

Medienmitteilung Kollektiv Kellerhaus

Das Kollektiv Kellerhaus geht, die Problematik bleibt

Pressekonferenz vor dem Kellerhaus, 20.10.22

Heute Morgen hat das Besetzer*innen-Kollektiv in einer Pressekonferenz bekannt gegeben, dass es das Kellerhaus verlassen werde. Der Skandal ist nicht die Besetzung, der Skandal liegt anderswo: Während Häuser wie jenes an der Kellerstrasse 28a jahrelang leer stehen, gibt es in der Stadt Luzern immer weniger bezahlbaren Wohnraum.

Das Kollektiv Kellerhaus hat heute an der Pressekonferenz bekannt gegeben, das Haus an der Kellerstrasse 28a, welches über vier Jahre dem Leerstand überlassen und zuletzt für 15 Tage besetzt wurde, heute, dem 20. Oktober 2022, zu verlassen. Das Kollektiv will eine Strafanzeige und eine damit verbundene Räumung vermeiden. Repression kostet Geld und während einzelnen Personen Schuld zugewiesen wird, wird die gesamte Grösse der Problematik komplett ausser Acht gelassen. Dem Kollektiv ist es wichtig, dass die öffentliche Aufmerksamkeit nicht an der vermeintlichen Kriminalisierung der Aktivist*innen hängen bleibt, sondern auf den untragbaren Umgang mit Wohnraum fokussiert. Denn die Problematik ist gross und das Haus an der Kellerstrasse 28a kein Einzelfall: Seien es die "Geisterhäuser von Horw", die leerstehenden Wohnungen der Credit Suisse am Kauffmannweg oder die Bruchstrasse 64.

In der heutigen Pressekonferenz betonten Sprecher*innen vom Mieter*innenverband Luzern NW OW UR, den Jungen Grünen und Juso sowie dem Kollektiv Kellerhaus die drastischen Konsequenzen der fehlgeleiteten Wohnpolitik: Zwischen 2015 und 2020 sank der Anteil preisgünstiger Mietwohnungen von 16.0% auf 13.6%. Und in den Jahren 2000 bis 2020 stieg der durchschnittliche Mietpreis um 25% – während weder die Löhne noch die Kaufkraft in diesem Ausmass gestiegen sind.¹ Während Häuser leer stehen oder Wohnungen durch Kurzzeitvermietung durch Airbnb und Co zweckentfremdet werden, wird jenen Menschen zentrales Wohnen verwehrt, bei denen die steigenden Krankenkassenprämien und explodierenden Strompreise ein Loch ins Portemonnaie reissen. Für Menschen, die zwei Jobs gleichzeitig haben, aber diesen Winter vor der Entscheidung stehen werden, ob sie einen vollen Bauch oder eine warme Wohnung haben, bedeutet diese Entwicklung die Verdrängung aus der Stadt: Zentrales Wohnen wird zum Privileg. In dieser fehlgeleiteten Wohnpolitik liegt der Skandal, nicht in der Besetzung.

Dieser untragbaren Wohnpolitik wird jetzt von verschiedenen Seiten entgegengetreten: So hat die SP vor kurzem ein Massnahmenpaket verabschiedet. Die Jungen Grünen haben heute den Vorstoss «Häuser sind zum Wohnen, oder?» eingereicht: Wenn ein Haus 12 Monaten lang leer steht, soll es zum Marktpreis gekauft werden. Falls der Kauf nicht möglich ist, soll es nach weiteren 6 Monaten enteignet werden. Und auch für das Kollektiv Kellerhaus geht es weiter: «Nach wie vor wollen wir das Haus an der Kellerstrasse 28a kaufen, denn es braucht längerfristige Lösungen für Luzern. Häuser müssen entprivatisiert, in Gemeineigentum umgewandelt werden. Häuser müssen der Profitlogik des Immobilienmarktes entzogen werden.» Zudem ruft das Kollektiv Kellerhaus heute Abend um 19 Uhr vor der Kellerstrasse

¹ www.mieterverband.ch

28a zur spontanen Demonstration auf – gegen Leerstand, gegen Gentrifizierung, für eine Stadt für Alle und Solidarität mit dem Kellerhaus.

Im Folgenden finden Sie Statements mit Kontaktangaben der Redner*innen sowie Hintergrundinformationen zur Wohnungsnot.

Medienkontakt:

Kollektiv Kellerhaus

kellerhaus@supernormal.net

Statements der Teilnehmenden der Medienkonferenz vom 20.10.2022

*«Wir wollen Liegenschaften kollektiv kaufen und ein selbstverwaltetes, soziales Konzept von Wohnen etablieren, in welchem die Bedürfnisse der Bewohnenden statt des Profites der Eigentümer*innen an oberster Stelle stehen.»*

Aktivist*in | Kollektiv Kellerhaus | kellerhaus@supernormal.net

«Die Mieter:innen zahlen den Preis der Wohnungsnot. Die Angst vor einer Kündigung, Familien in zu kleinen Wohnungen und immer höhere Mietpreise, das alles muss nicht sein und lässt sich ändern.»

