



## **Anfrage Koch Hannes und Mit. über eine Beteiligung der LUKB bei Crowdhouse.ch**

eröffnet am 19. Juni 2018

In den letzten Jahren ist der Liegenschaftserwerb mittels Crowdfunding aufgekommen. Schon mit «geringen» Beträgen kann ein Anleger (Mit-)Eigentümer einer Mietliegenschaft werden. Der Miteigentümer wird damit zum Vermieter und hat das Mietrecht zu beachten. In Inseraten wird mit Eigenkapitalrenditen von zum Teil über 6 Prozent geworben.

Die Artikel 269 ff. des Obligationenrechts (OR) enthalten die Regeln zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Artikel 269 OR wird durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung konkretisiert. Auf dem jeweils aktualisierten Eigenkapital darf nach geltender Rechtspraxis eine Rendite erzielt werden, die den mietrechtlichen Referenzzinssatz um nicht mehr als ein halbes Prozent übersteigt.

Man kann davon ausgehen, dass Schlichtungsbehörden und Zivilgerichte Mietzinse, die der Vermieterschaft eine den gesetzlichen Rahmen übersteigende Rendite ermöglichen, für missbräuchlich erklären. Die Spekulation durch Liegenschaftserwerb mittels Crowdfunding ist höchst fragwürdig.

Die Luzerner Kantonalbank (LUKB) ist nun eine strategische Beteiligung bei Crowdhouse.ch eingegangen und nimmt in deren Verwaltungsrat Einsitz. Die LUKB macht Werbung mit Renditen von mehr als 6 Prozent.

Da die LUKB mehrheitlich im Besitz des Kantons Luzern ist, stellt sich für uns die Frage, wie die Regierung zu diesem Geschäftsmodell und der Beteiligung unserer Bank steht:

1. Teilt die Regierung die Ansicht, dass Eigenkapitalrenditen auf Mietliegenschaften von mehr als 2 Prozent (Referenzzinssatz seit 1. Juli 2017: 1,5 %) im Prinzip missbräuchlich sind?
2. Wie beurteilt die Regierung das Bewerben von Anlagen in Mietliegenschaften von mehr als 6 Prozent?
3. Auf Grund der Tiefstzinsen ist eine Rendite von 6 Prozent im spekulativen Bereich und auf längere Sicht nicht zu halten. Werden mit diesen Renditeversprechen nicht Anlegerinnen und Anleger getäuscht?
4. Handeln die Vermittler von solchen Anlagen aus Sicht der Regierung legal?
5. Wie beurteilt die Regierung die Beteiligung der LUKB bei Crowdhouse.ch?
6. Wie stellt der Kanton als Besitzerin der LUKB sicher, dass Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Forderungen bei mit Crowdfunding finanzierten Liegenschaften geschützt sind?
7. Wie beurteilt die Regierung die Auswirkungen der Crowdfunding-Finanzierung von Liegenschaften auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum?

*Koch Hannes*  
Reusser Christina  
Frye Urban

Frey Monique  
Stutz Hans  
Celik Ali R.  
Hofer Andreas  
Agner Sara  
Setz Isenegger Melanie  
Schuler Josef  
Fanaj Ylfete  
Fässler Peter  
Zemp Baumgartner Yvonne  
Wimmer-Lötscher Marianne  
Candan Hasan  
Roth David  
Sager Urban  
Budmiger Marcel  
Ledergerber Michael  
Meyer Jörg  
Schneider Andy  
Meyer-Jenni Helene