



**Stadt
Luzern**
Stadtplanung

Statistische Beobachtungen & Analysen

**Beilage zum B+A 21/2019:
«Städtische Wohnraumpolitik III,
1. Controllingbericht»**



3. Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
TEIL I – STATISTISCHE BEOBACHTUNGEN		5
2	Wohnbevölkerung	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung	5
2.2	Bevölkerungsdichte.....	6
2.3	Bevölkerungsstruktur	7
2.4	Haushaltsstruktur	9
2.5	Armutsgefährdung	11
3	Wohnungsbestand	12
3.1	Wohnbauentwicklung.....	12
3.2	Gebäudealter	14
3.3	Wohnungsmix	14
3.4	Wohnflächenverbrauch	15
3.5	Energieeffizienz und Gebäudesanierungen.....	16
4	Wohnungsmarkt	18
4.1	Bauinvestitionen.....	18
4.2	Leerwohnungsstand.....	19
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	20
4.4	Preisentwicklung	21
4.5	Zweitwohnungen	22
4.6	Vermietungsplattformen.....	23
TEIL II – SCHWERPUNKTTHEMEN		29
5	Gemeinnütziger Wohnungsbau	29
5.1	Gemeinnütziger Wohnungsbestand	29
5.2	Ausblick Wohnbautätigkeit.....	33
5.3	Mietpreise.....	35
5.4	Haushaltsstruktur	36
5.5	Wohnfläche	37
6	Zielgruppenspezifische Wohnangebote	37
6.1	Benachteiligte und einkommensschwache Haushalte	37
6.2	Familien.....	39
6.3	Studierende.....	40
6.4	Personen ab 65.....	40
6.5	Geflüchtete und Asylsuchende	42
7	Glossar	44

8	Abbildungsverzeichnis.....	49
1	Einleitung	

Ziel der Wohnraumpolitik des Stadtrates ist es, allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität zu bieten und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll die sozialräumliche Durchmischung der Stadt Luzern gewährleistet bleiben. Themen wie die sich verändernden Wohnbedürfnisse, die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle, Energieeffizienz oder der steigende Wohnflächenbedarf stellen aktuelle Herausforderungen der Wohnraumpolitik dar. Mit der Annahme der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» hat das Luzerner Stimmvolk im Jahr 2012 zudem entschieden, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Luzern bis 2037 mindestens 16 Prozent betragen soll.

Alle fünf Jahre legt der Stadtrat einen Controllingbericht zum Stand der Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» und eine Beurteilung seiner Wohnraumpolitik und der dazugehörigen Massnahmen vor. Die vorliegende Beilage zum B+A 21/2019: «Städtische Wohnraumpolitik III, 1. Controllingbericht» enthält die statistischen und analytischen Grundlagen zur städtischen Wohnraumpolitik. In Teil I werden die wichtigsten statistischen Beobachtungen zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsmarkt zusammengefasst. In Teil II wird auf die Bedeutung und Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und auf zielgruppenspezifische Wohnangebote eingegangen. Sie bilden Schwerpunktthemen der städtischen Wohnraumpolitik. Im Glossar werden die zentralen Begriffe der Wohnraumpolitik definiert und erläutert.

Für die statistische Datenerfassung wird die Stadt Luzern in sechs Stadtkreise unterteilt, die sich wiederum aus insgesamt 26 Quartieren zusammensetzen. Infolge der Fusion der Gemeinden Luzern und Littau im Jahre 2010 wurden die Werte zum Stadtgebiet Luzern, die den Zeitraum vor 2010 betreffen, jeweils rückwirkend um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Littau ergänzt.

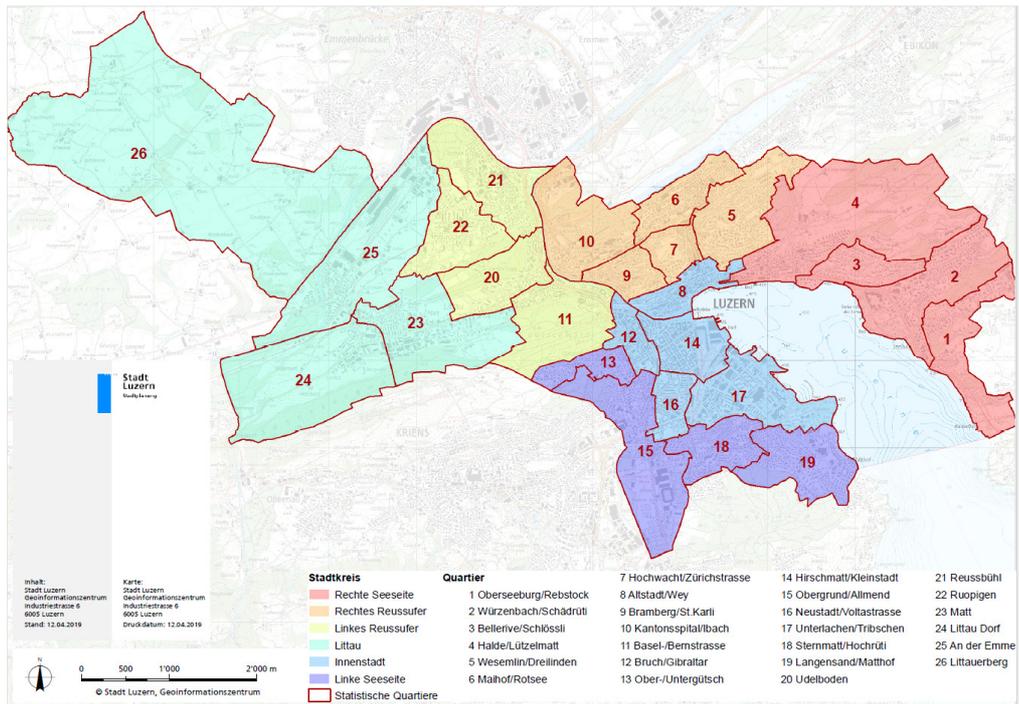


Abb. 1: Statistische Einteilung der Stadt Luzern in 6 Stadtkreise und 26 Quartiere (GIS Stadt Luzern)

TEIL I – STATISTISCHE BEOBACHTUNGEN

2 Wohnbevölkerung

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Wohnbevölkerung der Stadt Luzern stieg ab dem 19. Jahrhundert kontinuierlich an und erreichte 1970 einen Höchststand mit über 83'000 Personen. Bis ins Jahr 2000 verzeichnete die Stadt Luzern daraufhin eine rückläufige Bevölkerungszahl. Mit dem um die Jahrtausendwende einsetzenden Trend zur Reurbanisierung begann auch in der Stadt Luzern die ständige Wohnbevölkerung wieder zu steigen. Seit dem Jahr 2000 wurde ein durchschnittliches Wachstum von 0,9 Prozent pro Jahr verzeichnet.

Im Jahr 2017 zählte die Stadt Luzern 81'401 Bewohnerinnen und Bewohner.¹ Im schweizerischen Städtevergleich hat sie in den Jahren 2006 bis 2016 ein mittleres Wachstum der Wohnbevölkerung verzeichnet (+9,9 Prozent). Unter den zehn grössten Schweizer Städten sind Winterthur (+15,9 Prozent), Zürich (+15 Prozent) und Lausanne (+16,7 Prozent) am stärksten gewachsen.² Damit reiht sich Luzern als siebtgrösste Stadt der Schweiz ein.

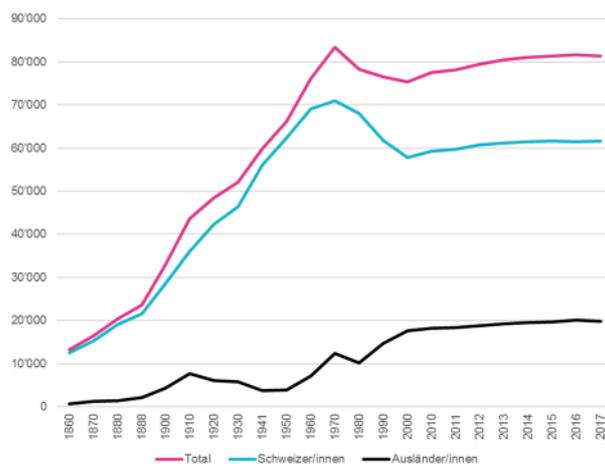
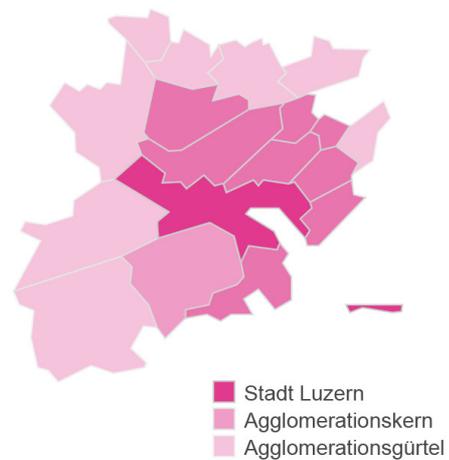


Abb. 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Stadt Luzern

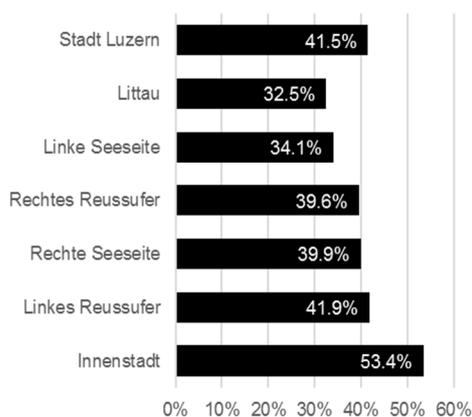


Stadt Luzern	81'401
Agglomerationskern Luzern	112'796
Agglomerationsgürtel Luzern	29'495
Kanton Luzern	406'506

Abb. 3: Ständige Wohnbevölkerung 2017

¹ LUSTAT, Altersstruktur der Wohnbevölkerung seit 1860, Stand Januar 2019.

² Schweizerischer Städteverband SSV und Bundesamt für Statistik, Statistik der Schweizer Städte 2018, Wohnbevölkerung 1930–2016, 2018.



In den letzten zehn Jahren sind fast 42 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt Luzern neu zugezogen. Am häufigsten lassen sich Neuzugezogene im Stadtkreis Innenstadt nieder oder am linken Reussufer. In Littau ist die Wohnfluktuation am geringsten. Dort liegt der Anteil der Bevölkerung, der seit weniger als zehn Jahren in der Stadt Luzern wohnt, bei 32,5 Prozent.³

Abb. 4: Anteil der in den letzten zehn Jahren Zugezogenen an der ständigen Wohnbevölkerung 2017

2.2 Bevölkerungsdichte

Durchschnittlich beträgt die ständige Wohnbevölkerung in der Stadt Luzern 29 Personen pro Hektare.⁴ Am dichtesten besiedelt sind die Blockrandquartiere Bruch/Gibraltar und Neustadt/Voltastrasse. Ebenfalls relativ hohe Dichten weisen die urban geprägten Quartiere Zürichstrasse, Tribtschen, Schönbühl und die Basel-/Bernstrasse auf. Während der Stadtkreis Innenstadt mit 76 Personen pro Hektare am dichtesten besiedelt ist, sind es in Littau durchschnittlich nur rund 7 Personen pro Hektare. Dies hängt in erster Linie mit der teilweise lockereren Bebauungsstruktur und den wenig bis nicht besiedelten Naherholungs- und Landwirtschaftsgebieten Zimmeregg und Littauerberg zusammen.⁵

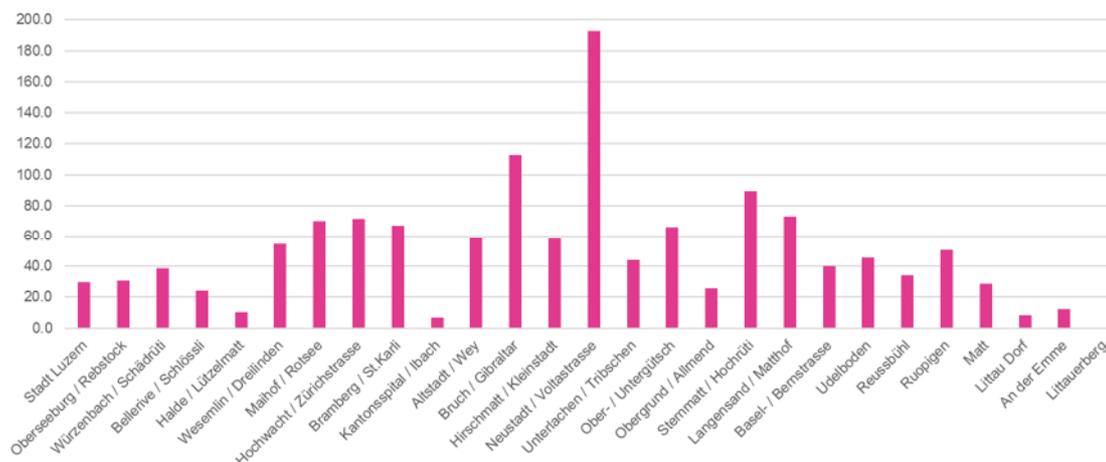


Abb. 5: Bevölkerungsdichte in den Luzerner Stadtkreisen 2017

³ LUSTAT, Anteil der in den letzten zehn Jahren Zugezogenen an der ständigen Wohnbevölkerung pro Stadtteil 2017, Stand Januar 2019.

⁴ BFS, Statistik der Schweizer Städte 2018, 2018.

⁵ LUSTAT, Bevölkerungsdichte in den Luzerner Stadtkreisen 2017, Stand Januar 2019.

2.3 Bevölkerungsstruktur

In den letzten rund 150 Jahren hat sich in der Schweiz und in anderen europäischen Ländern eine gesellschaftliche Entwicklung mit weitreichenden Folgen abgezeichnet: der demografische Wandel, ausgelöst durch die steigende Lebenserwartung und sinkende Geburtenraten. Während die Lebenserwartung 1880 in der Schweiz durchschnittlich 40 Jahre betrug, lag sie 2015 bereits bei 81 Jahren (Männer) bzw. 85 Jahren (Frauen).⁶

In der Stadt Luzern ist mittlerweile jede fünfte Person im Rentenalter. Im Schweizer Städtevergleich hat Luzern mit 30,1 Prozent nach Lugano und Basel den dritthöchsten Altersquotienten.⁷ Während der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen seit der Jahrtausendwende jedoch relativ konstant blieb, ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen in der Stadt Luzern weiter gesunken.⁸ Der Jugendquotient der Stadt Luzern beträgt 24,1 Prozent, was deutlich unter dem schweizerischen Städtedurchschnitt von 28,1 Prozent liegt.⁹ Seit 2011 verzeichnet die Stadt Luzern allerdings wieder einen jährlichen Geburtenüberschuss. Mit 916 Geburten im Jahr 2017 wurde die höchste Geburtenzahl seit 1981 verzeichnet. Nichtsdestotrotz wird aufgrund der Alterung der sogenannten «Babyboomer-Generation» die Bevölkerung über 65 Jahre in den nächsten 30 Jahren gemäss Bevölkerungsszenario um etwa 50 Prozent (von knapp 16'000 im Jahr 2017 auf zirka 24'000 im Jahr 2045) und die Bevölkerungsgruppe der über 80-Jährigen sogar um 65 Prozent (von knapp 5'300 im Jahr 2017 auf 8'700 Personen im Jahr 2045) zunehmen.¹⁰



Abb. 7: Veränderung der Altersstruktur der Stadt Luzern 1900–2017

Abb. 6: Geburtenüberschuss pro 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner

⁶ Vgl. B+A 11/2017: «Selbstbestimmtes Wohnen im Alter II», Kap. 2 «Wohnen im Alter in der Stadt Luzern».

⁷ BFS, Wohnen in den Städten: ein Vergleich der grossen Kernstädte und ihrer Agglomerationsgürtel, 2017.

⁸ LUSTAT, Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen seit 1991, Stand Januar 2018.

⁹ BFS, Wohnen in den Städten: ein Vergleich der grossen Kernstädte und ihrer Agglomerationsgürtel, 2017.

¹⁰ LUSTAT, Bevölkerungsszenario zur ständigen Wohnbevölkerung 2018 bis 2045, 2018.

Die bevölkerungsstärkste Altersgruppe in der Stadt Luzern stellen mit knapp 33 Prozent (2017) die 20- bis 39-Jährigen dar. Die Attraktivität der Städte für junge Erwachsene zeigt sich schweizweit: Während die 20- bis 39-Jährigen in der Schweiz 27 Prozent der Bevölkerung ausmachen, sind es in den Schweizer Grossstädten fast 34 Prozent.¹¹

Im Stadtkreis- und Quartiervergleich zeigen sich innerhalb der Stadt Luzern teilweise grosse Unterschiede in Bezug auf die Altersstruktur. Die rechte Seeseite weist eine ältere Bewohnerschaft auf als die anderen Stadtkreise. In den Quartieren Bellerive und Halde liegt der Anteil an über 64-Jährigen über 35 Prozent, im Quartier Basel-/Bernstrasse hingegen bei 7 Prozent. Ein «jüngerer» Stadtkreis ist die Innenstadt: Im Hirschmattquartier sind 54 Prozent der Bevölkerung zwischen 20 und 39 Jahre alt. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 hat der Anteil an Personen über 64 in den Quartieren Bellerive und Halde sowie auch im Stadtteil Littau zwischen 2 und 4 Prozent zugenommen. Ein Generationenwechsel hingegen ist in den Quartieren Kantonsspital, Wesemlin und Maihof zu beobachten, die sich in derselben Zeit «verjüngt» haben.¹²

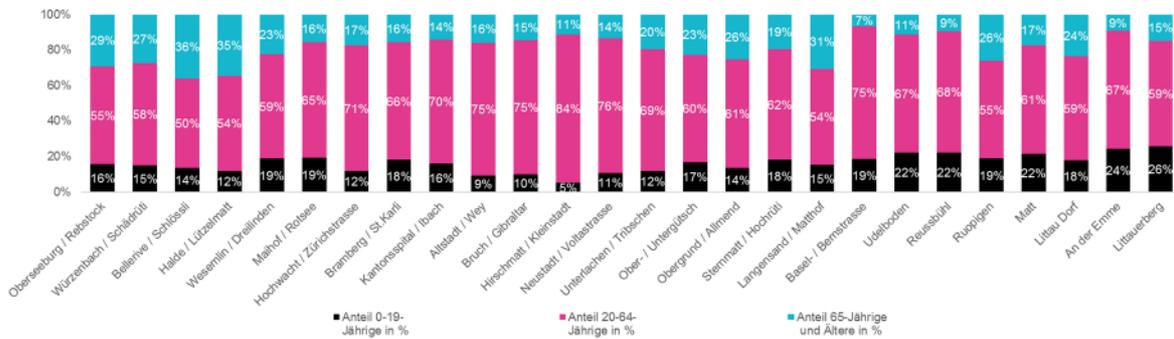


Abb. 8: Altersstruktur pro Quartier, 2017

Knapp ein Viertel der Stadtluzerner Bevölkerung besitzt keinen Schweizer Pass. Dieser Wert entspricht etwa dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 25 Prozent.¹³ Im Kanton liegt der Anteil ausländischer Personen mit 18,4 Prozent deutlich niedriger.¹⁴ Innerhalb der Stadt Luzern weist die linke Seeseite den geringsten Anteil ausländischer Wohnbevölkerung auf. Das linke Reussufer verzeichnet mit 42,5 Prozent den höchsten Wert. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 nahm der Anteil an Personen ohne Schweizer Pass in den Quartieren des linken Reussufers und in Littau tendenziell ab, in den übrigen Quartieren mit Ausnahme der Neustadt hingegen zu. Am stärksten verändert hat sich der Anteil im Quartier Udelboden, wo er um 6 Prozentpunkte abnahm und in den Quartieren Obergrund, Bruch und Altstadt, wo er um 6 bis 7 Prozentpunkte zunahm.¹⁵

¹¹ BFS, Statistik der Schweizer Städte 2018, 2018.

¹² Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

¹³ BFS, Anteil der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung 2017, Stand Januar 2019.

¹⁴ LUSTAT, Ausländeranteil seit 1860 Kanton Luzern, Stand Januar 2019.

