



Studie über die Wohnsituation von Personen mit niedrigem Einkommen im Wallis

Marie Lequet

Maude Louviot

Jan Rosset

Hochschule und Höhere Fachschule für Soziale Arbeit der HES-SO Valais-Wallis HESTS

Januar 2024

Redaktion: Marie Lequet
Maude Louviot
Jan Rosset

Arbeitsgruppe: Roland Favre
Aline Florey
Marie Lequet
Maude Louviot
Jan Rosset

Inhaltsverzeichnis

Danksagung.....	3
Einführung.....	4
Problemstellung und Ziele der Forschung.....	4
Ein kurzer Überblick über die Wohnraumförderung in der Schweiz.....	5
Kapitel 1: Die Verfügbarkeit und der Preis von Mietwohnungen.....	10
Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Mietmarkt.....	11
Wohnungspreise auf dem Walliser Mietwohnungsmarkt.....	13
Kapitel 2: Die Situation im Wallis.....	25
BestandSWufnahme der Wohnsituation für prekäre Haushalte: Die Sicht der Gemeinden	25
Methodik.....	25
Die Situation der Gemeinden.....	25
Art der vorgeschlagenen Hilfe(n).....	27
Betroffene Personen.....	29
Konzeption der Wohnsituation für die Gemeinde.....	30
Entwicklung der Situation.....	33
BestandSWufnahme der Situation der Wohnraumförderung : Sicht der Praxispartner.....	35
Methodologie.....	35
Beschreibung der Situation im Wallis.....	36
Identifizierung der Bedürfnisse.....	39
Netzwerk.....	40
Zukünftige Perspektiven.....	41
Kapitel 3: Kantonale Politiken.....	44
Einführung.....	44
Kantonale Wohnbeihilfen.....	44
Auswahl der Kantone und Methodik.....	45
Porträts.....	45
Waadt.....	45
Genf.....	47
Jura.....	49
Basel-Landschaft.....	50
Vergleichende synthetische Tabelle.....	52
Empfehlungen.....	54
Anpassungen bestehender Massnahmen.....	54

Entwicklung neuer öffentlicher Politiken	55
Bessere Identifizierung von Bedürfnissen und Möglichkeiten in den folgenden Bereichen.....	57
Governance und Koordination.....	57
Referenzen	59

Danksagungen

Wir möchten uns bei den zahlreichen Personen bedanken, die zur Erstellung dieser Studie beigetragen haben, insbesondere: Roland Favre und Aline Florey von der Dienststelle für Sozialwesen, die die Durchführung der Studie begleitet haben sowie Stéphane Aymon von der Dienststelle für Sozialwesen, der uns Informationen zur Verfügung gestellt hat; Olga-Mae Jenzer, studentische Hilfsassistentin an der Universität Basel, die die Interviews auf Deutsch geführt und transkribiert hat; alle Personen, die sich bereit erklärt haben, ihre Beobachtungen und ihr Fachwissen in Interviews mit uns zu teilen, insbesondere die Mitarbeitenden der Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation des Kantons Wallis sowie die Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltungen der Kantone Basel-Landschaft, Genf, Jura und Waadt; die Mitarbeitenden der folgenden Einrichtungen: Chez Paou, Immo-Solidaire, L'Artisane Nouvelle, La Maisonnée und Sion Solidaire; Wüest Partner für die Bereitstellung der Mietdaten sowie unsere Kolleginnen und Kollegen von der HESTS Anne-Laure Counilh, Julia Emprechtinger und Marion Repetti, die uns bei der Durchführung dieses Projekts unterstützt haben.

Einführung

Problematik und Ziele der Forschung

Die Wohnungssituation in der Schweiz hat sich in den letzten Jahren besonders dynamisch entwickelt. Während die Leerstandsquote im Jahr 2020 - das durch den Lockdown im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gekennzeichnet war - den höchsten Stand seit 1999 erreichte (1,72 % leer stehende Wohnungen), ist die Zahl der verfügbaren Wohnungen in den letzten drei Jahren rapide gesunken, so dass ab Ende 2022 von einer Wohnungsnot gesprochen wird. Dieser Rückgang des Angebots fällt mit steigenden Hypothekarzinsen zusammen. Diese beiden Phänomene - Verringerung des verfügbaren Angebots und Erhöhung der Kosten für die Eigentümer - wirkt sich direkt auf die Verfügbarkeit und den Preis von Wohnraum aus, was insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen trifft. Diese Problematik betrifft auch den Kanton Wallis. Obwohl er historisch gesehen eine relativ hohe Leerstandsquote aufweist, ist er gleichzeitig einer der Kantone, in denen die Zahl der verfügbaren Wohnungen in den letzten Jahren am stärksten zurückgegangen ist. Diese Situation birgt das Risiko, dass sich die Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnraum für den Teil der Walliser Bevölkerung, der sich in einer prekären wirtschaftlichen Situation befindet, verschärfen; sie erhöht auch den Druck auf das Budget von Haushalten mit niedrigem Einkommen. Allgemeiner betrachtet zeigt dieser Kontext die Notwendigkeit einer Analyse der Wohnungspolitik im Wallis. In diesem Rahmen zielt diese Forschungsarbeit, die vom Departement für Gesundheit, Soziales und Kultur (DGSK) über die Dienststelle für Sozialwesen (DSW) des Kantons Wallis in Auftrag gegeben wurde, darauf ab, die Auswirkungen der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt auf die prekäre Bevölkerung des Kantons zu dokumentieren, um Empfehlungen im Zusammenhang mit möglichen und kohärenten öffentlichen Politiken in diesem Bereich zu formulieren.

Die vorliegende Untersuchung gliedert sich in drei Teile. Erstens konzentriert sich die Studie darauf, die Situation der Verfügbarkeit von Mietwohnungen im Kanton und deren Kosten zu analysieren. Zweitens gibt sie einen Überblick über die Situation der in den Walliser Gemeinden umgesetzten Wohnungspolitiken (und den von diesen Gemeinden möglicherweise geäusserten Bedarf). Drittens dokumentiert sie analytisch bestimmte Politiken, die in anderen Schweizer Kantonen durchgeführt werden konnten und erörtert ihr Potenzial zur Anpassung an die Walliser Gegebenheiten. Um diese drei unterschiedlichen Ziele zu erreichen, wurden drei sich ergänzende methodische Ansätze verwendet. Der Bericht ist in drei Teile gegliedert, die den jeweiligen Schwerpunkte entsprechen.

Im ersten Teil des Berichts analysieren wir das Angebot und die Preise von Mietwohnungen im Wallis. Unter Verwendung von Daten des BFS in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen auf dem Markt und von Wüest Partner in Bezug auf die Mieten dokumentieren wir die aktuelle Situation sowie deren Entwicklung in den letzten fünf Jahren. Wir berechnen auch die Einkommen, die es für die verschiedenen Wohnungsarten braucht, sowie den Anteil des Einkommens, der notwendig ist, um eine Wohnung für Haushalte der unteren Mittelschicht einerseits und für Haushalte in einer prekären finanziellen Situation andererseits zu finanzieren. Schliesslich analysieren wir die regionalen Unterschiede in Bezug auf das Mietpreisniveau und die Mietpreisdynamik.

Im zweiten Teil des Berichts wird die aktuelle Situation im Wallis anhand von zwei Ansätzen beschrieben. Zum einen wurden mehrere Einzel- und Gruppeninterviews mit verschiedenen Institutionen geführt, die im Bereich des Wohnungswesens im Wallis tätig sind. Unter anderem wurden Gespräche mit der Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation (DWTI) geführt, die für die Gewährung von Subventionen für Liegenschaften, Grundstücke und Gebäude zuständig ist. Daneben haben sich insbesondere Organisationen wie Immo-Solidaire, L'Artisane Nouvelle, La Maisonnée, Chez Paou sowie mehrere Akteure von Sion Solidaire die Zeit genommen, um uns ihre Sicht der Situation

mitzuteilen. Dieser Austausch zeigt auf, was auf kantonaler Ebene für die Wohnraumförderung getan wird¹, aber auch, mit welchen Herausforderungen der Kanton konfrontiert ist. Darüber hinaus wurde ein elektronischer Fragebogen an die Verwaltungen der 122 Walliser Gemeinden geschickt, um eine Bestandesaufnahme ihrer wohnungspolitischen Praktiken aufzunehmen und zu sehen, ob eine kommunale Politik in Bezug auf erschweringliche Wohnungen besteht. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, besser zu verstehen, was auf Gemeindeebene getan wird und die Gemeinden zu identifizieren, die eine solche Politik verfolgen.

Für den dritten Teil des Berichts und die Identifizierung bestehender wohnungspolitischer Massnahmen auf der Ebene anderer Kantone und die Bewertung ihrer Relevanz für den Walliser Kontext, wurde eine Dokumentenanalyse durchgeführt, um spezifische Praktiken auf Kantonsebene zu identifizieren. Auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen sind kantonale Wohnungspolitiken nur für zehn Kantone verzeichnet, darunter auch für das Wallis². In einem ersten Schritt wurden die Unterlagen und die Gesetzgebung im Zusammenhang mit den spezifischen Politiken dieser Kantone analysiert. Dieser Überblick ermöglichte es, die gesamte Palette der bestehenden Politiken zu identifizieren und dann den Schwerpunkt auf öffentliche Politiken mit Vorreitercharakter in diesem Bereich zu legen. Die Kantone Waadt, Genf, Jura und Basel-Landschaft wurden anhand von spezifischen Porträts vertieft.

Am Ende dieser verschiedenen Beobachtungen wird eine Liste von Empfehlungen formuliert. Darin sind Überlegungen zur Anwendbarkeit dieser verschiedenen Massnahmen im Wallis und zu ihrer Anpassung in verschiedenen Regionen des Kantons integriert.

Bevor wir uns diesen drei spezifischen Kapiteln zuwenden, wird im nächsten Abschnitt ein kurzer Überblick über die Wohnraumförderung in der Schweiz gegeben. Er enthält allgemeine Hintergründe zur Wohnungspolitik in der Schweiz.

Ein kurzer Überblick über die Wohnraumförderung in der Schweiz

Bevor die Situation im Wallis speziell betrachtet wird, wird zunächst ein kurzer Überblick über die Wohnbeihilfen in der Schweiz gegeben, um die Ausführungen in einen breiteren Kontext zu stellen und zu definieren, was mit den in diesem Bericht verwendeten Begriffen gemeint ist.

Die Wohnraumförderung umfasst alle Massnahmen, die von Bund, Kantonen und Gemeinden ergriffen werden, um den Bau oder die Renovierung von Wohnraum, insbesondere von preisgünstigem Wohnraum, zu fördern, um die Mieten in bestehenden Mietwohnungen zu senken oder um Haushalten, die dies wünschen, den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Diese Unterstützung erfolgt durch Darlehen, Bürgschaften, Betriebsbeiträge, nicht rückzahlbare Beiträge, Bereitstellung und Erschliessung von Grundstücken, aber auch durch

¹ Derzeit verzeichnet das Bundesamt für Wohnungswesen im Wallis nur 89 Gebäude, die von gemeinnützigen Bauträgern errichtet wurden, davon nur 5 seit dem Jahr 2000. Zum Vergleich: In der Schweiz liegt diese Zahl bei fast 25'000 und in den letzten 22 Jahren bei über 2'500. Proportional gesehen fällt die Anzahl dieser Art von Wohnungen im Wallis also mehr als zehnmal geringer aus als im Schweizer Durchschnitt.

² Die Liste dieser Kantone lautet wie folgt: Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuchâtel, Tessin, Wallis, Waadt, Zug und Zürich. Die Art der eingesetzten Instrumente variiert stark von einem Kanton zum anderen und reicht von einer breiten Palette an Massnahmen, die direkte Objekthilfe, Vorzugskredite, Bürgschaften, die Abgabe von Boden im Baurecht oder auch A-fonds-perdu-Beihilfen für Studien im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau umfassen, wie es in einigen städtischen Kantonen der Fall sein kann, bis hin zu gezielteren Hilfen, beispielsweise im Zusammenhang mit einer weniger privilegierten geografischen Lage, wie es im Wallis der Fall ist.

Beratung, Unterstützung innovativer Projekte oder Forschung im Bereich des Wohnungswesens (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). In der Schweiz wird die Wohnraumförderung hauptsächlich vom öffentlichen Sektor getragen, im Gegensatz zu dem vom Privatsektor verwalteten Wohnungsangebot (Glaser, 2020). Sie umfasst drei hauptsächliche Strategien: durch den Bau von Wohnungen für Haushalte, die nicht über ausreichende Mittel verfügen (öffentlicher Wohnungsbau), durch die Erhöhung ihrer Kaufkraft (Subjekthilfe) oder durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Objekthilfe) (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002).

So setzt die öffentliche Verwaltung drei Methoden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum ein: öffentlicher Wohnungsbau, Objekthilfe und Subjekthilfe. Der öffentliche Wohnungsbau, der durch den Verzicht auf Gewinn ermöglicht wird, stellt eine Lösung für Haushalte dar, die von Vermietenden abgelehnt werden und keine andere Möglichkeit haben, eine Wohnung zu bekommen. Sie ermöglicht eine zielgerichtete Unterstützung, indem Haushalte identifiziert werden, die Zugang zu Sozialwohnungen haben. Die Behörden können die relevanten geografischen Gebiete festlegen. Allerdings geht dieser Ansatz nicht ohne schwere Einschränkungen für die Begünstigten, die zahlreichen Bedingungen unterliegen, einher, und es entsteht die Gefahr einer räumlichen Segregation. Darüber hinaus wird die Wirksamkeit der Massnahme in Frage gestellt, da die Behörden möglicherweise zu viel für den Bau oder Kauf von Gebäuden zahlen. Schliesslich besteht das Risiko, dass die öffentlichen Verwaltungen den Bau fördern, um dem Bausektor Arbeit zu verschaffen, ohne unbedingt zu versuchen, den Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum zu decken (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Die zweite, die Objekthilfe, soll gemeinnützigen Bauträgern helfen, ihr Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erweitern (Glaser, 2020). Ihr Ziel ist die Senkung der Mieten und richtet sich somit an das Angebot (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Sie wird für eine neu errichtete, renovierte oder von einem gemeinnützigen Bauträger erworbene Immobilie vergeben (Glaser, 2020). Die geringere Belastung wirkt sich auf die Mieten aus, die gesenkt werden, aber die Mietzinssenkung ist für alle Mieten gleich und berücksichtigt nicht die tatsächlichen Bedürfnisse der Begünstigten (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Im Einzelnen kann sie durch die Abgabe von Grundstücken im Baurecht, durch Bürgschaften, zinsgünstige Darlehen und Beiträge zu den Baukosten, zur Zinszahlung oder zur Amortisation erfolgen (Glaser, 2020). Mit anderen Worten: es resultiert in einem günstigen Kredit oder einer Bürgschaft, wodurch für ein Projekt benötigte Eigenkapital auf 10% statt der üblicherweise geforderten 20% sinkt (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Die Objekthilfe ermöglicht es ausserdem, Investitionen in Wohnraum zu unterstützen, wenn das Angebot unzureichend ist, wenn es zu wenige Investoren gibt oder wenn die finanziellen Bedingungen trotz hoher Nachfrage nicht günstig sind (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Sie eignet sich auch für die Regionalpolitik, da sie den subventionierten Wohnungsbau in bestimmten geografischen Gebieten verstärkt (die Mietzinssenkung ist für alle Mieten gleich und berücksichtigt nicht die tatsächlichen Bedürfnisse der Begünstigten) (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Hauri (2009) und Thalmann (2020) weisen jedoch darauf hin, dass diese Lösung sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene vor allem aus konjunkturellen Gründen nur wenig in Anspruch genommen wird. Bei der Gewährung von Objekthilfen legt die Behörde Bedingungen fest, um die Qualität der Wohnung und ihren Preis zu gewährleisten. Diese Bedingungen können sich auch auf die Art der Haushalte beziehen, die in den Wohnungen aufgenommen werden und auf die Entwicklung der Mieten während eines bestimmten Zeitraums (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Eine der Herausforderungen der Objekthilfe besteht darin, dass die Förderung eingestellt wird, wenn das Haushaltseinkommen gestiegen ist oder die Beziehenden die Förderbedingungen nicht mehr erfüllen, was die Beziehenden zur Immobilität veranlasst (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Die dritte, die Subjekthilfe, beinhaltet, dass der Staat Wohngeld direkt an Haushalte mit niedrigem Einkommen zahlt, damit diese eine angemessene Wohnung zu einer erschwinglichen Miete finden können. Auf diese Weise stärkt sie die Kaufkraft und

unterstützt die Nachfrage. Die Mietbelastung wird so auf ein Niveau gesenkt, das als tragbar gilt (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Es wird eine Einkommens- und Mietobergrenze festgelegt, und die Höhe der Unterstützung entspricht dann der Differenz zwischen der als akzeptabel angesehenen und der tatsächlichen Miete. Die Behörde stellt auch Bedingungen bezüglich des Belegungsgrads der Wohnungen (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Die Subjekthilfe ist flexibel, da sie sich an die Einkommensentwicklung eines Haushalts anpasst und die Möglichkeit der Mobilität aufrechterhält, da ihre Beziehenden ihre Wohnung aus einem grösseren Angebot auswählen können (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Diese beiden Arten der Förderung können miteinander kombiniert werden, indem Wohnbeihilfen nur für Immobilien gewährt werden, die mit einer Objekthilfe unterstützt wurden. Die Objekthilfe wird am stärksten mobilisiert, insbesondere da sie langfristig ein Angebot zu moderaten Mieten und Preisen sichert und die Möglichkeit bietet, die Qualität und Quantität des Wohnraums zu beeinflussen. Die Mieten basieren dann auf den tatsächlichen Kosten und sind vor Spekulation und Gewinnstreben geschützt. Die Unterstützung der Person ihrerseits bremst nicht die Instabilität und den Anstieg der Mietpreise, sondern ermöglicht es, überhöhte Mieten zumindest teilweise abzufedern (Glaser, 2020).

Mit anderen Worten: Die öffentliche Hand baut kaum selbst, sondern stützt sich auf das private Umfeld (Genossenschaften, privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Stiftungen, Immobiliengesellschaften oder Privatpersonen), die bestimmte Bedingungen hinsichtlich der Rentabilität ihrer Gebäude, der sozioökonomischen Merkmale der Mietenden oder der Höhe der Mieten akzeptieren (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Die Wohnraumförderung, die auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene wahrgenommen wird, beruht auf dem Subsidiaritätsprinzip (Glaser, 2020). Im Jahr 2002 wiesen Cuennet, Favarger und Thalmann darauf hin, dass inoffiziell etwa jede zehnte neue Wohnung von den Bundesbehörden gefördert werden kann.

Obwohl es in der Schweiz kein eigentliches Recht auf Wohnen gibt (Thalmann, 2020), besagt Artikel 41 Absatz 1 Buchstabe e der 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»* (Art. 41 Abs. 1 Bst. e der Bundesverfassung). Die Artikel 108 und 109 der Verfassung fügen noch die Zusammenarbeit und sogar die Delegation dieser Dimension an die Kantone hinzu, sowie die Priorität, die bestimmten Bevölkerungsgruppen eingeräumt wird, die in Bezug auf die Wohnsituation besonders verletzlich sind: Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und Bedürftige (Thalmann, 2020). Diese drei Artikel bilden den Rahmen für die schweizerische Wohnungspolitik auf Bundesebene (Cuennet, Favarger und Thalmann, 2002). Im Jahr 2003 wurden diese Grundsätze durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)³ auf eine gesetzliche Ebene übertragen. Dieser Text zielt darauf ab, das Wohnungsangebot für Haushalte mit geringem Einkommen zu fördern (Art. 1, Abs. 1), wobei bestimmte Haushaltstypen (Familien, alleinerziehende Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftige ältere Menschen und Personen in Ausbildung) vorrangig berücksichtigt werden (Art. 1, Abs. 2), indem der Bau, der Erwerb und die Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum sowie der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden (Art. 2). Es legt auch fest, *«die Förderung richtet sich im Rahmen der bewilligten Kredite nach dem ausgewiesenen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.»* (Art. 6 Abs. 1). In Artikel 10 des Gesetzes heisst es, dass der Bund das Angebot an Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen fördert mit zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften (Art. 11) (Thalmann, 2020). Bei den Massnahmen zur Förderung der Wohnraumförderung lassen sich

³ [SR 842 - Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum \(Wohnraumförderungsgesetz, WFG\) \(admin.ch\)](#)

zwei Kategorien unterscheiden: die Objekthilfe und die Subjekthilfe (personenbezogene Unterstützung). Mit der Objekthilfe sollen Immobilienentwickler dabei unterstützt werden, Wohnraum zu günstigen Mietbedingungen anzubieten (zu bauen oder zu renovieren). Diese Projekte werden insbesondere von Stiftungen oder Genossenschaften getragen. Subjekthilfe wird direkt an Personen oder Haushalte mit geringem Einkommen gezahlt, um deren Aufwand oder die Mietbelastung zu senken. Zur Subjekthilfe gehören auch Wohnkostenzuschüsse, die im Rahmen der IV und der AHV gezahlt werden, sowie in einigen Fällen die Sozialhilfe (Glaser, 2020).

Im föderalistischen System der Schweiz werden Massnahmen zur Wohnraumförderung auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene angeboten. So existieren verschiedene Massnahmen nebeneinander. Auf Bundesebene ersetzt das WFG das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1974 über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG)⁴. Dieses sah bis zum 31. Oktober 2001 *Grundverbilligungen* (GV) vor, eine Form der Objekthilfe (Art. 36-41). Diese Grundverbilligungen sind Vorschüsse, die an Eigentümer gezahlt werden, um die Mietkosten für neue oder renovierte Wohnungen zu senken. Somit richtet sich diese Massnahme nicht speziell an Haushalte mit niedrigem Einkommen, sondern an die gesamte Bevölkerung. Es gibt auch Zusatzverbilligungen (ZV), die mit den Grundverbilligungen kumuliert werden und dazu dienen, die Mieten für bestimmte Zielgruppen in einer besonders schwachen wirtschaftlichen Lage noch weiter zu senken (Bonoli und Bertozzi, 2007). Bei Wohnungen, die durch das WEG gefördert werden, läuft die Förderung bis zum Ende des vorgegebenen Zeitraums (25 Jahre) weiter. Mit dem Inkrafttreten des WFG wurden diese verschiedenen Subventionen abgeschafft.

Auf kantonaler Ebene gibt es keine gemeinsame Rechtsgrundlage. So haben die Kantone die Wahl, das Bundesgesetz anzuwenden oder eine ergänzende oder eigenständige kantonale Hilfe zu entwickeln. Die Kantone sind dafür verantwortlich, eine in den Richtplänen formulierte Garantie für ein Wohnraumangebot zu gewährleisten, das allen Bedürfnissen gerecht wird und insbesondere den Zugang zu preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen, vor allem für Familien und ältere Menschen, zu sichern (Glaser, 2020). Cuennet, Favarger und Thalmann (2002) weisen jedoch darauf hin, dass die Kantone bei der Festlegung einer eigenständigen Wohnungspolitik zögerlich bleiben.

Auf kommunaler Ebene gibt es mehrere konkrete Förderinstrumente, die jedoch nur in wenigen Schweizer Gemeinden eingesetzt werden (Glaser, 2020), da die Mehrheit der Gemeinden keine eigene Wohnungspolitik verfolgt (Cuennet, Favarger, und Thalmann, 2002). Der städtische Kontext ist als Reaktion auf ausgeprägtere Wohnungsprobleme in der Regel offener für diese Fragen (Cuennet, Favarger, und Thalmann, 2002). Die kommunale Hilfe stützt sich in der Regel auf kantonale oder eidgenössische Bestimmungen, die manchmal durch kommunale Bestimmungen ergänzt werden. Diese Hilfen müssen sich an den gesetzlichen Rahmen halten, der das Mietrecht und die Raumplanung auf kantonaler und Bundesebene regelt, was ihren Handlungsspielraum einschränkt. Kommunale Massnahmen können insbesondere in Form von Quoten für preisgünstigen Wohnraum, der Finanzierung des Wohnungsbaus oder von Mietbeihilfen erfolgen. Auch der Kauf von Grundstücken oder Immobilien durch die Gemeinde kann das Angebot beeinflussen und die Schaffung von günstigen Mietpreisen fördern (Bundesamt für Wohnungswesen, 2014). Pattaroni, Kaufmann und Rabinovich (2009) beobachten zudem die Entstehung neuer Formen des sozialen Wohnungsbaus (insbesondere Genossenschaften oder Vereinsmieten), die zu einem intermediären Verständnis von Wohnen tendieren.

Thalmann (2020) betont die Bedeutung der lokalen Gegebenheiten, um die Bedürfnisse und das bereits bestehende soziale Angebot besser zu identifizieren. In Ergänzung dazu betont Hauri (2009) die systemische Sichtweise, die für die Umsetzung einer Politik des sozialen Wohnungsbaus erforderlich

⁴ [SR 843 - Bundesgesetz vom 4. Oktober 1974 über die Wohnbau- und Eigentumsförderung \(Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, WEG\) \(admin.ch\)](#)

ist, die über den reinen Bau von Sozialwohnungen hinausgeht und eine Reihe von Elementen wie die Qualität des Wohngebiets, die soziale Durchmischung der Bewohnenden oder die ökologische Qualität des Gebäudes berücksichtigt. Der zweite Punkt, der mit der sozialen Durchmischung zusammenhängt, ist eine entscheidende Herausforderung im Zusammenhang mit der zunehmenden räumlichen Segregation von Personen mit niedrigem sozialem Status, die insbesondere in den grossen Städten der Schweiz zu beobachten ist (Schuler und Dessemontet, 2009).

Der Bund, die Kantone und die Gemeinden haben ihre Wohnraumförderungs politik mehrheitlich auf die Objekthilfe ausgerichtet, um im Sinne einer präventiven Perspektive langfristig moderate Mieten anbieten und aufrechterhalten zu können (Glaser, 2020).

Die Schweiz ist eines der Länder mit dem höchsten Anteil an Mietwohnungen. Dies lässt sich laut Thalmann (2020) einerseits mit einer geringen Förderung des Erwerbs von Wohneigentum und andererseits durch ein gut funktionierendes und zufrieden stellendes Mietrecht erklären. Darüber hinaus ist der Wohnungsbau hauptsächlich eine Angelegenheit der Privatinitiative (Thalmann, 2020). Drei Viertel aller Wohnungen in der Schweiz befinden sich in privatem Besitz und 14% werden von institutionellen Investoren errichtet. Der Anteil der öffentlichen Hand (2 %) und der Wohnbaugenossenschaften (5 %) ist sehr gering (Bundesamt für Wohnungswesen, 2014).

Schliesslich gibt Thalmann (2020) an, dass etwa ein Viertel der Haushalte eine Mietbelastung zu tragen hat, die 25% ihres Einkommens übersteigt, eine Grenze, die für Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zu hoch ist. Sozial benachteiligte Haushalte tragen zu 80% zu hohe Mietkosten, ein Problem, das wichtiger ist als unangemessene Wohnbedingungen.

Kapitel 1: Die Verfügbarkeit und der Preis von Mietwohnungen

Ein erster Schritt zur Analyse der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im Wallis besteht darin, die Menge der verfügbaren Immobilien und deren Preise zu dokumentieren. In dieser Analyse stützen wir uns in Bezug auf die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf die Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS). Diese Daten ermöglichen es, die Anzahl der im Kanton verfügbaren Wohnungen zu ermitteln und speziell zwischen der Anzahl der zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen leerstehenden Wohnungen zu unterscheiden. Die Analyse konzentriert sich auf diesen zweiten Indikator, da der Fokus auf Wohnraum für Personen mit niedrigem Einkommen liegt.

