

Lösungsansätze und Best Practice: Stadt Luzern

Baudirektorin Korintha Bärtsch
Schweizer Wohntage, 7. November 2025

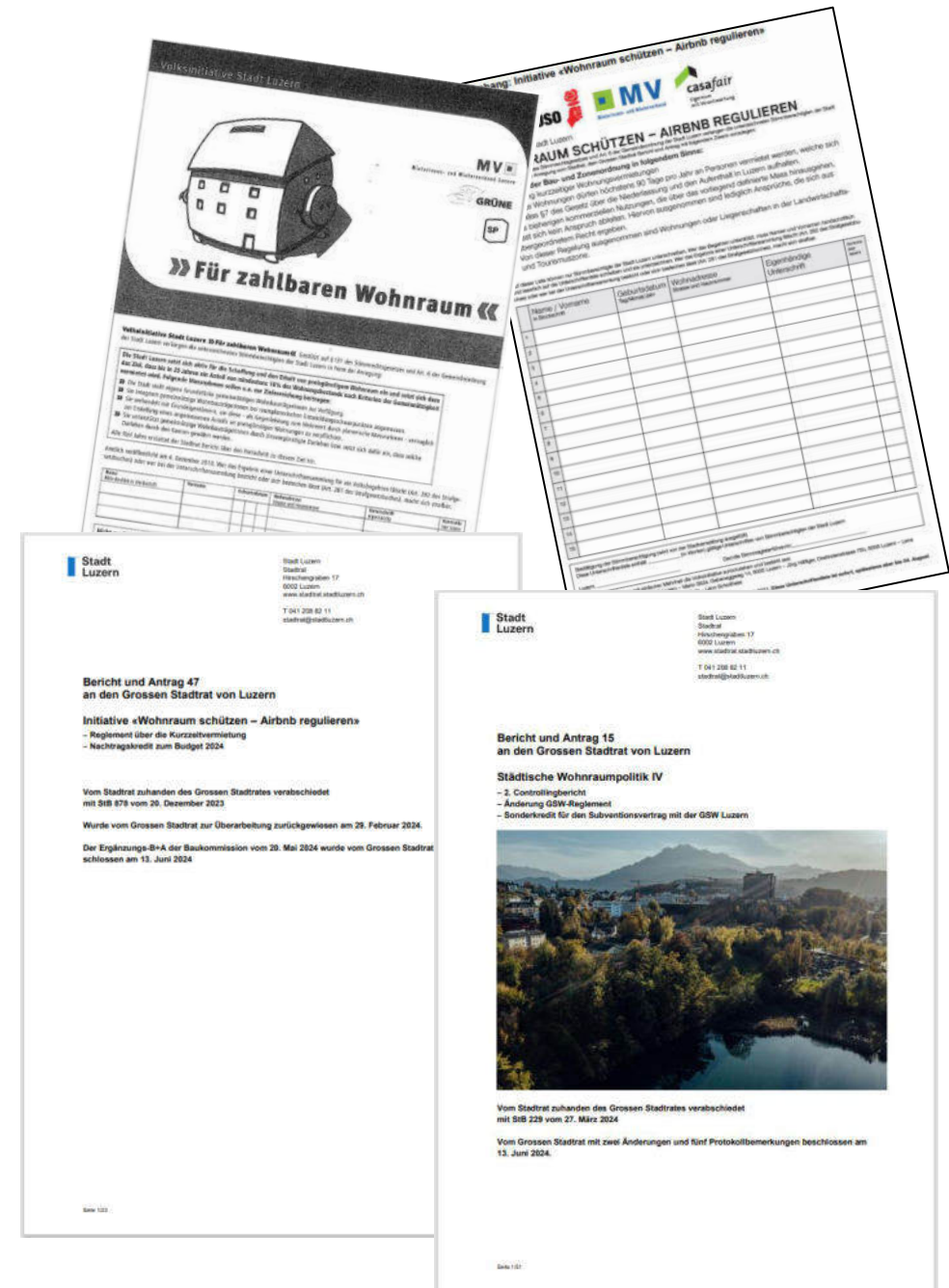
Bisherige Wohnraumpolitik

Bewährte Massnahmen

- Gründung G-Net: partnerschaftliche Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgerschaften
- Finanzielle Stärkung der GSW Luzern (stadtnahe gemeinnützige Stiftung)
- Spielraum für eine aktive Bodenpolitik erweitert → keine Kreditlimite für Kauf ins Finanzvermögen für Exekutive
- Abgabe städtischer Areale im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerschaften gemäss «Luzerner Modell»
- Wohnschutz durch Regulierung der Kurzzeitvermietung (Airbnb)

