



## Motion 62

Eingang Stadtkanzlei: 16. März 2017

### **Aktive Unterstützung für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften beim Erwerb und bei der Sanierung von Altbauliegenschaften**

Luzern hat eine hohe Lebensqualität und ist als Wohnstadt entsprechend attraktiv und begehrt. Die Kehrseite: Wohnungsknappheit<sup>1</sup>, welche es Wohnungsanbietern einfach macht, hohe Mietzinse mit entsprechenden Renditen zu verlangen.<sup>2</sup>

Die Luzerner Bevölkerung stemmte sich am 17.06.2012 gegen diese Entwicklung, indem sie der städtischen Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ mit 58 Prozent klar zustimmte. Diese verlangt innerhalb von 25 Jahren eine Zunahme gemeinnütziger Wohnungen<sup>3</sup> von 13.5 auf 16 Prozent, was jährlich etwa 100 zusätzlichen Wohneinheiten entspricht.

Diskussionen im Stadtparlament jüngerer Datums<sup>4</sup> lassen darauf schliessen, dass zur Erfüllung dieses Volksauftrages sämtliche Register gezogen werden müssen. Zusätzliche Massnahmen müssen heute aufgeleistet werden.

Der B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik“ thematisierte die Umsetzung der Initiative. Währenddem die ersten drei Hauptforderungen<sup>5</sup> konkret angegangen wurden, wurde der vierten<sup>6</sup> eine Absage erteilt: „Diese Forderung wird vorläufig nicht umgesetzt. Bei der Umfrage und im Austausch mit den Wohn- und Baugenossenschaften hat sich gezeigt, dass die Wohn- und Baugenossenschaften aufgrund der aktuellen Lage des Kapitalmarktes nicht auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind und diese auch nicht wünschen (vgl. auch

---

<sup>1</sup> Die Leerwohnungsziffer ist seit Beginn der 2000er Jahre mehrheitlich unter einem Prozent und damit einem Wert, den der Bundesrat als Wohnungsknappheit definiert.

<sup>2</sup> Gemäss dem NZZ-Artikel „Wo Mieten besonders teuer ist“ vom 21.04.2016 ist Luzern nach Zürich, Genf und Lausanne die viertteuerste Stadt für MieterInnen.

<sup>3</sup> Definition des Stadtrates (B+A 12/2013): Der gemeinnützige Wohnungsbau zielt darauf ab, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht zu verfolgen. Gemeinnützige Wohnbauträger sind nicht gewinnstrebig, sondern reinvestieren die Gewinne und decken somit den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

<sup>4</sup> Beispielsweise am 16.02.2017: Diskussionen um ewl- und Eichwaldstrasse-Arealentwicklung

<sup>5</sup> Forderung A: Die Stadt stellt eigene Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zur Verfügung. Umsetzung vgl. Kapitel 7.5 und Kapitel 7.6.

Forderung B: Die Stadt integriert gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten angemessen. Umsetzung vgl. Massnahme M1.

Forderung C: Die Stadt verhandelt mit Grundeigentümern, um diese – als Gegenleistung zum Mehrwert durch planerische Massnahmen – vertraglich zur Erstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten. Die Forderung C wurde als Massnahmen M4 und M8 in den Massnahmenkatalog aufgenommen.

<sup>6</sup> Die Stadt unterstützt gemeinnützige Wohnbauträgerinnen durch zinsvergünstigte Darlehen bzw. setzt sich dafür ein, dass solche Darlehen durch den Kanton gewährt werden.

Kapitel 2.2.4 und Kapitel 2.2.5). In einem Marktumfeld langfristig günstiger Zinsen ist eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt nicht zweckmässig. Auch langfristige Darlehen sind aktuell zu günstigen Zinsen am Markt erhältlich.“

Die damalige Analyse mag auf etablierte Wohnbaugenossenschaften zutreffen. Der Stadtrat soll sich aber auch auf die Gründung von neuen Körperschaften konzentrieren. Das können beispielsweise beabsichtigte Kleinst-Genossenschaften sein, die sich aus bestehenden Mieterschaften zusammensetzen, die „ihre“ (Altbau-)Liegenschaft übernehmen und so der Spekulation entziehen wollen.

Aus finanziellen Gründen können solche Wohnbaugenossenschaften aber bei Liegenschaftsverkäufen oft nicht mitbieten, etwa, indem die Eigenfinanzierungsquote von 10 Prozent nicht immer gewährleistet ist. Zudem gelten seit 2017 für die Bundesdarlehen aus dem Fonds de Roulement neue Bedingungen.<sup>7</sup> Es folgt letztmals eine Speisung aus dem Rahmenkredit des Bundes und der Fonds wird zukünftig mit weniger Geld dotiert sein.

Deshalb beauftragt die SP/JUSO-Fraktion den Stadtrat, folgende Massnahme zu ergreifen:

Die Stadt Luzern öffnet einen Fonds im Sondervermögen mit einem Kapital von mindestens CHF 10 Mio.<sup>8</sup> Der Fonds könnte aus den Einnahmen von Baurechtszinsen gespeisen werden.

Der Zweck des Fonds besteht darin, die Vergabe eines zinslosen Darlehens an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zu ermöglichen<sup>9</sup> oder Anteilscheine von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften durch die Stadt Luzern zu zeichnen, welche bei einem Kaufobjekt aus eigener finanzieller Kraft nicht weiter mitbieten könnten. Eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft kann zudem auf den Fonds zurückgreifen, falls an den Liegenschaften Sanierungsarbeiten nötig werden, die aber für sie ein finanzielles Risiko darstellen würden.

Die Laufzeit des Darlehens wird mit der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft so vereinbart, dass bei der Rückzahlung wenig Risiko besteht (mindestens 10 Jahre). Dank den Massnahmen werden die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt langfristig eine bedeutendere Rolle spielen können, was im Sinne der Luzerner Stimmbewohner ist.

Gianluca Pardini, Cyrill Studer Korevaar und Judith Dörflinger Muff  
namens der SP/JUSO-Fraktion

---

<sup>7</sup> Walder Felix (Bundesamt für Wohnungswesen), Fonds de Roulement: Neue Darlehensbedingungen, Wohnen 12/2016, S.5.

<sup>8</sup> Entspricht dem Umfang der im Kapitel 6.4.1 B+A 12/2013 vorgesehenen Erhöhung des Rahmenkredits für den Grundstückserwerb (Massnahme 5: Kompetenzerhöhung Stadtrat bei Grundstückserwerb).

<sup>9</sup> Ein ähnliches Modell für ein zinsloses Darlehen an Genossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger wird beispielsweise zurzeit in Winterthur ausgearbeitet.