

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 31. Oktober 2025

Medienmitteilung

Der Stadtrat stellt seine weiterentwickelte Wohnraumpolitik vor und erhöht den Effort für mehr preisgünstigen Wohnraum

Die Wohnraumknappheit in der Stadt Luzern ist für den Stadtrat eines der drängendsten Themen und er anerkennt den hohen Bedarf nach mehr preisgünstigem Wohnraum. Er sieht in seiner weiterentwickelten Wohnraumpolitik deshalb vier neue Massnahmen vor: die Gründung der Stiftung «Wohnraum für alle», den Kauf und die Vermietung von Wohnungen durch die Stadt, Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger sowie ein städtisches Vorkaufsrecht. Er stellt diese Massnahmen in seinen Gegenvorschlägen zu den eingereichten wohnraumpolitischen Initiativen vor und will damit das neue Ziel erreichen, dass bis 2048 18 Prozent der Wohnungen gemeinnützig sind. Der Stadtrat betont damit, dass ein deutlich stärkerer Effort verschiedener Akteure als bisher nötig ist, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Für Baudirektorin Korintha Bärtsch ist klar: «Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sprechen eine eindeutige Sprache, und die Wohnraumknappheit in der Stadt Luzern drängt nach zusätzlichen Massnahmen. Der Stadtrat hat die städtische Wohnraumpolitik zielgerichtet weiterentwickelt und nimmt seine Verantwortung mit dem Bündel an neuen Massnahmen wahr. Wir müssen jetzt entschieden handeln, damit bezahlbarer Wohnraum in Luzern für alle Bevölkerungsgruppen verfügbar ist.» Die neuen Massnahmen werden in Gegenvorschlägen zur Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» wie auch zur Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» vorgestellt, welche der Stadtrat beide ablehnt. Der Stadtrat passt gestützt auf die Gegenvorschläge auch das Ziel des gemeinnützigen Wohnungsbaus an. Als Zwischenziel gilt weiterhin 16 Prozent gemeinnütziger Marktanteil bis 2037. Neu soll bis ins Jahr 2048 der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern 18 Prozent betragen und damit der gemeinnützige Wohnungsbau noch langfristiger gefördert werden.

Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind sehr gross. Insbesondere in den letzten Jahren ist eine markante Zunahme der Miet- und Immobilienpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat die Wohnkostenbelastung für alle Bevölkerungsgruppen und besonders für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen in der ganzen Schweiz im Schnitt erheblich erhöht. In der Stadt Luzern sind davon insbesondere Familien, ältere Personen, sozial benachteiligte Haushalte sowie Menschen in Ausbildung betroffen. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern ist weiter gesunken und beträgt zurzeit 1,01 Prozent. Laut Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) weist eine Leerwohnungsziffer von unter 1,5

Prozent auf Wohnraumknappheit hin; eine Leerwohnungsziffer unter 1 Prozent deutet das BWO als Wohnungsnot.

Wie im [B+A 15/2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht»](#) aufgezeigt, setzt sich der Stadtrat mit verschiedenen Massnahmen dafür ein, dass alle Bevölkerungsgruppen ein vielfältiges Wohnungsangebot vorfinden. Aktuelle Erkenntnisse aus den städtischen Arealentwicklungen zeigen jedoch auf, dass die Zielerreichung von 16 Prozent Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bis 2037 mit den bisher getroffenen Massnahmen kaum mehr realistisch ist. Der Stadtrat stellt deshalb in den Gegenvorschlägen zu den wohnraumpolitischen Initiativen neue Massnahmen vor.

Gegenvorschlag zur Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum»

Der Stadtrat teilt das Grundanliegen der Initiative und unterstützt das Ziel, jährlich 50 Wohnungen der Spekulation zu entziehen, um das Ziel von 1'100 Wohnungen bis 2048 umzusetzen. Im Gegensatz zur Initiative erachtet es der Stadtrat aber nicht als zielführend, wenn die Stadt bei der Umsetzung als alleinige Akteurin auftritt. Vielmehr ist er überzeugt, dass nur in Zusammenarbeit mit bestehenden und neuen Wohnraumakteuren bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer Wohnraum geschaffen werden kann. Für die Schaffung von 1'100 preisgünstigen Wohnungen sieht der Stadtrat im Gegenvorschlag die folgenden drei Massnahmen vor:

- Stiftung «Wohnraum für alle» gründen (rund 500 Wohnungen): Der Stadtrat gründet eine privatrechtliche Stiftung, welche als zusätzlicher neuer gemeinnütziger Wohnbauträger auftritt. Die Stiftung soll den Fokus auf generationsübergreifende Wohnangebote legen und mit innovativen Wohnkonzepten Impulse auf dem Wohnungsmarkt generieren.
- Aktiv Liegenschaften erwerben und bewirtschaften (rund 300 Wohnungen): Die Stadt will ihre aktive Bodenpolitik intensivieren. Dadurch sollen zielgruppenspezifische Wohnangebote erhalten und geschaffen werden. Zudem wird so der Handlungsspielraum erhöht, damit die Stadt Liegenschaften für künftige öffentliche Aufgaben wie Bildung, Infrastruktur, Freiraum und Wirtschaft sichern kann.
- Städtische Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben (rund 300 Wohnungen): Mit der Vergabe von städtischen Darlehen werden gemeinnützige Bauträger unterstützt. Attraktive Finanzierungsbedingungen sollen ihre Kauf- sowie Bauaktivitäten stärken und fördern. Damit kann ein tieferes Mietzinsniveau trotz hohen Immobilienpreisen gesichert werden.

