KANTON LUZERN

Kantonsrat

KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom 11. September 2017
Kantonsratspräsidentin Vroni Thalmann-Bieri

B 75 Volksinitiative “Zahlbares Wohnen für alle”; Entwurf Kantonsratsbeschluss / Finanzdepartement

Für die Kommission Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit (GASK) spricht Kommissionspräsident Urs Dickerhof.

Urs Dickerhof: Die GASK hat in zwei Sitzungen die Initiative „Zahlbares Wohnen für alle“ beraten. Den Initianten wurde die Möglichkeit gegeben, ihre Initiative zu begründen und die Motivation und die Argumente aus ihrer Sicht darzulegen. Zusammengefasst: Es fehlt an verfügbarem Bauland zu vernünftigen Konditionen. Es wird ein Wohnraumfonds verlangt, der gemeinnützige Wohnbauträger beim Kauf von Land und Liegenschaften mit langfristigen, zinsgünstigen Darlehen und Abschreibungsbeiträgen unterstützt. Zudem soll der Kanton den Genossenschaften eigenes Land zu tragbaren Bedingungen verkaufen oder im Baurecht abgeben. Den Gemeinden soll ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. So können auch sie eine aktive Bodenpolitik betreiben, und der Ausverkauf unseres wertvollen Bodens an Immobilienspekulanten kann verhindert werden. In der Diskussion stellten die Initianten selber fest, dass es heute nicht extrem viele Grundstücke gibt, die dem Kanton gehören, es sind gerade einmal zwei. Darum wäre vorgesehen, dass man beispielsweise einen Fonds äufnen würde, um Land vom Kanton zu erwerben und das zu ändern. Der Kanton soll zudem selber bauen und nicht Investoren, damit auch der Gewinn bei der Bevölkerung bleibt. Andererseits hat uns die Regierung auf die Probleme der Initiative hingewiesen: die fehlenden Rahmenbedingungen, die mangelnden Landreserven und die Probleme bei einer eventuellen Umsetzung. Man stelle sich vor, wenn der Kantonsrat über Landkauf, den Preis und über Bauprojekte diskutieren müsste. Aus Sicht der Regierung ist die Initiative so nicht umsetzbar, weil nicht praktikabel. Die Regierung verweist auf die gute und zielführende Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und den Wohnbaugenossenschaften. Diese soll erhalten werden. Gemäss Statistik ist der Kanton Luzern in Bezug auf Wohnbaugenossenschaften doppelt so gut wie der schweizerische Durchschnitt, und die bevorzugte Abgabe von Bauland durch Gemeinden an Wohnbaugenossenschaften ist heute schon möglich. Zusammenfassend kann man sagen, dass für die einen der Problematik des bezahlbaren Wohnraums zu wenig Beachtung geschenkt wird, die anderen möchten einen Gegenvorschlag, und die Dritten lehnen die Initiative insgesamt ab, weil sie unnötig sei. Die Initiative, so wie sie jetzt ausgelegt ist, fand keine Mehrheit in der Kommission. Dem Antrag der Regierung, nämlich die Initiative abzulehnen, wurde zugestimmt, und der Entwurf für den Kantonsratsbeschluss wurde ohne Änderung unterstützt.

Für die CVP-Fraktion spricht Marlis Roos Willi.

Marlis Roos Willi: Da will die SP alles zentralisieren, fusionieren und urbanisieren – man kann nicht einmal mehr eine Identitätskarte auf einer Gemeindeverwaltung bestellen –, und dann hat sie Dichtestress. Ja, in der Stadt und in der Agglomeration ist Wohnraum für Familien knapp und oft fast nicht mehr bezahlbar. Da haben die Initianten der SP nicht

einmal unrecht. Aber die Initiative geht weder den Ursachen auf den Grund noch löst sie bestehende Probleme. Sie würde bei einer Annahme ziemlich wirkungslos verpuffen, denn erstens hat der Kanton fast keine Grundstücke, welche betroffen wären; wie der Kommissionspräsident gerade erwähnte, sind es nur zwei. Zweitens ist die Wohnbauförderung Sache der Gemeinden, und drittens ist der vorgeschlagene Fonds weder sinnvoll noch nötig. Sie merken es, die CVP-Fraktion wird die Initiative „Zahlbares Wohnen für alle" einstimmig und überzeugt ablehnen, weil sie nur gut tönt, aber nicht gut ist. Es ist ein Fakt, dass es Gegenden im Kanton Luzern gibt, in welchen der Wohnraum exorbitant teuer ist, und es stimmt, dass Familien mit Mietzinszahlungen an ihre Grenzen kommen. Aber da hilft es gar nicht, wenn der Kanton generell seine Grundstücke den Gemeinden abgibt, sondern es braucht bedürfnisgerechte Massnahmen. Wohnbaugenossenschaften sind sinnvolle und geeignete Organisationen, welche bezahlbares Wohnen in durchmischten Quartieren ermöglichen. Das bestreiten wir nicht. Schauen Sie sich einmal um, wie viele CVP-Mitglieder sich in den vielen Wohnbaugenossenschaften auf dem Land und in der Stadt engagieren. Ich bin diesen engagierten Personen dankbar und schätze ihre Arbeit. Die Abgabe von geeignetem Bauland durch Gemeinden oder den Kanton an Wohnbaugenossenschaften ist mit den heutigen gesetzlichen Grundlagen ohne weiteres möglich. Da brauchen wir keine neuen Gesetze und keine „Handschellen", welche guten Lösungen möglicherweise gar im Weg stehen. Wohnbaugenossenschaften sind auf kommunaler Ebene aktiv, und das ist auch der richtige Ort, dort gehören sie hin und können sie ihren Auftrag lokal und individuell wahrnehmen. Dann zum Fonds: Die Initianten stellen sich vor, dass der Kanton Luzern in den nächsten zehn Jahren jedes Jahr 11 Millionen Franken für die Wohnbauförderung in den Gemeinden bindet. Diese Forderung mutet im heutigen finanzpolitischen Umfeld fast ein bisschen realitätsfremd an. Es wäre eine Zweckbindung von Geldern, die es gar nicht braucht, denn der Kanton hat nur ganz wenige geeignete Grundstücke, und die Wohnbaugenossenschaften können sich im aktuellen Hypothekarumfeld Geld zu sehr attraktiven Bedingungen beschaffen. Wir finden die Initiative unnötig und wirkungslos und lehnen sie darum einstimmig ab.

