

## Interpellation 63

### Leerkündigung Adligenstrasse: Anlagestrategie der Pensionskasse Stadt Luzern auf Buckel der Mieter\*innen?

Daniel Gähwiler namens der SP/JUSO-Fraktion vom 27. März 2025

Ende Februar erreichte die Mieter\*innen der Adligenstrasse 3/5 und 9/11 in Emmenbrücke die Hiobsbotschaft: Die Wohnhäuser werden total saniert, rund 100 Mieter\*innen verlieren ihre Wohnung. Damit verschwinden erneut preisgünstige Wohnungen in grösserer Zahl.

Der Verlust der eigenen Wohnung ist immer hart. Die aktuell tiefe Leerwohnungsziffer macht es für die Betroffenen aber schwierig, überhaupt wieder eine gleichwertige Wohnung in der Nähe zu finden. Kommt hinzu, dass die Mietpreise in den letzten Jahren massiv erhöht wurden. Gemäss einer aktuellen Immo-Studie kann sich zudem jeder dritte Haushalt keine ausgeschriebene Wohnung in vergleichbarer Grösse mehr leisten.<sup>1</sup> Mit der Verdrängung durch diesen Verlust der Wohnung verbunden sind auch der Wegfall wichtiger sozialer Kontakte und Freundschaften, Veränderungen im Arbeits- oder Bildungsumfeld, in der Gesundheitsversorgung oder bei der Kinderbetreuung. Aus der Forschung ist bekannt, dass dies für die Betroffenen eine grosse emotionale und gesundheitliche Belastung darstellt, vielfach verbunden mit Angst vor dem sozialen Abstieg.<sup>2</sup>

Wer also einen solch massiven Eingriff vornimmt, soll diesen entsprechend begründen können, insbesondere, wenn es sich dabei um eine öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Luzern handelt.

Die Pensionskasse der Stadt Luzern (PKSL) als Eigentümerin der Wohnhäuser Adligenstrasse 3/5 und 9/11 begründet die Totalsanierung damit, dass die Häuser nach 45 Jahren sanierungsbedürftig seien und eine Modernisierung angebracht sei. Dass die Wohnhäuser bereits nach einer relativ kurzen Zeit einen dermassen hohen Sanierungsbedarf haben und eine Totalsanierung unumgänglich sei, wirft Fragen auf. Auch in Anbetracht der Aussagen von Betroffenen, die mangelnden Unterhalt für die jetzt scheinbar notwendige Totalsanierung als Grund nennen. Die PKSL meint im Zeitungsbericht beschwichtigend, dass „der Mietzins lediglich um einen gesetzlich vorgesehenen Beitrag angepasst würde“.<sup>3</sup> Abgesehen davon, dass von der PKSL hoffentlich kein anderes Vorgehen in Betracht gezogen wird als eine Mietzinserhöhung um den gesetzlich zulässigen Betrag, wird dies bei Sanierungskosten von 28 Mio. Franken umfassende Mietzinserhöhungen bedeuten. Trotz des Angebots der PKSL: Viele der jetzigen Bewohner\*innen werden sich eine Rückkehr nach der Sanierung nicht leisten können.

Aus Gründen der Sozialverträglichkeit, der Immobilienbewirtschaftung und der Anlagestrategie der PKSL stellt sich die Frage der Verantwortlichkeit, nicht nur hinsichtlich des aktuellen Sanierungsprojekts, sondern auch hinsichtlich der zugrunde liegenden Anlagestrategie der PKSL.

---

<sup>1</sup> <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2024/05/08/bezahlbarkeit-bei-umzuegen-im-mietwohnungsmarkt-laesst-nach/>

<sup>2</sup> Miriam Meruth (HSLU), Christian Reutlinger: Entmietet und verdrängt, wie Mieter\*innen ihren Wohnungsverlust erleben. 2023.

<sup>3</sup> [Wohnhaus wird saniert - 100 Mietende müssen ausziehen](#)

Die Interpellant\*innen wollen daher vom Stadtrat wissen:

1. Wurde der Stadtrat von der PKSL darüber in Kenntnis gesetzt, dass für die Immobilien Adligenstrasse 3/5 und 9/11 ein Sanierungsprojekt, welches auf Leerkündigungen statt auf Sozialverträglichkeit setzt, entwickelt wurde?
2. Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, dass aufgeschobener Unterhalt zum Sanierungsdruck mit den jetzt erfolgten Leerkündigungen an der Adligenstrasse 3/5 und 9/11 führte?
3. Ist dem Stadtrat die Unterhaltsstrategie der PKSL bekannt? Setzt diese den Schwerpunkt auf Instandsetzung und Erneuerung mit Vermeidung von umfassenden Sanierungen beziehungsweise Leerkündigungen?
4. Ist dem Stadtrat bekannt, wie hoch die werterhaltenden Ausgaben im Immobilienportfolio der PKSL im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert des Immobilienportfolios sind?
5. Wie steht der Stadtrat zur Zustandsbewertung des Immobilienportfolios der PKSL?
6. Sind dem Stadtrat im Immobilienportfolio der PKSL weitere anstehende Sanierungsprojekte bekannt? Falls ja, wie viele Mietverhältnisse sind dabei betroffen.
7. Hat die PKSL vom Stadtrat den Auftrag, das Immobilienportfolio sozialverträglich zu unterhalten, ähnlich der Berücksichtigung der Klimarisiken im Anlagereglement?
8. Wie schätzt der Stadtrat die Sozialverträglichkeit der Unterhaltsstrategie der PKSL ein, beispielsweise im Vergleich zur Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften?