

Stadtratsbeschluss 129 vom 25. Februar 2026

B+A 46/2025: «Initiative ‹Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum›»

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

Ausgangslage

An der Sitzung vom 15. Oktober 2025 hat der Stadtrat den B+A 46: «Initiative ‹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. In der Folge ist der Grosse Stadtrat am 18. Dezember 2025 auf das Geschäft eingetreten und hat es zur nochmaligen Behandlung an die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission zurückgewiesen. Der B+A 46/2025: «Initiative ‹Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum›» wurde daher am 22. Januar 2026 nochmals in der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission behandelt.

Die Erstbehandlung in der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission vom 20. November 2025 bildet dabei die Grundlage für die weitere Behandlung. Die Anträge aus der zweiten Kommissionssitzung sind ergänzend. Entsprechend ist auch die Haltung des Stadtrates zu den damals überwiesenen Protokollbemerkungen, Auftrag oder Anträgen, wie bereits im [Stadtratsbeschluss 910 vom 3. Dezember 2025](#) dargelegt, weiterhin relevant.

An der Sitzung vom 22. Januar 2026 hat die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission das Geschäft nochmals behandelt und die aufgeführten Anträge zur Überweisung beantragt. Zudem haben die Antragstellenden der ebenfalls aufgeführten abgelehnten Anträge in Aussicht gestellt, dass diese als Minderheitsanträge in der Ratsdebatte wieder gestellt werden. Daher werden sie hier ebenfalls vom Stadtrat kommentiert.

Protokollbemerkung 1 (Minderheitsantrag)

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

«Der Stadtrat prüft, dass sich der Fokus der Stiftung auf zielgruppenspezifische Wohnungen für ältere Personen, Familien und Personen in Ausbildung beschränkt.»

Die Protokollbemerkung wurde der am 20. November 2025 überwiesenen Protokollbemerkung zur offeneren Formulierung der Zielgruppen der Stiftung gegenübergestellt.

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 Protokollbemerkung beantragt, dass dieser Fokus um die Zielgruppe von Personen in Ausbildung ergänzt wird. Dies soll gemäss gemäss den Antragstellenden insbesondere in die zu erlassenden Stiftungsstatuten einfließen, die nicht Bestandteil des B+A 46/2025 sind und im Nachgang vom Stadtrat erlassen werden.

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, wie insbesondere auch die Ausführungen im letztmaligen Controllingbericht der Wohnraumpolitik (siehe [B+A 15/2024](#)) sowie im [Stadtratsbeschluss 910](#) vom 3. Dezember 2025 darlegen. Konkret wurde bereits darauf verwiesen, dass derzeit eine starke Abwanderungsrate von Familien in der Stadt Luzern beobachtbar ist, während gleichzeitig die Marktanspannung bei «Familienwohnungen» (4+-Zimmer-Wohnungen) besonders hoch ist. Ebenfalls zeigt sich, dass ein spezifischer Wohnraumbedarf für ältere Personen besteht, insbesondere da mit dem Rentenalter das Einkommensniveau sinkt, wodurch ein Umzug in eine altersspezifische oder altersgerechte Wohnung erschwert wird.

Die Protokollbemerkung sieht vor, dass der zielgruppenspezifische Fokus der Stiftung um Menschen in Ausbildung erweitert werden soll. Der Stadtrat möchte mit dem Gegenvorschlag ebenfalls die Wohnraumversorgung der in der Protokollbemerkung erwähnten Zielgruppen – ältere Personen, Familien und Menschen in Ausbildung – stärken. In Bezug auf die Wohnraumbereitstellung hat er allerdings vorgesehen, dass die zu gründende Stiftung sich auf ältere Personen und Familien fokussiert, während die Stadt Luzern Wohnraum unter anderem für Personen in Ausbildung bereitstellt. Diese zielgruppenspezifische Trennung ermöglicht es der Stiftung, ihr Fachwissen gezielter aufzubauen, indem sie sich auf zwei Zielgruppen – nämlich Familien und ältere Menschen – spezialisieren kann. Eine Erweiterung des zielgruppenspezifischen Fokus erachtet der Stadtrat dennoch als denkbar. Beispielsweise zeigen Wohnbauprojekte, wie der [Brahmshof](#) in Zürich oder das [mixAGE](#) im Kanton Waadt, dass sich Wohnangebote für Menschen in Ausbildung, Familien und ältere Personen zielgerichtet kombinieren lassen und insbesondere die soziale Teilhabe unter der Bewohnerschaft stärken können. In diesem Sinne hätte die Erweiterung des zielgruppenspezifischen Fokus den Vorteil, dass die Stiftung eine weitere Zielgruppe einbinden kann, während gleichzeitig mit gut geplanten Wohnbauprojekten die soziale Teilhabe unter der Bewohnerschaft gestärkt wird.

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

2. Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen prioritär an Personen und Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen. Sie trägt dabei zu einer sozial und generationenmässig durchmischten Mieterschaft in der Stadt Luzern bei. Das Nähere regelt der Stiftungsrat in einem Mietreglement.

Erwägungen

Das oberste Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, dass allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung stehen (siehe [B+A 15/2024](#)). Besonderer Handlungsbedarf besteht dabei bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Personengruppen mit begrenzten finanziellen Mitteln. Entsprechend ist es im Sinne der Stadt Luzern, dass die Stiftung Wohnungen prioritär an Personen und Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Des Weiteren hat der Stadtrat dargelegt, dass er mit der neu zu gründenden Stiftung «Wohnraum für alle» insbesondere Wohnraumangebote für ältere Personen und Familien bereitstellen möchte. Entsprechend soll die Stiftung auch eine soziale und generationendurchmischte Mieterschaft anstreben. Die Forderung der Protokollbemerkung entspricht daher der Zielsetzung der städtischen Wohnraumpolitik sowie den Vorstellungen zur Ausgestaltung der Stiftung.

Der Protokollbemerkung 2 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 3

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen»

Der Stadtrat prüft, dass für den Stiftungsrat Personen ausgewählt werden, die über entsprechende Berufserfahrung und/oder fachliche Qualifikationen verfügen. Weiter sollen im Stiftungsrat

insbesondere folgende Kompetenzen vertreten sein: Finanzkompetenzen, juristische Kompetenzen, Personen mit Baufachwissen, Kompetenzen rund um den Liegenschaftsmarkt.

Erwägungen

Der Gegenvorschlag zur Wohnrauminitiative sieht vor, dass die zu gründende Stiftung zeitnah und kontinuierlich für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum sorgt. Zu diesem Zweck ist es essenziell, dass im Stiftungsrat Personen mit hohen Fachkompetenzen vertreten sind, um die rasche Operationsfähigkeit der Stiftung zu gewährleisten. Die in der Protokollbemerkung dargelegten Kompetenzen entsprechen dabei auch den Erwartungen des Stadtrates und sind darüber hinaus nicht als abschliessend zu verstehen. Insbesondere im Hinblick auf eine zielgruppenspezifische Wohnraumbereitstellung kann es beispielsweise zweckmässig sein, Personen mit sozialen Fachkompetenzen im Bereich Wohnen im Alter in den Stiftungsrat zu integrieren.

Der Protokollbemerkung 3 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 4

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung ‹Wohnraum für alle› gründen»

Der Stadtrat prüft eine angemessene Entschädigung für den Stiftungsrat.

Erwägungen

Der Stadtrat erwartet, dass im Stiftungsrat Personen von hoher Fachkompetenz und mit Willen zur Verantwortungsübernahme Einsitz haben werden. Entsprechend ist es auch folgerichtig, dass die Mitglieder des Stiftungsrates eine angemessene Entschädigung erhalten sollen. Die Protokollbemerkung ist daher im Sinne des Gegenvorschlags.

Der Protokollbemerkung 4 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 5

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung ‹Wohnraum für alle› gründen»

Den Luzerner Genossenschaften wird ein Sitz im Stiftungsrat von ‹Wohnen für alle› angeboten.

