KANTON
LUZERN

KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom	20. Juni 2023
Kantonsratspräsidentin	Schmutz Judith

A 919 Anfrage Candan Hasan und Mit. über steigende Miet- und Nebenkosten – was unternimmt die Regierung? / Justiz- und Sicherheitsdepartement

Hasan Candan ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden und verlangt Diskussion.

Hasan Candan: Es vergeht fast kein Tag, an dem wir in den Medien nicht lesen können, dass die Preise für Wohnraum steigen und der Wohnraum knapp wird. Zusammen mit den steigenden Krankenkassenprämien und den sinkenden Reallöhnen ist das eine hochexplosive soziale Kombination. Eine der grössten Ungeheuerlichkeiten in diesem Land ist, dass die Gesetze mit den Höchstmieten und dem Gewinnsatz, eigentlich die Rendite, welche Vermieter einfordern können, missachtet werden. In der Schweiz bezahlen die Mieterinnen und Mieter fast 78 Milliarden Franken zu viel. Das entspricht etwa dem Staatshaushalt der Schweiz. Das ist eine gewaltige Umverteilung. Jeden Tag kann man lesen, dass Personen mit einem vollen Arbeitspensum 4500 Franken verdienen und am Ende des Monats nicht wissen, wie sie nebst den Nahrungsmitteln auch noch die Krankenkassenprämien und die Miete bezahlen sollen. Jeder Mensch in der Schweiz und im Kanton Luzern hat ein Recht auf Wohnraum und faire Mieten. Ich bitte die Regierung, alles zu unternehmen, um diesen Verfassungsgrundsatz durchzusetzen. Die Antworten der Regierung zu vielen Fragen sind sehr ausführlich und schlüssig. Die Regierung schafft es aber nicht, Antworten zu liefern, wie sie das Problem lösen möchte. Die Regierung muss den dringenden Handlungsbedarf anerkennen und aktiv werden. Es reicht nicht, einfach auf die vorhandenen Gesetze hinzuweisen und wie diese eingehalten werden können, sondern es muss auch durchgegriffen werden. Auf nationaler Ebene wird eine staatliche Mietzinskontrolle diskutiert. Ich glaube, die Regierung muss sich damit ebenfalls auseinandersetzen und es zur Chefsache machen, dass die Menschen im Kanton ein Recht auf bezahlbare Mieten haben. Genauso wie es Ihnen wichtig ist, Tourismusförderung zu betreiben, müssen Sie darüber diskutieren, die personellen Ressourcen aufzustocken und eine Abteilung für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Thema wurden bereits verschiedene Vorstösse eingereicht, aber nun müssen Massnahmen folgen – auch gesetzliche –, um dieses Problem zu lösen. Es ist auch in Ihrem eigenen Interesse, denn das Ganze hat auch auf die Volkswirtschaft hohe Auswirkungen. Die Menschen haben immer weniger Geld zur Verfügung, dadurch sinkt die Kaufkraft. Das hat auch Folgen für die Wirtschaft. Anstatt dass das Geld zu den Immobilienbesitzern fliesst, wäre es gut, wenn diese Menschen sich einen Restaurantbesuch oder eine Bestellung in einem Versandhaus leisten könnten. Es reicht nicht aus, wenn einfach nur die individuelle Prämienverbilligung erhöht wird. Es ist im ureigenen Interesse der Schweiz und der Bauern, dass wir die Spekulation unterbinden. Im bäuerlichen Boden- und Pachtrecht wird die Spekulation seit Jahrzehnten unterbunden. Das sollten wir von den Bauern kopieren.

Damian Hunkeler: In der Regel nehme ich zu Anfragen keine Stellung, aber Hasan Candan hat mich herausgefordert. Er ist ein alter Fuchs und hat in seiner Anfrage bewusst auf Daten zurückgegriffen, in denen es rein vom Erhebungszeitpunkt her grosse Schwankungen gibt. So fand der grosse Anstieg bei den Mieten gemäss Statistik vor allem von 2000 bis 2010 statt. Allerdings wurden dann die Erhebungsmethoden massiv verändert. Aus der Antwort der Regierung ist ersichtlich, dass der Anstieg in einem kürzeren Zeitraum nicht so erschreckend ist, wie von Hasan Candan dargestellt wird. Die Regierung führt korrekt aus, dass das Mietrecht auf Bundesebene geregelt ist und es viele Schutzmechanismen für die Mieter enthält. Weiterführende Eingriffe des Kantons sind nicht rechtens und würden einmal mehr zu dem von der SP geforderten Eingriff in die Eigentumsrechte führen, was die FDP-Fraktion selbstverständlich konsequent ablehnet.

