

kriens

Beantwortung

Interpellation Lips: Welche Folgen hat die Erhöhung des Referenzzinssatzes in Kriens? Nr. 195/2023

Eingang

29. Juni 2023

Zuständiges Departement

Finanzdepartement in
Zusammenarbeit mit dem
Sozialdepartement

Beantwortung

1. Wie beurteilt die Stadt Kriens die aktuelle Situation auf dem Krienser Wohnungsmarkt?

Die Leerwohnungsziffer, welche Auskunft über das prozentuale Verhältnis zwischen der Zahl leerstehender Wohnungen und dem Wohnungsbestand gibt, ist in der Stadt Kriens während den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. 2022 beläuft sie sich (gemäss LUS-TAT) auf 0.48 %.

Der Sozialdienst der Stadt Kriens erstellt wöchentlich eine Aufstellung mit freien Mietwohnungen auf dem Krienser Wohnungsmarkt, die den Mietzinsrichtlinien entsprechen (Mietzinsrichtlinien legen nach Haushaltsgrössen abgestufte Obergrenzen für anrechenbare Wohnkosten für sozialhilfebeziehenden Personen fest. Sie stützen sich auf die lokalen und aktuellen Wohnungsangebote ab und sind periodisch zu überprüfen.). Am 22. August 2023 wurden auf den digitalen Wohnungsmarktplattformen 49 Wohnungen in der Stadt Kriens angeboten und nur 6 davon entsprachen den Mietzinsrichtlinien von Kriens. Dies, obwohl die Mietzinsrichtlinien auf Januar 2023 angehoben wurden. Im gleichen Zeitraum des Jahres 2021 entsprachen 22 Wohnungen den Mietzinsrichtlinien und im Jahr 2022 waren es 10 Wohnungen.

2. Hat die Stadt Kriens in den letzten zehn Jahren bei Senkungen des Referenzzinssatzes die Mieten für städteigene Wohnungen jeweils gesenkt?

In der Vergangenheit wurden die Wohnungen sporadisch dem aktuellen Referenzzinssatz angepasst. In den letzten zehn Jahren seit Anfang Juni 2013 hat sich der Referenzzinssatz von 2.25 % auf bisher 1.25 % gesenkt. Bei den Alterswohnungen Hofmatt fanden im Durchschnitt und im Zeitraum von 5 bis 6 Jahren 80 bis 90 Mieterwechsel statt, weshalb bisher lediglich punktuell Anpassungen an den aktuellen Referenzzinssatz vorgenommen werden mussten.

Bei den städteigenen Liegenschaften sind rund 30 Wohnungen und 83 Alterswohnungen Hofmatt an den Referenzzinssatz gebunden. Der Referenzzinssatz lag seit Anfang März 2020 bei 1.25 % und änderte seit Anfang Juni 2023 auf 1.5 %. Die Grossmehrheit dieser Verträge basieren auf 1.25 %.

3. Beabsichtigt die Stadt Kriens, die Erhöhung des Referenzzinssatzes durch eine Erhöhung der Mieten für städteigene Wohnungen weiterzugeben?

Eine Prüfung, bei welchen Wohnungen eine Anpassung an den aktuellen Referenzzinssatz angemessen ist, erfolgt bis Ende Jahr 2023.



4. Inwieweit kann die Stadt Kriens eingreifen, um geplante Mieterhöhungen der Immobilienfirmen, in denen die Stadt vertreten ist, einzudämmen?

Die Stadt Kriens darf bei Immobilienfirmen nicht eingreifen, da das Mietrecht vorgeht und die Immobilienfirmen in der Regel im Mandat für Dritte arbeiten. Zu beachten ist zudem, dass die Mieter mit der Unterzeichnung des Mietvertrages zustimmen, unter welchen Bedingungen das Mietverhältnis eingegangen wird.

5. Welche Informationsmassnahmen könnten direkt betroffenen Mieter:innen helfen?

Die Sozialmitarbeitenden der Stadt Kriens informieren beim ersten Intake-Gespräch über die geltenden Mietzinsrichtlinien. Der Klientschaft wird monatlich eine Liste mit freien Mietwohnungen, die den Mietzinsrichtlinien entsprechen, ausgehändigt. Bei mietzinsrechtlichen Fragestellungen werden entsprechende Informationen weitergegeben und auf die entsprechenden Fachstellen wie Schlichtungsbehörde aufmerksam gemacht. Der Mieterverband stellt auf seiner Webseite verschiedene Unterstützungstools zur Verfügung, wie z.B. einen Rechner, um die Mietzinserhöhung zu überprüfen oder eine Vorlage für ein Anfechtungsschreiben an die Schlichtungsbehörde.

Generell werden mit einer Mietvertrags- beziehungsweise Mietzinsänderungsanzeige die Mieter von Gesetzes wegen auf ihre Rechte und Pflichten aufmerksam gemacht.

6. Welche Auswirkungen könnte die Erhöhung des Referenzzinssatzes im Bereich Sozialversicherungen (z.B. WSH, EL, etc.) haben? Wie könnten diese Auswirkungen gemildert werden?

Zu den grossen Kostentreibern gehören die Mieten und die Krankenkassenprämien. Die Wohnkosten machen gemäss Schweizerischer Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) 44 % im Unterstützungsbudget von Haushalten mit wirtschaftlicher Sozialhilfe aus. In den letzten Jahren hat dieser Anteil zugenommen. Zusätzlich belasten die gestiegenen Nebenkosten die Mieterinnen und Mieter. In der aktuellen Situation werden Haushalte mit geringem Einkommen einem erhöhten Armutsrisiko ausgesetzt sein und es ist mit höheren Ausgaben in der wirtschaftlichen Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen zu rechnen.

Die SKOS hat im Januar 2023 angesichts der Teuerung Empfehlungen abgegeben, um die Auswirkungen zu mildern vgl. Anpassung des Grundbedarfs [230104 Merkblatt Teuerung.pdf \(skos.ch\)](#).

Die Stadt Kriens wird die Mietzinsrichtlinien in den nächsten Monaten überprüfen und den Auftrag zur Ermittlung der Daten an Wüest und Partner erteilen.

7. Wie gedenkt die Stadt Kriens im Allgemeinen und angesichts der Mietzinserhöhungen auf dem Krienser Wohnungsmarkt die Wohnungspolitik der Stadt Kriens weiterzuentwickeln?

Die Einflussnahme der Stadt Kriens auf das Wohnungsangebot beschränkt sich auf die planungshoheitliche Rolle und die Rolle als Vermieterin.

In der planungshoheitlichen Rolle hat die Stadt Kriens beim Bebauungsplan Bell Areal Einfluss genommen, so dass mindestens 30 % des Wohnungsangebots von gemeinnützigen Wohnbauträgern bereitzustellen ist. Weiter pflegt die Stadt Kriens einen institutionalisierten Austausch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Stadt Kriens und fördert deren Entwicklungsabsichten aktiv.

In der Rolle als Vermieterin bietet die Stadt Kriens vor allem preisgünstige und altersgerechte Wohnungen an, die sich nach dem Mietrecht orientieren.

Kriens, 6. September 2023