Bei den Daten zu den Wohnungspreisen stützen wir uns auf Daten der Firma Wüest Partner (WP), die im Bereich der Dienstleistungen für den Immobiliensektor tätig ist. Die uns zur Verfügung stehenden Daten beziehen sich auf die Medianmiete von Wohnungen, die auf dem Mietmarkt angeboten werden. Sie wurden auf der Grundlage von Inseraten auf den Immobilienportalen⁵ erhoben. Wir unterscheiden zwischen Wohnungstypen, die von Ein-Zimmer-Wohnungen bis hin zu Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern reichen. Die geschätzten Beträge entsprechen der Miete ohne Nebenkosten. Wir verfügen über Daten für den gesamten Kanton sowie für jede einzelne Gemeinde. Anhand dieser Daten können wir also den Medianmietpreis für eine X-Zimmer-Wohnung in einer bestimmten Gemeinde beschreiben, für die in diesem Jahr ein Inserat verfügbar ist. Eine Medianmiete von 800 würde beispielsweise bedeuten, dass die Hälfte der Anzeigen für diese Art von Immobilie in der Gemeinde in dem Jahr über diesem Wert lag und die andere Hälfte unter diesem Wert. Wir haben keine Daten über die Streuung der Mieten innerhalb der Gemeinde, aber mit dem Medianwert kann man einen typischen Fall veranschaulichen. Er zeigt nämlich gut die Miete, die eine Person, die auf dem Mietmarkt nach einer Wohnung sucht, voraussichtlich zahlen muss. Es ist anzumerken, dass wir zwar keine Daten zu den Durchschnittsmieten haben, diese aber höchstwahrscheinlich über dem Median liegen, da der Median durch Wohnungen mit besonders hohen Mieten in ihrer Kategorie nach oben gezogen wird. Ausserdem müssen wir darauf hinweisen, dass es nicht erlaubt ist, die von WP in diesem Bericht bereitgestellten Daten unverändert zu reproduzieren. Wir fassen die Gemeinden daher in Kategorien zusammen, indem wir beispielsweise die Ergebnisse für das Viertel der Gemeinden mit den niedrigsten Mieten oder das Viertel der Gemeinden mit den höchsten Mieten darstellen, wodurch vermieden wird, dass für jede Gemeinde ein exakter Wert in CHF zugeordnet werden kann.

Bei den Leerstandszahlen kommen die jüngsten verfügbaren Zahlen vom Juni 2023, während bei den Mietpreisen die jüngsten Daten das Jahr 2022 betreffen. Wir analysieren auch die fünf vorangegangenen Jahre, um eine mögliche Dynamik in der Entwicklung der Zahl der leerstehenden Wohnungen und ihrer Preise zu erkennen. Die Daten, die wir analysieren, beziehen sich daher auf den Zeitraum von 2018 bis 2023 für die verfügbaren Wohnungen und von 2018 bis 2022 für die Mietpreise. Die Analyse von Entwicklungen ermöglicht es, mögliche Kontexteffekte zu berücksichtigen, wie etwa die Covid-19-Pandemie, die 2020 in der Schweiz zu einer teilweisen Eindämmung führte und signifikante Veränderungen bei der Art und Lage der gesuchten Wohnungen mit sich brachte (Credit Suisse, 2022) oder der Krieg in der Ukraine und der Zustrom von Flüchtlingen, der zu einem Anstieg des Wanderungssaldos in der Schweiz und damit der Nachfrage nach Wohnraum beitrug (Credit Suisse, 2023).

⁵ Der Prozess der Datenerhebung wird wie folgt beschrieben: "Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch: Jedes Immobilieninserat in den Printmedien und im Internet (Homegate, Immoscout, Comparis, Newhome, Urbanhome, iCasa, Acheter-Louer...) wird in unsere Datenbank mit den Angebotspreisen aufgenommen."

Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Mietmarkt

Tabelle 1 zeigt die Anzahl der auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen in der Schweiz und im Wallis für die Jahre 2018 bis 2023. Diese Statistik entspricht der Situation am 1. Juni des jeweiligen Jahres. Es bestehen erhebliche jährliche Schwankungen. Im Fall des Wallis beispielsweise ist zwischen dem Jahr, in dem die meisten Wohnungen auf dem Markt waren (2020) und dem Jahr, in dem die wenigsten Wohnungen auf dem Markt waren (2023) ein Unterschied von über 1300 Wohnungen festzustellen. Dies entspricht einem markanten Rückgang um 32% in nur drei Jahren. Es gibt keinen linearen Trend, aber die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist im Jahr 2023 signifikant niedriger als in den Jahren zuvor. Eine der wichtigsten Erkenntnisse ist, dass seit 2020 die Zahl der leerstehenden Wohnungen, die zur Vermietung zur Verfügung stehen, deutlich zurückgegangen ist. Angesichts des Abschwungs in der Baubranche in den letzten Jahren und der Bevölkerungsdynamik⁶, ist davon auszugehen, dass sich dieser Rückgang noch einige Jahre fortsetzen wird.

Tabelle 1 Anzahl der zu vermietenden Leerwohnungen pro Jahr (Stand: 1. Juni). Datenquelle: BFS.

	Schweiz	Wallis
2018	59724	3992
2019	62868	3598
2020	66320	4202
2021	60775	3891
2022	52556	3259
2023	44213	2835

Was die Art der verfügbaren Wohnungen betrifft, ist das Angebot relativ vielfältig und es sind Wohnungen in allen Grössen auf dem Markt (siehe Abbildung 1). Im Vergleich zur gesamten Schweiz sind die im Wallis verfügbaren Wohnungen häufiger klein. Vier von zehn Mietwohnungen im Wallis sind Ein- oder Zweizimmerwohnungen, während dieser Wohnungstyp nur 30 % der Mietwohnungen in der Schweiz ausmacht.

⁶ Der Schweizerische Baumeisterverband stellt fest, dass der Anstieg der Baukosten sowie der Anstieg der Hypothekarzinsen einen deutlichen Rückgang der Bautätigkeit zur Folge hatten und prognostiziert «Mittelfristig ist insbesondere in der Wohnungssparte mit einer geringeren Bautätigkeit zu rechnen». (Pressemitteilung des SBV vom 31.5.2023). Was die Demografie betrifft, so ist der Kanton Wallis in den letzten Jahren stärker gewachsen als die Schweiz insgesamt. Die Prognosen gehen von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum aus, das bei einem mittleren Szenario im Jahr 2050 bei 415'000 Einwohnern liegen könnte, während es heute etwas mehr als 350'000 sind (Mabillard, 2022).

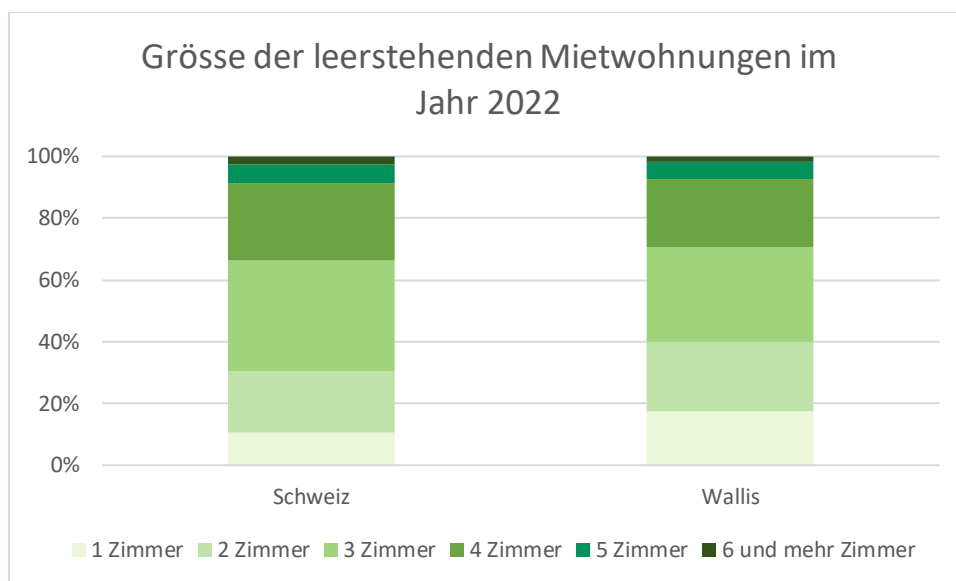


Abbildung 1 : Art der Wohnung nach Grösse. Datenquelle: BFS

Berücksichtigt man nicht die zeitliche Dynamik, sondern vielmehr ein Bild der Situation im Jahr 2022, so scheint das Umfeld im Wallis im nationalen Vergleich relativ günstig zu sein. Tatsächlich ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen im Wallis höher als in der Schweiz insgesamt: Im Jahr 2022 gibt es im Wallis rund 9 auf den Mietwohnungsmarkt gebrachte leerstehende Wohnungen pro tausend Einwohner/innen, im Vergleich zu rund 6 im nationalen Vergleich⁷. Zudem sind die auf den Markt gebrachten Wohnungen relativ vielfältig und es gibt keinen Wohnungstyp, der auffällig unterrepräsentiert ist.

Diese Feststellungen müssen jedoch in Relation gesetzt werden. Die Dynamik der Leerwohnungszahlen ist für die Schweiz insgesamt äusserst ungünstig, da ihre Zahl 2022 den grössten Rückgang seit 20 Jahren verzeichnete. Die Aussichten für die nächsten Jahre deuten auf ein Anhalten dieses Trends hin. In einem Interview mit der Handelszeitung im November 2022 hob der Leiter des Bundesamts für Wohnungswesen, Martin Tschirren, hervor, dass die Indikatoren für den Bausektor einerseits und die demografischen Indikatoren andererseits darauf hindeuteten, dass in den kommenden Jahren jährlich etwa 5'000 bis 10'000 Wohnungen fehlen würden. Es ist also davon auszugehen, dass die Zahl der verfügbaren Wohnungen in den nächsten Jahren sinken wird. Auch die Aussichten auf die zu erwartenden Entwicklungen im Wallis sind nicht gerade beruhigend. Das Wallis gehört zu den Kantonen, in denen der Rückgang sowohl absolut (Rückgang der Zahl der leerstehenden Wohnungen) als auch relativ (Rückgang der Leerstandsquote) im Jahr 2022 am stärksten war. Es ist auch ein Kanton, der in den letzten Jahren im nationalen Vergleich eine besonders starke Bevölkerungsdynamik verzeichnet hat⁸.

⁷ Diese von uns berechneten Zahlen entsprechen in Bezug auf den Anteil den Zahlen, die üblicherweise für die Leerwohnungen insgesamt berechnet werden. Das BFS veröffentlicht jedes Jahr einen Indikator, der die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen angibt. Dieser Indikator berücksichtigt sowohl Wohnungen auf dem Mietmarkt als auch solche, die zum Verkauf angeboten werden. Am 1. Juni 2022 betrug die Leerstandsquote 1,31% in der Schweiz und 1,87% im Wallis.

⁸ Diese über dem nationalen Durchschnitt liegende Bevölkerungsentwicklung ist für das Wallis bereits seit den 1970er Jahren charakteristisch (Walliser Gesundheitsobservatorium, Bevölkerungsentwicklung).

Diese verschiedenen Informationen zusammengenommen zeigen zum einen, dass der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren bereits kleiner geworden ist, zum anderen aber auch, dass die Zahlen für 2022 nicht die Problematik des Zugangs zu Wohnraum in den kommenden Jahren widerspiegeln.

Wohnungspreise auf dem Walliser Mietwohnungsmarkt

Für die Analyse der Wohnungspreise haben wir Daten der Firma Wüest Partner verwendet. Diese Daten entsprechen dem Medianpreis der im Kanton zur Miete angebotenen Wohnungen. Diese Daten werden auch nach Gemeinden analysiert. Sie werden auf der Grundlage der veröffentlichten Anzeigen erhoben und entsprechen daher der Miete, die eine Person, die eine Wohnung sucht, voraussichtlich zahlen muss. Uns stehen die Daten für die Jahre 2018 bis 2022 nach Wohnungsgrösse zur Verfügung. Unsere Analyse beginnt mit einem Überblick über die Situation im Jahr 2022, bevor wir uns mit der Frage der Preisdynamik befassen.

Beim Lesen dieser Zahlen sollte man mehrere Informationen im Hinterkopf behalten. Erstens handelt es sich um Mieten ohne Nebenkosten, die üblicherweise u. a. Heizung, Abwatskosten, Strom für Gemeinschaftsräume oder Abwasser umfassen. Wie wir weiter unten sehen werden, stellen diese Nebenkosten erhebliche Kosten dar, die in den Zahlen von Wüest Partner nicht enthalten sind. Zweitens sind die vorgelegten Wüest-Partner Zahlen tendenziell niedriger als die vom BFS gelieferten Zahlen, obwohl man sie nicht direkt vergleichen kann, da das BFS Daten zu Durchschnittsmieten liefert, während die WP-Daten der Medianmiete entsprechen. Dieses zweite zentrale Mass scheint geeignet zu sein, um den Preis einer typischen Wohnung auf dem Markt aufzuzeigen. Dennoch gibt es erhebliche Unterschiede, die nicht ausschliesslich durch die Verwendung von zwei verschiedenen zentralen Massen erklärt werden können und durch andere Faktoren erklärt werden müssen. Besonders ausgeprägt ist der Unterschied bei den Ein-Zimmer-Wohnungen, deren durchschnittliche Nettomiete laut BFS bei 668.- CHF pro Monat liegt, während die von Wüest Partner gelieferte Median-Zahl rund 15% niedriger ist. Eine so grosse Differenz scheint erstaunlich, zumal sich die BFS-Daten auf alle laufenden Mietverhältnisse beziehen und nicht nur auf Wohnungen, die sich derzeit auf dem Mietmarkt befinden. Daher sollten sie auf niedrigere Mieten hinweisen, da der Markt in den letzten Jahren einen Aufwärtstrend verzeichnet hat.

Die Unterschiede zwischen den Schätzungen der Mieten aus diesen beiden Quellen lassen sich durch zwei Hypothesen erklären. Die Daten des BFS werden durch Fragebögen erhoben, die von den Mietern selbst ausgefüllt werden. Es ist wahrscheinlich, dass einige Mieterinnen und Mieter bei der Angabe ihrer Nettomiete fälschlicherweise die Nebenkosten mit einbeziehen, was die Durchschnittsmiete erhöhen würde. Da der Unterschied bei den Ein-Zimmer-Wohnungen besonders gross ist, ist es zweitens auch möglich, dass es sich bei den verfügbaren und somit in den Wüest Partner Daten erfassten Wohnungen in Wirklichkeit um unabhängige Zimmer ohne Küche handelt oder um Objekte für Personen, die sich nur vorübergehend in dieser Art von Unterkunft befinden und mit geringerer Wahrscheinlichkeit den Fragebogen der Strukturhebung des BFS ausfüllen werden. Wenn diese Annahme zutrifft, ist zu beachten, dass einige der in die Analyse einbezogenen Wohnungen möglicherweise nicht den Mindestanforderungen entsprechen und dass die Medianmiete höher wäre, wenn sie aus der Analyse ausgeschlossen würden.

Für die Analyse wird zwischen Wohnungen unterschiedlicher Grösse unterschieden. In Abbildung 2 ist die Verteilung der Medianmieten in den Walliser Gemeinden für vier Wohnungstypen von 1 bis 4,5 Zimmern im Jahr 2022 dargestellt. Diese wird in Form von *Boxplots* (auch Whisker Plot oder Kastengrafik genannt) dargestellt. Die verschiedenen Elemente in jeder dieser "Boxen" entsprechen den Quartilen. Am Beispiel der Ein-Zimmer-Wohnungen (die erste Box mit unterem Whisker in sehr hellem Grün in der Grafik) liegt die Miete in dem Viertel der günstigsten Gemeinden zwischen ca. 450

CHF, d. h. dem Ende des "Whiskers", und ca. 490 CHF, was dem Anfang der "Box" entspricht. Die Box entspricht den 50% der Gemeinden, deren Wohnungen Preise aufweisen, die in der Mitte der Mietpreisverteilung liegen. Sie wird ihrerseits durch einen Strich geteilt, der dem Median entspricht. Im Fall von Ein-Zimmer-Wohnungen zeigt sich, dass in der Hälfte der Gemeinden die Miete zwischen etwa 490 CHF und 560 CHF liegt. Die Streuung ist im letzten Quartil, d. h. in den 25 % der Gemeinden mit den höchsten Mieten, am stärksten ausgeprägt. Hier liegen sie zwischen ca. 560 CHF und 950 CHF. Da sie statistisch gesehen extreme Werte darstellen, werden einige Gemeinden als Punkt dargestellt, wodurch deutlich wird, dass sie relativ einzigartig sind und dass für die grosse Mehrheit der anderen Gemeinden, die zum teuersten Viertel gehören, die Werte deutlich niedriger sind. Wenig überraschend ist zu beobachten, dass die Mieten mit der Anzahl der Zimmer in der Wohnung steigen, dass es aber auch starke Schwankungen zwischen den einzelnen Gemeinden gibt, insbesondere bei den Gemeinden mit den höchsten Mieten.

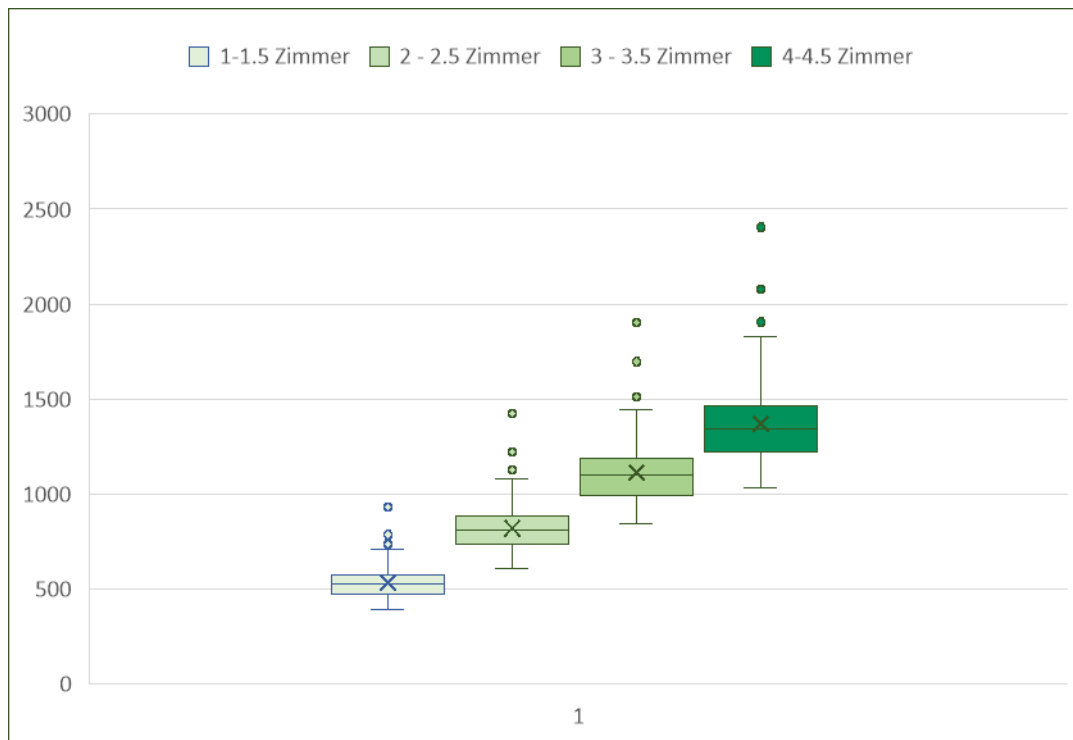


Abbildung 2 : Verteilung der Medianmieten (ohne Nebenkosten) pro Gemeinde nach Wohnungsgrösse. Datenquelle: Wüest Partner

Es ist auch bemerkenswert, dass der kantonale Median für jeden Wohnungstyp im letzten Quartil der verschiedenen kommunalen Mediane liegt. Diese Information ist in zweierlei Hinsicht interessant. Erstens erlaubt sie es, den Median für den Kanton, der gemäss dem von uns unterzeichneten Datennutzungsvertrag nicht exakt publiziert werden kann, in einer relativ breiten Skala zu verorten. Dies erklärt, warum der Median für den ganzen Kanton sehr substanziell (im Durchschnitt ca. 10-20%) über dem Median der Medianmieten pro Gemeinde liegt.

Darüber hinaus ist es wichtig zu beachten, dass die Preisentwicklung im Laufe der Zeit einen Aufwärtstrend verzeichnet hat. Für jeden Wohnungstyp war die Medianmiete auf Walliser Ebene im Jahr 2022 rund 5% teurer als im Jahr 2018⁹. Dieser relativ schwache Entwicklung lässt sich zum Teil

⁹ Die Unterschiede zwischen den Wohnungstypen sind minimal. Im Einzelnen gab es einen Anstieg von 5,1 % bei 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen sowie bei 4- und 4,5-Zimmer-Wohnungen, von 5 % bei 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen und von 4,9 % bei 2- und 2,5-Zimmer-Wohnungen.

durch die starke Regulierung des Mietwohnungsmarkts und die Tatsache erklären, dass im Berichtszeitraum der hypothekarische Referenzzinssatz, der auf der Grundlage des durchschnittlichen Zinssatzes für ausstehende Hypotheken berechnet wird, von 1,5% auf 1,25% im März 2020 gesunken ist. Dieser Zinssatz stieg im Juni 2023 wieder auf 1,5% und im Dezember desselben Jahres, also nach dem in dieser Studie betrachteten Zeitraum, auf 1,75%. Der Rückgang im Jahr 2020 hat den Anstieg der Mieten also potenziell gebremst, da allgemein angenommen wird, dass eine Änderung des Referenzzinssatzes um einen Viertelpunkt mit einer Änderung der Miethöhe um 3 % einhergeht. Konkret bedeutet dies, dass die Mieter nach der Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März 2020 berechtigt waren, eine Senkung ihrer Miete um 3% zu verlangen (Art. 269a Bst. b OR). Es kann also davon ausgegangen werden, dass ohne die Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes die verzeichnete Erhöhung noch höher ausgefallen wäre.

Angesichts der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes im Juni und Dezember 2023 ist davon auszugehen, dass die Mieten steigen werden. Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass nach den aufeinanderfolgenden Erhöhungen der Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank seit Juli, die sich auf die Hypothekarzinsen auswirken, davon auszugehen ist, dass der hypothekarische Referenzzinssatz in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Einige Banken wie die Raiffeisenbank sagen, dass sie ab 2025 mit einem Zinssatz von 2 % rechnen. Viele Mietverträge wurden zu Zeiten abgeschlossen, als der hypothekarische Referenzzinssatz noch höher war und in diesen Fällen sind die zu erwartenden Änderungen nicht mit einer potenziellen Mieterhöhung verbunden. Für Personen, die nach Juni 2017 einen Mietvertrag abgeschlossen haben, als der Referenzzinssatz bei 1,5% lag und zwischen März 2020 und März 2023 auf 1,25% stieg, besteht jedoch das Risiko, dass die Mieten in Zukunft erheblich steigen.

Es muss erwähnt werden, dass in einer Zeit stark schwankender Energiepreise die Nebenkosten in den analysierten Mieten nicht enthalten und dass diese 2022 infolge des Anstiegs der Energiepreise wahrscheinlich erheblich gestiegen sind. Die durchschnittlichen Beträge dieser Nebenkosten sind jedoch nicht leicht zu schätzen. Einige Branchenakteure schätzen, dass sie etwa 10-15% mehr als die Nettomiete ausmachen. Bei dieser Zählweise wird jedoch gerade nicht berücksichtigt, dass die Energiepreise in den letzten Jahren volatil waren und schneller gestiegen sind als die Nettomieten. Es ist daher wahrscheinlich, dass die Nebenkosten heute einen grösseren Anteil der Nettomiete ausmachen als vor dem Anstieg der Energiepreise. Die letzte offizielle Statistik über die Höhe der Nebenkosten, die vom BFS veröffentlicht wurde, stammt aus dem Jahr 2003 und ist daher nicht mehr aktuell. Damals betragen die Mietnebenkosten durchschnittlich 150 CHF pro Monat, mit z.B. 84 CHF für eine 1-Zimmer-Wohnung und 172 CHF für eine 4-Zimmer-Wohnung.

Durch die Analyse der detaillierten Haushaltsbudgetdaten des BFS kann man jedoch eine Schätzung der Höhe der Mietnebenkosten für jüngere Jahre erhalten. Mit der Haushaltsbudgeterhebung erfährt man, dass die durchschnittlichen Wohnnebenkosten im Jahr 2020 (dem letzten Jahr, für das Daten verfügbar sind) bei 244.30 CHF lagen. Es wird nicht nach Wohnungsgrössen unterschieden. Man kann jedoch davon ausgehen, dass sich das Verhältnis zwischen den Nebenkosten für die verschiedenen Wohnungstypen seit 2003 wahrscheinlich nur geringfügig verändert hat und diese Verhältnisse zur Schätzung der Nebenkosten nach Wohnungstyp verwenden.

Wenn man dann die geschätzten Nebenkosten zur Medianmiete addiert, erhält man eine Schätzung des Betrags, den die Wohnkosten für verschiedene Wohnungstypen ausmachen. Tabelle 2 zeigt die Wohnkosten für verschiedene Immobilienarten.

Tabelle 2 : Mediane Wohnkosten (Miete + geschätzte Nebenkosten) für verschiedene Immobilientypen und erforderliches Jahreseinkommen. Erstellt anhand von Daten des BFS und Wüest Partner.

Anzahl Zimmer	Monatliche Wohnkosten (Miete + Nebenkosten)	Jährliche Wohnkosten (Miete + Nebenkosten)	Erforderliches jährliches Nettoeinkommen (1/3)	Erforderliches jährliches Nettoeinkommen (¼)
1-1,5 Zimmer	715	8583	25749	34332
2-2,5 Zimmer	1084	13003	39009	52012
3-3,5 Zimmer	1435	17217	51650	68867
4-4,5 Zimmer	1832	21989	65966	87954

Es ist zu beachten, dass diese Schätzung stark konservativ und wahrscheinlich nach unten verzerrt ist. Tatsächlich sind die Nebenkosten in den letzten drei Jahren sehr deutlich gestiegen, ohne dass offizielle Zahlen vorliegen. Schätzungen in den Medien erwähnen einen Anstieg der Mietnebenkosten von durchschnittlich rund 100.- CHF über einen kurzen Zeitraum (RTS, 2022).

Die letzten beiden Spalten der Tabelle zeigen das jährliche Nettoeinkommen, das notwendig ist, um sich eine solche Wohnung leisten zu können, wenn man davon ausgeht, dass die damit verbundenen Kosten entweder ein Drittel oder ein Viertel des Haushaltseinkommens betragen. Diese Proportionen sind allgemein bekannt, sei es von Akteuren der Immobilienbranche, um die Kreditwürdigkeit eines Mieters zu bestimmen (1/3 des Nettoeinkommens) oder von Behörden, um sicherzustellen, dass die Wohnkosten das Budget von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen nicht unverhältnismässig stark belasten (¼ des Einkommens)¹⁰. Es zeigt sich, dass das jährliche Nettoeinkommen, um sich eine Miete leisten zu können, relativ hoch sein kann. Um sich beispielsweise eine Ein-Zimmer-Wohnung leisten zu können, ohne dass diese mehr als ein Viertel des Einkommens kostet, ist ein jährliches Nettoeinkommen von fast 35'000 CHF erforderlich.

