



---

**Kantonsrat**

Sitzung vom: 15. September 2015, nachmittags

Protokoll-Nr. 365

**Nr. 365**

**Anfrage Fässler Peter und Mit. über ein Wohnraummanagement im Kanton Luzern (A 663). Schriftliche Beantwortung**

Die schriftliche Antwort des Regierungsrates auf die am 16. März 2015 eröffnete Anfrage von Peter Fässler über ein Wohnraummanagement im Kanton Luzern lautet wie folgt:

"Zu Frage 1: Wie wird der Bedarf einer solchen Koordinationsstelle für den Kanton Luzern eingeschätzt?

Zentral gelegene und bezahlbare Wohnungen sind in breiten Kreisen der Bevölkerung sehr gesucht und schwer zu finden. Das trifft für Familien mit Kindern und ältere Menschen besonders zu. Den Gemeinnützigen Wohnbauträgern und Stiftungen (erwähnt sei etwa die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Luzern) kommt hier eine wichtige Funktion zu. Sie kümmern sich um Mietobjekte, die vom Liegenschaftenmarkt aus verschiedenen Gründen eher nicht gefragt sind. Im Weiteren vermieten oder vermitteln sie Wohnraum an Gesellschaftsschichten, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Erfahrungsgemäss sind diese Institutionen gerade auch in zentralen Lagen präsent. Ihre Kenntnisse über den Liegenschaftenmarkt sind regelmässig lokal – auf Stufe Gemeinde oder Quartier – begrenzt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger oder Stiftungen sind aber mit den lokalen Behörden in den meisten Fällen sehr gut vernetzt und sie tauschen sich auch regelmässig aus.

Eine zusätzliche kantonale Koordinationsstelle, mit der Aufgabe der Informationsvermittlung ist wenig sinnvoll, sie führte zu keinem grossen Mehrnutzen. Denn sie wird weder rechtzeitig noch umfassend zu brauchbaren Informationen gelangen. Die lokal tätigen Institutionen haben schneller Kenntnis über aktuelle Entwicklungen und sind mit den örtlichen Verhältnissen vertraut.

Zu Frage 2: Gibt es in der Schweiz oder im vergleichbaren Ausland bereits weitere solche Stellen?

Es sind nur ganz wenige derartige Einrichtungen der öffentlichen Hand bekannt. Neben Winterthur (in der Anfrage erwähnt) ist in Dortmund eine Stelle geschaffen worden, die sich ausschliesslich Flüchtlingen und wohnungslosen Personen annimmt. In Traiskirchen (Österreich) besteht im Rahmen von Sprechstunden beim Stadtpräsidium die Möglichkeit, sich in Fragen der Wohnungssuche beraten und helfen zu lassen. Alle diese Einrichtungen sind auf Stufe Gemeinde organisiert.

Zu Frage 3: Wie könnte eine solche Stelle organisiert sein?

Denkbar wäre – wie in Winterthur – eine öffentlich zugängliche Internet-Plattform auf der verfügbarer Wohnraum erfasst wird. Der Mehrnutzen im Vergleich zu den Plattformen inkl. Inserateseiten in den gedruckten Medien der privaten Anbieterinnen und Anbieter wäre allerdings

gering. In Betracht fiele im Weiteren die Einrichtung einer Melde- und Koordinationsstelle die telefonisch für Auskünfte im Wohnungsmarkt zur Verfügung stände. Eine solche ressourcenintensive Stelle wäre mit erheblichen Kosten verbunden. Zudem wäre die Beschaffung von Informationen über Leerstände und gekündigten Wohnraum auf Stufe Kanton äusserst schwierig zu organisieren. Eine Stelle mit weiter gehenden Kompetenzen (Überprüfung bestehender Mietverhältnisse auf Unterbelegung, Förderung eines Wohnungswechsels) ist mit geltendem Recht kaum vereinbar.

Zu Frage 4: Wer könnte eine solche Stelle betreiben? Kanton, private Organisationen, Mieterverband usw.?

Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, wäre eine zusätzliche Koordinationsstelle wenig sinnvoll. Käme man zum gegenteiligen Schluss, wäre gegebenenfalls eine Einrichtung auf Stufe Gemeinde vorstellbar. Zusammen zu tragen wäre das gemeinsame Wissen u.a. von privaten Organisationen, Verbänden und Behörden.

Zu Frage 5: Wie hoch wären die Kosten einer solchen Stelle? Wie könnte sie finanziert werden?

Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, wäre eine zusätzliche Koordinationsstelle wenig sinnvoll. Wollte man jedoch eine solche Stelle trotzdem einrichten, ergäben sich je nach Zuordnung, Zuständigkeiten und Aufgaben unterschiedliche, aber beträchtliche Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten. Eine Abschätzung im Rahmen dieser Antwort ginge zu weit.

Zu Frage 6: Welche bereits vorhandenen Synergien könnten genutzt werden?

Auf kantonaler Stufe sind kaum benutzbare Strukturen vorhanden. Auf Stufe Gemeinde sind verschiedenste Akteure bereits heute tätig, wie Beispiele in der Stadt und der Agglomeration Luzern sowie weiteren Gemeinden zeigen.

Zu Frage 7: Wie werden am Standort Luzern interessierte Firmen über den Wohnungsmarkt informiert und durch wen?

Die Wirtschaftsförderung Luzern berät interessierte Firmen bei einer geplanten Ansiedlung und/oder bei der Weiterentwicklung von bereits ansässigen Firmen auch im Bereich des Wohnungsmarktes. Auf Ihrer Website informiert sie unkompliziert über den Wohnkanton Luzern: [http://www.luzern-business.ch/de/wohnstandort/wohnstandort\\_finden/](http://www.luzern-business.ch/de/wohnstandort/wohnstandort_finden/). Dort finden sich unter anderem Links zu ‚newhome‘ und ‚homegate‘."

Peter Fässler führt aus, eine der Bedürfnissen und den finanziellen Möglichkeiten angepasste Wohnmöglichkeit sei eine der wichtigsten Voraussetzungen, damit sich auswärtige Personen und Familien im Kanton Luzern niederlassen und hier Steuern zahlen würden. Dieses Kriterium würde noch vor einer Arbeitsstelle kommen. Seine Anfrage würde genau auf diesen Punkt zielen: eine einfache Informationsmöglichkeit über die Wohnungs- und Immobiliensituation im Kanton Luzern. Wo würde es Wohnraum zu welchen Preisen geben, wo seien grössere Bauprojekte geplant oder im Bau, wo würden die Gemeinden über Landreserven verfügen, welche bald überbaut würden? Gebe es allenfalls Wohnbaugenossenschaften in den angepeilten Gegenden? Denn zentral gelegene und bezahlbare Wohnungen seien in breiten Kreisen der Bevölkerung gesucht und schwer zu finden. Dies würde für Familien mit Kindern und ältere Menschen besonders zutreffen. So sei dies nachzulesen in der Antwort des Regierungsrates auf seine Anfrage. Würde es somit nicht an der Zeit sein, dass der Kanton Luzern in diesem Bereich aktiv würde? Nach Meinung des Regierungsrates sei dies nicht nötig

und auch nicht möglich. Ein grosser Mehrnutzen werde verneint. Er sei damit nicht einverstanden. Im Hinblick auf eine aktive Wirtschaftsförderung könnte dies einen Pluspunkt für den Kanton Luzern darstellen. Auf der Homepage der Wirtschaftsförderung würden interessierte Personen unter der Rubrik "attraktiver Wohnkanton Kanton Luzern" mit einem cleveren System Informationen über die einzelnen Gemeinden abrufen können. Aber leider gebe es keine Informationen über den Leerwohnungsbestand, über die Wohnungs- und Immobiliensituation, über Durchschnittspreise, Mietsegmente, etc. Genau hier könnte eine kantonale Internetplattform - ähnlich wie es die Stadt Winterthur für sich und ihre Umgebung anbiete - hilfreich und ergänzend wirken. Er sei überzeugt, der Kanton Luzern könnte hier eine Pionierrolle in der Schweiz und in Europa übernehmen, und so weitere Steuereinnahmen von Neuzuzüglern generieren. Allerdings bräuchte es hierfür eine vorgängige Investition, und von deren Höhe habe er in der Antwort des Regierungsrates leider nichts erfahren.

Beat Meister betont, nach seiner Ansicht sei der Kanton erstens zu weit weg von diesem Problem und zweitens würde so wieder eine Staatsstelle geschaffen. Der Kanton habe schon genügend Aufgaben. Man solle ihm nicht noch weitere aufbürden. Die SVP-Fraktion sei mit der Antwort des Regierungsrates einverstanden.