Ziel

16% gemeinnützige Wohnungen bis 2037

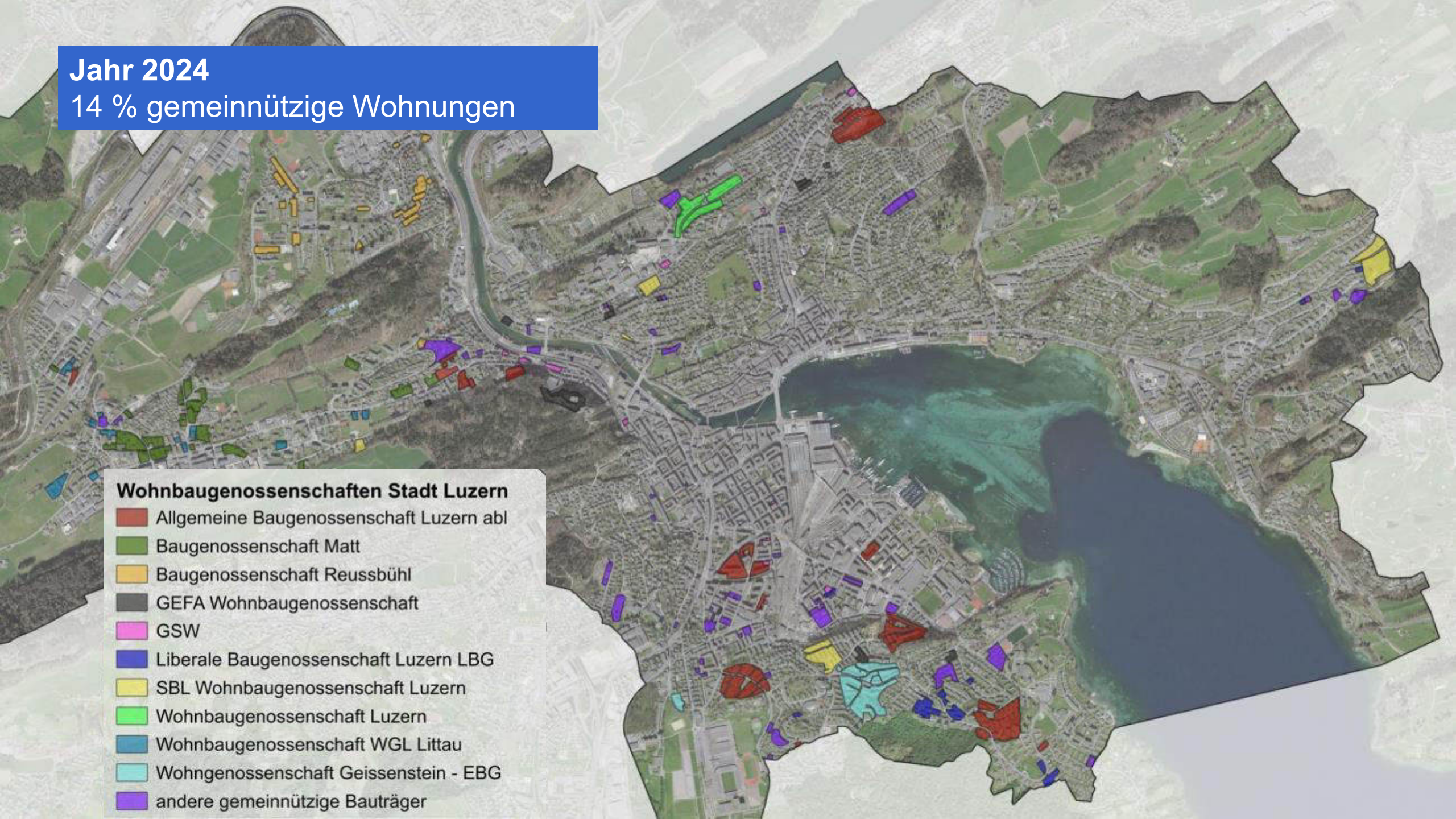


Jahr 2024

14 % gemeinnützige Wohnungen

Wohnbaugenossenschaften Stadt Luzern

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl
- Baugenossenschaft Matt
- Baugenossenschaft Reussbühl
- GEFA Wohnbaugenossenschaft
- GSW
- Liberale Baugenossenschaft Luzern LBG
- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
- Wohnbaugenossenschaft Luzern
- Wohnbaugenossenschaft WGL Littau
- Wohnngenossenschaft Geissenstein - EBG
- andere gemeinnützige Bauträger



