



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 29. Mai 2013 (StB 385)

B+A 11/2013

Initiative

**„Für gemeinnützige Wohn-
und Gewerberäume in der
Stadt Luzern“**

**Gegenvorschlag von den
Stimmberechtigten angenommen
am 9. Februar 2014**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
24. Oktober 2013**

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Politikbereich Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet. Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ist erhöht. Die Immobilienstrategie wird im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative für zahlbaren Wohnraum angepasst.

Übersicht

Die JUSO Luzern reichte am 13. Juni 2012 die Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume“ ein. Die Initiative verlangt, dass die Stadt das Stiftungskapital der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) um 20 Mio. Franken erhöht, verbunden mit dem Auftrag, dass sich diese aktiv für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils an zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen in der Stadt Luzern einsetzt und sich dem Ziel einer soziodemografisch durchmischten Wohnbevölkerung in sämtlichen Quartieren der Stadt verpflichtet.

Der Stadtrat will die GSW finanziell stärken, lehnt aber die Initiative ab, weil sie der GSW und ihren angestammten Aufgaben nicht entspricht, die heutigen Strukturen der GSW sprengt, die GSW mit den Wohn- und Baugenossenschaften in Konkurrenz setzt und finanziell weder auf die Möglichkeiten der GSW noch die Finanzlage der Stadt Rücksicht nimmt. Der Stadtrat hält an der bewährten Positionierung der GSW fest und möchte, dass die GSW weiterhin ihre Ressourcen in ihrem angestammten Tätigkeitsbereich einsetzt und Wohnungen für Personen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt. Die von der Initiative geforderte Erhöhung des Anteils an zahlbaren und qualitativ hochstehenden Wohnungen sowie das Ziel einer soziodemografisch durchmischten Wohnbevölkerung in sämtlichen Quartieren wird vorwiegend von den Wohn- und Baugenossenschaften wahrgenommen. Deshalb unterstützt die Stadt die Wohn- und Baugenossenschaften, indem sie ihnen städtische Liegenschaften zur Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen abgibt (vgl. Bericht und Antrag 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik II“).

Es macht keinen Sinn, der GSW 20 Mio. Franken zur Verfügung zu stellen, die der Stadt zur Erfüllung ihrer Aufgaben fehlen und bei der GSW fremdverwaltet werden müssten, weil diese nicht umgehend zweckbestimmt aktiviert werden können.

Der Stadtrat schlägt als Gegenvorschlag zur Initiative vor, den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) mit 4 Millionen auf insgesamt 6,7 Mio. Franken aufzustocken. Dies soll der GSW ermöglichen, ihren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren kontinuierlich um 172 Wohneinheiten auf deren 450 zu erhöhen, was von der GSW unter den heutigen Strukturen als realistisch bezeichnet und deshalb begrüsst wird.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“	5
1.1 Initiativbegehren	5
1.2 Gültigkeit	5
1.3 Anliegen der Initianten und Initiantinnen	6
2 Die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW)	6
2.1 Ausgangslage	6
2.2 Stellungnahme der GSW zur Initiative	7
3 Stellungnahme des Stadtrates zur Initiative	8
3.1 Analyse der einzelnen Forderungen der Initiative	9
3.2 Finanzielle Lage der Stadt	11
3.3 Fazit	11
4 Postulat 315: GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten	12
5 Übersicht Finanzen und Folgekosten	12
6 Antrag	13

Anhang

- Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“

1.1 Initiativbegehren

Am 13. Juni 2012 hat ein Initiativkomitee die Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume“ eingereicht. Die Initiative hat das folgende Begehren:

„Die Stadt Luzern erhöht das Stiftungskapital der ‚Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum‘ (GSW) um 20 Millionen Franken. Damit verbunden ist der Auftrag, dass sich die Stiftung aktiv für Erhaltung und Erhöhung des Anteils an zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen in der Stadt einsetzt und sich dem Ziel einer soziodemographisch durchmischten Wohnbevölkerung in sämtlichen Quartieren der Stadt Luzern verpflichtet.“

1.2 Gültigkeit

Innert Sammlungsfrist wurden 996 Unterschriften gesammelt. Von diesen Unterschriften waren 883 gültig und 113 ungültig. Das Zustandekommen einer Initiative erfordert die gültigen Unterschriften von 800 Stimmberechtigten. Die Initiative ist somit zustande gekommen.

Das von den Initianten und Initiantinnen geforderte Begehren ist umsetzbar. Es würde eine Bewilligung des vorgeschlagenen Kredits von 20 Mio. Franken zugunsten der GSW und eine entsprechende Verankerung in einem Reglement erfordern.

Nach § 145 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist. Nach Art. 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern (GO) kann durch eine Initiative die Abstimmung über einen rechtsetzenden Erlass oder ein Sachgeschäft verlangt werden, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterliegen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, und das Anliegen der Initianten und Initiantinnen ist auch nicht eindeutig undurchführbar. Die Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“ ist somit gültig.

1.3 Anliegen der Initianten und Initiantinnen

Die Initianten und Initiantinnen nehmen Bezug auf den B+A 1/2012 „Städtische Wohnraumpolitik“ vom 11. Januar 2012 (im Folgenden B+A Wohnraumpolitik I genannt), mit welchem der Stadtrat eine Standortbestimmung seiner Wohnraumpolitik bekundete und zugleich in Form eines Gegenvorschlags eine Antwort auf die städtische Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ gab. Diese Initiative verlangt, dass bis in 25 Jahren ein Anteil von 16 Prozent des Wohnungsbestands nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet wird.¹ Als eine der Massnahmen und als Teil des Gegenvorschlags schlug der Stadtrat vor, die GSW zu stärken. Dazu sollte u. a. der bestehende Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), der zu diesem Zeitpunkt noch über zirka 2,9 Mio. Franken verfügte, in der Zeit von 2017 bis 2022 mit 4 Mio. Franken geäufnet werden. Damit verbunden war der Auftrag, den Wohnungsbestand bis 2026 von 278 um 172 auf insgesamt 450 Wohnungen zu erhöhen.

Die Initianten und Initiantinnen argumentieren, dass obwohl die GSW seit 1984 existiere, sei es ihr bisher nicht gelungen, für mehr als 0,7 Prozent der städtischen Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die letzte Fondseinlage der Stadt liege mehr als 20 Jahre zurück. Nun wolle sich die Stadt auch in Zukunft darauf beschränken, lediglich den Erwerb einiger weniger Wohnungen zu unterstützen, um so zwischen 2013 und 2026 bloss 3,8 Mio. Franken in die Stiftung einschiessen zu müssen. Mit der Initiative werde ein strategischer Wechsel zu einem expansiveren Vorgehen gefordert. Durch die Erhöhung des Stiftungskapitals würden die operativen Freiräume der Stiftung nachhaltig und glaubwürdig gestärkt. Somit könne die Stiftung ihrem ursprünglichen Zweck und die Stadt ihrer Verantwortung in der Wohnungspolitik gerecht werden. Deshalb solle die Stadt auch stärker in den Entscheidungsgremien vertreten sein. Dass sich die Stiftung dabei auf das Gebiet der Stadt selber beschränke, sei selbstverständlich.

2 Die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW)

2.1 Ausgangslage

Auf Anregung des Stadtrates errichtete die Stadt 1984 zusammen mit sieben sozialen Wohn- und Baugenossenschaften und der Luzerner Kantonalbank die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW). Die GSW bezweckt die Beschaffung und Vermittlung von Bauland und überbauten Grundstücken vorab für die im Stiftungsrat vertretenen Genossenschaften, aber auch den eigenständigen Erwerb von Grundstücken. Seither hat die Stadt der GSW diverse Darlehen und Beiträge zur Verfügung gestellt. Mit Annahme durch das Stimmvolk der Massnahmen zur Wohnraumverbilligung in der Stadt

¹ Die Initiative wurde an der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 angenommen. Der Stadtrat macht dem Parlament mit B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik II“ einen Vorschlag zu deren Umsetzung.

Luzern (B+A 23 vom 6. Juni 1990) wurden u. a. ein Kredit von 7,5 Mio. Franken zugunsten der GSW (Erhöhung des bestehenden Fonds) und ein Kredit von 2 Mio. Franken für einen jährlichen Beitrag von Fr. 200'000.– zur Schaffung einer Geschäftsstelle beschlossen. Damit konnten das Stiftungskapital der GSW markant erhöht und eine professionelle Geschäftsstelle eingerichtet werden. Mit B+A 52/2002 wurde die GSW durch die Stadt erneut gestärkt, indem die der GSW durch die Stadt gewährten Darlehen für Liegenschaftskäufe in nicht rückzahlbare Beiträge (6,6 Mio. Franken) umgewandelt wurden sowie ein einmaliger Beitrag von 1,1 Mio. Franken gewährt wurde.

