

Motion M 1/16

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Am 19. Januar 2016 haben die Kantonsräte Luka Markic und Leo Camenzind folgende Motion eingereicht:

«Seit Jahren verfolgt der Kanton Schwyz mit «Wirtschaft und Wohnen» eine Wachstumsstrategie. Ziel dieser Strategie wäre auch ein ausreichendes und erschwingliches Wohnungsangebot. Leider setzt die auf hohe und höchste Einkommen ausgerichtete Steuerstrategie Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen stark unter Druck. Steigende Steuern und vor allem steigende Mieten lassen die Fixkostenanteile am verfügbaren Einkommen steigen. Die hohen Fixkosten kompensieren inzwischen in den meisten Schwyzer Gemeinden vorübergehende Steuervorteile bei weitem. Die durchschnittlichen Schwyzer Mietpreise liegen stark über dem Schweizer Durchschnitt. Eine Entschärfung der Situation ist aufgrund des knappen Bodens und den zu befürchtenden weiteren Steuererhöhungen sowie weiterem Leistungsabbau nicht zu erwarten. Ein klares Indiz für die steigende Belastung der Haushalte ist die Situation der Rentnerinnen und Rentner. Immer mehr Pensionierte haben nicht genügend Geld, um die Wohnungsmiete zu bezahlen. Entsprechende Daten über Ergänzungsleistungen sind eindeutig.

Ein ausreichendes und erschwingliches Wohnungsangebot muss vorhanden sein. Zu diesem Schluss kommt auch die Regierung im Strategiepapier «Wirtschaft und Wohnen». In Stossrichtung C3 ist festgelegt, dass Modelle zur Erweiterung des Angebots von Wohnungen mit moderaten Mietpreisen in Gemeinden mit starkem Bevölkerungswachstum zu prüfen sind. Dies, weil als Folge der starken Wohnraumnachfrage und des sich verknappenden Wohnungsangebots in den wachstumsstarken Teilräumen des Kantons es selbst für Familien aus der Mittelschicht zusehends schwieriger werde erschwinglichen Wohnraum zu finden. Als Grundlage für diese Aktivitäten der Gemeinden wollte der Kanton die Eignung der folgenden Modelle prüfen, um für die Mittelschicht vermehrt Wohnraum zu tragbaren Preisen zu schaffen. Die Regierung erwähnt dazu:

- Erwerb von Boden und Erstellen von Wohnungen durch die Gemeinde bzw. Verkauf oder Baurechtsvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger.
- Animieren bzw. Sensibilisieren von Korporationen und Genossamen für vermehrtes Anbieten preiswerterer Wohnungen.
- Erhöhung der zulässigen Ausnützung eines Grundstücks, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen dauerhaft zu einem Mietzins anzubieten, der unter dem ortsüblichen Niveau liegt.

Schwyz Wohnraum ist in den letzten Jahren tatsächlich massiv teurer geworden. Zudem herrscht Wohnungsmangel. Die Leerwohnungsziffer liegt tief (0.74%, Stand 2013) unter dem schweizerischen Mittel (0.96%). In den allermeisten Gemeinden herrscht akuter Mangel an kostengünstigem Wohnraum. Immer öfter sind Schwyzerinnen und Schwyzer gezwungen, ihre Heimatgemeinde zu verlassen, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können. Das ist untragbar. Unser Kanton, unsere Bezirke und Gemeinden besitzen Liegenschaften und Immobilien. Mit diesen könnten lokal wie auch kantonale grosse Beiträge zur Entlastung der Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen geleistet werden. Unser Kanton, unsere Bezirke und Gemeinden sollten den Bau von kostengünstigem Wohnraum aktiv fördern. Eine Förderung könnte zum Beispiel durch direkte finanzielle Sicherheiten oder über die Eröffnung von konkreten Möglichkeiten zum Bau von kostengünstigen Wohnungen nach Kauf oder im Baurecht auf öffentlichen Grundstücken erfolgen. Weiter besitzen auch Staatsbetriebe (SBB, Post, RUAG usw.) Landreserven. Deren

Grundstücke, die nicht mehr im Rahmen der Grundaufträge genutzt werden, könnten erstanden und darauf kostengünstige Wohnungen erstellt werden.

Nachdem vor rund 15 Jahren der Kanton Schwyz jegliche Förderung von Wohnbau- und Eigentumsförderung (Anschlussgesetz an WEG-Förderung) eingestellt hat, steigt die Gefahr, dass in Zukunft Schwyzerinnen und Schwyzer ihre Heimatgemeinde oder gar unseren Kanton aufgrund von weiter steigenden Mietpreisen verlassen müssen. Es ist – unabhängig der vom Mieterinnen- und Mieterverband lancierten Volksinitiative für «Mehr bezahlbare Wohnungen» – an der Zeit, im Kanton Schwyz Wohnungsnotstände und steigende Mietpreise konsequent zu bekämpfen.

Wir bitten die Regierung, dem Kantonsrat ein «Gesetz zur Förderung des kantonalen gemeinnützigen Wohnungsbaus» zu unterbreiten.

Weiter bitten wir die Regierung in der Stellungnahme zur Motion «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist die Regierung bereit, entsprechende gesetzliche Grundlagen zu schaffen, damit der Kanton gemeinnützigen Wohnbau fördern und gemeinnützige Wohnbauträger unterstützen kann? (Zweck des Gesetzes: Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.)
2. Ist die Regierung bereit, eine jährliche Beurteilung zur Wohnsituation (strategische Stossrichtung C3) und zum gemeinnützigen Wohnungsbau vorzunehmen?
3. Ist die Regierung bereit, entsprechende gesetzliche Grundlagen und Anreize zu schaffen, damit auch Gemeinden und Bezirke gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv fördern und gemeinnützige Wohnbauträger unterstützt werden können?

Wir danken der Regierung für die positive Aufnahme der Motion und für die Beantwortung unserer Fragen.»