Um diese Zahlen interpretieren zu können, muss man sie noch mit den Einkommen der Walliser Haushalte vergleichen. Dazu betrachten wir einige typische Haushalte, deren Einkommen genau an der Grenze liegt, die im Jahr 2022 Anspruch auf individuelle Krankenkassenprämienverbilligung (IPV) gibt. Die IPV werden den Haushalten je nach ihrer finanziellen Situation zugeteilt und betrafen im Jahr 2021 81'992 Personen, d.h. etwas mehr als 23% der Walliser Bevölkerung. Diese Zahlen sind in mehrfacher Hinsicht interessant. Erstens: Da sich die für die Prämienverbilligung festgelegten Grenzen je nach Anzahl der Erwachsenen und Kinder in einem Haushalt unterscheiden, ist es möglich, Szenarien für verschiedene Haushaltstypen zu analysieren. Im vorliegenden Fall analysieren wir die Situation einer alleinstehenden Person, eines Paares ohne Kinder, einer alleinerziehenden Person mit zwei Kindern und schliesslich einer Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern. Zweitens entsprechen die berücksichtigten Einkommen einer eher typischen Situation, da fast jede/r vierte Walliser/in IPV bezieht und sein/ihr Haushalt somit ein geringeres Einkommen hat als das von uns berücksichtigte. Drittens: Da es verschiedene Schwellenwerte für den Bezug von individuellen Prämienverbilligungen

¹⁰ Beispielsweise schreibt das Bundesamt für Wohnungswesen auf seiner Webseite: «Es wird davon ausgegangen, dass im unteren Einkommensbereich eine Belastung von über 25% die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährden kann.»

gibt, können wir verschiedene Situationen analysieren, indem wir auch andere Schwellenwerte berücksichtigen.

In einem ersten Szenario werden Haushalte berücksichtigt, deren Einkommen an der Grenze liegt, die zum Bezug von IPV berechtigt. Diese Haushalte erhalten also a priori keine staatliche Unterstützung und können als Teil der unteren Mittelschicht betrachtet werden. Im zweiten Szenario werden Haushalte berücksichtigt, deren Einkommen dem Grenzwert entspricht, der zu einer Prämienverbilligung von 67% berechtigt. Dieses zweite Szenario betrifft im Jahr 2021 mehr als 25'000 Personen oder 7,15% der Bevölkerung. Der Einfachheit halber werden diese Haushalte im Folgenden als prekär bezeichnet.

Tabelle 3 zeigt im Detail den Anteil des Einkommens, der für Wohnkosten für Haushalte mit einem Einkommen knapp über dem Einkommen, das einen Anspruch auf IPV von 10% begründen würde, und in der zweiten Spalte für jeden Wohnungstyp den Anteil des Einkommens, der für Wohnkosten für Haushalte mit einem Einkommen an der Grenze für eine Prämienverbilligung von 67% ausgegeben wird.

Tabelle 3: Anteil des Nettoeinkommens, der notwendig ist, um eine typische Wohnung zu mieten, für einen Haushalt mit einem Einkommen, das gerade nicht zu Prämienverbilligungen berechtigt (IPV), sowie für einen Haushalt mit dem maximalen Einkommen, das zu einer Prämienverbilligung von 67% berechtigt.

	Alleinstehende Person		Paar ohne Kinder		1 erwachsene Person und 2 Kinder		Familie mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern	
	Ohne IPV	IPV 67%	Ohne IPV	IPV 67%	Ohne IPV	IPV 67%	Ohne IPV	IPV 67%
1 Zimmer	26,9%	41,9%						
2 Zimmer	40,8%	63,4%	23,3%	36,2%				
3 Zimmer			30,8%	48%	27,2%	35%		
4 Zimmer			39,4%	61,3%	34,7%	44,8%	24,8%	31,9%

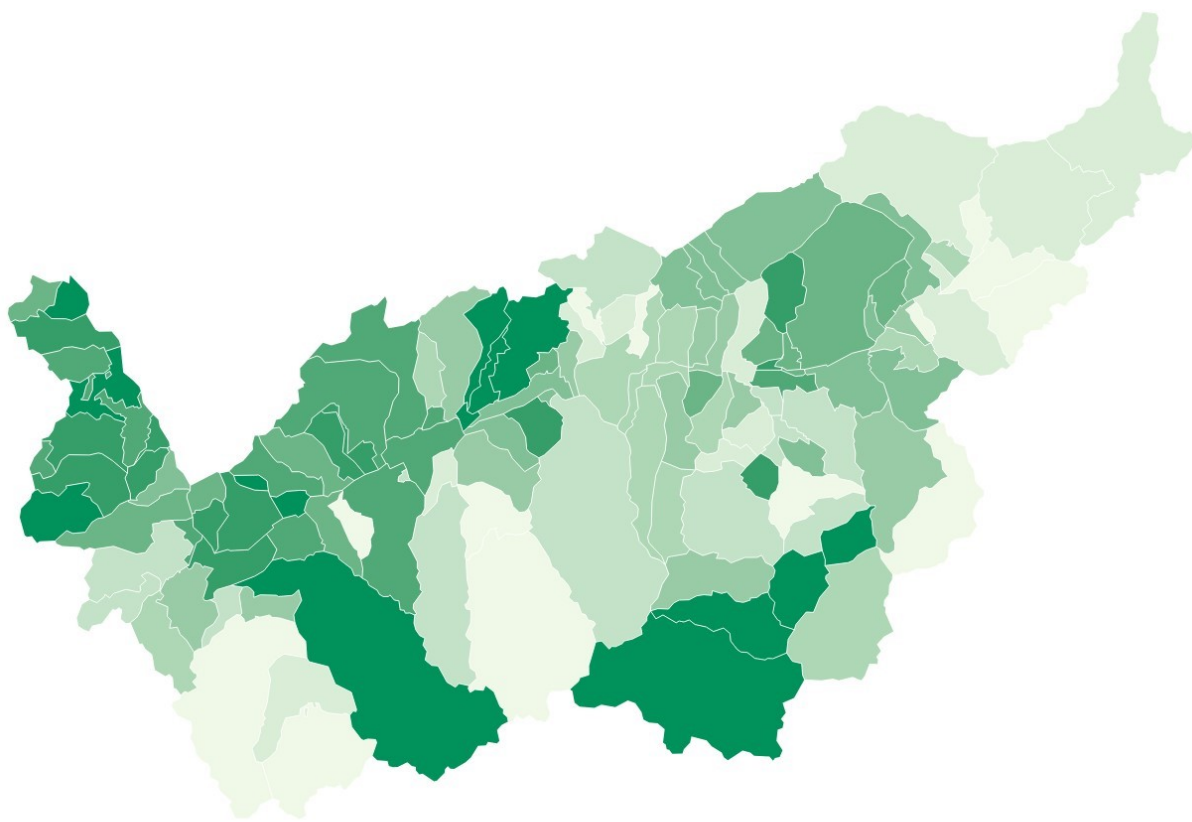
Es zeigt sich, dass eine alleinstehende Person, die knapp über der Grenze für eine Prämienverbilligung liegt, mehr als 26% ihres Einkommens für eine typische Ein-Zimmer-Wohnung und 40,8% für eine Zwei-Zimmer-Wohnung bezahlt. Für eine alleinstehende Person mit einem Einkommen, das zu einer Prämienverbilligung von 67% berechtigt, machen die Kosten für eine Ein-Zimmer-Wohnung fast 42% des Einkommens aus, was weit über dem liegt, was als tragbar gilt. Eine Zweizimmerwohnung ist in diesem Szenario absolut unerschwinglich, da die Kosten dafür fast zwei Drittel des Einkommens ausmachen würden.

Auch bei den anderen analysierten Haushaltskategorien ist der Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben wird, sehr hoch. Dies gilt insbesondere für Alleinerziehende in unserem Beispiel. So würde eine Familie mit einem Erwachsenen und zwei Kindern mehr als ein Viertel ihres Einkommens für eine Drei-Zimmer-Wohnung ausgeben, wenn ihr Einkommen knapp über der Schwelle liegt, die zum Bezug von Krankenversicherungszuschüssen berechtigt. Dieser Anteil ist bei einer grösseren Wohnung natürlich höher, aber auch für Familien in prekären Verhältnissen.

Diese indikative Analyse zeigt, dass selbst bei Verwendung einer konservativen Schätzung zur Messung der Wohnkosten diese typischerweise einen sehr grossen Teil des Einkommens von Haushalten ausmachen, die zur unteren Mittelschicht gehören. Dieser Anteil ist logischerweise noch höher und erreicht bei Haushalten, die man als armutsgefährdet bezeichnen könnte, regelmässig Anteile von über 40%. Es gibt einige Unterschiede zwischen den verschiedenen Haushaltstypen und der Anzahl der Zimmer, aber die Wohnkosten machen in jedem Fall einen sehr grossen Teil des Einkommens der prekären Haushalte aus. Selbst wenn man nur Wohnungen mit der gleichen Anzahl an Zimmern wie Bewohner/innen betrachtet, die keinen Gemeinschaftsraum haben oder sich ein Zimmer teilen, liegt der Anteil des benötigten Einkommens bei allen untersuchten armutsbetroffener und -gefährdeter Haushaltstypen bei über 30 Prozent. Da, wie das Bundesamt für Wohnungswesen auf seiner Webseite feststellt, «im unteren Einkommensbereich eine Belastung von über 25% die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährden kann» ist es offensichtlich, dass die oben beschriebene Situation nicht optimal ist.

Schliesslich muss darauf hingewiesen werden, dass die Analyse auf der Grundlage der Mieten für den Walliser Median in Bezug auf jede Art von Wohnung durchgeführt wurde. Es ist denkbar, dass die Mieten in der Talebene, die von armutsgefährdeten Haushalten wegen ihrer Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bevorzugt werden, insgesamt höher sind.

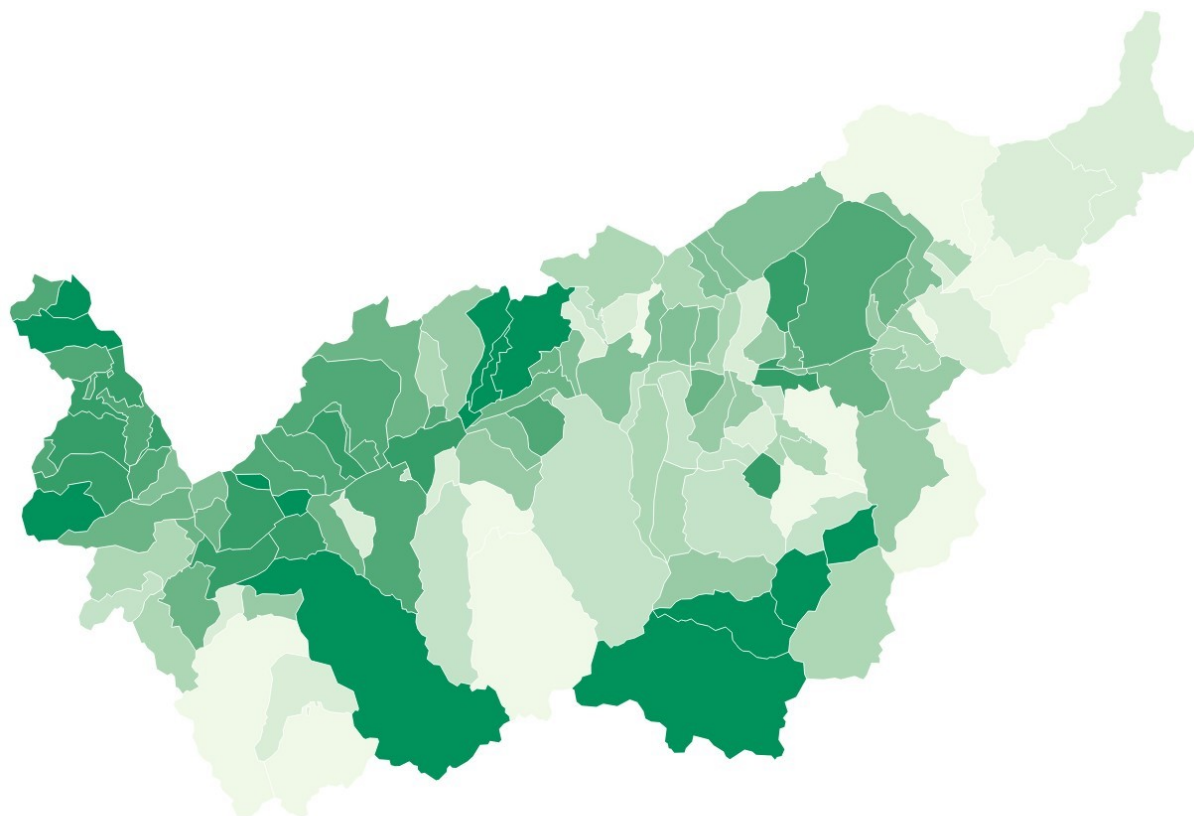
Im letzten Abschnitt dieses Teils des Berichts analysieren wir die Preisunterschiede zwischen den Walliser Gemeinden. Wir interessieren uns für die Veränderungen in den Preisen sowie für die Preisdynamik in den letzten fünf Jahren. Die Abbildungen 3 bis 6 geben einen Überblick über die geografische Verteilung dieser Mietpreisunterschiede. Jede dieser Abbildungen zeigt die Unterschiede in den Nettomieten zwischen den Gemeinden für einen bestimmten Wohnungstyp, d.h. 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 4- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen. Die Gemeinden sind nach Dezilen der Medianmiete geordnet. Es gibt also zehn Kategorien, die von den Gemeinden, die zu den 10 % mit den niedrigsten Mieten gehören (1. Dezil), bis zu den Gemeinden, die zu den 10 % mit den höchsten Mieten gehören (10. Dezil), reichen. Die beobachteten Unterschiede zwischen den Gemeinden sind bei den verschiedenen Wohnungstypen sehr ähnlich. Insbesondere ist ein starker Kontrast zwischen den Berggemeinden zu beobachten, von denen einige zu den günstigsten und andere im Gegenteil zu den teuersten des Kantons gehören. Die Preise sind in den Gemeinden des Unter- und Mittelwallis im Durchschnitt etwas höher als im Oberwallis, wenn man die touristischen Gemeinden wie Zermatt, Saas Fee oder Verbier nicht berücksichtigt.



Created with Datawrapper

Abbildung 3 : Medianmiete ohne Nebenkosten pro Gemeinde (1-1,5-Zimmer-Wohnung). Datenquelle: Wüest Partner

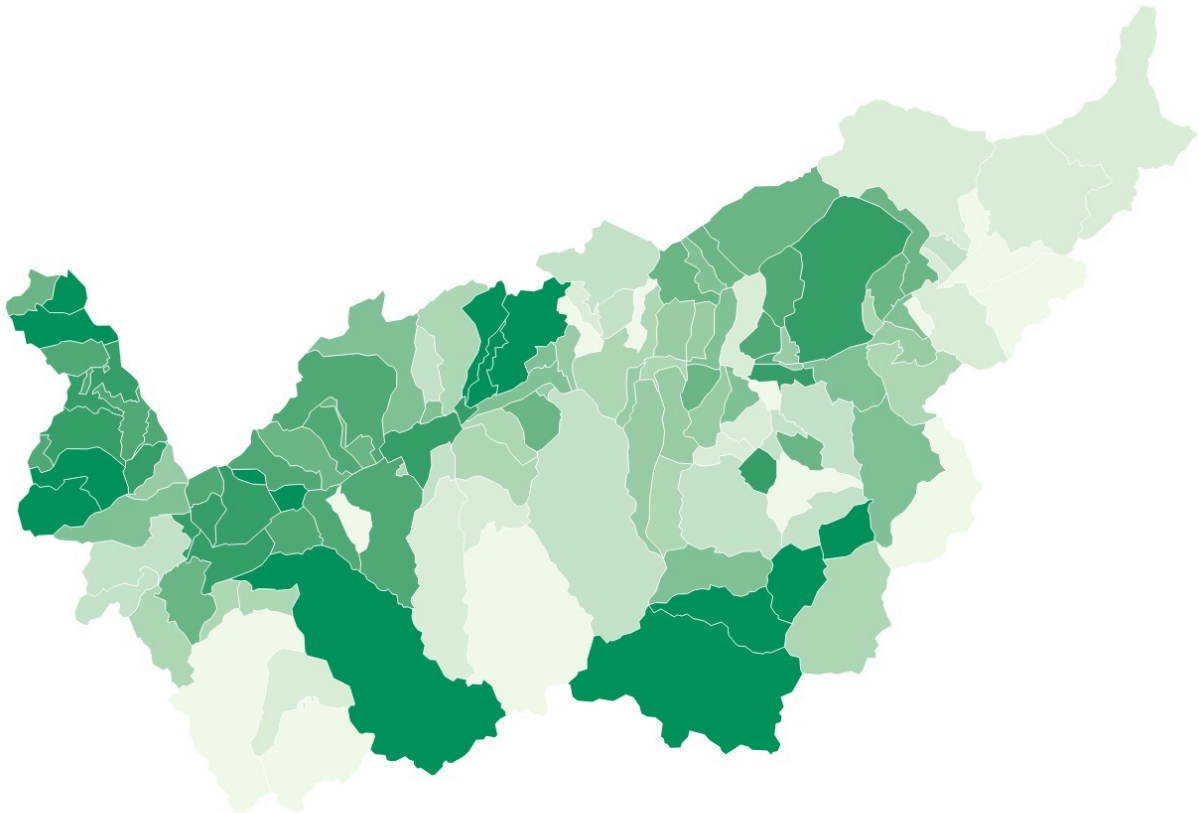
1. Dezil 2. Dezil 3. Dezil 4. Dezil 5. Dezil 6. Dezil 7. Dezil 8. Dezil 9. Dezil
10. Dezil



Created with Datawrapper

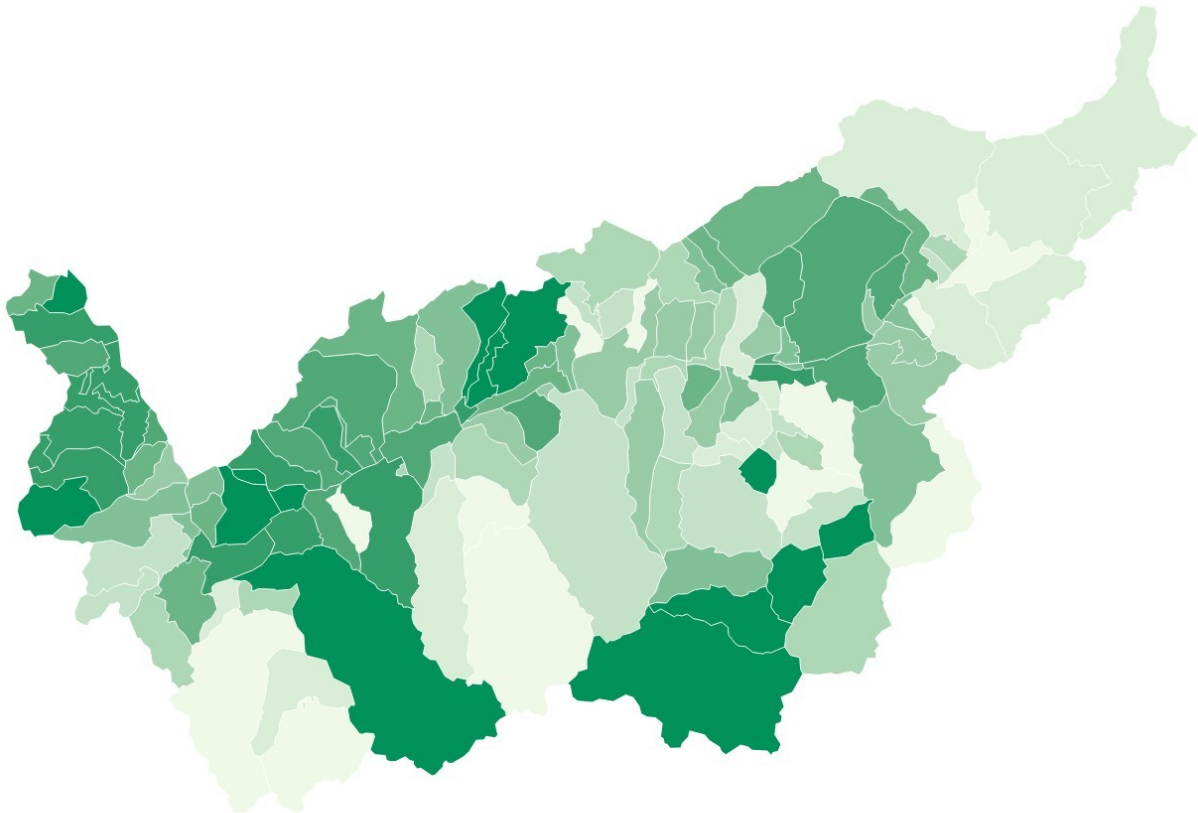
Abbildung 4 : Medianmiete ohne Nebenkosten nach Gemeinde (2-2,5-Zimmer-Wohnung). Datenquelle: Wüest Partner

1. Dezil 2. Dezil 3. Dezil 4. Dezil 5. Dezil 6. Dezil 7. Dezil 8. Dezil 9. Dezil
10. Dezil



Created with Datawrapper

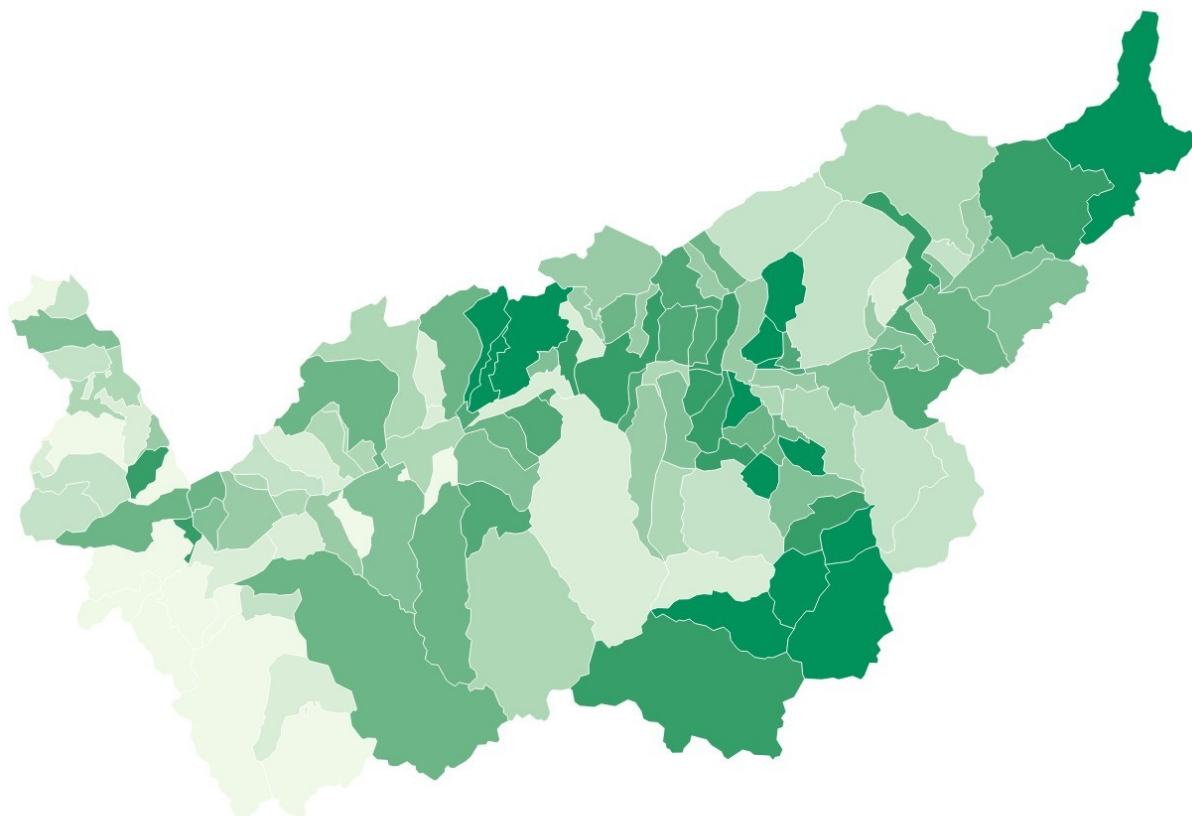
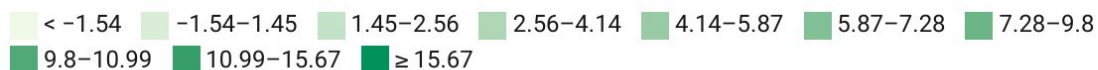
Abbildung 5: Medianmiete ohne Nebenkosten nach Gemeinde (3-3,5-Zimmer-Wohnung). Datenquelle: Wüest Partner



Created with Datawrapper

Abbildung 6 : Medianmiete ohne Nebenkosten nach Gemeinde (4-4,5-Zimmer-Wohnung). Datenquelle: Wüest Partner

Wie Abbildung 7 mit der Entwicklung der Nettomieten für 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen zwischen 2018 und 2022 (in % von 2022) zeigt, sind die Preise in den Oberwalliser Gemeinden im Durchschnitt stärker gestiegen als in den anderen Regionen des Kantons. Setzt sich dieser Trend fort, führt dies zu einer Angleichung der Preise zwischen dem Osten und dem Westen des Kantons. Wie bei den Mietpreisen sind die Unterschiede zwischen den Gemeinden auch bei den Wohnungstypen ähnlich. Um Redundanzen zu vermeiden, werden die Karten für andere Wohnungsgrößen nicht dargestellt.



Created with Datawrapper

Abbildung 7 : Entwicklung der Medianmieten (ohne Nebenkosten) für 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen zwischen 2018 und 2022 (in %). Datenquelle: Wüest Partner

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Analyse der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im Wallis gezeigt hat, dass es noch ein Angebot auf dem Markt gibt, das jedoch sehr schnell abnimmt. Sie zeigt zudem, dass die Wohnungspreise in nominalen Franken deutlich gestiegen sind und dass angesichts der Lage im Bauwesen, der Entwicklung der Hypothekarzinsen und der Bevölkerungsdynamik dieser Aufwärtstrend in den kommenden Jahren anhalten oder sich sogar noch beschleunigen wird. Die Wohnkosten sind bereits hoch und können für Personen mit mässigem Einkommen sehr grosse Teile ihres Einkommens ausmachen. Bei Haushalten, die man als untere Mittelschicht bezeichnen kann, belaufen sich die Kosten für eine Wohnung mit der gleichen Anzahl an Zimmern wie die Haushaltsgrösse auf etwa ein Viertel des Einkommens oder mehr. Für Haushalte in prekären Verhältnissen ist es nicht ungewöhnlich, dass die Wohnkosten etwa 40% des Einkommens ausmachen, selbst bei Wohnungen, deren Zimmerzahl der Anzahl der Bewohner entspricht. Schliesslich gibt es grosse geografische Unterschiede, wobei die Mieten in den Städten der Rhoneebene und in einigen Touristenorten höher sind als anderswo. Im Oberwallis sind die Preise in den letzten Jahren stärker gestiegen als im Mittel- und Unterwallis.

