

Luzern, 12. September 2023

MEDIENMITTEILUNG

## **Preisschock und andauernde Wohnungsnot: Jetzt muss gehandelt werden!**

Die Belastung der Mieter\*innen ist hoch: Nachdem während Jahren die Mieten bei Neuvermietungen förmlich explodiert sind, steigen nun auch die Bestandesmieten. Steigende Heiz- und Energiekosten drücken aufs Portemonnaie und freie Wohnungen sind weiterhin Mangelware. Trotz düsterer Aussichten, es bleibt noch minimaler Spielraum, das schlimmste zu verhindern. Neben dem Kanton stehen auch die Gemeinden in der Verantwortung. Mit dem «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum» steht den Gemeinden ein breites Instrumentarium gegen die Wohnungsnot zur Verfügung. Per dringendem Bevölkerungsantrag fordert der MV den Stadtrat von Luzern auf, sich dem Gesetz zu unterstellen.

### **Die Lage der Mieter\*innen ist schwierig – die Aussichten sind düster**

Es gibt genügend Zahlen, welche die schwierige Lage der Mieter\*innen verdeutlichen. Verschiedene private Studien belegen den rasanten Anstieg der Mietpreise in Luzern. Gemäss Homegate-Mietindex stiegen die Angebotsmieten in Luzern innert Jahresfrist von Juli 2022 bis Juli 2023 um 5.8%.<sup>1</sup> Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes steigen die Mietzinse nun auf breiter Front. Die erste Erhöhung per 1. Juni 2023 führt ab Oktober 2023 zu höheren Mieten, weitere Zinsschritte sind in den nächsten beiden Jahren zu erwarten. BWO-Chef Martin Tschirren erwartet bis Ende 2026 Mietzinserhöhungen aufgrund von Referenzzinssatz und Teuerung von bis zu 15%.<sup>2</sup>

Auch belasten die hohen Energiepreise die Mieter\*innenhaushalte nach wie vor. Der durchschnittliche Anstieg der Heiz- und Nebenkosten für Haushalte mit fossilen Energieträgern lag gemäss Schätzung des CS Immobilienmonitors Q3/2022 bei 51%. Zwar entspannt sich die Preissteigerung momentan, die Preise liegen aber weiterhin deutlich über dem Niveau von vor 2 Jahren, die Stromkosten steigen weiter. Das Berechnungsbeispiel der ewl weiss für einen Vierpersonenhaushalt in der Stadt Luzern für nächstes Jahr einen Anstieg des Strompreises von 15.4% aus (+194.-/Jahr).<sup>3</sup>

Insbesondere für Haushalte, deren Wohnkosten an oder über der Schmerzgrenze liegt, kommt als zusätzliches Problem hinzu, dass kaum Ausweichmöglichkeiten bestehen. Im Kanton Luzern liegt die Leerwohnungsziffer bei 0.96% und damit im schweizweiten Vergleich weiterhin sehr tief. Betrachtet man nur die Mietwohnungen – ohne die Leerstände beim Wohneigentum – zeigt sich, dass nochmals weniger Mietwohnungen als vor einem Jahr zur Verfügung stehen (-1.1%).

«Der Wohnschock – also zu hohe Mieten, Nebenkosten und Wohnungsnot – trifft nun auch den Mittelstand.» So MV Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler. «In den Monaten Juni und Juli

---

<sup>1</sup> <https://swissmarketplace.group/de/medienmitteilungen/angebotsmieten-in-der-schweiz-legen-weiter-zu-zuerich-pausiert/> (17.08.2023)

<sup>2</sup> «Für Haushalte, die schon in Schwierigkeiten sind, wird es sehr anspruchsvoll» Interview im Blick vom 2. Sept. 23, Seiten 2/3

<sup>3</sup> <https://www.ewl-luzern.ch/ueber-ewl/publikationen/medienmitteilungen/mitteilung/news/detail/News/anpassung-strom-und-netzpreise-2024/> (30.08.2023)

verdoppelte sich die Anzahl Beratungen auf unserer Geschäftsstelle gegenüber dem Vorjahr. Bereits heute überschreiten die Wohnkosten bei vielen Mieter\*innen die finanzielle Schmerzgrenze.»

