

Luzern, 23. Februar 2023

Statistische Beobachtungen & Analysen

Beilage zum B+A 15/2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV, 2. Controllingbericht»



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Stossrichtungen	4
2.1	Sozialräumliche Durchmischung	4
2.1.1	Demographische Kennzahlen	5
2.1.2	Ethnische Kennzahlen	9
2.1.3	Migration	11
2.1.4	Ökonomische Kennzahlen	13
2.1.5	Fazit	20
2.2	Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf	21
2.2.1	Wohnungsgrössen	21
2.2.2	Wohnflächenverbrauch	23
2.2.3	Fazit	26
2.3	Energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen	27
2.3.1	Gebäudealter	28
2.3.2	Energieeffizienz und Gebäudesanierungen	29
2.3.3	Ersatzneubau und Sanierungen	31
2.3.4	Fazit	34
2.4	Generationenübergreifendes Wohnen	35
2.4.1	Wohnungsmix	35
2.4.2	Haushaltsstruktur	37
2.4.3	Familienhaushalte	38
2.4.4	Fazit	41
2.5	Zugang benachteiligter Gruppen zum Wohnungsmarkt	42
2.5.1	Wohnbautätigkeit und Leerstand	42
2.5.2	Mietzinsentwicklung und Preisgünstigkeit	46
2.5.3	Nachfragesituation und Zugänglichkeit	48
2.5.4	Einkommensschwache Haushalte	49
2.5.5	Studierende	50
2.5.6	Fazit	51
2.6	Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	52
2.6.1	Wohnbautwicklung in der Stadt Luzern	52
2.6.2	Wohnbautwicklung im Kanton und der Region Luzern	53
2.6.3	Gemeinnütziger Wohnungsbau	55
2.6.4	Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	56
2.6.5	Fazit	59
3	Glossar	60
	Impressum	66

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 vom gesamten Wohnungsbestand 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 Bericht und Antrag (B+A) 15/2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV, 2. Controllingbericht» enthält die statistischen Beobachtungen und Analysen zur städtischen Wohnraumpolitik. Die statistische Beilage ist nach den sechs Stossrichtungen des Stadtrates gegliedert, welche seit dem [B+A 21/2019](#) «städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht» das Grundgerüst der städtischen Wohnraumpolitik bilden und im B+A 15/2024 «Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht» leicht ergänzt wurden. Die verschiedenen Kapitel sollen pro Stossrichtung aufzeigen, welche statistischen Beobachtungen hierzu vorwiegend in der aktuellen Berichtsperiode (2019–2024) gemacht wurden. In der separaten Beilage «Wohnen im Alter – Quartieranalyse» wird ein Fokus auf die Wohnsituation Älterer in der Stadt Luzern gelegt. Da es sich um umfassendere statistische Beobachtungen handelt, wurde diese der Übersicht halber nicht in die Stossrichtung 2.4 zum «Generationenübergreifenden Wohnen» integriert. Im Glossar werden die zentralen Begriffe der Wohnraumpolitik definiert und erläutert.

Für die statistische Datenerfassung wird die Stadt Luzern in sechs Stadtkreise bzw. 27 Quartiere unterteilt. 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.

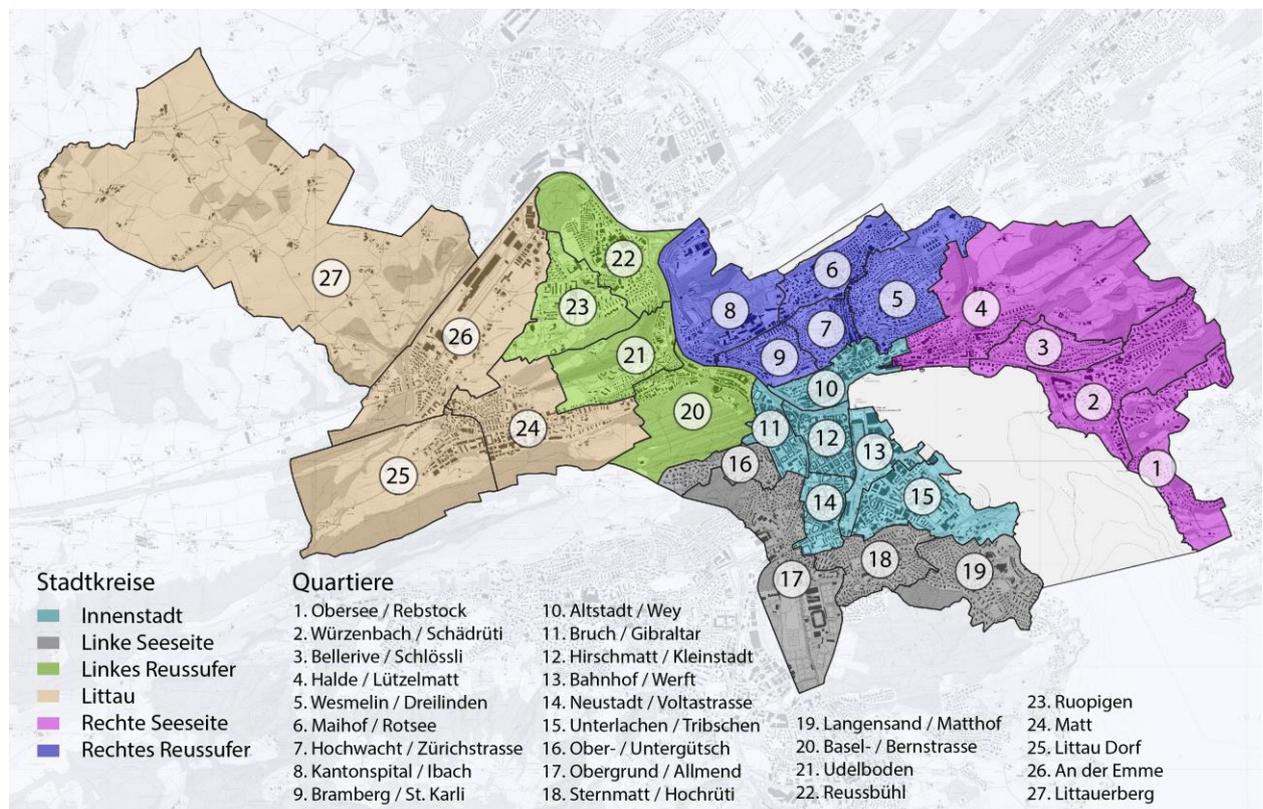


Abbildung 1: Statistische Quartiere und Stadtkreise der Stadt Luzern

waren es 2021 bereits 62,7 Prozent.⁹ Im Kanton Luzern ist die Vermögensungleichheit mit einem Gini-Koeffizient von 0,836 ebenfalls ausgeprägt.¹⁰

Die Wohnkosten machen für viele Haushalte den grössten Kostenanteil des Haushaltsbudgets aus. Gesamtschweizerisch betragen die Wohnkosten im Median rund 17,26 Prozent des Haushaltsbudgets. Im höchsten Einkommensfünftel ist diese Belastung allerdings mit rund 10 Prozent des Bruttohaushaltseinkommens wesentlich geringer, während im tiefsten Fünftel die Wohnkosten rund 34 Prozent ausmachen.¹¹ Ausserdem zeigt sich, dass die Wohnkostenbelastung für das tiefste Einkommensfünftel zwischen 1998 bis 2017 zugenommen (+4 Prozent) hat, während sie für die mittleren Einkommen stagniert sind und bei den höheren Einkommen zwischen 3 bis 4 Prozent abgenommen haben.¹² Eine Studie des Immobilienforschungsunternehmens Wüest Partner aus dem Jahr 2023 geht davon aus, dass die Wohnkostenbelastung des Nettoeinkommens für Mieterinnen und Mieter 2022 rund 28 Prozent betrug und seit 2020 um rund 1,5 Prozent angestiegen ist.¹³

Eine Verbesserung der Infrastruktur, Nahversorgung und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Räume sind von zentraler Bedeutung zur Förderung der Belebung und Zugänglichkeit der Quartiere. Eine Herausforderung besteht allerdings darin, dass Aufwertung von Stadtquartieren mit einer Konzentration sozioökonomisch schlecht gestellter Bevölkerungsgruppen neben einer positiven Veränderung des Wohnumfelds auch zur Folge haben kann, dass sich die Wohnangebote verteuern. Dadurch erweitern sich vor allem für besser gestellten Gruppen die Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt, während benachteiligte Bevölkerungsgruppen an Wahlmöglichkeiten einbüßen.¹⁴ Es ist daher wichtig, dass mit einem vielfältigen Wohnungsangebot in Bezug auf Grösse, Ausstattung, Preise und Eigentumsform die sozialräumliche Durchmischung erhalten werden kann.

Im Folgenden werden statistische Kennzahlen mit Bezug auf demographische, ethnische und ökonomische Merkmale auf Ebene der Stadt Luzern, den Stadtkreisen und Quartieren aufgezeigt, um eine Einschätzung der sozialräumlichen Durchmischung zu tätigen.

2.1.1 Demographische Kennzahlen

Bevölkerungsentwicklung

Die Wohnbevölkerung der Stadt Luzern stieg ab dem 19. Jahrhundert kontinuierlich an und erreichte 1970 einen zwischenzeitlichen Höchststand mit 83'374 Personen. Bis ins Jahr 2000 verzeichnete die Stadt Luzern daraufhin eine rückläufige Bevölkerungszahl, wobei in diesem Zeitraum vor allem die schweizerische Bevölkerung abnahm. Personen mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft nahmen ab 1980 zu. 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 0,45 Prozent pro Jahr verzeichnet. Seit dem starken Wachstum Anfang der 2010er Jahre ist die Wachstumsrate leicht zurückgegangen. Im Jahr 2022 überschritt die Stadt Luzern erstmals den Höchstwert von 1970 und zählt aktuell 83'840¹⁵ Einwohnerinnen und Einwohner.¹⁶ Damit reiht sich Luzern als siebtgrösste Stadt der Schweiz ein.

⁹ World Inequality Database. Top 10% net personal wealth share, Switzerland 1981-2021.

¹⁰ LUSTAT. [Vermögensungleichheit](#) 2010 bis 2020.

¹¹ BfS. Wohnkosten. Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen. 2015 bis 2017.

¹² BfS. Wohnkosten nach Einkommensklassen. 1998 bis 2015/17.

¹³ SRF. Steigende Mietzinsen – so können sich Mieter wehren. 2023.

¹⁴ BWO, Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. 2011.

¹⁵ LUSTAT, Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen 2021.

¹⁶ LUSTAT, Altersstruktur der Wohnbevölkerung seit 1860.

Im schweizerischen Städtevergleich hat die Stadt Luzern in den Jahren 2009 bis 2019 ein mittleres Wachstum der Wohnbevölkerung verzeichnet (+7,2 Prozent). Unter den zehn grössten Schweizer Städten sind Zürich (+14 Prozent), Winterthur (+13,9 Prozent) und Lausanne (+10,7 Prozent) am stärksten gewachsen.¹⁷

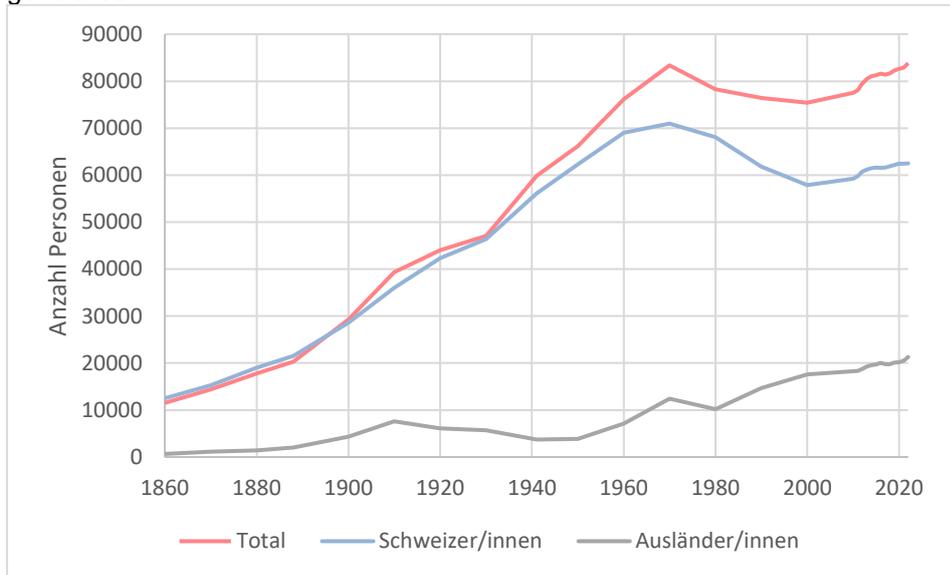


Abbildung 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Stadt Luzern von 1860 bis 2022. Quelle LUSTAT

Geburtenüberschuss

Mit Blick auf den Geburtenüberschuss, welcher die Differenz zwischen lebend Geborenen und verstorbenen Personen abbildet, ist in den letzten zehn Jahren eine starke Veränderung beobachtbar. Zwischen den Jahren 1981 bis 2010 war der Geburtenüberschuss stets negativ, aber seit dem Jahr 2011 ist er fast durchwegs ins Positive gewechselt. Dieser Wechsel kann vor allem auf die erhöhte Anzahl der in der Stadt Luzern geborenen Kinder zurückgeführt werden, während die Anzahl gestorbener Personen seit dem Jahr 2000 relativ stabil blieb.

In anderen Schweizer Städten lässt sich eine ähnliche Entwicklung beobachten. Beispielsweise hatte die Stadt Zürich zwischen 1969 und 2003 ebenfalls einen negativen Geburtenüberschuss¹⁸. In der Stadt Bern war der Geburtenüberschuss von 1974 bis 2007 negativ und ist seither positiv¹⁹. Diese Entwicklung deutet daraufhin, dass Städte insbesondere für junge Familien heute attraktiver sind als am Anfang des Jahrtausends.

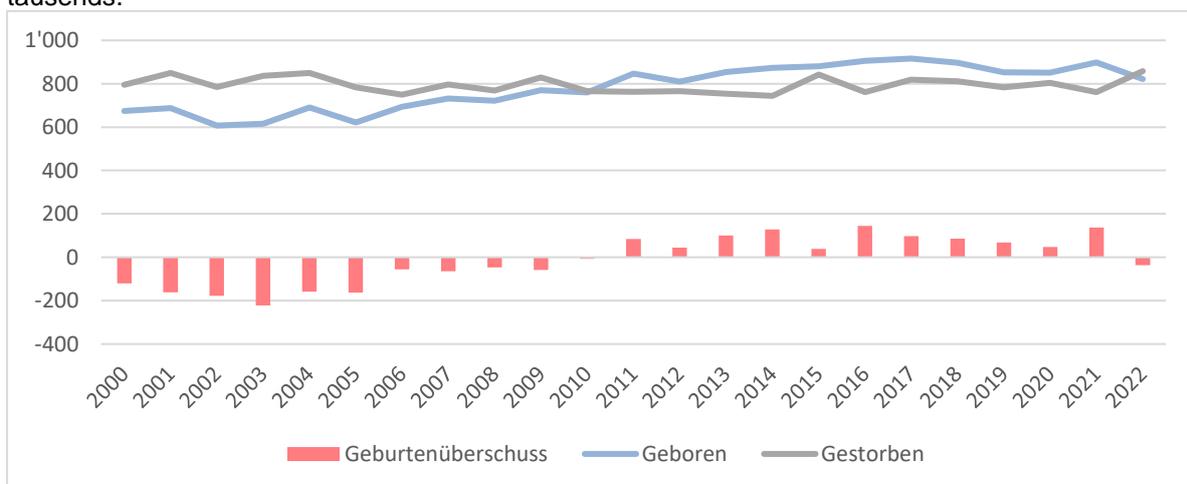


Abbildung 3: Natürliches Saldo der Stadt Luzern vom Jahr 2000 bis 2022. Quelle: LUSTAT

¹⁷ Schweizerischer Städteverband SSV und Bundesamt für Statistik, Statistik der Schweizer Städte 2021, Wohnbevölkerung 1930–2019, 2021.

¹⁸ Stadt Zürich. [Zusammensetzung Natürlicher Saldo](#). Zugriff im Juni 2023

¹⁹ Stadt Bern. [Entwicklung der Wohnbevölkerung](#) seit 1941.

Altersstruktur

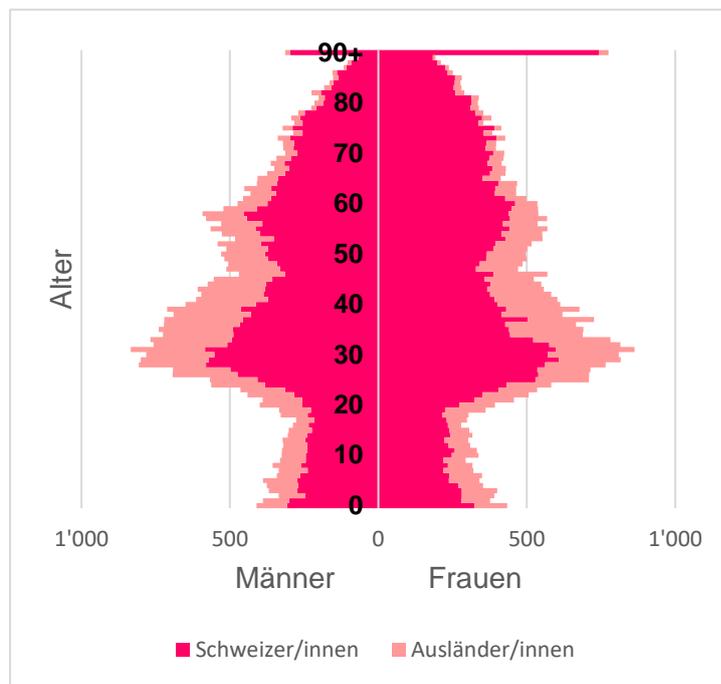


Abbildung 4: Bevölkerungspyramide der Stadt Luzern im Jahr 2021. Quelle: LUSTAT

Die bevölkerungsstärkste Altersgruppe in der Stadt Luzern stellen mit knapp 32 Prozent (2021) 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 26 Prozent der Bevölkerung ausmachen, sind es in den Schweizer Grossstädten 33 Prozent.²⁰

Während Männer und Frauen bis zum 59. Lebensjahr ungefähr gleich stark in der Stadt Luzern vertreten sind, nimmt der Anteil der Männer ab dem 60. Lebensjahr ab. Insbesondere mit zunehmendem Alter nimmt diese Differenz zu und führt dazu, dass mehr als doppelt so viele 90+ Jährige Frauen in der Stadt Luzern wohnen als Männer.

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 2021 bereits bei 82 Jahren (Männer) bzw. 86 Jahren (Frauen).²¹

In der Stadt Luzern ist rund jede fünfte Person im Rentenalter. Im Vergleich mit den neun grössten Schweizer Kernstädten hat Luzern mit 30,4 Prozent nach Lugano den zweithöchsten Altersquotienten (Verhältnis zwischen der potenziellen Erwerbsbevölkerung (20 bis 64 Jahre) zu Allgemein nicht mehr wirtschaftlich aktiven (65+ Jahre) Bevölkerung).²² Seit dem Jahr 2000 ist der Anteil der Personen im Rentenalter in der Stadt Luzern jedoch relativ konstant geblieben und hat sogar leicht abgenommen. Während der Anteil an Jugendlichen und Kindern bis ins Jahr 2012 auf einen Tiefstand von 15,6 Prozent gesunken war, konnte seither eine leichte und kontinuierliche Steigerung auf 16,3 Prozent beobachtet werden.²³

Der Jugendquotient, welcher das Verhältnis zwischen jungen Personen (0 bis 19 Jahren) und der potenziellen Erwerbsbevölkerung (20 bis 64 Jahren) angibt, beträgt in der Stadt Luzern 25,3 Prozent, was deutlich unter dem schweizerischen Städtedurchschnitt von 30,5 Prozent liegt. Seit 2011 verzeichnet die Stadt Luzern allerdings wieder einen jährlichen Geburtenüberschuss und der Anteil an unter 20-Jährigen nimmt wieder zu.

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 mittleren Bevölkerungsszenario um etwa 50 Prozent (von knapp 16'000 im Jahr 2020 auf zirka 24'000 im Jahr 2050) und die Bevölkerungsgruppe der über 85-Jährigen

²⁰ BFS, City Statistics: Altersstruktur, Kernstädte. 2021.

²¹ BFS, Lebenserwartung. Stand September 2023.

²² BFS, City Statistics: Altersstruktur, Kernstädte. 2021.

²³ LUSTAT. Altersstruktur der Wohnbevölkerung seit 1860 Gemeinde Luzern.

um fast 100 Prozent (von knapp 2'815 im Jahr 2020 auf 5'579 Personen im Jahr 2045) zunehmen. Bevölkerungsvorhersagen sind allerdings mit vielen Unsicherheiten verbunden und entgegen vergangenen Prognosen hat die ältere Bevölkerung in der Stadt Luzern anteilmässig weniger stark zugenommen als prognostiziert.²⁴

Innerhalb der Stadtgrenzen bestehen grosse Unterschiede in Bezug auf die Altersstruktur. Insbesondere die Quartiere auf dem ehemaligen Gemeindegebiet Littau weisen einen hohen Anteil an 0 bis 19-Jährigen auf. Im Quartier An der Emme sind fast ein Viertel der Bevölkerung unter 20 Jahren alt. Währenddessen ist der Anteil an unter 19-Jährigen in der Innenstadt vergleichsweise gering. Hier wohnen vor allem 20 bis 39-Jährige. Der Anteil der 20 bis 39-Jährigen ist mit über 54 Prozent im Hirschmatt / Kleinstadt Quartier am höchsten. Ein erhöhter Anteil an älteren Personen ist vor allem in den Quartieren auf der linken Seeseite erkennbar. Im Quartier Bellerive / Schlössli sind rund 15 Prozent der Quartierbevölkerung über 80 Jahre alt.

