

GROSSER RAT

GR.23.72

VORSTOSS

Interpellation Claudia Rohrer, SP, Rheinfelden (Sprecherin), Gabi Lauper Richner, SP, Niederlenz, vom 14. März 2023 betreffend Entwicklung der Mietkosten im Kanton Aargau

Text und Begründung:

Jürg Caflisch hat mit seiner Interpellation (17.48) detaillierte Fragen zum Mietwohnungsmarkt gestellt. Auslöser waren die unverändert hoch bleibenden Mieten trotz sinkender Hypothekarzinsen. Der Regierungsrat hat umfassend geantwortet und kam zu mehreren Schlüssen:

- Die Bautätigkeit sei rege, das "tendenziell überschiesse das Angebot die Nachfrage". Der Wettbewerb habe preissenkende Wirkung.
- Angebotsseitig sei nicht mit einer Abschwächung des Mietwohnungsbaus zu rechnen.

Sechs Jahre später kommt die Raiffeisenbank in ihrer Studie "Immobilien Schweiz – 1Q 2023" zu einem komplett anderen Schluss.

"Tickende Zeitbombe

Die ohnehin schon alles beherrschende Knappheit im Schweizer Immobilienmarkt hat sich zuletzt sogar noch einmal deutlich akzentuiert. Das zeigt sich derzeit vor allem am Mietwohnungsmarkt, wo die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen weiter förmlich implodiert. Ein noch einmal spürbarer zusätzlicher Zuwanderungsimpuls und die ukrainischen Flüchtlinge, die nun vermehrt aus den provisorischen behördlichen Strukturen in den regulären Mietwohnungsmarkt drängen, lassen die Nachfrage nach Wohnraum in die Höhe schnellen. Gleichzeitig werden immer weniger neue Wohnungen fertiggestellt. Die Leerstände schmelzen entsprechend weiter im Rekordtempo dahin. Es ist fünf nach zwölf und somit nur noch eine Frage der Zeit, bis die Bombe platzt und die Marktmieten explodieren."

In der Regel ziehen pro Jahr nur ca. 10 % der Mieterinnen und Mieter um. Die Bestandesmieten sind in der Regel günstiger als die Anfangsmieten in einer neuen Wohnung. Dies schränkt die Wohnmobilität erheblich ein und Menschen werden ihre Wohnungen nicht ohne äussere Not wechseln. Dies kann zu erhöhter Mobilität bei Arbeitsplatzwechseln führen und gleichzeitig werden bei Veränderung der Haushaltsgrössen grössere Wohnungen nicht verlassen, da die Anfangsmiete bei der kleineren Wohnung höher ist als die Bestandsmiete oder die Kosten im Eigenheim.

Die Schweiz ist ein Zuwanderungsland und infolge des eigenen Arbeitskräftemangels auf die Zuwanderung angewiesen. Der Leerwohnungsbestand ist gemäss Raiffeisenstudie implodiert. Die gesellschaftsdynamische Situation in Windisch zeigte es exemplarisch auf, durch den Mangel an zahlbarem Wohnraum werden Menschengruppen gegeneinander ausgespielt, Wohnraum für Geflüchtete wird gebraucht, dieser Wohnraum fehlt für die ortsansässige Bevölkerung. Diese Umstände führen zu erheblichen gesellschaftlichen Spannungen.

Wir fragen den Regierungsrat darum:

1. Wie schätzt der Regierungsrat die wohnungspolitische Situation im Kanton Aargau für Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen ein?
2. Wie stellt sich die Entwicklung im Kanton Aargau dar? Wie hoch ist der Leerwohnungsbestand an Liegenschaften mit tiefen und mittleren Marktzinsen? Sofern möglich, aufgezeigt nach Bezirken oder Wohnregionen.
3. Welche Massnahmen prüft der Regierungsrat, um im Kanton Aargau für Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen ausreichend Wohnraum zu schaffen?
4. Welche Massnahmen trifft der Regierungsrat, um die Wohnmobilität der Mieterinnen und Mieter zu fördern?
5. Welche Massnahmen trifft der Regierungsrat, um im Rahmen der Standortförderung Investorinnen und Investoren für bezahlbaren Wohnraum im Kanton Aargau anzuziehen?

Mitunterzeichnet von 2 Ratsmitgliedern