

kriens

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Kriens
vom 15. Januar 2025

Nr. 307/2024

Gemeindeinitiative «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt»



Inhalt

1 Ausgangslage Gemeindeinitiative	3
1.1 Zustandekommen, Inhalt, Form und Forderungen	3
1.2 Gültigkeit Gemeindeinitiative	4
Beurteilung des Stadtrates: Gültige Initiative	4
1.3 Erhalt (und Förderung) von bezahlbarem Wohnraum – Massnahmen auf den drei Staatsebenen	4
1.4 Begriffsdefinitionen	6
2 Fakten zum Krienser Wohnungsmarkt.....	7
2.1 Leerwohnungsziffer	8
2.2 Marktanspannung	9
2.3 Anteil an preisgünstigem Wohnraum nach Wohnungsgrösse	9
2.4 Allgemeine Mietpreise nach Gemeinden	11
2.5 Mietpreise nach Bauperiode	12
2.6 Minimale Mietpreise nach Bauperiode	13
2.7 Mietpreise nach Dauer des Mietverhältnisses	13
2.8 Fazit zum Krienser Wohnungsmarkt.....	14
3 Antrag Stadtrat Umgang mit Gemeindeinitiative	14
3.1 Gesamtbeurteilung	14
3.2 Fazit Stadtrat	15
3.3 Gegenvorschlag	15
3.4 Weiteres Vorgehen	17
4 Würdigung des Stadtrats	18
5 Antrag	18

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage Gemeindeinitiative

Die Krienser Gemeindeinitiative «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt» wurde am 6. Mai 2024 mit 1'047 Unterschriften bei der Stadtkanzlei Kriens eingereicht. Die Initiative fordert Massnahmen (vgl. 1.1) für einen verstärkten Schutz und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Im nachfolgenden Kapitel werden die konkreten Forderungen benannt, relevante Begriffe definiert und die Situation in verschiedenen anderen Kantonen, Gemeinden und auf Bundesebene analysiert.

2.1 Zustandekommen, Inhalt, Form und Forderungen

Das Initiativbegehren wurde in Form einer Anregung (nicht-formulierte Initiative) gemäss [§ 131 des Stimmrechtgesetzes](#) des Kantons Luzern (StRG, SRL Nr. 10) platziert:

Der exakte Wortlaut der Anregung lautet:

«*Der Stadtrat unterstellt die Stadt Kriens dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (SRL Nr. 898).*»

Der Stadtrat stellt durch Entscheid (§ 135 Abs. 3 StRG) am 21. Februar 2024 fest, dass der Entwurf der Unterschriftenliste für die Gemeindeinitiative den gesetzlichen Formvorschriften entspricht. Die Unterschriftenliste erhielt das amtliche Datum vom 8. März 2024. Es handelt sich dabei um eine formale Prüfung, die feststellen soll, ob die Unterschriftenliste den gesetzlichen Formvorschriften (§§ 128 – 133 StRG) entspricht.

Mit Entscheid Nr. 350 vom 28. März 2024 beschliesst der Regierungsrat des Kantons Luzern, auf eine Stimmrechtsbeschwerde nicht einzutreten, welche die Publikation des Unterschriftenbogens vor dem amtlichen Datum vom 8. März 2024 und damit eine Sammlung vor Start der Sammlungsfrist rügt. Der Regierungsrat stellt fest, dass der Stadtrat von Kriens den Mangel erkannt und dafür gesorgt hat, dass dieser behoben wurde. Dieser Entscheid wurde nach ungenutztem Ablauf der 30-tägigen Rechtsmittelfrist rechtskräftig.

Mit Entscheid vom 15. Mai 2024 erwahrt der Stadtrat Kriens die Gemeindeinitiative «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt» mit 1'001 gültigen Unterschriften. Die Erwahrung der Gemeindeinitiative wurde publiziert.

Die Gemeindeinitiative fordert, dass sich die Stadt Kriens dem [kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum \(EWG SRL Nr. 898\)](#) unterstellt.

Dieses Gesetz erlaubt es Gemeinden, in denen kein hinreichendes Angebot von preisgünstigem Wohnraum im Verhältnis zur Nachfrage besteht (§ 3, EWG), bei Abbruch-, Umbau- oder Nutzungsänderungsvorhaben von Wohnräumen eine Bewilligungspflicht einzuführen (§ 7, EWG). Die Bewilligung ist gemäss EWG durch den Stadtrat unter vorgegebenen Umständen zu erteilen (§ 9 EWG). Ordentliche Unterhaltsarbeiten und Anpassungen an den allgemein üblichen Stand der Wohnqualität sind von diesem Bewilligungsverfahren ausgenommen. Der Umstand, dass Wohnräume schlecht unterhalten sind, rechtfertigt für sich allein keine Bewilligung (§ 9, Abs. 3, EWG).

Ziel des EWG ist es, der Exekutive eine gesetzliche Grundlage zu bereiten, welche den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht. Insbesondere soll bei der Erneuerung von Wohnraum die Kostensteigerung von bisherig günstigem Wohnraum abgedämpft

werden. Die öffentlichen Interessen an der Erhaltung von Wohnraum sind gegen die privaten Interessen an dessen Abbruch, Umbau oder Zweckänderung abzuwägen (§ 9, Abs. 4, EWG). Das EWG wurde vom Grossen Rat (heute Kantonsrat) 1990 beschlossen und war zuletzt in der Stadt Luzern zwischen 1990 und 1998 in Kraft. Die darin reglementierten Massnahmen können allgemein als «Wohnraumschutz» bezeichnet werden.

2.2 Gültigkeit Gemeindeinitiative

In einem ersten Schritt hat der Einwohnerrat in eigener Kompetenz über die Gültigkeit der Initiative zu beschliessen.

Gemäss § 145 Abs. 1 Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist ein Volksbegehren namentlich rechtswidrig, wenn

- a. das angerufene Gemeinwesen für den Gegenstand nicht zuständig ist,
- b. es nach der Zuständigkeitsordnung des Gemeinwesens nicht zulässig ist,
- c. es den Willen der Unterzeichner nicht eindeutig erkennen lässt,
- d. die Einheit der Form nicht gewahrt ist (§ 132),
- e. die Einheit der Materie nicht gewahrt ist (§ 133),
- f. der verlangte Beschluss gegen übergeordnetes Recht verstösst.

Beurteilung des Stadtrates: Gültige Initiative

Es ist festzustellen, dass das Initiativbegehren «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt» den Willen der Unterzeichnenden eindeutig erkennen lässt und dass die Einheit der Form wie auch der Materie gewahrt ist. Zudem ist das Anliegen der Gemeindeinitiative an sich auch durchführbar und liegt gemäss Gemeindeordnung in der Kompetenz des Einwohnerrates.

Beim Entscheid über die Zulassung einer Initiative ist diese wegen der Unverletzlichkeit des Stimmrechts stets in der für die Initianten günstigsten Weise zu interpretieren. Kann der Initiative ein Sinn beigemessen werden, der sie nicht klarerweise als unzulässig erscheinen lässt, ist sie gültig zu erklären. Eine Initiative ist nur dann als ungültig zu erklären, wenn sie offensichtlich rechtswidrig ist. Diese Auffassung ist unter dem Stichwort „im Zweifel für die Volksrechte“ (in dubio pro populo) zusammengefasst (LGVE 2007 III Nr. 2 E. 5).

