

Beschluss Nr. 430/2026

Schwyz, 9. Juni 2026 / jh

Postulat P 4/26: Mietenexplosion stoppen

Beantwortung

1. Wortlaut des Postulats

Am 11. Februar 2026 haben Kantonsrat Jonathan Prelicz und drei Mitunterzeichner folgendes Postulat eingereicht:

«Laut einer Analyse von Homegate und der ZKB sind in den letzten fünf Jahren die Angebotsmieten nirgends stärker gestiegen als im Kanton Schwyz. Demnach gab es im Kanton Schwyz von Februar 2024 bis Februar 2025 ein Plus von 10,5 Prozent, trotz Senkung des Referenzzinssatzes im Dezember 2024. Damit die Mieten nicht weiter explodieren, braucht es endlich griffige Massnahmen. Einerseits muss mehr zahlbarer Wohnraum geschaffen werden, andererseits muss dafür gesorgt werden, dass der Mietanstieg bei bereits bestehenden Wohnungen weitgehend gestoppt wird. Um den Bau von zahlbarem Wohnraum zu schaffen, braucht es politische Rahmenbedingungen und Anreize. Im Bericht zum Postulat P 14/23: "Weniger Formalismus, mehr Wohnraum" hält der Regierungsrat fest, dass der Kanton Schwyz, bereits heute bauherrenfreundlich ist und über eine liberale Bewilligungspraxis verfügt. Der Regierungsrat zeigt jedoch auch auf, dass es weitere Massnahmen zur Steigerung der Anzahl Wohnungen gibt, welche kantonale getätigt werden können und teilweise bereits angegangen wurden. Anhand des Aktionsplans Wohnungsknappheit des Bundes vom 13. Februar 2024 wurden im Bericht zum Postulat P 14/23 unter anderem folgende mögliche Massnahmen skizziert:

- Finanziellen Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung inklusive Wohnraumstrategien.*
- Liberalere Regelung bezüglich der Parkplatzpflicht.*
- Prüfen eines Beratungsangebots für Eigentümerinnen und Eigentümer.*
- Prüfen einer stärkeren Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbegleitung der Projektträgerschaften.*
- Prüfen von Fördermassnahmen, um die indirekte Förderung des Bundes zur indirekten Wohnraumförderung zu ergänzen.*

- Bei Mehrausnützung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen. Prüfen und gegebenenfalls Aufnehmen einer entsprechenden Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz.
- Prüfen von Vorgaben und Hilfestellungen für die altersgerechte Wohnraumplanung auf Gemeindeebene.

Weiter können Massnahmen getroffen werden, welche noch expliziter dafür sorgen, dass zahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Viele dieser Massnahmen könnte der Kanton ohne wesentliche finanzielle Leistungen umsetzen:

- Kantonale Vorgaben und Mitfinanzierung von zahlbarem Wohnraum
- Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des bezahlbaren Wohnungsbaus
- Unterstützen der Gemeinden und der nicht gewinnorientierten Wohnbaugenossenschaften bei der Erstellung von zahlbaren Wohnungen.
- Bekanntmachen der Grundsätze und Prinzipien des einfachen und günstigen (Um)Bauens. Prüfen, ob auch Ausbaustandards vereinfacht werden können.
- Bei Um- und Aufzonungen zwingend einen Mindestanteil an zahlbarem Wohnraum verlangen.
- Förderung von altersgerechtem, hindernisfreiem und zahlbarem Wohnraum, damit ältere Menschen nicht in zu grossen Wohnungen verbleiben und diese so für Familien blockieren.
- Analog der Nachbarkantone Zug und Luzern eine jährliche Mengen-, Art- und Preisstatistik für Wohnräume veröffentlichen.
- Einführung einer Formularpflicht für das Sicherstellen von transparenten Mieten.

