

Luzern, 10. April 2026

B+A 46/2025: Wohnrauminitiative. Entwurf der Stiftungsurkunde der Stiftung «Wohnraum für alle» inkl. Protokollbemerkungen

1 Ausgangslage

Der Grosse Stadtrat beschloss an seiner Sitzung vom 5. März 2026 den [Bericht und Antrag \(B+A\) 46/2025: «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum»](#). In der Diskussion im Grossen Stadtrat wurde gefordert, den Entwurf der Stiftungsurkunde der Stiftung «Wohnraum für alle» zu veröffentlichen. Dieser Forderung kommt der Stadtrat mit der vorliegenden Veröffentlichung nach. Der veröffentlichte Entwurf entspricht dem aktuellen Stand der Arbeiten und diene dem Stadtrat im Rahmen des [B+A 46 vom 15. Oktober 2025](#) als Grundlage.

An der Sitzung des Grossen Stadtrats vom 5. März 2026 wurden zum [B+A 46/2025](#) 12 Protokollbemerkungen überwiesen. Sie konkretisieren zentrale Erwartungen des Parlaments an die Ausgestaltung und Tätigkeit der Stiftung. Diese Protokollbemerkungen sind im vorliegenden Entwurf noch nicht abgebildet. Sie werden – bei einer Zustimmung der Stimmbevölkerung am 14. Juni 2026 – im Rahmen der weiteren Umsetzung in die definitive Stiftungsurkunde, weiterführende Reglemente oder in die Eignerstrategie aufgenommen.

2 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrats (B+A 46/2025)

Die vom Grossen Stadtrat an der Sitzung vom 5. März 2026 zum [B+A 46/2025](#) überwiesenen Protokollbemerkungen im Überblick:

| Nr. | Protokollbemerkung |
|-------|---|
| PB 1 | Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von mindestens 500 gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern. |
| PB 2 | Die Stiftung bietet zielgruppenspezifisch Wohnungen für ältere Personen und Familien an. Der Fokus liegt auf dem generationenübergreifenden Wohnen. Die Stiftung sorgt für preisgünstige, vielfältige Wohnungen. |
| PB 3 | 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. |
| PB 4 | 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. |
| PB 5 | Der Stadtrat prüft eine angemessene Entschädigung für den Stiftungsrat. |
| PB 6 | Den Luzerner Genossenschaften wird ein Sitz im Stiftungsrat von «Wohnen für alle» angeboten. |
| PB 7 | Der Stadtrat soll ein Mitglied aus der Verwaltung in den Stiftungsrat entsenden. |
| PB 8 | Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf und höchstens neun Mitgliedern. |
| PB 9 | Die Stärkung der sozialen Teilhabe unter der Bewohnerschaft ist mit innovativen geeigneten Wohnkonzepten zu fördern. |
| PB 10 | Die lokale sozialräumliche Durchmischung in Quartieren und Siedlungen soll gewährleistet und gefördert werden ist anzustreben. |
| PB 11 | Für Neubauwohnungen wird eine Richtgrösse von 35 m ² Wohnfläche pro Person festgelegt. |
| PB 12 | Für Neubauwohnungen gilt folgende Mindestbelegung: Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner muss mindestens der Anzahl Zimmer minus eins entsprechen. |

3 Stiftung «Wohnraum für alle»: Entwurf Stiftungsurkunde

Nachfolgend wird der Entwurf der Stiftungsurkunde wiedergegeben, der dem Stadtrat im Rahmen des [B+A 46/2025](#) als Grundlage diente.

Art. 1 Name und Sitz

- 1.1 Unter dem Namen «Wohnraum für alle» (nachfolgend Stiftung genannt) wird eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) errichtet.
- 1.2 Die Stiftung hat ihren Sitz in Luzern.

