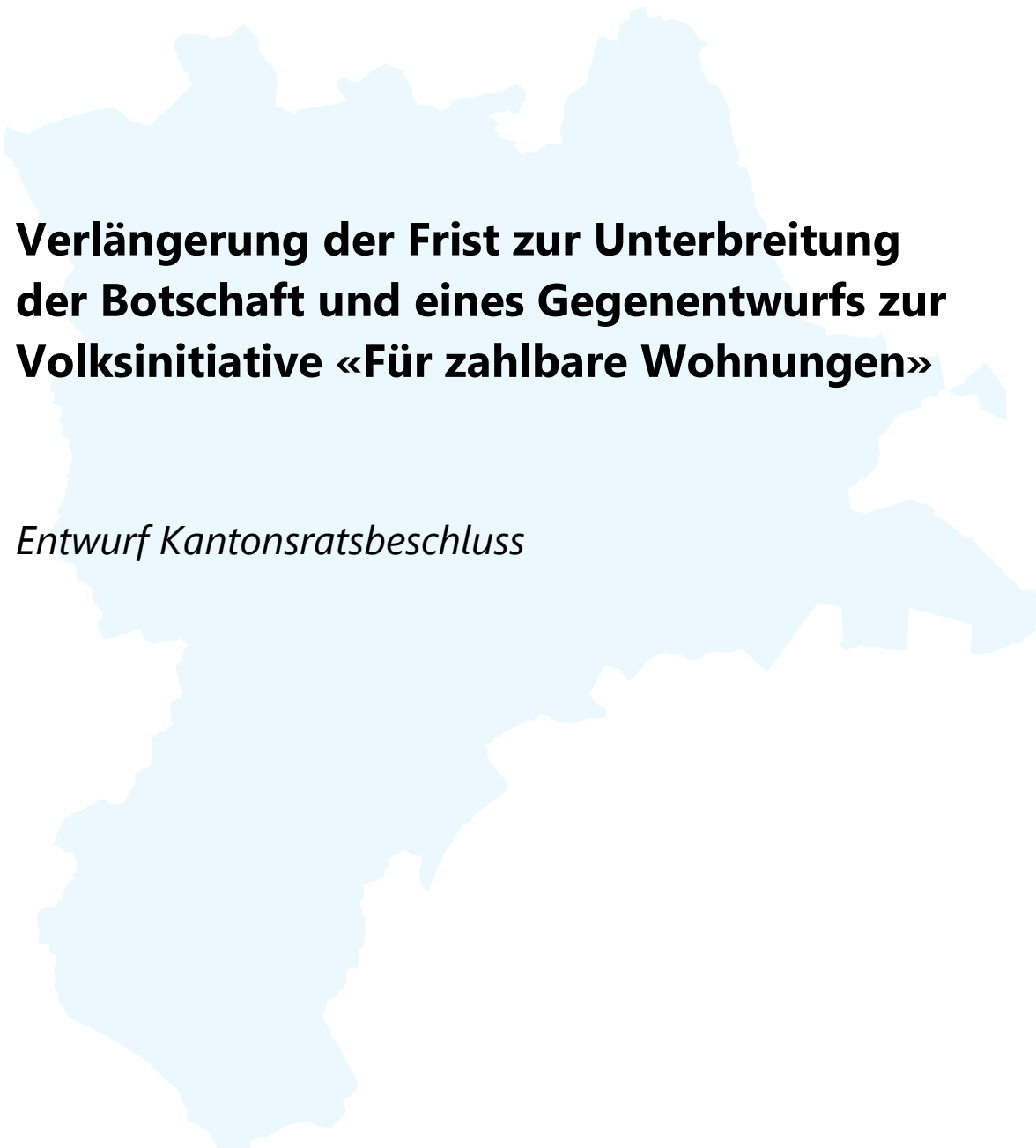


Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat
21. April 2026

B 97



**Verlängerung der Frist zur Unterbreitung
der Botschaft und eines Gegenentwurfs zur
Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen»**

Entwurf Kantonsratsbeschluss

Zusammenfassung

Die Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» verlangt kantonale Massnahmen, um den Anteil an zahlbaren Wohnungen bis 2040 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Der Regierungsrat anerkennt die Stossrichtung der Volksinitiative. Dennoch ist sie aus seiner Sicht abzulehnen. Der Regierungsrat schlägt stattdessen vor, die Anliegen der Initiantinnen und Initianten in einem Gegenentwurf mit konkreten Massnahmen aufzunehmen.

Am 2. Juli 2025 reichte die SP Kanton Luzern die Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» ein. Die Initiative verlangt, dass der Kanton je nach Wohnungsmarkt- und Wirtschaftslage Massnahmen trifft, um den Bau von preisgünstigen und zahlbaren Wohnungen zu fördern. Im Staatsvoranschlag sind genügend Mittel einzustellen, um den Anteil an zahlbaren Wohnungen bis 2040 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Als zahlbar gelten Wohnungen, deren Mietpreis weniger als 70 Prozent des durchschnittlichen Mietpreises der Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl und Region beträgt. Der Regierungsrat soll ein Monitoring erstellen und regelmässig über die Wirkung der Massnahmen berichten.

Der Regierungsrat anerkennt die Stossrichtung der Volksinitiative. Um die Ziele der Initiantinnen und Initianten nur annähernd zu erreichen, müsste der Kanton jedoch Massnahmen vorschlagen, die den Baumarkt einschliesslich der Bodenpreise massgebend beeinflussen. Um eine solche Wirkung erzielen zu können, wäre eine Kombination von zahlreichen raumplanerischen und finanziellen Massnahmen mit erheblichem Einfluss auf den privaten Wohnungsmarkt erforderlich. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich der Regierungsrat entschieden, einen Gegenentwurf mit konkreten Massnahmen zu erarbeiten.

Zum Gegenentwurf soll im Herbst 2026 ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt werden. Eine Einzelmassnahme wird nicht ausreichen, um das Wohnungsangebot substanziell zu erhöhen. Zur Ausweitung des Wohnungsangebotes soll ein kohärentes und marktverträgliches Massnahmenpaket erarbeitet werden, welches das Angebot an zahlbarem Wohnraum verbessert. Ein sorgfältig erarbeiteter Gegenentwurf ermöglicht dem Kantonsrat und den Bürgerinnen und Bürgern eine Diskussion über die vorgeschlagenen Massnahmen und die Konsequenzen, die sich aus einer Annahme des Gegenentwurfs ergeben. Um die erforderlichen vertieften Abklärungen für ein solches Massnahmenpaket zu treffen, reicht die Jahresfrist zur Unterbreitung einer Botschaft mit einer Antwort auf die Initiative «Für zahlbare Wohnungen» bis am 12. Juli 2026 nicht aus. Eine Fristerstreckung für die Unterbreitung von Botschaft und Gegenentwurf ist damit sachlich begründet.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Verlängerung der Frist zur Unterbreitung der Botschaft und eines Gegenentwurfs zur Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» der SP des Kantons Luzern.

1 Ausgangslage

1.1 Wortlaut und Begründung der Initiative

Am 2. Juli 2025 reichte die SP des Kantons Luzern die Gesetzesinitiative «Für zahlbare Wohnungen» ein. Gestützt auf § 21 der Verfassung des Kantons Luzern (KV) vom 17. Juni 2007 (SRL Nr. [1](#)) stellen die Initiantinnen und Initianten folgendes Begehren auf Änderung des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983 (SRL Nr. [897](#)) in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs:

«Zweck § 1 Abs. 2 Bst. a (geändert)

Zu diesem Zweck kann der Kanton, je nach Wohnungsmarkt- und Wirtschaftslage, Massnahmen treffen, um den Bau von preisgünstigen und zahlbaren Wohnungen zu fördern.

Finanzierung § 12 Abs. 2 und 3 (neu)

Im Staatsvoranschlag sind insbesondere genügend Mittel einzustellen, um mit den Massnahmen gemäss § 4 den Anteil an zahlbaren Wohnungen bis 2040 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Als zahlbar gelten Wohnungen, deren Mietpreis weniger als 70 Prozent des durchschnittlichen Mietpreises der Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl und Region beträgt.

Der Regierungsrat erstellt ein Monitoring und berichtet regelmässig über die Wirkung der Massnahmen.»

Auf der Rückseite des Unterschriftenbogens bringt das Initiativkomitee im Wesentlichen vor, die Mieten würden bei jedem Wechsel der Mieterschaft sowie bei Ersatzneubauten und Totalsanierungen stetig steigen. Mit der Trendwende beim Referenzzinssatz im Jahr 2024 seien auch die laufenden Mieten gestiegen, in vielen Fällen um bis zu 10 Prozent. Dazu kämen hohe Energie- und Heizkosten sowie der Mangel an freien Wohnungen. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,82 Prozent sei die Lage kritisch. Die steigenden Wohnkosten würden nicht alle Haushalte gleich treffen. Während das reichste Fünftel der Haushalte höchstens 10 Prozent des Einkommens fürs Wohnen ausbebe, seien es beim untersten Fünftel 33,7 Prozent und beim zweituntersten Fünftel noch 21,3 Prozent. Steigende Wohnkosten seien deshalb ein Risikofaktor für das Abrutschen in die Armut. Der Anteil an preisgünstigen

Mietwohnungen sei im Kanton Luzern zwischen 2015 und 2022 von 16 Prozent auf 13,5 Prozent gesunken. Mit der Initiative soll der Anteil bis 2040 auf 20 Prozent erhöht werden.

1.2 Rechtliches

Gemäss § 82b des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Kantonsrates (Kantonsratsgesetz, KRG) vom 28. Juni 1976 (SRL Nr. [30](#)) unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat innert einem Jahr, seit das Zustandekommen einer Initiative veröffentlicht wurde, Botschaft und Entwurf für dessen Stellungnahme (Abs. 1). Beantragt der Regierungsrat die Ablehnung der Initiative, kann er dem Kantonsrat einen Gegenentwurf unterbreiten (Abs. 2). Der Gegenentwurf enthält eine von der Initiative abweichende Regelung der gleichen Materie (§ 82g Abs. 1 KRG). Er ist als Verfassungsänderung oder Gesetz zu verabschieden, kann jedoch eine andere Rechtsform aufweisen, als es die Initiative verlangt (§ 82g Abs. 2 KRG). Lässt sich die Frist nach § 82b KRG nicht einhalten, kann der Kantonsrat sie angemessen verlängern (§ 82i KRG).

Das Zustandekommen der Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» wurde am 12. Juli 2025 im Kantonsblatt publiziert (KB Nr. 28, [S. 1981](#)). Somit läuft die Frist zur Unterbreitung der entsprechenden Botschaft und des Entwurfs der Stellungnahme zuhanden Ihres Rates am 12. Juli 2026 ab.

Diese Frist können wir aus den nachfolgend dargelegten Gründen nicht einhalten, weshalb wir Ihrem Rat eine Fristverlängerung gemäss § 82i Absatz 1 [KRG](#) beantragen.

