

## Stadtratsbeschluss 168 vom 18. März 2026

### **B+A 50/2025: «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)»**

- Anträge und Protokollbemerkung der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission
- Haltung des Stadtrates

#### **Ausgangslage**

An der Sitzung vom 26. November 2025 hat der Stadtrat den B+A 50: «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)» verabschiedet. An der Sitzung vom 26. Februar 2026 hat die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission das Geschäft behandelt und folgende Anträge und Protokollbemerkung zur Überweisung beantragt:

#### **Protokollbemerkung 1**

Zu Kapitel 4.1.4 «Stufe 2 – Bewilligung nach Ermessen» auf S. 17

Der Stadtrat richtet sich im Ermessen gemäss § 9 GEW nach den wohnpolitischen Zielen der Stadt Luzern. Insbesondere soll im Vollzugsprozess der Ermessensspielraum für Projekte gemeinnütziger Wohnbauträger ausgeschöpft werden.

#### **Erwägungen**

Die Protokollbemerkung verfolgt das Ziel, die Ermessensausübung nach § 9 GEW stärker an den wohnpolitischen Zielsetzungen der Stadt auszurichten und gemeinnützigen Wohnbauträgern im Vollzug besonderes Gewicht beizumessen. Hierzu ist festzuhalten, dass das GEW nach § 1 den Erhalt von Wohnraum bezweckt – insbesondere preisgünstigem Wohnraum – in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Es richtet sich primär gegen marktbedingte Verdrängungseffekte, die durch bauliche Massnahmen und damit verbundene wesentliche Mietzinssteigerungen ausgelöst werden können. Der Regelungsbedarf entsteht dort, wo Wohnraum renditeorientiert bewirtschaftet wird, Mietzinse marktabhängig steigen und preisgünstiger Wohnraum dadurch dauerhaft verloren geht. Bei gemeinnützigem Wohnraum ist diese Gefährdungslage abgeschwächt, weil:

- Kostenmietprinzip statt Marktmiete: Gemeinnützige Trägerschaften orientieren sich nicht am Marktpreis, sondern an den effektiven Kosten. Mietzinssteigerungen sind funktional begrenzt und nicht spekulativ.
- Dauerhafte Zweckbindung: Gemeinnütziger Wohnraum ist in der Regel langfristig oder dauerhaft der Preisgünstigkeit verpflichtet (Statuten). Der Verlust preisgünstigen Wohnraums ist deshalb weniger wahrscheinlich als bei marktorientierten Eigentumsformen.
- Reduziertes Verdrängungsrisiko: Auch bei Sanierungen steht nicht die Ertragsoptimierung, sondern der langfristige Substanzerhalt im Vordergrund. Der zentrale Schutzzweck des Gesetzes – die Vermeidung von Verdrängung – ist hier bereits weitgehend erfüllt.

Vor diesem Hintergrund kann die Gemeinnützigkeit im Rahmen der Interessenabwägung nach § 9 GEW als besonders gewichtiges Element berücksichtigt werden. Projekte gemeinnütziger Wohnbauträger tragen aufgrund des Kostenmietprinzips und der dauerhaften Zweckbindung in der Regel bereits strukturell zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums bei. Dies kann bei der Ausübung des Ermessens zugunsten solcher Projekte ins Gewicht fallen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt sind.

Der Protokollbemerkung 1 wird nicht opponiert.

**Antrag 1**

Zu Kapitel 4.3 «Reglement über die Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum» auf S. 18 ergänzend zu Artikel 1:

<sup>2</sup> Sanierungen, welche die Anforderungen 1 bis 3 des Gebäudestandards 2025 von Energiestadt einhalten, sind von der Bewilligungspflicht gemäss vorliegendem Reglement ausgenommen.

**Erwägungen**

Der Antrag sieht vor, energetische Sanierungen, welche die Anforderungen 1 bis 3 des Gebäudestandards 2025 von Energiestadt erfüllen, generell von der Bewilligungspflicht auszunehmen. Insbesondere bei einer Zertifizierung nach Minergie-P-Eco, Minergie-A-Eco oder SNBS Hochbau Gold würde damit eine Bewilligung nach GEW entfallen. Eine solche Zertifizierung haben seit dem Jahr 2020 insgesamt 17 Gebäude mit ungefähr 360 Wohnungen provisorisch oder definitiv erhalten. Diese Bauprojekte wurden in acht Baugesuchen abgehandelt. Damit wären pro Jahr derzeit nur ein bis zwei Baugesuche von der Ausnahme betroffen, wobei zu beachten ist, dass die genannten Labels vorwiegend bei der Realisierung grösserer Projekte mit einer höheren Anzahl an Wohnungen angestrebt werden. Bei diesen Bauprojekten würde aufgrund der baulichen Massnahmen die Notwendigkeit für eine Bewilligung nach GEW entfallen.