Daniel Gähwiler | Co-Geschäftsleiter Mieterinnen und Mieterverband Luzern NW OW UR | 079 354 80 04 | daniel.gaehwiler@mieterverband.ch

«Für die Jungen Grünen ist klar; es kann nicht sein, dass Häuser willentlich leerstehen, während Menschen auf Wohnungssuche nicht fündig oder verdrängt werden. Wir zeigen uns solidarisch mit dem Kellerhaus Kollektiv.»

Chiara Peyer | Junge Grüne | 079 377 64 10 | chiara.peyer@jungegrueeneluzern.ch

«Im Räumen von Besetzungen ist die Exekutive effizient – wäre sie im Mindern des ungenutzten Wohnraumes ebenso effizient, müsste sie sich zukünftig nicht mit zwangsläufig weiteren Besetzungen herumschlagen. Diese Aussicht soll der verantwortlichen Politik Ansporn genug sein, endlich langfristige und greifende Massnahmen gegen die Bodenspekulation der Privaten und Konzerne zu ergreifen!»

Léon Schulthess | Co-Präsident Juso Luzern, GL SP Kanton Luzern | 078 714 50 58 | leon@schulthess.org

Stadt Luzern: Schwund des (preisgünstigen) Wohnraums

Der Wohnraum ist knapp. Aktuell liegt die Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern gemäss lustat bei 0.91 % - bei einem solch tiefen Wert spricht man von Wohnungsnot. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern lag seit mehr als 20 Jahren nie mehr über 1.5%, aktuell beträgt sie 0.88%. Dabei geht vor allem der preisgünstige Wohnraum verloren. Zwischen 2015 und 2020 sank der Anteil preisgünstiger Mietwohnungen gemäss lustat von 16.0% auf 13.6%. Über alle Segmente hinweg steigt hingegen der Mietpreis. Zwischen dem Jahr 2000 und 2020 stieg der durchschnittliche Mietpreis, ebenfalls gemäss lustat, pro Quadratmeter von 12.10 SFr. auf 16.60 SFr. – das ist ein Plus von 25%, weit mehr als die Löhne oder die Kaufkraft gestiegen wäre.

Gründe für den Wohnraumverlust

Neben den übergeordneten Faktoren – das Zinsumfeld, steigende Nachfrage, rückläufige Bautätigkeit – gibt es spezifische lokale Gründe, weswegen die Wohnsituation in Luzern so angespannt ist. Ein wichtiger Grund ist die Zweckentfremdung von Wohnraum. Wie der Stadtrat im B+A 21/2022 zur Initiative „Wohnraum schützen – Airbnb regulieren“ schreibt, werden aktuell rund 330 Wohnungen für die gewerbliche Kurzzeitvermietung durch Airbnb und Co zweckentfremdet. Stünden diese 330 Wohnungen für das Wohnen zur Verfügung, läge die Leerwohnungsziffer bei 1.58%, was eine massive Erleichterung gegenüber der heutigen Situation bedeuten würde.

Einzelne Immobilienbesitzer:innen lassen zudem ihre Wohnungen absichtlich leer stehen. In den letzten Monaten war in den Medien von den „Geisterhäusern in Horw“ zu lesen, von den leerstehenden Wohnungen der Credit Suisse am Kauffmannweg 22/24 und natürlich vom langjährigen Leerstand an der Bruchstrasse 64, wie nun auch an der Kellerstrasse. Was für spekulative Gründe hinter den jeweiligen Leerständen auch sein mögen, es sind qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen an gesuchten Lagen, die den Menschen auf Wohnungssuche nicht zur Verfügung stehen.

Wohnungsnot – Freipass für Vermieter:innen

Wie auch der Kanton Luzern im Sozialbericht 2021 festhält, beeinflusst das Angebot an leerstehenden Wohnungen das Mietzinsniveau. Wenig angebotene Wohnungen verteuern vor allem für einkommensschwache Haushalte die Wohnkosten. Gemäss Sozialbericht 2021 des Kantons Luzern wenden die 20% der Haushalte mit den niedrigsten Einkommen 32% ihres Einkommens für ihre Wohn- und Wohnnebenkosten auf.