2 Begründung der Fristverlängerung

2.1 Gründe für die Ablehnung der Initiative «Für zahlbare Wohnungen»

Die Initiative verlangt kantonale Massnahmen, um den Anteil an zahlbaren Wohnungen bis 2040 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Als zahlbar gelten Wohnungen, deren Mietpreise weniger als 70 Prozent des durchschnittlichen Mietpreises der Wohnungen in derselben Region und mit gleicher Zimmerzahl betragen. Über alle Wohnungstypen und Regionen hinweg lag der Anteil preisgünstiger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2023 bei 14,2 Prozent. Der Anteil der Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern lag bei 13,6 Prozent, jener der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern bei 15,1 Prozent (Lustat, [Angebot an günstigem Wohnraum](#), 12. Mai 2025). Massnahmen zur Förderung von zahlbarem Wohnraum wirken langfristig. Auch wenn erhebliche finanzielle Mittel eingesetzt und raumplanerische Massnahmen etabliert werden sollten, können die Zielvorstellungen der Luzerner Initiantinnen und Initianten bis 2040 nicht erreicht werden.

Um die Ziele der Initiantinnen und Initianten nur annähernd zu erreichen, müsste der Kanton Massnahmen vorschlagen, die den Baumarkt einschliesslich der Bodenpreise massgebend beeinflussen. Ohne ein Eingreifen der öffentlichen Hand in den Boden- und Baumarkt lässt sich die Zielsetzung der Initiative nicht realistisch umsetzen. Um eine solche Wirkung erzielen zu können, wäre eine Kombination von zahlreichen raumplanerischen und finanziellen Massnahmen mit erheblichem Einfluss auf den

privaten Wohnungsmarkt erforderlich. Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir uns für einen Gegenentwurf entschieden.

Eine Einzelmassnahme wird nicht ausreichen, um das Wohnungsangebot substantiell zu erhöhen. Viel eher ist ein sorgfältig abgestimmtes Massnahmenpaket mit strategischen, finanziellen, bau- und planungsrechtlichen Massnahmen erforderlich, um das Wohnungsangebot marktverträglich auszuweiten. Zur Ausweitung des Wohnungsangebotes möchten wir ein kohärentes und politisch tragfähiges Massnahmenpaket erarbeiten, welches das Angebot an zahlbarem Wohnraum verbessert. Stark regulierende Eingriffe, die Investitionsanreize schwächen, Fehlanreize schaffen und langfristig kontraproduktive Effekte auf das Angebot haben können, wollen wir vermeiden. Um für ein solches Massnahmenpaket die erforderlichen vertieften Abklärungen zu treffen, reicht die Jahresfrist zur Unterbreitung einer Botschaft mit einer Antwort auf die Initiative «Für zahlbare Wohnungen» bis am 12. Juli 2026 nicht aus.

Ein sorgfältig erarbeiteter Gegenentwurf ermöglicht Ihrem Rat und den Bürgerinnen und Bürgern eine Diskussion über die vorgeschlagenen Massnahmen und die Konsequenzen, die sich aus einer Annahme des Gegenentwurfs ergeben. Die Frist zur Unterbreitung eines Gegenentwurfs zur Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» lässt sich mit einem austarierten Gegenentwurf inklusive eines Vernehmlassungsverfahrens nicht einhalten. Nach unserer Planung soll der Gegenentwurf über den Sommer 2026 erarbeitet werden, damit wir im Herbst 2026 das Vernehmlassungsverfahren durchführen können. Eine Fristverlängerung um ein Jahr bis am 12. Juli 2027 für einen sorgfältig austarierten Gegenentwurf ist angemessen.

3 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, aus den dargelegten Gründen beantragen wir Ihnen gestützt auf § 82i Absatz 1 [KRG](#), dem Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Verlängerung der Frist zur Unterbreitung der Botschaft und eines Gegenentwurfs zur Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» zuzustimmen.

Luzern, 21. April 2026

Im Namen des Regierungsrates
Die Präsidentin: Michaela Tschuor
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Kantonsratsbeschluss
über die Verlängerung der Frist zur Unterbreitung der Botschaft und eines Gegenentwurfs zur Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen»**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 21. April 2026,

beschliesst:

1. Die Frist, innert welcher der Regierungsrat dem Kantonsrat eine Botschaft mit einem Gegenentwurf zur Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» zu unterbreiten hat, wird um ein Jahr, bis zum 12. Juli 2027 verlängert.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch