

## **KANTONSRATSPROTOKOLL**

Sitzung vom 26. Juni 2023  
Kantonsratspräsidentin Schmutz Judith

### **A 976 Anfrage Budmiger Marcel und Mit. über die Verhinderung von Leerständen bei Wohnungsnot / Gesundheits- und Sozialdepartement i. V. mit Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Marcel Budmiger ist mit der Antwort des Regierungsrates nicht zufrieden und verlangt Diskussion.

Marcel Budmiger: Wer Eigentum besitzt, hat weitgehend Rechte, damit geht aber auch eine Verantwortung einher. Wer so ein wichtiges Gut wie Wohnraum besitzt, hat eine besondere Verantwortung, denn niemand kann nicht wohnen, wir alle sind auf Wohnraum angewiesen. Wenn Wohnungen nun aus Renditeüberlegungen monate- oder sogar jahrelang leerstehen, übernehmen die Besitzenden – oft sind es Institutionen – ihre Verantwortung klar nicht. Eigenverantwortung ist gut und schön, aber viele Menschen haben nicht genügend Ressourcen, damit sie Eigenverantwortung wahrnehmen können, und es gibt leider auch das Umgekehrte, nämlich Menschen, die so viele Ressourcen besitzen, dass ihnen ihre Eigenverantwortung schlichtweg egal ist. Das scheint auch dem Regierungsrat ziemlich egal zu sein, sonst hätte er die entsprechende Frage zum Leerstand beantwortet. Die zunehmenden Leerstände von Wohnraum sind angesichts der sehr tiefen Leerwohnungsziffer ein Problem, schade können wir hier nicht über Lösungsansätze diskutieren. Liest man die Antwort des Regierungsrates auf die weiteren Fragen, scheint er sich aber auch klar nicht zuständig zu fühlen. Private sollen bauen, der Kanton macht den Richtplan. Wenn der Kanton aber die Raumstruktur, Mobilität oder Entsorgung plant, dann findet trotzdem keine einzige Familie eine bezahlbare Wohnung. In der Antwort zu Frage 4 verweist der Regierungsrat auf ein Grundlagenpapier der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS). Er schreibt, die Gemeinden seien hier in der Pflicht. Dazu möchte ich aus diesem Bericht zitieren: «Handlungsansätze für die Lösung der obigen Herausforderungen bestehen aus Sicht der SKOS auf Ebene der Kantone und der Kommunen.» Der Kanton könnte also sehr wohl sinnvolle eigene Massnahmen ergreifen oder die Gemeinden unterstützen, damit sie beispielsweise ein Vorkaufsrecht für Immobilien erhalten und so unseren wertvollen Boden der Spekulation entziehen können. Wir bleiben am Ball und diskutieren den Bericht und weitere Massnahme mit der Nachfolge im Gesundheits- und Sozialdepartement.

Jasmin Ursprung: Wir wissen, dass die Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern sehr tief ist. Doch wieso ist dem so? Nach Meinung der SVP-Fraktion hat das klar auch mit der Zuwanderung zu tun. Unsere Schweizer Bevölkerung wird immer grösser und grösser. Bald sind wir sogar eine Zehn-Millionen-Schweiz. Nicht nur die Wohnungen werden knapp, sondern es gibt mehr Stau und mehr Stromverbrauch, und diverse Strukturen werden überlastet. Unserer Meinung nach sollte deshalb die Zuwanderung klar beschränkt werden. Doch was kann der Kanton tun? Die Regulierungsflut und der Paragrafendschungel sind nicht ausser Acht zu lassen, denn wenn nicht gebaut werden darf, kann auch die

Wohnungsknappheit nicht bekämpft werden. Schlussendlich sind die Rezepte für die Verhinderung von Wohnungsnot unterschiedlich, doch eines ist klar: So kann es nicht weitergehen. Wir müssen Lösungen finden, damit bezahlbarer Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten möglich bleibt.