Städtische Baulandreserven: Potenzial von 2'000 Wohnungen

Städtische Areale

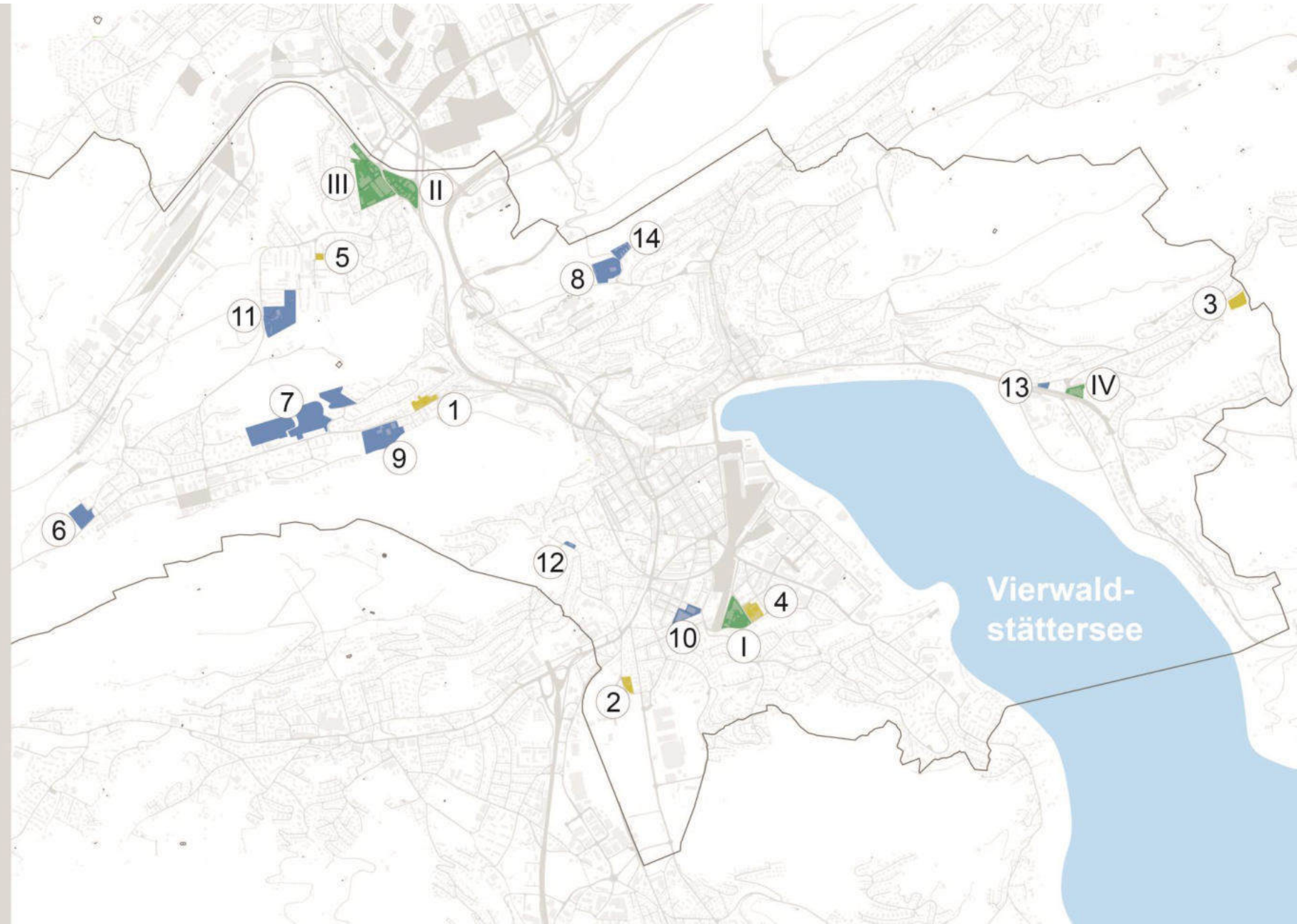
-  Abgabe im Baurecht erfolgt, im Bau
-  Baurechtsausschreibung erfolgt oder in Planung (Jahr)

- 1 Obere Bernstrasse (Abgabe erfolgt)
- 2 Eichwaldstrasse (Abgabe erfolgt)
- 3 Hochhüslweiid (Abgabe erfolgt)
- 4 Industriestrasse (Abgabe erfolgt)
- 5 Staffelntäli (Abgabe erfolgt)
- 6 Littau West (Ausschreibung abgebrochen)
- 7 Längweiher/Udelboden (ab 2025)
- 8 Urnerhof (2026)
- 9 Grenzhof (2027)
- 10 Biregg/Kleinmatt (2028)
- 11 Vorderruopigen (2029)
- 12 Steinhof (noch offen)
- 13 Brüel (noch offen)
- 14 Hintergopplismoos (Erneuerung des Baurechts ca. 2027)

