



Regierungsrat

Luzern, 12. März 2019

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 576

Nummer: A 576
Protokoll-Nr.: 265
Eröffnet: 19.06.2018 / Finanzdepartement

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

Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Mietrechts und des unlauteren Wettbewerbs ist Sache des Bundes. Zu den Fragen 1 bis 4 hat der Bundesrat im Rahmen der Interpellation Nr. 17.4005 von Thomas Hardegger vom 30. November 2017 Stellung genommen. Unser Rat teilt die Ansicht des Bundesrates. Wir erlauben uns daher, die Fragen 1 bis 4 in Anlehnung der Stellungnahme des Bundesrates zu beantworten und verweisen auf dessen Stellungnahme zur Interpellation von Thomas Hardegger ([Link](#)) vom 31.1.2018.

Zu den Fragen 5 und 6 halten wir einleitend fest: Die Luzerner Kantonalbank AG hat ihre Beteiligung an der Crowdhouse AG inzwischen verkauft. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umwandlung der Luzerner Kantonalbank in eine Aktiengesellschaft vom 8. Mai 2000 (Umwandlungsgesetz; SRL Nr. 690) ist der Zweck der LUKB der gewinnorientierte Betrieb einer Universalbank, die bankübliche Geschäfte nach anerkannten Bankgrundsätzen tätigt. Die LUKB berücksichtigt besonders die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft des Kantons Luzern.

Wir haben mit der Eignerstrategie 2017 unsere Erwartungen für die strategische Entwicklung der Bank formuliert. Wir haben dabei bewusst darauf verzichtet, für die LUKB politische Ziele festzusetzen. Die Umsetzung der Eignerstrategie ist Sache des operativen Managements der LUKB und nicht Aufgabe der Aktionäre. Der Kanton übt seine Aktionärsrechte im Rahmen der aktienrechtlichen und statutarischen Vorgaben und gemäss Eignerstrategie aus.

Zu Frage 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?

Wir erachten beim gegenwärtig geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent eine Nettorendite bis 2 Prozent und eine Bruttorendite bis 3,5 Prozent grundsätzlich als zulässig. Bei der Mietzinsberechnung wird zwischen dem Kostenprinzip und dem Marktprinzip unterschieden. Zur Kostenmiete gehören die Nettorendite und bei neueren Bauten die Bruttorendite. Die Formel zur Ermittlung des jeweils höchstzulässigen Renditesatzes nimmt den Referenzzinssatz bei Hypotheken zur Grundlage. Bei der Nettorendite können 0,5 Prozentpunkte und bei der Bruttorendite höchstens 2 Prozentpunkte hinzugerechnet werden. Die Nettorendite hat gegenüber der an Marktprinzipien orientierten Orts- und Quartierüblichkeit Vorrang. Bei Liegenschaften, deren Erbauung oder Erwerb mehrere Jahrzehnte zurück-

liegt, kann sich die Hierarchie unter Umständen ändern. Die Rechtsprechung hat die Berechnungsgrundlagen konkretisiert. Es ist Sache der Schlichtungsbehörden und der Zivilgerichte Mietzinse, die der Vermieterschaft eine den gesetzlichen Rahmen übersteigende Rendite ermöglichen, für missbräuchlich zu erklären.

Zu Frage 2: Wie beurteilt die Regierung das Bewerben von Anlagen in Mietliegenschaften von mehr als 6 Prozent?

Sofern Werbung und Informationen sachgerecht sind und der Wahrheit entsprechen, haben wir grundsätzlich nichts gegen diese einzuwenden. Wir setzen voraus, dass sie gemäss Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG, Art. 3 Abs. 1 Bst. b; SR 241) weder unrichtige noch irreführende Angaben enthalten. Der Entschluss für den Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Immobilie über Crowdfunding darf nicht auf einer Täuschung basieren. Ferner ist auch die Bewerbung mit einer im Sinne des Mietrechts unzulässigen Rendite unlauter, da widerrechtlich (Art. 2 UWG). Den möglichen Interessenten sind ausreichende Informationen zur Verfügung zu stellen, damit sie sich selber einen Eindruck verschaffen können. Trifft dies nicht zu, sind die Gerichte für die Klagen der Interessenten zuständig.

Zu Frage 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?

Werbung darf weder unrichtige noch irreführende Angaben enthalten (vgl. Frage 2). Unerlässlich bleibt, dass sich Interessenten vor dem Kauf eines Miteigentumsanteils bewusst sind, dass sie ihr Kapital anlegen und sich darüber genügend informieren. Sollten sich Interessenten beim Kauf eines Miteigentumsanteils getäuscht haben, sind die Gerichte für die Beurteilung ihrer Rechte zuständig.

Zu Frage 4: Handeln die Vermittler von solchen Anlagen aus Sicht der Regierung legal?

Uns ist nicht bekannt, dass die Tätigkeit von Crowdhouse zu Verfahren vor Aufsichtsbehörden, Schlichtungsbehörden oder Gerichten geführt hat. Wir gehen daher davon aus, dass sich die Tätigkeit von Crowdhouse im Rahmen der Rechtsordnung bewegt.

Zu Frage 5: Wie beurteilt die Regierung die Beteiligung der LUKB bei Crowdhouse.ch?

Siehe Einleitung.

Zu Frage 6: Wie stellt der Kanton als Besitzerin der LUKB sicher, dass Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Forderungen bei mit Crowdfunding finanzierten Liegenschaften geschützt sind?

Siehe Einleitung.

Zu Frage 7: Wie beurteilt die Regierung die Auswirkungen der Crowdfunding-Finanzierung von Liegenschaften auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum?

Crowdfunding stellt eine Möglichkeit dar, dass Anleger sich mit einem relativ bescheidenen Kapitaleinsatz in unterschiedlicher Form an Liegenschaften beteiligen können. Wir gehen da-

von aus, dass mit einer steigenden Anzahl Möglichkeiten zur Finanzierung von Liegenschaften, die Kosten für die einzelnen an der Finanzierung von Wohnraum Beteiligten sinken werden. Entsprechend dürfte die bereits rege Wohnbautätigkeit (vgl. Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat, Volksinitiative «Zahlbares Wohnen für alle», B 75 vom 24. März 2017), gerade auch im preisgünstigen Segment, weiter gefördert werden.