

**E-Mail**

Medien Stadt Luzern

Luzern, 10. Februar 2025

## Medienmitteilung

### Marktstudie zu ausgewogenem Wohnungsmix

**Die Stadt Luzern bietet exzellente Standortqualitäten mit hoher Lebensqualität, guter Erreichbarkeit und attraktiver Infrastruktur. Dennoch ist das Bevölkerungswachstum geringer als in vergleichbaren Städten. Die Wohnungsproduktion in der Stadt Luzern ist hinter derjenigen der umliegenden Gemeinden zurückgeblieben. Es besteht eine Knappheit an geeignetem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Dies zeigt eine aktuelle Studie der Wüest Partner AG.**

Im Auftrag des Stadtrates prüfte die Wüest Partner AG, welche Rahmenbedingungen und Massnahmen zur Steigerung der Wohnattraktivität beitragen und ob ein passendes Wohnangebot zu einer positiven Entwicklung der Ertragskraft der natürlichen Personen führen kann. Darüber hinaus galt es, die städtische Zielsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ([Raumentwicklungskonzept 2018](#)) sowie der Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern ([B+A 22 vom 30. Juni 2021](#)) soweit möglich mit den Massnahmen zur positiven Ertragsentwicklung in Einklang zu bringen. Ziel war es, aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Stadt Luzern eine solche qualitätsvolle Entwicklung fördern und unterstützen kann.

#### **Geringes Wachstum der Steuerkraft natürlicher Personen**

Die direkten Steuern der natürlichen Personen stellen im Jahr 2023 mit rund 59 Prozent des gesamten Fiskalertrags für die Stadt Luzern die grösste Einnahmequelle dar. Der relative Anteil der direkten Steuern der natürlichen Personen am gesamten Fiskalertrag hat sich jedoch im Zeitraum von 2019 bis 2023 von 73 Prozent auf 59 Prozent reduziert, da der Ertrag durch juristische Personen im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen ist. Die Entwicklung der direkten Steuereinnahmen durch natürliche Personen lag in den letzten Jahren unter den Erwartungen und verlief im regionalen Vergleich schwächer als in umliegenden Agglomerationsgemeinden, namentlich Horw und Meggen.

#### **Wohnungsproduktion liegt hinter dem Umland zurück**

Gemäss Schlussbericht der Wüest Partner AG bietet die Stadt Luzern exzellente Standortqualitäten mit hoher Lebensqualität, guter Erreichbarkeit und attraktiver Infrastruktur. Das Bevölkerungswachstum ist jedoch geringer als in vergleichbaren Städten. Zudem ist die Wohnungsproduktion in Luzern hinter derjenigen der umliegenden Gemeinden und des Kantons Luzern zurückgeblieben.

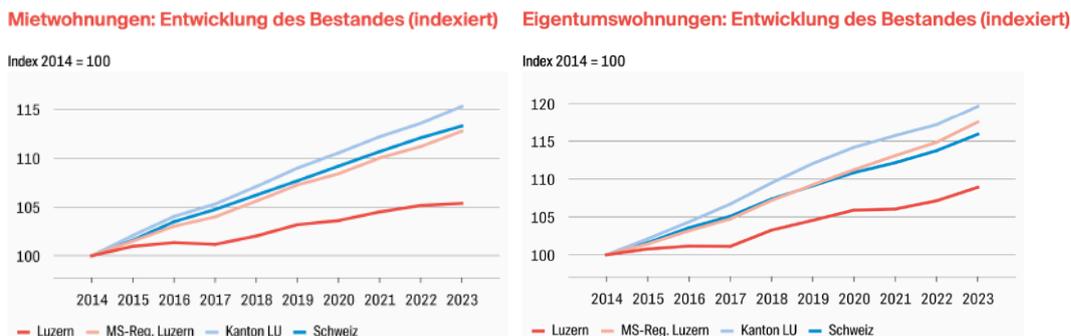


Abb. 1: Entwicklung des Bestandes indexiert<sup>1</sup>, Quelle: BFS, Wüest Partner AG

Es besteht eine Knappheit an Wohnraum, nicht nur im preisgünstigen Segment, sondern auch für einkommensstarke Haushalte. Gut situierte Haushalte suchen nach grösseren, hochwertigen Wohnungen an bevorzugten Lagen. Aufgrund der grossen Nachfrage in diesem Segment ergibt sich ein Mangel an solchen Wohnangeboten. Der Wanderungssaldo zeigt auf, dass tendenziell eher Haushalte mit geringerem Einkommen, beispielsweise Studierende, in die Stadt Luzern zuziehen. Einkommensstärkere Haushalte, unter anderem Doppelverdienerpaare ohne Kinder («DINKS») oder Familien ziehen hingegen eher weg. Das führt in der Tendenz zu geringeren Steuererträgen der natürlichen Personen.