Wir fordern den Regierungsrat deshalb auf, zu prüfen, ob dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten oder ob andere Massnahme zu treffen sind, damit die Mietenexplosion im Kanton Schwyz gestoppt werden kann.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Der Kanton Schwyz ist nach wie vor ein attraktiver und beliebter Wohn- und Arbeitsstandort. Auch im letzten Jahr ist die ständige Wohnbevölkerung im Kanton um 0.6 % resp. 1036 Personen auf 168 046 Personen gewachsen. Dabei ist festzustellen, dass sich das Wachstum in den vergangenen Jahren abgeschwächt hat.

Der Regierungsrat beobachtet die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und nimmt die diesbezüglichen Auswirkungen auf die Bevölkerung und deren wachsende Besorgnis wahr. Der Leerwohnungsbestand beträgt aktuell 0.52 %, wobei die Unterschiede je nach Gemeinde erheblich sind. Der Regierungsrat hat ebenfalls Kenntnis davon, dass es aufgrund der angespannten Lage schwierig geworden ist, preisgünstige Wohnungen auf dem freien Markt zu finden – namentlich in den nachfragestarken «Boomergemeinden». Dabei unterscheidet sich die Situation je nach Region und Gemeinde deutlich. Der Regierungsrat erachtet bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung auch in urbaneren Gebieten als wichtiges Anliegen. Die einheimische Bevölkerung soll weiterhin die Möglichkeit haben, in ihren angestammten Gemeinden zu wohnen. In verschiedenen Gemeinden ist die Politik aktiv geworden, entsprechende Angebote zu schaffen.

2.2 Umsetzung der skizzierten Massnahmen

Hohe Mieten, die starke Nachfrage und der Wohnungsmangel sind stark miteinander verknüpft. Der Regierungsrat hat bereits in den letzten Jahren mehrere politische Vorstösse zu diesem Thema beantwortet, u. a. das Postulat P 14/23 «Weniger Formalismus, mehr Wohnraum», welches vom Kantonsrat auf Antrag des Regierungsrates erheblich erklärt wurde (vgl.

RRB Nr. 932/2023). Der entsprechend umfangreiche Bericht an den Kantonsrat erfolgte mit RRB Nr. 373/2025, worauf die Postulanten Bezug nehmen. Nachfolgend wird auf die von den Postulanten aufgegriffenen skizzierten Massnahmen eingegangen.

2.2.1 Finanzielle Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung inklusive Wohnraumstrategien.

Der Kanton unterstützt die Gemeinden im Rahmen der Ausarbeitung von Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und bei der Nutzungsplanung. Bei ESP-Bahnhofgebieten geht es nicht nur um die Entwicklung der Verkehrsdrehscheiben, sondern auch um Umnutzungs- und Verdichtungspotenziale am Bahnhof sowie in den angrenzenden Quartieren (z. B. Bahnhofgebiete Einsiedeln und Schwyz). Der Kanton setzt zu Beginn von ESP-Entwicklungen wichtige planerische und organisatorische Impulse und leistet Beiträge an die Finanzierung von Planungs- und Entwicklungsstudien. Die formelle bzw. grundeigentümergebundene Umsetzung obliegt anschliessend den Standortgemeinden, ausser bei kantonalen Nutzungsplänen.

2.2.2 Liberalere Regelung bezüglich der Parkplatzpflicht.

Der Regierungsrat hielt bereits im Jahr 2019 fest, dass die bestehende Regelung in § 58 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) den Gemeinden ausreichend Handlungsspielraum lasse, um auf die sich ändernden Verhältnisse und Bedürfnisse im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und auf die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen zu reagieren. Der Regierungsrat unterstützt die Bestrebungen der Gemeinden für einen verbesserten Modal Split (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger) nach wie vor. Eine Lockerung der Bestimmungen im PBG ist aber weiterhin nicht angezeigt, da bereits mit der heutigen Regelung ausreichend Flexibilität für die Gemeinden besteht und der Kanton keine starren Vorgaben formuliert. Das «Postulat P 4/19: Planungs- und Baugesetz – Überprüfung der Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge» wurde anlässlich der Kantonsratssitzung vom 23. Oktober 2019 mit 41 zu 52 Stimmen nicht erheblich erklärt.

