

Luzern, 9. Dezember 2025

Fahne für MM

B+A 45/2025: Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen»

- Gegenvorschlag mit Sonderkredit und Änderung Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken
- Abschreibung Postulat 363

B+A 45/2025: «Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen»	Antrag Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission Sitzung vom 20. November 2025
Eintreten	
Detailberatung	
1 Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» 6 1.1 Initiativtext 6 1.2 Zustandekommen und Gültigkeit der Initiative 6	
2 Rahmenbedingungen 7 2.1 Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt 7 2.2 Städtische Strategien und Reglemente. 12 2.2.1 Wohnraumpolitik 12 2.2.2 Aktive Bodenpolitik 12	

2.3 Politische Vorstösse 14	
3 Erwägungen des Stadtrates zur Initiative 15	
3.1 Das Instrument Vorkaufsrecht in der Wohnraumpolitik 15	
3.2 Rechtliche Einordnung 16	
3.2.1 Allgemein 16	
3.2.2 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung 17	
3.2.3 Gemeindeautonomie 17	
3.2.4 Grundrechtseingriff 18	
3.3 Umsetzungserfahrung mit dem Vorkaufsrecht 20	
3.3.1 Vergleich Kanton Genf 20	S. 20 / Kap. 3.3.1
3.3.2 Vergleich Kanton Waadt 20	Protokollbemerkung
3.3.3 Erkenntnisse für Luzern 21	Nach einer allfälligen Annahme der Initiative soll für deren Umsetzung eine analoge Regelung geprüft werden, um bei überhöhten Preisen eine Liegenschaft zum Verkehrswert kaufen zu können.
3.4 Kosten und Ressourcenbedarf für die Umsetzung der Initiative 21	Die Kommission lehnt die Protokollbemerkung mit 3 : 6 : 2 Stimmen ab.
3.5 Aspekte der Umsetzung der Initiative 21	MINDERHEITSANTRAG
3.6 Haltung des Stadtrates 22	
4 Gegenvorschlag: Reglement über den Erwerb und die Abgabe von Grundstücken durch die Stadt Luzern 24	
4.1 Erläuterungen zu den neuen Bestimmungen 24	
4.1.1 Allgemein 24	
4.1.2 Grundsatz (Art. 1). 24	

4.1.3 Ausnahmebestimmungen (Art. 3) 24	S. 24 / Kap. 4.1.3 Antrag Auf Art. 3 lit. d und Art. 5 Abs. 2 ist zu verzichten. Die Kommission lehnt den Antrag mit 4 : 6 : 1 Stimmen ab. MINDERHEITSANTRAG
4.1.4 Verkauf (Art. 5) 25	S. 25 / Kap. 4.1.4 Antrag zu Art. 5 Abs. 2 Der Verkauf stadteigener Grundstücke des Finanzvermögens an gemeinnützige Wohnbauträger ist jederzeit möglich wenn das Grundstück in den letzten fünf Jahren erworben wurde und sichergestellt werden kann, dass und die verkauften Grundstücke dienen dauerhaft dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Kommission lehnt die Antrag mit 5 : 6 : 0 Stimmen ab. MINDERHEITSANTRAG
4.1.5 Vorkaufsrecht: Geltungsbereich und Vorkaufsfall (Art. 5b) 25	S. 25 / Kap. 4.1.5 Antrag zu Art. 5b Abs. 1 Lieg der Leerwohnungsbestand in der Stadt Luzern unter 1,5 Prozent, steht ihr an Grundstücken in der Wohnzone sowie in der Wohn- und Arbeitszone zu den Bedingungen der jeweiligen Käuferschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Die Kommission lehnt den Antrag mit 3 : 8 : 0 Stimmen ab. MINDERHEITSANTRAG

	<p>Antrag zu Art. 5b Abs. 3 lit. b</p> <p>Das Vorkaufsrecht besteht nicht bei:</p> <p>b. Eigentumsübertragungen zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie oder Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind, sowie zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerinnen oder Partnern und Personen, die in dauernder Lebensgemeinschaft leben.</p> <p>Dem Antrag wird mit 6 : 5 : 0 Stimmen stattgegeben.</p> <p>Antrag zu Art. 5b Abs. 3 lit. f</p> <p>Das Vorkaufsrecht besteht nicht bei:</p> <p>f. konzerninternen Umstrukturierungen, wenn die Kontrolle über das Grundstück rechtlich und tatsächlich im Konzern verbleibt und kein wirtschaftlicher Verkauf an Dritte vorliegt.</p> <p>Die Kommission lehnt den Antrag mit 4 : 6 : 1 Stimmen ab.</p> <p>MINDERHEITSANTRAG</p> <p>S. 28 / Kap. 4.1.8</p> <p>Antrag zu Art. 5e Abs. 3</p> <p>Nach Ablauf von zwei-einem Jahr seit der Eintragung der neuen Eigentümerschaft in das Grundbuch kann das Vorkaufsrecht in jedem Fall nicht mehr geltend gemacht werden.</p> <p>Die Kommission lehnt den Antrag mit 4 : 7 : 0 Stimmen ab.</p> <p>MINDERHEITSANTRAG</p>
--	---

4.1.9 Vorkaufsrecht: Aufwandersatz (Art. 5f) 30	<p>S. 30 / Kap. 4.1.9</p> <p>Protokollbemerkung zu Art. 5f Abs. 2</p> <p>Es seien die getätigten Aufwendungen, die nutzlos geworden sind, nach Möglichkeit vollständig zu erstatten.</p> <p>Die Kommission überweist die Protokollbemerkung mit 6 : 5 : 0 Stimmen.</p>
4.1.10 Vorkaufsrecht: Zweckzuführung, Kaufs- und Rückkaufsrecht (Art. 5g) 30	<p>S. 30 / Kap. 4.1.10</p> <p>Antrag zu Art. 5g Abs. 2</p> <p>Kann die Stadt Luzern das Grundstück nicht innert drei Jahren seit Eigentums-erwerb dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuführen, steht der verdrängten Käuferschaft ein Kaufsrecht zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen-zu.</p> <p>Die Kommission lehnt den Antrag mit 4 : 6 : 1 Stimmen ab.</p> <p>MINDERHEITSANTRAG</p> <p>Antrag zu Art. 5g Abs. 4</p> <p>Die Kaufs- und Rückkaufsrechte verwirken, sofern sie gegenüber der Stadt Luzern nicht innert drei sechs Monaten geltend gemacht werden.</p> <p>Dem Antrag wird mit 6 : 5 : 0 Stimmen stattgegeben.</p> <p>Antrag zu Art. 5g Abs. 5</p> <p>Wird von den Kaufs- und Rückkaufsrechten kein Gebrauch gemacht, kann die Stadt Luzern das Grundstück auch für andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke als den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzen oder es verkaufen.</p> <p>Die Kommission lehnt den Antrag mit 5 : 6 : 0 Stimmen ab.</p> <p>MINDERHEITSANTRAG</p>

4.1.11 Übergangsbestimmungen (Art. 6) 31	S. 31 / Kap. 4.1.11 Antrag zu Art. 6 (ergänzter Abs. 4) Liegenschaften, für die ein privates Kaufsrecht, Rückkaufsrecht oder Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten des städtischen Vorkaufsrechts abgeschlossen wurde, sind vom städtischen Vorkaufsrecht ausgenommen. Dem Antrag wird mit 6 : 5 : 0 Stimmen stattgegeben.
4.1.12 Inkrafttreten 32	S. 32 / Kap. 4.1.12 Antrag Diese Änderung tritt am 1. September 2026 1. Januar 2027 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen. Dem Antrag wird mit 6 : 5 : 0 Stimmen stattgegeben.
5 Gegenvorschlag und Initiative im Vergleich 32 5.1 Gegenüberstellung von Initiative und Gegenvorschlag 32 5.2 Zusammenhang mit der Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» 33	
6 Auswirkungen auf das Klima 34	
7 Ausgabe 35 7.1 Ausgabenrechtliche Zuständigkeit 35 7.2 Personelle Ressourcen und Betriebsaufwand 35 7.3 Berechnung der Gesamtausgabe 36	
8 Finanzierung und zu belastendes Konto 37	
9 Abschreibung von politischen Vorstößen 37	
10 Würdigung 37	

11 Antrag 38	<p>S. 38 ff. / Kap. 11</p> <p>Antrag/Beschluss</p> <p>I Die Kommission erklärt die Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» für gültig.</p> <p>Stimmenverhältnis: 11 : 0 : 0 (einstimmig)</p> <p>II Die Kommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen».</p> <p>Stimmenverhältnis: 6 : 5 : 0</p> <p>III Die Kommission beschliesst für die Einführung des Vorkaufsrechts gemäss Gegenvorschlag Folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none">Für 160 Stellenprozent sowie Sach- und Betriebsmittel bei der Dienstabteilung Immobilien, Bereich Bewirtschaftung, per 1. Januar 2027 wird ein Sonderkredit von 2,712 Mio. Franken bewilligt.Das Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken vom 29. Juni 2017 wird gemäss Vorlage geändert. <p>Stimmenverhältnis: 6 : 4 : 1</p> <p>IV Das Postulat 363, Rieska Dommann, Yolanda Ammann-Korner und Peter Krummenacher namens der FDP-Fraktion vom 23. April 2024: «Dem gemeinnützigen Wohnungsbau den Vortritt lassen», wird als erledigt abgeschrieben.</p> <p>Stimmenverhältnis: 11 : 0 : 0 (einstimmig)</p>
---------------------	---

	<p>V Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem obligatorischen Referendum, derjenige gemäss Ziffer III wird dem obligatorischen Referendum unterstellt. Ziffer III ist den Stimmberechtigten als Gegenvorschlag zur Initiative in einer Doppelabstimmung zu unterbreiten.</p> <p>Stimmenverhältnis: 11 : 0 : 0 (einstimmig)</p>
--	---