# Parlamentarischer Vorstoss

## Antwort des Regierungsrates

| | |
|---|---|
| Vorstoss-Nr.: | 058-2025 |
| Vorstossart: | Interpellation |
| Richtlinienmotion: | ☐ |
| Geschäftsnummer: | 2025.GRPARL.134 |
| Eingereicht am: | 12.03.2025 |
| Fraktionsvorstoss: | Nein |
| Vorstoss Ratsorgan: | Nein |
| Eingereicht von: | Eigenmann (Bern, Die Mitte) (Sprecher/in)<br>Matti (Zweisimmen, Die Mitte) |
| Weitere Unterschriften: | 0 |
| Dringlichkeit verlangt: | Nein |
| Dringlichkeit gewährt: | |
| RRB-Nr.: | 918/2025 vom 03. September 2025 |
| Direktion: | Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion |
| Klassifizierung: | Nicht klassifiziert |

**Wohnbauförderung in den Berggebieten – Welche Verbesserung der Wohnverhältnisse für Einheimische und Tourismusangestellte bietet der Kanton?**

Bezüglich Wohnbauförderung verliessen sich Berggebietskantone wie der Kanton Bern bis 2007 vor allem auf das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet. Mit der Einführung des neuen Finanzausgleichs (NFA) im Jahr 2008 wurde die Wohnbauförderung kantonalisiert und ist seither je nach Kanton sehr unterschiedlich aufgestellt. Der Kanton Bern gehört zu jenen Kantonen, die das vormalige Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten nicht weitergeführt haben.

In der Zwischenzeit hat sich der Wohnungsmarkt in den Berggebieten in den letzten Jahren grundlegend verändert. Die Corona-Pandemie hat einen Boom nach Natur und Rückzug ausgelöst, weshalb die Nachfrage nach Zweitwohnungen in den Berggemeinden nochmals massiv anstieg. Umgekehrt ist das verfügbare Angebot an Wohnraum in vielen Berggemeinden rapide gesunken. Nicht nur Einheimische finden kaum noch eine Wohnung, auch die Tourismusbranche findet für ihre meist nur saisonal angestellten Fachkräfte nur mit Mühe Unterkünfte. Durch diesen Wohnungsmangel wird der Fachkräftemangel im Tourismus zusätzlich verschärft.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Der Kanton hat kein direktes Instrument zur Wohnbauförderung und überlässt diesen Bereich den Gemeinden. Welche indirekte Unterstützung bietet der Kanton Berggebietsgemeinden, insbesondere solchen mit sehr tiefer Leerziffer wie z. B. Lenk?

2. Gibt es Bestrebungen, Instrumente, die sich in anderen Kantonen wie Wallis oder Graubünden als erfolgreich erwiesen haben, für unseren Kanton ebenfalls zu prüfen?

12|00|D|v02

3. Hat der Kanton weitere, noch nicht geprüfte Ideen, um den Wohnraummangel in Berggebieten zu bekämpfen?

4. Gibt es eine langfristige Strategie zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in Berggebieten?

**Antwort des Regierungsrates**

Es ist unbestritten, dass die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots aktuell eine Herausforderung darstellt, nicht nur in einigen Berggebieten, sondern auch in anderen Regionen der Schweiz, insbesondere in städtischen Gemeinden. Weil der Wohnungsbau in der Schweiz im Grundsatz marktwirtschaftlich organisiert ist, ist es primär die Aufgabe der Bau- und Immobilienwirtschaft, eine ausreichende Anzahl Wohnungen bereitzustellen. Die Aufgabe des Staates ist es, geeignete Rahmenbedingungen festzulegen.

