

Küssnacht – ein Bezirk für alle

Wer kann sich Küssnacht noch leisten? Die Antwort fällt zunehmend ernüchternd aus. Wer heute im Bezirk eine Wohnung sucht, stösst auf Mietpreise, die für Menschen mit einem normalen Einkommen nicht tragbar sind. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wäre die Gelegenheit gewesen, das zu ändern. Diese Chance wurde verpasst. Deshalb sagen wir NEIN.

Wohnen in Küssnacht:

Nur noch für wenige möglich

Menschen, die im Bezirk Küssnacht arbeiten und hier auch wohnen wollen, stehen vor einem unbezahlbaren Wohnungsmarkt. Aktuelle Inserate sprechen eine klare Sprache: Eine 3,5-Zimmer-Wohnung in Merlischachen kostet 5'580 Franken pro Monat, eine sehr kleine,

rund 371 preisgünstige Wohnungen auf dem Markt sein. Das sind knapp 5 % aller Wohnungen im Bezirk. Das ist kein Wohnungsmarkt, der etwas für alle anbietet.

Der Verweis auf die Genossenschaft greift zu kurz

Wenn man den Bezirksrat auf das Problem anspricht, verweist er auf die Wohnbaugenossenschaft Küssnacht. Diese leistet wertvolle Arbeit, und Projekte wie die Untere Schürmatt zeigen, dass bezahlbares Wohnen im Bezirk möglich ist. Doch die Genossenschaft allein kann das strukturelle Problem nicht lösen. Sie verfügt über eine begrenzte Anzahl Wohnungen, aktuell ist keine einzige frei. Preisgünstige Wohnungen richten sich an Haushalte in einem tiefen Einkommenssegment. Laut Vermietungsreglement darf das Einkommen maximal dem Vierfachen des Mietpreises entspre-

passende Instrument in den Händen. Er hat diese Gelegenheit nicht genutzt.

Was diese Planung nicht verhindert

Verdichtung ist richtig und notwendig. Doch entscheidend ist die Frage: Für wen? Mit dem geplanten Perimeter Innenentwicklung, wo bis zu 17,5 Meter hohe Gebäude (WG90/100) erstellt werden können und der angedachten Siedlungserneuerung, wird keine einzige zusätzliche bezahlbare Wohnung entstehen. Stattdessen droht das Gegenteil! Und das auch, weil die Vorlage sogar diesbezüglich einen Schritt zurückgeht: Wer heute als private Bauherrschaft bezahlbare Wohnungen baut, kann von einem Ausnützungsbonus profitieren. Künftig geht dies nicht mehr. Dieser Anreiz wurde in dieser Vorlage gestrichen. Leerkündigungen



Einfache Gleichung: Leerkündigung + Kernsanierung = unbezahlbare Neumieten. (Illustration KI-generiert)



Unfreiwillig wegziehen – wer kann sich Küssnacht noch leisten? (Illustration KI-generiert)

renovierte Altbauwohnung an zentraler Lage in Küssnacht 2'650 Franken. Wer maximal ein Drittel des Einkommens für die Miete ausgibt, braucht dafür ein sehr hohes Einkommen. Für Menschen mit einem durchschnittlichen Lohn ist das nicht tragbar.

Im Moment sind bereits 93 preisgünstige Wohnungen im Bezirk vermietet: 18 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Küssnacht in der Chaspersmatte, 24 in der Hausmatt Immensee sowie 51 Wohnungen beim «Wohnen im Bethlehem», einer privaten Initiative. Das entspricht gerade einmal 1.4 % der 6'876 Wohnungen im Bezirk (Quelle: Immoscout24). Künftig werden weitere 133 Wohnungen im Bethlehem und 145 Wohnungen in der Unteren Schürmatt dazukommen. Selbst wenn alle diese Projekte vollständig realisiert sind, werden maximal

chen. Der Mittelstand fällt dabei durchs Raster. Was es braucht, sind verbindliche Rahmenbedingungen, die sicherstellen, dass auch bei privaten Bauprojekten zumindest ein Anteil «bezahlbarer Wohnraum» entsteht. Diese Vorlage schafft solche Anreize nicht.

Sogar der Kanton sagt: Dies wäre der Königsweg!

Der Schwyzer Regierungsrat hat in zwei Beschlüssen vom August 2025 unmissverständlich festgehalten: Das Einfordern eines minimalen Anteils an preisgünstigem Wohnraum bei grösseren Bauprojekten ist effektiv – und kann direkt über das kommunale Baureglement oder im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens umgesetzt werden. Die Verantwortung dafür liegt bei den Gemeinden und Bezirken. Der Bezirksrat Küssnacht hatte also den rechtlichen Spielraum und das

bestehender Mietverhältnisse, Luxussanierungen mit Attikaufsto-



Viel Verdichtung, wenig bezahlbarer Wohnraum. Quelle: Planungsbericht Bezirk Küssnacht 2026

ckungen und Neubauten mit exklusiven Mietpreisen werden die

Folge sein. Wer heute noch bezahlbar wohnt, wird morgen verdrängt! Bereits heute stehen im Bezirk Luxuswohnungen leer. Nicht weil sie nicht gefragt wären, sondern weil sie für Spekulationszwecke genutzt werden oder schlicht sogar für sehr gut Verdienende unerschwinglich sind. Küssnacht soll nicht zu einem Ort werden, in dem sich nur noch Topverdienende das Wohnen leisten können.

Was auf dem Spiel steht: Unser Dorfleben

Ein Dorf lebt von seiner Durchmischung. Feuerwehr, Vereine, Brauchtum, Schulen usw.: All dies braucht Menschen, die hier verwurzelt sind, die bleiben wollen und können. Wenn Menschen mit normalem Einkommen verdrängt werden, stirbt nicht nur der bezahlbare

Wohnraum. Mit ihr stirbt die Vielfalt, die ein Dorf lebenswert macht. Was in anderen Gemeinden bereits zu beobachten ist, sollte uns eine Warnung sein! Wer sich das Wohnen nicht mehr leisten kann, zieht fort. Was bleibt, ist ein «Schlafdorf», eine Gemeinde, die ihren Charakter als lebendiges, durchmischtes Dorf verliert.

Unsere Haltung: Verdichtung ja, aber für alle!

SP und Unabhängige Küssnacht sind nicht gegen Verdichtung. Wir sind dafür, aber sie muss allen etwas bringen. Eine Nutzungsplanung, die vor allem den Interessen von Immobilienbesitzerinnen und -besitzern, sowie Bauinvestorinnen und -investoren entgegenkommt, während Familien und Menschen mit mittlerem Einkommen nicht berücksichtigt werden, können wir nicht mittragen.

Bezahlbarer Wohnraum bedeutet für uns Wohnungen, die Menschen mit einem normalen Einkommen tatsächlich mieten können, ohne mehr als ein Drittel des Lohns dafür aufwenden zu müssen. Diese Wohnungen fehlen im Bezirk Küssnacht! Die Vorlage enthält keine verbindlichen Vorgaben oder Anreize dafür. Wir können eine Nutzungsplanung nicht befürworten, solange der Aspekt des bezahlbaren Wohnraums darin nicht ernsthaft verankert wird.

Man fragt sich: Warum sollte jemand aus dem Mittelstand die Vorlage befürworten? Überzeugende Argumente dafür haben wir bisher nicht gefunden.

Stimmen Sie **NEIN** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Besuchen Sie uns am **Küssnächter Samschtig Märt vom 30. Mai 2026.**

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



Massvolles Wachstum für alle – oder nur für einige? (Illustration KI-generiert)