Art. 2 Zweck

- 2.1 Die Stiftung bezweckt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht preisgünstige Wohnungen in der Stadt Luzern zu schaffen, anzubieten und zu bewirtschaften.
- 2.2 Zur Erfüllung ihres Zwecks kann die Stiftung insbesondere:
 - Liegenschaften erwerben, mieten, vermieten, halten, tauschen und veräussern;
 - Bauten und Anlagen erstellen, renovieren, vermieten oder mieten;
 - Baurechte und Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften erwerben, halten und veräussern;
 - Beteiligungen erwerben und Kooperationen eingehen.
- 2.3 Die Stiftung hat gemeinnützigen Charakter, verfolgt keinerlei Erwerbszweck und verwendet allfällige Überschüsse ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks.
- 2.4 Zur Erreichung des Zweckes kann die Stiftung mit Institutionen zusammenarbeiten, welche ähnliche Zwecke verfolgen.
- 2.5 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.

Art. 3 Vermögen

- 3.1 Der Stiftung wird ein Anfangskapital im Betrag von CHF 70'000'000 (im Zeitpunkt der Errichtung) gewidmet.
- 3.2 Das Stiftungsvermögen wird durch weitere Zuwendungen der Stadt Luzern, Dritter sowie durch Erträge des Stiftungsvermögens geäufnet.
- 3.3 Das Stiftungsvermögen ist nach anerkannten Vermögensanlagegrundsätzen zu verwalten.
- 3.4 Zur Erreichung des Stiftungszwecks dürfen Vermögen und Erträge verwendet werden.
- 3.5 Die Stiftung kann zur Erfüllung ihres Zwecks Fremdkapital aufnehmen. Sie achtet auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital

Art. 4 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich ihr eigenes Vermögen.

Art. 5 Reglement

- 5.1 Der Stiftungsrat kann im Rahmen der Stiftungsurkunde über die Organisation der Stiftung, die Anlage des Stiftungsvermögens, die Miet- und Belegungsvorschriften sowie die weiteren Modalitäten zur Erfüllung des Stiftungszwecks Reglemente erlassen.
- 5.2 Solche Reglemente können vom Stiftungsrat geändert werden.
- 5.3 Die Reglemente und ihre Änderungen sind der Aufsichtsbehörde zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Art. 6 Organe

- 6.1 Die Organe der Stiftung sind:
- der Stiftungsrat;
 - die Geschäftsstelle
 - die Revisionsstelle.
- 6.2 Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Stadtrates der Stadt Luzern. Die Oberaufsicht verbleibt beim Kanton Luzern (zuständige Behörde).

Art. 7 Stiftungsrat

- 7.1 Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern.
- 7.2 Die Mitglieder des Stiftungsrates werden vom Stadtrat Luzern für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist maximal zwei Mal möglich. Bei Ersatzwahlen während der Dauer einer Amtsperiode treten die Neugewählten in die Amtsdauer ihrer Vorgänger ein.
- 7.3 Der Stiftungsrat ist ausgewogen zusammensetzen, so dass er in seiner Gesamtheit alle für die Stiftung wesentlichen Kompetenzen abdeckt.
- 7.4 Dem Stiftungsrat können maximal zwei Mitglieder der Stadtverwaltung angehören. In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Stadtrates sowie die Stadtschreiberin bzw. der Stadtschreiber.
- 7.5 Kein Mitglied des Stiftungsrates darf der Geschäftsleitung angehören oder in anderer Funktion (insbesondere durch Aufträge, Mandate oder Anstellungen) für die Stiftung tätig sein. Personen, die miteinander verheiratet sind, in eingetragener Partnerschaft oder in einem gefestigten Konkubinat leben oder im ersten oder zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind, dürfen nicht gleichzeitig den Stiftungsorganen angehören.
- 7.6 Der Stadtrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten des Stiftungsrates. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.
- 7.7 Die Abberufung eines Mitglieds des Stiftungsrates durch den Stadtrat aus wichtigen Gründen ist jederzeit möglich. Wichtige Gründe liegen insbesondere vor, wenn das betreffende Mitglied die ihm obliegenden Verpflichtungen gegenüber der Stiftung verletzt oder zur ordnungsgemässen Ausübung seines Amtes nicht mehr in der Lage ist.
- 7.8 Der Stiftungsrat wird durch die/den Präsidentin/Präsidenten unter Angabe der Traktanden nach Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich, einberufen.
- 7.9 Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet die/der Präsidentin/Präsident. Zirkularbeschlüsse sind zulässig.
- 7.10 Der Stiftungsrat führt über seine Sitzungen und Beschlüsse Protokoll.
- 7.11 Der Stiftungsrat leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, gemäss den Bestimmungen der Stiftungsurkunde und allfälligen Reglementen sowie gemäss den Weisungen der Aufsichtsbehörde. Ihm stehen alle Befugnisse zu, die nicht durch die Stiftungsurkunde oder ein von ihm erlassenes Reglement an eines oder mehrere seiner Mitglieder, ein anderes Organ oder Dritten übertragen sind.
- 7.12 Der Stiftungsrat führt die Geschäfte, vertritt die Stiftung nach aussen und verwaltet das Vermögen der Stiftung.
- In seine Kompetenz fallen insbesondere folgende, nicht delegierbare Aufgaben:
- Oberleitung der Stiftung
 - Überwachung von mit delegierbaren Aufgaben betrauten Dritten wie z.B. Geschäftsstelle
 - Regelung der Unterschriften- und Vertretungsberechtigung gegen aussen für die Stiftung;
 - Wahl der Revisionsstelle
 - Abnahme der Jahresrechnung
 - Änderung von Reglementen
 - Antrag auf Änderung der Urkunde bei der Aufsichtsbehörde

- 7.13 Die Mitglieder des Stiftungsrates sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Barauslagen und Spesen werden ersetzt. Die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrates bedarf der Genehmigung durch den Stadtrat Luzern.

Art. 8 Geschäftsstelle

- 8.1 Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrates und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers.
- 8.2 Aufgaben, Kompetenzen und Zeichnungsberechtigungen der Geschäftsstelle werden im Organisationsreglement geregelt.

Art. 9 Revisionsstelle

- 9.1 Der Stiftungsrat wählt alle zwei Jahre eine unabhängige Revisionsstelle für die jährliche Prüfung der Rechnungsführung und der Vermögenslage der Stiftung. Über das Prüfungsergebnis erstellt die Revisionsstelle einen Bericht zu Händen des Stiftungsrates. Die Revisionsstelle hat die im Gesetz (Art. 83b Abs. 3, 83c und 84a ZGB) und in allfälligen Weisungen der Aufsichtsbehörde festgelegten Aufgaben wahrzunehmen. Der Stiftungsrat überlässt der Revisionsstelle alle erforderlichen Unterlagen und erteilt ihr die benötigten Auskünfte.
- 9.2 Als Revisionsstelle ist eine natürliche oder juristische Person oder Personengesellschaft wählbar, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde zugelassen sein muss. Im Übrigen sind die gesetzlichen Bestimmungen zur Unabhängigkeit und zu den fachlichen Anforderungen einer Revisionsstelle zu beachten.
- 9.3 Die Urkundsbestimmungen betreffend die Revisionsstelle finden nur Anwendung, sofern die Stiftung nicht durch Verfügung der Aufsichtsbehörde von der Revisionsstellenpflicht befreit wird.

Art. 10 Rechnungsführung

- 10.1 Der Stiftungsrat erstellt die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) und den Tätigkeitsbericht jährlich auf den 31. Dezember.
- 10.2 Die Stiftung reicht die Jahresrechnung, den Tätigkeitsbericht, den Bericht der Revisionsstelle und das Genehmigungsprotokoll des Stiftungsrates der Aufsichtsbehörde jährlich innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres ein.

Art. 11 Änderung der Urkunde

- 11.1 Der Stiftungsrat kann bei der zuständigen Behörde eine Änderung der Stiftungsurkunde im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen beantragen.
- 11.2 Eine Änderung hat jedoch den Sinn der Stiftung, das heisst die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit und das Verhindern der Spekulation mit Grundstücken zu wahren.

Art. 12 Auflösung und Liquidation

- 12.1 Kann der Stiftungszweck nicht mehr erreicht werden, beantragt der Stiftungsrat bei der zuständigen Behörde die Aufhebung der Stiftung. Ein allfälliges Restvermögen fällt an die Einwohnergemeinde Luzern und muss für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden.
- 12.2 Die Liquidation wird durch den letzten Stiftungsrat durchgeführt, der so lange im Amt bleibt, bis die Liquidation abgeschlossen ist.

Diese Stiftungsurkunde wird per XX.XX.XXXX in Kraft gesetzt.

Ort / Datum

Der Stifter / Die Stifterin:
