LUZERN

KANTON LUZERN

Bericht des Regierungsrates an die Stimmberechtigten vom 12. Dezember 2017

Volksabstimmung vom **4. März 2018**

→ Volksinitiative **«Zahlbares Wohnen für alle»**

Hörzeitschrift für lesebehinderte Bürgerinnen und Bürger

Für blinde, sehbehinderte oder sonst lesebehinderte Bürgerinnen und Bürger bietet der Kanton Luzern den Bericht des Regierungsrates zu den Abstimmungsvorlagen kostenlos als Hörzeitschrift an. Diese wird in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Bibliothek für Blinde, Seh- und Lesebehinderte (SBS) im Daisy-Format produziert und auf einer CD verschickt. Bücher und Zeitschriften im Daisy-Format können auf speziellen Daisy-Playern, aber auch auf dem Computer oder auf allen MP3-fähigen CD-Playern abgespielt werden. Zusätzlich werden die Daisy-Dateien auf den Abstimmungsseiten des Kantons im Internet bereitgestellt: siehe **www.abstimmungen.lu.ch.** Wenn Sie blind, sehbehindert oder lesebehindert sind und die Berichte des Regierungsrates an die Stimmberechtigten zu den Abstimmungsvorlagen in Zukunft als Daisy-Hörzeitschrift erhalten möchten, können Sie diese direkt bei der SBS abonnieren. Bitte melden Sie sich unter medienverlag@sbs.ch oder 043 333 32 32.

Volksinitiative
«Zahlbares Wohnen für alle»

Die Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle» der SP verlangt eine stärkere staatliche Förderung von günstigem Wohnraum. Kantonale Liegenschaften sollen an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträger verkauft und den Gemeinden soll ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Wohnbauförderung sollen jährlich 11 Millionen Franken in einen Fonds einbezahlt werden. CVP-, SVP-, FDP- und GLP-Fraktion lehnten die Initiative im Kantonsrat ab, weil der Wohnungsmarkt sich entspannt, weil der Kanton kaum Wohnbauland besitzt, weil nicht der Kanton, sondern die Gemeinden zuständig sind, weil die Wohnbaugenossenschaften derzeit keine Finanzierungsprobleme haben und weil der Kanton sich keinen Spezialfonds mit zweckgebundenen Mitteln leisten kann.

Die Abstimmungsfrage	4
Für eilige Leserinnen und Leser	5
Bericht des Regierungsrates	7
Beschlüsse des Kantonsrates	11
Der Standpunkt des Initiativkomitees	12
Empfehlung des Regierungsrates	14
Initiativtext	15

Die Abstimmungsfrage

Sehr geehrte Mitbürgerinnen
Sehr geehrte Mitbürger

Am 23. Februar 2016 reichte ein Initiativkomitee der Sozialdemokratischen Partei ein kantonales Volksbegehren mit dem Titel «Zahlbares Wohnen für alle» ein. Gestützt auf § 21 der Verfassung des Kantons Luzern verlangen die Initiantinnen und Initianten in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs eine Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung zugunsten einer aktiveren Wohnpolitik des Kantons.

Der Kantonsrat hat die Initiative am 11. September 2017 abgelehnt. Diese unterliegt damit der Volksabstimmung. Sie können deshalb am 4. März 2018 über die Initiative abstimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle» annehmen?

Wenn Sie die Initiative annehmen wollen, antworten Sie auf die Frage mit Ja. Wollen Sie sie ablehnen, beantworten Sie die Frage mit Nein.

Zu dieser Abstimmungsvorlage unterbreiten wir Ihnen im Folgenden einen erläuternden Bericht und den Wortlaut der Initiative (S. 15).

Für eilige **Leserinnen und Leser**

Die Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle» der Sozialdemokratischen Partei verlangt eine stärkere staatliche Förderung von günstigem Wohnraum. Kantonale Liegenschaften sollen zu tragbaren Bedingungen an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträger verkauft und den Gemeinden ein Vorkaufsrecht für kantonale Grundstücke eingeräumt werden. Zur Finanzierung der bestehenden und der neuen Massnahmen der Wohnbauförderung soll ein staatlicher Fonds geschaffen werden, welchem jährlich rund 11 Millionen Franken zuzuweisen wären.
Im Kantonsrat unterstützte neben der SP- auch die Grünen-Fraktion die Volksinitiative mit den folgenden Argumenten:

– Nur im Hochpreissegment besteht heute ein Überangebot an Wohnungen; es mangelt hingegen an bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern und für ältere und behinderte Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen.
– Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat in den letzten 20 Jahren abgenommen, deshalb sollte der Kanton Gegensteuer geben.
– Die Mietzinse sind in den letzten 10 Jahren um 30 Prozent gestiegen und gehen nun lediglich auf dieser Höhe ein wenig zurück.
– Nicht nur die Stadt Luzern ist vom Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen betroffen, sondern auch Agglomerationsgemeinden und Sursee.
– Der Kanton schiebt die Aufgabe der gemeinnützigen Wohnbauförderung den Gemeinden zu, welche aber zum Teil auch kaum mehr über geeignetes Land verfügen.

Die CVP-, die SVP-, die FDP- und die GLP-Fraktion lehnten die Initiative mit folgenden Argumenten ab:

– Der Kanton besitzt nur sehr wenig Wohnbauland; deshalb hätte ein Vorkaufsrecht für Gemeinden oder die direkte Veräusserung von Liegenschaf-

ten an gemeinnützige Bauträger keinen merklichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt.
– Die Wohnbauförderung ist in erster Linie Aufgabe der Gemeinden. Das kantonale Planungs- und Baugesetz räumt den Gemeinden entsprechende Kompetenzen ein. Weitere gesetzliche Bestimmungen braucht es dazu nicht.
– Ein kantonaler Fonds für gemeinnützigen Wohnungsbau ist unnötig, weil die Wohnbaugenossenschaften bei den derzeitigen tiefen Zinsen zu sehr günstigen Bedingungen Geld am Kapitalmarkt aufnehmen können.
– Die finanzielle Situation des Luzerner Staatshaushaltes erlaubt es nicht, einen Fonds jährlich mit 11 Millionen Franken zu äufnen; es bestände die Gefahr, dass erhebliche Mittel im Fonds zweckgebunden würden, für die letztlich kein Bedarf vorhanden wäre und die für andere Staatsaufgaben dringend benötigt werden.

Aus diesen Gründen empfiehlt die grosse Mehrheit des Kantonsrates (88 gegen 23 Stimmen) den Stimmberechtigten in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat, die Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle» abzulehnen.

Bericht **des Regierungsrates**

Die Volksinitiative

Am 23. Februar 2016 reichte ein Initiativkomitee der Sozialdemokratischen Partei eine Volksinitiative mit dem Titel «Zahlbares Wohnen für alle» ein. Die Initiative hat die Form eines ausgearbeiteten Entwurfs zur Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung. Sie bezweckt eine stärkere staatliche Förderung von günstigem Wohnraum.

Die bestehenden Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum sollen dahingehend ergänzt werden, dass kantonale Liegenschaften an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträger zu tragbaren Bedingungen veräussert oder im Baurecht abgegeben werden und den Gemeinden ein Vorkaufsrecht für kantonale Grundstücke gewährt wird. Zur Finanzierung der bestehenden Massnahmen gemäss § 4 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung (SRL Nr. 897) und der beiden neu hinzukommenden Massnahmen soll ein neuer staatlicher Fonds geschaffen werden, dem jährlich wenigstens 0,1 Promille der Versicherungswerte zuzuweisen wären, die bei der Gebäudeversicherung versichert sind. Zurzeit entspricht dies einer Summe von rund 11 Millionen Franken.

Zur Begründung seines Begehrens führt das Initiativkomitee unter anderem aus, der Kanton Luzern betreibe keine aktive Wohnbaupolitik. Gemeinnützige Baugenossenschaften benötigten Bauland zu vernünftigen Konditionen sowie zinsgünstige Darlehen, um Bauland erwerben und günstige Wohnungen schaffen zu können (siehe auch Kap. «Der Standpunkt des Initiativkomitees» S. 12).