Zusammenfassung:

Der erste Teil der Studie stützt sich auf vorhandene statistische Daten zum Mietwohnungsmarkt in Bezug auf die Verfügbarkeit und Objektpreise. Zum einen werden Daten des BFS zu den verfügbaren Objekten verwendet, zum anderen werden Daten zu den Preisen von Mietwohnungen herangezogen, die von Wüest Partner auf der Grundlage von Inseraten zusammengestellt wurden. Die Analyse dieser Daten zeigt, dass die Zahl der verfügbaren Wohnungen in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist und zwischen 2018 und 2023 um 29 % gesunken sind. Bei den Mietpreisen zeichnet sich ein massvoller Anstieg ab, zwischen 2018 und 2022 sind die Mieten vor Nebenkosten für verschiedene Wohnungstypen (1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen und mehr) im Durchschnitt um 5 bis 6 % gestiegen. Diese Anstiege waren in einigen Regionen stärker und fanden vor dem Hintergrund sinkender Zinssätze statt. Da der hypothekarische Referenzzinssatz allein im Jahr 2023 um 0,5% erhöht wurde, ist davon auszugehen, dass sich der Mietanstieg in den kommenden Monaten und Jahren beschleunigen wird. Berücksichtigt man auch die Nebenkosten, so machen die Wohnkosten bereits heute bei Haushalten der unteren Mittelschicht einen erheblichen und bei prekären Haushalten sogar einen sehr hohen Anteil des Einkommens aus. Angesichts der Tendenz, das verfügbare Angebot zu verknappen und mit steigenden Hypothekarzinsen wird sich diese Situation in den kommenden Jahren noch verschlechtern.

Kapitel 2: Die Situation im Wallis

Bestandsaufnahme der Wohnsituation von armutsbetroffenen und armutsgefährdeten Haushalten: Die Sicht der Gemeinden

Methodik

Um eine Bestandsaufnahme der Wohnbeihilfen für Personen mit geringem Einkommen im Wallis durchzuführen, hat die Dienststelle für Sozialwesen einen vom Forschungsteam auf Deutsch und Französisch erstellten Fragebogen an die 122 Gemeinden des Kantons verschickt. Er enthielt folgende Fragen: ob es in ihrem Gebiet eine Wohnungspolitik für Personen mit niedrigem Einkommen gibt, mit der Art der Hilfe, der Art der Empfangenden und der betroffenen Haushalte, mit dem Grund, warum es in der Gemeinde keine solche Hilfe gibt, mit den Anspruchsvoraussetzungen, dem Vorhandensein einer Wohnungsnot in dem Gebiet, der Bedeutung des Themas für die Gemeinde oder der Entwicklung der Situation der Wohnungshilfe in der Gemeinde und der eventuellen Präsenz von Drittorganisationen, die sich in dem Gebiet mit dem Thema beschäftigen. 70 Gemeinden (n=70) lieferten eine gültige Antwort auf unseren Fragebogen. Die deskriptive statistische Analyse der Daten wird im Folgenden dargestellt.

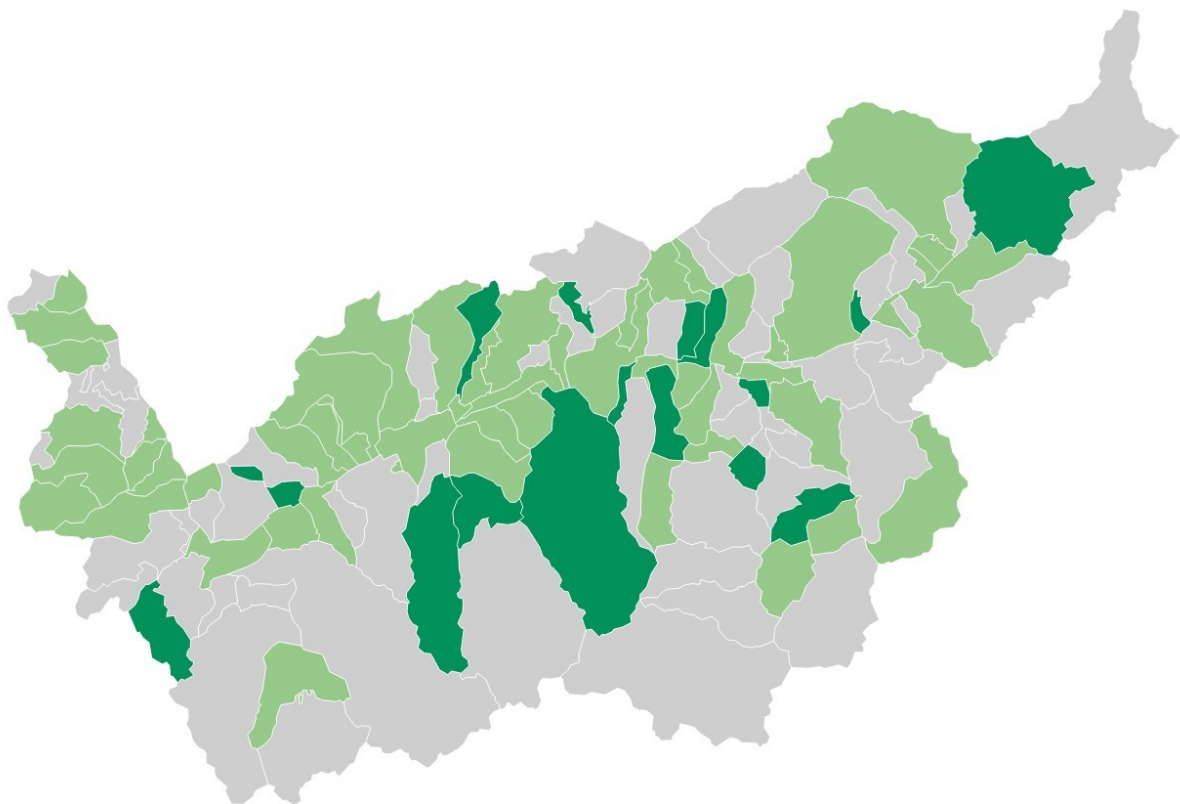
Die Situation der Gemeinden

Der Kanton Wallis besteht aus 122 Gemeinden. Von diesen haben 70 (57,4 %) gültige Antworten auf unseren Fragebogen¹¹ geliefert. Obwohl diese Daten nicht erschöpfend sind, ermöglichen sie uns eine Bestandsaufnahme der kommunalen Politik im Zusammenhang mit Wohnraumförderungsmassnahmen im Kanton Wallis.

16 (22,9%) Gemeinden geben an, dass sie eine kommunale Politik zur Förderung von Wohnraum betreiben, während 54 (77,1%) angeben, dass sie dies nicht tun (siehe Abb. 8).

¹¹ Folgende Gemeinden haben unseren Fragebogen beantwortet (alphabetisch geordnet): Agarn, Anniviers, Ardon, Ayent, Bitsch, Chalais, Chamoson, Champéry, Chippis, Collonges, Conthey, Crans-Montana, Eggerberg, Eischoll, Embd, Ergisch, Ermen, Evionnaz, Ferden, Fiesch, Fieschertal, Goms, Grächen, Gremgiols, Grône, Guttet-Feschel, Hérémece, Icoigne, Inden, Kippel, Lax, Lens, Leuk, Liddes, Martigny-Combe, Massongex, Mont-Noble, Mörel-Filet, Naters, Niedergesteln, Port-Valais, Raron, Riddes, Saas-Balen, Saas-Fee, Saas-Grund, Saillon, Saint-Léonard, Saint-Maurice, Salgesch, Savièse, Saxon, Sierre, Sion, Steg-Hohtenn, St-Martin, Trient, Troistorrents, Turtmann-Unterems, Unterbäch, Val-d'Illeiez, Vérossaz, Vétroz, Veysonnaz, Vionnaz, Visp, Visperterminen, Vouvry, Zeneggen, Zwischbergen

■ Nein ■ Ja ■ Keine Antwort



Erstellt mit Datawrapper

Abbildung 8 : Gemeinden mit einer kommunalen Politik zur Förderung von Wohnraum im Wallis

Von den 54 Gemeinden, die keine Massnahmen zur Wohnraumförderung anbieten, geben 31 eine Erklärung für diese Tatsache an. Einige erklären dies insbesondere mit finanziellen Gründen (6), Fragen im Zusammenhang mit den von der Gemeinde festgelegten Prioritäten (12), dem Fehlen eines festgestellten Bedarfs (7) oder der Präsenz von Stellen und Drittorganisationen, die sich in ihrem Gebiet mit diesen Herausforderungen befassen (insbesondere SMZ und Sozialhilfe) (3). Mehrere Gemeinden (5) erklären das Fehlen von Massnahmen zur Wohnraumförderung mit demografischen Besonderheiten, da ihre Gemeinden hauptsächlich aus Zweitwohnsitzen bestehen (2). Andere erklären dies mit geografischen Besonderheiten, die mit beobachteten Gebietsabstufungen oder der Raumplanung zusammenhängen (3). Darüber hinaus gaben die Gemeinden Crans-Montana, Lens und Icoigne an, dass sie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts über die Kommission für Wirtschaft und Tourismus der Vereinigung der Gemeinden von Crans-Montana (ACCM) eine Umfrage durchführen, um die Thematik des subventionierten Wohnraums zu vertiefen. Schliesslich stellen einige Gemeinden eine Konvergenz von Faktoren fest, die das Fehlen einer kommunalen Politik im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung erklären. Dies ist beispielsweise in Val d'Illiez der Fall, wo dies mit den finanziellen Herausforderungen und der Tatsache erklärt wird, dass die Wohnungsfrage kein politischer Wille ist, oder in Collonges, wo die finanzielle Situation es der Gemeinde nicht erlaubt,

sich in diesem Bereich zu positionieren und die gleichzeitig feststellt, dass die Grösse der Gemeinde für die Einführung einer solchen Politik nicht günstig ist (siehe Abb. 9).

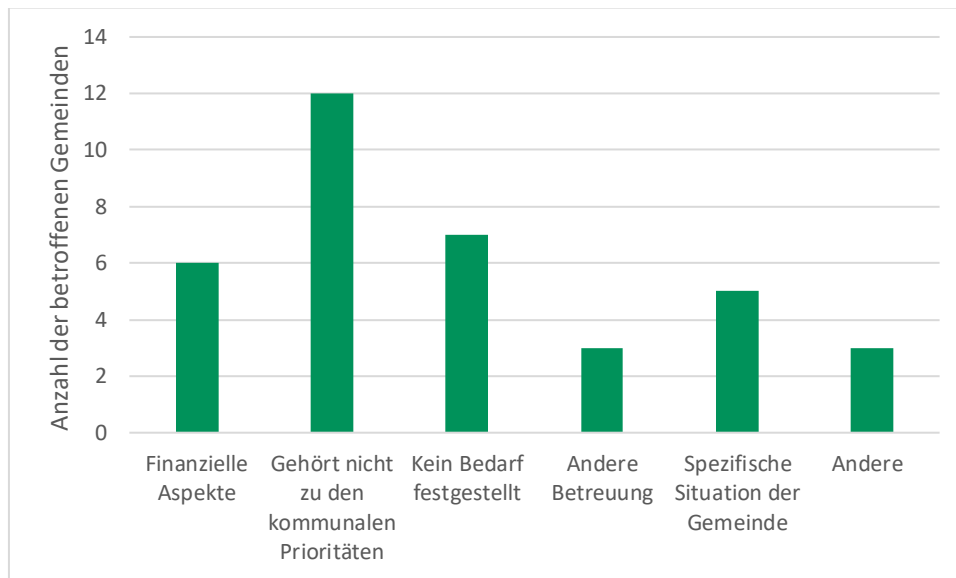


Abbildung 9 Von den Gemeinden angegebene Gründe, warum in Gemeinden, die keine Wohnraumförderung für Geringverdiener anbieten, keine solche Massnahme durchgeführt wird (n=31; einige Gemeinden identifizierten mehrere Gründe).

Angebotene Beihilfe(n)

Gemeinden bieten beispielsweise niedrige Mieten durch den Kauf von Grundstücken oder Immobilien durch die Gemeinde (10) oder durch die Vermietung von Wohnungen durch die Gemeinde, die sie an Mietende mit niedrigem Einkommen untervermietet (2); durch individuelle Unterstützung für Mietende mit niedrigem Einkommen (2); oder durch Anreize für Eigentümer zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (2). Die Gemeinde Niedergesteln bietet Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und Investoren an.

Unter den erwähnten Hilfen ist hervorzuheben, dass gewisse Hilfen für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde oder eines bestimmten Gebiets der Gemeinde bestimmt sind, um eine Region oder ihre Demografie zu erhalten (6)¹². Andere Gemeinden, wie St-Martin, die den Verkauf von voll erschlossenen Grundstücken in Bauzonen zu einem Vorzugspreis von CHF 60/m² anbietet, entwickeln sehr spezifische Massnahmen für ihren Kontext. Diese Hilfen entspringen dem kantonalen Hilfsprogramms für Berggemeinden¹³ und entsprechen nicht genau den Hilfen für Personen mit niedrigem Einkommen.

Die Gemeinde Vionnaz schliesslich beantwortet die Frage, die dazu einlädt, eine Bestandsaufnahme der Wohnhilfen für Personen mit moderatem Einkommen zu machen, negativ, gibt aber später im Fragebogen an, auf ihrem Grundstück ein Gebäude mit angepassten Wohnungen und moderaten Mieten zu haben.

Mehrere Gemeinden (5) kombinieren mehrere Arten von Hilfen, wie z. B. Goms, das den Kauf von Grundstücken oder Immobilien durch die Gemeinde, um günstige Mieten anzubieten, mit individuellen Finanzhilfen für Mietende mit geringem Einkommen kombiniert, oder Anniviers, das sowohl den Kauf

¹² Dies ist zum Beispiel der Fall in Saillon: Saillon (saillon.ch), Hérémence: [Règlement aide habitat et logement \(heremence.ch\)](http://Règlement aide habitat et logement (heremence.ch)) oder Anniviers: [Constitution de logements destinés à l'usage privé \(anniviers.org\)](http://Constitution de logements destinés à l'usage privé (anniviers.org)).

¹³ Weitere Informationen finden Sie unter: [Wohnbauhilfe \(vs.ch\)](http://Wohnbauhilfe (vs.ch))

von Grundstücken oder Immobilien durch die Gemeinde, um günstige Mieten anzubieten, als auch die Untervermietung von Wohnungen, die Mietenden mit geringem Einkommen vorbehalten sind, sowie Wohnbeihilfen im Rahmen des Baus, des Kaufs oder der Sanierung von Wohnraum anbietet.

Der Zugang zu den vorgeschlagenen Hilfen ist im Falle mehrerer Gemeinden an bestimmte Bedingungen geknüpft. Eine der ermittelten Anspruchsvoraussetzungen ist die Tatsache, dass man in der Gemeinde lebt. Einige Gemeinden wie Bitsch, Grächen oder Niedergesteln haben im Übrigen keine anderen Bedingungen als den Wunsch, in der Gemeinde zu leben, festgelegt, da es hauptsächlich darum geht, ihre Gemeinde zu bevölkern. Dieser Kommentar belegt dies: " Keine grundlegenden Voraussetzungen. Die Ansiedelung aller und das Anbieten von bezahlbarem Wohnraum für alle ist das Ziel ". Andere erwähnen eine Mindestdauer des Wohnsitzes in der Gemeinde (z. B. 10 Jahre in Trient) oder behalten ihre Fördermassnahmen bestimmten Zielgruppen vor (Saint-Martin gibt an, dass seine Hilfen für junge Familien sowie für ältere Menschen bestimmt sind). Zeneggen fügt hinzu, dass die Massnahmen in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der zur Verfügung gestellten Wohnungen gewährt werden. Mehrere der genannten Bedingungen beziehen sich eher auf den Bau oder die Renovierung von Wohnraum. Die Tatsache, dass sich die Förderung auf einen Hauptwohnsitz bezieht, ist für einige Gemeinden (z. B. Inden) eine Voraussetzung für die Gewährung. Wieder andere vergeben Beihilfen nur in bestimmten Gebieten der Gemeinde (z. B. Saillon) oder unter der Bedingung, dass die Arbeiten mit lokalen Unternehmen durchgeführt werden (z. B. Anniviers). Ergisch schliesslich gibt an, die Verfügbarkeit von Hilfen anhand der in der Gemeinde verfügbaren finanziellen Ressourcen zu bewerten.¹⁴

Die Mehrheit der Gemeinden, die auf die Umfrage geantwortet haben, berichtet nicht über die Präsenz von Organisationen, die sich auf ihrem Gebiet für die Wohnraumförderung einsetzen (87%). Von diesen Gemeinden bieten 48 keine subventionierten Wohnungen an (78,7%) und 13 bieten subventionierte Wohnungen an. 9 Gemeinden gaben an, dass auf ihrem Gebiet Drittorganisationen tätig sind, die sich für die Wohnraumförderung einsetzen. Von diesen bieten 3 eine Politik der Wohnraumförderung an, während 6 keine Wohnraumförderung anbieten. Ob Drittorganisationen vorhanden sind oder nicht, scheint also keinen Einfluss auf die kommunale Wohnungspolitik zu haben. Abbildung 10 veranschaulicht diese Zusammenhänge.

¹⁴ Im Wallis gibt es mehrere bestehende oder laufende Projekte von Wohnbaugenossenschaften, wie die Genossenschaft Ecoologis in Bramois, die Genossenschaft Cohacha im Chablais oder die Genossenschaft Coopérative des Moulins in Saillon. Diese Projekte sind auf der Website aufgelistet: [Welcome to cooperativesduvalais.ch](http://Welcome_to_cooperativesduvalais.ch).

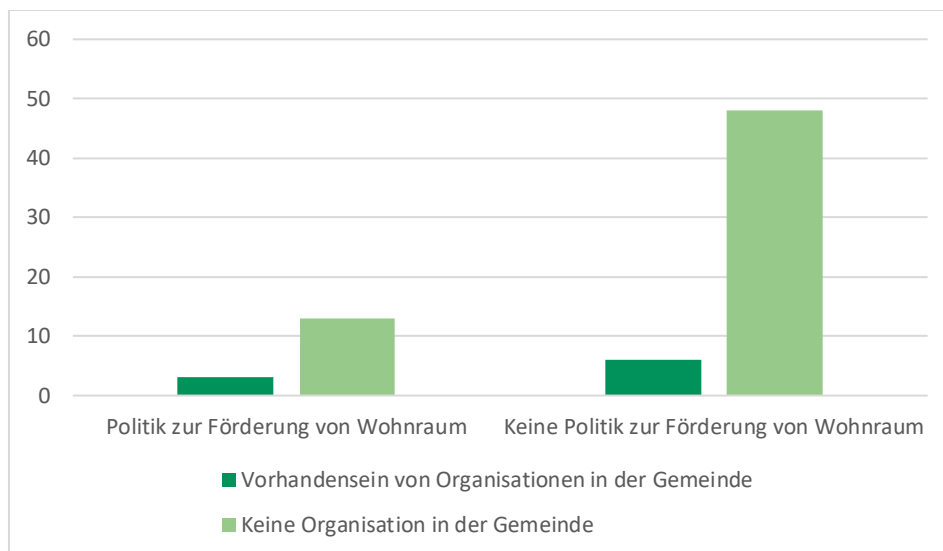


Abbildung 10 : Präsenz von Drittorganisationen mit Bezug zur Wohnraumförderung in der Gemeinde, je nachdem, ob sie über eine Wohnungspolitik verfügt oder nicht

Zu den erwähnten Organisationen gehören: Wohnbaugenossenschaft Ernen; Immo Solidaire¹⁵ ; Stiftung Agitatus¹⁶ ; Minand ver z Dorf¹⁷ ; SMZ¹⁸ , Chez Paou¹⁹ , Accueil Aurore²⁰ , La Maisonnée²¹ ; die Pfarrei sowie Unterstützung von privater Seite. Im zweiten Teil des Kapitels wird über das Treffen mit einigen dieser Akteure des Wohnungswesens im Wallis berichtet, um ihre Beteiligung an der Wohnungsfrage für Personen mit geringem Einkommen zu klären. Es sei noch auf eine leichte Vermischung der Rollen hingewiesen, insbesondere bei der Erwähnung von Accueil Aurore und in geringerer Masse von Chez Paou, bei denen es sich um Notunterkünfte und nicht um eine dauerhafte Wohnlösung handelt.

Betroffene Personen

Um zu analysieren, wer von der kommunalen Unterstützung betroffen ist, haben wir die Gemeinden gebeten, den Haushaltstyp und das Profil der am häufigsten vertretenen Empfänger zu ermitteln.

Hinsichtlich der von den Gemeinden identifizierten Haushaltstypen, die unter den Empfängern von Wohnbeihilfen vertreten sind, identifizierten 4 Gemeinden keinen spezifisch betroffenen Haushaltstyp. Die anderen (12) beobachteten einen oder mehrere betroffene Haushaltstypen (siehe Abb. 11). Es sind vor allem Paare mit unterhaltsberechtigten Kindern (11 Nennungen), die als am stärksten von der Notwendigkeit von Wohnraumhilfe betroffen identifiziert werden. Danach folgen Paare ohne unterhaltsberechtigten Kinder (5) und Alleinstehende (4). Nur eine Erwähnung entfällt auf Alleinerziehende.

¹⁵ Weitere Informationen finden Sie unter: [Immo-Solidarität - Wohngeld](#)

¹⁶ Weitere Informationen finden Sie unter : [Agitatus - Gemeinde Inden](#)

¹⁷ Weitere Informationen finden Sie unter : [Minand fer zDorf | Home](#)

¹⁸ Weitere Informationen finden Sie unter : [Walliser Vereinigung der sozialmedizinischen Zentren \(cms-smz.ch\)](#)

¹⁹ Weitere Informationen finden Sie unter : [Stiftung für Menschen in prekären Situationen \(chezpaou.ch\)](#)

²⁰ Weitere Informationen finden Sie unter : [Opferbetreuung - Accueil Aurore \(accueil-aurore.ch\)](#)

²¹ Weitere Informationen finden Sie unter : [HOME - La Maisonnée - Betreuungsstruktur La Maisonnée \(maisonnee.ch\)](#)

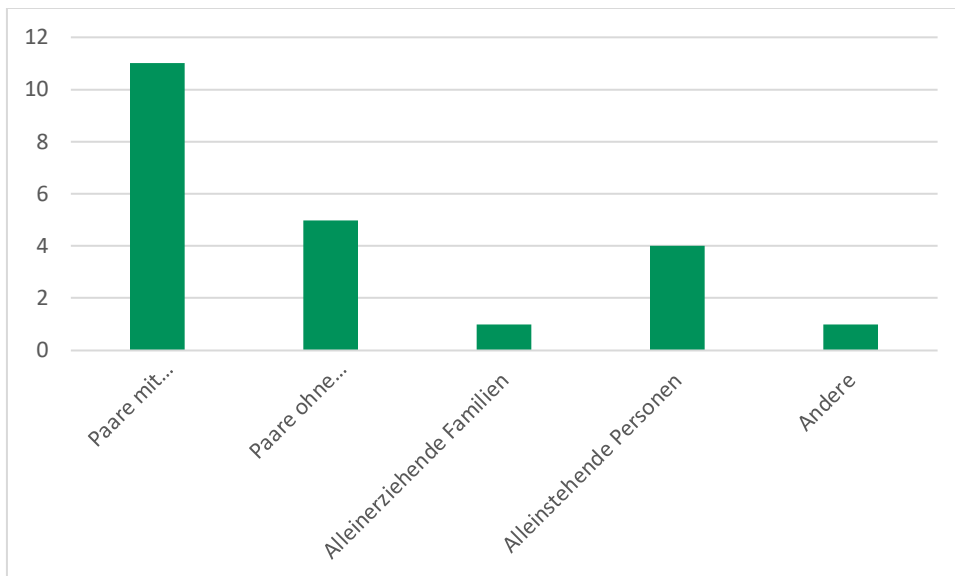


Abbildung 11 : Haushaltstyp(en), der/die in der Gemeinde am häufigsten von Wohngeld für Personen mit niedrigem Einkommen betroffen ist/sind

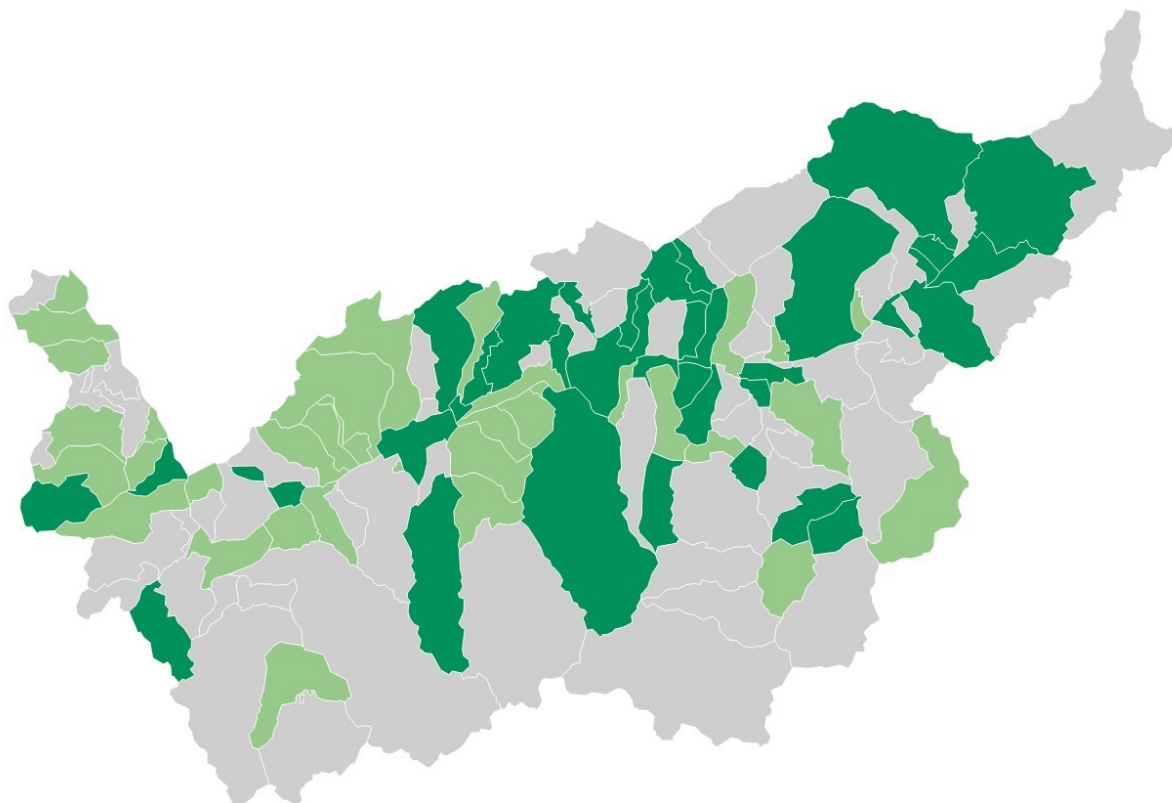
Aus den Antworten der Gemeinden geht kein Empfängerprofil hervor, das bei den Anträgen auf Wohngeld besonders häufig vertreten ist. Von 16 Gemeinden, die Wohngeld anbieten, sind 13 der Ansicht, dass es keinen besonders stark vertretenen Empfängertyp gibt. AHV-Beziehende wurden dreimal genannt; Sozialhilfebeziehende einmal.