Für die SVP-Fraktion spricht Armin Hartmann.

Armin Hartmann: Selten war die SVP mit der Regierung so einig in der Beschreibung der Ausgangslage und in den Schlussfolgerungen und dem Antrag an den Kantonsrat wie bei der Botschaft B 75. Zur Ausgangslage: Auch für die SVP ist es ein berechtigtes Anliegen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Der Staat muss im Auge behalten, wie sich die Preise für Wohnen im Kanton entwickeln. Wie die Regierung aber aufzeigt, hat sich das Problem in der letzten Zeit eher entspannt, und die Indikatoren für die Zukunft zeigen eine weitere Beruhigung des Wohnungsmarktes. Für eine Volksinitiative ist das Timing fast alles. Doch bei dieser Initiative ist das Timing ganz schlecht. Die Ausgangslage rechtfertigt den Staatseingriff und die resultierenden Kosten in keiner Weise. Zur Lösung: Die Initiative ist auch inhaltlich kein taugliches Instrument, um zur Lösung des Anliegens beizutragen. Wir können uns hier der Analyse der Regierung anschliessen und müssen diese nicht wiederholen. Der Kanton Luzern kann und soll sich in diesem Bereich nicht weiter engagieren, weshalb die Initiative abzulehnen ist. Offen bleibt die Frage, welches geeignetere Instrumente wären. Diese Frage müssen sich in erster Linie die Initianten stellen. Wenn Wohnen bezahlbar bleiben soll, gäbe es grundsätzlich zwei Ansätze: Variante eins wäre, man reduziert die Nachfrage nach Wohnraum, indem sich weniger Personen in der Schweiz aufhalten. Entsprechende Vorschläge der SVP wurden in der Vergangenheit entweder abgelehnt oder nicht umgesetzt. Mit der zweiten Variante sorgt man dafür, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Dass dem lange nicht so war, daran trägt der Staat eine wesentliche Mitschuld. Er hat nichts oder zumindest nur sehr wenig dazu beigetragen, dass das Bauen von Wohnungen attraktiver wurde. Das Bauen von Wohnungen wurde mit neuen Abgaben belastet, und Bauherren müssen ständig neue, kostentreibende Vorgaben einhalten. Bei einem normalen Zinsniveau führte das dazu, dass das Bauen von Wohnungen einfach zu wenig attraktiv war. Es brauchte letztlich eine langanhaltende Tiefzinsphase, die dafür gesorgt hat, dass wieder genug in Immobilien investiert wurde. Es ist heute nicht

absehbar, was passieren wird, wenn die Zinsen wieder ansteigen. Sollte sich das Problem wirklich verschärfen, wird die SVP die bewährten Vorschläge machen, um das Bauen von Wohnungen attraktiver zu gestalten: steuerliche Entlastungen, Deregulierung im Bauwesen und allenfalls eine Lockerung der restriktiven Raumplanung. Aber das ist Zukunftsmusik. Heute geht es nur darum, eine Stellungnahme zur Botschaft B 75 abzugeben, und diese kann von der SVP klar formuliert werden: Die SVP tritt auf die Vorlage ein und wird dem Kantonsratsbeschluss gemäss Entwurf der Regierung zustimmen, die Initiative also ohne Gegenvorschlag ablehnen.

Für die FDP-Fraktion spricht Helen Schurtenberger.

Helen Schurtenberger: Die FDP-Fraktion würdigt die Haltung der Regierung. Die Wohnbaugenossenschaften haben in der Schweiz eine lange Tradition. Es sind gemeinnützige Genossenschaften, welche Bauland zu kostengünstigen Preisen erwerben können, um dann Wohnhäuser zu erstellen, welche sie zu angemessenen Mietzinsen an Familien, Rentner und sozial Schwächere vermieten. Die Initianten sind der Ansicht, dass der bezahlbare Wohnraum für Familien jetzt und auch in Zukunft nicht mehr vorhanden sei und Familien die Mietzinse nicht mehr bezahlen könnten. Sie müssten dann das gewohnte Umfeld verlassen, um an einen Ort zu ziehen, wo sie bezahlbaren Wohnraum finden können. Dies sei vor allem für Kinder, Vereine und das soziale Netzwerk nicht gut. Kinder würden ihre Umgebung verlieren und müssten sich wieder neu anpassen. Unserer Meinung nach ist es nicht nur die Miete, welche Familien von den Ballungszentren wegziehen lässt. Viele Familien ziehen die ländliche Umgebung, wo sich ihre Kinder freier bewegen und die Natur erleben können, den städtischen Ballungszentren vor. Auf dem Land sind zudem die Mieten etwas billiger. Dies ist ein schöner Nebeneffekt. Die SP fordert in ihrer Volksinitiative „Zahlbares Wohnen für alle“, dass Liegenschaften zu tragbaren Bedingungen an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträger veräussert oder im Baurecht abgegeben werden. Den Gemeinden soll ein Vorkaufsrecht für kantonale Grundstücke gewährt werden. Zudem soll der Kanton für die Finanzierung einen Fonds äufnen. Dieser soll sich aus jährlichen Einlagen von 0,1 Prozent der Gebäudeversicherungssumme der kantonalen Grundstücke finanzieren. Dies würde einer Summe von 11 Millionen Franken entsprechen. Hier fragen wir uns, wie das der Kanton in der jetzigen schwierigen finanziellen Lage machen soll. Viele Gründe sprechen gegen die Initiative. Die Botschaft B 63 „Für zahlbares und attraktives Wohnen“ wurde im Jahr 2008 bereits klar durch den Kantonsrat abgelehnt. Die Argumente damals – die zur Verfügung stehenden Strukturen genügten und es bestünde kein Handlungsbedarf für weitere Instrumente – können auch jetzt wieder angewendet werden. Zurzeit werden im Kanton Luzern und auch in ländlichen Regionen enorm viele Wohnungen gebaut. Das Angebot ist in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Es ist bekannt, dass das Angebot und die Nachfrage die Mietzinse steuern. Auch die Hypothekarzinsen sind auf dem tiefsten Punkt seit Jahren. Das Mietzinsniveau ist in den letzten Jahren bereits gesunken. Die Gemeinden passen zudem ihre Mietzinsrichtlinien für die wirtschaftliche Sozialhilfe laufend den kommunalen Gegebenheiten an. Wie bereits gesagt, ist eine Äufnung eines Fonds absolut unwirtschaftlich. Mit einer Fondseinlage bindet man Mittel, die zweckgebunden sind. Sollte der Kanton so wie jetzt in einer finanziellen Krise stecken, könnte er diese Gelder nicht für anderes antasten. Weiter ist anzumerken, dass der Wohnraumbedarf einer Person gegenüber früher massiv angestiegen ist. Immer mehr Menschen wohnen allein. Diese gesellschaftliche Entwicklung macht sich im Wohnraumbedarf zusätzlich bemerkbar. Zudem verteuern überregulierende Vorschriften und Bestimmungen und Verfahren neue Wohnungen unnötig. Die FDP würde es begrüssen, wenn diesbezüglich nachhaltige Korrekturen angebracht würden. Die FDP-Fraktion tritt auf die Botschaft ein, unterstützt die Haltung der Regierung und lehnt die Initiative ab. Einmal mehr gilt es, Wünschbares von Machbarem zu unterscheiden, denn auch wenn man davon ausgehen würde, dass der Staat alles regeln muss, müsste das Geld dafür zuerst vorhanden sein, bevor man solche kostentreibende Projekte lanciert.

Für die SP-Fraktion spricht Yvonne Zemp Baumgartner.

