



Der See vor der Haustüre und die Berge in Griffweite – auch diese Kombi macht Luzern so attraktiv. Doch Wohnungen sind Mangelware.

Bauregion Luzern

Wachstumsschmerzen am Vierwaldstättersee

Der Kanton Luzern wächst vor allem in der Agglomeration um seine Hauptstadt. Der knappe und teure Wohnraum ruft die örtliche Politik auf den Plan. Bei der erneuerbaren Energie geht der Kanton voran, gibt sich aber mit dem Erreichten noch lange nicht zufrieden.

Von Peter Weiss

Die Bevölkerung im Kanton Luzern wächst und wächst. Gemäss den aktuellsten Zahlen des Bundesamts für Statistik (per 31.12.2024) lebten 438 000 Personen im grössten Zentralschweizer Kanton. Innert Jahresfrist betrug die Zunahme 1,2 Prozent und lag damit über dem landesweiten Durchschnitt (+1,0%). Laut einem Referenzszenario des BFS dürfte das Tempo bis 2055 ungebremst anhalten. Das Luzerner Statistikamt Lustat schreibt von 30 Prozent Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum.

Trifft die Prognose ein, so entspräche dies der Luzerner Entwicklung der vergangenen 30 Jahre – und wäre über doppelt so hoch wie im Schweizer Durchschnitt.

Die bisherige Zunahme spiegelt sich nicht zuletzt in der kantonalen Leerwohnungsziffer wider. Von 2021 bis 2025 sank diese von 1,23 auf 0,78 Prozent. Laut der «Luzerner Zeitung», die sich auf Daten des Beratungsunternehmens Wüest Partner stützt, stiegen die Angebotsmieten namentlich in der Kantons-hauptstadt deutlich. 2025 lagen die Mietzinse

der inserierten Wohnungen im Stadtluzerner Durchschnitt demnach um 15 Prozent höher als 2015. Dem Zeitungsbericht zufolge häuften sich zuletzt Fälle von Totalsanierungen grosser Liegenschaften in der Leuchtenstadt. Nach dem Abschluss der Arbeiten könnten sich langjährige Mieterinnen und Mieter die Wohnungen nicht mehr leisten.

Für günstigen Wohnraum einzonen

Die städtische SP und die Grünen reichten bereits 2024 Initiativen zum Thema ein. Nun

hat die Stadtregierung Gegenvorschläge vorgelegt. Diese sehen unter anderem ein Vorkaufsrecht sowie Erwerb und Vermietung von Wohnungen durch die Stadt vor. Ausserdem schlägt die Exekutive die Gründung einer Stiftung sowie die Vergabe städtischer Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vor.

Zusätzlich hat der Luzerner Stadtrat dem Parlament beantragt, die Stadt per 1. Januar 2027 dem kantonalen Gesetz über den Erhalt von Wohnraum (WEG) zu unterstellen. Stimmt das Stadtparlament zu, dürfte bestehender Wohnraum während acht Jahren nur mit einer zusätzlichen Bewilligung des Stadtrats umgebaut, abgerissen oder seinem Zweck entzogen werden. Sind nach einem Um- oder Neubau Mietzinserhöhungen unter 20 Prozent geplant, entfielen diese Bewilligungspflicht und bliebe es bei einer diesbezüglichen Vorprüfung.

Kanton investiert in Strassen

Im benachbarten Kriens ist ebenfalls eine Wohnraum-Initiative hängig. Sie zielt just auf die WEG-Unterstellung der Stadt ab. Die Abstimmungstermine zu den Vorstössen in beiden Städten sind noch offen. Das gilt auch für die kantonale Wohnraum-Initiative der SP. Für den kommenden Sommer plant der Regierungsrat indes, dem Parlament den kantonalen Richtplan vorzulegen. Seit 2020 läuft dessen Totalrevision. Während der öffentlichen Auflage erläuterte Kantonsplaner Cüneyd Inan der «Luzerner Zeitung» einzelne Punkte, welche das Bauen vereinfachen sollen. Unter anderem könne neues Bauland eingezont werden, wenn die Bauträger sich ver-

pflichteten, darauf dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Finanziell steht der Kanton gut da. Gemäss einer Prognose erwartet der Regierungsrat in der Staatsrechnung 2025 einen Ertragsüberschuss von 245 Millionen Franken. Es wäre der achte in Folge. Für 2026 verabschiedete der Kantonsrat den Voranschlag für den 5-Milliarden-Haushalt mit einer schwarzen Null. Dabei sind hohe Investitionen geplant: In einer Mitteilung zum Aufgaben- und Finanzplan kündigte der Regierungsrat für 2026 bis 2029 Nettoinvestitionen von je 300 bis 380 Millionen Franken an. Namentlich beim Strassenbau bestehe hoher Bedarf.

Bei den Gemeindefinanzen zeigt sich ein gemischtes Bild. 2024 entfielen alleine auf die Städte Luzern, Kriens und Emmen vier Fünftel des kulminierten Ertragsüberschusses aller 79 Gemeinden im Kanton. Mit 295,2 Millionen Franken erreichte dieser einen neuen Rekordwert. Doch die Zahl der Gemeinden mit einem Verlust in der Rechnung wuchs innert eines Jahres von 14 auf 23. «Einzelne Gemeinden werden ihre Aufgaben und Finanzpläne sehr genau anschauen müssen», warnte Daniel Bammert vom Verband der Luzerner Gemeinden in der «Luzerner Zeitung».

Von Wärme und Wind

Bei der Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes erreichte der Kanton Luzern eine beachtliche Wegmarke: Gemäss Lustat lösten Wärmepumpen im Jahr 2024 erstmals Heizöl als Energiequelle Nummer eins in Wohngebäuden ab. Gesamthaft werden lediglich

noch 41,4 Prozent aller Luzerner Wohngebäude mit fossiler Energie beheizt. Der Länderschnitt beträgt 52,2 Prozent. Um 2050 ganz ohne fossile Brennstoffe auszukommen, möchte der Regierungsrat das kantonale Energiegesetz verschärfen. Der Gesetzesentwurf beinhaltet unter anderem ein Verbot fossiler Heizungen für Neubauten sowie strengere Anforderungen beim Ersatz bestehender Anlagen.

Auch im Bereich Windenergie will der Kanton eine Vorreiterrolle übernehmen. Kürzlich gab er Pläne für maximal fünf Windräder im Gebiet Hinterberg in der Gemeinde Schwarzenberg bekannt. Zusätzlichen Schub erhielt die Luzerner Windenergie ausgerechnet aus einem Nachbarkanton. Die Gemeindeversammlung in Beinwil AG sagte Nein zu einem Windpark auf dem Lindenberg. So kann dessen Betreiber auf der Luzerner Seite des Hügels seine dortigen Pläne um ein zweites Windrad erweitern.


Millionen für neue Heime

Das Krienser Parlament stimmte derweil einem Konzessionsvertrag mit der Fernwärme Luzern AG zu. Diese Tochter des Versorgungsunternehmens EWL plant Investitionen von 130 Millionen Franken für den Bau eines Wärmeverbunds.

Einen Sonderkredit in Höhe von 85 Millionen Franken zur Unterstützung der Krienser Pflegeheime AG nahm indes der lokale Souverän an. Die Summe beinhaltet das mit 70 Millionen Franken veranschlagte Neubauprojekt des Alters- und Pflegeheims Grossfeld sowie die Sanierung zweier weiterer Heime. In Sursee erteilte das Stimmvolk Grünes Licht für den Sonderkredit über 45,8 Millionen Franken für den Ersatzneubau des Alterszentrums St. Martin. Auch für den 19-Millionen-Kredit für ein Schulhaus-Projekt in Rain gab es ein Ja. ■



Hoch über dem Dorf Entlebuch steht dieses Windrad auf dem Hügelkamm. Auch an anderen Orten ist das Potenzial für Windenergie vorhanden. Der Kanton möchte es verstärkt nutzen.

Luzern 	2024	2025
Bevölkerung *	432 744	437 944
Bevölkerungswachstum *	1,9 %	1,2 %
Leerwohnungen	0,82 %	0,78 %
Fläche in km ² 282,3		

* Stand per 31.12.2023 bzw. 31.12.2024; Quelle: BFS