Gian Waldvogel: Die Antworten des Regierungsrates haben mich hellhörig gemacht. Es ist ein Fakt, dass der Wohnraum im Kanton Luzern knapper und knapper wird. Die Leerwohnungsziffer beträgt 0,9 Prozent, das sind bei einer Einwohnerzahl von 400 000 Menschen 1900 Wohnungen. Die Regierung verweist immer auf die private Bautätigkeit und den Richtplan. Wir haben den privaten Markt jahrelang einfach spielen lassen. Der private Markt hat in den letzten Jahren nicht einmal seine gesetzliche Pflicht zur Anpassung des Referenzzinssatzes wahrgenommen. Auf vielen Ebenen gibt es eine massive Umverteilung von Mieterinnen und Mietern zu den Eigentümern, in den letzten Jahrzehnten waren das Milliarden von Franken. Die Mietzinse hätten rechtmässig gesenkt werden müssen, diese Senkungen sind aber bei den Mieterinnen und Mietern gar nie angekommen. So kann es nicht weitergehen. Die Regierung und der Kanton müssten Verantwortung übernehmen und Instrumentarien für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Grüne Fraktion hat zur Bereitstellung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum im Kanton Luzern ein Paket an Vorstössen eingereicht. Nun liegt es an der Regierung zu handeln. Ein Teil der Wohnungen kann nicht einfach unreguliert dem Markt überlassen werden. Die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum ist ein sehr gutes und erprobtes Instrument, damit sich Familien mit geringem Einkommen eine Wohnung leisten können. Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht gleich wie ein anderer Markt, denn wohnen müssen alle. Wenn die Menschen ihre Wohnungen nicht mehr bezahlen können, muss die öffentliche Hand mittels Ergänzungsleistungen oder Sozialhilfe dafür aufkommen. Das ist keine nachhaltige Lösung. Ich hoffe sehr, dass der Kanton endlich aktiv wird und er die Wohnungsnot, die Kaufkraftverlust sowie die soziale Not aktiv bekämpft.

Thomas Oehen: Der Anfragende möchte wissen, was der Kanton unternimmt, damit genügend bezahlbare freie Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sind. Die Antwort der Regierung ist ausführlich und aufschlussreich. Der Wohnungsmarkt ist zum grössten Teil in privaten Händen, und es geht um Angebot und Nachfrage. Der sorgsame Umgang mit der Ressource Boden ist unsere stetige Aufgabe. Mit dem kantonalen Richtplan gibt der Kanton die räumliche Entwicklung vor, und mit ihren Bau- und Zonenreglementen können die Gemeinden die örtlichen Rahmenbestimmungen festsetzen. Es hat verschiedene Gründe, dass die Wohnungen teuer und knapp sind. Sollen günstige Wohnungen entstehen, muss dies ein Bauherr explizit wollen und somit schon beim Bau auf den Ausbaustandard und die Kosten achten.

Damian Hunkeler: Marcel Budmiger thematisiert in seiner Anfrage offen oder versteckt SP-Ideologien, die klar widerlegt werden können und die ebenso klar zurückgewiesen werden müssen. Zum Beispiel Wohnungsnot: Mit einer Leerstandziffer von 0,91 Prozent liegen wir 2022 ganz knapp unter dem Durchschnitt der letzten 38 Jahre. Der Durchschnitt liegt nämlich bei 0,96 Prozent. Der tiefste Stand war 0,24 Prozent. Das ganze Gezeter um die vermeintliche Wohnungsnot ist von links angezettelt mit dem Versuch, den Staat zu staatlichen Eingriffen zu motivieren. Der Wohnungsbau ist keine staatliche Aufgabe, das kann der Staat nicht, und es ist wirklich nicht seine Aufgabe. Der Staat kann Verwaltungsgebäude oder Schulen bauen, aber keine Wohnungen. Die Lust, in der Schweiz Wohnungen zu bauen, ist den Investoren von linker Seite regelrecht vermiest worden. Obwohl Kapital und ein gutes Zinsumfeld vorhanden waren, wurden immer mehr Einschränkungen auferlegt, etwa Bauzonen oder viele Vorschriften, beispielsweise Schallschutz oder Parkplatzreglemente, sowie Einsprachepluten