Im Gesetz sind energetische Massnahmen bereits als möglicher Ermessensgrund für die Bewilligungserteilung vorgesehen (§ 9 Abs. 2 lit. h GEW). Der Stadtrat wird diesem Aspekt bei der Bewilligungserteilung im Sinne der Klima- und Energieziele ein besonderes Gewicht beimessen. Die Förderung energetischer Sanierungen hat für ihn eine hohe Priorität. Energetische Sanierungen werden damit im Bewilligungsverfahren gezielt begünstigt. Vor diesem Hintergrund ist eine generelle Ausnahme von der Bewilligungspflicht nicht erforderlich, da die bestehenden gesetzlichen Grundlagen sowohl die Berücksichtigung energetischer Massnahmen als auch den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen gewährleisten.

Zudem würde eine generelle Ausnahme energetischer Sanierungen von der Bewilligungspflicht den Zweck des GEW unterlaufen. Würden Projekte mit erheblichen Mietzinsfolgen allein aufgrund ihrer energetischen Qualität keiner Prüfung unterstellt, würde der zentrale Schutzmechanismus des Gesetzes – die Kontrolle wesentlicher Mietzinserhöhungen – teilweise ausser Kraft gesetzt. Im Sinne der Rechtsgleichheit und der Ziele des GEW ist es daher sachgerecht, weiterhin an der mietzinsbezogenen Schwelle anzuknüpfen und nicht an der bautechnischen Ausgestaltung des Projekts.

Dem Antrag 1 wird opponiert.

**Antrag 2 (Minderheitsantrag)**

Zu Kapitel 4.3 «Reglement über die Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum» auf S. 19 ergänzend zu Artikel 5:

Als «wesentlich höhere Mietzinse» im Sinne von § 7 Abs. 3 GEW gelten Nettomietzinserhöhungen von mehr als ~~20~~ 15 Prozent.

**Erwägungen**

Der Antrag will den Begriff der «wesentlich höheren Mietzinse» im Sinne von § 7 Abs. 3 GEW bereits ab einer Nettomietzinserhöhung von mehr als 15 Prozent ansetzen. Damit würde die Bewilligungspflicht früher einsetzen als im bisherigen Entwurf vorgesehen, der eine Schwelle von 20 Prozent enthält.

Der Begriff der «wesentlichen» Mietzinserhöhung ist gesetzlich nicht konkretisiert und bedarf einer sachgerechten Auslegung. Eine zu tief angesetzte Schwelle hätte zur Folge, dass ein deutlich grösserer Kreis von Sanierungsprojekten dem Bewilligungsverfahren unterstellt würde, auch wenn die Mietzinsanpassungen investitionsbedingt und sachlich begründet sind. Das Bundesgericht qualifiziert im Zusammenhang mit Mietzinsanpassungen bei Mieterwechseln bereits Erhöhungen im Bereich von rund 10 Prozent als erheblich (BGer, [4A 295/2016](#), E. 5.3.1). Diese Rechtsprechung betrifft jedoch Situationen ohne bauliche Gegenleistung. Bei umfassenden Sanierungen, insbesondere bei energetischen

Erneuerungen, ist eine gewisse Mietzinsanpassung meist unvermeidbar. Es ist daher sachgerecht, bei investitionsbedingten Erhöhungen eine höhere Schwelle anzusetzen als bei blossen Markt- mietanpassungen.

Eine Schwelle von 20 Prozent trägt diesem Unterschied Rechnung. Sie stellt sicher, dass erhebliche Mietzinssprünge mit realem Verdrängungspotenzial dem GEW-Verfahren unterstellt werden, ohne gleichzeitig notwendige Sanierungen systematisch zu erschweren. Insbesondere im Hinblick auf energetische Erneuerungen ist es angezeigt, einen Spielraum zu belassen, damit Investitionen in den Gebäudepark weiterhin möglich bleiben. Die 20-Prozent-Grenze bildet damit einen ausgewogenen Mittelweg zwischen Sozialverträglichkeit und der Ermöglichung notwendiger baulicher und energetischer Sanierungen.

Dem Antrag 2 wird opponiert.

### Antrag 3

Zu Kapitel 4.3 «Reglement über die Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum» auf S. 20 ergänzend zu Artikel 6:

<sup>2</sup> Betrifft das Vorhaben statutarisch geschützten gemeinnützigen Wohnraum, genügt das Meldeverfahren.

