

Motion 352

Förderung des Umzugs von Gross- in Kleinwohnungen

Marco Müller namens der G/JG-Fraktion vom 26. Februar 2024

In der Antwort auf die [Interpellation 249 «Massnahmen gegen Wohnraumknappheit»](#) wurden bereits vielseitige Aspekte wie die optimale Wohnungsbelegung, der Wohnungstausch, das Reglement über die Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen sowie der Fokus auf ältere Menschen und Kleinwohnungen thematisiert.

Die Wohnraumknappheit in der Stadt Luzern ist ein grosses Problem. Ältere Paare, deren Kinder ausgezogen sind, würden oft gerne in eine kleinere Wohnung umziehen, ebenso alleinstehende Personen, etwa nach einer Trennung oder einem Todesfall. Dies gestaltet sich aber schwierig, weil kleinere Wohnungen meist teurer sind als die aktuelle Wohnung. Dies wiederum ist vor allem für (junge) Familien schwierig, die so kaum eine grössere, für sie bezahlbare Wohnung finden. Personen, die in einem langjährigen Mietverhältnis sind, harren oft in den bisherigen Wohnungen aus, weil sie von tieferen Bestandesmieten profitieren und im Falle eines Umzugs mit massiv höheren Mieten rechnen müssen.

Die Förderung von freiwilligen Umzügen von Gross- in Kleinwohnungen ist ein komplexes Unterfangen. Es sind verschiedenen Massnahmen bekannt, welche hierzu Anreize schaffen können. Hier einige Beispiele:

Die Stadt Luzern verfügt mit dem [«Reglement über die Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen»](#) und dem [«Reglement über die Zusatzleistungen der Stadt Luzern zur Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenrente»](#) mit den AHIZ für private Haushalte eigentlich über zwei Instrumente mit Finanzbeiträgen, die aktuell jedoch nicht greifen. Der Stadtrat kann hier in Eigenkompetenz die Vollzugsverordnung anpassen, was bisher nicht passiert ist.

Der Wohnungstausch kann mit verschiedenen Instrumenten gefördert werden. Die Stadt Freiburg (D) hat eigens eine Wohnungstauschbörse lanciert.¹ Die Zuger Firma hoyou AG aus Steinhausen ist ein Start-up, welches mit hoyou.ch eine unkomplizierte Plattform bietet, um den Tausch von Wohnungen, egal ob Miete oder Kauf, zu ermöglichen.

Im [Raumentwicklungskonzept 2018](#) hielt der Stadtrat als Planungsgrundsatz fest: «Die Stadt strebt eine Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf an.» Als Richtgrösse für das Jahr 2035 definierte der Stadtrat bei Neubauten einen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 35 m² pro Person. Die angestrebte Senkung des Wohnflächenverbrauchs erachtet der Stadtrat nach wie vor als wichtig. Gemäss Bundesamt für Statistik² betrug 2022 die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner:in im Kanton Luzern 47.2 m², bei den Personen über 65 Jahren betrug sie 71.1 m². Dies zeigt auf, dass ältere

¹ siehe www.wohnungstausch.freiburg.de

² siehe <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.assetdetail.27585308.html>

Menschen viel Platz benötigen. Viele dieser Personen würden gerne in kleinere Wohnungen umziehen, können sich dies jedoch auf Grund ihrer finanziellen Situation nicht leisten.

Hinzu kommt, dass ältere Menschen, die seit Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, keine neue Wohnung mehr suchen mussten, mit den digitalen Immobilienplattformen kaum vertraut sind, auf denen Wohnungen inseriert sind. Bei der Pro Senectute bieten Assistenzpersonen Hilfe bei der Wohnungssuche. Ziel ist es, dass Menschen eine passende, zahlbare Wohnung finden. Die Assistenzpersonen unterstützen die Senior:innen bei der Suche, Besichtigung und Bewerbung für eine passende Wohnung.

Der Kanton Basel-Stadt kennt das Modell «Sicheres Wohnen im Alter». Es wurde ursprünglich als Pilotprojekt lanciert und im Herbst 2020 definitiv in der Immobilienstrategie des Finanzvermögens verankert. Über 65 Jahre alte Mieter:innen in einer Liegenschaft der Stadt Basel (oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt) können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschaftsportfolio umziehen und profitieren vom tiefen Mietzins ihrer alten Wohnung, sofern die neue Wohnung mindestens eine 10 % kleinere Mietfläche gegenüber der bisherigen Wohnung aufweist.³

Auch in der privaten Immobilienwirtschaft gibt es einzelne Initiativen, welche den Umzug von Gross- in Kleinwohnungen fördern. Der Immobilienfonds CS REF Green Property versucht, dieses Dilemma mit einem Pilotprojekt zu lösen. In der 17 Jahre alten Überbauung Accu in Zürich-Oerlikon wird die interne Mobilität der Mieterinnen und Mieter innerhalb der 148 Wohnungen gefördert. Das heisst, dass sie in der Liegenschaft Wohnungen auf Anfrage tauschen können. Der neue Mietzins orientiert sich dabei am Zins, den die Mieterschaft in der bisherigen Wohnung pro Quadratmeter bezahlt hat.⁴

Komplizierter wird es beim Wechsel zwischen verschiedenen Bauträgern. Die Kooperation Industriestrasse, der fünf Genossenschaften (darunter ABL, GWI und Wogeno) angehören, prüft ein spezielles Reglement, das solche Wechsel innerhalb der geplanten Industriestrasse-Überbauung ermöglichen soll. Diese Prüfung ist noch in der Startphase, wie die LZ im Oktober 2023 berichtete.⁵

Vor diesem Hintergrund soll unter der Federführung der Stadt Luzern ein Förderprogramm für den freiwilligen Umzug von Gross- in Kleinwohnungen erarbeitet und in einem Planungsbericht dargelegt werden. Dieses Förderprogramm soll vielseitige Massnahmen beinhalten, die kurz-, mittel- und langfristig umgesetzt werden können.

Neben obigen Ausführungen soll der Planungsbericht folgende Punkte beachten:

- Wie kann der freiwillige Umzug von Gross- in Kleinwohnungen gefördert werden?
- Wie kann ein Umzug von Personen zwischen Wohnungen verschiedener Bauträger gefördert werden?
- Welche Ansätze haben beim Wohnungstausch Potenzial?
- Wie kann die Stadt Personen, die bei der Suche einer neuen, kleineren Wohnung Hilfe benötigen, unterstützen?
- Wie können Synergien in der Immobilienbranche für die Förderung vom Umzug von Gross- in Kleinwohnungen besser genutzt werden?
- Optimierung bisheriger Instrumente der Stadt Luzern und Schaffung neuer Massnahmen.

³ siehe [Microsoft Word - Factsheet Sicheres Wohnen im Alter Juli 2021.docx \(immobilienbs.ch\)](#)

⁴ siehe [Pilotprojekt zur Förderung von internem Wohnungswechsel in Oerlikon | Credit Suisse Asset Management \(credit-suisse.com\)](#)

⁵ [www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/stadt-region-luzern/kooperation-industriestrasse-prueft-ein-spezielles-reglement-das-wohnungswechsel-zwischen-den-versch-genossenschaften-ermoeglichen-soll-um-platz-zu-sparen-ld.2513960](#)

- Miteinbezug von relevanten Organisationen wie G-Net, der Pensionskasse Stadt Luzern (PKSL) sowie grösserer privater Immobilienfirmen, allenfalls auch der Hochschule Luzern und der K5-Gemeinden.