

## **KANTONSRATSPROTOKOLL**

Sitzung vom 30. Oktober 2023  
Kantonsratspräsidentin Schmutz Judith

### **A 1091 Anfrage Waldvogel Gian und Mit. über die Wohnungsknappheit und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern / Finanzdepartement**

Gian Waldvogel ist mit der Antwort des Regierungsrates nicht zufrieden und verlangt Diskussion.

Gian Waldvogel: Luzern befindet sich in einer Wohnungsnot. Im Juni 2022 standen gemäss Lustat 0,91 Prozent der Wohnungen im Kanton Luzern leer. Es ist eine sehr schwierige Situation, die Antwort der Regierung ist aber aus meiner Sicht absolut nicht adäquat. In der Antwort wird einerseits diese Not heruntergespielt, und andererseits sind eben genau jene Aspekte aufschlussreich, die nicht aufgeführt werden. So heisst es in der Antwort, dass die Belastung der Wohnkosten nicht zugenommen hat. Das stimmt so nicht, gerade bei den untersten Einkommensschichten hat sich die Belastung infolge der Wohnkosten gemäss Zahlen des Bundesamtes für Statistik in den letzten Jahren massiv verschärft. 20 Prozent der Haushalte mit kleinen und geringen Einkommen geben heute im Schnitt mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus. Das ist massiv. Zwar sagt die Regierung, dass der Kanton Luzern bezüglich gemeinnützigem Wohnungsbau in der Schweiz den 3. Platz einnimmt, aber das ist völlig unzureichend, denn nur gerade 7,8 Prozent des Wohnungsbaus im Kanton Luzern sind gemeinnützig. Die Entwicklung geht sogar dahin, dass viele Menschen gezwungen sind, eine Wohngemeinschaft zu gründen, obwohl sie lieber allein wohnen möchten. Ich finde deshalb, dass die Regierung Haltung und die Bereitschaft zeigen muss, mehr zu leisten. Es ist unzureichend, wenn die Regierung die Verantwortung auf die Gemeinden schiebt, obwohl wir ein kantonales Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung haben. Wohnbauförderung im klassischen Sinn der nationalen und kantonalen Gesetzgebung ist ganz klar Aufgabe von Bund und Kanton. Es wäre viel möglich, aber die Regierung ist offensichtlich nicht bereit, die vorhandenen gesetzlichen Instrumente einzusetzen. Konkret könnten gemeinnützige Wohnbauträger mit zinslosen oder günstigen Darlehen unterstützt werden. Die Regierung könnte selbst zusätzliche Liegenschaften äufnen und den gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stellen. Sie könnte aber auch den Dialog aktiv angehen, wie man bezahlbaren Wohnraum fördern kann, statt die Verantwortung auf andere Stakeholder zu schieben. Seitens der Regierung sieht man wenig Bereitschaft, diese existenzielle Krise wirklich angehen und den gemeinnützigen Wohnbau aktiver fördern zu wollen. Für sehr viele Menschen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wenn jetzt der Referenzzinssatz steigt, wird das einen massiven Schub auslösen und die soziale Krise zusätzlich befeuern.

Monika Schnydrig: An einem jährlichen runden Tisch mit allen relevanten Playern werden jeweils die reale Situation, Prognosen und die eventuell nötigen Massnahmen besprochen. Das ist sicher eine sinnvolle Massnahme. Es ist aber auch klar, dass diese Organisationen und die Gemeinden im Lead sind und nicht der Kanton. Der Kanton Luzern weist im Vergleich zu den restlichen Kantonen einen sehr hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen aus und belegt schweizweit sogar den 3. Platz. 2021 waren rund 75 Prozent dieser Genossenschaftswohnungen 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen. Das wird gefördert, wie auch der Antwort des Regierungsrates gut entnommen werden kann. Gemäss dem Gesundheits- und Sozialdepartement (GSD) werden aber im Moment 938 Wohneinheiten für das Asylwesen für insgesamt 1,425 Millionen Franken pro Monat angemietet. In diesen 938 Wohneinheiten sind grössere und kleinere Wohnungen und Unterkünfte enthalten. Wenn nun angenommen 500 Wohnungen für Flüchtlinge angemietet werden, sind das 0,25 Prozent. Das klingt zwar nach wenig, die Quote des Leerwohnungsbestandes läge dann aber bei knapp 1 Prozent, was rund 2000 Wohnungen entspricht. Somit wäre die Quote auch um ein Viertel höher als heute. Heute stehen viele Unterkünfte sogar leer. Das finden wir in vielerlei Hinsicht stossend. Der Kanton bezahlt für leerstehende Zentren erheblich hohe Mieten. Ein Bett in einer Wohnung kostet mehr als in einer grösseren Unterkunft. Zu alledem, und das gehört in diese Anfrage, könnten die 500 Wohnungen dazu beitragen, die aktuelle Wohnungssituation zu entschärfen. Mit der massiven Zuwanderung und den strengen Vorschriften betreffend Energie und Ökologie haben wir eine automatische Verknappung und somit eine Verteuerung von Wohnungen. Es ist eine logische Konsequenz, was jetzt geschieht. Die Ressourcen sind nicht unendlich. Somit sollte man besser dort ansetzen und nach Lösungen suchen, als jetzt im Nachgang Pflasterlipolitik zu betreiben. Aus Sicht der SVP-Fraktion ist klar zu betonen, dass beim Wohnungsbau nicht in die Privatwirtschaft eingegriffen werden sollte.

