

Geschätzte Anwesende und Zuhörende

Heute ist 1. Mai. Der 1. Mai ist für mich der Tag der Solidarität, Solidarität zwischen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern und Rentnerinnen und Rentnern, zwischen Jungen und Alten und zwischen Reichen und Armen. Heute fordern die Gewerkschaften, 'Prämien runter, Löhne rauf'.

Ich stehe heute hier als Vertreterin der SP, ich stehe ein für die sozialdemokratische Werte und Forderungen, Mehrwerte für alle, statt für wenige. Was drückt die Menschen im Kanton Aargau, hohe Kosten bei der Krankenversicherung, stagnierende Löhne, unsichere Arbeitsplätze und, und darauf fokussiere ich heute, die Wohnkosten. Wir alle wollen und müssen wohnen. Die AZ schrieb es diese Woche, Zügeln wird zum Luxus, im Aargau kann sich fast jeder fünfte Haushalt das Zügeln nicht leisten. Das Zügeln würde zu höheren Wohnkosten führen.

Für viele ist das Wohnen zu einem finanziellen Problem geworden, bei tiefen und mittleren Einkommen machen die Ausgaben für die Wohnkosten bald einen Drittel des Einkommens aus. Ältere Menschen leben teilweise in grossen Wohnungen. Selbst wenn sie zum Umziehen gewillt sind, sie finden im Umfeld nur wenig günstigeren Wohnraum. Denn über lange Zeit bewohnte Räumlichkeiten sind tendenziell günstiger als neu bezogene Wohnungen. Familien finden keine geeigneten Wohnräumlichkeiten mehr und bei der Trennung von Familien muss das bisherige Einkommen für zwei Wohnhaushalte erhalten.

Mittleres bis hohes Einkommen – Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung
Wohneigentum ist per se die günstigste Wohnform, der Eigentümer- bzw. die Eigentümerin bestimmt den Standard, den Ausbau und die Bank hilft bei der Finanzierung. Die Hypozinsen sind aktuell seit längerer Zeit moderat, wer ein Eigenheim hat, konnte von den tiefen Zinsen profitieren. Jedoch neues Eigenheim zu erwerben, das wird in Zukunft nur noch wenigen vorbehalten sein.

Wir haben das Raumplanungsgesetz mit grossem Mehr angenommen, wir wollen die Zersiedelung der Landschaft stoppen, wir wollen unsere Wohnräume kompakter gestalten, Verdichtung ist das bauliche Thema. Somit wird in unserer kleinen Schweiz das für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stehende Land nochmals in der Verfügbarkeit eingeschränkt. Die mangelnde Verfügbarkeit von neuem Bauland führt zu einem Druck auf das bestehende und dieser Druck führt in den meisten Fällen zu höheren Preisen, für Bauland und überbaute Liegenschaften. Dies führt letztendlich dazu, dass nur noch vermögende Personen mit hohem Einkommen sich ein Eigenheim leisten können, für viele wird es ein Traum vom Eigenheim bleiben.

Hohe Mieten trotz tiefen Referenzzinssätzen

Der Referenzzinssatz ist tief, dennoch drücken viele Mieterinnen und Mieter hohe Mieten. Bei der Bevölkerungsumfrage in Rheinfelden waren die Wohnkosten das grösste Problem, sie fänden in Rheinfelden keinen günstigen Wohnraum. Sehen wir uns auf dem Wohnungsmarkt um, es gibt preisgünstigen Wohnraum, vor allem in älteren Siedlungen. Der Erstbezug ist meist am teuersten und wenn ältere Siedlungen saniert werden, steigt der damit verbundene Mietzins. Mieten beinhalten eine Rendite für den Eigentümer und die Eigentümerin, das macht Mieten somit immer zur teureren Wohnform als das Eigentum.

Gemeinschaftliches Eigentum und Kostenmiete

Ein Rezept sind die Wohnbaugenossenschaften, in welchen die Liegenschaft allen gehört und in denen die Mieten sich an den effektiven Kosten der Liegenschaft (inkl. Erneuerung) orientieren sollte. Es gibt verschiedene bestehende Genossenschaften, wie beispielsweise die Wogeno,

welche auch weiter expandieren wollen, für sie ist es jedoch schwierig, an Bauland zu kommen. Genossenschaften wären interessiert am Ausbau, aber auch ihnen fehlt es an verfügbarem Bauland. Die Konkurrenz ist gross und die Renditen bei Vermietung meist sicher.

