

KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom 7. Mai 2024
Kantonsratspräsidentin Schmutz Judith

P 1080 Postulat Misticoni Fabrizio und Mit. über die Umsetzung des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung / Finanzdepartement

Das Postulat P 1080 sowie die Motion M 1081 von Fabrizio Misticoni über einen Planungsbericht «Wohnen» werden als Paket behandelt.
Folgende Anträge liegen zum Postulat P 1080 vor: Der Regierungsrat beantragt Ablehnung wegen Erfüllung. Fabrizio Misticoni hält an seinem Postulat fest.
Folgende Anträge liegen zur Motion M 1081 vor: Der Regierungsrat beantragt Ablehnung. Fabrizio Misticoni hält an seiner Motion fest.

Fabrizio Misticoni: Über die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt muss ich keine grossen Worte verlieren, denn sogar die Regierung kann diese in ihrer Stellungnahme nicht wegdiskutieren. In diesem Kontext ist es aus unserer Sicht doch etwas befremdlich, dass aus der Stellungnahme und der Haltung der Regierung keine konkreten Absichten herauszulesen sind. Mit dem Postulat P 1080 fordern wir die Anwendung des bestehenden Gesetzes. Die verschiedenen Möglichkeiten dieses Gesetzes hat Samuel Zbinden bei der Diskussion zur Motion M 11 ausführlich aufgezählt. Viele Massnahmen aus diesem Gesetz betreffen die kommunale Ebene. Aber das Gesetz bietet auch konkrete Möglichkeiten, um die Gemeinden und die Akteure in ihren Bestrebungen zu unterstützen. So könnte man auch den Auftrag gemäss Bundesverfassung erfüllen, den ich gerne zitiere: «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass: [...] e) Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können;». Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das man nicht komplett dem freien Markt überlassen kann. Das darf man auch nicht. Wir wissen, dass bei Leerwohnungsziffern von unter 1 Prozent von einem Marktversagen gesprochen wird. Das sage nicht nur ich, sondern auch Personen aus der Immobilienbranche. Der Regierungsrat zeigt in seiner Stellungnahme auf, wo er mögliche Massnahmen sieht: bei den Baubewilligungsverfahren, bei der Förderung von Verdichtungen, in der Raumplanung, bei den Einsprachemöglichkeiten oder bei den Vorgaben für eine sinnvolle Ertüchtigung von bestehenden Bauten. Diese Anliegen können wir grundsätzlich ebenfalls unterstützen. Aber aus unserer Sicht handelt es sich dabei nur um vage Absichtserklärungen. Die Fragen müssten doch in einem Gesamtkontext und einer umfassenden Langfristplanung behandelt werden. Deshalb enttäuscht uns die Stellungnahme des Regierungsrates zur Motion M 1081. Genau das hätten wir mit der Motion gefordert. Sie können sagen, dass ein Planungsbericht das falsche Instrument ist. Aber wir fordern ja eine Gesamtschau, namentlich in den Bereichen Raumplanung, Wohnbauförderung, Liegenschafts- und Grundstückspolitik sowie Mietrecht.

Vor zehn Jahren hat sich die Regierung für eine ähnlich lautende Motion ausgesprochen und wollte Massnahmen zur Förderung in Zusammenarbeit mit betroffenen Gemeinden umsetzen. Wäre das Parlament damals der Regierung gefolgt und hätte vorausschauend Massnahmen beschlossen, müssten wir heute wohl nicht darüber diskutieren. Die Verantwortung wird leider wie so häufig bei den Gemeinden belassen oder in der Hauptsache auf den Bund abgeschoben mit seinem runden Tisch und dem Aktionsplan. Einer Recherche zufolge konnte sich die Immobilienwirtschaft aktiv und erfolgreich gegen zu konkrete Massnahmen im Aktionsplan einsetzen. Der Aktionsplan ist bereits jetzt, nach seiner Veröffentlichung, ein «Papierraumkätzchen». Einige Inhalte des Aktionsplans betreffen den Kanton Luzern aber trotzdem, beispielsweise die Massnahme A 1.2: «Prüfen einer finanziellen Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung inklusive Wohnraumstrategien». Aus Sicht der Grünen Fraktion erstaunt es, dass die Regierung in Zeiten von rasant steigenden Mieten und fehlendem bezahlbarem Wohnraum überhaupt keine konkreten kantonalen Massnahmen, für die es sogar Grundlagen gibt, prüfen oder umsetzen will. Die Grüne Fraktion hält an der Erheblicherklärung des Postulats P 1080 wie auch der Motion M 1081 fest.

