

Luzern, 26. Juni 2025

Umsetzungsentwurf Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)

Ausgangslage

Am 30. November 2023 wurde der Bevölkerungsantrag 297, Mario Stübi, Jona Studhalter und Janina Huber namens der Antragstellenden vom 15. September 2023: «Preisgünstiger Wohnraum muss erhalten bleiben» als Motion überwiesen. Dieser fordert, dass die Stadt Luzern sich dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 06. Februar 1990 (GEW; SRL Nr. 898) unterstellt. Bis am 30. November 2025 ist dem Grossen Stadtrat die Vorlage zu unterbreiten, wie sich die Stadt Luzern zum nächstmöglichen Zeitpunkt dem GEW unterstellen kann.

§ 4 Abs. 2 GEW fordert vor Unterstellung der Gemeinde unter das Gesetz eine Anhörung der örtlichen Hauseigentümer- und Mieterverbände, sowie Vertretenden der Dachverbände des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaus. Die Stellungnahmen dieser Verbände sind dem Grossen Stadtrat mit dem Bericht und Antrag zur Unterstellung unter das GEW zu kommunizieren.

Unter dem GEW können Räume, die Wohnzwecken dienen, nur mit einer zusätzlichen Bewilligung abgebrochen, umgebaut oder ihrem Zweck entzogen werden. Dabei ist im Gesetzeszweck (§ 1) speziell die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum erwähnt. Ziel des GEW ist es, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Zu diesem Zweck muss ein Bauprojekt die aufgeführte Preisgünstigkeitsdefinition (§ 2) einhalten. Zur Berücksichtigung erschwerender Umstände sind ausserdem mehrere Ausnahmen (§§ 8 & 9) aufgeführt, die eine Bewilligung des Bauvorhabens, trotz allfälligem Wohnraum- oder Preisgünstigkeitsverlust, ermöglichen. Zusätzlich erstellter Wohnraum ist vom GEW nicht betroffen, d.h. benötigt keine Bewilligung gemäss GEW.

Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) – Umsetzung

Bewilligungsstufen in Bezug auf die Ausnahmen gemäss § 8 und § 9 GEW

Die Bewilligungspraxis der Anwendung der Unterstellung unter das GEW läuft nach Gesetzestext in zwei Stufen. Die Entscheidung über die Bewilligung der Gesuche obliegt schlussendlich beim Stadtrat (§ 7 GEW). Das GEW betrifft Räume, die Wohnzwecken dienen. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, gibt es zwei Bewilligungsstufen:

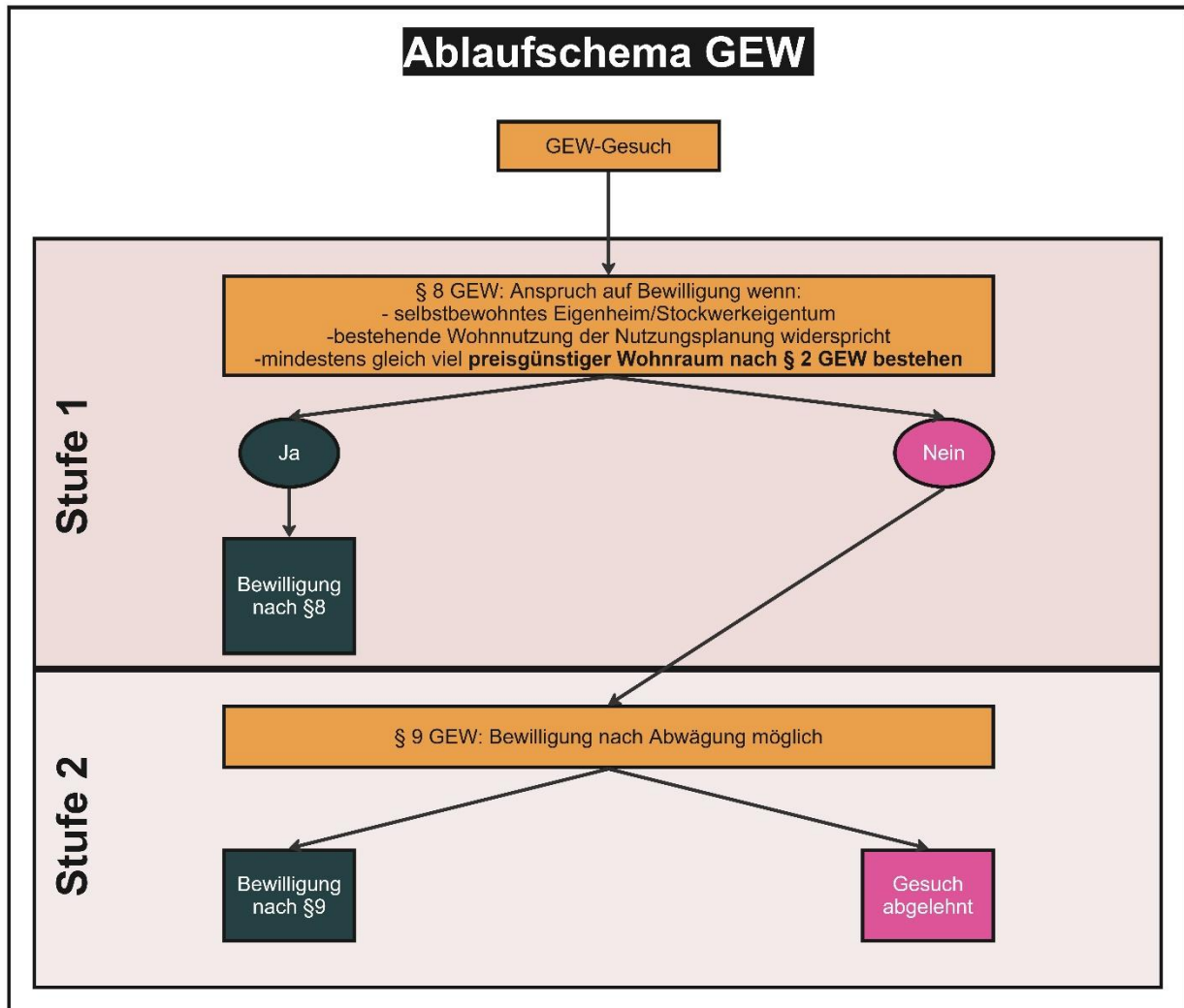


Abbildung 1: Ablaufschema GEW

Stufe 1

§ 8 GEW fordert, dass eine Bewilligung für einen Umbau, Abriss und Neubau oder eine Zweckänderung von Wohnraum zu erteilen ist, wenn

- a. es sich um ein als Eigenheim bewohntes Haus oder eine selbstbewohnte Eigentumswohnung handelt,
- b. der betroffene Wohnraum der geltenden Nutzungsplanung widerspricht,
- c. durch den Bau oder Umbau mindestens gleich viel preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt.

Nach § 8 Abs. 1 lit. c GEW werden Bauvorhaben bewilligt, wenn sie mindestens gleich viel preisgünstigen Wohnraum erhalten. Dazu müssen die Neumietzinse eine Limite der Preisgünstigkeit einhalten. Das GEW stützt sich bei seiner Preisgünstigkeitsdefinition in § 2 auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) ab. Dieses wurde durch das Wohnbauförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG; SR 842) abgelöst, womit die im GEW definierte Preisgünstigkeitslimite nicht mehr berechnet werden kann. Für die Berechnung der Preisgünstigkeit wird neu eine Abstützung auf das Wohnbauförderungsgesetz des Bundes (WFG) und somit auf die darin

festgelegten Anlagekostenlimiten vorgesehen. Aus den Anlagekostenlimiten des WFG leitet sich noch kein monatlicher Mietzins ab. Mittels der Kostenmiete lässt sich aber basierend auf den Anlagekostenlimiten ein Mietpreis ableiten. Zur Berechnung dieser Mietpreislimente soll das Kostenmietmodell¹ angewendet werden, da der Bund preisgünstigen Wohnraum über die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern (Kostenmiete) vorsieht. Damit kann die Anwendbarkeit anhand weniger Parameter (Anlagekostenlimiten, Betriebskostenpauschale anhand Gebäudeversicherungswert) errechnet und beurteilt werden.

Berechnungsmethode maximale Gesamtmiete	
Finanzierungskosten	= Anlagekosten (inkl. Baurechtszins bzw. Bodenkosten) x Referenzzinssatz
Betriebskosten	= Gebäudeversicherungswert x 3,5% Betriebsquote
Finanzierungskosten + Betriebskosten	= Maximale Gesamtmiete

Mit der vorgesehenen Berechnungsmethode kann die Preisgünstigkeitslimite (§ 2 GEW) auf ein Bundesgesetz abgestützt werden, wie das ursprünglich mit dem GEW auch vorgesehen wurde. Der Kanton erachtet diese entsprechende Anpassung der Berechnungsmethode an die geltende Gesetzgebung ebenfalls als zielführend. In ersten Beispielberechnungen der vorliegenden Berechnungsmethodik hat sich gezeigt, dass die Preisgünstigkeitslimite um die Median-Marktmieten der Stadt Luzern zu stehen kommt². So würden unter Anwendung dieses Vorgehens Gesuche bewilligt, die im Sinne der Preisgünstigkeit dem aktuellen Niveau der Stadtluzerner Angebotsmieten ungefähr entspricht.