¹⁵ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

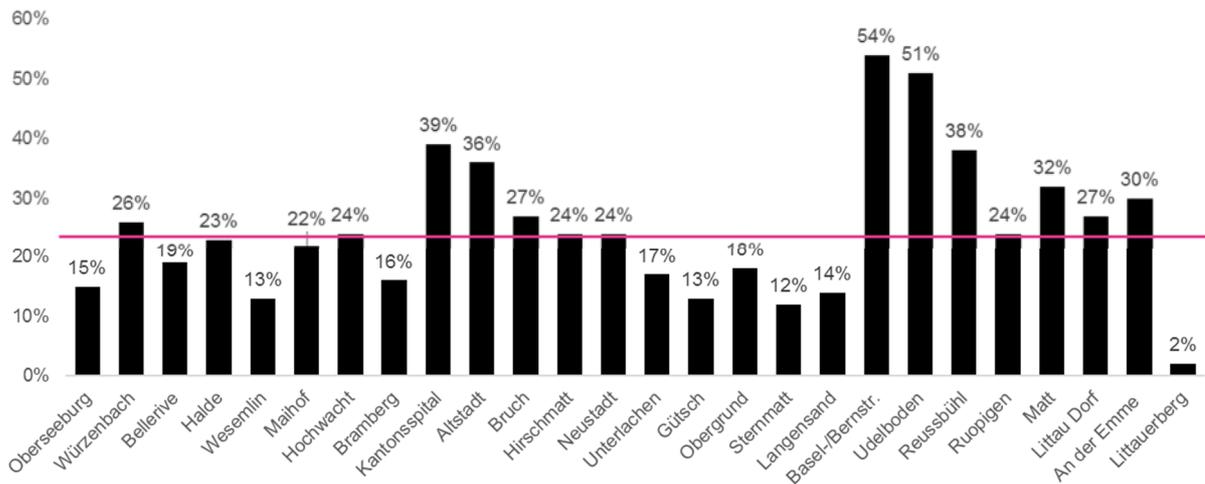


Abb. 9: Anteil Personen ohne Schweizer Pass 2015

2.4 Haushaltsstruktur

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz lag 2016 bei 2,2 Personen. Unter den zehn grössten Schweizer Städten weisen die Städte Luzern und Basel mit 1,9 Personen pro Haushalt die tiefste Belegungsdichte auf.¹⁶

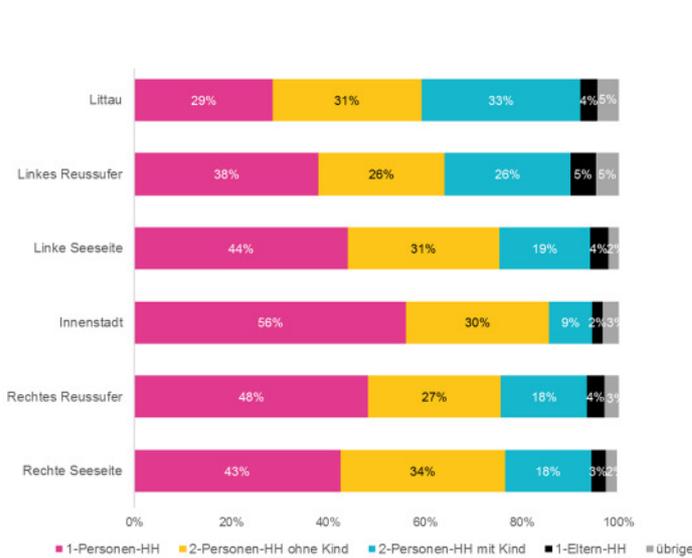


Abb. 10: Haushaltsstruktur nach Stadtkreis 2015

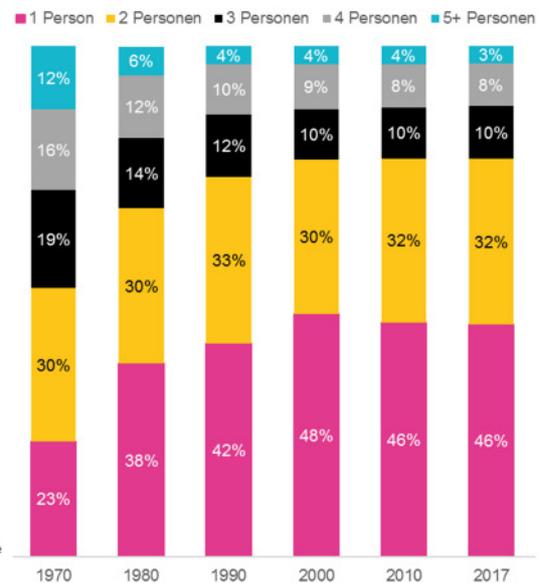


Abb. 11: Haushaltsstruktur der Stadt Luzern 1970–2017

Die Belegungsdichte hängt stark mit der Haushaltsstruktur zusammen. Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in der Stadt Luzern in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen und die durch-

¹⁶ BFS, Statistik der Schweizer Städte 2018, 2018.

schnittliche Belegungsdichte damit gesunken. Im Jahr 1970 lebte in rund 22,6 Prozent aller Privathaushalte der Stadt Luzern nur eine Person. Heute sind es mit 45,5 Prozent fast doppelt so viele. Die andere Hälfte der städtischen Haushalte besteht aus Familienhaushalten. Davon sind 26 Prozent kinderlose Paare und 20 Prozent Paarhaushalte mit Kindern. Der Anteil alleinerziehender Personen beträgt 5 Prozent.¹⁷ Seit 2010 hat sich die Haushaltsstruktur in der Stadt Luzern nur noch geringfügig verändert.

Die Haushaltsstruktur variiert von Quartier zu Quartier. In den Quartieren am linken Reussufer und in Littau ist der Anteil an Familienhaushalten am höchsten. In der Innenstadt hingegen leben grossmehrheitlich Ein- und Zweipersonenhaushalte. Auch was das Haushaltseinkommen betrifft, zeigen sich Unterschiede zwischen den Quartieren: Das durchschnittliche Medianeinkommen pro Monat liegt im Quartier Bellerive mit Fr. 18'263.– am höchsten. Im Gegensatz dazu verzeichnet das Basel- / Bernstrasse-Quartier den niedrigsten Durchschnittswert mit Fr. 6'151.–. Grundsätzlich gilt in allen Quartieren, dass das durchschnittliche Medianeinkommen bei Paarhaushalten grösser ist als bei Einelternfamilien.¹⁸ Neuzuzüger in den Quartieren Langensand und Halde sind finanziell oft besser gestellt als der ansässige Durchschnitt. Im Vergleich dazu verzeichnen insbesondere die Quartiere Kantonsspital und Reussbühl Zuzüger, welche im Durchschnitt verglichen mit den ansässigen Quartierbewohnerinnen und -bewohnern oft ein geringeres Medianeinkommen aufweisen.¹⁹

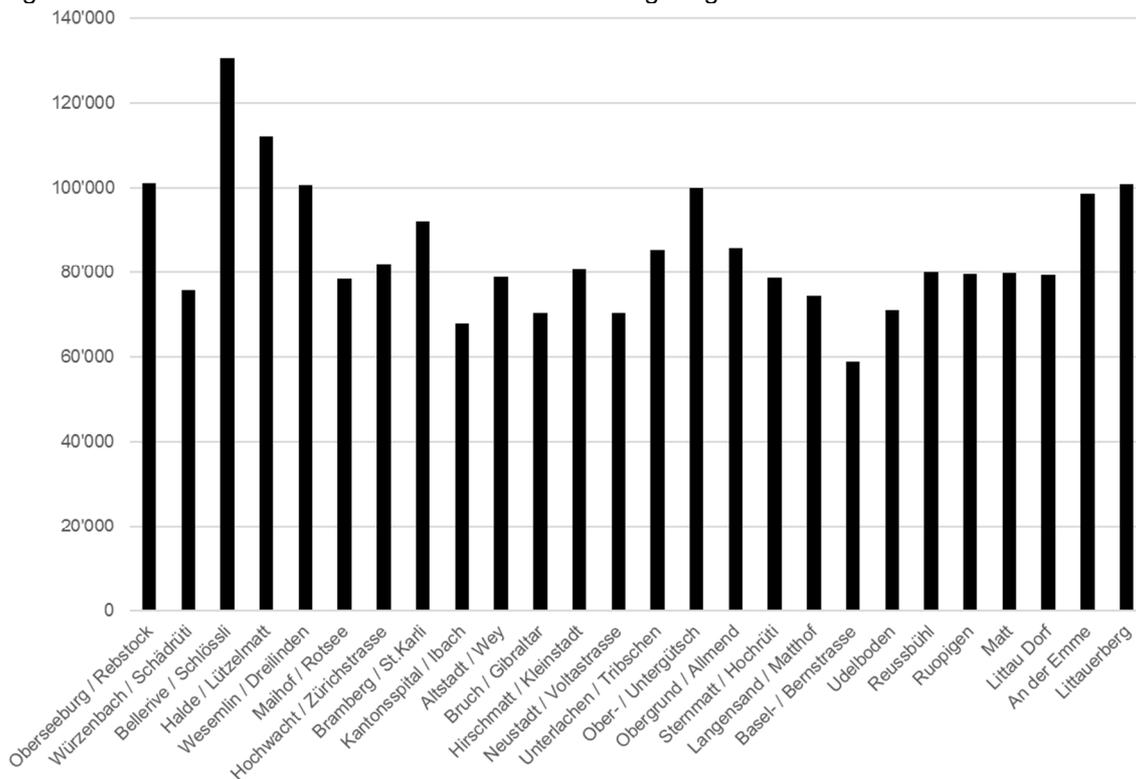


Abb. 12: Median des jährlichen Haushaltseinkommens pro Quartier der Stadt Luzern in CHF, 2015

¹⁷ LUSTAT, Privathaushalte nach Haushaltstyp seit 1970, Stand Januar 2019.

¹⁸ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

¹⁹ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

2.5 Armutsgefährdung

Etwas mehr als 6 Prozent der Stadtluzerner Bevölkerung lebt gemessen an der Richtlinie der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) unter der Armutsgrenze.²⁰ Schweizweit sind 14,7 Prozent aller Personen der Bevölkerung von Armut bedroht.²¹ Im Quartiervergleich zeigt sich, dass der Wert in der Stadt Luzern zwischen 3 und 9 Prozent variiert. Eine Ausnahme bildet das Quartier Basel-/Bernstrasse, wo der Wert mit 13 Prozent deutlich am höchsten liegt.²²

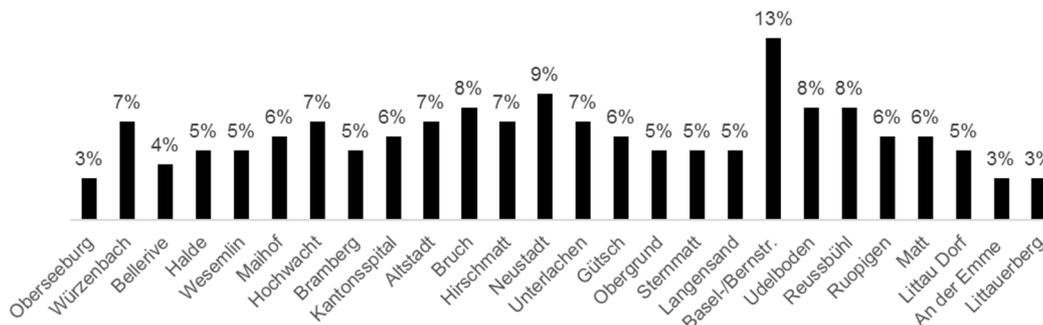


Abb. 13: Anteil der armutsgefährdeten Haushalte pro Quartier, 2015

Die Anzahl Privathaushalte der Stadt Luzern, die durch Sozialhilfe unterstützt werden, ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen und lag 2017 bei 4,5 Prozent.²³ Schweizweit liegt der Wert mit 3,3 Prozent zwar niedriger, im Städtevergleich weist die Stadt Luzern aber eine eher tiefe Sozialhilfequote auf (z. B. Biel 11,5 Prozent, Bern 5 Prozent, St. Gallen 4,6 Prozent).²⁴

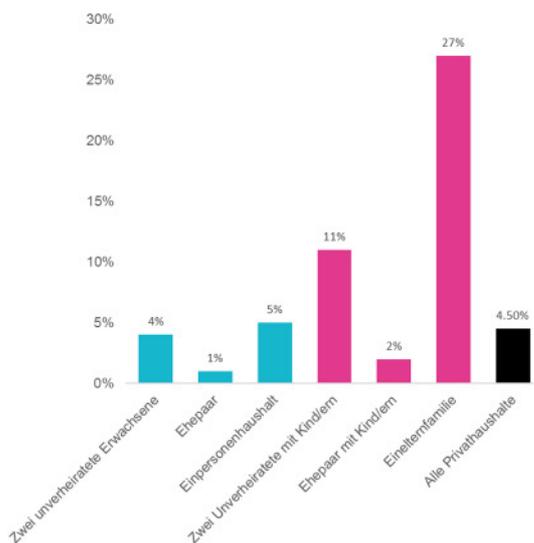


Abb. 14: Anteil der Haushalte mit und ohne Kind in den Stadtteilen Luzerns, 2015

Die Sozialhilfequote unterscheidet sich stark nach Bevölkerungsgruppe und Haushaltssituation: Das Armutsrisiko von Familien mit einem Elternteil liegt um ein Vielfaches höher als bei anderen Haushalten. Im Jahr 2017 bezogen 27 Prozent aller Einelternfamilien Sozialhilfe. Bei verheirateten Paaren mit einem oder mehr Kindern lag der Anteil bei nur knapp 2 Prozent. Ein erhöhtes Sozialhilferisiko weisen zudem Personen ohne nachobligatorische Ausbildung sowie Personen ohne Schweizer Pass auf.

²⁰ Verhältnis von Einkommen zu Grundbedarf. Das Einkommen beträgt dabei maximal das Doppelte des Grundbedarfs.

²¹ BFS, Statistik der Schweizer Städte, 2018.

²² Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

²³ LUSTAT, Wirtschaftliche Sozialhilfe, Alimentenbevorschussung und Mutterschaftsbeihilfe seit 2008, Stand Januar 2019.

²⁴ Städteinitiative Sozialpolitik, Kennzahlen zur Sozialhilfe in Schweizer Städten Berichtsjahr 2017, 2018.

3 Wohnungsbestand

3.1 Wohnbautwicklung

In der Stadt Luzern gibt es 7'743 Gebäude mit einer Wohnnutzung und insgesamt 45'804 Wohnungen.²⁵ Der grösste Teil, nämlich 73,5 Prozent der Wohnungen, befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Weitere 22,6 Prozent sind in Gebäuden mit Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) vorzufinden. Obschon Einfamilienhäuser 23,2 Prozent des Gesamtgebäudebestandes ausmachen, beher-

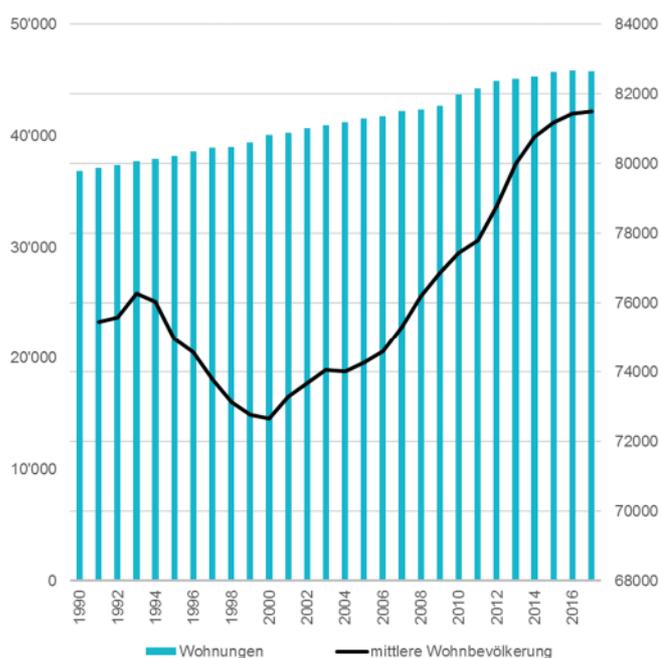


Abb. 15: Bevölkerungswachstum und Wohnungsbestand

bergen sie nur 3,9 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes.²⁶ Die historische Entwicklung zeigt auf, dass in der Stadt Luzern der Wohnungsbestand seit 1981 kontinuierlich um durchschnittlich 300 Wohnungen pro Jahr anwächst.²⁷ Die Nachfrage nach Wohnraum verstärkte sich aber insbesondere ab dem Jahr 2000 mit der eintretenden Reurbanisierung und dem wieder ansteigenden Bevölkerungswachstum.

Im gesamten Kanton Luzern wird seit mehreren Jahren rege in den Wohnungsbau investiert. Mit 3'391 neu erstellten Wohnungen im Jahr 2015 wurde ein neuer Rekord erreicht.²⁸ Besonders

viel gebaut wurde dabei in der Region Sursee/Sempachersee und im Agglomerationsgürtel Luzern. Am meisten neue Wohnungen wurden 2015 in der Gemeinde Emmen erstellt (über 500), gefolgt von der Stadt Luzern mit 341 neuen Wohnungen.

Auf dem Stadtgebiet Luzerns sowie nahe an den Stadtgrenzen sind zurzeit mehrere grössere Wohnbauprojekte im Bau oder in Planung. Insbesondere in den kantonalen Entwicklungsgebieten (ESP) Luzern Nord, Luzern Süd und Luzern Ost sollen in kommenden Jahren 1'000 neue Wohnungen entstehen bzw. sind bereits in Bau. Darunter befinden sich unter anderem das Areal Mattenhof und Eichhof West in Kriens, die Feldbreite und Viscosistadt in Emmen oder das Areal Sagenmatt und Obildern in Ebikon. In der Stadt Luzern liegt das grösste Potenzial für neuen Wohnraum in

²⁵ LUSTAT, Gebäude mit Wohnnutzungen nach Gebäudekategorie, Geschoss- und Wohnungszahl seit 1990, Stand Januar 2019.

²⁶ LUSTAT, Wohnungen nach Zimmerzahl und Gebäudekategorie seit 1990, Stand Januar 2019.

²⁷ LUSTAT, Wohnungen nach Zimmerzahl und Gebäudekategorie seit 1990, Stand Januar 2019.

²⁸ LUSTAT, Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie und Zimmerzahl seit 1981, Stand Januar 2019.

den drei Fokusgebieten Steghof/Rösslimatt, Längweiher/Grenzhof und Reussbühl (vgl. Raumentwicklungskonzept 2018).

