

**Abstimmung vom
12. März 2023**

Vorlage

**Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» und
Gegenvorschlag**

In Kürze

Das Wichtigste zur Vorlage lesen Sie auf der Seite 4.

Im Überblick

Mehr Details zur Vorlage lesen Sie ab Seite 5.

Inhaltsverzeichnis

Vorlage in Kürze	4
-------------------------------	----------

Vorlage

Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» und Gegenvorschlag

Ausgangslage	5
Initiative	5
Gegenvorschlag	6
Haltung der Fraktionen	8
Argumente des Initiativkomitees	9
Haltung des Stadtrates	10
Antrag	12
Abstimmungsfragen	12
Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung	13

Vorlage in Kürze

Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» und Gegenvorschlag

Die Stadt Luzern ist beliebt: Gäste und Geschäftsreisende verweilen gerne hier. Immer öfter wohnen sie für ihren Kurzaufenthalt in einer Wohnung statt in einem Hotel. Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» verlangt eine Beschränkung der Vermietungsdauer für Kurzaufenthalte. Ganze Wohnungen sollen maximal 90 Tage pro Jahr an Gäste und Geschäftsreisende vermietet werden können. Die Initiantinnen und Initianten möchten damit dafür sorgen, dass der Wohnraum für die lokale Bevölkerung gesichert wird.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Forderung der Initiative zu radikal ist: Es ist zwar wichtig, dass der Wohnraum für die lokale Bevölkerung gesichert wird. Es ist aber auch wichtig, dem Wirtschafts- und Tourismusstandort Luzern Sorge zu tragen. Diesen Aspekt vernachlässigt die Initiative aus Sicht des Stadtrates. Der Stadtrat lehnt die Initiative deshalb ab und empfiehlt einen Gegenvorschlag zur Annahme. Den Gegenvorschlag präsentiert er in der Form eines Reglements (Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung). Dieses Reglement hält fest, in welchem Quartier wie viel Wohnraum für Kurzzeitvermietungen zur Verfügung steht, und es regelt die Vergabe und Kontrolle dieses Wohnraums.

Das Stadtparlament, der Grosse Stadtrat, war damit einverstanden. Er hat sich gegen die Initiative und für den Gegenvorschlag (Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung) ausgesprochen. Die Mehrheit des Grossen Stadtrates ist überzeugt, dass mit dem neuen Reglement der Wohnraum für die lokale Bevölkerung gesichert werden kann. Gleichzeitig wird die Kurzzeitvermietung klar geregelt. Dieses Angebot ist nach Ansicht des Grossen Stadtrates nachhaltig und wichtig für einen attraktiven Tourismus- und Wirtschaftsstandort.

Der Grosse Stadtrat hat die Initiative mit 31 zu 15 Stimmen abgelehnt, dem Gegenvorschlag zur Initiative, dem Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung, hat der Grosse Stadtrat mit 32 zu 14 Stimmen zugestimmt.

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat empfehlen ein **Nein** zur Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren».

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat empfehlen ein **Ja** zum Gegenvorschlag.

Bei der **Stichfrage** empfehlen der Grosse Stadtrat und der Stadtrat, dem **Gegenvorschlag zuzustimmen**.

Vorlage

Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» und Gegenvorschlag

Ausgangslage

Das Angebot an Wohnungen zur Kurzzeitvermietung in der Stadt Luzern ist in den letzten Jahren gewachsen. Wohnungen, die für Ferienzwecke oder die von Geschäftsreisenden genutzt werden, sind eine wichtige Ergänzung zu den klassischen Beherbergungsmöglichkeiten. Sie werden auf verschiedene Art und Weise angeboten – zunehmend auch über Online-Vermittlungsplattformen wie beispielsweise Airbnb. Durch die Zunahme der Kurzzeitvermietung von Wohnungen besteht aber auch die Gefahr, dass die Dauermieterinnen und -mieter verdrängt werden.

