



Stellungnahme

zur

Motion 62

Gianluca Pardini, Cyrill Studer Korevaar und Judith Dörflinger Muff namens der SP/JUSO-Fraktion vom 16. März 2017

(StB 551 vom 6. September 2017)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
26. Oktober 2017
abgelehnt.**

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

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Der Stadtrat wird aufgefordert, einen Fonds im Sondervermögen mit einem Kapital von mindestens 10 Mio. Franken zu bilden, mit dem Zweck, finanzschwache gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften mit zinslosen Darlehen oder der Zeichnung von Anteilscheinen beim Kauf einer Liegenschaft oder deren Sanierung zu unterstützen.

Bereits mit B+A 12/2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» wurde die Gewährung von Darlehen abgelehnt. Die befragten Wohn- und Baugenossenschaften erachteten solche Darlehen als unnötig. Die Motionärin und die Motionäre führen aus, dass beispielsweise Kleinst-Genossenschaften, die sich aus bestehenden Mieterschaften zusammensetzen, zuweilen nicht über das notwendige Eigenkapital für einen Kauf verfügen oder Sanierungsarbeiten als finanzielles Risiko betrachten.

Der Stadtrat teilt die Einschätzung der Motionärin und der Motionäre: Der Kauf einer Liegenschaft stellt immer ein Risiko dar. Die **Hauptrisiken** sind:

- der versteckte Unterhaltsbedarf sowie
- steigende Kosten insbesondere bei den Darlehenszinsen.

Der Liegenschaftsmarkt ist getrieben durch die ausserordentlich tiefen Zinssätze und fehlende Anlagealternativen. Es kann zu Wertkorrekturen kommen durch die Erhöhung des Angebotes, sinkende Einwanderung, spätestens jedoch bei steigenden Kapitalmarktzinsen. Für langfristig engagierte Käuferinnen und Käufer wie Baugenossenschaften sind sinkende Liegenschaftspreise indirekt relevant. Bei sinkendem Wert der Liegenschaft steigt die prozentuale Belehnung, und die Höchstgrenze der Belehnungsfähigkeit kann überschritten werden.

Eine Baugenossenschaft ohne genügend Mitglieder und Kapital muss zuerst wachsen, bevor sie investieren kann. Ein gewisses Eigenkapital ist notwendig, um unvorhersehbare Kosten tragen zu können, ohne gleich illiquid zu werden. Baugenossenschaften mit geringer Risikofähigkeit sind nicht im öffentlichen Interesse. Wenn die Stadt das Risiko tragen soll, kann sie den Kauf gleich selber tätigen und nicht nur das Risiko, sondern auch den möglichen Nutzen der Einwohnerschaft zukommen lassen, die das Risiko trägt. Aktuell sind der Stadt keine Kaufmöglichkeiten bekannt.

Für den Stadtrat sind die durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigten **Mindestanforderungen** bei Hypothekarfinanzierungen nachvollziehbar. Sie wirken nachfrage- und damit preisdämpfend.

- Mindesteigenmittel: zehn Prozent des Belehnungswertes der Liegenschaft
- Amortisation: innerhalb von maximal 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes

Die Zeichnung von Anteilscheinen ist eine Investition in das Eigenkapital einer Genossenschaft und bringt Mitsprache. Eine überwiegende Mehrheit der Genossenschaften (darunter sowohl kleine als auch grosse Genossenschaften) hat in einer Umfrage angegeben, eine städtische Beteiligung am Genossenschaftskapital als nicht sinnvoll zu erachten. Die Genossenschaften würden dies als Eingriff seitens der Stadt in ihre Unabhängigkeit auffassen.

Fazit

Der Stadtrat hält an der Wohnraumpolitik gemäss B+A 12/2013 fest. Die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften beim Kauf oder der Sanierung von Liegenschaften durch Gewährung von zinslosen Darlehen sowie durch die Zeichnung von Anteilscheinen würde einen Bruch mit dem bisherigen Grundsatz der Wohnraumpolitik bedeuten. Mit dem Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik, welcher 2019 dem Parlament vorgelegt wird, wird der Stadtrat über den Stand der Umsetzung der Massnahmen aus dem B+A 12/2013 Rechenschaft ablegen und ggf. neue, zusätzliche Massnahmen aufzeigen. Bevor diese umfassende Evaluation stattgefunden hat, will der Stadtrat keine neuen Massnahmen ergreifen.

Der Stadtrat lehnt die Motion ab.

Stadtrat von Luzern