Die GSW kauft am Markt eigene Liegenschaften, so beispielsweise im Jahr 2010 die Häuser Lädlistrasse 21 sowie Baselstrasse 72 und 80, die an bereits der GSW gehörende Liegenschaften grenzen. Damit vergrösserte die GSW ihren Einfluss auf die Entwicklungen an der Baselstrasse, und sie kann ihrem Zweck entsprechend preisgünstigen Wohnraum für Familien und Personen mit kleinem Einkommen zur Verfügung stellen. Die GSW besitzt aktuell eigene Liegenschaften mit 220 Wohnungen und verwaltet weitere 58 Wohnungen, die der Stadt gehören. Mit 278 verwalteten Wohneinheiten (mit durchschnittlich zirka 2 Personen pro Wohnung) stellt die GSW zirka 0,7 Prozent der städtischen Wohnbevölkerung günstigen Wohnraum zur Verfügung. Zudem unterstützt die GSW mit ihrem Fachwissen den Campus Luzern, indem sie an zwei Standorten (Emmenbrücke und Luzern) für den Verein Studentisches Wohnen (StuWo) insgesamt 63 Zimmer an Studierende im In- und Ausland vermietet und sämtliche Aufgaben wahrnimmt, welche damit verbunden sind.

2.2 Stellungnahme der GSW zur Initiative

Die GSW nahm am 15. April 2013 zuhänden des Stadtrates zu den Konsequenzen einer allfälligen Annahme der Initiative Stellung. Dabei betonte die GSW, dass sie sich in der Vergangenheit stets politisch neutral verhalten habe und sie es nicht als ihre Aufgabe ansehe, sich materiell zur Initiative zu äussern. Daher beschränkt sich die GSW auf das Aufzeigen der Konsequenzen der Initiative auf die GSW.

- Durch die Erhöhung des Stiftungskapitals um 20 Mio. Franken wäre gemäss den gängigen Finanzierungsmodellen der Kauf von 900 Wohnungen finanzierbar. Hinzu kämen in etwa 130 Wohnungen, die mit den noch vorhandenen Rückstellungen im GSW-Fonds erworben werden könnten. Eine diesbezügliche Umsetzung der Initiative unter den derzeit herrschenden Verhältnissen mit historisch tiefen Hypothekarzinsen wäre nur zu stark übersetzten Kaufpreisen denkbar.
- Die GSW hat sich seit Aufnahme ihrer Kauftätigkeit im Jahr 1990 ausschliesslich auf den Erwerb von Wohnungen im unteren Preissegment konzentriert. Dies geschah ganz bewusst im Hinblick auf die für die einkommensschwache Wohnbevölkerung besonders schwierige Wohnungssituation; etliche Wohnungen werden sogar zusammen mit den Sozialen Diensten der Stadt, mit der Caritas oder mit dem Verein kirchliche Gassenarbeit bewirtschaftet. Zugleich sollte und wollte auch eine Konkurrenzsituation zu den anderen gemeinnützigen Bauträgern in der Stadt, von denen die wichtigsten in der GSW vertreten sind, vermieden werden. Die GSW hat sich bis heute ganz bewusst auf den Erwerb von

Liegenschaften beschränkt, die wegen ihrer Lage oder dem Gebäudezustand für die gemeinnützigen Wohn- und Baugenossenschaften unattraktiv sind.

- Den Wohnungsbestand inskünftig um qualitativ hochstehende Wohnungen zu erweitern, wäre ganz klar ein neuer Auftrag für die GSW, der bisher von den Wohn- und Baugenossenschaften abgedeckt wurde.
- Durch die Aufstockung des Stiftungskapitals um 20 Mio. Franken wäre die GSW verpflichtet, die neuen Mittel selber zu bewirtschaften bzw. von einem professionellen Vermögensverwalter (Bank, Treuhänder) bewirtschaften zu lassen, soweit sie nicht umgehend zur Erhöhung des Wohnungsbestands verwendet werden könnten. Dies gehört nicht zu den Aufgaben der GSW.
- Da aufgrund des ausgetrockneten Immobilienmarktes die Beschaffung neuer Liegenschaften einige Zeit in Anspruch nehmen würde, wäre es sinnvoll, die Gelder der GSW nur insoweit zur Verfügung zu stellen, als sie auch für den Immobilienerwerb unmittelbar eingesetzt werden können.
- Laut Initiativtext soll auch der Anteil an zahlbaren Gewerberäumen erhöht werden. Dies bedingt klarerweise eine Anpassung des Stiftungsstatuts, wonach die GSW ausschliesslich der Beschaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum gewidmet wurde.
- Wenn auch der Anteil an preisgünstigen Gewerberäumen erhöht werden soll, wäre zu prüfen, ob hierfür nicht ein spezieller gemeinnütziger Bauträger geschaffen werden müsste.
- Um für eine Präsenz in möglichst vielen Quartieren besorgt zu sein, müsste der Zweck der GSW nicht nur stark erweitert, sondern komplett neu erarbeitet werden. Ob dies ohne Konkurrenzierung der Wohn- und Baugenossenschaften, die für die Durchmischung der Wohnbevölkerung ohnehin besser geeignet sind, möglich wäre, ist stark zu bezweifeln.
- Durch die Annahme der Initiative würde insgesamt das bisherige Selbstverständnis der GSW infrage gestellt, indem sie sich mit der Notwendigkeit zu einer neuen Ausrichtung sowie mit einer wesentlich veränderten Klientschaft konfrontiert sähe.

