

Stellungnahme zur wohnraumpolitischen Stossrichtung der Stadt Luzern

31. Oktober 2025

Liebe Korintha Bärtsch
Lieber Stadtrat

Der Dachverband des gemeinnützigen Wohnungsbaus, WOHNEN SCHWEIZ, begrüsst die vom Stadtrat vorgelegten Gegenvorschläge zu den Wohnrauminiciativen mehrheitlich. Wir freuen uns sehr darüber, dass die Stadt aktiv auf die wohnpolitischen Anliegen der Bevölkerung reagiert und eigene, tragfähige sowie zukunftsorientierte Lösungen entwickelt.

Die vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere die zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen an gemeinnützige Bauträger, sind ein wichtiger und richtiger Schritt, um die Wohnraumversorgung nachhaltig zu stärken. Damit kann die Stadt massgeblich dazu beitragen, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und neue Projekte zu ermöglichen.

Wir unterstützen das Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2037 auf 16 Prozent und bis 2048 auf 18 Prozent zu erhöhen. Angesichts der anhaltenden Wohnungsnot ist dies ein mutiges und notwendiges Signal für eine vorausschauende Wohnraumpolitik.

Wir gratulieren dem Stadtrat zu dieser klaren wohnungspolitischen Haltung und danken ihm für die Bereitschaft, diese Schritte in enger Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Trägern umzusetzen.

Zur geplanten Stiftung «Wohnraum für alle»

Die grösste Überraschung unter den Gegenvorschlägen ist die geplante Gründung der Stiftung «Wohnraum für alle». Grundsätzlich halten wir die Idee für interessant und zukunftsgerichtet. Eine zusätzliche Akteurin kann, richtig ausgestaltet, einen wertvollen Beitrag leisten, indem sie den gemeinnützigen Wohnungsbau stärkt und ergänzt.

Die Stadt Luzern verfügt bereits über die Stiftung GSW Luzern (Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern), die sozialen Wohnraum für besonders schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Menschen mit Sucht- oder psychischen Erkrankungen, bereitstellt. Diese Aufgabe ist zentral und unverzichtbar, unterscheidet sich jedoch vom gemeinnützigen Wohnungsbau.

Der soziale Wohnungsbau zielt auf betreutes oder subventioniertes Wohnen für spezifische Personengruppen ab. Der gemeinnützige Wohnungsbau hingegen schafft dauerhaft bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, ist finanziell eigenständig, nicht gewinnorientiert und verfügt über eine langfristige Belegungsbindung.

Damit sich die neue Stiftung sinnvoll in die städtische Wohnbaupolitik einfügt, sollte sie als Partnerin und Ermöglicherin für die bestehenden gemeinnützigen Bauträger wirken, nicht als Konkurrentin auf dem Liegenschaftsmarkt.

Wir regen daher an, die Stiftung «Wohnraum für alle» als strategisches Instrument der Stadt zu konzipieren, das ein schnelles Handeln ermöglicht. Sie sollte Grundstücke oder Liegenschaften schnell sichern und diese möglichst direkt an gemeinnützige Bauträger weitergeben, um den Aufbau von bezahlbarem Wohnraum zu beschleunigen. Dabei ist es besonders wichtig, dass die Stiftung über flexible Abgabemodelle verfügt.

Das Baurecht ist ein bewährtes Instrument der öffentlichen Bodenpolitik. In der Praxis erweist sich das klassische Baurecht jedoch häufig als zeitaufwändig und administrativ komplex, wodurch sich die Umsetzung von Projekten verzögern kann. Aus Sicht des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollte die Stiftung die Vorteile des Baurechts deshalb mit pragmatischen Verfahren verbinden: kurze Entscheidungswege, standardisierte Vertragsbedingungen und, wo sinnvoll, die Möglichkeit von Käufen oder beschleunigten Übertragungen an gemeinnützige Bauträger. So kann sichergestellt werden, dass geeignete Grundstücke rasch entwickelt werden und neue Wohnungen zeitnah entstehen.

Die Stiftung sollte somit nicht den städtischen Eigenwohnungsbau ausbauen, sondern den gemeinnützigen Wohnungsbau mit effizienten Verfahren, passenden Finanzierungsmodellen und fairen, planbaren Rahmenbedingungen für die Bauträger befähigen, seine volle Wirkung zu entfalten.

Zusammenarbeit und gemeinsame Verantwortung

Wir sind bereit, Verantwortung zu übernehmen und unsere Expertise in die weitere Ausarbeitung der Förderinstrumente einzubringen. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein zentraler Partner, wenn es darum geht, die Wohnraumversorgung langfristig zu sichern.

Wir möchten Sie ermutigen, diese neue wohnungspolitische Stossrichtung gemeinsam mit uns und den gemeinnützigen Bauträgern weiterzuentwickeln. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, Kanton, Bund und gemeinnützigen Trägern können Synergien optimal genutzt und gemeinsame Ziele wirksam erreicht werden: mehr bezahlbarer Wohnraum, der langfristig durch gemeinnützige Trägerschaften gesichert ist.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen und freuen uns auf die konkrete Zusammenarbeit bei der Umsetzung dieser wichtigen Massnahmen.

**WOHNEN SCHWEIZ -
Verband der Baugenossenschaften**

Daniël Burri
Präsident

Adrian Achermann
Geschäftsführer