Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Antwort auf die Interpellation 172

Wie vielen Luzerner Haushalten droht die Verdrängung?

Daniel Gähwiler und Patricia Lang namens der SP/JUSO-Fraktion vom 19. Februar 2026
StB 166 vom 18. März 2026

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 21. Mai 2026 beantwortet

Ausgangslage

Der Interpellant und die Interpellantin heben hervor, dass die Mietpreise in der Stadt Luzern in den letzten Jahren angestiegen seien, während gleichzeitig der Anteil an preisgünstigem Wohnraum deutlich abgenommen habe. Aktuelle Beispiele von Wohnungsinseraten würden dabei aufzeigen, dass die zum Teil sehr hohen Mieten für viele Haushalte im Verhältnis zu ihrem Einkommen kaum mehr tragbar seien. Vor diesem Hintergrund würde das Risiko wachsen, dass breite Teile der Bevölkerung bei einem Wohnungsverlust aus der Stadt Luzern verdrängt werden können. Die Interpellation hebt daher den Schutzcharakter des kantonalen Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) hervor und will im Hinblick auf die Diskussion des B+A 50 vom 26. November 2025: «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)» im Grossen Stadtrat statistische Zahlen zum Thema der finanziellen Tragbarkeit von Wohnraum abgeklärt haben.

Erwägungen

Als Basis für die Beantwortung der Fragen sind einige Punkte eingangs zu erläutern – insbesondere zur Bezahlbarkeit von Wohnraum, zur Datengrundlage und zur Verdrängung.

Bezahlbarkeit von Wohnraum

Es gibt keine einheitlich anerkannte Methode, um zu messen, ob Wohnraum bezahlbar ist. Einen guten Überblick über die Thematik geben hierzu zwei Fachartikel[1] der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2024, die auch als Grundlage für die folgenden Ausführungen dienen. Darin wird unter anderem festgehalten, dass die sogenannte Drittelsregel – also die Annahme, dass höchstens ein Drittel des Einkommens für Miete ausgegeben werden soll – wissenschaftlich nicht klar begründet ist. Tatsächlich vernachlässigen Ansätze, welche die Miete ins Verhältnis zum Einkommen setzen, Unterschiede aufgrund der Haushaltszusammensetzung oder der unterschiedlichen Einkommensniveaus meist vollständig. Beispielsweise haben Familien in der Regel höhere Haushaltsausgaben als Ein- oder Zweipersonenhaushalte und sollten daher in der Tendenz einen geringeren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Gleiches gilt in der Tendenz für Haushalte mit geringen Einkommen, die einen höheren Anteil ihres Einkommens für notwendige Ausgaben benötigen als Haushalte mit höheren Einkommen. Umgekehrt ist es für Haushalte mit hohen Einkommen weniger problematisch, wenn sie mehr als einen Drittel für die Miete aufwenden, da sie trotzdem noch genügend Resteinkommen für die sonstigen Ausgaben haben.

[1] Siehe: Erschwinglichkeit von Wohnraum – Eine Auswertung für die Schweiz. Valentina Maras und Christian Kraft (HSLU) vom 9. Juli 2024 und Erschwinglichkeit von Wohnraum – Eine Literaturübersicht. Valentina Maras (HSLU) vom 13. Juni 2024.

Deshalb sind Berechnungen zur Bezahlbarkeit von Wohnraum immer mit Vorsicht zu interpretieren. Entsprechend haben sich auch verschiedene Methoden mit unterschiedlichen Schwellenwerten etabliert:
1. Bruttomiete / verfügbares Einkommen: Schwellenwert 40 Prozent (z. B. Eurostat)
2. Bruttomiete/Nettoeinkommen: Schwellenwert ein Drittel (z. B. Homegate oder sogenannte «Drittelsregel»)
3. Bruttomiete/Bruttoeinkommen: Schwellenwert 30 Prozent (z. B. BWO)
4. Nettomiete/Bruttoeinkommen: Schwellenwert 25 Prozent (Gerheuser und Sartoris [BWO], 1988)

Für die Beantwortung der vorliegenden Frage wird die zweite Methode verwendet, also das Verhältnis von Bruttomiete zu Nettoeinkommen. Der Grund dafür liegt in den verfügbaren Daten.