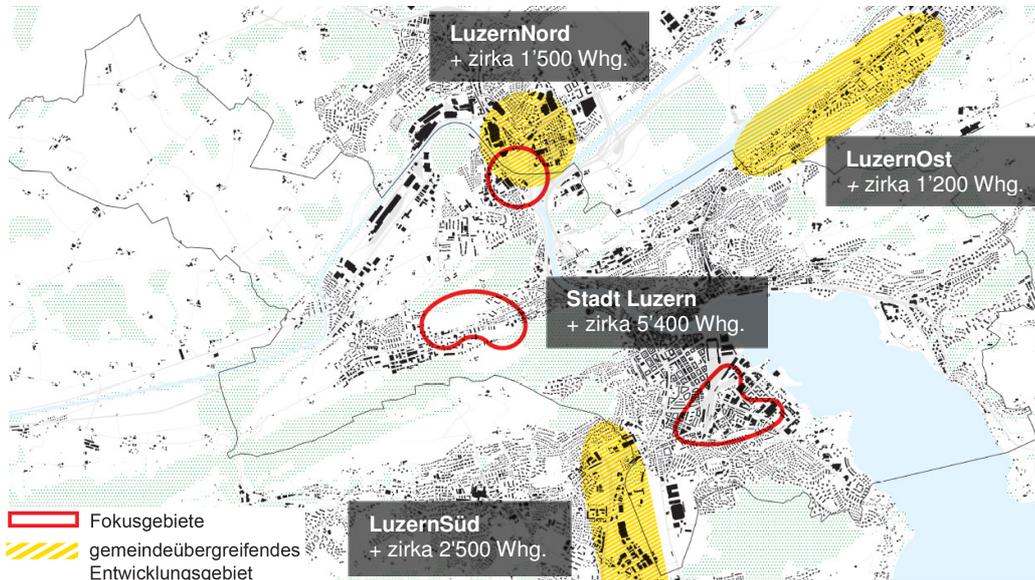


Abb. 16: Potenzial für zusätzliche Wohnungen in der Stadt Luzern und den gemeindeübergreifenden ESP gemäss aktueller BZO und laufenden Planungen

Konkret weisen folgende grösseren Entwicklungsgebiete in der Stadt Luzern und Umgebung Potenzial für Wohnraumentwicklung auf, und/oder entsprechende Planungen oder Bauvorhaben laufen bereits:

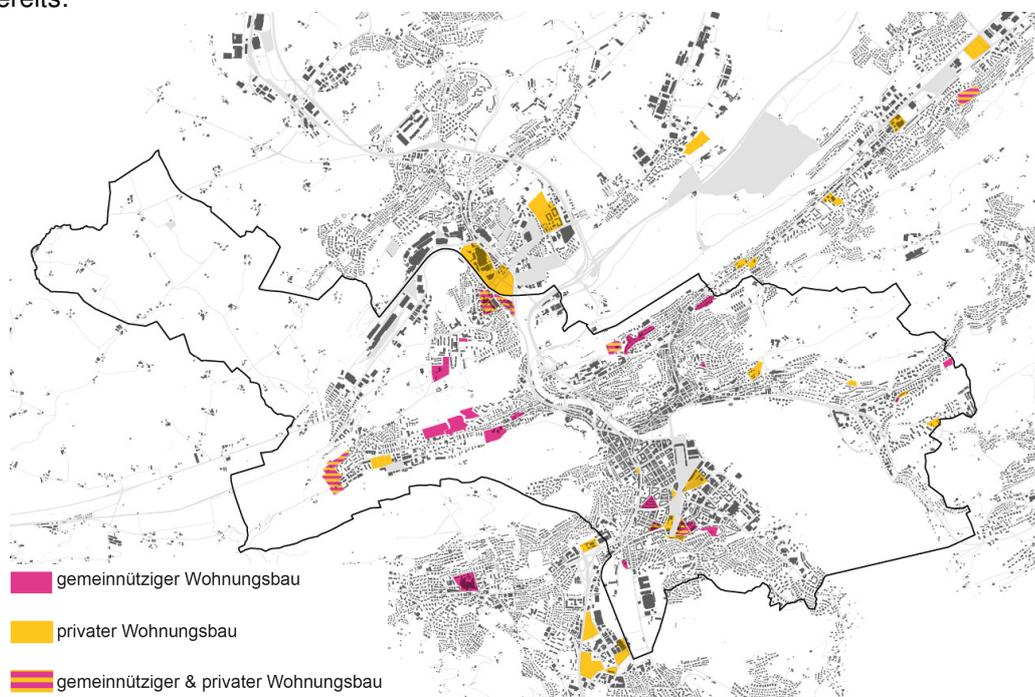


Abb. 17: Grössere Arealentwicklungen für Mischnutzung oder Wohnungsbau in Planung oder im Bau in der Stadt Luzern und Umgebung, Stand März 2019 (Vollständigkeit unter Vorbehalt)

3.2 Gebäudealter

Das Alter der Bausubstanz in den einzelnen Quartieren der Stadt Luzern variiert aufgrund der historisch gewachsenen Stadtstruktur. In den Jahren von 1851 bis 1867 fand das Aufbrechen der Befestigungen und Mauern der Altstadt statt, und die ersten von Blockrandbebauungen geprägten Stadterweiterungsgebiete wie die Löwenstrasse und die Quartiere Hirschmatt, Neustadt und Bruch entstanden. Auslöser für diesen Bauboom war der Tourismus, der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzte und den Stadtrat 1860 zum Beschluss bewog, einen Stadtbebauungsplan zu erstellen.²⁹ In diesen Quartieren, die heute zum Stadtkreis Innenstadt gehören, wurde knapp die Hälfte aller Wohnungen vor 1945 errichtet. In den Quartieren Oberseeburg, Unterlachen und Ruopigen hingegen entstanden die meisten Gebäude erst nach 1980. In den Quartieren Bellevue oder An der Emme wiederum wurde die Hälfte aller Wohnungen sogar erst nach 1990 erstellt. Im Vergleich zwischen den Stadtkreisen weist die rechte Seeseite die jüngste Gebäudesubstanz auf.³⁰

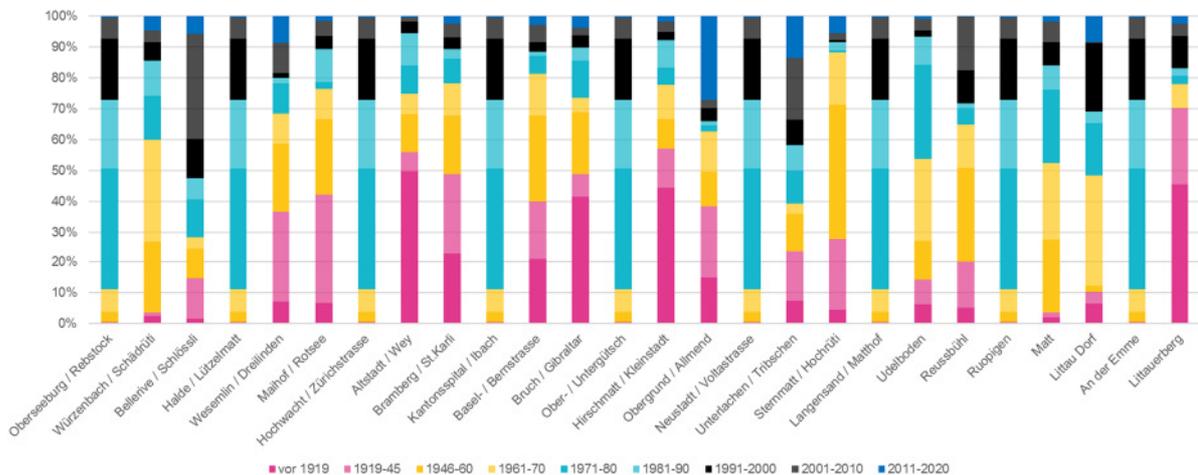


Abb. 18: Bauperiode der Gebäudesubstanz pro Quartier, Stand 2015

3.3 Wohnungsmix

Der Wohnungsbestand in der Stadt Luzern besteht mit einem Anteil von über 60 Prozent vorwiegend aus Drei- und Vierzimmerwohnungen.³¹ In der Innenstadt befinden sich besonders viele Kleinwohnungen, wohingegen die rechte Seeseite viele Grosswohnungen aufweist.³² Im Vergleich mit anderen Schweizer Städten gehört Luzern zusammen mit Winterthur und St. Gallen zu den Städten mit einem erhöhten Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Seit 2011 wurden in der Stadt Luzern neue Wohnungen mit mehrheitlich drei oder vier Zimmern erstellt. Sie ma-

²⁹ Mugglin, Beat (1992): Die Bodenpolitik der Stadt Luzern, Beiträge zur Luzerner Stadtgeschichte, Band 9.

³⁰ Kleinere und grössere Sanierungen der Gebäudesubstanz sind in dieser Statistik nicht berücksichtigt worden. Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

³¹ LUSTAT, Wohnungsmix nach Zimmerzahl 2016, Stand Januar 2019.

³² LUSTAT, Wohnungen nach Zimmerzahl und Fläche 2017, Stand Januar 2019.

chen 67 Prozent aller Neubauwohnungen aus, während Ein- und Zweizimmerwohnungen 22 Prozent ausmachen. Seit 2014 steigt allerdings der Anteil an neu erstellten Ein- und vor allem Zweizimmerwohnungen an, während die Anzahl neu erbauter Grosswohnungen mit fünf oder mehr Zimmern abnimmt.³³ Auch der Anteil an Einfamilienhäusern im Neubau nimmt kontinuierlich ab. Im Jahr 2011 betrug der Anteil Einfamilienhäuser gemessen an allen neu erstellten Wohnungen nur 1,7 Prozent.

Dieser Trend schlägt sich in der durchschnittlichen Wohnungsfläche nieder. Die seit den 1970er- Jahren anhaltende Entwicklung von grossflächigen Wohnungen wurde ab dem Jahre 2011 gebrochen. Seither weisen 56 Prozent der neu erstellten Wohnungen weniger als 100 Quadratmeter Wohnungsfläche auf.³⁴

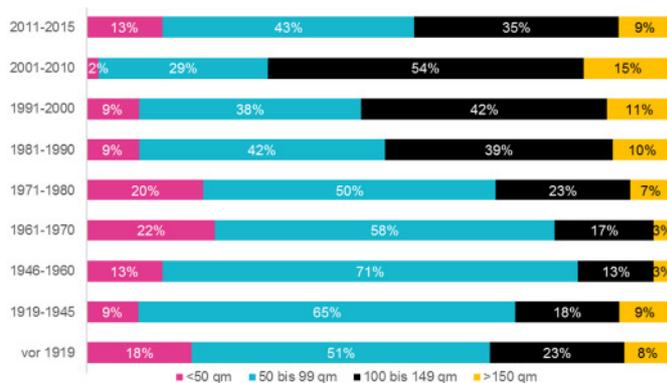


Abb. 19: Wohnungsflächen nach in m² pro Bauperiode 2015

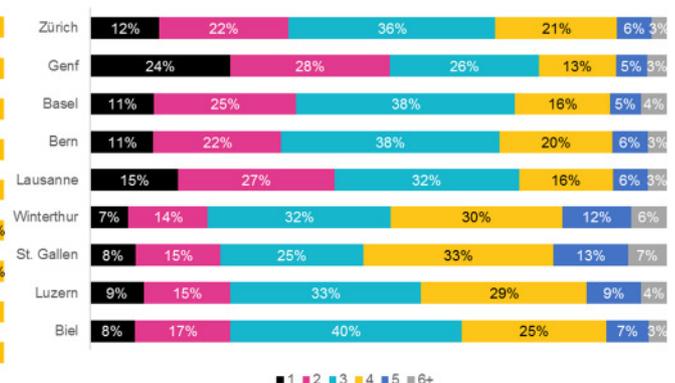


Abb. 20: Vergleich des Wohnungsmix in Schweizer Städten, 2017

3.4 Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf hat in den letzten Jahrzehnten schweizweit stark zugenommen und betrug 2016 durchschnittlich 45 m².³⁵ Im Kanton Luzern betrug die Wohnfläche pro Kopf im selben Jahr 46 m² und in der Stadt Luzern 45,4 m². Seit der Jahrtausendwende ist der Wohnflächenkonsum jedoch relativ konstant geblieben (2000: 44,8 m²). Im Vergleich zu anderen Städten wie Basel (40,6 m²), Bern (38,9 m²), Zürich (38,7 m²) oder Genf (36,4 m²) weist die Stadt Luzern einen relativ hohen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch auf.³⁶

³³ LUSTAT, Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie, Geschoss- und Wohnungszahl und Bauperiode 2017, Stand Januar 2019.

³⁴ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

³⁵ BFS, Bau- und Wohnungswesen 2016, 2018.

³⁶ BFS, Wohnen in den Städten: ein Vergleich der grossen Kernstädte und ihrer Agglomerationsgürtel, 2017.

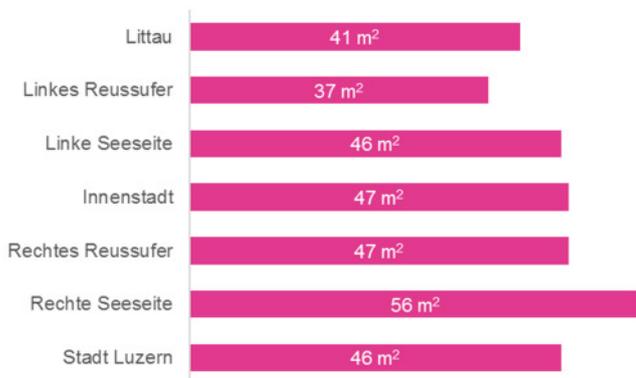


Abb. 21: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in m², 2016

sammen: Am linken Reussufer wohnen beispielsweise deutlich mehr Familienhaushalte als am rechten Seeufer, welche meist eine höhere Wohnungsbelegung und damit einen geringeren Wohnflächenverbrauch aufweisen.

Weiter zeigen sich auch zwischen den verschiedenen Wohneigentumsformen Unterschiede im Wohnflächenverbrauch: Bei gemeinnützigen Wohnungen liegt er bei 38 m² pro Kopf, während es bei regulären Mietwohnungen 44 m² und bei Stockwerkeigentumswohnungen 55 m² sind. Gründe für diese Unterschiede liegen im Wohnungsangebot (Wohnungsgrössen), in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur sowie der Einkommensstruktur.³⁷

3.5 Energieeffizienz und Gebäudesanierungen

In der Schweiz sind Gebäude für 40 Prozent des Energieverbrauches und für rund einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Heute werden knapp 50 Prozent des schweizerischen Primärenergieverbrauchs für Gebäude aufgewendet: 30 Prozent für Heizung, Klimatisierung und Warmwasser, 14 Prozent für Elektrizität und etwa 6 Prozent für die Herstellung und den Unterhalt.³⁸ Im Jahr 2015 wurden 90 Prozent der Wohnungen in der Stadt Luzern mit fossilen Energieträgern beheizt (Gas, Heizöl).

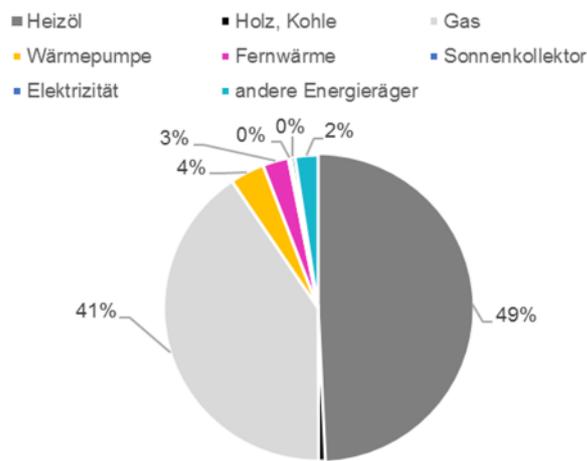


Abb. 22: Gebäude und Wohnungen nach Energieversorgung für Heizen 2015

Erneuerbare Energiequellen machen immer noch einen kleinen Anteil der Wärmeversorgung

³⁷ LUSTAT, Bewohnte Wohnungen und Wohneigentumsquote 2016, Stand 2019.

³⁸ BFE, Energie in Gebäuden, 2018, Stand Februar 2019.

aus. Eine nähere Betrachtung der Bauperioden zeigt jedoch, dass grosse Unterschiede bei der Art der Energieversorgung fürs Heizen bestehen. So machen fossile Energieträger in Wohnungen, die vor 1990 gebaut wurden, den grössten Teil der Energieversorgung aus. Erst ab 1971 tauchen Sonnenkollektoren als Energiequelle zum Heizen auf. Ab dem Jahr 2011 ist eine Abkehr von fossilen Energieträgern festzustellen, bzw. es wurden keine neuen Gebäude mehr gebaut, deren Energieversorgung auf Heizöl und Kohle beruht.

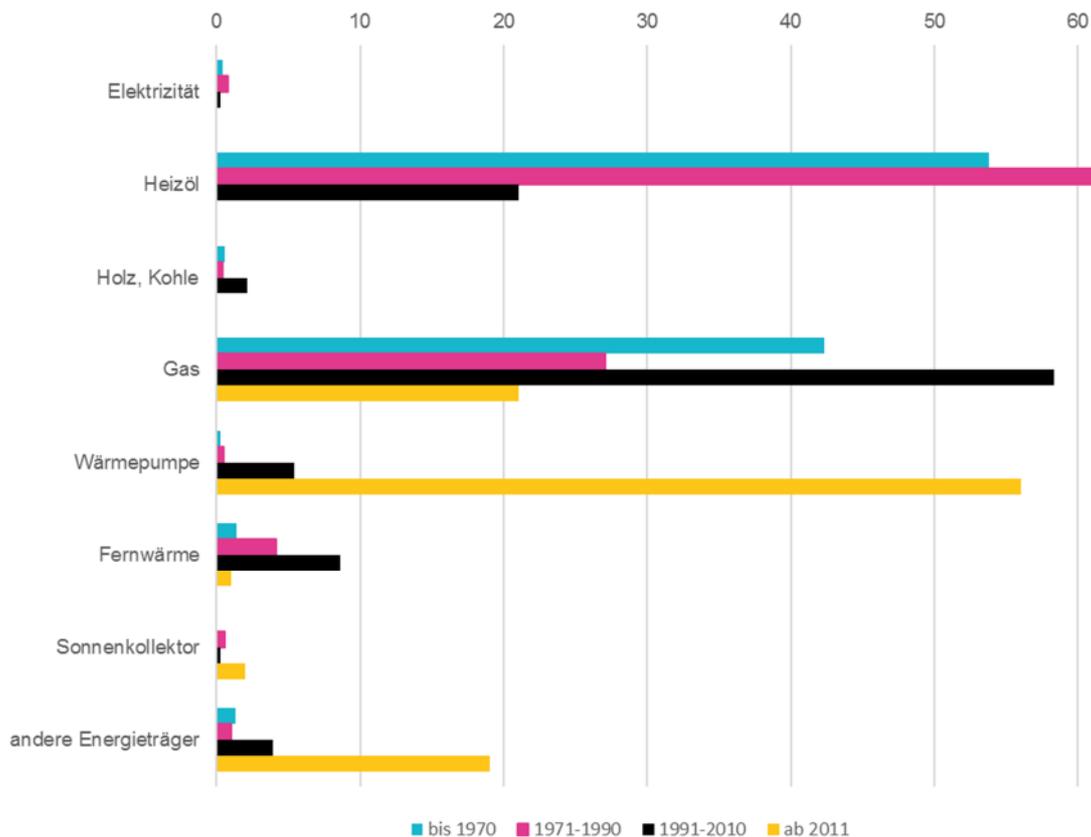


Abb. 23: Energieverbrauchsarten von Wohnungen unterschiedlicher Bauperioden fürs Heizen, 2015

Gebäudesanierungen können dank besserer Dämmung den Wärmebedarf um mehr als die Hälfte senken. Zudem können mit einem Umstieg von einer fossilen Heizung auf erneuerbare Energie die CO₂-Emissionen im Betrieb auf nahezu null gesenkt werden. Die energetische Sanierungsrate des Gebäudebestands beträgt jährlich rund zirka 1 Prozent. Genaue Zahlen sind schwierig zu erheben, da in der aktuell geführten Statistik nicht zwischen energetisch relevanten Einsparungen und kleineren Teilsanierungen unterschieden wird. Im Jahr 2017 wurden für 128 Gebäude in der Stadt Luzern Gelder über das Energieförderprogramm des Kantons beantragt, um energetische Teil- oder Gesamtsanierungen durchzuführen. Per 1. Oktober 2018 gab es 175 Minergie-zertifizierte Wohngebäude auf dem Stadtgebiet Luzern. Als erste Überbauung auf Stadtgebiet erhielt die Grossmatte West das Zertifikat für 2000-Watt-Areale, weitere Areale wie das Village Rösslimatt und das Wohn- und Geschäftsgebäude Gartenhof sind in der Umsetzung.

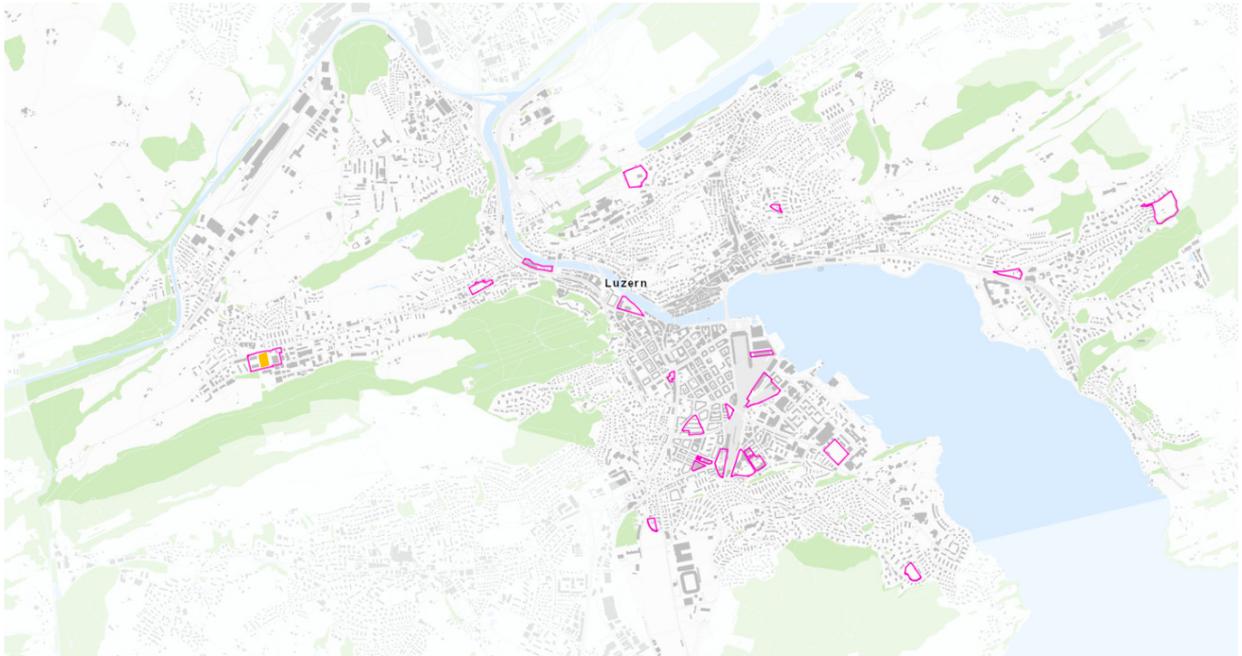


Abb. 24: Areale, auf denen erhöhter Gebäudestandard gefordert wird oder 2000-Watt-Areale umgesetzt wurden, Stand 2019

4 Wohnungsmarkt

4.1 Bauinvestitionen

Im Jahr 2016 erreichten die nominalen Bauausgaben im Kanton Luzern einen Höchstwert von 3,1 Mrd. Franken. Rund die Hälfte davon floss in die Agglomeration Luzern. Dazu gehört die Stadt Luzern, der Agglomerationskern sowie der Agglomerationsgürtel. Mehr als die Hälfte aller Bauausgaben, nämlich 1,8 Mia. Fr. flossen in private Wohnbauten. Damit nahm die Summe privater Bauinvestitionen im Kanton Luzern gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 4,9 Prozent zu.³⁹ In der Stadt Luzern war der Anstieg noch stärker: Während 2015 knapp 54 Prozent aller Bauinvestitionen in Wohnungen flossen, waren es ein Jahr später 63 Prozent.⁴⁰

³⁹ LUSTAT, Bautätigkeit 2016, Stand 2019.