Stufe 2

§ 9 GEW erlaubt dem Stadtrat die Bewilligung zu erteilen, wenn es die Umstände rechtfertigen. Dazu werden in § 9 Abs. 2 GEW Gründe erwähnt, nach denen insbesondere eine Bewilligung erteilt werden kann:

- Beschaffenheit Wohnräume genügt selbst bescheidenen Ansprüchen der Mietenden nicht mehr.
- Bei Erstellung von öffentlichen Bauten/Anlagen.
- Vermietete Einfamilienhäuser.
- Räumlichkeiten für den eigenen Betrieb langjähriger Eigentümer/Mieter.
- Gebäude mit Luxuswohnungen. Laut Art. 253 OR sind Luxuswohnungen luxuriöse Wohnungen mit mehr als sechs Zimmern.
- Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbild durch das bestehende Gebäude. Beeinträchtigung ist durch die Stadtbaukommission (SBK) festzustellen.
- Der Erhalt von Wohnraum der mittleren Preisklasse.
- Umbauten und Erneuerungsarbeiten für Energiesparmassnahmen.

Stufe 2 ermöglicht die Bewilligung von Gesuchen, obwohl sie die Preisgünstigkeitslimite nicht einhalten. Es geht um eine Einzelfallbeurteilung im Sinne einer Interessensabwägung. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum wird mit dem Interesse der Gesuchstellenden abgewogen. Mit dieser Abwägung soll entschieden werden, ob ein Gesuch bewilligungsfähig ist. Der Nachweis der Umstände, die eine Bewilligung nach § 9 GEW möglich machen sollen, liegt bei den Antragstellenden. Ist nach Abwägung des § 9 GEW ein Gesuch bewilligungsfähig, können anhand der Überwälzungspraxis³ des Mietrechts des OR die Neumietpreise eines Projekts kontrolliert werden (§ 15 GEW). Sind nach Abwägung die privaten Interessen stärker zu gewichten, hat der Stadtrat die Möglichkeit, vom

¹ Das «Zürcher Modell» der Kostenmiete hat sich in der Anwendung der Stadt Zürich bewährt. Spezifikum des Modells ist die Pauschalisierung der Betriebskosten anhand des Gebäudeversicherungswerts. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO überarbeitet zurzeit sein Kostenmietmodell und richtet sich dabei ebenfalls am «Zürcher Modell» aus.

² Median-Marktmiete für eine Dreizimmerwohnung in der Stadt Luzern war im Jahr 2023 bei 1563 CHF netto. Eine Modellrechnung für eine Dreizimmerwohnung liegt zirka bei 1650 CHF.

³ Überwälzungen von Investitionen sind nach Mietrecht zu gewissen Konditionen rechtmässig. In der Diskussion um Mietpreisaufschläge ist oft von illegalen Mietpreisaufschlägen die Rede.

Überwälzungsverfahren abzuweichen und eine Bewilligung mit anderen Richtlinien vorzugeben. Die heutigen Eingaben der Baugesuche zeigen auf, dass es eine sehr grosse Spannweite von unterschiedlichen Gebäudestandards und entsprechenden Sanierungstätigkeiten gibt. Bei einer neuerlichen Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum muss aus diesem Grund ein regelmässiges Monitoring und die rollende Anpassung der Richtlinien vorgesehen werden. So kann auf die oftmals komplexen Ausgangslagen von Sanierungstätigkeiten im Sinne des GEW, der notwendigen Wohnraumproduktion sowie der Klima- und Energiestrategie der Stadt Luzern reagiert werden.

Kann die Preisgünstigkeitslimite nicht eingehalten und keine der Ausnahmen nach Abwägung § 9 GEW geltend gemacht werden, wird das GEW-Gesuch abgelehnt. Beschwerde zu GEW-Entscheiden ist den nach Verwaltungsrechtspflegegesetz⁴ Beschwerdeberechtigten und Mietenden der betroffenen Liegenschaft möglich, sofern sie gegen das entsprechende GEW-Gesuch bereits Einsprache erhoben hatten.

⁴ SRL Nr. 40