

**Abstimmung** – Was bedeutet die eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» für den Kanton Luzern? Im Hinblick auf die Abstimmung vom 9. Februar 2020 hat der HEV Luzern mit seinem Präsidenten Armin Hartmann und Walter Stucki, Chef Politik, gesprochen.

# Luzern braucht die Initiative nicht

■ **DER HAUSEIGENTÜMER:** Was haben Sie gegen bezahlbare Wohnungen?

**ARMIN HARTMANN:** Gar nichts. Aber es stellt sich die Frage nach der Messgrösse und anhand welcher Mittel wir zu «bezahlbaren Wohnungen» kommen.

**WALTER STUCKI:** Genau hier liegt der wunde Punkt. Es ist grundsätzlich immer der Markt, der über den Preis entscheidet. Wohnraum ist vor allem dann bezahlbar, wenn es genügend Angebote hat.

■ **Geben Sie doch zu, dass Wohneigentümer aus Angst vor weniger Rendite gegen tiefere Mieten sind?**

**STUCKI:** Auf gar keinen Fall. Die Wohnungen, die ich in Emmen vermiete, liegen alle im preisgünstigen Segment. Ich biete sie als Wohneigentümer an, ohne dass der Staat mir das vorschreibt. Der Markt funktioniert.

**HARTMANN:** Es geht uns Wohneigentümern und dem HEV nicht um Eigeninteressen. Wir nehmen das Bedürfnis von über 70 Prozent der Bevölkerung nach Wohneigentum ernst. Das ist unser Ziel und unser Auftrag. Folglich wehren wir uns gegen alle politischen Vorstösse, die das Wohneigentum einschränken.

■ **Die Quote von zehn Prozent für gemeinnützige Wohnungen stört Sie offensichtlich stark?**

**STUCKI:** Ja, diese Quote ist falsch und unnötig. Der Markt spielt im Kanton Luzern bestens. Auf dem Land haben wir aktuell beachtliche Leerwohnungsbestände, also sind die Preise tiefer. In der Agglomeration kann der Mieter fast überall auswählen. In der



Der HEV Luzern will den Kanton Luzern vor einer unnötigen Volksinitiative bewahren. Präsident Armin Hartmann (rechts), Politchef Walter Stucki. BILD BI

Stadt Luzern ist der Anteil an gemeinnützigen, bezahlbaren Wohnungen schon heute hoch.

**HARTMANN:** Diese fixe Quote von zehn Prozent ist extrem störend. Es ist widersinnig, dass im ganzen Land zehn Prozent der neuen Wohnungen stur gemeinnützig sein müssen. Das gilt für Luthern genauso wie für Ebikon. Für Trübbach wie für St. Moritz. So wird am Markt vorbeiproduziert.

■ **Was würde die Initiative im Kanton Luzern auslösen?**

**STUCKI:** Im Kanton Luzern würde sie dazu führen, dass dort, wo die Nachfrage gross ist, gar nichts passiert. Die Stadt Luzern hat bereits ein strenge-

res Regime. Hingegen müssten in ländlichen Gebieten die Gemeinden dafür sorgen, dass neu gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden. Das ist schlicht unnötig.

■ **Warum?**

**HARTMANN:** Weil wir im Kanton Luzern eine ausgezeichnete, bestens funktionierende Genossenschaftsszene haben. Praktisch in allen Gemeinden gibt es mindestens eine Genossenschaft. Die Genossenschaften machen einen super Job. Sie sind in den Gemeinden verankert, sie wissen was der Markt in ihrer Region verlangt. Kurz und gut: Wir brauchen diese Initiative im Kanton Luzern wirklich nicht.

■ **Das von der Initiative verlangte Vorkaufsrecht hilft doch vielen Genossenschaften?**

**HARTMANN:** Die Initiative führt auf einen gefährlichen Weg, wenn landesweit das Vorkaufsrecht eingeführt wird. Die Kantone können das heute schon verlangen, wenn sie wollen. Und sie tun es auch, wie die Romandie zeigt. Der Zwang zum Vorkaufsrecht ist ein Schritt zur schleichenden Verstaatlichung.

■ **Was sagen Sie zur Forderung, dass energetische Sanierungen mit Fördermitteln nicht auf die Mieter überwältigt werden dürfen?**

**STUCKI:** Das ist ein Bumerang für die Energiewende. Einerseits will man, dass richtigerweise in Energiesparmassnahmen investiert wird. Andererseits will man, dass nichts auf die Mieter überwältigt werden darf. Das geht nicht.

**HARTMANN:** Die Initiative ist einfach nicht zu Ende gedacht.

■ **Fazit: Initiative ablehnen, nichts tun?**

**STUCKI:** Aufpassen! Das Nein zur Initiative ist dringend nötig, und nur ein Nein hilft den Baugenossenschaften, die zweifellos ihre Bedeutung haben. Nur, wenn die Initiative abgelehnt wird, wird der Fonds de Roulement aufgestockt, der den Genossenschaften bei der Finanzierung ihrer Projekte hilft.

**HARTMANN:** Die Initiative muss unbedingt abgelehnt werden, weil sie ein unnötiger und starker Eingriff in die Marktwirtschaft und die Eigentumsfreiheit ist.

Interview Kurt Bischof

## OPERETTE

### Noch wenige Tickets

Es hat nur noch wenige Tickets für die HEV-Sondervorstellung der beschwingten Operette «Frau Luna» im Stadttheater Sursee am 24. Januar 2020. Der HEV Luzern lädt zusammen mit dem HEV Kriens zu dieser ganz speziellen «Mondfahrt» ins Stadttheater Sursee ein. Die Vorstellung ist nahezu ausgebucht, die letzten Tickets sind für rasch Entschlossene noch verfügbar. Wer bucht, profitiert dreifach: günstigere Tickets, dazu einen Apéro und erst noch ein vertrautes, sympathisches Publikum. Die Tickets können HEV-Mitglieder entweder telefonisch unter 041 920 40 20 (Montag bis Freitag, 07.30 – 11 Uhr) oder online auf [www.stadttheater-sursee.ch](http://www.stadttheater-sursee.ch) mit Code HEV-LUNA bestellen. CS/BI



Viel Freude und Herzblut bei den Proben.