### **Wohnraumerhaltungsgesetz – eine bewährte Lösung**

Die Gründe für den steigenden Referenzzinssatz sind vielfältig, auch bei den Heiz- und Energiekosten spielen mehr Gründe mit rein als der russische Angriff auf die Ukraine und die Rekordgewinne der Energieunternehmen. Dass das Mietzinsniveau vor der aktuellen Mehrfachkrise aber bereits so hoch war, hat viel mit überhöhten Renditen zu tun. Wäre zwischen 2006 und 2021 gemäss Kostenfaktoren ein Rückgang der Mieten um 10% zu erwarten gewesen, stiegen sie in der Realität um über 20%. Renditen weit über der im Mietrecht definierten Nettorendite sind Hauptgrund für diese Entwicklung (BASS Studie, 2022).

«Das Vorgehen hat sich unzählige Male wiederholt: Bei einem Mieter\*innenwechsel werden die Mieten erhöht – oft ohne Mehrwert für die Mieter\*innen» So Mario Stübi, Präsident MV Luzern. Hier lässt sich ansetzen, hier kennt der Kanton Luzern mit dem «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum» bewährte Instrumente. Das Gesetz hat zum Zweck, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Gemeinden, in denen kein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnraum besteht, können sich dem Gesetz unterstellen. Während der Unterstellung dürfen Wohnräume nur mit Bewilligung der kommunalen Exekutive abgebrochen, umgebaut oder ihrem Zweck entzogen werden: «Als bewilligungspflichtige Umbauten gelten die Aufteilung und Zusammenlegung von Wohnungen sowie die Erneuerung, wenn sie zu einem wesentlich höheren Mietzins führen» (§7 Abs. 3 WEG)

Das letzte Mal unterstellte sich die Stadt Luzern dem WEG während der Wohnungskrise von 1989/1990. In den Folgejahren entspannte sich die Situation, bis die Unterstellung nach acht Jahren auslief. «Ein Fehler in der Vergangenheit war es, mit der Unterstellung zu warten, bis die Situation untragbar war. Diesen Fehler wollen wir heute vermeiden.» Erläutert Mario Stübi die jetzige Forderung des MV nach der Unterstellung. «Auch wenn sich die Situation im Kanton Luzern glücklicherweise weniger drastisch entwickelt als in den umliegenden Kantonen: Wohnungen sind Mangelware und was an preisgünstigem Wohnraum vorhanden ist, wird mit den steigenden Mietzinsen für immer breitere Kreise unerschwinglich.» So Mario Stübi weiter.

Der MV Luzern hat sich überlegt, wie die Forderung nach Unterstellung unter das Gesetz am besten in die Wege zu leiten sei. Mittels dringendem Bevölkerungsantrag ist gewährleistet, dass so rasch, wie es die Situation bedingt, das Geschäft parlamentarisch behandelt werden kann. Zugleich sorgt die notwendige Unterschriftensammlung für die Legitimation durch die Betroffenen – schliesslich wohnen 86% der Luzerner\*innen in einer Mietwohnung. Mario Stübi: «Die Zeit drängt, die nächste Erhöhung des Referenzzinssatzes steht bevor. Wir werden die notwendigen 200 Unterschriften in kürzester Zeit sammeln können, damit das Geschäft noch in diesem Jahr behandelt werden kann.»