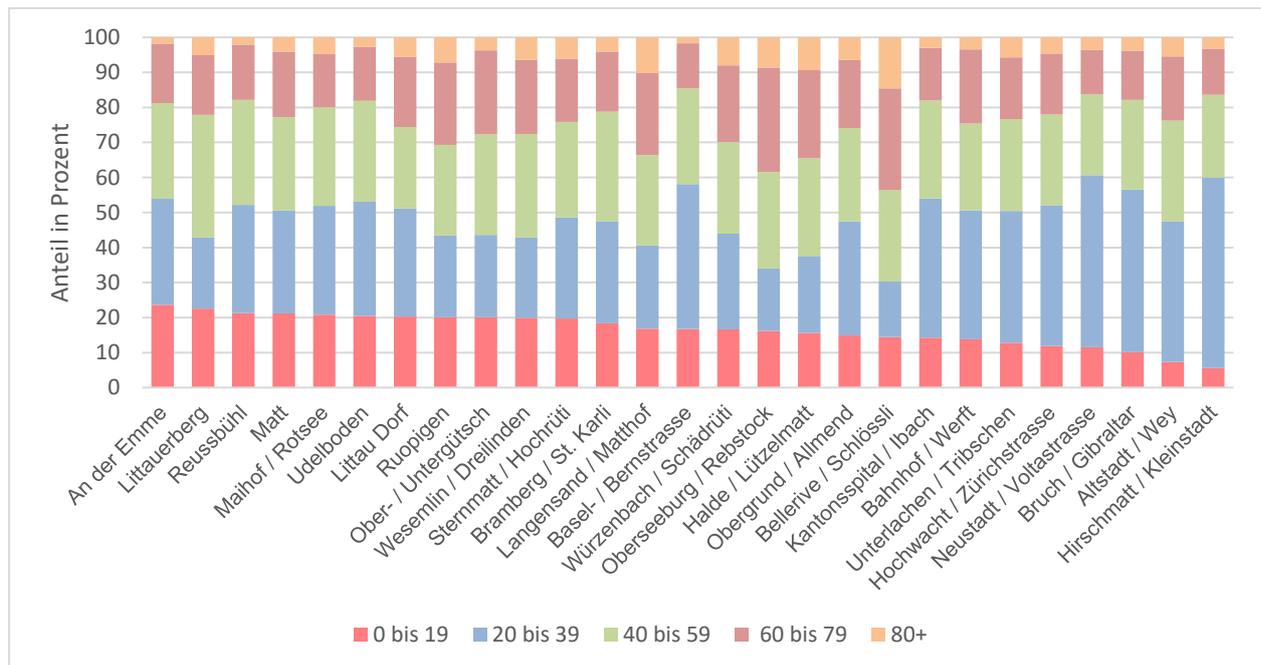


Abbildung 5: Altersstruktur der in den städtischen Quartieren im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT.

Die Altersstruktur unterscheidet sich ebenfalls innerhalb der unterschiedlichen Eigentumsformen. Im selbst bewohnten Eigentum wohnen überdurchschnittlich (+2,8 Prozent) viele Kinder über 10 bis 19 Jahren und Personen ab 50 Jahren (+17 Prozent) im Vergleich zum städtischen Durchschnitt. Ebenso sind dort die Altersgruppen ab 50 insgesamt deutlich übervertreten. In den Mietwohnungen wohnen überdurchschnittlich viele 20 bis 39-Jährige (+4,4 Prozent) und bei den gemeinnützigen Wohnungen sticht hervor, dass hier im Vergleich zum städtischen Mittel überdurchschnittlich viele Kinder (0 bis 19-Jährige) wohnhaft sind.

²⁴ LUSTAT. Bevölkerungsszenario zur ständigen Wohnbevölkerung nach Nationalität und Altersgruppen 2020 bis 2050.

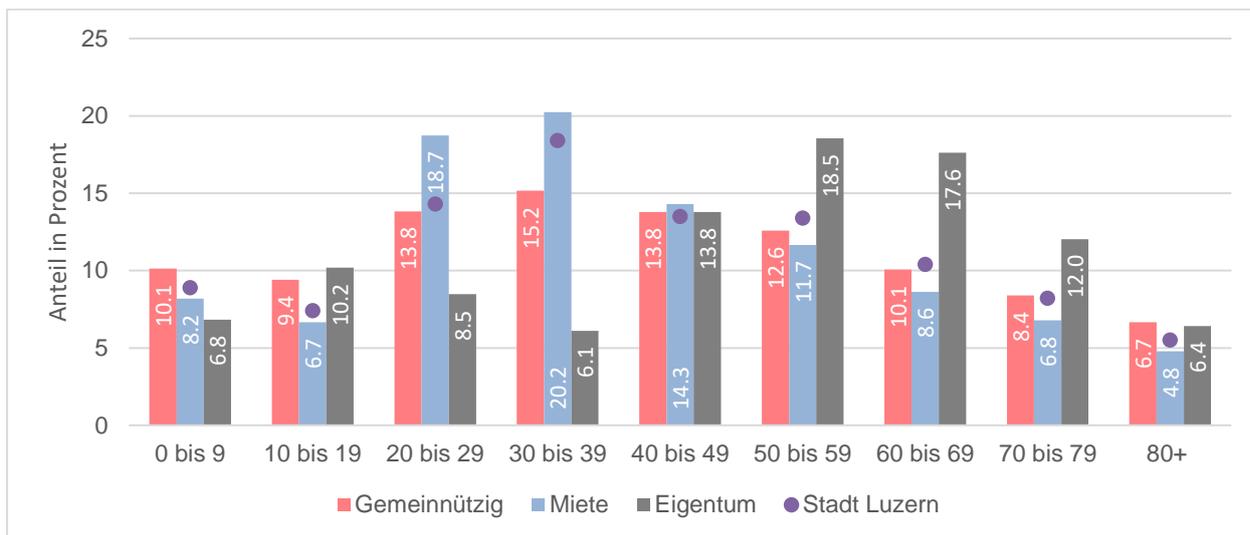


Abbildung 6: Anteil der Altersklassen nach Eigentübertyp im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

2.1.2 Ethnische Kennzahlen

ausländische Bevölkerung

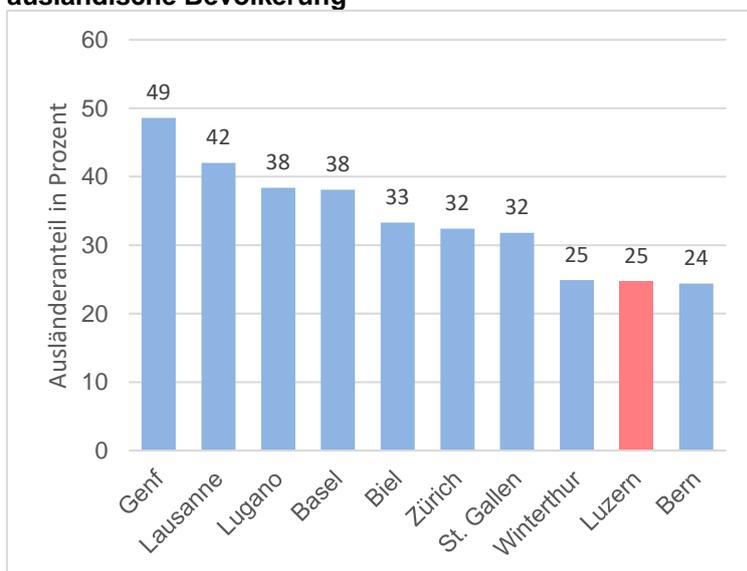


Abbildung 7: Anteil der ausländischen Bevölkerung in den zehn grössten Schweizer Städten im Jahr 2021. Quelle: BFS.

Knapp ein Viertel der Stadtluzerner Bevölkerung besitzt keinen Schweizer Pass. Dieser Wert liegt leicht unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von rund 27 Prozent.²⁵ Im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten ist der Ausländeranteil in Luzern ebenfalls gering.²⁶ Im kantonalen/regionalen Vergleich (19,3 Prozent) ist der Anteil ausländischer Personen in der Stadt Luzern erhöht.²⁷

²⁵ BFS, Bevölkerung nach Migrationsstatus 2021.

²⁶ BFS, Statistik der Schweizer Städte 2023.

²⁷ LUSTAT, Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen seit 1991.

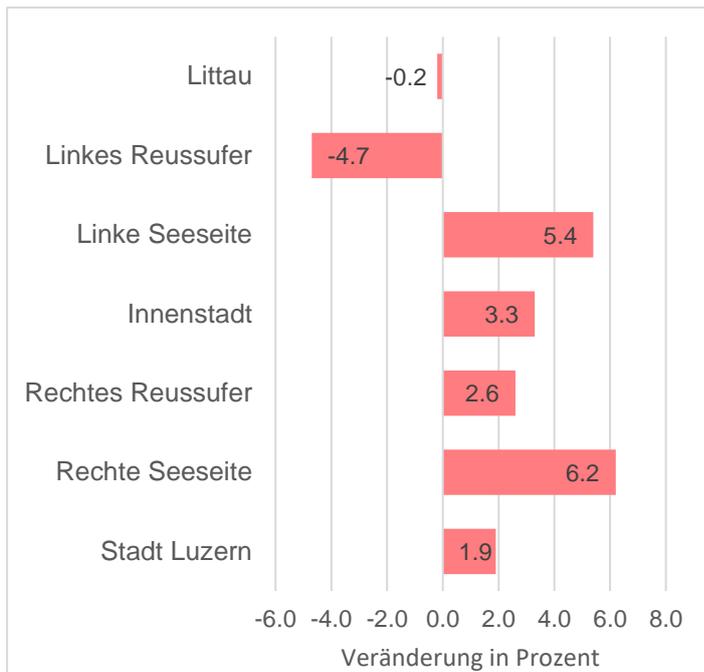


Abbildung 8: Veränderung des Anteils Personen ohne Schweizer Pass von 2010 bis 2022. Quelle: LUSTAT.

Innerhalb der Stadt Luzern weist die linke Seeseite den geringsten Anteil ausländischer Wohnbevölkerung auf. Das linke Reussufer verzeichnet mit 38,3 Prozent den höchsten Wert, während der Stadtkreis Littau mit 32,1 Prozent darauffolgt. Im Zeitraum von 2010 bis 2022 nahm der Anteil an Personen ohne Schweizer Pass im Stadtkreis linkes Reussufer ab, in Littau blieb er stabil und in den anderen Stadtkreisen nahm er zu. Insbesondere in den Quartieren des linken Reussufers und im Quartier Matt nahm der Ausländeranteil ab. In den übrigen Quartieren der Stadt Luzern nahm der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung zu. Am stärksten verändert hat sich der Anteil im Udelboden, wo er um 7,5 Prozentpunkte abnahm und in den Quartieren Bruch / Gibraltar, wo er um 12,1 Prozentpunkte zunahm.²⁸ Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Anteil der ausländischen

Bevölkerung eher in Quartieren mit einem tiefen bis durchschnittlichen Ausländeranteil zugenommen hat, während er in Quartieren mit einem hohen Ausländeranteil eher stagniert oder abgenommen hat.

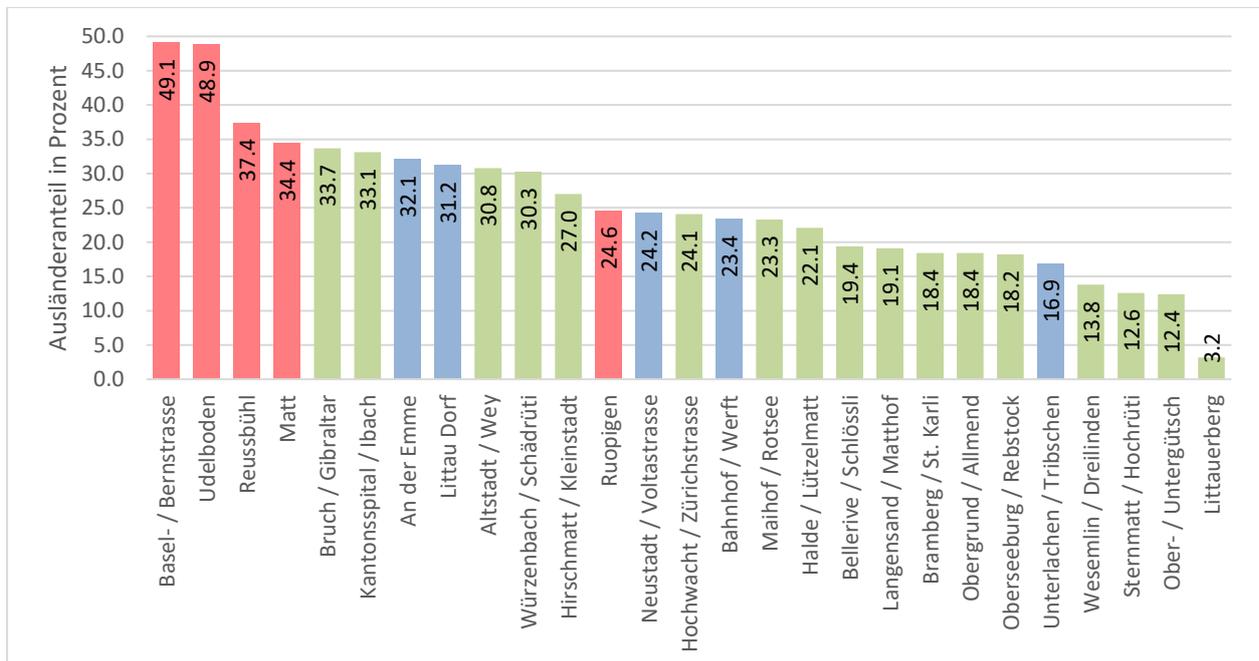


Abbildung 9: Anteil der Bevölkerung ohne Schweizer Pass im Jahr 2022 unterteilt nach Ab- / Zunahme und Stagnation (Rot = Abnahme, blau = Stagnation, grün = Zunahme) Quelle: LUSTAT.

Nationalitäten

Der grösste Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Stadt Luzern hatte im Jahr 2022 eine deutsche Staatszugehörigkeit (18,2 Prozent) gefolgt von einer italienischen (10,8 Prozent) und der portugiesischen (6,4 Prozent). Die Verteilung der Nationalitäten variiert stark auf dem städtischen Gebiet. Während der Anteil Staatsangehöriger aus deutschsprachigen Ländern (Deutschland und Österreich) insbesondere in

²⁸ LUSTAT, Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen Luzerner Stadtkreise und Quartiere 2010 bis 2022.

den Stadtkreisen Rechte Seeseite, Rechtes Reussufer, Innenstadt und linke Seeseite hoch ist, sind im Gebiet des linken Reussufers und Littau insbesondere Staatsangehörige aus Italien und Portugal stärker vertreten. Die Durchmischung in Bezug auf die Nationalitäten ist im Staatkreis des linken Reussufers am höchsten.²⁹

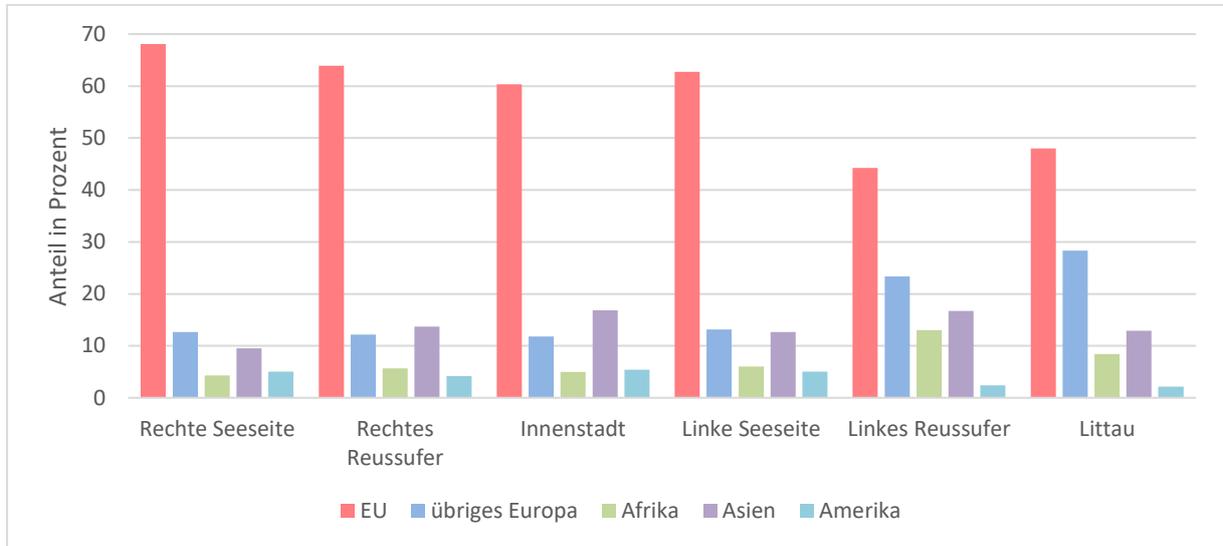


Abbildung 10: Anteil ausgewählter Nationalitätsgruppen an der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT

Die Unterscheidung nach Eigentübertyp zeigt, dass der Anteil ausländischer Personen vor allem im Wohneigentum gering ist. Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind vor allem Bevölkerungsgruppen aus Deutschland, Österreich und Asien im Vergleich zu Mietwohnungen untervertreten, währenddessen ist der Anteil aus anderen nationalstaatlichen Gruppen teilweise leicht über dem städtischen Durchschnitt.³⁰

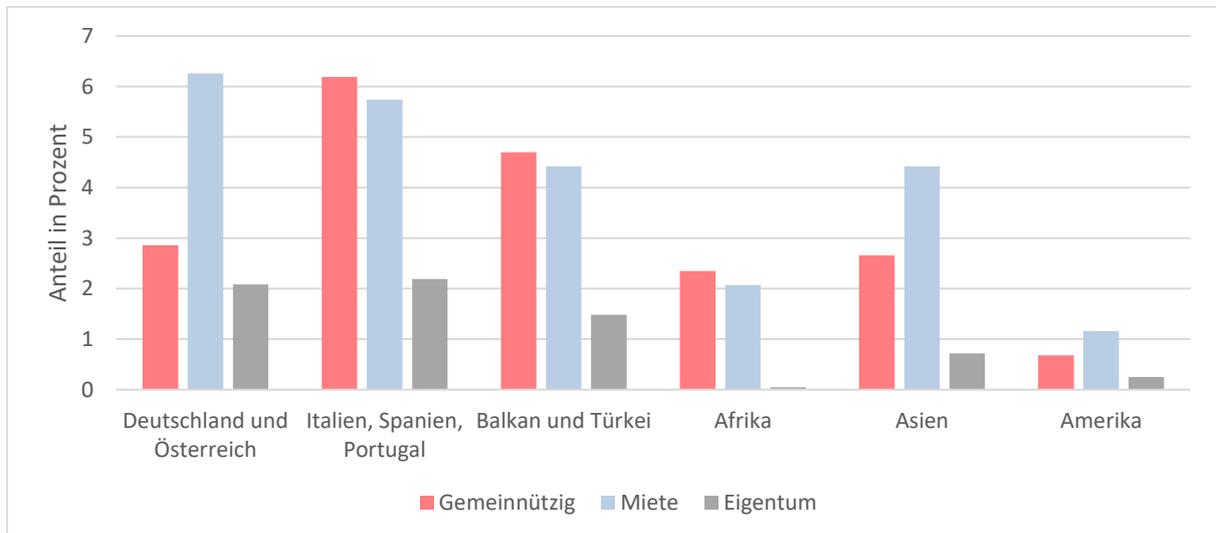


Abbildung 11: Anteil ausgewählter Nationalitäten in der gesamten Bewohnerschaft im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

2.1.3 Migration

Seit dem Jahr 2000 war das Wanderungssaldo in die Stadt Luzern bis auf das Jahr 2017 durchwegs positiv. D.h in diesem Zeitraum sind 11'575 Personen mehr in die Stadt Luzern gezogen als weggezogen. Im gleichen Zeitraum sind in der Stadt Luzern 298 Menschen mehr gestorben, als lebend geboren wurden. Das bedeutet, dass die Bevölkerungszunahme seit dem Jahr 2000 auf den positiven Wanderungssaldo zurückgeführt werden kann.³¹

²⁹ LUSTAT, Wohnraumpolitische Daten. Ständige Wohnbevölkerung nach Nationalität 2010 bis 2022. Stand Juni 2023.

³⁰ LUSTAT, Wohnraumpolitische Daten. Ständige Wohnbevölkerung nach Nationalität 2010 bis 2020.

³¹ LUSTAT. Bevölkerungsbilanz seit 1981 Stadt Luzern.

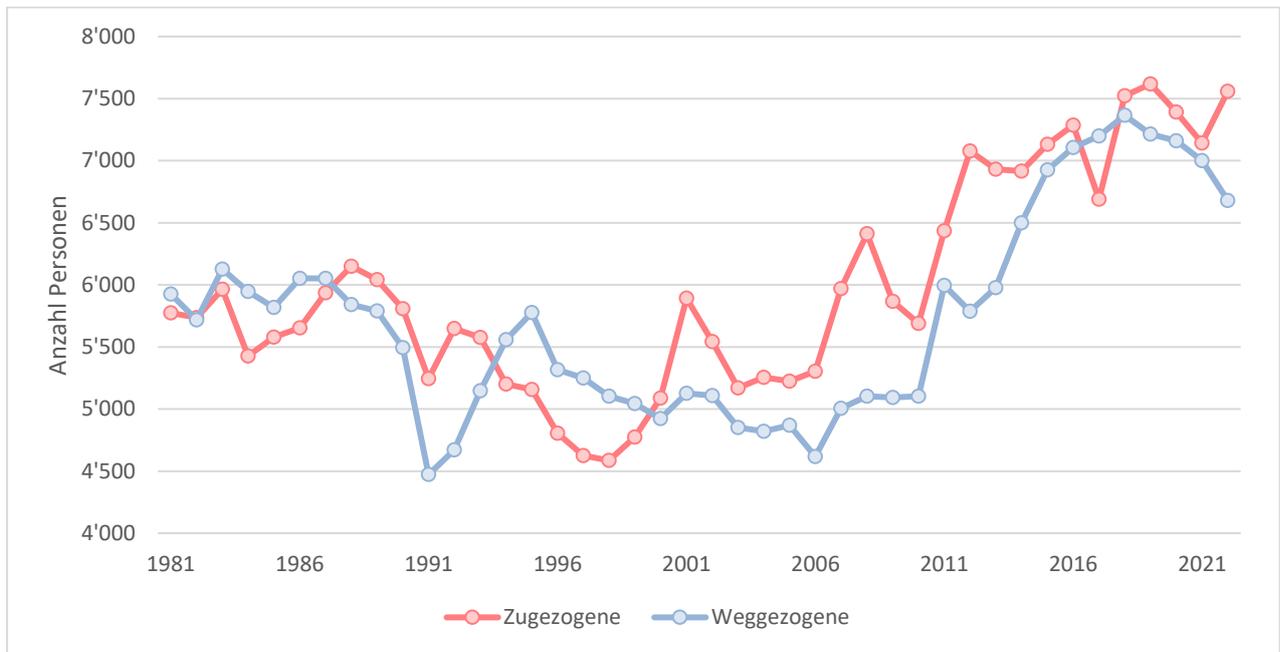


Abbildung 12: Zu- und Wegzüge in der Stadt Luzern von 1981 bis 2022. Quelle: LUSTAT.

Eine Betrachtung des Wanderungssaldos nach Altersklassen seit dem Jahr 2011 bis 2022 verdeutlicht, dass vor allem 20 bis 39-Jährige der Stadt Luzern zugezogen sind und zu einem geringeren Anteil 40 bis 79-Jährige von der Stadt Luzern weggezogen sind.³² Dieser Trend entspricht ungefähr dem zu erwartenden Umzugsverhalten einer Stadt mit einer Zentrumsfunktion. Eine Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)³³ aus dem Jahr 2023 legt dar, dass das Bedürfnis nach Zentralität insbesondere zwischen dem 20. und 40. Lebensjahr hoch ist.

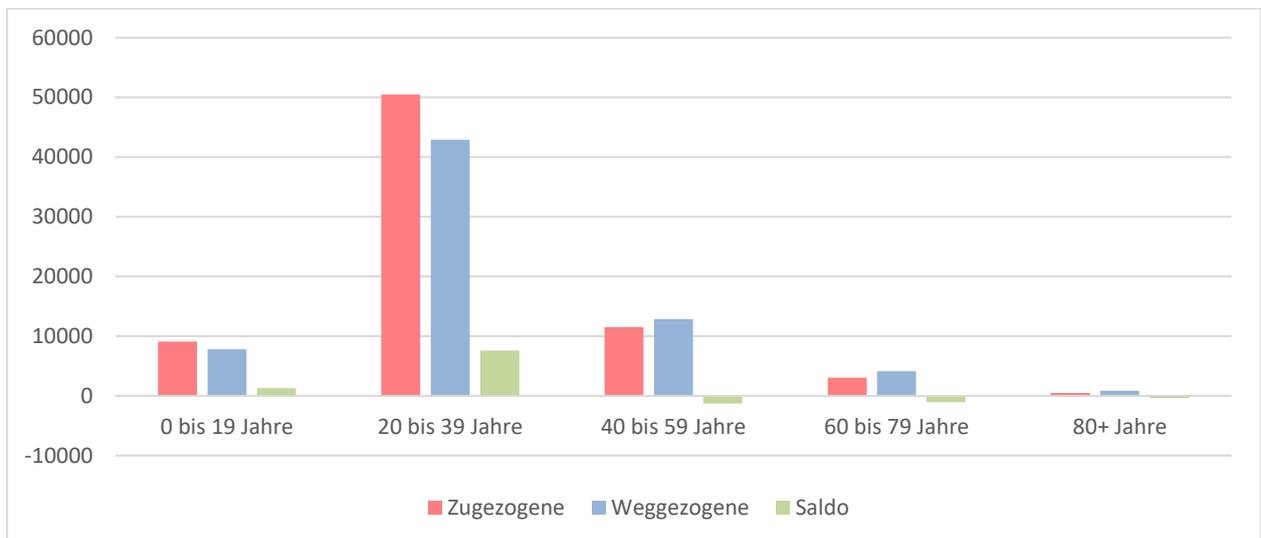


Abbildung 13: Wanderungssaldo von 2011 bis 2022 nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT.

Im Durchschnitt sind zwischen 2011 und 2022 jährlich fast 8 Prozent der Stadtbevölkerung neu in die Stadt Luzern gezogen und etwas über 7 Prozent sind aus der Stadt Luzern weggezogen. Die Wohnfluktuation war in der Innenstadt am höchsten. Hier sind jährlich fast 12 Prozent von ausserhalb der Stadt Luzern zugezogen. Währenddessen war die Wohnfluktuation im Bereich der linken Seeseite und Littau am geringsten. Das negative Wanderungssaldo im Stadtkreis Littau kann vor allem auf die Jahre 2011 bis 2017 zurückgeführt werden. In den Jahren 2018 bis 2022 fiel es dagegen durchweg positiv aus.

³² LUSTAT Kennzahlen. Ständige Wohnbevölkerung: Zu- und Wegzüge nach Altersklasse 2010 bis 2022.

³³ BWO. Wie Remote Work beeinflusst wo und wie wir in Zukunft wohnen. 2023

Die Stadtkreise Innenstadt, linkes Reussufer und rechte Seeseite haben einen grösseren Anteil an Personen, welche in einen anderen Stadtkreis wegziehen als von einem anderen zuziehen. Die Gegenteilige Tendenz kann in den Stadtkreisen Littau, linke Seeseite und rechtes Reussufer beobachtet werden. Hier ziehen mehr Personen aus einem anderen Stadtkreis zu als in einen anderen wegziehen.

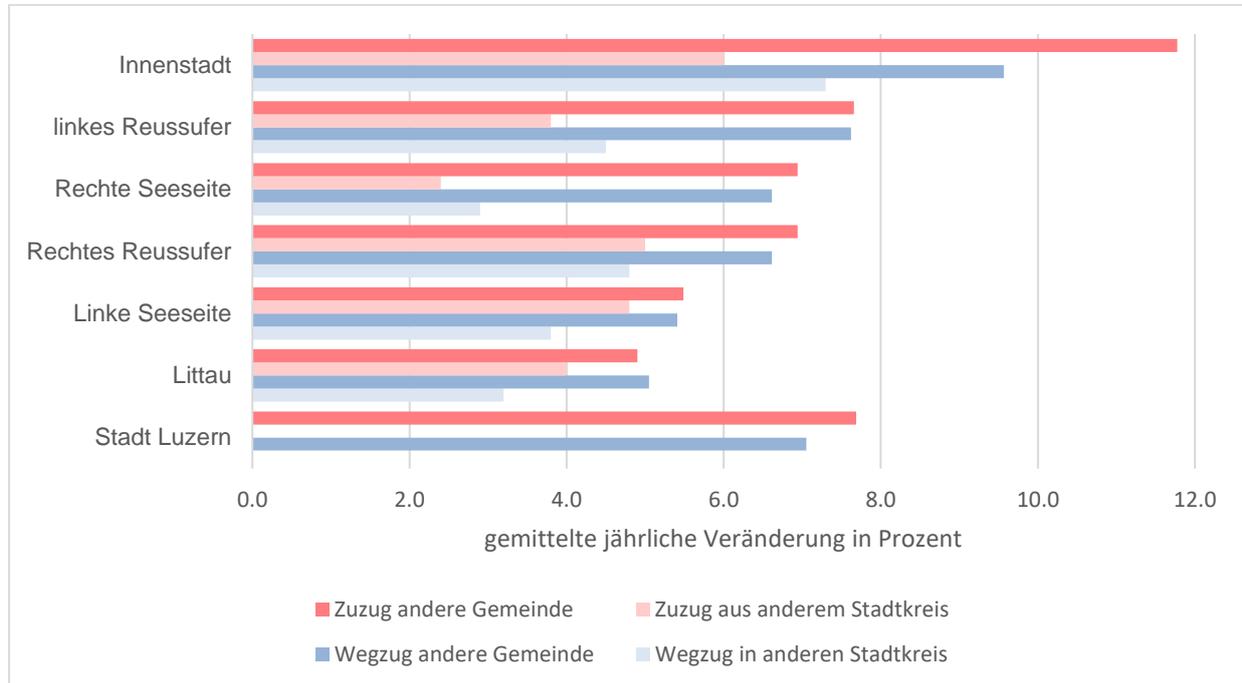


Abbildung 14: Jährliche Wanderbewegungen gemittelt von 2011 bis 2022. Quelle: LUSTAT.

2.1.4 Ökonomische Kennzahlen

Die Verteilung der einkommensstarken Haushalte unter Berücksichtigung des Haushaltstyps in Bezug auf das Roheinkommen, womit das Total der Einkünfte bezeichnet wird, unterscheidet sich stark zwischen den Quartieren: Im Quartier Bahnhof / Werft (54 Prozent) und Bellerive / Schössli (54 Prozent) lassen sich über die Hälfte der Haushaltstypen dem höchsten Roheinkommensquartil zuordnen. Im Gegensatz dazu zählen im Quartier Udelboden (9 Prozent) und Basel-/Bernstrasse (9 Prozent) unter 10 Prozent der Haushaltstypen zum höchsten Roheinkommensquartil ihres Haushaltstyps.³⁴

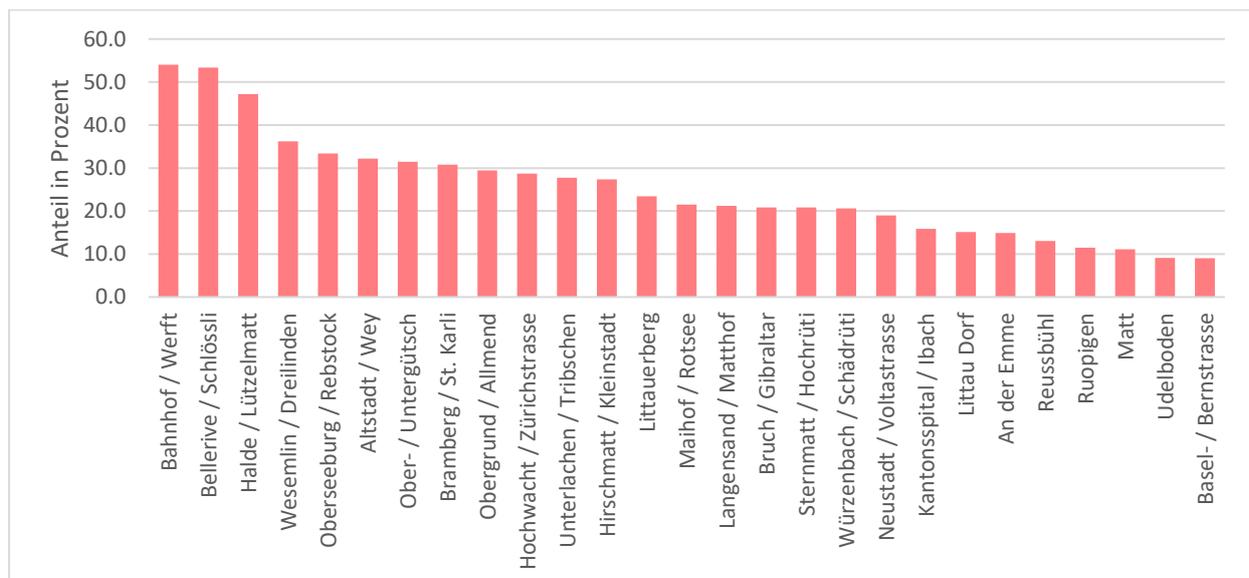


Abbildung 15: Verteilung einkommensstarker Haushalte (4. Roheinkommensquartil) unter Berücksichtigung der Haushaltsgrösse im Jahr 2020 in den städtischen Quartieren. Quelle: LUSTAT.

³⁴ LUSTAT. Wohnraumpolitische Daten: Privathaushalte nach Roheinkommen (Einkommensquartile) 2010 bis 2020.

Die Einkommens- und Vermögensverteilung nach Eigentübertyp zeigt, dass das Medianeinkommen und -vermögen in gemeinnützigen Wohnungen in allen Haushaltstypen am tiefsten liegt. Zu beachten ist, dass das Haushaltseinkommen und -vermögen bei Mehrpersonenhaushalten tendenziell höher ausfällt, weil mehr Personen zum Einkommen oder Vermögen beitragen. Insbesondere bei Paalhaushalten unter 65 Jahren und bei jenen mit Kindern liegt das Medianeinkommen im gemeinnützigen Wohnungsbau tiefer als in den anderen Eigentümerformen. Bei Einzelpersonen und Paaren über 65 Jahren ist das Medianeinkommen im gemeinnützigen Wohnungsbau und jenes in anderen Mietwohnungen vergleichbar.³⁵

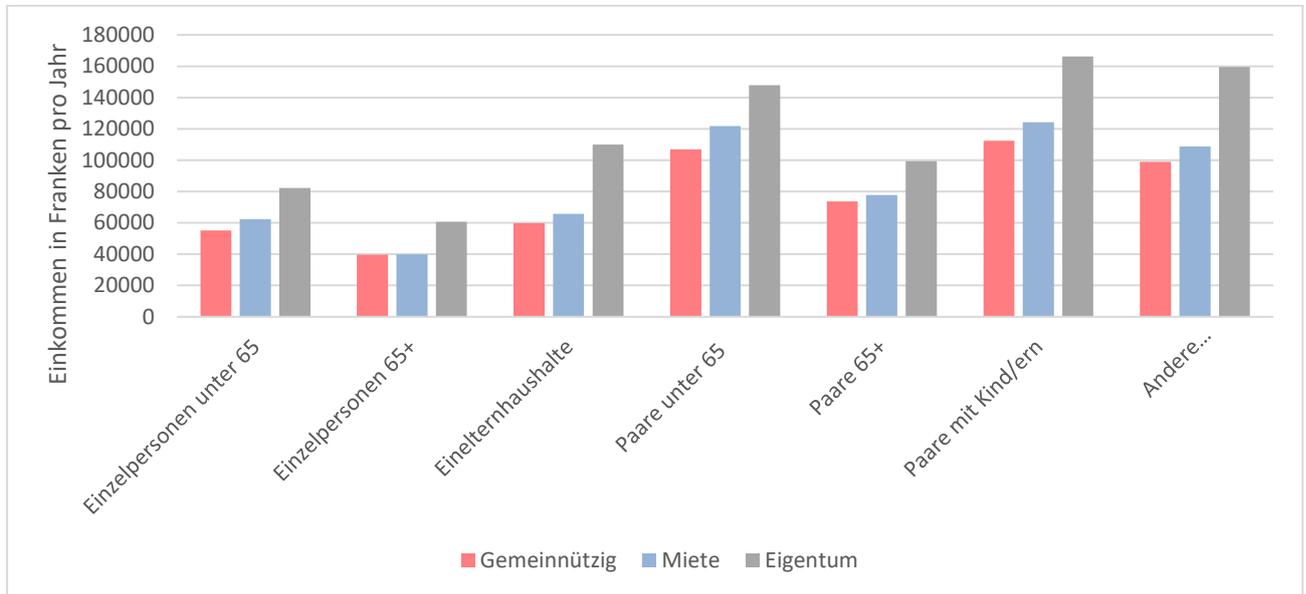


Abbildung 16: Medianroheinkommen in Franken pro Jahr nach Bewohnertyp und Eigentumsform im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

Beim Vermögensvergleich zwischen den Haushaltstypen ist der Unterschied besonders ausgeprägt. Insbesondere bei Einzelpersonen unter 65 und bei Einelternhaushalten ist die Vermögensdifferenz zwischen den Haushalten, welchen in Eigentumswohnungen leben und jenen in gemeinnützigen oder anderen Mietwohnungen gross. Einelternhaushalte besitzen mit einem Medianvermögen von rund 10'000 Franken im gemeinnützigen wie auch im sonstigen Mietsegment kaum Vermögen.³⁶

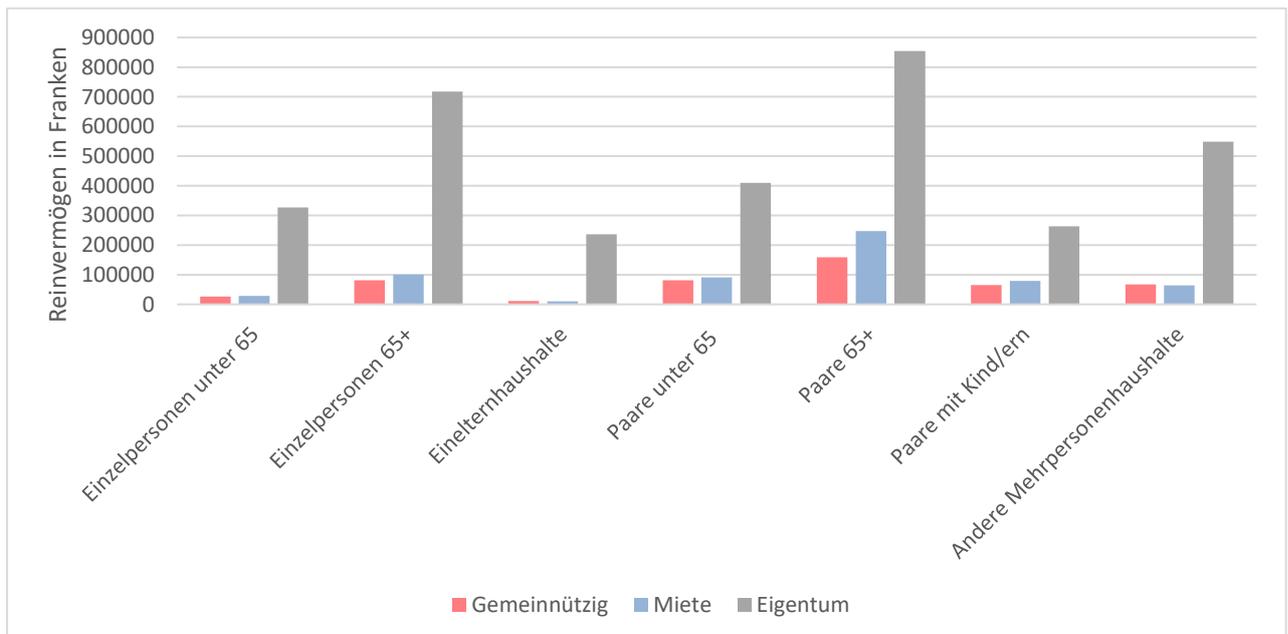


Abbildung 17: Reinvermögen in Franken nach Haushaltstyp und Eigentübertyp im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

³⁵ LUSTAT Wohnraumpolitische Daten. Roh- / Reineinkommen und Reinvermögen nach Bewohnertyp 2010 bis 2020.

³⁶ LUSTAT Wohnraumpolitische Daten. Roh- / Reineinkommen und Reinvermögen nach Bewohnertyp 2010 bis 2020.

Gemeinnützige Bauträger können insbesondere in Stadtkreisen mit einer höheren durchschnittlichen Marktmiete eine gewisse Zugänglichkeit für einkommensschwächere Personen schaffen. In der Innenstadt, der rechten Seeseite und dem rechten Reussufer liegt das durchschnittliche Haushaltseinkommen in gemeinnützigen Wohnungen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt und jenem von anderen Mietwohnungen. Im Stadtkreis linke Seeseite und Littau liegt das Medianroheinkommen näher zusammen. Im Gebiet des linken Reussufers mit einem eher geringen durchschnittlichen Medianroheinkommen, verdient die Bewohnerschaft der gemeinnützigen Bauträger im Median sogar etwas mehr als jene der anderen Mietwohnungen.