Die Kurzzeitvermietung beschäftigt die Politik schon länger: Ein parlamentarischer Vorstoss zum Thema wurde 2018 eingereicht. Daraufhin führte die Stadtverwaltung Gespräche mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren am runden Tisch (2019) und erarbeitete Grundlagen zur Steuerung des Angebots (2020). Zwischen 2019 und 2021 folgten weitere parlamentarische Vorstösse, und 2021 wurden eine Petition sowie die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» eingereicht.

Initiative

Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» ist am 6. August 2021 mit 1511 gültigen Unterschriften zustande gekommen. Die Initiative wurde von der SP, der JUSO, dem Mieterinnen- und Mieterverband sowie von Casafair lanciert. Die Initiative verlangt in Form einer Anregung eine Beschränkung der Vermietungsdauer. Das Anliegen soll durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgen. Wohnungen sollen künftig nur noch während maximal 90 Tagen pro Jahr an Personen vermietet werden dürfen, die sich kurzzeitig in Luzern aufhalten. Wohnungen, die bereits heute mehr als 90 Tage für Kurzezeitaufenthalte vermietet werden, sollen trotz der im kantonalen Planungs- und Baugesetz festgeschriebenen Bestandesgarantie ebenfalls von der neuen Regulierung betroffen sein. Für Wohnungen in der Landwirtschafts- und der Tourismuszone solle die Regelung hingegen nicht gelten.

Das Airbnb-Angebot müsse reguliert werden, da dessen ungebremsste Zunahme das Wohnangebot verknappe, zu höheren Mieten führe und das Lärmproblem in den Wohngebieten verschärfe. Durch die Initiative würden Wohnungen, welche heute meist an Gäste vermietet werden, wieder frei für längere Vermietungen an die lokale Bevölkerung.

Gegenvorschlag

Als Reaktion auf die Initiative folgte die Motion 126 vom 8. September 2021: Seitens der G/JG- und der GLP-Fraktion wurde der Stadtrat aufgefordert, die Ablehnung der Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» zu beantragen und ihr einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Die Motion wurde teilweise überwiesen und abgeschrieben: Mit dem Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung hat der Stadtrat die zentrale Forderung der Motionäre bereits umgesetzt. Auch das zentrale Anliegen der Initiative wird mit dem Reglement umgesetzt. Zusätzlich zur Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung strebt der Stadtrat aber auch ein ausgewogenes Angebot von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung im Sinne eines attraktiven Tourismus- und Wirtschaftsstandorts Luzern an. Es sollen nur diejenigen Wohnungen reguliert werden, die nicht dauerhaft bewohnt werden.

Die Bedingungen für die Vermietung von Wohnungen in der Stadt Luzern sind im Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung festgehalten. Anders als die Initiantinnen und Initianten will der Stadtrat die Thematik nicht über die BZO, sondern über ein Reglement steuern. Ein Reglement bietet im Gegensatz zur BZO das erforderliche Mass an Flexibilität für spätere Anpassungen in diesem dynamischen und schnelllebigen Geschäftsfeld.

Wie die Initiative sieht auch der Gegenvorschlag vor, dass sämtliche Wohnungen höchstens 90 Nächte pro Jahr kurzzeitig an Dritte vermietet werden können. Um für den Wirtschafts- und Tourismusstandort Luzern genügend Ferien- und Businesswohnungen zur Verfügung stellen zu können, soll – entgegen dem Vorschlag der Initiantinnen und Initianten – zusätzlich eine gewisse Anzahl Wohnungen auch länger als 90 Nächte

kurzzeitig vermietet werden dürfen. Dies insbesondere deshalb, weil die Vermietung einer Zweitwohnung während maximal 90 Nächten kaum wirtschaftlich rentabel ist.

Im Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung ist festgehalten, dass die kurzzeitige Vermietung von Zweitwohnungen sowie den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. b, d und h des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen länger als 90 Nächte bewilligungspflichtig ist. Die kurzzeitige Vermietung von dauernd bewohnten Wohnungen (z. B. während eines Auslandsaufenthalts) ist mit dem Gegenvorschlag auch künftig bewilligungsfrei möglich.

