

An den Landrat

---

Glarus, 26. August 2025

## **Memorialsantrag GLP des Kantons Glarus «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern»**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### ***Die Vorlage im Überblick***

*Ende Dezember 2023 reichte die GLP des Kantons Glarus den Memorialsantrag «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» ein. Im gemeinnützigen Wohnungsbau werden Wohnungen erstellt, ohne damit in erster Linie Gewinne erzielen zu wollen. Deshalb ist dieser Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich. Träger solcher Wohnbauprojekte sind oft Genossenschaften, Stiftungen oder Vereine.*

*Die Antragsteller wollen, dass bis 2040 mindestens 5 Prozent des Wohnungsbestands im Kanton Glarus gemeinnützig sind. Dazu soll innerhalb von vier Jahren ein Wohnbauförderungsgesetz an der Landsgemeinde verabschiedet werden.*

*Aktuell betreibt der Kanton keine Wohnbauförderung. Rund 2 Prozent der Wohnungen gehören gemeinnützigen Trägern; in der Schweiz sind es im Schnitt 5 Prozent. Frühere Förderinstrumente wurden aufgehoben.*

*Die Antragsteller verweisen in ihrer Begründung unter anderem darauf, dass das Wohnen ein Grundbedürfnis der Menschen sei. Bezahlbarer Wohnraum sei knapp, besonders für einkommensschwache Haushalte, Familien und ältere Menschen. Dem knappen Angebot sowie steigenden Mieten wirke der gemeinnützige Wohnbau entgegen. Dieser fördere zudem die soziale Durchmischung und sei oft ökologisch nachhaltig.*

*Der Regierungsrat anerkennt zwar die Vorteile des gemeinnützigen Wohnbaus. Allerdings sieht er keinen dringenden Handlungsbedarf. Es gebe im Kanton Glarus keine ausgeprägte Wohnungsnot und die Mieten seien vergleichsweise tief. In nächster Zeit würden im Kanton viele Wohnungen gebaut. Die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnbaus durch den Kanton stelle zudem einen Eingriff in den freien Markt dar. Dies könne volkswirtschaftliche Schäden hervorrufen. Die Gemeinden würden ausserdem viel Bauland besitzen und könnten bei Bedarf gezielt gemeinnützigen Wohnbau ermöglichen. In der Konsequenz lehnt der Regierungsrat den Memorialsantrag ab.*

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Anliegen und Inhalt des Memorialsantrags

Die GLP des Kantons Glarus reichte Ende Dezember 2023 den Memorialsantrag «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» in Form der allgemeinen Anregung ein (s. Beilage). Dieser zielt auf einen Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Glarus ab. Der entsprechende Anteil soll bis zum Jahr 2040 mindestens fünf Prozent des Wohnungsbestands über den ganzen Kanton ausmachen. Mit dieser Zielsetzung soll innert vier Jahren ein Wohnbauförderungsgesetz an der Landsgemeinde verabschiedet werden können. Der Begriff des gemeinnützigen Wohnbaus umschreibt die Erstellung von Mietwohnungen, ohne damit in erster Linie Gewinne erzielen zu wollen. Solche Wohnungen sind deshalb für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar. Oft sind Genossenschaften, Stiftungen oder Vereine Träger solcher Wohnbauprojekte.

Der Landrat erklärte den Antrag im April 2024 für rechtlich zulässig und erheblich. Im November 2024 beschloss er auf Antrag des Regierungsrates die Behandlung dieses Geschäftes an der Landsgemeinde 2026.

Bei Memorialsanträgen in der Form der allgemeinen Anregung hat der Landrat darüber zu entscheiden, ob er der Landsgemeinde entweder einen ausgearbeiteten Entwurf zur direkten Umsetzung des Memorialsantrags vorlegt oder ob er die Annahme oder Ablehnung des Memorialsantrags beantragt (Art. 75 Abs. 2 Gesetz über die politischen Rechte, GPR). Im letzteren Fall erfolgt die Ausarbeitung einer konkreten Vorlage erst nach einer Annahme des Memorialsantrags durch die Landsgemeinde. Nachfolgend nimmt der Regierungsrat zum Memorialsantrag grundsätzlich ablehnend Stellung.

