

Antwort auf die Interpellation 74

Wohnungsnot

Patrick Zibung und Marko Hotz namens der SVP-Fraktion vom 2. Mai 2025
StB 799 vom 29. Oktober 2025

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. November 2025 beantwortet

Ausgangslage

Der Stadtrat teilt die Analyse der Interpellanten, dass in der Stadt Luzern eine Wohnungsknappheit herrsche. Die Leerwohnungsziffer betrug 1,01 Prozent im Jahr 2025. In den letzten Jahren war die Leerwohnungsziffer rückläufig (2019: 1,29 Prozent, Quelle: [LUSTAT](#)). Laut Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) weist eine Leerwohnungsziffer von unter 1,5 Prozent auf einen nicht funktionierenden Wohnungsmarkt und somit auf Wohnraumknappheit hin; eine Leerwohnungsziffer unter 1 Prozent deutet das BWO als Wohnungsnot. Obwohl der Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Luzern weiter steigt, ist die Leerwohnungsziffer stagnierend bzw. leicht sinkend. Es zeigen sich auf dem Wohnungsmarkt dieselben Phänomene, wie sie in anderen Schweizer Städten zu beobachten sind. Erhebungen von Wüest Partner¹ zeigen, dass sich die Angebotsziffer² für Mietwohnungen in der Stadt Luzern zwischen 2020 und 2023 ungefähr halbiert hat. Diese Erhebungen deuten darauf hin, dass die Marktanspannungen in den letzten Jahren zugenommen haben. Wohnraum fehlt in allen Marktsegmenten, wie auch die [Marktstudie zu ausgewogenem Wohnungsmix](#) von Wüest Partner aufgezeigt hat.

Die Feststellung der Interpellanten, dass Bautätigkeit und Zuwanderung für die Verschlechterung der Lage am Wohnungsmarkt ursächlich sind, teilt der Stadtrat nicht in dieser Pauschalität. Im [B+A 15](#) vom 27. März 2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV» und der dazugehörigen statistischen Beilage erfolgte eine umfassende Auslegeordnung zu Ursachen, Zustand und Folgen der Wohnungssituation in der Stadt Luzern. Das oberste Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, dass allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung steht und eine hohe Lebensqualität ermöglicht wird. Dementsprechend hat der Stadtrat verschiedene Konzepte verabschiedet und Massnahmen ergriffen.

¹ Vgl. statistische Beilage des [B+A 15 vom 27. März 2024](#): «Städtische Wohnraumpolitik IV».

² Die Angebotsziffer zeigt das relative Verhältnis zwischen der Anzahl inserierter Mietwohnungen und dem gesamten Wohnungsbestand.

Zu den einzelnen Fragen

Zu 1.:

21 Gemeinden wurden kürzlich vom Kanton Luzern gezwungen Rückzonungen vorzunehmen. Die Stadt Luzern gehörte nicht dazu. Ist die Annahme daher richtig, dass die Stadt Luzern entsprechende Grundstücke zusätzlich einzonen könnte?

Grundsätzlich sind Einzonungen von Nichtbau- und in Wohnzonen oder Wohn- und Arbeitszonen in der Stadt Luzern nach Bundesrecht und kantonalem Recht möglich. Der Bedarf für eine Einzonung ist dabei aufzuzeigen und zu begründen. Jedoch ist ein Ziel des Raumplanungsgesetzes ([RPG; SR 700](#)) des Bundes eine Siedlungsentwicklung nach innen; dieses ist auch entsprechend im Richtplan des Kantons Luzern enthalten. Mit dem [Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern](#) (REK) 2018 hat der Stadtrat festgehalten, dass mit den heute vorhandenen Reserven der rechtskräftigen Bauzonen das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufgefangen werden kann, sofern stellenweise im Rahmen von (Teil-)Revisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Verdichtung stattfindet. Neueinzonungen sind unter der Voraussetzung der inneren Verdichtung nicht notwendig.

Dies bedeutet, dass zusätzlicher Wohnraum innerhalb bestehender Bauzonen entstehen soll, wozu mit der laufenden [Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern](#) die entsprechenden Rahmenbedingungen definiert werden. Im Stadtteil Littau erfolgt eine Gesamtrevision, mit welcher die Grundsätze des REK und die entsprechenden Verdichtungen umgesetzt werden. Die Verdichtungen im Stadtteil Luzern werden nach Rechtskraft der neuen BZO mittels Teilrevisionen erfolgen. Die neue BZO wird voraussichtlich Mitte 2027 rechtskräftig sein.

Zu 2.:

Ist der Stadtrat bereit, dem Grossen Stadtrat die Einzonung neuer Grundstücke zu unterbreiten und so der Wohnungsnot entgegenzuwirken?

Wie oben ausgeführt, sieht der Stadtrat zurzeit keinen Bedarf für Neueinzonungen. Die Stadt Luzern hat genügend Baulandreserven und Potenzial zur Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen, um die aktuellen und künftigen Herausforderungen zu meistern. Mit der neu geschaffenen [Dienstabteilung Städtebau](#) stehen Kapazitäten zur Verfügung, die Verdichtung nach innen in den bestehenden Bauzonen qualitativ zu schaffen. Dazu sollen wohnraumpolitische Massnahmen wie das [Reglement über die Kurzzeitvermietung](#) dafür sorgen, dass der Raum in den Wohnzonen effizient als Wohnraum genutzt wird.