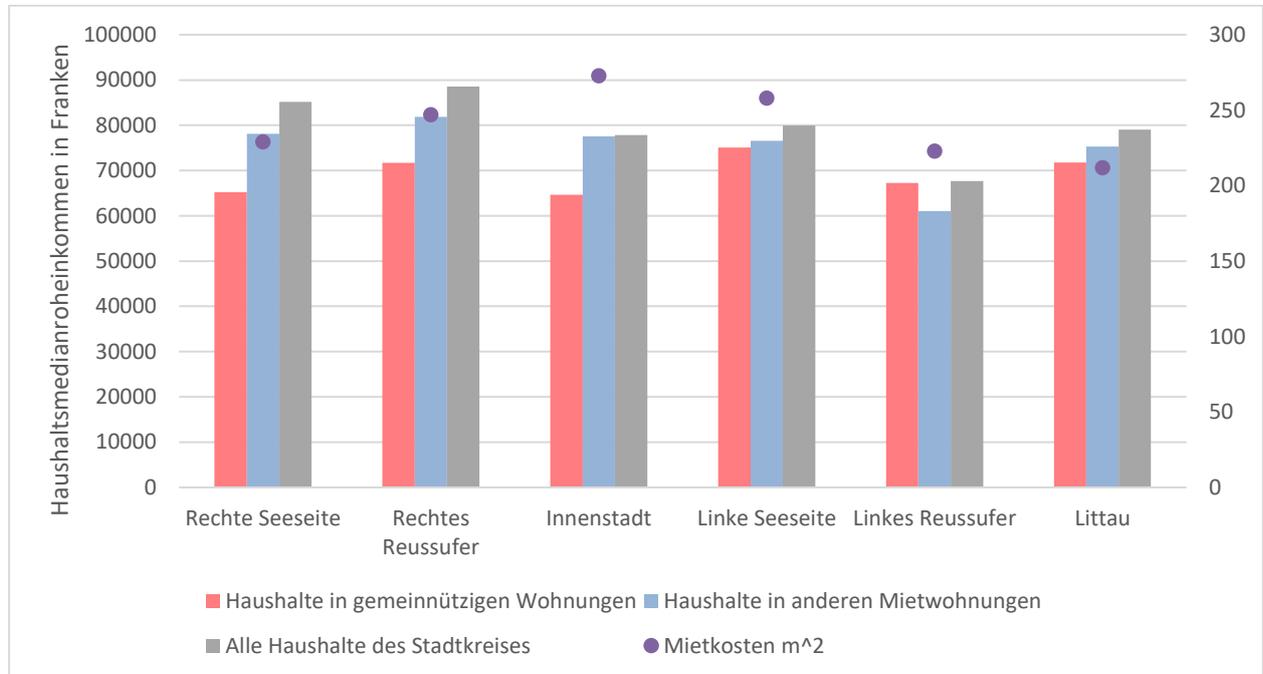


Abbildung 18: Medianroheinkommen der Privathaushalte nach Eigentümerform (2020) und durchschnittliche Transaktionsmietpreise in Quadratmeter (2022). Quelle: LUSTAT und Fahrländer und Partner.

Steueraufkommen

Das Fiskalertrag in der Stadt Luzern hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und konnte von 375 Millionen Franken im Jahr 2019 auf 415 Millionen im Jahr 2022 gesteigert werden.³⁷ In diesem Zeitraum hat sich vor allem das Steueraufkommen der juristischen Personen (+55,5 Prozent) absolut erhöht. Beim Steuertrag der natürlichen Personen ist eine leichte Steigerung von 2,6 Prozent ersichtlich.

Die direkten Steuern der natürlichen Personen stellen mit 68 Prozent des gesamten Fiskalertrags (2022) nach wie vor die grösste Einnahmequelle der Stadt Luzern dar. Der Anteil der direkten Steuern der natürlichen Personen am gesamten Fiskalertrag hat sich jedoch von 73 Prozent (2019) auf 68 Prozent (2022) reduziert. In der Tendenz wird sich diese Entwicklung voraussichtlich noch weiter in Richtung juristische Personen verschieben.³⁸

³⁷ LUSTAT. Gemeinderechnung HRM2: Fiskalertrag nach Arten (in Franken) seit 2018. Stand August 2023.

³⁸ Stadt Luzern. Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 mit Budgetentwurf 2024.

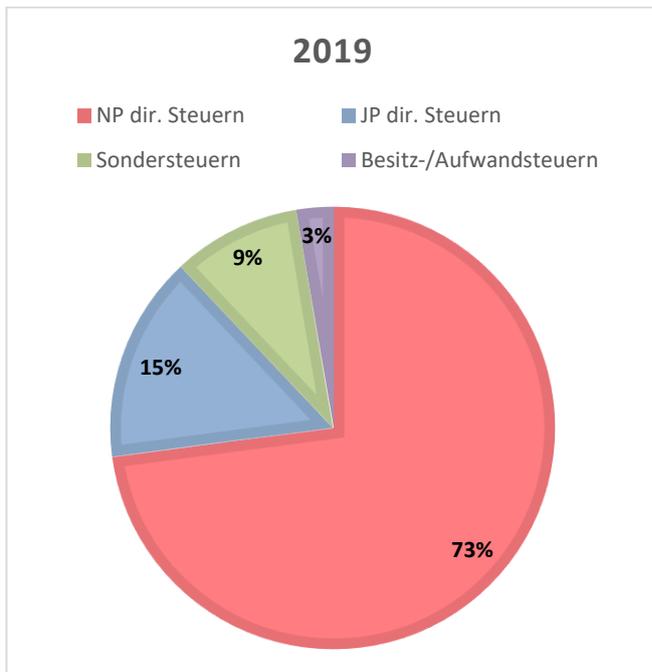


Abbildung 19: Anteil am Fiskalsteuerertrag im Jahr 2019. Quelle: LUSTAT. Stand August 2023.

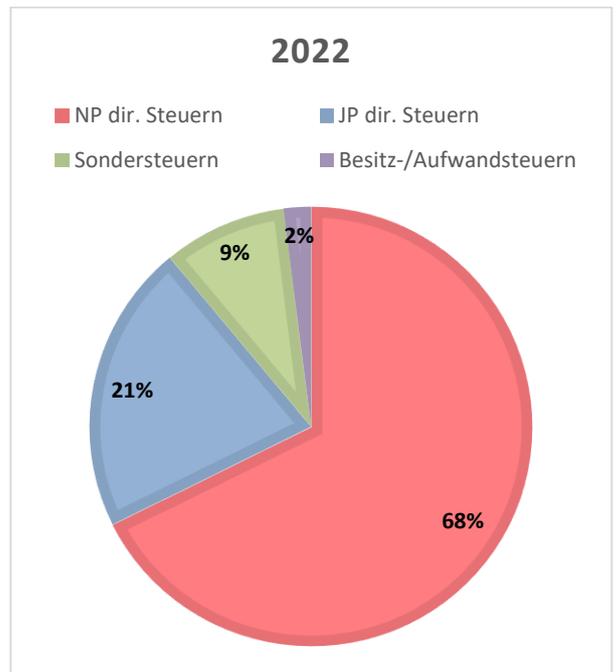


Abbildung 20: Anteil am Fiskalsteuerertrag im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT. Stand August 2023.

Steuereinnahmen juristischer Personen sind volatiler als die Einnahmen aus der Besteuerung der natürlichen Personen und abhängig von mehreren Faktoren wie z.B. Konjunktur, wirtschaftliche Entwicklung, Strategie der Unternehmungen, Rahmenbedingungen, Zuzug und Wegzug von Unternehmungen. Zwischen 2010 und 2020 bewegten sich die Steuereinnahmen juristischer Personen zwischen 42,8 (2012) und 63,4 (2020) Millionen Franken. Ein starker Anstieg um über 40 Millionen Franken konnte im Jahr 2021 festgestellt werden, welcher 2022 wieder etwas zurückging. Ein Grossteil der Erträge der juristischen Personen stammen von einer kleinen Anzahl von steuerkräftigen Unternehmungen. Dies hat sich insbesondere in den letzten Jahren akzentuiert. Im Steuerjahr 2021 zahlten beispielsweise die 5 grössten juristischen Personen 42 % der gesamten Steuern der juristischen Personen.³⁹

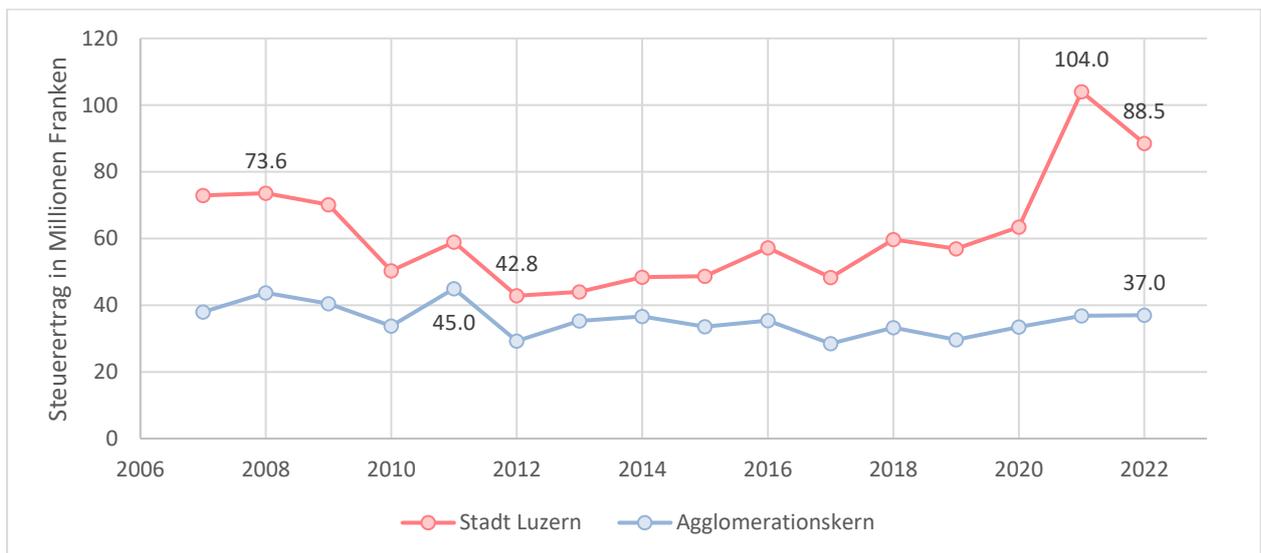


Abbildung 21: Steuererträge der juristischen Personen von 2007 bis 2022. Bis 2018 Daten gemäss HRM1, ab 2019 Daten gemäss HRM2. Quelle: LUSTAT.

³⁹ LuTax. Steueramt Stadt Luzern. Stand April 2023.

Im Vergleich zum Agglomerationskern (- 2,5 Prozent) ist in Stadt Luzern (+21,4 Prozent) zwischen 2007 und 2022 ein überdurchschnittliches Wachstum beim Steuereinkommen durch juristische Personen sichtbar. Wird der Steuerertrag der natürlichen Personen je Einheit pro Kopf der Stadt Luzern mit dem Agglomerationskern verglichen, so stellt man hingegen fest, dass sich dieser in der Stadt Luzern unterdurchschnittlich entwickelt hat. Absolut lag der Betrag pro Kopf 2005 bei Fr. 1'373 und wuchs bis 2021 auf Fr. 1'622 an (+18 Prozent). Im Agglomerationskern lag das Wachstum bei 28 Prozent, der Betrag pro Kopf wuchs von Fr. 1'317 (2005) auf Fr. 1'688 (2021) an. Bezogen auf die untersuchte Kennzahl (Steuereinkommen natürliche Personen je Einheit pro Kopf) überholt der Agglomerationskern die Stadt Luzern im Jahr 2018.

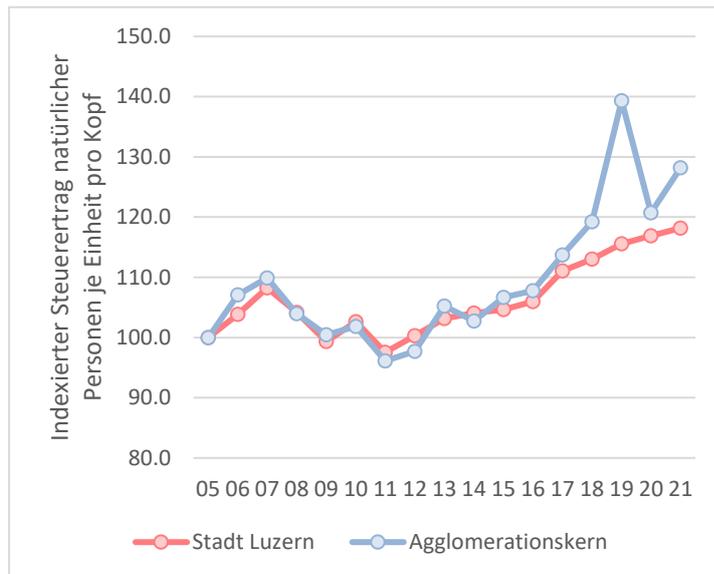


Abbildung 22: Steuerertrag natürlicher Personen je Einheit pro Kopf indiziert auf das Jahr 2005. Quelle: LUSTAT. Stand September 2023.

Betrachtet man die Gemeinden genauer, so entwickeln sich vor allem die Gemeinden Horw und Meggen überdurchschnittlich, die Stadt Luzern folgt auf Rang 3, vor Rothenburg, Kriens und Ebikon. Emmen weist das tiefste Wachstum auf.

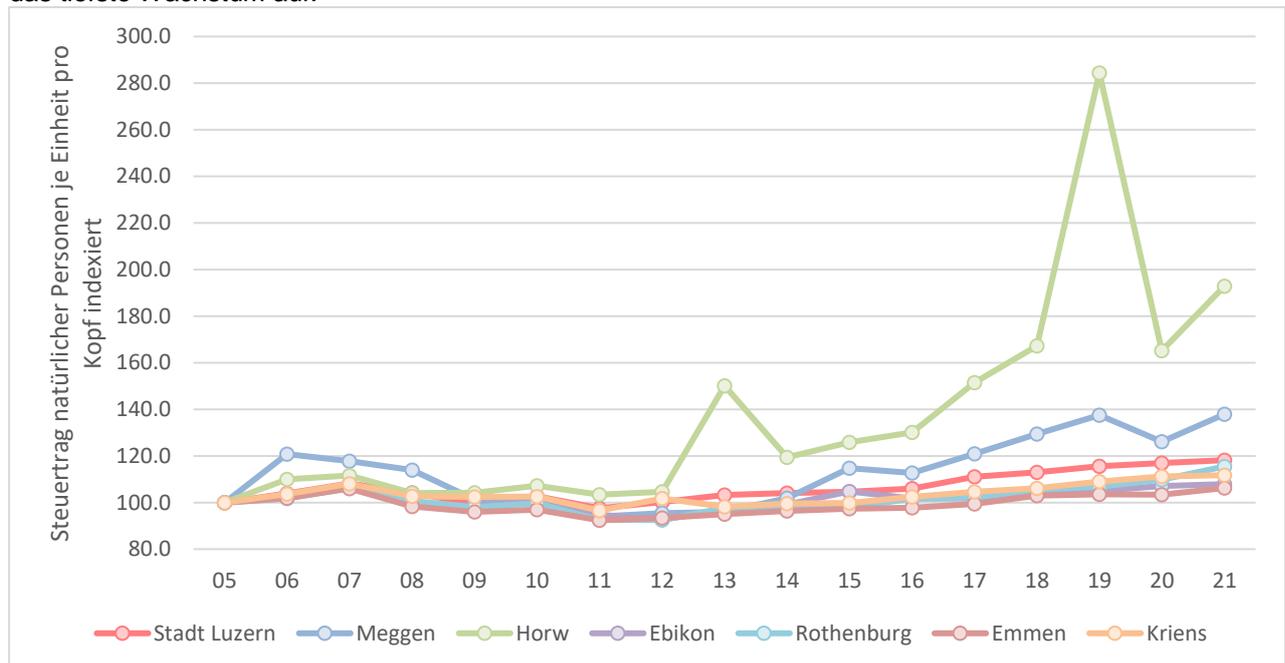


Abbildung 23: Indizierte Entwicklung des Steuerertrags natürlicher Personen je Einheit pro Kopf. Quelle: LUSTAT.

Die Anzahl Steuerpflichtige in der Reineinkommensstufe 0 (= keine Steuern) ist in der Stadt Luzern leicht höher als im Kanton oder Agglomerationskern. Die Anzahl Steuerpflichtige in den Reineinkommensstufen Fr. 60'000 bis 100'000 und mehr ist in der Stadt Luzern leicht tiefer als im Kanton und im Agglomerationskern. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Vermögen: Der Anteil Steuerpflichtige in den Vermögensstufen Fr. 100 bis 99'999 ist in der Stadt Luzern leicht höher als im Kanton und im Agglomerationskern. In den Vermögensstufen Fr. 250'000 bis 500'000 und mehr ist der Anteil der Steuerpflichtigen in der Stadt Luzern hingegen leicht tiefer als im Kanton und im Agglomerationskern.

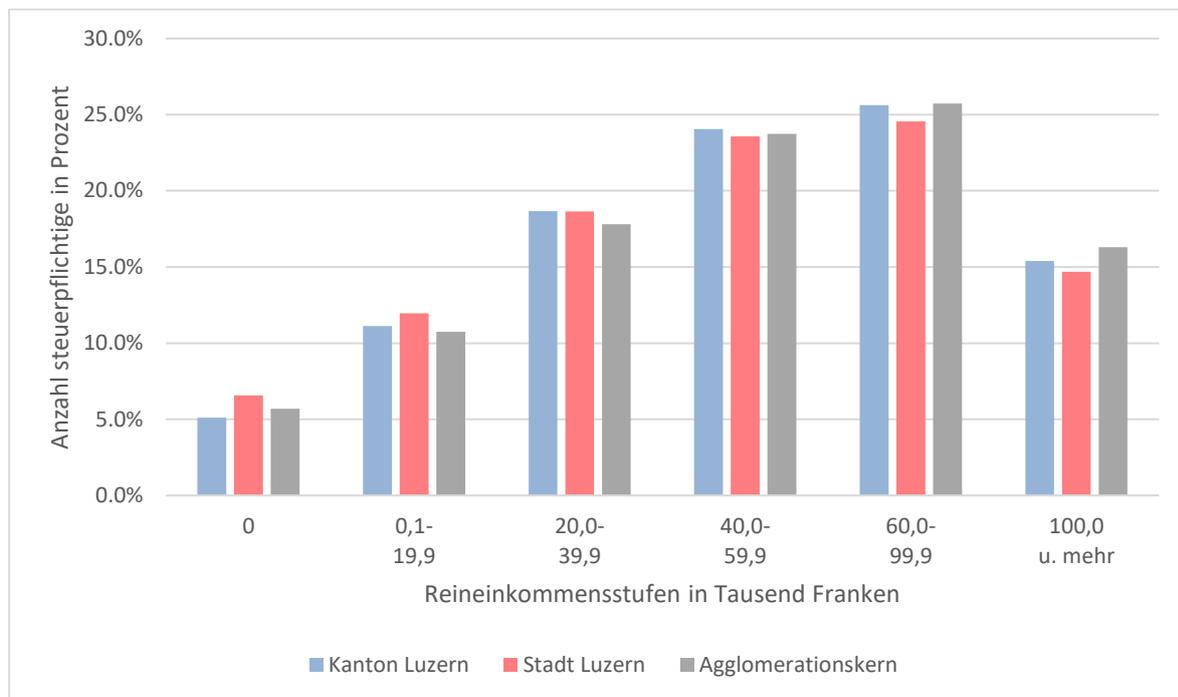


Abbildung 24: Anzahl Steuerpflichtige nach Reineinkommensstufen 2021, in Prozent. Quelle: LUSTAT.

Armut und Armutsgefährdung

Die Anzahl der Haushalte, welche in Armut⁴⁰ leben, hat in der Stadt Luzern zwischen 2013 und 2020 um 500 abgenommen. Gleiches gilt auch für die Armutsquote (Anteil Personen unter der Armutsgrenze an der Gesamtbevölkerung), welche von 6,3 Prozent im Jahr 2010 auf 5,5 Prozent im Jahr 2020 gesenkt werden konnte, während diese im Kanton Luzern mit 3,6 Prozent im gleichen Zeitraum gleichblieb. Ohne bedarfsabhängige Sozialleistungen (wirtschaftliche Sozialhilfe, individuelle Prämienverbilligung, Alimenterbevorschussung, Ausbildungsbeiträge und Ergänzungsleistungen zur AHV/IV) wäre die Armutsquote in der Stadt Luzern mehr als doppelt so hoch (12,7 Prozent im Jahr 2020).⁴¹ Dies unterstreicht, wie wichtig bedarfsabhängige Transferleistung zur Eindämmung der Armut in der Stadt Luzern sind. Zu den besonders von Armut betroffenen sozialen Gruppen gehören Personen in Einelternhaushalten, Personen mit geringer Bildung, alleinlebende Erwachsene, Personen ausländischer Nationalität sowie Personen in Haushalten ohne Erwerbstätige.⁴²

Während die Entwicklung für die Stadt Luzern in den letzten Jahren positiv ausgefallen ist, lässt sich ein gegenteiliges Bild im gesamtschweizerischen Kontext erkennen. Zwischen 2007 und 2013 ging die Armutsquote schweizweit merklich zurück, seit 2014 ist sie allerdings wieder von 6,7 Prozent auf 8,7 Prozent angestiegen.⁴³ Besonders stark von Armut betroffen sind Haushalte von alleinerziehenden Personen und Einpersonenhaushalte. In der Stadt Luzern sind 36,8 Prozent der Einelternhaushalte und 19,4 Prozent aller Einpersonenhaushalte von Armut betroffen.⁴⁴ Im Vergleich mit dem Schweizer Durchschnitt sind damit in der Stadt Luzern ähnlich viele Einpersonenhaushalte wie in der Gesamtschweiz (17,6 Prozent) betroffen. Bei den Einelternhaushalten liegt die Stadt Luzern allerdings wesentlich über dem schweizweiten Durchschnitt von 15,5 Prozent.⁴⁵ Weniger stark von Armut betroffen sind hingegen ältere Personen in der Stadt Luzern. Das Armutsrisiko der Bevölkerung im Rentenalter ist vergleichsweise tief, v. a. da nebst dem Einkommen durch die Rente auf das im Leben aufgebaute Vermögen zurückgegriffen

⁴⁰ Hier wird Bezug auf die einkommensbasierte Armutsquote (inkl. Vermögensverzehr) basierend auf den Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe genommen.