Der Stadtrat beurteilt die Initiative als gültig und stellt dem Einwohnerrat den Antrag, diese als gültig zu erklären.

2.3 Erhalt (und Förderung) von bezahlbarem Wohnraum – Massnahmen auf den drei Staatsebenen

Bundesebene - Gesetze

Im Bereich der Förderung von bezahlbarem Wohnraum liefert das [Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum](#) (Wohnraumfördergesetz, WFG SR 842) die rechtliche Grundlage. Im entsprechenden Gesetz kommen keine Massnahmen zum Erhalt von bestehendem Wohnraum vor.

Bundesebene – Zusammenarbeit & Empfehlungen

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bietet für Städte und Gemeinden einen [Baukasten](#) mit möglichen Massnahmen zur Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum an. Die Empfehlungen basieren auf Erfahrungswerten verschiedenster Schweizer Gemeinden. Zu diesen Gemeinden gehören unter anderem Nyon, Küsnacht ZH, Rüschlikon, Ftan oder Meggen.

Die Empfehlungen für die Stadt Kriens, orientieren sich teilweise an den im Baukasten beschriebenen Erfahrungswerten anderer Gemeinden. Zusätzlich hat der Bund in diesem Jahr einen «Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit» lanciert. Im dazugehörigen Bericht werden diverse Massnahmen vorgestellt, um unter anderem «preisgünstigen und bedarfsgerechten» Wohnraum sowohl neu zu erstellen als auch zu bewahren.

Bundesebene – Initiativen

Die im Jahr 2016 lancierte Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde im Jahr 2020 vom Schweizer Stimmvolk an der Urne abgelehnt. Die Initiative sah vor, Artikel 108 der Bundesverfassung mit Massnahmen und Instrumenten zur zusätzlichen Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und zur Verhinderung des Verlusts von preisgünstigem Wohnraum zu erweitern.

Kantonebene – Basel-Stadt

Am 28. November 2021 wurde die Initiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» in Basel-Stadt angenommen. Durch diese Entscheidung unterliegen sämtliche Umbauten, Renovationen und Sanierungen, die über den einfachen Unterhalt hinausgehen, einer Bewilligungspflicht sowie einer Mietzinskontrolle. Die neuen Regelungen betreffen – mit wenigen Ausnahmen – nahezu alle Mietwohnungen der Stadt Basel.

Der Abbruch von Wohnungen darf nur erfolgen, wenn beim Ersatzneubau mindestens 20 Prozent mehr Wohnraum geschaffen wird. Werden dabei ökologische Vorgaben nicht eingehalten, muss der Neubau sogar 40 Prozent mehr Wohnfläche bieten.

Diese Bestimmungen verschärfen die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen, die durch die 2018 angenommene «Wohnschutzinitiative» festgelegt wurden. Diese Vorgaben, die im Jahr 2020 im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes in Kraft traten, verlangten eine Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle lediglich für die günstigere Hälfte des Mietwohnungsbestandes. Sanierungen und Umbauten in bewohnten (ungekündigten) Wohnungen unterlagen ebenfalls diesen Regelungen.

Kantonebene – Kanton Zürich

Im Kanton Zürich wurde am 2. Februar 2024 eine kantonale Wohnschutzinitiative eingereicht. Diese Initiative soll den Gemeinden die Befugnis geben, eigenständig Vorschriften zum Wohnschutz zu erlassen. Im Rahmen solcher Vorschriften könnten Bewilligungspflichten für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und Zweckänderungen eingeführt werden.

Zu den geplanten Regelungen zählen zudem Beschränkungen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum sowie die Begrenzung der Mietzinsen nach Sanierungen und Umbauten. Die Gemeinden sollen diese Wohnschutzmassnahmen in einem eigenen Gemeindeerlass regeln, wobei gemeinnützige Wohnbauträger (nach dem Modell der Kostenmiete) von diesen Vorschriften ausgenommen sind.

Gemeindeebene – Stadt Luzern

Die Stadt Luzern unterlag in den Jahren 1990 bis 1998 dem Gesetz zur Erhaltung von Wohnraum. Diese Massnahme wurde ergriffen, da die Leerwohnungsziffer zu Beginn der 90er-Jahre in Luzern bei lediglich 0,01 % lag. Nachdem die Leerwohnungsziffer wieder angestiegen war und 1998 einen Wert von 1,96 % erreichte, wurde die Massnahme beendet respektive nach 8 Jahren nicht mehr verlängert.

In den darauffolgenden Jahren wurde die Forderung nach einer erneuten Unterstellung in der Stadt Luzern immer wieder politisch diskutiert. Im vergangenen Jahr forderten drei Antragstellende die Stadt Luzern im Rahmen eines Bevölkerungsantrags auf, das Gemeindegebiet erneut dem Gesetz zu unterstellen.

Gemeindeebene – Stadt Kriens

Die im Jahr 2019 zur Abstimmung gebrachte Gemeindeinitiative «Bezahlbarer Wohnraum – für ein lebenswertes Kriens» hatte das Ziel, den genossenschaftlichen sowie preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Kriens zu sichern und zu fördern. Die Stimmbevölkerung lehnte die Initiative ab.

Auf Gemeindeebene gibt es keine expliziten rechtlichen Regelungen zur Förderung und/oder Sicherung von preisgünstigem Wohnraum. Bei einzelnen Projekten können jedoch zum Beispiel im Bebauungsplan Mindestanteile von genossenschaftlichen Wohnungen o.Ä. implementiert werden. Dies ist allerdings nur bei Projekten möglich, die in einer Zone mit Planungspflicht sind.

Im Rahmen der neusten Ortsplanungsrevision hat die Stadt Kriens ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erstellt. Im REK wird der Erhalt und die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum explizit als Ziel ausgewiesen. Um den preisgünstigen Wohnraum sichern zu können, wird ein «behutsamer Umgang mit dem Baubestand» angestrebt. Dies bedeutet mitunter, dass Umbauten und Umzonungen dem Abriss und Neubau gegenüber gefördert werden sollen.

Ein zusätzliches Ziel besteht darin, bei «grösseren Planungen einen wesentlichen Anteil von preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen».

2.4 Begriffsdefinitionen

In diesem Unterkapitel werden die wichtigsten im B+A verwendeten Begriffe definiert. Einige Begriffe haben keine einheitliche oder wissenschaftliche Definition. Bei diesen gilt dabei die Definition gemäss vorliegendem B+A.

Kostenmiete

Die Mietkosten decken nur die effektiv anfallenden Kosten für die Eigentümerschaft ab. Zu diesen Kosten gehören Aufwände für die Finanzierung (Land, Bau) und den Betrieb (Verwaltung, Reparaturen) der Immobilie. Der Wohnraum wird ohne Gewinnabsicht vermietet.

Baugenossenschaften und gemeinnützige Wohnbauträger vermieten in der Regel nach dem Prinzip der Kostenmiete. Meist ist eine Formel zur Berechnung in den Statuten festgelegt. Eine Veränderung des Referenzzinssatzes hat jeweils auch einen Einfluss auf die Kostenmiete. Wohnraum, der nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet wird, ist in der Regel günstiger als Wohnraum mit Marktmieten.