Private Areale

-  Grössere Gebiete mit gemeinnützigem Wohnungsbau in Aussicht

- I ewl-Areal
- II Reussbühl Ost
- III Reussbühl West
- IV Sportcenter Würzenbach (längerfristig)



Deutlich höherer Effort nötig

- Verschiedene Projektrisiken führen zu Verzögerungen
 - Knappe Kapazitäten bei gemeinnützigen Bauträgern
- 16 Prozentziel bis 2037 mit bisherigen Massnahmen kaum erreichbar



2024: Einreichung neuer Initiativen

Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik»

- Verdoppelung städtischer Liegenschaften und Grundstücke
- Bereitstellung 50 Wohnungen pro Jahr
→ 1'100 Wohnungen bis 2048
- Stadt kauft und vermietet selbst Wohnungen

Initiative «Wohnraum für die Menschen statt für Spekulant*innen»

- Einführung eines Vorkaufsrechts für die Stadt Luzern zur Erreichung der wohnraumpolitischen Ziele

SP
Volksinitiative Stadt Luzern

WOHNRAUM FÜR DIE MENSCHEN STATT SPEKULANT*INNEN

Gestützt auf § 131 des Stimmrechtesgesetzes und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten von der Stadt Luzern, dass diese die folgenden Massnahmen ergreift:

1. Zur Erreichung ihrer wohnraumpolitischen Ziele stellt die Stadt Luzern bei einer Liegenschaftsübernahme ein Vorkaufsrecht ein.
2. Es wird eine Regelung getroffen, durch die die Stadt Luzern über geplante Verkaufsfälle frühzeitig informiert wird.
3. Die Stadt Luzern hat ab Mitteilung über den geplanten Verkaufsfall, innerhalb von drei Monaten einen Kaufvertrag abzuschliessen.
4. Macht die Stadt Luzern vom kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch, so akzeptiert sie im Falle eines Kaufes den aufgeschlagenen Zinsen zu vergüten.
5. Macht die Stadt Luzern vom kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch, hat sie den Parteien die angestrebte Parzelle mit einer maximalen Geschwindigkeit (gemäss IVH) von 500m² zu überlassen.
6. Vom kommunalen Vorkaufsrecht ausgenommen sind:
 - a. bebaute Parzellen mit einer maximalen Geschwindigkeit (gemäss IVH) von 500m², sofern sie in Eigentumsverhältnissen zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie verwandt oder verwandt sind, stehen.
 - b. der Verkauf an eine oder mehrere gemeinnützige Wohnbauträger.
 - c. der Verkauf an eine oder mehrere gemeinnützige Wohnbauträger.
7. Der Stadtrat kann, wo sinnvoll und im Sinne der Initiative, im Einzelfall zusätzlich zu Art. 6 weitere Ausnahmen auf der Liste können nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben. Wer das Begehren unterstützt, muss Namen und Vorname auf der Unterschriftenliste schreiben und sie unterschreiben. Wer das Ergebnis einer Unterschriftenammlung für ein Volksbegehren feststellen will, muss die Unterschriftenliste unterschreiben und sie unterschreiben (Art. 282 des Stimmrechtesgesetzes, macht sich strafbar).

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben. Wer das Begehren unterstützt, muss Namen und Vorname auf der Unterschriftenliste schreiben und sie unterschreiben. Wer das Ergebnis einer Unterschriftenammlung für ein Volksbegehren feststellen will, muss die Unterschriftenliste unterschreiben und sie unterschreiben (Art. 282 des Stimmrechtesgesetzes, macht sich strafbar).

Nr.	Name	Vorname	Geburtsdatum	Adresse (Strasse + Hausnummer)	Unterschrift	Stempel (für Amt)
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						

Bestätigung der Stimmberechtigung (wird von der Stadtverwaltung ausgefüllt):
Diese Unterschriftenliste enthält _____ (in Worten: _____) gültige Unterschriften von Stimmberechtigten der Stadt Luzern.
Luzern, _____ Datum: _____

Der Initiationskomitee kann mit einfacher Mehrheit die Volksinitiative zurückziehen und besteht aus:
Marco Müller, Rodwegstr. 20; Elias Steiner, Brunnenstrasse 7; Chiara Peyer, Langenrainstrasse 10; Joka Skudlitzki, Friedenstrasse 7; Laura Spring, St. Karlstrasse 45; Sabina Moor, Rindlihofstrasse 13; Konrad Bärtsch, Maltshofstrasse 14; Adli Yaman, Stuhlfeldenstrasse 19; Mirjam Landwehr, Bruchstrasse 83; Katharina Hubacher, Wesenring 12.

