

# Marktstudie Ausgewogener Wohnungsmix: Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft

Zürich, 3. Februar 2025  
Bericht

Stadt Luzern - Finanzverwaltung / Stadtplanung



Projektnummer intern	125861
Auftraggeber	Stadt Luzern Finanzverwaltung / Stadtplanung Hirschengraben 17 6002 Luzern
Kontaktpersonen	Myrta Lütolf (Finanzverwaltung) Jonas Baum (Stadtplanung)
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Robert Weinert
Bearbeitung	Angelika Brändle Simon Lüthi
Zeitraum	Februar 2024 - Dezember 2024

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 31 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic und Stefan Stute.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Management Summary</b>	<b>4</b>
<b>1 Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Auftrag und Zielsetzung	7
1.3 Vorgehen	7
<b>2 Analyse</b>	<b>8</b>
2.1 Lagefaktoren: Exzellente Standortfaktoren im Vergleich	8
2.2 Nachfragefaktoren: Wohnbedürfnisse gut situierter Haushalte	10
2.3 Schwächeres prognostiziertes Wachstum als Vergleichsstädte	13
2.4 Hoher Steuerertrag pro Quadratmeter Wohnfläche bei Familien	16
2.5 Immobilienmarkt geprägt von zu geringer Wohnungsproduktion	17
2.6 Nationales und internationales Research	20
2.7 Fazit: (Viel) passenden Wohnraum schaffen	21
<b>3 Potenzialermittlung für Stadt Luzern</b>	<b>22</b>
3.1 Entwicklungspotenzial und Wohnraumbedarf	22
3.2 Bauland in Littau, Verdichtungspotenzial am rechten Seeufer	22
3.3 Entwicklungspotenziale und Mikrolage	23
3.4 Durch Aufzonungen weitere Potenziale schaffen	24
<b>4 Handlungsempfehlungen</b>	<b>25</b>
4.1 Workshop-Thesen	25
4.1.1 Wohnungspolitik	25
4.1.2 Wirtschafts- und Standortförderung	25
4.1.3 Stadtentwicklung und Mobilität	26
4.1.4 Soziale und kulturelle Initiativen	26
4.2 Abgeleitete Handlungsempfehlungen	26
4.2.1 Familiengerechter Wohnraum	27
4.2.2 Seniorengerechter Wohnraum	27
4.2.3 Wohnraum für Paarhaushalte	27
4.2.4 Erhöhung der Wohnproduktion und Mischnutzung	27
4.2.5 Siedlungsentwicklung nach Innen	27
4.2.6 Entwicklung der «15-Minuten-Quartiere» und Superblocks	28
4.2.7 Förderung sozialer Durchmischung:	29
4.2.8 Verkehrsberuhigte Quartiersentwicklung und Grünraum:	29
4.2.9 Integriertes Verkehrskonzept:	29
4.3 Synthesekarte	30
4.4 Fazit	31
<b>Anhang 1: Sinus-Geo-Milieus</b>	<b>33</b>
<b>Anhang 2: Glossar</b>	<b>34</b>

## Management Summary

Die Stadt Luzern steht vor der Herausforderung, ihre Steuerkraft durch gezielte Massnahmen zu stärken und breiter abzustützen. Während der Anteil der Steuereinnahmen natürlicher Personen relativ betrachtet seit 2019 deutlich gesunken<sup>1</sup> ist, stieg der Anteil der juristischen Personen dagegen stark an. Diese Verschiebung führt zu einer erhöhten Abhängigkeit von wenigen grossen Unternehmen und gefährdet aufgrund der Volatilität dieser Einnahmen die finanzielle Stabilität der Stadt.

### Ausgangslage und Analyse

- **Schwaches Wachstum der Steuerkraft natürlicher Personen:** Seit 2018 bleibt das Wachstum der Steuerkraft natürlicher Personen hinter den Erwartungen zurück und ist im regionalen Vergleich schwächer als in umliegenden Agglomerationsgemeinden wie Horw und Meggen.
- **Wohnraumpolitik und Steuereinnahmen sind eng verknüpft:** Die Wohnungsgrössen und -eigenschaften spielen eine entscheidende Rolle bei der Attraktivität für finanzkräftige Haushalte. Gleichzeitig strebt die Stadt eine Senkung des Wohnflächenverbrauchs an, was im Widerspruch zu den Bedürfnissen dieser Zielgruppe stehen kann.
- **Standortfaktoren:** Luzern bietet exzellente Standortqualitäten mit hoher Lebensqualität, guter Erreichbarkeit und attraktiver Infrastruktur. Dennoch ist das Bevölkerungswachstum geringer als in vergleichbaren Städten aufgrund der geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren.
- **Nachfragefaktoren:** Gut situierte Haushalte suchen nach grösseren, hochwertigen Wohnräumen an bevorzugten Lagen. Die Stadt Luzern weist jedoch ein Defizit an solchen Wohnangeboten auf.
- **Immobilienmarkt:** Die Wohnungsproduktion in Luzern ist hinter derjenigen der umliegenden Gemeinden zurückgeblieben. Es besteht eine Knappheit an geeignetem Wohnraum für einkommensstarke Haushalte.

### Zielsetzung

Die Dienstabteilungen Stadtplanung (SPL) und Finanzverwaltung (FV) wurden beauftragt, zu prüfen, wie ein ausgewogener Wohnungsmix zur Stärkung der Steuerkraft natürlicher Personen beitragen kann, ohne die Ziele der Nachhaltigkeit und Gemeinnützigkeit zu vernachlässigen.

### Handlungsempfehlungen

1. **Erhöhung der Wohnungsproduktion:** Förderung des Baus von grösseren, familiengerechten Wohnungen sowie hochwertigen Wohneinheiten für Paare ohne Kinder und kleinere Wohnungen für ältere Menschen.
2. **Anpassung der Wohnraumpolitik:** Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsmixes, der die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen berücksichtigt und soziale Durchmischung fördert.

---

<sup>1</sup> Der Anteil der direkten Steuern der natürlichen Personen am gesamten Fiskalertrag hat sich im Zeitraum von 2019 bis 2023 von 73 Prozent auf 59 Prozent reduziert.

3. **Förderung von «15-Minuten-Quartieren»:** Schaffung von Stadtteilen, in denen alle wichtigen Einrichtungen innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind, um die Lebensqualität zu erhöhen und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.
4. **Entwicklung verkehrsberuhigter und grüner Quartiere:** Verbesserung der Attraktivität von Stadtteilen durch Verkehrsberuhigung und Ausbau von Grünflächen.
5. **Integriertes Verkehrskonzept:** Förderung nachhaltiger Mobilität durch Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie von Fahrrad- und Fusswegen. Umsetzung zentraler Infrastrukturprojekte wie des Durchgangsbahnhofs.
6. **Aufwertung von Aussenquartieren:** Gezielte Massnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität in weniger zentral gelegenen Quartieren, einschliesslich sozialer und kultureller Initiativen.
7. **Vertikale Stadtentwicklung:** Nutzung von Aufzonungen und Anpassungen der Bau- und Zonenordnung, um zusätzliches Entwicklungspotenzial durch Innenverdichtung zu schaffen und Investitionen zu fördern.

Die Stadt Luzern muss eine integrative Strategie verfolgen, die Wohnraumpolitik, Stadtentwicklung, Mobilität und Standortförderung miteinander verbindet. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen kann Luzern seine Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort steigern, finanzkräftige Haushalte anziehen und damit die Steuerkraft nachhaltig stärken. Gleichzeitig werden die Ziele der sozialen Durchmischung, Nachhaltigkeit und Lebensqualität für alle Einwohnerinnen und Einwohner gefördert.

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern steht vor der Herausforderung, ihre Steuerkraft durch gezielte Massnahmen zu stärken und breiter abzustützen. Der Anteil der direkten Steuereinnahmen natürlicher Personen am Fiskalertrag ist 2023 gegenüber 2019 deutlich gesunken, im Gegensatz dazu stieg der Anteil juristischer Personen, was zu einer Verschiebung der Einnahmestruktur geführt hat. Allerdings sind diese Erträge volatil und von wenigen grossen Unternehmen abhängig, was die Finanzstabilität der Stadt gefährdet. Das Wachstum der Steuerkraft natürlicher Personen bleibt aber schon seit 2018 in einem regionalen Vergleich mit den umliegenden Agglomerationsgemeinden hinter den Erwartungen zurück. Die Pro-Kopf-Steuereinnahmen stiegen zwischen 2005 und 2022 um 19%, während sie im Agglomerationsgürtel um 27% und im Agglomerationskern um 21% wuchsen (Abbildung 1).

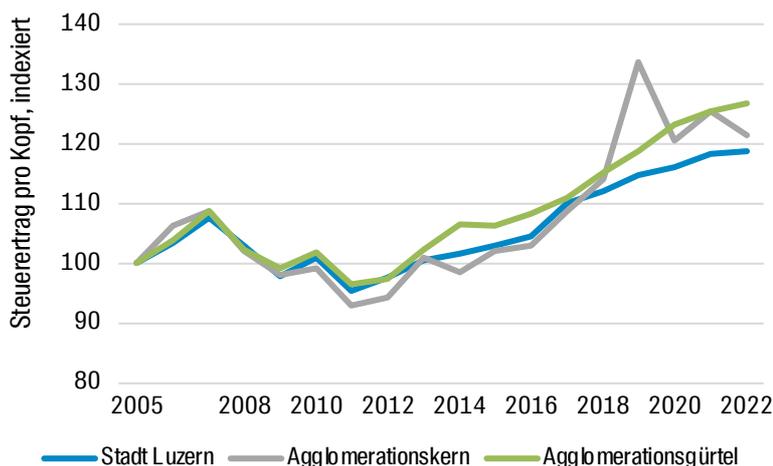


Abbildung 1  
 Indexierte Entwicklung  
 Steuerertrag natürlicher  
 Personen Pro-Kopf  
 Basisjahr 2005 = 100  
 Daten bei Berichterstellung  
 für diesen Indikator nur bis  
 2022 verfügbar.

Quelle: LUSTAT

Ein genauerer Blick auf die Nachbargemeinden zeigt, dass sich bei der Steuerkraft natürlicher Personen insbesondere die Gemeinden Horw und Meggen seit 2018 überdurchschnittlich entwickelt haben (Wachstum Steuererträge Meggen +16%, Horw +22% bis 2021, aber mit grossem Rückgang 2022). Für finanzkräftige Haushalte spielen verschiedene Faktoren bei der Wohnortwahl eine wichtige Rolle. Neben Standortqualitäten sind auch Wohnungseigenschaften wie unter anderem die Wohnungsgrösse entscheidend. Die hat auch einen Einfluss auf den Wohnflächenverbrauch, der gemäss den Stossrichtungen im Controllingbericht «Städtische Wohnraumpolitik IV» eigentlich gesenkt werden sollte<sup>2</sup>.

Steuereinnahmen und Wohnraumpolitik sind eng miteinander verknüpft. Hier spielen Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle: Eine hohe Wohnattraktivität und ein passendes Wohnangebot sind entscheidend, um den finanzkräftigen Haushalten langfristig einen Anreiz zu bieten, in der Stadt zu bleiben oder sich dort niederzulassen. Sollte dies nicht gelingen, besteht die Gefahr, dass finanzstarke Haushalte in das Umland abwandern und sich die Steuerkraft der Stadt weiterhin unter den Erwartungen entwickelt.

<sup>2</sup> [https://www.stadtluzern.ch/\\_docn/5063329/BA\\_15\\_vom\\_27.\\_Maerz\\_2024.pdf](https://www.stadtluzern.ch/_docn/5063329/BA_15_vom_27._Maerz_2024.pdf)

## 1.2 Auftrag und Zielsetzung

Vor diesem Hintergrund haben die Dienstabteilungen Stadtplanung (SPL) und Finanzverwaltung (FV) den Auftrag erhalten, im Rahmen eines Projekts zu überprüfen, wie ein ausgewogener Wohnungsmix zur Stärkung der Steuerkraft natürlicher Personen der Stadt Luzern beitragen kann. Die Fragestellungen des Projektes gehen dabei weit über die reine Wohnraumbereitstellung hinaus. Im Fokus der Untersuchung stehen gute Rahmenbedingungen und gezielte Massnahmen, die darauf abzielen, eine nachhaltige Entwicklung zu fördern und die Wohn- sowie Standortqualität zu steigern, sowie ein passendes Wohnangebot, das zu einer positiven Entwicklung der Steuererträge natürlicher Personen beitragen kann. Die Ziele des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden dabei nicht in Frage gestellt – bis 2037 soll mindestens 16% des Wohnungsbestands in der Stadt Luzern nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden.

## 1.3 Vorgehen

Die Projektbearbeitung wird in die zwei Arbeitsschritte «Analyse» und «Potenzialermittlung und Handlungsempfehlungen» aufgeteilt. Die für die Fragestellung relevanten Wohnbedürfnisse von Bevölkerungsgruppen mit überdurchschnittlichem Einkommen werden im Analyseteil untersucht und den Standortqualitätsmerkmalen der Stadt Luzern und der zugehörigen Agglomeration gegenübergestellt. Weiter wird der Zusammenhang zwischen Wohnungstyp, Wohnfläche und Steuerertrag anhand von Analysen aufgezeigt. Dadurch wird die Basis geschaffen, um der Stadt Luzern für die weitere Vertiefung der Thesen und für die Evaluierung der nächsten Handlungsschritte einen fundierten Überblick zu verschaffen.

Die gewonnenen Erkenntnisse werden anschliessend auf das verfügbare Potenzial in der Stadt Luzern angewandt und Handlungsempfehlungen für die Stadt formuliert. Die Handlungsansätze stehen in diesem Studienbericht im Fokus. Dabei werden mögliche Steuerungsmöglichkeiten zur Optimierung der Wohn- und Standortqualitäten für finanzstärkere Bevölkerungsgruppen in der Stadt Luzern aufgezeigt und diskutiert. Andererseits beinhalten die Handlungsempfehlungen auch eine mögliche Aktivierung des Zukunftspotenzials von konkreten geografischen Gebieten in der Stadt Luzern. Da es von zentraler Bedeutung ist, die verschiedenen Ansätze zur nachhaltigen Entwicklung der Steuererträge mit der städtischen Zielsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung<sup>3</sup> in Einklang zu bringen, fliessen diese in die Beurteilung mit ein. Auch die Klima- und Energiestrategie der Stadt Luzern formuliert weitere Ansprüche, die in die Handlungsempfehlungen einfliessen sollen.

