

Schwyz, 3. August 2026

Kleine Anfrage KA 17/26: Lücke im Schwyzer PBG beim preisgünstigen Wohnraum?

Beantwortung

1. Wortlaut der Kleinen Anfrage

Am 6. Juli 2026 hat Kantonsrat Martin Raña folgende Kleine Anfrage eingereicht:

«Die Lage im Schwyzer Wohnungsmarkt ist sehr angespannt. Aufgrund der zentralen Lage und der nicht nachhaltigen Tiefsteuerepolitik steigen die Preise auf dem Schwyzer Immobilienmarkt weiter an. Immer häufiger muss die lokale Bevölkerung wegziehen, weil sie sich die aktuellen Mieten nicht mehr leisten kann oder gar keine passende Wohnung auf dem Markt findet.

Der Regierungsrat schrieb schon in einigen Vorstossantworten der letzten Jahre, dass die Gemeinden in erster Linie für die Wohnraumförderung zuständig seien. Ihnen stehen laut der Regierung bereits heute zahlreiche raumplanerische und finanzielle Instrumente zur Verfügung, um vor Ort lenkend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken.

Im Rahmen der Abstimmung zur Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht wurde auch die Förderung von preisgünstigem Wohnraum diskutiert. Der Raumplanexperte Michael Camenzind aus Goldau schrieb in einem Leserbrief am Dienstag, dem 9. Juni 2026, im "Freier Schweizer": "Die Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht muss sich an die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz halten. Anders als im Kanton Zug fehlt dort eine explizite Rechtsgrundlage, um Aufzonungen generell an die Erstellung preisgünstiger Wohnungen zu koppeln. Es ist Aufgabe des Kantons, die Lücke im PBG durch klare und vollzugstaugliche Rahmenbedingungen zu schliessen."

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Existiert diese Lücke tatsächlich im Schwyzer Planungs- und Baugesetz (PBG)?*
- 2. Falls ja, wie und bis wann plant der Regierungsrat diese Lücke zu schliessen?*
- 3. Falls nein, wie hätte der Bezirk Küssnacht konkret im Rahmen der Nutzungsplanung Aufzonungen generell an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum koppeln können?*

Für die Beantwortung dieser Fragen bedanke ich mich herzlich.»

2. Antwort des Volkswirtschaftsdepartements

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Eine gesetzliche Grundlage zur direkten Förderung von preisgünstigem Wohnraum gibt es im Kanton Schwyz seit der Abschaffung des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung durch den Kantonsrat seit dem 1. April 2018 nicht mehr.

Der Regierungsrat hat in letzter Zeit zu mehreren politischen Vorstössen festgehalten, dass der Kanton Schwyz nach wie vor ein attraktiver und beliebter Wohn- und Arbeitsstandort ist. Auch im letzten Jahr ist die ständige Wohnbevölkerung im Kanton um 0.6 % respektive 1036 Personen auf 168 046 Personen gewachsen.

Der gesamtkantonale Leerwohnungsbestand betrug im Jahr 2025 0.52 %, wobei die Unterschiede je nach Gemeinde teilweise erheblich sind (Beispiel: Bezirk Gersau 1.4 %; Lauerz 0.9%; Bezirk Küssnacht 0.3%). Namentlich in den nachfragestarken Gemeinden ist es schwierig, auf dem freien Markt preisgünstige Wohnungen zu finden. Personen mit tieferen Einkommen ziehen deshalb vermehrt in Gemeinden mit tieferen Mietzinsen und einem höheren Leerwohnungsbestand.

Überdies hat der Regierungsrat im Rahmen der Beantwortung des Postulats P 4/26 (Mietenexplosion stoppen) zahlreiche Massnahmen aufgezeigt, damit eine zusätzliche Mietzinserhöhung gestoppt oder zumindest eingedämmt werden kann (vgl. RRB Nr. 430 vom 9. Juni 2026):

- Gemeinden können bei Um- und Aufzonungen zwingend einen Mindestanteil an zahlbarem Wohnraum verlangen;
- Sie können Leistungen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung einführen und insbesondere den Erwerb von Land für den Wohnungsbau verbilligen;
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in Kantonalen Nutzungsplänen und Entwicklungsschwerpunkten;
- Landabgabe an gemeinnützige Wohnbauträger;
- Definition eines minimalen Anteils an preisgünstigem Wohnraum bei grösseren Bauprojekten mittels Vorschriften im kommunalen Baureglement (Nutzungsplanung);
- Hilfestellungen für die altersgerechte Wohnraumplanung auf Gemeindeebene;

2.2 Beantwortung der gestellten Fragen

2.2.1 Existiert diese Lücke tatsächlich im Schwyzer Planungs- und Baugesetz (PBG)?

Aus Sicht des Volkswirtschaftsdepartements existiert diese Lücke im PBG nicht. Die Gemeinden haben bereits mit den geltenden gesetzlichen Regelungen zahlreiche Möglichkeiten, lenkend in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Der Bau von bezahlbarem Wohnraum kann mit Aufzonungen von Bauland verknüpft werden, beispielsweise durch die Abgeltung der Mehrwertabgabe in Form eines Anteils bezahlbaren Wohnraums.

Im Kanton Schwyz macht es nicht in allen Gemeinden und auch nicht an allen Standorten Sinn, Auf- oder Umzonungen generell an die Erstellung preisgünstiger Wohnungen zu koppeln. Die Ausgangslage ist nicht in allen Gemeinden gleich und die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist nicht überall gleich hoch. Zweckmässig ist die Schaffung und Förderung von preisgünstigem Wohnraum namentlich in den nachfragestarken Gemeinden. Damit verfügt der Kanton Schwyz über eine andere Ausgangslage als beispielsweise der Kanton Zug, in dem die Leerwohnungsziffer

in allen Gemeinden unter 1.0 % liegt und die Mietkosten flächendeckend (überdurchschnittlich) hoch sind.

2.2.2 Falls ja, wie und bis wann plant der Regierungsrat diese Lücke zu schliessen?

Nach Ansicht des Volkswirtschaftsdepartements liegt keine Lücke vor, die geschlossen werden müsste.

2.2.3 Falls nein, wie hätte der Bezirk Küssnacht konkret im Rahmen der Nutzungsplanung Aufzonungen generell an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum koppeln können?

Im Rahmen der noch hängigen Nutzungsplanrevision (angenommen an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026) hat der Bezirk Küssnacht in diversen Wohn- und Wohngewerbebezonen gezielt den Neubau von preisgünstigen Wohnungen gefördert. Der Bezirksrat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung. Zudem dürfen die preisgünstigen Mietwohnungen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt (vgl. Entwurf Baureglement Ziff. 5.3).

Eine Ausdehnung des preisgünstigen Wohnungsbaus auf weitere (dem Wohnen dienende) Bauzonenarten steht dem Bezirk im Rahmen einer nächsten Nutzungsplanrevision offen und liegt in der Autonomie des Bezirksrates und letztendlich des Bezirksbürgers (mit Anträgen, Einzel- oder Pluralinitiativen). So kann beispielsweise die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum in weiteren Gestaltungsplanpflichtgebieten eingeführt und der Ausnützungszuschlag beim Bau von preisgünstigen Wohnungen erhöht werden.

3. Zustellung

Mitglieder des Kantonsrates; Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Departemente; Sekretariat des Kantonsrates (Weiterleitung an Medien via Kommunikation).

Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz

Die Departementsvorsteherin:

Petra Steimen-Rickenbacher, Regierungsrätin