

**Regierungsrat**

Luzern, 6. Dezember 2022

6. Dezember 2022

**ANTWORT AUF ANFRAGE****A 919**

Nummer: A 919  
Protokoll-Nr.: 1427  
Eröffnet: 20.06.2022 / Justiz- und Sicherheitsdepartement

**Anfrage Candan Hasan und Mit. über steigende Miet- und Nebenkosten – was unternimmt die Regierung?**

Zu Frage 1: Wie beurteilt die Regierung die Entwicklung der Miet- und Nebenkosten in den vergangenen Jahren und zukünftig?

Gestützt auf die Erhebungen des Bundesamtes für Statistik (BFS) präsentieren sich im Kanton Luzern die Zahlen zum durchschnittlichen Mietpreis vom Jahr 2020 ausgehend (als aktuell letztem erhobenen Jahr) über einen Zeitraum von 10 Jahren zurück wie folgt:

Jahr	Kanton Luzern	Schweiz	Jahr	Kanton Luzern	Schweiz
2020	1'364 Franken	1'373 Franken	2015	1'305 Franken	1'306 Franken
2019	1'368 Franken	1'362 Franken	2014	1'346 Franken	1'348 Franken
2018	1'340 Franken	1'347 Franken	2013	1'326 Franken	1'332 Franken
2017	1'324 Franken	1'329 Franken	2012	1'310 Franken	1'318 Franken
2016	1'325 Franken	1'322 Franken	2011	1'301 Franken	1'306 Franken

Ausgewiesen werden bei gemeinsamer Betrachtung aller Wohnungsgrössen die monatlichen Netto-Mietzinse (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschaftswohnungen (BFS, [Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl und Kanton](#), veröffentlicht am 21.2.2022). Zu den Nebenkosten existieren, soweit ersichtlich, keine statistischen Erhebungen ausschliesslich für Mietwohnungen. Festzustellen ist somit, dass sich die Durchschnittsnettomieten im Kanton Luzern kaum von den gesamtschweizerischen Durchschnittswerten unterscheiden, die Entwicklung der Durchschnittsmiete in den letzten zehn Jahren praktisch parallel verläuft. Der Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen ist im Kanton Luzern über die Jahre stetig gesunken: Machten die Wohnkosten in den Jahren 2006 bis 2008 durchschnittlich 16,7 Prozent des Bruttoeinkommens der Luzerner Haushalte aus, musste ein Luzerner Haushalt in den Jahren 2015 bis 2017 (als aktuell letztem erhobenen Bemessungszeitraum) durchschnittlich noch 14,7 Prozent seines Bruttoeinkommens für die Wohnkosten aufwenden (LUSTAT Statistik Luzern, [Wohnkostenanteil seit 2006](#)).

Die künftige Entwicklung der Netto-Mieten ist aus heutiger Sicht schwer abschätzbar: Der hypothekarische Referenzzinssatz liegt seit dem Frühjahr 2020 unverändert bei 1,25 Prozent; ein Anstieg vor 2024 wird nach Expertenmeinungen derzeit als unwahrscheinlich angesehen. Andererseits ist der jeweils per 1. Juni erhobene Leerwohnungsbestand im Kanton Luzern dieses Jahr erstmals seit dem Jahr 2015 wieder unter 1 Prozent (konkret 0,91 %) gesunken. Auch zeigt die mietpreisrelevante Entwicklung der Teuerung derzeit eindeutig nach oben.

Was die Nebenkosten angeht, ist deren Höhe und Entwicklung eng an die Preisentwicklung der Energiekosten geknüpft, in einer Vielzahl von Fällen immer noch an jene der fossilen Brennstoffe. Die aufgrund der geopolitischen Lage stark gestiegenen Öl- und Gaspreise und damit einhergehend auch die angestiegenen Strompreise werden – neben dem Effekt der steigenden Inflationsrate – ihren Niederschlag in entsprechend höheren Nebenkostenabrechnungen finden. Die Erhebungen des BFS zum Landesindex der Konsumentenpreise weisen aus, dass die Energiekosten (Elektrizität, Gas, Heizöl, Brennholz, Fernwärme), Stand September 2022, gegenüber dem Vorjahresmonat (September 2021) um 25,0 Prozent gestiegen sind (BFS, [LIK, Detailresultate seit 1982](#), Warenkorbstruktur 2020, veröffentlicht am 3.10.2022). Die weitere Entwicklung hinsichtlich Mietnebenkosten ist derzeit weder vorherseh- noch abschätzbar.