Fabrizio Misticoni: In der Antwort der Regierung vom letzten Dezember stand die Prognose, dass der Referenzzinssatz nach Expertenmeinung nicht vor 2024 steigen wird. Ich habe den Eindruck, dass man schon letzten Dezember hätte voraussehen müssen, dass der Referenzzinssatz infolge der Zinswende steigen wird. Zur rechtlichen Lage heisst es in der Antwort: «So haben sich Mietzinse wie Nebenkosten innerhalb des vom Mietrecht eng ausgesteckten Rahmens zu bewegen.» Wie kann es denn sein, dass der Referenzzinssatz in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gesunken ist und die Mieten massiv gestiegen sind, wenn dieser Rahmen so eng sein soll? Die Beobachtung ist eine andere: Es gibt zwar gesetzliche Vorgaben und Modelle, aber in der Realität stecken heute der Markt und die Immobilienfirmen die Vorgaben ab. Das eigentliche Prinzip der Kostenmiete ist heute schon lange einer Marktmiete mit teilweise überhöhten Renditen gewichen. Die Regierung verweist korrekt auf das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum und das Gesetz über Wohnbau- und die Eigentumsförderung. Die beiden Gesetze würden für die breite Bevölkerung tatsächlich etwas gegen die steigenden Mieten bringen. Es wäre aber auch richtig und korrekt gewesen, wenn die Regierung in ihrer Antwort klar dargelegt hätte, dass die beiden Gesetze im Kanton Luzern gar nicht angewandt beziehungsweise vollzogen werden. Das revidierte Gesetz ist 2003 in Kraft getreten, seither schüttet der Kanton kein Geld für preisgünstigen Wohnraum mehr aus. Auch die Möglichkeiten des Gesetzes über den Wohnraum, beispielsweise eine kantonale Mietzinskontrolle, werden nicht angewandt. Aus Sicht der Grünen Fraktion wäre es sehr schön und notwendig, wenn die beiden Gesetze in der Antwort nicht nur erwähnt, sondern in Zukunft auch vollzogen würden. Ich verweise auf meine beiden Vorstösse zum Vollzug und für einen Planungsbericht Wohnen hin. Die Situation für Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen ist aktuell schwierig und wird nach der Erhöhung des Referenzzinssatzes nicht einfacher. Kommt hinzu, dass gerade bei Bezügern von Ergänzungsleistungen nicht die effektiven Kosten übernommen werden, sondern nur die Akontozahlungen. Wer eine Nachforderung von 1000 oder mehr Franken erhält, muss diese aus den ordentlichen Ergänzungsleisten bezahlen. Als die vorliegende Antwort veröffentlicht wurde, hat der Kanton Basel-Stadt Folgendes verkündet: «Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung der Energiepreise hat sich der Regierungsrat von Basel-Stadt im letzten Dezember entschieden, die Nebenkostenpauschale pro unterstütztem Haushalt um je 60 Franken zu erhöhen. Pro unterstütztem Haushalt erhöhen sich die Mietzinsbeiträge um durchschnittlich 30 Franken pro Monat.» So etwas könnte der Kanton Luzern auch tun.

Für den Regierungsrat spricht Justiz- und Sicherheitsdirektor Paul Winiker.

Paul Winiker: Einerseits sind die Privathaushalte von diesem Thema betroffen und andererseits der Sozialbereich, den wir subsidiär mitfinanzieren wollen. Es ist das grösste Anliegen der Regierung, dass der Wohnungsmarkt funktioniert und es preisgünstige und

genügend Wohnungsangebote gibt. Das Wohnungsangebot ist aber durch die Kostensteigerung in anderen Bereichen geprägt, dazu gehören auch die behördlichen Auflagen. Letztlich sind die wesentlichen Bestimmungen, wie zwischen Vertragspartnern umzugehen ist, im Obligationenrecht geregelt. Unsere Aufgabe ist es, die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht zu organisieren, die bei Streitereien auch den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung steht. Wenn Hasan Candan sagt, dass die Regierung nun durchgreifen soll, muss ich einfach sagen, dass wir innerhalb der Gesetze unseren Auftrag wahrnehmen. Die Gemeinden und Kantone können über die Förderung von weiterem Wohnangebot sicher weitere Beiträge leisten. Das ist eine politische Diskussion, die sicher geführt werden muss.