Überblick über die Wohnsituation in den Gemeinde

Die Wohnsituation ist in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich. Die Hälfte der Gemeinden berichtet von einer Wohnungsknappheit auf ihrem Gebiet (35 von 70 Gemeinden, die den Fragebogen beantwortet haben). Die beobachtete Knappheit ist mehrheitlich jährlich (85,7 % der Fälle) gegenüber 14,3 % mit saisonaler Knappheit. Von den letzteren befinden sich drei im Zentralwallis (Sitten, Lens und Crans-Montana).

Bei der Analyse der geografischen Verteilung der Gemeinden, die auf ihrem Gebiet eine Wohnungsnot erkennen, zeichnet sich ein Trend ab: Die Situation verschärft sich allmählich, je weiter man vom Westen in den Osten des Kantons kommt (siehe Abb. 12). Im Oberwallis ist der Anteil der Gemeinden, die auf ihrem Gebiet eine Wohnungsnot identifizieren, höher als im Unterwallis.

■ Nein ■ Ja ■ Keine Antwort



Erstellt mit Datawrapper

Abbildung 12 Die Gemeinde identifiziert eine Wohnungsnot auf ihrem Gebiet.

Ja, Nein, Keine Antwort

Interessant ist die Feststellung einer Knappheit in der eigenen Gemeinde mit der Frage zu verknüpfen, ob die Gemeinde eine Politik zur Förderung von Wohnraum betreibt oder nicht. Abbildung 13 veranschaulicht einen Trend: Gemeinden, die eine Wohnungsknappheit beobachten, neigen eher dazu, eine Politik zur Förderung von Wohnraum zu betreiben (68,6% der Gemeinden, die eine Wohnungsknappheit in ihrem Gebiet beobachten), während Gemeinden, die keine Wohnungsknappheit in ihrem Gebiet beobachten, eher dazu neigen, keine Politik zur Förderung von Wohnraum zu betreiben (85,7% der Gemeinden, die keine Wohnungsknappheit in ihrem Gebiet beobachten).

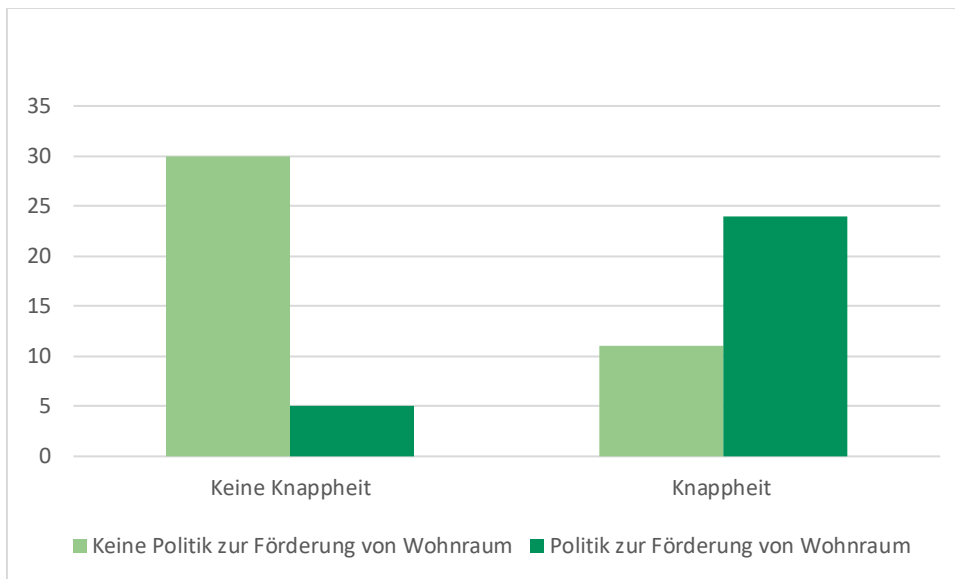


Abbildung 13 : Status des Vorhandenseins oder Fehlens von Wohngeld für Personen mit niedrigem Einkommen in Abhängigkeit davon, ob eine Wohnungsknappheit auf dem Gemeindegebiet identifiziert wurde oder nicht. (n=70)

Die Bedeutung des Themas Wohnen für die Gemeinde macht schliesslich deutlich, dass es sich um ein Thema handelt, das von den Gemeinden, die auf unsere Umfrage geantwortet haben, mehrheitlich als sehr wichtig eingestuft wird. Abbildung 14 zeigt, dass das Thema in der überwiegenden Mehrheit der Gemeinden (81%) als sehr wichtig oder eher wichtig angesehen wird, unabhängig davon, ob die Gemeinden eine Wohnungspolitik haben oder nicht.

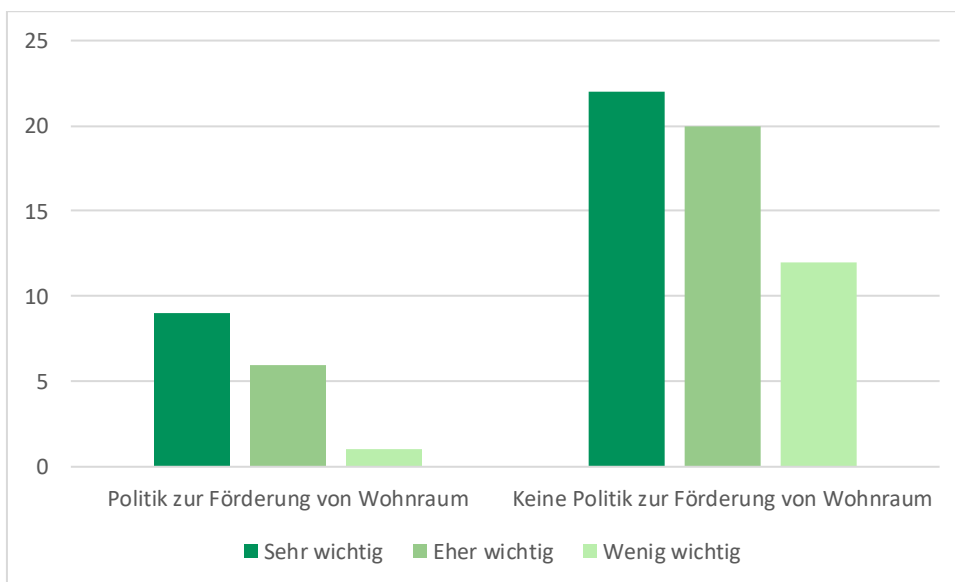
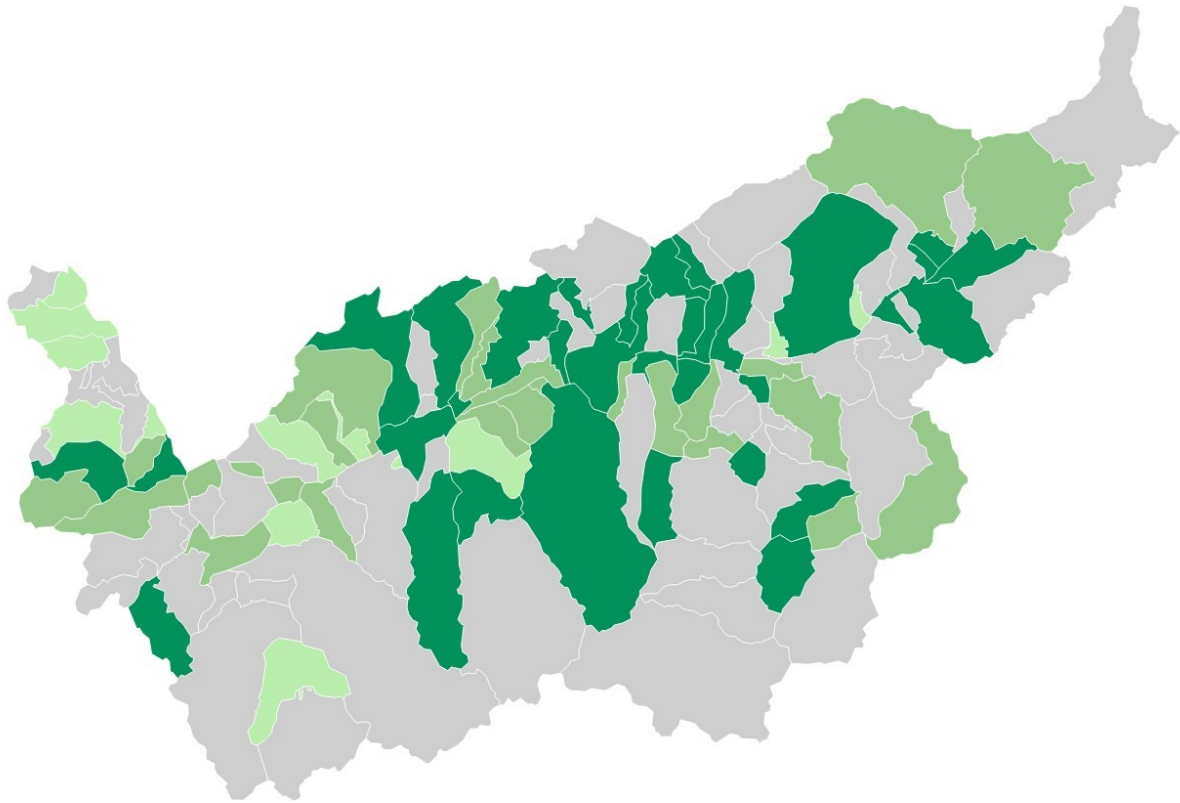


Abbildung 14 : Bedeutung der Wohnung in Abhängigkeit davon, ob es in der Gemeinde eine Politik zur Förderung von Wohnraum gibt oder nicht

Keine Antwort Nicht wichtig Eher wichtig Sehr wichtig



Created with Datawrapper

Abbildung 15 : Bedeutung des Themas Wohnen für die Gemeinde

Keine Antwort, nicht wichtig, eher wichtig, sehr wichtig

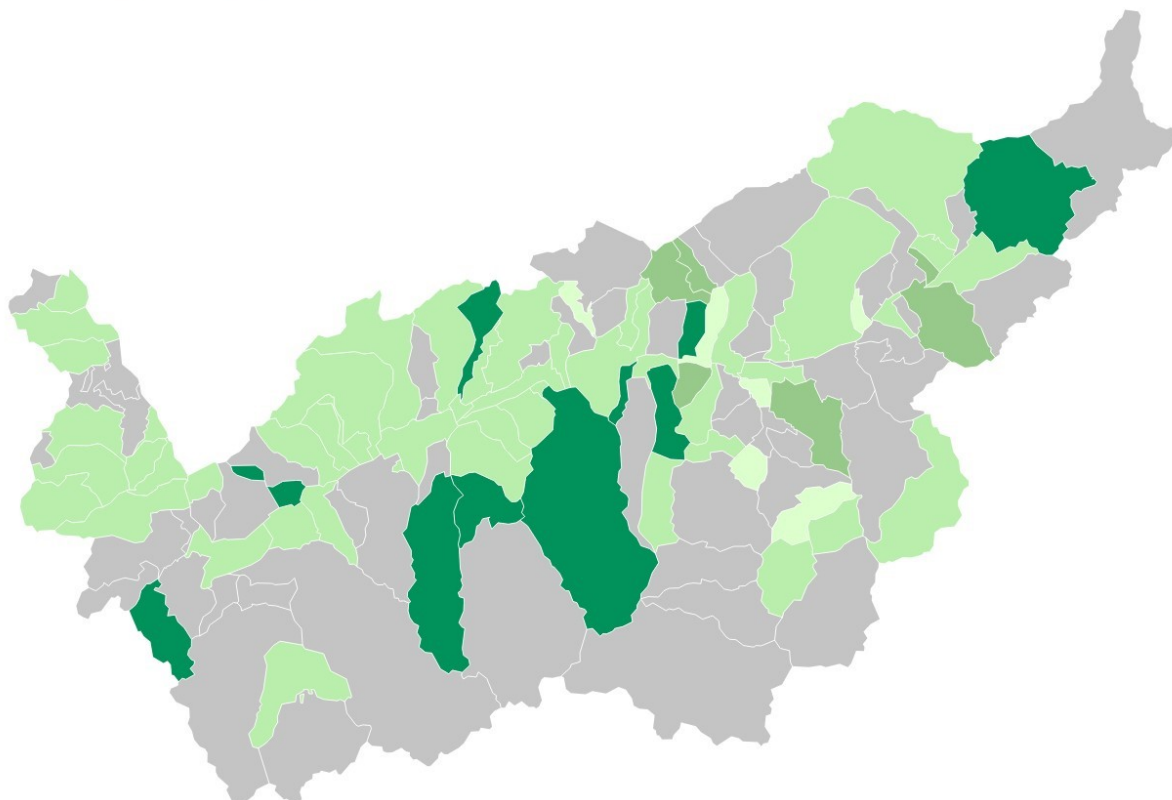
Das Thema Wohnen ist im Mittel- und Oberwallis wichtiger als im Unterwallis. Es soll noch einmal betont werden, dass die Bedeutung des Themas Wohnen für eine Gemeinde sowohl mit einer Wohnungsknappheit als auch mit einer hohen Leerstandsquote zusammenhängen kann und dass diese Daten keine Rückschlüsse auf die Art der kommunalen Überlegungen zulassen. Es ist jedoch interessant, diese Karte mit der obigen Abbildung 15 zu kreuzen, die die Wohnungsknappheit in den verschiedenen Gemeinden veranschaulicht. Dabei lässt sich eine starke Übereinstimmung zwischen den Gemeinden, die eine Wohnungsknappheit auf ihrem Gebiet identifizieren und denjenigen, die das Thema Wohnen als wichtig erachten, feststellen. Dies lässt die Hypothese zu, dass die Wohnungsnot einen Einfluss auf die Bedeutung hat, die die Gemeinde diesem Thema beimisst.

Entwicklung der Situation

Von den Gemeinden ohne Wohnraumförderung plant die Mehrheit nicht, in den kommenden Jahren eine solche Politik einzuführen (48, d. h. 88,89 % der Gemeinden, die derzeit über keine Wohnraumförderung verfügen). Nur sechs dieser Gemeinden (11,1 % der Gemeinden ohne Wohnungspolitik) sehen eine Veränderung der Situation in den kommenden Jahren. Als Lösungen wurden der Kauf von Grundstücken oder Immobilien durch die Gemeinde identifiziert, um preisgünstige Mieten anbieten zu können (3) sowie die Schaffung von Anreizen für Eigentümer zur

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (2)²². Andere, wie Kippel, planen in Absprache mit dem Rest des Tals, den Bau von Wohngenossenschaften oder ähnlichen Projekten zu subventionieren, während Eischoll eine Verordnung zur Förderung des Wohnungswesens und der Familie erlassen wird. Lax schliesslich plant den Kauf, die Erschliessung und den Verkauf von Parzellen im Dorfzentrum als Teil eines Projekts im Zusammenhang mit der Raumplanung. Wie aus Abbildung 16 hervorgeht, sind diese anstehenden Initiativen ausschliesslich im Oberwallis angesiedelt.

Nein Projekt Ja Einführung geplant Keine Antwort



Erstellt mit Datawrapper

Abbildung 16 Geografische Darstellung der Gemeinden, die derzeit über keine kommunale Wohnraumförderungs politik verfügen, aber planen, in Zukunft eine solche einzuführen, sowie der Gemeinden, die derzeit über keine kommunale Wohnraumförderungs politik verfügen und nicht planen, in Zukunft eine solche einzuführen.

Nein, Projekt, Ja, Einführung geplant, keine Antwort

Von den Gemeinden, die bereits über eine kommunale Politik zur Wohnraumförderung verfügen, plant die Mehrheit keine Ausweitung des bestehenden Angebots (10 Gemeinden, 62,5 % der Gemeinden mit einer kommunalen Politik zur Wohnraumförderung). Sechs (37,5%) planen jedoch eine Diversifizierung ihrer Praktiken, insbesondere durch die Vermietung oder Untervermietung von preisgünstigem Wohnraum (3: Kauf von Grundstücken oder Immobilien durch die Gemeinde, um preisgünstige Mieten anzubieten; 1 : Die Gemeinde ist Mieterin von Wohnungen, die sie an Mieter mit niedrigem Einkommen untervermietet), zwei Gemeinden planen die Einführung von Anreizen für Eigentümer zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und eine Gemeinde plant eine Vermittlung

²² Es ist anzumerken, dass mehrere Gemeinden verschiedene Möglichkeiten in Betracht ziehen, um eine kommunale Politik zur Förderung von Wohnraum einzuführen.

zwischen Grundeigentümern, privaten Eigentümern und Investoren. Auch hier sind die geplanten Initiativen in der Region Oberwallis angesiedelt (siehe Abb. 16).

Bestandesaufnahme über die Wohnraumförderung: Sicht aus der Praxis

Methodik

Um diese verschiedenen Aspekte zu vertiefen, haben wir uns mit Organisationen getroffen, die im Wohnungsbereich im Wallis tätig sind. In diesem Rahmen wurden fünf halbdirektive Interviews - je nach Wunsch der Organisationen einzeln oder in Gruppen - mit Partnern geführt, die vom Kanton vorgeschlagen wurden.

Wir trafen uns mit folgenden Organisationen: Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation (DWTI), insbesondere mit Mitarbeitenden des Amtes für Wohnungswesen; Immobilienagentur l'Artisane Nouvelle; und soziale Einrichtungen La Maisonnée; Chez Paou und Immo-Solidaire. Die folgende Tabelle fasst die Beteiligung dieser verschiedenen Organisationen in der Walliser Wohnungslandschaft zusammen.

Tabelle 3 Beschreibung der Organisationen, die auf unsere Recherche geantwortet haben, und der Code, der zur Pseudonymisierung der Befragten verwendet wurde

Name der Organisation	Kurze Beschreibung	Pseudonym der Befragten
Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation (DWTI)	Die Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation (DWTI) fördert und unterstützt eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung der Walliser Wirtschaft durch die Umsetzung der kantonalen Wirtschafts-, Tourismus- und Regionalpolitik ²³ . Sie ist für den Wohnungsbau zuständig und verwaltete bis Ende Juli 2023 die subventionierten Wohnungen im Wallis.	R1; R2
Immo-Solidaire	Immo-Solidaire ist ein Verein, der Personen in prekären Situationen im Wallis Wohnhilfe anbietet, als Bürge, Mitunterzeichner von Mietverträgen und Untervermietungen anbietet, indem er eine Vereinbarung über die Bereitstellung der Wohnung unter bestimmten Bedingungen unterzeichnet ²⁴ . Er wird vom Kanton Wallis (Dienststelle für Sozialwesen) unterstützt.	R3; R4
Chez Paou	Chez Paou ist eine soziale Einrichtung, die unter anderem eine Notaufnahme (10 Plätze) in der Stadt Sitten und eine stationäre Aufnahme in Saxon anbietet. Ihr Ziel ist es, eine individuelle Lösung anzubieten und die Personen auf dem Weg zu einer dauerhaften Veränderung zu begleiten, um den Kreislauf der Ausgrenzung zu stoppen ²⁵ . Diese Einrichtung wird vom Kanton Wallis (Dienststelle für Sozialwesen) unterstützt.	R5

²³ Quelle: [Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation \(vs.ch\)](#)

²⁴ Quelle: [Immo-Solidaire - Wohnhilfe](#)

²⁵ Quelle: [Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Wandel \(chezpaou.ch\)](#)

La Maisonnée	La Maisonnée ist eine Aufnahmeeinrichtung, die sich an volljährige Frauen mit Kindern richtet, die sich in sozialen, psychischen und/oder finanziellen Schwierigkeiten befinden. Den Familien werden mittel- bis langfristig Wohnungen zur Verfügung gestellt, um eine Stabilisierung der Situation und einen schrittweisen persönlichen und familiären Wiederaufbau zu ermöglichen ²⁶ . Sie wird vom Kanton Wallis (Dienststelle für Sozialwesen) unterstützt.	R6; R7; R8
L'Artisane Nouvelle	L'Artisane Nouvelle ist eine Stiftung, die sich seit 1983 für die Errichtung und den Betrieb von Wohngebäuden mit gemischter Nutzung einsetzt und insbesondere einen subventionierten Wohnungsbestand zur Vermietung anbietet. Die kantonalen und eidgenössischen Wohnbeihilfen ermöglichten es den Menschen bis zu ihrer Abschaffung, zu günstigen Bedingungen zu wohnen. ²⁷	R9

Die Interviews wurden in mehrere Abschnitte strukturiert. Nach der Beschreibung der Funktionsweise der Organisation und ihres Engagements im Bereich des Wohnungswesens im Wallis wurden die Befragten aufgefordert, ihre Auffassung von den Herausforderungen des Feldes zu beschreiben; die bestehenden Kooperationen im Walliser Kontext sowie die erwarteten oder erhofften Entwicklungen.

Schliesslich nahmen wir an einem Treffen zum Thema Wohnen von Sion Solidaire teil, einer Plattform, die verschiedene sozial-karitative Akteure und Akteurinnen der Stadt Sion²⁸ zusammenbringt, um ihre Bedürfnisse zu hören. Bei diesem Treffen waren 14 Personen anwesend, die 13 soziale Einrichtungen vertraten (z. B. Pro Senectute, Emmaus, Foyer des Creusets, Sucht Wallis, Heilsarmee, L'Essentielle, Chez Paou, Rotes Kreuz Wallis, Immo-Solidaire oder Fondation Intégration pour Tous sowie eine Person, die als Strassenpädagogin tätig ist).

Die wichtigsten Ergebnisse, die aus diesem Austausch hervorgegangen sind, werden im Folgenden beschrieben.

Beschreibung der Situation im Wallis

Kanton und gemeinnützige Organisationen

Im Kanton Wallis sind die kantonalen Subventionen Ende Juli 2023 ausgelaufen, nachdem die Subventionen des Bundes eingestellt wurden. Die Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Wallis erhalten somit keine eidgenössischen oder kantonalen Mietzuschüsse mehr, mit Ausnahme der sehr alten Zuschüsse, in denen von lebenslanger Hilfe (R2) die Rede war. Dies bedeutet, dass Beihilfen von bis zu 400 CHF von einem Tag auf den anderen wegfallen und die Personen, die bisher eine Beihilfe (R2) erhalten haben, dafür aufkommen müssen.

Der Höhepunkt der von der DWTI angebotenen Hilfen wurde 2015 erreicht. Damals wurden 1945 subventionierte Wohnungen angeboten, die bestimmte Merkmale erfüllten (Grösse der Zimmer, Baukosten usw.). Diese Wohnungen waren unterschiedlich gross (bis zu 6 Zimmer) und befanden sich hauptsächlich in städtischen oder vorstädtischen Gebieten in der Talebene (z. B. Sitten, Siders, Saint-

²⁶ Quelle: [HOME - La Maisonnée - Betreuungsstruktur La Maisonnée \(maisonnee.ch\)](https://www.maisonnee.ch)

²⁷ Quelle: [Stiftung l'Artisane Nouvelle - Monthey | immobilien.ch](https://www.stiftung-artisane-nouvelle.ch)

²⁸ Quelle: [Sion Solidaire](https://www.sionsolidaire.ch)

Léonard, Vétroz). Seit dem Ende der Unterstützung gehen bei der DWTI jedoch immer noch Anfragen ein. Die DWTI erklärt, dass sie immer mehr Anrufe von Personen erhält, die Hilfe benötigen, um ihre Miete bezahlen zu können. Die Befragten (R1 und R2) führten dies auf die steigenden Lebenshaltungskosten zurück. Die Stiftung Artisane Nouvelle schätzt, dass 110 Personen in ihrem eigenen Wohnungsbestand von der Einstellung der Subventionen betroffen sind. Zu ihrer Blütezeit verfügte die Artisane Nouvelle über einen Bestand von 169 subventionierten Wohnungen aller Grössen (darunter 109 2,5-Zimmer-Wohnungen) in 12 Gebäuden. Die gesamte Förderung endete am 30. Juni 2023.

Parallel zu diesen staatlichen Hilfen zielt der Verein Immo-Solidaire darauf ab, Menschen in prekären Situationen, die als zahlungsunfähig gelten, wieder Zugang zu Wohnraum zu verschaffen. Die Befragten erklärten, dass ihre Aufgabe im Wesentlichen darin bestehe, eine Problematik zu lösen, die vom Staat nicht übernommen wird. Ihre Strategie ist es, eine Vermittlerrolle zwischen Eigentümern und Mietenden zu übernehmen, indem sie den Mietvertrag mit den Eigentümern abschliessen und die Wohnung an die Begünstigten untervermieten. Da der Untermieter für die Höhe der Miete verantwortlich ist, konzentriert sich das Angebot von Immo-Solidaire hauptsächlich auf den Zugang zu Wohnraum, sorgt aber nicht für eine Senkung der Mietkosten für die Betroffenen. Trotz dieser Elemente verzeichnete die Organisation eine explosionsartige Zunahme der Anfragen, die sich bis 2021 auf 243 und bis 2022 auf fast das Doppelte beliefen. Immo-Solidaire war nicht in der Lage, alle Anträge zu bearbeiten und hatte eine lange Warteliste. Die Befragte von Immo-Solidaire gab an, dass die Organisation sich nicht für alle diese Situationen engagieren könne und stellte fest, dass sie nicht mehr über die Werkzeuge und Ressourcen verfüge, um die Nachfrage zu bewältigen. Derzeit erhält Immo-Solidaire mehr als 40 Anfragen pro Monat und erklärt, dass sie etwa 80 unterzeichnete Mietverträge hält, mit einem Durchschnitt von 30 bis 40 neu unterzeichneten Mietverträgen pro Jahr.

Andere Strukturen wie Chez Paou und La Maisonnée arbeiten mit Personen, die mehrere Probleme haben, darunter auch die Wohnungsproblematik, und interessieren sich für ein niederschwelligeres Angebot als die zuvor genannten Angebote. R5 teilt jedoch die Beobachtung der steigenden Nachfrage im Kontext von Chez Paou, wo sich in Sitten im Jahr 2022 111 Personen beworben haben, gegenüber 50 im Jahr 2021. Auch wenn die Zielgruppe von Chez Paou nicht diejenige ist, die von der kantonalen Wohnbeihilfe betroffen ist und deren Lebenslauf sich durch die Einführung neuer Beihilfen nicht ändern würde, ist ihre Beobachtung eindeutig: Der Kanton Wallis ist mit einer Zunahme der Prekarität und einem Anstieg der Nachfrage konfrontiert. Diese verschiedenen Perspektiven führen zu der Feststellung, dass die Zunahme des Bedarfs im Zusammenhang mit Wohnraum alle prekären Bevölkerungsgruppen betrifft. Schliesslich stellt La Maisonnée fest, dass die Wohnungsproblematik in einigen Fällen einen Einfluss auf die Aufenthaltsdauer der Frauen in ihrer Einrichtung hat, auch wenn die aufgenommenen Frauen nie ausschliesslich wegen einer Wohnungsfrage dort ankommen. Die Vorlage eines schwierigen Dossiers mit Schulden und Sozialhilfe lässt die Vermietenden befürchten, mit diesen Frauen einen Mietvertrag abzuschliessen.

