

Regierungsratsbeschluss

vom 12. Mai 2026

Nr. 2026/898

KR.Nr. K 0298/2025 (BJD)

Kleine Anfrage Fraktion SP/junge SP: Was trägt der Kanton Solothurn zur Umsetzung des Aktionsplans Wohnungsknappheit bei? Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Im Mai 2023 lud Bundesrat Guy Parmelin Vertreter und Vertreterinnen der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche zu einem Runden Tisch ein. Daraufhin liess er einen Aktionsplan Wohnungsknappheit erarbeiten, der im Februar 2024 von den Teilnehmenden des zweiten Runden Tisches verabschiedet wurde. Der Aktionsplan empfiehlt über 30 Massnahmen in den drei Themenbereichen Innenentwicklung erleichtern, Verfahren beschleunigen und genügend preisgünstigen Wohnraum sicherstellen.

Die Umsetzung der einzelnen Massnahmen obliegt den jeweils zuständigen und bezeichneten Partnerinnen und Partnern des Aktionsplans. Verschiedene Massnahmen sind im Zuständigkeitsbereich der Kantone. Es gilt nun, diese Aufgaben, zu denen sich die Kantone bekannt haben, zügig umzusetzen. Zu den wichtigsten Aufgaben gehören:

- Bei Mehrausnützung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen
- Indirekte Wohnraumförderung stärken
- Förderung von altersgerechtem (und hindernisfreiem) Wohnraum
- Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung unterstützen.

Wir bitten den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt, bei Mehrausnützung einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen. Die Kantone werden aufgefordert, eine entsprechende Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetze aufzunehmen. Hat der Kanton Solothurn eine Regelung, die es den Gemeinden erlaubt, bei Aufzonungen und wenn Wohnnutzungen in bisherigen Gewerbezonenzugelassen werden, einen gewissen Anteil der zusätzlichen Ausnützung für preisgünstige Wohnungen festzulegen? Wenn nein, wie und in welchem Zeitraum gedenkt der Kanton, eine entsprechende Regelung zu verankern?
2. Der Aktionsplan empfiehlt den Kantonen, die bestehende Wohnraumförderung des Bundes zu ergänzen. Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau zum einen mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement, zum andern gewährt er Bürgschaften für langfristige Finanzierungen. Verschiedene Kantone kennen bereits Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Gerade im Juni 2025 hat der Kanton Graubünden ein neues Instrument zur Förderung

eingeführt. Wie fördert der Kanton Solothurn den gemeinnützigen Wohnungsbau? Gibt es Pläne, diese Förderung auszubauen?

3. Die demografische Entwicklung führt dazu, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen in der Gesellschaft deutlich erhöht (auf rund 25 % bis 2050). An vielen Orten fehlt jedoch geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen. Dadurch verbleiben sie oft in zu grossen Wohnungen, was einer effizienten Flächennutzung widerspricht und wiederum den ebenso benötigten preisgünstigen Wohnraum beispielsweise für Familien blockiert. Was unternimmt der Kanton für die Förderung von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum?
4. Besonders schlecht ist die Situation bei bezahlbarem, bedürfnisgerechtem Wohnraum für Familien mit Kindern, gerade auch aus den unter 3. genannten Gründen. Die Ansiedlung von jungen Familien ist jedoch für die Zukunft des Kantons wichtig. Wie beurteilt der Kanton die aktuelle Situation bei Familienwohnungen? Was unternimmt er, um diese zu verbessern?
5. Die Planung der räumlichen Entwicklung und damit auch des Wohnraumangebots ist für Gemeinden oft eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Kanton Waadt unterstützt seine Gemeinden finanziell bei der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt allen Kantonen, Gemeinden bei der Erarbeitung von Wohnraumstrategien finanziell zu unterstützen. Wie steht der Kanton Solothurn zu dieser Empfehlung?
6. Das revidierte Raumplanungsgesetz, das der Bundesrat auf 2026 in Kraft gesetzt hat, lenkt die räumliche Entwicklung auf bereits besiedelte Gebiete. Die höhere Dichte muss so umgesetzt werden, dass die Bevölkerung sie akzeptiert. Qualitäten müssen erhalten oder neue geschaffen und partizipative Ansätze müssen gewählt werden. Zudem zeigen Studien, dass die Bevölkerung Verdichtung eher akzeptiert, wenn auch preisgünstige Wohnungen entstehen. Berücksichtigt der Kanton Solothurn diese Erkenntnisse bei der Umsetzung der angestrebten Innenentwicklung und wenn ja, wie?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Am ersten Runden Tisch zur Wohnungsknappheit am 12. Mai 2023 haben Vertreterinnen und Vertreter der drei Staatsebenen, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie weitere Akteure teilgenommen. Ziel des Treffens war es, ein gemeinsames Verständnis über die Herausforderung und die Rollen der Akteure zu finden, sich einen Überblick über die Ursachen der Wohnungsknappheit zu verschaffen und Lösungsansätze zu besprechen. Auf gesamtschweizerischer Ebene war die Situation damals noch nicht dramatisch. Allerdings war der Wohnungsmarkt in manchen Regionen bereits damals angespannt.