### 1.2. Begründung des Antrags

Die Antragsteller berufen sich auf Artikel 41 Absatz 1 Buchstabe e der Bundesverfassung. Sie betonen, dass Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen sei und verweisen darauf, dass Bund und Kantone sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür einzusetzen haben, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Die Bundesverfassung nehme die Kantone in die Pflicht, jedoch betreibe der Kanton Glarus bis anhin keine Wohnbauförderung und der gemeinnützige Wohnungsbau friste ein Mauerblümchendasein. Nur knapp zwei Prozent aller Wohnungen im Kanton seien im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger, wobei der Schweizer Durchschnitt bei fünf Prozent liege.

## 2. Ein Blick zurück

Das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten bildet seit 1970 die Grundlage für die Wohnbausanierung in der Schweiz. Der Bund unterstützte die Massnahmen der Kantone zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten. Finanzhilfen wurden gewährt für Arbeiten, die der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen dienten. Die Befristung der Finanzhilfen wurde zweimal verlängert und lief Ende 2005 aus. Die Auslösung eines Bundesbeitrages setzte eine Leistung des Kantons voraus. Letztere regelte das Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Kanton Glarus. Die Landsgemeinde 2004 hob dieses Gesetz auf, nachdem der Bund das Förderprogramm für preisgünstigen Wohnraum durch ein neues ablöste und dieses für die Kantone nur noch Kontrollaufgaben im Vollzug vorsah.

Am 1. Oktober 2003 trat das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kraft. Dieses sieht aus Spargründen keine direkten Förderbeiträge an Private mehr vor und beschränkt sich auf indirekte Hilfestellungen bei gemeinnützigem Wohnungsbau.

Weil bereits die Aufhebung des Gesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Kanton Glarus als Sparmassnahme angedacht war, ergab sich in der Folge keine grundsätz-lich andere Ausrichtung. Die Einsparungen des Kantons beliefen sich damals auf rund 140'000 Franken, diejenigen der Gemeinden auf 35'000 Franken jährlich (vgl. Memorial für die Landsgemeinde 2004, S. 17 ff.).

### **3. Grundsätzliche Einordnung des Memorialsantrags**

Die Beurteilung fällt unterschiedlich aus, je nachdem wie man die möglichen Auswirkungen eines künftigen Wohnbauförderungsgesetzes einschätzt. Einerseits ist bezahlbarer Wohnraum nicht nur erwünscht, sondern notwendig. Andererseits stellt sich die Frage nach den Möglichkeiten und der Wirkung staatlicher Fördermassnahmen.

#### **3.1. Demografische Entwicklung**

Die demografische Entwicklung stellt eine grosse Herausforderung dar. Das Wohnraumangebot ist knapp und die Bevölkerung in der Schweiz wächst stetig weiter. Sie wird in rund zehn Jahren die 10-Millionen-Grenze erreichen. In Europa ist die Wohnungsknappheit nur in Norwegen, Island und Luxemburg höher. Haupttreiber dieser Entwicklung sind ein starkes Wirtschaftswachstum und eine anhaltend wachsende Bevölkerung. In der Schweiz ist zudem die Bautätigkeit rückläufig. In den letzten fünf Jahren wurden 27 Prozent weniger Baubewilligungen erteilt. In den meisten Kantonen ist der Bestand leerstehender Wohnungen rückläufig. Ausnahmen bilden die Kantone Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Schaffhausen, Appenzell Ausserrhodan, Neuenburg und Genf, jeweils mit einem leichten Anstieg. Aufgrund dieser Verknappung stiegen die Angebotsmieten in den letzten zwei Jahren um 10,6 Prozent, was für Haushalte von Bedeutung ist, die einen Umzug planen. Für sie ist die Situation herausfordernd. Zwar stiegen die Mieten in andern Ländern noch stärker an, doch ist hierzu-lande der Anteil der Mieterinnen und Mieter höher und die Problematik deshalb umso relevanter.

