

Bericht und Antrag 8 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» und Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen»

– Verlängerung der Frist zur Behandlung der Initiativen

Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 113 vom 19. Februar. 2025

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 10. April 2025

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Die Initiativen	3
1.1	Inhaltliches	3
1.2	Rechtliches	4
2	Begründung der Fristverlängerung	4
3	Antrag	5
Anhang		
1	Unterschriftenbogen Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum»	
2	Unterschriftenbogen Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen»	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

1 Die Initiativen

1.1 Inhaltliches

Im Frühjahr 2024 wurden zwei Initiativen mit wohnraumpolitischen Anliegen eingereicht. Beide Initiativen möchten die aktive Bodenpolitik, d. h. den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften durch die Stadt Luzern, ausbauen und damit zahlbaren Wohnraum fördern.

Am 24. April 2024 reichte ein Initiativkomitee die Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» ein (vgl. Anhang 1). Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988 ([StRG; SRL Nr. 10](#)) und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ([GO; sRSL 0.1.1.1.1](#)) verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag (Reglement) mit folgendem Zweck vorzulegen:

- Die Stadt Luzern betreibt eine aktive Bodenpolitik und schafft genügend zahlbaren Wohnraum.
- Die Stadt Luzern sorgt dafür, dass Liegenschaften und Grundstücke der Spekulation entzogen werden.
- Die Stadt Luzern leitet Massnahmen ein, dass auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Luzern jährlich mindestens 50 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können.
- Die Stadt stellt Grundstücke und Liegenschaften in ihrem Eigentum für den Erhalt oder die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung, indem sie selbst Wohnungen vermietet oder diese im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger weitergibt.
- Die aktive Bodenpolitik ist mindestens so lange fortzuführen, bis sich die Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum der Stadt Luzern gegenüber 1.1.2024 verdoppelt haben (Bemessungsgrundlage: Brutto-Wohnfläche).

Am 14. Mai 2024 reichte ein Initiativkomitee die Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» ein (vgl. Anhang 2). Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988 ([StRG; SRL Nr. 10](#)) und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ([GO; sRSL 0.1.1.1.1](#)) verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

1. Zur Erreichung ihrer wohnpolitischen Ziele steht der Stadt Luzern bei einer Leerwohnungsziffer von 1,5 % oder tiefer ein Vorkaufsrecht bei Liegenschaftskäufen zu (kommunales Vorkaufsrecht).
2. Es wird eine Regelung getroffen, durch die die Stadt über geplante Verkaufsfälle fristgerecht informiert wird.
3. Die Stadt Luzern hat ab Mitteilung über den geplanten Verkaufsfall, innerhalb von drei Monaten die Vertragsparteien über ihre Entscheidung zum Erwerb der Liegenschaft zu informieren. Sie akzeptiert im Falle eines Kaufes die Preise und Bedingungen, die im Kaufvertrag festgelegt sind.
4. Macht die Stadt Luzern vom kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch, hat sie den Parteien die angemessenen Aufwendungen und aufgelaufenen Zinsen zu vergüten.
5. Macht die Stadt Luzern vom kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch, ist die erworbene Liegenschaft danach grundsätzlich und so schnell wie möglich im Baurecht an einen oder mehrere gemeinnützige Wohnbauträger (WFG Art. 4 Abs. 3) abzutreten.

6. Vom kommunalen Vorkaufsrecht ausgenommen sind
 - a) bebaute Parzellen mit einer maximalen Geschossfläche (gemäss IVHB) von 500 m², sofern sie nicht einem besonderen strategischen Interesse für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau unterliegen,
 - b) Eigentumsübertragungen zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind oder bei Erbgang und Schenkung,
 - 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 definieren.

1.2 Rechtliches

Ein Volksbegehren kommt zustande, wenn innert der Sammlungsfrist Unterschriftenlisten eingereicht werden, welche die vorgeschriebene Mindestzahl gültiger Unterschriften enthalten (§ 142 Stimmrechtsgesetz). Nach Art. 7 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO) erfordert das Zustandekommen einer Initiative die gültigen Unterschriften von 800 Stimmberechtigten.

Die Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» wurde am 24. April 2024 bei der Stadtkanzlei mit 863 gültigen Unterschriften eingereicht. Der Stadtrat hat mit Erwahrungsentscheid vom 1. Mai 2024 das Zustandekommen des Volksbegehrens festgestellt und dies im Kantonsblatt publiziert.

