

Beschluss Nr. 552/2025
Schwyz, 19. August 2025 / ju

Interpellation I 10/25: Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch Privatpersonen
Beantwortung

1. Wortlaut der Interpellation

Am 12. März 2025 haben die Kantonsräte Martin Raña und Norbert Hegner sowie Kantonsrätin Carmen Muffler folgende Interpellation eingereicht:

«In der aktuell laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht wird auch das Baureglement überarbeitet. Dabei wird in Artikel 5.3, Abschnitt 1 die «Förderung von preisgünstigen Wohnungen» geregelt. Diese beinhaltet als «Bonus» eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20 %. Aber von diesem «Bonus» können neu ausschliesslich «Bauträger des gemeinnützigen Wohnungsbaus» profitieren. Laut dem Bezirksrat Küssnacht gelten Stiftungen und Genossenschaften als gemeinnützige Bauträger.

In einem offenen Brief der SP und Unabhängigen Küssnacht an den Bezirksrat Küssnacht wurde gefragt, warum Privatpersonen, die einen Anteil preisgünstige Wohnungen in ihrem Bauvorhaben vorsehen, neu bewusst ausgeschlossen werden. Im noch geltenden Baureglement (Artikel 113, Absatz 2) sind Privatpersonen mitberücksichtigt.

Der Bezirksrat Küssnacht antwortete auf die gestellte Frage wie folgt: «Privatpersonen sind vom Genossenschaftsbonus ausgeschlossen, da die Voraussetzungen durch den Bezirksrat (Kostenmiete, Mietobergrenze, Einkommensgrenze, Vermögensobergrenze) nicht kontrolliert werden können. Andere Kantone wie Zürich und Zug haben diesbezüglich umfangreiche Spezialgesetzgebungen, die in der Anwendung sehr komplex sind. Im Kanton Schwyz fehlen diese Vorgaben. Vorstösse müssten auf Kantonsebene erfolgen.»

Somit stellt sich uns die Frage, wie wir im Kanton Schwyz die «Spezialgesetzgebungen» betreffend «Förderung von preisgünstigem Wohnraum» unserer Nachbarkantone auf unsere Bedürfnisse anpassen könnten. Gibt es auch für den Kanton Schwyz eine pragmatische gesetzliche Lösung, damit Privatpersonen ebenfalls preisgünstigen Wohnraum bauen dürfen und damit helfen das Problem der Wohnungsnot in unserem Kanton zu reduzieren bzw. zu beheben?

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Regierungsrat folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Welche Bestimmungen aus «Spezialgesetzgebungen» unserer Nachbarkantone für die «Förderung von preisgünstigem Wohnraum» würden sich für den Kanton Schwyz am besten eignen, um analog zu diesen «Spezialgesetzgebungen» der Nachbarkantone eine vereinfachte und pragmatische gesetzliche Lösung einzuführen, damit Privatpersonen beim Bau von «preisgünstigem Wohnraum» auch im Kanton Schwyz vom Ausnützungsbonus profitieren können?*
- 2. Welche gesetzlichen Anpassungen wären im Kanton Schwyz dafür konkret nötig?*
- 3. Ist der Regierungsrat bereit, diese Anpassung an die Hand zu nehmen und damit das Bauen von preisgünstigen Wohnungen auch für Privatpersonen attraktiver zu machen?*

Für die Beantwortung dieser Fragen bedanken wir uns herzlich.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Es ist eine Tatsache, dass es insbesondere in den wachstumsstarken Gemeinden schwieriger geworden ist, Wohnraum zu finden. Zudem sind kaum mehr preisgünstige Wohnungen auf dem freien Markt erhältlich, wobei sich die Situation je nach Region und Gemeinde unterscheidet. Ein Postulat zugunsten von mehr Wohnraum hat der Kantonsrat im Februar 2024 erheblich erklärt (P 14/23). Hierzu wird auf den Bericht zuhanden des Kantonsrates verwiesen (RRB Nr. 373/2025 «Postulat P 14/23: Weniger Formalismus, mehr Wohnraum»).

