



## Motion 63

Eingang Stadtkanzlei: 16. März 2017

### Neugründungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften unterstützen

Luzern hat eine hohe Lebensqualität und ist als Wohnstadt entsprechend attraktiv und begehrt. Die Kehrseite: Wohnungsknappheit<sup>1</sup>, welche es Wohnungsanbietern einfach macht, hohe Mietzinse mit entsprechenden Renditen zu verlangen.<sup>2</sup>

Die Luzerner Bevölkerung stemmte sich am 17.06.2012 gegen diese Entwicklung, indem sie der städtischen Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ mit 58 Prozent klar zugestimmte. Diese verlangt innerhalb von 25 Jahren eine Zunahme gemeinnütziger Wohnungen<sup>3</sup> von 13.5 auf 16 Prozent, was jährlich etwa 100 zusätzlichen Wohneinheiten entspricht.

Diskussionen im Stadtparlament jüngeren Datums<sup>4</sup> lassen darauf schliessen, dass zur Erfüllung dieses Volksauftrages sämtliche Register gezogen werden müssen. Zusätzliche Massnahmen müssen heute aufgeleistet werden.

Der B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik“ thematisierte die Umsetzung der Initiative. Währenddem die ersten drei Hauptforderungen<sup>5</sup> konkret angegangen wurden, wurde der vierten<sup>6</sup> eine Absage erteilt: „Diese Forderung wird vorläufig nicht umgesetzt. Bei der Umfrage und im Austausch mit den Wohn- und Baugenossenschaften hat sich gezeigt, dass die Wohn- und Baugenossenschaften aufgrund der aktuellen Lage des Kapitalmarktes nicht auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind und diese auch nicht wünschen (vgl. auch

---

<sup>1</sup> Die Leerwohnungsziffer ist seit Beginn der 2000er Jahre mehrheitlich unter einem Prozent und damit einem Wert, den der Bundesrat als Wohnungsknappheit definiert.

<sup>2</sup> Gemäss dem NZZ-Artikel „Wo Mieten besonders teuer ist“ vom 21.04.2016 ist Luzern nach Zürich, Genf und Lausanne die viertteuerste Stadt für MieterInnen.

<sup>3</sup> Definition des Stadtrates (B+A 12/2013): Der gemeinnützige Wohnungsbau zielt darauf ab, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht zu verfolgen. Gemeinnützige Wohnbauträger sind nicht gewinnstrebig, sondern reinvestieren die Gewinne und decken somit den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

<sup>4</sup> Beispielsweise am 16.02.2017: Diskussionen um ewl- und Eichwaldstrasse-Arealentwicklung

<sup>5</sup> Forderung A: Die Stadt stellt eigene Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zur Verfügung. Umsetzung vgl. Kapitel 7.5 und Kapitel 7.6.

Forderung B: Die Stadt integriert gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten angemessen. Umsetzung vgl. Massnahme M1.

Forderung C: Die Stadt verhandelt mit Grundeigentümern, um diese – als Gegenleistung zum Mehrwert durch planerische Massnahmen – vertraglich zur Erstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten. Die Forderung C wurde als Massnahmen M4 und M8 in den Massnahmenkatalog aufgenommen.

<sup>6</sup> Die Stadt unterstützt gemeinnützige Wohnbauträgerinnen durch zinsvergünstigte Darlehen bzw. setzt sich dafür ein, dass solche Darlehen durch den Kanton gewährt werden.

Kapitel 2.2.4 und Kapitel 2.2.5). In einem Marktumfeld langfristig günstiger Zinsen ist eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt nicht zweckmässig. Auch langfristige Darlehen sind aktuell zu günstigen Zinsen am Markt erhältlich.“

Die damalige Analyse mag auf etablierte Wohnbaugenossenschaften zutreffen. Der Stadtrat soll sich aber auch auf die Gründung von neuen Körperschaften konzentrieren. Das können beispielsweise beabsichtigte Kleinst-Genossenschaften sein, die sich aus bestehenden Mieterschaften zusammensetzen, die „ihre“ (Altbau-)Liegenschaft übernehmen und so der Spekulation entziehen wollen.

Der Stadtrat wird aufgefordert, Anreizsysteme zu schaffen, in denen neu zu gründende gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften beispielsweise kostenlos rechtlich beraten werden, oder Anschubfinanzierungen zu leisten, indem die Stadt entsprechende Anteilscheine neu gegründeter gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zeichnet.

Gianluca Pardini, Cyrill Studer Korevaar und Judith Dörflinger Muff  
namens der SP/JUSO-Fraktion