

Postulat 383

Eingang Stadtkanzlei: 10. Februar 2020

Flexibles Wohneigentum

Wohneigentum ist beliebt – in der Stadt Luzern aufgrund der hohen Bodenpreise für den breiten Mittelstand jedoch vielfach unerschwinglich. Der Verband der Baugenossenschaften «Wohnen Schweiz» hat deshalb mit dem Modell «Flexibles Wohneigentum» einen neuen Weg lanciert, Wohneigentum im gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Das Ziel ist es, Wohneigentum der Spekulation zu entziehen und dieses langfristig preiswert bzw. gemeinnützig zu erhalten. Die Idee basiert darauf, dass eine Baugenossenschaft ihre Wohnungen nicht nur vermieten, sondern einen Teil davon zu erschwinglichen Preisen verkaufen kann.

Das Modell von «Wohnen Schweiz» funktioniert konkret wie folgt:

- Eine Baugenossenschaft baut Wohnungen und bleibt Miteigentümerin, indem sie mindestens eine Wohnung im Eigentum hält und herkömmlich vermietet.
- Die restlichen Wohnungen bzw. einen Teil davon verkauft sie im Stockwerkeigentum zu preiswerten Konditionen.
- Die Baugenossenschaft behält dabei das alleinige Vor- bzw. Rückkaufsrecht an den Wohnungen zu einem im Voraus bestimmbaren Rückkaufspreis.
- Die Berechnung des Rückkaufspreises der Wohnungen wird auf Basis des Kaufpreises unter Berücksichtigung der Wertverminderung am Gebäude, des geäußerten Erneuerungsfonds sowie der getätigten Investitionen der Käuferschaft während der Eigentumsdauer im Voraus definiert.
- Weiter garantiert die Baugenossenschaft jederzeit den Rückkauf der Wohnung zu denselben Kriterien.
- Das Rückkaufsrecht tritt spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer ein.

Die Baugenossenschaften schaffen so preisgünstiges Wohneigentum. Durch den Verkauf der Wohnungen wird ihr Kapital jedoch nicht langfristig gebunden und steht weiterhin für zukünftige gemeinnützige Projekte zur Verfügung. Die Wohnungen bleiben auch bei einem Verkauf langfristig gemeinnützig. Bei einem Rückkauf der Wohnungen können die Baugenossenschaften jeweils neu entscheiden, ob sie diese wieder nach dem Modell verkaufen oder aber zukünftig vermieten wollen. Weiter ist garantiert, dass alle Wohnungen spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts wieder vollständig im Eigentum der Baugenossenschaften sind und so an die Stadt Luzern als Baurechtsgeberin heimfallen können.

Mittelständische Haushalte erhalten so eine Möglichkeit, Wohneigentum zu erschwinglicheren Konditionen zu erwerben und vom günstigen Zinsumfeld zu profitieren. Bei einer Änderung der Lebensumstände wird das Wohneigentum für sie jedoch nicht zur Belastung, sondern kann kurzfristig zu im Voraus definierten Konditionen wieder an die Baugenossenschaft zurückgegeben werden. Im Alter vereinfacht das Modell «Flexibles Wohneigentum» auch den Verkauf der Eigentumswohnung und einen damit einhergehenden Umzug in eine kleinere Wohnung. So tragen die Baugenossenschaften auch durch dieses Modell zu einer effizienten Nutzung der bestehenden Wohnflächen bei.

Auf dem Areal Industriestrasse verfolgen fünf Baugenossenschaften ein gemeinsames Ziel: Sie wollen eine nachhaltige, vielfältige und attraktive Siedlung schaffen, die erschwinglichen Wohnraum und viel Platz zur Mitgestaltung anbietet. Die Liberale Baugenossenschaft als Teil dieser Kooperation plant, in einem ihrer zwei geplanten Gebäude drei Atelier-Wohnungen im flexiblen Wohneigentum an ihre Mitglieder zu verkaufen.

Wir bitten den Stadtrat zu prüfen, ob bei der Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Baugenossenschaften in Zukunft ein Anteil «Flexibles Wohneigentum» im Sinne des Modells von «Wohnen Schweiz» ermöglicht werden kann.

Weiter bitten wir den Stadtrat, im konkreten Fall auf dem Areal Industriestrasse die rechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, wie der geplante Verkauf von drei Atelier-Wohnungen ermöglicht werden kann.

Marc Lustenberger und Rieska Dommann
namens der FDP-Fraktion

Jules Gut und Judith Wyrsch
namens der GLP-Fraktion

Peter Gmür
namens der CVP-Fraktion