Simon Howald: Wir alle nehmen die angespannte Situation im Wohnungsmarkt wahr. Die Mietpreise und die Liegenschaftspreise zeigen über die Jahre geglättet nur in eine Richtung: nach oben. Der Boden wird für zahlreiche Bedürfnisse benötigt, es leben immer mehr Menschen im selben Lebensraum, und der Wohnflächenbedarf ist mit 46,2 m² pro Bewohnenden beachtlich hoch. Ein flächeneffizienteres Wohnen und eine Prise Bescheidenheit beim Wohnflächenbedarf sind in Zukunft anzupfeilen. Die GLP-Fraktion ist grundsätzlich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Wie der Regierungsrat jedoch aufzeigt, sind bereits sinnvolle Rahmenbedingungen vorhanden und die Möglichkeiten auf kantonaler Ebene beschränkt. Wir regen die Städte und Gemeinden des Kantons Luzern an, sich in diesem Bereich stärker einzusetzen und den Bau von gemeinnützigem Wohnraum mit verschiedenen Instrumenten und Massnahmen zu fördern. Die GLP-Fraktion sieht aber zurzeit im Bereich des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung keinen Änderungsbedarf. Auch ein Bericht auf kantonaler Ebene wird uns in dieser Thematik nicht weiterbringen. Wir fordern jedoch den Regierungsrat konkret auf, die im nationalen Aktionsplan Wohnungsknappheit in der Zuständigkeit der Kantone liegenden empfohlenen Massnahmen umzusetzen. Die GLP-Fraktion lehnt das Postulat P 1080 und die Motion M 1081 ab.

Beatrix Küttel: Gemäss einer Studie der Hochschule Luzern (HSLU) wird die allgemeine Bautätigkeit stärker von der Nachfrage, also der Bevölkerungsentwicklung, den Finanzierungsmöglichkeiten im Markt und den Baukostenentwicklungen beeinflusst und nur wenig durch Fördermassnahmen. Die gleiche Studie sagt ebenfalls, dass eingesetzte Fördermassnahmen nur dann eine langfristige Wirkung entfalten, wenn sie an gemeinnützige Wohnbauträger ausgerichtet werden. Wenn also bezahlbarer Wohnungsbau umgesetzt werden soll, muss man im Besitz von Land sein. Auf kantonaler Ebene gibt es praktisch keine Handhabung dazu. Die Gemeinden verfügen ebenfalls über wenig Bauland. Sie fördern bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Ortsplanung und bei Baubewilligungen. Zudem können sie bei Auf- und Umzonungen die Bauherren dazu verpflichten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Weiter bieten einige Gemeinden Wohnbaugenossenschaften zinslose Darlehen an oder zeichnen Anteilscheine. Wenn Baulandbesitzer daran interessiert sind, bezahlbaren Wohnraum für Menschen in beschränkten finanziellen Verhältnissen zu schaffen, werden sie bei Bedarf von der öffentlichen Hand unterstützt. Private können aber ausser bei Zonenplanänderungen oder bei Aufzonungen nicht dazu verpflichtet werden, bezahlbaren

Wohnraum zu schaffen. Deshalb folgt die Mitte-Fraktion der Regierung und lehnt das Postulat P 1080 ab. Zur Motion M 1081: Die Probleme in diesem Bereich sind bekannt, und Massnahmen, um der Wohnungsnot zu begegnen, sind bereits installiert oder am Entstehen. Deshalb sehen wir in der Erarbeitung eines Planungsberichtes keinen Mehrwert und lehnen die Motion M 1081 ab.

Thomas Alois Hodel: Die Schweiz wächst und wächst. Ich habe nicht den Eindruck, dass wenig gebaut wird. Vielleicht ist einfach das Wachstum etwas zu gross. Laut Stellungnahme der Regierung haben sich unter anderem Vertretungen des Hauseigentümergebietes Kanton Luzern (HEV Luzern) sowie des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern bereits an einem runden Tisch getroffen, um Lösungen zu suchen. Vor allem in der Agglomeration und der Stadt kommt es zu einer grossen Wohnungsknappheit. Der Kanton Luzern hat bereits heute eine grosse Dichte an Genossenschaftswohnungen. Aber auch diese Wohnungen sind mit der Zeit vergeben und können nicht unendlich erweitert werden, denn sonst müsste man zu Enteignungen greifen. Das kann aber nicht das Ziel sein. Das fehlende Bauland ist auf unsere Gesetzgebung zurückzuführen. Ich finde es aber richtig, dass nicht immer mehr Land verbaut wird, aber das ist die Folge davon. Wenn wir so weitermachen, müssen wir damit leben, dass wir zu einem Klein- oder Gross-Monaco werden. Aufgrund der Anstrengungen auf Bundesebene, der bereits bestehenden Möglichkeiten auf Gemeindeebene und der beschränkten Möglichkeiten des Kantons empfiehlt die Regierung die Ablehnung des Postulats P 1080 wegen Erfüllung. Die SVP-Fraktion folgt dem Antrag der Regierung einstimmig.

Michael Hauser: Aufgrund der Situation am Wohnungsmarkt haben sich im September 2023 verschiedene Akteure an einem runden Tisch getroffen und über die Situation diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die Förderinstrumente bekannt sind. Zudem hat der Kanton Luzern im Vergleich zu anderen Kantonen am gesamten Wohnungsbestand einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen. Es hapert nicht bei der Umsetzung des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, sondern bei den Baubewilligungsverfahren, der Verdichtung, der Raumplanung, den Einsprachemöglichkeiten oder der sinnvollen Ertüchtigung von bestehenden Bauten. In diesem Bereich sollen auf kommunaler und kantonaler Ebene weitere Verbesserungen angestrebt werden. Auch der Bund hat sich Anfang 2024 mit dieser Situation auseinandergesetzt und den Aktionsplan Wohnungsknappheit vorgestellt. Die Förderung im Bereich Wohnungsbau liegt vor allem in der Kompetenz der Gemeinden, denn sie verfügen über die nötigen gesetzlichen Grundlagen. Deshalb gilt es die Gemeindeautonomie zu respektieren. Aufgrund all dieser Umstände beantragt der Regierungsrat die Ablehnung des Postulats P 1080 wegen Erfüllung. Die FDP-Fraktion folgt dem Antrag der Regierung einstimmig. Zur Motion M 1081: Wir erachten einen zusätzlichen Planungsbericht als nicht zielführend, daher folgen wir ebenfalls der Regierung und lehnen die Motion M 1081 ab.

Melanie Setz Isenegger: Es besteht ein grosser Konsens in diesem Rat, dass Wohnen und bezahlbarer Wohnraum eine der grössten Sorgen der Luzerner Bevölkerung ist, vor allem im städtischen Gebiet, im Agglomerationskern oder wie in der Stellungnahme ausgeführt auch in gewissen Seegemeinden. Es gibt einerseits zu wenig Wohnungen, andererseits sind sie für gewisse Bevölkerungsgruppen schlicht zu teuer. Wie der Regierungsrat in der Stellungnahme zum Postulat P 1080 ausführt und wie den Medien zu entnehmen war, haben das auch der Bund und der Kanton erkannt und entsprechende runde Tische ins Leben gerufen. Wie Sie wissen, ist die SP-Fraktion eine grosse Verfechterin von runden Tischen, aber sinnvollerweise sollten daraus auch griffige Massnahmen abgeleitet werden. Der sogenannte Aktionsplan auf Bundesebene enthält keine einzige konkrete Massnahme für mehr preisgünstigen Wohnraum

und trägt nicht zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter bei. Diesbezüglich muss ich die meisten Vorredner und die Vorrednerin leider enttäuschen. In Anbetracht des fehlenden Wohnraums, der aktuellen hohen Heiz- und Nebenkosten und der weiter steigenden Mieten kann schlicht gesagt werden, dass die Sorgen der Mieterinnen und Mieter nicht gehört werden. Es ist deshalb wichtig und richtig, das Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung jetzt umzusetzen. Zur Motion M 1081: Selbstverständlich ist ein Bericht auch nur ein Stapel Papier oder eine Datei. Ein Bericht zum Thema Wohnen und die Beleuchtung unterschiedlicher Einflussfaktoren auf die Schwierigkeiten, Chancen und Massnahmen im Wohnungsmarkt hin wird selbstredend die Problematik der Wohnungsnot im Kanton nicht lösen. Er bietet aber eine sehr gute Möglichkeit, die wichtigsten Aspekte zu beleuchten und konkrete Massnahmen abzuleiten, gemeinsam mit den verschiedenen Anspruchsgruppen. Wenn wir einen Überblick haben, wie denn die einzelnen Gemeinden und Städte aufgestellt und wo und was die Herausforderungen sind, haben wir die Chance, gezielt Lösungen zu erarbeiten. Die SP-Fraktion stimmt sowohl dem Postulat P 1080 wie auch der Motion M 1081 zu.

Jasmin Ursprung: Es gibt viele Gründe, weshalb eine Wohnungsknappheit entstanden ist. Ein Grund ist aus Sicht der SVP-Fraktion klar die zu schnelle Zuwanderung. Eine Begrenzung der Einwanderung, welche unsere Nachhaltigkeitsinitiative fordert, könnte hier ebenfalls Erleichterung schaffen. Es liegt jedoch auch bei den Gemeinden, beispielsweise kostengünstigen Wohnraum für ältere Menschen oder Familien im Rahmen von Genossenschaftswohnungen zu fördern, wobei zu erwähnen ist, dass dies im Kanton Luzern sehr aktiv gehandhabt wird. Zugleich werden wir heute voraussichtlich mehrere Vorstösse über die Erleichterung und Verbesserung von Baubewilligungsverfahren überweisen, welche dabei ebenfalls eine Unterstützung bieten werden. Wir finden nicht, dass ein Planungsbericht das richtige Instrument ist, um die Wohnungsknappheit zu bekämpfen. Deshalb lehnt die SVP-Fraktion die Motion M 1081 ab.