Erwägungen

Ziel der Stiftung ‹Wohnraum für alle› ist, preisgünstigen Wohnraum für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen bereitzustellen. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Luzern verfügen in diesem Bereich über eine hohe fachliche Kompetenz. Entsprechend kann sich der Stadtrat auch gut vorstellen, dass Personen mit Verbindung zum gemeinnützigen Wohnungsbau bei entsprechender Eignung in den Stiftungsrat gewählt werden. Weiter ist es dem Stadtrat ein Anliegen, mit dem Gegenvorschlag den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Luzern in seiner Gesamtheit zu stärken. Daher ist es wichtig, dass die Stiftung ‹Wohnraum für alle› eine kooperative und abgestimmte Zusammenarbeit mit den Luzerner Wohnbaugenossenschaften pflegt. Zu diesem Zweck erscheint insbesondere die Integration der Stiftung ‹Wohnraum für alle› in bestehende Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus als zielführend. Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass die Stiftung ‹Wohnraum für alle› sich einem Dachverband des gemeinnützigen Wohnungsbaus anschliesst und dem G-Net beiträgt.

Auf eine delegierte Vertretung vonseiten der Luzerner Genossenschaften im Stiftungsrat soll allerdings verzichtet werden. Erstens ist unklar, wem dieser Sitz konkret angeboten werden soll. Im Falle der GSW Luzern ist klar geregelt, dass die Gründungsmitglieder neben der Stadt Luzern je eine Vertretung in den Stiftungsrat delegieren. Dies beinhaltet neben der Luzerner Kantonalbank AG sieben Wohnbaugenossenschaften¹. Im Falle der neu zu gründenden Stiftung ist unklar, welchen Genossenschaften ein

¹ Konkret können die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), die Baugenossenschaft Pro familia Luzern, die Wohnbaugenossenschaft Geissenstein – EGB, die GEFA Wohnbaugenossenschaft, die Liberale Baugenossenschaft Seeburg, die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen und die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern je eine Vertretung in den Stiftungsrat delegieren.

solcher Sitz angeboten werden sollte bzw. wer konkret Anspruch auf eine Vertretung hätte. Zweitens ist es wichtig, dass Personen mit der besten Eignung im Stiftungsrat Einsitz nehmen. Erfahrungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen dabei berücksichtigt werden. Eine Eignung nur aufgrund der Zugehörigkeit zu einer Luzerner Genossenschaft erachtet der Stadtrat allerdings nicht als ausreichend. Abschliessend ist es zentral, dass die Stiftung möglichst unabhängig auftreten kann, um ihre Glaubwürdigkeit und Wirksamkeit zu wahren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass ein Stiftungsratsmitglied mit Bezug zu einer Luzerner Genossenschaft nicht als delegierte Interessenvertretung wahrgenommen wird. Dies ist insbesondere daher relevant, als sich eine delegierte Vertretung in einem Spannungsfeld zwischen den Interessen der Luzerner Genossenschaften und den strategischen Zielen der Stiftung bewegen kann. Dies kann den Eindruck erwecken, die betreffende Person vertrete die Anliegen einzelner Genossenschaften und nicht primär den Stiftungszweck. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Luzerner Baugenossenschaften und die neu zu gründende Stiftung inhaltlich ähnliche Zielsetzungen verfolgen, ist eine klare Rollentrennung und Unabhängigkeit in der Wahrnehmung und Entscheidungsfindung zielführend.

Der Protokollbemerkung 5 wird opponiert.

Protokollbemerkung 6 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung ‹Wohnraum für alle› gründen»

Die Stadtverwaltung kann mit maximal einer Person im Stiftungsrat vertreten sein. Entsprechend ist zu prüfen, dass in den Stiftungsrat folgende Personen nicht wählbar sind: Personen, die ein Exekutiv- oder Legislativamt in der Stadt Luzern ausüben sowie die Stadtschreiberin bzw. der Stadtschreiber.