Zu Frage 2: Artikel 41 Buchstabe e der Bundesverfassung hält fest: «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können». Wie gedenkt der Regierungsrat, dieses Verfassungsziel aufgrund der steigenden Miet- und Nebenkosten zu garantieren?

Gestützt auf die genannte Verfassungsbestimmung, die als sog. Sozialziel ausgestaltet ist, haben sich sowohl der Bund wie auch die Kantone dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Sie tun dies indes lediglich «in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative» und im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeiten und ihrer verfügbaren Mittel. Unmittelbare Ansprüche auf staatliche Leistungen können aus den Sozialzielen keine abgeleitet werden (vgl. Art. 41 Abs. 3 und 4 der Bundesverfassung; SR [101](#)).

Der Kanton unterstützt und fördert gestützt auf diese ihm zugewiesene Aufgabe und im Rahmen seiner verfassungsmässigen Zuständigkeit namentlich etwa die Erhaltung von Wohnraum, insbesondere von preisgünstigem Wohnraum, den Erwerb und die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, den Bau von preisgünstigen Wohnungen, den gemeinnützigen Wohnungsbau respektive deren Dachorganisationen und Bauträger. Verwiesen sei hier auf das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (SRL Nr. [898](#)) sowie auf das Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung (SRL Nr. [897](#)) samt zugehöriger Vollzugsverordnungen sowie Dekrete. Mit dieser Wohnraumförderung nimmt der Kanton (wie im Übrigen auch der Bund) gezielt Einfluss auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes, gerade zugunsten von wirtschaftlich schwächeren Haushalten.

Zu Frage 3: Welche Massnahmen ergreift der Regierungsrat, um den steigenden Miet- und Nebenkosten entgegenzutreten?

Es existieren seitens der bundesrechtlichen Gesetzgebung zahlreiche Schutzmassnahmen zugunsten einer verbesserten Marktstellung der Mietenden. Diese umfassen Regelungen im Bereich des Kündigungsschutzes, insbesondere aber auch preisbezogene Vorkehren. So haben sich Mietzinse wie Nebenkosten innerhalb des vom Mietrecht eng ausgesteckten Rahmens zu bewegen. Sie sind sowohl hinsichtlich Höhe, Inhalt oder Veränderbarkeit klaren Normierungen und Vorgaben unterworfen. Konkret enthalten das Obligationenrecht (OR; SR [220](#)) sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR [221.213.11](#)) hierzu einlässliche Regelungen, insbesondere auch solche, welche dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen dienen. Der Mieterschaft werden namentlich etwa zahlreiche Mittel in die Hand gegeben, um sich gegen zu hohe respektive missbräuchliche Mietzinse zur Wehr zu setzen (Anfechtung missbräuchlicher Anfangsmietzins, Anfechtung Mietzinserhöhung, Mietzinssenkungsbegehren, Anfechtung Nebenkosten).

Regelungen das Mietrecht betreffend sind als Materie des Zivilrechts dem Bund vorbehalten. Aufgrund der abschliessenden Regelung des Mietrechts durch den Bund verbleibt dem Kan-

ton diesbezüglich grundsätzlich kein Spielraum für den Erlass von zusätzlichen Bestimmungen. Als einer der ganz wenigen gesetzlichen Vorbehalte, welche der Bund im Mietrecht zugunsten kantonaler Privatrechtsetzung macht, wird den Kantonen gemäss Art. 270 Abs. 2 [OR](#) im Falle von Wohnungsmangel erlaubt, für ihr Gebiet oder einen Teil davon beim Abschluss eines neuen Mietvertrages eine sog. Formularpflicht einzuführen. Dies bedeutet, dass die Vermieterschaft beim Vertragsabschluss verpflichtet ist, dem Mieter in einem amtlichen Formular den vorherigen Mietzins bekanntzugeben und allfällige Erhöhungen zu begründen. Im Kanton Luzern ist eine solche Formularpflicht bei Wohnungsmangel eingeführt worden, erstmals mit Wirkung ab 1. November 2021. Seither besteht die Formularpflicht aufgrund der anhaltend tiefen Leerwohnungsziffer ununterbrochen und auch weiterhin (vgl. Beschluss über die Formularpflicht im Mietrecht; SRL Nr. [899](#)).

Zu Frage 4: Was gedenkt der Regierungsrat zu tun, um in Zukunft dafür zu sorgen, dass die Mieten innerhalb der gesetzlichen Vorgaben bleiben? Was hat er bisher getan?

Die diesbezüglich einschlägigen mietrechtlichen Vorgaben sind vom Bundesgesetzgeber umfassend und abschliessend geregelt und beinhalten zahlreiche Schutzmechanismen zugunsten der Mieter (dazu vorstehend zu Frage 3). Die Regelungen des Mietrechts gehören zum Privatrecht, womit kein Tätigwerden des Staates von Amtes wegen erfolgt. Vielmehr ist es Sache der Vertragsparteien, die sich aus dem Mietrecht ergebenden Ansprüche gegenseitig geltend zu machen und einzufordern und für die Durchsetzung eines Anspruches gegebenenfalls an die Schlichtungsbehörde zu gelangen. Es liegt an den Vertragsparteien selbst, sich bei Bedarf beraten zu belassen. Dabei hat der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber den Schlichtungsbehörden eine entsprechende Beratungspflicht auferlegt. So sind sie gemäss Art. 21 Abs. 2 [VMWG](#) verpflichtet, Mieter und Vermieter ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens, insbesondere vor Abschluss eines Mietvertrags, zu beraten. Ebenfalls bieten Verbände, namentlich der Mieterinnen- und Mieterverband sowie der Hauseigentümerverband, Beratungen zu mietrechtlichen Fragen an. Auch die unterschiedlichen Sozialberatungsstellen im Kanton Luzern beantworten Fragen zur Wohnsituation.

Zu Frage 5: Welche Massnahmen sind aus Sicht der Regierung geeignet, um Menschen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen in dieser Situation gezielt zu entlasten?

Es gilt, die Kaufkraft von Haushalten mit beschränkten finanziellen Mitteln angemessen abzusichern. Dies geschieht vorab durch Gewährung eines Teuerungsausgleiches auf zufließende Leistungen. Gemäss Entscheid des Bundesrates vom 12. Oktober 2022 werden die AHV/IV-Renten per 1.1.2023 um 2,5 Prozent erhöht. Eine entsprechende Anpassung erfährt bei den Ergänzungs- und Überbrückungsleistungen der Betrag für die Deckung des allgemeinen Lebensbedarfs. Eine höhere Anpassung wird bei den Ergänzungsleistungen bei den Höchstbeträgen für die Mietzinse (+ 7,1 % gegenüber 2021) wie auch bei der Pauschale für Neben- und Heizkosten (+ 21 % gegenüber 2021) vorgenommen, dies gestützt auf die jeweiligen massgeblichen Positionen des Landesindex der Konsumentenpreise. In den Eidgenössischen Räten sind drei Motionen hängig, die eine volle Teuerungsanpassung der Renten von AHV und IV sowie der Ergänzungs- und Überbrückungsleistungen verlangen. Die Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) empfiehlt den Kantonen, den Grundbedarf in der Sozialhilfe ebenfalls um 2,5 Prozent zu erhöhen.

Zu Frage 6: Sind nach Einschätzung des Regierungsrates Bezüger:innen von Sozialhilfe gegen kurzfristig stark steigende Energiepreise abgesichert?

Die Kosten für Heizöl und Gas werden von der Sozialhilfe als Mietnebenkosten im Rahmen der materiellen Grundsicherung übernommen. Aufgrund der aktuellen Situation empfiehlt die SKOS den Sozialhilfebehörden, die effektiven Mietnebenkosten zu übernehmen, auch wenn dadurch die für Nebenkosten bestehende Limite überschritten wird. Dabei soll überprüft wer-

den, ob die höheren Nebenkosten tatsächlich durch die Preissteigerung bei Öl und Gas verursacht werden. Die Stromkosten sind Teil des von der Sozialhilfe übernommenen Grundbedarfs eines Haushaltes. Wenn unterstützten Personen aufgrund von vorübergehenden Preissteigerungen auf unausweichlichen Positionen hohe Zusatzkosten entstehen, kann gemäss Empfehlung der SKOS nach einer Einzelfallprüfung die Übernahme dieser Kosten in Betracht gezogen werden, so auch aktuell hinsichtlich erhöhter Stromkosten (zum Ganzen: Merkblatt der SKOS zur materiellen Grundsicherung, [Auswirkungen der Teuerung auf die Sozialhilfe](#), Oktober 2022). Die Umsetzung dieser Empfehlungen liegt letztlich bei den im Kanton Luzern für die Sozialhilfe zuständigen Gemeinden.