Datengrundlage
Das in der Interpellation erwähnte durchschnittliche Haushaltseinkommen von LUSTAT Statistik Luzern entspricht am ehesten dem Nettoeinkommen.[2] Beim Haushaltseinkommen handelt es sich um das sogenannte Roheinkommen – also die Summe aller Einkünfte (Lohn, Renten, Zinserträge, Wertschriftenerträge usw.) vor den steuerlichen Abzügen (z. B. Berufs- und Bildungsauslagen, Krankenkassenprämien). Nicht berücksichtigt im Roheinkommen sind steuerbefreite Transferleistungen, wie Sozialhilfeleistungen oder Ergänzungsleistungen. In der Steuerrechnung werden Löhne bei unselbstständiger Erwerbstätigkeit als Nettolöhne ausgewiesen, während selbstständig Erwerbstätige – die nur einen kleinen Teil der Erwerbstätigen ausmachen[3] – ihren Lohn als Bruttolohn ausweisen. Entsprechend kann das Haushaltseinkommen gemäss LUSTAT näherungsweise als Nettoeinkommen interpretiert werden ~~an~~, auch wenn gewisse Einschränkungen bestehen.

Die Stadt Luzern verfügt ausserdem über die Haushaltseinkommensdaten ohne sogenannte fiktive Erträge (insbesondere ohne Eigenmietwert). Dadurch wird das effektive Haushaltseinkommen realistischer abgebildet, fällt jedoch etwas tiefer aus als die auf LUSTAT Statistik publizierten Daten. Kontinuierliche Daten zum Haushaltseinkommen stehen der Stadt Luzern nicht zur Verfügung. Verfügbar sind Zahlen zu Einkommensgruppen in der Abstufung folgender Perzentile: 10 %, 25 %, 50 %, 75 % und 90 %. Eine exakte Berechnung, welcher Anteil der Haushalte sich eine bestimmte Wohnung leisten kann, ist aufgrund der Datenlage daher nicht möglich. Anhand der genannten Perzentile wird im Folgenden eine Einschätzung vorgenommen.

In Bezug auf die Bruttomieten verfügt die Stadt Luzern über keinerlei Daten. Die zur Verfügung stehenden Mietzinsdaten (siehe LUSTAT) stellen die Nettomietzinsdaten dar. Entsprechend muss der Bruttomietzins geschätzt werden. Hierfür werden 15 Prozent des Nettomietzinses aufgeschlagen. Dies entspricht ungefähr der beobachtbaren Differenz zwischen Netto- und Bruttomietzinsen.[4]

Verdrängung
Aufgrund der erwähnten methodischen Unsicherheiten ist es schwierig, von Berechnungen zur Bezahlbarkeit direkt auf mögliche Verdrängungseffekte zu schliessen. Für gewisse Haushalte kann eine Mietbelastung von mehr als einem Drittel des Einkommens tragbar sein, für andere liegt die Grenze tiefer. Deshalb ist es zweckmässig, für die Beurteilung von Verdrängungsdynamiken zusätzliche statistische Analysen zu berücksichtigen. Die Stadt Luzern hat hierfür, wie im B+A 15 vom 27. März 2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht» bereits aufgeführt, eine Studie zur Verdrängung in Auftrag gegeben. Diese wird derzeit gemeinsam mit der ETH Zürich und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erarbeitet. Erste Ergebnisse werden Ende 2026 erwartet und sollen ein genaueres Bild möglicher Verdrängungsdynamiken liefern. Ausserdem sollen im Rahmen der Studie auch mögliche Massnahmen zur Reduktion von Verdrängungsdynamiken evaluiert werden.

[2] Das Nettoeinkommen wird hier basierend auf der Definition des Bundesamtes für Statistik (BfS) verwendet.
[3] Siehe LUSTAT Statistik. Natürliche Personen: Verteilung der Steuerpflichtigen, des Einkommens, des Vermögens und des Steuerertrags 2023.
[4] Siehe hierfür Nebenkosten: Schwacher Trend setzt sich fort. SVIT Schweiz vom 7. August 2023. Im Artikel werden die Nebenkosten-Akontos laufender Mietverträge mit einer Bandbreite von 12,2 bis 14,9 Prozent des Nettomietzinses angegeben.

Zu den einzelnen Fragen

Zu 1.:
Wie hoch ist der Anteil der Luzerner Haushalte, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen die Medianmieten nach Wohnungsgrösse in der Stadt Luzern tragbar sind, d. h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?

