



Art des Vorstosses: X Motion Postulat

Titel: Motion bezahlbarer Wohnraum

Auftrag:

Der Regierungsrat wird beauftragt, umgehend verschiedene Massnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu evaluieren. Das aus dieser Analyse erworbene Wissen stellt er den Gemeinden zur Verfügung, um im Kanton Obwalden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern resp. bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

In denjenigen Bereichen, in denen die Zuständigkeit beim Kanton liegt, sind mögliche Massnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vom Regierungsrat so rasch als möglich umzusetzen.

Begründung:

Im Wirkungsbericht 2021/22 zur kantonalen Steuerstrategie ist festgehalten, dass im Kanton Obwalden die Leerwohnungsziffer per Ende November 2022 auf einem rekordtiefen Niveau von knapp 0.5 Prozent verharrt.

Im Geschäftsbericht des Regierungsrates 2022 (S. 36, Leitidee 7.1) heisst es: Der Kanton Obwalden fördert Massnahmen zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Der Regierungsrat hat den Mangel an bezahlbarem Wohnraum als wichtiges Thema für den Kanton Obwalden erkannt und kann diese Herausforderung nicht allein den Gemeinden überlassen. Zu sagen, der Regierungsrat kann nichts tun, käme einer Kapitulationserklärung gleich. Zur Standortattraktivität gehört auch bezahlbarer Wohnraum.

Im Prüfungsbericht des UVEK vom 10. Juni 2020 zum Richtplan des Kantons Obwalden lautet der Auftrag des Bundesrates (S. 31): Der Kanton wird aufgefordert, den kantonalen Richtplan im Rahmen einer nächsten Anpassung mit konkreten Massnahmen zur Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse, insbesondere auch des preisgünstigen Wohnungsbaus, zu ergänzen.

Bund und Kantone setzen sich gemäss Artikel 41 Abs. 1 lit. e der Bundesverfassung dafür ein, dass „Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können“.

Für den Kanton Obwalden besteht Handlungsbedarf bei der Schaffung preisgünstigen Wohnungsbaus. Es geht nicht um Sozialwohnungsbau, es geht um bezahlbaren Wohnraum. Zum Beispiel für eine junge Familie oder auch Alterswohnungen.

Insbesondere sind folgende Massnahmen vertieft daraufhin zu prüfen, ob sie für den Kanton Obwalden geeignete Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein könnten:

- Schaffung eines Gesetzes über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes, wie es der Kanton Nidwalden hat (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, vom 12.04.2017, NG 751.3).
- Mögliche Vereinfachungen/Beschleunigung im Baubewilligungsverfahren.
- Errichtung eines Wohnraumfonds für gemeinnützigen Wohnungsbau.

- Unterstützung bei der Errichtung von Wohnbaugenossenschaften.
- Einführung eines Prozentsatzes, der in Verdichtungsgebieten neu erstellten Wohnungen als preisgünstige Wohnungen festzusetzen.
- Einführung der Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses, wodurch günstige Bestandesmieten teilweise gesichert werden können. Die Formularpflicht bedeutet: Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 OR vorgeordnete Formular zu verwenden. Dadurch könnten günstige Bestandesmieten mindestens teilweise gesichert werden. Aktuell, das heisst aufgrund des tiefen Leerwohnungsbestandes, besteht zum Beispiel im Kanton Luzern eine Formularpflicht (vgl. EG ZGB Luzern, § 94).
- Prüfung neuer Modelle: Oft bleiben langjährige Mieterinnen und Mieter nach dem Auszug der Kinder in zu grossen Wohnungen, da sie dort weniger Miete zahlen als in einer neuen kleineren Wohnung. Es gibt Modelle, dass ein Vermieter dem Mieter eine kleinere Wohnung in der gleichen Überbauung zum Preis der Miete pro m2 der bisherigen Wohnung anbietet. Oder es bleiben Eigentümerinnen und Eigentümer in ihren zu grossen, nicht altersgerecht eingerichteten Häusern, da es an günstigen Alterswohnungen mangelt.
- Prüfung neuer marktwirtschaftlicher Instrumente: Förderung preisgünstiger Wohnungen z.B. durch einen Ausnutzungsbonus, wie dies Ständerat Michel et al in ihrer Motion verlangen: Eine Eigentümerin, ein Bauherr erhält einen Anreiz zur Verdichtung, das Grundstück kann intensiver genutzt werden, und das erlaubt dann, preisgünstige Wohnungen zu finanzieren. Kantone könnten in ihren Richtplänen Gebiete für eine verstärkte Verdichtung im Siedlungsgebiet sowie Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau mit Ausnutzungsboni bezeichnen. Damit soll der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden. (Motion „Mit Verdichtung und gemeinnützigem Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot“ von Ständerat Michel et al. wurde im Ständerat angenommen).
- Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum bei kantonseigenen Liegenschaften.

Datum: 26.02.24

Urheber/-in: Helen Keiser-Fürer
im Namen der CSP Kantonsrätinnen und Kantonsräte

Mitunterzeichnende:

R. Käslin *E. Kasper*
A. Schröder *F. J. J. J.* *H. Keiser-Fürer* *D. K. K.*
V. Wagner *M. M.* *H.*