3 Stellungnahme des Stadtrates zur Initiative

Für den Stadtrat ist unbestritten, dass die GSW gestärkt werden soll. Der Stadtrat bekräftigt dies, indem er im B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik II“ (im Folgenden B+A Wohnraumpolitik II genannt) bezüglich der GSW folgende Massnahme formuliert:

M2²: Der Stadtrat verleiht der GSW neuen Schub. Die heute der GSW überlassenen Liegenschaften werden dieser zu Vorzugsbedingungen im Baurecht abgegeben. Der Bestand an Wohnungen der GSW wird von heute 278 kontinuierlich erhöht. Die Stadt stellt hierfür das erforderliche Eigenkapital teilweise zur Verfügung. Zudem soll die GSW auch finanziell gestärkt werden.

² Massnahmentitel: GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten.

Der Stadtrat geht also mit den Initianten und Initiantinnen einig, dass der Wohnungsbestand der GSW von heute 278 erhöht werden soll.

3.1 Analyse der einzelnen Forderungen der Initiative

Die Initianten und Initiantinnen wollen der GSW in verschiedener Hinsicht einen neuen Auftrag erteilen:

- A. Erhöhung des Anteils an zahlbaren und qualitativ hochstehenden Wohnungen;
- B. Ziel einer soziodemografisch durchmischten Wohnbevölkerung in sämtlichen Quartieren;
- C. Erhöhung des Anteils an zahlbaren Gewerberäumen;
- D. Erhöhung des Stiftungskapitals.

A. Erhöhung des Anteils an zahlbaren und qualitativ hochstehenden Wohnungen

Die GSW hat sich seit Aufnahme ihrer Kaufstätigkeit im Jahr 1990 ausschliesslich auf den Erwerb von Wohnungen im unteren Preissegment konzentriert. Dies geschah ganz bewusst im Hinblick auf die für die einkommensschwache Wohnbevölkerung besonders schwierige Wohnungssituation. Etliche Wohnungen werden sogar zusammen mit den Sozialen Diensten der Stadt, mit der Caritas oder mit dem Verein kirchliche Gassenarbeit bewirtschaftet. Zugleich sollte und wollte auch eine Konkurrenzsituation zu den anderen gemeinnützigen Bauträgern in der Stadt, von denen die wichtigsten in der GSW vertreten sind, vermieden werden. Die GSW hat sich bis heute ganz bewusst auf den Erwerb von Liegenschaften beschränkt, die wegen ihrer Lage oder dem Gebäudezustand für die gemeinnützigen Wohn- und Baugenossenschaften unattraktiv sind. Den Wohnungsbestand inskünftig um qualitativ hochstehende Wohnungen zu erweitern, wäre ganz klar ein neuer Auftrag für die GSW, der von den Wohn- und Baugenossenschaften abgedeckt wird. Diese Auftragserweiterung würde die GSW mit den Wohn- und Baugenossenschaften in Konkurrenz setzen. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass dies keinen Sinn macht und auch nicht erforderlich ist.

Der Stadtrat zeigt im B+A Wohnraumpolitik II auf, wie er die Wohn- und Baugenossenschaften unterstützen will. Diese Bestrebungen werden von den Wohn- und Baugenossenschaften akzeptiert und mitgetragen. Es ist absehbar, dass die Forderung der Initianten und Initiantinnen, den Anteil an zahlbaren und qualitativ hochstehenden Wohnungen zu erhöhen, in naher Zukunft durch die Wohn- und Baugenossenschaften erfüllt wird, wenn die Stadt zahlreiche Liegenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellt. Der Stadtrat erachtet es daher als nicht zielführend, die GSW mit einem identischen Auftrag zu belasten. Der Stadtrat hält vielmehr an der bewährten Positionierung der GSW fest und will diese dahingehend stärken, dass sie in ihrem angestammten Tätigkeitsbereich mehr Wohnraum für eine Klientschaft zur Verfügung stellt, welche sonst keine Chancen auf dem Wohnungsmarkt hat. Die GSW verfügt über die Sensibilität und Erfahrung im Umgang mit Gruppen, die spezifische Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben. Dazu gehören Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen mit einer Suchterkrankung, Menschen mit psychischer oder physischer Behinderung oder sogenannte „Originale“ (Menschen mit unkonventionellen Lebensentwürfen). Auch Mieter und Mieterinnen mit ungenügendem oder unstetem Einkommen stellen eine Zielgruppe der GSW dar. Die GSW arbeitet betreffend diese Mietergruppen eng mit der Dienstabteilung Soziale Dienste zusammen. Dieses Engagement der GSW ist eine

Ergänzung zum Angebot der Wohn- und Baugenossenschaften und wird daher von diesen nicht bestritten, sondern grossmehrheitlich befürwortet, da es nicht zuletzt auch deren Arbeit erleichtert.

B. Ziel einer soziodemografisch durchmischten Wohnbevölkerung in sämtlichen Quartieren

Da das Wohnungsangebot der GSW vorab auf die unteren Einkommensschichten ausgerichtet ist, befinden sich die heutigen Wohnungen an mehrheitlich wenig attraktiven Wohnlagen. Der Erwerb von Wohnungen in sämtlichen Quartieren ist aus finanziellen Gründen kaum realistisch. Im Weiteren wird auch auf die obigen Ausführungen unter Abschnitt A verwiesen. Die Aufgabe der sozialräumlichen Durchmischung wird von den Wohn- und Baugenossenschaften wahrgenommen. Es ist nicht zweckmässig, dass sich die GSW aufgrund ihrer speziellen Ausgangslage diesbezüglich gezielt engagiert.

C. Erhöhung des Anteils an zahlbaren Gewerberäumen

Zwar verfügt die GSW wie auch die meisten Wohn- und Baugenossenschaften über Gewerberäume. Dies kommt daher, dass ihre Wohnliegenschaften teilweise in Zonen liegen, die eine minimale Gewerbenutzung vorschreiben. Der Erwerb und das Zurverfügungstellen von preisgünstigem Gewerberaum gehört generell nicht zu den Aufgaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus und auch nicht zu denjenigen der GSW. Der Stadtrat erachtet es als nicht zielführend, die GSW mit einer Aufgabe zu belasten, die nicht zu ihren Kernaufgaben gehört. Die Ressourcen sollen da eingesetzt werden, wo sie am nötigsten gebraucht werden: bei der Zurverfügungstellung von Wohnungen für Personen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt.

D. Erhöhung des Stiftungskapitals

Der Stadtrat beantragte mit dem B+A Wohnraumpolitik I, den Fonds zugunsten der GSW um 4 Mio. Franken zu öffnen. Die Initianten und Initiantinnen dagegen verlangen, dass das Stiftungskapital der GSW um 20 Mio. Franken aufgestockt wird. Darin liegt ein erheblicher Unterschied. Mit dem Fonds sollen gemäss Reglement der Erwerb von Bauland, die Erstellung neuer und die Erneuerung bestehender Wohnungen sowie die preisgünstige Vermietung von Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Luzern gefördert werden. Die Beiträge sollen den Eigenfinanzierungsanteil sicherstellen und dürfen 25 Prozent des Kaufpreises bzw. der Erneuerungskosten nicht übersteigen. Zudem wird das Gesuch von der Stadt vorgängig geprüft, und der Stadtrat kann Fondsleistungen für einen übersetzten Kaufpreis ablehnen. Das Reglement sieht also eine gewisse Kontrolle durch die Stadt vor. Wird hingegen das Stiftungskapital erhöht, so ist die Einlage dem Einflussbereich der Stadt entzogen, und der Stiftungsrat kann selbstständig im Rahmen des Stiftungszwecks über das Kapital verfügen. Zwar ist die Stadt im Stiftungsrat vertreten, verfügt aber nicht über das Mehr der Stimmen, was auch nicht anzustreben ist. Der Stadtrat teilt deshalb die Argumentation der Initianten und Initiantinnen nicht, die Stiftungseinlage sei kein Aufwand und bleibe im Volksvermögen der Stadt Luzern.