Michael Töngi führt aus, der Regierungsrat würde zu seinem Bedauern einen Punkt nicht aufnehmen: Es sei nämlich in dieser Anfrage auch darum gegangen, dass dieses Wohnraummanagement auch als Drehscheibe funktionieren könnte für Leute, welche eine grössere Wohnung abgeben möchten, um mit einer kleineren zu tauschen. In diesem Bereich gebe es wirklich ein grosses Problem. Dieses Thema würde immer wieder auftauchen, wenn es um Wohnraumflächenbedarf und um Raumplanung gehe. Es heisse stets, es sei schwierig, den Wohnraum zu tauschen, da die grössere Wohnung, welche z. B. von einem älteren Ehepaar bewohnt werde, relativ günstig sei und diese Leute dann schlecht eine günstige kleinere Wohnungen finden würden. Dies habe etwas mit dem Mietrecht und dem Obligationenrecht zu tun, welches man heute habe. Auch der Nationalrat habe hier eine Änderung abgelehnt. Mietverträge zu tauschen wäre aber ein Instrument, welches sehr wichtig wäre. Diese Änderung würde zu einer Flexibilität im Wohnungsmarkt führen. Man könnte dies vom Kanton propagieren. Er glaube, es könnte auch etwas bringen, wenn es eine offizielle Stelle beim Kanton wäre, welche als Tauschbörse funktionieren würde. Auch für die Vermieter könnte dies eine Sicherheit darstellen. Es hätte einen anderen Klang, als wenn zwei Leute von sich aus sagen würden, sie möchten den Vertrag tauschen. Aus seiner Sicht müsste hier der Kanton aktiv werden, weil man mit wenig finanziellen Ressourcen etwas auslösen könnte, das vielen Leuten nützen würde.

Fabian Peter erklärt, die FDP-Fraktion stehe ein für eine freie Marktwirtschaft. Er glaube, genau hier würde es sich um eine Aufgabe handeln, welche die Privatwirtschaft hervorragend erledigen könne. Der freie Wohnungsmarkt sei für jedermann offen. Wenn es möglich wäre, hier ein Geschäft daraus zu machen, könnte man ein Businessmodell aufstellen, welches die Vermittlung von Wohnungen zum Ziel hätte und dann würde er die Leute mit Interesse daran ermuntern, ein solches Businessmodell zu starten. Es könne jedoch in keiner Art und Weise die Aufgabe des Staates sein, Wohnungen zu vermitteln. Angesichts des Druckes auf die öffentlichen Finanzen sei dies sowieso unmöglich. Zudem gebe es in den Gemeinden und in der Stadt ganz viele Genossenschaften, welche günstigen Wohnraum anböten. Man könne sich als Genossenschafter beteiligen oder sich melden und informieren, um allenfalls bei solchen Wohnungen profitieren zu können. Zudem gebe es Internetportals, welche Gratismöglichkeiten böten, um Inserate zu schalten usw. Hier würde es ausreichende Möglichkeiten geben, der Staat müsse sich nicht weiter beteiligen.

Josef Dissler führt aus, die CVP-Fraktion unterstütze die Haltung des Regierungsrates. Sie würde auf das Subsidiaritätsprinzip setzen. Er glaube, jeder einzelne stehe in der Wohnungssuche in der Verantwortung. Es wäre nicht richtig, wieder etwas zu schaffen, das den Staat belasten würde. Die Diskussion führe der Rat bestimmt auch noch im Rahmen des Budgets. Er hole daher nicht weiter aus. Der Vorredner habe klar aufgezeigt, welche Möglichkeiten heute bestünden und wo man sich schlau machen könne über leeren Wohnraum usw. Es sei genügend vorhanden, ohne dass der Staat resp. der Kanton wieder etwas aufbauen müsse. Daher sei die Beantwortung des Regierungsrates richtig.

Im Namen des Regierungsrates erklärt Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdirektor Robert Küng, es sei richtig, dass der Kanton Luzern über wenige leer stehende Wohnungen verfüge. Der Regierungsrat sei jedoch überzeugt, dass auch eine zentrale Koordinationsstelle daran nichts ändern könne. Dies sei aus der Antwort des Regierungsrates klar ersichtlich. Er könne sich auch nicht vorstellen, in diesem Bereich weitere Strukturen auszubauen. Der Regierungsrat wolle die Staatsaufgaben nicht ausdehnen. Er würde dies als Aufgabe der Liegenschaftsbesitzer, der Wohnbaugenossenschaften und insbesondere auch der Gemeinden sehen. Die Gemeinden seien zum Teil sehr aktiv mit Plattformen und mit Auskunftsstellen. Die Gemeinden seien auch gefordert, wenn man sich an die gestrige Diskussion zurückerinnere. Es sei bei der Nutzungsplanung darüber gesprochen worden, dass gemeinnütziger günstiger Wohnungsbau eben bereits bei der Nutzungsplanung beginne und dies erachte er als Aufgabe der Gemeinde.

Der Anfragende ist mit der Antwort des Regierungsrates nicht zufrieden.