Basierend auf diesen Vorarbeiten wurden an zwei Workshops mögliche Handlungsempfehlungen mit dem Projektteam evaluiert und priorisiert. Diese konkreten Handlungsempfehlungen sind das Produkt dieser Studie. Diese sollen der Stadt Luzern helfen, ihre Steuerkraft langfristig zu stärken, ohne dabei die Ziele der Nachhaltigkeit und Gemeinnützigkeit aus den Augen zu verlieren. Die Erkenntnisse werden im folgenden Abschlussbericht zusammengefasst. Dieser wird dem Stadtrat im Rahmen des Januar-Seminars 2025 vorgelegt.

---

<sup>3</sup> Gemäss dem Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern wird angestrebt, den Wohnflächenverbrauch pro Person zu reduzieren, wobei eine Richtgrösse von 35 m<sup>2</sup> pro Person in Neubauwohnungen festgelegt wurde.

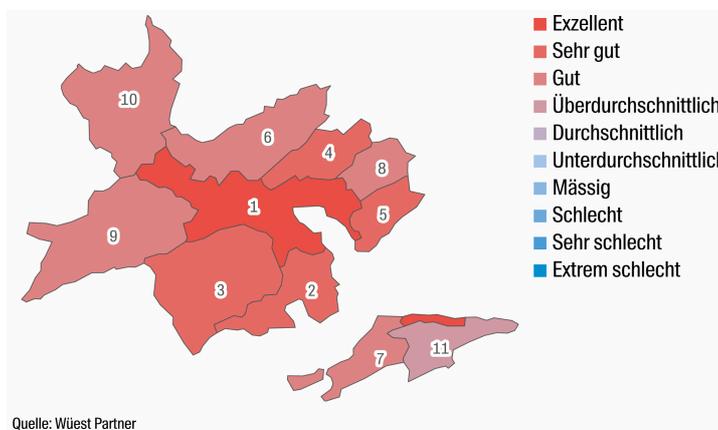
## 2 Analyse

In diesem Kapitel werden verschiedene relevante Standort- und Nachfragefaktoren beleuchtet. Dazu werden Daten zur Gemeindeattraktivität, Bevölkerungsschichten, Wohnpräferenzen, Demographie sowie Erreichbarkeit und Immobilienmarkt vorgestellt. Dabei wird der Fokus auf die Stadt Luzern und wenige Agglomerationsgemeinden gelegt.

### 2.1 Lagefaktoren: Exzellente Standortfaktoren im Vergleich

#### Stadt Luzern mit hoher Lebensqualität

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner für Mietwohnungen, aber auch Eigentumswohnungen, gilt die Stadt Luzern als Ort mit exzellenter Standortqualität. Gründe dafür sind die sehr gute Erreichbarkeit, die hochwertige Infrastruktur und die attraktive Lage am See. Diese Faktoren sind ausschlaggebend für die hohe Lebensqualität, die Luzern auszeichnet. Besonders hervorzuheben sind die innerstädtischen Gebiete - insbesondere das Zentrum und die seenahen Lagen - die als die besten Wohngegenden gelten. Die Steuerbelastung ist in der Stadt Luzern zwar etwas höher als in den umliegenden Gemeinden, ist jedoch im nationalen Vergleich immer noch sehr attraktiv.



Region	Rating
> 1 Luzern	4.8 Exzellent
2 Horw	4.4 Sehr gut
3 Kriens	4.4 Sehr gut
4 Ebikon	4.3 Sehr gut
5 Meggen	4.3 Sehr gut
6 Emmen	4.1 Gut
7 Stansstad	4.0 Gut
8 Adligenswil	3.9 Gut
9 Malters	3.9 Gut
10 Neuenkirch	3.8 Gut

Abbildung 2  
Mietwohnungen:  
Standort- und Marktrating  
Gesamtrating,  
Stadt Luzern und Umgebung

Stand: 1. Halbjahr 2024  
Quelle: Wüest Partner

Im Vergleich zu den beiden Nachbargemeinden Horw und Meggen, die in den letzten Jahren ein deutliches Wachstum der Steuerkraft verzeichneten, zeigt der Gemeinderatingvergleich, dass die Stadt Luzern aufgrund ihres hochwertigen

Standortprofils weiterhin deutlich besser positioniert ist.

Auch im schweizweiten Städteranking von Wüest Partner zeigt sich die hohe Lebensqualität, welche die Stadt Luzern bietet - sie belegt den siebten Platz hinsichtlich der Lebensqualität unter allen Schweizer Städten. Besonders gut schneidet die Stadt in den Bereichen Arbeitsmarkt, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der Steuerattraktivität ab. Allerdings erhält Luzern in Bezug auf das wenig dynamische Bevölkerungswachstum und die Wohnungsmarktdynamik Abzüge. Gegenüber den Peers des schweizweiten Städterankings rangiert Luzern hinter Winterthur (Nähe zum Arbeitsmarkt Zürich) und Basel (hohe Einwohnerzahl). St. Gallen und Biel liegen aufgrund der schwächeren Bevölkerungsdynamik, der tieferen Kaufkraft und Steuerattraktivität zudem im Fall der Stadt Biel der hohen Sozialhilfequote hinter Luzern.

**Exquisite Lagen entlang des Seeufers und in der Innenstadt**

Innerhalb der Stadt Luzern zeigt sich, dass gewisse Lagefaktoren einen erheblichen Einfluss auf die Standortqualität einer Liegenschaft haben. Zu den wichtigen Lagefaktoren innerhalb der Stadt Luzern zählen Seesicht, Bergsicht, Distanz zum See, Sonnenscheindauer im Winter sowie Lärmemissionen. Innerhalb eines Quartiers hingegen sind insbesondere Lagefaktoren wie die Distanz zum Quartierszentrum, Schulen/KIGA, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Anbindung und ebenfalls Lärmemissionen wichtig. Das Mikrolagenrating fällt somit besonders gut bis exzellent für Eigentumswohnungen (aber auch Mietwohnungen oder Einfamilienhäuser) entlang des rechten und linken Seeufers sowie im Stadtkreis am rechten Reussufer aus (Abbildung 3). Das hier dargestellte Mikrolagenrating macht die Lagen innerhalb der Stadt Luzern vergleichbar (aber macht keinen überregionalen Vergleich).

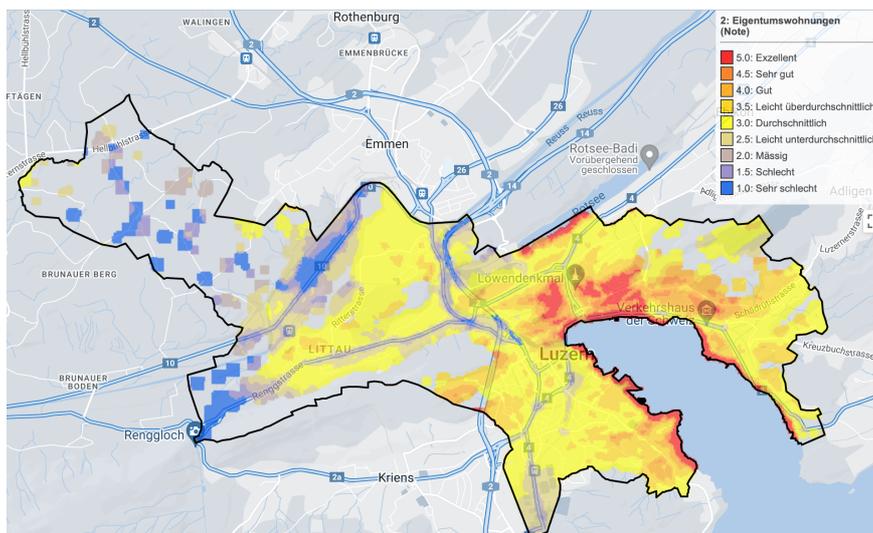


Abbildung 3

Mikrolagenrating am Beispiel für Eigentumswohnungen für die Stadt Luzern.

Stand: 2024

Quelle: Wüest Partner

**Bereits geringe Steuerbelastung**

Während die Steuerbelastung für mittlere Einkommen auch in einem schweizweiten Vergleich wettbewerbsfähig ist, hat Luzern im direkten Vergleich mit Meggen und Horw eine höhere Steuerbelastung. Bis zu einem Einkommen von CHF 300'000 dürften aber die Unterschiede in den Steuersätzen zu gering sein, als dass diese bei einem Umzug ausschlaggebend für die Wohnortwahl wären.

Vielmehr dürften andere Gründe wie die Verfügbarkeit von passendem Wohnraum (Grösse, Standard, Wohneigentum) eine Rolle spielen.

In der Stadt Luzern wurde der Steuerfuss für das Jahr 2024 um eine Zwanzigstel-Einheit auf 1.65 gesenkt (von 1.70). Für einen Haushalt mit CHF 300'000 Einkommen und einem Vermögen von CHF 3 Millionen bedeutet diese Steuersenkung eine Reduktion des Steuerbetrages um rund CHF 800.

## 2.2 Nachfragefaktoren: Wohnbedürfnisse gut situierter Haushalte

### Luzern ist bei zahlungskräftigen Haushalten beliebt

Die Sinus-Milieus<sup>4</sup> spielen eine zentrale Rolle für die Bevölkerungsstruktur Luzerns. In vielen Aspekten zeigt sich Luzern vergleichbar mit anderen mittelgrossen und grossen Städten. So ist der Anteil der «Performer» und «digitalen Kosmopoliten» über dem schweizweiten Durchschnitt, während die bürgerliche Mitte leicht untervertreten ist.

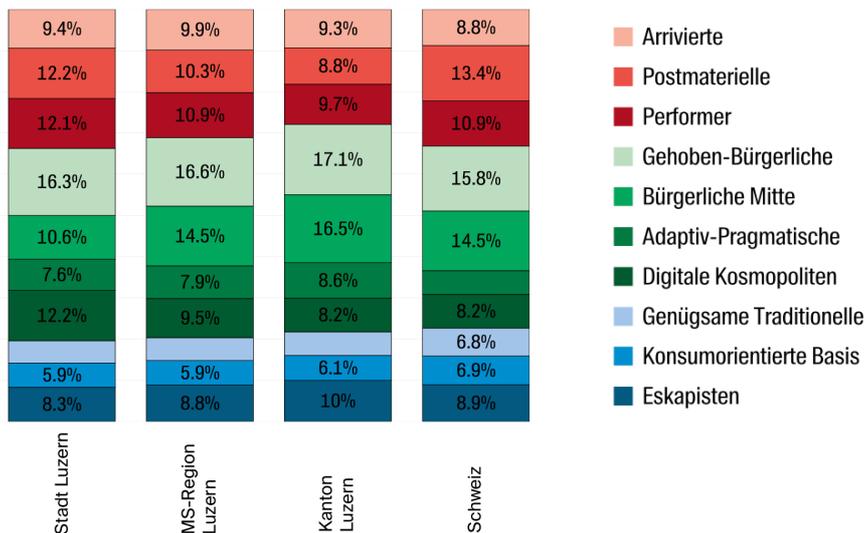


Abbildung 4  
Sinus-Geo-Milieus nach Typ  
im Vergleich Stadt Luzern,  
MS-Region Luzern, Kanton  
Luzern, Schweiz

Stand: 30.04.2024  
Quelle: Sinus-Geo-Milieus®,  
Darstellung Wüest Partner

### Oberschicht bevorzugt innerstädtische und See-Lagen

Rund 35 % der Suchabos von Wohnungssuchenden in der Stadt Luzern stammen von Personen aus den Milieus der «Arrivierten», «Postmaterielle» und «Performer», welche zusammen die Zielgruppe «Oberschicht» stellen. Dies ist ein starkes Indiz dafür, dass die Stadt Luzern bei zahlungskräftigen Haushalten hoch im Kurs steht und diese auch nach Wohnraum in der Stadt Luzern suchen. Mit diesem Anteil von 35% der Oberschicht an allen Milieutypen schneidet die Stadt Luzern im Gemeindevergleich (Abbildung 5) gut ab. Unter Einbeziehung der «Gehoben-Bürgerliche» und der «bürgerlichen Mitte» fällt Luzern jedoch leicht zurück und weist geringfügig niedrigere Anteile auf als die Nachbargemeinden Weggis und Meggen.

Die Zielgruppe Oberschicht findet man besonders häufig in den Quartieren am rechten Seeufer, in der Innenstadt sowie im Kreis «Rechtes Reussufer». Sie bevorzugt zudem zentrale Lagen am See und in der Innenstadt (Abbildung 6). Die

<sup>4</sup> Gesellschafts- und Zielgruppentypologie, die Menschen nach Lebensauffassungen, Werthaltungen und sozialer Lage in Gruppen «Gleichgesinnter» zusammenfasst.

Mittelschicht bestehend aus «Gehoben-Bürgerliche», «Bürgerliche Mitte», «Adaptiv Pragmatische» und «Digitale Kosmopoliten» hingegen konzentriert sich eher auf Littau und das linke Reussufer. Am linken Seeufer zeigen sich kleinräumige Unterschiede: Während die direkten Seelagen überwiegend von der Oberschicht bewohnt werden, sind die etwas weiter vom See entfernten Lagen vor allem durch die Mittelschicht geprägt. Die Unterschicht ist vor allem an weniger attraktiven Lagen, wie Littauerberg und Reussbühl, anzutreffen (vgl. Kapitel 2.1 – Exquisite Lagen entlang des Seeufers und in der Innenstadt).

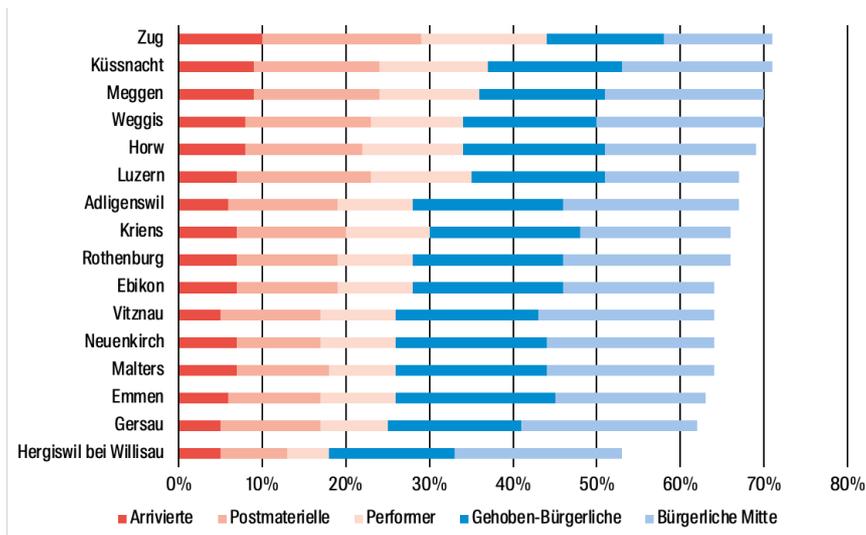


Abbildung 5  
Gemeindevergleich:  
Aktuelle Nachfrage der  
Zielgruppen-Milieus  
  
Stand: 30.04.2024  
Quelle: Sinus-Geo-Milieus®,  
Darstellung Wüest Partner

Es zeigt sich also nicht überraschend, dass die Oberschicht im Gegensatz zu anderen Haushaltsmilieus besonders an bereits etablierten, hochwertigen Wohnlagen interessiert ist. Daraus ergibt sich ein Handlungsansatz: Die Schaffung von Wohnangeboten für einkommensstarke Zielgruppen könnte unter anderem auf diese Lagen fokussiert werden, um die Nachfrage optimal zu bedienen.

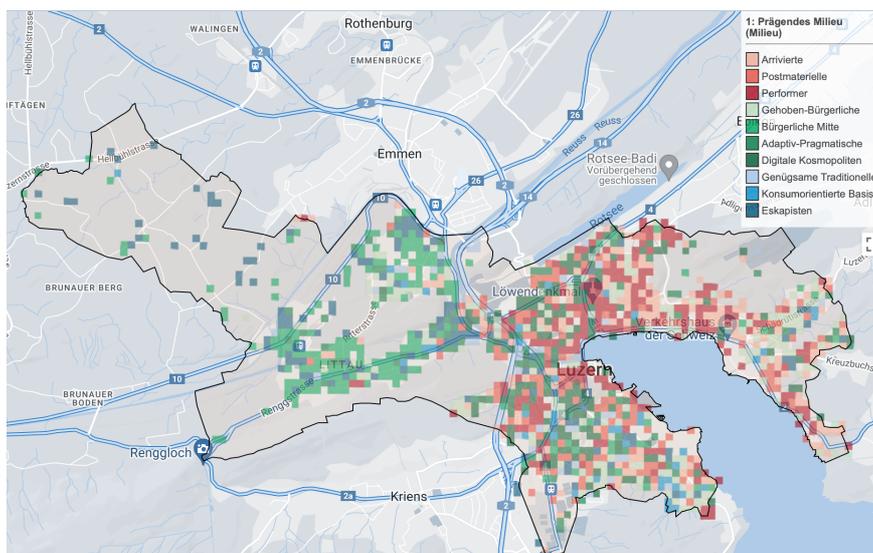


Abbildung 6  
Sinus-Geo-Milieus  
Gemeinde Luzern  
  
Stand: 30.04.2024  
Quelle: Sinus-Geo-Milieus®,  
Darstellung Wüest Partner

### Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindung am wichtigsten

Die Resultate in diesem Unterkapitel basieren auf der Haushaltsbefragung «Immo-Barometer»<sup>5</sup> von Wüest Partner. Diese zeigt unter anderem, dass sowohl Mietende als auch Eigentümerinnen und Eigentümer mit mehr als CHF 10'000 Haushaltseinkommen zentralere Lagen innerhalb der Gemeinde bevorzugen (Abbildung 7). Diese Präferenz ist ausgeprägter als bei Haushalten mit einem tieferen Haushaltseinkommen. In der Regel haben die Haushalte mit höherem Einkommen sehr ähnliche Ansprüche an eine neue Wohnung oder ein neues Haus wie die übrigen Befragten. Öffentliche Verkehrsanbindung, kurze Arbeitswege und geringer Umgebungslärm sind für diese Zielgruppe wichtiger als für einkommensschwächere Haushalte. Eigentümerinnen und Eigentümer mit Kindern legen besonderen Wert auf Kinderfreundlichkeit und die Nähe zu Schulen. Interessanterweise spielt der Steuerfuss nur eine untergeordnete Rolle. Bei der Objektauswahl sind die höheren Einkommensgruppen insgesamt anspruchsvoller und es finden sich die grössten Abweichungen in jenen Kriterien, die über alle Befragten hinweg als eher unwichtig erachtet wurden.

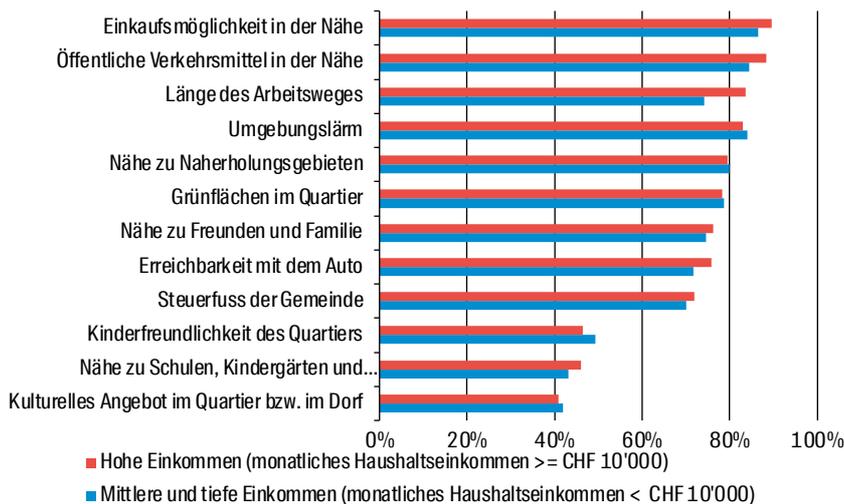


Abbildung 7  
Wichtigkeit von Umfeldfaktoren basierend auf der repräsentativen Haushaltsbefragung «Immo-Barometer», nur Mieter

Stand: 2023  
Quelle: Wüest Partner

### Wohnungsgrösse wichtiger als Architektur

Darüber hinaus zeigt sich, dass wohlhabende Haushalte grösseren Wohnraum und mehr Zimmer bevorzugen. Dies verdeutlicht, dass Haushalte mit höherem Einkommen auch mit einem höheren Flächenverbrauch einhergehen. Erwartungsgemäss legen Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen mehr Wert auf Faktoren, die zwar praktisch und komfortverbessernd erscheinen, aber nicht zwingend notwendig sind (Abbildung 8). So legen sie spürbar häufiger Wert auf ein zusätzliches Badezimmer aber auch auf die Ästhetik und die Architektur des Gebäudes. Weiter auffallend ist, dass die Haushalte mit höheren Einkommen deutlich öfter einen eigenen Parkplatz als bedeutend oder sogar ausschlaggebend bei der Wohnungswahl erachten als die Haushalte mit niedrigem Einkommen. Dies gilt sowohl für die Mietenden als auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Erwartungsgemäss sind Personen mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von mehr als CHF 10'000.- etwas weniger preissensitiv.

<sup>5</sup> Der «Immo-Barometer» ist eine gesamtschweizerische Umfrage zu den Themen Wohnzufriedenheit und Wohnbedürfnisse. Dabei werden jeweils rund 1000 repräsentativ ausgewählte Haushalte in der deutsch- und französischsprachigen Schweiz ausführlich zur aktuellen Wohnsituation und zu allfälligen Veränderungsabsichten befragt.

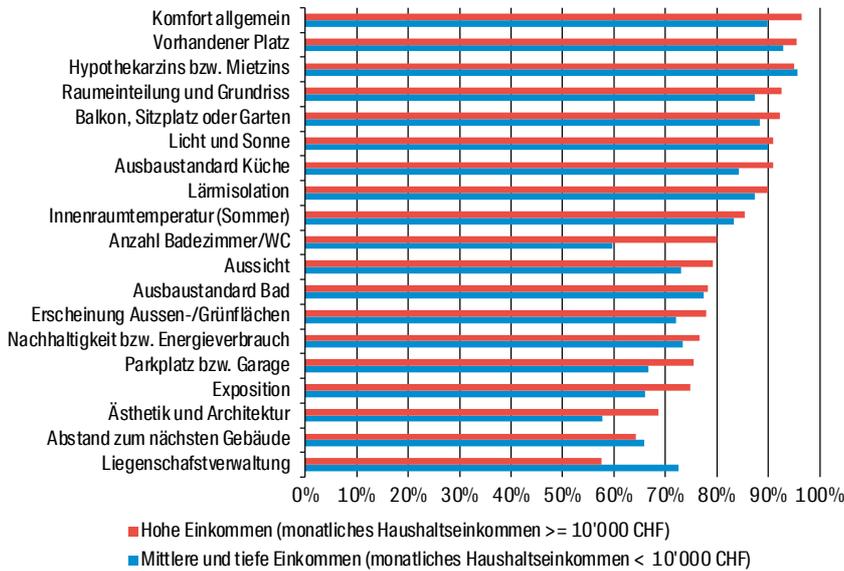


Abbildung 8  
Wichtigkeit von Objektfaktoren basierend auf der repräsentativen Haushaltsbefragung «Immo-Barometer», nur Mieter

Stand: 2023  
Quelle: Wüest Partner

Die vorliegende Analyse der Präferenzen stützt sich auf Befragungsdaten aus einer repräsentativen Stichprobe und stützt sich daher auf grundsätzlich zuverlässige und aussagekräftige Daten. Allerdings erlaubt das Design der Fragestellung keine klare Aussage darüber, ob und in welchem Ausmass Wohlhabende bereit sind, zugunsten bestimmter Ausstattungs- oder Lagemerkmale auf Wohnfläche zu verzichten (relative Tradeoffs). Die Ergebnisse sind daher nur als tendenzielle Beobachtungen zu verstehen. Zudem wird die Nachfrage nach Wohnfläche stark von weiteren Faktoren beeinflusst, wie individuellen Lebensstilen, der Lebensphase und regionalen Marktbedingungen.

### 2.3 Schwächeres prognostiziertes Wachstum als Vergleichsstädte

Die Bevölkerungsprognosen für Luzern zeigen, dass die Stadt bis 2035 voraussichtlich weniger stark wachsen wird als vergleichbare Städte wie Zug oder Winterthur. Wüest Partner geht von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.75% aus, was unter dem kantonalen Durchschnitt von 0.9% liegt.

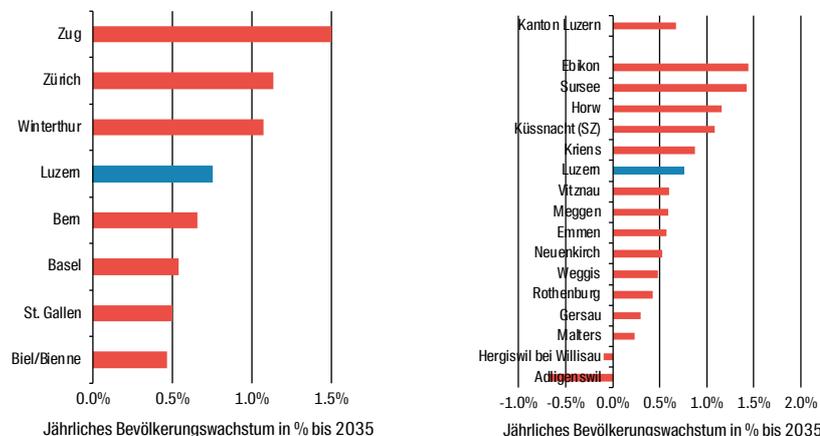


Abbildung 9  
Bevölkerungswachstum bis 2035 pro Gemeinde im Vergleich mit Peers und dem Kanton Luzern insgesamt

Stand: 2023  
Quelle: Wüest Partner

### Verteilung Einkommen Stadt Luzern

Die Einkommensverteilung in der Stadt Luzern unterteilt nach Wohneigentumsart zeigt, dass die Mehrheit der Haushalte in einem Mietverhältnis steht. Die Mehrheit

der Haushalte weist eine Haushaltseinkommen von CHF 50'000 bis 100'000 auf. Rund 30% der Mietenden gehören zu dieser Einkommensklasse. Es zeigt sich jedoch, dass in den höheren Einkommensklassen der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum etwas stärker vertreten ist. So haben 10% der Einfamilienhausbesitzer ein Haushaltseinkommen von CHF 200'000 bis CHF 250'000, während es bei den Mietern nur etwa 5% sind (Abbildung 10).

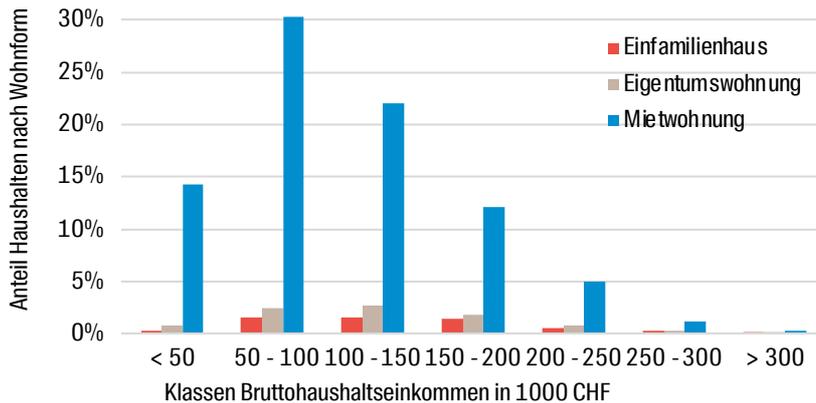


Abbildung 10  
Verteilung Bruttohaushaltseinkommen Stadt Luzern nach Wohnform

Stand: 2023  
Quelle: Strukturhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

### Umzugsverhalten

Der insgesamt positive Wanderungssaldo für die Stadt Luzern (+ 900 Haushalte im Zeitraum 2018 - 2021) beruht auf Zuzügen aus eher kleineren Gemeinden, während in einigen Nachbargemeinden ein negativer Wanderungssaldo zu beobachten ist. Ein negativer Saldo bedeutet, dass mehr Haushalte in diese Gemeinden weg- als zuziehen. Eine detaillierte Analyse des Umzugsverhaltens mit einzelnen Gemeinden zeigt, dass die Haushalte aus der Stadt Luzern meist in angrenzende Gemeinden abwandern und tendenziell eher aus dem Entlebuch zugezogen wird.

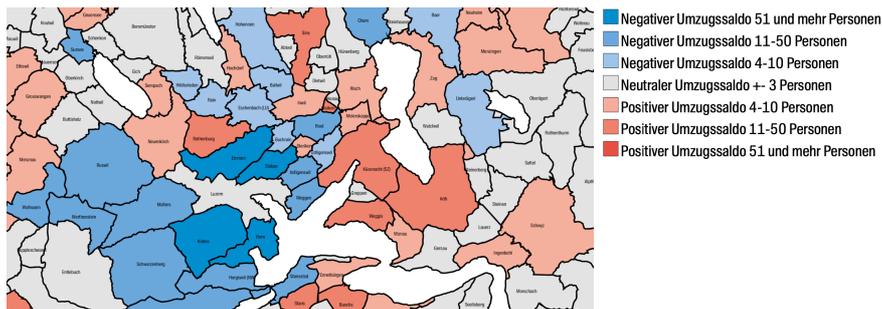


Abbildung 11  
Umzugssaldo aus Sicht der Stadt Luzern mit jeder einzelnen Gemeinde

Stand: 2021  
Quelle: Strukturhebung BFS

Die Steuern spielen offenbar nur eine untergeordnete Rolle. So befinden sich unter beliebten Wegzugsgemeinden Kriens oder auch die Stadt Zürich mit höheren Steuerfüssen an vorderster Stelle (Abbildung 12).

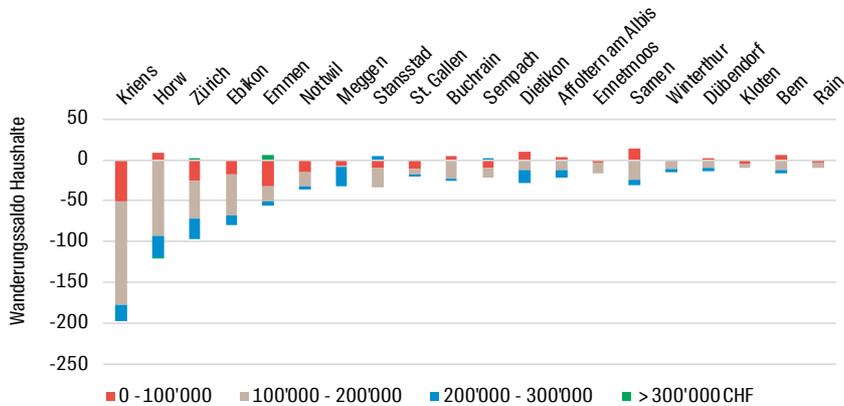


Abbildung 12  
Wanderungssaldo für die 20 Gemeinden mit dem negativsten Saldo aus der Sicht der Stadt Luzern (beliebteste Wegzugsgemeinden) differenziert nach Bruttoeinkommensklassen.

Stand: 2021  
Quelle: Strukturhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

Der positive relative Wanderungssaldo in der Kategorie «Singles25+» und insbesondere «Andere» (Wohngemeinschaften und Übrige Haushaltstypen) zeigt, dass Haushalte mit geringerem Einkommen, wie beispielsweise Studierende, in die Stadt Luzern zuziehen (Abbildung 13). Paare, die zusammenziehen oder wegen Familienzuwachses eine grössere Wohnung benötigen, suchen oft ausserhalb der Stadt nach Wohnraum.

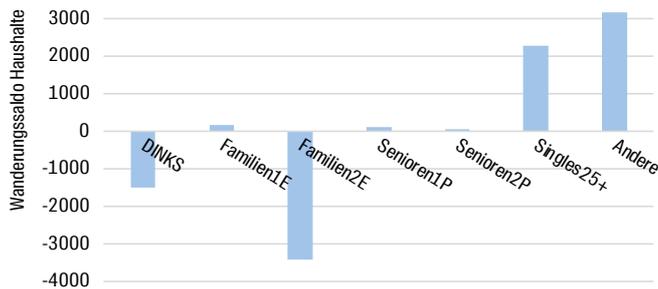


Abbildung 13  
Kumulierter Wanderungssaldo ab 2018 nach Haushaltstypen.

Stand: 2021  
Quelle: Strukturhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

Paarhaushalte verfügen durchschnittlich über ein höheres Einkommen als Einpersonenhaushalte, weshalb insbesondere Besserverdienende mit einem Einkommen von über CHF 150'000 pro Jahr häufiger wegziehen und deren Wegzugswahrscheinlichkeit relativ betrachtet höher ist (Abbildung 14). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass einkommensschwächere Gruppen wie Studierende eher zuziehen, während einkommensstarke Haushalte (über CHF 150'000) die Stadt verlassen, was zu geringeren Steuererträgen führen kann.

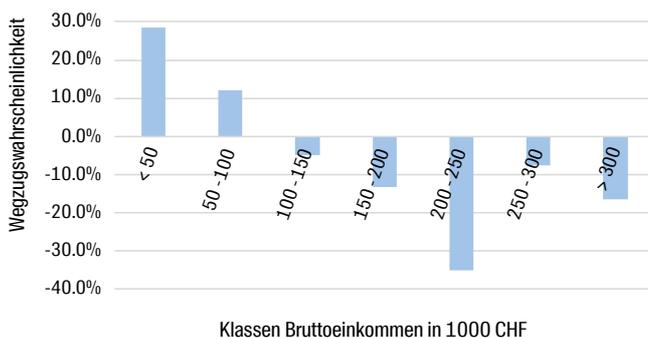


Abbildung 14  
Relative Wegzugswahrscheinlichkeit basierend auf Wanderungssaldo 2018-2021 nach Einkommensklasse in Tausend CHF.

Stand: 2021  
Quelle: Strukturhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

### 2.4 Hoher Steuerertrag pro Quadratmeter Wohnfläche bei Familien

Mieter generieren interessanterweise 14 % mehr Steuererträge pro Quadratmeter Wohnfläche als Eigentümer (Genossenschafter 3%), und dies ist teilweise auf den höheren Wohnflächenverbrauch der Eigentümer, aber auch den hohen Anteil an Pensionären unter den Eigentümern zurückzuführen (Abbildung 16). Der höchste Steuerertrag pro Quadratmeter Wohnfläche stammt von Einpersonenhaushalten unter 65 Jahren. Paare mit und ohne Kinder generieren weniger Steuerertrag pro Quadratmeter im Vergleich zu Singles, aber mehr als Senioren (Vermögenssteuern sind hier nicht berücksichtigt, nur Einkommenssteuern und Eigenmietwert). Für DINKS (Dual Income No Kids) sind die Steuererträge pro Quadratmeter Wohnfläche lediglich 12 % höher als für Familien. Unter Einbeziehung von Kosten für Familien und ältere Personen (z. B. Bildung oder Gesundheitsversorgung) könnte das Ergebnis anders ausfallen. Grundsätzlich steigt aber der Steuerertrag pro Quadratmeter mit dem Haushaltseinkommen, durchschnittlich beträgt dieser CHF 115 und steigt bei Einkommen über CHF 300'000 auf CHF 317 pro Quadratmeter Wohnfläche an.

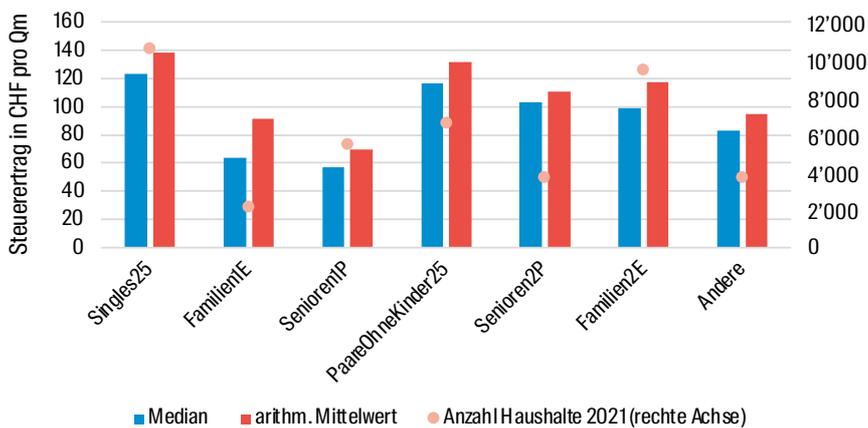


Abbildung 15  
Steuerertrag pro m² Wohnfläche nach Haushaltstypen.

Stand: 2021  
Quelle: Strukturerhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

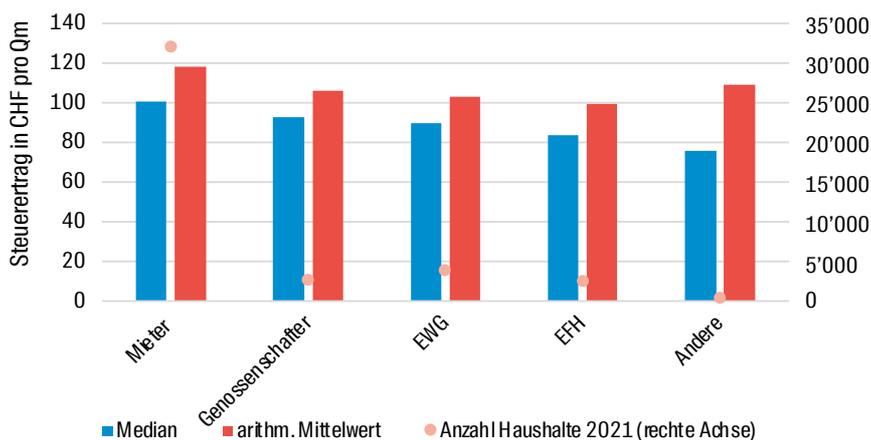


Abbildung 16  
Steuerertrag pro m² Wohnfläche nach Bewohnertyp.

Stand: 2021  
Quelle: Strukturerhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

Während in der Stadt Luzern die Wohnfläche in Quadratmetern über die unterschiedlichen Einkommensklassen relativ gleichmässig verteilt ist, zeigt sich in der Gemeinde Horw eine erhöhte Variabilität. Insbesondere in der höheren Einkommensklasse von CHF 200'000 bis 250'000 beanspruchen die Haushalte mehr Wohnfläche (gemessen in Quadratmetern) als andere Haushalte (Abbildung 17). In Kombination mit den Steuererträgen pro Quadratmeter ergibt sich ein komplexes Bild: Zwar generieren Mieter mehr Steuereinnahmen pro Quadratmeter als

Eigentümer, jedoch steigt der Steuerertrag tendenziell mit dem Haushaltseinkommen.

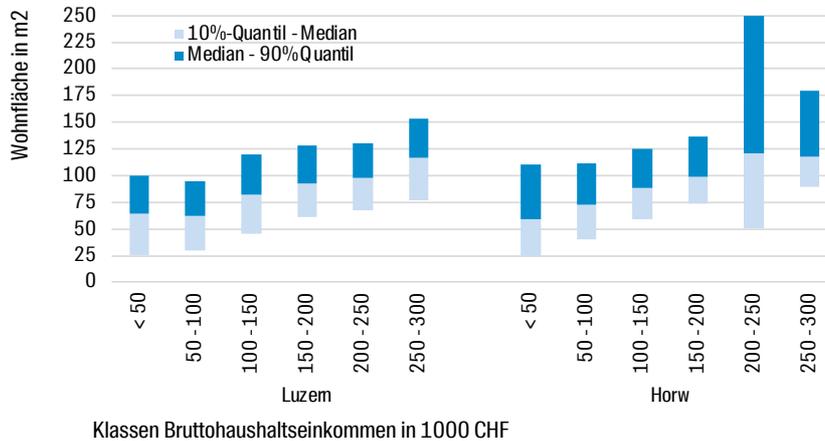


Abbildung 17  
Wohnungsgrößen Zuziehender nach Einkommensklassen

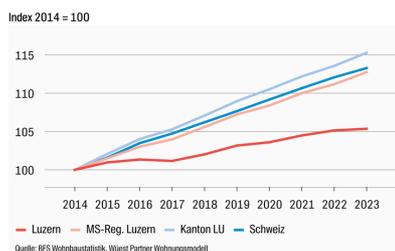
Stand: 2021  
Quelle: Strukturerhebung BFS, Kaufkraftmodell Wüest Partner

## 2.5 Immobilienmarkt geprägt von zu geringer Wohnungsproduktion

### Baumarkt

Die Bautätigkeit in Luzern blieb in den letzten Jahren hinter der der umliegenden Gemeinden zurück. Insbesondere Horw hat ein starkes Wachstum bei Miet- und Eigentumswohnungen verzeichnet. Dieses erhöhte Angebot hat dazu beigetragen, dass Horw seit mehreren Jahren einen positiven Wanderungssaldo gegenüber der Stadt Luzern aufweist. Auch weitere umliegende Gemeinden wie Emmen und Kriens verzeichnen gegenüber der Stadt Luzern einen positiven Wanderungssaldo.

#### Mietwohnungen: Entwicklung des Bestandes (indexiert)



	Luzern	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
2014	100.0	100.0	100.0	100.0
2015	101.0	101.5	102.1	101.6
2016	101.3	103.0	104.0	103.5
2017	101.2	104.0	105.3	104.7
2018	102.0	105.6	107.1	106.2
2019	103.2	107.2	109.0	107.7
2020	103.6	108.4	110.5	109.2
2021	104.5	110.0	112.2	110.7
2022	105.1	111.2	113.6	112.1
2023	105.4	112.8	115.3	113.3

Abbildung 18  
Mietwohnungen: Entwicklung des Bestandes indexiert Basisjahr 2013 = 100 (oben) Eigentumswohnungen (unten).

Stand: 2022  
Quelle: BFS, Wüest Partner

#### Eigentumswohnungen: Entwicklung des Bestandes (indexiert)



	Luzern	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
2014	100.0	100.0	100.0	100.0
2015	100.8	101.4	102.1	101.6
2016	101.1	103.2	104.3	103.6
2017	101.1	104.7	106.7	105.1
2018	103.2	107.2	109.5	107.4
2019	104.5	109.2	112.0	109.1
2020	105.9	111.2	114.2	110.8
2021	106.0	113.1	115.7	112.1
2022	107.1	114.8	117.2	113.7
2023	108.9	117.5	119.6	115.9

Dennoch zeigt sich, dass es in Luzern ein erhebliches Entwicklungspotenzial gibt, insbesondere in den innerstädtischen Verdichtungsgebieten und am rechten Seeufer, wo in den nächsten Jahren grössere Wohnbauprojekte geplant sind.

Diese Entwicklungsgebiete bieten grosses Potenzial, um die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum zu bedienen und gleichzeitig die Steuerkraft der Stadt zu stärken.

2022 wurden in der Stadt Luzern fast 300 neue Wohnungen geschaffen. In Horw sind in Folge grösserer Projektentwicklungen in den Jahren 2020 bis 2023 aber deutlich mehr neue Wohnungen auf den Markt gekommen. Wird der absolute Neuzugang an Wohnungen für eine vereinfachte Vergleichbarkeit für die anderen Gemeinden auf das Niveau der Stadt Luzern hochgerechnet, werden die Entwicklungen offensichtlich. Im letzten Jahr beispielsweise sind in der Gemeinde Horw 455 neue Wohnungen dazugekommen. Werden diese basierend auf den Wohnungsbeständen auf das Niveau der Stadt Luzern hochgerechnet, wäre das ein entsprechender Zugang von 2870 Wohnungen nur in einem Jahr. Das sind 11-mal mehr Wohnungen als der durchschnittliche jährliche Zuwachs in Luzern in den letzten 10 Jahren (262.5 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2014 – 2023). Über den gesamten Zeitraum war in Horw die Wohnungsproduktion 3.5-mal höher als in der Stadt Luzern, aber auch in anderen Gemeinden wurde deutlich mehr Wohnraum geschaffen.

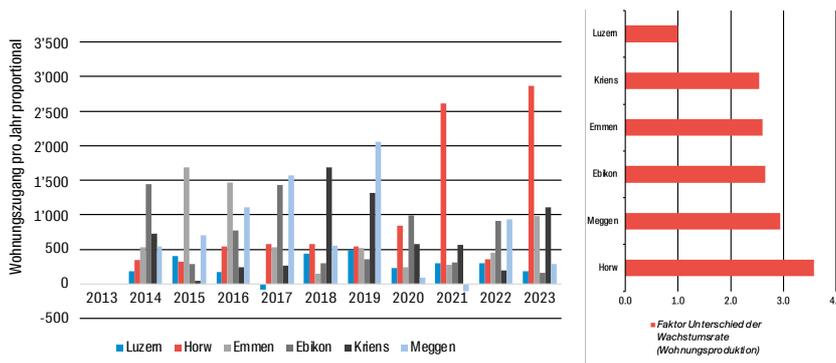


Abbildung 19  
Wohnungszugang pro Jahr je Gemeinde hochgerechnet auf das Niveau der Stadt Luzern basierend auf dem entsprechenden Verhältnis des Wohnungsbestandes

Faktorvergleich der jährlichen Wachstumsraten; beispielsweise bedeutet ein Faktor von 2 eine doppelt so hohe Wachstumsrate

Stand: 2023

Quelle: BFS, Wüest Partner

### Immer weniger freie Wohnungen

Die Angebotsziffer zeigt, dass sie nach einem Anstieg bis 2021 stark zurückgegangen ist. Das bedeutet, dass der Anteil angebotener Immobilien am gesamten Wohnungsbestand gesunken und der Markt für Mietwohnungen weniger liquide ist, wodurch die Marktanspannung bei der Wohnungssuche zugenommen hat. Es zeigt sich aber auch, dass eher kleinere Wohnungen grössere Angebotsschwankungen durchliefen als Wohnungen ab 4 Zimmern. Grund hierfür ist, dass kleinere Wohnung meist von jüngeren oder mobileren Haushalten ohne Familie, wie beispielsweise Studierenden, nachgefragt werden und häufiger gewechselt werden.

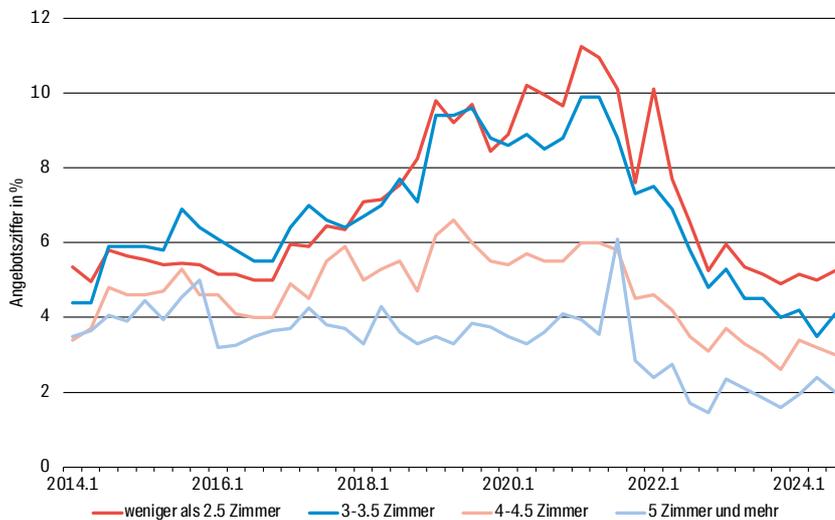


Abbildung 20  
Mietwohnungen:  
Entwicklung Angebotsziffer.  
Diese ist ein Mass für die  
Marktliquidität und ist defi-  
niert als das Verhältnis zwi-  
schen der Anzahl angebote-  
nen und bestehenden  
Wohnungen in Prozent  
(Anzahl Angebote im Ver-  
gleich zum Bestand an Woh-  
nungen der jeweiligen Kate-  
gorie, in %).

Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wird des Weiteren durch die rückläufige Entwicklung der Leerwohnungsziffer seit dem Spitzenjahr 2020 auf aktuell 1.1% verdeutlicht. Auch hier zeigt sich, dass die Anzahl leerstehender Wohnungen besonders für grössere Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern gegenüber dem Spitzenjahr 2020 um 38.2% beziehungsweise 39.5% abgenommen hat. Dies widerspiegelt, dass freie Wohnungen zunehmend seltener werden und so Ummzugsmöglichkeiten schwinden.

Die Anzahl der Suchabos (Spezifisch-Suchende und Umkreis-Suchende) in der Stadt Luzern ist mit 3'736 im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden relativ hoch, was auf eine starke Nachfrage hinweist. Bei Mietwohnungen sind Gemeinden wie Küsnacht am Rigi mit 666 Suchabos, Emmen mit 664 und Horw mit 652 besonders gefragt, während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Luzern relativ gering ist. In Luzern entspricht die Nachfrage etwa dem 6.2-fachen des Angebots – ein klarer Hinweis auf einen ausgeprägten Nachfrageüberhang. In kleineren Gemeinden, wie den Nachbargemeinden Horw und Meggen, ist die Situation gar noch angespannter, da das Angebot dort verhältnismässig geringer ausfällt. So liegen die Verhältniszahlen bei 10.6 in Horw und bei 20.2 in Meggen.

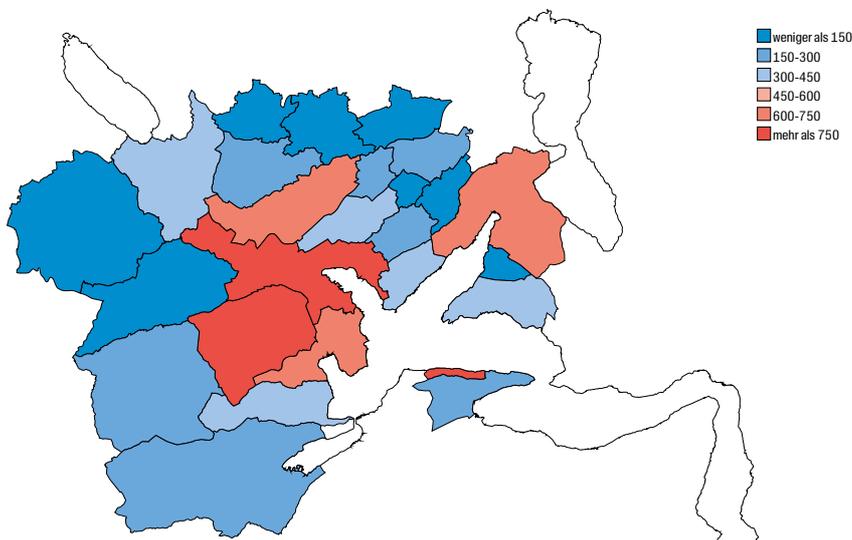


Abbildung 21  
Mietwohnungen: Anzahl  
Suchabos in der Stadt Lu-  
zern und den umliegenden  
Gemeinden.

## 2.6 Nationales und internationales Research

Internationale Studien zeigen, dass Städte mit hoher Lebensqualität, einer gut ausgebauten Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten ein schnelleres Bevölkerungswachstum und eine höhere Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Gemäss einer Studie (Carlino und Saiz 2019) haben Städte mit einer hohen Dichte an Restaurants und kulturellen Angeboten überproportional viele gut ausgebildete Zuzüger angezogen, was zu einem schnellen Anstieg der Immobilienpreise führte. Diese Erkenntnisse lassen sich auch auf Luzern übertragen, das aufgrund seiner attraktiven Infrastruktur und hohen Lebensqualität als beliebter Wohnort gilt.

Welche Eigenschaften einen öffentlichen Raum in der Schweiz in den Augen von Bewohnern besonders attraktiv machen, hat Wüest Partner (Immo-Monitoring 2024) basierend auf dem Atmosphäre-Rating für öffentliche Räume berechnet. Historische Zeitzeugen schwingen dabei oben heraus, auch wenn die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Zentrums Lage berücksichtigt werden. Des Weiteren sind die kulturellen Angebote und baumbedeckte Flächen relevant. Sichtbare Parkplätze in der Nähe werden hingegen negativ wahrgenommen.

### Qualität

Relative Wichtigkeit der Faktoren, die die wahrgenommene Atmosphäre eines Platzes definieren

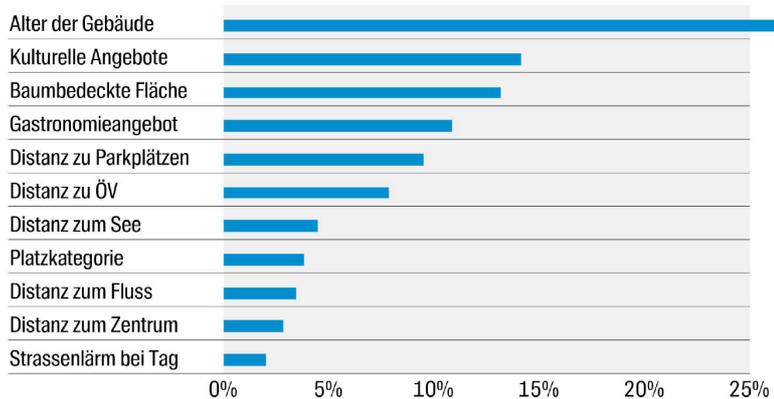


Abbildung 22  
Wichtigkeit der Qualitätsfaktoren.  
Quellen: Bildgrundlage und Atmosphäre-Rating Streetwise, spezifische Berechnung und Darstellung Wüest Partner

Stand: 2024  
Quelle: Wüest Partner

Folgende zwei Studien zum Thema Verdichtung zeigen, dass mit Aufzonen viel Wohnraum geschaffen werden kann, ohne dass die Wohnkosten steigen (Ahlfeldt, Baum-Snow, Jedwab (2023): The Skyscraper Revolution; Büchler, Lutz (2021): The Local Effects of Relaxing Land Use Regulation on Housing Supply and Rents). Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen (Upzoning) steigert längerfristig den Wohlstand einer Stadt. Es verbessert die Wohnungserschwinglichkeit für Mieter (erhöhte Wohnungsproduktion) und erhöht die Wirtschaftsproduktivität in Städten. Die Hauptnutznießer der Reduzierung von Höhenbeschränkungen sind Neuankömmlinge in der Stadt, da sie von höheren Löhnen und niedrigeren Pendelkosten profitieren, während bestehende Bewohner möglicherweise weniger Vorteile sehen (Baulärm, Ersatzneubauten).

Eine Studie über Steuersenkungen in der Schweiz am Beispiel Obwaldens folgert, dass Steuersenkungen über die Anziehung von hochqualifizierten Topverdienern positive Effekte auf die lokale Wirtschaft haben kann, aber nur funktioniert, wenn Steuerpolitik gezielt mit Industriepolitik kombiniert wird (Isabel Z. Martínez : Top earners relocate for lower taxes – but simply lowering income tax rates might not be a winning strategy). Eine Senkung der Spitzensteuersätze allein reicht nicht aus.

## **2.7 Fazit: (Viel) passenden Wohnraum schaffen**

Die Analyse zeigt, dass die Stadt Luzern trotz ihrer attraktiven Standortfaktoren vor wesentlichen Herausforderungen steht. Insbesondere das Bevölkerungswachstum und die langfristige Sicherung der Steuerkraft erfordern eine strategische Weiterentwicklung des Wohnraums.

In den vergangenen zehn Jahren wurde in der Stadt Luzern im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden wenig neuer Wohnraum geschaffen. Dies hatte zur Konsequenz, dass einkommensstarke Haushalte vermehrt in umliegende Gemeinden mit einer hohen Bautätigkeit abwanderten. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen wird empfohlen, einerseits gezielt Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass grössere und qualitativ hochwertigere Wohnungen vermehrt von privaten Akteuren erstellt werden, um den Bedürfnissen einkommensstarker Haushalte gerecht zu werden. Gleichzeitig sollte das Potenzial für innerstädtische Verdichtung konsequent genutzt werden, um die Wohnungsproduktion signifikant zu erhöhen. Solche Massnahmen werden Luzerns Position als begehrter Wohnstandort stärken und die Steuerkraft nachhaltig sichern.

Es wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die Nachfrage von Paaren, die zusammenziehen, oder Familien, die tendenziell grössere Wohnungen mit mindestens vier Zimmern und einer ausreichenden Quadratmeterzahl bevorzugen, aktuell nicht ausreichend bedient wird. Im Vergleich dazu zeigen Studien, dass Haushalte an bevorzugten Lagen oft in überdimensioniertem Wohnraum wohnen (bleiben müssen), was auf eine mangelnde Anpassung der Wohnungsgrössen an veränderte Lebensphasen hinweist.