Erwägungen

Da es sich um eine privatrechtliche Stiftung handelt und erhebliche öffentliche Mittel in eine eigenständige juristische Person eingebracht werden, ist eine strategische Mitsprache der Stadt Luzern sicherzustellen. Diese Mitsprache kann nur gewährleistet werden, wenn die Stiftung als wichtige Beteiligung im Sinne von Art. 2 des Beteiligungsreglements vom 21. März 2019 (BR; [sRSL 0.5.1.1.3](#)) qualifiziert wird. Nur in diesem Fall wird die Stiftung «Wohnraum für alle» in die vom Grossen Stadtrat jährlich beschlossenen übergeordneten normativen und politischen Vorgaben für wichtige Beteiligungen einbezogen (Art. 5 Abs. 2 lit. d i. V. m. Art. 11 Abs. 1 lit. d BR). Damit untersteht die Stiftung einer Eignerstrategie des Stadtrates gemäss Art. 6 BR, welche die unternehmerischen, wirtschaftlichen, politischen, ökologischen und sozialen Ziele der Stadt Luzern sowie Vorgaben zu Führung, Kontrolle, Effizienz und Transparenz festlegt.

Art. 2 BR verlangt für die Qualifikation als Beteiligung, dass entweder eine finanzielle Beteiligung der Stadt Luzern vorliegt, der Stadt Luzern ein Anspruch auf eine Stadtvertretung zukommt oder sie im strategischen Leitungsorgan vertreten ist. Bei einer privatrechtlichen Stiftung ist eine finanzielle Beteiligung im Sinne des Reglements ausgeschlossen, da das eingebrachte Vermögen endgültig einer eigenständigen juristischen Person gewidmet wird. Voraussetzung für die Einbindung der Stiftung in das Beteiligungsmanagement ist daher eine verbindliche Stadtvertretung im strategischen Leitungsorgan.

Eine Regelung, wonach die Stadtverwaltung mit «maximal einer Person» im Stiftungsrat vertreten sein kann, genügt diesem Erfordernis nicht, da sie auch das vollständige Fehlen einer Stadtvertretung zulässt und damit die Qualifikation der Stiftung als Beteiligung im Sinne des Beteiligungsreglements unterläuft. Um die politische Rückbindung sowie die Anwendung der Instrumente des Beteiligungsmanagements sicherzustellen, ist daher vorzusehen, dass die Stadt Luzern mit mindestens einer Person im Stiftungsrat vertreten ist. Aus diesem Grund opponiert der Stadtrat der Protokollbemerkung.

Weiter sieht die Protokollbemerkung vor, dass Personen, die ein Exekutiv- oder Legislativamt in der Stadt Luzern ausüben sowie die Stadtschreiberin oder der Stadtschreiber nicht in den Stiftungsrat wählbar sind. Einen solchen Ausschluss sieht der Stadtrat ebenfalls vor. Er möchte damit die Trennung zwischen verschiedenen Aufsichts- und Einflussebenen sicherstellen. Der Grosse Stadtrat wie auch der Stadtrat können, wie bereits erwähnt, mittels der übergeordneten normativen und politischen Vorgaben für

wichtige Beteiligungen die strategische Ausrichtung der Stiftung beeinflussen. Währenddessen hat der Stiftungsrat die Oberleitung und Aufsicht über die Geschäftsleitung zu gewährleisten. Diese Trennung wird für die Stiftung «Wohnraum für alle» als zweckmässig erachtet. Entsprechend wird der Stadtrat diese Thematik bei der Ausarbeitung des Reglements der Stiftung einbringen.

Der Protokollbemerkung 6 wird opponiert.

Protokollbemerkung 7

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen»

Der Stadtrat soll ein Mitglied aus der Verwaltung in den Stiftungsrat entsenden.

Erwägungen

Wie in den Ausführungen zur Protokollbemerkung 6 dargelegt, setzt die Qualifikation der Stiftung als Beteiligung im Sinne von Art. 2 BR voraus, dass der Stadt Luzern entweder ein Anspruch auf eine Stadtvertretung zukommt oder sie im strategischen Leitungsorgan vertreten ist (Art. 2 Abs. 2 lit. b und c BR). Die Entsendung eines Mitglieds aus der Verwaltung durch den Stadtrat ist vor diesem Hintergrund so zu verstehen, dass in den Statuten ein entsprechender Anspruch der Stadt Luzern auf Vertretung im Stiftungsrat verankert wird. Damit ist die Einbindung der Stiftung in das Beteiligungsmanagement sichergestellt.

Der Protokollbemerkung 7 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 8

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen»

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf und höchstens neun Mitgliedern.

Erwägungen

Die Zusammensetzung des Stiftungsrates soll eine gewisse Flexibilität aufweisen. Dies kann beispielsweise sinnvoll sein, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, indem neue Stiftungsräte bereits vor dem Rücktritt bestehender Stiftungsräte eintreten oder dass sich der Stiftungsrat auf veränderte Rahmenbedingungen einstellen kann. Die Protokollbemerkung ist daher im Sinne der operativen Tätigkeit der Stiftung.

Der Protokollbemerkung 8 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 9 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung «Wohnraum für alle» gründen»

Es ist zu prüfen, dass der Stiftungsrat nur beschlussfähig ist, wenn alle Stiftungsräte anwesend sind.

Erwägungen

Es ist von zentraler Bedeutung, dass ein Stiftungsrat beschlussfähig ist, wenn eine Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Sonst ist es möglich, dass einzelne Stiftungsräte durch ihre Abwesenheit Entscheide blockieren können. Oder es kann vorkommen, dass der Stiftungsrat zeitnah einen Beschluss fällen muss, aber gewisse Mitglieder des Stiftungsrates beispielsweise aufgrund von Krankheit abwesend sind. Die ausschliessliche Beschlussfähigkeit bei Vollzähligkeit des Stiftungsrates würde somit die Handlungsfähigkeit der Stiftung wesentlich einschränken und im schlimmsten Fall blockieren. Dabei ist ein wichtiger Vorteil einer privatrechtlichen Stiftung, dass sie über eine hohe operative und wirtschaftliche Freiheit sowie eine schlanke Organisationsform verfügt. Dies ermöglicht ein flexibles und agiles Handeln auf dem Wohnungsmarkt und stellt sicher, dass die Stiftung zeitnah preisgünstigen Wohnraum bereitstellen kann.

Der Protokollbemerkung 9 wird opponiert.

Protokollbemerkung 10

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung ‹Wohnraum für alle› gründen» auf S. 26 zu Punkt 1 der sozialen Vorgaben

1. Die Stärkung der sozialen Teilhabe unter der Bewohnerschaft ist mit innovativen geeigneten Wohnkonzepten zu fördern.

Erwägungen

Die Stiftung hat zum Ziel, preisgünstige Wohnungen zielgruppenspezifisch insbesondere für ältere Personen und Familien bereitzustellen. Wohnprojekte, welche die soziale Teilhabe zwischen den Generationen fördern und stärken, sind unter Berücksichtigung des zielgruppenspezifischen Fokus zu begrüssen. Dabei ist nicht vorgesehen, dass die innovativen Wohnkonzepte zum Zweck der Innovation entstehen sollen. Vielmehr soll es die Intention der Stiftung sein, innovative Wohnkonzepte zu realisieren, sofern diese auch geeignet sind. In diesem Sinne stellt die Protokollbemerkung eine zweckmässige Änderung der sozialen Vorgaben dar, welche innovative Wohnkonzepte nicht ausschliesst, sondern stattdessen deren Eignung in Vordergrund rückt.

Der Protokollbemerkung 10 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 11

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung ‹Wohnraum für alle› gründen» auf S. 26 zu Punkt 2 der sozialen Vorgaben

2. Die lokale sozialräumliche Durchmischung in Quartieren und Siedlungen soll gewährleistet und gefördert werden ist anzustreben.