2.2.3 Prüfen eines Beratungsangebots für Eigentümerinnen und Eigentümer. Bekanntmachen der Grundsätze und Prinzipien des einfachen und günstigen (Um)Bauens. Prüfen, ob auch Ausbaustandards vereinfacht werden können.

Für Eigentümer und Investoren sind Verdichtungsprojekte anspruchsvoll. Meist werden auch kleinräumige Verdichtungen mithilfe von ausgewiesenen Fachspezialisten wie Architekten vorgenommen. Diese Fachpersonen verfügen über ausreichend Know-how, um die Bauherrschaften niederschwellig und umfassend zu beraten. Eine kantonale öffentlich-institutionelle Bauberatung wird daher als nicht notwendig erachtet und wäre mit Kosten verbunden. Zudem können sich bereits heute Gesuchsteller, Gemeinden und Planer mit bau- und planungsrechtlichen Fragen an das Amt für Raumentwicklung oder die zuständigen kantonalen Fachstellen (z. B. Amt für Umwelt und Energie oder Amt für Gewässer) wenden.

2.2.4 Prüfen einer stärkeren Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbegleitung der Projektträgerschaften.

Die kantonalen Gesamtentscheide im Baubewilligungsverfahren werden mit den heute vorhandenen personellen Ressourcen bereits speditiv erledigt. Im Jahr 2025 wurden 91 % der eingereichten Baugesuche innert zwei Monaten behandelt, womit die Zielvorgabe von 80 % deutlich übertroffen wurde. Eine Erweiterung der Ressourcen erachtet der Regierungsrat als nicht notwendig und wenig zielbringend. Es bestehen zudem zahlreiche Beratungsangebote zur räumlichen Entwicklung (z. B. Siedlungsberatung von EspaceSuisse, Plattform www.densipedia.ch [Impuls Innenentwicklung], Sammlung Baukulturelle Beratung des Bundesamts für Kultur [BAK] etc.). EspaceSuisse unterstützt mit seiner Siedlungsberatung Gemeinden und Städte beim Einleiten

von Prozessen zur Siedlungsentwicklung, während die Website densipedia.ch gute Beispiele der Innenentwicklung und Verdichtung innerhalb der Schweiz aufzeigt. Die Webseite Baukulturberatung.ch des BAK zeigt ein breit gefächertes Angebot an Beratungsleistungen, Weiterbildungsmöglichkeiten und Fachwissen auf. Weiter befassen sich diverse Stiftungen mit gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnen.

2.2.5 Prüfen von Fördermassnahmen, um die indirekte Förderung des Bundes zur indirekten Wohnraumförderung zu ergänzen. Kantonale Vorgaben und Mitfinanzierung von zahlbarem Wohnraum.

Eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum gibt es im Kanton Schwyz nicht. Nachdem das Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung per 1. April 2018 durch eine Volksabstimmung aufgehoben worden ist (vgl. dazu RRB Nr. 189/2017), besteht auch keine Grundlage mehr für die finanzielle Unterstützung der Wohnbau- und Eigentumsförderung.

In der laufenden Sommersession 2026 haben der Nationalrat sowie der Ständerat der Aufstockung des Fonds de Roulement für die Förderung des gemeinnützigen Wohnraums im Umfang von 150 Mio. Franken zugestimmt.

2.2.6 Bei Mehrausnützung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen. Prüfen und gegebenenfalls Aufnehmen einer entsprechenden Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz. Bei Um- und Aufzonungen zwingend einen Mindestanteil an zahlbarem Wohnraum verlangen.

