



**Anfrage Töngi Michael und Mit. über steigende Bodenpreise durch die Aufhebung der Lex Koller (A 234). Eröffnet: 17. Juni 2008 Finanzdepartement in Verbindung mit Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

**Antwort Regierungsrat:**

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis genommen von der Studie?

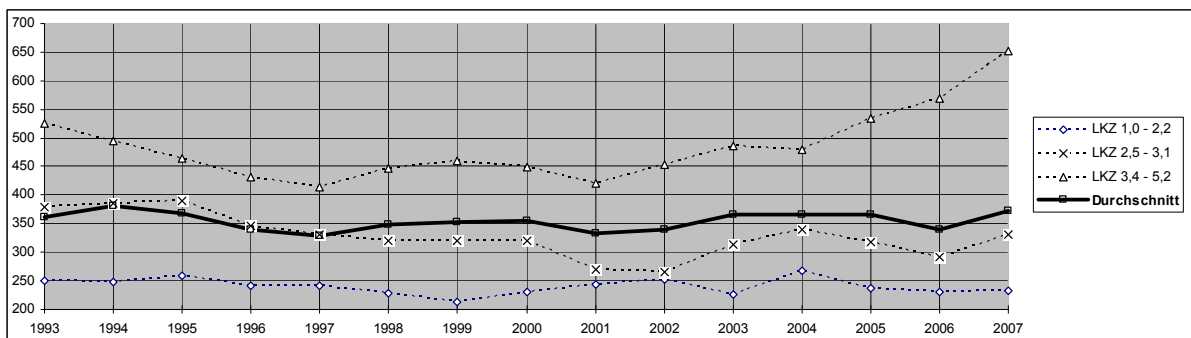
Ja, der Regierungsrat hat Kenntnis von der Studie des Büros Fahrländer Partner.

2. Wie haben sich die Boden- und Immobilienpreise im Kanton Luzern und im speziellen in den Seegemeinden in den letzten Jahren entwickelt?

Die Bodenpreise sind in den letzten Jahren seit 2002/2003 in den mittleren Wohnlagen und mittleren Gemeinden leicht angestiegen. In den guten Wohnlagen und Agglomerationen, darunter auch den Seegemeinden, erfolgte dieser Anstieg eher stärker (siehe dazu nachfolgendes Diagramm "Entwicklung der Bodenpreise in den Luzerner Gemeinden", erhoben durch die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern).

**Bauland Wohnen**

Gemeindeguppen	Lageklasse		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ländliche / kleinere Gemeinden	LKZ 1,0 - 2,2	Fälle	(55)	(140)	(140)	(129)	(178)	(168)	(138)	(147)	(113)	(134)	(134)	(151)	(155)	(148)	(80)
		Fr/m2	251	249	258	241	241	229	214	231	243	253	227	267	238	230	232
mittlere Wohnlagen mittlere Gemeinden	LKZ 2,5 - 3,1	Fälle	(29)	(128)	(126)	(139)	(153)	(154)	(185)	(109)	(125)	(131)	(172)	(151)	(145)	(130)	(107)
		Fr/m2	379	386	390	347	330	319	320	320	270	265	313	340	318	291	330
gute Wohnlagen Agglomerationen	LKZ 3,4 - 5,2	Fälle	(34)	(156)	(130)	(131)	(185)	(230)	(227)	(210)	(189)	(228)	(161)	(160)	(99)	(57)	
		Fr/m2	526	494	464	431	414	446	460	449	420	454	485	479	534	570	652
Zusammenfassung	Durchschnitt	Fr/m2	362	381	368	340	329	349	352	354	334	340	365	365	340	373	



**Kommentar:**

Die Durchschnittswerte in den betr. Gemeinden wurden aufgrund der einzelnen Kaufpreise pro Grundstück ermittelt, d.h. die Gesamtkaufpreise durch Anzahl der gesamten Quadratmeter ergaben die Durchschnittswerte pro m2 in der jeweiligen Lageklassenzone.

3. Von welcher Kostenentwicklung geht der Regierungsrat bei einer allfälligen Aufhebung der Lex Koller aus?

Mit der Aufhebung der Lex Koller könnte diese Tendenz möglicherweise noch zunehmen, vor allem an den guten Lagen. Wobei zu sagen ist, dass sich hier die zukünftige wirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklung nach unserer Einschätzung stärker auf die Preisentwicklung auswirken dürfte als die Aufhebung der Lex Koller. Eine Prognose über die Entwicklung der Bodenpreise ist schwierig, bestimmen im Immobilienmarkt doch viele Einflussfaktoren die zukünftigen Preise.

*4. Welche Schutzmassnahmen plant der Regierungsrat, um weitere Preissteigerungen bei den Bodenpreisen zu verhindern?*

Die Studie des Büros Fährländer Partner hält fest, dass die Aufhebung der Lex Koller keinen wesentlichen Einfluss auf die Immobilienpreise haben wird und diese Gesetzesbestimmung daher problemlos aufgehoben werden könne. Die Immobilienpreise würden in den touristischen Gebieten sowie in den Zentren hauptsächlich durch die inländische Nachfrage und das knappe Angebot beeinflusst. Der Kanton Luzern will sich deshalb u.a. mit dem kantonalen Richtplan noch vermehrt als Wohnkanton im Metropolitanraum Zürich etablieren und dazu das Wohnraumangebot insbesondere auch an attraktiven Lagen bedarfsgerecht erhöhen (siehe dazu v.a. den Entwurf des kantonalen Richtplanes 08, Kapitel S5 Wohnschwerpunkte, <http://www.rawi.lu.ch/index/raumplanung/projekte.htm#richtplan>). Mit einem ausreichenden Wohnraumangebot an nachfrageorientierten Standorten sowie weiteren im Richtplan verankerten Massnahmen wie der Siedlungsentwicklung nach Innen kann den Preissteigerungen bei den Bodenpreisen wirksam begegnet werden.

*5. Um einen übermässigen Anstieg der Zweitwohnungen in touristischen Gebieten zu verhindern, hat der Bundesrat bisher nur eine sehr allgemein formulierte Änderung des Raumplanungsgesetzes vorgeschlagen. Die Wahl der Massnahmen gegen einen überbordenden Zweitwohnungsbau wäre vollständig den Kantonen bzw. den Gemeinden überlassen worden. Hat der Kanton Luzern bereits entsprechende Massnahmen in Planung?*

Die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Flühli (Sörenberg), Vitznau und Weggis sind ausgeprägte Tourismusgemeinden im Kanton Luzern und wären von einer allfälligen Zunahme der Zweitwohnungen am stärksten betroffen. Mit Ausnahme der Stadt Luzern haben alle diese Gemeinden jedoch in ihren Bau- und Zonenreglementen den Zweitwohnungsanteil beschränkt. Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung weitere Beschränkungen vorsehen. Dies ist Aufgabe der Gemeinden, die im Rahmen der Nutzungsplanung autonom sind. Dies ist auch sinnvoll, weil die beschriebene Problematik nicht alle Gemeinden betrifft, sondern nur lokal auftritt.

Luzern, 23. Dezember 2008 / RRB-Nr. 1479