Zu 3.:

Personen im Asylverfahren, anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene konkurrenzieren im Wesentlichen mit Personen mit kleinem Budget um den gleichen Wohnraum. Ist der Stadtrat bereit die oben genannten Personengruppen in Containersiedlungen (wie beispielsweise in der Gemeinde Meggen) unterzubringen?

Die Asylpolitik obliegt dem Kanton Luzern, was auch die Thematik der Unterbringung umfasst. Anerkannte Geflüchtete und vorläufig aufgenommene Geflüchtete haben freie Wohnsitzwahl im Kanton Luzern. Asylsuchende sowie vorläufig aufgenommene Personen, die Sozialhilfe beziehen, haben keine freie Wohnsitzwahl. Ihnen wird im Kanton Luzern durch die kantonale Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen (DAF) eine Unterkunft zugewiesen. Der Kanton mietet dafür Liegenschaften in den Gemeinden. Dies sind zum einen vom Kanton betriebene Kollektivunterkünfte und zum anderen angemietete «Kantonswohnungen», in denen Menschen aus dem Asylbereich untergebracht sind. Sollten vonseiten des Kantons entsprechende Anfragen an die Stadt Luzern für Containersiedlungen zur Unterbringung von Personen im Asylbereich ohne freie Wohnsitzwahl gestellt werden, so wäre der Stadtrat bereit, dies zu prüfen. Dies jedoch ausschliesslich als temporäre Lösung und insbesondere, wenn durch die oberirdische Unterbringung in Wohncontainern eine unterirdische Unterbringung (z. B. in unterirdischen Zivilschutzanlagen) verhindert werden könnte.

Zu 4.:

Wie viele Wohnungen in der Stadt Luzern sind durch Personen im Asylverfahren, anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene belegt?

Der Kanton Luzern betreibt gegenwärtig in der Stadt Luzern zwei Kollektivunterkünfte: eine temporär betriebene Notunterkunft im Zivilschutzkeller Utenberg und ein Durchgangszentrum im Eichhof. Zusätzlich hat der Kanton auf Stadtgebiet 340 sogenannte «Kantonswohnungen» für Menschen im Asylverfahren angemietet (Stichtag 30. Juni 2025).

Wie viele Wohnungen darüber hinaus insgesamt auf Stadtgebiet von Personen aus dem Asylbereich belegt sind, wird nicht erhoben, da diese Personen freie Wohnsitzwahl haben und sich somit entsprechend ihren Grundrechten einschränkungsfrei und als Privatpersonen ohne behördliche Begleitung bzw. Erfassung auf dem Wohnungsmarkt bewegen.

Darüber hinaus zeigt eine aktuelle [Studie](#) von Sotomo in den sechs grossen Agglomerationen der Schweiz, dass zugewanderte Menschen in teurere Wohnungen ziehen als schon vor Ort ansässige Menschen. Dies gilt nicht nur bei gut verdienenden Personen, sondern auch in tiefen Einkommensschichten, in denen Menschen aus dem Asylbereich mehrheitlich einzuordnen sind. Zudem zeigt sich in der Studie, dass ausländische Personen aus ärmeren Herkunftsländern oft in Nachkriegsbauten ziehen, die von Personen mit Schweizer Pass zugunsten neuwertiger Wohnungen verlassen werden.

Zu 5.:

Ist der Stadtrat bereit die Ortsbildschutzzonen B zu verkleinern, um eine zusätzliche innere Verdichtung zu ermöglichen?

Nein, der Stadtrat ist nicht bereit, den Ortsbildschutz pauschal zugunsten von mehr Wohnraum zu vermindern, da dies nicht zulässig ist. Gemäss Art. 28 Bau- und Zonenreglement ([BZR 2022](#), Stand öffentliche Auflage 2022) bezweckt die Ortsbildschutzzone B das Bewahren von Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume in ihrem Gesamtbild und den Erhalt der für dessen Struktur wesentlichen schutzwürdigen Bauten und Gärten. Bei der Ausscheidung der Ortsbildschutzzone ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Grundlage zu berücksichtigen bzw. in die Interessenabwägung einzubeziehen. In der Ortsbildschutzzone B sind innere Verdichtung, Sanierungen und Neubauprojekte nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dazu ist die Ortsbildschutzzone B schon zu grossen Teilen verhältnismässig dicht bebaut. Wie bereits kommuniziert, will der Stadtrat nach erfolgter Zusammenführung der BZO im Stadtteil Luzern weitere Verdichtungen prüfen und entsprechende Teilrevisionen starten. Diese Teilrevisionen will der Stadtrat gestützt auf vertiefte Studien angehen, damit auch die erforderliche Interessenabwägung sorgfältig erfolgen kann, vgl. dazu auch die Antwort auf Frage 1.³ Durch die derzeit in Bearbeitung stehende Umsetzung der [Motion 340](#) Lukas Bäurle und Jona Studhalter namens der GRÜNE/JG-Fraktion vom 27. Januar 2024: «Schattenbauordnungen», und des [Postulats 341](#) Lukas Bäurle und Jona Studhalter namens der GRÜNE/JG-Fraktion vom 27. Januar 2024: «Schattenbauordnungen», soll durch die Aufhebung von privatrechtlichen Servituten auch in Gebieten mit Ortsschutzbildzone B dichteres Bauen ermöglicht werden.

³ Siehe dazu auch [B+A 32 vom 20. August 2025](#): «Gemeindestrategie 2026–2035 und Legislaturprogramm 2026–2029».