Kontingente

Das vorgesehene Reglement legt ein Maximum (Kontingent) an Wohnungen pro Quartier fest, die für mehr als 90 Nächte pro Jahr kurzzeitig vermietet werden dürfen. Um die Einhaltung dieses Maximums kontrollieren zu können, brauchen nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen, die für mehr als 90 Nächte pro Jahr kurzzeitig vermietet werden, eine Bewilligung. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn das Maximum derartiger Wohnungen im entsprechenden Quartier noch nicht erreicht ist. In den zentral gelegenen Quartieren Altstadt/Wey, Bruch/Gibraltar, Hirschmatt/Kleinstadt und Neustadt/Voltastrasse dürfen maximal 1,5 Prozent aller Wohnungen länger als 90 Nächte für Kurzzeitvermietungen zur Verfügung stehen. In allen anderen Quartieren liegt das Kontingent bei 1 Prozent. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Allmendzone mit den beiden Hochhäusern, die Tourismus- und die Landwirtschaftszone.

Bewilligung und Warteliste

Die Kontingentbewilligung für eine Wohnung ist für maximal zehn Jahre gültig. Ein Jahr vor Ablauf der Bewilligung kann ein Gesuch um Erneuerung gestellt wer-

den. Sollte das Kontingent zu diesem Zeitpunkt im nachgefragten Quartier bereits ausgeschöpft sein, haben Gesuche auf der Warteliste Vorrang. Anbieterinnen und Anbieter von Wohnungen, die im Jahr vor Inkrafttreten des Reglements bereits für mehr als 90 Nächte pro Jahr rechtmässig an Dritte vermietet wurden, haben bei der Erstvergabe ein Anrecht auf eine Bewilligung für zehn Jahre (Bestandesgarantie), selbst wenn das Kontingent für das entsprechende Quartier bereits ausgeschöpft ist. Bewilligungen können aber auch vor Ablauf der Gültigkeitsdauer frei werden. So kann die im Gegenvorschlag vorgesehene jährliche Bewilligungsgebühr dazu führen, dass ungenutzte Bewilligungen frühzeitig zurückgegeben werden. Der Gegenvorschlag sieht aber auch einen Entzug der Bewilligung vor, beispielsweise bei Nichtausübung der Vermietung während zweier Jahre oder bei Verstössen gegen das Reglement.

vermietung wäre jedoch nur in denjenigen Quartieren möglich, in denen das Kontingent noch nicht erreicht ist. Diese eher dezentralen Quartiere sind für den Kurzzeitvermietungsmarkt weniger attraktiv, weshalb es offen ist, ob die theoretische Zahl an zulässigen Wohnungen zur Kurzzeitvermietung in Zukunft ausgeschöpft wird. In den Quartieren Altstadt/Wey, Bruch/Gibraltar, Neustadt/Voltastrasse, Wesemlin/Dreilinden und Udelboden ist das Kontingent bereits übertroffen (in der Tabelle unten mit * markiert). In diesen Quartieren sind nach Inkrafttreten des Reglements keine zusätzlichen Wohnungen zur Kurzzeitvermietung möglich. Im Gegenteil: Nach zehn Jahren (Ablauf der Bestandesgarantie) wird die Anzahl der Wohnungen zur Kurzzeitvermietung in diesen Quartieren gegenüber heute auf das zulässige Kontingent reduziert.

