



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
16. Februar 2017  
beantwortet.**

## **Antwort**

auf die

### **Interpellation 355**

Mario Stübi und Luzia Vetterli namens der  
SP/JUSO-Fraktion

vom 20. Juli 2016

(StB 9 vom 11. Januar 2017)

## **Immer mehr überteuerte Business Apartments auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten beobachten, dass in den vergangenen Jahren immer mehr Liegenschaftseigentümer ihre Wohnungen nicht mehr traditionell, sondern als Business-Apartments vermieten. Bei Business-Apartments handelt es sich um Wohnungen, welche temporär, möbliert und mit Dienstleistungsangeboten wie Putz- und Wäscheservice an Geschäftsleute vermietet werden. Auf diese Weise würde das Mietpreisniveau angehoben.

*Zu 1.:*

*Kann der Stadtrat Angaben zum Ausmass dieser Entwicklung machen (Anzahl betroffene Liegenschaften/Wohnungen, prozentualer Anteil am gesamten Luzerner Wohnungsmarkt)?*

Wohnungen, welche als Business-Apartments vermietet werden, werden von der Stadt Luzern nicht als solche erfasst. Die Einwohnerdienste unterscheiden in einem ersten Schritt anhand der Belegungsdauer, ob es sich um eine „normale“ Wohnung oder eine Zweitwohnung handelt. Eine Mietdauer bis drei Monate fällt unter die Kategorie Zweitwohnung. Eine Mietdauer ab drei Monaten bedeutet, dass die Person sich beim Einwohneramt anmelden muss und es sich nach Anmeldung um eine „normale“ Wohnung handelt. In einem zweiten Schritt unterscheiden die Einwohnerdienste bei den Zweitwohnungen (Belegungsdauer unter drei Monaten) zwischen touristischen und nicht touristischen Zweitwohnungen. Deren Unterscheidung basiert auf dem Zweck (Urlaubszweck bzw. beruflicher Zweck). Aktuell sind in der Stadt Luzern 140 touristische und 151 nicht touristische Zweitwohnungen bei der Einwohnerkontrolle eingetragen. Unter nicht touristische Zweitwohnungen fallen selbstgenutzte und/oder vermietete Zweitwohnungen im Besitz von Personen/Firmen mit (Wohn-)Sitz ausserhalb der Stadt Luzern, die vorwiegend aus beruflichen Gründen gehalten werden. Die Angaben für die nicht touristischen Zweitwohnungen können demnach nicht eins zu eins mit Business-Apartments gleichgesetzt werden, da sie einerseits nur diejenigen Wohnungen, welche für eine Dauer unter drei Monaten genutzt werden, und andererseits nur diejenigen im Besitz von Personen/Firmen mit (Wohn-)Sitz ausserhalb der Stadt Luzern beinhalten. Zudem kann die Nutzung der einzelnen Wohnungen über das Jahr zwischen touristisch und nicht touristisch variieren; die Einwohnerkontrolle erhebt die Daten nur per Stichtag vom 1. Juni, und die Angaben erfolgen durch den Vermieter selbst.

Somit ist es nicht möglich, verlässliche Zahlen zum Ausmass und zur Entwicklung der Business-Apartments aufgrund der Daten der Einwohnerkontrolle und des Steueramts zu erheben. Einerseits kann sich die Nutzung bei den Zweitwohnungen übers Jahr ändern, andererseits müssen sich Mieterinnen und Mieter ab einer Mietdauer von über drei Monaten bei der Einwohnerkontrolle anmelden, und die Wohnungen werden als „normale“ Wohnungen geführt.

Eine stadtinterne Internetrecherche im Oktober 2016, welche sich daran orientierte, dass die Wohnungen im Internet als Business-Apartments angeboten werden, hat ergeben, dass Business-Apartments rund 0,5 % der Wohnungen der Stadt Luzern entsprechen. Zu beachten ist jedoch, dass nicht alle als Business-Apartments angebotenen Wohnungen auch als solche übers ganze Jahr genutzt werden. Touristische und berufliche Zwecke vermischen sich, und eine klare Trennung ist nicht möglich.

*Zu 2.:*

*Wie verträgt sich diese Entwicklung mit dem Auftrag des Stadtrats zur Erweiterung des Angebots an gemeinnützigem Wohnraum?*

Das übergeordnete Ziel des Stadtrates ist es, allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen, damit eine soziale Durchmischung gewährleistet bleibt. Dabei stellt ein zentraler Pfeiler die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus dar. Indem u. a. stadteigenes Bauland gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abgegeben wird, setzt sich der Stadtrat für preisgünstigen Wohnraum ein. Zudem hat er mit der BZO-Revision Stadtteil Luzern die Grundlage für die Innenverdichtung und somit die Ausweitung des Wohnraumangebots gelegt. Business-Apartments stellen mit einem Anteil von nur rund 0,5 % am Wohnungsangebot keine Konkurrenz zum gemeinnützigen Wohnungsbau dar. Als Wirtschaftsstandort hat die Stadt Luzern Interesse daran, dass es auch dieses Wohnungsangebot gibt.

*Zu 3.:*

*Ist diese Art des Aufenthalts kurtaxenpflichtig bzw. wie wird sichergestellt, dass Personen, die sich unbefristet in einem Business Apartment aufhalten, ihrer regulären Steuerpflicht nachkommen?*

Ein Aufenthalt in einem Business-Apartment ist gemäss Art. 1 Abs. 2 Kurtaxenreglement kurtaxenpflichtig. Werden Business-Apartments über eine längere Zeit genutzt, prüft das Steueramt, ob sich daraus für die Dauermieterin bzw. den Dauermieter eine Steuerpflicht in Luzern ergibt. Diese Prüfung erfolgt insbesondere dann, wenn die Dauermiete übers Jahresende andauert. Im interkommunalen und interkantonalen Steuerrecht sind die Verhältnisse per 31. Dezember für die Steuerpflicht des betreffenden Jahres massgebend. Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in der Schweiz unterliegen für das in der Schweiz als Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer erzielte Einkommen der Quellensteuer. Parallel zu den Prüfungen des

Steueramts gleichen die Einwohnerdienste das Wohnungsregister und das Personenregister regelmässig ab und melden dem Steueramt allfällige Hinweise auf Steuerpflichten.

*Zu 4.:*

*Wie steht der Stadtrat zum Umstand, dass mit dieser Geschäftspraxis aktiv und regelmässig missbräuchliche Renditen erzielt werden?*

Der Stadtrat kann nicht beurteilen, ob mit den Mietpreisen der Business-Apartments missbräuchliche Renditen erzielt werden. Das Anbieten von Wohnungen als Business-Apartments ist rechtlich zulässig. Infrage gestellt und korrigiert werden können missbräuchliche Anfangsmietzinse nur über die Bestimmungen des Bundesrechtes, wobei die Mieterin bzw. der Mieter selbst aktiv werden muss (Art. 269 und Art. 270 OR). Zu bestimmen, was als missbräuchliche Rendite gilt und was nicht, ist ein komplexer Prozess und hängt von betriebswirtschaftlichen, volkswirtschaftlichen und rechtlichen Fragen ab. Weitere Ausführungen dazu werden im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum hängigen Postulat 11 „Dank Offenlegung der Vormiete weniger Wohnungsnot und fairere Mietverhältnisse“ folgen.

*Zu 5.:*

*Ist der Stadtrat willens, diesen Trend einzuschränken? Und wenn ja, wie? Eine Möglichkeit wäre, betroffene Liegenschaftseigentümer mit Nachdruck über die Folgen ihrer Mietpraxis für den hiesigen Wohnungsmarkt zu orientieren.*

Aufgrund der Baugesuche und der Erfahrungen der Einwohnerkontrolle kann eine leichte Zunahme an Business-Apartments in den letzten Jahren beobachtet werden, jedoch auf einem sehr tiefen Niveau. Der Stadtrat kann somit nicht bestätigen, dass es sich um einen Trend handelt, der auch anhalten wird. Für eine nachdrückliche Orientierung der Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer fehlen dem Stadtrat die Fakten, weshalb ein solches Vorgehen nicht gerechtfertigt ist.

Da nur sehr wenige Wohnungen in der Stadt Luzern betroffen sind und die Stadt auf ein solches Angebot in einem gewissen Rahmen angewiesen ist, sieht der Stadtrat aktuell keinen Handlungsbedarf. Zudem ist das Problem von Business-Apartments in der Stadt Luzern im Vergleich zu anderen Städten in der Schweiz gering, da kaum grössere Firmen in Luzern ihren Sitz haben. Dagegen sind die Bestimmungen über die missbräuchlichen Anfangsmietzinse Bundesrecht und liegen nicht in der Zuständigkeit der Stadt Luzern.

Stadtrat von Luzern