Zuständig für die Wohnbauförderung sind in erster Linie die Gemeinden. Gemäss § 21 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) können die Gemeinden Leistungen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung einführen und insbesondere den Erwerb von Land für den Wohnungsbau verbilligen. Den Gemeinden stehen heute schon zahlreiche raumplanerische und finanzielle Instrumente zur Verfügung, um vor Ort lenkend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Davon machen zahlreiche Gemeinden auch Gebrauch und bringen sich aktiv in die Boden- und Baulandpolitik ein (z. B. Freienbach, Küssnacht, Wollerau, Einsiedeln etc.). Gemeinden kaufen Grundstücke und geben diese zu angemessenen Konditionen an gemeinnützige Wohnbauträger weiter. Auch Korporationen und Genossamen geben Bauland und Wohnungen an ihre Bürgerinnen und Bürger zum Teil zu vergünstigten Konditionen ab.

2.2 Situation im Kanton Zug

Anders als beispielsweise der Kanton Zug (Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003, WFG) verfügt der Kanton Schwyz nicht über ein Gesetz zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Mit diesem Gesetz fördert der Kanton Zug Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen (§ 1 Abs. 1). Die Zuger Einwohnergemeinden fördern solchen Wohnraum durch Erwerb von Land und Liegenschaften und Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger und Realisierung eigener Bauvorhaben (§ 1 Abs. 3). Zur Förderung werden nicht rückzahlbare Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse und Darlehen für den Erwerb von Bauland und Liegenschaften sowie zinslose Projektdarlehen für gemeinnützige Bauträger eingesetzt (vgl. § 6 Abs. 1). Aufgrund der weiteren Bestimmungen zu Rückerstattung, Finanzierung und Vollzug ist das ganze Konstrukt eher schwerfällig.

2.3 Aufhebung der Wohnbauförderung im Kanton Schwyz

Der Schwyzer Kantonsrat hat im Rahmen des Entlastungsprogramms 2014–2017 gestützt auf den Antrag des Regierungsrates an der Sitzung vom 31. Mai 2017 der Aufhebung der Wohnbau-

förderung zugestimmt (vgl. RRB Nr. 189 vom 14. März 2017). Der Regierungsrat stellte den Antrag um Aufhebung der entsprechenden Gesetzesgrundlage, da das staatliche Engagement im Bereich der Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum nicht länger monetär erfolgen, sondern sich auf die Möglichkeiten raumplanerischer Anreize (z. B. Bonus im Gestaltungsplanverfahren bei Realisierung von preisgünstigem Wohnraum oder Vorschrift zum Erstellen von preiswertem Wohnraum im Nutzungsplan etc.) beschränken soll. An dieser Ausgangslage und politischen Grundausrichtung hat sich bis heute nichts geändert. Namentlich hat der Kantonsrat bis heute keine gesetzliche Grundlage geschaffen, welche die gezielte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit kantonalen Mitteln beinhaltet.

2.4 Gründe für Wohnraumknappheit

Im Bericht zum Postulat P 14/23 (Weniger Formalismus, mehr Wohnraum) an den Kantonsrat hat der Regierungsrat einige Gründe aufgezählt, die zur heutigen Situation geführt haben (vgl. RRB Nr. 373/2025):

- Bevölkerungswachstum von 2010 bis 2024 um rund 20 800 Personen respektive 14 %;
- Wohnverhalten der Bevölkerung (vermehrt Ein- und Zweipersonenhaushalte);
- Tiefere Bestandesmieten im Vergleich zu Angebotsmieten (und damit Verbleib in zu grossen Wohnungen).

Auf der Angebotsseite hält der Neu- und Ersatzneubau von Wohnungen nicht Schritt mit der gestiegenen Nachfrage. Zudem gehen bei Ersatzneubauen im Rahmen der Innenverdichtung gleichzeitig alte (regelmässig preisgünstige) Wohnungen verloren, sodass die Wohnbautätigkeit nicht in gleichem Masse zu einer Erhöhung des Wohnungsbestands führt wie bei einem Neubau auf der grünen Wiese. Kommt hinzu, dass sich bei An- und Umbauten oftmals der Wohnraum vergrössert – nicht aber die Anzahl Wohneinheiten.