Veränderung zu heute

Heute bestehen ungefähr 330 Wohnungen zur Kurzzeitvermietung. Mit der vorgeschlagenen Regelung wären bei einem Gesamtwohnungsbestand von zirka 47 000 Wohnungen langfristig stadtweit maximal 520 Wohnungen zur Kurzzeitvermietung zulässig. Eine Zunahme der Wohnungen zur Kurzzeit-

Quartiere	Zahlen in %	2021	Kontingent
Altstadt/Wey*		3,1	1,5
Neustadt/Voltastrasse*		1,9	1,5
Wesemlin/Dreilinden*		1,6	1
Bruch/Gibraltar*		1,6	1,5
Udelboden*		1,6	1
Hirschmatt/Kleinstadt		1,1	1,5
Obergrund/Allmend (ohne Allmendzone)		0,9	1
Kantonsspital/Ibach		0,5	1
Hochwacht/Zürichstrasse		0,5	1
Alle weiteren Quartiere		<0,1	1

Total Anzahl Wohnungen	330
-------------------------------	------------



Bei Annahme des Gegenvorschlags: Quartiere mit Kontingent von 1,5 Prozent sind grau, solche mit Kontingent von 1 Prozent an Wohnungen zur Kurzzeitvermietung sind weiss dargestellt. Ausgenommen von der Beschränkung sind Wohnungen in der Allmendzone sowie in der Tourismus- und der Landwirtschaftszone.

Haltung der Fraktionen

Der Grosse Stadtrat hat die Initiative und den Gegenvorschlag an seiner Sitzung vom 27. Oktober 2022 beraten. Alle Fraktionen im Grossen Stadtrat sprachen sich für eine Regulierung der kurzzeitigen Wohnungsvermietung in der Stadt Luzern aus. Für die G/JG-, die FDP-, die Mitte-, die SVP- und die GLP-Fraktion war die Initiative aber nicht der richtige Weg. Sie sei zu einschränkend: Bei einer Annahme der Initiative könnten Business- und Ferienwohnungen nicht mehr angeboten werden. Einzig die SP-Fraktion sprach sich für die Initiative aus. Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» wurde mit 31 zu 15 Stimmen abgelehnt.

Die Mehrheit der Fraktionen kam zum Schluss, dass Kurzzeitvermietungen von Wohnungen die Aufenthaltsdauer in der Stadt Luzern erhöhen würden. Das entspreche dem Grundgedanken eines nachhaltigeren Tourismus. Kurzzeitige Wohnungsvermietungen gehörten zum Angebot einer Tourismusdestination. Die Mehrheit des Grossen Stadtrates war der Meinung, der Gegenvorschlag lasse ein massvolles Angebot an Business- und Ferienwohnungen zu und schütze gleichzeitig den Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Grosse Stadtrat stimmte daher dem Gegenvorschlag, dem Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung, mit 32 zu 14 Stimmen zu.

Argumente des Initiativkomitees

Mehr Wohnungen für alle statt für Airbnb – Ja zur Initiative!

In Luzern gibt es viel zu wenig Wohnungen. Trotzdem werden via Internet mehr als 300 Wohnungen überteuert als Business Apartments oder Airbnb angeboten. Diese Wohnungen sollen wieder für uns Einheimische zur Verfügung stehen. Darum müssen wir das Geschäft mit Kurzzeitvermietungen regulieren.

Die Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» verlangt, dass Luzerner Wohnungen noch maximal 90 Tage pro Jahr auf Airbnb und Co. vermietet werden können. Das macht das Geschäftsmodell für gewerbliche Anbieter von Kurzzeitvermietungen unattraktiv, womit wieder Wohnungen frei würden für Luzernerinnen und Luzerner. **Denn uns hier fehlt der Wohnraum:** Derzeit liegt die Leerwohnungsziffer bei sehr tiefen 0,88 Prozent.

Es trifft nur die kommerziellen Anbieter

Das Geschäft mit gewerblichen Kurzzeitvermietungen haben sich in der Stadt rund ein Dutzend kommerzielle Anbieter untereinander aufgeteilt. Diese Firmen bieten mit Abstand am meisten Wohnungen auf Onlineplattformen an. Kleine Einzelanbieter, die nur ab und zu ihr Zimmer auf Airbnb stellen, sind zur Ausnahme geworden. Diese Angebote sollen auch weiterhin möglich sein. **Was würde sich bei einem Ja zur Initiative ändern?**

Was weiterhin möglich wäre:

- Die gewöhnliche Untermiete, wie sie das Mietrecht vorsieht, bleibt problemlos möglich. Denn mit einer Untermiete lässt sich per Gesetz keine übermässige Rendite erzielen. Wer also für ein Jahr auf Reisen geht und

die Wohnung nicht aufgeben möchte, kann sie in dieser Zeit problemlos untervermieten.

