wohnungen besteht vor allem im oberen Preissegment. Von einer Entspannung des Wohnungsmarktes kann daher keine Rede sein.

Die Mangelsituation an günstigen Wohnungen wird zusätzlich durch den kantonalen Steuerwettbewerb verschärft. Mit einer Tiefsteuerepolitik bezweckt unser Kanton Wohlhabende anzuziehen und damit die kantonale Finanzlage zu verbessern. Als Folge zeigt sich, dass tiefe Steuern für Wohlhabende die Mietpreise in den jeweiligen Gemeinden in die Höhe treiben. Dadurch werden Armutsbetroffene und Personen mit geringen finanziellen Mitteln aus den betroffenen Regionen verdrängt. Zur Analyse der bestehenden Situation stellen sich uns darum folgende Fragen:

1. Wie haben sich in den grösseren Schwyzer Gemeinden die Durchschnittsmieten einer 4-Zimmerwohnung verglichen mit den Jahren 2000 und 2010 bis heute entwickelt? Um wie viel müssten die Mieten gesunken sein aufgrund des tieferen Referenzzinssatzes (im 2010 bei 3 %, im 2019 bei 1.5 %) und der fast nicht existenten Teuerung?
2. Wie gross sind die Preisunterschiede zwischen den Angebotsmieten der Wohnungsportale und den Bestandesmieten (Wohnungen die schon lange vermietet sind)?
3. In welchen Gemeinden gibt es wie viele genossenschaftlich, resp. nicht gewinnorientierte Wohnungen? Welchen prozentualen Anteil machen diese Wohnungen am Mietmarkt aus?
4. Wie gross ist aktuell das Angebot an leer stehenden Mietwohnungen? In welchen Gemeinden gibt es überdurchschnittlich viele, in welchen überdurchschnittlich wenige Angebote? Und in welchem Preissegment gibt es überdurchschnittlich viele Leerwohnungen?
5. Wie viel Prozent der Schwyzer Wohnbevölkerung wohnt in einer Mietwohnung?
6. Gibt es in den Gemeinden Angebote an kostengünstigem Wohnraum die neu am Entstehen sind? Wo und wie sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf, etwas für den gemeinnützigen Wohnraum zu unternehmen und alternative Wohnmodelle zu fördern?
7. Wie hoch ist der Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (für die vier Viertel und den Durchschnitt der Einkommensklassen).
8. Ist die Regierung bereit analog der Nachbarkantone Zug und Luzern eine jährliche Mengen-, Art- und Preisstatistik für Wohnräume zu veröffentlichen?

Wir danken dem Regierungsrat für die Beantwortung unsere Fragen



KR Andreas Marty, Arth



KR Paul Furrer, Schwyz