

Antwort auf die Interpellation 4

Leerkündigung Zürichstrasse 34, begründeter Einzelfall oder schlechtes Vorbild?

Christian Hochstrasser und Elias Steiner namens der GRÜNEN/Jungen Grünen-Fraktion vom
12. September 2024
StB 704 vom 16. Oktober 2024

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 10. April 2025 beantwortet.

Ausgangslage

Die Interpellanten beziehen sich auf die Medienmitteilung vom 30. August 2024, worin bekannt gegeben wurde, dass die städtische Liegenschaft an der Zürichstrasse 34 ab Sommer 2025 saniert werden soll und dadurch den Mietenden gekündigt werden muss. Sie weisen darauf hin, dass Leerkündigungen für Sanierungen in der letzten Zeit immer wieder kritisiert worden sind, insbesondere weil damit die geltenden Mietverträge mit mietrechtlichem Schutz nicht weitergeführt werden müssen und so nach der Sanierung Mieten und Renditen erhöht werden. Für viele der bisherigen Mieter*innen sei ein Zurückkommen in ihr altes Zuhause und das dortige soziale Umfeld finanziell somit nicht mehr möglich.

Mit Blick auf den Leistungsauftrag der Dienstabteilung Immobilien im Bereich Finanzliegenschaften bitten die Interpellanten den Stadtrat in diesem Zusammenhang entsprechend um die Beantwortung folgender Fragen:

Zu 1.:

Welche Gründe waren ausschlaggebend, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand für die Zürichstrasse 34 nicht in Betracht gezogen oder als sinnvoll erachtet wurde?

Zur Erfüllung des Leistungsauftrages Immobilienmanagement Liegenschaften Finanzvermögen werden je nach Zustand einer Liegenschaft Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben, so auch für die Liegenschaft an der Zürichstrasse 34. Ziel war es, den aktuellen Zustand des Gebäudes aufzunehmen und die nötigen Sanierungsmassnahmen aufzuzeigen. Die Studie hat gezeigt, dass der Zustand für eine Liegenschaft, die in den Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts totalsaniert wurde, zwar gut ist, aber nicht mehr den heutigen baulichen und energetischen Vorschriften entspricht. Neben den energetischen Ertüchtigungen müssen Schallschutz und Brandschutz an die heutigen Normen angepasst sowie Massnahmen zum Schutz vor Erdbeben getroffen werden. Auch müssen sämtliche Leitungen, einschliesslich der Elektroinstallation, erneuert und dafür Wände aufgebrochen werden. Dafür braucht es eine Bauzeit von bis zu 18 Monaten. Die Mieterschaft wäre über die gesamte Zeit dem Lärm und dem Schmutz ausgesetzt und müsste zeitweise ohne Wasser, Strom und sanitäre Einrichtungen oder eine nutzbare Küche auskommen. Dies wäre den Mietenden nicht zumutbar. Zudem ist eine Sanierung mit einer so umfangreichen Eingriffstiefe über das ganze Haus vom Baubetrieb her im bewohnten Zustand nahezu nicht umsetzbar.

Zu 2.:

Wie beurteilt der Stadtrat die gemäss Leistungsauftrag zu erwartende «konstante Werterhaltung» bei diesem Gebäude?

Die Liegenschaft an der Zürichstrasse 34 wurde laufend unterhalten. Es bestätigt sich auch an dieser Liegenschaft, dass selbst wenn ein Gebäude konstant unterhalten wird, es trotzdem zirka alle 50 Jahre totalsaniert werden muss. Die Liegenschaft wurde 1873 erstellt und zuletzt 1977 totalsaniert. Indem mit der geplanten Totalsanierung alle aktuellen rechtlichen Auflagen erfüllt werden und der energetische Zustand und Wohnkomfort auf ein zukunftsfähiges Niveau gehoben wird, ist der Werterhalt für die nächsten Jahrzehnte gewährleistet. Mit Ausnahme von Schadensbehebungen werden nach Abschluss der

Totalsanierung für mindestens 15 Jahre keine grösseren Unterhaltsarbeiten notwendig sein. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensdauern der einzelnen Gebäudeteile können nach dieser Zeitspanne wieder einzelne Arbeiten anfallen. Bei der Abschätzung, wann ein Gebäudeteil saniert oder erneuert werden muss, stützt sich die Stadt Luzern auf die laufende Beobachtung ihrer Gebäude durch eigene Mitarbeitende ab.