Ausgangslage

Der Luzerner Wohnungsmarkt

Das Wohnungsangebot im Kanton Luzern vergrösserte sich in den vergangenen Jahren wie in der übrigen Schweiz laufend. Der Zuwachs betrug rund 3000 Einheiten pro Jahr. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen übertrifft inzwischen die Nachfrage, sodass sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen per 1. Juni 2017 im Kanton auf 2178 respektive 1,15 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes erhöht hat.

Anteil Leerwohnungen am Gesamtwohnungsbestand des Kantons Luzern

Jahr	leerstehende Wohnungen	Leerwohnungsziffer in Prozent
2006	**1725**	**1,07**
2007	**1668**	**1,02**
2008	**1339**	**0,81**
2009	**1068**	**0,64**
2010	**1188**	**0,69**
2011	**1402**	**0,80**
2012	**1326**	**0,74**
2013	**1269**	**0,70**
2014	**1471**	**0,80**
2015	**1731**	**0,93**
2016	**1995**	**1,07**
2017	**2178**	**1,15**

(Quelle: Lustat Statistik Luzern, Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung)

Zwischen 1980 und 2014 hat der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum um 11 m^2 oder um beinahe einen Drittel zugenommen, von 34 m^2 pro Kopf im Jahr 1980 auf 45 m^2 im Jahr 2014. Der zunehmende Flächenbedarf ist sowohl auf den steigenden Wohlstand als auch auf die

immer geringere durchschnittliche Haushaltsgrösse bzw. die starke Zunahme von Einpersonenhaushalten zurückzuführen. Jüngst hat sich dieser Anstieg etwas abgeflacht und die Belegungsquote pro Wohnung (durchschnittlich 2,3 Personen/Wohnung) sowie der Wohnflächenbedarf (durchschnittlich 45 m²/Person) stagnieren. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum wird somit derzeit in erster Linie durch das Bevölkerungswachstum verursacht. Dieses betrug im Kanton Luzern in den vergangenen Jahren rund 4000 Personen jährlich. Die Zuwanderung dürfte sich in den kommenden Jahren aber stark abschwächen. Insbesondere politische Entscheide sowie ein konjunkturell bedingter Nachfragerückgang nach ausländischen Fachkräften sind die Gründe dafür.

Starke Konkurrenz erhielt der Mietwohnungsbereich durch das Wohneigentum. Vor allem in den ländlichen Gebieten stieg die Wohneigentumsquote stark an. In der Stadt Luzern und ihrer Agglomeration ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen nach wie vor geringer als in den ländlichen Gebieten.

Die gestiegenen Ansprüche an den Ausbaustandard von Wohnungen wirken sich auf die Mietpreise aus. Der erhöhte Leerstand bei Mietwohnungen und die starke Konkurrenz durch das Segment der Eigentumswohnungen bewirken jedoch eine Senkung der Angebotsmieten. Nach Meinung der Fachleute werden die Angebotsmieten in den kommenden Jahren in der ganzen Schweiz stagnieren oder sinken. Dies wegen des nach wie vor bestehenden Ungleichgewichts zwischen der anhaltend starken Bautätigkeit bei den Neubauwohnungen und der sinkenden Nachfrage.

Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Luzern

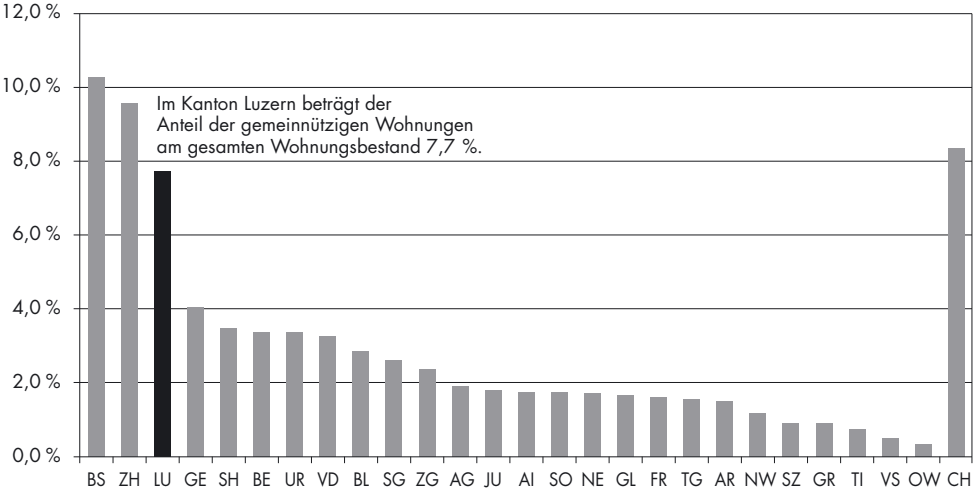
Der gemeinnützige Wohnungsbau, mit dem auf nicht gewinnorientierter Basis Wohnraum geschaffen und öffentlich angeboten wird, ist im Kanton Luzern schon heute stark verbreitet. So existieren im Kanton Luzern gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Wohnungswesen über 14 000 gemeinnützige Wohnungen. Dies ist hinter den Kantonen Zürich und Bern der dritthöchste absolute Wert und entsprach 2015 einem Anteil von 7,7 Prozent des gesamten kantonalen Wohnungsbestandes (vgl. Grafik).

Wenn über mangelnden günstigen Wohnraum diskutiert wird, betrifft dies vor allem die Stadt Luzern und ihre Agglomeration. Der Mietanteil an den Wohnungen in Stadt und Agglomeration Luzern ist relativ hoch. In den anderen Kantonsgebieten liegt dieser Wert bedeutend tiefer und entschärft die Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Entsprechend ist der gemeinnützige Wohnungsbau vorwiegend in der Stadt und Agglomeration Luzern verbreitet. In diesem Gebiet beläuft sich der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen auf rund 14 Prozent. Dieses Ergebnis beruht auf einer aktiven Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor allem durch die Wohnbaugenossenschaften sowie durch die Gemeinden und den Kanton.

Akteure und Massnahmen der Wohnbauförderung

Die betroffenen Gemeinden, der Kanton und zahlreiche gemeinnützige Wohnbauträger wirken mangelndem Wohnraum – vor allem in der Stadt Luzern und ihrer Agglomeration – bereits heute aktiv entgegen.

Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Jahr 2015



(Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen)

Gemeinden

In erster Linie sind die Gemeinden für die Wohnbauförderung zuständig. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (SRL Nr. 735) ermöglicht ihnen, zum Beispiel durch Ausscheidung von speziellen Zonen oder die Gewährung von Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Ab dem 1. Januar 2018 wird zudem ein Mehrwertausgleich eingeführt: erstens bei der Einzonung von Bauland, zweitens bei Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und drittens bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen. Der den Gemeinden zufallende Teil der Mehrwertabgaben aus solchen Planungsentscheiden darf von diesen für raumplanerische Aufgaben verwendet werden, unter anderem zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Gemeinnützige Bauträger dürften von dieser neusten kantonalen Gesetzgebung profitieren. Überdies verfügen die Gemeinden teilweise über einen eigenen preisgünstigen Wohnungsbestand und ergänzen damit das Marktangebot.

Die Stadtluzerner Stimmberechtigten haben am 17. Juni 2012 die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» angenommen, welche den Stadtrat verpflichtet, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis 2037 von 13,5 auf 16 Prozent zu erhöhen. Die Stadt Luzern setzt entsprechende Projekte (Bernstrasse, Eichhof, Industriestrasse u. a. m.) zusammen mit Wohnbaugenossenschaften aktiv um.

Kanton

Im Gegensatz zu den Gemeinden verfügt der Kanton Luzern nur über sehr wenige eigene Wohnungen und nur über einen verschwindend kleinen Anteil an Wohnbauland. Trotzdem ver-

sucht der Kanton im Rahmen seiner Möglichkeiten, den gemeinnützigen Wohnungsbau bei seinen Immobilienprojekten zu unterstützen.