Betroffene Bevölkerung

Bisher bot die DWTI Personen mit niedrigem Einkommen Unterstützung an, insbesondere Personen, die AHV oder IV beziehen, Studierende oder Familien, indem sie zur Finanzierung der Miete beitragen. Diese Zielgruppen sind im Wesentlichen identisch mit denen, die von der Artisane Nouvelle identifiziert wurden, die jedoch den Schwerpunkt auf ältere Menschen legt, die keinen Anspruch auf Sozialhilfe haben. Immo-Solidaire arbeitet vorwiegend mit Alleinerziehenden und Alleinstehenden und betont, dass sie zunehmend mit Personen arbeitet, die bisher die Kriterien für eine kantonale Unterstützung erfüllten.

Solange kantonale Subventionen verfügbar waren, basierte ihre Gewährung auf dem Haushaltseinkommen, dem Vermögen und der Anzahl der Personen, die die Wohnung bewohnten. Die DWTI-Befragten fügten hinzu, dass die Einkommensgrenzen für die Förderfähigkeit auf kantonaler und Bundesebene unterschiedlich waren und dass die Einkommens- und Vermögensgrenze des Bundes niedriger war als die des Kantons (einige Personen, die zwischen der Bundes- und der Kantonsgrenze lagen, erhielten dann nur die Bundesförderung).

La Maisonnée weist ausserdem darauf hin, dass die Frage der Aufenthaltsgenehmigung eine grosse Rolle bei der Wohnungsfrage spielt, da «keine Genehmigung bedeutet keine Wohnung» (R8). Die Befragten fordern daher eine dienststellenübergreifende Überlegung auf kantonaler Ebene, um diese Herausforderungen zu thematisieren.

Herausforderungen und Perspektiven

Die Befragten von Immo-Solidaire stellen fest, dass im Wallis eine Wohnungskrise bevorsteht, was sie befürchten lässt, dass sich die Haltung gegenüber ihren Dienstleistungen ändern wird. Bisher war ihr Angebot für Hausverwaltungen und Eigentümer so interessant, dass einige Vermietenden im Falle der Insolvenz ihrer zukünftigen Mieterinnen und Mieter selbst Dossiers an Immo-Solidaire schickten. In einem angespannteren Wohnungsmarkt werden diese Wohnungen jedoch an Profile vergeben, die weniger Schritte erfordern und leichter zu akzeptieren sind. Regionale Besonderheiten wie das Oberwallis, wo die Leerstandsquote mit dem Ausbau der Lonza drastisch sinkt, werden von den Befragten der Vereinigung hervorgehoben. Die Leerstandsquote entwickelt sich auch in der Region Siders, wo es an erschwinglichen 1,5-Zimmer-Wohnungen und Studios zu mangeln scheint, oder in der Region Monthey, wo Personen aus dem Kanton Waadt und speziell aus der Waadtländer Riviera als Reaktion auf die attraktiven Mietpreise zuziehen.

Derzeit bietet der Kanton zusammen mit Bundesbeiträgen Massnahmen zur Objekthilfe an, mit dem Ziel, spezifische Probleme der Bergregionen zu lösen²⁹ oder gemeinnützigen Wohnraum zu bauen³⁰. Derzeit wird keine Subjekthilfe angeboten. Die aktuelle kantonale Politik hängt möglicherweise damit zusammen, dass im Kanton Wallis Personen überwiegend im Wohneigentum leben, was den Mangel an preisgünstigem Wohnraum verstärkt, zugunsten einer Politik der Förderung von Wohneigentum. Davon sind jedoch nicht die gleichen Bevölkerungsgruppen betroffen. Andererseits wird der Wohnungsbau, obwohl seine Relevanz in anderen Kantonen anerkannt wird, im Walliser Kontext in Frage gestellt, da die Zahl der freien Wohnungen von den DWTI-Befragten als zu hoch angesehen wird.

Die DWTI ist der Ansicht, dass die Situation im Wallis oftmals dazu führt, dass die Probleme anderer Kantone, wie Waadt oder Genf, erst zehn Jahre später auftreten. Während die anderen Kantone also Zeit hatten, neue Massnahmen zu ergreifen, sieht sich das Wallis mit einer Problematik konfrontiert, die es angehen muss.

Auch die geografische Frage stellt sich. Die DWTI stellt fest, dass die an ihn gerichteten Anfragen hauptsächlich die Talebene betreffen, insbesondere in Bezug auf die verfügbare Infrastruktur. Zwar sind die erschwinglichsten Mieten in den Berggemeinden zu finden, doch entsprechen die praktischen Einschränkungen oft nicht den täglichen Bedürfnissen der Betroffenen und den verfügbaren Ressourcen (kein Auto; keine Discountläden usw.). Immo-Solidaire teilt diese Beobachtung und deckt nur sehr wenige Anfragen ab, die Berg- oder Seitentäler betreffen. Auch Artisan Nouvelle stellt fest, dass sich mehr leer stehende Wohnungen in abgelegenen Orten befinden. Neben den praktischen Aspekten geben die Befragten von Artisan Nouvelle oder La Maisonnée auch an, dass die Menschen,

²⁹ Weitere Informationen finden Sie unter : [Wohnbauhilfe \(vs.ch\)](#)

³⁰ Weitere Informationen finden Sie unter : [Unterstützung für öffentliche Institutionen \(vs.ch\)](#)

mit denen die Einrichtungen arbeiten, an ihre Region gebunden sind und selten eine Unterkunft an einem anderen Ort wählen. R9 fügt noch hinzu, dass je nach Höhe der Ergänzungsleistungen die verwalteten Gebäude in bestimmten Gebieten mehr Leerstand aufweisen als in anderen, was von Immo-Solidaire bestätigt wird, indem sie darauf hinweist, dass die Sozialhilfeberechnungen der Gemeinden nicht immer entsprechend der Realität vor Ort erstellt werden, wodurch Mietende gegebenenfalls gezwungen sind, ihr Existenzminimum zu kürzen, um eine Wohnung zu finden.

Was schliesslich die Implementierung von gemeinnützigem Wohnungsbau betrifft, beobachtet die DWTI einige Initiativen, die von einer Reihe von Gemeinden unterstützt werden, in denen angesichts der Wohnungsproblematik ein Nutzen solcher Projekte gesehen wird. Immo-Solidaire betont jedoch, dass sie die Möglichkeit geprüft hat, von der Bundesförderung für gemeinnützige Bauträger zu profitieren und sich dabei mit der hohen Komplexität des Verfahrens und insbesondere der Kriterien konfrontiert sah, die erfüllt werden müssen, um in den Genuss der Förderung zu kommen³¹. Der Verein weist ausserdem darauf hin, dass es zwar eine Bundessubvention in diesem Bereich gibt, der Kanton Wallis jedoch nicht über einen gesetzlichen Rahmen verfügt, der in diese Richtung geht.

Identifizierung der Bedürfnisse

Wie bereits erwähnt, beobachten die DWTI-Befragten, dass sich immer mehr Menschen an die Dienststelle wenden, die nicht mehr für ihren Lebensunterhalt aufkommen können. In diesem Zusammenhang betont R1, dass es wichtig ist, zwischen Personen, die eine Sozialwohnung benötigen, und Personen, die ihre Miete nicht mehr bezahlen können, zu unterscheiden, was die besonderen Bedürfnisse der unteren Mittelschicht verstärkt. Diese Situation führt laut DWTI und Immo-Solidaire dazu, dass sie sich entscheiden, in Wohnungen zu leben, die unter ihren Bedürfnissen liegen, indem sie kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern nehmen, um die Miete bezahlen zu können oder indem sie die Beträge für ihre Grundbedürfnisse wie Lebensmittel kürzen. Diese zweite Praxis ist vor allem dadurch gerechtfertigt, dass es für diese Personen aufgrund ihres Dossiers schwierig ist, eine andere Wohnung zu finden, selbst wenn sie billiger ist. In diesem Zusammenhang stellt die Artisane Nouvelle fest, dass ihre Mietenden, denen die Zuschüsse gestrichen wurden, zum Teil ihre derzeitige Wohnung verlassen, um eine billigere zu finden. Die Stiftung schränkt jedoch ein, dass nach Gesprächen mit allen Mietenden, die bis Ende 2022 Subventionen erhalten, alleinstehende Personen, die AHV- oder IV-Rentner sind oder Ergänzungsleistungen beziehen und in einer 2,5-Zimmer-Wohnung leben, nicht allzu sehr unter der Einstellung der Subventionen leiden dürften, da sie die dadurch verursachten Erhöhungen mit anderen Hilfen abdecken können. Ein/e Teilnehmer/in des Treffens mit Sion Solidaire stimmt dem zu und betont, dass es für eine grosse Familie komplexer sei, eine bezahlbare Wohnung zu finden, als für eine Einzelperson.

DWTI ist ausserdem der Ansicht, dass die Abschaffung der kantonalen und eidgenössischen Zuschüsse dazu führen wird, dass ein bestimmter Teil der Bevölkerung, der bisher durch die Zuschüsse seinen Lebensunterhalt bestreiten konnte, von der Sozialhilfe unterstützt werden muss und dass einem anderen Teil der Personen, die eine Bedürftigkeit aufweisen, die Unterstützung durch die Sozialhilfe verweigert wurde, da sie über der Grenze für eine solche Unterstützung liegen. Diese sehen sich laut DWTI gezwungen, sich so weit wie möglich auf familiäre oder private Hilfe zu verlassen, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können.

Das Angebot von Immo-Solidaire erfüllt zwar bestimmte Bedürfnisse, die von allen Gesprächspartnern unbestritten anerkannt werden, weist aber auch gewisse Einschränkungen auf, die R3 insbesondere mit der Art und Anzahl der bearbeiteten Dossiers erklärt. Die Bedingungen für den Eintritt in das Verfahren des Vereins sind relativ restriktiv, die Profile werden in drei Kategorien kategorisiert: grüne,

³¹ Weitere Informationen finden Sie in den WBS-Kriterien: [Wohnungs-Bewertungs-System WBS \(admin.ch\)](#)

orange und rote Dossiers. Auf Dossiers, die als rot eingestuft werden, geht der Verein nicht ein. Bestimmte Merkmale sind für diese Einteilung ausschlaggebend, wie z. B. keine Mietrückstände und Probleme mit den Nachbarn, die Fähigkeit, die Miete zu zahlen und der Besitz einer langfristigen Aufenthaltsgenehmigung. Die Insolvenz wird nach ihrer Ursache bewertet und wenn das Profil orange bestimmt wird, kann Immo-Solidaire bestimmte Massnahmen beantragen, um die Situation zu stabilisieren, z. B. die Einreichung eines Antrags für eine Beistandschaft. Andererseits möchte der Verein, dass die Personen, für die er den Mietvertrag übernimmt, eine kooperative Haltung einnehmen, indem sie insbesondere die finanziellen Bedingungen des Vereins akzeptieren (50 CHF Betriebskosten und 100 CHF für die Reinigungskraft werden in die Miete eingerechnet). Dies wird insbesondere dadurch erklärt, dass der Verein das volle Risiko trägt, sowohl in Bezug auf die Zahlung der Miete und die Einhaltung des Mietvertrags als auch in Bezug auf die Instandhaltung der Unterkünfte. Der Verein trägt daher ein hohes Risiko, falls es zu Problemen kommt. Darüber hinaus erklärten die Befragten von Immo-Solidaire, dass Problemsituationen Zeit und Ressourcen in Anspruch nehmen, die für andere Dossiers verwendet werden könnten. Schliesslich werden diese Vorkehrungen getroffen, um die Glaubwürdigkeit des Vereins bei den Vermietenden zu erhalten. Die Befragten von Immo-Solidaire sind sich jedoch bewusst, dass diese Arbeitsweise nicht den Bedürfnissen aller eingegangenen Anträge entspricht. Um bestimmte Bedürfnisse zu decken, arbeitet Immo-Solidaire parallel mit einer Stiftung zusammen, die ihnen einen bestimmten Betrag zuweist, der in Form von Mieterleichterungen an ihre Mieter weitergegeben wird und zwischen 50 CHF und 500 CHF pro Monat beträgt.

Netzwerk

Institutionen

Die DWTI verweist Personen, die sich an sie wenden, manchmal an Immo-Solidaire. Die Befragten wenden sich häufig an Immo-Solidaire. Die Caritas Wallis steht ebenfalls in regelmässigem Kontakt mit Immo-Solidaire und einige Fälle können so übernommen werden. Immo-Solidaire ist jedoch nicht immer in der Lage, die an sie weitergeleiteten Fälle zu übernehmen. Zum einen, weil die Personen, die sich an DWTI wenden, noch über eine Wohnung verfügen und Immo-Solidaire sich um Personen kümmert, die eine Wohnung suchen; zum anderen, weil die Vergabekriterien von Immo-Solidaire nicht alle von Wohnungsnot betroffenen Personengruppen abdecken. Insbesondere Chez Paou gibt an, dass eine Zusammenarbeit mit Immo-Solidaire bei ihren Zielgruppen nicht möglich ist, da diese zu instabil sind, um die Kriterien von Immo-Solidaire zu erfüllen. Die angetroffenen Einrichtungen, die ein Publikum unterhalb der Kriterien von Immo-Solidaire aufnehmen, Chez Paou und La Maisonnée, sind sich jedoch einig, dass sie die bemerkenswerte und unverzichtbare Tätigkeit von Immo-Solidaire in der Walliser Landschaft hervorheben und wünschen, dass ein ähnliches Angebot für Haushalte entwickelt wird, die nicht der Zielpopulation von Immo-Solidaire entsprechen und das insbesondere vom Kanton garantiert werden könnte. Immo-Solidaire wird von allen Befragten als eine Ressource oder sogar die einzige derzeit verfügbare Ressource identifiziert, um einen Grossteil der Anfragen zu beantworten.

Andererseits verfügt DWTI über eine Liste von Hausverwaltungen, die für die Verwaltung von Wohnungen mit niedrigen Mieten anerkannt sind, dies ist insbesondere bei der Fondation de l'Artisane Nouvelle der Fall. Das Netzwerk von Sion Solidaire stützt sich ebenfalls auf ein Netzwerk von als "zugeneigt" bezeichneten Eigentümern oder Hausverwaltungen, die einerseits dafür bekannt sind, die von ihrer Organisation betroffenen Zielgruppen zu akzeptieren, und andererseits dafür, diese prekären Situationen nicht auszunutzen. La Maisonnée verfügt ebenfalls über ein Netzwerk von anerkannten Eigentümern, die auch komplexere Fälle akzeptieren.

Es besteht ein regelmässiger Kontakt zum Vereins- und Kantonsgefüge. Die SMZ werden von allen Befragten als Schlüsselressourcen identifiziert. Immo-Solidaire leitet bestimmte Profile auch an Emera weiter und Chez Paou nimmt Domus und CAAD (Centre d'accueil pour les adultes en difficultés) in die

Liste auf. Darüber hinaus verweisen Immo-Solidaire und La Maisonnée in Notsituationen an Institutionen wie Chez Paou, Emmaüs, Caritas oder religiöse Einrichtungen, die manchmal Personen aufnehmen. Schliesslich kann es sein, dass Immo-Solidaire und Chez Paou mit der Abteilung für Beistandschaften und im weiteren Sinne mit allen Sozialdiensten des Kantons Wallis zusammenarbeiten. La Maisonnée arbeitet auch eng mit dem Amt für Kinderschutz, dem Amt für Asylwesen sowie den sozialmedizinischen Diensten zusammen. Durch den kantonalen Zusammenschluss von Institutionen, die sich um Menschen in Schwierigkeiten kümmern, sowie in anderen Zusammenhängen werden Arbeitsgruppen zu spezifischen Themen wie der Betreuung zu Hause eingerichtet.

Die Einrichtungen, mit denen wir gesprochen haben, werden auch von einigen Partnern mobilisiert, wie z. B. dem SMZ oder der IV-Stelle, die zudem Personen weiterverweisen, um bei Chez Paou Praktika oder eine Beurteilung der Arbeitsfähigkeit zu absolvieren.

Schliesslich finden gelegentlich Treffen zwischen DWTI und Immo-Solidaire statt, um die jeweiligen Aufgaben zu klären. Das Amt für Wohnungswesen trifft sich ausserdem jährlich mit den Wohnungsämtern der anderen Kantone, um diese Themen anzusprechen.

In mehreren Gesprächen wird jedoch die fehlende oder zumindest mangelhafte Zusammenarbeit zwischen den Diensten bemängelt, wie dieser Befragte aus der Maisonnette berichtet: "Es wäre interessant [...] eine Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen und mit den Vereinen, weil es oft wirklich Nischenfragen sind". Unsere Befragten erwähnen auch das Interesse an einer Netzwerkarbeit, die je nach Situation die DBM (Dienststelle für Bevölkerung und Migration), das Jugendamt, Vereine, DWTI oder andere Partner mit einbezieht.

Informelle Kontakte

Andererseits nannten unsere Befragten (R2; R3; R7) das persönliche Umfeld häufig als eine Antwort auf die Wohnungsprobleme im Wallis genannt. Die Befragten von Immo-Solidaire geben beispielsweise an, dass viele Menschen bei ihrer Familie oder bei Freunden leben, weil sie keine andere Möglichkeit haben, eine Wohnung zu finden. Diese Bevölkerungsgruppe, die nicht in der Sozialhilfe erfasst ist, aber in einer prekären Situation lebt, wird durch eine Tendenz zur Nichtinanspruchnahme unsichtbar gemacht. Dies schränkt somit den Zugang zu einer klaren Definition des Bedarfs für den Kanton Wallis ein. L'Artisane Nouvelle stimmt dem zu, indem sie darauf hinweist, dass einige Personen lieber auf Ergänzungsleistungen verzichten, weil sie befürchten, dass sie diese Beihilfen zurückzahlen müssen oder dass ihre Kinder nach ihrem Tod diese Beihilfen zurückzahlen müssen. Andererseits betonen die beim Treffen mit Sion Solidaire anwesenden Personen, dass es immer schwieriger wird, Zugang zu einer Wohnung zu erhalten, selbst wenn man beispielsweise eine Garantie des SMZ hat oder Sozialhilfe bezieht und dass die Eigentümer zusätzliche, insbesondere private Garantien verlangen. Solche Forderungen sind insbesondere für Personen, die nicht über ein solches soziales Gefüge verfügen, schwierig. Ebenfalls erwähnt wurde, dass solche Anforderungen für manche Menschen bedeuten, sich in eine «soziale Abhängigkeit» zu begeben.

Abschliessend sei angemerkt, dass die Aufgabenverteilung zwischen Kanton, Gemeinden, subventionierten Vereinen und nicht subventionierten Vereinen von einem Teilnehmer/einer Teilnehmerin des Treffens von Sion Solidaire als komplex bezeichnet wird.

Zukünftige Perspektiven

Die Befragten von DWTI, Immo-Solidaire oder Artisane Nouvelle fordern eine politische Positionierung zugunsten von Wohnbeihilfen für Personen mit mässigem Einkommen. Ihre Feststellung ist, dass Subventionen auf kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Ebene es Menschen mit niedrigem

Einkommen ermöglichen würden, den notwendigen kleinen Unterstützungsbeitrag vor der Sozialhilfe zu erhalten, wie es die früheren Hilfen ermöglichten. R8 von Artisane Nouvelle fügte hinzu, dass Vermietende eine Person, die Wohngeld statt Sozialhilfe erhält, eher begrüßen würden, da sie so eine grössere Sicherheit hätten, dass die Miete auch bezahlt wird. Die Befragten schlagen daher vor, dass sich der Kanton und der Bund in dieser Richtung positionieren sollten, damit diese Personen nicht gezwungen sind, Sozialhilfe in Anspruch zu nehmen³². Eine konkrete Umsetzungsmöglichkeit, die von DWTI genannt wurde, wäre ein Richtplan mit Quoten für Wohnungen für einkommensschwache Haushalte entsprechend den regionalen Bedürfnissen.

Immo-Solidaire stimmt dem zu und betont, dass es derzeit nicht nur darum gehe, Lösungen für Situationen zu finden, die nicht von der Vereinigung übernommen werden, sondern auch darum, beim Bau von Wohnungen zu günstigen Mieten zu helfen. Eine gesetzliche Grundlage, die in diese Richtung geht, wäre willkommen und würde die bisher sehr weit gefassten Kriterien bezüglich der gemeinnützig zugewiesenen Gebiete klären.

Mehrere Befragte betonten den Eindruck, dass der Kanton eine Sogwirkung befürchte, wenn neue Massnahmen eingeführt würden. Dieselben Befragten weisen jedoch darauf hin, dass Menschen mit niedrigem Einkommen nicht kommen müssen, sondern bereits im Kanton sind. Bei der Interaktion mit den kantonalen Stellen hat Immo-Solidaire jedoch eine offene Haltung insbesondere der Dienststelle für Sozialwesen gegenüber der Wohnungsproblematik beobachtet und zwar seit den Anfängen der Vereinigung im Jahr 2012 und bis heute. Ein soziales und politisches Bewusstsein fehlt jedoch im Wallis, wo die Politik der Wohnraumförderung laut Immo-Solidaire keine Priorität zu haben scheint. Schliesslich wird von La Maisonnée eine institutionenübergreifende Gruppe vorgeschlagen, um eine Antwort auf die komplexer werdenden und vielfältigen Bedürfnisse der prekären Bevölkerungsgruppen zu geben.

Zusammenfassung:

Im zweiten Teil des Berichts wird die Wohnsituation im Wallis detailliert dargelegt. Zu diesem Zweck haben wir den Blickwinkel der Gemeinden und der Fachleute vor Ort gekreuzt, um den Bestand und die Bedürfnisse zu definieren. Zunächst wurde ein Fragebogen an alle 122 Walliser Gemeinden verschickt. Von diesen haben 70 geantwortet. Dies ermöglichte es uns, ein kantonales Profil zu erstellen, ob es auf ihrem Gebiet eine Wohnungspolitik für Personen mit moderatem Einkommen gibt oder nicht, welche Art von Unterstützung, welche Art von Begünstigten und welche Art von betroffenen Haushalten, und gegebenenfalls den Grund, weshalb es in der Gemeinde keine solche Unterstützung gibt, die Anspruchsvoraussetzungen, das Vorhandensein von Wohnungsnot in dem Gebiet, die Bedeutung des Themas oder die Entwicklung der Situation der Wohnraumförderung und die eventuelle Präsenz von Drittorganisationen, die sich in dem Gebiet mit dem Thema befassen. Daraus geht hervor, dass nur wenige Gemeinden der Ansicht sind, dass sie eine Politik der Wohnraumförderung umsetzen. Dies wird insbesondere mit fehlenden finanziellen Ressourcen erklärt und damit, dass der Bedarf nicht erkannt wird, da das Thema Wohnen nicht zu einer politischen Priorität gemacht wird. Zu den vorgeschlagenen Hilfen gehört die Bereitstellung von Grundstücken oder Immobilien, die von der Gemeinde erworben wurden. In der Hälfte der Antworten wird von einer Wohnungsnot gesprochen, wobei diese vor allem im Oberwallis identifiziert wird.

³² Zu beachten ist, dass auf Bundesebene mehrere Botschaften zu diesem Thema behandelt und vom Stände- und Nationalrat abgelehnt wurden, wie es beispielsweise am 11. März 2019 der Fall war. Weitere Informationen finden Sie unter : [Wohnungspolitik des Bundes \(admin.ch\)](http://www.admin.ch)

Anschliessend wurden halbdirektive Interviews mit fünf Institutionen geführt, die im Wohnungssektor tätig sind, sei es auf staatlicher oder auf Vereinsebene. In diesen Gesprächen erörterten die Befragten ihre Vorstellungen von den Herausforderungen vor Ort, die bestehende Zusammenarbeit im Walliser Kontext sowie die erwarteten oder erhofften Entwicklungen. Angesichts der Einstellung der eidgenössischen und kantonalen Subventionen am 1. Juli 2023 stellten die Fachleute eine Zunahme der Anträge auf Subventionen oder Beihilfen fest, auf die nicht erschöpfend eingegangen werden kann, sei es aufgrund des Profils der Personen, die den Antrag stellen, oder aufgrund des Fehlens einer Gesetzgebung, die dies ermöglicht. Die derzeit verfügbaren Subventionen, die an den Kauf oder die Renovierung von Häusern in Berggebieten gebunden sind, sowie die Inanspruchnahme von gemeinnützigen Bauträgern ermöglichen es nicht, den Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden. Dies zeigt, dass die gesamte prekäre Bevölkerungsgruppe von der Wohnungssituation im Wallis betroffen ist.

Kapitel 3: Kantonale Politiken

Einführung

Der dritte Teil der Studie zielt darauf ab, bestehende Wohnförderungspolitiken anderer Kantone zu identifizieren und ihre Relevanz für den Walliser Kontext zu bewerten. Nach einem kurzen Überblick über die Palette der bestehenden Politiken legen wir den Schwerpunkt auf vier besondere und beispielhafte Kantone.

Kantonale Wohnbeihilfen

Die Kantone können die Bundeshilfe mit den im WEG vorgesehenen zusätzlichen Verbilligungen ergänzen, die auf kantonaler Ebene finanziert werden, oft in Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Obwohl sie sich auf den Bundesrahmen stützen, beruhen sie auf kantonalen Gesetzgebungen. Darüber hinaus hat das Bundesamt für Wohnungswesen einen Vorschlag für ein Modell für individuelle Wohnhilfe (personenbezogene Beihilfe) für die Kantone entwickelt, von dem sich nur wenige inspirieren liessen, den aber mehrere Gemeinden übernommen haben. So bietet beispielsweise die Stadt Lausanne eine *kommunale Wohnhilfe (allocation communale d'aide au logement AAL)* und die Stadt Genf eine *aide personnalisée (persönliche Beihilfe) an*.

Laut der Studie des Bundesamtes für Statistik (2007) können drei Gruppen von kantonalen Massnahmen unterschieden werden. Erstens: Zusatzverbilligungen zu den Grundverbilligungen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) sind indirekte individuelle Hilfen, die nicht direkt an die Mieterinnen und Mieter, sondern an die Vermietenden ausbezahlt werden, obwohl sie von der wirtschaftlichen Situation der Haushalte, die die Wohnung bewohnen, abhängen. Diese Art von Zuschüssen hängt strikt vom Anspruch auf Bundeshilfe nach dem WEG ab, bietet aber eine höhere oder längerfristige Hilfe als die föderalen Grundverbilligungen. Die Anspruchsvoraussetzungen können mit denen des WEG übereinstimmen oder restriktiver sein. Diese Art von Leistungen gibt es in den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Bern, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, St. Gallen, Schwyz, Tessin, Uri und Wallis. Zweitens handelt es sich bei den von der Bundeshilfe unabhängigen kantonalen Leistungen um eigenständige indirekte individuelle Hilfen. Diese Art von Zuschüssen kann somit auch ohne Bundeshilfe ausgezahlt werden und findet sich in den Kantonen Basel-Landschaft, Genf, Graubünden, Waadt, Wallis, Zug und Zürich. Zu beachten ist, dass Basel-Landschaft, Graubünden, Zug und Wallis eine ergänzende Hilfe mit einer eigenständigen Hilfe kombinieren. Die Zuschüsse in den Kantonen Genf, Waadt und Zürich sind völlig unabhängig von der Bundeshilfe. Häufig ist für die Umsetzung der Massnahmen eine finanzielle Beteiligung der Gemeinden erforderlich. In den Kantonen Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin und Zug sind die Gemeinden verpflichtet, sich an der Finanzierung der Massnahme zu beteiligen, wobei der Anspruch auf Leistungen im gesamten Kantonsgebiet gewährleistet ist. In den Kantonen Freiburg, Graubünden, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Waadt und Zürich hingegen ist die Gemeindefinanzierung eine Voraussetzung für die Gewährung der kantonalen Unterstützung. Drittens handelt es sich bei den Leistungen der direkten individuellen Wohnraumförderung um Beihilfen, die direkt an die mietende Person gezahlt werden und unabhängig von der Bundeshilfe sind. Diese Art von Leistungen findet man nur in den Kantonen Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Genf. Im Kanton Genf richtet sich die Hilfe an Personen unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze. In Basel-Landschaft ist die Unterstützung vollständig an die Gemeinden delegiert, die jedoch nicht alle eine Politik der Wohnraumförderung entwickelt haben, sodass die Unterstützung nicht im gesamten Kantonsgebiet gewährleistet ist (Bonoli & Bertozzi, 2007).