Yvonne Zemp Baumgartner: Die SP empfiehlt Ihnen als Initiantin dieser Initiative

selbstverständlich die Annahme. Es geht darum, ein Zeichen zu setzen, dass es der Regierung ernst ist mit bezahlbarem Wohnen. Es geht weniger darum, wie viele Grundstücke der Kanton aktuell hat und dass er nur dann etwas tun soll, wenn dadurch eine riesige Wirkung erzielt werden kann. Es geht um eine Grundhaltung, und es geht darum, Lösungen anzubieten für ein ernsthaftes Problem vieler Luzernerinnen und Luzerner. Ist die Initiative zu offen formuliert, heisst es, sie ist ungenau und deshalb abzulehnen. Ist sie zu verbindlich, heisst es, sie ist zu einschränkend und ist deshalb abzulehnen. Die Regierung bleibt in der Botschaft unklar in ihrer Haltung. Einerseits hat man fast den Eindruck, es gäbe das Problem gar nicht oder nicht mehr. Andererseits argumentiert die Regierung mit den Finanzen, welche ein Handeln momentan nicht zulassen. Dazu kommt auch noch die Haltung: „Eigentlich wäre es schon wichtig zu handeln, aber nicht so ... “. Deshalb hätte die Regierung durchaus auch einen Gegenvorschlag ausarbeiten können. In diesem Sinn werden wir allenfalls auch den Gegenvorschlag der Grünen unterstützen, wenn dieser eher eine politische Mehrheit findet und die Regierung die Finanzierung selber bestimmen kann und nicht über den Betrag der Gebäudeversicherungssumme, wie es die Initiative verlangt. Die Gemeinden argumentieren, sie könnten erst handeln, wenn der Kanton etwas tut, und der Kanton versteckt sich hinter dem Argument, es sei Sache der Gemeinden. Wir finden, beide Ebenen haben die Pflicht zu handeln. Es geht hier um ein Bekenntnis, dass es vielen Menschen im Kanton Luzern nach wie vor schwerfällt, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Bezahlbar heisst heute laut den Empfehlungen der Budgetberatung, dass die Wohnungsmiete höchstens einen Viertel des Einkommens ausmachen sollte, mit Betonung auf sollte, denn schon heute leben vor allem Familien mit mittleren Einkommen mit Kindern in Wohnungen, die einen Drittel oder gar noch mehr des Einkommens ausmachen. Somit wird das Geld knapp für die übrigen Auslagen. Das Parlament und die Regierung beteuern immer wieder die Bedeutung des Mittelstandes. Mit dieser Initiative können wir aktiv etwas für diese Leute tun. Mietwohnungen sind ein knappes Gut, und die Preise haben oft nichts mehr mit den effektiven Kosten zu tun. Es sollte der Grundsatz gelten Marktmiete statt Kostenmiete. Auch wenn viel gebaut wird, so handelt es sich dabei doch oft um teure Wohnungen, die frei sind. Der freie Wohnungsmarkt verlangt bis einen Viertel höhere Mieten als Genossenschaften. Ein Bericht der Raiffeisenbank spricht sogar von 40 Prozent. Wir haben in der Botschaft nirgends gelesen, dass bezahlbarer Wohnraum auch ein Wirtschaftsfaktor ist. Somit setzen sich auch Arbeitgeber für bezahlbares Wohnen ein, damit sie als Arbeitgeber in der Region attraktiv bleiben. Der Kanton sollte sein Möglichstes tun, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern und zu unterstützen, erstens durch die Veräusserung seiner Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht an Organisationen, welche sich dem bezahlbaren Wohnen verpflichten, in der Regel Wohnbaugenossenschaften. Zweitens sollte der Kanton diesen Organisationen, vor allem aber kleineren Wohnbaugenossenschaften, finanzielle Mittel zur Verfügung stellen, damit sie in Zukunft auch grössere Projekte verwirklichen können und sowohl Neu- als auch Umbauten kostengünstig erstellen können. In einem dritten Schritt ist es denkbar, dass der Kanton mit Geldern aus diesem Fonds auch private Grundstücke für bezahlbares Wohnen kaufen kann. Mit diesem Betrag aus der Gebäudeversicherungssumme ist eine vertretbare Finanzierung gesichert. Auch wenn sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt etwas entspannt hat, gibt es vor allem teure bis sehr teure Wohnungen, die leer stehen. Für Familien mit Kindern, Betagte und Bürgerinnen und Bürger mit mittlerem und tiefem Einkommen ist der Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt. Die SP ist der Auffassung, dass Parlament und Regierung ein Zeichen setzen und sich dieser gesellschaftlichen Problematik annehmen sollen. Dies wäre nicht zuletzt auch ein Zeichen für die Gemeinden, dass sie sich ebenfalls engagieren sollen. In diesem Sinn empfiehlt die SP-Fraktion, die Initiative anzunehmen.

Für die Grüne Fraktion spricht Christina Reusser.

Christina Reusser: Die Ausführungen des Regierungsrates, welcher heute keine Probleme bei den preisgünstigen Wohnungen sieht, teilen wir ganz und gar nicht. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist alles andere als entspannt, und die allgemeine Senkung der Mietpreise, wie in der Botschaft ausgeführt, findet in der Realität nicht statt.

