



Gemeindehausplatz 1  
Postfach  
6048 Horw  
www.horw.ch

Kontakt Claudia Röösl  
Telefon +41 41 349 12 30  
E-Mail claudia.roeoesli@horw.ch

An die Mitglieder  
des Einwohnerrates  
der Gemeinde Horw

12 30

12. Dezember 2024 2024-731

**Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 2024-783 von Jonas Heeb, L20,  
und Mitunterzeichnenden: Preisgünstiger Wohnraum in Horw**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. September 2024 ist von Jonas Heeb, L20 und Mitunterzeichnenden folgende Interpellation eingereicht worden:

«Wohnraum wird immer knapper und immer teurer. Die Schaffung und der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum beschäftigen vielen Gemeinden, Kantone und Länder seit längerem. Auch in Horw ist das Thema nicht neu: Auf die Einreichung einer Gemeindeinitiative "Preisgünstiger Wohnraum in Horw" folgte das [Reglement Preisgünstiger Wohnraum](#)" (Nr. 890), das seit dem 01.01.2019 in Kraft ist. Die Gemeinde Horw verpflichtet sich damit zum Erhalt und zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums sowie zur Zusammenarbeit mit interessierten Wohnbauträgern.

Seit dem Inkrafttreten dieses Reglements ist Horw weiterhin stark gewachsen und hunderte zusätzliche Wohnungen sind in der Zwischenzeit geschaffen worden und auf den Markt gekommen. Die Schlagzeilen der letzten paar Jahre deuteten in Horw auf höhere Preise und trotz des Wachstums auf eine Knappheit von verfügbarem Wohnraum hin. Die gestern erschienen Zahlen des Bundes zeigen, dass sich die Leerwohnungsziffer mit 0.3% in Horw gegenüber den Vorjahren weiter reduziert hat. Die Unterzeichnenden stellen in diesem Zusammenhang folgende Fragen an den Gemeinderat:

1. Wie schätzt der Gemeinderat die Lage in Horw betreffend Mietpreise und dem Angebot von Wohnraum ein? Was hat sich seit dem 01.01.2019 verändert, auch in Anbetracht des grossen Wachstums?
2. Welche positiven Entwicklungen konnten mit dem Reglement verzeichnet werden?
3. Wo bleibt weiterhin Handlungsbedarf bestehen, bzw. hat er sich eventuell sogar vergrössert?
4. Gibt es für den Gemeinderat genügend Spielraum, um der Problematik des knappen und teuren Wohnraums entgegenzuwirken? Ist das Reglement NR. 890 dafür ausreichend?
5. Gemäss dem Reglement Nr. 890 besteht die materielle Zielsetzung, bis 2029 gegenüber 2019 100 zusätzliche preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Wie ist der Zwischenstand dieses Ziels? Wäre es je nach Stand und angesichts der sich seit 2019 verschärften Lage auf dem Wohnungsmarkt angezeigt, diese Zielsetzung nach oben anzupassen?
6. Welche Massnahmen wurden Seites Gemeinderat getroffen um die im Reglement Nr. 890 definierten Ziele zu erreichen?
7. Die Zielsetzung soll gemäss Reglement alle 5 Jahre überprüft werden. Hat die erste Überprüfung bereits stattgefunden? Falls ja, was waren die Ergebnisse?
8. Wie steht der Gemeinderat zur Möglichkeit, die Gemeinde Horw dem kantonalen [Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum](#) unterstellen zu lassen, um als Gemeinde eine aktive Rolle in der Gestaltung des preisgünstigen Wohnraums zu spielen?

Wir bedanken uns für die Beantwortung unserer Fragen.»

## 1 Vorbemerkung

Der Begriff «Preisgünstiger Wohnraum» wird oft gebraucht, ohne dass klar ist, was damit bezeichnet wird. Der «Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen» von Prof. Philippe Thalmann (Philippe Thalmann, Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen, 2019) bietet eine Orientierungshilfe im Begriffsdschungel rund um erschwinglichen Wohnraum.

Er führt aus, dass sich die Bezeichnung «preisgünstig» stets auf die Höhe einer Wohnungsmiete im Verhältnis zu einer Referenzgrösse bezieht. Nach P. Thalmann lassen sich vier Referenzgrössen unterscheiden:

### a) die Mieten anderer Wohnungen

Eine Wohnung kann als preisgünstig eingestuft werden, wenn ihre Miete im unteren Teil der Verteilung aller Mieten liegt. Aussagekräftiger ist dieses Kriterium, wenn nur Wohnungen ähnlicher Grösse, Alter, Lage usw. verglichen werden.

Es ist auch möglich, den Einfluss von Qualitätsunterschieden auf die Miete ganz auszuklamern, sodass eine Wohnung als preisgünstig definiert werden kann, wenn ihre Miete tiefer ist als auf dem Markt üblich für Wohnungen ähnlicher Qualität.

### b) die Miete derselben Wohnung unter anderen Bedingungen und dadurch anderen Kosten

Eine Wohnung kann als preisgünstig bezeichnet werden, wenn sie zu tieferen Preisen als marktüblich errichtet oder erstanden wurde und/oder zu tieferen Kosten bewirtschaftet wird und diese Vergünstigungen an den Mieter weitergegeben werden. Mit anderen Worten, tiefe laufende Kosten führen zu preisgünstigen Wohnungen. Mögliche Gründe sind Objekthilfen oder der Verzicht auf eine höchstmögliche Eigenkapitalrendite.

### c) die Miete, die eine bestimmte Mieterschaft zahlen kann

Grundsätzlich ist die Mietbelastung das Verhältnis der Miete zum Einkommen oder, anders formuliert, der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden muss.

### d) die Miete, die eine bestimmte Mieterschaft zu zahlen bereit ist

Eine Wohnung kann als preisgünstig eingestuft werden, wenn eine gut definierte Zielmieterschaft sie als solche wahrnimmt.

In der Gemeinde Horw gilt gemäss *Reglement preisgünstiger Wohnraum Nr. 890* Wohnraum dann als preisgünstig bzw. förderungswürdig, *wenn er sich grundsätzlich aufgrund der Betriebs- und Kapitalkosten sowie den zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet* (Kostenmiete).

Auf dieser Grundlage haben der Gemeinderat und die Präsidentinnen und Präsidenten der Wohnbauträger die Aufgaben bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der *Charta* zum preisgünstigen Wohnen in Horw von 2020 wie folgt festgelegt:

## Die Rolle der Gemeinde

1. Die Gemeinde fördert und unterstützt die Wohnbauträger, welche für nachhaltig preisgünstigen Wohnraum sorgen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen und Instrumente sind im Reglement preisgünstiger Wohnraum festgehalten.

2. Die Gemeinde nimmt im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine aktive Rolle in der Boden- und Wohnraumpolitik ein und positioniert sich zugunsten eines angemessenen Anteils an preisgünstigem Wohnraum in Horw.
3. Die Gemeinde bezieht die interessierten Wohnbauträger zu wohnpolitischen Themen und Vorhaben in der Gemeinde rechtzeitig mit in die Meinungsbildung ein.
4. Die Gemeinde informiert die interessierten Wohnbauträger, wenn sie von beabsichtigten Grundstücksverkäufen oder Siedlungsentwicklungen erfährt, die der Erhaltung oder dem Neubau von preisgünstigem Wohnraum dienen könnte.
5. Die Gemeinde stellt ihre Publikationsorgane (z.B. „Blickpunkt“, Website) nach Möglichkeit für Anliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verfügung.

Die Gemeinde stellt statistische Auswertungen, Studien und ähnliche Papiere, die für den nachhaltig preisgünstigen Wohnraum von Nutzen sein könnten, den Wohnbauträgern zur Verfügung.

### **Die Rolle der Wohnbauträger**

1. Die Wohnbauträger arbeiten im Sinne der Charta gemeinnütziger Wohnbauträger aktiv an der Raum- und Siedlungsentwicklung der Gemeinde (und allfälligen gemeindeübergreifender Arealentwicklungen) mit.
2. Die Wohnbauträger informieren transparent über ihre Arbeit, ihre Finanzen und ihre regulatorischen Grundlagen (Statuten, Geschäftsbericht).
3. Die Wohnbauträger engagieren sich für lebendige Quartiere und lebenswerte Freiräume in der Gemeinde.
4. Die Wohnbauträger arbeiten untereinander zusammen, um Erfahrungsaustausch und Synergien zu ermöglichen.

(Aus der Charta; «Zusammen für nachhaltig preisgünstiges Wohnen in Horw», der Gemeinde Horw und der Wohnbauträger, die sich für nachhaltig preisgünstiges Wohnen einsetzen.)

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

**Zu 1.** Wie schätzt der Gemeinderat die Lage in Horw betreffend Mietpreise und dem Angebot von Wohnraum ein? Was hat sich seit dem 01.01.2019 verändert, auch in Anbetracht des grossen Wachstums?

Die Gemeinde Horw holt seit 2020 bei Wüest Partner AG, Zürich, periodisch «Faktenblätter» zum Horwer Mietmarkt ein. Die Daten basieren auf der Beobachtung des Wohnungsmarktes bzw. auf den in Horw angebotenen Mietwohnungen. Daraus leitet Wüest Partner Mietzinsempfehlungen für die Sozialhilfe ab.

Ein Vergleich des 3. Quartals 2020 mit dem 3. Quartal 2024 zeigt, dass die Angebotsmieten für die günstigsten Wohnungen je nach Wohnungsgrösse zwischen 23 Prozent bei kleineren und 35 Prozent bei grösseren Wohnungen gestiegen sind.

Die Daten von Wüest Partner zeigen auch, dass der Wohnungsmarkt in Horw nicht «spielt», d. h. es werden im Verhältnis zur Grösse des Marktes zu wenige Wohnungen angeboten. Das kleine Angebot führt nach ökonomischer Logik wiederum zu steigenden Angebotsmieten, was wiederum zu weniger Wohnungswechseln führt, was das Angebot weiter verknappet.

Aber selbst, wenn heute viele neue Wohnungen gebaut würden, wären diese aufgrund der Baukosten nicht in dem Sinne preisgünstig, als dass sie für Geringverdienende erschwinglich wären.

Die Gemeinde Horw verzeichnet seit 1991 ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.8 Prozent im Jahr. In gesamtkantonaler Betrachtung ist dies als tiefer bzw. unterdurchschnittlicher Wert anzusehen. Die Zeiträume von 1996 bis 2000 sowie 2004 bis 2012 stellen grössere Wachstumsperioden dar, in der die Bevölkerung im Jahr durchschnittlich um 1.3 Prozent wuchs. In den Jahren dazwischen sowie seit 2012 fiel der Wert auf ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0.4 Prozent (Quelle: [Räumliches Entwicklungskonzept 2040](#)).

Zu 2. Welche positiven Entwicklungen konnten mit dem Reglement verzeichnet werden?

Das *Reglement preisgünstiger Wohnraum* bekundet die Absicht, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Tatsächlich wurde in den vergangenen Jahren einiges erreicht und anderes auf den Weg gebracht. Wie im Reglement vorgesehen, wurde der Austausch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern mit der Gründung einer Arbeitsgruppe institutionalisiert. Mitglieder sind VertreterInnen der Gemeinde und der Wohnbaugenossenschaften in Horw.

Zudem wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2040, wie auch in der Teilrevision Ortsplanung ([Teilrevision Ortsplanung Horw](#)) Möglichkeiten geschaffen, um den preisgünstigen Wohnraum mit Bonus auf der Überbauungsziffer und der Gebäudehöhe zu fördern.

Als strategisches Planungsinstrument zeigt das REK 2040 die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Horw bis 2040 auf. Es diene als behördenverbindliche Grundlage für die nachfolgende Teilrevision der Nutzungsplanung. Im REK 2040 wird folgende angestrebte Entwicklung definiert: «Die Wohnungsdichte soll langfristig mit einem Schwerpunkt im Talboden erhöht werden. Die Gemeinde Horw setzt sich für ein ausgewogenes familien- und generationenübergreifendes Wohnangebot ein. Bis 2029 wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum um mindestens 100 Wohnungen erhöht. Bestehende Nutzungsreserven in der Gemeinde sollen gezielt mobilisiert und ausgeschöpft werden»

Grundeigentümergebunden wurden darauffolgend im Bau- und Zonenreglement folgende Regelungen aufgenommen:

- *5-Prozent-Bonus auf die Überbauungsziffer für preisgünstigen Wohnraum*  
Wenn preisgünstige Wohnungen gebaut werden, kann ein Bonus von 5 Prozent auf die maximale Bebauungsdichte (Überbauungsziffer) gewährt werden. Dies bedeutet, dass mehr Gebäudegrundfläche als üblich umgesetzt werden darf. Der Bonus für den preisgünstigen Wohnraum sowie jener für einen freiwilligen Gestaltungsplan können miteinander kombiniert werden. Ein Gestaltungsplan definiert spezifische Bauregeln und gestalterische Anforderungen. In Gebieten, in denen ein Gestaltungsplan obligatorisch ist, darf die totale Abweichung vom Bonus für Gestaltungsplanpflichtgebiete nicht überschritten werden.
- *Preisgünstiger Wohnraum in Sondernutzungsplanungen*  
Gestaltungs- und Bebauungspläne können festlegen, dass ein bestimmter Prozentsatz, der neu zu errichtenden Wohnungen preisgünstig sein muss. Die preisgünstigen Wohnungen müssen dauerhaft für diesen Zweck genutzt werden.
- *Zielsetzung preisgünstiger Wohnraum in Gestaltungsplänen*  
In verschiedenen Gebieten, in denen ein Gestaltungsplan erforderlich ist, verfolgt die Gemeinde das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Dieses Ziel kann in der Zielvereinbarung festgehalten werden. Diese muss vor dem Beginn der Planungsarbeiten abgeschlossen sein. Besonders die beiden Schlüsselgebiete Riedmatt-Schöngrund und Steinen-Grisigen sind für preisgünstigen Wohnraum prädestiniert.

– *Bonus auf der Gebäudehöhe zugunsten Hochparterre-Wohnungen*

In Wohnzonen und den Zentrumszonen Z1 und Z2 sind Hochparterre-Wohnungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums möglich. In der Folge kann die Gemeinde die zulässige Gesamt-, Trauf- und Fassadenhöhen für diesen Zweck um max. 1.50 Meter erhöhen.

Die Teilrevision der Ortsplanung befindet sich aktuell in Genehmigung beim Kanton Luzern. Gemäss Auskunft des Kantons kann mit einer Genehmigung bis im Sommer 2025 gerechnet werden. Bis dahin sind die Vorgaben des geltenden und des künftigen Rechts einzuhalten.

Zu 3. Wo bleibt weiterhin Handlungsbedarf bestehen, bzw. hat er sich eventuell sogar vergrössert?

Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Horw sind beschränkt. So ist die Vergabe von günstigem Bauland nicht (mehr) möglich, weil die Gemeinde über keine entsprechenden Landreserven verfügt. Damit sind der Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern mittels günstigem Baurechtszins Grenzen gesetzt.

Durch die Verankerung im REK und in der Teilrevision Ortsplanung wurde das Bestmögliche unternommen, dass preisgünstiger Wohnraum im Rahmen des Möglichen weiterhin gefördert werden kann. Es gilt abzuwarten, ob und wie die neuen Bestimmungen in den nächsten Jahren eine Wirkung zeigen. Für eine nächste Revision der Ortsplanung ist seitens Arbeitsgruppe Preisgünstiger Wohnraum, das Anliegen eingebracht, einen separaten Artikel zum preisgünstigen Wohnraum im Bau- und Zonenreglement aufzunehmen.

Zu 4. Gibt es für den Gemeinderat genügend Spielraum, um der Problematik des knappen und teuren Wohnraums entgegenzuwirken? Ist das Reglement NR. 890 dafür ausreichend?

Wie bereits festgehalten ist der Spielraum für die Gemeinde mangels Baulandreserven stark eingeschränkt. Das Reglement ist ausreichend und im Bau- und Zonenreglement (BZR) wurden die notwendigen gesetzlichen Anpassungen vorgenommen. Siehe dazu Frage 2.

Zu 5. Gemäss dem Reglement Nr. 890 besteht die materielle Zielsetzung, bis 2029 gegenüber 2019 100 zusätzliche preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Wie ist der Zwischenstand dieses Ziels? Wäre es je nach Stand und angesichts der sich seit 2019 verschärften Lage auf dem Wohnungsmarkt angezeigt, diese Zielsetzung nach oben anzupassen?

Gemeinnützige Wohnbauträger sind nicht erst in jüngster Zeit in der Gemeinde Horw tätig. So zeigt ein Überblick aus dem Jahr 2016 einen Bestand von 859 Wohnungen:

Eigentümerin	Total bestehend	1 - 1.5	2 - 2.5	3 - 3.5	4 - 4.5	5 - 5.5	6 - 6.5
Steingrund	45		2	6	15		
Baugenossenschaft Pilatus	264	5	16	55	152	35	1
Soziale Wohnbaugenossenschaft	37			8	18	11	
Baugenossenschaft Familie	218	15	54	20	108	3	
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft oewl	39		11	12	15	1	
AWH-Arbeiter- und Angestellten Wohnbaugenossenschaft	36		3	18	15		
Korporation	103			31	57	1	
Stiftung Betagtenzentrum Horw	52	25	26		1		
Gemeinde Horw	65	1	15	14	28	7	
<b>Total Wohnungen</b>	<b>859</b>						

Seit 2016 hat die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnungsbau im Ortskern gefördert, indem sie Baurechtszins tiefer als zu marktüblichen Konditionen festgelegt hat. Die Baurechtsnehmenden verpflichteten sich im Gegenzug, altersgerechte und gemeinnützige Mietwohnungen zu realisieren. Dies betraf folgende Liegenschaften:

Seit 2016:

- Baugenossenschaft Steinengrund, Gemeindehausplatz 24, 6048 Horw, **23 Wohnungen**, Gewährung von selbständigem und dauerndem Baurecht zu vergünstigten Konditionen
- Baugenossenschaft Familie, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw, **17 Wohnungen**, Gewährung von selbständigem und dauerndem Baurecht zu vergünstigten Konditionen

Seit 2020:

- Baugenossenschaft Pilatus, Allmendstrasse 8 - 14, 6048 Horw, **67 Wohnungen**, Gewährung von selbständigem und dauerndem Baurecht zu vergünstigten Konditionen

Die Vorgegebenen 100 Wohnungen sind damit noch nicht erreicht, weil seit 2019 erst zusätzliche 67 zusätzliche Wohnungen gebaut wurden. Aktuell plant die Baugenossenschaft Familie an der Bachstrasse 161 Wohnungen. Diese werden die Bedingungen des preisgünstigen Wohnraums erfüllen. Doch auch wenn diese Wohnungen nicht auf maximalen Profit ausgerichtet sind, werden sie aufgrund der hohen Baukosten kaum günstig sein.

Zu 6. Welche Massnahmen wurden Seites Gemeinderat getroffen, um die im Reglement Nr. 890 definierten Ziele zu erreichen?

Die wichtigsten Massnahmen sind:

- Die Gemeinde Horw hat im Zentrum gemeindeeigenes Land im Baurecht abgegeben. Partner für die Realisierung waren die Wohnbauträger Baugenossenschaft Familie Horw, Baugenossenschaft Pilatus Horw und die Baugenossenschaft Steinengrund. Der Baurechtszins wurde 20 Prozent unter dem Marktwert angesetzt, damit im Zentrum von Horw preisgünstige Wohnungen entstehen konnten.
- Im REK 2040, wie auch in der Teilrevision Ortsplanung wurden Möglichkeiten geschaffen, um den preisgünstigen Wohnraum mit grösserer Überbauungsziffer und erhöhten Erdgeschoss zu fördern.
- Die Gemeinde erteilte Solidarbürgschaften für verschiedene Wohnbauträger.

Zu 7. Die Zielsetzung soll gemäss Reglement alle 5 Jahre überprüft werden. Hat die erste Überprüfung bereits stattgefunden? Falls ja, was waren die Ergebnisse?

Die Auswertung erfolgt laufend. Sie besteht darin, dass jährlich die zusätzlich gebauten Wohnungen auf der Website aufgeschaltet werden (siehe: [Gemeinde Horw - Förderung von preisgünstigem Wohnraum](#)). Vergleiche auch die Antworten 5 und 6.

12. Dezember 2024

Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 2024-783 von Jonas Heeb, L20, und Mitunterzeichnenden:  
Preisgünstiger Wohnraum in Horw

Zu 8. Wie steht der Gemeinderat zur Möglichkeit, die Gemeinde Horw dem kantonalen [Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum](#) unterstellen zu lassen, um als Gemeinde eine aktive Rolle in der Gestaltung des preisgünstigen Wohnraums zu spielen?

Der Gemeinderat sieht keine Notwendigkeit die Gemeinde oder bestimmte Gebiete dem kantonalen Gesetz zu unterstellen. Eine Unterstellung würde dazu führen, dass das Potenzial für die Innenentwicklung nicht genutzt wird und keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Mit der Unterzeichnung der Charta mit den auf dem Gemeindegebiet tätigen Wohnbauträgern und der Anpassung des BZR wurden die notwendigen Schritte gemacht.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Gaudenz Zemp  
Gemeindepräsident



Michael Siegrist  
Gemeindeschreiber

Versand: 13. Dezember 2024