

Motion 98

Finanzielle Unterstützung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Rieska Dommann und Mike Hauser namens der FDP-Fraktion vom 15. Juli 2025

Gemäss [Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus](#) (Art. 1 Abs. 1) soll bis Ende 2037 der Anteil der Wohnungen, die nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden, auf mindestens 16 Prozent, gemessen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Luzern, erhöht werden.

Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sehen sich bei der Umsetzung des Ziels mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert. So hat der Stadtrat jüngst das Verfahren zur Abgabe eines Grundstücks im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgebrochen. Innerhalb der gesetzten Frist wurde nur ein Konzept eingereicht, welches durch das eingesetzte Beurteilungsgremium jedoch kritisch bewertet wurde, insbesondere weil der Anbieterin der Nachweis der nötigen finanziellen Ressourcen nicht überzeugend gelungen sei.

Die Unterzeichneten bitten daher den Stadtrat, dem Grossen Stadtrat eine Vorlage für die Änderung des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterbreiten.

Im Reglement sollen neu zwei Förderinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau aufgenommen werden: Zum einen handelt es sich um zinsvergünstigte Darlehen und zum andern um A-fonds-perdu-Beiträge.

Die zinsvergünstigten Darlehen sollen als städtische Ergänzungsförderung zur bestehenden Bundesförderung ausgestaltet werden. Gemeinnützige Wohnbauträger, welche für die Erstellung oder den Erwerb von zahlbaren Wohnungen in der Stadt Luzern zinsgünstige Darlehen vom Bund erhalten, sollen von der Stadt eine ergänzende Förderung zu denselben Konditionen erhalten. Die mit dem Bundesvollzug beauftragten Dachorganisationen¹ des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen, wenn immer möglich, auch mit dem Vollzug der kantonalen Förderung beauftragt werden, um den administrativen Aufwand für alle Beteiligten möglichst gering zu halten. Zur weiteren Attraktivierung der Darlehen ist zu prüfen, ob der Mindestzinssatz für die Darlehen in Abweichung zum Bund statt 1 Prozent nur 0,5 Prozent betragen soll. Zudem ist ein zeitlicher Aufschub der Amortisationsverpflichtungen, z. B. um fünf Jahre, zu prüfen.

Ergänzend zu den zinsvergünstigten Darlehen sollen auch A-fonds-perdu-Beiträge ausgerichtet werden. Diese sollen der Beschaffung des nötigen Eigenkapitals dienen, was nicht zuletzt für junge Baugenossenschaften eine Herausforderung darstellt. Der Beitrag soll 2 Prozent der Anlagekosten betragen. Das Eigenkapital für die Förderung beim Fonds de Roulement des Bundes muss in der Regel mindestens 10 Prozent der Anlagekosten betragen.

¹ [WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften](#) und [Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger](#)

Auch der Bund empfiehlt im aktuellen «[Aktionsplan Wohnungsknappheit](#)» vom 13. Februar 2024, die indirekte Wohnraumförderung zu stärken, wofür Kantone, aber auch Städte, zuständig sind. Die Dachorganisationen erachten solche ergänzenden Förderungen als zweckmässig, hilfreich und wirksam.

Bei einer durchschnittlichen Höhe der Darlehen von Fr. 50'000.– pro Wohnung ergeben sich für die Stadt Luzern Darlehen von jährlich Grössenordnung 10 Mio. Franken. Die Ausgaben für die A-fonds-perdu-Beiträge dürften sich bei Anlagekosten von ca. Fr. 600'000.– bis Fr. 700'000.– pro Wohnung in einer Grössenordnung von jährlich 2,5 bis 3 Mio. Franken bewegen.

Die finanzielle Förderung soll mindestens so lange fortgeführt werden, bis das Ziel gemäss Art. 1 Abs. 1 des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erreicht ist. Sie soll auch im Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohneigentum verfügbar sein.