Die Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» wurde am 14. Mai 2024 mit 952 gültigen Unterschriften eingereicht. Der Stadtrat hat mit Erwahrungsentscheid vom 22. Mai 2024 das Zustandekommen des Volksbegehrens festgestellt.

Gemäss § 39 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 4. Mai 2004 ([GG; SRL Nr. 150](#)) bzw. Art. 8 GO überweist der Stadtrat seinen Bericht und Antrag zu einer zustande gekommenen Initiative innert zwölf Monaten seit Einreichung dem Grossen Stadtrat. Diese Frist kann um maximal sechs Monate erstreckt werden (§ 41 Gemeindegesetz); in Gemeinden mit Gemeindeparlamenten ist dafür das Parlament zuständig (§ 43 Gemeindegesetz).

Aus den nachstehend genannten Gründen beantragt der Stadtrat eine Verlängerung der Frist zur Behandlung der Initiativen um sechs Monate.

2 Begründung der Fristverlängerung

Die «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» fordert eine aktivere Bodenpolitik durch die Stadt Luzern. Der Stadtrat nimmt die Anregung auf und will nach einer ersten breiten Auslegeordnung Massnahmen in der nötigen Tiefe prüfen. Detaillierter abzuklären gilt es beispielsweise den rechtlichen Spielraum, die kurz- und langfristigen finanziellen Auswirkungen sowie Kompetenzen, Prozesse und Ressourcen allfälliger Massnahmen.

Bei der Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» wird ein kommunales Vorkaufsrecht gefordert. Bei dieser Diskussion stellen sich grundsätzliche rechtliche Fragestellungen. Die interne Auslegung des rechtlichen Rahmens wird zurzeit durch ein externes Gutachten geprüft. Erste Ergebnisse deuten darauf hin, dass vertiefte Abklärungen erforderlich sind, insbesondere hinsichtlich der Verhältnismässigkeit einer allfälligen Umsetzung.

Aufgrund der Neukonstituierung des Stadtrates per 1. September 2024 konnten die beiden Initiativanliegen erstmals im Herbst 2024 im neuen Gremium eingehend diskutiert werden, wodurch die

vertiefte inhaltliche Bearbeitung erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung vorgenommen werden konnte.

Bei der Diskussion der beiden Initiativen zeigte sich, dass aufgrund der starken Wechselwirkungen der beiden Initiativbegehren eine gleichzeitige und aufeinander abgestimmte Behandlung nach Ansicht des Stadtrates zwingend erforderlich ist. Der Stadtrat will die Initiativanliegen als Ausgangspunkt nutzen, die bestehende städtische Wohnraumpolitik zu aktualisieren, was umfassende und komplexe Fragestellungen mit sich bringt. Um die wohnraumpolitischen Anregungen der Initiativen mit der gebotenen Sorgfalt zu bearbeiten, ist es nicht möglich, die ursprünglich gesetzten Fristen von einem Jahr in diesen Fällen einzuhalten. Entsprechend soll die Frist für die Beantwortung der zwei Initiativen um ein halbes Jahr mit gleichem Enddatum verlängert werden. Gleichzeitig ist es dem Stadtrat ein Anliegen, die Thematik mit hoher Priorität und zügig voranzutreiben. Er strebt daher einen Zeitplan an, mit welchem die beiden Initiativen bis Ende 2025 im Grossen Stadtrat behandelt werden können.

3 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Frist, innert welcher er die Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» und die Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» zu behandeln hat, bis zum 24. Oktober 2025 zu verlängern. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 19. Februar 2025



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 8 vom 19. Februar 2025 betreffend

Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» und Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen»

– Verlängerung der Frist zur Behandlung der Initiativen,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von §§ 41 und 43 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004 und Art. 8 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Die Frist, innert welcher der Stadtrat die Initiative «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum» und die Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» zu behandeln hat, wird bis zum 24. Oktober 2025 verlängert.

Luzern, 10. April 2025

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Simon Roth
Ratspräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Anhang 1

**Unterschriftenbogen
Initiative «Wohnraum-
initiative: Aktive Bodenpolitik
zur Förderung von zahlbarem
Wohnraum»**



Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat Bericht und Antrag (Reglement) mit folgendem Zweck vorzulegen:

- Die Stadt Luzern betreibt eine **aktive Bodenpolitik** und schafft genügend zahlbaren Wohnraum.
- Die Stadt Luzern sorgt dafür, dass **Liegenschaften und Grundstücke der Spekulation entzogen** werden.
- Die Stadt Luzern leitet Massnahmen ein, dass auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Luzern **jährlich mindestens 50 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen** werden können.
- Die Stadt stellt Grundstücke und Liegenschaften in ihrem Eigentum für den **Erhalt oder die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum** zur Verfügung, indem sie selbst Wohnungen vermietet oder diese im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger weitergibt.
- Die aktive Bodenpolitik ist mindestens so lange fortzuführen, bis sich die **Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum der der Stadt Luzern gegenüber 1.1.2024 verdoppelt** haben (Bemessungsgrundlage: Brutto-Wohnfläche).