#### **3.2. Wohnungsknappheit**

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis wie Kleidung und Nahrung. Eine Wohnung ist eine wichtige Voraussetzung für die Teilhabe an der Gesellschaft, unabdingbar für die Arbeitssuche (Meldeadresse), aber auch für die Wahrung rechtlicher Ansprüche. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zählt zu den wichtigsten wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen. Doch bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend zur Mangelware, insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen (Alleinerziehende, Familien mit mehreren Kindern), aber auch für junge Menschen oder Seniorinnen und Senioren. Familien im mittleren oder niedrigen Einkommenssegment können sich eine neu errichtete Wohnung kaum leisten.

Höhere Wohnkosten verursachen allerdings nicht nur gestiegene Angebotsmieten, sondern auch steigende Bestandesmieten. Gründe hierfür sind die Inflation, ein höherer Referenzzinssatz und steigende Energiepreise. Zunehmend haben nicht mehr nur finanzschwache Haushalte Schwierigkeiten, die gestiegene Wohnkostenbelastung zu tragen. Stünde mehr preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung, könnte dies den Druck auf Bevölkerungsgruppen mit tieferen Einkommen lindern und Verdrängungseffekten entgegenwirken. Preisgünstiger Wohnraum könnte überdies zu erhöhter Akzeptanz von Verdichtungsprojekten beitragen.

Unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin fand im Februar 2024 mit Vertreterinnen und Vertretern der Kantone, Städte und Gemeinden, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der Zivilgesellschaft ein zweiter Runder Tisch zum Thema Wohnungsknappheit statt. Die Teilnehmenden verständigten sich auf einen Aktionsplan. Dieser empfiehlt über 30 Massnahmen, um das Wohnungsangebot zu erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

### **3.3. Markteingriff**

Andererseits sind Eingriffe in den Wohnungsmarkt gemäss der «Volkswirtschaft», der Plattform für Wirtschaftspolitik des Bundes, nur unter bestimmten Voraussetzungen und nach gründlicher Klärung der Gegebenheiten zielführend. Die Entwicklungen in der Immobilienbranche über die letzten 20 Jahre wurden analysiert und mögliche Förderansätze und Markteingriffe untersucht. Es zeigte sich, dass die marktwirtschaftlichen Kräfte mit einer bedeutenden Ausweitung des Wohnraumangebots grundsätzlich effizient auf die sehr dynamische Entwicklung reagierten. Weiter war auch festzustellen, dass die Preise nicht nur die Knappheit von Wohnraum widerspiegeln. Die Mieten werden auch durch die generelle Attraktivität eines Ortes, der Art der Wohnungstypen oder die volkswirtschaftliche Entwicklung eines Ortes bestimmt. Dass die Schweiz ein sehr attraktiver Ort ist, beweist die Tatsache, dass Lausanne und Zürich in den letzten 13 Jahren zu den am schnellsten wachsenden Metropolregionen in Europa zählten. Dieses Wachstum liess die Preise für Wohnraum stark ansteigen und führte in dieser Zeit zu einer starken Bautätigkeit. Trotz steigender Preise war festzustellen, dass sich der Ausgabenanteil des frei verfügbaren Einkommens kaum verändert hat und mit 21 Prozent nahe am OECD-Schnitt liegt.

Die zumindest regional hohe Dynamik sorgt für lokale Herausforderungen und Umverteilungseffekte, insbesondere zwischen der angestammten Bevölkerung und Zuzüglern in den grossen Agglomerationen. Dabei sind Haushalte mit geringeren Einkommen überproportional stark von einer Verdrängung ins günstigere Umland betroffen (Gentrifizierung). Dies führt zu Unzufriedenheit und zu politischen Diskussionen und Vorstössen, mit denen staatliche Massnahmen, beispielsweise durch Abbau von Einschränkungen in der Raumplanung, eine stärkere Regulierung der Mietpreise oder, wie mit dem vorliegenden Memorialsantrag, die Subventionierung von preisgünstigem Wohnraum gefordert wird.

Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass die beschriebene Entwicklung der letzten 20 Jahre keine allgemeine Krise auf dem Schweizer Wohnungsmarkt erkennen lässt. Gleichwohl sind jedoch insbesondere die geringverdienenden Bevölkerungsschichten in Regionen mit hoher Dynamik von der Entwicklung betroffen, was dort Markteingriffe legitimieren kann. Gleichzeitig zeigt sich, dass Eingriffe in den Markt nur punktuell sinnvoll sind und mit hohen volkswirtschaftlichen Kosten einhergehen. Ob eine Förderung sinnvoll ist, bedarf deshalb – vorbehaltlich verfügbarer Mittel – sorgfältigster Prüfung.

## **4. Situation im Kanton Glarus**

### **4.1. Entwicklung des Kantons im Quervergleich mit der Schweiz**

Die unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im Kanton Glarus lässt darauf schliessen, dass der Kanton nicht oder höchstens am Rande zu den grossen Agglomerationen der Schweiz gehört. So weist das Glarnerland gemäss dem historischen Lexikon der Schweiz seit 1970 ein Bevölkerungswachstum von etwas über 10 Prozent (8 % davon seit 2012) auf, während die Bevölkerung in der Schweiz im gleichen Zeitraum um 44,7 Prozent (11,5 % davon seit 2012) zugenommen hat.

Ganz ähnlich entwickelten sich die Mietpreise; sie lagen im Kanton Glarus in der Bauperiode 2001–2010 rund 20 Prozent unter dem schweizerischen Durchschnitt. Gegenüber dem Kanton Zürich lagen die Preise sogar um 30 Prozent tiefer. In der Bauperiode 2011–2020 lagen die Mietpreise im Kanton Glarus gegenüber der Schweiz um 10 Prozent und gegenüber dem Kanton Zürich um ungefähr 24 Prozent tiefer. Im Jahr 2023 lagen die durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Glarus bei rund 1213 Franken und damit an 23. Stelle im Kantonsvergleich. Das tiefe Bevölkerungswachstum im Kanton Glarus sowie die im Vergleich zum Kanton Zürich sehr viel günstigeren Mietpreise lassen vermuten, dass im Kanton Glarus nicht oder zumindest sehr viel weniger akzentuiert von fehlendem günstigem Wohnraum oder gar von einer Gentrifizierung gesprochen werden kann.

## **4.2. Gemeindestrukturereform**

Der Einfluss der Gemeindestrukturereform ist im vorliegenden Kontext nicht zu unterschätzen. Nach dem Zusammenschluss zu Beginn des Jahres 2011 waren die Gemeinden im Zuge der Umsetzung der raumplanungsrechtlichen Vorgaben dazu angehalten, die Landreserven auf den Bedarf für höchstens 15 Jahre zu reduzieren. Die entsprechenden Prozesse erwiesen sich als anspruchsvoll, langwierig und schwierig, dauern teils noch an. Wichtige Projekte konnten deshalb nicht umgesetzt werden, was dazu führte, dass der Markt im Kanton Glarus anders als in der übrigen Schweiz weniger durch eine Ausweitung des Angebots auf eine grössere Nachfrage zu reagieren im Stande war. Dies kann für den Anstieg der Preise für Mietwohnungen gerade in diesem Zeitraum mitursächlich sein. Ein grundsätzliches Marktversagen, dem mit der Förderung von sozialem Wohnungsbau begegnet werden müsste, ist indes nicht festzustellen. Die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanungen gewährleistet die nötige Rechtssicherheit.

## **4.3. Verknappung von günstigem Wohnraum**

Mit dem steigenden Referenzzinssatz, den erhöhten Energiepreisen, den steigenden Mieten im Zuge von Energiesanierungen und der zunehmenden allgemeinen Teuerung verschärft sich die Situation rund ums Wohnen insbesondere für armutsbetroffene und -gefährdete Personen auch im ländlichen Glarnerland spürbar. Für Armutsbetroffene, Working-Poor-Familien oder ältere Menschen wird es immer schwieriger, günstigen Wohnraum im Kanton Glarus zu finden. Wenn überhaupt, dann finden Armutsbetroffene in Glarus Süd eine Wohnung, was die Gemeinde Glarus Süd vor immer grössere Herausforderungen stellt.

### **4.3.1. Mietzinslimiten unter Druck**

Die Mietzinslimiten gemäss der Sozialhilfeverordnung sind im Kanton Glarus tief angesetzt. Armutsbetroffene und -gefährdete Personen finden aufgrund der gestiegenen Mietpreise kaum mehr Wohnungen, die diesen Vorgaben entsprechen. Dies führt in eine gesellschaftliche Abwärtsspirale. Durch die Kürzung des Grundbedarfs für den Lebensunterhalt aufgrund der erhöhten Mieten nimmt die Chancengleichheit drastisch ab. Dies hat wiederum negative Auswirkungen auf die Arbeitsmarktintegration, die Bildung und letztendlich die Ablösung von der Sozialhilfe.

Die Statistik der Sozialen Dienste zeigt, dass bei 38 Prozent (129 Dossiers) der insgesamt 344 Klientendossiers die Mieten über den kantonalen Mietzinslimiten liegen. Von den 129 Dossiers werden bei 19 Prozent oder 24 Dossiers die höheren Mieten von der Sozialhilfe übernommen. Betroffen sind vor allem Grossfamilien und Menschen mit besonderen Bedürfnissen bzw. körperlichen Einschränkungen. Die Tendenz, dass die Mieten über den Richtlinien liegen, ist steigend.

### **4.3.2. Günstiger Wohnraum als Chance für viele**

Gemeinnütziger Wohnungsbau für Alterswohnungen wäre auch im Sinne des Pflege- und Betreuungsgesetzes zu unterstützen. Gemeinnützige Bauträger stellen häufig auch gemeinschaftliche Infrastrukturen zur Verfügung. Gerade für ältere Menschen sind gemeinschaftliche Strukturen, ein aktives Nachbarschaftsleben und soziale Dienstleistungen (Spitex, Mahlzeitendienst, soziale Integration, Wohnen mit Service usw.) besonders wichtig. So kann gewünschte Förderung ambulanter Wohnformen umgesetzt werden, sodass die (teuren) stationären Plätze älteren Menschen mit einem erhöhten Pflegebedarf zur Verfügung stehen. Ermöglicht man es der älteren Generation, in bezahlbare, kleinere Wohnungen umzuziehen, ergibt sich Platz in Einfamilienhäusern für zuziehende Familien. Auch Glarner Akademikerinnen und Akademiker könnten zurückkehren. Dem Braindrain könnte entgegengewirkt werden. Ein Angebot an kostengünstigen Mietwohnungen bildet überdies auch für junge Leute einen Anreiz, in den Kanton zurückzukehren oder gar nicht erst wegzuziehen.

#### **4.4. Bautätigkeit im Kanton Glarus**

Ein Blick auf die sich im April 2025 in Planung oder bereits in der Umsetzung befindlichen Wohnbauprojekte mit mehr als 15 Wohnungen im Kanton zeigt, dass der Markt auf die gestiegene Nachfrage reagiert. So sollen 1290 neue Wohnungen realisiert werden. Dabei ist die Überbauung von 4,5 Hektaren Bauland, bei denen die Anzahl Wohneinheiten noch nicht bekannt ist, nicht eingerechnet. Dies entspricht einem Zubau von 6,7 Prozent im Vergleich zum Bestand an Wohneinheiten per Ende 2022 und wird nebst der Zuwanderung zu einer Verschiebung der bestehenden Bevölkerung von alten in neue, modernere Wohnungen führen. Die Eigentümerschaften älterer Objekte werden in der Folge zu Investitionen in die bestehenden Liegenschaften oder zu einer Senkung der Mietzinsen gezwungen werden, damit die Wohnungen weiterhin vermietet werden können. So ergibt sich die Möglichkeit, dass günstiger Wohnraum, mitunter auch an zentraler Lage, verfügbar wird.

