

Motion 127

– Antrag auf dringliche Behandlung

Einheitliche Baurechtsverträge zur Erreichung der wohnpolitischen Ziele

Daniel Gähwiler namens der SP/JUSO-Fraktion, Marco Müller namens der GRÜNE/JG-Fraktion, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion sowie Martin Huber namens der GLP-Fraktion vom
13. Oktober 2025

Die städtische Wohnraumpolitik soll geeignete Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen schaffen. Damit sollen die soziale Durchmischung und die hohe Lebensqualität in der Stadt Luzern erhalten und weiter gefördert werden. Kein einfaches Unterfangen angesichts der momentan angespannten Wohnungslage. Wie der 2. Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik von 2024 aufzeigt, hat sich in den letzten Jahren insbesondere die Wohnungsknappheit in der Stadt Luzern verschärft, was mit einer deutlichen Erhöhung der durchschnittlichen Wohnpreise in der Miete und im Eigentum verbunden war. Die Förderung der gemeinnützigen Bauträgerschaften wirkt dem entgegen, da – gemäss Controllingbericht¹ – gemeinnützige Wohnungen für Haushalte mit tieferem Einkommen erschwinglich bleiben, insbesondere in der Luzerner Innenstadt. Mit einem unterdurchschnittlichen Flächenverbrauch pro Kopf und einer relativ hohen baulichen Dichte tragen gemeinnützige Wohnbauträger zudem zu einer ausreichenden Wohnraumversorgung bei.

Entscheidend für die tieferen Mieten der gemeinnützigen Wohnbauträger ist die Kostenmiete. Also die Mietzinsgestaltung nach anfallenden Kosten, ohne Gewinnabsicht. Ein relevanter Kostenfaktor, und damit für die Höhe der Mietzinse ausschlaggebend, ist der Baurechtszins. Gemäss einer Auswertung durch Wüest Partner AG von rund 2'000 Abrechnungen, betragen die Baurechtszinse bei Wohngebäuden in der Regel zwischen 4% und 14%, in Extremfällen bis zu 25% der Sollmieten.² Je nach Berechnung des Baurechtszinses und der Anpassungsmodalitäten während der Laufzeit des Baurechts können daraus resultierende Veränderungen des Baurechtszinses die Kostenmiete spürbar verteuern. Jüngstes Beispiel ist die Siedlung Tribschenstadt der Wohnbaugenossenschaft abl, bei der die anstehende Anpassung des Baurechtszinses Sorgen zur finanziellen Tragbarkeit der künftigen Mietzinse weckte.³

Kritisiert wird von den Bewohnenden der abl-Siedlung Tribschenstadt die Ausgestaltung des Baurechtsvertrags. Gemäss den bekannten Zahlen beträgt die Reduktion des Verkehrswerts 10% gegenüber den 20% des Luzerner Modells und die Anpassung des Landwerts erfolgt nicht nach dem Landesindex der Konsumentenpreise, wie im Luzerner Modell, sondern nach dem absoluten Bodenwert (Marktwert). Beides führt zu Mehrkosten gegenüber dem Luzerner Modell.^{4,5} Insbesondere die Koppelung an die Landpreisentwicklung, wie im Baurechtsvertrag Tribschenstadt, widerspricht mit den steigenden

¹ [B+A 15/2024](#) (2. Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik)

² Wüest Partner AG (2017). [Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht](#). Bundesamt für Wohnungswesen, BWO, Grenchen.

³ Luzerner Zeitung vom 21. Juni 2025 (Seite 22): «ABL-Chef: «Es geht mir nahe»».

⁴ Broschüre «Genossenschaftliches Wohnen in TribschenStadt» der ABL (2003)

⁵ [B+A 7/2017](#): «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger»

Baurechtszinsen den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das Bundesamt für Wohnungswesen rät deswegen explizit von solchen Anpassungsmechanismen ab und empfiehlt eine Teilindexierung gemäss dem Index der Konsumentenpreise, wie im Luzerner Modell vorgesehen.⁶

Unterschiedliche Baurechtsvertragsgestaltungen – in Abhängigkeit des jeweiligen Verhandlungsgeschicks oder der Umstände – und damit unterschiedliche Baurechtszinse: Dies zu verhindern, stand am Ursprung des Luzerner Modells für Baurechtsverträge.⁷ Die mit dem Luzerner Modell vorgesehene Klarheit in der Abgabe städtischer Grundstücke und die Gleichbehandlung aller gemeinnützigen Wohnbauträger gilt seit der Einführung 2017 als Erfolgsmodell. Vor Einführung des Luzerner Modells abgeschlossenen Baurechtsverträgen fehlt diese Klarheit; gerade die Situation in der Tribsenstadt zeigt die fehlende Gleichbehandlung zwischen den Bewohnenden unterschiedlicher gemeinnütziger Wohnbauten.

Die Unterzeichneten fordern den Stadtrat deshalb auf, dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zu unterbreiten, mit der aufgezeigt wird, wie Baurechtsverträge zwischen der Stadt Luzern und gemeinnützigen Wohnbauträgern, die vor Einführung des Luzerner Modells für Baurechtsverträge abgeschlossen wurden, angepasst werden können. Dabei sollen folgende Vorgaben beachtet werden:

- Bei der anstehenden Anpassung des Baurechtszinses zwischen der Stadt Luzern und der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern zum Baurechtsvertrag Tribsenstadt soll die Anpassung gemäss den Modalitäten des Luzerner Modells für Baurechtsverträge berechnet werden. Allenfalls ist der Baurechtsvertrag entsprechend zu ergänzen.
- Die Stadt Luzern informiert die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Luzern über die Möglichkeit, dass Baurechtsverträge, die vor Einführung des Luzerner Modells abgeschlossen wurden, daraufhin überprüft – und allenfalls angepasst – werden können, ob eine Angleichung an die Bestimmungen des Luzerner Modells für Baurechtsverträge kostendämpfend auf die Anpassung der Baurechtszinse wirken würde.
- Der Stadtrat soll zudem prüfen, ob weitere Baurechtsverträge für Wohnliegenschaften bestehen, bei denen eine Angleichung an die Modalitäten des Luzerner Modells kostendämpfend auf die Anpassung der Baurechtszinse wirken würde. Bei einer allfälligen Anpassung der jeweiligen Baurechtsverträge ist sicherzustellen, dass tiefere Baurechtszinse vollumfänglich der Mieterschaft zugutekommen.

⁶ [Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger. Grundlagen und Empfehlungen](#), Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Juni 2022.

⁷ [Motion 342](#): «Erarbeitung eines Luzerner Modells für Baurechtsverträge» von Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion vom 26. April 2016.