Gemeinnützige Wohnbauträger
Die Wohnbaugenossenschaften, allen voran die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), investieren jährlich mehrere Millionen Franken in Neubau-, Verdichtungs- und Sanierungsprojekte. Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben verschiedene Möglichkeiten, sich zu günstigen Konditionen Eigen- und Fremdkapital zu beschaffen. Dazu gehören der Verkauf von Anteilscheinen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter und Dritte, die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, der Fonds de Roulement und der Solidaritätsfonds. Vor allem die Fonds der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verfügen über ausreichend finanzielle Mittel, die rasch in Anspruch genommen werden können. Darüber hinaus hat die derzeitige Tiefzinsphase die Kapitalkosten für Immobilien stark reduziert, sodass die gemeinnützigen Wohnbauträger gute Voraussetzungen haben, aus ihren Mieterträgen genügend Rückstellungen für Erneuerungen sowie für Investitionen in Neubauprojekte zu bilden. Sofern die gemeinnützigen Wohnbauträger den eigenen Finanzhaushalt professionell führen, bekunden sie in der Regel keine Finanzierungsprobleme.

Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften werden durch die kantonale Gesetzgebung steuerlich begünstigt (Befreiung von der Minimalsteuer unter gewissen Voraussetzungen, Befreiung von der Handänderungssteuer, grosszügige Rückstellungspraxis). Überdies fällt die steuerliche Belastung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern wegen der Abschaffung der Liegenschaftssteuer sowie der tiefen Kapital- und Gewinnsteuer im gesamtschweizerischen Vergleich ohnehin sehr moderat aus.

Stellungnahme zur Volksinitiative

Die Analyse des Wohnungsmarktes im Kanton Luzern zeigt, dass das Wohnungsangebot in den vergangenen Jahren stärker gestiegen ist als die Nachfrage. Die aktuelle Leerwohnungsziffer (Miet- und Eigentumswohnungen) beläuft sich auf 1,15 Prozent. Dies ist der höchste Wert seit 2006 und hat bereits zu einer Senkung der Mieten von Neubauwohnungen geführt.

Die Wohnbauförderung ist primär Gemeindesache: Das Planungs- und Baugesetz räumt den Gemeinden denn auch entsprechende Kompetenzen und viele Gestaltungs- und Förderungsmöglichkeiten ein. Ab 2018 können die Gemeinden auch Mehrwertabgaben, die ihnen aus Ein-, Um- und Aufzonungen zufliessen werden, zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus einsetzen. Der Kanton Luzern verfügt im Gegensatz zu den Gemeinden nur über sehr wenige eigene Wohnungen und nur über einen verschwindend kleinen Anteil an Wohnbauland und kann keinen wesentlichen Beitrag im Sinn der Initiative leisten. Trotzdem versucht der Kanton Luzern bereits heute, den gemeinnützigen Wohnungsbau bei der Vergabe von Wohnbauland zu unterstützen (derzeit z.B. auf dem Grundstück Obfildern in Ebikon, wo 130 Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau geplant sind).

Die Abgabe von vergünstigtem Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger durch den Kan-

ton Luzern und die Gemeinden ist bereits heute möglich. Der Vollzug liegt im Ermessen der zuständigen Behörde (Regierungsrat, Gemeinderat). Es braucht dafür keine ergänzenden oder neuen gesetzlichen Grundlagen.

Angesichts der angespannten Finanzlage stellt die Äufnung eines Fonds über jährliche Einlagen aus dem Staatsvoranschlag für den Kanton eine hohe finanzielle Belastung dar. Gemeinnützige Wohnbauträger haben jedoch bereits heute verschiedene Möglichkeiten, sich günstig Kapital zu beschaffen. Sie bekunden derzeit kaum Finanzierungsprobleme und werden von den institutionellen Kapitalgebern als Partner sehr geschätzt.

Beschlüsse des Kantonsrates

Im Kantonsrat unterstützten die SP- und die Grünen-Fraktion die Volksinitiative, während die CVP-, die SVP-, die FDP- und die GLP-Fraktion sie ablehnten.

Die Befürworterinnen und Befürworter der Volksinitiative führten die folgenden Hauptargumente für die Initiative ins Feld:

- Die Mietzinse sind in den letzten zehn Jahren um 30 Prozent gestiegen und gehen nun lediglich auf dieser Höhe ein wenig zurück.
- Nur im Hochpreissegment besteht ein Überangebot an Wohnungen; es mangelt hingegen an bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern und für ältere und behinderte Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen.
- Die Mietpreise von Genossenschaftswohnungen sind bis zu einem Viertel tiefer als jene auf dem freien Wohnungsmarkt.
- Nicht nur die Stadt Luzern ist vom Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen betroffen, sondern auch Agglomerationsgemeinden und Sursee.
- Der Kanton schiebt die Aufgabe der gemeinnützigen Wohnbauförderung, die in der Bundesverfassung steht, den Gemeinden zu, welche aber zum Teil auch kaum mehr über geeignetes Land verfügen.

Die Gegnerinnen und Gegner nannten für die Ablehnung der Volksinitiative die folgenden Hauptgründe:

- Der Kanton besitzt nur sehr wenig Wohnbauland; deshalb hätte ein Vorkaufsrecht für Gemeinden oder der direkte Verkauf von Liegenschaften an gemeinnützige Bauträger keinen merklichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt.
- Die Wohnbauförderung ist in erster Linie Aufgabe der Gemeinden. Das Planungs- und Baugesetz räumt den Gemeinden entsprechende Kompetenzen ein. Weitere gesetzliche Bestimmungen braucht es dazu nicht.
- Ein kantonaler Fonds ist unnötig, weil die Wohnbaugenossenschaften bei den derzeitigen tiefen Zinsen zu sehr günstigen Bedingungen Geld am Kapitalmarkt aufnehmen können.
- Die finanzielle Situation des Luzerner Staatshaushaltes erlaubt es nicht, einen Fonds jährlich mit 11 Millionen Franken zu äufnen; es bestände die Gefahr, dass erhebliche Mittel im Fonds für gemeinnützigen Wohnungsbau zweckgebunden würden, für die letztlich kein Bedarf vorhanden wäre und die für andere Staatsaufgaben dringend benötigt werden.

In der Schlussabstimmung lehnte der Rat die Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle» mit 88 gegen 23 Stimmen ab.

Der Standpunkt des Initiativkomitees

Das Initiativkomitee «Zahlbares Wohnen für alle» schreibt zur Begründung seiner Initiative:

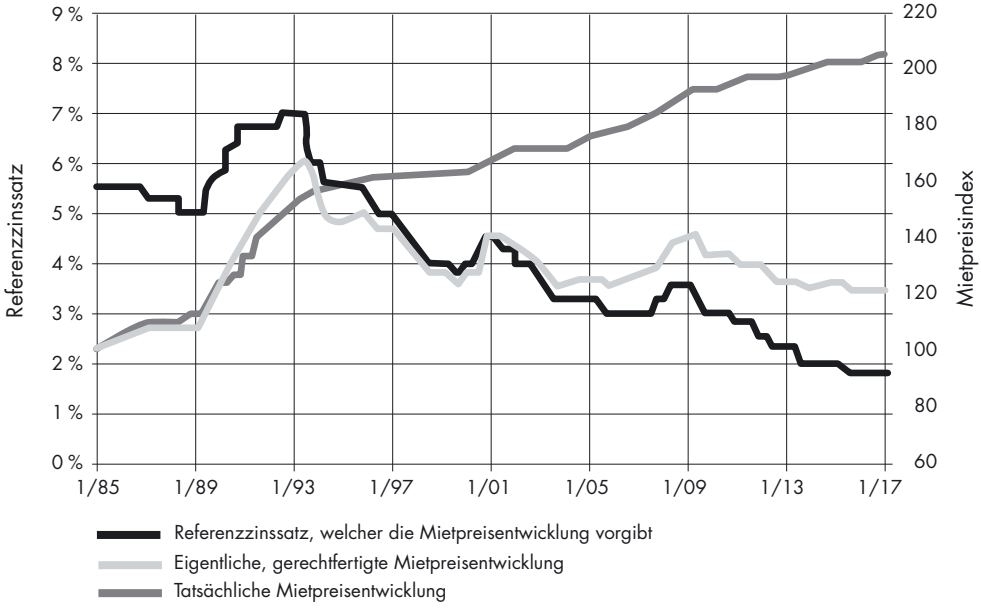
Wohnungsnot im Kanton Luzern

Im Kanton Luzern eine bezahlbare Wohnung zu finden ist alles andere als ein Kinderspiel. Entweder aus eigener Erfahrung oder von Bekannten her kennen wir alle genügend Beispiele, die zeigen, dass der Wohnungsmarkt nicht mehr funktioniert.

Zwar stieg zuletzt über den ganzen Kanton betrachtet die Leerwohnungsziffer wieder über die Hürde von einem Prozent. Weiterhin herrscht aber besonders bei Familienwohnungen eine Wohnungsnot. Und insbesondere im Agglomerationsgürtel um Luzern, im Gebiet Sursee/Sempachersee oder Rottal/Wolhusen bleibt die Lage angespannt.

Explodierende Mietpreise

Hinzu kommt, dass die Mietpreise in den letzten Jahren massiv gestiegen sind. Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche liegt im Kanton Luzern 2015 ein Viertel höher als noch im Jahr 2000, trotz sinkendem Referenzzinssatz. Die Raiffeisenbank geht in einer Studie davon aus, dass die Mieten etwa 40 % zu hoch sind. Konkret hätten seit 2009 die Mieten gesamtschweizerisch um 7 Milliarden Franken sinken müssen, stattdessen sind sie um 2,5 Milliarden angestiegen.



Wohnimmobilien Schweiz – 1Q17

Bewährte Luzerner Genossenschaftstradition

Dass die Situation am Wohnungsmarkt nicht noch schlimmer ist, liegt zu einem grossen Teil an den Luzerner Wohnbaugenossenschaften. Die Mieterinnen und Mieter sind gleich Teilhaber der Genossenschaften. Gewinne werden reinvestiert und verhindern damit Spekulation. Deshalb sind die Mietpreise 20 % günstiger als bei anderen Vermietern. Auch liegt der Anteil Familienwohnungen bei Genossenschaften deutlich höher als im restlichen Wohnungsmarkt. Rund 60 Wohnbaugenossenschaften aus dem Kanton Luzern sind in den beiden grossen nationalen Dachverbänden organisiert. Diese sind sowohl in den Agglomerationen wie auf dem Land verankert.

Was will die Initiative

Die Initiative «Zahlbares Wohnen für alle» will mit drei Massnahmen dazu beitragen, dass Wohnungsnot und explodierende Mieten bald der Vergangenheit angehören.

Haupthindernis für viele Wohnbaugenossenschaften ist heute der Zugang zu Grundstücken. Darum will die Initiative, dass der Kanton den gemeinnützigen Wohnbauträgern geeignete Grundstücke verkauft oder im Baurecht abgibt. Lokal kann bereits ein einziges Grundstück viel bewirken.

Zahlreiche Gemeinden haben erkannt, dass durch die Wohnungsnot gerade junge Familien wegziehen müssen und wollen etwas dagegen machen. Deswegen will die Initiative zweitens den Gemeinden ein Vorkaufsrecht bei kantonalen Grundstücken geben, wenn sie damit gemeinnützigen Wohnungsbau fördern.

Drittens will die Initiative einen Wohnraumfonds schaffen, dank dem Projekte für gemeinnütziges Wohnen gefördert werden können. Während 10 Jahren soll 0,1 Promille des Gebäudeversicherungswerts einbezahlt werden. Pro Jahr kommen so rund 10 Millionen Franken zusammen. Damit kann der Kanton weitere Grundstücke kaufen oder zinslose Darlehen gewähren. Das Geld bleibt also als Volksvermögen erhalten.