Simone Brunner: Aus Sicht der SP-Fraktion greift der Vorstösser sehr wichtige Fragestellungen auf. Die Teuerung ist nach wie vor eines der Topthemen, das die Bevölkerung sehr bewegt. Die steigenden Wohnungspreise gehören ebenfalls dazu. Wenn die Regierung in ihrer Antwort schreibt, dass der Anteil der Wohnkosten am Gesamteinkommen sinkt respektive die Durchschnittskosten bei 14,7 Prozent liegen, denkt man im ersten Moment, dass das nicht sein kann. Ich glaube es ist enorm wichtig, diese Zahl genau zu analysieren. Bei genauerer Betrachtung dieser 14,7 Prozent sieht man, dass die Mietzinsen bei Miethaushalten 18,6 Prozent des Bruttoeinkommens betragen. Bei Hauseigentümern betragen die Wohnkosten bedeutend weniger, nämlich 10,2 Prozent. Für wen ist das Wohnen sehr günstig, und wer gibt am wenigsten Geld dafür aus? Die einkommensstärksten Menschen im Kanton Luzern und in der Schweiz. Wer muss fürs Wohnen am meisten Geld ausgeben? Menschen mit einem sehr tiefen Einkommen, die dafür bis zu 40 Prozent ausgeben. Dort bewegen wir uns also weit weg von dieser goldenen Regel, wonach ungefähr ein Drittel des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben werden soll. Monika Schnydrig hat einige Kostentreiber der Wohnungspreise aufgezählt. Meiner Meinung nach liegen die Gründe an einem ganz anderen Ort. Es braucht energetische Sanierungen, auch wenn diese teilweise kostentreibend sein können. Diesbezüglich hat aber auch der Staat eine gewisse Verantwortung und entsprechende kostendämpfende Massnahmen zu ergreifen, um die Mietzinsen im Rahmen halten zu können. Es gilt bei den missbräuchlichen Mietzinssteigerungen – wenn verschiedene grosse Immobilienkonzerne massiv zu viel Miete abschöpfen – den Hebel anzusetzen. Man geht ja davon aus, dass die Mieterinnen und Mieter rund 10,5 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlen. Auf staatlicher Ebene ist eine Mietzinskontrolle gefragt. Bis in die 1960er-Jahre gab es übrigens staatliche

Mietzinskontrollen, die auch von bürgerlicher Seite gefördert wurden. Ich bin enttäuscht darüber, wie der Kanton seine Rolle bezüglich der Förderung von gemeinnützigem Wohnraum sieht.

Rolf Born: Aus Sicht der FDP-Fraktion wurde die Anfrage umfassend und detailliert beantwortet. Uns sind drei Punkte wichtig. Erstens: Die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten werden dargelegt. Wir wissen jetzt, falls es nicht bereits bekannt war, dass von Gesetzes wegen die Gemeinden für die Wohnbauförderung zuständig sind. Die Diskussion in unserem Rat im Rahmen einer Anfrage ist deshalb wahrscheinlich nicht sehr zielführend. Zweitens: Der Bestand an Genossenschaftswohnungen wird aufgezeigt. Wir wissen, dass im Kanton Luzern eine vergleichbar hohe Zahl davon vorhanden ist. Drittens: Der Regierungsrat zeigt auf, was er zu tun gedenkt. Wir wissen nun, dass er diesen Herbst mit dem Hauseigentümerverband Luzern (HEV Luzern), dem Mieterinnen- und Mieterverband Luzern und Wohnen Schweiz, dem Verband der Baugenossenschaften, eine Auslegeordnung zur Wohnungspolitik vornimmt und Massnahmen diskutiert. Die Massnahmen können aber nur von den Zuständigen umgesetzt werden.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Reto Wyss.

Reto Wyss: Ich bin mit Ihnen einverstanden, dass die Wohnsituation tatsächlich ernst zu nehmen ist. Wir müssen aber auch offen zugestehen, dass das nicht nur im Kanton Luzern der Fall ist, sondern in der ganzen Schweiz. Offensichtlich ist es nicht ganz so einfach, adäquate Lösungen zu finden, sonst hätten uns das andere Kantone vermutlich schon vorgemacht. Wir müssen also auf dem Boden der Realität bleiben. Gian Waldvogel hat von der Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesprochen. Die Finanzierungsthematik ist nicht das wirklich drängendste Problem, sondern die Verfügbarkeit des Bodens. Wenn die Wohnbaugenossenschaften über Flächen verfügten, wären sie durchaus in der Lage, Wohnraum zu realisieren. Es ist nicht ganz so einfach, solche Flächen auf dem Markt erwerben zu können. Es ist korrekt, wenn Sie das Problem der wenig verdienenden Personen ansprechen, aber der Wohnraum, der jetzt realisiert würde, wäre für diese Personen rein preislich nicht in einem adäquaten Bereich, den sie sich leisten könnten. Auch diesbezüglich müssen wir ehrlich sein: Wohnraum, der auch gemeinnützig realisiert wird, hat heute seinen Preis und erfüllt die Kriterien des Anfragenden nicht. Die Auslegeordnung wurde gemacht, und die Zuständigkeiten sind klar. Das Problem existiert zwar, ist aber auch nicht so einfach zu lösen.