Wie sich die so genannte Marktmiete bei Wohnungsknappheit entwickelt, zeigen die letzten Jahre eindrücklich. Während die wichtigsten Kostenfaktoren gemäss heutigem Mietrecht – also Hypothekarzinsentwicklung, Inflation und Unterhaltskosten – ein Sinken der Mieten um 10% zwischen 2006 und 2021 erwarten lassen würde, stiegen die Mieten um 22% an. Da die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses nur auf Antrag der Mieter:innen abgeklärt wird und die Mieter:innen dies in ihrer Not selten machen, bzw. ihre Rechte bezüglich der Anfechtung

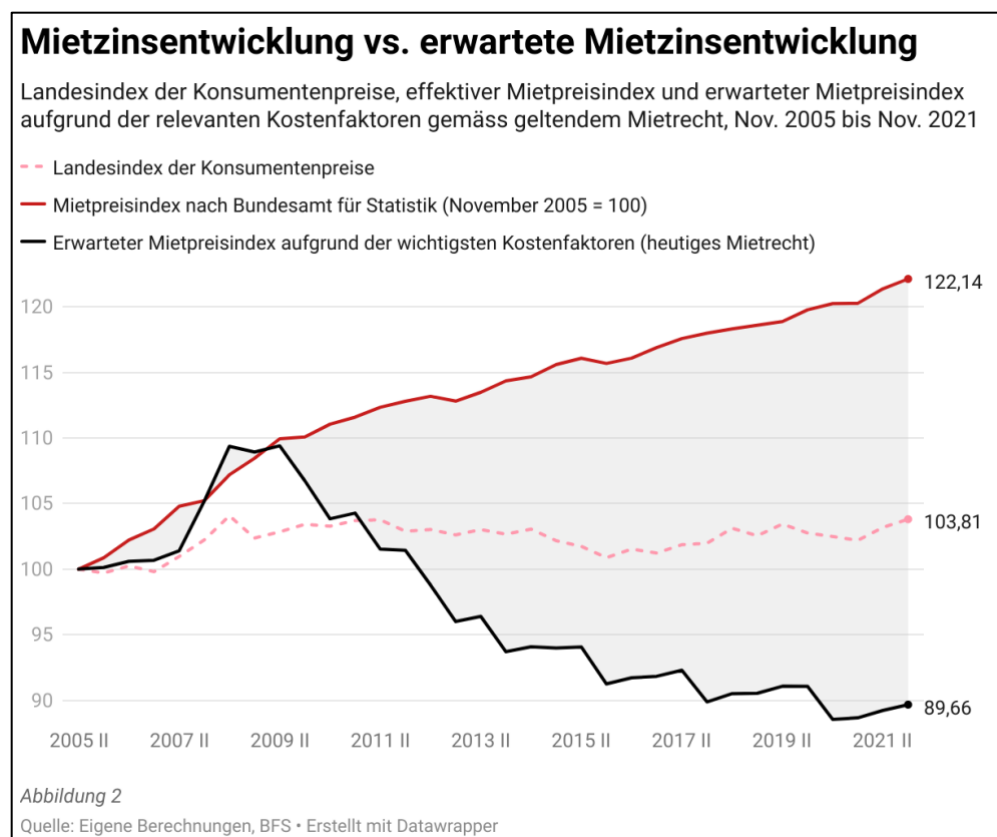
missbräuchlicher Anfangsmietzinse zu wenig kennen, liegen die Mietpreise 36% höher, als durch das Mietrecht, bzw. die Rechtssprechung zu erwarten wäre.²

Lieber spät als nie: Jetzt gilt es zu handeln

Damit der menschliche und sozialpolitische Preis der Wohnungsnot nicht noch höher steigt, ist eine Korrektur in drei Bereichen notwendig. Die Zweckentfremdung von Wohnraum muss beendet werden, insbesondere durch die kommerzielle Kurzzeitvermietung von Airbnb und Co. Unnötige Leerstände gilt es zu verhindern, Wohnungen sollen vermietet werden. Mieter:innen müssen vor missbräuchlichen Mietzinsen geschützt werden. Entscheidend dafür ist Möglichkeit, missbräuchlich erhöhte Anfangsmietzinse anzufechten. Dieses Recht der Mieter:innen gilt es zu stärken.

Ansprechperson:

Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter MV LUZERN NW OW UR | 079 354 80 04



Anhang

«Gemäss den Kostenfaktoren - Hypothekarzinsentwicklung, Inflation und Unterhaltskosten - wäre jedoch insgesamt eine Senkung des Mietpreisniveaus um 10.3 Prozent erwartet worden. Die Mieten sind demzufolge um 36.1 Prozent stärker gestiegen, als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren zu erwarten gewesen wäre (vgl. Abbildung 2).»

<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html>

² Markus Schärler, Dominic Höglinger Céline Gerber. Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021. Studie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz. Büro für Arbeits- und sozialpolitische Studien BASS AG. Bern, 2022.