Jetzt besteht Handlungsbedarf

Bauen ist eine Generationenaufgabe. Der Wohnbedarf von morgen muss bereits heute geplant werden. Die Initiative «Zahlbares Wohnen für alle» sorgt dafür, dass der Kanton Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträger bei der «Hilfe zur Selbsthilfe» unterstützt. Dieser Ansatz hat sich in der Vergangenheit bewährt und soll in Zukunft forciert werden.

Mehr Infos: www.zahlbares-wohnen.ch

Empfehlung des Regierungsrates

Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus braucht es keine ergänzenden oder neuen gesetzlichen Grundlagen im Sinn der Initiative. Der Kanton Luzern hat bereits heute von allen Kantonen den dritthöchsten Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand. Die Leerwohnungsziffer steigt, die Angebotsmieten reduzieren sich, und diese Tendenz wird in den kommenden Jahren anhalten. Die Wohnbauförderung ist in erster Linie Gemeindesache. Der Kanton Luzern verfügt im Gegensatz zu den Gemeinden nur über sehr wenige eigene Wohnungen und nur über einen verschwindend kleinen Anteil an Wohnbauland und kann keinen wesentlichen Beitrag im Sinn der Initiative leisten. Wenn sich eine Gelegenheit zur Vergabe von Wohnbauland bietet, unterstützt der Kanton Luzern den gemeinnützigen Wohnungsbau dennoch bereits heute nach Kräften. Die derzeitige finanzielle Lage des Kantons Luzern lässt aber keine weiter gehende Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger zu.

In Übereinstimmung mit der grossen Mehrheit des Kantonsrates (88 gegen 23 Stimmen) empfehlen wir Ihnen aus allen diesen Gründen, sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger, die Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle» abzulehnen und die Abstimmungsfrage mit Nein zu beantworten.

Luzern, 12. Dezember 2017

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Guido Graf
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

Initiativtext

Gestützt auf § 21 der Verfassung des Kantons Luzern stellen die Initiantinnen und Initianten in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs folgendes Begehren auf Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (SRL Nr. 897):

§ 4 *Massnahmen*

Absatz 1

e. geeignetes Land oder geeignete Liegenschaften des Kantons zu tragbaren Bedingungen an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträger veräussert oder im Baurecht abgegeben werden.

Absatz 1a

[1a] Der Kanton räumt den Gemeinden zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus ein Vorkaufsrecht bei kantonalen Grundstücken ein.

§ 12 *Finanzierung*

[1] Die Massnahmen gemäss § 4 werden durch einen Fonds finanziert. Der Kantonsrat weist dem Fonds mit dem Staatsvoranschlag jährliche Einlagen zu.

[2] Die jährlichen Einlagen betragen während 10 Jahren wenigstens 0,1 Promille der bei der Gebäudeversicherung versicherten Versicherungswerte.

[3] Darlehensrückzahlungen und Zinsen fliessen in den Fonds zurück.

[4] Darlehen und Abschreibungsbeiträge werden gewährt, soweit Mittel des Fonds zur Verfügung stehen.

[5] Der Regierungsrat erstattet jährlich mit dem Budget Bericht über den Stand des Fonds.

[6] Der Regierungsrat kann Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit der Fondsverwaltung beauftragen.

[7] Die dem Kanton aus diesem Gesetz erwachsenden Ausgaben sind in den Staatsvoranschlag aufzunehmen.

Kontakt

KANTON LUZERN

Staatskanzlei
Bahnhofstrasse 15
CH-6002 Luzern

Telefon
041 228 51 11
041 228 60 00

E-Mail
staatskanzlei@lu.ch
information@lu.ch

Internet
www.lu.ch

Achtung:
Bei Fragen zum Versand der Abstimmungsunterlagen (z.B. fehlendes Material) wenden Sie sich bitte an Ihre Gemeinde.