

Nr. 216/2015

Interpellation Manoharan: Mietzinsentwicklung in der Gemeinde Kriens

Eingang: 1. Dezember 2015

Zuständiges Departement: Baudepartement

Beantwortung

Die Interpellation Manoharan Nr. 216/2015 "Mietzinsentwicklung in der Gemeinde Kriens" wird wie folgt beantwortet:

1. Wie hat sich der Mietzins konkret in der Gemeinde Kriens seit 2009 entwickelt, insbesondere auch im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen und der Teuerung?

Der Angebotspreisindex für Mietwohnungen ist seit 2009 in der Innerschweiz um 13 % gestiegen. Immerhin sind die Preise wegen des tiefen Referenzzinssatzes im Jahr 2015 um 2 % gesunken. Der Landesindex der Konsumentenpreis sank von 2009 bis 2015 um 1.1 %. Die Zahlen der Gemeinde Kriens über diesen Zeitraum konnten mit den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht herausgefunden werden.

Das 50 % Preisquantil für Mietwohnungen im mittleren Marktsegment beträgt in der Gemeinde Kriens Fr. 216.00/m², in der Region Luzern Fr. 225.00/m² und in der Schweiz Fr. 197.00/m². In der Gemeinde Kriens betrug die Veränderung über 3 Jahre 6.0 %, in der Region Luzern 3.3 % und in der Schweiz 1.7 % (Quelle für 50 % Preisquantil und Veränderung: Standort und Marktraiting für Mietwohnungen für die Gemeinde Kriens, Wüest & Partner, Halbjahr 2015-2).

Das durchschnittliche Einkommen aller natürlichen Personen von 2009 bis 2012 ist in der Gemeinde Kriens um 11.6 %, in der Region Luzern um 4.3 % und in der Schweiz um 3 % gewachsen (Quelle: Gemeindecheck Wohnen, Gemeinde Kriens, Fahrländer Partner AG). Statistische Werte über die Entwicklung der Einkommen bis 2015 gibt es keine.

Interessant ist die Tabelle von LUSTAT Statistik Luzern, welche über einen Zeitraum von zwei Jahren die monatlichen Nettomieten der Wohnungen nach Zimmerzahl ausgewertet. Die Tabelle ist so zu lesen (Beispiel 3-Zimmerwohnungen in der Gemeinde Kriens):

- 10% aller 3-Zimmerwohnungen sind günstiger als 810 Franken
- 25% aller 3-Zimmerwohnungen sind günstiger als 990 Franken
- 50% aller 3-Zimmerwohnungen sind günstiger als 1'190 Franken
- usw.

Masszahlen der Verteilung der monatlichen Nettomiete der Wohnungen nach Zimmerzahl 2011-2013							
Gemeinde Kriens							
Zimmerzahl der Wohnung	Anzahl Mieterwohnungen (Durchschnitt)	Monatliche Nettomiete in Franken					
		10. Perzentil	25. Perzentil	Median (50. Perzentil)	75. Perzentil	90. Perzentil	Arithmetisches Mittel
Total	8'200	800	1'000	1'220	1'500	1'800	1'280
1 Zimmer	...	...	...	...	...	...	...
2 Zimmer	1'200	...	790	960	1'090	...	970
3 Zimmer	2'900	810	990	1'190	1'380	1'560	1'200
4 Zimmer	3'400	970	1'140	1'390	1'620	1'880	1'410
5 Zimmer	500	...	1'400	1'660	2'000	...	1'760
6+ Zimmer	...	...	...	...	...	...	...

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik - Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis der Stichproben 2011-2013 der Strukturerhebung, gerundete Werte
Ergebnisse, die auf weniger als 50 Beobachtungen (Median und arithmetisches Mittel), weniger als 100 Beobachtungen (25./75. Perzentil) oder weniger als 250 Beobachtungen (10./90. Perzentil) beruhen, werden nicht ausgewiesen.

Im Vergleich mit den K5-Gemeinden liegen der Median und das arithmetische Mittel der Nettomieten nur in der Gemeinde Emmen (Fr. 1'130.00 / Fr. 1'190.00) tiefer als in der Gemeinde Kriens (Fr. 1'220.00 / Fr. 1'280). In der Gemeinde Horw ist der Median etwas tiefer (Fr. 1'200.00), das arithmetische Mittel aber etwas höher (Fr. 1'300.00). Generell höhere Nettomieten haben dagegen die Gemeinde Ebikon (Fr. 1'250.00 / Fr. 1'320.00) sowie die Stadt Luzern (Fr. 1'260 / Fr. 1'360.00).

2. Verfolgt der Gemeinderat regelmässig die Mietzinsentwicklung der Gemeinde Kriens, wie z. B. die Mietzinsstatistiken der Wüest & Partner? Wenn ja, wie beurteilt der Gemeinderat die Resultate der Gemeinde Kriens?