In den vergangenen Jahren haben verschiedene Aspekte dazu beigetragen, dass sich das Wohnungsangebot in der Schweiz insgesamt und in einzelnen Regionen und Gemeinden in besonderem Ausmass verknappt hat. Entscheidend ist dabei einerseits die steigende Nachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums, des steigenden Flächenbedarfs pro Person und des Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgrösse. Andererseits hat die Wohnbautätigkeit abgenommen, vor allem aufgrund der zunehmenden Regulierungsdichte, komplexer Planungs- und Bewilligungsprozesse sowie wegen leicht zugänglicher und einfach anwendbarer Rechtsmittel. Gemäss einer aktuellen vom Bundesamt für Raumentwicklung und vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Studie herrscht in Fachkreisen breiter Konsens, dass die Planungs- und Bewilligungsverfahren rascher und effizienter durchgeführt und besser vor missbräuchlichen Einsprachen geschützt werden müssen.[1]

Der Kanton Bern hatte mit dem Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG, BSG 854.15 – ausser Kraft seit 1.1.2015) von Anfang 2011 bis Ende 2014 eine Grundlage für die Unterstützung des Baus und Erhalts von preisgünstigen Wohnungen. Der Grosse Rat hat in der Märzsession 2014 eine Weiterführung dieses Gesetzes abgelehnt.[2] Verschiedene Vorstösse mit gleicher oder ähnlicher Stossrichtung wurden vom Grossen Rat ebenfalls abgelehnt[3], zuletzt auch eine Wiedereinführung des PMG in der Wintersession 2023[4].

Bei der Festlegung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau kommt den Gemeinden eine zentrale Rolle zu, da sie über eine Reihe von Möglichkeiten verfügen, den Wohnungsbau bzw. die Verfügbarkeit von Wohnungen für Einheimische und Arbeitnehmende direkt zu beeinflussen. Mit raumplanerischen Instrumenten wie der Nutzungsplanung kann für jede Parzelle die Nutzung (z. B. ein Erstwohnungsanteil) festgelegt werden. Weiter können die Gemeinden gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und das kantonale Recht gehortetes Bauland mobilisieren. Damit können zusätzliche Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt werden. Auch eine Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen in der baurechtlichen Grundordnung ist möglich.

Zu den konkreten Fragen nimmt der Regierungsrat wie folgt Stellung:

[1] Medienmitteilung des Bundesamts für Raumentwicklung und des Bundesamts für Wohnungswesen vom 1. Juli 2025
[2] Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) (Änderung) (Geschäfts-Nr. 2013.RRGR.347)
[3] Motion 206-2017 (Schindler, SP): Gemeinnützigen Wohnungsbau auf BLS-Bahnarealen realisieren
Postulat 129-2014 (Streit-Stettler, EVP): Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton Bern: Neue Instrumente und Wege prüfen
Postulat 253-2011 (Imboden, GRÜNE): Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern: Instrumente der Raumplanung in den Gemeinden verstärkt nutzen
[4] Motion 075-2023 (Siegenthaler, SP) «Gesetz für preisgünstige Mietwohnungen wieder einführen»

1. *Der Kanton hat kein direktes Instrument zur Wohnbauförderung und überlässt diesen Bereich den Gemeinden. Welche indirekte Unterstützung bietet der Kanton Berggebietsgemeinden, insbesondere solchen mit sehr tiefer Leerziffer wie z. B. Lenk?*

Die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) hat in besonders von der Wohnungsknappheit betroffenen Tourismusgemeinden die Möglichkeit, für einzelne Hotelbetriebe Personalhäuser zu fördern.

Auch der Kanton Bern kann zusammen mit dem Bund im Rahmen der Neuen Regionalpolitik Personalhäuser fördern, sofern sie gemeinschaftlich von mehreren Hotelbetrieben genutzt werden.[5] Bisher sind allerdings keine entsprechenden Gesuche bei der zuständigen Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion eingegangen.

Der Regierungsrat ist zudem bestrebt, laufend weitere Massnahmen analog zum im Februar 2024 verabschiedeten Aktionsplan des Bundes zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit[6] zu prüfen und umzusetzen. Beispielsweise ist die Digitalisierung von Prozessen in Planerlass- und Baubewilligungsverfahren bereits umgesetzt (eBau) oder in Planung (ePlan).

2. *Gibt es Bestrebungen, Instrumente, die sich in anderen Kantonen wie Wallis oder Graubünden als erfolgreich erwiesen haben, für unseren Kanton ebenfalls zu prüfen?*

Die Kantone Wallis[7] und Graubünden[8] setzen die Wohnbauförderung seit 2008 in bescheidenem Umfang auf kantonaler Ebene fort (jeweils Beiträge an 20-30 Subjekte pro Jahr). Wie früher beim Vollzug des Bunds sind die Leistungen in der Regel an Obergrenzen von Einkommen und Vermögen bzw. Eigenkapital der Bewohnerinnen und Bewohner gebunden und umfassen nur selbst bewohntes Wohneigentum. Damit richtet sich das Instrument nicht an die gesamte Bevölkerung, sondern an eine eng gefasste Zielgruppe in Lagen mit spezifischen Problemstellungen des Berggebiets und ländlichen Raums.