Zu 3.:

Wie beurteilt der Stadtrat die Chance, dass von der Kündigung betroffene Personen nach der Sanierung wieder einziehen könnten? Welche Preisentwicklung erwartet der Stadtrat für die Mietverhältnisse nach der Sanierung?

Die heutigen Nettomietzinse für eine 4-Zimmer-Wohnung sind entsprechend dem Alter des Gebäudes niedrig und liegen knapp unter Fr. 1'000.–. Mit den geplanten Investitionen von rund 4 Mio. Franken und gemäss der Vorgabe, dass das Finanzvermögen möglichst sicher, ertragbringend und realisierbar anzulegen ist (Art. 65 Abs. 1 Gemeindeordnung [[GO, sRSL 0.1.1.1.1](#)]), ist es unumgänglich, dass die Mietzinse angehoben werden. Da die neuen Nettomietzinse voraussichtlich bei zirka Fr. 2'000.– für eine 4-Zimmer-Wohnung liegen werden, ist mit der Totalsanierung keine Erhöhung der Rendite verbunden, und die Mieten verbleiben moderat und unter dem Marktniveau. Nicht zuletzt dadurch, dass eine Interessenbekundung für eine Rückkehr von Mietenden nach der Totalsanierung vorliegt, erachtet der Stadtrat eine Rückkehr von betroffenen Personen als realistisch.

Zu 4.:

*Wie beurteilt der Stadtrat Chancen und Risiken von Leerkündigungen im Generellen (für die Eigentümerin und für die Mieter*innen)?*

Sollte eine Totalsanierung eine Leerkündigung notwendig machen, bringt sie für die Eigentümerschaft die Chance, ein ins Alter gekommenes Gebäude an die heutigen technischen und energetischen Bauvorschriften anzupassen. Auch können bei Gesamtsanierungen in leer stehenden Gebäuden die Bauzeiten verkürzt und die Investitionskosten dadurch reduziert werden. Für Mietende ergibt sich daraus die Chance bzw. der Vorteil, Wohnungen zu erhalten, die den heutigen Komfortansprüchen genügen. Demgegenüber sieht der Stadtrat das Risiko darin, dass sich die Mietenden für eine neue Wohnung umschaun und vielfach höhere Mieten in Kauf nehmen müssen.

Zu 5.:

Hat der Stadtrat für künftige Sanierungen von Liegenschaften im Finanzvermögen strategische Entscheidungsgrundlagen im Umgang mit Leerkündigungen?

Die strategische Entscheidungsgrundlage ist Art. 65 Abs. 1 (vgl. Antwort auf Frage 3) und das Gebot des verhältnismässigen Handelns. Operativ beruhen alle Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen auf einer konstanten Beobachtung der Liegenschaften, deren Zustand und allfällige Schäden bekannt sind und

beispielsweise bei einem Mietendenwechsel wahrgenommen werden. Die Stadt Luzern stützt sich hierbei auf langjährige Mitarbeitende ab, denen fest ein eigenes Gebäudeportfolio zugeordnet ist und die so über Jahre die Objektkennntnis aufgebaut haben. Je nachdem, welcher Handlungsbedarf nach Einschätzung der eigenen Mitarbeitenden besteht, werden zur individuellen Beurteilung pro Liegenschaft detaillierte Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien durch externe Fachleute erstellt. Aus diesen detaillierten Studien ergeben sich die nötigen Massnahmen sowie die Eingriffstiefe. Nicht zuletzt aufgrund ihrer wohnpolitischen Vorbildrolle erfolgt ein Entscheid zur Leerkündigung durch die Stadt Luzern nie leichtfertig, sondern wird nur als Ultima Ratio in Erwägung gezogen. Schliesslich müssen auch gute Gründe den Mietzinsausfall während des Leerstandes aufwiegen.