⁴⁰ LUSTAT, Nominale Bauinvestitionen nach Auftraggeber und Bauobjektkategorien 2015 und 2016.

4.2 Leerwohnungsstand

Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz lag 2018 bei 1,62 Prozent. Damit ist sie im Vergleich zum Vorjahr um 0,15 Prozentpunkte gestiegen. Die regionalen Unterschiede sind aber sehr gross. Grundsätzlich gilt: je grösser eine Stadt, desto kleiner der Wohnungsleerstand. Die Stadt Zürich verzeichnet mit 0,2 Prozent die landesweit tiefste Leerstandsquote. In der Stadt Luzern betrug sie 1,02 Prozent.⁴¹ Das entspricht 468 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandsquote damit leicht gesunken (2017: 1,03 Prozent). Am häufigsten stehen Zweizimmerwohnungen (1,15 Prozent) sowie Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern (1,13 Prozent) leer. Bei leerstehenden Vierzimmerwohnungen ist das Angebot am knappsten (0,91 Prozent).⁴² Für den Agglomerationskern wurde 2018 eine Leerwohnungsziffer von 1,94 Prozent gemessen.⁴³ Dies hängt vor allem mit der regen Bautätigkeit der letzten Jahre im Agglomerationskern zusammen.



Abb. 26: Leerstandsquote Stadt Luzern 1994–2018

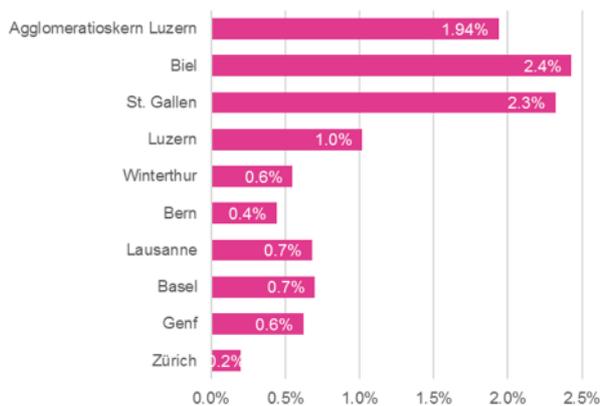


Abb. 25: Leerstandsquote im Städtevergleich, 2018

Eine niedrige Leerwohnungsziffer deutet auf eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum hin und kann zu einer Erhöhung des Mietpreisniveaus führen. Gemäss Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) wird bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 Prozent von einer Wohnungsnot gesprochen. Die Idealwerte für eine Leerwohnungsziffer, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt vorausgesetzt wird, variieren in der Theorie von mindestens 1 bis hin zu 3 Prozent.

Die Leerwohnungsziffer ist jedoch nur ein Indikator unter mehreren zum Wohnungsmarkt und reicht für eine abschliessende Beurteilung der Situation nicht aus. Durch die verstärkte Nutzung von Onlineplattformen können auch Daten wie Insertionszeiten (Verweildauer einer Wohnung auf dem Mietwohnungsmarkt) einfacher gemessen und als Hinweise für Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt verwendet werden. Ein weiterer Anhaltspunkt sind Statistiken zu Um-, Zu- und Wegzügen. Eine höhere Fluktuationsrate deutet auf grössere Wahlmöglichkeiten

⁴¹ Stichtag ist jeweils der 1. Juni. Gezählt werden alle am Stichtag unbesetzten Wohnungen, die zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden.

⁴² LUSTAT, leer stehende Wohnungen nach Zimmerzahl am 1. Juni 2018, Stand Januar 2019.

⁴³ BFS, Leerwohnungen 2018, Stand Januar 2019.

bzw. auf einen Angebotsüberhang und einen Nachfragemarkt hin. In den letzten sechs Jahren gab es in der Stadt Luzern, mit Ausnahme des Jahres 2017, mehr Zuzüge als Wegzüge. Im Jahr 2018 haben fast 20 Prozent der Luzerner Stadtbevölkerung eine neue Wohnung gefunden (Um- und Zuzug).

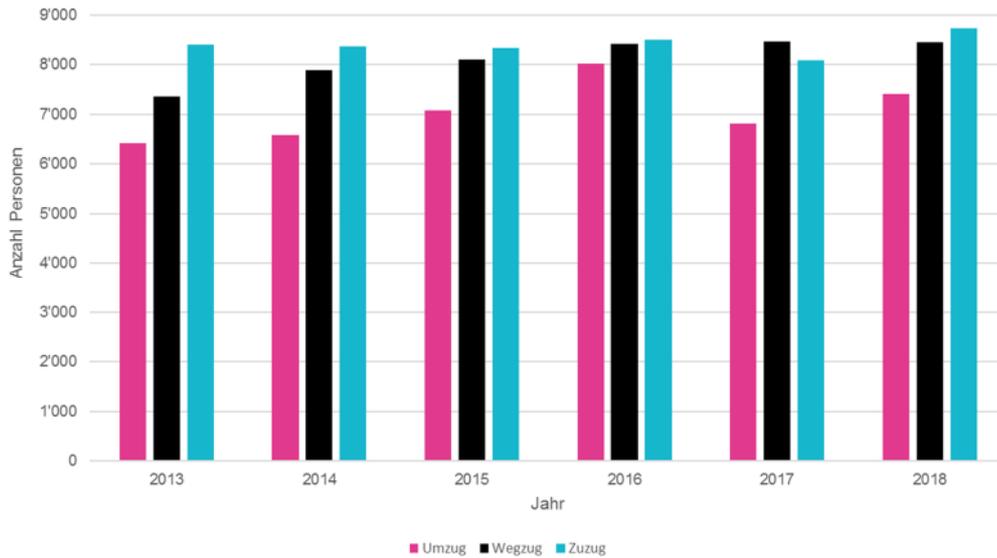
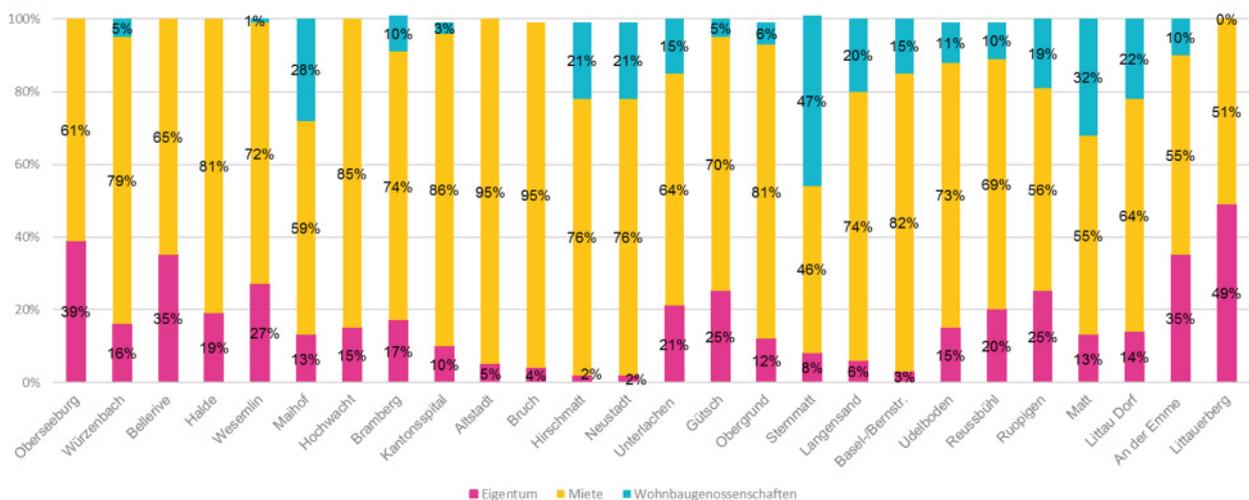


Abb. 27: Um-, Zu- und Wegzug Stadt Luzern 2013–2018

4.3 Eigentumsverhältnisse

Eine überwiegende Mehrheit der Bevölkerung der Stadt Luzern, nämlich 83 Prozent, wohnt zur Miete (inkl. Wohnbaugenossenschaften). Die Wohneigentumsquote liegt bei 16 Prozent, die sich in 6 Prozent Eigenheim und 10 Prozent Stockwerkeigentum aufteilt. Seit 2012 hat sich der Anteil an



Eigentumswohnungen um 2 Prozentpunkte erhöht, was vor allem auf den steigenden Anteil an Stockwerkeigentum zurückzuführen ist.⁴⁴

Auf Quartierebene ist das Wohneigentum unterschiedlich verteilt: In den Quartieren der rechten Seeseite sowie in Littau sind teilweise hohe Anteile an Wohneigentum zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist der Anteil an selbstbewohntem Wohneigentum in der Innenstadt verschwindend gering.⁴⁵ Einen erhöhten Anteil an Genossenschaftswohnungen verzeichnen die Quartiere am linken Seeufer, die Quartiere im Stadtteil Littau sowie das Quartier Maihof. Der gemeinnützige Wohnungsbestand, der in der Stadt Luzern vor allem von Genossenschaften gestellt wird, hatte 2017 einen Anteil von 13,4 Prozent am Gesamtwohnungsbestand (vgl. Kap. 5.1).

4.4 Preisentwicklung

Gemäss Mietpreisindex sind die Mietpreise im Kanton Luzern zwischen 2011 und 2015 um 5 Prozent gestiegen. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Durchschnitt von 3,65 Prozent. Das durchschnittliche Mietpreisniveau der

Stadt Luzern liegt in allen Wohnungssegmenten über dem schweizerischen Durchschnitt.⁴⁶ Im Schweizer Städtevergleich ist Luzern betreffend Höhe der Wohnungsmieten an vierter Stelle.

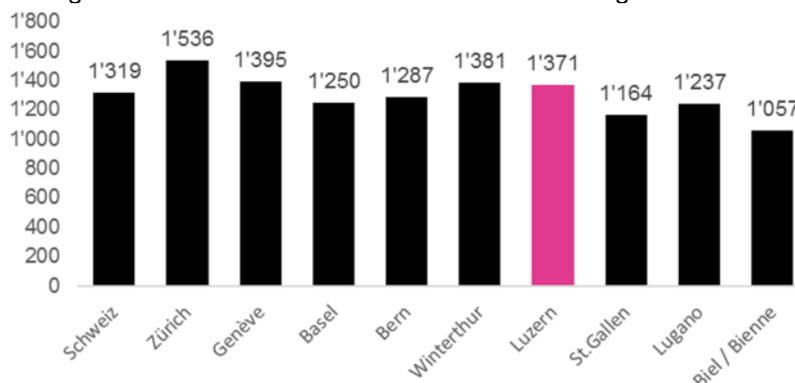


Abb. 29: Durchschnittliche Mietpreise nach Zimmerzahl von Schweizer Städten, 2015–2017 kumuliert

Im Zeitraum von 2012 bis 2016 ist der Median der monatlichen Nettomiete auf dem gesamten Stadtgebiet von Fr. 16.– auf 17.– pro Quadratmeter gestiegen. Grundsätzlich sind Neubauwohnungen im Schnitt teurer als Wohnungen mit älterer Bausubstanz. So betragen die Monatsnettomieten in Wohnungen mit dem Baujahr vor 1980 durchschnittlich Fr. 1'190.–, während sich beim Wohnungsbestand ab 1981 die monatliche Miete im Schnitt auf Fr. 1'610.– erhöht.⁴⁷

⁴⁴ LUSTAT, Bewohnte Wohnungen nach Bewohntertyp seit 2010 in der Stadt Luzern, 2019.

⁴⁵ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

⁴⁶ BFS, Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte, 2015–2017 kumuliert, 2019.

⁴⁷ LUSTAT, Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl und Bauperiode 2012–2016, Stand Januar 2019.

Ein Vergleich der durchschnittlichen Nettomieten der Wohnungen in den verschiedenen Stadtkreisen Luzerns zeigt, dass das Mietpreisniveau auf der rechten Seeseite am höchsten und am linken Reussufer am tiefsten ist. Auf Quartiersebene betrachtet sind die Mietpreise in den Quartieren Belterive/Schlössli sowie Halde/Lützel matt mit durchschnittlich Fr. 1'700.– bis 1'790.–. Nettomiete am höchsten. Am tiefsten sind sie in den Quartieren Kantonsspital/Ibach, Basel-/Bernstrasse sowie Udelboden mit Fr. 1'000.– bis 1'100.–.

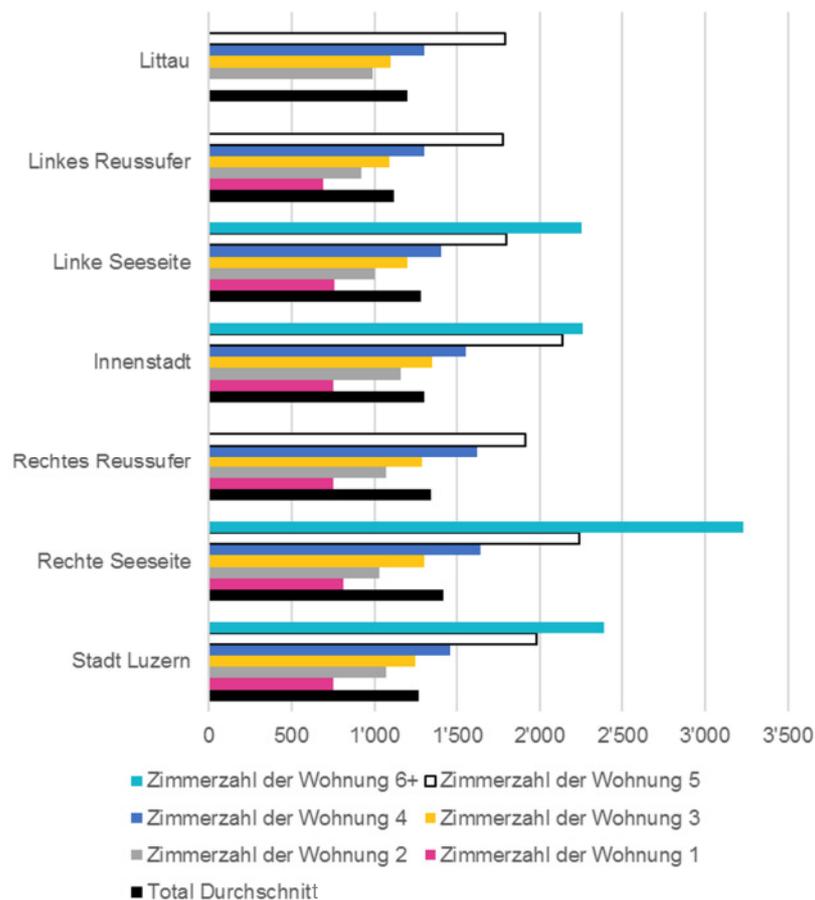


Abb. 30: Durchschnittliche monatliche Nettomiete der Wohnungen nach Zimmerzahl pro Stadtkreis, 2012–2016

4.5 Zweitwohnungen

Jede Wohnung, die nicht als Erst- oder Hauptwohnung gilt sowie für keine gewerbliche Nutzung (beispielsweise Atelier, Büro oder Praxen) gebraucht wird, ist eine Zweitwohnung. Im Sommer 2019 gab es in der Stadt Luzern gemäss Leerwohnungszählung 553 Zweitwohnungen, die für touristische und nichttouristische Zwecke genutzt werden (Urlaub bzw. beruflicher Zweck). Das entspricht 1,2 Prozent aller Wohnungen. Des Weiteren gibt es knapp 397 Wohnungen, welche von

hier gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohnern als Zweitwohnung gemietet werden (sog. «zusätzliche Wohnungen»). Das bedeutet, dass einige Personen in der Stadt Luzern bei mehr als einer Wohnung auf dem Stadtgebiet Luzern gemeldet sind.

4.6 Vermietungsplattformen

Die steigende Popularität von digitalen Plattformen wie Airbnb oder HomeAway zur Vermittlung von Unterkünften für Kurzaufenthalte haben dazu geführt, dass zahlreiche Städte regulatorische Massnahmen zur Eindämmung der temporären Wohnungsvermietung zu touristischen Zwecken ergriffen haben (u. a. Bern, Genf, Berlin, Barcelona, Amsterdam). Die Massnahmen zielen dabei vor allem auf den Schutz von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung ab. In der Stadt Luzern wurden in den vergangenen Jahren ebenfalls mehrere politische Vorstösse eingereicht, welche die Auswirkungen dieser Vermietungsplattformen auf die öffentlichen Finanzen sowie auf den Wohnungsmarkt thematisieren.⁴⁸

Gemäss einer Studie des INURA Zürich Instituts im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands der Stadt Zürich kann eine regelmässig wechselnde Wohnvermietung an temporäre Mieterschaften wie Touristen oder Geschäftsreisende zur Folge haben, dass sich das Wohnraumangebot für Ortsansässige reduziert, da entsprechende Wohnobjekte auf dem regulären Markt nicht mehr zur Verfügung stehen.⁴⁹ Eine solche Verlagerung des Angebots von Ortsansässigen auf Touristen ist vor allem in Städten und touristischen Regionen beobachtbar.⁵⁰ Dieselbe Studie stellt fest, dass ein vermehrtes Angebot an Airbnb-Objekten in einem Quartier die Immobilienpreise beeinflussen und damit einhergehend oft eine Veränderung der Identität und des (Wohn-)Charakters eines Quartiers zu beobachten ist (Gentrifizierung bzw. Touristifizierung).

Zur Einschätzung, welche konkreten Auswirkungen diese Formen temporärer Wohnraumnutzungen auf die Stadt Luzern haben, bedarf es einer entsprechenden Datengrundlage, bzw. eines mehrjährigen Monitorings. Die statistische Erfassung und Kategorisierung hotelähnlicher Angebote stellt zum aktuellen Zeitpunkt allerdings noch eine Herausforderung dar. Nachfolgende Daten basieren einerseits auf Daten des Marktforschungsunternehmens AirDNA⁵¹ und andererseits auf

⁴⁸ Vgl. Motion 264, Cyrill Studer Korevaar, Luzia Vetterli und Martin Wyss namens der SP-/JUSO-Fraktion, vom 31. Januar 2019: «Professionelles Airbnb: agieren statt reagieren»; Interpellation 258, Cyrill Studer Korevaar namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 5. Dezember 2018: «Wirken sich professionelle Airbnb- und ähnliche Angebote auf die öffentlichen Einnahmen aus?»; Postulat 207, Cyrill Studer Korevaar und Mario Stübi namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 18. Mai 2018: «Ja zu Vermietungsplattformen – aber nicht auf Kosten von Wohnraum»; Postulat 107, Judith Wyrsch und András Özvegyi namens der GLP-Fraktion, vom 20. Juni 2017: «Kurtaxen Airbnb auch in Luzern einführen (smart Luzern)».

⁴⁹ INURA Zürich Institut, Unterkunft- Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen und Erfahrungen, 2017.

⁵⁰ Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Sharing Economy Plattformen. Mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, 2018.

