

## GROSSER RAT

GR.25.133

### VORSTOSS

**Postulat Matthias Betsche, GLP, Möriken-Wildegg (Sprecher), Béa Bieber, GLP, Rheinfelden, Dr. Mirjam Kosch, Grüne, Aarau, Harry Lütolf, Mitte, Wohlen, Arsène Perroud, SP, Wohlen, Claudia Rohrer, SP, Rheinfelden, Andre Rotzetter, Mitte, Buchs, Lea Schmidmeister, SP, Wettlingen, vom 29. April 2025 betreffend Bericht zur Bekämpfung von Wohnungsknappheit und von Mietpreiserhöhungen**

---

#### **Text:**

Der Regierungsrat wird beauftragt, im Rahmen einer Analyse Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und von Mietpreiserhöhungen im Kanton Aargau zu evaluieren und die gewonnenen Erkenntnisse in einem Bericht darzulegen.

#### **Begründung:**

Themen wie Wohnraumknappheit, fehlender preisgünstiger Wohnraum, steigende Wohnungsmieten und zunehmender Wohnflächenkonsum pro Person bewegen die Menschen auch im Kanton Aargau.

Gemäss § 25 der kantonalen Verfassung trifft der Kanton Aargau im Rahmen seiner Gesetzgebungsbefugnisse und des Bundesrechts Vorkehren, damit jedermann: eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann.

Der Regierungsrat umschreibt die Rolle des Kantons z. B. in IP 24.66 wie folgt: «Im Bereich Bau und Planung kann er dazu beitragen, dass sich das private Wohnungsangebot optimal entwickelt. Damit kann er den Wohnungsmarkt aber nicht beeinflussen, sondern lediglich unnötige Hürden in der Planung von Wohnraum eliminieren. Hauptgrund für die Zurückhaltung des Kantons Aargau in der Wohnbauförderung ist, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt regional sehr stark unterscheidet. Darum ist es sinnvoll, dass die Gemeinden bei Bedarf Massnahmen treffen, die auf die Verhältnisse vor Ort abgestimmt sind».

In den Regionen, Gemeinden und in der Öffentlichkeit wird diskutiert, mit welchen Massnahmen gegen Wohnungsknappheit und hohe Mieten vorgegangen werden soll und welche Rolle und Verantwortung Eigentümerschaft, Planer und Bewilligungsbehörden dabei haben. Diskutiert werden beispielsweise folgende Massnahmen:

- Förderung der inneren Verdichtung durch Gemeinden mit Auf- und Umzonungen sowie der Flexibilisierung von Bauvorschriften zugunsten einer verdichteten Bauweise;
- Förderung höherer Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen;
- Anpassen der Vorgaben für Bauhöhen, Ausnutzungsziffern (bspw. Mindestdichten) und Grenzabstände in Nutzungsplänen;
- Steuerliche Anreize für effiziente Wohnraumnutzung (weniger Bewohnerinnen und Bewohner pro Anzahl Wohnfläche) und Eliminierung von Fehlanreizen;
- Förderung von gemeinnützigem Wohnraum und/oder vergünstigte Landabgabe im Baurecht;

- Reglementierung der Wohnraumnutzung bei Abgabe von Land in öffentlicher Hand an private Bauherrschaft;
- Einschränkung von Kurzzeitvermietungen wie AirBnB usw.;
- Vorkaufsrecht für Gemeinden;
- Ausrichten von Mietzinsbeiträgen an Personen in bescheidenen Verhältnissen;
- Vorgaben im Rahmen von Gestaltungsplänen, wonach ein Teil der Wohnungen eine gewisse Grösse nicht überschreiten und/oder eine bestimmte Wohnraumnutzung (Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner pro Anzahl Wohnfläche) nicht unterschritten werden darf;
- Flexibilisierung von Lärmvorschriften, Lockerungen bei Denkmal- und Heimatschutz;
- Einschränkung von Einsprachemöglichkeiten, z. B. bei Überbauungen zum Zweck der Verdichtung;
- Einzonung von zusätzlichem Bauland;
- Förderung von Wohneigentum;
- Stärkere Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbegleitung der Projektträgerschaften;
- und vieles mehr.

Um den Herausforderungen der Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen begegnen zu können, ist es von zentraler Bedeutung, jene Massnahmen prioritär umzusetzen, welche erforderlich und am zweckmässigsten sind. Dazu bedarf es einer Analyse der oben genannten und allfälliger weiterer Massnahmen hinsichtlich Wirksamkeit, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Zielgenauigkeit, Umsetzungsgeschwindigkeit usw.

Auch der Aktionsplan «Wohnungsknappheit» des Bundes empfiehlt den Kantonen gemäss Runder Tisch vom 13. Februar 2024, entsprechende Analysen durchzuführen.

Von einer solchen Evaluation möglicher Massnahmen würden auch Gemeinden profitieren, in welchen oftmals unterschiedliche Verhältnisse auf den lokalen Wohnungsmärkten vorherrschen und entsprechend vielseitige politische Vorschläge eingebracht werden.

Der Regierungsrat soll daher beauftragt werden, im Rahmen einer Analyse die verschiedenen Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und von Mietpreiserhöhungen im Kanton Aargau zu evaluieren und die gewonnenen Erkenntnisse in einem Bericht darzulegen