### Erwägungen

Der Antrag beabsichtigt, für Vorhaben betreffend statutarisch geschützten gemeinnützigen Wohnraum ein vereinfachtes Verfahren vorzusehen. Konkret soll in diesen Fällen das Meldeverfahren genügen und kein ordentliches Bewilligungsverfahren nach GEW durchgeführt werden. Im Hinblick auf den besonderen Status gemeinnütziger Wohnbauträger ist ein vereinfachtes Meldeverfahren für diese Organisationen sachlich begründbar. Gemeinnützige Trägerschaften unterliegen dem Kostenmietprinzip und sind statutarisch zur dauerhaften Zweckbindung verpflichtet. Dadurch unterscheiden sich ihre strukturellen Rahmenbedingungen von denjenigen renditeorientierter Eigentumsformen. Das strukturelle Risiko einer renditegetriebenen Verdrängung preisgünstigen Wohnraums ist damit bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften grundsätzlich geringer als bei marktorientierten Eigentumsformen.

Im Hinblick auf den Mieterschutz ist jedoch festzuhalten, dass bei dieser Ausgestaltung kein ordentliches Bewilligungsverfahren nach GEW durchgeführt würde. Damit entfällt die vorgängige Mitwirkung der Mieterschaft im Rahmen eines Einspracheverfahrens. Die betroffenen Mietenden könnten ihre Interessen nicht im GEW-Verfahren einbringen, sondern nur im ordentlichen Baubewilligungsverfahren oder im mietrechtlichen Verfahren nach OR geltend machen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorgeschlagene Lösung eine verfahrensrechtliche Erleichterung für die gemeinnützigen Trägerschaften darstellt und gleichzeitig die Verwaltung entlastet, da auf eine umfassende materielle Prüfung im ordentlichen Verfahren verzichtet wird. Zudem tragen gemeinnützige Bauträgerschaften durch ihren statutarisch verankerten Auftrag bereits zum langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bei und tragen somit der Zielsetzung des GEW inhärent Rechnung.

Dem Antrag 3 wird nicht opponiert.

### Antrag 4

Zu Kapitel 4.3 «Reglement über die Unterstellung unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum» auf S. 21 ergänzend zu Artikel 10 (Abs. 1 neu):

<sup>1</sup> Das Reglement findet keine Anwendung auf im Zeitpunkt der Inkraftsetzung bereits hängige Baugesuche.

<sup>2</sup> Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.

### Erwägungen

Der Antrag sieht vor, dass das Reglement keine Anwendung auf Baugesuche findet, die vor dessen Inkrafttreten hängig sind. Eine solche Übergangsregelung ist grundsätzlich sachgerecht, zumal eine

Baubewilligung erst erteilt werden darf, wenn eine rechtskräftige Bewilligung nach GEW vorliegt (§ 13 GEW). Würde das Reglement ohne Übergangsbestimmung in Kraft treten, könnte dies dazu führen, dass bereits eingereichte und weit fortgeschrittene Baugesuche nachträglich einem zusätzlichen Bewilligungsverfahren unterstellt werden. Dies würde die Rahmenbedingungen während laufender Verfahren wesentlich verändern und könnte zu Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren führen.

Eine Übergangsregel trägt zur Rechtssicherheit bei und verhindert, dass Gesuchstellende nachträglich mit zusätzlichen öffentlich-rechtlichen Anforderungen konfrontiert werden, mit denen sie bei Einreichung ihres Gesuchs nicht rechnen mussten. Sie stellt sicher, dass das neue Regime nur auf zukünftige Vorhaben Anwendung findet. Die vorgeschlagene Übergangsregel ist vor diesem Hintergrund im Hinblick auf Rechtssicherheit und Verfahrensfairness nachvollziehbar.

Dem Antrag 4 wird nicht opponiert.

### **Der Stadtrat beschliesst**

1. Der Protokollbemerkung 1 zur Berücksichtigung der Gemeinnützigkeit bei der Bewilligung nach Ermessen wird nicht opponiert.
2. Dem Antrag 1 zur Ausnahme von Gebäuden mit einem erhöhten Gebäudestandard nach Energiestadt wird opponiert.
3. Dem Antrag 2 zur Reduktion des wesentlich höheren Mietzinses wird opponiert.
4. Dem Antrag 3 zur allgemeinen Anwendung des Meldeverfahrens bei gemeinnützigem Wohnungsbau wird nicht opponiert.
5. Dem Antrag 4 zu den Übergangsbestimmungen wird nicht opponiert.



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin

#### Zustellung an

- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Medien (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 26. März 2026)
- Öffentlichkeit (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 26. März 2026)
- alle Direktionen
- Stadtkanzlei
- Baubewilligungen
- Stadtplanung