Preisgünstiger Wohnraum

Im medialen Kontext werden die Begriffe «preisgünstiger Wohnraum» und «bezahlbarer Wohnraum» teilweise als Synonym verwendet. Generell gilt, dass «preisgünstig» für die Angebotsseite steht und «bezahlbar» für die Nachfrageseite. Da das Initiativkomitee von «preisgünstig» spricht, wird dieser Begriff fortan verwendet und auf den Begriff «bezahlbar» verzichtet.

Beim Begriff des preisgünstigen Wohnraums handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der je nach Kontext unterschiedlich interpretiert und definiert wird. Neben den nachfolgend vorgestellten Definitionen kann preisgünstig auch individuell verstanden werden: Für Personen mit vergleichsweise hohen Einkommen können beispielsweise Wohnungen als preisgünstig gelten, die gemäss Definition nicht preisgünstig sind.

- Im Kanton Zürich wird im kantonalen Gesetzeskatalog Wohnraum dann als preisgünstig angesehen, wenn er nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet wird. Diese Definition ist sowohl einheitlich als auch klar abgrenzbar. Aus Nachfragesicht ist sie jedoch soweit ungenau, weil auch Mietzinsen nach dem Prinzip der Kostenmieten überdurchschnittlich

hoch sein können und damit für Personen mit unterdurchschnittlichen Einkommen keinesfalls als preisgünstig gelten dürften.

- Eine weitere Definition für preisgünstigen Wohnraum liefert die Denkfabrik Avenir-Suisse: Dabei wird die Grenze für die Mietkosten bei 15% des Bruttomedianeinkommens angesetzt. Diese Definition kombiniert die gängige Tragbarkeitsregel, wonach die Wohnkosten 30% des Bruttoeinkommens nicht überschreiten dürfen, mit der relativen Armutsgrenze, die bei 50% des Medianhaushaltseinkommens liegt. Nach dieser Berechnungsweise lag die Obergrenze für eine preisgünstige Wohnung in der Schweiz im Jahr 2020 durchschnittlich bei rund 1'500 Franken pro Monat, unabhängig von der Wohnungsgrösse.

- Im Baukasten des BWO wird darauf verwiesen, dass Gebietskörperschaften (zum Beispiel Gemeinden) jeweils eigene Definitionen von «preisgünstig» erstellen sollen. Vielfach orientieren sich diese am bestehenden Wohnraum. Als preisgünstig gelten dann jene Wohnungen, die im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der gleichen Gebietskörperschaft besonders günstig sind.

- Die Stadtplanung der Stadt Luzern definiert preisgünstigen Wohnraum analog zum Kanton Zürich so, dass jene Wohnungen als preisgünstig gelten, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Gemäss der Stadtplanung bieten allen voran gemeinnützige Wohnbauträger Wohnraum zur Kostenmiete an.

Gemäss [LUSTAT](#) gilt eine Mietwohnung dann als preisgünstig, wenn sie mindestens 30% günstiger ist als der Durchschnittsmietpreis bestehender, vergleichbarer Wohnungen innerhalb einer Gemeinde.

Kostet eine durchschnittliche Krienser 3-Zimmerwohnung auf dem Markt beispielsweise 1'800 Fr., dann gelten 3-Zimmerwohnungen, die 1'260 Fr. und weniger kosten als preisgünstig. Die durchschnittlichen Marktpreise können mithilfe von Daten des Immobilienunternehmens «Wüest Partner» ermittelt werden.

Da diese Definition von «preisgünstig» mathematisch und damit statistisch quantifizierbar ist, wird sie im vorliegenden B+A zu Analysezwecken angewandt. Preisgünstig wird dabei über das Verhältnis zu den Preisen des bestehenden Bestandes definiert.

Gemeinnütziger / genossenschaftlicher Wohnungsbau

Der Wohnungsbau gilt dann als gemeinnützig oder genossenschaftlich, wenn der Bauträger eine gemeinnützig oder genossenschaftlich organisierte Organisation ist. Ist die entsprechende Organisation einem nationalen Verband angeschlossen (z.B. «Wohnen Schweiz» für Baugenossenschaften), dann wird nur nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die nationalen Dachorganisationen haben sich im Rahmen der [«Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz»](#) dazu verpflichtet. Ist der gemeinnützige oder genossenschaftliche Bauträger keinem nationalen Verband angeschlossen, ist über die Statuten definiert, ob zur Kostenmiete oder zu Marktpreisen vermietet wird.

2 Fakten zum Krienser Wohnungsmarkt

Im nachfolgenden Kapitel werden die wichtigsten Kennzahlen zum Krienser Wohnungsmarkt präsentiert. Zusätzlich werden die Zahlen – sofern möglich und vorhanden – mit anderen Agglomerationsgemeinden verglichen.

Als Datengrundlage dienen für die Leerwohnungsziffer (Kapitel 2.1) Daten von LUSTAT. Die restlichen Analysen wurden mithilfe des Analysetools «Wüest Dimensions» der Immobilienberatungsfirma «Wüest Partner» erstellt.

Das Analysetool «Wüest Dimensions» bietet zwei verschiedene Auswertungsarten. Einerseits ist es möglich, abgeschlossene Mietabschlüsse zu analysieren. Dies hat den Vorteil, dass nur tatsächlich abgeschlossene Verträge in die Analyse miteinfließen. Dadurch können jedoch einige Datenpunkte verloren gehen.

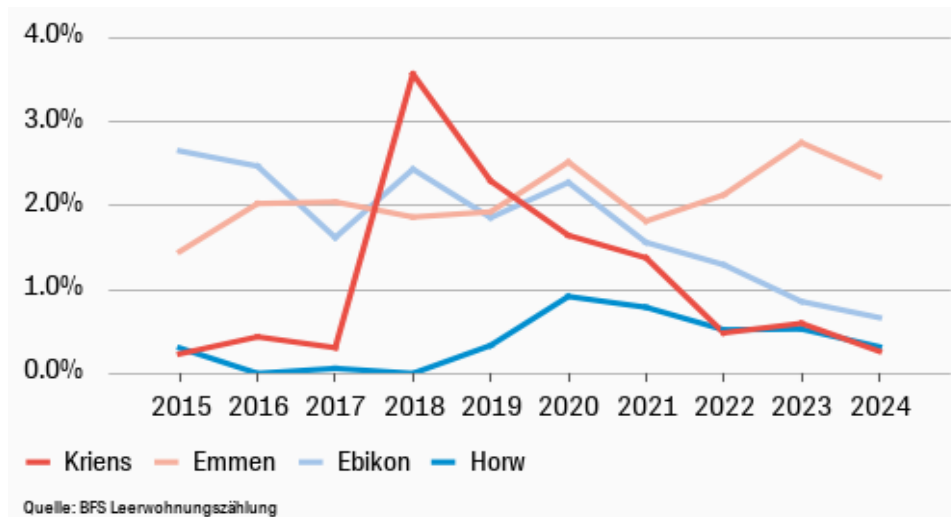
Als Zweites besteht die Möglichkeit, Immobilieninserate (Angebotsmieten) zu analysieren. Dadurch ist die Zahl der Datenpunkte tendenziell höher, die Datenpunkte beziehen sich aber nur auf aufgeschaltete Inserate (sowohl online als auch Print), statt konkreter Abschlüsse. Der Einbezug von fehlerhaften oder gar betrügerischen Inseraten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die folgenden Analysen beziehen sich je nach Thematik sowohl auf die Immobilieninserterate, als auch auf die Mietabschlüsse. Je nach Art der Analyse eignet sich jeweils eine der beiden Methoden besser.