Tatsächlich sind nur die Preise der neu ausgeschriebenen Wohnungen leicht gesunken, diese sind aber in den letzten zehn Jahren um 30 Prozent gestiegen. Auch wenn keine generelle Wohnungsknappheit besteht, mangelt es doch an bezahlbarem und geeignetem Wohnraum für Familien, ältere und behinderte Menschen sowie Personen in Ausbildung. Die vielen Wohnungen, die zurzeit im Kanton Luzern gebaut werden, sind alle im teuren Segment. Der wohnungspolitische Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten hat 2013 in Zusammenarbeit mit dem Städteverband eine Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden durchgeführt. Die Umfrage zeigt, dass fast 80 Prozent der antwortenden Städte die Wohnungsmarktlage auf ihrem Gebiet als angespannt bezeichneten. Ein Mangel wurde vor allem bei den preisgünstigen Mietwohnungen und beim preisgünstigen Wohneigentum festgestellt. Dies betrifft namentlich die Regionen Nordwest- und Zentralschweiz und Zürich sowie die Region rund um den Genfersee. In diesen Gebieten befinden sich auch zahlreiche Städte mit einer im Vergleich zum Schweizer Mittel unterdurchschnittlichen Leerwohnungsziffer. An der Umfrage haben die Stadt Luzern und die Gemeinden Kriens, Horw und Sursee teilgenommen. Auf die Frage, ob ein Vorkaufsrecht für die Städte und Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Bauland und Liegenschaften eingeführt werden sollte, fanden 60 Prozent der Zentralschweizer Städte und Gemeinden, dass dies eine zweckmässige Massnahme sein könnte. Auch wurde von über 80 Prozent der Zentralschweizer Städte und Gemeinden, welche an der Umfrage teilnahmen, gewünscht, dass sowohl der Bund als auch der Kanton Luzern politisch den Handlungsbedarf erkennen und aktiv werden. Die Kantone Genf, Neuenburg und Anfang 2017 nun auch der Kanton Waadt haben reagiert und unter anderem das Vorkaufsrecht für die Gemeinden rechtlich verankert. In Genf besteht dieses schon seit Längerem. Das fehlende Bauland ist für die Wohnbaugenossenschaften das grösste Hindernis, um mehr bauen zu können. Mit einem Vorkaufsrecht für die Gemeinden kann der Kanton Abhilfe schaffen. Will jemand ein Grundstück verkaufen, so kann die öffentliche Hand dieses zum selben Preis kaufen, zu dem ein Dritter dieses gekauft hätte. Der Verkäufer erleidet keine Einbusse. Den Gemeinden kommt bei der Bewältigung wohnungspolitischer Herausforderungen eine zentrale Rolle zu. Sie wissen am besten, welche Bedürfnisse durch den lokalen Markt nicht abgedeckt werden. Der Kanton könnte mit der Einräumung eines Vorkaufsrechts – ohne zusätzliche Belastung seines Haushalts – jene Gemeinden unterstützen, die nicht mehr über eigene Landreserven verfügen und bestehende Angebotslücken selber oder in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen oder anderen Investoren schliessen möchten. Ein allfälliges Vorkaufsrecht wird die freie Preisbildung nicht behindern, wenn gewisse Bedingungen geschaffen werden, die einzuhalten sind. Infrage kommt daher nur ein preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht, das heisst, die Gemeinde müsste den Preis bezahlen, den ein Privater auch bezahlen würde, und deshalb ist es kein Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Das Argument, dass es ja bereits heute möglich sei, stimmt so nicht. Um das Vorkaufsrecht für die Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzuführen, muss eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, denn eine solche haben wir im Kanton Luzern nicht. Der gemeinnützige Wohnungsbau wie ihn Genossenschaften pflegen, setzt einen Gegenpol zum renditeorientierten Wohnungsmarkt und lässt seine Mieter von den tiefen Hypothekarzinsen profitieren. Wie die Ausführungen zeigen, unterstützen wir das Grundanliegen der Initiative, erachten jedoch den Ansatz, das Vorkaufsrecht lediglich auf die kantonalen Grundstücke zu begrenzen, als zu eingeschränkt. Die Grüne Fraktion verzichtet im Sinn eines Kompromisses auf die Äufnung eines Fonds, obwohl dies absolut notwendig wäre. Mit diesem Kompromiss sollte es auch der CVP und der FDP möglich sein, der Ausarbeitung eines Gegenvorschlags zuzustimmen. Wir sind für Eintreten und fordern gemäss unserem Antrag die Ausarbeitung eines Gegenvorschlags zur Initiative.

Für die GLP-Fraktion spricht Markus Baumann.

Markus Baumann: Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entspricht einer Wohnraumpolitik, die auch von der GLP unterstützt wird, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht nur preisgünstigen Wohnraum anbieten, sondern auch massgeblich zur sozialräumlichen Durchmischung beitragen. Die Wohnbauförderung respektive der