Ablauf der Sammlungsfrist: 9. Mai 2024
Bitte so schnell wie möglich (spätestens bis 17. April 2024), auch teilweise ausgefüllt, zurücksenden.
Grüne Stadt Luzern, Brugggasse 5, Postfach 7305, 6000 Luzern 7. Herzlichen Dank.

GRÜNE STADT LUZERN

Weiterentwicklung der Wohnraumpolitik

Neues wohnraumpolitisches Ziel

18 % gemeinnützige Wohnungen bis 2048

16% gemeinnützige Wohnungen bis 2037 als Zwischenziel

4 neue Massnahmen: 1'100 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen

FOKUSGRUPPE		ANZAHL WOHNUNGEN	
 Ältere Menschen	 Familien	 Stiftung Wohnraum für alle	500 Whg. Stiftung gründen
 Menschen in Ausbildung	 Ältere Menschen	 sozial Benachteiligte	 Stadt Luzern 300 Whg. Liegenschaften erwerben und bewirtschaften
 breite Bevölkerung		 Gemeinnütziger Wohnungsbau	300 Whg. Zinslose und zinsgünstige Darlehen vergeben
		Vorkaufsrecht einführen	

Gründung Stiftung «Wohnraum für alle»

- Impulsgeberin auf Wohnungsmarkt → zusätzlicher Akteur
- Grosse operationale Freiheit → schneller Aufbau von Wohnportfolio möglich
- Mit Stiftungszweck sind preisgünstige Wohnungen langfristig gesichert
- Generationenübergreifendes Wohnen



500 Whg.



Stadt: Aktiv Liegenschaften erwerben und bewirtschaften

- Sicherung des städtischen Handlungsspielraums
- Schaffung von zielgruppenspezifischen Wohnangeboten
- Eigene Vermietungspraxis erlaubt Unabhängigkeit von gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Konkrete Steuerung von lokaler sozialer Durchmischung



Städtische Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger

- Gemeinnützige Potenzial aktivieren
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit stärken
- Förderung von kleineren und jüngeren Genossenschaften
- Attraktive Finanzierungsbedingungen schaffen



Einführung Vorkaufsrecht

- Rechtsgrundlage gegeben durch kantonales Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung
- Ermöglicht umfassende Übersicht zu Liegenschaftstransaktionen
- Im Falle eines Kaufentscheides durch die Stadt gilt der vereinbarte Preis (Marktpreis) der privaten Kaufparteien

→ Vorkaufsrecht bildet Basis für eine aktivere Boden- und Liegenschaftspolitik zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum



Verhältnismässige Anwendung des Vorkaufsrechts



anwendbar



Grössere Liegenschaften

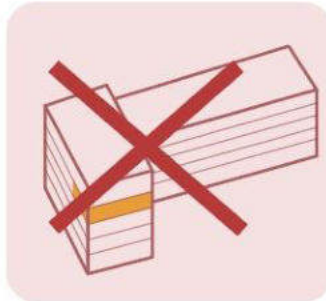


Strategische Grundstücke

nicht
anwendbar



Wohnfläche < 500 m²



Stockwerkeigentum



Firmeninterne Verkäufe



Familieninterne Verkäufe
und Erbe



Verkauf an gemeinnützige
Wohnbauträger

Gemeinnütziger
Wohnungsbau

Kostenumfang neues Massnahmenpaket: rund 121 Mio. Fr.



500 Whg.

Stiftung gründen > 70 Mio. Fr.



300 Whg.

**Liegenschaften erwerben
und bewirtschaften > 4.6 Mio. Fr.**

(Grundstückskäufe exklusiv, rund 207 Mio. separat mit
Parlamentsbeschluss)



300 Whg.

**Zinslose und zinsgünstige Darlehen
vergeben > 44 Mio. Fr.**



Vorkaufsrecht einführen > 2.7 Mio.

(Synergien und Kosteneinsparungen möglich bei Einführung
aller Massnahmen. Grundstückskäufe exklusiv)

Fazit und Ausblick

Wohnraumpolitik als gemeinsame Aufgabe

- Stadt Luzern wird aktiver
- Massnahmen aus Baukasten BWO haben sich bewährt, aber der Handlungsspielraum der Gemeinden ist ausgeschöpft
- Effiziente Baubewilligungsverfahren sicherstellen
- Durchsetzung OR-Mietrecht zentral; Wirkung sofort und kurzfristig
- Private in die Pflicht nehmen