Und die Gemeinden?

Die Gemeinden nehmen im Kanton Aargau praktisch keinen Einfluss auf die Preisgestaltung im Wohnungsmarkt. Einige Gemeinden haben die Möglichkeit genutzt, eigenes Land im Baurecht abzugeben, an grosse Investoren oder an Genossenschaften. Bis anhin waren die Gestaltungsmöglichkeiten solcher Baurechtsverträge eher auf den Baurechtszins als auf die mit der Nutzung verbundene Mietzinspolitik fokussiert. Hier könnten Gemeinden direkt Einfluss auf preiswerten Wohnraum nehmen, der Kanton Basel-Stadt zeigt dies mit seinen Baurechtsverträgen der letzten Jahre vorbildlich.

Und dann gibt es noch das Geschäft mit dem Wohnen. In den vergangenen Jahrzehnten sind Hotels und Restaurants an Hauptverbindungen leergestanden. Dann erkannten findige Investoren das praktische Geschäftsmodell, Liegenschaften mit dem Pinsel aufhübschen und bewohnbar machen, ehemalige Gästezimmer als Einzimmerwohnung mit Recht zur Duschnutzung an Menschen mit keinem oder tiefen Einkommen vermieten. Die Gemeinde zahlt im Rahmen der Sozialhilfe die Wohnkosten, ein regelmässiges Einkommen ist garantiert, kaum Ausfälle. Eine sichere Geschäftsidee. Bis sich die Gemeinden zur Wehr setzten, die Anfangsmieten als massiv überhöht anfochten und generell ihre Zahlungen für Wohnkosten überprüften. Und, auch dafür gibt es Beispiele, Gemeinden kaufen Liegenschaften, um sie nachhaltig günstig zu vermieten.

Und die Politik

Im Grossen Rat werden die Vertreterinnen und Vertreter der Hauseigentümer besser gehört, vielleicht, weil viele Mitglieder ihr Eigenheim bereits besitzen oder noch immer vom Eigenheim träumen. Auf jeden Fall gibt es im Kanton Aargau keine Wohnpolitik und keine Wohnbaupolitik. Die Motion der SP zur Einführung der Formularpflicht beim Anfangsmietzins, mit 88 Stimmen gegen 41 Stimmen abgelehnt. Motion zur Einführung der gesetzlichen Grundlage zur Einräumung eines preislich unlimitierten Vorkaufsrechts bei Liegenschaftsverkäufen (Bauland und überbautes Bauland) zugunsten der Gemeinden und allenfalls des Kantons Aargau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zogen wir zurück, nachdem aus der Diskussion sich herausstellte, es ist aussichtslos. Der Regierungsrat sieht keine Notwendigkeit, in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Der Kanton will Rahmenbedingungen schaffen, bleibt jedoch schwammig und sieht die Gemeinden in der Pflicht und die Gemeinden, die sind häufig noch ratlos. Die grossen Zentrumsgemeinden finden zur Wohnbaupolitik, aus der Not heraus.

Wir benötigen eine Wohnpolitik. Die SP versucht im Grossen Rat das Thema weiterzuführen, auf Bundesebene sind die Vertreterinnen und Vertreter des Mieterverbands stark, jedoch werden sie selten erhört. So sollen die Rechte der Mieterinnen und Mieter eingeschränkt werden und eingeschränkte Rechte führen zu höheren Wohnmieten.

Nein, heute am 1. Mai 2024 habe ich kein Rezept, wie wir für verschiedenen Einkommensschichten günstigen Wohnraum schaffen können. Als Vertreterin der SP im Grossen Rat werde ich aber weiterhin in Diskussion bleiben. Wir müssen die Renditen von Kapital diskutieren, wir müssen diskutieren, ob durch die Verknappung von Wohn- und Lebensraum tatsächlich nur das Kapital, das sich Bauland leisten kann, profitieren soll und wie es uns als Gesellschaft gelingt, mehr Wohnraum für alle statt für wenige zu schaffen.

Frick, 1. Mai 2024 Claudia Rohrer (Notizen)