BILD ZVG

## KURS

### Nachbarrechte

Der Kurs Nachbarrechte findet am Dienstag, 21. Januar 2020, 18.30 bis 20.00 Uhr, auf der Geschäftsstelle statt: HEV Kanton Luzern, Hallwilerweg 5, Luzern. Preise: Fr. 50.- für Mitglieder, Fr. 80.- für Nicht-Mitglieder, Fr. 80.- für Mitgliederpaare, Fr. 140.- für Nicht-Mitgliederpaare. Weitere Informationen und Anmeldung unter [www.hev-luzern.ch/bildung](http://www.hev-luzern.ch/bildung). CS

## IMMO-TIPP

### Hat Ihre STWE-Gemeinschaft einen Erneuerungsplan?

Wenn Sie diese Frage mit Nein beantworten müssen, stellt sich automatisch die Frage, ob der Erneuerungsfonds für die künftig anstehenden grosszyklischen Sanierungsarbeiten ausreicht. Achten Sie darauf, dass der Erneuerungsfonds nicht für laufende Unterhaltsarbeiten zweckentfremdet wird. In vielen Fällen geraten Sanierungsmassnahmen von Gebäudehüllen, Einstellhallen und Heizanlagen ins Stocken, da der Erneuerungsfonds über zu wenig Mittel verfügt. Meistens wird dann auch bei Investitionen in Heizanlagen oder Gebäudehüllen gespart, die sich langfristig positiv auf die Gemeinschaft auswirken würden.

ALEX WIDMER

GESCHÄFTSFÜHRER HEV LUZERN



Für alle Fragen ums Wohneigentum: [info@hev-luzern.ch](mailto:info@hev-luzern.ch)

**Stockwerkeigentum** – Für die Ausübung des Stimmrechts im Stockwerkeigentum gelten die Bestimmungen des Reglements und des Vereinsrechts. Der Jurist der HEV Immo AG zu den Fakten.

# Wann zählt die Abstimmung?

Für die Ausübung des Stimmrechts im Stockwerkeigentum kommen die Bestimmungen des Reglements sowie jene des Vereinsrechts zur Anwendung. In der Regel gilt das Kopfstimmrecht. Jedem Stockwerkeigentümer kommt nur eine Stimme zu, selbst wenn er Eigentümer mehrerer Stockwerkeinheiten ist. Ist eine Stockwerkeinheit im Besitz mehrerer Personen, steht diesen nur eine Stimme zu. Diese Regelung ist nicht zwingend, im Reglement kann eine andere Lösung vorgesehen sein.

## Rechtliche Grundlage

Falls sich das Reglement darüber ausschweigt, für welchen Beschluss welches Mehr notwendig ist, kommen die rechtlichen Grundlagen zum Stockwerkeigentum (Art. 712a ff., Art. 646 ff. in Verbindung mit Art. 67 Abs. 2 ZGB) zur Anwendung.

Bei gewöhnlichen Verwaltungshandlungen (z.B. Genehmigung Rechnung und Budget, Einsatz eines Verwalters etc.) und notwendigen baulichen Massnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten am Mauerwerk, Behebung gravierender Feuch-

tigkeitsschäden im Sonderrecht, Sanierung eines undichten Daches etc.) entscheidet die Versammlung mit der absoluten Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer. Bei wichtigen Verwaltungshandlungen (z.B. Reglementsänderung) und nützlichen baulichen Massnahmen (wie Anschaffung Warmwasseraufbereitungsanlage, Einbau gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen wie Aufzüge, Erstellung Unterstand etc.) ist hingegen das qualifizierte Mehr notwendig. Dieses verlangt die

Zustimmung der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, die über mehr als die Hälfte aller Wertquoten verfügen.

Wenige Beschlüsse benötigen die Einstimmigkeit aller Eigentümer (z.B. luxuriöse bauliche Massnahmen wie der Einbau eines Hallenbades, einer Sauna oder eines Schwimmbads sowie Wertquotenveränderung). Auch einem schriftlichen Beschluss auf dem Zirkularweg müssen alle Eigentümer zustimmen, ansonsten kommt der Beschluss nicht zustande. Stefan Baer, Jurist, HEV Luzern Immo AG

ANZEIGE

## Wie saniere ich mein Haus?

Informationsveranstaltung für Besitzer von Ein- sowie Mehrfamilienhäusern

Montag, 10. Februar 2020 19.00 bis 21.00 Uhr, CAMPUS SURSEE, Leidenbergstrasse 17, 6208 Oberkirch

Mittwoch, 12. Februar 2020 19.00 bis 21.00 Uhr, Aula Schellenhaus Johanniter, Glässlistrasse 19, 6260 Reiden

Dienstag, 18. Februar 2020 19.00 bis 21.00 Uhr, Aula Zentrum Inpels, Sempacherstrasse 7, 6024 Hämmerliwil

Weitere Infos und Anmeldung unter [www.hezprofil.ch](http://www.hezprofil.ch)



FISCHER WÄRMETECHNIK  
[www.hezprofil.ch](http://www.hezprofil.ch)

Fischer Wärmetechnik AG  
Schellenhausstrasse 21, 6270 Sursee  
Tel. 041 921 11 00, [info@hezprofil.ch](mailto:info@hezprofil.ch)