2.5 Beantwortung der Fragen

2.5.1 Welche Bestimmungen aus «Spezialgesetzgebungen» unserer Nachbarkantone für die «Förderung von preisgünstigem Wohnraum» würden sich für den Kanton Schwyz am besten eignen, um analog zu diesen «Spezialgesetzgebungen» der Nachbarkantone eine vereinfachte und pragmatische gesetzliche Lösung einzuführen, damit Privatpersonen beim Bau von «preisgünstigem Wohnraum» auch im Kanton Schwyz vom Ausnützungsbonus profitieren können?

Der Erlass eines Nutzungsplans (inklusive Baureglement) ist in erster Linie Sache der Gemeinden und Eingemeindebezirke. Ihnen kommt dabei eine beträchtliche Planungsautonomie zu. Sie können den Ausnützungsbonus von Stiftungen und Genossenschaften auch auf Privatpersonen ausdehnen respektive auf jegliche Einschränkungen verzichten. Rechtlich spricht nichts dagegen. Aufgrund des erhöhten Kontrollaufwandes und der erhöhten Missbrauchsgefahr bei Privatpersonen hat sich der Bezirk Küssnacht vorliegend dagegen ausgesprochen, was nicht zu beanstanden ist.

Der kantonale Gesetzgeber könnte eine neue Bestimmung zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ins PBG aufnehmen. Dies würde jedoch einen Systembruch darstellen, da die Wohnraumförderung heute Sache der Gemeinden ist und mit den §§ 21 Abs. 3 und 24 Abs. 3 PBG bereits zwei Absätze zur Wohnbau- und Eigentumsförderung durch die Gemeinden und für preisgünstigen Wohnraum für Familien (mittels Gestaltungsplänen) vorhanden sind.

Sofern politisch mehrheitsfähig, könnte eine neue Spezialgesetzgebung wie im Kanton Zug geschaffen werden. In Zug werden preisgünstiger Wohnraum (Mietwohnungen und Wohneigentum) gefördert und Mietzinszuschüsse an die Mieter ausgerichtet.

Auch in Zürich gibt es eine Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018. In § 49b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen bestimmt ist. Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Zur Umsetzung von § 49b PBG wurde eine ausführende Verordnung erlassen. Weiter kennt auch der Kanton Luzern ein Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983 und eine zugehörige Verordnung vom 15. Juni 1993.

2.5.2 Welche gesetzlichen Anpassungen wären im Kanton Schwyz dafür konkret nötig?

Wie bereits erwähnt, könnten das PBG ergänzt und eine Verordnung zur Regelung der Details zur Wohnbauförderung erlassen werden. Alternativ könnte eine eigenständige Spezialgesetzgebung zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus (auch durch Privatpersonen) geschaffen werden.

2.5.3 Ist der Regierungsrat bereit, diese Anpassung an die Hand zu nehmen und damit das Bauen von preisgünstigen Wohnungen auch für Privatpersonen attraktiver zu machen?

Nachdem der Kantonsrat erst vor wenigen Jahren das Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung aufgehoben und § 21 Abs. 3 PBG geschaffen hat (Zuständigkeit bei Gemeinden), sieht der Regierungsrat davon ab, diesen Eingriff in die Gemeindeautonomie vorzunehmen.

Der Regierungsrat erachtet das Einfordern eines minimalen Anteils an preisgünstigem Wohnraum bei grösseren Bauprojekten als effektiv. Dies kann mit Vorgaben im kommunalen Baureglement erfolgen oder im Rahmen eines Gestaltungsplanungs- oder Nutzungsplanungsverfahrens. Mit der Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen können die Gemeinden ferner für Innenentwicklungsprojekte mit Gestaltungsplanpflicht die rechtliche Grundlage für Verträge mit Bauherrschaften schaffen. So kann auf Verhandlungsbasis ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum durch die öffentliche Hand eingefordert werden. Die konkrete Ausgestaltung hierfür soll aber weiterhin in der Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinden liegen.

Den Gemeinden stehen heute zahlreiche Instrumente zur Wohnbauförderung zur Verfügung (vgl. Bericht zum Postulat P 14/23 «Weniger Formalismus, mehr Wohnraum», RRB Nr. 373/2025). Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten in den Gemeinden drängt sich aus Sicht des Regierungsrates eine kantonale Lösung nicht auf.

Beschluss des Regierungsrates

1. Erlass der vorliegenden Antwort zuhanden des Kantonsrates.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Volkswirtschaftsdepartement; Amt für Raumentwicklung.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