⁴¹ LUSTAT. Armutsquote: Beobachtete Entwicklung. 2007 bis 2020.

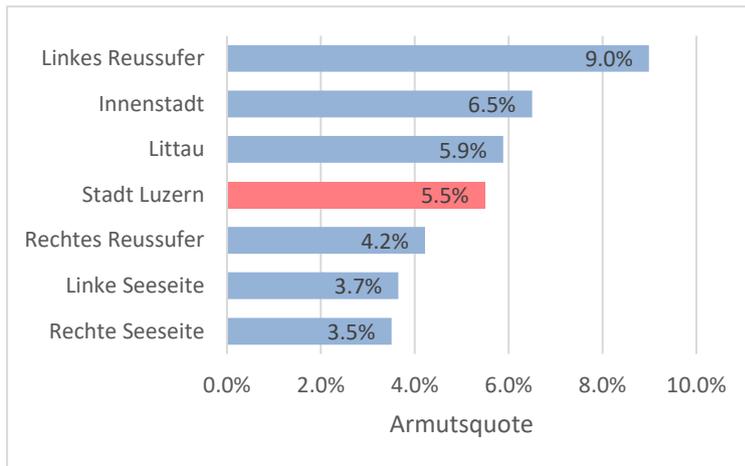
⁴² BfS. [Armutsquote: Kontext](#). Zugriff September 2023.

⁴³ BfS. [Armutsquote in der Schweiz](#). Zugriff September 2023.

⁴⁴ LUSTAT. Armutsquote: Beobachtete Entwicklung. 2010 bis 2020.

⁴⁵ BfS. Armutsquote und Bevölkerungsanteil, nach verschiedenen Merkmalen. 2007 bis 2021.

werden kann.⁴⁶ Ohne Berücksichtigung des Vermögens wäre die Armutsquote in der Stadt Luzern zwischen 2013 und 2020 sogar leicht gestiegen von 10,7 auf 11 Prozent.⁴⁷



Die Armutsquote ist stark ausgeprägt im Stadtkreis des linken Reussufers. Das Quartier Basel-/Bernstrasse (15,7 Prozent), Udelboden und Bruch/Gibraltar (jeweils 9,5 Prozent) sind am stärksten von Armut betroffen. In den Quartieren der rechten Seeseite wohnen weniger armutsbetroffene Menschen. Insbesondere die Quartiere Bellerive/Schlössli (1,3 Prozent) und Ober-/ Untergütsch (1,7 Prozent) weisen eine geringe Quote auf.

Abbildung 25: Armutsquote in den Luzerner Stadtkreisen im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

Die Armutsgefährdungsgrenze wird von der europäischen Union bei 60 Prozent des verfügbaren Medianäquivalenzeinkommens der Bevölkerung angesetzt. Armutsgefährdet zu sein heisst demnach, ein deutlich tieferes Einkommen zu haben als das Mittel der Bevölkerung. Das Vermögen wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt. In der Schweiz lag die Armutsgefährdung mit 14,7 Prozent im Jahr 2021 unter dem europäischen Durchschnitt (16,8 Prozent).⁴⁸ In der Stadt Luzern ist die Armutsgefährdung wesentlich stärker ausgeprägt. Rund ein Viertel der Haushalte befinden sich unter der 60 Prozent Marke im Vergleich zum städtischen Median. Im Gegensatz zur Armutsquote hat die Armutsgefährdungsquote in der Stadt Luzern seit 2013 bis 2020 leicht zugenommen von 23,9 zu 24,4 Prozent.

Die räumliche Verteilung armutsgefährdeter Haushalte unterscheidet sich stark innerhalb der Stadt Luzern. Im Quartier Basel-/Bernstrasse (46,3 Prozent) sind fast die Hälfte und im Udelboden (36,6 Prozent) über ein Drittel armutsgefährdet. Vergleichsweise gering fällt die Armutsgefährdungsquote im Belle-rive/Schlössli (13,3 Prozent), Littauerberg (14,4 Prozent), Wesemelin/Dreilinden (14,9 Prozent), Halde/Lützelmatte (15,1 Prozent) und Ober-/Untergütsch (15,5 Prozent) aus.

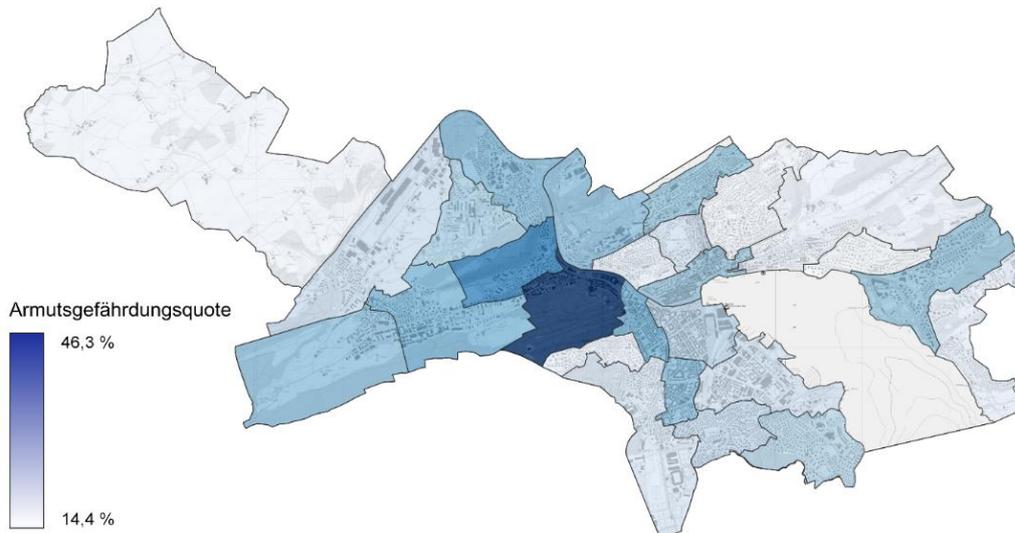


Abbildung 26: Anteil der Wohnbevölkerung mit weniger als 60 Prozent des verfügbaren Medianäquivalenzeinkommens der Stadt Luzern im Jahr 2020 in den Luzerner Quartieren (Ohne Bahnhof/Werft). Quelle: LUSTAT.

⁴⁶ LUSTAT. Armutsquote: Beobachtete Entwicklung. 2010 bis 2020.

⁴⁷ LUSTAT. Wohnraumpolitische Daten. Armutsbetroffene Personen und Armutsquote der Wohnbevölkerung in Privathaushalten 2013 bis 2020.

⁴⁸ BfS. Armutsgefährdung: Europäischer Vergleich. 2021.

2.1.5 Fazit

Die sozialräumliche Durchmischung in Luzern ist auf gesamtstädtischer Ebene weiterhin gegeben. Die einzelnen Quartiere weisen teilweise deutliche Unterschiede in der Bevölkerungszusammensetzung auf. Insbesondere die Quartiere des rechten Reussufers und des rechten Seeufers unterscheiden sich in Bezug auf die Altersstruktur, ethnische und ökonomische Kennzahlen von jenen des linken Reussufers und Littau. Am linken Reussufer und in Littau ist das Medianeinkommen tiefer, der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist grösser und die Zusammensetzung der Nationalitäten unterscheidet sich. Ausserdem sind diese Stadtkreise im Schnitt jünger und familienreicher.

Die Armutsquote war auf der gesamtstädtischen Ebene in den letzten Jahren rückläufig, während die Armutsgefährdung im gleichen Zeitraum leicht angestiegen ist. Diese Situation ist weiter zu beobachten, da sie sich durch den Anstieg der Teuerung im Allgemeinen und der Mietkosten (Mietzins und Nebenkosten) in den kommenden Jahren tendenziell verschärfen könnte. Hierbei ist es wichtig insbesondere die Wohnkosten im Blick zu behalten, weil bei armutsgefährdeten Haushalten die Wohnkosten einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Haushaltsausgaben ausmachen⁴⁹ und mit abnehmenden Einkommen der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget steigt.⁵⁰ Insbesondere in stark betroffenen Quartieren, vor allem in jenen der Stadtkreise des linken Reussufers, der Innenstadt und in Littau, kann sich daher die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als eine wichtige Massnahme erweisen. Neben den wohnraumpolitischen Massnahmen sind auch weitere sozialpolitische Massnahmen wichtig (Transferleistungen), da diese zu einer wesentlichen Reduktion der Armutsquote beitragen.

Die Kennzahlen zur Migration verdeutlichen, dass die Stadt Luzern ein beliebter Wohnort mit Zentrumsfunktion ist, welche vor allem 20- bis 40-jährige Personen anzieht. Seit dem Jahr 2000 steigt die Bevölkerung in der Stadt Luzern aufgrund der Zuzügler wieder an und hat inzwischen den damaligen Höchststand von 1970 übertroffen. Der positive Geburtenüberschuss seit 2010 in der Stadt Luzern weist darauf hin, dass vermehrt auch Haushalte mit Kindern während der Familienphase in Luzern wohnhaft bleiben.

Der gemeinnützige Wohnungsbau nimmt in Bezug auf die sozialräumliche Durchmischung eine ausgleichende Funktion wahr. In den meisten Stadtkreisen und insbesondere jenen mit hohen Mietpreisen wie der Innenstadt haben die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinnütziger Wohnungen ein tieferes Durchschnittseinkommen als in Miet- und Eigentumswohnungen. Auch liegt das durchschnittliche Einkommen in gemeinnützigen Wohnungen in der Gesamtstadt unter jenem der anderen Eigentümertypen. Umgekehrtes ist nur im Stadtkreis linkes Reussufer zu beobachten, in welchem das Einkommensniveau vergleichsweise tief ist. Hier ist das Medianeinkommen bei den Genossenschaften höher als bei den Mieterinnen und Mietern.

⁴⁹ SKOS. Grundlagenpapier Wohnen. Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe. 2020.

⁵⁰ BWO. [Wohnen und Armut](#). Zugriff September 2023.

2.2 Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf

Die Stadt strebt eine Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf an.

Einleitung

Die Nachfrage nach Wohnraum hat in der Schweiz in den letzten Jahrzehnten überproportional zum Bevölkerungswachstum zugenommen. Die Wohngebäudeflächen sind in der Schweiz zwischen 1985 und 2009 um 53 Prozent gestiegen, während die Wohnbevölkerung lediglich um 17 Prozent gewachsen ist. Der Wohnflächenkonsum pro Kopf wuchs stetig an und beträgt im schweizerischen Durchschnitt 47 m² (Stand 2022). 1980 lag dieser Wert noch bei 34 m². Mit dem Wohnflächenkonsum steigt gleichzeitig auch der Energieverbrauch. Wohnungspolitik kann dabei indirekt einen subsidiären Beitrag leisten, damit weniger Boden überbaut oder die innere Entwicklung unterstützt wird.⁵¹

Der Anstieg des Flächenkonsums ist wesentlich auf die demografische Alterung und kleiner werdende Haushalte zurückzuführen. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat schweizweit stark zugenommen, der Anteil von Grossfamilien mit 5 oder mehr Personen hat deutlich abgenommen. Insgesamt sank die Wohndichte in der Schweiz (Bewohnerin oder Bewohner pro Zimmer) von 0,79 im Jahr 1970 auf 0,59 im Jahr 2021.⁵² Aufgrund des zunehmenden wirtschaftlichen Wohlstandes und dem damit einhergehenden Anstieg der Ansprüche wurden auch auf Angebotsseite die Wohnungen pro Zimmerzahl grossflächiger gebaut. Dieser Trend hat sich jedoch vor einigen Jahren wieder ins Gegenteil verkehrt. Seit 2005 ist die durchschnittliche Wohnfläche bei neugebauten Wohnungen im Schweizer Durchschnitt rückläufig. Einen Einfluss auf den im Durchschnitt steigenden Flächenkonsum kann auch auf die seit 1980 (30,1%) bis Mitte der 2010er-Jahre (2015: 38,4%) deutlich angestiegene Wohneigentumsquote zurückgeführt werden.⁵³ Ähnliche Trends sind auch in der Stadt Luzern erkennbar.

Die Quadratmeteranzahl pro Zimmer nimmt seit einigen Jahren ab, was den Wohnflächenverbrauch pro Kopf senken könnte. Jedoch wohnen die Schweizer und Schweizerinnen immer noch in Wohnungen mit «zu vielen» Zimmern (anhaltende Abnahme der Personen pro Haushalt). Dieser Effekt verschärft sich bei Wohneigentum nochmals. Weiter sind demografische Faktoren, Familienmodell und Einkommen für den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch entscheidend. Im folgenden Kapitel werden statistische Beobachtungen mit einem Fokus auf die Stadt Luzern präsentiert. Zuerst werden Zahlen zu Wohnungsgrössen betrachtet, während anschliessend vertieft der Wohnflächenverbrauch anhand von Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Eigentumsform und Alter beleuchtet wird.

2.2.1 Wohnungsgrössen

Zwischen den 1970er-Jahren und 2011 nahmen die Wohnungsgrössen in der Stadt Luzern konstant zu. Seither ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse der neu erstellten Wohnungen gesunken – von 116m² (2011) auf 100m² im Jahr 2022.⁵⁴ Dieser Rückgang kann vor allem darauf zurückgeführt werden, dass vermehrt Wohnungen mit einer geringeren Zimmeranzahl gebaut wurden (siehe Kapitel 2.4.1). Bei der Betrachtung der Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl kann nur eine geringe Reduktion der Wohnfläche festgestellt werden. Während 1 Zimmerwohnungen im letzten Jahrzehnt um rund 11m² kleiner geworden sind, ist bei 2 bis 4 Zimmerwohnungen nur ein geringer Rückgang der Wohnungsfläche feststellbar. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern hat in den letzten Jahren weiter zugenommen und neue Höchstwerte erreicht.

⁵¹ Institut für Wirtschaftsstudien Basel (2016): Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums, Zusammenfassung der Studie vom 6.10.2016. Bundesamt für Wohnungswesen sowie Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, Grenchen und Basel.

⁵² [Stellungnahme](#) des Bundesrates zum Postulat 23.3427 «Wohnfläche pro Kopf» vom 10.05.2023.

⁵³ [Stellungnahme](#) des Bundesrates zum Postulat 23.3427 «Wohnfläche pro Kopf» vom 10.05.2023.

⁵⁴ LUSTAT, Wohnraumpolitische Daten. Wohnfläche der Privathaushalte nach Anzahl Zimmer der bewohnten Wohneinheiten und Bauperiode des Gebäudes 2022.

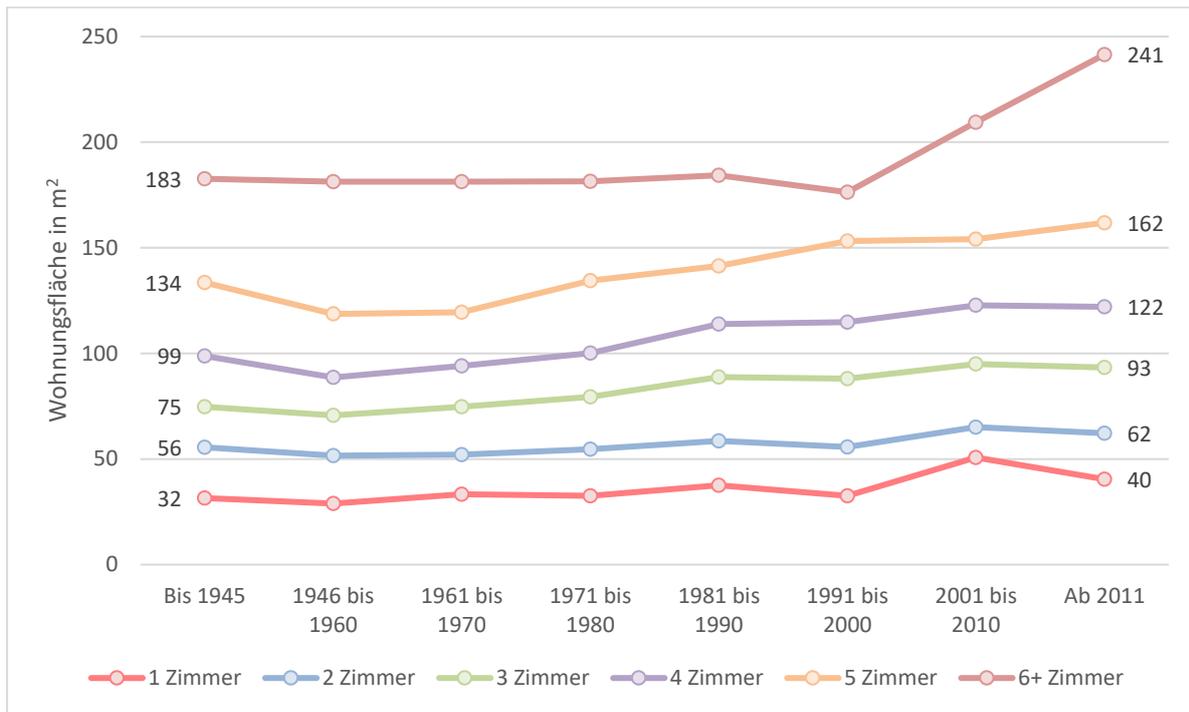


Abbildung 27: Durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Bauperiode des Gebäudes bis 2022. Quelle: LUSTAT.

Die Wohnungsgrössen sind bei gemeinnützigen Wohnungen im Durchschnitt kleiner als bei nicht gemeinnützigen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche Wohnungsfläche einer gemeinnützigen Wohnungen 81m², bei nicht gemeinnützigen Mietwohnungen 83m² und beim selbst bewohnten Eigentum 134m². Der gemeinnützige Wohnungsbau weist in der Stadt Luzern in allen Zimmergrössen, mit Ausnahme der 2-Zimmerwohnungen, die geringsten Wohnflächen auf.⁵⁵

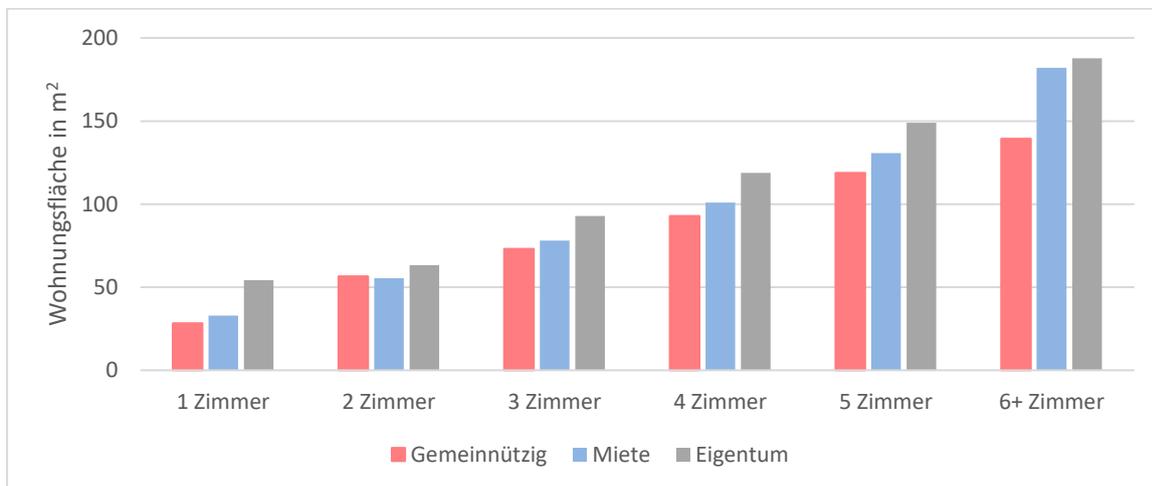
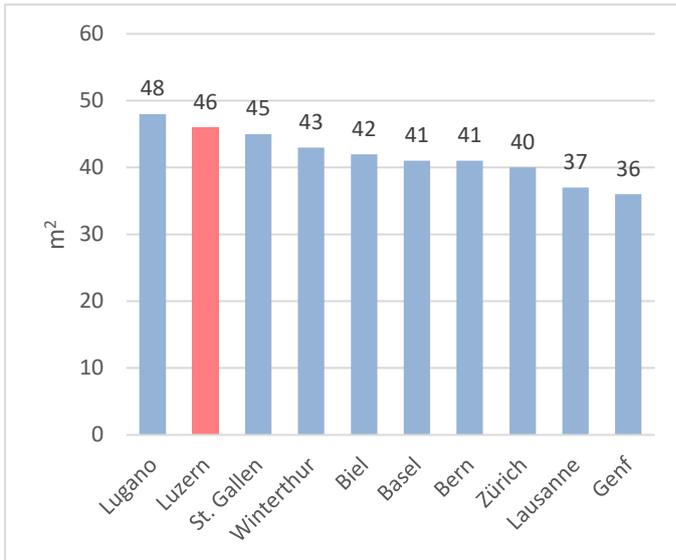


Abbildung 28: Wohnungsfläche in m² nach Zimmergrösse im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

⁵⁵ LUSTAT, wohnraumpolitische Daten. Wohnfläche der Privathaushalte nach Anzahl Zimmer der bewohnten Wohneinheit 2020.