Im Jahr 2025 fiel die Leerwohnungsziffer als häufig verwendeter Mengenindikator des Wohnungsmarktes gesamtschweizerisch auf 1 Prozent. Auf nationaler Ebene hat sich also die Situation seit der erstmaligen Einberufung des Runden Tisches insbesondere in den grossen

Kernstädten weiter verschärft und die Umsetzung der mit dem entsprechenden Aktionsplan definierten Massnahmen gewinnt an Bedeutung.

Hingegen zeigt sich die Situation im Kanton Solothurn weiterhin deutlich entspannter: Mit einer Leerwohnungsziffer von über 2.05 % im Jahr 2025 ist der Kanton Solothurn noch weit von der Situation der Wohnungsknappheit bzw. Wohnungsnot entfernt. Vor diesem Hintergrund drängt sich auch eine gesonderte vertiefte Prüfung und Umsetzung der im Aktionsplan Wohnungsknappheit formulierten Massnahmen durch den Kanton derzeit nicht auf. Vielmehr sollen die Erkenntnisse des Aktionsplans weiterhin in die laufenden Bestrebungen der Einwohnergemeinden zur Förderung des Wohnungsbaus einfließen. Damit ist insbesondere die laufende Überarbeitung der kommunalen Ortsplanungen bzw. deren Umsetzung gemeint.

Am 22. April 2026 ist darüber hinaus bekannt geworden, dass der Bundesrat die Beschwerdemöglichkeit gegen Bauprojekte für Privatpersonen einschränken und die Innenentwicklung als nationales Interesse gesetzlich verankern will. Das geht aus einem Postulatsbericht hervor, den der Bundesrat an seiner Sitzung vom 22. April 2026 verabschiedet hat. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) wurde vom Bundesrat beauftragt, bis Ende 2026 eine entsprechende Vernehmlassungsvorlage auszuarbeiten. Wir gehen heute davon aus, dass allfällige Anpassungen am übergeordneten Recht direkte Auswirkungen auf den Kanton Solothurn haben könnten. Eine entsprechende Würdigung ist allerdings erst möglich, wenn die entsprechenden konkreten Vorschläge auf dem Tisch liegen.

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt, bei Mehrausnutzung einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen. Die Kantone werden aufgefordert, eine entsprechende Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetze aufzunehmen. Hat der Kanton Solothurn eine Regelung, die es den Gemeinden erlaubt, bei Aufzünungen und wenn Wohnnutzungen in bisherigen Gewerbezonnen zugelassen werden, einen gewissen Anteil der zusätzlichen Ausnutzung für preisgünstige Wohnungen festzulegen? Wenn nein, wie und in welchem Zeitraum gedenkt der Kanton, eine entsprechende Regelung zu verankern?

Die Gemeinden geniessen in der kommunalen Nutzungsplanung grosse Autonomie, so dass es ihnen auch ohne explizite Regelung in der kantonalen Gesetzgebung grundsätzlich möglich ist, für gewisse Gebiete bzw. bei gewissen Planungsmassnahmen einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben, insbesondere im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Selbstverständlich müssen solche Massnahmen die Voraussetzungen für einen Eingriff in die Eigentumsrechte im Einzelfall erfüllen, d.h. sie müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Angesichts der im Kanton Solothurn seit Jahren vergleichsweise hohen Leerstände, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass im Kanton flächendeckende Massnahmen zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsraums notwendig wären. Vor diesem Hintergrund erweist es sich auch als nicht notwendig, eine entsprechende Regelung auf kantonaler Ebene vorzusehen.

3.2.2 Zu Frage 2:

Der Aktionsplan empfiehlt den Kantonen, die bestehende Wohnraumförderung des Bundes zu ergänzen. Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau zum einen mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement, zum andern gewährt er Bürgschaften für langfristige Finanzierungen. Verschiedene Kantone kennen bereits Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Gerade im Juni 2025 hat der Kanton Graubünden ein neues Instrument zur Förderung eingeführt. Wie

fördert der Kanton Solothurn den gemeinnützigen Wohnungsbau? Gibt es Pläne, diese Förderung auszubauen?

Gemäss dem Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues (BGS 836.11) fördert der Kanton den Wohnungsbau nach den Bestimmungen des Bundes. Er erbringt zusammen mit den Einwohnergemeinden die Leistungen, die nach dem Bundesgesetz vorausgesetzt werden. Der vom Einführungsgesetz aufgespannte Rahmen bleibt auch weiterhin gültig, darüber hinaus ist keine weitere Förderung insbesondere des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorgesehen.