- Wer eine Wohnung hat und diese aus finanziellen Interessen ab und zu an Touristinnen und Touristen vermieten möchte, kann das für insgesamt drei Monate pro Jahr tun. Wer dies nur mit einem Zimmer der Wohnung machen möchte, ist nicht an dieses Maximum gebunden und kann dies dauerhaft tun.

Was nicht mehr möglich wäre: Mieterinnen und Mietern die Wohnung kündigen und diese danach dauerhaft kurzzeitig an Personen vermieten, die keine Steuern in Luzern bezahlen.

Nein zum Gegenvorschlag

Dass wir damit ein drängendes Problem angehen, hat auch das Stadtparlament zugeben müssen und schlägt unserer Initiative einen Gegenvorschlag vor. Dieser bietet aber keine Lösung. Im Gegenteil: Das entsprechende **Reglement verschlimmert die Situation sogar.** Das Monopol der kommerziellen Vermietungsfirmen würde geschützt und dem Boom von Airbnb keine wirksamen Grenzen gesetzt. Konkret heisst das: Während zehn Jahren müsste keine Airbnb-Wohnung zurück in den normalen Mietwohnungsmarkt wechseln.

Pro Quartier gäbe es künftig eine Quote, die besagt, wie viele Häuser und Wohnungen dort noch in Kurzzeitunterkünfte umgewandelt werden dürften. Diese Quoten sind so hoch, dass ausser in der Innenstadt überall viel mehr solche Apartments erlaubt wären, als heute bestehen. Die Vermietungsfirmen hätten sogar einen rechtlichen Anspruch auf die Bewilligung solcher Angebote. **Leerkündigungen und Verdrängung von Einheimischen bald auch im Bramberg, Reussbühl, Maihof und Tribtschen? Nein, danke!**

Zurück zur ursprünglichen Sharing Economy

Wohnraum ist ein knappes Gut. Deshalb macht es auch Sinn, ihn möglichst effizient zu nutzen. Die Initiative will Sharing Economy nicht verbieten, sondern in ihrer ursprünglich gedachten Form weiterhin zulassen. Das bedeutet Teilen ohne Profitmaximierung.

Denn wir müssen verhindern, dass es ausartet wie in den Topdestinationen Barcelona, Amsterdam oder Berlin. In diesen Städten sind Touristinnen und Touristen in gewissen Quartieren nicht mehr willkommen, weil sie von der lokalen Bevölkerung für die Verdrängung und explodierende Mietpreise verantwortlich gemacht werden. In Barcelona beispielsweise gibt es Strassenzüge, in denen nur noch Airbnb-Wohnungen existieren. Die Einheimischen mussten alle woanders hinziehen. **In Luzern wollen wir weiterhin ein gutes Verhältnis zum Tourismus.** Dafür muss dieser aber verträglich mit den Bedürfnissen der Bevölkerung sein.

Aus diesen Gründen empfiehlt das Initiativkomitee: Ja zur Initiative, Nein zum Gegenvorschlag und in der Stichfrage die Initiative anzukreuzen.

Haltung des Stadtrates

Dem Stadtrat ist es ein zentrales Anliegen, möglichst viel Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern. Gleichzeitig braucht es für einen attraktiven Tourismus- und Wirtschaftsstandort Luzern aber auch ein ausgewogenes Angebot an Kurzzeitvermietungen. Dies gilt umso mehr, als die Stadt gemäss den angestrebten Leitlinien und Orientierungswerten der Vision Tourismus Luzern 2030 vermehrt auf Individualtouristinnen und -touristen setzen will. Der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrates sind zur Meinung gelangt, dass die Initiative mit einer Beschränkung der Kurzzeitvermietung aller Wohnungen auf 90 Tage pro Jahr zu radikal ist.