Erwägungen

Das oberste Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, dass allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung stehen. Dadurch soll die sozialräumliche Durchmischung im Stadtgebiet gewährleistet bleiben. Die Stiftung soll dabei einen Beitrag zur Gewährleistung der sozialräumlichen Durchmischung leisten. Nichtsdestotrotz ist es möglich, dass es in gewissen Siedlungen und Liegenschaften der Stiftung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich sein wird, eine ausgewogene sozialräumliche Durchmischung vorzunehmen. Beispielsweise ist denkbar, dass die Stiftung eine Liegenschaft mit vorwiegend Kleinwohnungen erwirbt, die sich daher primär für Kleinhaushalte eignen. In diesem Sinne kann auch nicht von der Stiftung erwartet werden, dass sie die sozialräumliche Durchmischung gewährleistet. Stattdessen ist es in solchen Fällen zweckmässig, dass die Stiftung – sofern möglich – eine sozialräumliche Durchmischung anstrebt und damit fördert. Entsprechend wird der Stadtrat die Thematik bei der Ausgestaltung des entsprechenden Reglements berücksichtigen.

Der Protokollbemerkung 11 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 12 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.1 «Stiftung ‹Wohnraum für alle› gründen» auf S. 26 zu Punkt 1 der ökologischen Vorgaben

1. Die Stiftung ‹Wohnraum für alle› erbringt ihre Leistungen ressourcenschonend und umweltverträglich und unterstützt die städtische Klima- und Energiepolitik. Dabei wird eine zielführende Abwägung zwischen energetischen Sanierungen und dem Angebot preisgünstiger Wohnungen sichergestellt.

Erwägungen

Primäres Ziel der Stiftung ist es, preisgünstigen Wohnraum zielgruppenspezifisch an Personen mit kleinem und mittlerem Einkommen und Vermögen zu vermieten. Entsprechend ist es wichtig, dass bei Sanierungsprojekten eine zielführende Abwägung zwischen energetischen Sanierungen und dem Angebot von preisgünstigen Wohnungen sichergestellt wird. Sanierungen sollen insbesondere unter Berücksichtigung der Preisgünstigkeit der Wohnungen geplant und realisiert werden.

Die Protokollbemerkung fordert dazu auf, diese Interessenabwägung zu streichen. Dies hätte zur Folge, dass die Stiftung aufgefordert würde, bei Sanierungsprojekten die Preisgünstigkeit ihrer Wohnungen nicht mehr zu berücksichtigen. Die Praxis zeigt, dass Sanierungen dann besonders erfolgreich sind, wenn klimatische Anforderungen und soziale Zielsetzungen gleichermaßen berücksichtigt werden. Beispielsweise konnte das Versicherungsunternehmen AXA bei der Sanierung des [Telli](#) Areals in Aarau sicherstellen, dass eine klimaschonende Weiterentwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Durchmischung und des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum möglich war. Sie tat dies, indem sie die Eingriffstiefe der Sanierung genau plante, eine geeignete Etappierung vorsah und im bewohnten Zustand sanierte. In diesem Sinne soll die Stiftung ebenfalls zwischen klimaschonender Sanierung und preisgünstigem Wohnraum abwägen.

Der Protokollbemerkung 12 wird opponiert.

Auftrag 1 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.2.1 «Neuerlass Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» auf S. 34. Der Auftrag wurde verknüpft mit wiederholtem Antrag auf Streichung von Art. 4 «Grundstückserwerb für gemeinnützigen Wohnraum» gestellt.

Der Stadtrat zeigt mittels Bericht und Antrag auf, wie die Stiftung GSW mit zusätzlichen Mitteln ausgestattet werden kann.

Erwägungen

Der Gegenvorschlag des Stadtrates zur Initiative sieht vor, dass die Zielsetzung von 1'100 Wohnungen auf unterschiedliche Akteure verteilt wird. Die Stadt Luzern soll dabei auch eine gewisse Verantwortung wahrnehmen und langfristig 300 zusätzliche preisgünstige Wohnungen bereitstellen. Eine Auslagerung dieser Zielsetzung erachtet der Stadtrat insbesondere aus diesen Gründen als nicht zielführend:

- 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 GSW Luzern ist eine wichtige Akteurin der städtischen Wohnraumpolitik. Sie ist allerdings schon mit ihrer bereits vorgesehenen Wachstumsstrategie ausgelastet. Konkret soll der Wohnungsbestand der GSW Luzern bis zum Jahr 2032 von 387 auf 500 Wohnungen erhöht werden, während gleichzeitig energetische Sanierungen der Bestandesliegenschaften vorangetrieben werden (siehe [B+A 15/2024](#)). Dieses Wachstumsziel zum derzeitigen Zeitpunkt weiter zu erhöhen, bringt das Risiko mit sich, dass die wohnraumpolitische Verantwortung wiederum auf zu wenig Akteure verteilt wird.
- Wie der Stadtrat bereits im [Stadtratsbeschluss 910](#) vom 3. Dezember 2025 detailliert ausgeführt hat, ist die aktive Bodenpolitik für die Stadt Luzern wichtig, um städtische Handlungsspielräume langfristig für künftige Generationen zu sichern und mit einer eigenen Vermietungspraxis gezielt Wohnraumangebote für Personengruppen mit einem hohen Bedarf bereitzustellen. In Bezug auf die langfristige Sicherung des städtischen Handlungsspielraums ist hervorzuheben, dass die Stadt Luzern auf Liegenschaften angewiesen ist, um ihre öffentlichen Aufgaben erfüllen zu können. Derzeit ist der Flächenbedarf insbesondere für Infrastrukturdienstleistungen hoch. So sind die Verkehrsbetriebe Luzern (vbl), Energie Wasser Luzern (ewl), die Bereiche Strasseninspektorat und Stadtgrün Luzern sowie die Volksschule auf zusätzliche Flächen angewiesen. Diese Flächenbedürfnisse 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. In Bezug auf die eigene Vermietungspraxis ist hervorzuheben, dass einerseits der Bedarf an Wohnraumangeboten für Personen mit Zugangsschwierigkeiten erheblich zugenommen hat. Derzeit werden von den Sozialen Diensten rund 450 Haushalte von Personen 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. Andererseits kann die Stadt Luzern durch eine eigene Vermietungspraxis auch auf den Bedarf von weiteren wichtigen Zielgruppen reagieren. Hierbei ist insbesondere der derzeitige Bedarf an Wohnraumangeboten für ältere Personen und für Personen in Ausbildung hervorzuheben, der durch die demografischen Entwicklungen und die Attraktivität der Universität Luzern und der Hochschule Luzern in den letzten Jahren zugenommen hat.

- Schliesslich ist wichtig hervorzuheben, dass der Erwerb durch die Stadt Luzern langfristig zu einer wesentlich geringeren finanziellen Mehrbelastung führt. Es sind nämlich keine Subventionen bei der Vermietung der erworbenen Liegenschaften vorgesehen. 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 über lange Frist erhalten werden kann. Andererseits trägt die selbsttragende Bewirtschaftung dazu bei, dass die getätigten Investitionen langfristig nicht den städtischen Haushalt belasten. Im Gegensatz dazu hätte eine Auslagerung zur Folge, dass das Stiftungskapital der GSW Luzern aufgestockt werden müsste. Die genauen finanziellen Folgen wären in Zusammenarbeit mit der GSW Luzern zu klären. Aufgrund der aktuellen Transaktionspreise ist jedoch davon auszugehen, dass das Stiftungskapital um ungefähr 40 Mio. Franken aufgestockt werden müsste. Die Aufstockung des Stiftungskapitals ist dabei eine Ausgabe, die nicht amortisiert werden könnte, d. h., die den Finanzhaushalt der Stadt Luzern dauerhaft belasten würde. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die GSW Luzern auf Grundlage eines separaten [Reglements](#) gezielt gefördert werden kann. Im Rahmen des Wohnraumcontrollingberichtes, der alle fünf Jahre dem Grossen Stadtrat vorgelegt wird, besteht die Möglichkeit, die finanziellen Mittel der GSW Luzern – sofern notwendig – bedarfsgerecht zu erhöhen.

Dem Auftrag 1 wird opponiert.

Antrag 1 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.2.1 «Neuerlass Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» auf S. 34 wird wie an der Sitzung vom 20. November 2025 folgender Antrag gestellt:

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

Erwägungen

Der Antrag wurde in derselben Form bereits an der Kommissionssitzung vom 20. November 2025 gestellt. Für detaillierte Ausführungen wird daher auf die Erwägungen des Stadtrates im [Stadtratsbeschluss 910](#) vom 3. Dezember 2025 zum Antrag 1 (Minderheitsantrag) verwiesen. Hier kurz zusammengefasst folgende Punkte:

- Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es wichtig ist, die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik auf unterschiedliche Akteure zu verteilen. Entsprechend soll auch die Stadt Luzern als zusätzliche Akteurin Verantwortung in der Wohnraumpolitik übernehmen.
- Eine aktive Bodenpolitik ist wichtig, um die städtischen Handlungsspielräume auch für künftige Generationen zu erhalten. Beispielsweise ist der Flächenbedarf insbesondere für Infrastrukturdienstleistungen hoch. Die Verkehrsbetriebe Luzern (vbl), Energie Wasser Luzern (ewl), die Bereiche Strasseninspektorat und Stadtgrün Luzern sowie die Volksschule sind derzeit auf zusätzliche Flächen angewiesen.
- Mit einer eigenen Vermietungspraxis kann die Stadt Luzern Wohnraumangebote gezielt für Personengruppen mit einem hohen Bedarf bereitstellen und auf sich veränderte Bedarfssituationen reagieren.
- Es sind keine Subventionen der erworbenen Liegenschaften vorgesehen. Diejenigen Liegenschaften, die sich für preisgünstigen Wohnraum eignen, sollen in einer selbsttragenden Spezialfinanzierung im Verwaltungsvermögen geführt werden. Dadurch kann preisgünstiger Wohnraum langfristig gesichert werden, und es wird vermieden, dass die getätigten Investitionen den städtischen Haushalt langfristig belasten.

Dem Antrag 1 wird opponiert.

Der Stadtrat beschliesst

1. Der Protokollbemerkung 1 zur Erweiterung des Zielgruppenfokus der Stiftung wird nicht opponiert.
2. Der Protokollbemerkung 2 zur Spezifizierung des Zielgruppenfokus der Stiftung wird nicht opponiert.
3. Der Protokollbemerkung 3 zur kompetenzmässigen Zusammensetzung des Stiftungsrates wird nicht opponiert.
4. Der Protokollbemerkung 4 zur Entschädigung des Stiftungsrates wird nicht opponiert.
5. Der Protokollbemerkung 5 zur Einsitznahme einer Luzerner Genossenschaft im Stiftungsrat wird opponiert.
6. Der Protokollbemerkung 6 zur Begrenzung der städtischen Einsitznahme auf eine Person im Stiftungsrat wird opponiert.
7. Der Protokollbemerkung 7 zur Mindesteinsitznahme von einer Vertretung der Stadt Luzern im Stiftungsrat wird nicht opponiert.
8. Der Protokollbemerkung 8 zur Anzahl der Stiftungsräte wird nicht opponiert.
9. Der Protokollbemerkung 9 zur Beschlussfähigkeit der Stiftung wird opponiert.
10. Der Protokollbemerkung 10 zu geeigneten Wohnprojekten der Stiftung zur Förderung der sozialen Teilhabe wird nicht opponiert.
11. Der Protokollbemerkung 11 zum Anstreben der sozialräumlichen Durchmischung bei Siedlungen und Liegenschaften der Stiftung wird nicht opponiert.
12. Der Protokollbemerkung 12 zu den ökologischen Vorgaben der Stiftung wird opponiert.
13. Dem Auftrag 1 zur Ausstattung der GSW Luzern mit zusätzlichen Mitteln wird opponiert.
14. Dem Antrag 1 zur Streichung der Massnahme «Erwerb durch die Stadt» wird opponiert.



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Zustellung an

- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Medien (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 5. März 2026)
- Öffentlichkeit (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 5. März 2026)
- alle Direktionen
- Stadtkanzlei
- Immobilien
- Stadtplanung