gemeinnützige Wohnungsbau sind dabei primär Aufgaben der Gemeinden. Die Gemeinden nehmen eine Schlüsselrolle ein sowohl als Behörde als auch als Grundeigentümerin und Partnerin für konkrete Projekte. Über eine Abgabe öffentlicher Grundstücke an gemeinnützige und innovative Bauträger haben die Gemeinwesen die Möglichkeit, auf Entwicklungen in der Wohnungsnachfrage zu reagieren und das Angebot aktiv zu steuern. Gemeinwesen mit einem hohen Anteil an eigenen Grundstücken können einfacher mehr bezahlbaren Wohnraum erwirken und mögliche soziale Verdrängungseffekte sowie erhöhte Sozialausgaben verhindern. Zur Erreichung dieser Ziele sind aus grünliberaler Sicht einzelne staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sinnvoll, sofern sie die richtigen Anreize setzen und Lenkungseffekte erzielen, beispielsweise ein Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau, ein Ausnützungsbonus für preisgünstige Wohnungen oder ein Bonus für Wohnungsbau mit Nachhaltigkeits-Labels, das heisst mit Anforderungen an den Wohnungsbau. Auflagen für einen ausgewogenen Wohnungsmix bei Ein- und Umzonungen haben wir in der letzten Session bei der Behandlung der Botschaft B 72 diskutiert, so die Unterstützung von Leuchtturmprojekten mit geeigneten Rahmenbedingungen für innovative Wohnbauprojekte oder die Möglichkeit für autofreies Wohnen. Die in der Volksinitiative „Zahlbares Wohnen für alle“ gestellten Forderungen unterstützen wir nicht. Die GLP sieht die Gemeinden in der Pflicht, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Das Planungs- und Baugesetz räumt den Gemeinden auch entsprechende Kompetenzen ein. Bereits heute besteht die Möglichkeit, gemeinnützige Wohnbauträger durch den Kanton finanziell zu unterstützen. Aber ein neuer Fonds, der gemeinnützige Wohnbauträger beim Kauf von Land und Liegenschaften unterstützt, wird auch aus unserer Sicht nicht benötigt. Zudem ist uns das vorgeschlagene Finanzierungsmodell zu ungenau. Wir stellen primär die erhoffte Wirkung der Initiative infrage. Die GLP lehnt die Volksinitiative „Zahlbares Wohnen für alle“ ab, ebenso den Antrag von Christina Reusser, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Die GLP sieht die Gemeinden in der Pflicht, gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum zu fördern und entsprechende Anreize dafür zu schaffen. Dabei ist für die nachhaltige Bodenpolitik der Gemeinden die Siedlungsentwicklung, speziell in ländlichen Räumen und Agglomerationen, konsequenter nach innen zu richten. Wohnen, Arbeiten und Freizeit sollten im nahen Umfeld verfügbar sein.

Michael Töngi: Hier noch einige Zahlen zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt, die sich ja gemäss gerade gemachter Aussagen entspannt haben soll. In der Stadt Zürich kostet eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung 1400 Franken, eine leer stehende 3-Zimmer-Wohnung kostet jedoch 2600 Franken. Dieses Beispiel zeigt, wie die Preise tatsächlich auseinandergehen und in welchem Preissegment sich die steigende Leerwohnungsquote befindet. Die Mietpreisstatistik ist weiterhin ansteigend. Der Mietpreisindex ist innerhalb eines Jahres trotz sinkender Zinsen nochmals gestiegen. Seit dem Jahr 2000 sind Wohnungen, die auf den Markt kommen, 60 Prozent teurer. Auch wenn sich diese Zahl in den letzten zwei Jahren etwas abgeflacht hat, kann immer noch nicht von einer Entspannung gesprochen werden, sondern von einem Halten auf einem unglaublich hohen Niveau. Die Situation zwischen Eigentümern und Mietern hat sich zudem zwischen 2007 und 2013 so entwickelt, dass Mieter 2007 für Wohnen und Energie 1400 Franken bezahlen mussten, 2013 waren es 1600 Franken. Bei den Eigentümern ging der Betrag von 1400 Franken auf 1300 Franken zurück. Hier zeigt sich, wie sich die Schere aufgrund der Referenzzinssatzentwicklung öffnet. Die Probleme können also nicht schöngeredet werden. Als Wohnpolitiker habe ich diesbezüglich gerade auf Bundesebene ein Déjà-vu. Beim Bund heisst es immer, es handle sich um eine Aufgabe der Kantone. Die Kantone sagen wiederum, es handle sich um eine Aufgabe der Gemeinden. Eigentlich handelt es sich dabei aber um eine Aufgabe aller drei Staatsebenen. Der Bund hat die finanziellen Instrumente zur Verfügung, und die Kantone könnten mit Geldern und raumplanerischen Mitteln arbeiten. Es ist einfach, diese Aufgabe auf die Gemeinden abzuschieben. Ich erinnere aber daran, dass auch viele Gemeinden kaum mehr Land zur Verfügung haben, welches sie an Baugenossenschaften abgeben können. Das Instrument des Vorkaufsrechts für den Kanton käme deshalb gerade richtig. Geben Sie deshalb der Regierung den Auftrag, mit den uns zur

Verfügung stehenden Mitteln wohnpolitisch aktiver zu werden.

Marcel Budmiger: Die Sozialziele der Bundesverfassung erteilen in Artikel 41 Bund und Kantonen den Auftrag, Familien tragbare Wohnungen zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Die Regierung wollte dies ebenfalls umsetzen mit der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Anstalt, die sich bei Gemeinden oder Kirchgemeinden dafür eingesetzt hätte, mehr bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Es gäbe also sehr wohl Massnahmen, die der Kanton auch aus bürgerlicher Sicht umsetzen könnte. Die Vorredner von SVP und FDP haben darauf hingewiesen, dass die Preise von Mietwohnungen gesunken seien. Wer sich aber im Wohnungsmarkt auskennt, weiss, dass langfristig geplant werden muss. Eine Studie der ETH zeigt, dass die Stadt Luzern in Sachen Preisentwicklung bei Wohnungen mit 82 Prozent absoluter Spitzenreiter ist. Es geht aber nicht nur um die Stadt, denn auf Platz 3 befindet sich Sursee mit einer Preissteigerung von 69 Prozent, auf Platz 8 Hochdorf mit einer Preissteigerung von 65 Prozent. Das Problem besteht also nicht nur in der Stadt, sondern in weiten Teilen des Kantons. Das zeigen auch zahlreiche Initiativen zu den Themen Wohnen und Boden, wie etwa in Emmen, Rothenburg, Kriens, Hochdorf oder Sursee. Zugegebenermassen werden diese Initiativen oft von linker Seite lanciert, in den Gemeinden wurden die Abstimmungen aber auch oft gewonnen. In Horw hat die CVP gar eine ähnliche Initiative lanciert, der Unterschied zur vorliegenden Initiative ist lediglich das fehlende Preisschild. Falls Sie unsere Initiative ablehnen, unterstützen Sie bitte den Antrag der Grünen Fraktion.

David Roth: Ich beginne mit einem Zitat aus einem Positionspapier der CVP: „Die Bundesverfassung fordert: Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Für die CVP ist es ein Anliegen, diesen Verfassungsartikel zu respektieren, mit neuem Leben zu füllen und endlich zielgerichtet umzusetzen. Deshalb fordert die CVP faires Wohnen für alle und hat dazu einen 18-Punkte-Plan definiert. Punkt 1: Öffentlichen Grund für Wohnbaugenossenschaften bereitstellen.“ Dieses Positionspapier der CVP stammt aus dem Jahr 2014. Damit ist die CVP in die nationalen Wahlen gestiegen und hat der Bevölkerung Antworten auf eines der drängendsten Probleme für Familien mit Kindern versprochen. Heute legt die CVP die Hände in den Schoss. Das ist keine Antwort auf das dringendste Problem der Bevölkerung in der Schweiz und in diesem Kanton sowohl im städtischen wie auch im ländlichen Raum. Will die CVP ihren Worten Taten folgen lassen, soll sie auch der vorliegenden Initiative zustimmen. Bei der Initiative handelt es sich um eine gute und finanzierbare Lösung.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Marcel Schwerzmann.

Marcel Schwerzmann: Ich bitte Sie, die Volksinitiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen. Die Initiative basiert auf einer falsch analysierten Ausgangslage. Selbstverständlich ist das Thema Wohnen aktuell, nach günstigem Wohnraum muss gesucht werden. Aber Statistiken besagen eine Entspannung der Lage. In der Agglomeration, gerade in Luzern Süd, herrscht aktuell eine sehr rege Bautätigkeit. Das Thema Wohnen betrifft die Gemeinden – so wird es auch im Raumplanungsgesetz festgehalten –, und die Gemeinden sind mit den entsprechenden Kompetenzen ausgestattet. Der verlangte Fonds stützt sich ebenfalls auf eine falsche Ausgangslage. Um Wohnungen zu finanzieren, kann doch nicht ein Fonds geäufnet werden, dessen Basis die Gebäudeversicherungssumme der kantonalen Liegenschaften ist. Wie sollen Kirchen, Klöster, Gefängnisse und Schulen als Kriterien herangezogen werden, um einen Fonds zu äufnen? Der Gegenvorschlag der Grünen verlangt, dass der Kanton Liegenschaften zu Marktpreisen kauft und danach Gebäude erstellt. Dabei muss sich der Staat ebenfalls an die Marktpreise halten, da die Bauvorschriften auch für ihn gelten. Bei den Gestehungskosten kommt es also zu keiner Entspannung, entsprechend auch nicht bei den Mieten. Die Initiative geht zudem davon aus, dass der Kanton über viele Grundstücke verfügt, obwohl es nur gerade deren zwei sind. Ein Grundstück befindet sich an der Obfildern in Ebikon. Dort ist vorgesehen, einen Teil für preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen. Sowohl in der Initiative selber wie auch im

beantragten Gegenvorschlag finden sich Konstruktionsfehler. Wir erachten es nicht als Aufgabe der Regierung, diese Konstruktionsfehler auszumerzen. Deshalb beantragen wir Ihnen, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

Der Rat tritt auf die Vorlage ein.

Antrag Reusser Christina zu Ziffer 3: Der Regierungsrat wird beauftragt, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Dieser soll Folgendes beinhalten: Ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden, zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ist einzuführen. Es ist ein Fonds zur Finanzierung der Wohnbauförderung gemäss heutigem Gesetz zu schaffen.

Christina Reusser: Die Grüne Fraktion ist der Meinung, dass ein Gegenvorschlag auszuarbeiten sei. Bei den genannten Wohnungen in Luzern Süd beläuft sich die Miete einer 3-Zimmer-Wohung auf 1800 Franken. Dieses Preissegment wollen wir nicht ansprechen. Unser Vorschlag verlangt das Vorkaufsrecht für die Gemeinden im ganzen Kanton. Im Sinn eines Kompromisses verzichten wir aber, entgegen unserem Antrag im Juni, auf die Schaffung eines Fonds.

Für die Kommission Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit (GASK) spricht Kommissionspräsident Urs Dickerhof.