Direkte Eingriffsmöglichkeiten betreffend einen Mindestanteil an zahlbarem Wohnraum gibt es namentlich in den kantonalen Nutzungsplänen (z. B. KNP Brunnen Nord und Seewen Schwyz). Weiter bestehen bereits heute mehrere Bestimmungen im PBG, mit welchen der preisgünstige Wohnungsbau im Kanton Schwyz gefördert werden: Die Gemeinden und Eingemeindebezirke verfügen mit den §§ 21 Abs. 3 und 24 Abs. 3 PBG über die rechtlichen Grundlagen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung und für preisgünstigen Wohnraum für Familien (mittels Gestaltungsplänen bzw. verbindlichen Sonderbauvorschriften).

In gewissen Gemeinden und Eingemeindebezirken sind Projekte zur Wohnraumförderung auf kommunaler Stufe bereits umgesetzt und weitere sind in Planung (z. B. Landabgabe an gemeinnützige Wohnbauträger in den Gemeinden Schwyz, Freienbach und Küssnacht). Die Gemeinden können im kommunalen Nutzungsplan eine Zone vorsehen, in der ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben ist. Dies kann im Rahmen von Ein-, Um- oder Aufzonungen erfolgen.

Der Regierungsrat erachtet das Einfordern eines minimalen Anteils an preisgünstigem Wohnraum bei grösseren Bauprojekten mittels Vorschriften im kommunalen Baureglement im Rahmen eines Nutzungs- oder Gestaltungsplanverfahrens als effektive Massnahme zur Eindämmung überhöhter Mietzinse. Die öffentliche Hand kann mit geschickten Rahmenbedingungen und geeigneten Instrumenten die Lage auf dem Wohnungsmarkt mitgestalten. In erster Linie sind allerdings die kommunalen Behörden in diesem Bereich gefordert. Neben den Gemeinden bzw. Eingemeindebezirken sind auch die privaten Wohnbaugenossenschaften sowie die Korporationen und Genossamen angehalten, preiswerten Wohnraum anzubieten.

2.2.7 Prüfen von Vorgaben und Hilfestellungen für die altersgerechte Wohnraumplanung auf Gemeindeebene. Förderung von altersgerechtem, hindernisfreiem und zahlbarem Wohnraum, damit ältere Menschen nicht in zu grossen Wohnungen verbleiben und diese so für Familien blockieren. Unterstützen der Gemeinden und der nicht gewinnorientierten Wohnbaugenossenschaften bei der Erstellung von zahlbaren Wohnungen.

Das Bundesamt für Wohnungswesen stellt den Gemeinden im Rahmen eines Leitfadens einen Baukasten für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung. Der Baukasten zeigt auf, welche Möglichkeiten vorhanden sind, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern und langfristig zu sichern. Er unterstützt eine wirkungsvolle und realisierbare Wohnraumpolitik. Um den kommunalen Behördenvertretern konkrete Ansätze zur aktiven Einwirkung auf die Wohnraumversorgung aufzuzeigen, wurde Ende Mai 2026 eine vom Volkswirtschaftsdepartement und dem Verband Schwyzer Gemeinden und Bezirke (vszgb) erste Impulsveranstaltung «Wohnen im Kanton Schwyz» organisiert. Das Volkswirtschaftsdepartement und der vszgb treiben mit dieser Veranstaltung die Umsetzung der möglichen Gestaltungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene proaktiv voran. Gegenstand der Impulsveranstaltung war unter anderem die Revitalisierung und Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren. Zudem wurden konkrete Beispiele in den Bereichen Wohnen im Alter sowie der Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften erläutert.

Schliesslich verfügen die Gemeinden bereits heute über wirkungsvolle Instrumente (insbesondere Nutzungsplanung, Reglemente zur Wohnraumförderung usw.). Es ist nicht angedacht, in diese kommunale Zuständigkeit einzugreifen. Letztlich entsteht preiswerter Wohnraum vor Ort in den Gemeinden. Deren Ausgestaltung muss von der Bevölkerung mitgetragen werden. Im Weiteren findet seit geraumer Zeit jährlich eine Tagung der kantonalen und kommunalen Fachbehörden in den Bereichen Bau und Raumplanung statt (Bauverwaltertagung), welche den Austausch zwischen Kanton und Gemeinden zusätzlich fördert.

