

Interpellation 172

– Antrag auf dringliche Behandlung

Wie vielen Luzerner Haushalten droht die Verdrängung?

Daniel Gähwiler und Patricia Lang namens der SP/JUSO-Fraktion vom 19. Februar 2026

Die Mieten werden weiter erhöht, preisgünstiger Wohnraum ist knapp. Wie stark die Mietzinse bei Neuvermietungen erhöht werden, zeigen die Betrachtungen zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt im [Bericht und Antrag \(B+A\) 45](#) bzw. [B+A 46](#) aus dem Jahr 2025: Zwischen 2020 und 2025 wurden die angebotenen Wohnungsmieten um rund 20 Prozent erhöht, gleichzeitig sank die Anzahl preisgünstiger Wohnungen seit dem Jahr 2008 um die Hälfte.¹ Seit der Publikation des B+A 45 bzw. B+A 46 hat sich die Situation weiter verschärft. Die aktuellsten Zahlen des Homegate-Mietindex für Angebotsmieten vom Februar 2026 zeigen, dass die angebotenen Mieten in der Stadt Luzern innert Jahresfrist nochmals um 3,8 % erhöht wurden und damit nochmals stärker stiegen als beispielsweise in Zürich oder Genf.²

Wie hoch das Mietzinsniveau inzwischen ist, zeigt ein Blick auf aktuell ausgeschriebene Wohnungsinserate. Mediale Beachtung fand die ausgeschriebene 3,5-Zimmer-Wohnung im EG (!) der Bruchstrasse 64, die für eine monatliche Nettomiete von Fr. 2'950.– vermietet wird.³ Die Höhe dieses Mietzinses reiht sich ein in das Bild anderer – mengenmässig relevanterer – Beispiele für massiv erhöhte Mietpreise. So werden die 3,5-Zimmer-Wohnungen der Zürich Versicherung am Bundesplatz 4/4a neu für rund Fr. 2'800.– pro Monat angeboten. Aktuellstes Beispiel ist die Neuvermietung der Wohnungen am Wesemlinhöhweg 4/6, die momentan noch läuft. Die SUVA vermietet dort 32 neue Wohnungen, dies auf Kosten der vorher bestehenden, preisgünstigen Wohnungen. Die 3,5-Zimmer-Wohnungen werden neu für brutto Fr. 2'770.– bis Fr. 3'025.– vermietet, die 4,5-Zimmer-Wohnungen für brutto Fr. 3'625.– bis Fr. 3'705.–, wobei die Zielgruppe gemäss SUVA notabene Familien wie auch Senior*innen seien.⁴

Zielgruppe Familien bei Mietpreisen von Fr. 3'700.– pro Monat? Gemäss üblicher Handhabung sollten die Mietkosten einen Drittel des ungefähren Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Für die erwähnte 3,5-Zimmer-Wohnung an der Bruchstrasse 64 sollte bei einem Nettomietzins von Fr. 2'950.– pro Monat das jährliche Haushaltseinkommen bei rund Fr. 106'000.– liegen, bei Berücksichtigung der Heiz- und Nebenkosten (Bruttomiete) bei rund Fr. 115'000.–. Bei der 4,5-Zimmer-Wohnung der SUVA sollte das Haushaltseinkommen bei Fr. 133'000.– liegen. Zum Vergleich: Gemäss Daten von LUSTAT lag das mittlere Haushaltseinkommen in der Stadt Luzern im Jahr 2022 bei Fr. 82'258.–. Aktuellere Zahlen liegen nicht vor. Die Zahlen zur Verteilung der Haushaltseinkommen in der Stadt Luzern werden von LUSTAT nicht publiziert, doch lässt sich annehmen, dass sich ein grosser Teil der Luzerner Haushalte das

¹ B+A 45 vom 15. Oktober 2025: «Initiative «Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen» sowie B+A 46 vom 15. Oktober 2025: «Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum», jeweils S. 7 ff.

² Homegate-Mietindex, Februar 2026: <https://swissmarketplace.group/de/media-release/mietindex-01-2026-de/> (abgerufen am 19. Februar 2026)

³ Luzerner Zeitung vom 22. Januar 2026, Seite 21: «Miete nach Besetzung verdreifacht»

⁴ <https://www.wesemlinhoehe.ch/> (abgerufen am 18. Februar 2026)

Mietzinsniveau der momentan verfügbaren Mietwohnungen nicht leisten kann. Ihnen droht bei einem Wohnungsverlust die Verdrängung.

Preisgünstige Wohnungen verschwinden für renditeoptimierte und totalsanierte Objekte wie am Bundesplatz 4/4a oder am Wesemlinhöhweg 4/6 – gegen solche Verdrängungsprojekte richtet sich der [Bevölkerungsantrag 297](#) «Preisgünstiger Wohnraum muss erhalten bleiben», der die Grundlage für den [B+A 50 vom 26. November 2025](#) zur Unterstellung unter das Gesetz über den Erhalt von Wohnraum (GEW) bildet. Im Hinblick auf die Diskussion über die Abwägung zwischen dem Schutz vor erhöhten Mieten – und damit drohender Verdrängung – und der Anwendung aktiver Massnahmen zum Wohnschutz stellt sich aufgrund der weiter anhaltenden Erhöhung der Angebotsmieten die Frage, wie vielen Luzerner Haushalten die Verdrängung droht. Die Sistierung des B+A 50/2025 bietet die Möglichkeit, diese Abwägung mit den entsprechenden Zahlen zu vervollständigen.

Die Interpellant*innen möchten daher gerne vom Stadtrat wissen:

1. Wie hoch ist der Anteil der Luzerner Haushalte, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen die Medianmieten nach Wohnungsgrösse in der Stadt Luzern tragbar sind, d.h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?
2. Im B+A 50/2025 wird in Kapitel 4.1.3 die Preisgünstigkeit mittels Anlagekostenlimiten und Kostenmietmodell des BWO definiert. Wie hoch liegen die so berechneten preisgünstigen Mieten für eine 2,5-Zimmer-, eine 3,5-Zimmer- und eine 4,5-Zimmer-Wohnung in der Stadt Luzern, und wie hoch ist der Anteil der Luzerner Haushalte, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen diese Mieten tragbar sind, d.h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?
3. Kann der Stadtrat sagen, wie hoch die mittleren Angebotsmieten für eine 2,5-Zimmer-, eine 3,5-Zimmer- und eine 4,5-Zimmer-Wohnung aktuell in der Stadt Luzern sind und wie hoch der Anteil der Luzerner Haushalte ist, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen diese Mieten tragbar sind, d.h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?
4. Bei den oben angeführten Beispielen liegt das Mietzinsniveau bei ungefähr Fr. 3'000.– für eine 3,5-Zimmer-Wohnung und rund Fr. 3'600.– für eine 4,5-Zimmer-Wohnung. Wie hoch ist der Anteil der Luzerner Haushalte, für die gemäss ihrem Haushaltseinkommen diese Mieten tragbar sind, d.h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?
5. Lässt sich für die Mietzinsniveaus für 4,5-Zimmer-Wohnungen gemäss der Fragen 1 bis 4 auch ein Vergleich machen für Haushalte mit Kindern? Sprich, wie hoch ist der Anteil der Haushalte mit Kindern, für die die jeweiligen Mietzinsniveaus finanziell tragbar sind, d.h. nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens betragen?