

## Stadtratsbeschluss 910 vom 3. Dezember 2025

### **B+A 46/2025: «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum»**

- Anträge, Protokollbemerkungen sowie Auftrag der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission
- Haltung des Stadtrates

#### **Ausgangslage**

An der Sitzung vom 15. Oktober 2025 hat der Stadtrat den B+A 46: «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» verabschiedet. An der Sitzung vom 20. November 2025 hat die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission das Geschäft behandelt und folgende Anträge, Protokollbemerkungen und ein Auftrag zur Überweisung beantragt.

#### **Protokollbemerkung 1**

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen» auf S. 26, zu Punkt 1 der unternehmerischen und organisatorischen Vorgaben:

1. Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von <b>mindestens 500 gemeinnützigen Wohnungen</b> in der Stadt Luzern.
---

#### **Erwägungen**

In den unternehmerischen und organisatorischen Vorgaben der Beteiligungsstrategie soll die Zielsetzung der Stiftung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum verankert werden. Dabei soll die Zielsetzung nicht als Maximalziel verstanden werden. Entsprechend ist die vorgeschlagene Ergänzung der Kommission nachvollziehbar und zweckmässig.

Der Protokollbemerkung 1 wird nicht opponiert.

#### **Protokollbemerkung 2**

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen» auf S. 26, zu Punkt 2 der unternehmerischen und organisatorischen Vorgaben:

<del>2. Die Stiftung bietet zielgruppenspezifisch Wohnungen für ältere Personen und Familien an. Der Fokus liegt auf dem generationenübergreifenden Wohnen.</del> Die Stiftung sorgt für preisgünstige, vielfältige Wohnungen.
--

#### **Erwägungen**

Im Rahmen des Gegenvorschlags wurden unterschiedliche Zielgruppen definiert, die besonders auf die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Bestandteil dieser Zielgruppen sind u. a. ältere Personen und Familien, die im Fokus der neu zu gründenden Stiftung stehen sollen. Die Kommission beantragt eine offenere Formulierung, die der Stiftung langfristig mehr Handlungsspielraum lässt. Dies soll gemäss Kommission insbesondere in die zu erlassenden Stiftungsstatuten einfließen, die nicht Bestandteil des B+A 46/2025 sind und im Nachgang durch den Stadtrat zu erlassen sind.

Die Abdeckung der vorgesehenen Zielgruppen durch die zu gründende Stiftung ermöglicht eine zweckmässige Ergänzung des wohnraumpolitischen Massnahmenfächers. Die Stiftung steht dabei komplementär zum Zielgruppenfokus der anderen Massnahmen. Der vorgesehene Fokus auf Familienhaushalte und ältere Personen ist wichtig. So zeigen städtische Auswertungen, wie der letzte Controllingbericht (B+A 15/2024), dass eine hohe Abwanderungsrate von Familien aus der Stadt stattfindet. Jährlich wandern rund 350 Familienhaushalte mehr aus der Stadt Luzern ab, als ihr zuwandern. Gleichzeitig weisen Daten darauf hin, dass die Marktanspannung bei «Familienwohnungen» (4+-Zimmer-Wohnungen) besonders hoch ist. Der Nachfrageüberhang ist bei 4- und 5-Zimmer-Wohnungen am höchsten. Gemäss Daten von Wüest Partner (siehe statistische Beilage B+A 15/2024) war im Jahr 2023 die Anzahl Suchabos in der Stadt Luzern nach 4- und 5-Zimmer-Wohnungen rund 20-mal grösser als die Anzahl Angebote.