Nr.	Name	Vorname	Geburtsdatum	Adresse (Strasse + Hausnummer)	Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
1						
2						
3						
4						
5						

Auf dieser Liste können **nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben**. Wer das Begehren unterstützt, muss Namen und Vornamen handschriftlich und leserlich auf die Unterschriftenliste schreiben und sie unterzeichnen. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für ein Volksbegehren fälscht (Art. 282 des Strafgesetzbuches) oder wer bei der Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt (Art. 281 des Strafgesetzbuches), macht sich strafbar.

Bestätigung der Stimmberechtigung (wird von der Stadtverwaltung ausgefüllt)

Diese Unterschriftenliste enthält ____ (in Worten: _____) gültige Unterschriften von Stimmberechtigten der Stadt Luzern.

Luzern, _____ Der/Die Stimmregisterführer/in: _____

Das **Initiativkomitee** kann mit einfacher Mehrheit die Volksinitiative zurückziehen und besteht aus:

Marco Müller, Rodteggstr. 20; **Elias Steiner**, Birkenstrasse 7; **Chiara Peyer**, Langensandstrasse 10; **Jona Studhalter**, Friedenstrasse 7; **Laura Spring**, St. Karlstrasse 45; **Sabina Moor**, Rankhofstrasse 13; **Korintha Bärtsch**, Maihofhalde 14; **Asli Yaman**, Studhaldenstrasse 19; **Mirjam Landwehr**, Bruchstrasse 63; **Katharina Hubacher**, Wesemlinring 12.

Ablauf der Sammlungsfrist: 8. Mai 2024

☞ Bitte so schnell wie möglich (spätestens bis 17. April 2024), auch teilweise ausgefüllt, zurücksenden.
Grüne Stadt Luzern, Brüggliasse 9, Postfach 7359, 6000 Luzern 7. Herzlichen Dank.



Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik – zur Förderung von zahlbarem Wohnraum!



Problem:

Die Wohnungsnot in Luzern ist gross. Die Stadt hat in den letzten Jahren kaum neue Grundstücke und Liegenschaften erworben. Die Förderung von zahlbarem Wohnraum kommt in Luzern kaum vom Fleck. Es ist höchste Zeit, dies zu ändern!

Lösung:

Mit aktiver Bodenpolitik fördert die Stadt zahlbaren Wohnraum.



4 Argumente für die Wohnrauminitiative:

- > Die Stadt handelt aktiv und bekämpft die aktuelle Wohnungsnot.
- > Liegenschaften und Grundstücke werden der Spekulation entzogen.
- > Die Stadt Luzern erweitert ihren eigenen Spielraum und betreibt aktiv Wohnraumförderung.
- > 2012 haben die Stimmbürger:innen der Stadt beschlossen, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2037 auf mindestens 16 Prozent zu erhöhen. Leider geht dies nur schleppend voran. Mit der Wohnrauminitiative bekommt das Anliegen endlich den dringend nötigen Schub.

AA

Bitte nur falten und **NICHT ABTRENKEN!**
Unterschriften sind ungültig, wenn nicht
ganzer A4-Bogen eingeschickt wird. 😞