2.1 Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer betrug im Jahr 2023 in Kriens 0.6% und war damit im Vergleich zum gesamten Kanton Luzern (0.96%) und zur gesamten Schweiz (1.15%) vergleichsweise tief. Im Jahr 2024 ist die Leerwohnungsziffer in Kriens auf 0.26% gesunken. Die Krienser Leerwohnungsziffer variierte seit Beginn der systematischen Datenerfassung im Jahr 1997 stark. Zeitweise lag sie bei beinahe 0 (2011: 0.11%), um im Jahr 2018 auf bis zu 3.57% zu steigen. Mit der aktuellen Bautätigkeit werden rund 1'000 Wohneinheiten in den nächsten zwei bis drei Jahren realisiert. Dies wird sich auf die Leerwohnungsziffer auswirken.

Abbildung 1: Leerwohnungsziffer im Vergleich mit anderen Agglomerationsgemeinden



Quelle: Wüest Partner, erstellt mit Wüest Dimensions

Abbildung 1 stellt die Krienser Leerwohnungsziffer im Vergleich zu den anderen grossen Luzerner Agglomerationsgemeinden dar. Es fällt auf, dass die Krienser Leerwohnungsziffer im Jahr 2024 den tiefsten Wert aller verglichenen Gemeinden erreicht.

Die Leerwohnungsziffer alleine kann den Zustand des Wohnungsmarktes eines Gebietes nicht ausreichend beschreiben. Einerseits liegt die Methode zur Erhebung der Leerwohnungsziffer im Ermessen der Gemeinde, was eine übergreifende Vergleichbarkeit er-

schwert. Andererseits liefert die Leerwohnungsziffer keinerlei Information über den Zustand der Wohngebäude oder über die Angebotsmieten.

2.2 Marktanspannung

Die Marktanspannung ist ein Indikator, der die Nachfrage nach Wohnraum mit den inserierten Angeboten abgleicht. Konkret werden Suchabonnemente bei Immobilienportalen mit den real existierenden Angeboten abgeglichen. Gibt es für die Stadt Kriens beispielsweise 30 Suchabonnemente aber nur 10 ausgeschriebene Objekte, läge die Marktanspannung bei 3. Im Folgenden wird die Marktanspannung für alle K5-Gemeinden nach groben Preissegmenten dargestellt. Die Daten beziehen sich auf den Stand im August 2024.

Tabelle 1: Marktanspannung nach Preisklasse und Gemeinde

Preis in CHF	Anspannung Kriens	Anspannung Horw	Anspannung Luzern	Anspannung Emmen	Anspannung Ebikon
0-1'000	1.3	3.5	3.6	3.7	18
1'001-1'500	4.1	21	6.8	5.4	9.5
1'501-2'000	3.1	9.2	4.8	3.5	6.3
2'001-2'500	6.5	18.7	7.4	3.7	17.2
2'501-3'000	5.8	13.4	8	2	3.2
>3'000	2.8	4.6	5.2	4.8	2.3

Quelle: Eigene Tabelle, basierend auf Daten von Wüest Partner

Lesebeispiel: Der Wert 6.5 für Kriens bei der Preisklasse 2'001-2'500 bedeutet, dass es 6,5-mal mehr Suchabonnemente auf Immobilienplattformen für Wohnungen dieser Preisklasse gibt, als tatsächlich ausgeschriebene Wohnungen.

Es fällt auf, dass eine Marktanspannung in Kriens durchaus besteht, im Vergleich zu den anderen K5-Gemeinden aber tendenziell unterdurchschnittlich stark ausfällt. Zu beachten gilt, dass die Marktanspannung nur ein bedingt geeigneter Indikator zur Analyse des Wohnungsmarktes darstellt, da inserierte Angebote und Suchabonnemente die realen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nur teilweise oder gar nicht abbilden können.

2.3 Anteil an preisgünstigem Wohnraum nach Wohnungsgrösse

In Tabelle 2 ist dargestellt, wie viele Wohnungen in der Stadt Kriens gemäss Definition von LUSTAT als preisgünstig gelten. Die Tabelle basiert auf über 1'400 Datenpunkten (Immobilieninseraten; Angebotsmieten) zwischen den Jahren 2022 bis 2024. Wohnungen mit über 5.5 Zimmer wurden aufgrund der zu tiefen Fallzahl exkludiert.

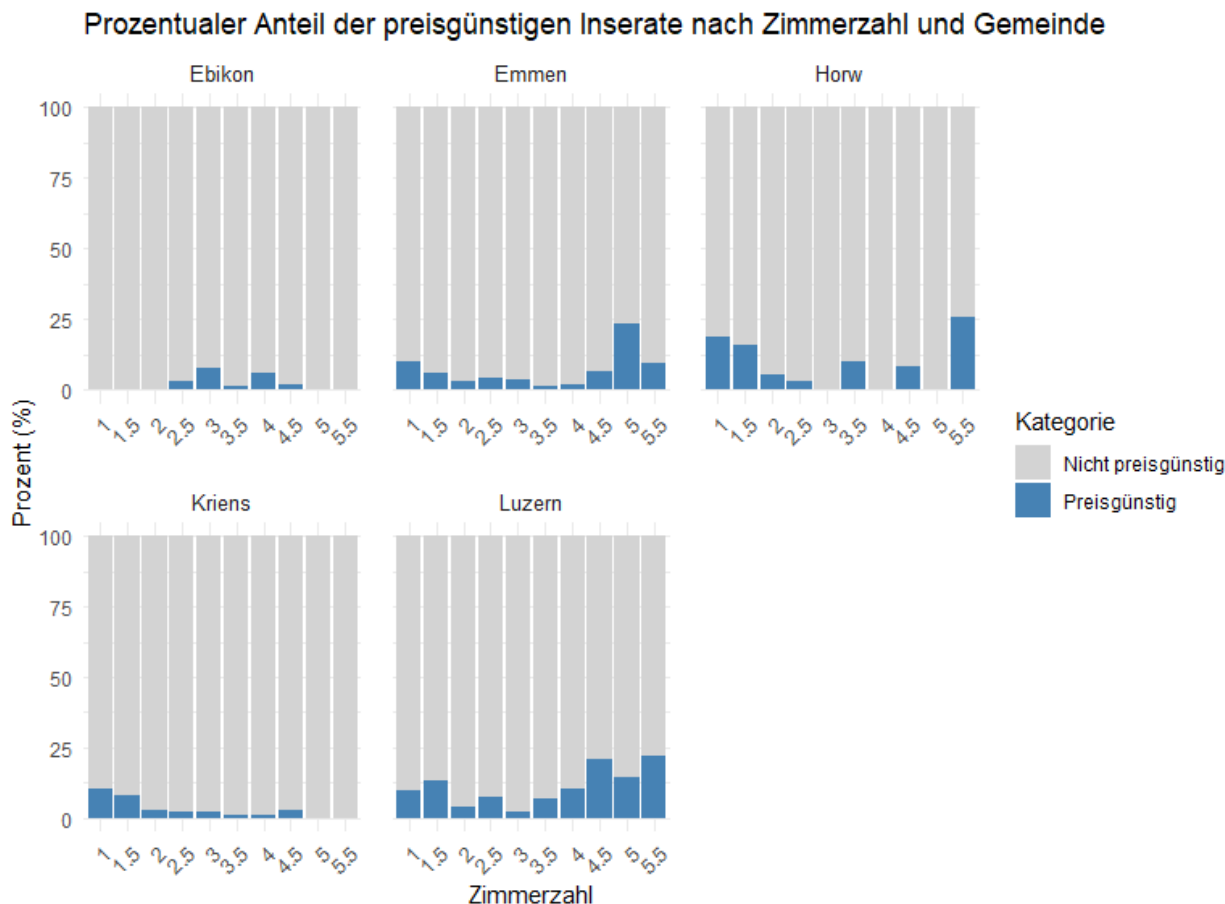
Tabelle 2: Anteil preisgünstige Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, Kriens