Durch die Aufstockung des Stiftungskapitals um 20 Mio. Franken wäre die GSW nach eigenen Angaben verpflichtet, die neuen Mittel selber zu bewirtschaften bzw. von einem professionellen Vermögensverwalter (Bank, Treuhänder) bewirtschaften zu lassen, soweit diese nicht umgehend zur Erhöhung des Wohnungsbestands verwendet werden könnten. Dies gehört nicht zu den Aufgaben der GSW und wird vom Stadtrat klar abgelehnt.

3.2 Finanzielle Lage der Stadt

Die finanzielle Lage der Stadt Luzern ist nicht gut. Die Rechnungen der letzten drei Jahre schlossen alle mit deutlichen Defiziten ab, und die Verschuldung hat im Jahr 2012 um 43 Millionen auf 228 Mio. Franken zugenommen. Mit der im Dezember 2012 von den Stimmberechtigten angenommenen Steuererhöhung und den beschlossenen Sparbemühungen sollte zwar längerfristig das stadträtliche Ziel des Stopps einer weiteren Neuverschuldung erreicht werden können. Dies ist aber nur möglich, wenn auch bei im Grundsatz positiv bewerteten Anliegen Zurückhaltung geübt und Augenmass bewahrt wird. Es macht keinen Sinn, der GSW unter diesen Voraussetzungen 20 Mio. Franken zur Verfügung zu stellen, die der Stadt zur Erfüllung ihrer Aufgaben fehlen und bei der GSW fremdverwaltet werden, weil diese nicht umgehend zweckbestimmt aktiviert werden können.

3.3 Fazit

Der Stadtrat lehnt die Initiative ab, weil diese der GSW und ihren angestammten Aufgaben nicht entgegenkommt, die heutigen Strukturen der GSW sprengt, die GSW mit den Wohn- und Baugenossenschaften in Konkurrenz setzt und finanziell weder auf die Möglichkeiten der GSW noch die Finanzlage der Stadt Rücksicht nimmt.

Der Stadtrat will die GSW jedoch ebenfalls stärken und schlägt daher als direkten Gegenvorschlag zur Initiative vor, dass der Fonds zugunsten der GSW von heute 2,7 Mio. Franken um 4 Millionen auf insgesamt 6,7 Mio. Franken aufgestockt wird. Die 4 Millionen sollen der GSW ermöglichen, ihren Wohnungsbestand auf 450 Wohnungen zu erhöhen. Die Zielsetzung von 450 Wohnungen bedingt zusätzliche 172 Wohneinheiten. Bei durchschnittlichen Anschaffungskosten von Fr. 220'000.– pro Wohnung entspricht die Fondsäufnung um 4 Mio. Franken in etwa dem bisherigen städtischen Unterstützungsbeitrag von 10 Prozent. Die Bereitstellung des restlichen Eigenkapitalbedarfs ist auch weiterhin Aufgabe der GSW.

Die Einlagen in den Fonds sollen in den Jahren 2017 bis 2022 erfolgen. Bis 2017 werden die im Fonds noch vorhandenen 2,7 Mio. Franken voraussichtlich ausreichen, wovon auch die GSW ausgeht. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Wunsch der GSW, ihr die Gelder nur so weit zur Verfügung zu stellen, als sie auch für den Immobilienerwerb unmittelbar eingesetzt werden können. Der Stiftungsrat hat die Angebotserweiterung auf 450 Wohnungen an seiner Sitzung vom 15. April 2013 einhellig begrüsst und erachtet eine Umsetzung dieses Ziels in den kommenden 13 Jahren als realistisch und vernünftig (12–14 Wohnungen pro Jahr). Zwar stellt der Stiftungsrat infrage, ob eine Äufnung des Fonds um 4 Mio. Franken letztlich ausreicht, hält aber fest, dass vorderhand kein Grund zu einer höheren Einlage bestehe. Der Stiftungsrat

behält sich jedoch vor, den Stadtrat in einem späteren Zeitpunkt um zusätzliche Mittel zu ersuchen, sofern dies notwendig werden sollte. Dies entspricht den bisherigen Aussagen des Stadtrates im B+A Wohnraumpolitik I, wonach zu gegebener Zeit anhand der künftigen Entwicklung zu prüfen sei, ob ab dem Jahr 2026 eine weitergehende Unterstützung notwendig sei. Eine Aussage zur Entwicklung und weiteren Unterstützung der GSW wird der Stadtrat alle fünf Jahre im Rahmen des Controllings der Wohnraumpolitik dem Grossen Stadtrat vorlegen.

