



Lösungsansätze und Best Practice: Stadt Luzern

Korintha Bärtsch, Stadträtin und Baudirektorin der Stadt Luzern

Luzern will sich als attraktive, bezahlbare und vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln. Folgende wohnraumpolitische Eckpfeiler stehen dabei bisher im Zentrum:

- Abgabe städtischer Areale im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerschaften gemäss «Luzerner Modell»: Die Stadt Luzern hat Baulandreserven für rund 2'000 Wohnungen. Diese werden gezielt dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt.
- GSW Luzern (stadtnahe Stiftung): Die Stiftung wird finanziell gestärkt, damit Wohnraum für Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt gefördert werden kann.
- Spielraum für eine aktive Bodenpolitik: Seit 2024 besteht für den Stadtrat keine Limite mehr für Käufe ins Finanzvermögen. Dadurch hat sich sein Handlungsspielraum deutlich vergrössert, und die Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt agiler agieren.
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgerschaften (G-Net): Ein regelmässiger Austausch zwischen der Stadt Luzern und dem Netzwerk der gemeinnützigen Wohnbauträger bietet die Möglichkeit, wichtige Themen gemeinsam zu besprechen.
- Wohnschutz durch Regulierung der Kurzzeitvermietung (Airbnb): Kurzzeitvermietungen von Wohnräumlichkeiten sind strikt reguliert und auf 90 Nächte pro Jahr beschränkt. Damit wird der Entzug von Wohnraum unterbunden.

Weiterentwicklung der Wohnraumpolitik

Aktuelle Erkenntnisse aus den städtischen Arealentwicklungen zeigen, dass die Zielerreichung von 16 Prozent Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bis 2037 mit den bisher getroffenen Massnahmen kaum realistisch ist. Verschiedene Projektrisiken auf städtischen Arealen verursachen Verzögerungen. Gleichzeitig sind die finanziellen und personellen Kapazitäten der gemeinnützigen Bauträger begrenzt, was die Realisierung der Entwicklungsareale zusätzlich erschwert. Zudem zeigt sich, dass sich die Wohnraumsituation in der Stadt Luzern weiter verschärft und insbesondere der preisgünstige Wohnraum zunehmend unter Druck gerät. Der Stadtrat stellte deshalb Ende Oktober 2025 in Gegenvorschlägen zu zwei wohnraumpolitischen Initiativen vier neue Massnahmen vor:

1. Gründung einer gemeinnützigen Stiftung «Wohnraum für alle»: Ein rascher Aufbau eines eigenen Wohnportfolios soll Impulse auf dem Wohnungsmarkt setzen und in den nächsten 22 Jahren die Bereitstellung von 500 gemeinnützigen Wohnungen ermöglichen.
2. Die Stadt Luzern selbst soll aktiver Liegenschaften erwerben und bewirtschaften: Mittels intensiver Bodenpolitik sollen 300 Wohnungen bereitgestellt werden. Dadurch soll auch der Handlungsspielraum erhöht werden, damit die Stadt Liegenschaften für künftige öffentliche Aufgaben wie Bildung, Infrastruktur, Freiraum und Wirtschaft sichern kann.

3. Vergabe von zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen: Attraktive Finanzierungsbedingungen sollen die Kauf- sowie Bauaktivitäten von Gemeinnützigen fördern und 300 weitere preisgünstige Wohnungen schaffen.
4. Einführung Vorkaufsrecht: Die städtische Wohnraumpolitik soll durch ein kommunales Vorkaufsrecht ergänzt werden, damit Kaufgelegenheiten frühzeitig erkannt werden und eine aktive, strategische Bodenpolitik möglich ist.

Mit diesen Massnahmen will die Stadt bis 2048 den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen auf 18 Prozent erhöhen. Die politische Diskussion und Volksabstimmungen folgen in den nächsten Monaten.

Auf allen Staatsebenen Verantwortung für den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum übernehmen

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren angespannt bleiben. Deshalb ist ein gemeinsames Handeln aller Staatsebene wichtig. Effiziente Baubewilligungsverfahren sind sicherzustellen. Weiter zeigt sich, dass sich der Baukasten des BWO zum preisgünstigen Wohnungsbau bewährt hat, jedoch der Handlungsspielraum der Gemeinden zunehmend ausgeschöpft ist. Auch private Akteure sind in die Pflicht zu nehmen, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Zudem ist die konsequente Durchsetzung des OR-Mietrechts zentral, da diese Massnahme sofort und kurzfristig Wirkung zeigt.