aller möglichen Verbände gegen jedes Bauprojekt bis hin zu übermässigen Vorschriften im Mieterschutz. Investitionen in den Wohnungsbau sind nicht mehr attraktiv. Ein aktuelles Beispiel: In der Stadt Luzern werden einige grössere Bauprojekte wie beispielsweise am Bundesplatz oder am Pilatusplatz seit Jahren verhindert. Dort, wo noch gebaut werden kann, am Seetalplatz etwa, stehen die Wohnungen leer. Wie kürzlich der Zeitung entnommen werden konnte, ist dort bloss ein Viertel der 200 Wohnungen vermietet. In der Kommentarspalte hiess es, dass die Leute die Wohnungen nicht mieten wollen, weil es zu wenig Parkplätze gibt. Marcel Budmiger behauptet weiter, dass sich Eigentümer aus Renditeüberlegungen dafür entscheiden, Wohnungen leerstehen zu lassen. Ich würde gerne ein konkretes Beispiel für diesen Vorwurf sehen. Wenn es das wirklich gegeben hätte, kann es sich nur um einen sehr kleinen Anteil von Wohnungseigentümern oder Wohnungen handeln. Es wird einfach plakativ gegen die Wohnungseigentümer Stimmung gemacht mit dem klaren Ziel, die Eigentumsrechte einzuschränken. Wir behandeln heute noch weitere Vorstösse aus der Reihe der SP-Fraktion, welche in die gleiche Richtung gehen. Diesem Anliegen gilt es eine klare Abfuhr zu erteilen. In diesem Zusammenhang ist die Antwort der Regierung zu Frage 7 hanebüchen. Ein Rückkauf von Liegenschaften an die Gemeinden muss weder abgeklärt noch mit den Gemeinden besprochen werden, denn das gibt es einfach nicht.

Sara Muff: Das Votum von Damian Hunkeler hat mich aus der Reserve gelockt. Ich weiss nicht, mit wem er gesprochen hat, aber viele Personen aus meinem Umfeld finden keinen Wohnraum. Das sind junge Familien, ältere Personen, Personen, die mit mir arbeiten, Personen aus der Stadt, aber auch aus der Region Sempachersee mit der bekanntlich tiefsten Leerwohnungsziffer. Das sind übrigens nicht nur SP-Mitglieder, sondern Leute aus der Mitte der Gesellschaft und aus allen Schichten.

Marcel Budmiger: Der neue Präsident des Hauseigentümerversandes (HEV) macht genauso weiter wie bei der Abstimmungskampagne für das Klimagesetz, ziemlich faktenfrei. Ich weise Damian Hunkeler auf die Bundesverfassung der Schweiz hin, in Artikel 41 steht klar, was die Schweizerische Eidgenossenschaft und die Kantone zu tun hätten. Sie machen es nicht dank eurem Einsatz. Es wäre aber ein Verfassungsauftrag. Seien Sie ehrlich und sagen Sie, dass die Verfassung geändert werden muss und bezahlbarer Wohnraum auch für Familien nicht nötig wäre. Konkrete Beispiele reiche ich zudem gerne nach.

Angela Lüthold: Einige Voten haben mich ebenfalls aus der Reserve gelockt. Es ist unbestritten, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Aber wer ist dafür verantwortlich? Verantwortlich dafür sind die Raumplanungsentwicklung, die wir gewünscht haben, sowie das Bau- und Planungsgesetz mit all seinen Verschärfungen, die wir ebenfalls gewünscht haben. Deshalb investieren Grossinvestoren heute ihr Kapital, um bestehenden 30- bis 40-jährigen Wohnraum abzureissen und teuren Wohnraum schaffen, den sich niemand mehr leisten kann. Das ist das Problem.

Damian Hunkeler: Zum zweiten Votum von Marcel Budmiger: Ich werde Präsident des HEV des Kantons Luzern. Der HEV des Kantons Luzern hat übrigens die Ja-Parole zum Klimagesetz herausgegeben.

Korintha Bärtsch: Das ist ja ein guter Start, wenn der Kampf zwischen dem Mieterverband und dem HEV Luzern so weitergeht. Es ist schade, dass es keine Annäherung zu geben scheint, denn das Anliegen ist berechtigt und sehr wichtig. Ich möchte mich dagegen wehren, dass die Linken daran schuld sind, dass keine Wohnungen gebaut werden. Es werden sehr viele Wohnungen gebaut. Zudem finde ich es ein starkes Stück, dass die Linken auch für Einsprachen verantwortlich sein sollen. Ich weiss nicht, ob die Einsprachen irgendwelchen Parteien zugeordnet werden können, sondern eher der Bevölkerung. Daher müssen wir uns wohl alle an der Nase nehmen, damit wir nicht dem Phänomen «not in my backyard»