Studentenwohnungen stehen nicht im Fokus der Förderung. Die konstant hohe Zuwanderung Studierender belegt, dass diese mit Wohnraum in Wohngemeinschaften, älteren oder temporären Wohnungen, die häufig im Rahmen von Erneuerungsprojekten einer Umnutzung zugeführt werden, ausreichend versorgt sind.

Nicht zuletzt hat eine ungenügende Wohnungsproduktion weitere Auswirkungen, die sich negativ auf die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung auswirken. Aufgrund der geringen Wohnbautätigkeit sinkt das Wohnungsangebot, was zu einer weiteren Reduktion der Anzahl von Umzügen führt und die Mobilität der Haushalte einschränkt. Dadurch steigt die Fehlallokation von Wohnungen, da viele Haushalte in nicht-bedarfgerechten Wohnverhältnissen verbleiben müssen, beispielsweise in zu grossen oder zu kleinen Wohnungen. Die Preisentwicklung bei den Mieten wird durch den Nachfrageüberhang zusätzlich verschärft, was insbesondere für einkommensschwächere Haushalte eine erhebliche Belastung darstellt.

## 3 Potenzialermittlung für Stadt Luzern

### 3.1 Entwicklungspotenzial und Wohnraumbedarf

Um den passenden Wohnraum für die zuvor definierten Zielgruppen zu schaffen, muss das Entwicklungspotenzial kleinräumig aufgezeigt werden können. Dazu wurde geprüft, in welchen Gebieten die Stadt Luzern eigene Projektentwicklungen vorantreibt, private Projekte mitgestalten kann und in welchen Quartieren grundsätzlich Verdichtungspotenzial besteht und wo sich dieses realistisch nutzen lässt. Dabei wurden verschiedene Quellen beigezogen, um das Potenzial zu ermitteln. Einerseits wurden Informationen der Stadt Luzern wie beispielsweise der Erläuterungsbericht zum Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (2018) und des Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) berücksichtigt, andererseits kamen auch proprietäre Daten von Wüest Partner vorwiegend aus dem «Potential Seeker»<sup>6</sup> zum Einsatz. Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) konnte in der Auswertung nicht berücksichtigt werden, da diese zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts noch in Überarbeitung war.

### 3.2 Bauland in Littau, Verdichtungspotenzial am rechten Seeufer

Grosses Potenzial besteht aufgrund noch vollständig unbebauter (z.B. Matt- hof/Längweier und Obermatt/Tschuopis) und unternutzter Parzellen in den Quartieren Littau, Matt und an der Emme (Abbildung 23). Bei den Flächen im Quartier «an der Emme» ist jedoch hervorzuheben, dass es sich hierbei hauptsächlich um ein Arbeits- und Industriegebiet handelt und dass eine alternative Nutzung dieser Flächen seitens der Stadt Luzern derzeit nicht vorgesehen ist.

Erhebliches Verdichtungspotenzial konnte in den Quartieren am rechten Seeufer allen voran in den Quartieren «Wesemlin/Dreilinden» und «Würzenbach/Schäd- rüti» festgestellt werden. In diesen Gebieten bestehen jedoch zahlreiche Grund- stücke mit privatrechtlichen Baubeschränkungen. Die sogenannten «Schatten- bauordnungen» schränken die Nutzung des Potenzials oft erheblich ein. Ein umfassender Überblick über diese privatrechtlichen Baubeschränkungen liegt derzeit weder bei der Stadt Luzern noch bei Wüest Partner vor. Erste Schätzungen der Stadt Luzern zeigen jedoch, dass insbesondere im Bellerive, Rebstock, Salz- fass und teilweise auch im Wesemlin entsprechende Einschränkungen verbreitet sind.

Sollte der geplante Luzerner Durchgangsbahnhof realisiert werden, könnte zudem grosses Potenzial in den Gebieten Steghof und Rösslimatt freigesetzt werden. Obwohl bereits verschiedene Projekte in dieser Region umgesetzt werden, wird derzeit eine erhebliche Fläche noch durch zwei grosse Gleisfelder blockiert. Mit der möglichen Umsetzung des Durchgangsbahnhofs könnte ein Teil dieser Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Entwicklungspotenzial dieser Region auf Abbildung 23 wurde vorbehaltlich einer Umsetzung des Projektes «Durch- gangsbahnhof» und basierend auf der Annahme, dass eine Mischnutzung freier- dender Areale erfolgt, geschätzt.

Auffällig ist ausserdem das Potenzial einer grossen Parzelle im Quartier Langen- sand/Mattenhof. Hierbei handelt es sich vor allem um die Parzelle des Einkaufs- zentrums Schönbühl, die aufgrund der grossen Parkplatzfläche unternutzt ist.

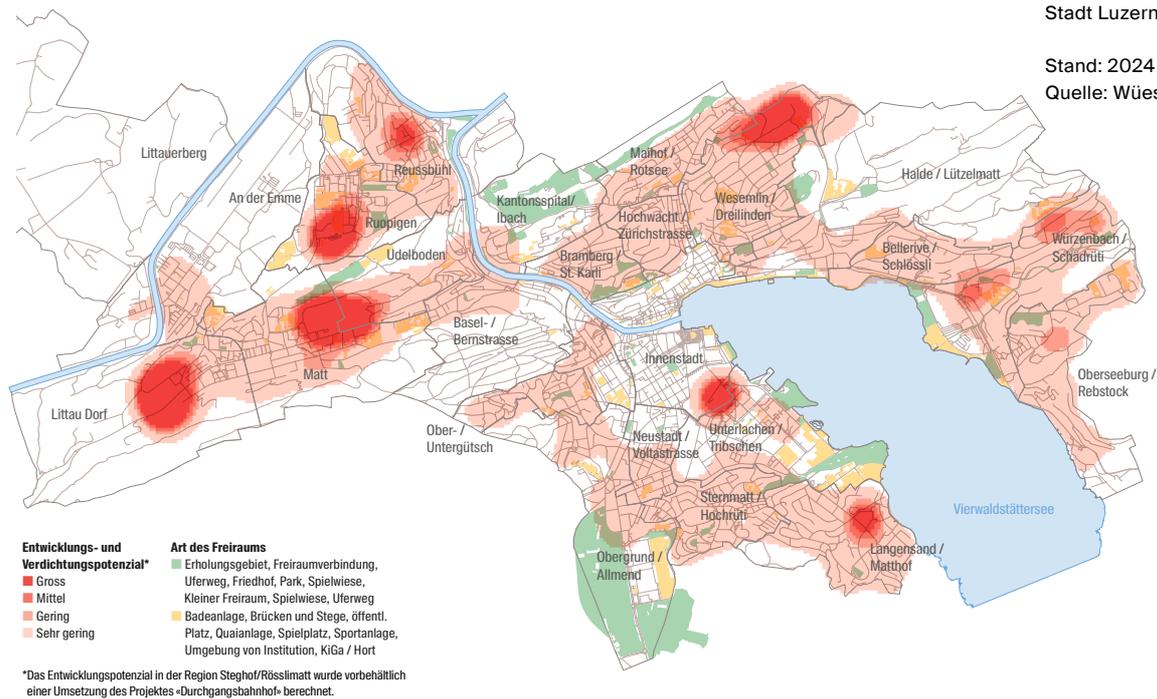
---

<sup>6</sup> Wüest Partner nutzt die hauseigene Datenbank „Potential Seeker“, um ungenutztes oder untergenutztes Potenzial von Grundstücken zu erkennen. Dabei werden eigene Daten und Modelle mit öffentlichen Informationen wie Baugesetzen und Vermessungsdaten verknüpft, um parzellenscharf bebaubare Flächen und Geschosse zu berechnen. Durch den Vergleich von Soll-Zustand und Ist-Bestand wird das Potenzial ermittelt.

Eine Realisierung dieser Potenzialfläche ist damit unwahrscheinlich. Das Gebiet bleibt dennoch interessant, da es diverse untergenutzte Flächen aufweist und ein viele Gebäude vor 1970 entstanden sind, was unabhängig von diesem Bericht zusätzlichen Handlungsbedarf mit sich bringt. Hinweis zur Analyse: In der Innenstadt gibt es viele und oftmals überlagernde und spezielle Regelungen. Diese verunmöglichen eine automatisierte Auswertung, weshalb in der Innenstadt kein Potenzial ausgewiesen werden kann.

Abbildung 23  
Verdichtungspotenziale  
Stadt Luzern

Stand: 2024  
Quelle: Wüest Partner



### 3.3 Entwicklungspotenziale und Mikrolage

Die Auswertungen des Potenzials in der Stadt Luzern unter Berücksichtigung des Mikrolagenratings zeigen auf, dass derzeit ungenutzte oder untergenutzte Flächen vor allem in Mikrolagen bestehen, die für die Zielgruppe vorerst weniger interessant sind, wie beispielsweise Littau oder Matt. Die Region Littau könnte sich bereits durch die umfassende Sanierung des neuen Bahnhofs leicht aufwerten. Dennoch müsste an diesen Lagen besonders auf eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Bauweise geachtet werden, damit sie für die Zielgruppe einen attraktiven Zuzugsort darstellen. Das Potenzial am rechten Seeufer wird nicht zuletzt dank einer guten bis exzellenten Mikrolage als sehr gross erachtet, obwohl eine Realisierung hier durch privatrechtliche Baubeschränkungen erschwert wird. Das Durchschnittsalter in diesen Lagen ist jedoch bereits etwas höher, und es ist denkbar, dass in den kommenden Jahren zusätzliche Dynamik entstehen könnte. Das Potenzial für den Bau von hochwertigen Mietwohnungen für einkommensstarke Paare, aber auch Doppelverdiener-Familien, ist sehr gross. Bei optimaler baulicher Dichte dürfte dies auch für potenzielle Investoren interessant sein. Die Lagen mit Seesicht dürften auch zukünftig eine der attraktivsten Suchregionen für die definierte Zielgruppe bleiben. Besonders hervorzuheben sind auch hier nochmals die Flächen in Steghof/Rösslimatt. Aufgrund deren optimalen Anschluss an

den öffentlichen Verkehr und dem See in Gehdistanz stellen sie ein äusserst interessantes potenzielles Entwicklungsgebiet an bester Lage dar.

### **3.4 Durch Aufzonungen weitere Potenziale schaffen**

Besonders hervorzuheben ist, dass die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) erheblichen Handlungsspielraum bietet, um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Ein möglicher Ansatz könnte darin bestehen, die baurechtlich zulässige Dichte grosszügig anzuheben. Insbesondere in den attraktiven Wohnquartieren am rechten Seeufer könnte eine höhere baurechtlich zulässige Dichte auch für private Investoren Anreize schaffen, diese Gebiete weiter zu verdichten. Die zusätzlichen Erträge, die durch eine höhere Ausnutzung erzielt werden, könnten beispielsweise im Falle eines Generationenwechsels der Eigentümerinnen und Eigentümer die Attraktivität erhöhen, bestehende Einfamilienhäuser durch zusätzliche Eigentumswohnungen oder hochwertige Mietwohnungen zu ersetzen. Interessant könnte auch eine Aufstockung um zusätzliche Stockwerke in der beliebten Innenstadt sein. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine solche Aufstockung nicht bei jedem Bestandesobjekt statisch möglich ist und auch nicht in jedem Fall ökonomisch rentabel erscheint. Generell ist es von zentraler Bedeutung, dass die BZO-Revision zeitnah umgesetzt werden kann. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Investoren ihre Bauvorhaben aufschieben, in der Hoffnung auf eine spätere Aufzoning. Eine zeitnahe Verabschiedung der BZO hingegen würde für Rechtssicherheit sorgen und könnte zusätzlichen Neubau fördern, da Investoren in der Regel abwarten, bis die neuen Rahmenbedingungen festgelegt sind, bevor sie Bauentscheidungen treffen.

## 4 Handlungsempfehlungen

Basierend auf den vorgestellten Analysen und der Potenzialermittlung wurden Thesen und Handlungsempfehlungen zur Wohnungspolitik, Wirtschafts- und Standortförderung, Stadtentwicklung und zu sozialen Initiativen abgeleitet. Diese wurden im Rahmen von Workshops<sup>7</sup> diskutiert und priorisiert.

### 4.1 Workshop-Thesen

Im ersten Workshop im Rahmen dieses Projekts wurden mehrere Thesen zur Wohnungspolitik, Standortförderung und Stadtentwicklung diskutiert. Ein wichtiges Anliegen war die Abgrenzung zur Entwicklung des Kantons Zug.

#### 4.1.1 Wohnungspolitik

Ein zentrales Thema war die Wohnungspolitik der Stadt Luzern, bei der die Teilnehmenden betonten, dass die Stadt in erster Linie den Auftrag hat, gemeinnützige Wohnformen zu unterstützen und für die Förderung von klassischem Wohneigentum keinen Auftrag hat. Stattdessen wurde vorgeschlagen, Wohnangebote auf eine Kombination hochwertiger alternativer Eigentumsformen (gemeinnütziges Wohneigentum<sup>8</sup>) und erschwinglichen Wohnraums auszurichten, um alle (unterschiedlichen) Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Ein Beispiel ist das Areal «Industriestrasse», wo die Stadt durch die Baurechtsvergabe an eine Kooperation, bestehend aus fünf Baugenossenschaften, eine hochwertige Entwicklung mit einem Mix aus Eigentums- und erschwinglichem Wohnraum erreichen kann. Diese Strategie hat einige Vorteile hinsichtlich der sozialen Durchmischung und der Sicherung preisgünstigen Wohnraums bei gleichzeitiger Schaffung von Wohneigentum. Zudem erfüllen entsprechende Wohnformen wichtige Zielvorgaben der Stadt, insbesondere in Bezug auf eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und die Schaffung gemeinnützigen Wohnraums.

Die Workshop-Teilnehmenden betonten die Notwendigkeit, klare Regulierungen für Investoren zu schaffen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Ein Mangel an Wohnraum und die Notwendigkeit einer höheren Wohnraumproduktion wurden ebenfalls hervorgehoben. Die Teilnehmenden plädierten vor allem für eine aktive Bodenpolitik, die zur Umsetzung diverser Ziele beiträgt. Sie sahen in der Erhöhung der Wohnproduktion die zentrale Massnahme, um den steigenden Bedarf an hochwertigem Wohnraum zu decken.