Samuel Zbinden: Ich freue mich sehr, dass in diesem Rat scheinbar grosse Einigkeit herrscht und es alle toll finden, was die Genossenschaften in diesem Kanton tun, und wir es alle sehr wichtig finden, Massnahmen gegen die Wohnungsnot und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu ergreifen. Obwohl alle betont haben, wie toll und wie wichtig diese Vorschläge sind, folgt leider ein Aber. In diesem Fall bedeutet das Aber, dass der Kanton scheinbar keine Handhabe hat, und es wird auf den Bund mit dem runden Tisch verwiesen und an die Gemeinden, deren Aufgabe es ist. Jede Staatsebene, insbesondere auch die Gemeinden im städtischen Raum, ist verantwortlich. Ich habe mich trotzdem gefragt, ob Sie meinem Votum zur Motion M 11 zugehört haben, das ich im Namen von Korintha Bärtsch gehalten habe. Ich fand es ein sehr gutes Votum, weil darin auch konkrete Vorschläge aufgezeigt wurden. Fabrizio Misticoni hat ebenfalls weitere Vorschläge aufgezählt, wie der Kanton mit den bestehenden gesetzlichen Grundlagen konkret bezahlbaren Wohnraum fördern könnte. Die Grüne Fraktion hat Vorschläge gemacht, die Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer war einer davon. Der Planungsbericht «Wohnen» und die Umsetzung des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung sind weitere Vorschläge. Es reicht nicht, wenn wir alle nur sagen, wie toll wir gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnraum finden. Ich würde mir wünschen, dass auch Taten oder zumindest eigene Vorschläge folgen. Nur mit der Vereinfachung von Baugesuchen ist dieses Thema leider noch nicht erledigt. Ich bitte Sie, beiden Vorstössen zuzustimmen.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Reto Wyss.

Reto Wyss: Ich möchte zuerst festhalten – und das wurde vereinzelt auch in Ihren Voten erwähnt –, dass der Kanton Luzern eine überdurchschnittlich hohe Quote an gemeinnützigen

Wohnbauten hat. Das diesbezügliche Angebot im Kanton Luzern ist im schweizweiten Vergleich sehr gut. Ich habe dem Rat schon vor zehn Jahren angehört und erinnere mich gut an diese Diskussion. Ich kann Ihnen aber auch berichten, was daraus geworden ist. Wir haben unsere Grundstücke wie vom Kantonsrat gewünscht für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Teilweise sind aber grössere Flächen nach wie vor durch kommunale Verfahren blockiert und stehen nicht zur Verfügung. Wir wären bereit, diese Flächen abzugeben, sind aber noch immer in der Diskussion mit den entsprechenden Gemeinden, was auf den Grundstücken errichtet werden und wie der Mix aussehen soll. Es gibt auch Gemeinden, die nicht bereit sind, ein grosses Grundstück ausschliesslich für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. An diesem Punkt sind wir wieder bei der Gemeindeautonomie. Der runde Tisch hat nichts mit einem Abschieben der Verantwortung zu tun, sondern es ging darum, das Problem der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erfassen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben kein finanzielles Problem. Ich bin selbst Mitglied in mehreren Genossenschaften. Die Kassen sind eigentlich voll, was fehlt sind Möglichkeiten, um investieren zu können. Es fehlt an Grundstücken, die den gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stehen, um Projekte realisieren zu können. Ich glaube dort liegt das Problem. Am runden Tisch hat sich aber auch gezeigt – und das passt jetzt wahrscheinlich nicht allen –, dass die Bewilligungsverfahren in den Augen der Genossenschaften ein Problem sind. Wir sind der Meinung, dass wir unsere Möglichkeiten im Bereich des Gesetzes umsetzen. Hand aufs Herz: Ich glaube nicht, dass Ihr Beispiel aus dem Aktionsplan des Bundes dazu taugt, wirklich etwas erreichen zu können. Das scheint mir eher ein theoretischer Vorschlag zu sein. Ich bitte Sie, das Postulat P 1080 wegen Erfüllung abzulehnen. Zum Planungsbericht: Die Fakten liegen auf dem Tisch: Was wir brauchen, sind Taten und keine Papiere. Deshalb bitte ich Sie, die Motion M 1081 abzulehnen.

Der Rat lehnt das Postulat P 1080 mit 78 zu 25 Stimmen ab.