Auswahl der Kantone und Methodik

Die Analyse der kantonalen Politiken erfolgte in drei Phasen: 1) Auswahl der Kantone; 2) Analyse und Beschreibung ihrer Wohnungspolitiken; 3) Beurteilung der Anwendbarkeit der Massnahmen im Walliser Kontext (siehe Kapitel Empfehlungen).

Eine erste explorative Analyse der auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen verfügbaren kantonalen Wohnungspolitiken sowie die Konsultation vergleichender Studien ermöglichten die Auswahl von vier Kantonen: Waadt, Genf, Basel-Landschaft und Jura. Diese Auswahl beruht auf den folgenden Kriterien: 1) Existenz kantonalen Gesetzgebungen zur Wohnraumförderung; 2) Vielfalt der Arten von Wohnraumförderung; 3) Repräsentativität der geografischen Lage (Stadt, Land, Berge).

Um die Politik in diesen vier Kantonen zu analysieren und zu beschreiben, wurden zwei Arten von Dokumenten konsultiert: kantonale Gesetzestexte und Webseiten der kantonalen Stellen, die für Fragen der Wohnbeihilfen zuständig sind. Sofern verfügbar, wurden auch Studien und Berichte konsultiert, die sich auf die kantonalen Wohnbeihilfen bezogen.

Die Dokumentenanalyse wurde durch vier halbdirektive Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der für den Wohnungsbau zuständigen kantonalen Stellen ergänzt. Die Interviews dienten einerseits dazu, die Qualität und Genauigkeit der Daten aus der Dokumentenanalyse zu überprüfen, und andererseits dazu, die Informationen zu ergänzen und bestimmte Elemente zu vertiefen (insbesondere die Stärken und Schwächen der Politiken und die geplanten Zukunftsperspektiven). Zu diesem Zweck wurde ein Interviewleitfaden erstellt. Die Fragen betrafen folgende Themen: Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt; Die Arten der vorgeschlagenen kantonalen Massnahmen und die beteiligten Akteure; Die Kriterien für die Gewährung von Unterstützung und die Empfänger der Unterstützung; Die Stärken und Schwächen der Politik und die Zukunftsaussichten. Die Interviews wurden von den Mitgliedern des Forschungsteams³³ geführt und zu Analyse Zwecken aufgezeichnet und transkribiert.

Schliesslich wurden vier Kantonsporträts sowie eine Vergleichstabelle erstellt, die den Kanton Wallis einbezog und die wichtigsten Informationen jedes Kantons zusammenfasste. Der Überblick über die Vielfalt der kantonalen Politiken sowie die vergleichende Perspektive mit dem Wallis ermöglichten es schliesslich, über die Anwendbarkeit der Massnahmen im Walliser Kontext nachzudenken. Tatsächlich wurden in Absprache mit der Dienststelle für Sozialwesen Empfehlungen formuliert, die auf den Erfahrungen anderer Kantone und den in der Walliser Politik identifizierten Lücken basieren.

Porträts

Waadt

Der Kanton Waadt erlebt eine Zeit der Wohnungsnot, insbesondere im Genferseegebiet, mit einer Leerstandsquote von 0,98% (BFS, Juni 2023). Derzeit stehen in Lausanne laut unserem Gesprächspartner seit 10-15 Jahren Personen auf der Warteliste für subventionierte Wohnungen. Der Kanton Waadt verfügt über ein breites Spektrum an kantonalen Massnahmen zur Wohnraumförderung, die unabhängig von der Unterstützung durch den Bund sind. Die kantonale Wohnungspolitik des Kantons Waadt beruht auf der Förderung von Wohnraum, der für alle Haushalte zugänglich ist, indem der Bau von mehr erschwinglichen Wohnungen gefördert wird. Der Kanton Waadt bietet sowohl Subjekthilfe als auch Objekthilfe an.

³³ Für das Interview mit dem Kanton Basel-Landschaft haben wir mit der Universität Basel zusammengearbeitet.

Objekthilfe

Zunächst einmal bietet der Kanton Waadt Objekthilfe an, für die die Direktion für Wohnungswesen zuständig ist. Das kantonale Gesetz vom 9. September 1975 über das Wohnungswesen³⁴ regelt Objekthilfen, die Mietzinssenkungen ermöglichen. Es beinhaltet die Zusammenarbeit zwischen der Privatwirtschaft, den Gemeinden und dem Kanton. Die Gemeinden haben die Aufgabe, die Entwicklung der Wohnsituation zu verfolgen, den ungedeckten Bedarf zu ermitteln und die notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Der Kanton hat eher die Aufgabe, zu koordinieren, Auskünfte zu erteilen und zu finanzieren. Gemäss dem Ausführungsreglement³⁵ werden die Gesuche um Objekthilfe an die Gemeinde gerichtet. Das kantonale Gesetz vom 10. Mai 2016 über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands³⁶ und das dazugehörige Reglement³⁷ stellt den Gemeinden und privaten Akteuren die notwendigen Instrumente zur Verfügung, um sie beim Bau von gemeinnützigen Wohnungen und der Erhaltung des Mietwohnungsbestands zu unterstützen. Es gibt vier Arten von gemeinnützigem Wohnungsbau, die von Bauträgern, hauptsächlich privaten Stiftungen und Genossenschaften, gebaut und auf den Markt gebracht werden:

- 1) Subventionierte Wohnungen : Sie werden auch als preisgünstige Wohnungen oder Wohnungen mit Objekthilfe bezeichnet und richten sich an die am stärksten benachteiligte Bevölkerung. Sie werden mit einer kantonalen Subvention (à fonds perdu) gebaut oder renoviert. Der Kanton legt die Bedingungen für den Eintritt und den Verbleib in der Wohnung fest und überprüft die Auslastungsquote der Personen. Es müssen Bedingungen eingehalten werden, die im Reglement vom 17. Januar 2007 über die Belegungsbedingungen für preisgünstige Mietwohnungen³⁸ geregelt sind. Es handelt sich um eine paritätische Hilfe von Kanton und Gemeinde, die über eine Dauer von 15 Jahren gewährt wird und die Mieten um 20 bis 30 % senkt.
- 2) Erschwinglicher Wohnraum: Die Gemeinden fördern im Rahmen des kantonalen Gesetzes den Bau von erschwinglichem Wohnraum durch die Gewährung von Darlehen für Bauten oder durch raumplanerische Massnahmen, wo neue Richtpläne eine bestimmte Quote an gefördertem Wohnraum vorschreiben. Die Gemeinden können diese Art von Wohnraum auch in ein Raumplanungsprojekt einbeziehen. So sind diese Wohnungen nicht Gegenstand einer kantonalen Subvention, aber möglich, indem eine Quote festgelegt wird, die den Zugang zu dieser Art von Wohnraum sicherstellt. Die Mieten müssen 25 Jahre lang erschwinglich bleiben.
- 3) Wohnungen für Studierende: Hierbei handelt es sich um kleine, vom Kanton subventionierte Wohnungen, deren Mieten kontrolliert werden.
- 4) Betreutes Wohnen : Diese Art von Wohnungen sind für ältere Menschen bestimmt und werden mithilfe eines zinslosen kantonalen Darlehens gebaut. Sie müssen eine Reihe von Bedingungen erfüllen, wie z. B. einen Gemeinschaftsraum und Zugang zu Hilfs- und Betreuungsdiensten.

Die Objekthilfe im Kanton Waadt umfasst auch Steuerbefreiungen für Bauten, die erschwingliche Mieten anbieten. Hier ist auch das Vorkaufsrecht zu nennen, das es den Gemeinden ermöglicht, beim Kauf einer zum Verkauf stehenden Immobilie Vorrang zu haben. Die Gemeinde Lausanne zum Beispiel hat bereits mit Genossenschaften zusammengearbeitet, um Gebäude zu nutzen, um erschwingliche

³⁴ [Loi sur le logement du 9 septembre 1975 \(LL - BLV 840.11\)](#)

³⁵ [Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement \(RLL - BLV 840.11.1\)](#)

³⁶ [Gesetz vom 10. Mai 2016 über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands \(LPPPL - BLV 840.15\)](#)

³⁷ [Ausführungsreglement vom 25. Oktober 2017 zum Gesetz vom 10. Mai 2016 über die Erhaltung und Förderung des Mietparks \(RLPPPL - BLV 840.15.1\)](#)

³⁸ [Reglement vom 17. Januar 2007 über die Belegungsbedingungen für preisgünstige Wohnungen \(RCOLLM - BLV 840.11.2.5\)](#)

Mieten anzubieten. Schliesslich besteht ein Instrument des LPPPL darin, bei Arbeiten in einem Mietshaus die Art der Arbeiten zu überprüfen und die Mieterhöhung zu begrenzen, um einen Bestand an erschwinglichen Mieten aufrechtzuerhalten.

Subjekthilfe

Die individuelle Wohnbeihilfe (*aide individuelle au logement AIL*), für die das Sozialdepartement zuständig ist, richtet sich nur an Familien mit Kindern, für die die Mietbelastung im Verhältnis zu ihren finanziellen Mitteln zu hoch ist (Belastungsquote) und die weder Sozialhilfe noch Ergänzungsleistungen zur AHV/IV beziehen. Es handelt sich um eine à-fonds-perdu-Hilfe, die paritätisch zwischen Kanton und Gemeinden aufgeteilt ist. Nur 11 Gemeinden haben sich diesem System angeschlossen (von den 300 Waadtländer Gemeinden), es handelt sich dabei hauptsächlich um die grossen Städte des Kantons: Coppet, Gland, Lausanne, Lutry, Montreux, Morges, Nyon, Prilly, Pully, Vevey, Yverdon-les-Bains. Die AIL wird auf der Grundlage der Familiensituation, des Haushaltseinkommens und der Miete berechnet. Die Kriterien für die Gewährung der AIL sind auf kantonaler Ebene im Reglement vom 5. September 2007 über die individuelle Wohnbeihilfe (RAIL)³⁹ und dem Beschluss zur Festlegung des kantonalen Modells für die Gewährung der individuellen Wohnbeihilfe (AMCAIL)⁴⁰ definiert. Die Hilfe deckt die Differenz zwischen dem massgeblichen und dem theoretischen Mietzins und darf 1'000 CHF pro Zimmer und Jahr nicht übersteigen. Sie wird für ein Jahr gewährt und kann verlängert werden. Einige Gemeinden haben diese gesetzlichen Grundlagen durch spezifische Bedingungen ergänzt.

Perspektiven

Trotz des kantonalen Systems der Wohnraumförderung ist die Situation für die wirtschaftlich schwächste Bevölkerungsgruppe zunehmend besorgniserregend. Der Kanton denkt zusammen mit der ASLOCA und den Immobilienkreisen über Lösungen für die Wohnungsnot nach. Im Mittel- und Hinterland ist die Situation jedoch weniger kritisch, da die Menschen dort zu befriedigenderen Bedingungen wohnen können. Ausserdem werden die Instrumente von den Gemeinden uneinheitlich eingesetzt. Schliesslich hat die Sanierung des Mietwohnungsbestands mit erneuerbaren Energien als Ersatz für fossile Energieträger Auswirkungen auf die Erhöhung der Mieten und Nebenkosten, was für einen Teil der Bevölkerung ein Problem darstellt.

Genf

Der Kanton Genf befindet sich derzeit in einer Situation der Wohnungsnot mit einer sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,42% (BFS, Juni 2023), wenig Baumöglichkeiten und einem Bevölkerungswachstum. Es handelt sich um einen "Stadtkanton", der auf einem kleinen Gebiet ausgebreitet ist. Der Mangel an Wohnraum besteht seit mehreren Jahrzehnten und hat die Genfer Gesetzgeber dazu veranlasst, sich sehr aktiv mit Wohnungsfragen zu beschäftigen. Das Angebot an Wohnraumförderungsmassnahmen besteht schon seit langem und ist umfangreich. Es ist eigenständig und unabhängig von der Hilfe des Bundes. Die Verantwortung für die Wohnraumförderung liegt hauptsächlich beim Kanton, im Gegensatz zum Kanton Waadt, der einen Teil der Kompetenzen an die Gemeinden delegiert. Das kantonale Gesetz vom 4. Dezember 1977 über die Wohnraumversorgung und den Mieterschutz (LGL)⁴¹ regelt sowohl die Objekt- als auch die Subjekthilfe. Gemäss dem LGL gewährt der Kanton Genf den Eigentümern Hilfe in Form von Steuervergünstigungen, Betriebszuschüssen, personalisierten Zuschüssen oder Bürgschaften für Hypothekendarlehen für den Bau von subventionierten Wohnungen.

³⁹ [Reglement vom 5. September 2007 über individuelle Wohnbeihilfen \(RAIL - BLV 840.11.3\)](#)

⁴⁰ [Beschluss zur Festlegung des kantonalen Modells für die Gewährung von individuellen Wohnbeihilfen \(AMCAIL - BLV 840.11.3.1\)](#)

⁴¹ [rsGE I 4 05: Allgemeines Gesetz über die Wohnung und den Schutz der Mieter \(LGL\) - SILGENEVE](#)

Objekthilfe

Die Objekthilfe ermöglicht den Betrieb von subventioniertem Wohnraum. Im Kanton Genf gibt es drei Arten von subventioniertem Wohnraum, die im LGL geregelt sind: billige Wohnungen (*habitations bon marché* HBM) für Personen mit sehr geringem Einkommen, die häufig Eigentum von Stiftungen sind; mässige Mietwohnungen (*les habitations à loyer modéré* HLM) für Personen mit geringem Einkommen; und gemischte Wohnungen (*habitations mixtes* HM) für Personen, die eine persönliche Subvention erhalten (unten beschriebene individuelle Hilfe). Eigentümer von HBM-, HLM- oder HM-Wohnungen können von Steuervergünstigungen profitieren. Bei HBM- und HLM-Wohnungen sinkt die Unterstützung des Kantons jedes Jahr und die Mieten steigen proportional dazu. Die Kriterien für den Zugang zu einer subventionierten Wohnung werden von den Eigentümern der HBM-, HLM- oder HM-Gebäude für 80 % ihrer Wohnungen selbst gewählt, obwohl die Bedingungen vom Kanton Genf überprüft und genehmigt werden müssen. Die Bedingungen sind: Sie müssen in den letzten acht Jahren mindestens vier Jahre ununterbrochen im Kanton Genf gewohnt haben, im Kanton Genf steuerpflichtig sein, nicht über ein "offensichtlich übermässiges" Vermögen verfügen, die Einkommens-, Vermögens- und Belegungsnormen gemäss den vom LGL auferlegten Normen einhalten. Die restlichen 20% dieser Wohnungen werden an Mietende vergeben, die vom kantonalen Amt für Wohnungswesen und Grundstücksplanung (OCLPF) je nach Dringlichkeit der Situation ausgewählt werden.

Darüber hinaus zielt das kantonale Gesetz für den gemeinnützigen Wohnungsbau (2007)⁴² darauf ab, 20 % des Genfer Mietwohnungsbestands als gemeinnützigen Wohnungsbau vorzuschreiben. Dabei handelt es sich um Wohnungen, bei denen der Kanton die Aufwands- und Belegungsquote kontrolliert und die sich grösstenteils in öffentlicher Hand befinden. Die A-fonds-perdu-Beiträge ermöglichen es, ein dauerhaftes und stabiles Angebot zu gewährleisten, indem die Eigentümer gezwungen werden, bei ihren Bauprojekten einen Teil als gemeinnützige Wohnungen zu realisieren. Diese Art der Objekthilfe wird derzeit im Vergleich verbilligten Wohnungen bevorzugt.

Der Kanton bietet Steuervergünstigungen, einfache Bürgschaften für Hypothekendarlehen, Hypotheken oder Forward-Darlehen für Genossenschaften und Genossenschafter/innen.

Subjekthilfe

Es gibt zwei personenbezogene Beihilfen, die sich an Mieter richten, die auf dem freien Markt eine Wohnung finden, für die die Belastung aber zu hoch ist:

- 1) Der personalisierte Zuschuss HM: Der Zuschuss wird an den Mieter und nicht an den Eigentümer des Gebäudes gezahlt und gilt nur für gemischte Wohnungen (HM). Die Mieten für HM-Wohnungen entsprechen den Mieten für Wohnungen des Typs HLM. Der Zugang zu einer HM-Wohnung hängt von Bedingungen ab, die mit der Aufenthaltsdauer im Kanton Genf, der Einkommenssteuerpflicht, einer Vermögensgrenze und der Einhaltung eines bestimmten Belegungsgrades zusammenhängen. Der Zuschuss kann nicht mit Ergänzungsleistungen zur AHV/IV oder mit Wohngeld kumuliert werden. Die Höhe der personalisierten Subvention HM wird auf der Grundlage der Differenz zwischen der effektiven Miete und der Sollmiete berechnet (massgebendes Einkommen gemäss Gesetz LGL multipliziert mit dem reglementarischen Aufwandsatz). Die Unterstützung wird für maximal 25 Jahre gewährt. In einem HM-Gebäude müssen mindestens 60% der Mieterinnen und Mieter unter Berücksichtigung ihres Einkommens mindestens die Hälfte der maximalen Subvention erhalten.

⁴² [rsGE I 4 06: Gesetz für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen \(LUP\) - SILGENEVE](#)

- 2) Wohngeld: Richtet sich an Mietende, die keine Miete finden, die ihrer finanziellen Situation (Einkommen und Vermögen) entspricht und betrifft alle Arten von Wohnungen (HLM, HBM und andere nicht subventionierte Gebäude), mit Ausnahme von HM, die bereits einen personalisierten Zuschuss erhalten. Es handelt sich um einen Betrag, der monatlich direkt an die Mietenden ausgezahlt wird. Die Kriterien für die Gewährung sind folgende: Vorweisen eines Mietvertrags, eine Miete, die eine zu hohe Belastung darstellt, nachgewiesene erfolglose Suche nach einer günstigeren Wohnung, Steuerpflicht in Genf, mindestens vier aufeinanderfolgende Jahre Wohnsitz in Genf, während den letzten acht Jahren, kein steuerpflichtiges Vermögen besitzen, eine bestimmte Belegungsquote der Wohnung einhalten, keine individuellen Leistungen vom Typ Ergänzungsleistung AHV/IV erhalten. Die Höhe der Wohnbeihilfe entspricht der Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Sollmiete.

Perspektiven

Der Kanton Genf richtet seine Wohnhilfepolitik derzeit auf den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus und auf persönliche Hilfen aus. Tatsächlich steigen die Budgets für die Subjekthilfe laut unserem Gesprächspartner an. Im Gegensatz dazu gehen die Anträge auf Objekthilfe zurück. Dies ist insbesondere auf einen Paradigmenwechsel in der Genfer Politik zurückzuführen, durch die Entscheidung, die Hilfe mit der HM-Subvention stärker auf persönliche Hilfen auszurichten, und die eine Antwort auf die zunehmende Prekarität geben wollte, indem ein Wohngeld angeboten wird.

Vom Auslaufen der WEG-Subventionen ist der Kanton Genf nicht betroffen, da er ein umfangreicheres Förderinstrumentarium entwickelt hat als auf Bundesebene. Die geringe bebaubare Fläche, das Bevölkerungswachstum und die Prekarisierung könnten sich jedoch in Zukunft negativ auf die Wohnsituation auswirken.

Jura

Der Kanton Jura bietet die niedrigsten Mieten der Schweiz und hat die höchste Leerstandsquote der Schweiz, die in den letzten Jahren stetig gestiegen ist und im Juni 2023 3,17% betrug (BFS). Leerstehende Wohnungen zu niedrigen Preisen werden in ausreichender Menge angeboten. In der Tat wurden in den letzten Jahren viele Neubauten errichtet, doch die Bevölkerung ist nicht gewachsen. Darüber hinaus gibt es im Kanton eine grosse Anzahl an Hausbesitzern, aber auch an Grenzgängern. Der Sektor Wohnungswesen des Amtes für Wirtschaft und Beschäftigung ist für die Umsetzung der Wohnungspolitik im Kanton Jura zuständig, insbesondere für den Vollzug des ehemaligen Bundesgesetzes WEG und einer ergänzenden kantonalen Hilfe, die von der Hilfe des Bundes abhängt (Objekthilfe).

Objekthilfe

Der Kanton Jura hat eine ergänzende kantonale Beihilfe zum WEG vom 13. Dezember 1991 geschaffen, das Dekret vom 14. Dezember 1991 zur Förderung des Baus und der Renovierung von Sozialwohnungen⁴³. Gemäss diesem Dekret fördert der Staat Jura den Bau und die Renovierung von Wohnungen mit sozialem Charakter, um Personen "in bescheidenen Verhältnissen" geeignete Wohnungen anzubieten. Die Unterstützung wird an die Eigentümer von Gebäuden gezahlt und erfolgt in Form einer zusätzlichen Mietzinssenkung. Sie wird 15 Jahre lang gewährt. Es handelt sich um eine von der Bundeshilfe abhängige Beihilfe, die für alle Mietwohnungen gewährt wird, die von der Bundeshilfe gefördert werden. Sie richtet sich also an Personen, die die Anspruchsvoraussetzungen des WEG erfüllen. Der Kanton kann die Bedingungen jedoch einschränken, entweder im Wege der Kontingenz oder durch die Festlegung niedrigerer Einkommens- und Vermögensgrenzen als die vom Bund festgelegt. Bei den vertretenen Personen handelt es sich mehrheitlich um AHV- und IV-Bezüger,

⁴³ [844.12 - Dekret zur Förderung des Baus und der Renovierung von Sozialwohnungen=1&id=26563](#)

aber auch um Familien, Paare und Alleinerziehende, deren Zahl in den letzten 4-5 Jahren gestiegen ist und die eine geräumige Wohnung benötigen. Bei Letzteren sind die Gemeinden dafür zuständig, ihnen bei der Suche nach geeigneten Wohnungen zu helfen.

Perspektiven

Die kantonale Unterstützungsmassnahme läuft gleichzeitig mit dem WEG aus. Derzeit gibt es im Kanton noch zwei Gebäude, die vom WEG profitieren. Um das Ende des WEG vorwegzunehmen, hat sich der Kanton mit den Eigentümern und den Hausverwaltungen getroffen, die in der Lage waren, die Mieten zu attraktiven Preisen zu halten. Es sind keine Massnahmen geplant, um die kantonale Unterstützung zu ersetzen, da es keine Nachfrage nach gemeinnützigen Wohnungen gibt und der Kanton sowohl in der Stadt als auch auf dem Land über genügend erschwingliche Wohnungen verfügt.

Der Kanton hat wenig Kontakt zu den Gemeinden, was vor allem daran liegt, dass es keine Anträge auf Wohngeld gibt. Er möchte jedoch einen Verein mit den Gemeinden gründen, um diese Verbindung herzustellen. Die Gemeinde Delémont, in der es weniger leerstehende Wohnungen und mehr Alleinerziehende und Sozialhilfeempfänger gibt, hat eine Wohnraumbehörde eingerichtet.

Angesichts der Situation, dass die Rate der Prekarität wie in anderen Teilen der Schweiz zunimmt, wurden oder werden auf Ebene der Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen Hilfen eingeführt, die nicht direkt mit dem Wohnen zu tun haben. Ausserdem wird die Zahl der Neubauten laut unserem Gesprächspartner aufgrund der steigenden Hypothekarzinsen sicherlich zurückgehen, wodurch die Leerstandsquote sinken dürfte. Angesichts der aktuellen Leerstandsquote fokussiert der Kanton Jura seine Überlegungen jedoch eher auf Massnahmen zur Förderung der Region als auf Massnahmen zur Wohnraumförderung.

Basel-Landschaft

Der Kanton Basel-Landschaft bietet ein relativ breites Spektrum an Wohnbeihilfen an. Er bietet sowohl autonome Objekthilfen als auch personenbezogene Hilfen an. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie wurde das kantonale Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz⁴⁴ revidiert und tritt am 1. Januar 2024 in Kraft. Die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion ist für die Objekthilfe zuständig und das Kantonale Sozialamt für die Subjekthilfe. Die Leerwohnungsquote ist im Kanton Basel-Landschaft historisch tief. Sie betrug im Juni 2023 0,92% (BFS). Viele Menschen aus Basel-Stadt ziehen nach Basel-Landschaft, so dass die Leerwohnungsquote hier niedriger ist (1,07% in Basel-Stadt im Juni 2023, BFS). Das eher positive wirtschaftliche Umfeld sowie die lange Zeit niedrigen Hypothekarzinsen haben den Bau und den Erwerb von Wohnraum begünstigt und eine Politik geprägt, die stärker auf Eigentum als auf Miete ausgerichtet ist (von Stokar et al., 2015).

Objekthilfe

Die Massnahmen zur Förderung der Objekthilfe sind im *Gesetz über die Wohnbauförderung*⁴⁵ vom 30.03.2024 geregelt. Vor seiner Revision verfolgte das Gesetz zwei Ziele: die Unterstützung von Hauseigentümern und die Förderung des Baus von preisgünstigem Wohnraum für Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. In Bezug auf das zweite Ziel gewährte der Kanton im Rahmen dieses Gesetzes Beihilfen zur Senkung der Mietbelastung und förderte auch Wohnungsbaugenossenschaften. Im Einzelnen wurden zwei Massnahmen zur Objekthilfe angeboten:

⁴⁴ [SGS 842 - Gesetz über die Wohnbauförderung - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

⁴⁵ [SGS 842 - Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

- 1) Kantonale Zusatzverbilligung: Als Ergänzung zur Bundeshilfe nach WEG wird die kantonale Zusatzverbilligung nur für Wohnungen gewährt, für die bereits eine Bundeshilfe gewährt wurde.
- 2) Grundverbilligung durch den Kanton: Autonome kantonale Hilfe, die unabhängig von der Hilfe des Bundes an Bauprojekte ausbezahlt wird.

Gemäss dem Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung kamen für die kantonale Zusatzverbilligung folgende Personen in Frage: Ehepaare oder Personen in eingetragener Partnerschaft, Familien, Alleinerziehende, Personen, die betagte oder chronisch kranke Angehörige im eigenen Haushalt betreuen, Betagte und Invalide in bescheidenen und mittleren Verhältnissen.

