

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 5. Dezember 2025

Medienmitteilung

Der Stadtrat beantragt die Unterstellung unter das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum

Das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) bezweckt, preisgünstigen Wohnraum zu bewahren. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs und der schwindenden Zahl preisgünstiger Wohnungen, beantragt der Stadtrat die Unterstellung unter das GEW per 1. Januar 2027. Der Stadtrat hat das entsprechende Reglement so ausgearbeitet, dass damit ausdrücklich missbräuchliche Mietzinsaufschläge verhindert und Leerkündigungen reduziert werden können. Normale Sanierungen und faire Mietzinserhöhungen bleiben weiterhin möglich.

Der Stadtrat hat die Unterstellung unter das GEW als Folge des überwiesenen [Bevölkerungsantrags 297](#) «Preisgünstiger Wohnraum muss erhalten bleiben» ausgearbeitet. Eine Unterstellung bedeutet, dass Räume, die Wohnzwecken dienen, nur mit einer zusätzlichen Bewilligung des Stadtrats abgebrochen, umgebaut oder ihrem Zweck entzogen werden dürfen. Der Stadtrat prüft dabei, ob durch das Bauprojekt Wohnraum verloren geht und ob preisgünstige Wohnungen betroffen sind. Baudirektorin Korintha Bärtsch fasst die Beweggründe für die Unterstellung wie folgt zusammen: «Die Unterstellung unter das GEW gibt dem Stadtrat die Möglichkeit, steuernd auf die Dynamiken von missbräuchlichen Mietpreiserhöhungen auf dem Mietwohnungsmarkt einzuwirken. Wir wollen das Instrument explizit dazu nutzen, missbräuchliche Mietzinserhöhungen zu verhindern und Leerkündigungen zu reduzieren. Normale Sanierungen und faire Mietzinserhöhungen werden auch in Zukunft möglich sein.»

Zweistufiges Bewilligungsverfahren

Im Bewilligungsverfahren gemäss GEW wird in einem ersten Schritt geprüft, ob das Vorhaben unter die Bewilligungspflicht fällt. Umbauten sind bewilligungspflichtig, wenn sie zu einer erheblichen Erhöhung des Mietzinses von mehr als 20 Prozent führen. Damit wird sichergestellt, dass z. B. kleinere Renovationsarbeiten, ein Fensteraustausch oder zusätzliche energetische Dämmungen ohne zusätzliches Bewilligungsverfahren nach GEW stattfinden können und die Wohnungen in Stand gehalten werden. Fällt ein Bauvorhaben unter das GEW, weil die Miete danach um mehr als 20 Prozent steigt, so bedarf es einer vertieften Prüfung. Die Bewilligung muss erteilt werden, wenn es sich um Änderungen in einem Eigenheim oder im Stockwerkeigentum handelt, wenn der betroffene Wohnraum der geltenden Nutzungsplanung widerspricht oder wenn durch die baulichen Massnahmen mindestens gleich viel preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. Ist keine dieser Bedingungen erfüllt, kann eine Bewilligungserteilung nach Ermessen durch den Stadtrat erfolgen. Dies ist beispielsweise bei höheren Sanierungskosten aufgrund notwendiger baulicher Verbesserungen, beim Bau einer öffentlichen Anlage

oder bei Umbauten im Rahmen von Energiesparmassnahmen der Fall. «Energetische Sanierungen sind weiterhin möglich und gewollt», sagt Baudirektorin Korintha Bärtsch. Bei einer Bewilligung nach Ermessen kann der Stadtrat Auflagen machen, damit preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. Dazu kann auch die Vorgabe gehören, wie stark die Mieten nach der Umsetzung steigen dürfen. Ist kein Ermessensentscheid möglich, kann die Bauherrschaft ihr Gesuch anpassen. Macht sie das nicht, wird die Bewilligung verweigert.

Ressourcenschonende und zielgerichtete Umsetzung

Für den Stadtrat ist die Unterstellung unter das GEW eine ergänzende Massnahme zu den beiden Gegenvorschlägen zu den Wohnrauminitiativen ([vgl. Medienmitteilung vom 31. Oktober 2025](#)), da sie gezielt auf die bestehenden Wohnungspreise im Bestand wirkt. Dem Stadtrat ist es wichtig, eine effiziente und verhältnismässige Umsetzung der Unterstellung unter das GEW zu gewährleisten. Die Unterstellung unter das GEW ist auf acht Jahre befristet. Eine Verlängerung um acht weitere Jahre ist möglich.

Der Stadtrat beantragt beim Grosse Stadtrat, das Reglement zur Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) zu erlassen und einen Sonderkredit in der Höhe von 3,27 Mio. Franken zu bewilligen. Zudem werden ein Nachtragskredit in der Höhe von 150'900 Franken für das Jahr 2026 sowie die Abschreibung des Bevölkerungsantrags 297 beantragt. Der Grosse Stadtrat wird das Geschäft voraussichtlich an seiner Sitzung vom 29. Januar 2026 beraten.