Zimmerzahl	Durchschnittspreis	Anzahl Inserate	preisgünstig absolut	Anteil Preisgünstig in %
1	830.7	39	4	10.3
1.5	840.9	25	2	8.0
2	1074.2	70	2	2.9
2.5	1285.0	160	4	2.5
3	1207.5	137	3	2.2
3.5	1542.0	259	3	1.2
4	1407.8	108	1	0.9
4.5	1719.1	241	7	2.9
5	2045.0	5	0	0.0

5.5	2147.6	20	0	0.0
-----	--------	----	---	-----

Quelle: Eigene Tabelle, basierend auf Daten von Wüest Partner

Abbildung 2: Anteil preisgünstiger Inserate nach Zimmerzahl und Gemeinde (prozentual)



Quelle: Eigene Abbildung, basierend auf Daten von Wüest Partner

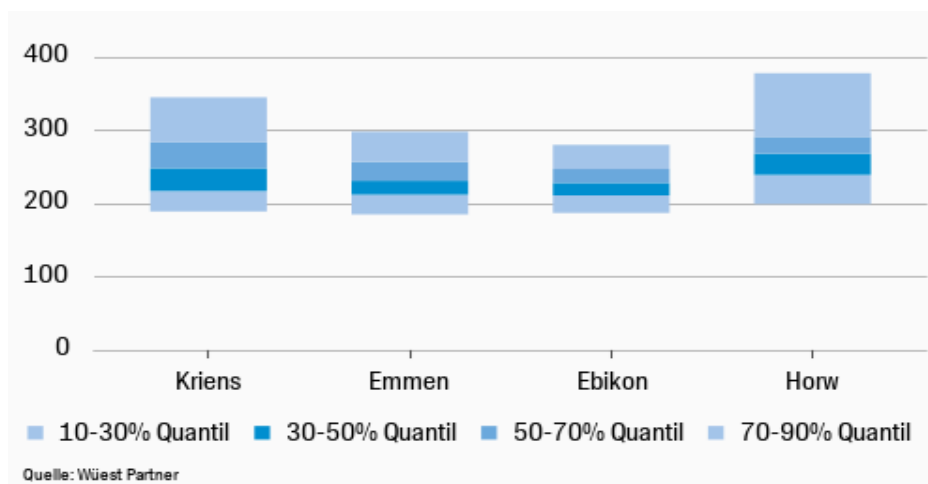
Die Situation in Kriens ist bei allen Wohnungsgrössen angespannt, wobei bei kleinen Wohnungen mehr günstiger Wohnraum vorhanden ist als bei grösseren Wohnungen. Zu beachten ist, dass die Definition von LUSTAT für preisgünstigen Wohnraum angewandt wurde. Wohnungen gelten demnach als preisgünstig, wenn sie mindestens 30% günstiger sind als der Durchschnittspreis für eine Wohnung mit gleicher Zimmergrösse. Wird der 30%-Parameter grosszügiger ausgelegt (20% oder 15%), erhöht sich automatisch der Anteil an preisgünstigen Wohnungen.

Die Daten von Wüest Partner zeigen, dass die durchschnittlichen Wohnungspreise beispielsweise in der Stadt Luzern deutlich höher sind als in der Stadt Kriens. Während der Durchschnittspreis für eine 1-Zimmer-Wohnung in Kriens bei 830 Franken liegt, kostet eine 1-Zimmer-Wohnung in der Stadt Luzern durchschnittlich 1'075 Franken. Dies bedeutet mit Blick auf Abbildung 2, dass eine in der Stadt Luzern als preisgünstig geltende Wohnung in der Stadt Kriens vielfach nicht als preisgünstig gelten würde. Die Stadt Luzern hat im Vergleich zur Stadt Kriens mehr **preisgünstige**, aber nicht notwendigerweise in absoluten Zahlen **günstigere** Wohnungen.

Auch in den anderen Agglomerationsgemeinden der Stadt Luzern ist die Situation angespannt und gleicht der Krienser Situation. In Emmen und Horw ist jedoch in einigen Segmenten (z.B. Wohnungen ab 5 Zimmer) ein vergleichsweise hoher Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu beobachten.

2.4 Allgemeine Mietpreise nach Gemeinden

Abbildung 3: Mietpreise pro m² nach Bauperiode



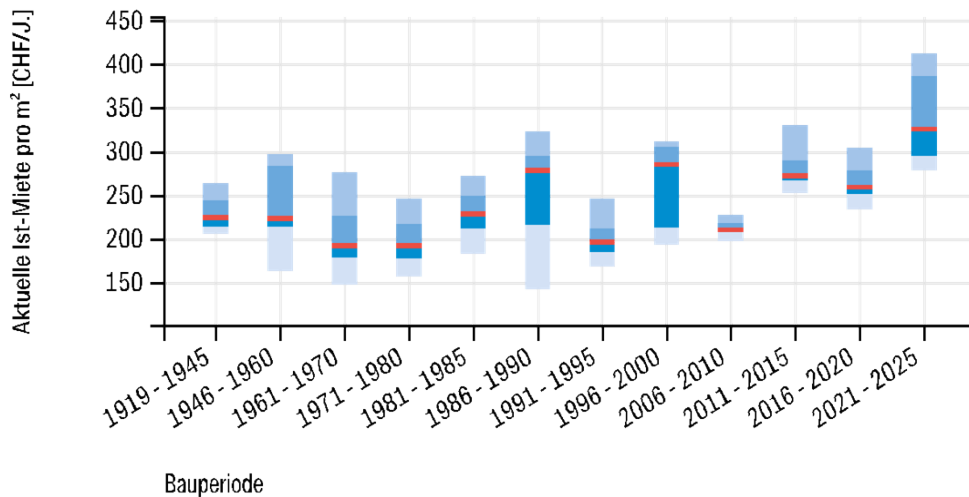
Quelle: Wüest Partner, erstellt mit Wüest Dimensions

Im tiefsten Preissegment sind die Krienser Preise mit jenen in Ebikon und Emmen vergleichbar. Im mittleren und oberen Segment sind die Preise in Kriens leicht höher als in Ebikon und Emmen – ausserdem ist die Preisstreuung grösser. Die Gemeinde Horw weist über alle Segmente die höchsten Preise und die höchste Streuung vor. Die Daten zu Abbildung 3 basieren auf den neusten Angebotsmieten, die vierteljährlich aktualisiert werden.

Der Quadratmeterpreis liefert Aufschluss über das allgemeine Preisniveau für Wohnungen in einer Gemeinde. Hohe Quadratmeterpreise und eine grosse Preisstreuung nach oben können zur Folge haben, dass viele Wohnungen des untersten Segments als preisgünstig gelten (vgl. Gemeinde Horw). Diese als preisgünstig geltenden Wohnungen sind dadurch aber in absoluten Zahlen nicht notwendigerweise günstig.

2.5 Mietpreise nach Bauperiode

Abbildung 4: Mietpreise pro m² nach Bauperiode, Kriens



Quelle: Wüest Partner, erstellt mit Wüest Dimensions

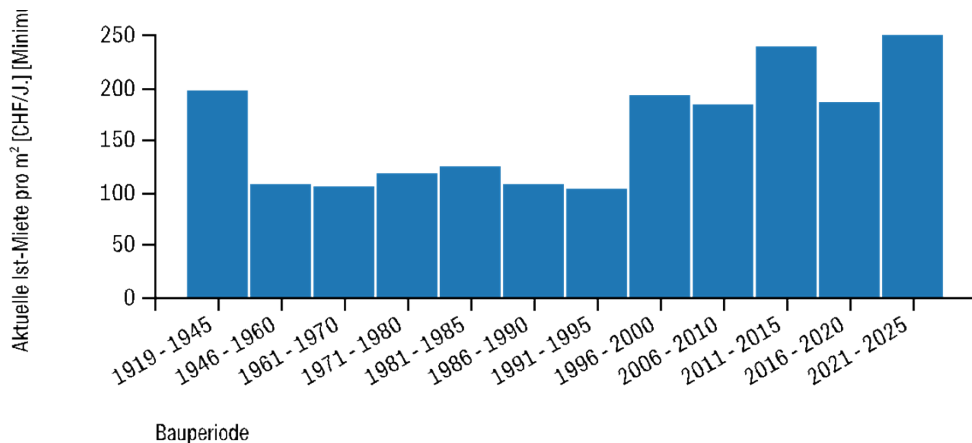
Lesebeispiel: Die rote Linie stellt den Median dar. Dies bedeutet beispielsweise für Wohnungen mit Bauperiode 1961-1970 (Median knapp bei 200), dass die Hälfte aller Wohnungen aus dieser Bauperiode einen Mietpreis pro Quadratmeter aufweisen, der höher als 200 Franken ist. Die andere Hälfte der Wohnungen liegt unter einem Mietpreis von 200 Franken pro Quadratmeter. Je höher die blauen Flächen unter und oberhalb des Medians sind, desto höher ist die Streuung bei den Mietpreisen.

In Abbildung 4 wird ersichtlich, dass – tendenziell – neuere Mietwohnungen in Kriens teurer sind als Wohnungen aus «alten» Beständen. Dies lässt sich sowohl am höheren Median als auch an der höheren Streuung nach oben ablesen. Neuere Wohnungen haben im Vergleich zu älteren Wohnungen vielfach einen höheren Ausbaustandard in Bezug auf die eingebauten Geräte, Heizungen, Fenster o.Ä. Ein höherer Ausbaustandard bedingt wiederum höhere Mieten.

Die Daten zu Abbildung 4 basieren auf Krienser Mietabschlüssen der letzten 10 Jahre.

2.6 Minimale Mietpreise nach Bauperiode

Abbildung 5: Minimale Mietpreise pro m² nach Bauperiode, Kriens



Quelle: Wüest Partner, erstellt mit Wüest Dimensions

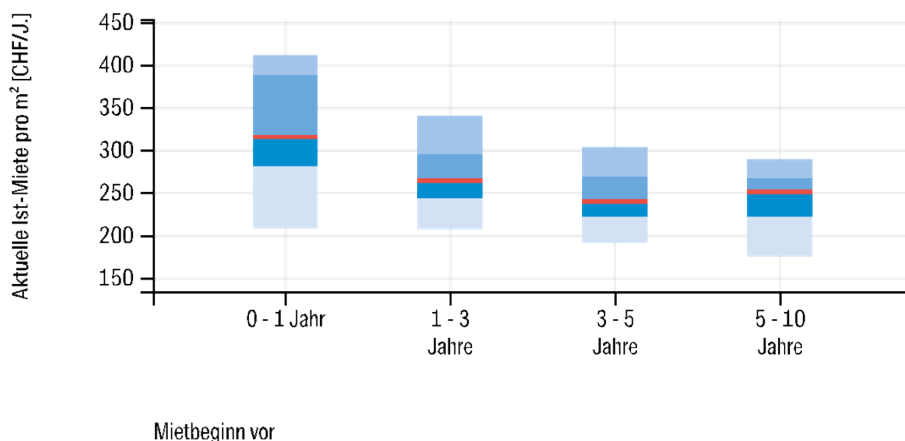
In Abbildung 5 sind die minimalen Quadratmeterpreise nach Bauperiode dargestellt. Es zeigt sich, dass die günstigsten Wohnungen in den Perioden zwischen 1946-1995 erstellt wurden. Neuere und ganze alte Wohnungen (Periode 1919-1945) sind tendenziell teurer.

Lesebeispiel: Die Abbildung zeigt den Preis für die günstigste Wohnung (nach Quadratmeterpreisen), die in der jeweiligen Bauperiode erstellt wurde. Die günstigste Wohnung, die in der Bauperiode zwischen 2021 und 2025 erstellt wurde, kostet knapp unter 250 Franken Miete pro Quadratmeter.

Die Daten zu Abbildung 5 basieren auf Krienser Mietabschlüssen der letzten 10 Jahre.

2.7 Mietpreise nach Dauer des Mietverhältnisses

Abbildung 6: Mietpreise pro Quadratmeter nach Mietverhältnisdauer, Kriens



Quelle: Wüest Partner, erstellt mit Wüest Dimensions

In Abbildung 6 wird der Unterschied zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten sichtbar. Je länger ein Mietverhältnis dauert, desto günstiger ist tendenziell die Miete,

da die Bestandsmieten nicht linear mit den Angebotsmieten steigen. Dies ist ein weiterer Grund, weshalb neue Wohnungen – auch bei nicht besonders hohem Ausbaustandard – tendenziell teurer sind als bestehende Wohnungen. Preisgünstige Wohnungen sind in den seltensten Fällen neu.

Bei Mietverhältnissen, die zwischen 5 und 10 Jahre dauern, beträgt der Median des Mietpreises pro Quadratmeter ungefähr 250 Franken. Die blauen Flächen zeigen wiederum die Streuung nach Quantilen.

Die Daten zu Abbildung 6 basieren auf Krienser Mietabschlüssen der letzten 10 Jahre.

2.8 Fazit zum Krienser Wohnungsmarkt

Die Situation auf dem Krienser Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Leerwohnungsziffer liegt seit dem Jahr 2022 jeweils deutlich unter einem Prozent. Zusätzlich zeigt sich, dass gerade im Bereich der mittelgrossen Wohnungen wenig preisgünstiger Wohnraum besteht.