2.2.8 Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des bezahlbaren Wohnungsbaus

Der Regierungsrat erachtete ein Vorkaufsrecht für Gemeinden als nicht geeignete Massnahme, um der Wohnungsknappheit adäquat zu begegnen, da insbesondere der Eingriff in die Eigentums-garantie und in die Wirtschaftsfreiheit als zu gross beurteilt wurden (vgl. RRB Nr. 551/2025). Die «Motion M 8/25: Vorkaufsrecht zugunsten des bezahlbaren Wohnungsbaus» wurde anlässlich der Kantonsratssitzung vom 17. September 2025 mit 14 zu 75 Stimmen nicht erheblich erklärt.

2.2.9 Analog der Nachbarkantone Zug und Luzern eine jährliche Mengen-, Art- und Preisstatistik für Wohnräume veröffentlichen.

Auf dem digitalen Web-Datenportal des Kantons Schwyz sind unter der Rubrik «Gebäude und Wohnungen» einige Datensätze aufgeführt, welche das Wohnraumgebot abbilden. Ebenfalls gibt es eine jährliche Mietpreiserhebung auf Kantonsebene, welche auf der Website des Bundesamts für Statistik abrufbar ist. Weiterführende Erhebungen wären mit erheblichen Kosten und personellen Ressourcen verbunden. Der Nutzen der Erhebung wird als gering erachtet.

2.2.10 Einführung einer Formularpflicht für das Sicherstellen von transparenten Mieten.

Der Regierungsrat bezweifelt, dass mit der zwingenden Einführung einer Formularpflicht zur Bekanntgabe der Vormieten eine messbare Dämpfung der Mietpreise erreicht werden kann. Diesbezügliche Wirkungen sind nicht belegt. Die entsprechende «Motion M 8/23: Für transparente Vormieten – Formularpflicht einführen» (vgl. RRB Nr. 542/2023) wurde anlässlich der Kantonsrats-sitzung vom 20. September 2023 mit 19 zu 72 Stimmen als nicht erheblich erklärt.

2.3 Fazit

Den Gemeinden und Eingemeindebezirken stehen heute zahlreiche raumplanerische und finanzielle Instrumente zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung (namentlich Vorschriften im kommunalen Baureglement, Mindestanteil an bezahlbarem Wohnraum oder sonstige planerische Vorteile, günstige Abgabe von Bauland an Wohnbaugenossenschaften usw.). Zudem können die Gemeinden zahlreiche Beratungsangebote und Austauschformate nutzen. Verschiedene

parlamentarische Vorstösse zu weitergehenden Massnahmen wurden in den letzten Jahren im Kantonsrat nicht mehrheitsfähig.

Nach der erfolgreichen ersten Durchführung der Impulsveranstaltung Wohnen sind jährliche Wiederholungen mit aktuellen Themen in Planung. Ebenso bestehen für Eigentümer, Planer sowie Projektträgerschaften umfangreiche Beratungsangebote. Eine nachhaltige Stabilisierung der Mietpreispolitik bedarf schliesslich des Zusammenspiels zahlreicher Akteure und Massnahmen, vor allem auf kommunaler und privater/genossenschaftlicher Ebene. Die Umsetzung der raumplanerischen Innenentwicklung dürfte langfristig gesehen die Wohnungsnot abschwächen. Zudem hängt der Mietpreis in einem gewissen Masse von der Nachfrage und insofern von der Attraktivität des Kantons Schwyz als Wohnsitz- und Arbeitskanton ab. Die Ausarbeitung von weiteren Vorlagen und Massnahmen erachtet der Regierungsrat zum heutigen Zeitpunkt als nicht zielführend.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, das Postulat P 4/26 nicht erheblich zu erklären.
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