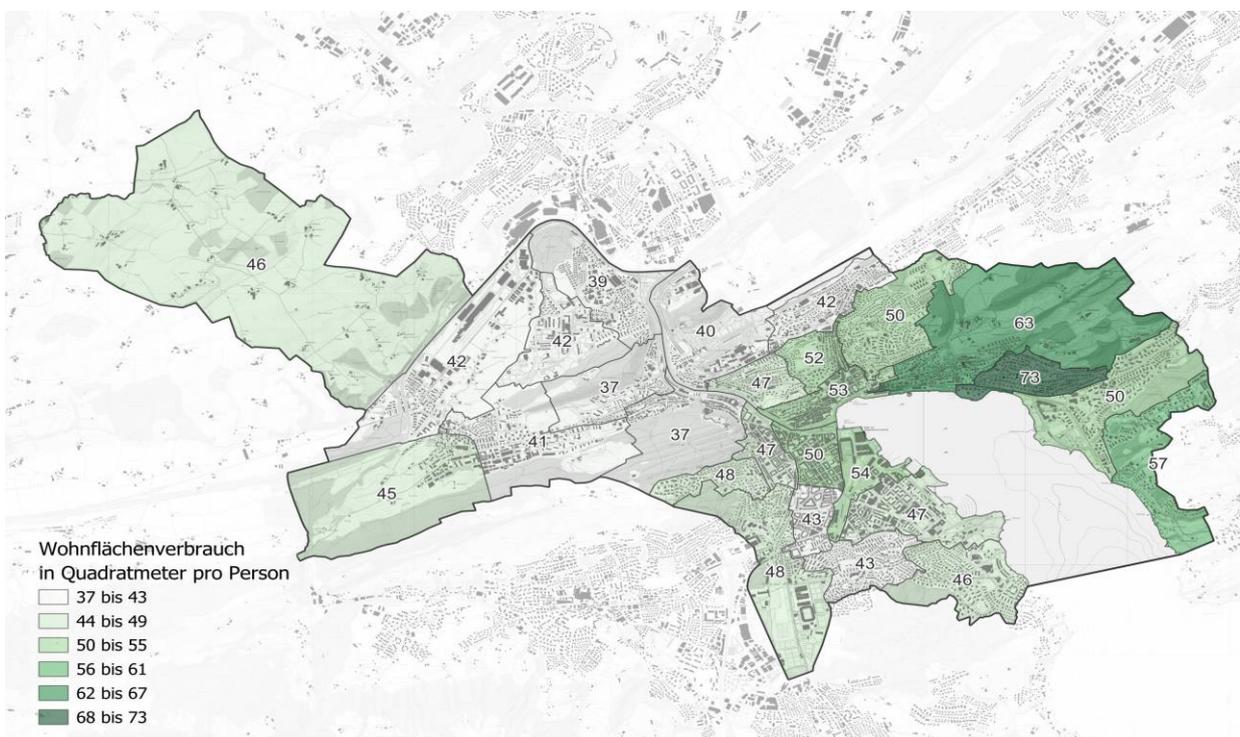
2.2.2 Wohnflächenverbrauch

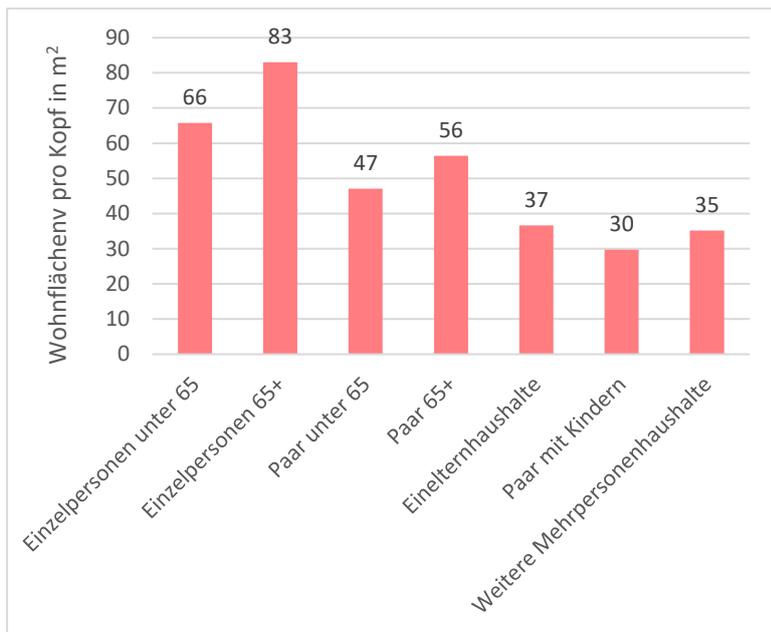


Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf hat in den letzten Jahrzehnten schweizweit stark zugenommen und betrug 2021 durchschnittlich 46,6 m².⁵⁶ Im Kanton Luzern betrug die Wohnfläche pro Kopf im selben Jahr 47,2 m² und in der Stadt Luzern 46,3 m². Seit der Jahrtausendwende hat der Wohnflächenkonsum jedoch nur leicht zugenommen (2000: 44,8 m²). Im Vergleich zu anderen Städten weist die Stadt Luzern einen relativ hohen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch auf.⁵⁷

Abbildung 29: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Jahr 2021. Quelle: BfS.

Ein Vergleich der Quartiere der Stadt Luzern zeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere der rechten Seeseite deutlich mehr Wohnfläche beanspruchen als jene am linken Reussufer. Während im Quartier Bellerive/Schlössli mehr als 73 m² pro Person gemessen werden, sind es in den Quartieren Basel-/Bernstrasse und Udelboden nur 37 m². Neben dem Wohnungsmix hängt dies vor allem mit der jeweiligen Haushalts-, Alters- und Einkommensstruktur zusammen: Am linken Reussufer wohnen beispielsweise deutlich mehr Familienhaushalte und Haushalte mit einem geringeren Einkommen als am rechten Seeufer, welche meist eine höhere Wohnungsbelegung und damit einen geringeren Wohnflächenverbrauch aufweisen.⁵⁸





Den grössten Wohnflächenverbrauch in der Stadt Luzern weisen Einzelpersonenhaushalte über 65 Jahren auf. Auch Paarhaushalte über 65 Jahren benötigen mehr Wohnfläche als jüngere Paarhaushalte. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch ist am geringsten bei Familienhaushalten (wie Paare mit Kindern oder Einelternhaushalte). Eine Person in einem Einzelhaushalt benötigt im Durchschnitt 71m², bei einem Paarhaushalt sinkt dieser Wert bereits auf 49m² und Personen in einem Grosshaushalt mit 5 oder mehr Personen benötigen im Schnitt lediglich 23m².⁵⁹

Abbildung 31: Wohnflächenverbrauch nach Haushaltstyp im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT.

Auch das verfügbare Einkommen hat einen Einfluss auf den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch. So zeigt eine Studie aus Grossbritannien, dass bei einem Einkommensanstieg von 10 Prozent rund 20 Prozent des hinzugekommenen Einkommens in die Wohnflächenvergrösserung investiert wird, woraus ein Anstieg der individuellen Wohnfläche resultiert.⁶⁰ Ein ähnliches Bild zeigt sich in der Stadt Luzern. Bei Haushaltstypen im höchsten Einkommensquartil steigt der Wohnflächenverbrauch überdurchschnittlich stark an. Im Fall der Einzelpersonenhaushalte über 65 Jahren ist dieser Effekt besonders ausgeprägt.

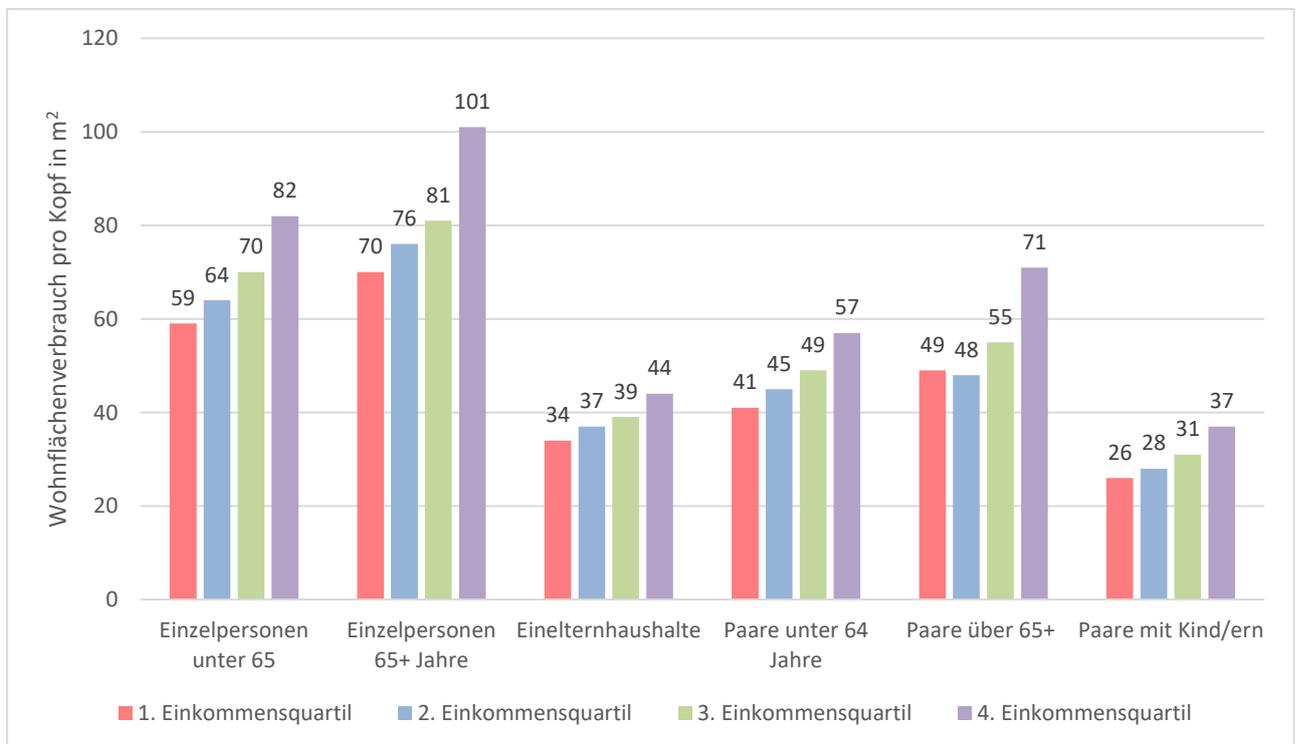
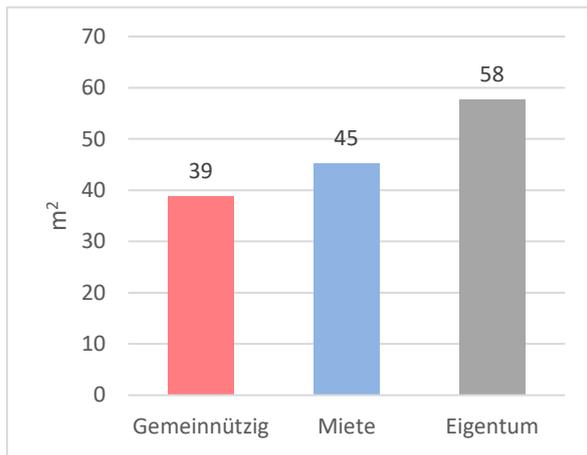


Abbildung 32: Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Einkommen und Haushaltstypen im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

⁵⁹ LUSTAT, Wohnraumpolitische Daten. Wohnfläche pro Kopf in Privathaushalten nach Anzahl Personen im Haushalt. 2020.

⁶⁰ Paul Cheshire und Stephan Sheppard. 'Estimating the Demand for Housing, Land, and Neighbourhood Characteristics'. Oxford Bulletin of Economics and Statistics. 1998.



Weiter zeigen sich auch zwischen den verschiedenen Wohneigentumsformen Unterschiede im Wohnflächenverbrauch: Bei gemeinnützigem Wohnen lag dieser im Jahr 2020 in der Stadt Luzern bei 39m² pro Person, während es bei regulären Mietwohnungen 45 m² und beim selbst genutzten Wohneigentum 58 m² sind. Gründe für diese Unterschiede liegen im Wohnungsangebot (Wohnungsgrößen), in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur sowie der Einkommensstruktur.⁶¹

Abbildung 33: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch nach Eigentübertyp im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT

Ein Teil des effizienteren Wohnflächenverbrauchs im gemeinnützigem Wohnungsbau kann auf den vergleichsweise geringen Anteil an flächenintensiven Einpersonenhaushalten zurückgeführt werden.⁶² Dem entsprechend fallen die Unterschiede im Wohnflächenverbrauch nach Haushaltstyp zwischen dem gemeinnützigem Wohnungsbau und anderen Mietwohnungen relativ gering aus. Trotzdem ist der Wohnflächenverbrauch pro Person bei allen Bewohnertypen im gemeinnützigem Wohnungsbau am geringsten und insbesondere bei Paarhaushalten über 65 Jahren besteht ein grösserer Unterschied zu den anderen Eigentübertypen.

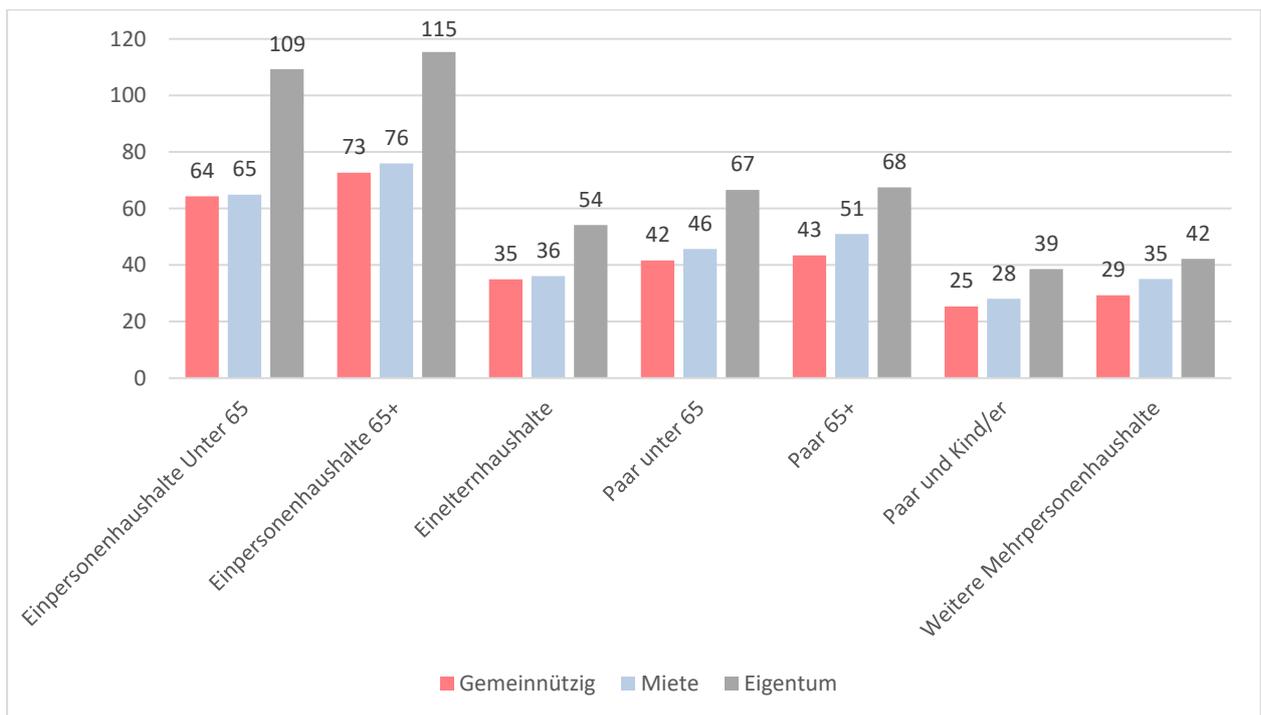


Abbildung 34: Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Bewohnertyp und Eigentübertyp im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

⁶¹ LUSTAT, Wohnraumpolitische Daten. Wohnfläche pro Kopf in Privathaushalten nach Anzahl Personen im Haushalt. 2020.

⁶² Willmann, Ivo. Baugenossenschaften fördern Durchmischung. Hochschule Luzern untersucht die Wirkung des gemeinnützigem Wohnungsbaus. 2020

2.2.3 Fazit

Der Wohnflächenverbrauch in der Stadt Luzern hat sich im Vergleich zu anderen Schweizer Städten auf hohem Niveau von 46 m² pro Person stabilisiert. Vor allem in den Quartieren der rechten Seeseite, des rechten Reussufers, aber auch der Innenstadt liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch teilweise sogar deutlich über 50 m² pro Kopf. Dafür wird in Littau und beim linken Reussufer unterdurchschnittlich viel Wohnfläche beansprucht. Neben der Lage sind weitere Faktoren ausschlaggebend für einen erhöhten Wohnflächenverbrauch:

- Die Haushaltsgrösse: Ein Einzelhaushalt benötigt im Durchschnitt 71 m² und ein Paar mit Kindern 30 m² Wohnfläche pro Person.
- Die Altersstruktur: Bei Einzelpersonen beträgt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Eintritt des Rentenalters (65 +) im Schnitt 83 m², während er davor (bis 65 Jahre) bei 66 m² liegt. Bei Paarhaushalten liegen die entsprechenden Durchschnittswerte bei 47 m² bis 65 Jahre und 56 m² im Rentenalter.
- Das Einkommen: Mit zunehmenden Einkommen steigt der Wohnflächenverbrauch in der Tendenz deutlich an. Einzelpersonen über 65 Jahren im geringsten Einkommensquartil benötigen eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 m², während jene im höchsten Einkommensquartil 101 m² belegen.
- Die Eigentumsform: Bei gemeinnützigen Wohnungen liegt der Wohnflächenverbrauch bei 39 m², bei Mietwohnungen bei 45 m² und beim Eigentum bei 58 m² pro Kopf. Gründe hierfür liegen unter anderem im Wohnungsangebot (kompaktere Grundrisse), in der Zusammensetzung der Haushalte sowie in der Einkommensstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner. Auch die häufig angewendeten Belegungsvorgaben im gemeinnützigen Wohnungsbau dürften hier eine Rolle spielen.

Die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs ist unter anderem auch ein wichtiger Faktor, um die Klimaziele zu erreichen (vgl. Kapitel 2.3). Gleichzeitig ist es schwierig, diesen Faktor zu beeinflussen: Einerseits handelt es sich um einen Eingriff in die persönliche Freiheit, andererseits zeigt sich, dass gerade bei älteren Personen der Umzug in eine kleinere Wohnung oft an den vergleichsweise hohen Mietkosten auf dem Wohnungsmarkt scheitert.

2.3 Energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen

Die Stadt setzt sich für energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen ein.

Einleitung

Energieeffizienz und Suffizienz im Bauwesen und Wohnen nehmen einen wichtigen Stellenwert in Bezug auf den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und der Reduktion der Treibhausgasemissionen ein. Mit Annahme der Klima- und Energiestrategie 2022 durch die Luzerner Stadtbevölkerung ist klar, dass die energiebedingten Treibhausgasemissionen der Stadt Luzern bis 2040 auf null und der Energieverbrauch pro Kopf bis 2050 auf 2000 Watt Dauerleistung zu senken sind. Es gilt, diese Ziele auch im Wohnungsbau konsequent zu verfolgen.

Die Betriebsenergie und die graue Energie im Wohnungsbau sind hierfür wichtige Kenngrössen. Zentral ist bei der Betriebsenergie neben dem Umfang des Energiebedarfs auch die Energiequelle, welche möglichst rasch fossilfrei werden soll. Die neu erlassenen Vorgaben im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadtteile Littau und Luzern bieten die Grundlage, um den Übergang hin zu fossilfreien Heizsystemen wie auch den Ausbau von Solar- und Photovoltaikanlagen deutlich zu beschleunigen (Art. 77-80 BZR, Stand öffentliche Auflage). Die graue Energie ist im Bauwesen bedeutsam, da zur Herstellung und Verwertung von Baumaterialien (z.B. Beton, Stahl, Aluminium, Glas) grosse Mengen an Energie eingesetzt werden müssen und innerhalb dieses Prozesses viele Treibhausgasemissionen verursacht werden.⁶³ In Bezug auf den Wohnungsbau ist hier u.a. die Frage von Relevanz, mit welcher Strategie die Weiterentwicklung des baulichen Bestandes vorangetrieben wird: (Ersatz-) Neubauten oder Umbauten, Anbauten und Aufstockungen. Insgesamt ist bei der baulichen Umsetzung der Innenentwicklung eine gesamtheitliche Abschätzung vorzunehmen, welche sowohl die Betriebsenergie wie auch die graue Energie und die durch die Mobilität verursachte Energie miteinbezieht. Diese energetischen Aspekte gilt es in Abwägung mit weiteren Aspekten wie Verdichtungspotenzial, Wohnungsangebot, Hindernisfreiheit etc. umfassend zu berücksichtigen.

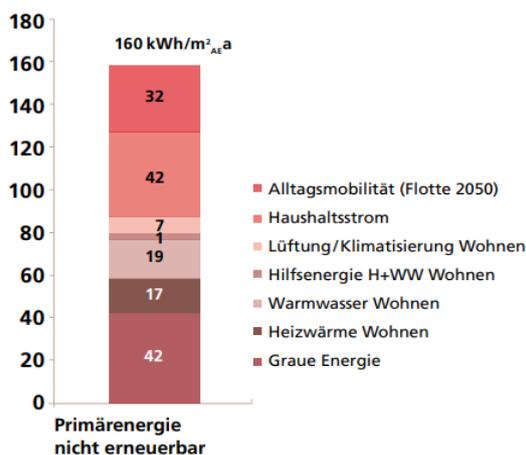


Abbildung 35: Bilanz der gesamten Primärenergie nicht erneuerbar eines Niedrigenergie-Mehrfamilienhauses. Quelle: EnergieSchweiz, BFE

Bis anhin lag der Fokus im Energiebereich hauptsächlich auf der Betriebsenergie, wie etwa dem Heizwärmebedarf. Im Vordergrund standen Dämmstärken und Dämmkonzepte. Folglich benötigen heutige Gebäude deutlich weniger Heizenergie als noch vor einigen Jahren. Damit verlagert sich der Fokus von der Wärmeenergie zur Gesamtenergie. Ein bedeutsamer Teil des Gesamtenergiebedarfs ist die graue Energie, die für die Erstellung und den Rückbau der Gebäude benötigt wird. In heutigen Neubauten macht die graue Energie bis zu einem Viertel der gesamten Primärenergie für Erstellung, Betrieb und Mobilität aus. Mit 40 bis 50 kWh/m² ist dies, verglichen mit dem Bedarf an Energie für Raumwärme und Warmwasser, ein grosser Anteil in der Energiebilanz.⁶⁴

Beispiele aus Winterthur, Basel und Zürich zeigen, dass durch den Erhalt oder die Wiederverwendung von Baumaterialien ein wesentlicher Teil der Treibhausgasemissionen eingespart werden kann. Bei der Umnutzung eines alten COOP-Verteilzentrums in Basel zum Kultur- & Gewerbehause ELYS, konnte ein grosser Teil der Treibhausgasemissionen durch den Erhalt der Bausubstanz eingespart werden. Mit der

⁶³ Eva Stricker; Guido Brandi; Andreas Sonderegger; Marc Angst, Barbara, Buser und Michael Massmünster. Bauteile wiederverwenden: Ein Kompendium zum zirkulären Bauen. 2021.

⁶⁴ EnergieSchweiz, Bundesamt für Energie BFE (2017): Graue Energie von Neubauten – Ratgeber für Baufachleute. Abgerufen am 20.09.2023 von <https://pubdb.bfe.admin.ch/de/publication/download/8719>

Wiederverwendung bereits gebrauchter Bauteile beim K.118 in Winterthur konnten rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen eingespart werden⁶⁵ und eine Studie der Stadt Zürich zeigt, dass bei der Wiederverwendung von alten Betonelementen der alten Stadthospitalpersonalhäuser rund 180 Tonnen CO₂ eingespart werden können.⁶⁶ Diese Beispiele illustrieren, dass eine klimaschonende Bauweise wesentlich zur Reduktion des Treibhausgasausstosses beitragen kann. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass sich ein klimaschonendes Gebäude vor allem dadurch auszeichnet, dass es gerne, viel und lange genutzt wird.⁶⁷

Der grösste Anteil des Abfallaufkommens in der Schweiz geht ebenfalls auf die Bautätigkeit zurück, wobei zwei Drittel des gesamten Abfallaufkommens (57 Mio. t) auf Aushub- und Ausbruchsmaterial und ein Fünftel (17 Mio. t) auf den Rückbau von Gebäuden, Strassen und Bahntrassen entfallen.⁶⁸

Auch wenn bei neueren Gebäuden der Aspekt der grauen Energie immer relevanter wird, ist die Betriebsenergie in älteren Gebäuden noch ausschlaggebend für die Energieaufwendung und den Treibhausgasausstoss. Dies liegt vor allem am Energieverlust durch fehlende Isolation und dem überwiegenden Gebrauch von fossilen Energieträgern in älteren Gebäuden.⁶⁹ Daher werden zuerst Zahlen zum Gebäudealter der Wohnungen in der Stadt Luzern aufgezeigt. Darauf folgend werden Statistiken zur Primärenergiequelle der Wohnungen und der räumlichen Ausprägung präsentiert. Abschliessend wird die Wohnungsproduktion in Bezug auf die Ersatzneubautätigkeit und An- und Aufbauten in der Stadt Luzern aufgezeigt.

2.3.1 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 den damaligen Bauboom war der Tourismus, der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzte und den Stadtrat 1860 zum Beschluss bewog, einen Stadtbebauungsplan zu erstellen.⁷⁰ 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 Bellerive/Schlössli oder An der Emme wiederum wurde die Hälfte aller Wohnungen sogar erst nach 1990 erstellt. Im Quartier Bahnhof/Werft sind fast 80 Prozent aller Wohnungen nach 2001 entstanden. Die Quartiere Unterlachen/Tribschen, Obergrund/Allmend und Littau Dorf weisen ebenfalls einen hohen Anteil an Wohnungen auf, welcher seit 2011 entstanden ist. Dies lässt sich durch die grossen Bauprojekte Tribschenstadt, Hoch Zwei und Grossmatte West erklären. Gebäude mit Baujahr zwischen 1946 und 1980 kommen derzeit vielfach in einen Erneuerungszyklus. Es handelt sich dabei stadtweit um rund 2'800 Gebäude mit rund 21'000 Wohnungen (45 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes). In den Quartieren Würzenbach/Schädri, Udelboden und Matt wurden in dieser Zeit jeweils über 50 Prozent der Wohnungen errichtet. Im Quartier Langensand/Matthof sind es sogar fast 90 Prozent aller Wohnungen.

⁶⁵ ebd.

⁶⁶ Stadt Zürich Amt für Hochbauten. Wiederverwendung Fertigbetonelemente – Rückbau Personalhäuser Triemli Analyse. 2021.

⁶⁷ Herzog, Andreas: Klima Bauen. Ein Lexikon zu Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung unterwegs zu Netto-Null. 2021.

⁶⁸ BAFU, Rohstoffe, Abfall und Kreislaufwirtschaft: Das wichtigste in Kürze. Die Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2020.

⁶⁹ Hoxha E, Habert G, Lasvaux S, Chevalier J, Le Roy R: Influence of construction material uncertainties on residential building LCA reliability. Journal of Cleaner Production. 2017.

⁷⁰ Mugglin, Beat: Die Bodenpolitik der Stadt Luzern, Beiträge zur Luzerner Stadtgeschichte, Band 9. 1992.

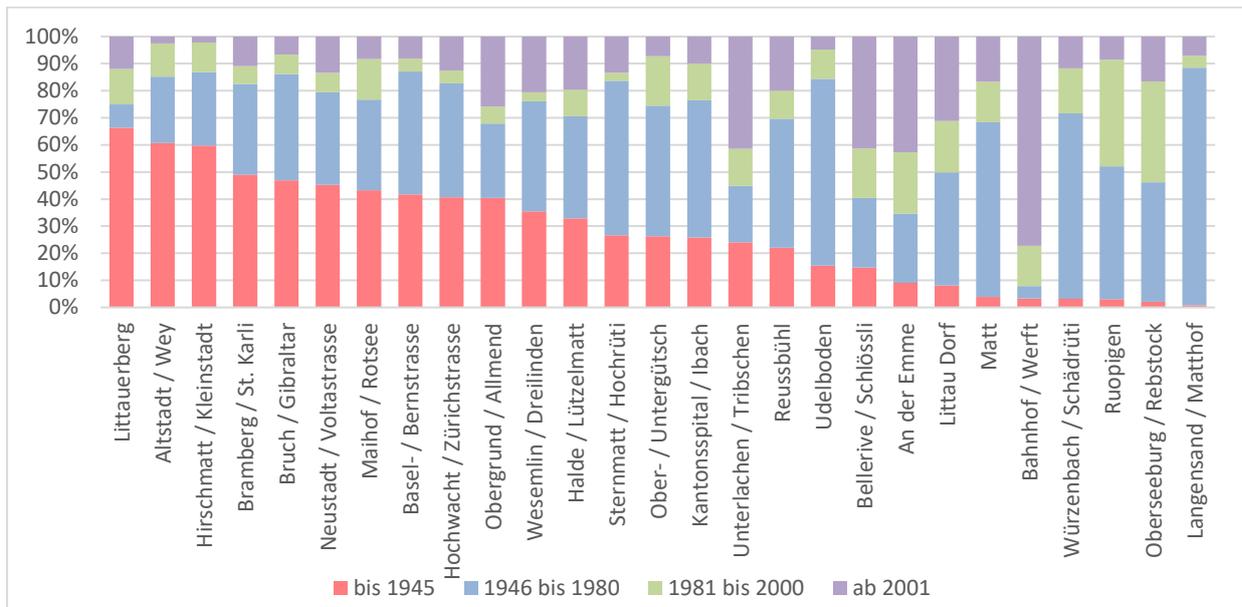
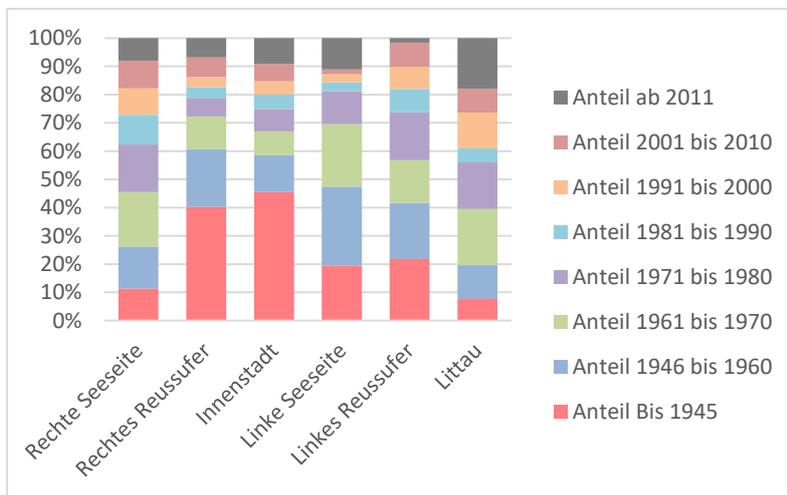


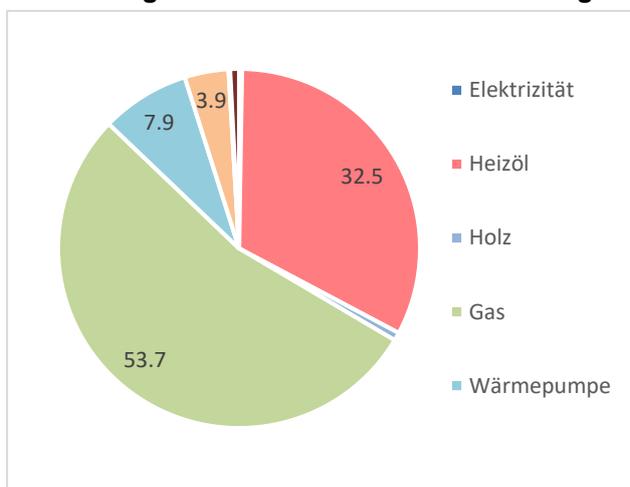
Abbildung 36: Erstellungszeitpunkt des Gebäudes bis ins Jahr 2022 der Luzerner Quartiere. Quelle: LUSTAT.



In Bezug auf die Stadtkreise zeigt sich, dass die Gebäudesubstanz der Wohnungen am rechten Reussufer und in der Innenstadt am ältesten ist. Am jüngsten ist sie in Littau und auf der rechten Seeseite. Dies weist auch auf die starke Bauaktivität im Stadtkreis Littau in den letzten Jahren hin.

Abbildung 37: Erstellungszeitpunkt des Gebäudes Stand 2022. Quelle: LUSTAT.

2.3.2 Energieeffizienz und Gebäudesanierungen



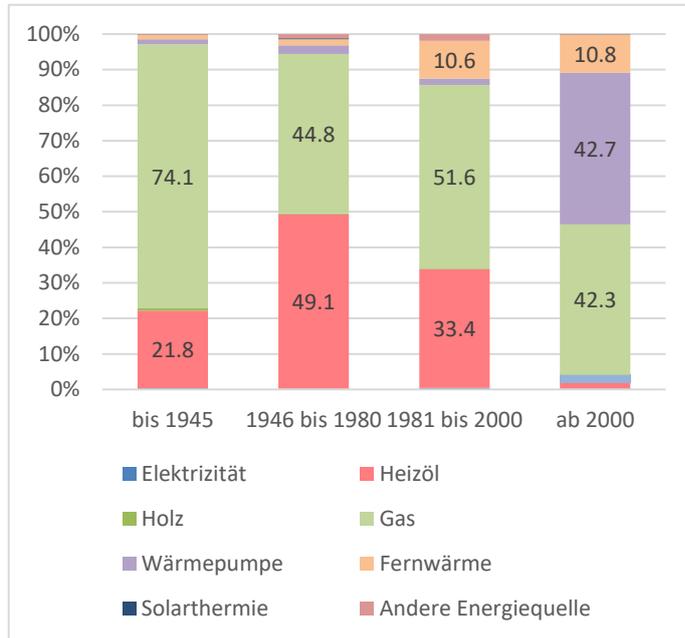
In der Schweiz sind Gebäude für ca. 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Rund 70 Prozent des Gebäudeenergieverbrauchs entfallen auf die Heizung, wobei Heizöl gefolgt von Erdgas weiterhin die häufigsten Energieträger in der Schweiz sind.⁷¹

Im Jahr 2021 wurden 86 Prozent der Wohnungen in der Stadt Luzern mit fossilen Energieträgern beheizt (Gas, Heizöl). Erneuerbare Energiequellen machen immer noch einen kleinen Anteil der Wärmeversorgung aus. Eine nähere Betrachtung der Bauperioden zeigt jedoch, dass grosse Unterschiede bei der Art der Energieversorgung fürs

Abbildung 38: Hauptenergiequelle der Wohnungen in Prozent in der Stadt Luzern, Stand 2021. Quelle: LUSTAT.

⁷¹ BFE, Gebäudepark 2050 – Vision des BFE 1. Juni 2023.

Heizen bestehen. So machen fossile Energieträger in Wohnungen, die vor 1990 gebaut wurden, den grössten Teil der Energieversorgung aus. Ab dem Jahr 2000 ist eine Abkehr von fossilen Energieträgern festzustellen, bzw. es wurden kaum mehr neue Gebäude gebaut, deren Energieversorgung auf Heizöl beruht. Gas machte aber weiterhin bei über 40 Prozent der Gebäude die Hauptenergiequelle aus.⁷²



Die Aufschlüsselung der Hauptenergiequelle zeigt, dass fossile Energieträger im gesamten Stadtgebiet verbreitet sind. Insbesondere die dicht besiedelten innerstädtischen Gebiete haben einen sehr hohen Anteil an fossilen Energieträgern (über 80 Prozent). Einzelne kleinere Gebiete mit einem vergleichsweise geringen Anteil an fossilen Energieträgern umfassen beispielsweise die Kleinquartiere Littauerberg (Holz), Bundesstrasse mit der Überbauung Himmelrich 3 der abl (Wärmepumpe) oder Rösslimatt mit der Überbauung City Bay (See-Energie). Diese Kleinquartiere sind durch (Ersatz-)Neubauten geprägt, welche verstärkt auf erneuerbare Energieträger setzen.

Abbildung 39: Hauptenergiequelle Wohnungen nach Bauperiode der Gebäude in der Stadt Luzern, Stand 2021. Quelle: LUSTAT.

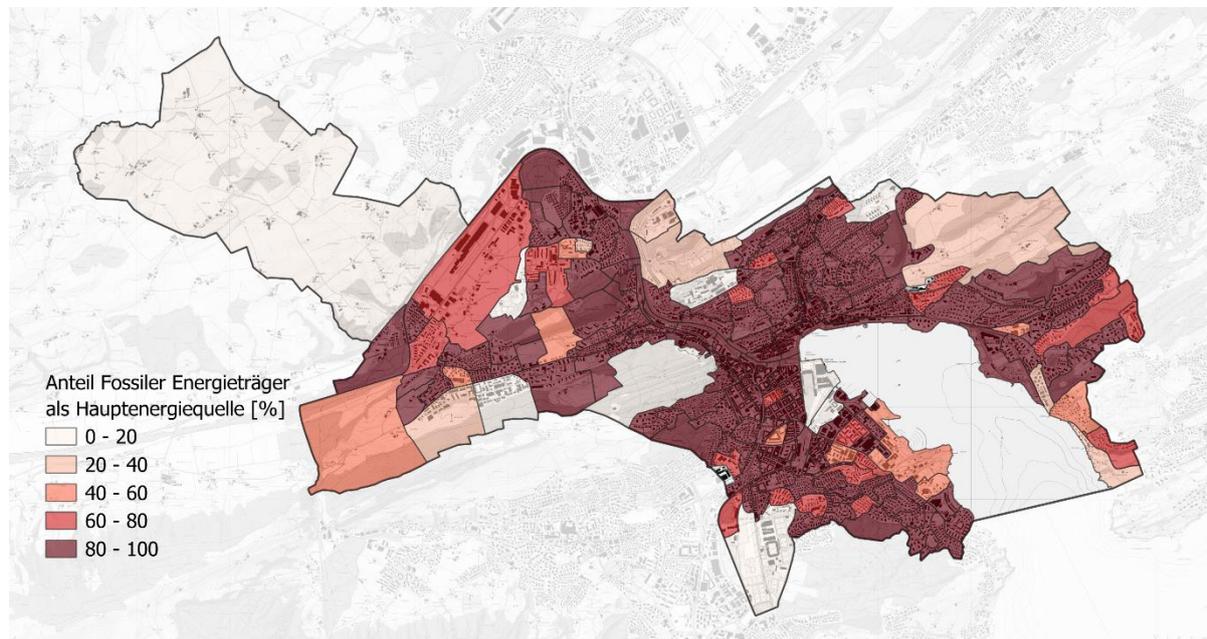


Abbildung 40: Anteil fossiler Energieträger als Hauptenergiequelle in den städtischen Kleinquartieren im Jahr 2021. Quelle LUSTAT.

Die Energieplanung der Stadt Luzern⁷³ zeigt, dass die See-Energie, Fernwärme und Erdsonden / Wärmepumpen sehr wichtig sein werden in der zukünftigen Energieversorgung der Stadt Luzern. Insbesondere die Innenstadt, welche vorwiegend mit Gas versorgt wird, soll zukünftig durch die See-Energie der ewl abgedeckt werden.

⁷² LUSTAT. Gebäude mit Wohnnutzung und Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes und Hauptenergiequelle der Heizung. 2021.

⁷³ Stadt Luzern. Energieplanung 2.0. [Stadt Luzern - Energieplanung 2.0: Ein Meilenstein zum Erreichen der Klimaziele](#). Zugriff Dezember 2023.

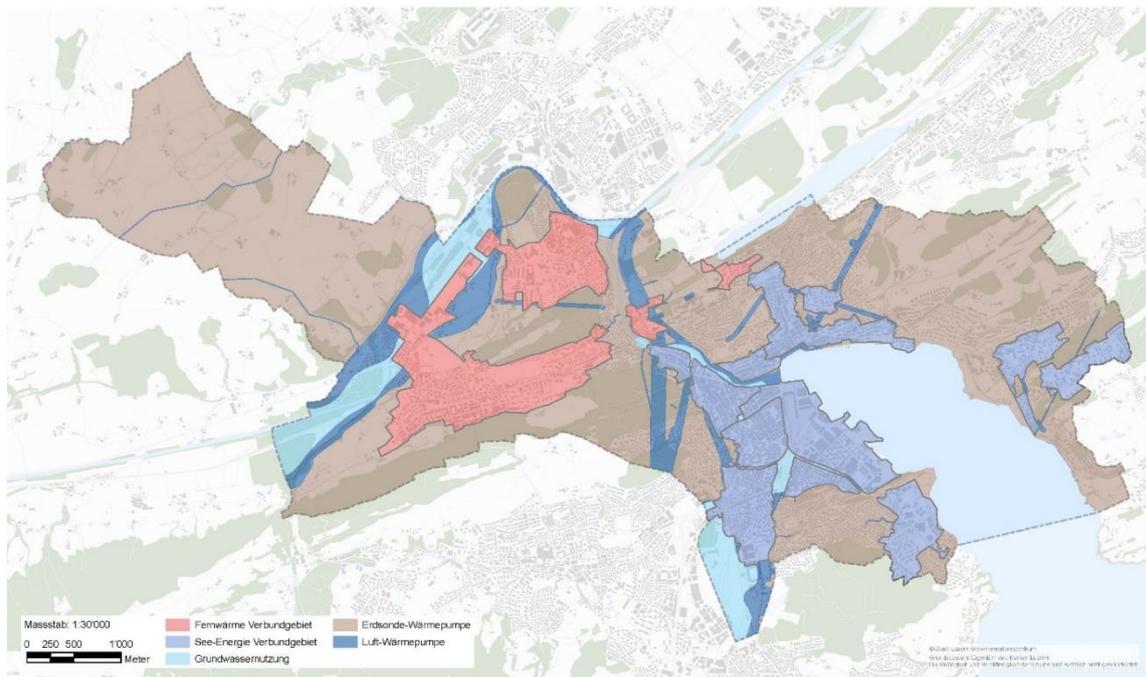


Abbildung 41: Resultat der Energieplanung 2.0 der Stadt Luzern: Empfohlene erneuerbare Wärmequellen. Quelle: Stadt Luzern.

2.3.3 Ersatzneubau und Sanierungen

Eine Abschätzung des Effekts von Ersatzneubauten, Bauen auf der unbebauten Fläche, Um- und Anbauten auf die Wohnungsproduktion wurde vom Immobilienanalyseunternehmen Wüest Partner in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern vorgenommen. Dabei wurden rund 70 Wohnbauprojekte mit einer Baubewilligung seit dem 1. Januar 2020 bis Ende November 2023 analysiert, um ein Bild über den hinzugewonnenen und den verloren gegangenen Wohnraum in diesem Zeitraum zu erhalten. Die Wohnbauprojekte wurden dabei in 4 Kategorien⁷⁴ unterteilt:

- **Bauen auf der unbebauten Fläche:** Wohnbauprojekte, die keinen oder kaum Einfluss auf bestehende Gebäude oder Wohnraum hatten und grösstenteils auf unbebauten Flächen entstehen.
- **Ersatzneubau nach Umnutzung:** Wohnbauprojekte, die auf zuvor hauptsächlich gewerblich genutzten Landflächen realisiert werden.
- **Wohnersatzneubau:** Wohnbauprojekte, die auf Bauland realisiert werden, auf welchem zuvor hauptsächlich Wohnnutzungen angesiedelt waren und welche durch das Bauprojekt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurden.
- **Anbau, Aufstockung oder Sanierung:** Wohnbauprojekte, bei denen durch Anbauten, Aufstockungen oder Sanierungen, zusätzlicher Wohnraum entstanden ist, ohne dass bestehender Wohnraum verloren gegangen ist. Sanierungen, durch welche kein zusätzlicher Wohnraum entstanden ist, wurden nicht berücksichtigt.