⁵¹ AirDNA erstellt Marktanalysen zu den Vermietungsplattformen airbnb und HomeAway. Inwiefern sie mit den Vermietungsplattformen zusammenarbeiten, kann nicht beurteilt werden. Die Daten müssen deshalb mit einer gewissen Vorsicht betrachtet werden.

städtischen Erhebungen (An- und Abmeldungen bzw. Adressänderungen, Steuern, Leerwohnungszählung).⁵²

Mit AirDNA kann festgestellt werden, dass Vermietungsplattformen für den touristischen Beherbergungssektor immer wichtiger werden. Die Anzahl Unterkünfte in der Stadt Luzern, die via Airbnb und HomeAway vermarktet werden, stieg zwischen 2016 und 2019 um ein Siebenfaches an.⁵³ Auffallend ist, dass darunter auch klassische Hotellerieangebote sind, die bereits vor der Inserierung auf Airbnb (Gründung 2008) oder HomeAway (Gründung 2005) existierten, aber bis dahin über andere Kanäle vermarktet wurden. Auch in anderen Schweizer Städten wie beispielsweise Zürich wuchs in diesem Zeitraum die Anzahl Angebote stark an.⁵⁴ Im April 2019 wurden auf den beiden Plattformen 599 aktive Angebote (ganze Unterkünfte sowie einzelne Zimmer) gezählt. Davon wurden 87 Prozent über die Plattform Airbnb angeboten und 13 Prozent über HomeAway. 8 Prozent der Angebote waren auf beiden Portalen zu finden. Im Monat April 2019 wurden für die angebotenen Unterkünfte in der Stadt Luzern im Durchschnitt Fr. 109.– pro Nacht bezahlt (inkl. Reinigung).⁵⁵



Abb. 31: Entwicklung aktiver Angebote in der Stadt Luzern pro Quartal auf Airbnb und HomeAway

Da AirDNA keine Differenzierung bei den Beherbergungsanbietern vornimmt, wurden zusätzlich stadtinterne Daten zu Airbnb und ähnlichen Angeboten erhoben. Über die jährliche Leerwohnungszählung durch die Einwohnerdienste wurde 2019 erstmals danach gefragt, ob leerstehende Wohnungen auf einer Vermietungsplattform angeboten werden. Zudem wurden die Daten vom Steueramt verwendet, die sich auf die Kurtaxen-Meldungen stützen. Bei der stadtinternen Datenerhebung werden Angebote von herkömmlichen Beherbergungsbetrieben wie beispielsweise Hotellerie und Kurhäusern ausgenommen. Zudem wird zwischen Klein- sowie professionellen Anbieterinnen und Anbieter unterschieden:

⁵² In der Stellungnahme des Stadtrates zum Postulat 207, Cyrill Studer Korevaar und Mario Stübi namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 18. Mai 2018: «Ja zu Vermietungsplattformen – aber nicht auf Kosten von Wohnraum», überwiesen am 31. Januar 2019, wurde auf Daten der Firma AirDNA zurückgegriffen. Da diese nur Daten zu Angeboten liefern kann, die über Airbnb und HomeAway vermarktet werden, werden für das Monitoring eigene erhobene Daten (Leerwohnungszählung, Steuerdaten) verwendet. Ein Nachteil der eigenen Datenerhebung ist, dass nicht gemeldete bzw. nicht versteuerte Vermietungen nicht erfasst werden.

⁵³ AirDNA: Rental Growth, Luzern, April 2019.

⁵⁴ Statistisches Amt Kanton Zürich, Airbnb legt im Kanton Zürich weiter zu, Mitteilung vom 8.12.2017.

⁵⁵ Es ist zu beachten, dass die Preise relativ stark zwischen der Haupt- und Nebensaison variieren.

- Kleinanbieterinnen und Kleinanbieter vermieten temporär ein Zimmer oder ihre Wohnung, die sie ansonsten selber nutzen.
- Professionelle Anbieterinnen und Anbieter, vermieten Zimmer und Wohnungen ausschliesslich temporär (weniger als 3 Monate⁵⁶) an Gäste.

Gemäss der städtischen Erhebung (Stand Mai 2019) gibt es in der Stadt Luzern 360 Airbnb- und ähnliche Angebote. Diese können in 68 Wohnungen von Kleinanbietern sowie 292 Wohnungen von professionellen Anbieterinnen und Anbieter unterteilt werden.

Zwischen den Daten von AirDNA und der stadtinternen Datenbank besteht eine Differenz von 239 Angeboten. Diese Differenz kann auf verschiedene Umstände zurückgeführt werden. AirDNA erfasst alle Angebote, die auf den Vermietungsplattformen vorhanden sind, darunter sind auch zahlreiche klassische Angebote wie Hotels, Kurhäuser und Bed und Breakfast. Zudem gibt es mit grosser Wahrscheinlichkeit einige Kleinanbieterinnen und Kleinanbieter, die ihre selbst bewohnte Wohnung temporär vermieten und keine Kurtaxen erheben. Bei der stadtinternen Datenerhebungsmethode kann deshalb eine gewisse Dunkelziffer nicht ausgeschlossen werden.

Ein relativ hohes Vermietungsangebot ist in den zentrumsnahen Quartieren wie Hirschmatt/Kleinstadt, Altstadt/Wey und Wesemlin/Dreilinden vorhanden. Das Quartier Obergrund/Allmend weist trotz peripherer Lage die höchste Angebotsdichte auf. Dies kann mit der Firma HITrental erklärt werden, die bei der Swissporarena in einem der «hochzwei»-Türmen ein grosses Angebot von Appartements führt. In den übrigen Quartieren der Stadt Luzern ist die Angebotsdichte von Airbnb und ähnlichen Angebote sehr gering.

⁵⁶ Nach einem dreimonatigen Aufenthalt besteht eine Anmeldepflicht, somit kann nicht mehr von einer touristischen Wohnnutzung ausgegangen werden.

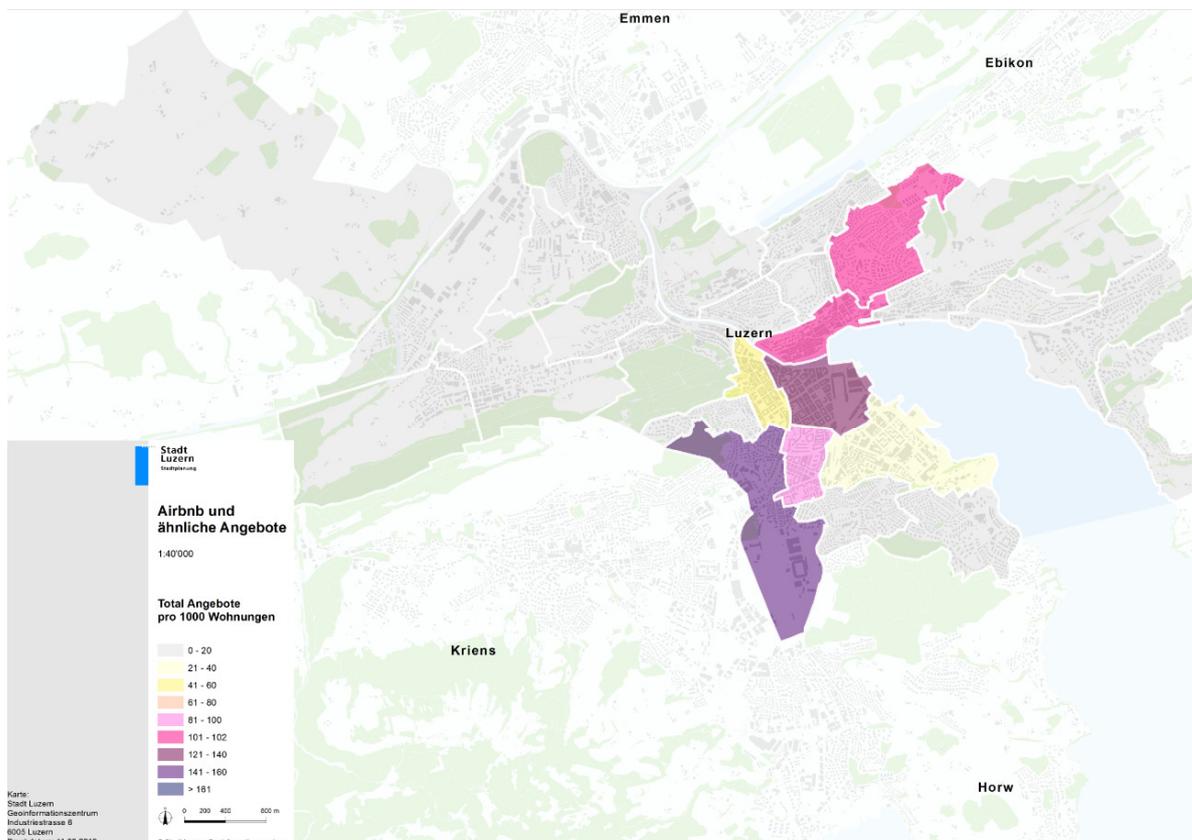


Abb. 32: Airbnb und ähnliche Angebote, Totale Wohnungen pro 1000 Wohnungen.

Werden nur die professionellen Angebote betrachtet, so zeigt sich, dass diese sich vor allem auf eine Handvoll spezialisierter Firmen konzentrieren, welche in den vergangenen Jahren teilweise ganze Gebäude in der Stadt Luzern zur Vermietung touristisch genutzter Zweitwohnungen umfunktioniert haben. Die vier grössten Anbieter sind EasyLiving, Apartments Hofquartier, Appartements HITrental sowie Apartments Keyforge. Die Karte zur räumlichen Verteilung der professionellen Angebote unterscheidet sich nur geringfügig von derjenigen, welche alle Angebote abbildet. Grund dafür ist, dass der Vermietungsplattformenmarkt inzwischen von den professionellen Anbieterinnen und Anbietern dominiert wird.

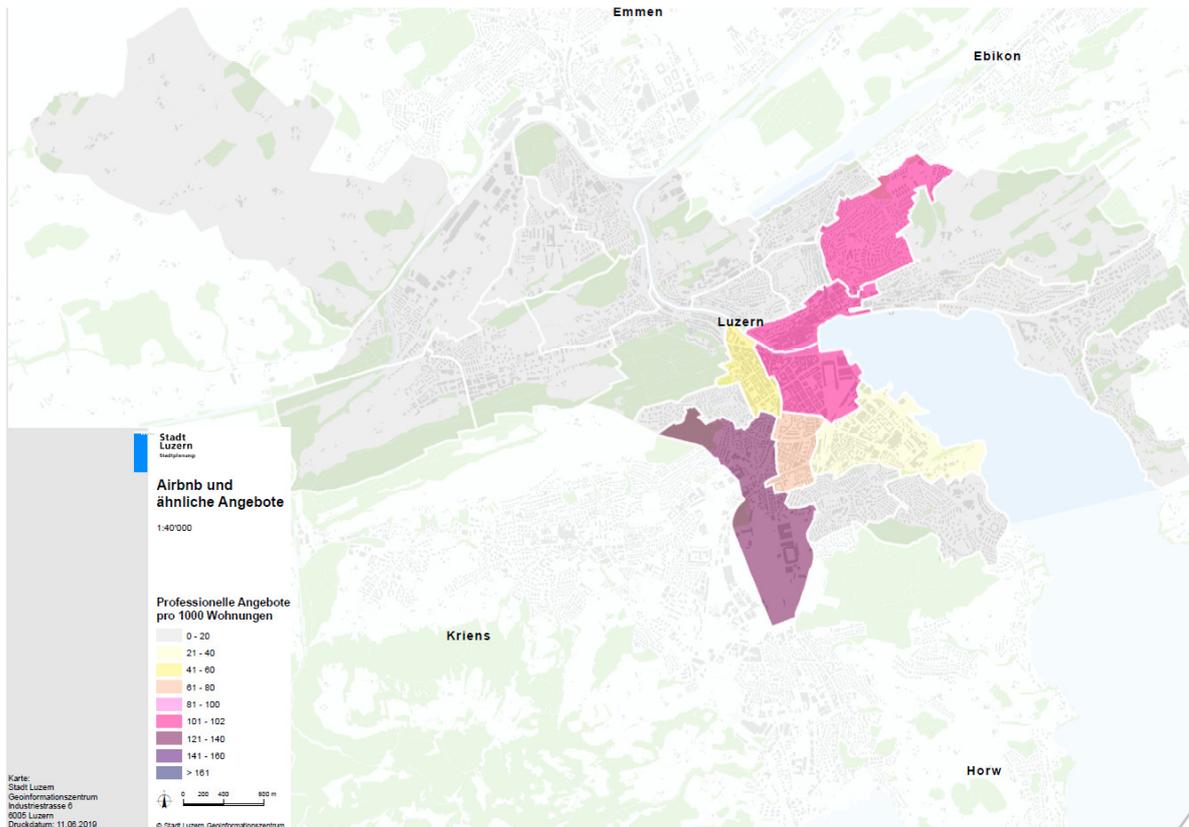


Abb. 33: Airbnb und ähnliche Angebote. Ganze Wohnungen für touristische Nutzungen pro 1000 Wohnungen.

Mit der Beantwortung der Interpellation 258, Cyrill Studer Korevaar namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 5. Dezember 2018: «Wirken sich professionelle Airbnb- und ähnliche Angebote auf die öffentlichen Einnahmen aus?» wurde die Entwicklung der Logiernächte anhand der Kurtaxen erhoben und dargestellt. Sowohl bei Klein- als auch bei kommerziellen Anbieterinnen und Anbieter ist ein beträchtliches Wachstum feststellbar. Gemessen an allen im Jahr 2018 verzeichneten Logiernächten in der Stadt Luzern machen die Übernachtungen in Airbnb und ähnlichen Angeboten 5,6 Prozent aus.

Jahr	2015	2016	2017	2018
Total Logiernächte	1'279'825	1'269'774	1'343'229	1'399'288
Logiernächte bei:				
▪ Kleinanbieter/innen	3'200	5'500	9'300	17'000
▪ Professionellen Anbieter/innen	8'900	11'200	19'700	61'900

In Bezug auf die Wohnungsgrösse zeigt sich, dass sich der grösste Teil der professionellen Angebote im Segment der 1-Zimmerwohnungen befindet (58 Prozent). Zwei- bis und mit Vier-Zimmerwohnungen machen nur 11 bis 16 Prozent aus. Grosswohnungen mit 5 und mehr Zimmern werden nur ganz wenige angeboten.

Wohnungsgrösse «Ganze Wohnungen»	Anzahl	In Prozent
Einzimmerwohnung	168	58 %
Zweizimmerwohnung	42	14 %
Dreizimmerwohnungen	46	16 %
Vierzimmerwohnung	32	11 %
Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern	4	1 %

TEIL II – SCHWERPUNKTTHEMEN

5 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Wohn- und Baugenossenschaften, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen und Gemeinden, welche gemäss ihren Statuten preisgünstige Mietwohnungen anbieten und den Kriterien der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) des Bundes entsprechen. Sie sind nicht gewinnstrebend und vermieten nach dem Prinzip der Kostenvermietung.⁵⁷

In der Stadt Luzern sind Wohn- und Baugenossenschaften die wichtigsten Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Grösste gemeinnützige Bauträgerin auf dem Stadtgebiet ist die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) mit knapp 2'000 Wohnungen und rund 11'435 Mitgliedern.⁵⁸ Insgesamt gibt es 30 aktive Wohn- und Baugenossenschaften und 3 weitere gemeinnützige Bauträger (Vereine, Stiftungen), welche Wohnungen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Luzern vermieten. Das 2013 gegründete G-Net, ein Netzwerk der gemeinnützigen Wohnbauträger, vertritt deren Anliegen mit dem Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Luzern zu stärken. Das G-Net zählt 30 dieser Mitglieder (Stand 2019).

5.1 Gemeinnütziger Wohnungsbestand

Nach dem Ersten Weltkrieg entschied das Luzerner Stimmvolk erstmals, dass der Bau von sozialen Wohnungen von der öffentlichen Hand unterstützt werden sollte. In der ganzen Schweiz wurde die Förderung des sozialen oder kommunalen Wohnungsbaus aufgrund der vorherrschenden Wohnungsnot bzw. der mangelnden Wohnqualität in vielen Städten damals intensiv diskutiert. Obschon die erste Genossenschaft in Luzern bereits 1891 gegründet wurde, erfolgte der eigentliche Gründerboom von Wohnbaugenossenschaften erst nach 1920. Ausgelöst durch die staatlichen Wohnbauförderprogramme wurde insbesondere zwischen 1924 und 1935 eine rege Bautätigkeit verzeichnet. Zu dieser Zeit verfolgte die Stadt zudem eine aktive Bodenpolitik. Der Stadtrat erwarb immer wieder Liegenschaften, die er den Wohn- und Baugenossenschaften zur Verfügung stellte. Die zweite Welle genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern erfolgte nach dem Zweiten Weltkrieg und dauerte bis in die Siebzigerjahre. Ab 1976 blieb die genossenschaftliche Bautätigkeit eher bescheiden.⁵⁹ Mehr als die Hälfte aller gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern sind zwischen 1919 und 1960 erbaut worden.⁶⁰

⁵⁷ vgl. Stadt Luzern, Definition gemeinnütziger Wohnungsbau, 19. April 2017, https://www.stadt-luzern.ch/docn/1352807/170419_Definition_gemeinnuetziger_Wohnungsbau.pdf.

⁵⁸ abl, Jahresbericht 2017, 2018.

⁵⁹ Mugglin, Beat (1992): Die Bodenpolitik der Stadt Luzern, Beiträge zur Luzerner Stadtgeschichte, Band 9, S. 285-289.

⁶⁰ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

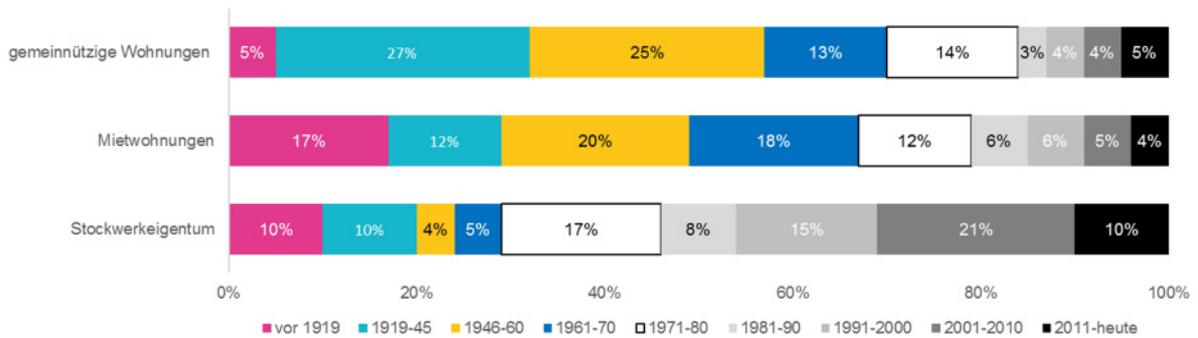


Abb. 34: Bauperiode nach Eigentumsform, Stand 2015

In den vergangenen Jahren sind die Genossenschaften in der Stadt Luzern wieder aktiver geworden. Diese Entwicklung ist in verschiedenen Schweizer Städten zu beobachten. In zahlreichen Gemeinden und Kantonen gab es in jüngster Zeit zudem Initiativen für die Förderung des preisgünstigen bzw. des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Schweizweit beträgt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen rund 5 Prozent.⁶¹

In der Stadt Luzern wurde 2012 die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» von den Stimmberechtigten angenommen. Sie verlangt einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen von mindestens 16 Prozent bis 2037. Aufgrund einer Umstellung in der Datenerhebung können die aktuellen Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbestand in der Stadt Luzern erst mit denen ab dem Jahr 2014 verglichen werden. Wurde der gemeinnützige Wohnungsbestand 2012 noch mittels Umfrage bei den gemeinnützigen Bauträgern eruiert, basieren die Daten seit 2014 auf dem Gebäude- und Wohnungsregister. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand betrug 2017 13,4 Prozent. Zu beachten ist, dass infolge von Ersatzneubauprojekten eine gewisse Anzahl gemeinnütziger Wohnungen vorübergehend nicht in der Statistik erscheinen (z. B. Abriss Siedlung Himmelrich 3 der abl im Jahr 2016).

Jahr	Wohnungsbestand absolut	Gemeinnütziger Wohnungsbestand absolut	Gemeinnütziger Wohnungsbestand in %
2012	44'902	5'996	13.3 %
2014	45'303	6'130	13.5 %
2017	45'804	6'130	13,4%

– 210 Wohnungen durch Abbruch für Ersatzneubauten
 + 210 Wohnungen durch Neukauf/(Ersatz)Neubauten

Abb. 35: Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbestand 2012–2017

Die Stagnation des gemeinnützigen Wohnungsbestands zwischen den Jahren 2014 bis 2017 und der damit einhergehende leichte Rückgang im prozentualen Anteil um 0,1 Prozent lässt sich folgendermassen erklären: Die Siedlung Himmelrich 3 der abl mit 210 Wohnungen wurde in diesem

⁶¹ Wohnbaugenossenschaften Schweiz, WOHNEN Schweiz (2019): Der Gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft, S. 20.

Zeitraum abgerissen, gleichzeitig kamen rund 210 neue gemeinnützige Wohnungen durch Käufe und Neubauten gemeinnütziger Bauträger hinzu.

Die Verteilung der gemeinnützigen Wohnungen über das Stadtgebiet sieht wie folgt aus:

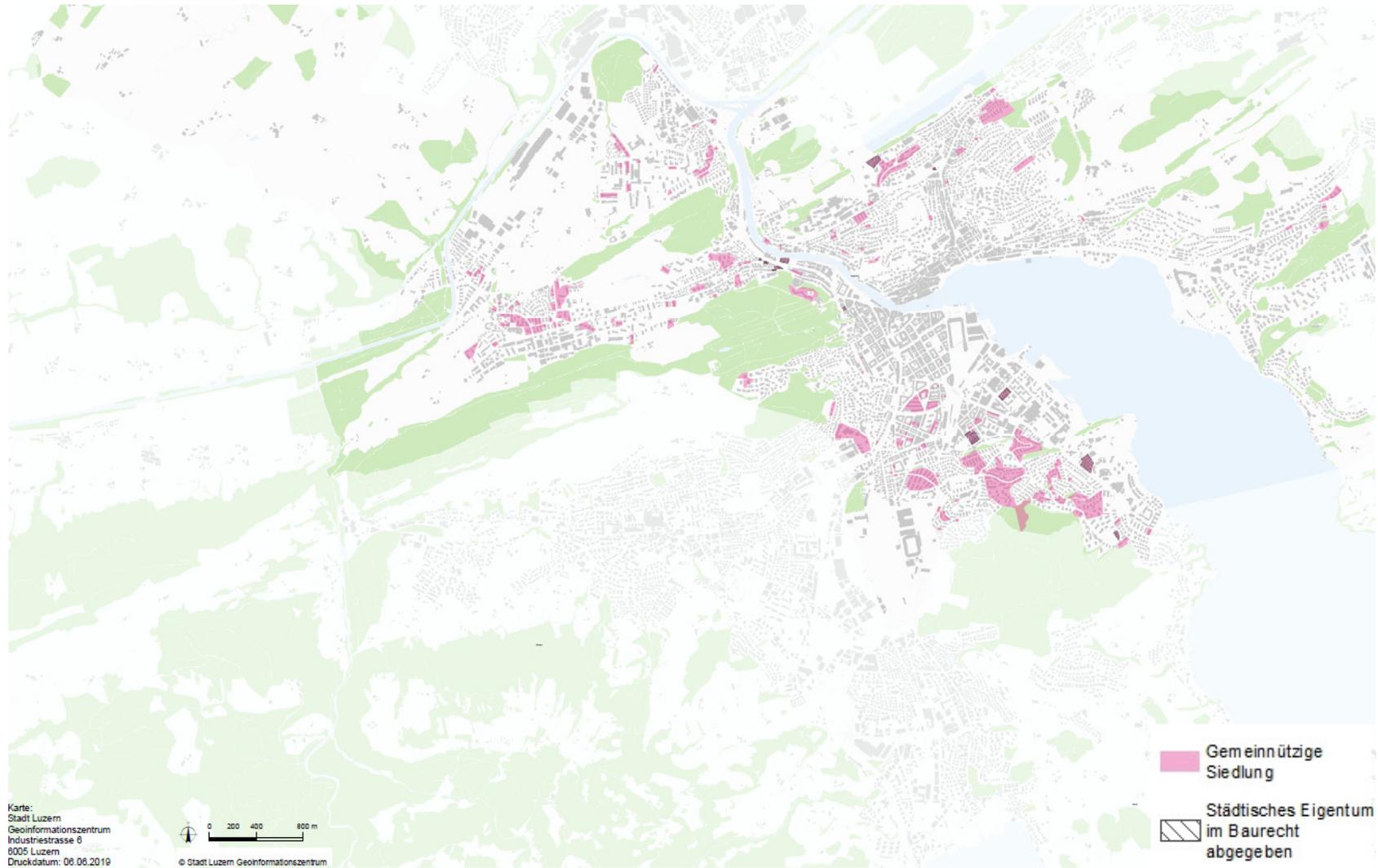


Abb. 36: Übersicht gemeinnütziger Wohnungsbestand (GIS Stadt Luzern, 2019)

Seit Inkrafttreten des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 24. Oktober 2013 (SRSL 5.2.1.1.1) infolge der Annahme der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» hat die Stadt Luzern bis Ende 2018 drei neue Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Genossenschaften für folgende Areale abgeschlossen: obere Bernstrasse (1.), Industriestrasse (2.), Eichwaldstrasse (3.). Der Baurechtsvertrag für das Grundstück Hochhüsliweid (4.) wird 2019 abgeschlossen.



Abb. 37: Städtische Grundstücke, die zwischen 2014 und 2019 im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben/wurden.

Per Ende 2018 unterhielt die Stadt Luzern damit insgesamt 16 Baurechte mit gemeinnützigen Bauträgern.

5.2 Ausblick Wohnbautätigkeit

Aufgrund grösserer, bereits laufender Planungen und bewilligter Bauprojekte wird in den nächsten fünf Jahren, bis 2023, mit rund 2'000 neuen Wohnungen auf dem Stadtgebiet gerechnet. Dabei handelt es sich teilweise auch um Ersatzneubauten. Rund die Hälfte dieser Wohnungen wird gemeinnützig sein. Abzüglich der Wohnungen, welche im Zuge eines Neubaus ersetzt werden, ist mit schätzungsweise 600 effektiv zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen bis Ende 2023 zu rechnen. Hinzu kommen allfällige zusätzliche Erwerbe von Liegenschaften durch gemeinnützige Bauträger, weitere Ersatzneubauten oder Verdichtungen bestehender gemeinnütziger Siedlungen.

Areal	Art	Eigentum	Fertigstellung /Bezug	Anzahl gemeinn. Wohnungen
Himmelrich 3, 1. und 2. Etappe	Ersatzneubau	abl	Ab 2019 (1. Etappe), Ab 2022 (2. Etappe)	Abriss: 177 Neubau: 180 Abriss: 63 Neubau: 70
Obermaihof 1 (total 4 Etappen)	Gesamterneuerung, Ersatzneubau	abl	Ab 2019 (1. Etappe)	Insgesamt Bestehend: 181 Nach Bau: 221
Libellenstrasse	Ersatzneubau	Wohnbaugenossenschaft Luzern	Ab 2020	Abriss: 144 Neubau: 241
Obere Bernstrasse	Neubau	Baugenossenschaft Matt, abl (Baurecht)	Ab 2021	142
Baselstrasse 80	Erweiterung/Sanierung	GSW	2021	Bestehend: 18 Nach Bau: 34
Reussbühl Ost	Bebauungsplan, (Neu- und Ersatzneubau)	Private, Baugenossenschaft Reussbühl	Ab 2022	Abriss: 19 Neubau: 27
Reformierte Kirche Würzenbach	Neubau	Reformierte Kirche	2022	20
Eichwaldstrasse	Neubau	Genossenschaft Geissenstein EBG (Baurecht)	2023	56
Industriestrasse 1. Etappe	Neubau	Kooperation Industriestrasse Luzern (Baurecht)	Ab 2023	80
Reussbühl West	Bebauungsplan, Neubau	Private	Ab 2023	130
Total neue gemeinnützige Wohnungen bis 2023				1'201
Effektiv zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bis Ende 2023				599

Abb. 38: Geplante gemeinnützige Wohnbauprojekte bis 2023

Zur Entwicklung des allgemeinen Wohnungsmarktes über die kommenden zwei Jahrzehnte hinweg können hingegen nur grobe Prognosen gemacht werden. Der Wohnungsmarkt ist von diversen Faktoren wie etwa der Bevölkerungsentwicklung oder dem Kapitalmarkt abhängig. Vorausgesetzt, dass die Wohnbautätigkeit in den nächsten 25 Jahren konstant bei durchschnittlich 270 neuen Wohnungen pro Jahr bleibt (vgl. Raumentwicklungskonzept 2018) und davon im Durchschnitt 100 Wohnungen gemeinnützig sind, kann die 16-Prozent-Marke bis 2037 sogar leicht übertroffen werden.

Die nachfolgende Grafik (Abb. 8) zeigt, dass der prozentuale Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbestands in den nächsten Jahren un stetig wachsen wird. Grund dafür ist die voraussichtliche Fertigstellung grösserer gemeinnütziger Wohnbauprojekte in bestimmten Jahren wie z. B. Vorderropigen (~2028) oder eine Überbauung des Areals Längweiher/Udelboden (~2030), welche sich im prozentualen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbestandes bemerkbar machen werden. Der gemeinnützige Wohnungsbestand wird demnach zwar im Schnitt um 100 Wohnungen im Jahr wachsen, jedoch wird es in den einzelnen Jahren deutliche Unterschiede in der Anzahl neu erstellter gemeinnütziger Wohnungen geben.

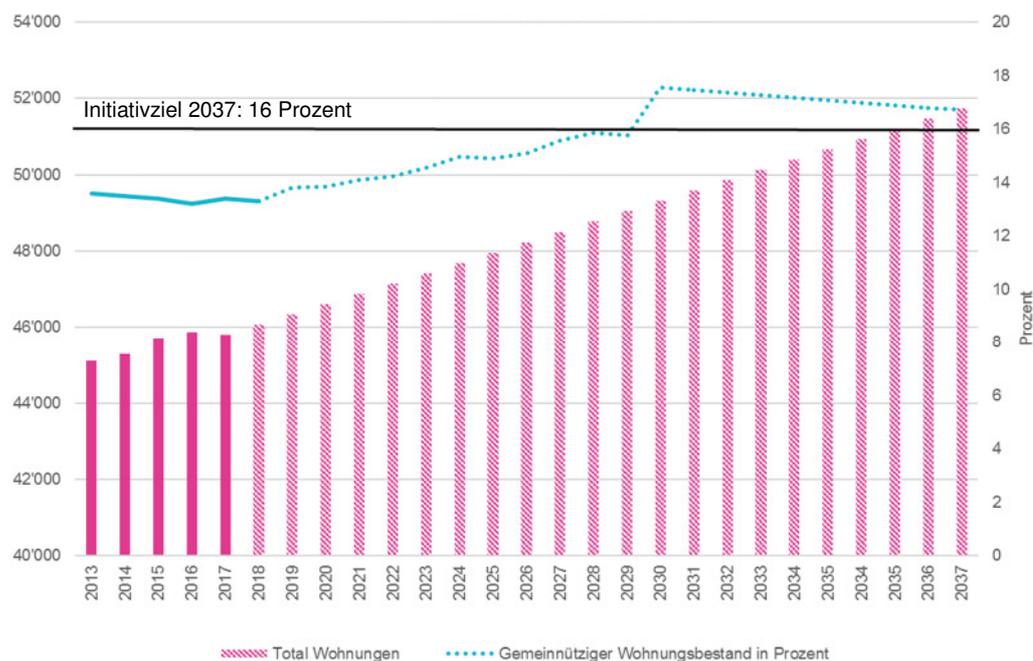


Abb. 39: Prognose Entwicklung Wohnungsbestand bis 2037

5.3 Mietpreise

Zu den zentralen Eigenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehören die langfristigen preisgünstigen Mieten. Gemäss einer Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) waren die Mieten in konventionellen Mietwohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2014 schweizweit im Schnitt 15,4 Prozent teurer als Genossenschaftswohnungen. In Grossstädten liegt der Unterschied im Schnitt sogar bei 24 Prozent.⁶² In der Stadt Luzern ist dieser Kostenunterschied zwischen konventionellen Mieten und Genossenschaftsmieten ebenfalls in allen Wohnungsgrössen deutlich spürbar. So wird für eine 4-Zimmer-Wohnung in einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft durchschnittlich 250 Fr. weniger bezahlt als in einem konventionellen Mietverhältnis.⁶³ Das bedeutet, dass die kostendämpfende Wirkung des Prinzips der Kostenmiete vor allem dort ins Gewicht fällt, wo es die Wohnlage anderen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen. Dadurch kann ein gemeinnütziger Wohnungsbestand insbesondere an zentralen, urbanen Lagen den Zugang zu adäquatem Wohnraum für Personen mit beschränkten finanziellen Mitteln grundsätzlich verbessern.

⁶² BWO, Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, 2017.

⁶³ LUSTAT, Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl und Bewohnertyp 2016, 2019.

5.4 Haushaltsstruktur

Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen weisen im Durchschnitt tiefere Einkommensverhältnisse auf als Haushalte in anderen Mietwohnungen. Während der Anteil Haushalte mit einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von unter Fr. 8'000.– in Wohnungen gemeinnütziger Bauträger bei knapp 60 Prozent liegt, ist er in konventionellen Mietwohnungen bei etwas über 50 Prozent. Dies dürfte mitunter damit zusammenhängen, dass in 30 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen Familienhaushalte leben, während es in konventionellen Mietwohnungen nur rund 20 Prozent sind.⁶⁴

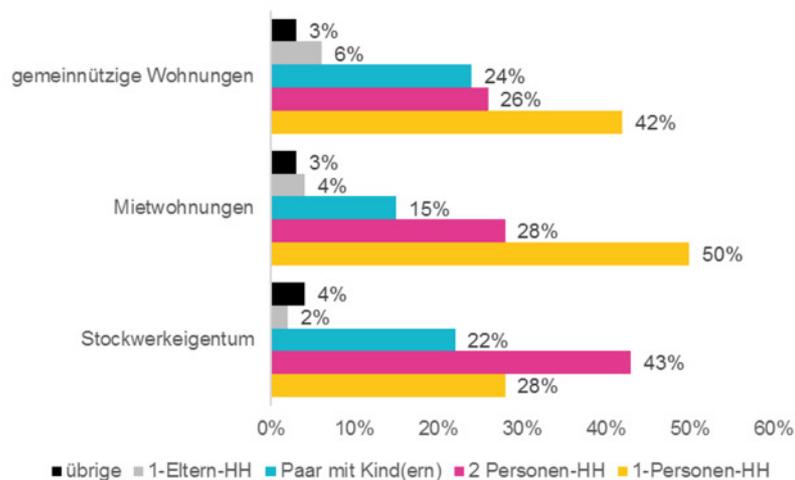


Abb. 40: Haushaltsstruktur nach Eigentumsform, Stadt Luzern 2015

Der Anteil ausländischer Bevölkerung liegt in den gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern mit 21 Prozent etwas unter dem städtischen Durchschnitt.

Betreffend Wohnungsvergabe gibt es sowohl gemeinnützige Bauträger, welche Wohnungen ausschliesslich an ihre Mitglieder vermieten (z. B. Einkommen) als auch solche, welche ihre Wohnungen frei vergeben oder andere Kriterien berücksichtigen. Die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft setzt die Zeichnung von Anteilsscheinen voraus. Deren Höhe kann stark variieren. Einige Genossenschaften führen Wartelisten. Diese beiden Aspekte können für gewisse Personen Eintrittshürden für den Zugang zu einer Genossenschaftswohnung darstellen. Aufgrund der Lex Koller gelten zudem für Personen mit Nationalität ausserhalb des EU/EFTA-Raums gegenwärtig Einschränkungen zum Erwerb von genossenschaftlichen Anteilscheinen. Es gibt auf nationaler Ebene Bestrebungen, diese Beschränkungen für Wohnbaugenossenschaften abzuschaffen.⁶⁵

⁶⁴ Hochschule Luzern - Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

⁶⁵ sotomo, Gemeinnütziges Wohnen im Fokus, Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, 2017.

5.5 Wohnfläche

In der Stadt Luzern weisen 75 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen eine Fläche von 50 bis 99 m² auf. Wohnungen mit über 150 m² hingegen gibt es kaum. Im Vergleich dazu weisen mehr als 20 Prozent der Stockwerkeigentumswohnungen über 150 m² auf. Beim Wohnflächenverbrauch pro Kopf liegt der Durchschnitt in gemeinnützigen Wohnungen folglich mit 38 m² deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 45 m² (Stand 2015). Die höhere Flächeneffizienz zeigt sich auch bei

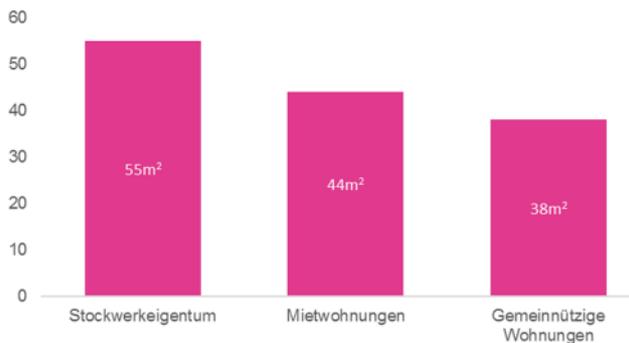


Abb. 41: Wohnflächenverbrauch nach Eigentumsform, Stadt Luzern 2015

den neu erstellten gemeinnützigen Wohnungen aus den Baujahren 2006 bis 2015, wo der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach wie vor bei 38 m² liegt. Dies hängt mitunter damit zusammen, dass der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen mit 40 Prozent doppelt so hoch ist wie bei Mietwohnungen.⁶⁶ Viele Genossenschaften arbeiten zudem mit Belegungsvorschriften.

6 Zielgruppenspezifische Wohnangebote

Für bestimmte Personengruppen ist es schwierig, eine adäquate Wohnung zu finden, insbesondere bei einer angespannten Wohnmarktlage. Schwierige Ausgangslagen können etwa aufgrund einer schlechten physischen oder psychischen Verfassung, einer Suchterkrankung, des Alters, der familiären Situation, eines Migrationshintergrundes, einer kriminellen Vergangenheit oder eingeschränkter finanzieller Mittel entstehen. Statistisch gesehen gilt: Je tiefer dabei das Einkommen, desto grösser ist der prozentuale Anteil der Wohnkosten an den Gesamtausgaben.⁶⁷ Dieser Umstand kann dazu führen, dass benachteiligte Haushalte und Personen in Wohnungen leben, die nicht ihren Bedürfnissen entsprechen oder dass die finanziellen Mittel an anderen Orten fehlen. Eine angemessene Wohnraumversorgung trägt auch zu einer Verbesserung des psychischen und physischen Wohlbefindens bei. Ausserdem können dadurch Folgekosten wie etwa im Bereich der Sozialhilfe vermieden werden.

6.1 Benachteiligte und einkommensschwache Haushalte

Die Wohnkosten machen generell den höchsten Anteil der gebundenen Ausgaben der Haushalte aus. Im Kanton Luzern werden durchschnittlich 15,1 Prozent des Bruttoeinkommens der Haushalte für das Wohnen aufgewendet (2012–2014).⁶⁸ Der schweizweite Durchschnitt liegt bei 14,9 Prozent

⁶⁶ Hochschule Luzern – Wirtschaft, Wohn-Kalkulator, 2017.

⁶⁷ BFS, MONET Wohnkosten, Stand Januar 2019.

⁶⁸ LUSTAT, Wohnkostenanteil, Stand Januar 2019.

(2012–2014). Den höchsten Wohnkostenanteil weisen die einkommensschwächsten Haushalte mit 31 Prozent auf. Die Entwicklung seit 1998 zeigt auf, dass die Belastung durch die Wohnkosten für diese vulnerable Gruppe stetig steigt.