Die Fondsaufstockung soll als neuer Artikel im Reglement für den Fonds zugunsten der GSW verankert werden. Die Änderung des Reglements wird dem Volk als Gegenvorschlag zur Initiative in einer Doppelabstimmung unterbreitet.

4 Postulat 315: GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten

Das Postulat 315 von Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 30. März 2012, „GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten“, verlangt, dass die Stadt der GSW die 58 von ihr bewirtschafteten Wohnungen im Baurecht abgibt und in den Fonds zugunsten der GSW bis spätestens Ende 2020 eine Einlage von 4 Mio. Franken erfolgt. Der Stadtrat hat das Postulat mit Beschluss vom 22. August 2012 (StB 761) insoweit teilweise entgegengenommen, als die Einlage von 4 Mio. Franken in den Fonds zugunsten der GSW erfolgen soll, allerdings nicht in der Legislatur 2012–2016, sondern erst in den Jahren 2017–2022. Das Postulat wurde anlässlich der Ratssitzung vom 25. Oktober 2012 teilweise überwiesen.

Da der Gegenvorschlag des Stadtrates dem Anliegen des Postulats entspricht, soweit es entgegengenommen wurde, kann es mit dem vorliegenden Bericht und Antrag als erledigt abgeschrieben werden.

5 Übersicht Finanzen und Folgekosten

Die finanzielle Stärkung der GSW ist im Projektplan der Gesamtplanung 2013–2017 nicht enthalten. Geplant sind Investitionsausgaben in Jahrestanchen wie folgt:

- 2017 bis 2020 je Fr. 500'000.–,
- 2021 und 2022 je 1 Mio. Franken.

Die Einlage von insgesamt 4 Mio. Franken geht zulasten der Investitionsrechnung und muss bis spätestens Ende 2022 erfolgt sein. Die Höhe der effektiven Einlagen wird im Rahmen der Investitionsplanung auf Antrag des Stadtrates vom Grossen Stadtrat beschlossen.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- die Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“ in eigener Kompetenz für gültig zu erklären;
- den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative zu empfehlen;
- der Änderung des Reglements für den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) zuzustimmen;
- das Postulat 315, Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 30. März 2012: „GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten“, als erledigt abzuschreiben;
- diese Änderung den Stimmberechtigten als direkten Gegenvorschlag zur Initiative in einer Doppelabstimmung zu unterbreiten.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 29. Mai 2013



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11 vom 29. Mai 2013 zur

Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 43 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 4. September 2004 sowie von Art. 11 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2, Art. 13 Abs. 1 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. In eigener Kompetenz:
Die Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“ ist gültig.
- II. Zuhanden der Stimmberechtigten:
Die Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern“ wird abgelehnt.
- III. Das Reglement für den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) vom 5. Juli 1990 wird wie folgt geändert:

Art. 2a *Äufnung des Fonds*

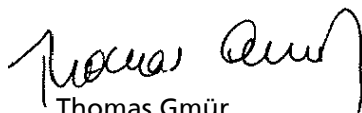
Die Stadt äufnet den Fonds in den Jahren 2017 bis 2022 mit insgesamt 4 Mio. Franken. Die Einlage in den Fonds erfolgt jeweils zulasten der Investitionsrechnung.

- IV. Das Postulat 315, Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 30. März 2012: „GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten“, wird als erledigt abgeschrieben.

- V. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem obligatorischen Referendum, derjenige gemäss Ziffer III wird dem obligatorischen Referendum unterstellt. Ziffer III ist den Stimmberechtigten als Gegenvorschlag zur Initiative in einer Doppelabstimmung zu unterbreiten.

Luzern, 24. Oktober 2013

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Thomas Gmür
Ratspräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang: Initiative „Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume“

Volksinitiative Stadt Luzern



Für gemeinnützige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Luzern

Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

•Die Stadt Luzern erhöht das Stiftungskapital der „Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum“ (GSW) um 20 Millionen Franken. Damit verbunden ist der Auftrag, dass sich die Stiftung aktiv für Erhaltung und Erhöhung des Anteils an zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen in der Stadt einsetzt und sich dem Ziel einer soziodemographisch durchmischten Wohnbevölkerung in sämtlichen Quartieren der Stadt Luzern verpflichtet.

