



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 383

Marc Lustenberger und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Jules Gut und Judith Wyrsh namens der GLP-Fraktion sowie Peter Gmür namens der CVP-Fraktion

vom 10. Februar 2020

(StB 485 vom 1. Juli 2020)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
17. Dezember 2020
überwiesen.**

Flexibles Wohneigentum

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulanten und die Postulantin führen an, dass Wohneigentum derzeit für breite Bevölkerungsgruppen aufgrund der finanziellen Anforderungen nicht erschwinglich sei. Dies stehe dem anhaltenden Wunsch breiter Bevölkerungsschichten nach Wohneigentum gegenüber. Gemäss dem Postulat soll das Modell des flexiblen Wohneigentums vom Verband der Baugenossenschaften «Wohnen Schweiz» mithelfen, diese Lücke zu schliessen. Das Modell sieht vor, dass eine Baugenossenschaft ihre Wohnungen nicht nur vermieten, sondern einen Teil davon zu erschwinglichen Preisen und unter bestimmten Rahmenbedingungen verkaufen kann.

Die Unterzeichneten bitten den Stadtrat zu prüfen, ob in Zukunft bei der Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Baugenossenschaften ein Anteil flexibles Wohneigentum im Sinne des Modells von «Wohnen Schweiz» ermöglicht werden könne. Weiter wird der Stadtrat gebeten, im konkreten Fall auf dem Areal Industriestrasse die rechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, wie der geplante Verkauf von drei Atelier-Wohnungen ermöglicht werden könne.

Der Stadtrat stimmt mit den Postulanten und der Postulantin überein, dass die zurzeit bestehenden Hürden (wie z. B. die hohen Bodenpreise) breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zu Wohneigentum verwehren. Er begrüsst die innovative Idee von «Wohnen Schweiz» und das Engagement der Unterzeichneten, im Rahmen der Tätigkeit gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften neben der Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen auch den Zugang zu (temporärem) Wohneigentum zu erleichtern. Wichtig ist dem Stadtrat dabei, dass – wie im Modell «Wohnen Schweiz» im Postulat dargelegt – das alleinige Vor- bzw. Rückkaufsrecht an den betreffenden Wohnungen zu einem im Voraus bestimmten Preis für die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft vertraglich gesichert und sofern erforderlich im Grundbuch eingetragen wird. Von diesem Recht soll nicht nur im Falle eines geplanten Verkaufs einer Wohnung, sondern auch im Falle des Ablebens der Eigentümerschaft (Vererbung) Gebrauch gemacht werden können. Auf diese Weise wird festgelegt, dass kein Gewinn durch den (Wieder-)Verkauf der Wohnungen durch die Eigentümerschaft erzielt werden kann, sodass die Grundsätze des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus langfristig eingehalten werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Wohnungen vorrangig von Haushalten gekauft werden können, die sonst nicht oder nur schwerlich

Wohneigentum erwerben können. Zudem hält die Genossenschaft nach dem Modell «Wohnen Schweiz» mindestens eine Wohneinheit im Eigentum und bleibt somit Miteigentümerin.

Die fachlichen Abklärungen unter anderem mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) haben gezeigt, dass im Zusammenhang mit dem flexiblen Wohneigentum noch einige grundsätzliche und praktisch-rechtliche Fragen zu klären sind. Das BWO prüft in diesem Zusammenhang die Ausschreibung eines Forschungsauftrags. Auch wird sich weisen, wie gross die Nachfrage der Bevölkerung nach diesem speziellen Modell sein wird. Zudem gilt es auch mit diesem Modell sicherzustellen, dass die entsprechenden Wohnungen langfristig für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zugänglich bleiben. Die Frage, ob und in welcher Form flexibles Wohneigentum vererbt werden kann, wenn die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft nicht Gebrauch von ihrem Rückkaufsrecht macht, bleibt vorerst offen.

Viele der verbleibenden offenen Fragen und kritischen Punkte rund um das Modell des flexiblen Wohneigentums lassen sich nur durch langfristig angelegte Pilotversuche klären. Die Durchführung eines solchen Pilotversuchs durch die Abgabe von drei Atelier-Wohnungen auf dem Areal Industriestrasse wird vom Stadtrat deshalb begrüsst. Zusammen mit der Liberalen Baugenossenschaft, welche die Wohnungen im Modell des flexiblen Wohneigentums auf dem Areal Industriestrasse anbieten möchte, sowie unter Einbezug des BWO möchte die Stadt im Rahmen eines Pilotversuchs Erkenntnisse sammeln und analysieren. Es wird sich zeigen, ob die in das Modell des flexiblen Wohneigentums gesetzten Erwartungen erfüllt werden können (z. B. eine gesteigerte Durchmischung der Bewohnerschaft durch Erreichung neuer Zielgruppen sowie die Gewährleistung einer flächeneffizienten Belegung).

Der Stadtrat hat die rechtlichen Voraussetzungen, wie der geplante Verkauf von drei Atelier-Wohnungen auf dem Areal Industriestrasse ermöglicht werden kann, geprüft und ist zu folgenden Schlüssen gekommen: Die massgebenden Bestimmungen des Baurechtsvertrages zwischen der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband (Baurechtsnehmerin) und der Stadt Luzern (Baurechtsgeberin) vom 11. April 2016 zum Baurechtsgrundstück an der Industriestrasse sind: Die Kooperation Industriestrasse Luzern ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Wohn-, Gewerbe- und Kulturbauten im Sinne der öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanung und der Bauvorschriften gemäss Baurechtsvertrag zu errichten und beizubehalten. Sie hat nach dem Baurechtsvertrag bezahlbaren Wohnraum gemäss B+A 12/2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» zu schaffen. Die Baurechtsnehmerin muss gemäss Baurechtsvertrag ein gemeinnütziger Wohnbauträger sein, der das Kriterium der «Gemeinnützigkeit» gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (SR 842.1) erfüllt. Dagegen ist im Baurechtsvertrag nicht festgehalten, dass auf dem Baurechtsgrundstück ausschliesslich Mietwohnungen erstellt werden müssen, womit Stockwerkeigentum im Baurechtsvertrag nicht ausgeschlossen wurde. Gemäss dem Verband der Baugenossenschaften «Wohnen Schweiz» kann Stockwerkeigentum unter Erfüllung des Kriteriums «Gemeinnützigkeit» errichtet werden. Weil die Kooperation Industriestrasse Luzern somit auch bei Errichtung von Stockwerkeigentum das Kriterium der «Gemeinnützigkeit» einhalten kann bzw. muss und Stockwerkeigentum im Baurechtsvertrag nicht ausgeschlossen wurde, ist eine Anpassung des Baurechtsvertrages nicht notwendig. Der Baurechtsvertrag lässt es somit zu, dass die Liberale Baugenossenschaft drei Atelier-Wohnungen auf dem Areal

Industriestrasse im Stockwerkeigentum verkaufen kann. Die Belegungsvorgaben der Liberalen Baugenossenschaft bleiben bestehen und gelten auch für die Atelier-Wohnungen, die im flexiblen Wohneigentum nach dem Modell «Wohnen Schweiz» abgegeben werden.

Ob und in welcher Form der Stadtrat in Zukunft auf anderen städtischen Grundstücken für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Vorgaben zum flexiblen Wohneigentum machen wird, hängt unter anderem davon ab, wie die Ergebnisse aus diesem Pilotversuch ausfallen. Ein Zwischenfazit dazu soll im Rahmen des 2. Controllingberichtes zur städtischen Wohnraumpolitik im Jahr 2024 gezogen werden. Allfällige Präzisierungen des Musterbaurechtsvertrages zu dieser Thematik sollen bis zu diesem Zeitpunkt ebenfalls evaluiert werden. Wichtig ist dem Stadtrat, dass die Ausgestaltung des Modells vor allem zu Beginn nicht in Stein gemeisselt ist, sondern dass allseits die Bereitschaft vorhanden ist, Änderungen zu diskutieren und wenn nötig umzusetzen. Dies vor allem, wenn sich zeigen sollte, dass einem der Partner auf dem Areal Industriestrasse (Stadt, Genossenschaft, Wohnungseigentümerschaften) langfristig bedeutende Nachteile erwachsen oder sich aufgrund von neuen Erkenntnissen Anpassungen aufdrängen.

Der Stadtrat fördert bei den Baurechtsvergaben von städtischen Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau die Schaffung einer ausgewogenen Mischung verschiedener Wohnformen und unterstützt durch die offene Ausschreibung den Wettbewerb um innovative Konzepte. Dabei kann eine Ergänzung der gemeinnützigen Mietwohnungsangebote durch Wohnungen im flexiblen Wohneigentum im Sinne einer breiten Durchmischung qualitätsfördernd wirken. Gleichzeitig ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, dass durch die städtische Wohnraumpolitik auch für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen oder sonstigen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt ein niederschwelliges Wohnangebot gefördert wird – wie er dies im ersten Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik (B+A 21/2019) zum Ausdruck gebracht hat. Diese Zielgruppe ist auf besonders preisgünstige Wohnungen angewiesen und kann mit dem Modell des flexiblen Wohneigentums nicht angesprochen werden. Der Stadtrat behält es sich deshalb ausdrücklich vor, die Gewährung von Angeboten im flexiblen Wohneigentum auf städtischen Grundstücken mit einem Mindestanteil an sehr preisgünstigen Mietwohnungen für spezifische Bevölkerungsgruppen zu verknüpfen, um eine breite soziale Durchmischung zu erreichen.

Die künftige Berücksichtigung des Modells des flexiblen Wohneigentums ist eng daran geknüpft, welche Erfahrungen aus dem Pilotversuch Industriestrasse gezogen werden können und wie gut sich das Modell bei allfällig auftretenden Interessenunterschieden der verschiedenen beteiligten Partner weiterentwickeln lässt. Der Stadtrat erhofft sich vom neuen Modell eine noch grössere Angebotsvielfalt und die Erschliessung neuer Zielgruppen für das genossenschaftliche Wohnmodell. Dies entspricht auch dem übergeordneten Ziel der städtischen Wohnraumpolitik, ein vielfältiges Wohnraumangebot sicherzustellen. Zugleich kann dem Wunsch, innovative Wohnprojekte verstärkt zu fördern, entsprochen werden. Der Stadtrat ist interessiert an der Klärung konkreter Umsetzungsfragen zu diesem Modell und begrüsst die Bemühungen der gemeinnützigen Partne-

rinnen und Partner auf dem Areal Industriestrasse, diese neue innovative Wohnform testweise in einem kleinen Rahmen anzubieten. Er wird die Umsetzung des Modells verfolgen und im Hinblick auf die Weiterentwicklung der städtischen Wohnraumpolitik evaluieren.

Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.

Stadtrat von Luzern