GAS/ECR/ICR

nicht frankieren
ne pas affranchir
non affrancare
50422511
202405
DIE POST



Grüne Stadt Luzern
Brüggli-gasse 9
6004 Luzern

Anhang 2

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



Volksinitiative Stadt Luzern

WOHNRAUM FÜR DIE MENSCHEN STATT PROFITE FÜR SPEKULANT*INNEN

Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

1. Zur Erreichung ihrer wohnpolitischen Ziele steht der Stadt Luzern bei einer Leerwohnungsziffer von 1.5% oder tiefer ein Vorkaufsrecht bei Liegenschaftskäufen zu (kommunales Vorkaufsrecht).
2. Es wird eine Regelung getroffen, durch die die Stadt über geplante Verkaufsfälle fristgerecht informiert wird.
3. Die Stadt Luzern hat ab Mitteilung über den geplanten Verkaufsfall, innerhalb von drei Monaten die Vertragsparteien über ihre Entscheidung zum Erwerb der Liegenschaft zu informieren. Sie akzeptiert im Falle eines Kaufes die Preise und Bedingungen, die im Kaufvertrag festgelegt sind.
4. Macht die Stadt Luzern vom kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch, hat sie den Parteien die angemessenen Aufwendungen und aufgelaufenen Zinsen zu vergüten.
5. Macht die Stadt Luzern vom kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch, ist die erworbene Liegenschaft danach grundsätzlich und so schnell wie möglich im Baurecht an einen oder mehrere gemeinnützige Wohnbauträger (WFG Art. 4 Abs. 3) abzutreten.
6. Vom kommunalen Vorkaufsrecht ausgenommen sind
 - a. bebaute Parzellen mit einer maximalen Geschossfläche (gemäss IVHB) von 500m², sofern sie nicht einem besonderen strategischen Interesse für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau unterliegen,
 - b. Eigentumsübertragungen zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind oder bei Erbgang und Schenkung,
 - 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 definieren.

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben. Wer das Begehren unterstützt, muss Namen und Vornamen handschriftlich und leserlich auf die Unterschriftenliste schreiben und sie unterzeichnen. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für ein Volksbegehren fälscht (Art. 282 des Strafgesetzbuches) oder wer bei der Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt (Art. 281 des Strafgesetzbuches), macht sich strafbar.

	Name / Vorname in Blockschrift	Geburtsdatum Tag/Monat/Jahr	Wohnadresse Strasse und Hausnummer	Eigenhändige Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
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, _____ Der/die Stimmregisterführe-rIn: _____

Das Initiativkomitee kann mit einfacher Mehrheit die Volksinitiative zurückziehen und besteht aus:
 Yannick Gauch, Bireggstrasse 7, 6003 Luzern – Janina Huber, Libellenrain 19, 6004 Luzern – Marta Lehmann, Schibiweg 7, 6006 Luzern – van der Heiden Nico – Müller Regula – Pardini Gianluca – Roth Simon – Züblin Mirjam
 Publikation im Kantonsblatt: 16. März 2024; Ablauf der Sammelfrist: 15. Mai 2024. **Diese Unterschriftenliste ist sofort, spätestens aber bis 1. Mai 2024, zu senden an: SP Stadt Luzern, Theaterstrasse 7, 6003 Luzern.**



ERLÄUTERUNGEN

Bezahlbarer Wohnraum statt noch mehr Renditeobjekte

Seit Jahren steigen die Mieten in der Stadt Luzern stetig an. Unternehmen wir nichts gegen diese Entwicklung, wird bezahlbarer Wohnraum immer rarer. Dank einem Vorkaufsrecht erhält die Stadt Luzern ein nötiges Instrument, um Grundstücke und Liegenschaften für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu verhindern, dass bei akuter Wohnungsnot Liegenschaften zu Spekulations- und Renditeobjekten verkommen.

Aktive Bodenpolitik für eine attraktive Stadt

Heute hat die Stadt Luzern bei den meisten Liegenschaftsverkäufen keine Chance zum Mitbieten, da kein offenes Bieterverfahren stattfindet. Das Vorkaufsrecht stellt sicher, dass die Stadt über Liegenschaftsverkäufe informiert ist und eine aktive Immobilienpolitik verfolgen kann. Wo zweckmässig, kann die Stadt für bezahlbaren Wohnraum neue Grundstücke und Liegenschaften erwerben. Dies bietet ihr auch in einem städteplanerischen Kontext neue Steuerungsmöglichkeiten.

Vorkaufsrecht als bewährtes Mittel

Aus der Bundesverfassung erschliesst sich das öffentliche Interesse, dass alle Personen eine Mietwohnung finden können, die ihren finanziellen Verhältnissen entspricht. Mehrere Schweizer Städte nutzen die Möglichkeit eines kommunalen Vorkaufsrechts. Auf diese Weise konnte das Gemeinwesen bei Fehlentwicklungen des Wohnungsmarktes korrigierend eingreifen und bereits mehrere Liegenschaften und Grundstücke kaufen und langfristig für die Allgemeinheit sichern. Ein Vorkaufsrecht ist kein preisbildender Faktor, da die öffentliche Hand nicht im Bieterverfahren mitbieten muss. Die Stadt spart Geld und die Immobilienpreise werden nicht beeinflusst.