Im Sinne eines Gegenvorschlags legt der Stadtrat darum das neue Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung vor. Anders als die Initiative begrenzt der Gegenvorschlag nicht die Dauer der kurzzeitigen Vermietung. Das geplante Reglement sieht eine Begrenzung der Art und Anzahl kurzfristig vermietbarer Wohnungen vor. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Geschäftsmodell der kurzzeitigen Wohnungsvermietung zwar klar begrenzt wird, aber nicht zum Erliegen kommt.

Es ist dem Stadtrat ein Anliegen, dass eine regulär bewohnte Wohnung auch künftig bei längerer Abwesenheit (z. B. während Reisen oder eines Studienaufenthaltes) für mehr als 90 Nächte pro Jahr unkompliziert als Ferien- und Businesswohnung kurzzeitig vermietet werden kann. Daher unterstehen dem Gegenvorschlag nur Wohnungen, die nicht dauerhaft bewohnt werden. Weiterhin ohne Einschränkungen wird auch die kurzzeitige Vermietung sämtlicher Wohnungen bis 90 Nächte pro Jahr möglich sein.

Es zeigt sich, dass die meisten kurzzeitig vermieteten Wohnungen im Gebiet Altstadt/Wey liegen. Das Quartier sticht hervor durch seine zentrale Lage im Herzen der Stadt und die kurzen Gehdistanzen zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten. Dennoch erscheint dem Stadtrat wichtig, dass diese privilegierte Lage nicht nur den Touristinnen und Touristen vorbehalten bleibt, sondern primär der heimischen Bevölkerung zum Wohnen dient. Der Gegenvorschlag sieht deshalb eine markante Reduktion des möglichen Anteils an Wohnungen zur Kurzzeitvermietung im Gebiet Altstadt/Wey von 3,1 auf 1,5 Prozent vor. Ziel ist, eine Ballung derartiger Wohnungen an bestimmten Orten zu vermeiden. Stattdessen gilt es, auf dem gesamten Stadtgebiet eine gute Mischung der verschiedenen Wohnformen zu realisieren.

Für die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen für mehr als 90 Nächte pro Jahr sieht der Gegenvorschlag eine auf maximal zehn Jahre befristete Bewilligung vor. Die Befristung der Bewilligung erachtet der Stadtrat als wichtig, damit die verfügbaren Bewilligungen nicht über Jahrzehnte hinweg für dieselben Wohnungen gehalten werden. Auf diese Weise wird den Grundsätzen der Gleichbehandlung der Konkurrenz und der staatlichen Wettbewerbsneutralität Rechnung getragen.

Während die Initiative bisherigen Betreiberinnen und Betreibern von kurzzeitigen Wohnungsvermietungen keinen speziellen Status einräumen will, erachtet es der Stadtrat als rechtlich notwendig, den bestehenden Betrieben eine Übergangsfrist zu gewähren. Grundlage dafür ist die aus der Eigentumsgarantie abgeleitete Bestandesgarantie. Sie schützt neben der eigentlichen Baute auch deren rechtmässige Nutzung. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die getätigten Investitionen in einem fairen Masse zu gewichten sind, da sonst die Regelung einer gerichtlichen Überprü-

fung kaum standhalten würde. Deshalb haben Wohnungen, die im Jahr vor dem Inkrafttreten des Reglements bereits für mehr als 90 Nächte pro Jahr kurzfristig an Dritte vermietet wurden, Anrecht auf eine Bewilligung für zehn Jahre. Dies gilt selbst dann, wenn das Kontingent für das entsprechende Quartier bereits ausgeschöpft ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem Gegenvorschlag eine pragmatische und langfristig sinnvolle Lösung erarbeitet zu haben. Das vorgeschlagene Reglement entspricht dem Bedürfnis der Initiative nach Schutz des Wohnraums, da einer unkontrollierten Ausweitung des Geschäftsmodells kurzzeitiger Wohnungsvermietungen ein Riegel geschoben wird. Gleichzeitig wird der Gegenvorschlag im Sinne eines attraktiven touristischen Angebots auch der Nachfrage nach bezahlbaren Individualunterkünften für Ferienreisende und Geschäftsleute gerecht. Der Stadtrat sowie die Mehrheit des Grossen Stadtrates empfehlen deshalb, die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» abzulehnen und den Gegenvorschlag anzunehmen.