3.2.3 Zu Frage 3:

Die demografische Entwicklung führt dazu, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen in der Gesellschaft deutlich erhöht (auf rund 25 % bis 2050). An vielen Orten fehlt jedoch geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen. Dadurch verbleiben sie oft in zu grossen Wohnungen, was einer effizienten Flächennutzung widerspricht und wiederum den ebenso benötigten preisgünstigen Wohnraum beispielsweise für Familien blockiert. Was unternimmt der Kanton für die Förderung von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum?

Der Kanton Solothurn verfügt im Schweizer Vergleich über einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Rund zwei Drittel der Gebäude mit Wohnnutzung entfallen auf diesen Gebäudetyp, der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegt mit rund 20 % hingegen deutlich tiefer als das gesamtschweizerische Mittel.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine grosse Herausforderung des laufenden und anstehenden Generationenwechsels im Kanton Solothurn darin besteht, als Alternative zum Einfamilienhaus Möglichkeiten für qualitätsvolles Geschosswohnen zu schaffen. Die Einwohnergemeinden sind denn auch gehalten, diese Fragestellung im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevisionen zu behandeln. Es gibt bereits zahlreiche Beispiele von auch ländlichen Gemeinden (z. B. Aedermannsdorf, Aeschi), die diese Herausforderungen so angegangen sind und nun konsequent auf die Bereitstellung von qualitativem Geschosswohnen hinwirken. Die Möglichkeiten reichen von entsprechenden planerischen Vorgaben, über Landerwerb im Sinne von aktiver Bodenpolitik, die Bereitstellung von Bauland im Baurecht bis zur Übernahme der Bauherrschaft.

3.2.4 Zu Frage 4:

Besonders schlecht ist die Situation bei bezahlbarem, bedürfnisgerechtem Wohnraum für Familien mit Kindern, gerade auch aus den unter 3. genannten Gründen. Die Ansiedlung von jungen Familien ist jedoch für die Zukunft des Kantons wichtig. Wie beurteilt der Kanton die aktuelle Situation bei Familienwohnungen? Was unternimmt er, um diese zu verbessern?

Mit der ortsangepassten flächendeckenden Bereitstellung von Wohnraum in den Einwohnergemeinden einerseits und punktuell neuen attraktiven Wohnangeboten auf den grossen Transformationsarealen im Kanton (z. B. Attisholz-Nord, Riverside Zuchwil, Papieri Biberist, Metalli Dornach, Isola Breitenbach) kann den bestehenden Bedürfnissen entsprochen werden. Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3.2.5 Zu Frage 5:

Die Planung der räumlichen Entwicklung und damit auch des Wohnraumangebots ist für Gemeinden oft eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Kanton Waadt unterstützt seine Gemeinden finanziell bei der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt allen Kantonen, Gemeinden bei der Erarbeitung von Wohnraumstrategien finanziell zu unterstützen. Wie steht der Kanton Solothurn zu dieser Empfehlung?

Angesichts der anhaltend im gesamtschweizerischen Vergleich hohen Leerwohnungsziffer besteht im Kanton Solothurn derzeit kein Bedarf für eine zusätzliche, eigenständige Wohnraumstrategie. Vielmehr sollen entsprechende Zielsetzungen direkt in die laufenden raumplanerischen Arbeiten der Einwohnergemeinden, d.h. ins räumliche Leitbild und/oder in die kommunalen Ortsplanungen, einfließen. Hierzu sind keine finanziellen Beiträge von Seiten des Kantons zu erwarten.

3.2.6 Zu Frage 6:

Das revidierte Raumplanungsgesetz, das der Bundesrat auf 2026 in Kraft gesetzt hat, lenkt die räumliche Entwicklung auf bereits besiedelte Gebiete. Die höhere Dichte muss so umgesetzt werden, dass die Bevölkerung sie akzeptiert. Qualitäten müssen erhalten oder neue geschaffen und partizipative Ansätze müssen gewählt werden. Zudem zeigen Studien, dass die Bevölkerung Verdichtung eher akzeptiert, wenn auch preisgünstige Wohnungen entstehen. Berücksichtigt der Kanton Solothurn diese Erkenntnisse bei der Umsetzung der angestrebten Innenentwicklung und wenn ja, wie?

Der Kanton Solothurn setzt die bereits 2014 in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes, welche die Siedlungsentwicklung nach innen fördern und Zersiedlung vermeiden will, konsequent um. Im Sinne des aktuellen Legislaturplans des Regierungsrates soll die Siedlungsentwicklung somit weiterhin gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz und den neuen kantonalen Richtplan an geeigneten Standorten - den Qualitäten des Orts Rechnung tragend - geschehen. Entsprechende Festlegungen werden einerseits mit den kommunalen Ortsplanungen getroffen. Andererseits steht mit dem Impuls-Programm «Siedlungsentwicklung nach innen, aber qualitätsvoll! IQ!» ein entsprechendes Anreizsystem für die Gemeinden zu Verfügung.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (SP)
Parlamentdienste (elektronische Publikation an KR)