Die Mietzinsentwicklung der Gemeinde Kriens liegt über dem Durchschnitt der Region Luzern und deutlich über dem Wert der Schweiz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Referenzzinssatz von Ende 2009 bis Ende 2015 von 3 % auf 1.75 % gesunken ist. Erstaunlicherweise war aber auch das Wachstum der Einkommen aller natürlichen Personen von 2009 bis 2012 in der Gemeinde Kriens deutlich höher als in der Region Luzern und in der Schweiz.

3. Wie hoch ist die Leerwohnungsquote in Kriens? Liegt sie im Vergleich zu den Nachbargemeinden unter oder über dem Durchschnitt?

Die Gemeinde Kriens hatte in den letzten Jahren immer einen unterdurchschnittlichen Leerwohnungsbestand. Bei der letzten Zählung vom 1. Juni 2015 waren nur 28 Wohneinheiten frei, was einem Leerwohnungsanteil von 0.21 % entspricht. Per 1. Juni 2014 war die Leerwohnungsquote noch bei 0.44. Dieser Leerwohnungsanteil ist auf einem tiefen Niveau von Grossstädten wie Basel, Winterthur oder Zürich. Dem Gemeinderat liegen die Leerwohnungsquoten der K5-Gemeinden per 1. Juni 2014 vor. Von den

K5-Gemeinden hat nur Horw eine ähnlich tiefe Leerwohnungsquote; Luzern und Emmen sind etwas höher (zwischen 0.5 und 1.0 %), der Wert in Ebikon ist deutlich höher (über 2 %), der kantonale Durchschnitt lag bei 0.81 %.

4. Ist der Gemeinderat der Meinung, dass er den gemeinnützigen Wohnungsbau ausreichend fördert? Mit welchen Massnahmen beabsichtigt der Gemeinderat in Zukunft im Bezug den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern (z.B. in LuzernSüd, bei Umnutzung Andritz Hydro-Areal, Verkauf von Grundstücken Bosmatt und Mülirain, bei nächster Bau- und Zonenreglementsrevision)?

In der Gemeinde Kriens besteht eine grosse Tradition für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Folgende Baugenossenschaften vermieten in Kriens Wohneinheiten (WE):

Genossenschaft	Anzahl WE
Liberale Baugenossenschaft Kriens LBK	238
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ABL	224
Familien-Baugenossenschaft Kriens	217
Allgemeine Baugenossenschaft Kriens ABK	204
Baugenossenschaft Lauerz Kriens BLK	198
Wohnbaugenossenschaft Luzern SBL	19
Wohnbaugenossenschaft Littau WGL	8
Total	1'108

Zahlenangaben: von den Websites der Genossenschaften

Ab 2017/18 werden die Baugenossenschaft Wohnwerk zusammen mit der Stiftung Abendrot im Teiggi-Areal ca. 60 Wohnungen vermieten und 17 Wohnungen im Stockwerkeigentum verkaufen. Die Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens GWAK wird bis 2019 total ca. 40 Wohnungen realisieren, davon 35 Wohnungen für betreutes Wohnen. Verschiedene Baugenossenschaften haben Wohneigentum realisiert und verkauft (Baugenossenschaft Amlehn, Baugenossenschaft Riedacher, u. a.). In der Tabelle nicht enthalten sind die Wohnungen von Stiftungen (z. B. Albert Köchlin Stiftung).

Eine Anpassung des Bau- und Zonenreglements mit einem Gestaltungsplanbonus für den gemeinnützigen Wohnungsbau wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision diskutiert und verworfen. Es ist zu beachten, dass Pensionskassen institutionelle Anleger sind, an deren Rendite alle Erwerbstätigen ein grosses Interesse haben. Pensionskassen haben eine gemeinnützige Aufgabe, gelten aber trotzdem nicht als gemeinnützige Bauträger. Für das Areal der Andritz Hydro AG wird die Gemeinde Kriens in einem ersten Schritt stadträumliche Richtlinien und eine Machbarkeitsstudie ausarbeiten. Daraus resultieren Grundlagen für das Konkurrenzverfahren und der allfälligen Teilrevision der Ortsplanung. Das Areal ist im Privateigentum, die Andritz Hydro AG wird deshalb die Investoren für die Überbauung suchen.

5. Wird z. B. bei Landverkäufen in der Gemeinde eine aktive Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und gemeinnützigen Wohnbauträgern oder Stiftungen angestrebt?

Seit 2009 hat die Gemeinde Kriens nur ihre Parzelle der Liegenschaft Mattenhof I verkauft. Die drei Parteien Stadt Luzern, Gemeinde Kriens und Mobimo AG einigten sich im Jahr 2008, gemeinsam eine gesamtheitliche Entwicklung der Liegenschaft Matten-

hof I zu initiieren. Die Zusammenarbeit mit einer Baugenossenschaft kam für dieses Grundstück für keine der drei Grundeigentümer in Frage.