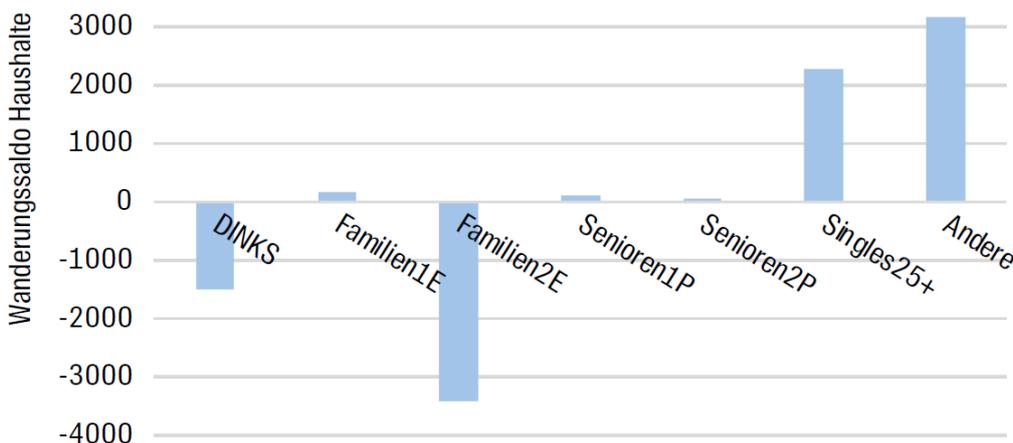


Abb. 2: Kumulierter Wanderungssaldo ab 2018 nach Haushaltstypen Stand 2021, Quelle: Strukturerhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner AG (1E=Einelternfamilien, 2E=Zweielternfamilien, 1P=Einpersonenhaushalt, 2P=Zweipersonenhaushalt, 25+=25 Jahre alt und älter)

Gemäss der Wüest Partner AG wird aktuell die Nachfrage von Paaren oder Familien, die tendenziell grössere Wohnungen bevorzugen, nicht ausreichend bedient. Gerade in diesem Segment mag das Wohnungsangebot aufgrund der geringen Wohnbautätigkeit nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten. Ein knappes Wohnungsangebot schränkt die Mobilität der Haushalte ein. Viele Haushalte verbleiben gemäss Wüest Partner AG beispielsweise in zu grossen oder zu kleinen Wohnungen. Dadurch steigt die Fehlallokation von Wohnungen. Die Preisentwicklung bei den Mietwohnungen wird durch den Nachfrageüberhang zusätzlich verschärft, was insbesondere für einkommensschwächere Haushalte eine erhebliche Belastung darstellt.

**Fazit des Schlussberichts: Viel passenden Wohnraum schaffen**

Die Analyse verdeutlicht, dass die Stadt Luzern vor einigen Herausforderungen steht. Die Wüest Partner AG empfiehlt, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass innerhalb des Wohnungsmixes vermehrt auch grössere und qualitativ hochwertigere Wohnungen von privaten Akteuren erstellt werden können.

<sup>1</sup> Die MS-Region Luzern ist eine von 106 sogenannten «MS-Regionen» (mobilité spatiale) der Schweiz. Die MS-Region Luzern umfasst die Stadt Luzern sowie 21 weitere Gemeinden (zum Beispiel Horw, Malters, Hildisrieden, Meggen, Inwil bis Meierskappel).

Gleichzeitig sollte das Potenzial für eine innerstädtische Verdichtung konsequent genutzt werden, um die Wohnungsproduktion signifikant zu erhöhen. Ein vielfältiger Wohnungsmix ist von zentraler Bedeutung, damit die Stadt den unterschiedlichen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung gerecht wird, eine gute soziale Durchmischung gefördert und eine Ausgrenzung vermieden wird. Insbesondere ist gemäss der Wüest Partner AG eine Priorisierung von Bauprojekten mit Mischnutzungen (Wohn- und Arbeitsflächen) zielführend, da dadurch das Pendleraufkommen reduziert und die Attraktivität der Stadtquartiere erhöht werden kann. Eine «Stadt der kurzen Wege» mit lebenswerten, attraktiven Quartieren erhöht die Lebensqualität für die Bevölkerung und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Eine nachhaltige Mobilität und integrierte Verkehrskonzepte stärken den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr. Öffentliche Verkehrsverbindungen erfüllen nicht nur die Bedürfnisse der Bewohnenden, sondern tragen auch dazu bei, einkommensstarke Haushalte anzuziehen. Gleichzeitig ist es wichtig, die Wirtschafts- und Standortförderung weiterzuentwickeln, auch um weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Einwohnenden zu gewährleisten.

Zusammenfassend erfordert gemäss der Wüest Partner AG eine nachhaltige Stadtentwicklung eine integrative Strategie mit Massnahmen, die Wohnraumpolitik, Stadtentwicklung, Mobilität und Standortförderung miteinander verbinden.

### **Stadt Luzern will vielfältiges Wohnungsangebot gezielt fördern**

Diverse bereits vorliegende städtische Strategien oder Projekte zielen auf die von der Wüest Partner AG dargelegten Handlungsempfehlungen ab. Sie sind entweder umgesetzt, in der Umsetzungsphase oder in Planung. Es sind dies unter anderem das Raumentwicklungskonzept ([Bericht \[B\] 11 vom 25. April 2018](#)), die städtische Wohnraumpolitik ([B+A 15 vom 27. März 2024](#)), die Mobilitätsstrategie ([B+A 7 vom 6. März 2024](#)), die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung, die Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren ([B+A 12 vom 6. März 2024](#)) oder das strategische Wirtschaftsleitbild Stadt Luzern ([B+A 23 vom 17. April 2024](#)).

Es wurde dementsprechend bereits eine Vielzahl von Massnahmen ergriffen, die in die richtige Richtung weisen. Der Stadtrat ist bestrebt, mit der zeitnahen und regelmässigen Abgabe von Baurechten auf städtischen Liegenschaften sowie einem beschleunigten Baubewilligungsverfahren einen eigenen Beitrag zu einem vielfältigen Wohnungsangebot zu leisten und die exzellente Standortqualität und hohe Lebensqualität auch künftig gewährleisten zu können. Weiteres Justierungs- und Beschleunigungspotenzial wird vom Stadtrat geprüft.

#### Beilage:

- Schussbericht Wüest Partner AG vom 3. Februar 2025: «Marktstudie. Ausgewogener Wohnungsmix: Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft»