



Luzern, 25. August 2015

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 663**

Nummer: A 663
Protokoll-Nr.: 998
Eröffnet: 16.03.2015 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement i.V. mit Finanzdepartement

Anfrage Fässler Peter und Mit. über ein Wohnraummanagement im Kanton Luzern**A. Wortlaut der Anfrage**

Der Wohnraum im Kanton Luzern ist knapp. Dies zeigen die Zahlen der Statistik über den Leerwohnungsbestand. Diese Knappheit zeigt sich speziell in den Städten und den umliegenden Agglomerationsgemeinden. Besonders Familien mit Kindern fällt es schwer, eine einigermaßen bezahlbare und zentral gelegene Wohnung zu finden. Dies gilt für Mietwohnungen und für Wohneigentum. Vielfach müssen solche Personengruppen in ländliche Gebiete oder andere Kantone ausweichen. Dies führt zwangsmässig zur Zersiedelung der Landschaft und zu grossem Mehrverkehr auf den Strassen.

Gerade im städtischen Wohnraum gibt es viele ältere und alte Menschen, die nach dem Auszug der Kinder in grossen und preisgünstigen Wohnungen bleiben. Viele würden gerne in kleinere Wohnungen wechseln. Aber sie finden keine, da diese meist teurer sind als ihre heutige grosse Wohnung. So kommt es, dass Vier- und Mehrzimmerwohnungen oft von nur einer oder zwei Personen bewohnt werden. Und so Familien mit Kindern vorenthalten werden.

Ein zentrales Wohnraummanagement könnte gerade in solchen Situationen als Anlaufstelle und dadurch als Vermittler zwischen Vermietern und Mietern fungieren. Angebot und Nachfrage könnten so gezielter koordiniert werden, die Wohnungsnot so gelindert werden. Familien kämen so zu grösseren und günstigen Wohnungen. Dadurch würde als Nebeneffekt auch der Überalterung von einzelnen Quartieren und Siedlungen entgegengewirkt.

Ein solches zentrales Wohnraummanagement wäre auch ein probates Mittel, den Kanton Luzern als Standort für neue Firmen attraktiver zu gestalten. Denn eine solche Stelle könnte für die zukünftigen Kader- und Betriebsmitarbeitenden die Wohnungssituation im Kanton aufzeigen. Und allenfalls auch als Vermittler von Wohnraum gegenüber der zuziehwilligen Firma fungieren. Als Beispiel sei die Stadt Winterthur genannt. Sie betreibt im Rahmen der Standortförderung eine Koordinationsstelle Wohnortmarketing, die dazu beiträgt, Transparenz in ihren Wohnungsmarkt zu bringen. Dies für Mietwohnungen sowie für Wohneigentum. Link: standort-winterthur.ch/wohnen

Wir bitten den Regierungsrat, folgende Fragen zu diesem Thema zu beantworten:

1. Wie wird der Bedarf einer solchen Koordinationsstelle für den Kanton Luzern eingeschätzt?
2. Gibt es in der Schweiz oder im vergleichbaren Ausland bereits weitere solche Stellen?
3. Wie könnte eine solche Stelle organisiert sein?
4. Wer könnte eine solche Stelle betreiben? Kanton, private Organisationen, Mieterverband usw.?

5. Wie hoch wären die Kosten einer solchen Stelle? Wie könnte sie finanziert werden?
6. Welche bereits vorhandenen Synergien könnten genutzt werden?
7. Wie werden am Standort Luzern interessierte Firmen über den Wohnungsmarkt informiert und durch wen?

Fässler Peter

Candan Hasan

Dettling Trix

Schneider Andy

Odermatt Marlene

Krummenacher Martin

Pardini Giorgio

Meyer Jörg

Budmiger Marcel

Roth David

Truttmann-Hauri Susanne

Fanaj Ylfete

Mennel Kaeslin Jacqueline

Zemp Baumgartner Yvonne

Zopfi-Gassner Felicitas

Lorenz Priska

B. Antwort Regierungsrat

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 Liegenschaftensmarkt 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 Liegenschaftensmarkt 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 aller-

dings 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 weitergehenden 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 auf 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 auf 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 in Bereich des Wohnungsmarktes. Auf Ihrer Website informiert sie unkompliziert über den Wohnkanton Luzern: http://www.luzern-business.ch/de/wohnstandort/wohnstandort_finden/. Dort finden sich unter anderem Links zu ‚newhome‘ und ‚homegate‘.