Ebenfalls besteht ein spezifischer Wohnraumbedarf für ältere Personen. Der Anteil an älteren Personen ist wachsend. Mit dem Renteneintritt sinkt das Einkommensniveau. Ein Umzug in altersspezifische oder altersgerechte Wohnungen wird dadurch oftmals wesentlich erschwert. Ebenfalls können viele ältere Haushalte auch nur begrenzt auf ihr Vermögen zur Zahlung von höheren Mietpreisen zurückgreifen. Die Vermögenssumme ist nämlich sehr divers und sinkt bei Betrachtung der tieferen Perzentile stark ab. Im Median besitzt eine ältere Person (65+ Jahre), die in einer Mietwohnung lebt, ein Reinvermögen von rund Fr. 110'000.–, während im 25. Perzentil das Reinvermögen nur noch rund Fr. 20'000.– beträgt. Das bedeutet, dass mindestens ein Viertel der älteren Einpersonenhaushalte in der Stadt Luzern ein Reinvermögen unter 20 Tausend Franken besitzen. Dieser starke Rückgang ist auch bei Paarhaushalten über 65 Jahre in Mietwohnungen feststellbar. Weiter zeigt sich, dass ältere Personen auf dem Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Dies lässt sich auch darauf zurückführen, dass ältere Personen langsamer auf dem Wohnungsmarkt agieren. Sie haben oftmals längere Entscheidungswege, sind nicht so gut mit den Marktverhältnissen vertraut und sind auch nicht im gleichen Ausmass mit den Onlineangeboten geübt wie jüngere Personen. Dies zeigt sich auch daran, dass gemäss einer städtischen Umfrage aus dem Jahr 2024 nur rund 30 Prozent der älteren Personen davon ausgehen, dass sie bei einem Wohnungsverlust eine andere Wohnung in der Umgebung finden können. Schlussendlich zeigt die Beilage Wohnen im Alter – Quartieranalyse (B+A 15/2024), dass in einigen Quartieren (Würzenbach, Langensand) bereits heute ein ungedeckter Bedarf an altersspezifischen Wohnangeboten besteht.

Daher ist es wichtig, dass die Stiftung, sofern möglich und insbesondere in Kombination mit den anderen vorgesehenen Massnahmen, einen Fokus auf Wohnraumangebote vorwiegend für Familien und ältere Personen im Sinne eines generationenübergreifenden Wohnraumangebots wahrnimmt. Der Fokus stellt dabei eine gewisse Einschränkung der Vermietungspraxis dar, kann aber gleichzeitig auch als eine Chance verstanden werden. Der zielgruppenspezifische Fokus erlaubt es der Stiftung, spezifisch für die dargelegten Zielgruppen Know-how aufzubauen und dieses sowohl in der Vermietungspraxis wie auch auf dem Wohnungsmarkt wirksam einzusetzen.

Der Protokollbemerkung 2 wird opponiert.

### **Protokollbemerkung 3 (Minderheitsantrag)**

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen» auf S. 26, zu den ökologischen Vorgaben:

1. Die Stiftung «Wohnraum für alle» reduziert bei Bau-, Sanierungs- und Bewirtschaftungsmassnahmen den Einsatz grauer Energie auf ein Minimum. Neubauten werden nur realisiert, wenn eine umfassende Prüfung nachweist, dass eine Sanierung oder Umnutzung bestehender Bausubstanz nicht gleichwertig oder besser zur Erreichung des Stiftungsziels beiträgt.

## Erwägungen

Der vom Stadtrat vorgeschlagene erste Absatz der ökologischen Vorgaben der Stiftung «Wohnraum für alle» hebt bereits hervor, dass die Stiftung ihre Leistungen ressourcenschonend und umweltverträglich erbringt und damit die städtische Klima- und Energiepolitik unterstützt. Weiter ist festgehalten, dass die Stiftung eine zielführende Abwägung zwischen energetischen Sanierungen und dem Angebot preisgünstiger Wohnungen sicherstellen soll. Das Thema der grauen Energie wird zwar nicht explizit erwähnt und ist im Sinne einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Erbringung der Leistungen mitzudenken. Die offene Formulierung lässt der Stiftung dabei einen gewissen Handlungsspielraum.

Der Minderheitsantrag der Kommission spezifiziert die Erwartungen an die Stiftung dahingegen. Dies schränkt den Handlungsspielraum der Stiftung zwar ein, widerspricht im Grundsatz aber nicht den bereits formulierten Vorgaben an die Stiftung und lässt weiterhin genügend Spielraum für eine sorgfältige Abwägung zwischen ökologischen, ökonomischen und funktionalen Zielen.

Weiter hat sich die Stadt Luzern zum Ziel gesetzt, dass die graue Energie im Hochbau reduziert werden soll (siehe B+A 26/2025). Hierzu braucht es gemeinsame Anstrengungen von privater sowie öffentlicher Seite. Die Stiftung soll und kann hierbei ebenfalls einen Beitrag leisten und gegebenenfalls eine Vorbildfunktion übernehmen, sofern die anderen Ziele der Stiftung gewährt bleiben.

Der Protokollbemerkung 3 wird nicht opponiert.

## Protokollbemerkung 4 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen» auf S. 26, zu den ökologischen Vorgaben:

Für Neubauwohnungen wird eine Richtgrösse von 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person festgelegt.

## Erwägungen

Die Zielsetzung aus der Protokollbemerkung entspricht der städtischen Zielsetzung aus dem städtischen Raumentwicklungskonzept (REK 2018). Ebenfalls wird bei den städtischen Arealabgaben die Berücksichtigung einer Richtgrösse von 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person eingefordert. Die Forderung der Protokollbemerkung entspricht somit den städtischen Zielsetzungen.

Der Protokollbemerkung 4 wird nicht opponiert.

## Protokollbemerkung 5

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen» auf S. 26, zu den ökologischen Vorgaben:

Für Neubauwohnungen gilt folgende Mindestbelegung: Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner muss mindestens der Anzahl Zimmer minus eins entsprechen.

## Erwägungen

Die in der Protokollbemerkung formulierte Vorgabe zur Mindestbelegung ist bereits sehr detailliert und wäre daher auf Ebene Stiftungsurkunde oder Beteiligungsstrategie unüblich. Die Sicherstellung eines ressourcenschonenden Wohnflächenverbrauchs erachtet der Stadtrat ebenfalls als wichtig. So macht die Stadt Luzern bereits heute bei städtischen Arealabgaben Belegungsvorschriften und wendet diese bei neuen Mietverhältnissen auch für die eigenen städtischen Mietwohnungen an. Der Stadtrat begrüsst es, wenn die Stiftung eine Regelung zur Mindestbelegung aufnehmen würde. Dies soll allerdings Bestandteil des durch die Stiftung zu erlassenden Miet- und Belegungsreglements sein. Entsprechend wird der Stadtrat die Thematik beim entsprechenden Reglement einbringen.

Der Protokollbemerkung 5 wird opponiert.

**Protokollbemerkung 6 (Minderheitsantrag)**

Zu Kap. 4.1.3 «Städtische Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben» auf S. 29:

Bei der Vergabe von Darlehen für die Erstellung von Wohnraum gilt die Einhaltung der Anlagekostenlimiten gemäss Verordnung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge als Vergabekriterium.

**Erwägungen**

Die Einhaltung der Anlagekostenlimiten bei der Erstellung von neuem Wohnraum ist zu begrüßen. Es gehört zur bewährten Förderpraxis gemäss Fonds de Roulement, dass die Anlagekostenlimiten bei der Erstellung von neuem Wohnraum eingehalten werden. Entsprechend soll in der noch zu erlassenden Verordnung zur Darlehensvergabe vorgesehen werden, dass bei einem Bauprojekt die anrechenbaren Anlagekostenlimiten die jeweiligen Kostenlimiten gemäss Verordnung des Bundesamtes für Wohnungswesen (SR 842.4) nicht überschreiten dürfen. Die Forderung aus der Protokollbemerkung, die auf die Erstellung von Wohnraum abzielt, schliesst daher an die vorgesehene Praxis an.

Der Protokollbemerkung 6 wird nicht opponiert.

**Auftrag 1 (Minderheitsantrag)**

Zu Kap. 4.2.1 «Neuerlass Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» auf S. 32:

Wenn nach fünf Jahren (im Jahr 2031) nicht mindestens 150 neue Wohnungen und nach zehn Jahren (im Jahr 2036) nicht mindestens 300 neue Wohnungen erreicht werden, ist dem Parlament zwingend ein Bericht und Antrag mit Massnahmen vorzulegen.

**Erwägungen**

Das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sieht bereits vor, dass alle fünf Jahre ein Controllingbericht zur Erreichung der Zielvorgaben vorgelegt wird (neu Art. 6 «Controlling»). Ausserdem ist festgehalten, dass im Controllingbericht, soweit erforderlich, zusätzliche Massnahmen vorgeschlagen werden. In diesem Sinne sind zentrale Bestandteile des Auftrags bereits durch das Reglement abgedeckt. Die Zielsetzung des Auftrags, der einen absoluten Wohnungswert festlegt, kann dabei in die bisherige Praxis der Controllingberichte zur städtischen Wohnraumpolitik integriert werden. Derzeit zeigt das Controlling die Wohnraumentwicklung sowohl in absoluten Zahlen wie auch in ihrer relativen Entwicklung. Eine Aufnahme des absoluten Zielwerts ist daher mit keinem wesentlichen Mehraufwand verbunden.

Schwerer wiegt allerdings, dass sich der Auftrag auf konkrete Jahreszahlen bezieht, die nicht mit dem Zeitplan der derzeitigen Fünfjahresintervalle der Controllingberichte zur Wohnraumpolitik übereinstimmen. Die nächsten zwei Controllingberichte werden 2029 und 2034 dem Grossen Stadtrat vorgelegt. Im Gegensatz dazu bezieht sich die Zielsetzung des Auftrags auf die Jahre 2031 und 2036. Dadurch können aufwendige Doppelspurigkeiten entstehen. Zudem ist anzumerken, dass die dazwischen liegenden Zeitintervalle von jeweils zwei Jahren sehr kurz sind. Die Umsetzung und Wirkung möglicher neuer Massnahmen aus dem vorangehenden Controllingbericht könnten innerhalb dieses Zeitraums kaum ausreichend evaluiert werden.

Wie dargelegt, ist der Kern des Auftrags bereits in Art. 6 Controlling abgedeckt. Wenn der absolute Zielwert trotzdem ausdrücklich aufgenommen werden soll, sollte der Auftrag an die bestehenden Fünfjahresintervalle angelehnt werden, also an 2029 und 2034.

Dem Auftrag 1 wird opponiert.

**Antrag 1 (Minderheitsantrag)**

Zu Kap. 4.2.1 «Neuerlass Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» auf S. 32 ff.:

Art. 4 «Grundstückserwerb für gemeinnützigen Wohnraum» ist zu streichen.

**Erwägungen**

Die Erfahrungen der bisherigen Wohnraumpolitik der Stadt Luzern zeigen, dass ein breiter Einbezug von unterschiedlichen gemeinnützigen Wohnraumakteuren wichtig ist, um die Ziele erreichen zu können. In diesem Sinne sieht der Gegenvorschlag des Stadtrates im Gegensatz zur Initiative vor, dass das Ziel von 1'100 zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen nicht auf einen einzelnen Akteur, sondern auf unterschiedliche Akteure verteilt wird. Gerade auch der Städtevergleich zeigt, dass es eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnraumakteure benötigt, um preisgünstigen Wohnraum für verschiedene Zielgruppen bereitstellen zu können. Die Stadt Luzern soll dabei auch eine gewisse Verantwortung wahrnehmen, um zukünftig handlungsfähig im Bereich Boden- und Liegenschaftspolitik zu bleiben. Dies ist insbesondere aus folgenden Gründen wichtig:

- Mit einer aktiven Bodenpolitik sollen städtische Handlungsspielräume auch für künftige Generationen gesichert werden. Um ihre öffentlichen Aufgaben erfüllen zu können, ist die Stadt Luzern auf Liegenschaften angewiesen. Derzeit ist der Flächenbedarf insbesondere für Infrastrukturdienstleistungen hoch. So sind die Verkehrsbetriebe Luzern (vbl), Energie Wasser Luzern (ewl), die Bereiche Strasseninspektorat und Stadtgrün sowie die Volksschule auf zusätzliche Flächen angewiesen. Diese Bedarfe können nur durch eine aktive Bodenpolitik und vorausschauende Steuerung von Nutzungen und städtebaulichen Entwicklungen gedeckt werden. Entscheidend ist dabei eine integrierte Planung, die die Schaffung von Wohnraum mit der Bereitstellung notwendiger Dienstleistungen und Infrastrukturen sinnvoll kombiniert.
- Mit einer eigenen Vermietungspraxis kann die Stadt Luzern Wohnraumangebote gezielt für Personengruppen mit einem hohen Bedarf bereitstellen. Insbesondere in den letzten Jahren hat der Bedarf an Wohnraumangeboten für Personen mit Zugangsschwierigkeiten erheblich zugenommen. Derzeit werden von den Sozialen Diensten rund 450 Haushalte in der Stadt Luzern betreut, die entweder unter Wohnungslosigkeit leiden, von akutem Wohnungsverlust bedroht sind, in ungeeigneten und prekären Wohnverhältnissen leben oder mangels Alternativen in Zimmern ohne eigene Küche/Nasszelle eingemietet sind. Die bereits etablierten sozialen Organisationen, wie die GSW Luzern, Jobdach, Pension Volta und weitere, können diesen Bedarf derzeit nicht adäquat bedienen. Ebenfalls ist die GSW Luzern mit ihrer bereits vorgesehenen Wachstumsstrategie ausgelastet. Bis ins Jahr 2032 soll sie diverse Liegenschaften sanieren und zusätzlich rund 112 Wohnungen bauen. Der zielgerichtete Liegenschaftserwerb von preisgünstigem Wohnraum kann daher unterstützend wirken, während die Stadt Luzern gleichzeitig ihrer sozialen Verantwortung nachkommen kann.
- Durch die Bereitstellung von ergänzenden Wohnraumangeboten kann die Stadt Luzern darüber hinaus auch noch für andere wichtige Zielgruppen Wohnraum bereitstellen. Neben den bereits dargestellten Bedarfen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten sind insbesondere ältere Personen sowie Personen in Ausbildung hervorzuheben. Der Bedarf von zusätzlichen Wohnraumangeboten für ältere Personen wurde bereits in den Erwägungen zur Protokollbemerkung 2 dargelegt. Bezüglich der herausfordernden Wohnungslage für Personen in Ausbildung haben sich Studienorganisationen, das Jugendparlament sowie die Hochschulen im Raum Luzern bereits an die Stadt Luzern gewendet. Dadurch wird ersichtlich, dass die Bereitstellung von Wohnraumangeboten für Personen in Ausbildung an Wichtigkeit gewinnt. Hierbei ist allerdings wichtig zu betonen, dass die Bereitstellung eines Wohnungsangebot nicht ausschliesslich Aufgabe der Stadt Luzern ist. Aufgrund der Hochschulstandorte in Horw, Emmen und Rotkreuz ist das Thema im regionalen Kontext zu betrachten und ist teilweise auch über die Kantonsgrenzen hinaus relevant. Entsprechend soll die Bereitstellung von Wohnraumangeboten durch die Stadt Luzern ergänzend zu anderen Angeboten erfolgen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit einem gewissen städtischen Wohnungsportfolio künftig rascher und zielgruppenorientierter auf mögliche Angebotslücken und Bedarfe reagiert werden kann. Dies ist heute nicht möglich und kann nur bei allfälligen Baurechtsabgaben einfließen.
- Zusätzlich ist hervorzuheben, dass keine Subvention der erworbenen Liegenschaften vorgesehen ist. Diejenigen Liegenschaften, die sich für preisgünstigen Wohnraum eignen, sollen in einer

selbsttragenden Spezialfinanzierung im Verwaltungsvermögen geführt werden. Dadurch kann die Stadt Luzern einerseits sicherstellen, dass preisgünstiger Wohnraum langfristig erhalten werden kann. Andererseits trägt die selbsttragende Bewirtschaftung dazu bei, dass die getätigten Investitionen langfristig nicht den städtischen Haushalt belasten. In diesem Sinne handelt es sich beim Erwerb durch die Stadt um eine langfristig nachhaltige finanzielle Massnahme.

Dem Antrag 1 wird opponiert.

### **Antrag 2 (Minderheitsantrag)**

Zu Kap. 4.2.1 «Neuerlass Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» auf S. 32 ff.:

Art. 5 «Stiftung «Wohnraum für alle»» ist zu streichen.

### **Erwägungen**

Wie bereits beim Antrag 1 (Minderheitsantrag) dargelegt, zeigt die Erfahrungen der bisherigen Wohnraumpolitik der Stadt Luzern, dass ein breiter Einbezug von unterschiedlichen gemeinnützigen Wohnraumakteuren wichtig ist, um die Ziele erreichen zu können. Die neu zu gründende Stiftung «Wohnraum für alle» bildet dabei den zentralen Bestandteil des Gegenvorschlags. Deren Umsetzung ist insbesondere aus folgenden Gründen wichtig:

- Die Erreichung der wohnraumpolitischen Zielsetzungen erfordert bereits heute einen erhöhten Effort von allen gemeinnützigen Wohnraumakteuren. Um die Ziele zu erreichen, ist es notwendig, dass jährlich rund 150 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen realisiert werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in der Stadt Luzern betonen allerdings schon heute, dass sie derzeit stark gefordert sind mit energetischen Sanierungen und Instandhaltung ihrer Liegenschaften sowie der Realisierung geplanter Bauprojekte. Weiter zeigen die neusten Erkenntnisse, dass das 16-Prozent-Ziel mit den Arealabgaben voraussichtlich nicht erreicht werden kann. In der vertieften Auseinandersetzung mit den städtischen Arealen zeigen sich grosse Unsicherheiten in den Rahmenbedingungen, etwa bezüglich Dienstbarkeiten, Altlastensanierung, baurechtlicher Möglichkeiten oder der Verkehrserschliessung. Diese Unsicherheiten führen zu erhöhten Projektrisiken als bisher vorhergesehen und verhindern eine zeitnahe Vergabe von Baurechten. Angesichts der notwendigen Steigerung und der derzeitigen Herausforderungen ist es erforderlich, einen weiteren Wohnraumakteur über die neue Stiftung zu etablieren, der ein gewisses Wachstum aufnehmen kann. Die Stiftung wirkt dabei ergänzend zu anderen bereits etablierten Wohnraumakteuren. Sie soll sich neben dem Bau auch auf den Erwerb von bestehendem preisgünstigem Wohnraum und dessen langfristigen Erhalt fokussieren. Mit diesem Fokus kann sie umgehend zur Zielerreichung beitragen und zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bereitstellen. Jährlich sollen so rund 20 zusätzliche Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt werden.
- Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass die Etablierung eines neuen gemeinnützigen Wohnraumakteurs rasch Impulse auf dem Wohnungsmarkt setzen kann. Beispielsweise konnte die Stiftung «Wohnraum Basel» in 3,5 Jahren (seit 2022) rund 150 Wohnungen erwerben, und die Stiftung «Einfach Wohnen» konnte in rund elf Jahren (seit Oktober 2014) einen Wohnungsbestand von 270 Wohnungen bilden. Als Vorteil zeigt sich, dass eine neu gegründete Organisation oft sehr flexibel ist und wenig Ressourcen durch anstehende Projekte gebunden hat. Zudem zeigen die Erfahrungswerte, dass Stiftungen aufgrund ihrer zumeist guten öffentlichen Reputation oftmals auch bessere Kaufopportunitäten erhalten als die Stadt selbst, indem sie Zugang zu sogenannten Off-Market-Verkäufen erhält.
- Ein weiterer zentraler Vorteil ist, dass mit einer neuen Stiftung die Immobilientätigkeiten der Stadt Luzern zum Teil ausgelagert werden. Somit kann der finanzielle Aufwand für den Kauf um rund 350 Mio. Franken gesenkt werden. Zudem fällt der Verwaltungsaufwand für die Bewirtschaftung der Liegenschaften weg. Dieser Vorteil bildet sich insbesondere im Kontrast zur Initiative ab, bei welcher der gesamte Kostenaufwand bei der Stadt Luzern anfallen würde.