### **5. Wirksamkeit einer Wohnraumförderung im Kanton Glarus**

Der erwähnte Artikel der «Volkswirtschaft» gibt nebst einer Einschätzung zur Wirksamkeit der Marktkräfte auch einen Überblick über die Sinnhaftigkeit von Markteingriffen über die Raumplanung, Mietpreisregulierungen oder die Subventionierung von preisgünstigem Wohnraum.

#### **5.1. Mietpreisregulierung**

In der Schweiz haben die Mietenden keine unerwarteten Mietzinserhöhungen zu befürchten. Soweit sie nicht umziehen, werden sie weitgehend von Mietzinserhöhungen verschont. Mietpreisregulierungen dienen vor allem der Vermeidung einer räumlichen Einkommenssegregation und ermöglichen so einer breiten sozialen Schicht, an besonders gefragten Orten zu wohnen. Solche Regulierungen generieren jedoch regelmässig auch Wohlfahrtskosten. Bleibt die Mieterschaft von steigenden Mietzinsen weitgehend verschont, besteht für sie kein Anreiz umzuziehen. Beispielsweise bleiben Eltern nach dem Auszug der Kinder oft in zu grossen Wohnungen, weil es nicht attraktiv ist, für weniger Wohnraum ähnlich viel zu bezahlen. Entsprechend steigt mit einer Regulierung der Mieten tendenziell der Konsum von Wohnraum, da sich eine breite Bevölkerungsschicht mehr Wohnraum leisten kann.

Für den Kanton Glarus kann festgestellt werden, dass durch den grossen Zubau von Wohnungen keine Wohnmangellage zu erwarten ist, die eine zusätzliche Regulierung der Mietpreise erforderlich machen würde.

#### **5.2. Andere Markteingriffe**

Gemeinnütziger Wohnraum kann durch staatliche Subventionen, beispielsweise über die Bautätigkeit von Genossenschaften oder durch Beiträge an Haushalte mit tiefen Einkommen, gefördert werden. Diesbezüglich gilt es zu bedenken, dass mit einer finanziellen Förderung von Wohnraum an attraktiver Lage die Marktkräfte ausgehebelt werden können. Zudem verursachen solche Förderungen auf mehreren Ebenen Kosten für die öffentliche Hand. Erstens bezahlt der Staat direkt für die Subvention. Zweitens generiert die Förderung Koordinationsaufwand bei der Verteilung des Wohnraums und der Überwachung des Anspruchs. Drittens führt die Aushebelung des Marktes dazu, dass Investitionen in Wohnraum an Attraktivität einbüßen. Fehlender Zubau und fehlende Sanierungen führen im Endeffekt zu einer künstlichen Verknappung wie auch zu einer Überalterung des Wohnungsbestands. Fehlende Bautätigkeit wirkt sich infolge fehlender Aufträge für die im Kanton Glarus wichtige Bauwirtschaft direkt auf die Einnahmen des Kantons aus. Die Verknappung führt zu höheren Mieten und damit zu höheren Subventionen, während gleichzeitig die Steuereinnahmen aus der Baubranche sinken. Wie bei der Regulierung über den Mietpreis führt eine Subventionierung von günstigem Wohnraum zudem zu einem potenziellen Überkonsum von Wohnfläche. Eine potenzielle Förderung von Wohnraum könnte den Kanton Glarus auf mehreren Ebenen teuer

zu stehen kommen. Angesichts der aktuellen Ausgangslage bietet die Implementierung eines solchen Instruments keinen Mehrwert für die Gesellschaft.

Es ist überdies festzuhalten, dass die drei Gemeinden über eigenes Bauland in der Wohnzone verfügen. Sie haben die Entwicklung dieser Areale in der eigenen Hand. Namentlich können sie diese Wohnzonen für den Bau von Sozialwohnungen verwenden oder bei Abgabe dieser Flächen an Investoren entsprechende Auflagen vorgeben.

Schliesslich kann festgestellt werden, dass aufgrund der vergleichsweise neuen, wenn auch teils noch nicht abgeschlossenen Nutzungsplanungen in den Glarner Gemeinden im Bereich der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf besteht. Ein Blick auf die laufenden Wohnbau-Projekte zeigt zudem, dass die Raumplanung Wohnraumentwicklung ermöglicht.