Nach Beurteilung des Regierungsrats ist aufgrund der marginalen Förderungen in den Kantonen Wallis und Graubünden nicht davon auszugehen, dass mit diesen Instrumenten die Situation signifikant verbessert werden kann. Entsprechend gibt es derzeit keine Absicht, im Kanton Bern die Wiedereinführung von direkten Förderinstrumenten zu prüfen.

3. *Hat der Kanton weitere, noch nicht geprüfte Ideen, um den Wohnraummangel in Berggebieten zu bekämpfen?*

Der Regierungsrat hat keine Kenntnis entsprechender Ideen oder Projekte.

4. *Gibt es eine langfristige Strategie zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in Berggebieten?*

Wie einleitend dargelegt, hängt die Verfügbarkeit von Wohnungen von etlichen Faktoren ab, die nicht oder zumindest nicht direkt vom Kanton beeinflusst werden können. Der Regierungsrat

[5] Gemäss Angaben des Bundes auf Basis des Informationsdokuments: Förderung der Beherbergungswirtschaft über die SGH und die NRP
[6] Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundesamts für Wohnungswesen
[7] Im Kanton Wallis werden in Gemeinden im Berggebiet und im ländlichen Raum gestützt auf das Gesetz über die Regionalpolitik (SGS 901.1) und die Verordnung zum Gesetz über die Regionalpolitik (SGS 901.100) einerseits à-fonds-perdu Beiträge an natürliche Personen und andererseits zinslose Darlehen an juristische Personen für den Kauf, den Bau oder die Renovation von Wohneigentum gewährt. Die à-fonds-perdu Beiträge betragen max. 10 Prozent der Investitionssumme oder höchstens 50 000Franken pro Dossier.
[8] Im Kanton Graubünden hat der Grosse Rat in der Junisession 2025 die Totalrevision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250) genehmigt und damit das neue Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW) geschaffen. Die Mittel des Kantons für à-fonds-perdu-Beiträge an Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen für den Erwerb, die Erstellung oder die Erneuerung von Wohnbauten sollen von bisher rund CHF 1,3 Mio. auf CHF 2 bis max. 5 Mio. im Jahr angehoben werden, wobei für 2026 ein Betrag von CHF 2,5 Mio. veranschlagt werden soll. Darüber hinaus soll im neuen GFW die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften des Bundes auf kantonaler Ebene ergänzt werden. Die vorgesehene Ergänzungsförderung soll vorerst auf zehn Jahre befristet werden und umfasst zinsvergünstigte Darlehen (Schätzung: 30 Darlehen à CHF 50 000 pro Jahr, insgesamt CHF 15 Mio. für zehn Jahre).

bezweifelt deshalb, dass in der aktuellen Situation mit staatlichen Fördermassnahmen ein spürbarer und nachhaltiger Effekt auf den Wohnungsmarkt erzielt werden kann. Der notwendige Bau von neuen Wohnungen scheitert in der Regel nicht an fehlenden finanziellen Mitteln für die Umsetzung von Wohnbauprojekten, sondern insbesondere an der zunehmenden Regulierungsdichte, komplexen Planungs- und Baubewilligungsverfahren sowie an missbräuchlichen Einsprachen (vgl. die Ausführungen in der Einleitung).

Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen können bei Bedarf geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes ergreifen. Wenn für die einheimische Bevölkerung und die in der Tourismusbranche angestellten Arbeitskräfte in Berggebieten nicht genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, liegt dies auch daran, dass die Berggemeinden ihre Möglichkeiten und ihren Auftrag zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes zu wenig ausschöpfen.[9]

Aus diesen Gründen erachtet der Regierungsrat eine (kantonale) Strategie zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in Berggebieten als nicht zielführend.

Verteiler
– Grosser Rat

[9] Vgl. dazu den Auftrag in Artikel 71a Baugesetz [BauG; BSG 721.0] und im Kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt D 06 Zweitwohnungen steuern.