



Regierungsrat

Luzern, 20. März 2023

## ANTWORT AUF ANFRAGE

A 976

Nummer: A 976  
Protokoll-Nr.:  
Eröffnet: 19.09.2022 / Gesundheits- und Sozialdepartement i.V. mit Bau-,  
Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

### **Anfrage Budmiger Marcel und Mit. über die Verhinderung von Leerständen bei Wohnungsnot**

Zu Frage 1: Gemäss Artikel 41 Unterabsatz 1e der Schweizerischen Bundesverfassung setzen sich Bund und Kantone dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden. Inwiefern ist der Kanton Luzern in dieser Legislatur seiner Verantwortung nachgekommen?

Die Wohnbautätigkeit erfolgt im Kanton Luzern im Wesentlichen durch Private. Die Gemeinden schaffen mit ihren Bau- und Zonenreglementen die Rahmenbedingungen dafür. Der Kanton ist dafür zuständig, dass die Gemeinden die kommunalen Rahmenbedingungen abgestimmt auf die übergeordneten Vorgaben festlegen. Dabei ist das massgebende kantonale strategische Instrument der [Kantonale Richtplan](#). In den wesentlichen Zügen zeigt dieser mittels Zielen und Massnahmen die künftige räumliche Entwicklung des ganzen Kantons für die nächsten Jahre auf. Behandelt werden die Themenbereiche Raumstruktur/Raumimpulse, Siedlung, Mobilität, Landschaft sowie Ver- und Entsorgung.

Zu Frage 2: Welche Massnahmen ergreift der Regierungsrat gegen die grassierende Wohnungsnot?

Bezüglich Wohnbautätigkeit gibt der Kantonale Richtplan im Wesentlichen die Dimensionierung der Bauzonen vor. Gemäss aktueller Bauzonenstatistik sind 8,6 Prozent oder 386,9 Hektaren der reinen Wohnzonen nicht überbaut (vgl. Kanton Luzern (2022); [Downloads Raumentwicklung](#)). Bei den Mischzonen, die in der Regel zur Hälfte für Wohnnutzungen verwendet werden, sind 10 Prozent oder 143,3 Hektaren unbebaut. Unternutzte Liegenschaften sind in dieser Statistik nicht ausgewiesen. Die Statistik zeigt auch, dass diese Baulandreserven über alle Gemeinden im Kanton Luzern verteilt vorhanden sind. Im Ergebnis stellen wir fest, dass Kanton und Gemeinden ausreichend Bauland zur Verfügung stellen, um eine stärkere Wohnbautätigkeit zu ermöglichen. Realisiert wird der Wohnungsbau wie in der Antwort auf die Frage 1 ausgeführt im Wesentlichen durch Private. Der Kanton stellt nach Möglichkeit entsprechende Flächen zur Verfügung.

In vereinzelten Fällen planen und realisieren Gemeinden und Kanton auf ihren Liegenschaften Wohnbauprojekte. Beispiele dafür sind die Baufelder B1 bis B3 beim Seetalplatz in der Gemeinde Emmen (kantonales Grundstück), die Überbauung Obfeldern in der Gemeinde Ebikon (kantonales Grundstück) oder die Überbauung auf der Spillmatte in der Gemeinde Eich (kommunales Grundstück).

Zu Frage 3: Die Wohnungsnot wird von den Gemeinden auf unterschiedliche Weise angegangen. Wo sieht der Regierungsrat Möglichkeiten, die Gemeinden zu einer aktiveren Wohnpolitik zu bewegen beziehungsweise insbesondere die Zentrumsgemeinden in ihren Bemühungen gegen die Wohnungsnot zu unterstützen? Braucht es hierfür gesetzliche Anpassungen beispielsweise im Planungsrecht?

Diese Thematik ist bereits geregelt. Eine Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann (§ 45 Abs. 3 [PBG](#); SRL Nr. 735). Die Gemeinden haben die Kompetenz, entsprechende Regelungen zu erlassen (§ 36 Abs. 2 Ziff. 19 [PBG](#); SRL Nr. 735). Überdies kann die Gewährung eines Bonus für Gestaltungspläne von der Realisierung preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbauten abhängig gemacht werden (§ 75 Abs. 4 [PBG](#); SRL Nr. 735).

Die Gemeinden können darüber hinaus auch die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen (zu Geschäfts- oder Ferienzwecken) regeln. So ist beispielsweise das Wohnangebot zur Kurzzeitvermietung an Gäste und Geschäftsreisende in der Stadt Luzern in den letzten Jahren gewachsen. Durch die Zunahme der Kurzzeitvermietung von Zweitwohnungen besteht die Gefahr, dass dauerhaft vermietete Wohnungen verdrängt werden. Daher will der Stadtrat die Anzahl der Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung mittels Reglement beschränken (vgl. [Link](#)). In diesem Zusammenhang legt er einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» vor. Im März 2023 wird über die Initiative und den vom Grossen Stadtrat verabschiedeten Gegenvorschlag abgestimmt.

Zu Frage 4: Mit welchen Massnahmen können der Kanton und die Gemeinden sicherstellen, dass wieder genügend Wohnraum für Familien gebaut wird?

Wir verweisen auf unsere Antwort zur Frage 3. Wie eine Analyse der Massnahmen des Kantons Genf zeigten, können Regulierungen Fehlanreize im Wohnungsmarkt setzen und die Wohnungsnot verstärken (vgl. [Link](#)). Hingegen können bei armutsbetroffenen und -gefährdeten Haushalten kommunale Massnahmen angezeigt sein. Die Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) hat 2020 hierzu ein [Grundlagenpapier](#) Wohnen herausgegeben. Neben finanziellen Beihilfen zur Reduktion der Mietzinsbelastung von armutsbetroffenen oder gefährdeten Haushalten handelt es sich beispielweise um die Förderung und den Erhalt der sozioökonomischen Durchmischung im Rahmen der Orts-, Stadt- und Quartierentwicklung.

Zu Frage 5: Trotz Wohnungsnot und mangelnden Plätzen zur Unterbringung von Personen aus dem Asylbereich liest man in den Medien von zahlreichen Beispielen mehrjähriger Leerstände. Wie stellt sich der Regierungsrat zu diesen profitorientierten Leerständen in Zeiten der Wohnungsnot?

Wir verweisen auf unsere Antwort zur Frage 1. Neben den dort aufgeführten Instrumenten hat der Regierungsrat die Möglichkeit, in ausserordentlichen Situationen wie der Ukraine-Krise die Notlage auszurufen.

Zu Frage 6: Welche Mittel haben der Kanton und die Gemeinden, um solche Leerstände zu verhindern? Mit welchen Massnahmen könnten solche Leerstände reduziert werden?

Vgl. Antwort auf Frage 1.

Zu Frage 7: Ab welcher Leerstandsdauer wäre in den Augen des Regierungsrats ein Rückfall an die Gemeinde angebracht?

Unser Rat wird diese Frage bei Bedarf mit den Gemeinden klären.