Eine 2019 veröffentlichte Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zeigt den Zusammenhang zwischen Einkommens- und sogenannter «Energiearmut» auf. Energiearmut entsteht, wenn ein hoher Anteil des Haushaltseinkommens für den Bezug von Energie (Wärme, Warmwasser und Licht) aufgewendet werden muss, um eine angemessene Wohnqualität zu erreichen. Für die Begleichung der Miet- und Energiekosten müssen die betroffenen Haushalte Einsparungen in ihrem Grundbedarf vornehmen (Essen, Kleider oder im Bereich der Freizeit und Mobilität) und/oder selektive Heiz- und Beleuchtungspraxen ausüben. Personen mit tiefem Einkommen wohnen häufig zwar in günstigen, jedoch unsanierten und schlecht isolierten Liegenschaften. Im Rahmen von neuen Energiestrategien profitieren vor allem Hauseigentümerinnen und -eigentümer gegenwärtig von verschiedenen Fördermitteln, während die Mieterschaft nach einer Sanierung oft mit erhöhten Mietzinskosten rechnen muss. Obschon es dadurch Einsparungen beim Energieverbrauch gibt, führt es häufig dazu, dass einkommensschwache Haushalte sich eine neue Wohnung suchen müssen. Allgemein sind vulnerable Gruppen besonders häufig von baulichen Massnahmen, Wohnungswechseln, ungenügenden Infrastrukturen, nicht beeinflussbaren Energiekosten und deren finanziellen Folgen betroffen.⁶⁹

Das Wohnen kann damit sehr schnell zu einer Armutsfalle werden. Haushalte mit tiefem Einkommen sind deshalb auf ein gewisses Angebot an preisgünstigem Wohnraum angewiesen. Neben dem Erhalt und der Förderung von erschwinglichem Wohnraum sind auch präventive Angebote wie Wohnhilfe oder Übergangslösungen für Notsituationen zentral. In der Stadt Luzern existieren verschiedene Beratungs- und Wohnangebote für einkommensschwache oder benachteiligte Personen, die von unterschiedlichen Akteuren zur Verfügung gestellt werden:

- Die Sozialen Dienste der Stadt Luzern bieten für Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler, die aufgrund ihrer momentanen Lebenslage Unterstützung benötigen, **Wohnbegleitungen** an. Ziel ist, eine stabile Wohn- und Lebenssituation für die Betroffenen zu schaffen, bei der sie wirtschaftlich als auch persönlich selbstständig sind.
- Auf Basis von Freiwilligenarbeit bieten die Sozialen Dienste ein **Wohncoaching** an. Dabei werden Personen in schwierigen Wohnungssituationen, das heisst bei drohendem Wohnungsverlust oder einer erschwerten Wohnungssuche, begleitet und unterstützt (Hilfe bei Bewerbungen, Wohnungsbesichtigungen, Organisation des Umzugs usw.).
- Die Stadt Luzern unterhält vier eigene **Notwohnungen**.
- Die im Jahre 1984 von der Stadt zusammen mit sieben sozialen Baugenossenschaften und der Luzerner Kantonalbank gegründete **Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum** (GSW) stellt für Gruppen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt und Menschen mit tiefem Einkommen günstigen Wohnraum zur Verfügung. Die GSW arbeitet eng mit den Sozialen Diensten zusammen. Seit ihrer Gründung wurde die Stiftung durch die Stadt mit

⁶⁹ BWO, Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen: eine qualitative Analyse, 2019

verschiedenen Darlehen und Beiträgen unterstützt. Mit der Kenntnisnahme des B+A 12/2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» hat der Grosse Stadtrat zugestimmt, die GSW als Partnerin zu stärken und die Partnerschaft auszuweiten. Die GSW verwaltete per Ende 2018 insgesamt 361 Wohnungen.⁷⁰

- Der Verein **Jobdach** stellt für Menschen in Notlagen verschiedene Wohnangebote zur Verfügung. Für Menschen in akuten Krisensituationen betreibt er eine Notschlafstelle mit 15 Betten für Frauen und Männer. Weiter bietet er ein niederschwelliges und längerfristiges Wohnangebot mit 16 Einzelzimmern für obdachlose Personen an. Das Wohnangebot ist auch für Menschen ausgelegt, die aufgrund ihrer Lebensumstände sozial schlecht integriert oder gesundheitlich gefährdet sind. Mithilfe eines umfassenden Betreuungssystems und eines Wohnbegleitungsangebotes werden die Wohnkompetenzen und die Eigenverantwortung der Betroffenen gefördert.⁷¹ Der Verein Jobdach wird über den Zweckverband für institutionelle Sozialhilfe und Gesundheitsförderung (ZiSG) finanziert (d. h. je Hälfte der Kosten Kanton und Gemeinde).
- Zusätzlich existieren weitere **private Institutionen**, wie die Pension Zihlmatt, die Pension Volta, traversa oder Pro Infirmis, welche für verschiedene Zielgruppen Wohnangebote im stationären Bereich sowie wohnspezifische Beratungsangebote im ambulanten Bereich zur Verfügung stellen.

6.2 Familien

Die Stadt Luzern gehört zu den Schweizer Städten mit dem tiefsten Anteil an Kindern und Jugendlichen und dem grössten Anteil an älteren Menschen (vgl. Kap. 2.3). Auf Quartierebene variiert der Anteil an Familienhaushalten stark. Die meisten Haushalte mit Kindern leben in den Quartieren des Linken Reussufers und in Littau, hingegen machen Haushalte mit Kindern in der Innenstadt teilweise weniger als 10 Prozent aus. Dies obwohl der Wohnungsmix aufzeigt, dass 40 Prozent der Wohnungen in der Stadt Luzern vier oder mehr Zimmer aufweisen. Vor allem am rechten Seeufer sind grössere Wohnungen vorzufinden. Jedoch weisen gerade Vierzimmerwohnungen die tiefste Leerstandsquote (0,91 Prozent) auf, was auf eine mangelnde Verfügbarkeit von geeigneten Familienwohnungen hindeutet. Zudem sind in der Stadt Luzern die durchschnittlichen Mieten höher als im Agglomerationskern.⁷² Zu den Anbietern preisgünstiger Familienwohnungen gehören insbesondere die Wohnbaugenossenschaften. Der Anteil Familienhaushalte mit Kindern in Genossenschaftswohnungen variiert je nach Genossenschaft zwischen 19 und 40 Prozent (vgl. Kap. 5.1).

Für Familien ist bei der Wohnungswahl einerseits die Wohnungsgrösse sowie die Mietkostenhöhe wichtig, andererseits ist das Wohnumfeld ein ausschlaggebender Faktor. Kindergerechte Aussen- und Freiräume zeichnen sich durch vier Merkmale aus: Sie sind (relativ) gefahrlos, zugänglich, gestaltbar und bieten Interaktionschancen mit anderen Kindern.⁷³ Ein kindergerecht gestaltetes

⁷⁰ GSW, Homepage, Stand Januar 2019.

⁷¹ Verein Jobdach, Obdach Betreutes Wohnen, Stand Januar 2019.

⁷² LUSTAT, Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl 2016, Stand Januar 2019.

⁷³ Pro Juventute, Freiraum für Kinder in der Schweiz, 2016.

Wohnumfeld begünstigt die gesunde Entwicklung des Kindes und bedeutet auch ein Mehr an Lebensqualität für andere Altersgruppen. Konkret geht es dabei um ausreichend zugängliche Aussen- und Freiräume sowie um sichere Fuss- und Velowege zwischen Wohnort, Schule und Freizeitangeboten. Die Stadt Luzern strebt die Unicef-Zertifizierung «Kinderfreundliche Gemeinde» an. Das Thema Wohnumfeld spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde liegen dabei unter anderem in den Anforderungen zur Aussenraumgestaltung im Rahmen von Sondernutzungsplänen oder bei der Abgabe städtischer Grundstücke, in der Gestaltung öffentlicher Stadträume oder bei Umsetzung von Tempo-30- und Begegnungszonen.

6.3 Studierende

Luzern hat sich im vergangenen Jahrzehnt immer mehr zu einer Studentenstadt entwickelt und weist im schweizweiten Vergleich eine überdurchschnittlich hohe Studierendendichte auf. Die wichtigsten Hochschulen sind die Universität Luzern, die Hochschule Luzern sowie die Pädagogische Hochschule. Im Studienjahr 2016/2017 studierten insgesamt 11'420 Personen im Kanton Luzern, die Mehrheit davon in einer Institution in der Stadt Luzern.⁷⁴ Eine höhere Anzahl Studierende steigert grundsätzlich die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum an zentraler Lage. Ein Grossteil der in der Stadt Luzern wohnhaften Studierenden gelangt über den regulären Wohnungsmarkt zu Wohnraum. Zahlreiche Private bieten zudem Zimmer für Studierende. Die grössten Anbieter von Studentenwohnungen sind:

- Student Mentor Foundation Lucerne: Die Stiftung wurde 2005 gegründet und hat den Zweck, preisgünstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen. Bis 2013 hat sie im Gebiet Eichhof ein Studentenwohnheim mit 86 Wohnungen für 280 Studierende erstellt. Die Stadt hat der Stiftung das Bauland im Baurecht überlassen. Momentan plant die Stiftung im neuen Quartier Schweighof in Luzern Süd Wohnraum für 138 Studierende. Die Gebäude sollen 2021 bezugsbereit sein.
- Verein Studentisches Wohnen (StuWo): Seit 2005 setzt sich der Verein für preisgünstigen Wohnraum für Studierende der drei Hochschulen ein. Der Verein verfügt momentan über 50 Zimmer an der Gerliswilstrasse, 21 Zimmer an der Seeburgstrasse und bewirbt Zimmer auf dem Campus Zug-Rotkreuz und dem Campus Hergiswil. Über den Webauftritt des Vereins können Private ihre Angebote kostenlos ausschreiben.⁷⁵

6.4 Personen ab 65

Mit 29,9 Prozent weist die Stadt Luzern einen relativ hohen Altersquotienten auf. Die demografische Zusammensetzung der einzelnen Quartiere der Stadt Luzern variiert allerdings relativ stark (vgl. Kap. 2.3).

⁷⁴ LUSTAT, Jahrbuch Bildung, 2018.

⁷⁵ StuWo Luzern, Unsere Angebote, Stand Januar 2019.

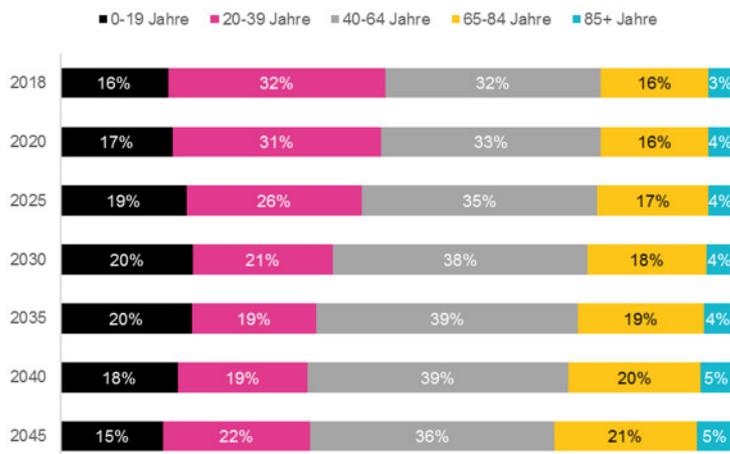


Abb. 42: Bevölkerungsszenario zur ständigen Wohnbevölkerung nach Nationalität und Altersgruppen 2018 bis 2045 in der Stadt Luzern

Die Anzahl älterer, nicht mehr erwerbstätiger Personen wird infolge des demografischen Wandels und der Alterung der Babyboomer-Generation in den kommenden Jahrzehnten weiter ansteigen.⁷⁶ Gleichzeitig bleiben ältere Personen immer länger gesund und werden erst im hohen Alter pflegebedürftig. Während der Anteil an 65 bis 74-jährigen Luzernerinnen und Luzernern in Alters- und Pflegeheimen bei unter 2 Prozent liegt, steigt dieser Wert bei Personen ab 85 stark an.⁷⁷ Die meisten Men-

schen möchten auch im fortgeschrittenen Alter so lange wie möglich in ihrem angestammten Wohnumfeld selbstständig wohnen bleiben. Dieser verstärkte Wunsch nach Autonomie und Selbstbestimmung sowie die zunehmende kulturelle Vielfalt älterer Menschen bringen veränderte Ansprüche an das Wohnen mit sich.

Es lassen sich drei Hauptkriterien für altersgerechtes Wohnen definieren.⁷⁸ Erstens spielen die Lage und die Erschliessung der Wohnung, die verkehrstechnische Anbindung und die Nahversorgung in Fussdistanz zentrale Rollen. Zweitens ist auch der soziale Aspekt des Wohnumfelds für ältere Menschen von grosser Bedeutung. Neben der Pflege, den sozialen Kontakten und der Vertrautheit der gewohnten Umgebung vereinfacht eine gut funktionierende, niederschwellige Nachbarschaftshilfe das Leben im Alter stark. Drittens ist die Hindernisfreiheit sowohl der eigenen Wohnung als auch des öffentlichen Raums ein wichtiges Kriterium. Die Räume sollten so gestaltet sein, dass sich auch Menschen mit einem Rollator oder im Rollstuhl selbstständig fortbewegen sowie diese uneingeschränkt nutzen können.⁷⁹

Neben betreuten Einrichtungen wie Pflege- und Altersheimen braucht es zunehmend ein breites Angebot an altersgerechten Wohnungen und an Wohnformen. Grundsätzlich können folgende Wohnangebote für ältere Personen unterschieden werden:

Stufe	Charakter / Formen	Anbieter	Beispiele
Altersgerechte Wohnung	Hindernisfrei, kombinierbar mit generationenübergreifendem Wohnen	Private, gemeinnützige Bauträger, Stadt	

Abb. 43: Formen für Wohnen im Alter

⁷⁶ LUSTAT, Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen 2017, Stand Januar 2019.

⁷⁷ LUSTAT, Alters- und Pflegeheime: Bewohner/innen nach Altersgruppen in Prozent der Wohnbevölkerung 2017, Stand Januar 2019.

⁷⁸ BWO, Aging – Raum und Wohnen, 2016.

⁷⁹ BWO, Aging – Raum und Wohnen, 2016.

Wohnen mit Dienstleistungen	Kombinierbar mit generationenübergreifendem Wohnen und Angeboten von unterschiedlichen Organisationen Städtische Alterswohnungen, Wohnungen angegliedert an Pfleg-/Betagtenzentren, Altersresidenzen	Private, gemeinnützige Bauträger Viva Luzern (Wohnen mit Dienstleistungen) Spitex Stadt Luzern (Dienstleistungen) Verein Vicino Luzern (Dienstleistungen)	Neuhushof Apartments im Tertianum Sonnmatt, Heim im Bergli
Pflege-/Betagtenzentren	Zimmer und Apartments in Institutionen mit Pflege-Infrastruktur vor Ort	Viva Luzern, Private	Betagtenzentrum Eichhof

Insgesamt gibt es 14 Alters- und Pflegeheime in der Stadt Luzern. Diese verfügen über 1'333 Plätze bei einer relativ hohen Jahresauslastung von durchschnittlich 95,2 Prozent.⁸⁰ In der ganzen Planungsregion Luzern stehen gemäss Pflegeheimliste insgesamt 2'984 Plätze zur Verfügung.⁸¹ Hinzu kommen 691 betreute Wohnungen für 867 Personen. 230 dieser Wohnungen gehören der Stadt Luzern und werden von der Viva Luzern AG betreut.⁸² Die Stadt Luzern unterhält seit 2018 mit der «Anlaufstelle Alter» eine kostenlose Beratungsstelle zu verschiedenen altersspezifischen Themen, unter anderem auch zum Thema Wohnen. Im Jahr 2018 wurde zudem das vierjährige Pilotprojekt «Gutscheine für selbstbestimmtes Wohnen» lanciert.⁸³

6.5 Geflüchtete und Asylsuchende

Im Jahr 2015 war infolge zahlreicher Krisen- und Konfliktherde im Nahen Osten und auf dem afrikanischen Kontinent europaweit wie auch in der Schweiz ein starker Anstieg der Asylgesuche zu verzeichnen. Seither sind die Gesuche deutlich zurückgegangen: Wurden 2015 knapp 40'000 Asylanträge in der Schweiz gestellt, waren es 2017 nur noch rund 18'000.⁸⁴ Ende 2017 befanden sich noch 65'775 Personen im Asylprozess.⁸⁵ Sie werden mittels eines Verteilschlüssels gemäss Asylverordnung auf die Kantone verteilt (Kanton Luzern: 4,9 Prozent). Der Kanton Luzern setzt auf eine mehrstufige Unterbringung, bestehend aus Durchgangszentren (DGZ), Aufenthaltszentren (AZ) und Minimalzentren (MZ). Nach dem Aufenthalt in den Zentren wird der Umzug in eine vom Kanton angemietete Wohnung geplant und umgesetzt. Steht nicht genügend Wohnraum zur Verfügung oder herrscht Platzmangel in den Asylzentren, können temporäre Notunterkünfte (TUK)⁸⁶ eingerichtet werden. Das Durchgangszentrum Hirschpark mit zirka 100 Plätzen wurde Ende 2018 aufgrund von Überkapazitäten im Kanton Luzern geschlossen. Die temporäre Unterkunft (TUK) Utenberg wurde bereits 2017 eingestellt.

⁸⁰ LUSTAT, Alters- und Pflegeheime: Kennzahlen seit 2006, Stand Januar 2019.

⁸¹ Gesundheits- und Sozialdepartement Kanton Luzern, Pflegeheimliste für den Kanton Luzern, Stand Oktober 2018.

⁸² Gesundheits- und Sozialdepartement Kanton Luzern, Bericht Versorgungsplanung Langzeitpflege Kanton Luzern 2018–2025, 2017.

⁸³ B+A 11/2017: «Selbstbestimmtes Wohnen im Alter II».

⁸⁴ SEM Asylstatistik 2015.

⁸⁵ SEM Asylstatistik 2017.

⁸⁶ Bspw. in Zivilschutzanlagen.

Gemäss einer Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) verfügen Personen mit Asylhintergrund im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung nur über halb so viele Zimmer pro Person und beanspruchen nur halb so viel Wohnfläche.⁸⁷ Es ist zudem eine spezifische Benachteiligung von vorläufig aufgenommenen Personen mit einem F-Ausweis festzustellen, deren Wohnverhältnisse aufgrund ihres provisorischen Status zumeist besonders prekär sind.

Damit sind Geflüchtete und Asylsuchende genau wie andere benachteiligte Gruppen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Erschwerend kommt hinzu, dass diese Personengruppen immer wieder mit spezifischen Vorbehalten konfrontiert werden. Ihre langfristige Integration in den Wohnungsmarkt stellt eine grosse Herausforderung dar.⁸⁸ Die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen des Kantons Luzern bietet Wohnbegleitung für Asylsuchende, vorläufig Aufgenommene und anerkannte Flüchtlinge in der Nachzentrumsphase an. Sie unterstützt diese Personen darin, so schnell wie möglich die täglichen Grundanforderungen im Bereich des Wohnens selbstständig bewältigen zu können, und fördert ihre Wohnkompetenz.

⁸⁷ BWO, Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund, 2017.

⁸⁸ BWO, Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund, 2017.

7 Glossar

2000-Watt-Gesellschaft

Es handelt sich um ein an der ETH Zürich entwickeltes energiepolitisches Modell mit dem Ziel, den Primärenergieverbrauch pro Person auf 2000 Watt zu reduzieren und maximal eine Tonne CO₂-Emission pro Person und Jahr zu beschränken. 2011 hat die Stadtluzerner Stimmbevölkerung das Reglement für eine nachhaltige städtische Energie-, Luftreinhalte- und Klimapolitik (Energieglement) (B+A 7/2011) mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 68 Prozent angenommen. Das Reglement enthält das Ziel, den Primärenergieverbrauch auf 2000 Watt und die primärenergiebedingten Treibhausgasemissionen auf 1 Tonne CO₂-Äquivalent pro Kopf und Jahr zu reduzieren. Die Ziele sollen zwischen 2050 und 2080 erreicht werden. Die Energie- und Klimastrategie zeigt auf, wie die Stadt Luzern dieses Ziel erreichen will. EnergieSchweiz hat Labels dazu entwickelt: für 2000-Watt-Areale in Entwicklung, Betrieb und neu auch für 2000-Watt-Areale in Transformation.

Abgabe von Bauland im Baurecht

Die Abgabe von Bauland im Baurecht ist eine Alternative zur endgültigen Veräusserung. Das jeweilige Bauland bleibt im Besitz der Eigentümerschaft, jedoch wird das Recht zum Bauen einem Baurechtsnehmer übertragen. Dieser bezahlt dafür einen vereinbarten jährlichen oder einmaligen Baurechtszins an die Eigentümerschaft. Der Vertrag ist üblicherweise zeitlich begrenzt.

Bezahlbarer Wohnraum

Es gibt keine allgemeingültige Definition des Begriffs. Grundsätzlich umfasst «bezahlbarer Wohnraum» Wohneinheiten, die auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen in einem spezifischen Gebiet angemessen und finanziell tragbar sind. Unter welchen Bedingungen Wohnraum als bezahlbar gilt, ist demnach abhängig von der jeweiligen individuellen finanziellen Situation (Einkommen), dem Wohnort (Stadt, Quartier) und der Haushaltsgrösse.