Mit Blick auf die Preise pro Quadratmeter nach Bauperiode zeigt sich, dass die Mieten für neuere Wohnungen in der Tendenz teurer sind als für bestehende Wohnungen. Durch frühere Auswertungen der Hochschule Luzern (HSLU) im Rahmen des «Wohnkalkulators» ist bekannt, dass die Wohnfläche bei neueren Wohnungen bei gleicher Zimmerzahl tendenziell höher ist als bei Wohnungen, die zwischen 1940 und 1980 erstellt wurden. Es kann dadurch davon ausgegangen werden, dass die aktuell bestehenden preisgünstigen Wohnungen in den allermeisten Fällen Wohnungen sind, die im 20. Jahrhundert gebaut wurden.

3 Antrag Stadtrat zum Umgang mit der Gemeindeinitiative

3.1 Gesamtbeurteilung

Durch die Initiative soll die Stadt Kriens dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (SRL Nr. 898) unterstellt werden. Dadurch würde eine Bewilligungspflicht für Umbauten oder Abbrüche von Wohneinheiten greifen. Die Initianten erhoffen sich, dass durch diese Bewilligungspflicht preisgünstiger Wohnraum geschützt werden kann und dadurch besonders Personen mit unterdurchschnittlichen Einkommen eine Entlastung des Wohnungsmarktes im preisgünstigen Segment spüren.

Die jüngste Massnahme des Bundes («Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit», vgl. Kapitel 1.2) zeigt, dass die vom Initiativkomitee beschriebenen Herausforderungen und Probleme auch auf Bundesebene existieren und wahrgenommen werden. Dies zeigt sich dadurch, dass im genannten Aktionsplan explizit auf die Notwendigkeit der Bewahrung von preisgünstigem Wohnraum verwiesen wird.

Auf kantonaler Ebene zeigen die Daten von LUSTAT, dass (gemäss Definition «preisgünstiger Wohnraum» von LUSTAT) die Zahl preisgünstiger Wohnungen im Kanton Luzern tendenziell abnimmt. Im Jahr 2022 galten noch 13.5% [aller Wohnungen im Kanton als preisgünstig](#).

In Kriens ist die Situation im Vergleich zum ganzen Kanton noch etwas angespannter. Gemäss der gleichen Definition gibt es in Kriens kaum noch preisgünstige Wohnungen zwischen 2 und 5.5 Zimmern. Zu beachten gilt, dass sich die Situation in Kriens kaum von den Verhältnissen in Emmen, Ebikon und Horw unterscheidet. Einzig in der Stadt Luzern scheint es mehr preisgünstigen Wohnraum zu geben.

Die Stadt Kriens hatte in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Besonders das Gebiet «Luzern Süd» ist stark gewachsen. Neue, mit einem hohen Ausbaustandard versehene Wohnungen sind jedoch in den seltensten Fällen gemäss vorliegender Definition «preisgünstig». Die vorliegenden, auf den Daten von Wüest Partner beruhenden Analysen, verdeutlichen dies: Günstige Wohnungen sind tendenziell ältere Wohnungen.

Der Stadtrat anerkennt daher das Kernanliegen des Initiativkomitees an: In der Stadt Kriens gibt es begrenzt und schwindenden preisgünstigen Wohnraum. Da zusätzlich die Leerwohnungsziffer auf 0.26% im Jahr 2024 gesunken ist, muss davon ausgegangen werden, dass der Druck auf die verbleibenden preisgünstigen Wohnungen hoch ist.

3.2 Fazit Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat die Initiative abzulehnen und stattdessen den Stadtrat mit der Ausarbeitung eines Gegenvorschlags zu beauftragen. Die Situation betreffend preisgünstigen Wohnraum wird vom Stadtrat als «angespannt» wahrgenommen. Eine Annahme der Initiative hätte jedoch weitreichende, negative Konsequenzen zur Folge. Aus Sicht des Stadtrates geht die Initiative zu weit, ohne dabei die Problematik nachhaltig zu entschärfen.

Die wichtigsten Gründe zugunsten eines Gegenvorschlages sind:

- Dem Anliegen, preisgünstigen Wohnraum zu bewahren, soll die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vorangestellt werden. Mit der dynamischen städtischen Entwicklung von Kriens kann «nebenbei» das Angebot von preisgünstigem Wohnraum, ohne stark in die Eigentumsrechte und Marktfreiheiten einzugreifen, gestärkt werden.
- Der Gegenvorschlag soll auf drei Säulen mit einem breiten Fächer an zielgerichteten, punktuellen Massnahmen basieren. Dadurch wird die Thematik umfassend und ganzheitlich angegangen, ohne dabei den Verwaltungsaufwand unverhältnismässig zu erhöhen (Bewilligungspflicht).
- Die städtische Wohnbaupolitik auf Wohnraumschutz zu beschränken kann zu Verzögerungen in der städtebaulichen und insbesondere energetischen Entwicklung des Wohnungsbestandes führen. Weiter sieht das räumliche Entwicklungskonzept vor, Impulse zur Erneuerung von Quartieren zu geben, welche hauptsächlich mit älterem Wohnungsbestand und damit preisgünstigen Wohnraum bebaut sind. Eine umfassende städtische Wohnbaupolitik, basierend auf drei Säulen, soll ungewünschte Effekte verhindern und gleichzeitig die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum im Bestand und bei Neubauten sicherstellen.
- Die Unterstellung unter das kantonale Gesetz hätte zur Folge, dass jedes Abbruch-, Umbau- oder Nutzungsänderungsvorhaben von Wohnräumen durch den Stadtrat bewilligt werden muss. Der damit einhergehende administrative Aufwand kann mit den bestehenden Ressourcen nicht gestemmt werden. Mit den beschriebenen Massnahmen können zielgerichtete Massnahmen ohne Bewilligungspflicht umgesetzt werden.

3.3 Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag nimmt die Kernforderung der Initiative – die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum – auf und setzt diese im Rahmen eines **kommunalen Reglements für preisgünstigen Wohnraum** (Horw) oder einem Wohnbaureglement (WBR) um. Verschiedene Luzerner Gemeinden (u.a. Horw und Luzern) haben bereits ein entsprechendes kommunales Reglement in Kraft gesetzt.

Mit dem Gegenvorschlag wird eine quantitative und eine qualitative Zielsetzung definiert:

- In qualitativer Hinsicht wird im Gegenvorschlag Preisgünstigkeit mit Gemeinnützigkeit gleichgestellt. Dadurch wird gemeinnütziger Wohnbau gefördert und erhalten. Gemeinnützige Wohnungen sind in der Regel günstiger als Wohnungen, die zu Marktpreisen vermietet werden.
- Hinsichtlich der quantitativen Zielsetzung kann das Parlament im Gegenvorschlag einen Anteil (in Prozent) am gesamten Wohnungsbestand festlegen, der gemeinnützig sein soll. Die drei Säulen dienen als Instrumente dazu, die Zielvorgabe des festgelegten Prozentsatzes zu erreichen. Der Stadtrat wird bei Zustandekommen des Gegenvorschlags periodisch darüber berichten, wie hoch der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist.

Bei der Förderung von gemeinnützigem Wohnraum wird zwischen zwei übergeordneten Stossrichtungen unterschieden: Zum einen kann die Schaffung von neuem, gemeinnützigem Wohnraum gefördert werden. Zum anderen kann sichergestellt werden, dass bestehender, gemeinnütziger Wohnraum erhalten bleibt. Eine ausgewogene und nachhaltige Strategie beinhaltet Massnahmen beider Stossrichtungen. Das Wohnbaureglement der Stadt Kriens soll auf drei Säulen basieren. Die nachfolgend vorgestellten Säulen 1 und 2 zielen auf die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum ab. Durch Säule 3 soll bestehender Wohnraum erhalten bleiben.