Das Haushaltseinkommen nach unterschiedlichen Einkommensgruppen (Perzentile) per 2022 setzt sich wie folgt zusammen:

	10 Perzentil	25 Perzentil	50 Perzentil	75 Perzentil	90 Perzentil
Haushaltseinkommen	CHF 26'076	CHF 50'191	CHF 81'598	CHF 130'931	CHF 188'293

Auf Grundlage der von LUSTAT publizierten Mietdaten – Bestandesmieten – per 2022 ergibt sich folgendes Bild:

	Medianmiete (alle Wohnungen)	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Nettomieten pro Monat	CHF 1'370	CHF 820	CHF 1'210	CHF 1'360	CHF 1'550	CHF 1'970
Geschätzte Bruttomiete pro Monat	CHF 1'575	CHF 943	CHF 1'392	CHF 1'564	CHF 1'783	CHF 2'266
Notwendiges Haushaltseinkommen für Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 56'718	CHF 33'948	CHF 50'094	CHF 56'304	CHF 64'170	CHF 81'558
Ungefährer Anteil Haushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent	Ungefähr 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Ungefähr 50 Prozent

Es kann festgehalten werden, dass in der Stadt Luzern im Jahr 2022 25 bis 50 Prozent der Bevölkerung mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden mussten, wobei die Leistbarkeit bei zunehmender Wohnungsgrösse sinkt. Konkret bedeutet dies, dass bereits heute viele Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen nicht tragbar sind.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnraum anhand von Bestandesmieten nur eingeschränkt aussagekräftig ist. Es ist zielführender, die Bezahlbarkeit differenziert nach Wohnungstypen und unter Berücksichtigung des jeweiligen Haushaltstyps zu analysieren:

- Erstens sind durchschnittliche Bestandesmieten in der Regel für eine Mehrheit der Bewohnenden tragbar. Dies ergibt sich bereits daraus, dass es sich um Mietverhältnisse bestehender Mietparteien handelt. Die entsprechenden Haushalte können sich ihre Wohnung eigentlich schon per Definition leisten, da sie üblicherweise die finanziellen Voraussetzungen der Tragbarkeitsanalyse durch die Vermieterschaft erfüllen. Für die wohnraumpolitische Beurteilung der Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes ist jedoch entscheidender, ob sich Haushalte bei einem Umzug die Mieten auf dem Angebotsmarkt leisten können. Massgeblich sind somit die Angebotsmieten (vgl. Antwort auf Frage 3).
- Zweitens setzt sich die Stadt Luzern, wie viele andere Städte auch, zu rund 75 Prozent aus 1- und 2-Personen-Haushalten zusammen.[5] Für diese Haushaltsformen steht insbesondere die Bezahlbarkeit

[5] LUSTAT 2022. Privathaushalte und Personen in Privathaushalten nach Haushaltsgrösse seit 1970.

von 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen im Vordergrund. Eine zielführende Analyse der Wohnkostenbelastung sollte daher nach Haushaltstyp und Wohnungsgrösse differenziert werden.

Zu 2.:
Im B+A 50/2025 wird in Kapitel 4.1.3 die Preisgünstigkeit mittels Anlagekostenlimiten und Kostenmietmodell des BWO definiert. Wie hoch liegen die so berechneten preisgünstigen Mieten für eine 2,5-Zimmer-, eine 3,5-Zimmer- und eine 4,5-Zimmer-Wohnung in der Stadt Luzern, und wie hoch ist der Anteil der Luzerner Haushalte, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen diese Mieten tragbar sind, d. h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?

Die preisgünstigen Mieten gemäss der dargelegten Berechnungsmethode aus dem B+A 50/2025: «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)» sind stark abhängig vom gültigen Referenzzinssatz. Weitere Einflussgrössen sind der Gebäudeversicherungswert und die Wohnungsgrösse. Im Folgenden sind die preisgünstigen Mieten gemäss GEW auf der Grundlage des aktuellen Referenzzinssatzes von 1,25 Prozent sowie eines geschätzten Gebäudeversicherungswerts[6] und unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnungsfläche nach Wohnungstyp angegeben. Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Angaben aus der Frage 1 wird zusätzlich die preisgünstige Miete für eine 5-Zimmer-Wohnung angegeben.

	2 Zimmer	**3 Zimmer**	**4 Zimmer**	**5 Zimmer**
Nettomietzins	CHF 1'126	CHF 1'527	CHF 1'948	CHF 2’500
Bruttomietzins (geschätzt)	CHF 1'295	CHF 1'756	CHF 2'240	CHF 2’875
Notwendiges Haushaltseinkommen für Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 46'616	CHF 63'218	CHF 80'647	CHF 103'500
Ungefährer Anteil Haushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 10 und 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Ungefähr 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent

Zu 3.:
Kann der Stadtrat sagen, wie hoch die mittleren Angebotsmieten für eine 2,5-Zimmer-, eine 3,5-Zimmer- und eine 4,5-Zimmer-Wohnung aktuell in der Stadt Luzern sind und wie hoch der Anteil der Luzerner Haushalte ist, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen diese Mieten tragbar sind, d. h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?

Auf der Grundlage der vom Immobilienmarktforschungsinstitut Wüest Partner erhobenen mittleren Angebotsmietzinsdaten im Jahr 2025 ergibt sich folgendes Bild. Analog zur Antwort auf Frage 2 wird auch hier zur besseren Vergleichbarkeit zusätzlich die Miete einer 5-Zimmer-Wohnung ausgewiesen.

	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Nettomietzins	CHF 1'545	CHF 1’988	CHF 2’468	CHF 2'933
Bruttomietzins (geschätzt)	CHF 1'777	CHF 2'286	CHF 2’838	CHF 3'373
Notwendiges Haushaltseinkommen für die Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 63'963	CHF 82'303	CHF 102'175	CHF 121'426
Ungefährer Anteil Haushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 25 und 50 Prozent	Ungefähr 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent

[6] Der geschätzte Gebäudeversicherungswert basiert auf einer Publikation von Wüest Partner im Auftrag des BWO (siehe Evaluation Modell Kostenmiete 2024) und beträgt Fr. 4’028.– pro m^2 Hauptnutzfläche. Es handelt sich hierbei um einen Medianwert. Sanierte oder neu gebaute Wohnungen verfügen meist über einen höheren Gebäudeversicherungswert pro Hauptnutzfläche.

Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass die Angebotsmieten insbesondere seit 2020 stark angestiegen sind. Im B+A 46 vom 15. Oktober 2025: «Initiative: ‹Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum›» wird aufgezeigt, dass die Angebotsmieten in der MS-Region Luzern zwischen 2020 und Anfang 2025 um über 20 Prozent angestiegen sind. Die Angebotsmieten sind dabei stärker angestiegen als die Bestandesmieten (vgl. B+A 46/2025). Dies führt dazu, dass die Differenz zwischen Angebotsmieten und Bestandesmieten weiter auseinandergeht. Dies wird auch durch das vorliegende Beispiel verdeutlicht. Der geschätzte Bruttomietzins einer 3-Zimmer-Wohnung (Fr. 2'286.–) ist mehr als Fr. 700.– höher als derjenige einer vergleichbaren Bestandeswohnung (Fr. 1'564.–). Eine solche Differenz ist insbesondere für Haushalte problematisch, die zu einem Umzug gezwungen werden, etwa aufgrund einer Sanierung. Bei einem Wohnungswechsel können diese Haushalte mit Mietkosten konfrontiert sein, die auf Basis der Drittelsregel nicht tragbar wären.

Zu 4.:
Bei den oben angeführten Beispielen liegt das Mietzinsniveau bei ungefähr Fr. 3'000.– für eine 3,5-Zimmer-Wohnung und rund Fr. 3'600.– für eine 4,5-Zimmer-Wohnung. Wie hoch ist der Anteil der Luzerner Haushalte, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen diese Mieten tragbar sind, d. h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommen betragen?

Einen Bruttomietzins von Fr. 3'000.– können sich gemäss Drittelsregel zwischen 25 und 50 Prozent der Stadtluzerner Haushalte leisten.
Einen Bruttomietzins von Fr. 3'600.– können sich gemäss Drittelsregel ungefähr 25 Prozent der Stadtluzerner Haushalte leisten.

Im Vergleich zur Frage 3 ist hervorzuheben, dass es sich bei den vorliegenden Beispielen um Angebotsmieten handelt, die überdurchschnittlich hoch sind. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass es sich um Neubauwohnungen handelt. Im Gegensatz dazu ist die Modellwohnung von Wüest Partner 35 Jahre alt.