Die Gesetzesrevision beruht auf dem Wunsch, Massnahmen für altersgerechtes Wohnen weiter auszubauen, Hausbesitzer weiterhin zu unterstützen und die ökologische Dimension zu integrieren sowie moderate Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen anzubieten. Diese den Wohnbereich berührenden Themen wurden in einem überarbeiteten Gesetz zusammengefasst, das ein Paket von Massnahmen zur Wohnraumförderung bündelt. Das neue Gesetz verfolgt vier Ziele: 1) Unterstützung beim Erwerb oder Bau von Wohneigentum; 2) Energiesparmassnahmen für Eigentümer; 3) Bereitstellung von gemeinnützigem Wohnraum; 4) Umbau von Seniorenwohnungen, um sie barrierefrei zu gestalten. In Bezug auf gemeinnützigen Wohnraum berät der Kanton die Bauprojekte, vergibt zinsgünstige Darlehen an Bauprojekte und gewährt Baurechte auf Grundstücken, die sich im Besitz des Kantons befinden. Es handelt sich um eine vollständig vom Kanton finanzierte Förderung, die gegenüber dem Bund autonom ist. Da die Subventionen nach dem WEG im Jahr 2025 auslaufen, wollte der Kanton Basel-Landschaft nur eigenständige Massnahmen einführen. Die Gemeinden können jedoch Massnahmen vorschlagen, die unabhängig von den kantonalen Massnahmen sind oder diese ergänzen.

Subjekthilfe

Auch der Kanton Basel-Landschaft bietet unter der Verantwortung des kantonalen Sozialamts und gemäss dem *Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen*⁴⁶ vom 20. März 1997 eine Subjekthilfe an. Es handelt sich dabei um eine direkte individuelle Hilfe in Form von Mietbeiträgen. Sie soll Familien und Alleinerziehende, die sich in einer prekären Lage befinden, unterstützen, indem sie ihre finanzielle Belastung verringert. Insbesondere richtet sie sich an Familien, die knapp über dem Schwellenwert für den Bezug von Sozialhilfe liegen. Da die Miete oft einen grossen Teil des Budgets von prekären Haushalten ausmacht, soll der Beitrag die Inanspruchnahme von Sozialhilfe vermeiden oder verzögern. Die Hilfe wird von den Gemeinden und durch einen kantonalen Beitrag von bis zu 50 % finanziert. Die Umsetzung des Gesetzes liegt hingegen vollständig in der Verantwortung der Gemeinden. Die Hilfe kann nur von Familien und Alleinerziehenden mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind in Anspruch genommen werden. Die Person muss seit mindestens zwei Jahren im Kanton wohnhaft sein. Es werden Kriterien in Bezug auf Einkommen und Vermögen angewendet. Die Hilfe wird nämlich auf der Grundlage einer Tabelle berechnet, die die Differenz zwischen dem Nettoeinkommen und der Miete berücksichtigt.

⁴⁶ [SGS 844 - Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

Die individuelle Mietzinsbeihilfe wurde ebenfalls mit Inkrafttreten am 1^{er} Januar 2024⁴⁷ überarbeitet. Sie sieht vor, die Kriterien für den Zugang zu dieser Leistung auf den gesamten Kanton auszuweiten und zu harmonisieren. Bisher wurde die Unterstützung nur von einigen Gemeinden gewährt.

Perspektiven

Die beiden neuen Gesetze treten am 1. Januar 2024 in Kraft und die Auswirkungen auf die Wohnsituation für Haushalte mit niedrigem Einkommen werden sicherlich nicht sofort sichtbar sein. Das Beispiel der Revision des *Gesetzes über die Wohnbauförderung* zeigt, dass der Kanton Basel-Landschaft seine Gesetzgebung an zwei wichtige aktuelle gesellschaftliche Themen angepasst hat, nämlich die Umweltkrise und die Alterung der Bevölkerung. Laut unserem Gesprächspartner ist die Revision, die Massnahmen für verschiedene Zielgruppen umfasst, das Ergebnis eines Kompromisses zwischen bürgerlichen und linken Parteien.

Schliesslich ist nach dem Inkrafttreten des Gesetzes laut unserem Gesprächspartner auch die Einführung eines Vorkaufsrechts für die Gemeinden geplant.

Synthetische Vergleichstabelle

Table 4: Wohnbeihilfen in den Kantonen Wallis, Waadt, Genf, Jura und Basel-Landschaft.

Kanton	Hilfe vom Bund		Art der Hilfe		Gesetzlicher Rahmen		Kriterien für die Gewährung			Beteiligung der Gemeinden	Leerstandsquote (Juni 2023)
	Abhängig	Unabhängig	Objekt	Subjekt	Einfach	Komplex	Einkommen	Keine anderen Sozialleistungen	Zusammensetzung des Haushalts		
Wallis	X		X		X		X				1,69
Waadt		X	X	X		X	X	X	X	X	0,98
Genf		X	X	X	X		X	X			0,42
Jura	X		X		X		X				3,17
Basel-Landschaft		X	X	X	X		X		X		0,92

⁴⁷ [SGS 844 - Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](https://www.clex.ch/SGS/844)

Zusammenfassung :

In der dritten Phase der Studie werden bestehende Wohnförderungspolitiken anderer Kantone identifiziert und ihre Relevanz für den Walliser Kontext beurteilt. Zunächst wurde ein Überblick über die Palette der in allen Schweizer Kantonen bestehenden Politiken gegeben, die die Massnahmen des Bundes ergänzen oder Gegenstand autonomer kantonaler Gesetzgebungen sind. Anschliessend konzentrierten wir uns auf vier Kantone, mit besonderen und beispielhaften Wohnraumförderungspolitiken. Die Kantone Waadt, Genf, Basel-Landschaft und Jura wurden aufgrund ihrer Vielfalt an Arten von Wohnbeihilfemassnahmen und ihrer territorialen Situation zwischen Stadt, Land und Gebirge ausgewählt. Um vier Kantonsporträts zu erstellen, wurde eine Dokumentenanalyse durchgeführt, die sich hauptsächlich auf Gesetzestexte und Internetseiten der für die Wohnraumförderung zuständigen kantonalen Stellen stützte. Die Dokumentenanalyse wurde durch vier halbdirektive Interviews ergänzt, die mit Vertreterinnen und Vertretern der für die Wohnraumförderung zuständigen kantonalen Stellen geführt wurden. Die Kantone Waadt und Genf, die seit langem eine niedrige Leerstandsquote aufweisen, haben ein breites Spektrum an Massnahmen zur Förderung des Wohnens entwickelt. Der Kanton Waadt hat eine eigenständige und von der Bundeshilfe völlig unabhängige kantonale Hilfe entwickelt, indem er Massnahmen zur Förderung der Bausubstanz, insbesondere in Form von subventionierten Wohnungen und Wohnungen mit erschwinglichen Mieten, sowie personenbezogene Hilfen für Familien mit niedrigem Einkommen anbietet. Der Kanton Genf hat ebenfalls eigenständige kantonale Massnahmen entwickelt und bietet Objekthilfe in Form von subventioniertem Wohnraum und einer Quote für gemeinnützigen Wohnraum bei Bauprojekten an. Er bietet auch personenbezogene Hilfen an. Der Kanton Jura befindet sich in einer umgekehrten Situation mit einer hohen Leerstandsquote und dem Fehlen von Massnahmen, die sich speziell an den Zugang zu Wohnraum für prekäre Haushalte richten. Er weist Ähnlichkeiten mit dem Walliser Kontext auf, insbesondere aufgrund der hohen Anzahl an Eigentümern. Der Kanton Basel-Landschaft schliesslich hat vor kurzem seine kantonalen Wohnraumförderungsgesetze überarbeitet. Dies ist das Ergebnis eines politischen Konsenses, der darauf abzielt, sowohl Eigentümern als auch prekären Bevölkerungsgruppen zu helfen und auf aktuelle soziale Probleme wie die Umweltkrise und die Alterung der Bevölkerung zu reagieren.

Empfehlungen

Die verschiedenen Quellen, die im Rahmen dieses Berichts analysiert wurden, stimmen darin überein, dass die Wohnsituation für die armutsgefährdete Bevölkerung im Wallis eine wichtige Herausforderung darstellt und dass sich diese Problematik in den kommenden Jahren noch verschärfen wird. Es braucht deshalb eine proaktive öffentliche Politik in diesem Bereich und Grundlagen, um koordiniert und proaktiv auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen zu reagieren. Unsere Empfehlungen sind in vier Abschnitte gegliedert, die sich auf die Anpassung bestehender Massnahmen, die Entwicklung neuer öffentlicher Massnahmen, die Ermittlung von Chancen und Herausforderungen in bestimmten Bereichen und schliesslich auf die Steuerung des Wohnungswesens und den Informationsfluss beziehen.

Anpassung bestehender Massnahmen

1) Anpassung der Sozialhilfe an die aktuellen Mieten

Die Sozialhilfe wird durch das Bundesgesetz über die Zuständigkeit für die Unterstützung Bedürftiger⁴⁸ und durch Artikel 12 der Bundesverfassung geregelt. Der Vollzug obliegt den Kantonen, die die Organisation häufig an die Gemeinden delegieren, wie dies im Wallis der Fall ist. In diesem Zusammenhang wird die im Rahmen der Sozialhilfe vorgesehenen Mietbeteiligung auf Gemeindeebene berechnet, wobei jede Walliser Gemeinde ihre eigene Berechnung des Existenzminimums erstellt, die sich insbesondere auf eine Schätzung der Wohnkosten stützt. Diese müssen auf der Realität des Immobilienmarktes definiert werden. Die Tabellen sind wenig aussagekräftig und variieren stark von einer Gemeinde zur anderen, was auf das Fehlen einer gemeinsamen Definition auf kantonaler Ebene bezüglich einer Mindestberechnung zur Festlegung dieses Betrags hindeutet. Eine Anpassung der Berechnungen an die aktuellen Mieten nach dem Vorbild der eidgenössischen Tabellen für den Erhalt von Ergänzungsleistungen⁴⁹ könnte ein Weg sein, um sich an die konkreten Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons anzupassen. Ganz konkret könnte der Kanton die Gemeinden auffordern, anhand der Informationen, die die Einwohnerkontrolle bei der Vereinbarung eines neuen Mietzinses sammelt, eine regelmässige Bestandsaufnahme der Mietsituation auf ihrem Gebiet vorzunehmen, um sicherzustellen, dass die Tabelle an die aktuellen Mieten in jeder Gemeinde angepasst wird. Weitere Informationen zu Mieten ausserhalb der Norm könnten von den SMZ oder dem Roten Kreuz für den Asylbereich gesammelt werden.

2) Einführung oder Ausbau bestehender Hilfsangebote

Seit 2021 beauftragt das Departement für Gesundheit, Soziales und Kultur (DGSK) den Verein Immo-Solidaire damit, Personen bei der Wohnungssuche zu unterstützen, die sich in einer prekären Situation befinden. Diese Massnahme entspricht eindeutig einem Bedürfnis, wie die grosse Anzahl von Anfragen zeigt. Es gibt jedoch zwei Grenzen für die derzeit geleistete Hilfe. Erstens können nicht alle Anträge bearbeitet werden, da es an Zeit und/oder Ressourcen mangelt. Zweitens erhalten nur Personen, die eine Reihe von Kriterien erfüllen und von denen angenommen wird, dass sie die grössten Chancen haben, eine Wohnung zu finden, diese Hilfe. Folglich erhalten diejenigen, die am dringendsten Hilfe bei der Wohnungssuche benötigen, diese nicht. Es scheint daher angebracht, über eine Ausweitung der

⁴⁸ [SR 851.1 \(admin.ch\)](#)

⁴⁹ [Mietkosten in den Ergänzungsleistungen \(admin.ch\)](#)

Unterstützung bei der Wohnungssuche nachzudenken, um die Bedürfnisse von Personen erfüllen zu können, die die derzeitigen Unterstützungskriterien nicht erfüllen, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit, dass dieser Dienst in noch zu definierende öffentliche Strukturen integriert wird. Ein solcher Dienst könnte eventuell in die SMZ integriert werden.

3) Beratung und Information zum Mietrecht und den restriktiven Bedingungen, unter denen Mieterhöhungen gerechtfertigt sind

Das Mietrecht legt restriktive Bedingungen für Mietzinserhöhungen fest. Im Einzelnen sind gemäss der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 12)⁵⁰ Kostensteigerungen, die als Grund für eine Erhöhung gelten, Erhöhungen des Hypothekenzinssatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien und sowie Erhöhung der Unterhaltskosten. Solange eine Mieterhöhung durch steigende Kosten begründet werden kann, ist sie nicht missbräuchlich. Bei einer Mietzinserhöhung ist der Vermietende verpflichtet, die Gründe explizit zu begründen (Art. 20). Es ist auch möglich, dass der Mieter oder die Mieterin die Höhe des im Mietvertrag festgelegten Mietzinses anfechtet, wenn der ursprüngliche Mietzins gestiegen ist (mindestens 10% über dem vorherigen erhobenen Mietzins) oder wenn der Mieter oder die Mieterin aus persönlicher oder familiärer Not gezwungen war, den Mietvertrag abzuschliessen und zwar innerhalb von 30 Tagen nach der Schlüsselübergabe. Laut den Ergebnissen einer Studie von Schärker, Höglinger und Gerber (2022) stiegen die Mieten in der Schweiz zwischen 2005 und 2021 jedoch weitaus stärker an als aufgrund des gesetzlichen Mechanismus zu erwarten wäre. Die Mieten stiegen um 22,1 Prozent, obwohl sie im Durchschnitt um 10,3 Prozent hätten sinken sollen,⁵¹ was darauf hindeutet, dass die Mietenden den Praktiken der Vermietenden hilflos ausgeliefert sind. Der Kanton könnte daher die Information über das Mietrecht und die restriktiven Bedingungen, unter denen Mieterhöhungen gerechtfertigt sind, verstärken. Konkret könnte diese Information die Form eines Informationsblattes annehmen, das auf der Internetseite des Kantons zur Verfügung gestellt wird oder eines Dokuments, das beim Abschluss jedes neuen Mietvertrags im Wallis beigelegt werden muss. Dieses Dokument könnte in Zusammenarbeit mit Verbänden wie dem Mieterverband und/oder der kantonalen Schlichtungskommission für Mietverhältnisse erstellt werden⁵². Parallel dazu kann ein Instrument, das die möglichen Erhöhungen nach Gebäuderenovationen nach dem Vorbild des Waadtländer LPPPL einrahmt, dazu beitragen, einen Bestand an erschwinglichen Mieten aufrechtzuerhalten.

Entwicklung neuer öffentlicher Politiken

1) Förderung des Erhalts von Bundesmitteln durch die Unterstützung von Initiativen für Wohnungsbaugenossenschaften

Das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 1. Oktober 2003 (Wohnraumförderungsgesetz WFG) fördert den Wohnungsbau mit verschiedenen Instrumenten, die eher auf den Bau als auf die Mieten einwirken, insbesondere durch die finanzielle Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften. Da die Kriterien für die Gewährung einer Förderung relativ komplex und restriktiv sind, werden die Instrumente des WFG im Gegensatz zu denen des früheren Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG kaum in Anspruch genommen. Um die Inanspruchnahme der

⁵⁰ [SR 221.213.11 - Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen \(VMWG\) \(admin.ch\)](#)

⁵¹ [Entwicklung und Renditen auf dem Mietmarkt 2006 - 2021. Zusammenfassung \(bueroass.ch\)](#)

⁵² [Mietverhältnisse \(vs.ch\)](#)

Bundeshilfe zu stärken und zu fördern, kann der Kanton Wallis die Gründung von Wohnbaugenossenschaften unterstützen, damit diese eine im WFG vorgesehene Bundeshilfe erhalten können. Diese Unterstützung könnte in Form von Begleitung und Beratung von Genossenschaften erfolgen, die an der Beantragung der Bundeshilfe interessiert sind. Der Kanton würde die Bedingungen für eine solche Unterstützung festlegen, insbesondere durch die Verpflichtung, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum einzubeziehen. Auf diese Weise könnte der Bedarf an mehr preisgünstigen Wohnungen im Wallis gedeckt, genossenschaftliche Initiativen und die Durchmischung im Wohnungsbau gefördert und gleichzeitig die vom Bund angebotenen Instrumente stärker genutzt werden.

2) Einführung einer Subjekthilfe, die paritätisch von Kanton und Gemeinden finanziert wird, wobei es den Gemeinden freisteht, sich anzuschliessen.

Die Untersuchung der Wohnraumförderung in anderen Kantonen hat gezeigt, dass die Kantone Waadt, Genf und Basel-Landschaft individuelle Massnahmen zur direkten Wohnraumförderung (Subjekthilfe) anbieten. So könnte der Kanton Wallis die Einführung einer Subjekthilfe in Betracht ziehen, die einen Teil der Bevölkerung vorübergehend entlastet, falls sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschlechtert. Auch wenn es sich dabei nicht um eine Antwort auf die langfristige Verschlechterung des Wohnungsmarktes handelt, kann diese Art von Massnahme Personen unterstützen, die auf dem Wohnungsmarkt keine ihrem Einkommen entsprechende Wohnung finden oder vorübergehend keinen Zugang zu einer subventionierten Wohnung haben. Beispielsweise stehen in Lausanne im Kanton Waadt Personen seit mehr als zehn Jahren auf der Warteliste für eine subventionierte Wohnung. Die Personenhilfe würde paritätisch zwischen Kanton und Gemeinden finanziert, wie dies in einigen Kantonen der Fall ist und die Gemeinden könnten frei entscheiden, ob sie beitreten wollen oder nicht. In einem kantonalen Kontext mit grosser territorialer Vielfalt würde dies den Gemeinden, in denen der Bedarf grösser ist, ermöglichen, zusätzliche Hilfe anzubieten, könnte aber auch für entvölkerte Gemeinden von Vorteil sein, die neue Mietende anziehen möchten. Im Kanton Waadt haben sich beispielsweise 11 Gemeinden (Grossstädte) dieser Massnahme angeschlossen. Schliesslich kann der Kanton die Kriterien für die Gewährung festlegen, damit diese im gesamten Gebiet harmonisiert sind, die Höhe der Beiträge könnten jedoch von den Gemeinden zu den lokalen Gegebenheiten festgelegt werden. Ein Monitoring des Kantons könnte in Betracht gezogen werden, um zu grosse Unterschiede zu vermeiden.

3) Schaffung von Anreizen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus für neue Bauprojekte

Der Kanton Genf richtet seine Wohnraumförderungs politik auf die Entwicklung von gemeinnützigem Wohnraum aus. Seit dem Inkrafttreten des kantonalen Genfer Gesetzes für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Jahr 2007 werden bei Bauprojekten im Genfer Mietwohnungsbestand 20% gemeinnützige Wohnungen vorgeschrieben. Dies ermöglicht eine Kontrolle der Mieten und ein langfristig stabiles Angebot an erschwinglichem Wohnraum. Auf der Grundlage dieses Modells sollte der Kanton Wallis bei neuen Bauprojekten Anreize für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum schaffen. Dies könnte zum Beispiel in Form von vorrangigen Baurechten für Bauprojekte, die Sozialwohnungen beinhalten, oder durch die Auferlegung von Quoten geschehen.

Bessere Identifizierung von Bedürfnissen und Möglichkeiten in den folgenden Bereichen

1) Notunterkünfte

Gewisse Bevölkerungsgruppen sind besonders betroffen. Einerseits geht aus unseren Ergebnissen mehrfach hervor, dass die Situation der Notunterkünfte näher angeschaut werden soll. Seit der Erstellung des Berichts wurden mehrere Projekte im Zusammenhang mit der Notaufnahme oder der Aufnahme spezifischer Zielgruppen begonnen oder konkretisiert. Dies gilt insbesondere für das Haus Cana, das von La Maison de la Diaconie et de la Solidarité in Zusammenarbeit mit dem Verein Chez Paou getragen wird. Es wurde in Muraz (Collombey) eröffnet und kann drei bis vier kinderlose Frauen aufnehmen, die keine oder eine schlechte Unterkunft haben und sozial, finanziell und/oder psychisch stark gefährdet sind. Andererseits werden derzeit Überlegungen zur Suche nach Lösungen für Notunterkünfte im Ober- und Unterwallis von der Stiftung Chez Paou und dem Kanton Wallis angestellt. Diese Bemühungen, den Bedarf und seine Entwicklung in der Region regelmässig zu bewerten und das Angebot anzupassen, müssen langfristig beibehalten werden.

2) Spezifische Bevölkerungsgruppen

Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Studierende sind ebenfalls eine Überlegung wert. Angesichts der demografischen Entwicklung, die mit einer alternden Bevölkerung verbunden ist, sowie der Zunahme der Studierendenzahlen im Kanton drängen sich diese Fragen auf. Eine Untersuchung der Bedürfnisse und eine Analyse der aktuellen Situation würde es ermöglichen, die Walliser Landschaft an die Bedürfnisse anzupassen und eine zentrale Zukunftsfrage zu beantworten. Durch die Erhöhung der Zahl der Wohnungen mit sozialmedizinischer Betreuung nach dem Vorbild von Basel-Landschaft, das die Förderung des Baus von altersgerechten Wohnungen speziell in sein neues Wohnhilfegesetz aufgenommen hat; und die Diversifizierung des Angebots an Studentenwohnungen könnte anderswo Wohnraum frei werden und damit zumindest teilweise auf die drohende Wohnungskrise im Kanton reagiert werden. Zwar gibt es bereits einige Studierendenwohnheime⁵³, doch eine Vervielfachung der Lösungen, die durch kantonale Tarife eingerahmt werden, könnte ein Weg sein. Projekte für generationenübergreifendes Zusammenleben könnten ebenfalls ein Weg sein, um einerseits den spezifischen Bedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und andererseits Wohnraum freizusetzen.

Organisation und Koordination

1) Umsetzung von Steuerungsinstrumenten, die es ermöglichen, proaktiv auf die Herausforderungen der Wohnungsfrage zu reagieren.

Schliesslich wurde in einigen unserer Interviews sowie in anderen empirischen Arbeiten (Gnesa, 2023) deutlich, dass die Akteure keine starke institutionelle Klarheit im Bereich des Wohnungswesens wahrnehmen. Dies ist leicht verständlich, da es sich beim Wohnungswesen um einen komplexen und sektorübergreifenden Bereich handelt, der immer mehr an Bedeutung gewinnt. Das Wohnungswesen betrifft daher verschiedene kantonale Departemente und Dienststellen, insbesondere das Volkswirtschafts- und Bildungsdepartement (DVB), das Departement für Gesundheit, Soziales und Kultur (DGSK) sowie das Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt (DMRU). Bisher

⁵³ Siehe zum Beispiel die Smallville Residence in Sion ([Kurz- und langfristige Unterkünfte | Smallville SA | Sion \(smallville-sion.ch\)](https://www.smallville-sion.ch)) oder das Maison des étudiants in Sierre ([Maison des étudiants - Studios & Wohngemeinschaften \(maisondesetudiants.ch\)](https://www.maisondesetudiants.ch)).

wurde die Umsetzung der nun auslaufenden Bundessubventionen vom Amt für Wirtschaft, Tourismus und Innovation (DWTI, dem DVB angegliedert) übernommen, das auch für die berggebietspezifische Objekthilfe zuständig ist. Die Dienststelle für Sozialwesen (DGSK) ist für andere Arten von Beihilfen zuständig, insbesondere für die Finanzierung von Wohnraum für Sozialhilfebeziehende oder die Unterbringung von Asylsuchenden. Die Dienststelle beauftragt auch Immo-solidaire, um die Wohnungssuche für Menschen in prekären Situationen zu erleichtern und subventioniert Chez Paou, um eine Notunterkunft zu gewährleisten. Die Dienststellen teilen sich also verschiedene Aufgaben im Zusammenhang mit dem Wohnungswesen. Auch wenn diese Aufgabenverteilung klar zu sein scheint, besteht die Gefahr, dass Verantwortlichkeiten verschwimmen, was sich ungünstig auswirkt auf die künftigen Herausforderungen.

Es ist daher wünschenswert, Governance-Instrumente einzusetzen, mit denen proaktiv auf die Herausforderungen der Wohnungsfrage Einfluss genommen werden kann. Dazu muss idealerweise die Wohnfrage innerhalb der kantonalen Verwaltung klar geregelt sein und andererseits eine gute Koordination zwischen den staatlichen Stellen, den Verbänden und den Gemeinden bestehen. Nützlicherweise würde eine der kantonalen Dienststellen eine klare Führungsrolle in dieser Frage zugewiesen. Angesichts ihrer Zuständigkeit für Fragen der Wohnraumförderung und insbesondere der auslaufenden Bundessubventionen, aber auch der Beteiligung an der Raumplanung des Kantons, ist die DWTI gut positioniert, um diese Verantwortung zu übernehmen. Darüber hinaus und dringender, wäre es interessant, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die die verschiedenen betroffenen Dienste und Verbände einschliesst, um ihre Aktionen in der Wohnungsfrage zu koordinieren und gleichzeitig eine proaktive Kommunikation aufrechtzuerhalten, insbesondere mit den Gemeinden und im weiteren Sinne der gesamten Bevölkerung.

Referenzen

Bonoli, G. et Bertozzi, F. (2007). Aides cantonales au logement et aux chômeurs. Critères de délimitation pour la Statistique de l'aide sociale et l'Inventaire des prestations sociales liées aux besoins. Office fédéral de la statistique (OFS). ISBN: 978-3-303-13084-1

[Bundesamt für Statistik \(2023\). Leerstehende Wohnungen nach Kanton - 1999-2023 | Tabelle | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)

Bundesamt für Wohnungswesen. (2014). *Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden.* <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html>

Bugeja-Bloch, F. (2013). Logement, la spirale des inégalités : Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle. Paris : Presses Universitaires de France.

Cuennet, S., Favarger, P. et Thalmann, P. (2002). La politique du logement. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Credit Suisse (2022). Le Covid freine l'urbanisation. Marché immobilier 2022. Credit Suisse AG, Investment Solutions & Sustainability.

Credit Suisse (2023). Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie. Marché immobilier 2023. Credit Suisse AG, Investment Solutions & Sustainability.

Glaser, M. (2020). Aide au logement. In J.-M. Bonvin, V. Hugentobler, C. Knöpfel, P. Maeder et U. Tecklenburg (dir.), Dictionnaire de politique sociale suisse (p. 41-43). Genève : Seismo.

Gnesa, J. (2023). Das Wohnhilfesystem im Oberwallis Wie das Hilfesystem für Obdach- und Wohnungslose optimiert werden kann. Bern: BFH.

Hauri, E. (2009). Quelle politique pour le logement social?. In L. Pattaroni, V. Kaufmann et A. Rabinovich. (dir.), *Habitat en devenir : enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse* (p. 299-323). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Latreille, P. (2007). La question du logement : Guide d'approche d'un problème complexe. Lyon : Chronique Sociale.

Mabillard, H. (2022). Projections démographiques à l'horizon 2050 Valais et ses districts. Sion: Service de statistique et péréquation.

Schärrer, M., Höglinger, D. und Gerber, C. (2022). *Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt, 2006-2021*. Ingenieurbüro Bass.

Schuler, M. und Dessemontet, P. (2009). Contextual and environmental territorial differentiations in Swiss agglomerations. In L. Pattaroni, V. Kaufmann and A. Rabinovich. (Hrsg.), *Habitat en devenir: enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse* (S. 53-65). Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.

Schweizerischer Baumeisterverband (2023). *Zinswende und höhere Baukosten reduzieren Auftragseingang*. Medienmitteilung.

Thalmann, P. (2020). Politique du logement. In J.-M. Bonvin, V. Hugentobler, C. Knöpfel, P. Maeder, et U. Tecklenburg (dir.), Dictionnaire de politique sociale suisse (p. 398-400). Genève : Seismo.

Von Stokar, T., Zandonella, R., Rügge, B. und Elmiger, M. (2015). *Gutachten zur Umsetzung der Verfassungsbestimmung §106a. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Infrac.

Walliser Gesundheitsobservatorium (2023). [Bevölkerungsentwicklung, Wallis Demografie, Lebenserwartung und Mortalität \(ovs.ch\)](#)