Durch die drei Säulen soll analog zur Initiative sichergestellt werden, dass Wohnraum erhalten bleibt oder insbesondere zusätzlich neuer gemeinnütziger Wohnraum erstellt wird. Im Gegenvorschlag werden die Säulen detailliert ausgearbeitet und es werden zusätzlich quantifizierbare Messgrössen implementiert. Bezogen auf Säule 1 wird im Gegenvorschlag beispielsweise festgelegt, wie hoch der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in bestimmten Zonen sein soll. Die vorgestellten Säulen sind dementsprechend als allgemeine Stossrichtungen zur späteren Ausarbeitung eines kommunalen Wohnbaureglements (WBR) zu verstehen.

1. Förderung von gemeinnützigem Wohnraum

Gemeinnütziger Wohnraum ist in der Regel günstiger als Wohnraum von privaten Wohnbauträgern, da sich die Miete nach dem Prinzip der Kostenmiete errechnet. Die Kostenmiete basiert auf den tatsächlichen Kosten für den Bau und Unterhalt des Wohngebäudes, ohne zusätzlichen Gewinn für den Wohnbauträger.

Zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- **Nutzungsplanung:** In bestimmten Zonen oder Sondernutzungsplanungen kann ein festgelegter Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorgeschrieben werden. Dies wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Bell und der Umzonung des Areals Talmud Hochschule angewandt.
- **Nutzungsprivilegien:** Wenn ein Bauträger einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen erstellt, können ihm Privilegien, wie z. B. eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe, gewährt werden.

- **Förderung lokaler Bauträger:** Gemeinnützige lokale Wohnbauträger sollen gezielt unterstützt werden.

2. Aktive Bodenpolitik

Durch eine aktive Bodenpolitik kann die Stadt Kriens Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt nehmen respektive diesen vergrössern.

Zur Steuerung der Bodenpolitik werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- **Abgabe von Land:** Stadelteigenes Land im Baurecht kann an gemeinnützige Bauträger abgegeben werden, die gemeinnützigen Wohnraum schaffen.

Die Anpassung der städtischen Immobilienstrategie auf Grundlage der Vorgaben durch das WBR ist vorzusehen.

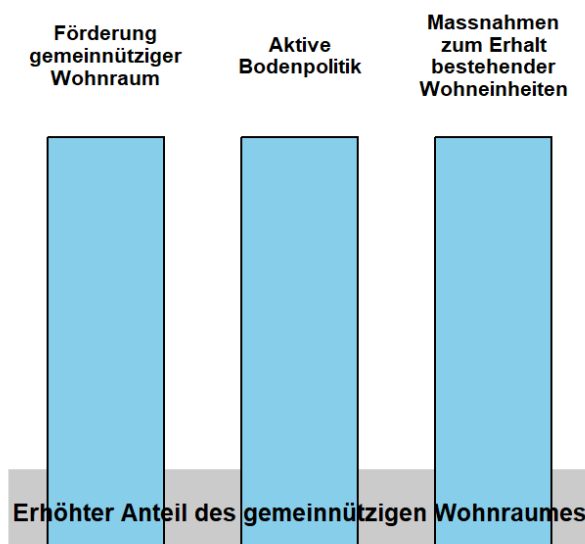
3. Massnahmen zum Erhalt bestehender Wohneinheiten / Wohngebäude

Für den Mittelstand erschwingliche Wohneinheiten befinden sich in den meisten Fällen im Bestand. Um diesen Wohnraum zu erhalten, sollen bestehende Wohngebäude unter gewissen Umständen geschützt werden.

Zum Schutz des bestehenden Wohnraums kann folgende Massnahme umgesetzt werden:

- **Begründungspflicht für Abrisse:** Unter bestimmten Umständen sollen Abrisse begründet werden müssen. Beispielsweise dann, wenn die Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten geringer ist, als die Zahl der bestehenden Wohneinheiten.

Abbildung 7: Die drei Säulen des Gegenvorschlags



3.4 Weiteres Vorgehen

Entspricht der Einwohnerrat dem Antrag des Stadtrates, so hat dieser dem Einwohnerrat einen Gegenvorschlag zur Diskussion und Beschluss zu unterbreiten. Die Erarbeitung dieses Gegenvorschlages soll mit Einbezug der gemeinnützigen Wohnbauträger und einer öffentlichen Vernehmlassung innerhalb von neun Monaten erfolgen.

Über eine abgelehnte Gemeindeinitiative befindet das Stimmvolk in einem obligatorischen Referendum innerhalb von sechs Monaten.

4 Würdigung des Stadtrats

Der Wohnungsmarkt der Stadt Kriens entwickelt sich dynamisch. Neue attraktive Wohngelegenheiten entstehen, ältere, jedoch preisgünstige Wohnungen verschwinden. Das Wohnungsangebot wird in der ganzen Agglomeration zunehmend knapper. Gemäss Wohnkalkulator bietet Kriens bereits heute zahlreichen preisgünstigen und genossenschaftlichen Wohnraum. Dieser ist langfristig gut besetzt.

Die zu behandelnde Gemeindeinitiative fokussiert sich mit der Einführung eines starren, aufwendig umzusetzenden und etwas aus der Zeit gefallenem Reglement zu einseitig auf den Wohnschutz.

Die Stadt Kriens benötigt jedoch eine breit abgestützte und ganzheitliche Wohnbaupolitik, welche den aktuellen Herausforderungen der Zeit und den Bedürfnissen der Krienser Bevölkerung gerecht werden kann.

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass der Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative die Kernanliegen der Initianten in verhältnismässiger Weise aufnimmt und gleichzeitig auch Basis für eine definierte Wohnbaupolitik bieten kann, welche durch den Einwohnerrat auf die Herausforderungen von Kriens zugeschnitten werden kann.

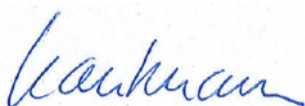
5 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- die Initiative «Wohninitiative Kriens» in eigener Kompetenz für gültig zu erklären;
- die Initiative «Wohninitiative Kriens» abzulehnen;
- den Stadtrat zu beauftragen, einen Gegenvorschlag zur Initiative auszuarbeiten.

Berichterstattung durch Stadtrat Maurus Frey

Stadtrat Kriens



Christine Kaufmann-Wolf
Stadtpräsidentin



Martin Mengis
Stadtschreiber

kriens

Beschlusstext zu Bericht und Antrag Nr. 307/2024

Der Einwohnerrat der Stadt Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 307/2024 des Stadtrates Kriens vom 15. Januar 2025

und

gestützt auf Text der Gemeindeordnung der Stadt Kriens vom 13. September 2007

betreffend

Gemeindeinitiative «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt»



beschliesst:

1. Die Gemeindeinitiative «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt» wird als gültig erklärt.
2. Die Gemeindeinitiative «Preisgünstigen Wohnraum erhalten – damit Wohnen in Kriens auch weiterhin bezahlbar bleibt» wird abgelehnt.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, einen Gegenvorschlag zur Initiative auszuarbeiten.

Kriens, 10. April 2025

Einwohnerrat Kriens

Michael Portmann
Präsident

Martin Mengis
Stadtschreiber