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben. Wer das Begehren unterstützt, muss es handschriftlich unterzeichnen. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht (Art. 282 des Strafgesetzbuches) oder wer bei der Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt (Art. 281 des Strafgesetzbuches), macht sich strafbar.

Nr.	Name/Vorname in Blockschrift	Geburtsdatum TT.MM.JJ	Adresse Strasse & Hausnummer	Unterschrift	Kontrolle leer lassen
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Bestätigung der Stimmberechtigung (wird von der Stadtverwaltung ausgefüllt)

Diese Unterschriftenliste enthält _____ (in Worten:) gültige Unterschriften von Stimmberechtigten der Stadt Luzern.

Luzern, _____ Der/Die Stimmregisterführer/in: _____

Das Initiativkomitee kann mit einfacher Mehrheit die Volksinitiative zurückziehen und besteht aus:

Max Bühler, Museggstrasse 12a, 6004 Luzern – Moritz Hofstetter, Guggistrasse 23, 6005 Luzern – Simon Roth, Maihofstrasse 5, 6004 Luzern – Adelino De Sa – David Roth – Gianluca Pardini – Nina Laky – Claudio Soldati – Marcel Budmiger

Ablauf der Sammlungsfrist: 13. Juni 2012

Bitte so schnell wie möglich (spätestens bis 10. Juni 2012), auch teilweise ausgefüllt, zurücksenden an:

JUSO Luzern, Theaterstrasse 7, 6003 Luzern

•Ein ernsthaftes Engagement in der Wohnungspolitik

Die GSW existiert seit 1984. Es ist ihr jedoch bis anhin nicht gelungen, für mehr als 0,7% der städtischen Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die letzte Fondseinlage der Stadt liegt mehr als 20 Jahre zurück. Nun will sich die Stadt auch in Zukunft darauf beschränken, lediglich den Erwerb einiger weniger Wohnungen zu unterstützen, um so zwischen 2013 und 2026 bloss 3.8 Millionen Franken in die Stiftung einschiessen zu müssen. Mit der Initiative wird ein strategischer Wechsel zu einem expansiverem Vorgehen gefordert. Durch die Erhöhung des Stiftungskapitals werden die operativen Freiräume der Stiftung nachhaltig und glaubwürdig gestärkt. Somit kann die Stiftung ihrem ursprünglichen Zweck und die Stadt ihrer Verantwortung in der Wohnungspolitik gerecht werden. Deshalb soll die Stadt auch stärker in den Entscheidungsgremien vertreten sein. Dass sich die Stiftung dabei auf das Gebiet der Stadt selber beschränkt, ist selbstverständlich.

•Gemeinnützig und nicht einfach günstig

Unter gemeinnützigem Wohnraum versteht man Flächen, die zur Kostenmiete vermietet werden. Dies bedeutet, dass der Vermieter seine Kosten deckt und dazu moderate Renditen erzielen darf, welche wiederum in neue Immobilien investiert werden. Dieses Modell hat zwei entscheidende Vorteile: Erstens bleiben die Mieten den stetigen Preissteigerungen entzogen und zweitens können die Renditen dazu benutzt werden, einen kontinuierlich anwachsenden Bevölkerungsteil von diesem Modell profitieren zu lassen.

•Vorteil für alle

Boden und Wohnraum sind Nutzungsgüter, die alle Einwohner, nutzen müssen. Die Wohnausgaben sind in den meisten schweizerischen Haushalten der grösste Ausgabeposten. Die in Luzern unaufhörlich steigenden Miet- und Immobilienpreise sind Gift für die Wirtschaft, denn das Geld fehlt für den Konsum und damit dem Gewerbe. Eine Drosselung dieser Entwicklung hat einen hohen volkswirtschaftlichen Nutzen und kommt daher uns allen zugute. Zudem haben gemeinnützige Wohnbauträger generell eine mietzinssenkende Wirkung, da unser aktuelles System auf Basis von Vergleichsmieten funktioniert. Die Mietpreise bestimmen ebenso über die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Quartieren. Eine gute Durchmischung ist unabdingbare Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen.

•Immobilien bleiben im Volksvermögen

Eine Stiftungseinlage ist kein Aufwand, denn die Stiftung gehört allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt und setzt sich für deren Wohl ein. Deshalb werden die 20 Millionen als Fondseinlage getätigt und bleiben somit im Volksvermögen der Stadt Luzern. Dadurch profitiert die ganze Bevölkerung von den Wertsteigerungen der Immobilien und nicht nur einige Wenige. **Eine starke Stiftung zum Wohle aller statt hohe Renditen im Interesse weniger!**