#### 4.1.2 Wirtschafts- und Standortförderung

Ein weiteres Thema des Workshops betraf die Standortförderung, wobei vor einer «Zugisierung» der Stadt Luzern gewarnt wurde, also einer einseitigen Fokussierung auf hohe Steuerattraktivität zur Anwerbung von Unternehmen und Vermögenden. Die Stadt Luzern hat auf kantonaler Ebene lediglich begrenzte Einflussmöglichkeiten auf die Steuerpolitik, insbesondere kann sie nur den Gemeindesteuerfuss regulieren und keine weiteren steuerlichen Anreize bieten.

---

<sup>7</sup> Zwei Workshops zusammen mit je 2 Personen der Finanzverwaltung und Stadtplanung

<sup>8</sup> Vor- und Nachteile verschiedener Formen von gemeinnützigem Wohneigentum werden im Schlussbericht «Gemeinnütziges Wohneigentum» vom BWO mit Beispielen erläutert.

Stattdessen wurden alternative Massnahmen angeregt, wie die Förderung von Innovations-Hubs und die Hilfestellung bei der Suche nach geeigneten Flächen für Unternehmen. Es wurde betont, dass im Stadtzentrum derzeit geeignete Flächen für die Ansiedlung innovativer Unternehmen fehlen, weshalb ein gezieltes Flächenmanagement sowie die Unterstützung von Initiativen, wie der International School, zur Standortstärkung beitragen könnten. Die Thematik der Wirtschafts- und Standortförderung wird durch die Stadt Luzern in einem gesonderten Bericht<sup>9</sup> thematisiert, weshalb in dieser Studie keine konkreten Handlungsempfehlungen in diesem Zusammenhang vorgeschlagen werden.

#### **4.1.3 Stadtentwicklung und Mobilität**

Der Workshop legte besonderen Wert auf die Förderung einer Stadt der kurzen Wege, um die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen zu verbessern und Mobilität nachhaltiger zu gestalten. Zudem wurde eine gezielte Aufwertung des Aussenraumes in problematischen Quartieren vorgeschlagen, um einen Imagewandel und eine positive Entwicklung dieser Aussenquartiere zu erreichen. Das Stadtparlament hat zudem in der Klima- und Energiestrategie<sup>10</sup> eine Aufhebung von 50 Prozent respektive 3'628 Parkplätzen auf öffentlichem Grund verabschiedet. Damit wurde eine Massnahme zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) umgesetzt. Es wurde jedoch angemerkt, dass der MIV immer noch eine doppelt so gute Erreichbarkeit von Fachkräften<sup>11</sup> bietet bei einer Fahrzeit von 60 Minuten wie der öffentliche Verkehr (ÖV). In Anbetracht des Fachkräftemangels ist dies problematisch, da ein attraktiver ÖV für Pendler in Jobs mit höheren Einkommen notwendig ist. Die Workshop-Teilnehmenden empfahlen, diese Mobilitätsaspekte stärker in der Planung zu berücksichtigen.

#### **4.1.4 Soziale und kulturelle Initiativen**

Die Workshop-Diskussion umfasste auch soziale und kulturelle Massnahmen. Insbesondere in Stadtrandquartieren abseits des Sees, die in den kommenden Jahren verstärkt entwickelt werden, ist ein Augenmerk darauf zu legen. Öffentliche Begegnungsräume, niederschwellige kulturelle Angebote und Gemeinschaftszentren sollen in diesen Quartieren gezielt gefördert werden, um die Lebensqualität und Attraktivität zu steigern. Die Teilnehmenden betonten, dass die Quartiersentwicklung dezentrale Angebote schaffen sollte.

### **4.2 Abgeleitete Handlungsempfehlungen**

Auf Basis der Workshop-Ergebnisse und der Analyse werden Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Stadtentwicklung und zur Förderung der Lebensqualität in Luzern formuliert und anhand von 9 Kriterien bewertet. Diese Empfehlungen decken ein breites Spektrum an Themen ab, von familiengerechtem Wohnraum über Siedlungsentwicklung bis hin zur Verkehrsplanung.

---

<sup>9</sup> Im strategischen Wirtschaftsleitbild der Stadt Luzern sind die strategischen Massnahmen zur Förderung des Wirtschaftsstandortes erläutert.

Quelle: <https://www.stadt Luzern.ch/politbusiness/2141605>

<sup>10</sup> [https://www.stadt Luzern.ch/\\_docn/3237703/BA\\_22\\_vom\\_30.\\_Juni\\_2021.pdf](https://www.stadt Luzern.ch/_docn/3237703/BA_22_vom_30._Juni_2021.pdf)

<sup>11</sup> Schlussbericht LOC AG 2023: Bezogen auf die Stadt Luzern sind es bei einer Fahrzeit von 30

Minuten ein Faktor 3.4, bei 40 Minuten der Faktor 3.6, bei 60 Minuten sinkt der Faktor auf 2.1.

Quelle: [https://www.stadt Luzern.ch/\\_doc/5108716](https://www.stadt Luzern.ch/_doc/5108716)

#### 4.2.1 Familiengerechter Wohnraum

Basierend auf den in der Analyse identifizierten Herausforderungen, insbesondere der Abwanderung finanzstarker Familien aufgrund fehlenden geeigneten Wohnraums (siehe Abschnitte 2.3 und 2.4), sollte die Stadt bei Arealentwicklungen gezielt darauf hinwirken, dass grössere, familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Dies umfasst nicht nur Wohnungen mit einer erhöhten Wohnfläche, sondern auch die Entwicklung einer familienfreundlichen Infrastruktur mit Zugang zu Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Durch diese Massnahmen kann die Stadt finanzkräftige Familien halten, was direkt zur Stärkung der Steuerkraft beiträgt und der Überalterung der Bevölkerung entgegenwirkt.



#### 4.2.2 Seniorengerechter Wohnraum

Basierend auf den in der Analyse identifizierten Herausforderungen, insbesondere dem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und der Freisetzung grosser Wohnungen für Familien, sollte die Stadt Luzern gezielt die Schaffung von kleineren, barrierefreien Wohnungen in gut angebundenen Neubausiedlungen fördern. Diese Massnahmen ermöglichen es älteren Menschen, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben und gleichzeitig ihre zu grossen Wohnungen für einkommensstarke Familien freizugeben. Dadurch kann die Stadt nicht nur den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum decken und die Lebensqualität der älteren Bewohner verbessern, sondern auch die Steuerkraft erhöhen, indem grössere Wohnungen für Familien mit höherem Einkommen verfügbar werden.



#### 4.2.3 Wohnraum für Paarhaushalte

Die Stadt Luzern sollte gezielt die Bereitstellung grösserer Wohnungen für Paare ohne Kinder fördern. Wie in der Analyse aufgezeigt, besteht eine hohe Nachfrage von gutverdienenden Doppelverdienern nach grosszügigem, hochwertigem Wohnraum. Ein vielfältiger Wohnungsmix, der unterschiedliche Lebensentwürfe berücksichtigt, trägt zur sozialen Durchmischung in Neubausiedlungen bei und erfüllt die Bedürfnisse dieser Zielgruppe. Dies stärkt die Steuerkraft der Stadt und erhöht ihre Attraktivität als Wohnort für verschiedene Bevölkerungsgruppen.



#### 4.2.4 Erhöhung der Wohnproduktion und Mischnutzung

Die Stadt Luzern sollte aktiv Rahmenbedingungen schaffen, die den Bau neuen Wohnraums für Familien mit Kindern, gutverdienende Paare ohne Kinder und ältere Menschen fördern. Insbesondere ist die Priorisierung von Bauprojekten mit Mischnutzung (Wohn- und Arbeitsflächen) empfehlenswert. Ein grösserer Anteil Bewohnenden im Vergleich zu Beschäftigten in Neubauten kann das Pendleraufkommen reduzieren und die Attraktivität der Stadtquartiere erhöhen. Dies trägt zur Lebensqualität bei und unterstützt die lokale Wirtschaft.



#### 4.2.5 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Stadt sollte zudem die Möglichkeiten einer höheren baulichen Dichte in attraktiv gelegenen Villenquartieren prüfen. Obwohl bisher angenommen wurde, dass privatrechtliche Servitute die bauliche Entwicklung verhindern, könnte eine gezielte Anpassung der BZO – etwa durch höhere zulässige bauliche Dichten – durch verstärkte Anreize die Entwicklung und den Ersatzneubau an hochwertigen Lagen fördern. Dies würde nicht nur zusätzlichen Wohnraum für die genannten Zielgruppen an hochwertigen Lagen schaffen, sondern auch Investitionsanreize für private Akteure erhöhen.



Handlungsempfehlungen	Symbol	Priorität aufgrund Beurteilung	Hauptkriterien				Weitere Kriterien					
			Höheres Steuersubstanz	Wohnraum für alle	Senkung Verbrauch Wohnfläche	Soziale Durchmischung	Netto-Null 2050	Mehr gemeinnützige Wohnungen	Wirtschaftliche Tragfähigkeit	Politische Realisierbarkeit	Zeithorizont	
<b>Wohnraumpolitik, Stadt- und Quartiersentwicklung</b> Guter Wohnungsmix fördern, Mischnutzungen mit hohem Verhältnis von Wohnraum zu Beschäftigten Baurechtsvergabe für Projekte mit Wohnungsmix und Mischnutzung optimieren Förderung sozialer Durchmischung in allen Quartieren Förderung von Familienwohnungen Förderung von Wohnraum für ältere Bevölkerung Erhöhte Wohnproduktion generell ermöglichen Siedlungsentwicklung nach innen, Umbau, Anreize durch höhere Ausnutzung 15-Minuten-Neighborhood und Superblocks Innenstadt (Stadt der kurzen Wege) Verkehrsunterstützte Quartiersentwicklung mit viel Grünraum Aktive Förderung belebter Quartierzentren und Unterhaltungsangebote in Ausserquartieren Förderung von Wohnungen für Paarhaushalte Verfügbarkeit von Geschäftsflächen durch aktives Flächenmanagement erhöhen An siedelung weitschrittungsstarker Branchen	           	stark positiv positiv neutral negativ stark negativ keine Aussage										
<b>Wirtschafts- und Standortförderung</b> Areale für Start-up-Hubs, Branchenküster definieren Schlüsselareale für Gewerbe- und Industrienutzung definieren Industrieflächen Littauer Boden besser anbinden (Cy) Ganzheitliches Verkehrskonzept Durchgangsbahnhof und Autobahn-Bypass	   	stark positiv positiv neutral negativ stark negativ keine Aussage										

Abbildung 24 Handlungsempfehlungen und Beurteilungskriterien

Beurteilung anhand Impact/Machbarkeit am Workshop mit Arbeitsgruppe

Quelle: Workshop

**4.2.6 Entwicklung der «15-Minuten-Quartiere» und Superblocks**  
 Die Stadt Luzern sollte die Förderung einer «Stadt der kurzen Wege» als zentralen Aspekt der Stadtentwicklung vorantreiben. Die Bewohnerinnen und Bewohner legen grossen Wert auf die Nähe zu öffentlichen Begegnungszonen, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Durch die Schaffung von Quartieren, in denen alle wichtigen Einrichtungen innerhalb von 15 Minuten zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar sind, kann die Wohnqualität deutlich gesteigert werden. Dies reduziert den Bedarf an motorisiertem Verkehr, fördert eine nachhaltige, fussgängerfreundliche Stadtstruktur und unterstützt die Ziele der städtischen Klima- und Energiestrategie. Eine gezielte Ansiedlung dieser Infrastrukturen, insbesondere in



Quartierzentren am Stadtrand, erhöht die Attraktivität dieser Stadtteile und trägt zur gleichmässigen Entwicklung der gesamten Stadt bei.

#### **4.2.7 Förderung sozialer Durchmischung:**

Um Segregation zu vermeiden und eine lebendige, vielfältige Stadtgemeinschaft zu fördern, ist die soziale Durchmischung in allen Quartieren von entscheidender Bedeutung. Eine ausgewogene Mischung verschiedener Einkommensgruppen und Lebenssituationen trägt massgeblich zur sozialen Kohäsion und zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Daher sollte die Stadt unterschiedliche Wohnformen für alle Einkommensgruppen und Lebenssituationen anbieten. Dies kann durch gezielte Wohnbauprogramme, die Förderung von gemischten Wohnprojekten und Anpassungen der Bau- und Zonenordnung erreicht werden. Eine solche Strategie stärkt nicht nur das soziale Gefüge, sondern unterstützt auch eine nachhaltige Stadtentwicklung und erhöht die Attraktivität Luzerns für alle Bewohnerinnen und Bewohner.



#### **4.2.8 Verkehrsberuhigte Quartiersentwicklung und Grünraum:**

Verkehrsberuhigte Quartiere mit viel Grünraum erhöhen die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und verbessern das Image der Stadtteile. Daher sollte die Stadt Luzern gezielt die Entwicklung solcher Wohngebiete fördern. Durch Massnahmen wie Verkehrsberuhigung, Ausbau von Grünflächen und Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte kann Luzern nicht nur die Wohnqualität steigern, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele ihrer Klima- und Energiestrategie leisten.



#### **4.2.9 Integriertes Verkehrskonzept:**

Eine nachhaltige Mobilität ist für die Zukunft der Stadt Luzern von zentraler Bedeutung. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte ein ganzheitliches Verkehrskonzept entwickelt werden, das den öffentlichen Verkehr sowie Fahrrad- und Fusswege stärkt. Effiziente und umweltfreundliche Mobilitätsangebote erfüllen nicht nur die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern tragen auch dazu bei, einkommensstarke Haushalte anzuziehen. Die Umsetzung zentraler Infrastrukturprojekte wie des geplanten Durchgangsbahnhofs und des Autobahn-Bypasses kann die Erreichbarkeit verbessern und den Verkehr in der Innenstadt entlasten.



Diese Handlungsempfehlungen können durch folgende Instrumente begleitet werden:

- Einführung eines Monitoringsystems: Einführung eines Systems zur regelmässigen Überwachung der Wohnbedürfnisse und Wanderungsbewegungen der verschiedenen Zielgruppen, um zeitnah auf Veränderungen reagieren zu können.
- Bei Arealentwicklungen sollten sowohl private als auch gemeinnützige Investoren involviert werden: Partnerschaften mit Bauträgern, um gezielt Projekte mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu realisieren.
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeit: Neue Wohnprojekte sollen nicht nur den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen entsprechen, sondern auch ökologische Standards erfüllen.

