

An den Landrat

Glarus, 24. September 2025

Bericht zum Memorialsantrag GLP des Kantons Glarus «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern»

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Landrätliche Kommission Gesundheit und Soziales behandelte den Memorialsantrag «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» an ihrer Sitzung vom 24. September 2025 in folgender Zusammensetzung:

Vorsitz: LR Andrea Trummer

Mitglieder: LR Regula N. Keller, Ennenda
LR Stephan Muggli, Betschwanden
LR Gallati Bruno, Näfels
LR Priska Grünenfelder, Niederurnen
LR Rolf Blumer, Glarus
LR Edwin Koller, Mollis
LR Franz Landolt, Näfels
LR Schrepfer-Landolt Liliane, Obstalden

Entschuldigt: LR Nadine Landolt, Näfels
LR Andreas Vögeli, Schwanden

An den Sitzungen nahmen weiter teil:

Marianne Lienhard, Regierungsrätin
Heinz Martinelli, Hauptabteilungsleiter Wirtschaft und Arbeit
Tina Fuchs, designierte Departementssekretärin
Anja Elmer, administrative Sachbearbeiterin

Das Sitzungsprotokoll wurde von Anja Elmer, Departement Volkswirtschaft und Inneres, geführt.

Für die Bearbeitung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Antrag an den Landrat vom 26.08.2025
- Memorialsantrag

1. Grundsätzliches

Nach der Begrüssung durch die Präsidentin macht RR Marianne Lienhard einleitende Ausführungen zur Vorlage. Im Zuge der Bearbeitung des Memorialsantrags der Grünliberalen (GLP) seien die verschiedenen Aspekte des Wohnungsmarktes im Kanton Glarus beleuchtet worden unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung. Diese zeige eine deutliche Zunahme des Angebots. In Glarus Süd behindere die immer noch ausstehende Nutzungsplanungsrevision die Bautätigkeit. Dieses Problem sei aber anders zu lösen. Die gestiegenen Mietpreise belasteten Armutsbetroffene besonders stark. Diesem Umstand werde mit der Anpassung der Mietzinslimiten durch das Departement begegnet. Ein entsprechendes Projekt sei im Gange.

Die verschiedenen im Kanton aktiven Baugenossenschaften zeigten, dass erfolgreich Projekte umgesetzt werden könnten und diese auch von den Gemeinden unterstützt würden. Beispielhaft zu nennen sei etwa das Projekt «Lunde», für das die Gemeinde Glarus ein Baurecht vergeben habe. Ein kantonales Fördergesetz brauche es hierfür nicht. Die Gemeinden hätten bereits jetzt raumplanerische Mittel, um sozialen Wohnungsbau zu fördern. Die Gemeinden verfügten im Gegensatz zum Kanton sodann auch über Bauland in den Wohnzonen.

Von der Fachebene wird ergänzt, dass das kantonale Wohnbauförderungsgesetz 2004 aufgehoben worden sei. Es bestehe im Gegensatz zu anderen Regionen in der Schweiz kein Handlungsbedarf, ein neues zu erlassen. Der Kanton Glarus zähle mit durchschnittlichen Mietpreisen von rund 1'200 Franken (10-20% unter dem Schweizer Durchschnitt) zu den günstigsten in der Schweiz. Die Leerwohnungsquote sei zwar unter 1 Prozent, was aber nicht dramatisch sei. Es gäbe keine strukturellen Anzeichen für eine sich abzeichnende Wohnungsnot. Die Daten zeigten vielmehr, dass ein Fördergesetz weit mehr Kosten als Nutzen bringen würde.

2. Allgemeine Bemerkungen zum Memorialsantrag GLP des Kantons Glarus «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern»

Der Antragsteller hält den Ausführungen der Regierung entgegen, dass die Förderung von sozialem Wohnungsbau der öffentlichen Hand mehr bringe, als sie kosten würde. Dank den 200 Alterswohnungen, welche die Genossenschaft Alterswohnen Linth (GAW) realisiere, könnten die Menschen länger selbständig zuhause leben, was günstiger für den Staat sei. Es brauche attraktive Rahmenbedingungen. Die Klientel der Glarner Baugenossenschaften gehöre in der Regel zur Mittelschicht. Sie profitierte von rund 20 Prozent günstigeren Mieten. Verlangt werde keine Subventionierung im Sinne des 2004 aufgehobenen Gesetzes über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Glarus. Damals seien die Fördermittel direkt an die Mieter geflossen, die bedürftig waren. Man wolle keine À-fonds-perdu-Beiträge, sondern z. B. staatliche Darlehen wie dies etwa in Graubünden möglich sei. Auch sollten mehr Landflächen von den Gemeinden im Baurecht abgegeben werden.