Für Fragen stehen zur Verfügung

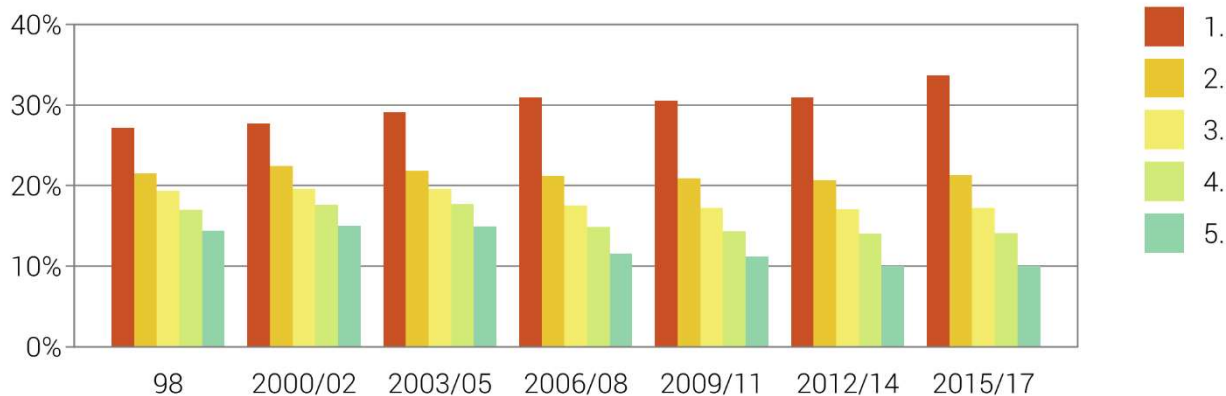
Mario Stübi, Präsident  
078 764 75 85

Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter  
079 354 80 04

Anhang:

## Wohnkosten

Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (Quintile)



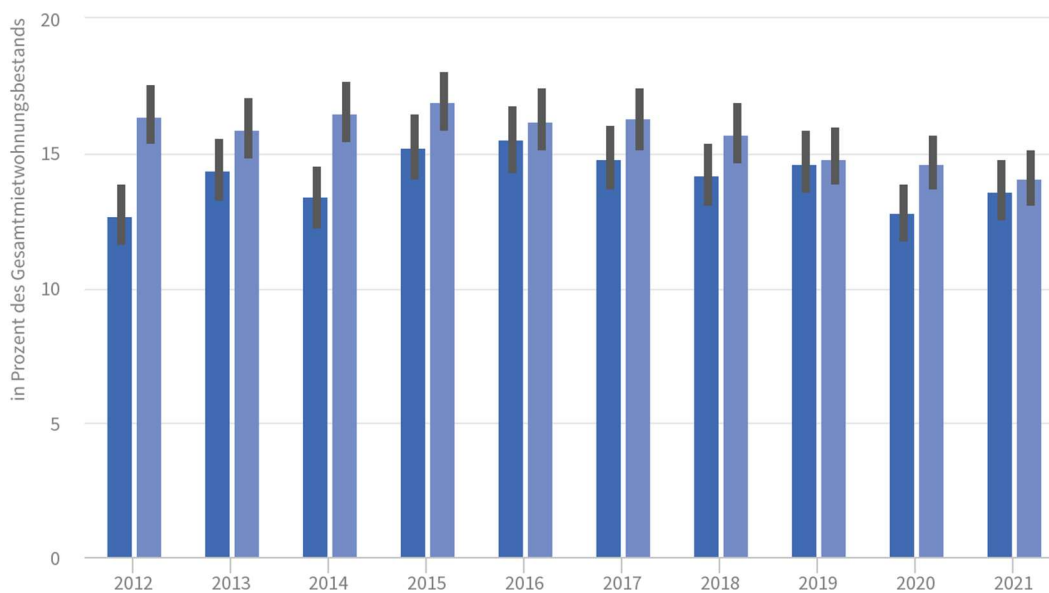
2006/08: Änderungen in den Definitionen und der Berechnung der Wohnkosten  
 1. Quintil : unterstes Einkommensfünftel ; 5. Quintil : oberstes Einkommensfünftel

Quelle: BFS – Haushaltsbudgeterhebung (HABE)

© BFS 2022

## Preisgünstige Mietwohnungen nach Zimmerzahl seit 2012

Kanton Luzern



■ Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern  
 ■ Wohnungen mit 4 u.m. Zimmern

Ab 2018: Veränderte Erhebungsmethode. Daten nur eingeschränkt mit früheren Jahren vergleichbar.  
 Die ausgewiesenen 95%-Vertrauensintervalle verdeutlichen die stichprobenbedingte Unsicherheit.

LUSTAT Statistik Luzern  
 Datenquelle: BFS - Strukturerhebung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1-3 Zi	12.7%	14.4%	13.4%	15.2%	15.5%	14.8%	14.2%	14.6%	12.8%	13.6%
4+ Zi	16.4%	15.9%	16.5%	16.9%	16.2%	16.3%	15.7%	14.8%	14.6%	14.1%