Stadt Luzern
Grosser Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.grstr.stadtluzern.ch

T +41 41 208 88 76
grstr@stadtluzern.ch

Interpellation 272
– Antrag auf dringliche Behandlung

Haus Titlis: Leerkündigung führt zu Verdrängung

Daniel Gähwiler und Regula Müller namens der SP/JUSO-Fraktion vom 16. November 2026

Das Haus Titlis an der Schweizerhausstrasse 14 ist eine Liegenschaft im Besitz der Stadt Luzern, in dem die Viva Luzern AG in 16 Wohnungen betreutes Wohnen anbietet. Ende Oktober 2026 haben die Bewohner*innen des Hauses Titlis unerfreuliche Post von der Dienstabteilung Immobilien erhalten. Ihnen wurde die Wohnung per 31. Oktober 2027 gekündet. Begründet wird die Leerkündigung mit einer anstehenden Totalsanierung der Liegenschaft. Gemäss Begleitschreiben habe eine Machbarkeitsstudie der Stadt Luzern gezeigt, dass eine Totalsanierung der Liegenschaft mit Leerkündigungen angebracht sei. Bei Fragen wird an die Viva Luzern AG verwiesen.

Trotz des Hinweises, dass Betroffene bei der Vergabe von städtischen Alterswohnungen bevorzugt behandelt würden, muss angesichts der Verfügbarkeit städtischer Alterswohnungen und des generellen Wohnungsangebots davon ausgegangen werden, dass bei einer Kündigung vielen Betroffenen die Verdrängung droht. Die bisherigen Mietzinse lagen für die 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen zwischen Fr. 880.– und Fr. 1’200.– pro Monat und damit innerhalb des EL-Mietzinsmaximums. Gemäss Stellungnahme des Stadtrates zur Interpellation 172 «Wie vielen Luzerner Haushalten droht die Verdrängung?» beträgt die mittlere Angebotsmiete für eine 2-Zimmer-Wohnung im Jahr 2025 Fr. 1’777.– brutto. Leisten kann sich das, wer ein mittleres Jahreseinkommen von rund Fr. 64’000.– hat. Bei drei von vier Haushalten von Personen über 65 Jahren ist dies nicht der Fall.

Für die Mieten im Haus Titlis muss nach einer Totalsanierung von noch höheren Zahlen ausgegangen werden. Im kürzlich fertiggestellten Haus Bernarda der Viva Luzern AG betragen die Nettomieten ohne Zusatzleistungen Fr. 1’867.– bis Fr. 2’435.– für eine 2,5-Zimmer-Wohnung. Dies, obwohl die Viva Luzern AG gemäss B+A 34/2026 «Beteiligungsstrategie 2027–2030» sich am «Gemeinwohl» orientieren und ein «bedarfsgerechtes» Angebot bereitstellen soll. Für die grosse Mehrheit der Luzerner*innen über 65 Jahre sind solche Mieten nicht bezahlbar.

Die Interpellant*innen wollen daher vom Stadtrat wissen:
- In welchem Gremium wurde der Entscheid für die Leerkündigung des Hauses Titlis gefällt?
- Mit welchen Massnahmen wurde versucht, eine Sanierung des Hauses Titlis sozialverträglich und ohne Leerkündigungen durchzuführen?
- Wie nimmt die Vertretung des Stadtrates im Verwaltungsrat der Viva Luzern AG die Aufgabe wahr, im Sinne der Beteiligungsstrategie zu gewährleisten, dass sich die Viva Luzern AG bei der Ausgestaltung und beim Ausbau des Angebots an betreutem Wohnen am Gemeinwohl beziehungsweise an der Bezahlbarkeit für die Mehrheit der Luzerner*innen orientiert?
- Wie wurde der Stadtrat durch die Viva Luzern AG zur Planung und Ausgestaltung des Angebots von betreutem Wohnen in Kenntnis gesetzt?

- Nach welchen Kriterien entscheidet die Dienstabteilung Immobilien, Leerkündigungen auszusprechen? Berücksichtigen diese Kriterien Härtefälle, wie sie bei den Kündigungen im Haus Titlis zu erwarten sind?
- In welcher Form wird die Öffentlichkeit durch die Baudirektion über die Machbarkeitsstudie, die zu den Leerkündigungen im Haus Titlis führte, in Kenntnis gesetzt?
- Besteht die Möglichkeit, die Kündigungen auszusetzen beziehungsweise zurückzunehmen, bis weitere Massnahmen für einen sozialverträglichen Umgang mit der anstehenden Totalsanierung gefunden werden konnten, beispielsweise im Sinne von Übergangslösungen während der Umbauphase, damit eine Kündigung gar nicht notwendig wäre oder durch konkrete Angebote für in Preis und Grösse gleichwertige Wohnungen **vor** der Kündigung oder durch ein verpflichtendes Management der Viva Luzern AG für Betroffene?