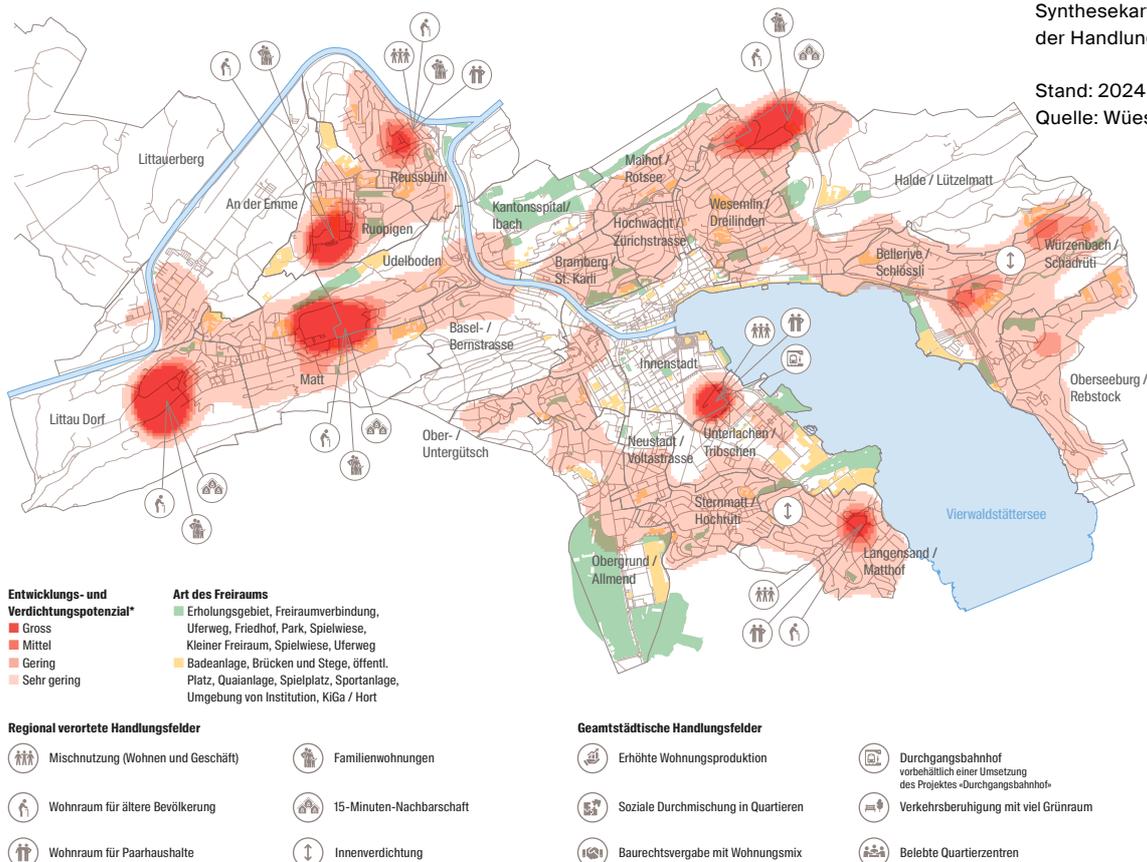
### 4.3 Synthesekarte

Auf der nachfolgenden Synthesekarte wurden die definierten Handlungsmassnahmen geografisch verortet. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass nicht alle Handlungsmassnahmen geografisch verortet werden können (bspw. soziale Durchmischung und die verkehrsberuhigte Quartiersentwicklung), sondern als gesamtstädtische Massnahme in allen zukünftigen Entwicklungsprojekten mitberücksichtigt werden sollten.

Die Gebiete in der Region Littau und in Matt aber auch in Wesemlin/Dreilinden bieten aufgrund ihrer Grösse viel Spielraum. Hier sollte bei der Planung unter anderem ein Fokus auf bedarfsgerechten Wohnraum für Familien und ältere Personen gelegt werden. Insbesondere die städtischen Entwicklungsgebiete bieten aufgrund einer möglichen Baurechtsvergabe und dem damit verbundenen Mitspracherecht der Stadt, viel Potenzial für grosszügigere Familienwohnungen aber ebenso für altersgerechten Wohnraum. Da es sich hierbei um umfassende Areale jedoch an etwas weniger optimal erschlossenen Lagen handelt, sollte das Konzept der kurzen Wege berücksichtigt werden. Denn die zukünftigen Bewohner dieser Liegenschaften könnten für interessierte Detailhändler und Gastrobetriebe eine substantielle Nachfragegruppe darstellen.

Abbildung 25  
Synthesekarte zur Verortung  
der Handlungsfelder

Stand: 2024  
Quelle: Wüest Partner



Das Quartier Reussbühl ist bereits heute beliebt bei Familien und dürfte es auch zukünftig bleiben. Das zusätzliche Entwicklungspotenzial in der Region würde sich aber auch anbieten um Wohnraum für gutverdienende Paare oder ältere Personen zu schaffen.

Grosses Verdichtungspotenzial besteht vor allem am rechten und am linken Seeufer - an der rechten Seeseite in erster Linie aufgrund der hohen Einfamilienhausdichte und auf der linken Seeseite aufgrund des etwas älteren Gebäudebestandes. In diesen Regionen könnten durch eine Anpassung der BZO (Aufzonungen) Anreize geschaffen werden, um eine höhere bauliche Dichte auf den Parzellen zu fördern. Diese Lagen dürften aufgrund der interessanten Mikrolagen (oftmals mit Seesicht) besonders für DINKS und doppelverdienende Familien attraktiv sein. Zudem bietet sich in der Region Langensand/Matthof am linken Seeufer rund um die Parzelle des Einkaufszentrums die Erstellung von Wohnungen für Paarhaushalte aber auch die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für ältere Personen an. Dies vor allem aufgrund der kurzen Distanzen zum Einkauf aber auch einer guten Erreichbarkeit des Sees und des Bahnhofs.

Besonders hervorzuheben ist das Areal rund um den Bahnhof. Wie bereits in der Potenzialabschätzung beschrieben, wurde dies vorbehältlich einer Umsetzung des Projektes «Durchgangsbahnhof» ausgewertet. An dieser besonders zentralen und sehr gut erschlossenen Lage könnten Wohnungen für gutsituierte Paarhaushalte entstehen.

#### **4.4 Fazit**

Die Analyse verdeutlicht, dass die Stadt Luzern vor einigen Herausforderungen steht, die eine ausgewogene und vorausschauende Stadtentwicklung erfordern. Um die Attraktivität Luzerns für verschiedene (finanzkräftige) Bevölkerungsgruppen zu steigern und gleichzeitig soziale und wirtschaftliche Bedingungen zu verbessern, sind gezielte Massnahmen notwendig.

#### **Vielfältiger Wohnungsmix und soziale Durchmischung**

Die Förderung eines vielfältigen Wohnungsmixes ist von zentraler Bedeutung. Die Bereitstellung familienfreundlicher und seniorengerechter Wohnungen sowie attraktiver, grösserer Einheiten für Paare ohne Kinder stellt sicher, dass die Stadt den unterschiedlichen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung gerecht wird. Eine erhöhte Wohnproduktion und die gezielte Mischnutzung von Flächen sind entscheidend, um dem steigenden Bedarf zu begegnen und den Wohnungsmarkt langfristig zu stabilisieren. Durch die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnformen und innovativen Eigentumsmodellen kann zudem die soziale Durchmischung gefördert und Segregation vermieden werden.

#### **Stadt der kurzen Wege und lebenswerte Quartiere**

Die Entwicklung von «15-Minuten-Quartieren» und verkehrsberuhigten Superblocks unterstützt die Vision einer «Stadt der kurzen Wege». Durch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen werden nicht nur der Individualverkehr reduziert, sondern auch nachhaltige und fussgängerfreundliche Stadtstrukturen gefördert. Dies erhöht die Lebensqualität und trägt zur Erreichung der städtischen Klima- und Energiestrategie bei. Die gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere in Aussenquartieren, sowie die Förderung sozialer und kultureller Initiativen stärken die Gemeinschaft und erhöhen die Attraktivität der gesamten Stadt.

#### **Wirtschafts- und Standortförderung**

Im Bereich der Wirtschafts- und Standortförderung ist es wichtig, alternative Massnahmen zu ergreifen, um Luzern als attraktiven Wirtschaftsstandort zu profilieren. Die Ansiedlung wertschöpfungsstarker Branchen, die Förderung von

Innovationshubs und die Bereitstellung geeigneter Flächen für Unternehmen und Start-ups sind zentrale Elemente. Die Entwicklungen auf Littauer Boden und eine bessere Anbindung dieses Standorts an den öffentlichen Verkehr können die wirtschaftliche Position Luzerns stärken. Da die Stadt begrenzte Möglichkeiten hat, über steuerliche Anreize zu konkurrieren, sollte der Fokus verstärkt auf qualitative Standortfaktoren gelegt werden.

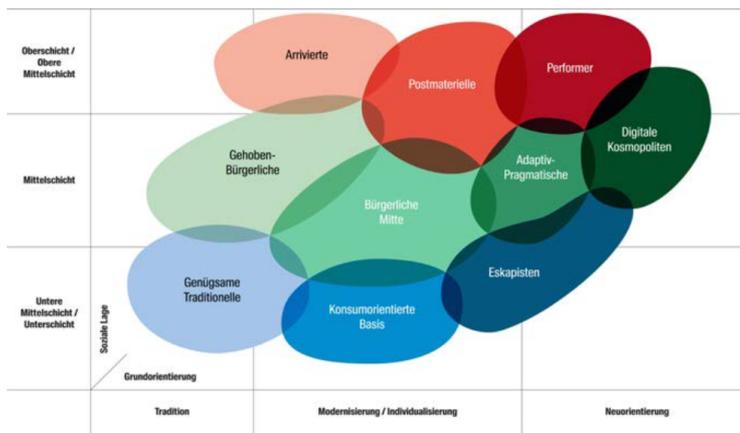
#### **Nachhaltige Mobilität und integriertes Verkehrskonzept**

Ein ganzheitliches Verkehrskonzept, das den öffentlichen Verkehr sowie Fahrrad- und Fusswege fördert, ist für eine nachhaltige Mobilität unerlässlich. Die Umsetzung zentraler Infrastrukturprojekte wie des geplanten Durchgangsbahnhofs und des Autobahn-Bypasses kann die Erreichbarkeit verbessern und den Verkehr in der Innenstadt entlasten. Dies ist besonders wichtig, um dem Fachkräftemangel zu begegnen und attraktive Mobilitätsangebote für höher qualifizierte Arbeitskräfte zu schaffen. Durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zur Erreichung ihrer Klima- und Energiestrategie.

Zusammenfassend erfordert eine nachhaltige Stadtentwicklung in Luzern ein integratives Konzept, das soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte miteinander verknüpft. Die Förderung eines ausgewogenen Wohnungsmixes, die Entwicklung einer dynamischen Wirtschafts- und Standortpolitik, die Stärkung einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur sowie die gezielte Unterstützung sozialer und kultureller Initiativen sind wesentliche Elemente, um den Wandel in Luzern positiv zu beeinflussen. Durch diese Massnahmen kann die Stadt ihre Position als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort langfristig sichern und den Bedürfnissen ihrer vielfältigen Bevölkerung gerecht werden.

## Anhang 1: Sinus-Geo-Milieus

Die Sinus-Milieus sind eine Gesellschafts- und Zielgruppentypologie, die Menschen nach Lebensauffassungen, Werthaltungen und sozialer Lage in Gruppen «Gleichgesinnter» zusammenfasst. Diese Gruppierung erfolgt entlang zweier Dimensionen: Soziale Lage und Grundorientierung. Die Sinus-Geo-Milieus übertragen die Sinus-Milieus in den geographischen Raum (z.B. in Strassenabschnitte, Quartiere, Gemeinden).



### Arrivierte

Die wohlhabende, souveräne gesellschaftliche Elite.

### Postmaterielle

Die links-liberale, stark postmateriell geprägte obere Mitte.

### Performer

Die flexible, global orientierte Leistungselite.

### Gehoben-Bürgerliche

Die statusbewusste Mitte mit traditionell-bürgerlichem Lebensstil.

### Bürgerliche Mitte

Die gesellschaftliche Mitte mit ausgeprägter Status-Quo-Orientierung.

### Adaptiv-Pragmatische

Die junge, pragmatische, anpassungsbereite Mitte.

### Digitale Kosmopoliten

Die experimentierfreudige, weltoffene, digital geprägte Avantgarde.

### Genügsame Traditionelle

Die traditionelle Arbeiter- und Bauernkultur.

### Konsumorientierte Basis

Die materialistisch geprägte, verunsicherte und resignierte Unterschicht.

### Eskapisten

Die junge, spass- und freizeitorientierte untere Mitte/ Unterschicht.

## Anhang 2: Glossar

**Angebotsziffer:** Die Angebotsziffer ist ein Mass für die Marktliquidität. Sie bezieht sich auf den Zeitraum eines Quartals und ist definiert als das Verhältnis zwischen der Anzahl der angebotenen Immobilien und dem Wohnungsbestand, beziehungsweise als das Verhältnis zwischen den angebotenen Flächen und dem Flächenbestand im Geschäftsflächenbereich.

**Innovations-Hub:** Ein Innovations-Hub ist ein speziell gestaltetes Areal, das darauf ausgelegt ist, Innovation und wirtschaftliche Entwicklung eines Ortes zu fördern. Er dient als Anziehungspunkt für Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Start-ups und andere Institutionen. Im Zentrum steht dabei der Gedanke des Austauschs, der Zusammenarbeit und der gemeinsamen Entwicklung neuer Technologien.

**Leerwohnungsziffer:** Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres.

**Prozentpunkt:** Der Prozentpunkt ist eine Masseinheit, der bei der Betrachtung des absoluten Unterschieds zwischen zwei Prozentwerten verwendet wird. Der Begriff bezeichnet also den absoluten Unterschied zwischen zwei Prozentsätzen.

**Wohnflächenverbrauch:** Der Wohnflächenverbrauch gibt an, wie viel Quadratmeter Wohnraum pro Kopf oder Haushalt in Anspruch genommen wird und dient somit als Indikator für den Platzbedarf und die Ressourcennutzung in Wohngebieten.