## **6. Schlussfolgerungen**

Der Vergleich der Entwicklung im Kanton Glarus mit derjenigen auf nationaler Ebene zeigt, dass der Kanton Glarus nicht zu den dynamischen Agglomerationen der Schweiz gehört. Das Bevölkerungswachstum wie auch das Kostenwachstum beim Wohnraum sind im Kanton Glarus unterdurchschnittlich. Bei den durchschnittlichen Mietpreisen belegt der Kanton Glarus den viertletzten Platz. Gleichzeitig ist für die nächsten Jahre ein massiver Zubau von Wohnraum zu erwarten, was sich durch die natürlich wirkenden Marktkräfte auf den Preis und die Verfügbarkeit von Bestandesliegenschaften auswirken wird. Folglich scheint im Kanton Glarus weder bezüglich Verfügbarkeit noch Bezahlbarkeit von Wohnraum Handlungsbedarf durch die Politik gegeben.

Weiter bergen Markteingriffe, trotz guter Intention, das Risiko vielfältiger negativer Folgen für die Gesellschaft und die öffentliche Hand. Insbesondere kann der Verlust von marktwirtschaftlichen Mechanismen zum Verlust von Investitionsanreizen führen und bewirkt primär zusätzliche Staatsausgaben, namentlich für die Wohnbauförderung selber, zufolge Zuzugs bedürftiger Personen und zufolge steigenden Verwaltungsaufwands.

Indem die Gemeinden über beachtliche Flächen in der Wohnzone verfügen, können sie bereits heute auf eine sozial verträgliche Entwicklung Einfluss nehmen.

Statt direkte Förderung mittels eines Gesetzes zu betreiben, ist die Schaffung einer Kombination aus qualitativen und wirksamen Rahmenbedingungen – durch Investitionen in Infrastruktur, Bildung, Arbeitsmarktpolitik und Innovationsförderung – vorzuziehen, um dadurch die kantonale Wirtschaftsleistung (Wettbewerbsfähigkeit, Steuerertrag usw.) zu erhöhen, daraus private Investitionen zu fördern und langfristig bezahlbaren Wohnraum durch den Markt zu ermöglichen. Dies könnte helfen, den Wohnungsmarkt nachhaltig und effizient zu stärken und die Notwendigkeit für staatliche Eingriffe weiter zu minimieren.

Kommt hinzu, dass trotz der aktuell noch steigenden Mietzinsen die jüngsten Entwicklungen auf dem Baumarkt ermutigend sind. So wurden schweizweit im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr 22 Prozent mehr Baugesuche für Mietwohnungen eingereicht. Gesunkene Finanzierungskosten, die Stabilisierung der Baukosten und die starke Nachfrage nach Mietwohnungen dürften diesen Sektor für Investoren attraktiver gemacht haben. Werden diese Gesuche bewilligt und die Projekte umgesetzt, könnte dies in zwei bis drei Jahren zu einer Entlastung und zu einer langsamen Erhöhung der Marktliquidität führen.

Insofern ist im Bereich der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau für den Kanton Glarus aktuell kein Handlungsbedarf festzustellen. Zwar ist der mögliche Mehrwert eines solchen Erlasses aus sozial- wie auch aus gesellschaftspolitischer Sicht nicht zu verkennen, doch besteht aktuell aus volkswirtschaftlicher Sicht weder eine Notwendigkeit noch verfügt der Kanton Glarus über die nötigen finanziellen Möglichkeiten. Entsprechend beantragt der

Regierungsrat den Memorialsantrag «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» der Landsgemeinde zur Ablehnung vorzulegen.

## **7. Antrag**

*Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, den Memorialsantrag «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» der Landsgemeinde zur Ablehnung zu unterbreiten.*

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

**Im Namen des Regierungsrates**

*Kaspar Becker, Landammann  
Arpad Baranyi, Ratsschreiber*

Beilage:

- Memorialsantrag