Antrag

Am 12. März 2023 findet eine Doppelabstimmung mit zwei Hauptfragen und einer Stichfrage statt: Die Stimmberechtigten können entscheiden, ob sie die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» oder den Gegenvorschlag (Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung) annehmen oder ablehnen wollen. Falls sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, entscheiden die Stimmberechtigten mit der Stichfrage, ob die Initiative oder der Gegenvorschlag in Kraft tritt.

Abstimmungsfragen

Auf dem Stimmzettel stehen die folgenden Fragen:

- A Wollen Sie die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» annehmen?
- B Stimmen Sie dem Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung als Gegenvorschlag gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 27. Oktober 2022 zu?
- C Stichfrage: Falls sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden: Soll die Initiative oder der Gegenvorschlag in Kraft treten?

Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt und koordiniert die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung und die dazu notwendigen Bewilligungen.

² Es findet in der Allmendzone, der Tourismuszone und der Landwirtschaftszone keine Anwendung.

Art. 2 Kontingentbewilligung

¹ Der Bewilligungspflicht unterliegen alle Zweitwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. b, d und h des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen, sofern sie für mehr als 90 Nächte pro Jahr an Dritte vermietet werden.

² Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn der Anteil der gemäss Abs. 1 bewilligungspflichtigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den jeweiligen statistischen Quartieren die Werte gemäss Anhang nicht überschreitet.

³ Die Erteilung einer Bewilligung nach diesem Gesetz entbindet nicht vom Einholen anderer erforderlicher Bewilligungen.

II. Erteilung und Entzug der Bewilligung

Art. 3 Geltungsdauer der Bewilligung

¹ Die Bewilligung wird für maximal zehn Jahre erteilt.

² Endet die Bewilligung infolge Zeitablaufs, besteht kein Rechtsanspruch auf eine neue Bewilligung.

³ Das Gesuch um Erneuerung einer bestehenden Bewilligung kann frühestens zwölf Monate vor Ablauf der geltenden Bewilligung gestellt werden.

⁴ Bei einer Handänderung geht die Bewilligung samt Auflagen an die neue Eigentümerschaft über.

Art. 4 Reihenfolge der Berücksichtigung

¹ Massgebend für die Berücksichtigung eines Gesuchs ist das Eingangsdatum.

² Reicht das Kontingent gemäss Anhang für eine sofortige Berücksichtigung aller am gleichen Tag eingereichten Gesuche nicht aus, entscheidet das Los zwischen diesen Gesuchen über die Zuteilung.

Art. 5 Warteliste

¹ Ist das Kontingent gemäss Anhang erreicht, werden die nicht bewilligten Gesuche nach Eingangsdatum in eine öffentlich einsehbare Warteliste aufgenommen.

² Die Bewilligungsbehörde teilt den Gesuchstellenden mit, dass ihre Gesuche in die Warteliste aufgenommen werden.

³ Steht wieder Kapazität zur Verfügung, erfolgt die Zuteilung anhand der Reihenfolge der Warteliste (Eingangsdatum).

⁴ Wer die jährliche Gebühr für den Wartelistenplatz gemäss Art. 7 Abs. 2 nach Mahnung nicht bezahlt, wird aus der Warteliste gestrichen.

Art. 6 Bewilligungsentzug

- ¹ Eine Bewilligung nach diesem Reglement wird entzogen, wenn
 - a. die Wohnung während zweier aufeinanderfolgender Jahre nicht für mehr als 90 Nächte pro Jahr an Dritte vermietet wird,
 - b. die Gebühren nach Mahnung nicht bezahlt werden oder
 - c. bei der Ausübung der bewilligten Tätigkeit in schwerwiegender Weise gegen dieses Reglement, seine Vollzugsbestimmungen, darauf gestützte Verfügungen oder gegen das Strafrecht verstossen wird.
- ² In leichten Fällen kann eine Verwarnung ausgesprochen, der Bewilligungsentzug angedroht oder die Bewilligung mit Auflagen verbunden werden.

Art. 7 Gebühren

- ¹ Die Bewilligungsgebühr beträgt pro Kalenderjahr Fr. 300.–.
- ² Für den Platz auf der Warteliste wird pro Kalenderjahr eine Gebühr von Fr. 30.– erhoben.

III. Vollzug und Strafen

Art. 8 Vollzug

- ¹ Für die Erteilung der Bewilligung ist der Stadtrat zuständig. Er kann die Bewilligungskompetenz an eine von ihm bezeichnete Stelle delegieren.
- ² Es kann ein Register zur Nutzungsart von bewilligungspflichtigen Wohnungen geführt werden, wofür die zuständige Behörde regelmässige Befragungen durchführen kann.

Art. 9 Strafbestimmungen

- ¹ Wer gegen Art. 2 Abs. 1 (fehlende Kontingentbewilligung), Art. 8 Abs. 2 (Nichtangabe oder Falschangabe Befragung) oder gestützt auf dieses Reglement erlassene Verfügungen vorsätzlich oder fahrlässig verstösst, wird mit Busse bestraft.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 10 Übergangsbestimmungen

- ¹ Bewilligungspflichtige Wohnungen, die im Jahr vor Inkrafttreten des Reglements bereits für mehr als 90 Nächte rechtmässig an Dritte vermietet wurden, haben bei der Erstvergabe Anrecht auf den Erhalt einer Bewilligung für zehn Jahre (Besitzstandsgarantie).
- ² Wer sich auf diese Besitzstandsgarantie berufen will, hat sich innert dreier Monate seit Inkrafttreten dieses Reglements bei der zuständigen Behörde zu melden und schriftlich nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sind.
- ³ Wer den Nachweis nach Abs. 2 nicht oder nach Fristablauf erbringt, erhält nur dann eine Bewilligung nach diesem Gesetz, wenn das Kontingent gemäss Anhang noch nicht erreicht ist. Bei ausgeschöpftem Kontingent werden die nicht bewilligten Gesuche nach Eingangsdatum in die Warteliste aufgenommen.

Art. 11 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2023 in Kraft. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.
- ² Das Reglement ist zu veröffentlichen.

Anhang

Statistische Quartiere	Kontingent in Prozent
Altstadt/Wey	1,5
An der Emme	1
Basel-/Bernstrasse	1
Bellerive/Schlössli	1
Bramberg/St. Karli	1
Bruch/Gibraltar	1,5
Halde/Lützel matt	1
Hirschmatt/Kleinstadt	1,5
Hochwacht/Zürichstrasse	1
Kantonsspital/Ibach	1
Langensand/Matthof	1
Littau Dorf	1
Littauerberg	1
Maihof/Rotsee	1
Matt	1
Neustadt/Voltastrasse	1,5
Ober-/Untergütsch	1
Obergrund/Allmend	1
Oberseeburg/Rebstock	1
Reussbühl	1
Ruopigen	1
Sternmatt/Hochrüti	1
Udelboden	1
Unterlachen/Tribschen	1
Wesemlin/Dreilinden	1
Würzenbach/Schädrüti	1

In der Karte (siehe S. 8) sind die Quartiere mit Kontingent von 1,5 Prozent in Grau und diejenigen mit Kontingent von 1 Prozent in Weiss dargestellt.

Stadt Luzern
Stadtkanzlei
Hirschengraben 17
6002 Luzern
stadtkanzlei@stadtluzern.ch
T 041 208 82 11