

Stellungnahme zur Motion 212

Häuser sind zum Wohnen, oder?

Jona Studhalter und Johanna Küng vom 20. Oktober 2022
Antrag des Stadtrates: Ablehnung, StB 205 vom 5. April 2023

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 4. Mai 2023 abgelehnt.

Ausgangslage

Die Unterzeichneten der Motion bitten den Stadtrat in Anbetracht der Leerwohnungsziffer von 0,88 Prozent zur Ausarbeitung einer gesetzlichen Regelung, womit er seit mindestens zwölf Monaten leer stehende Häuser den Eigentümerschaften zum Marktpreis abkaufen kann. Der Stadtrat soll das Grundstück nach weiteren sechs Monaten enteignen, sofern kein Kauf möglich ist und das Haus bis dann immer noch leer steht und kein Baugesuch vorliegt. Ausgenommen sollen Häuser sein, deren Eigentümerschaften – oder Teile davon – vor dem Leerstand im Haus wohnten. Dies gelte dem Schutz von Personen, die beispielsweise in eine betreute Institution umziehen.

Aktuelle Massnahmen für bezahlbaren Wohnraum

Der Stadtrat hat Verständnis für das Motionsanliegen. Wohnraum auf Stadtgebiet muss bezahlbar bleiben, und längere Leerstände gilt es wenn immer möglich zu vermeiden. Hierfür setzt sich der Stadtrat mit der Wohnraumpolitik und einer aktiven Bodenpolitik bereits heute ein. Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Um dies erreichen zu können, konzentriert sich der Stadtrat auf mehrere konkrete Massnahmen. Hierzu gehören unter anderem die Abgabe zusätzlicher städtischer Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger, eine aktive Bodenpolitik und der verstärkte Austausch mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes. Die geforderten Massnahmen des Motionärs und der Motionärin gehen für den Stadtrat hingegen zu weit und sind nach Ansicht des Stadtrates mit dem geltenden Recht nicht vereinbar.

Längere Leerstände als Einzelfälle im Wohnungsangebot

Den Unterzeichneten bereitet die aktuelle Leerwohnungsziffer von 0,88 Prozent (417 Wohnungen, Stichtag 1. Juni 2022) in der Stadt Luzern Sorgen. Wie in der Stellungnahme zum Postulat 211, Mario Stübi und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion vom 14. Oktober 2022: «Massnahmen gegen unbewohnte Liegenschaften», ausgeführt, sind Wohnungen, die nicht auf dem Markt angeboten werden, in der Leerwohnungsziffer nicht berücksichtigt. Für diese Erhebung fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Somit kann nicht eruiert werden, wie viele Wohnungen tatsächlich über einen längeren Zeitraum leer stehen und damit dem Wohnungsmarkt bewusst entzogen werden. Dem Stadtrat sind Einzelfälle von Liegenschaften bekannt, die über längere Zeit nicht genutzt werden. In Anbetracht des Gesamtwohnungsbestands von über 47'000 Wohnungen wäre daher der Kauf bzw. die Enteignung einzelner längerfristig leer stehender Liegenschaften durch den Stadtrat kaum geeignet, das Wohnungsangebot spürbar zu erhöhen.

Geforderte Eingriffe sind nicht verhältnismässig und nicht zumutbar

Die Umsetzung der Motion würde die Eigentümerschaft verpflichten, die Immobilie entweder bewohnbar zu machen, zu vermieten, sie selbst zu nutzen oder zu verkaufen. Mit der von den Unterzeichneten eingebrachten gesetzlichen Regelung würde in die verfassungsrechtlich geschützten Grundrechte der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und der persönlichen Freiheit (Art. 10 BV) eingegriffen. Grundrechtseingriffe sind nach Art. 36 BV möglich, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, ein öffentliches Interesse vorliegt und der Eingriff verhältnismässig ist. Während die Motion die Schaffung der entsprechenden gesetzlichen Grundlage anstrebt und das öffentliche Interesse in der Wohnungsknappheit gesehen werden kann (BGE 119 Ia 348 E. 3b), fehlt es vorliegend an der Verhältnismässigkeit des Eingriffs. Das Gebot der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 36 Abs. 3 BV verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 146 I 70 E. 6.4).

Für den Stadtrat sind die vorgeschlagenen Massnahmen in der Motion – der Kauf einer Liegenschaft durch die Stadt oder eine spätere Enteignung – weder verhältnismässig noch zumutbar. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass es eindeutig weniger einschneidende Massnahmen gibt, um das Ziel von genügend bezahlbarem Wohnraum zu erreichen. Hierzu gehört der konstruktive Dialog, womit Eigentümerschaften leer stehender Liegenschaften zu einem Umdenken motiviert werden konnten. Auch die grundsätzliche Schaffung guter Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und die bereits durch die Stadt praktizierte aktive Bodenpolitik zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verbessern das Wohnraumangebot. Wie in der Stellungnahme zum Postulat 211 ausgeführt, werden auch Zwischennutzungen unterstützt. In der Bauberatung wird mit Eigentümerschaften nach Lösungen gesucht, um längere Leerstände zu vermeiden, und bei Verkaufsabsichten der Eigentümerschaft wird das Angebot sorgfältig geprüft. Dabei besteht im Gegensatz zur Forderung des Motionärs und der Motionärin kein Zwang zum Kauf von Liegenschaften. Vielmehr kann der Stadtrat potenzielle Kaufmöglichkeiten je nach deren strategischen Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie deren Kosten-Nutzen-Verhältnis entweder wahrnehmen oder nicht. Um den Wohnraum für ortsansässige Personen zu sichern, hat das Luzerner Stimmvolk zudem beschlossen, die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» umsetzen zu wollen. Auch diese Massnahme ist gegenüber einer Enteignung von Wohneigentum als milderer Mittel zur Bereitstellung von genügend Wohnraum in der Stadt Luzern zu werten. Die vorgeschlagenen Massnahmen in der Motion sind in Anbetracht der damit einhergehenden Grundrechtsverletzung der Betroffenen nicht gerechtfertigt.

Fazit

Der Stadtrat setzt sich mit seiner Wohnraumpolitik und einer aktiven Bodenpolitik bereits heute für bezahlbaren Wohnraum und die Vermeidung längerer Leerstände auf Stadtgebiet ein. Die in einer Enteignung mündenden Regelungsabsichten der Motion gehen ihm indessen zu weit. Er stuft diese als unverhältnismässige Grundrechtseingriffe ein, die gegen Bundesrecht verstossen. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass es zur Ausweitung des Wohnraumangebots in der Stadt Luzern weniger einschneidende Massnahmen als die Enteignung gibt. Hierzu gehören unter anderem die Stärkung des Dialogs mit den Eigentümerschaften und die weitere Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.