Der Finanz- und Aufgabenplan sieht die Desinvestition der Areale Mülirain und Bosmatt in den Jahren 2017 und 2018 vor. Für das Grundstück Mülirain, das sich für Wohneigentum eignet und wo die Erdverlegung der Starkstromleitung finanziert werden muss, will der Gemeinderat den bestmöglichen Verkaufspreis erzielen. Bei diesem Areal strebt er deshalb nicht aktiv die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern oder Stiftungen an und wird den Verkauf offen ausschreiben. Das schliesst nicht aus, dass der Zuschlag an einen solchen Bauträger erfolgen kann. Bei der Veräusserung des Areals Bosmatt ist die Strategie der Desinvestition noch nicht abschliessend festgelegt. Zuerst will der Gemeinderat mit einem Studienauftrag planerische Fragen und den Flächenbedarf für allfällige Erweiterungen und Freiflächen der Schulanlage Roggern klären. In einem zweiten Schritt wird die Strategie der Desinvestition definiert. Dabei sind Modelle mit Verkauf oder Baurecht sowie die Suche des Investors mit offener Ausschreibung oder beschränkt auf gemeinnützige Wohnbauträger denkbar. Da mehrere Gebäude realisiert werden, sind auch Mischformen möglich.

6. Welche Massnahmen schlägt der Gemeinderat vor, um den Anteil von bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen? Falls keine Massnahmen vorgesehen sind, weshalb verzichtet der Gemeinderat darauf?

Der Gemeinderat wird für die Desinvestition des Areals Bosmatt eine Strategie festlegen, ob und wie er mit gemeinnützigen Bauträgern zusammenarbeiten will. Dabei gilt es zu bedenken, dass die Baukosten der Realisierung von Neubauten für alle Bauträger gleich hoch sind. Die von der Gemeinde verlangten Bauvorschriften im Energiebereich (erhöhter Gebäudestandard) sowie neue Normen und Gesetze (Erdbebensicherheit, Gleichstellung) fördern nicht das kostengünstige Bauen. Eine nicht gewinnorientierte Baugenossenschaft oder Stiftung kann die Bruttorendite tiefer ansetzen als ein institutioneller Anleger, so dass mit dieser Eigentumsform allenfalls günstigere Mietzinse resultieren.

Eine weitergehende Strategie für die Zusammenarbeit oder eine Bevorzugung von gemeinnützigen Bauträgern ist nicht geplant. Aktuell sind nach den Desinvestitionen der Areale Mülirain und Bosmatt keine weiteren Veräusserungen von gemeindeeigenen Liegenschaften vorgesehen. Die Krienser Baugenossenschaften sind sehr gut organisiert und funktionieren. Es braucht kein von der Gemeinde organisiertes Netzwerk für gemeinnützige Wohnbauträger.

7. Wie beurteilt der Gemeinderat die Auswirkungen der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Bezug auf soziale Durchmischung in den Wohngebieten? Mit welchen konkreten Massnahmen soll die soziale Durchmischung gefördert und der Segregation entgegen gewirkt werden?

Der Gemeinderat hat in seinem Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2016 – 2020 im Bereich „Umwelt und Raumordnung“ den Punkt 7.2 aufgeführt. Als Ziel wurde definiert: „Die Quartiere sollen im Sinne von Begegnungsorten für Jung und Alt aufgewertet werden“. Die Gemeinde erstellt ein Konzept für eine ganzheitliche partizipative Quartierentwicklung und beginnt mit der Umsetzung bei mindestens einem Pilotquartier bis

2018. Das Projekt Quartierentwicklung wird Ziele und Massnahmen enthalten, die zu einer guten sozialen Durchmischung der Quartiere beitragen sollen.

Der Gemeinderat stellt eine gewisse Tendenz der Segregation in einzelnen Strassen fest, wo Liegenschaften nicht zeitgemäss instandgesetzt, Umgebungen wenig attraktiv und deshalb Mietpreise überdurchschnittlich tief sind. Eine Ursache für die Sozialhilfequote, die in Kriens im Jahr 2014 bei 3.7 % lag und damit den zweithöchsten Wert im Kanton erreichte, kann ein grosses Angebot an günstigem Wohnraum sein. Neue Überbauungen in Kriens ziehen dagegen fast nur zahlungskräftige Bewohner an, weil Mieten in Neubauten bedeutend höher sind als in Altbauten. Aufwertungsmassnahmen in unattraktiven Quartieren, welche die Wohnqualität fördern, können zu einer besseren Durchmischung beitragen.

Kriens, 02. März 2016