- Zusätzlich kann die Stiftung mit neuen, innovativen Wohnkonzepten als wichtige Impulsgeberin auf dem Wohnungsmarkt auftreten (z. B. die Stiftung Einfach Wohnen mit dem Projekt «Wohnen am Vulkanplatz/Fogo» in der Stadt Zürich oder die Stiftung abendrot mit dem Projekt «Lagerplatz» in der Stadt Winterthur). In diesem Sinne sind auch in der Beteiligungsstrategie Vorgaben vorgesehen, die zur Etablierung von innovativen Wohnbauprojekten beitragen können. Beispielsweise, indem die soziale Teilhabe unter der Bewohnerschaft oder die soziale Durchmischung im Sinne eines generationen-übergreifenden Wohnraumangebots gefördert werden soll.
- Schlussendlich stellt die zu gründende Stiftung «Wohnraum für alle» einen wichtigen Bestandteil der abzudeckenden Zielgruppen bereit. Wie bereits oben dargelegt, zeigen städtische Analysen, dass der Wohnraumbedarf u. a. für ältere Personen und Familien hoch ist. Die Stiftung deckt diese Zielgruppen komplementär zu anderen Massnahmen ab und bildet dadurch einen zentralen Bestandteil im Gegenvorschlag und in der zielgruppenspezifischen Wohnraumabdeckung.

Dem Antrag 2 wird opponiert.

### **Der Stadtrat beschliesst**

1. Der Protokollbemerkung 1 zur Bereitstellung von mindestens 500 Wohnungen durch die Stiftung wird nicht opponiert.
2. Der Protokollbemerkung 2 zur offeneren Formulierung der Zielgruppen der Stiftung wird opponiert.
3. Der Protokollbemerkung 3 zur grauen Energie wird nicht opponiert.
4. Der Protokollbemerkung 4 zum Wohnflächenverbrauch wird nicht opponiert.
5. Der Protokollbemerkung 5 zur Zimmerbelegung wird opponiert.
6. Der Protokollbemerkung 6 zur Anknüpfung der Darlehensvergabe an die Anlagekostenlimiten bei der Erstellung von neuem Wohnraum wird nicht opponiert.
7. Dem Auftrag 1 zum Controlling wird opponiert.
8. Dem Antrag 1 zur Streichung der Massnahme «Erwerb durch die Stadt» wird opponiert.
9. Dem Antrag 2 zur Streichung der Massnahme «Gründung einer Stiftung» wird opponiert.



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin

### **Zustellung an**

- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Medien (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 18. Dezember 2025)
- Öffentlichkeit (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 18. Dezember 2025)
- alle Direktionen
- Stadtkanzlei
- Immobilien
- Stadtplanung