Benachteiligte Gruppen

Unter Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt fallen insbesondere Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Menschen mit unsicherem Aufenthaltsstatus, mit Suchterkrankungen sowie mit einer physischen oder psychischen Behinderung. Die Massnahmen, um den Zugang für benachteiligte Personen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, werden grundsätzlich in Objekt- und Subjekthilfe unterschieden.

Bodenverbrauch

Der Bodenverbrauch ist die Summe aller genutzten Flächen für Bauten und Anlagen in m² pro Kopf (mittlere Wohnbevölkerung) abzüglich Erholungs- und Grünanlagen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zum Schutz der noch bestehenden naturnahen und ökologisch wertvollen Flächen wird im Raumentwicklungskonzept 2018 für das Jahr 2035 ein durchschnittlicher Bodenverbrauch pro Kopf von 130 m² angestrebt.

Clusterwohnungen

Eine Clusterwohnung ist eine Mischung zwischen Kleinwohnungen und einer Gross-Wohngemeinschaft. Mehrere privat genutzte Bereiche gruppieren sich um gemeinschaftlich genutzte Räume, die zusammen eine bauliche Einheit mit eigenem Zugang bilden. In den privat genutzten Bereichen gibt es minimale Sanitäranlagen wie eine Teeküche und ein Badezimmer. Ess- und Wohnraum sowie allenfalls eine Garderobe, ein Büro oder ein Gästezimmer gehören zum gemeinschaftlich genutzten Bereich. Clusterwohnungen eignen sich als Wohnform für Menschen, die zwar zusammenleben möchten, sich aber auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten wünschen. Trotz teilweise grosszügigen Gemeinschaftsflächen ist der Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Clusterwohnungen aufgrund der Anzahl Bewohnenden («Gross-WGs») meistens verhältnismässig tief.

Dichte (bauliche/soziale)

Die städtebauliche Dichte bezeichnet das Verhältnis von Geschossfläche oder Bauvolumen zur Grundfläche. Sie wird durch bauliche Massnahmen erhöht. Die soziale Dichte beschreibt die Intensität der Beziehungen

und Wechselwirkungen der Nutzerinnen und Nutzer eines Raums. Sie steigt, wenn mehr Menschen auf gleichem Raum leben, sich aufhalten oder arbeiten und führt zu einer höheren potentiellen Interaktionsdichte. Die räumlichen Gegebenheiten im öffentlichen Raum von Gestaltung, Nutzungen bis zu funktionaler Dichte haben einen grossen Einfluss auf die Art der darin stattfindenden sozialen Interaktionen.

Ersatzneubau

Im Gegensatz zu einem klassischen Neubau, wird bei einem Ersatzneubau das bestehende Gebäude oder der Gebäudekomplex abgerissen und ein vergleichbares Gebäude, in der Regel mit identischer Funktion, an gleicher Stelle realisiert. Ein sinnvoller Neubau ermöglicht, die Energieeffizienz, die Anzahl Wohnungen, den Wohnflächenverbrauch, die Wohnraumaufteilung sowie die Aussenraumgestaltung zu verbessern. Im Zuge der Innenentwicklung spielen Ersatzneubauten eine wichtige Rolle. Allerdings besteht oft ein Zielkonflikt zwischen Verdichtung und dem Erhalt preisgünstiger Mieten, denn ein Neubau führt in der Regel zu höheren Mietpreisen.

Flexible Wohnformen

Flexible Wohnformen stellen eine Ergänzung zu klassischen Wohnformen dar. Sie sollen individuelle Bedürfnisse abdecken und dem Wandel der Gesellschaft Rechnung tragen, indem sie unterschiedlich nutzbar sind und/oder sich einfach an unterschiedliche Lebensphasen (baulich) anpassen lassen. Oft haben sie experimentellen Charakter und versuchen, im Hinblick auf veränderte Wohnbedürfnisse neue Arten des Wohnens auszuprobieren. Zu den flexiblen Wohnformen können Cluster- und Satellitenwohnungen, Einraumwohnungen wie Studios, Lofts oder Wohnateliers, Wohnungen für Grosshaushalte gezählt werden sowie sogenannte Jo-kerzimmer, die eine Grundausstattung aufweisen und je nach Haushaltsgrösse und Lebensabschnitt zusätzlich zur Wohnung zugemietet werden können.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Wohn- und Baugenossenschaften, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen und Gemeinden, die nicht gewinnstrebig sind, deren Statuten den Kriterien der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) des Bundes entsprechen und deren Ziel die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum ist. Bei der Kalkulation der Mietzinsen wird das Kostenmietprinzip angewendet.⁸⁹

Generationenübergreifendes Wohnen

Unter dem Schlagwort «generationenübergreifendes Wohnen» wird das gemeinsame Wohnen unterschiedlicher Generationen im selben Haushalt, selben Haus oder innerhalb einer Siedlung verstanden, ohne dass ein verwandtschaftliches Verhältnis vorliegen muss. Der demografische Wandel und die Pluralisierung der Lebensstile führen zu veränderten Wohnbedürfnissen. Infolgedessen ist ein Trend hin zu neuen Wohnformen zu beobachten, welche einen Austausch und die Gemeinschaft über mehrere Generationen hinweg fördern. In generationenübergreifenden Wohnprojekten wird Wert auf gemeinschaftliches Zusammenleben und Berücksichtigung verschiedener Bedürfnisse gelegt, von Altersgerechtigkeit bis zu Familienfreundlichkeit. Sie fördern damit auch die sozialräumliche Durchmischung.

Gentrifizierung

Gentrifizierung ist ein Prozess, bei dem es durch die Investition von Kapital zu einer Aufwertung eines Gebiets kommt. Wenn die Aufwertung mit einer Verdrängung von Personen, insbesondere solchen mit niedrigem Einkommen einhergeht, wird dies als Gentrifizierung bezeichnet.

Jokerraum

Ein Jokerraum ist ein Zimmer oder eine Kleinwohnung in einem Mehrfamilienhaus, welcher bei Bedarf von Bewohnenden dazugemietet werden kann, wenn vorübergehend weiterer Platz benötigt wird. Dies ermöglicht es Haushalten, flexibel auf veränderte Raumbedürfnisse einzugehen, ohne dass dafür die Wohnung gewechselt werden muss.

⁸⁹ Vgl. Stadtentwicklung Stadt Luzern, Definition «Gemeinnütziger Wohnungsbau» (19. April 2017).

Kostenmiete

Der Begriff der Kostenmiete bezeichnet den Mietzins einer Wohnung, der sich im Gegensatz zur Marktmiete nicht auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die Veränderung der Bodenpreise stützt, sondern auf die effektiven Wohnungskosten (Baurechtszins, Verwaltung und Instandhaltung der Wohnung usw.).

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer zeigt den Prozentanteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand an. Sie ist einer unter mehreren Indikatoren für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Gemeinhin wird bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1 Prozent von Wohnungsnot gesprochen. Eine gesetzlich verankerte Definition von Wohnungsnot oder Wohnungsmangel gibt es jedoch nicht.

Marktmiete

Der Begriff der Marktmiete bezeichnet den Mietzins einer Wohnung, der sich am aktuellen Wohnungsmarkt orientiert. Der Preis ist von Angebot und Nachfrage abhängig. Bodenpreise und die Leerwohnungsziffer sind weitere Faktoren, welche die Marktmiete beeinflussen.

Multilokales Wohnen

Multilokales Wohnen bezeichnet die Organisation des Alltags über mehrere Wohnorte hinweg. Die Nutzung von mehr als einem Wohnsitz oder einer mobilen Behausung (z. B. Wohnwagen) beruht oft darauf, dass verschiedene Lebensbereiche wie etwa Arbeit, Freizeit und soziale Beziehungen an unterschiedliche Orte gebunden sind.

Preisgünstiger Wohnraum

Eine allgemeine Definition für preisgünstigen Wohnraum existiert nicht. Grundsätzlich wird Wohnraum als preisgünstig erachtet, wenn er in Relation zu vergleichbarem Wohnraum des jeweiligen Wohnungsmarkts einen günstigeren (Miet-)Preis aufweist.

Raumentwicklungskonzept 2018

Das Raumentwicklungskonzept (REK) 2018 (B 11/2018) setzt die strategischen Leitplanken für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebietes über einen Planungshorizont von rund 15 Jahren. Im Fokus stehen die Abstimmungen von Siedlung, Freiraum und Mobilität sowie eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die sechs Ziele des REK sind: lebendige Quartiere, vielfältiges Wohnraumangebot, kurze Wege, attraktive Arbeitsplätze, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und vielseitige Freiräume.

Sozialräumliche Durchmischung

Die sozialräumliche Durchmischung ist grundsätzlich abhängig vom Betrachtungsperimeter. Kleinräumige Segregation kann nur sehr schwer verhindert werden und entspricht bis zu einem gewissen Grad einem gesellschaftlichen Bedürfnis. Mit der Durchmischung ethnisch, demografisch und ökonomisch unterschiedlich gestellter Gruppen auf Stadtteil- oder Quartierebene kann aber ein Beitrag zur gesellschaftlichen Solidarität und lebendigen Quartieren geleistet sowie «Ghettoisierung» verhindert werden. Ein vielfältiges Wohnungsangebot in Bezug auf Grösse, Ausstattung, Preise und Eigentumsform ist das wichtigste Instrument zur Sicherung dieser Durchmischung. Darüber hinaus sind eine entsprechende Infrastruktur, Nahversorgung und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Räume von zentraler Bedeutung zur Sicherstellung der sozialräumlichen Durchmischung.

Sozialwohnungen

Als Sozialwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, die speziell für sozial benachteiligte Haushalte vorgesehen sind. Diese können sich direkt im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, von dieser angemietet werden oder von der öffentlichen Hand subventioniert werden, bspw. über einen Fonds oder eine Stiftung. Angemietete oder sich im Eigentum befindliche Sozialwohnungen können eine Form der Objekthilfe seitens der öffentlichen Hand darstellen.

Subjekt- und Objekthilfe

Um den Zugang zu angemessenem Wohnraum für Personen mit tiefem Einkommen, Menschen in Notlagen und sozial benachteiligten Haushalten sicherzustellen, gibt es zwei Arten von finanziellen Unterstützungsleistungen: die Subjekt- und die Objekthilfe. Mit der Objekthilfe unterstützt die öffentliche Hand die Sicherstellung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum durch die Abgabe von Boden im Baurecht, Bürgschaften, Darlehen, Baukosten-, Zins- oder Abschreibungsbeiträge. Beispielsweise unterstützt die Stadt Luzern die GSW durch Darlehen. Mit der Subjekthilfe unterstützt die öffentliche Hand einkommensschwache Haushalte finanziell, z. B. durch Wohnkostenzuschüsse im Rahmen der Sozialhilfe oder IV-/AHV-Rente.⁹⁰

Temporäre Vermietung / Vermietungsplattformen

Eine Vermietungsplattform ermöglicht es Privaten sowie Unternehmen Unterkunftsmöglichkeiten zeitlich beschränkt zur Miete oder kostenlos anbieten zu können. Die grösste digitale Vermietungsplattform in der Schweiz ist Airbnb. Interessierte Nutzerinnen und Nutzer können anhand von Suchfunktionen (Ort, Art der Unterkunft, Ausstattung und Preis) eine Unterkunft suchen und buchen. In der Regel wird von der Vermietungsplattform eine Gebühr für das Zustandekommen einer Buchung erhoben. Unterkünfte, die über Vermietungsplattformen vermietet werden, sind nicht automatisch gleichzusetzen mit Zweit-, Ferien- und Business-Apartments. Im Gegensatz zu Ferien- oder Business-Apartments werden auf Vermietungsplattformen hauptsächlich Privatwohnungen angeboten, die grundsätzlich von den Anbietenden dauerhaft als Hauptwohnsitz genutzt werden.⁹¹

Wohnen im Alter

Darunter werden Wohnangebote für Personen im Rentenalter (60+) verstanden. Für die verschiedenen Wohnformen gibt es keine allgemein gültigen Begriffsdefinitionen, es kann aber zwischen folgenden Stufen von «Wohnen im Alter» unterschieden werden: altersgerechte Wohnung, Wohnen mit Dienstleistungen und Pflege-/Betagtenzentren (vgl. Kap. 6.4).

Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf zeigt die durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche in m² einer Person an. Um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen zu können, strebt die Stadt Luzern gemäss Raumentwicklungskonzept 2018 für das Jahr 2035 einen Wohnflächenkonsum von durchschnittlich 35 m² pro Person an.

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld ist kein klar abgrenzbarer Begriff. Darunter werden aber zumeist alle Freiräume verstanden, die sich ausserhalb der eigenen Wohnung in räumlicher Sichtweite und Fusswegnähe befinden (z. B. Hauseingänge, Vorgärten, Innenhöfe, Wege, Strasse, Plätze, Gemeinschaftsgärten).⁹² Sie können privat oder öffentlich sein. Das Wohnumfeld hat wesentlichen Einfluss auf die generelle Wohn- und Lebensqualität. Besonders wichtig ist das Vorhandensein von genügend öffentlichen Räumen bzw. Frei- und Grünräumen im Wohnumfeld, die als Räume für Begegnung, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität funktionieren.⁹³

Wohnungsnot

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer unter 1 Prozent liegt. Bei einem Wert zwischen 1 und 1,5 Prozent spricht das BWO von Wohnungsmangel, ab einer Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent wird von einem funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen. Es gibt jedoch keine gesetzliche Verankerung des Begriffs.

⁹⁰ Definition Subjekt- und Objekthilfe gemäss «Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte. Bericht der Arbeitsgruppe vom 2. Dezember 2014», Bundesamt für Wohnungswesen, 2014.

⁹¹ INURA Zürich Institut: Unterkunft- Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen und Erfahrungen, 2017.

⁹² HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld: Kriterien und Handlungsansätze für die Planung, 2018.

⁹³ «Mit gutem Wohnumfeld profilieren» In: ImmoBilia 09/2012, S. 31–33.

Zugangsprobleme

Für bestimmte Personengruppen kann der Zugang zum Wohnungsmarkt aufgrund unterschiedlicher persönlicher Ausgangslagen, sei es finanzieller oder sozialer Art, erschwert sein. Betroffen sind vor allem Einkommensschwache, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Personen mit Migrationshintergrund und unsicherem Aufenthaltsstatus, Personen mit einer Suchterkrankung sowie Personen mit physischer oder psychischer Beeinträchtigung. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann den Zugang zu Wohnraum zusätzlich erschweren oder das Mietverhältnis gefährden.

Zweit-, Ferien- und Business-Apartments

In der Stadt Luzern unterscheidet man bislang lediglich zwischen einer «normalen» Wohnung und einer Zweitwohnung. Bei einer Mietdauer bis zu drei Monaten handelt es sich um eine Zweitwohnung. Bei einer Mietdauer über drei Monaten hat sich der Mieter oder die Mieterin bei den Einwohnerdiensten zu melden und die Wohnung zählt als «normale» Wohnung. Bei Zweitwohnungen werden wiederum zwischen touristischen und nichttouristischen unterschieden. Der Zweck der Miete (Urlaubszweck oder beruflicher Zweck) entscheidet, ob es sich um eine touristische oder nicht touristische Zweitwohnung handelt. Unter nichttouristische Zweitwohnungen fallen selbstgenutzte wie auch vermietete Zweitwohnungen im Besitz von Personen oder Firmen mit (Wohn-)Sitz ausserhalb der Stadt Luzern. Die Angaben für nicht touristische Zweitwohnungen können nicht eins zu eins mit Business-Apartments gleichgesetzt werden, da sie einerseits nur diejenigen Wohnungen, welche für eine Dauer von unter drei Monaten genutzt werden, und andererseits nur diejenigen im Besitz von Personen oder Firmen mit (Wohn-)Sitz ausserhalb der Stadt Luzern beinhalten. Zudem kann die Nutzung der einzelnen Wohnungen über das Jahr hinweg zwischen touristischen und nichttouristisch wechseln.

8 Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Statistische Einteilung der Stadt Luzern in 6 Stadtkreise und 26 Quartiere (GIS Stadt Luzern)</i>	4
Abb. 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Stadt Luzern	5
Abb. 3: Ständige Wohnbevölkerung 2017	5
Abb. 4: Anteil der in den letzten zehn Jahren Zugezogenen an der ständigen Wohnbevölkerung 2017	6
Abb. 5: Bevölkerungsdichte in den Luzerner Stadtkreisen 2017	6
<i>Abb. 6: Geburtenüberschuss pro 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner</i>	7
<i>Abb. 7: Veränderung der Altersstruktur der Stadt</i>	7
Abb. 8: Altersstruktur pro Quartier, 2017	8
<i>Abb. 9: Anteil Personen ohne Schweizer Pass 2015</i>	9
Abb. 10: Haushaltsstruktur nach Stadtkreis 2015	9
Abb. 11: Haushaltsstruktur der Stadt Luzern 1970–2017	9
Abb. 12: Median des jährlichen Haushaltseinkommens pro Quartier der Stadt Luzern in CHF, 2015	10
Abb. 13: Anteil der armutsgefährdeten Haushalte pro Quartier, 2015	11
Abb. 14: Anteil der Haushalte mit und ohne Kind in den Stadtteilen Luzerns, 2015	11
Abb. 15: Bevölkerungswachstum und Wohnungsbestand	12
<i>Abb. 16: Potenzial für zusätzliche Wohnungen in der Stadt Luzern und den gemeindeübergreifenden ESP gemäss aktueller BZO und laufenden Planungen</i>	13
<i>Abb. 17: Grössere Arealentwicklungen für Mischnutzung oder Wohnungsbau in Planung oder im Bau in der Stadt Luzern und Umgebung, Stand März 2019 (Vollständigkeit unter Vorbehalt)</i>	13
Abb. 18: Bauperiode der Gebäudesubstanz pro Quartier, Stand 2015	14
Abb. 19: Wohnungsflächen nach in m ² pro Bauperiode 2015	15
Abb. 20: Vergleich des Wohnungsmix in Schweizer Städten, 2017	15
Abb. 21: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in m ² , 2016	16
<i>Abb. 22: Gebäude und Wohnungen nach Energieversorgung für Heizen 2015</i>	16
Abb. 23: Energieverbrauchsarten von Wohnungen unterschiedlicher Bauperioden fürs Heizen, 2015	17
Abb. 24: Areale, auf denen erhöhter Gebäudestandard gefordert wird oder 2000-Watt-Areale umgesetzt wurden, Stand 2019	18
Abb. 25: Leerstandsquote im Städtevergleich, 2018	19
Abb. 26: Leerstandsquote Stadt Luzern 1994–2018	19
Abb. 27: Um-, Zu- und Wegzug Stadt Luzern 2013–2018	20
Abb. 28: Wohneigentumsverhältnisse nach Quartieren, 2015	21
Abb. 29: Durchschnittliche Mietpreise nach Zimmerzahl von Schweizer Städten, 2015–2017 kumuliert	21
Abb. 30: Durchschnittliche monatliche Nettomiete der Wohnungen nach Zimmerzahl pro Stadtkreis, 2012–2016	22
Abb. 31: Entwicklung aktiver Angebote in der Stadt Luzern pro Quartal auf Airbnb und HomeAway	24

Abb. 32: Airbnb und ähnliche Angebote, Totale Wohnungen pro 1000 Wohnungen.	26
Abb. 33: Airbnb und ähnliche Angebote. Ganze Wohnungen für touristische Nutzungen pro 1000 Wohnungen.	27
Abb. 34: Bauperiode nach Eigentumsform, Stand 2015.....	30
Abb. 35: Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbestand 2012–2017.....	30
Abb. 36: <i>Übersicht gemeinnütziger Wohnungsbestand (GIS Stadt Luzern, 2019)</i>	32
Abb. 37: Städtische Grundstücke, die zwischen 2014 und 2019 im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben werden/wurden.....	33
Abb. 38: <i>Geplante gemeinnützige Wohnbauprojekte bis 2023</i>	34
Abb. 39: <i>Prognose Entwicklung Wohnungsbestand bis 2037</i>	35
Abb. 40: Haushaltsstruktur nach Eigentumsform, Stadt Luzern 2015.....	36
Abb. 41: Wohnflächenverbrauch nach Eigentumsform, Stadt Luzern 2015.....	37
Abb. 42: Bevölkerungsszenario zur ständigen Wohnbevölkerung nach Nationalität und Altersgruppen 2018 bis 2045 in der Stadt Luzern.....	41
Abb. 43: Formen für Wohnen im Alter.....	41