Zu 6.:

Wird bei einer Kündigung seitens der Mieterschaft systematisch der Sanierungsbedarf erhoben, um zwischen dem Mietendenwechsel Sanierungsarbeiten zu tätigen?

Ja. Beziehungsweise die für das Objekt verantwortlichen Mitarbeitenden kennen laut der Antwort auf Frage 5 den Zustand der ihnen zugänglichen Bereiche, wie Technikräume, Aufzüge, Fassaden, Dach usw. Mietendenwechsel sind nur bezüglich der Wohnungen selbst relevant. Der Zustand der Wohnung wird bei jedem Mietendenwechsel mit einem Übergabeprotokoll detailliert aufgenommen, und notwendige Instandsetzungsmassnahmen werden eingeleitet. Meistens, und vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen, findet eine Vorbesichtigung statt, um den nötigen Aufwand frühzeitig abschätzen und in Auftrag geben zu können und damit die Zeit der Sanierung möglichst kurz zu halten.

Zu 7.:

Welcher Anteil resp. wie viele der Liegenschaften im Finanzvermögen sind von Totalsanierungen und entsprechenden Eingriffstiefen im Zusammenhang des erwähnten Unterhaltsnachholbedarfs betroffen?

Die Unterhalts- und die Sanierungsplanung der städtischen Liegenschaften basieren zunächst auf laufenden eigenen Einschätzungen und Beurteilungen. Hierbei fliesst seit dem Beschluss des [Berichtes und Antrages \(B+A\) 22 vom 30. Juni 2021](#): «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» zusätzlich die Umstellung auf nachhaltige Wärmeversorgung mit in die Planungen ein. Gemäss eigenen Einschätzungen sind zirka ein Drittel der 50 Liegenschaften im Finanzvermögen von grösseren baulichen Massnahmen im Zuge dieser Umstellung betroffen. Da allerdings noch nicht für alle Liegenschaften detaillierte Untersuchungen und Machbarkeiten gemäss der Antwort auf Frage 5 erstellt wurden, kann diese Frage gegenwärtig nicht beantwortet werden.

Zu 8.:

*Falls weitere Leerkündigungen Thema werden: Hat der Stadtrat «best practice»-Massnahmen für die betroffenen Mieter*innen und entwickelt er diese konkret weiter?*

Für den Stadtrat stehen eine proaktive und transparente Kommunikation sowie das Angebot von Anschlusslösungen an erster Stelle, falls sich eine Leerkündigung nicht umgehen lässt. Deshalb werden Bewohnende stets frühzeitig und transparent über derartige Ereignisse informiert. Weiter wird in der Regel ein Jahr vor einer geplanten Sanierung bei einer persönlichen Veranstaltung über die Resultate der Machbarkeitsstudie und deren Folgen informiert. Dies hat sich bis anhin sehr gut bewährt und wird geschätzt, auch wenn der Anlass der Informationsveranstaltung für die Betroffenen negativ ist. Die Mietenden erhalten zudem stets die Möglichkeit, ihre Wohnung unter Einhaltung einer verkürzten Kündigungsfrist auf jedes Monatsende zu kündigen. Auch unterstützt die Stadt Luzern die betroffenen Personen bei der Suche nach einer neuen Wohnung, bietet im besten Fall Wohnungen aus dem eigenen Portfolio an und gewährt den Betroffenen den Vorrang bei einer späteren Rückkehr in die sanierte Wohnung. Prinzipiell fliessen bei der Stadt Luzern immer Erfahrungen in zukünftige Fälle ein, hier gilt beispielsweise, dass nie früh genug nach potenziellen Anschlusslösungen gesucht werden kann.