Zu 5.:
Lässt sich für die Mietzinsniveaus für 4,5-Zimmer-Wohnungen gemäss der Fragen 1 bis 4 auch ein Vergleich machen für Haushalte mit Kindern? Sprich, wie hoch ist der Anteil der Haushalte mit Kindern, für die die jeweiligen Mietzinsniveaus finanziell tragbar sind, d. h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?

Mit den verfügbaren Daten können bei Familienhaushalten zwei Haushaltstypen – Einelternhaushalte und Paarhaushalte mit Kind(ern) – unterschieden werden. Im Hinblick auf die wohnraumpolitischen Zielgruppen der Stadt Luzern wurden die folgenden Auswertungen noch mit Einpersonenhaushalten und um Paarhaushalte mit Personen über 65 Jahre ergänzt.

In Bezug auf die finanzielle Tragbarkeit von Mietwohnungen für die dargelegten Haushaltstypen können zu den Fragen 1, 2, 3 und 4 folgende Einschätzungen gegeben werden:

Das Haushaltseinkommen der oben genannten Haushaltstypen setzt sich wie folgt zusammen:

Einkommensgruppe / Haushaltstyp	**Perzentil 10**	**Perzentil 25**	**Perzentil 50**	**Perzentil 75**	**Perzentil 90**
Einelternhaushalte	CHF 0	CHF 43'233	CHF 68'724	CHF 98'968	CHF 137'778
Paare mit Kind(ern)	CHF 68'743	CHF 101'428	CHF 134'893	CHF 178'939	CHF 243'632
Einpersonenhaushalte 65+ Jahre	CHF 20'244	CHF 28'168	CHF 43'039	CHF 61'996	CHF 89'984
Paarhaushalte 65+ Jahre	CHF 43'020	CHF 62'580	CHF 85'445	CHF 119'463	CHF 184'489

In der Frage 1 wird die Tragbarkeit anhand der Bestandesmieten differenziert nach Zimmergrösse evaluiert. Die weitere Unterscheidung nach den Haushaltstypen zeigt dabei folgendes Bild:

	Medianmiete (alle Wohnungen)	**1 Zimmer**	**2 Zimmer**	**3 Zimmer**	**4 Zimmer**	**5 Zimmer**
Notwendiges Haushaltseinkommen für Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 56'718	CHF 33'948	CHF 50'094	CHF 56'304	CHF 64'170	CHF 81'558
Ungefährer Anteil Einelternhaushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte mit Kind(ern) mit zu geringem Haushaltseinkommen	Weniger als 10 Prozent	Weniger als 10 Prozent	Weniger als 10 Prozent	Weniger als 10 Prozent	Weniger als 10 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent
Ungefährer Anteil Einpersonenhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 10 und 25 Prozent	Weniger als 10 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent

In der Frage 2 wird die Tragbarkeit anhand geschätzter Mietpreise auf Grundlage der Berechnungsmethode aus dem B+A 50/2025 evaluiert. Die weitere Unterscheidung nach den Haushaltstypen zeigt dabei folgendes Bild:

	2 Zimmer	**3 Zimmer**	**4 Zimmer**	**5 Zimmer**
Notwendiges Haushaltseinkommen für Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 46'616	CHF 63'218	CHF 80'647	CHF 103'500
Ungefährer Anteil Einelternhaushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte mit Kind(ern) mit zu geringem Haushaltseinkommen	Weniger als 10 Prozent	Weniger als 10 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent	Ungefähr 25 Prozent
Ungefährer Anteil Einpersonenhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 50 und 75 Prozent	Ungefähr 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent	Mehr als 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 10 und 25 Prozent	Ungefähr 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent

In der Frage 3 wird die Tragbarkeit anhand des durchschnittlichen Angebotsmietzinses unterschiedlicher Wohnungsgrössen evaluiert. Die weitere Unterscheidung nach den Haushaltstypen zeigt dabei folgendes Bild:

	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Notwendiges Haushaltseinkommen für Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 63'963	CHF 82'303	CHF 102'175	CHF 121'426
Ungefährer Anteil Einelternhaushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 25 bis 50 Prozent	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte mit Kind(ern) mit zu geringem Haushaltseinkommen	Weniger als 10 Prozent	Zwischen 10 und 25 Prozent	Ungefähr 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent
Ungefährer Anteil Einpersonenhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Ungefähr 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent	Mehr als 90 Prozent	Mehr als 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Ungefähr 25 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 50 bis 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent

Zu berücksichtigen ist, dass Familienhaushalte auf grössere Wohnungen (4+ Zimmer) angewiesen sind. Daher ist die Tragbarkeitsrechnung für eine 2- oder 3-Zimmer-Wohnung nur begrenzt aussagekräftig.

In der Frage 4 wird die Tragbarkeit anhand exemplarischer Angebotsmietdaten evaluiert. Die weitere Unterscheidung nach den Haushaltstypen zeigt dabei folgendes Bild:

	Bruttomietzins von CHF 3'000	Bruttomietzins von CHF 3'600
Notwendiges Haushaltseinkommen für Tragbarkeit gemäss Drittelsregel	CHF 108'000	CHF 129'600
Ungefährer Anteil Einelternhaushalte mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 75 und 90 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte mit Kind(ern) mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 25 und 50 Prozent	Zwischen 25 und 50 Prozent
Ungefährer Anteil Einpersonenhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Über 90 Prozent	Über 90 Prozent
Ungefährer Anteil Paarhaushalte über 65 Jahre mit zu geringem Haushaltseinkommen	Zwischen 50 und 75 Prozent	Zwischen 75 und 90 Prozent

Die dargelegten Zahlen illustrieren, dass wesentliche Unterschiede zwischen Haushaltstypen bestehen. Beispielsweise wird deutlich, dass Einelternhaushalte, d. h. Alleinerziehende sowie Einpersonenhaushalte, welche über 65 Jahre alt sind, zu denjenigen Bevölkerungsgruppen gehören, das besonders unter Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt leiden, da sie ein Haushaltseinkommen aufweisen, das sich deutlich unter dem städtischen Median bewegt. Paarhaushalte mit Kind(ern), wie auch Paarhaushalte mit Personen über 65 Jahre, verfügen dahingegen über ein höheres Haushaltseinkommen, was darauf zurückzuführen ist, dass es sich oftmals um Doppelverdienerhaushalte handelt. Ebenfalls ist zu beachten, dass Familienhaushalte, wie bereits oben ausgeführt, mit höheren notwendigen Haushaltsausgaben konfrontiert sind als beispielsweise Einpersonenhaushalte oder Paarhaushalte ohne Kinder, während sie gleichzeitig aufgrund der höheren Haushaltsgrösse auf teurere grössere Wohnungen (4+ Zimmer) angewiesen sind. Vor diesem Hintergrund ist es umstritten, ob die Drittelsregel ein geeigneter Massstab zur Beurteilung der Tragbarkeit für Familienhaushalte darstellt. Differenziertere Anhaltspunkte bieten insbesondere bei Familienhaushalten sogenannte Residualeinkommensansätze. Diese setzen die Wohnkosten in ein Verhältnis zu anderen notwendigen Ausgaben und erlauben eine genauere Beurteilung der wirtschaftlichen Belastung durch die Wohnkosten.

Das oberste Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität zu bieten und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Um dieses Ziel zu gewährleisten, ist es besonders wichtig, dass Haushalte bei einem Wohnungswechsel eine bezahlbare Wohnung finden können. In diesem Sinn ist es entscheidend, dass die Angebotsmieten erschwinglich sind. Die Auswertung zu den dargelegten Haushaltstypen illustriert, dass dieser Umstand nicht bei allen Bevölkerungsgruppen erfüllt ist. Insbesondere für Einpersonenhaushalte mit Personen über 65 Jahre, für Einelternhaushalte und auch für Paarhaushalte mit tiefem Einkommen ist es herausfordernd, eine angemessene bezahlbare Wohnung zu finden. Eine zielgruppenspezifische Wohnraumpolitik ist daher entscheidend, um die Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Im Rahmen des Gegenvorschlags zur Wohnrauminitiative (B+A 46/2025: «Initiative: ‹Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum›») wurden daher vier Zielgruppen – Familien, ältere Personen, sozial benachteiligte Haushalte und Menschen in Ausbildung – definiert, die besonders von der angespannten Wohnungslage betroffen sind und im Fokus der wohnraumpolitischen Massnahmen stehen.