verfallen. Zum administrativen Aufwand: Nennen Sie mir ein Beispiel in der Schweiz, mit Ausnahme der Städte Zürich, Bern sowie Basel, wo eine linke Mehrheit konstant immer mehr administrative Hürden durchbringt. Es sind überall bürgerliche Mehrheitsverhältnisse, und die Mehrheiten aus den Vorlagen hat auch die Verwaltung zu vollziehen. Das Raumplanungsgesetz ist so richtig, denn wir müssen unser Kulturland schützen. Darin sind wir uns mit der SVP wohl einig. Wir müssen verdichtet bauen und uns überlegen, wie viel Wohnraum wir pro Person benötigen. Müssen es tatsächlich über 50 Quadratmeter sein, oder würde auch etwas weniger reichen? Zudem müssen wir uns fragen, ob es richtig ist, mit Bodenspekulationen oder beim Wohnungsbau eine grosse Rendite abzuschöpfen. Vielleicht wäre der gemeinnützige Wohnungsbau mit Genossenschaften besser. Diese reinvestieren das Erwirtschaftete wieder, anstatt es für die Pensionskasse verwenden zu müssen. Das wäre auch besser, als wenn es bei privaten Liegenschaftsbesitzern zu Feriengeld wird.

Für den Regierungsrat spricht Gesundheits- und Sozialdirektor Guido Graf.

Guido Graf: Damian Hunkeler hat erklärt, dass die Antwort der Regierung zu Frage 7 hanebüchen sei. Er muss die Antwort richtig lesen. Wir haben geschrieben, dass unser Rat die Frage bei Bedarf mit den Gemeinden klären wird. Es ist aber kein Bedarf vorhanden. Wir sind oft in Kontakt mit dem Verband der Luzerner Gemeinden. Im Kanton Luzern stellen die Gemeinden genügend Bauland zur Verfügung, um eine stärkere Bautätigkeit zu fördern. Rund 390 Hektaren oder fast 9 Prozent der Wohnzonen sind nicht überbaut. Wir haben ein Potenzial, das wir entwickeln können. Zudem haben alle Gemeinden im Kanton Baulandreserven. Bei uns im Kanton Luzern bauen im Wesentlichen Private Wohnungen, daran kann man Freude haben oder nicht. Marcel Budmiger hat angekündigt, dass die neue Regierung diesbezüglich Änderungen vornehmen wird. Ich mache mit ihm eine Wette, dass sich daran nichts ändern wird. Die Luzerner Gemeinden und der Kanton übernehmen andere Aufgaben. Die Gemeinden arbeiten ihre Bau- und Zonenreglemente aus, die aufzeigen, wo neue Wohnbauten erstellt werden können. Bereits heute haben die Gemeinden die Möglichkeit, Zonen für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum auszuscheiden. Das Planungs- und Baugesetz überträgt den Gemeinden diese Kompetenz. Die Gemeinden können finanzielle Beihilfen zur Reduktion der Mietzinse sprechen, wenn Haushalte armutsbetroffen oder armutsgefährdet sind. Der Kanton wiederum überwacht das Ganze, damit die Gemeinden die übergeordneten Vorgaben einhalten. Es gibt einen kantonalen Richtplan, in welchem die künftige räumliche Entwicklung vorgegeben wird. Dieser wird derzeit überarbeitet. Vereinzelt schafft der Kanton selber Wohnraum. Ein Beispiel befindet sich beim Seetalplatz in der Gemeinde Emmen, wo der Kanton zwei Baufelder besitzt und Wohnraum baut. Das ist ein Mix, und es entstehen bezahlbare Wohnräume. Weiter hat der Kanton das Projekt Obfildern in Ebikon. Das ist ein sehr anspruchsvolles Projekt, wir suchen noch eine Genossenschaft. Man muss auch die Investoren finden, die das Ganze umsetzen wollen. Wir haben das Gefühl, dass zusätzliche Regulierungen im Wohnungsmarkt das Gegenteil von dem bewirken könnten, was Sie beabsichtigen. Das Land ist mehrheitlich in privatem Besitz. Statt mehr Wohnraum zu schaffen, würde sich so die Wohnungsnot verstärken.