Für die Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik gemäss Gegenvorschlag werden Sonderkredite von insgesamt 121,34 Mio. Franken beantragt, wobei für die Stiftung «Wohnraum für alle» 70 Mio. Franken, für die Darlehensvergabe 44 Mio. Franken und für die zusätzlichen Stellenprozente zuzüglich Sach- und Betriebsmittel bei der Dienstabteilung Immobilien, Bereich Bewirtschaftung, per 1. Januar 2027 7,34 Mio. Franken anfallen. Damit die Stiftung aufgrund der Dringlichkeit des Themas noch im Jahr 2026 ihre Tätigkeit aufnehmen kann, wird ein Nachtragskredit von 30 Mio. Franken beantragt. Die Ausgaben, um aktiv Liegenschaften durch die Stadt Luzern zu erwerben und der Antrag, diese dem gemeinnützigen Wohnraum zuzuführen, werden jeweils dem Grossen Stadtrat unterbreitet. Mit diesen Investitionen in den nächsten 22 Jahren kann die Stadt Luzern bis 2048 das Ziel von 18 Prozent gemeinnützigen Wohnungen erreichen.

Gegenvorschlag zur Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen»

Mit der Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» wird der Stadtrat aufgefordert, ein kommunales Vorkaufsrecht einzuführen. Das Vorkaufsrecht soll zur Erreichung der wohnpolitischen Ziele dienen und bei einer Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent oder tiefer zur Anwendung kommen.

Zum heutigen Zeitpunkt hat die Stadt von einem Grossteil der Liegenschaftstransaktionen auf Stadtgebiet keine Kenntnis und kann entsprechend kein Kaufangebot einreichen. Der Stadtrat sieht ein kommunales Vorkaufsrecht deshalb als geeignete Massnahme, um am Immobilienmarkt aktiver mitzuwirken und sich Handlungsspielraum zu verschaffen für die langfristige Erreichung der wohnraumpolitischen Ziele. Er unterstützt deshalb das Kernanliegen der Initiative, will mit einem Gegenvorschlag jedoch mehr

Flexibilität bei der Umsetzung erreichen und sicherstellen, dass die Massnahme mit übergeordnetem Recht vereinbar ist.

Der Gegenvorschlag sieht vor, das kommunale Vorkaufsrecht im bestehenden Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken vom 29. Juni 2017 ([sRSL 9.4.1.1.1](#)) zu verankern. Das Vorkaufsrecht regelt, dass die Verkäuferschaft eines Objekts die Stadt Luzern über den Inhalt eines Kaufvertrags zu informieren hat, sobald die Kaufmodalitäten mit einer Käuferschaft bekannt sind. Die Stadt Luzern hat den Parteien anschliessend innert drei Monaten mitzuteilen, ob sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen will. Bei Eigentumsübertragungen zwischen Familienangehörigen, bei Erbteilungen, Verkaufen von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger und innerhalb eines Konzerns sowie von Stockwerkeigentum gilt das Vorkaufsrecht der Stadt nicht. Kleine Liegenschaftsverkäufe an strategisch wenig bedeutsamer Lage stehen ebenfalls nicht im Fokus und sind daher von der Einführung des Vorkaufsrechts nicht betroffen. Im Vordergrund für allfällige Zukäufe stehen Liegenschaften mit erheblichem Entwicklungspotenzial sowie grössere Bestandsbauten, welche den Erhalt von vielen längerfristig preisgünstigen Wohnungen ermöglichen. Diese Liegenschaften werden anschliessend im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, können aber im Ausnahmefall im eigenen Portfolio gehalten oder innert maximal fünf Jahren an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft werden. Weiter soll den Parteien vor der definitiven Kaufentscheidung des Stadtrates das rechtliche Gehör gewährt werden. Mit diesen über den Initiativtext hinausgehenden Ausnahmen und der Gewährung des rechtlichen Gehörs ist für den Stadtrat die Verhältnismässigkeit des Eingriffs des Vorkaufsrechts in die Grundrechte der Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit sichergestellt.

Für die Einführung eines Vorkaufsrechts gemäss Gegenvorschlag beantragt der Stadtrat einen Sonderkredit von 2,712 Mio. Franken für zusätzliche 160 Stellenprozent per 1. Januar 2027 sowie die nötigen Sach- und Betriebsmittel.

Gemeinsames Handeln der Stadt Luzern und aller Beteiligter nötig

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, die Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» wie auch die Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» für gültig zu erklären und beide Initiativen abzulehnen. Er beantragt zudem, den Stimmberechtigten beide Initiativen sowie die Gegenvorschläge in einer Doppelabstimmung zu unterbreiten.

Die Stadt will gemeinsam mit bestehenden und neuen Akteuren erreichen, den gemeinnützigen Marktanteil bis 2048 auf 18 Prozent zu erhöhen. Dazu sagt Baudirektorin Korintha Bärtsch: «Der Stadtrat ist bereit, für diese Zielerreichung die nötigen Mittel einzusetzen. Die Wirkung der zusätzlichen Instrumente wird laufend beobachtet und diese werden mit Blick auf einen ausgeglichenen Finanzhaushalt wenn nötig angepasst. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Wohnraumangebot in der Stadt Luzern dank dem vorgeschlagenen Effort mit den beiden Gegenvorschlägen langfristig bezahlbar und attraktiv bleibt und damit eines der grössten Probleme der Bevölkerung entschlossen angegangen wird.»

Der Grossen Stadtrat wird die Gegenvorschläge zu den zwei Initiativen voraussichtlich an seiner Sitzung vom 18. Dezember 2025 beraten.

Weitere Informationen: www.wohnen.stadtlu.zern.ch