Seitens Regierung wird angemerkt, dass der Begriff Subvention weiter zu verstehen sei, namentlich nicht nur direkte Zahlungen an die Begünstigten umfasse, sondern auch anderweitige staatliche Förderung bspw. in Form von Beiträgen an Leistungserbringer, die mittelbar den Begünstigten zu Gute kämen.

Aus der Kommissionsmitte wird bestätigt, dass es gemeinnützigen Wohnungsbau, die nötigen Strukturen und gute Rahmenbedingungen brauche. Fraglich sei, ob es hierfür ein Fördergesetz brauche. Die Gemeinde Glarus bspw. nutze die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente. Ein weiteres Kommissionsmitglied gibt zu bedenken, dass die öffentliche Hand vor grossen Herausforderungen stehe und verschiedene Beispiele zeigten, dass sozialer Wohnungsbau möglich und erfolgreich sei. Während ein Kommissionsmitglied hinterfragt, ob von diesen Wohnungen tatsächlich Menschen profitierten, die Unterstützung nötig hätten,

merkt ein anderes an, dass soziale Durchmischung richtig und wichtig sei und zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beitrage. Ergänzt wird hierzu, dass mittels teureren bzw. exklusiveren Wohnungen günstigere querfinanziert würden.

Ein anderes Mitglied will den Fokus eher auf junge Menschen und Familien legen, welche die Möglichkeit erhalten sollen, ein Eigenheim mit Umschwung zu erwerben, wie dies früher möglich gewesen sei. Dieser Ansatz wäre auch für den Staat interessanter.

2.1. Detailberatung

Die Vorlage wird Punkt für Punkt durchgegangen.

Aus der Kommissionsmitte wird gefragt, wie weit der Kanton bei der Umsetzung des Nationalen Aktionsplans gegen die Wohnungsknappheit sei. Von Regierungsseite wird erklärt, dass dieser ins Leben gerufen sei wegen dringendem Handlungsbedarf in Kantonen wie Zug und Zürich. Die Situation im Kanton Glarus sei hiermit nicht vergleichbar. Auch zeichne sich, anders als in anderen Bergkantonen wie Graubünden oder dem Wallis, in touristischen Hotspots im Kanton keine Verdrängung der ständigen Wohnbevölkerung ab. Man müsse nicht auf jeden Aktionsplan aufspringen.

Der Antragsteller gibt zu bedenken, dass im Kanton Glarus zwar Wohnbaugenossenschaften existierten, die Gründung von neuen Genossenschaften jedoch sehr schwierig sei. Es brauche Kapital und Vertrauen. Mithilfe öffentlicher Mittel solle auch der Aufbau erleichtert werden.

Zum Markteingriff führt ein Kommissionsmitglied aus, dass die Gemeinden derzeit keine Mittel für die geforderten Darlehen oder Landerwerb hätten. Der Antragsteller entgegnet hierzu, dass mit der Vorlage keine Kosten verbunden sein sollen. Wie man die in der Vorlage erwähnten Ziele erreiche, sei offen. Ein anderes Kommissionsmitglied erachtet es als wichtig, dass gewisse Wohnungen der Spekulation entzogen würden. Die verlangten 5 Prozent seien nicht überhöht. Ein weiteres Kommissionsmitglied wirft ein, dass auch ohne staatliche Förderung viele Vermieter die Mietpreismaxima nicht ausreizen würden.

Von Seiten der Regierung wird zu den mit einem Fördergesetz verbundenen Kosten eingewendet, dass Personen, welche die Vorlage ausarbeiteten und vollzögen nicht gratis arbeiten würden. Auch volkswirtschaftliche Kosten wie reduzierte Investitionsanreize müssten berücksichtigt werden.

Was die Mietkosten im Zusammenhang mit der Sozialhilfe angeht, wird auf Nachfrage präzisiert, dass die entsprechenden Richtlinien angepasst würden, damit sich die Problematik in Glarus Süd nicht weiter akzentuiere. Die Förderung von sozialem Wohnungsbau, wie sie in der Vorlage beabsichtigt sei, sei nicht das probate Mittel hierfür.

Ein Kommissionsmitglied erkundigt sich nach den grössten Herausforderungen für die Wohnbaugenossenschaften. Der Antragssteller erklärt, dass der Boden zu teuer sei. Man wünsche sich, dass das Bauland von den Gemeinden an die Wohnbaugenossenschaften im Baurecht vergeben würde. Damit könnten die Investitionskosten besser verteilt werden. Hierzu wird aus der Kommissionsmitte erwidert, dass die Gemeinden Bauland bereits jetzt im Baurecht vergeben könnten. Das werde teilweise gemacht, wo die Gemeinde über Bauland verfüge. Man müsse aber auch bedenken, dass tiefe Baurechtszinsen für die Gemeinden Einnahmeverluste bedeuteten. Es wäre zu prüfen, ob man die Gemeinden in die Pflicht nehmen soll, sich stärker zu engagieren. Das bedeute aber Mindereinnahmen, was aufgrund der aktuellen finanziellen Lage der Gemeinden anspruchsvoll sei.

Ein weiteres Kommissionsmitglied wünscht konkretisierende Ausführungen zur von der Regierung angestrebten Kombination aus qualitativen und wirksamen Rahmenbedingungen zur Erhöhung der kantonalen Wirtschaftsleistung.

Von Fachseite wird präzisiert, dass das Ziel sein müsse, den Wohlstand zu fördern und gute Rahmenbedingungen zu schaffen, sowohl für private Investoren als auch lebenswerte und attraktive Gemeinden. Das beinhalte weit mehr als zahlbare Mietpreise (z. B. gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Arbeitsplätze etc.).

Das Bevölkerungswachstum und die damit verbundene steigende Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Glarus bringe sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich. Einerseits fördern sie das wirtschaftliche Wachstum, erhöhen die Steuereinnahmen und tragen zu einer ausgewogeneren Altersstruktur bei. Andererseits führen steigende Ausgaben für Infrastruktur, soziale Leistungen und Verwaltung zu zusätzlichen finanziellen Belastungen. Der Kanton Glarus sei gewachsen, doch die neuen Einwohner tragen im Durchschnitt weniger zum Steuerertrag bei als frühere Neuzuzüger. Das Wachstum sei tendenziell konsumtiv statt einkommensstark. Eine staatliche Wohnbauförderung könne diesen Trend verstärken, da sie eher einkommensschwächere Haushalte anzieht, die Steuerbasis schwächt und den Verwaltungsaufwand erhöht. Der Wohnungsmarkt funktioniere und werde mit rund 1'300 geplanten neuen Wohnungen künftig Entlastung schaffen. Auch der natürliche Erneuerungsprozess sorge für günstigere Mieten. Daher sollte der Kanton auf qualitatives Wachstum setzen: wirtschaftliche Entwicklung, attraktive Wohnlagen, gute Infrastruktur und Arbeitsplätze. So bleibe Glarus finanziell solide und könne gezielt jene unterstützen, die Hilfe benötigen. Der Kanton Glarus benötige entsprechend keine gesetzliche Wohnbauförderung. Die drei Gemeinden könnten heute hier schon positiv auf den sozialen Wohnungsbau einwirken sowie wirksam und ganzheitlich steuern. Der Regierungsrat beabsichtige derweil, die gesellschaftliche Entwicklung umfassend zu analysieren, um daraus strategische Leitlinien für die kommenden Jahre abzuleiten. Neben dem Bevölkerungswachstum sollen auch weitere demografische und soziale Faktoren wie Altersstruktur, Bildung, Wohnraum, Sozialmigration und Wohlstand berücksichtigt werden. Ziel sei es, auf Grundlage einer fundierten Bestandsaufnahme eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wachstumspolitik zu entwickeln.

Es wird noch einmal explizit erläutert, dass die Gemeinden bereits jetzt Bauland im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften vergeben könnten. Überbauungspläne ermöglichen es ihnen, in den Sonderbauvorschriften Einfluss auf die Art und das Mass der baulichen Nutzung auszuüben. Dies könne auch Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau einschliessen (z. B. Anteil preisgünstige Wohnungen). Die Kommission vertritt einhellig die Auffassung, dass die Gemeinden nicht nur über entsprechende Handlungsspielräume verfügen, sondern auch in der Verantwortung stehen, diese im Interesse einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung aktiv wahrzunehmen.

Abschliessend wird in der Kommission die Frage diskutiert, ob die Vorlage, welche als allgemeine Anregung eingereicht wurde, zur Annahme empfohlen werden soll. Verschiedene Kommissionsmitglieder bemängeln die Vorgabe von 5 Prozent als zu hoch und sehen keinen Weg, wie die angestrebten Ziele in Anbetracht der aktuellen finanziellen Situation tatsächlich umgesetzt werden sollen. Berücksichtige man darüber hinaus, dass gar kein Handlungsdruck bestehe, weil die Mietpreise vergleichsweise moderat seien und sich eine Angebotszunahme auf dem Wohnungsmarkt abzeichne, sei kein Grund ersichtlich, eine Annahme zu empfehlen oder einen Weg zu suchen, wie dem Anliegen zur Durch- bzw. Umsetzung verholfen werden kann.

2.2. Abstimmung

Die Kommission stimmt mit 5 : 2 Stimmen für eine Ablehnung des Memorialantrags bei 2 Enthaltungen.

3. Antrag

Die Kommission für Gesundheit und Soziales beantragt dem Landrat, den Memorialsantrag «Nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» abzulehnen.

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

Landrätliche Kommission Gesundheit und Soziales



Andrea Trummer
Kommissionspräsidentin

Beilage:

- Memorialsantrag
- Antrag an den Landrat vom 26.08.2025