Urs Dickerhof: Der Antrag lag der GASK nicht im selben Wortlaut vor. Es wurde jedoch ebenfalls beantragt, dass die Regierung einen Gegenvorschlag ausarbeiten solle, was die GASK mit 9 zu 3 Stimmen abgelehnt hat.

Marlis Roos Willi: Ich freue mich darüber, dass David Roth unseren 18-Punkte-Plan zitiert hat. Bei den Wohnbauinitiativen auf kommunaler Ebene sind eben gerade CVP-Vertreter in den Komitees zu finden. Die CVP-Fraktion lehnt aber auch den Gegenvorschlag ab, da die Grundforderung falsch ist. Den Gemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen, stellt einen massiven Eingriff in die Handlungs- und Gewerbefreiheit dar und würde einen gewaltigen bürokratischen Aufwand bedeuten. In der Praxis ist ein generelles Vorkaufsrecht nicht umsetzbar. Die Finanzkompetenzen der Gemeinderäte sind nicht unbeschränkt. In kleineren und mittleren Gemeinden müssten unter Umständen Gemeindeversammlungen durchgeführt werden, um über eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu befinden. In den Parlamentsgemeinden käme es entsprechend zu mehr Sessionstagen. Die Grundbuchgeschäfte würden massiv verzögert. Wie die Regierung ist die CVP ebenfalls der Meinung, dass es nicht Aufgabe des Parlaments ist, die Initiative mit einem Gegenvorschlag zu retten. Es liegt an den Initianten selber, eine gute Initiative einzureichen.

Yvonne Zemp Baumgartner: Die SP-Fraktion stimmt dem Antrag der Grünen Fraktion allenfalls zu, da gerade der verlangte Fonds zu Diskussionen geführt hat. Das Vorkaufsrecht der Gemeinden ist sinnvoll und bietet die Möglichkeit, dass die Gemeinden geeignete Grundstücke erwerben können, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen.

Helen Schurtenberger: Die FDP-Fraktion lehnt den Antrag ab. Wie bereits im Eintretensvotum erwähnt, verhandeln die Gemeinden mit den Wohnbaugenossenschaften intensiv. Ein Vorkaufsrecht ist nicht sinnvoll und kann auch gesetzlich nicht genau geregelt werden.

Armin Hartmann: Die SVP-Fraktion lehnt den Antrag ebenfalls ab, da er unserer Meinung nach auch einen formalen Fehler enthält. Der Antrag kommt einer Rückweisung gleich, denn der Gegenvorschlag kann nur mittels einer Rückweisung bestellt werden. So wie der Antrag formuliert ist, käme es zuerst zu einer Abstimmung, parallel dazu müsste aber ein Gegenvorschlag erarbeitet werden. Wir unterstützen den Antrag aber auch rein inhaltlich nicht. Möchten Private ein Grundstück verkaufen, müsste zuerst immer bei der Gemeinde abgeklärt werden, ob sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen will, und die Gemeinde wiederum müsste eine Gemeindeversammlung einberufen. Das könnte zu Verzögerungen von einem bis zu drei Jahren führen.

Michael Töngi: Ich glaube nicht, dass die Gemeinden für diese Abklärung bis zu drei Jahre Zeit benötigen würden. Im Kanton Waadt wurde gerade ein entsprechendes Gesetz eingeführt. Das Vorkaufsrecht muss einfach entsprechend definiert werden, darunter würden sicher keine Einfamilienhäuser fallen, sondern nur geeignete Grundstücke. Aber die bürgerliche Seite wehrt sich einfach gegen diesen Vorschlag. In den letzten 20 Jahren hat

der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand abgenommen und nicht zugenommen. Deshalb brauchen wir Mittel, um eingreifen zu können. Das von uns verlangte Vorkaufsrecht wäre eine Möglichkeit dazu.

Marcel Budmiger: Gemeinnützige Genossenschaften müssen sich ebenfalls an die Marktpreise halten und entsprechend bauen. Trotzdem sind ihre Wohnungen 20 Prozent günstiger, weil sie keinen Gewinn abschöpfen. Davon würde die Bevölkerung direkt profitieren und nicht irgendwelche Immobilienfirmen.

David Roth: Man kann entweder der Initiative zustimmen oder einen besseren Gegenvorschlag einreichen. Von einem Gegenvorschlag will die CVP aber nichts wissen.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Marcel Schwerzmann.

Marcel Schwerzmann: Ich bitte Sie, den Antrag abzulehnen. Kauft das Gemeinwesen Land zu Marktpreisen und gibt es an eine Wohnbaugenossenschaft weiter, bleiben die Gestehungskosten dieselben. Deshalb können die Wohnbaugenossenschaften direkt am Markt aktiv werden, und es braucht dieses Vorkaufsrecht nicht.

Der Rat lehnt den Antrag mit 83 zu 24 Stimmen ab.

In der Schlussabstimmung stimmt der Rat dem Kantonsratsbeschluss über die Volksinitiative „Zahlbares Wohnen für alle“, so wie er aus der Beratung hervorgegangen ist, mit 88 zu 23 Stimmen zu.