



Grünliberale Partei des Kantons Glarus
Landrat Franz Landolt
Im Dorf 30
8752 Näfels

Regierungsrat des Kantons Glarus
Rathaus
8750 Glarus

Näfels, 22. Dezember 2023

Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern

Gestützt auf Artikel 58 der Kantonsverfassung stellen die Unterzeichnenden im Namen der Grünliberalen Partei des Kantons Glarus **folgenden Memorialsantrag**:

Der gemeinnützige Wohnungsbau soll bis zum Jahr 2040 mindestens fünf Prozent am Wohnungsbestand über den ganzen Kanton ausmachen. Um dies zu erreichen, soll der Kanton Glarus innert vier Jahren ein Wohnbauförderungsgesetz an der Landsgemeinde verabschieden.

Begründung:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Dies anerkennt auch die Bundesverfassung. «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können», heisst es in Artikel 41 Abs.1 lit.e der Bundesverfassung. Zur Erreichung dieses Ziels leisten gemeinnützige Bauträger wie Stiftungen, Vereine oder Wohnbaugenossenschaften einen wichtigen Beitrag.

Die Bundesverfassung nimmt nicht nur den Bund, sondern auch die Kantone in die Pflicht. Der Kanton Glarus betreibt jedoch bis anhin keine Wohnbauförderung. Zwar hat der gemeinnützige Wohnungsbau auch hier Tradition, jedoch fristet er ein «Mauerblümchendasein». Nur knapp zwei Prozent aller Wohnungen im Kanton sind im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger.

Handlungsbedarf im Kanton Glarus

So angespannt, wie in den touristischen Hotspots des Kantons Graubünden, wo Einheimische und Arbeitnehmende kaum noch bezahlbaren Wohnraum finden, ist die Situation bei uns noch nicht. Dennoch steigt auch hier der Druck aus den Agglomerationen zunehmend, so dass bezahlbarer und qualitativ guter Wohnraum immer schwieriger zu finden ist. Das zeigt sich zum einen an der sinkenden Leerwohnungsziffer, zum anderen an der Mietpreisentwicklung. Während die Leerwohnungsziffer im Kanton Glarus 2020 noch 1,83 Prozent betrug, lag sie 2023 nur noch bei 1,25 Prozent. Der Quadratmeterpreis bei Mietwohnungen und Häusern in Glarus betrug im dritten Quartal 2023 im Durchschnitt knapp 20 Franken. Im Vergleich zum Vorjahresquartal nahm er um acht Prozent zu, im Vergleich zum ersten Quartal 2017 um 17 Prozent.¹ Mit der Zinswende ist ein weiterer Anstieg der Mieten nun eingetreten. Gleichzeitig gibt es im Kanton traditionsreiche, lokal verankerte Wohnbaugenossenschaften.

¹ <https://www.immomapper.ch/de/immobilienpreise/m/Glarus>

Beispiele sind die Stiftung Wohnkolonie Eternit, die Baugenossenschaft Glarus, die Genossenschaft Alterswohnungen Linth oder die Wohnbaugenossenschaft Glarus. Sie wären bereit, sich weiterzuentwickeln und ihr Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu vergrössern. Erfreulicherweise gibt es einzelne Bestrebungen von Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. So stellt die Gemeinde Glarus der Baugenossenschaft Glarus Bauland im Baurecht zur Verfügung. Auch schrieb sie einen Projektwettbewerb aus, um im Zentrum von Netstal ein Generationenwohnprojekt mit preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen. Diese punktuellen Fördermassnahmen reichen nicht aus, um den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen zu decken.

Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Gemeinnützige Wohnbauträger würden sicherstellen, dass langfristig preisgünstiger Wohnraum entsteht. Sie sind keine staatlichen Wohnungsanbieter, sondern privatwirtschaftliche Organisationen. Sie haben die Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum der Allgemeinheit oder speziellen Bevölkerungsgruppen wie z.B. Betagten zur Verfügung zu stellen. Gemeinnützige Wohnbauträger arbeiten nicht gewinnorientiert, der Ertrag kommt wieder der Organisation zugute. Die meisten gemeinnützigen Bauträger wenden die Kostenmiete an. Sie verrechnen ihren Mietern nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst. Ihre Liegenschaften sind der Spekulation entzogen und werden im Vergleich zu Wohnungen anderer Investoren immer günstiger. Die rund 20 Prozent tieferen Mietzinse haben folglich nichts mit einer Subventionierung zu tun, sondern beruhen auf dem gemeinnützigen Geschäftsmodell. Gemeinnützige Bauträger bekommen vom Staat in der Regel keine Subventionen im Sinne von A-fonds-perdu-Beiträgen.

Neben den tieferen Mietzinsen bietet der gemeinnützige Wohnungsbau viele weitere Vorteile. Aufgrund der langfristigen und nicht am Gewinn orientierten Perspektive achten gemeinnützige Bauträger besonders auf eine nachhaltige Bauweise und Bewirtschaftung. Sie legen grossen Wert auf energieeffiziente und ökologisch vorbildliche Siedlungen. Neben Wohnraum von hoher Qualität stellen gemeinnützige Bauträger häufig auch gemeinschaftliche Infrastrukturen zur Verfügung. Gemeinschaftliche Strukturen, ein aktives Nachbarschaftsleben und soziale Dienstleistungen sind gerade für ältere Menschen besonders wichtig. Die meisten von ihnen möchten bis ins hohe Alter zuhause bleiben. Viele Wohnbaugenossenschaften legen deshalb einen Fokus auf das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Und gerade beim Thema Alterswohnungen setzen immer mehr Gemeinden auf die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern. Auch im Kanton Glarus sind in den letzten Jahren wegweisende Alterswohnprojekte entstanden.

Ideale Partner für Kanton und Gemeinden

Die demografische Entwicklung, aber auch der Nachfragedruck aus den städtischen Agglomerationen und die damit einhergehende Verknappung des Wohnraumangebots stellen den Kanton und die Gemeinden vor grosse Herausforderungen. Ein gut funktionierendes Gemeindeleben hängt auch davon ab, ob Einwohnerinnen und Einwohner mit mittleren und tieferen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot vorfinden. Wenn es neben Eigentum auch kostengünstige Mietwohnungen gibt, haben primär auch junge Leute einen Anreiz, in der Gemeinde zu bleiben. Attraktive Alterswohnungen motivieren Einfamilienhausbewohner umzuziehen, das Haus der nächsten oder übernächsten Generation zu überlassen.

Obwohl der gemeinnützige Wohnungsbau für die Allgemeinheit viele Vorteile aufweist, sinkt sein Marktanteil. Über die ganze Schweiz betrachtet liegt dieser durchschnittlich bei fünf Prozent, im Kanton Glarus wie bereits erwähnt bei knapp zwei Prozent. Der Bund fördert Projekte gemeinnütziger Bauträger zum einen mit zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen aus dem «Fonds de Roulement», zum andern mit der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Die Kantone Basel Stadt, Basel Land, Genf, Neuenburg, Waadt, Nidwalden, Wallis, Zug und Zürich fördern den preisgünstigen Wohnungsbau ebenfalls mit unterschiedlichen Massnahmen.

Vielfältige Handlungsmöglichkeiten, ohne Subventionierung

Der Kanton Glarus hat bislang weder ein Wohnbauförderungsgesetz noch eine Wohnbaustrategie, die es ermöglicht, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Starthilfen der öffentlichen Hand spielen jedoch besonders bei jungen gemeinnützigen Bauträgern eine entscheidende Rolle, wobei keine Subventionen fließen müssen. Vielmehr können Kanton und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau mit folgenden Massnahmen fördern²:

- Abgabe von Land im Baurecht oder Verkauf von Land an gemeinnützige Bauträger
- Gewährung von Darlehen und Bürgschaften
- Beteiligung an Wohnbaugenossenschaften
- Gründung von Stiftungen die gemeinnützige Bauträger unterstützen
- Einrichtung eines kantonalen Fonds oder einer kantonalen Stiftung für den Erwerb von Bauland oder Liegenschaften
- Anwendung von raumplanerischen Instrumenten wie z.B. Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Einführung des Vorkaufsrechts für Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Das grösste Hindernis für gemeinnützige Bauträger beim Bau von preisgünstigen Wohnungen ist, dass sie kaum mehr an erschwingliches Bauland kommen. Darum sind Massnahmen wie die Abgabe von Land im Baurecht durch den Kanton oder die Gemeinde sehr wichtig. Damit der Kanton selber zu passendem Bauland kommt, sind ein kantonaler Fonds für den Kauf von Land und Liegenschaften³ oder die Gründung einer Stiftung für den Erwerb von Bauland geeignete Instrumente. Damit die Gemeinden mehr geeignetes Bauland erwerben können, wäre ein Vorkaufsrecht für sie zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus sehr wichtig. Der Kanton hat die Kompetenz, den Gemeinden ein solches einzuräumen.

Der vorliegende Memorialsantrag fordert, dass der gemeinnützige Wohnungsbau bis zum Jahr 2040 mindestens fünf Prozent am Wohnungsbestand über den ganzen Kanton ausmachen soll, was lediglich dem Schweizerischen Mittel entspricht. Um dies zu erreichen, soll der Kanton Glarus innert vier Jahren ein Wohnbauförderungsgesetz an der Landsgemeinde verabschieden. Im Zuge dessen sind die oben erwähnten Fördermassnahmen zu prüfen.

Mit freundlichen Grüssen

Grünliberale.
créateur d'avenir Glarus



Franz Landolt



Ruedi Schwitter



Eva Schielly

² Die Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum - ein Baukasten für Kanton und Gemeinden» des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) stellt verschiedene Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vertieft vor und illustriert sie mit Praxisbeispielen. Zu beachten ist auch die Broschüre des BWO zum Thema «Attraktives Wohnen im Berggebiet», deren Fallbeispiele für unseren Kanton gute Impulse setzen könnten.

³ Kantonale Fonds für den Landkauf gibt es bereits in mehreren Kantonen. Der Kanton Genf etwa öffnet seit 2007 einen Fonds für den Landkauf und für den Kauf von bestehenden Liegenschaften. Die Grundstücke werden anschliessend gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht zur Verfügung gestellt. Der Fonds wird so lange mit jährlich 35 Mio. Franken gespeist, bis der Anteil des gemeinnützigen Sektors am Mietwohnungsangebot 20 Prozent beträgt.