Durch die betrachteten Wohnbauprojekte können insgesamt rund 1'280 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den rund 1'740 Wohnungen nach Realisierung der Wohnbauprojekte abzüglich der ca. 460 Wohnungen, die durch Abriss verloren gehen oder bereits zuvor bestanden haben. Am meisten zusätzlicher Wohnraum kann durch Ersatzneubau nach einer Umnutzung (z. B. Grossmatte West, Wohnüberbauung Reussinsel III oder Wohnüberbauung Industriestrasse) geschaffen werden, was vor allem auf wenige grosse Bauprojekte zurückgeführt werden kann. Bei über 50 Prozent der betrachteten Projekte handelt es sich um Wohnersatzneubauten (z. B. Obere Bernstrasse, Libellenhof, Reusszopf). Bei jenen Projekten geht am meisten Wohnraum verloren – insgesamt fast 400 oder rund 100 Wohnungen pro Jahr. Gleichzeitig entstehen nach Fertigstellung der Ersatzneubauten rund 900 Wohnungen, also mehr als doppelt so viele wie der bisherige Bestand. Durch Bauprojekte auf

⁷⁴ Da die Zuteilung der einzelnen Bauprojekte ist nicht immer eindeutig, daher war die vorherige Hauptnutzung bei Zuteilung massgebend.

der grünen Wiese (z. B. Eichwald) können insgesamt rund 90 und durch Anbauten, Aufstockungen und Sanierungen rund 100 zusätzliche Wohnungen realisiert werden.

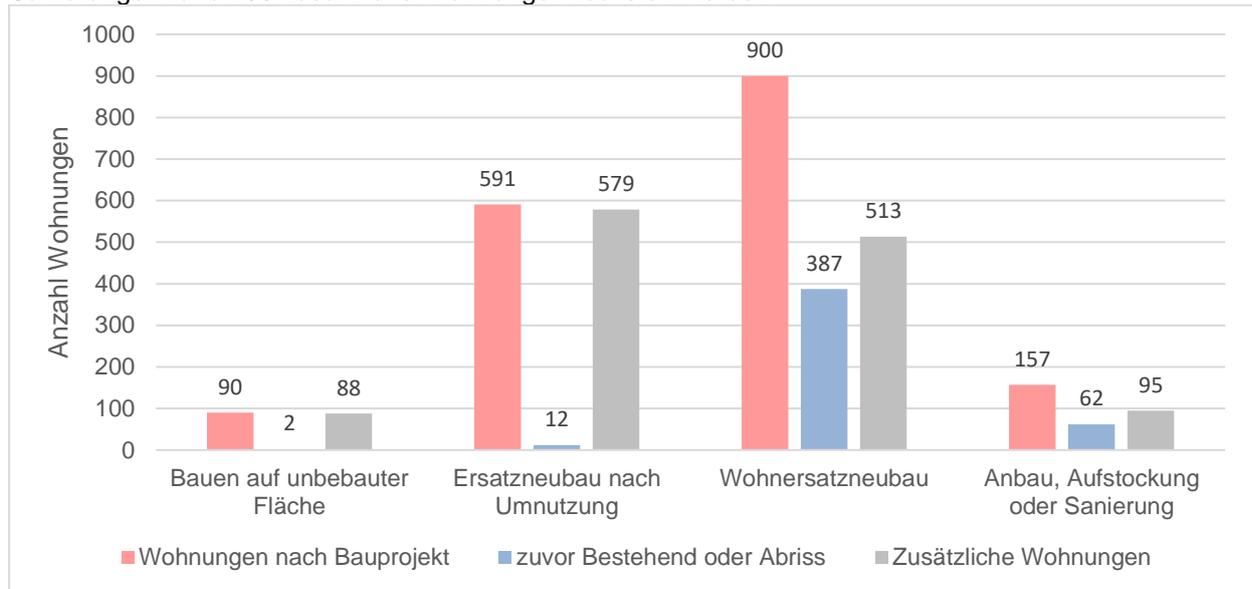


Abbildung 42: Ausgewählte Wohnbauprojekte nach Bauart mit Baubewilligung zwischen 1. Januar 2020 und 30. November 2023. Quelle: Wüest Partner, Stadt Luzern (Vollständigkeit unter Vorbehalt).

Die betrachteten Wohnbauprojekte sind relativ gleichmässig innerhalb der Stadt Luzern verteilt. Interessant ist, dass in den Quartieren der Innenstadt kaum Wohnersatzneubauprojekte seit dem 1. Januar 2020 bewilligt wurden, während in den umliegenden Stadtkreisen – insbesondere im Stadtkreis rechte Seeseite (10 Projekte) und im Quartier Wesemin/Dreilinden (8 Wohnersatzneubauten) – verstärkt Wohnersatzneubauten umgesetzt werden. Die bewilligten Bauprojekte umfassen auch den Abriss von 14 Einfamilienhäusern, bei welchen die Ersatzneubauten zu einer 4,5-Fachung der Wohnungsanzahl führt.

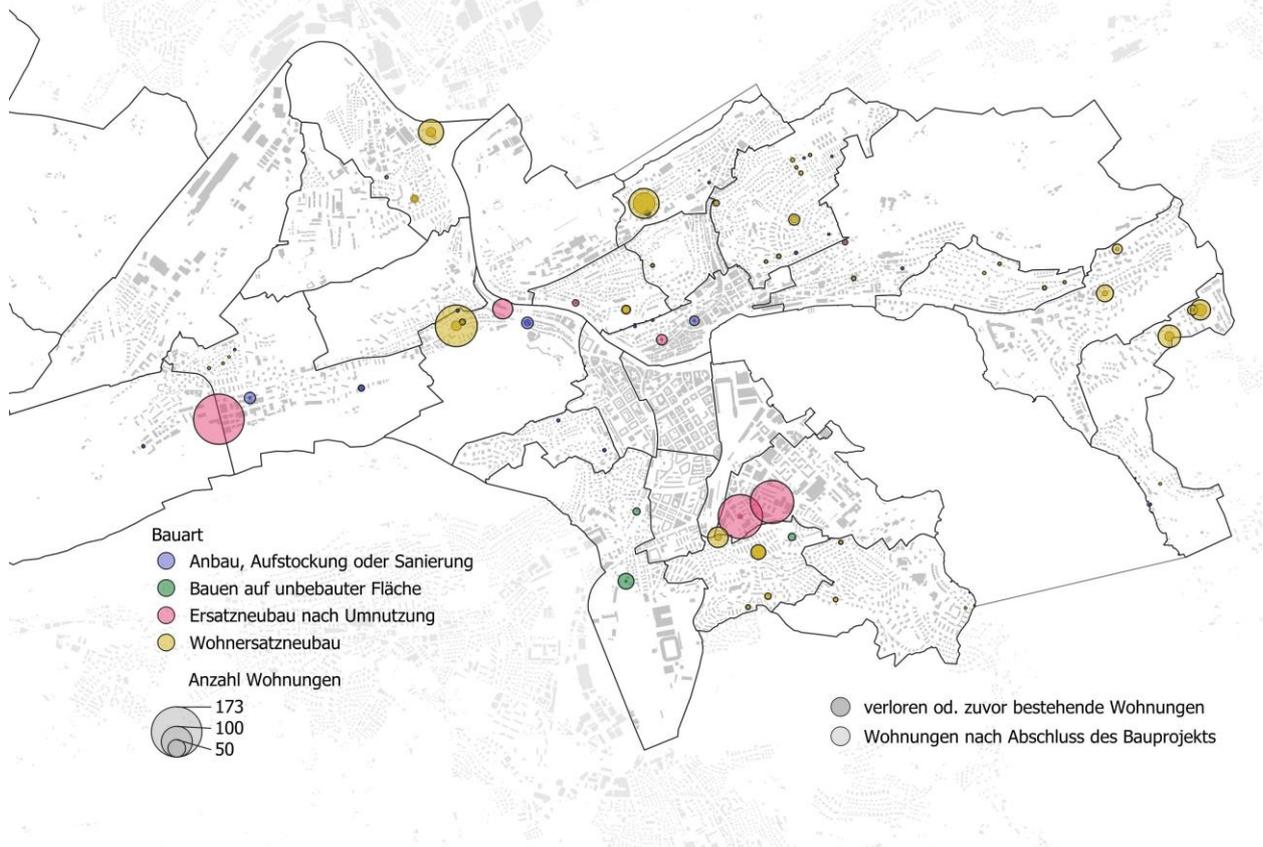


Abbildung 43: Ausgewählte Wohnbauprojekte nach Bauart mit Baubewilligung zwischen 1. Januar 2020 und 30. November 2023. Quelle: Wüest Partner, Stadt Luzern (Vollständigkeit unter Vorbehalt).

Durch die umfassende Neubautätigkeit kann auf der einen Seite zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was preisdämpfende Effekte auf den Wohnungsmarkt haben kann.⁷⁵ Auf der anderen Seite kann die Sanierungs- und Ersatzneubautätigkeit auch zu Veränderungen in der Sozialstruktur der Bewohnerschaft führen. So zeigt eine Analyse der ETH Zürich zu den Entwicklungen im Kanton Zürich, dass vulnerable Gruppen – Personen mit tiefen Einkommen, ausländische Bewohnerinnen und Bewohner und Alleinerziehende – von Verdrängung betroffen sind. Für die Studie wurde die Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Verdichtungsthematik analysiert. Nach den Erkenntnissen ziehen vulnerable Gruppen nach einem Abriss oder einer umfassenden Renovation ihres Wohnhauses überdurchschnittlich oft von zentraleren Gebieten in peripherere Lagen. Gleichzeitig verweist die Studie darauf, dass die Akzeptanz von baulichen Verdichtungsmassnahmen gestärkt wird, wenn es ökologische und soziale Begleitmassnahmen gibt (z. B. zusätzlicher öffentlich nutzbarer Grünraum oder Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau).⁷⁶ In der Stadt Luzern gibt es keine vergleichbaren statistischen Auswertungen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Sanierungs- und Ersatzneubautätigkeit ebenfalls Auswirkungen auf die sozialräumliche Struktur in den Quartieren hat.

⁷⁵ CRED, Universität Bern / IAZI. Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. 2023.

⁷⁶ Kaufmann, D.; Lutz, E.; Kauer, F.; Wehr, M.; Wicki, M., Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz; 2023.

2.3.4 Fazit

Mit der Annahme der Klima- und Energiestrategie 2022 durch die Luzerner Stadtbevölkerung ist klar, dass die energiebedingten Treibhausgasemissionen der Stadt Luzern bis 2040 auf null und der Energieverbrauch pro Kopf bis 2050 auf 2000 Watt Dauerleistung zu senken sind. Dafür hat die Stadt Luzern eine Energiestrategie mit Energieplanung 2.0 erarbeitet. Es gilt, die Eckwerte dieser Planung auch im Wohnungsbau umzusetzen, insbesondere da in der Stadt Luzern bisher nur ein geringer Anteil der Gebäude erneuerbare Energieträger als Hauptenergiequelle hat.

In der Schweiz sind Gebäude für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für rund einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Die Hauptenergiequellen der Wohnungen in der Stadt Luzern lagen 2021 bei rund 54 Prozent Gas und 33 Prozent Heizöl. Vor allem Gebäude, die vor 1990 gebaut wurden, werden noch mit fossilen Energieträgern betrieben. Die vorgesehenen Vorgaben im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadtteile Littau und Luzern bieten die Grundlage, um den Übergang hin zu fossilfreien Heizsystemen wie auch den Ausbau von Solar- und Photovoltaikanlagen deutlich zu beschleunigen.

Die notwendige energetische Sanierung wie auch die Siedlungsentwicklung nach innen führen dazu, dass der Gebäudebestand in der Stadt Luzern vermehrt weiterentwickelt wird. Je nach ortsspezifischem Verdichtungspotenzial sowie Qualität der bestehenden Bausubstanz werden dabei teilweise auch Ersatzneubauten oder grössere Umbauten des Bestandes fällig. Mit zunehmender Eingriffstiefe wird auch tendenziell mehr graue Energie vernichtet. Aus diesem Grund wurde die Stossrichtung mit «klimaschonend» ergänzt. Zukünftig wird es vermehrt eine Einzelfallbetrachtung pro Projekt brauchen, um zu prüfen, welcher Ansatz – Sanierung, Neubau oder Weiterbauen am Bestand – den städtischen Zielen am besten gerecht werden kann.

Wohnersatzneubauten und Ersatzneubauten nach einer Umnutzung sind im betrachteten Zeitraum in der Stadt Luzern die wesentlichen Treiber, welche zur Ausweitung des Wohnungsangebots beitragen. Eine Herausforderung besteht unter anderem darin, dass Wohnersatzneubauten in der Regel mit einer Erhöhung des Mietzinses einhergehen und zumindest kurzfristig zum Wegfall von zuvor günstigem Wohnraum führen. Studien⁷⁷ zeigen aber auch, dass die Angebotserweiterung von Wohnraum durch Ersatzneubauten oder andere bauliche Massnahmen mittelfristig einen preisdämpfenden Effekt auf den gesamten Wohnungsmarkt haben kann. Insgesamt scheint eine Erweiterung des Wohnraumangebots durch verschiedene Massnahmen zweckmässig. So können durch ein behutsames Weiterbauen am Bestand auch zukünftig Wohnbauprojekte realisiert werden, ohne dass der bestehende Wohnungsbestand in grösserem Masse tangiert wird, wodurch graue Energie und preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben können. Anbauten und Aufstockungen sind dabei eine gute Möglichkeit, sofern die bauliche Substanz dafür geeignet ist. Ersatzneubauten kommen vor allem dort in den Fokus, wo ein hohes Verdichtungspotenzial besteht und die bauliche Substanz als wenig ausbaufähig eingeschätzt wird. Des Weiteren tragen Bauprojekte auf bisher unbebauter Fläche und nach einer Umnutzung wesentlich zum Wohnungsausbau bei. Absehbar ist, dass rund 2'500 zusätzliche Wohnungen in der Stadt Luzern bis 2037 auf bisher unbebauter Fläche oder nach einer Umnutzung geschaffen werden können.

⁷⁷ siehe Beispielsweise: CRED, Universität Bern / IAZI. Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. 2023 sowie Lutz, Elena. Auswirkungen von Innenverdichtung in boomenden städtischen Gebieten. [Schweizer Wohntage](#). 2023.

2.4 Generationenübergreifendes Wohnen

Die Stadt fördert generationenübergreifendes Wohnen sowie flexible Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen.

Einleitung

Generationenübergreifendes Wohnen war in der Menschheitsgeschichte lange die Norm. In West- und besonders Mitteleuropa nahm mit dem zunehmenden Wohlstand auch der Individualismus zu. Damit wurde auch das Wohnen individualistischer und damit auch weniger generationenübergreifend. Die damit verbundenen Wohnformen können zu (unerwünschter) Einsamkeit führen. Weiter führen sie dazu, dass mit wechselnden Bedürfnissen aufgrund der Lebensphase einschneidende Veränderungen der Wohnsituation nötig sind.⁷⁸

Gemeinschaftliche Wohnformen können hier Abhilfe schaffen, indem sie Gemeinschaft, gegenseitige Unterstützung und die Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse fördern. Dazu zählen auch flexible Grundrisse, Clusterwohnungen oder der modulare Aufbau von Wohnungen und Zimmern in einem Wohngebäude. Diese flexiblen Wohnformen schaffen die Möglichkeit je nach Lebensabschnitt Wohnraum dazu zu gewinnen oder abzugeben, um damit nicht den Wohnort je nach Bedürfnis wechseln zu müssen. Solche Effekte können bereits durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrössen und -ausgestaltungen in einem Haus oder einer Wohnsiedlung erreicht werden.

Flexible, generationenübergreifende Wohnformen sind für breite Anspruchsgruppen geeignet. Oftmals sind generationenübergreifende Wohnprojekte gemeinschaftlich orientiert ausgestaltet, um den Austausch unter den unterschiedlichen Generationen zu fördern. Verschiedene Studien zeigen, dass dieser Austausch durchaus geschätzt wird, auch wenn er in seiner Intensität niedrig bleibt. Für eine gute Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen ist interessanterweise nicht die Intensität entscheidend, sondern einfach das Vorhandensein einer Nachbarschaft an sich. Es kann durchaus reichen, wenn die Beziehung nicht über eine freundliche Begrüssung und ein paar kurze Worte hinausgeht.⁷⁹

In diesem Kapitel wird ein Fokus auf statistische Beobachtungen und Familienhaushalte gelegt, während in der separaten Beilage «Wohnen im Alter – Quartieranalyse» verstärkt auf die Wohnsituation älterer Personen Bezug genommen wird. Das Thema «Wohnen im Alter» wird vertieft betrachtet, um eine Grundlage für die Eignungsprüfung der städtischen Areale in Bezug auf das Alterswohnen zu schaffen.

Im Folgenden werden zuerst Statistiken zum Wohnungsmix und deren zeitliche Veränderung in der Stadt Luzern betrachtet. Anschliessend wird ein Fokus auf die Haushaltsstruktur in der Stadt Luzern gelegt und abschliessend wird vertieft die städtische Entwicklung von Familienhaushalten und deren räumliche Verteilung betrachtet.

2.4.1 Wohnungsmix

Der Wohnungsbestand in der Stadt Luzern besteht mit einem Anteil von über 60 Prozent vorwiegend aus 3- und 4-Zimmerwohnungen.⁸⁰ In der Innenstadt befinden sich besonders viele Kleinwohnungen, wohingegen die rechte Seeseite viele Grosswohnungen aufweist.⁸¹ Im Vergleich mit anderen Schweizer Städten hat Luzern einen erhöhten Anteil an Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern. Dieser Trend zeigt sich auch bei den Wohnungsgrössen. Insbesondere im Vergleich zu den fünf grössten Städten der Schweiz hat Luzern einen erhöhten Bestand an grossen Wohnungen. Rund 31 Prozent der Wohnungen sind über 100 m² gross.

⁷⁸ Schmidhuber, M. Mehr-Generationen-Wohnen als Zukunftsmodell. *Limina*. 3:1, 2020, 145–165. 2020

⁷⁹ AGE Stiftung. *Age-Dossier: Generationenwohnen heisst Nachbarschaft*. 2020.

⁸⁰ LUSTAT, Datenpool. *Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Bauperiode des Gebäudes 2022*. Stand Juni 2023.

⁸¹ LUSTAT, *Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie, Geschoss- und Wohnungszahl und Bauperiode 2021*, Stand Juni 2023

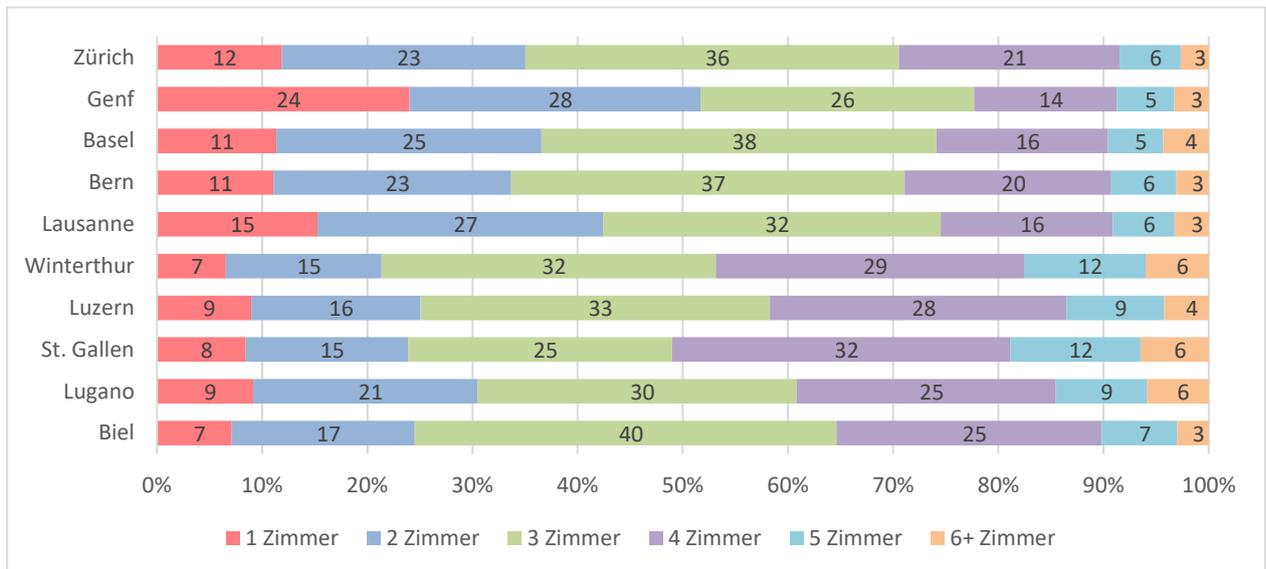


Abbildung 44: Wohnungsbestand ausgewählter Schweizer Städte bis 2021. Quelle: City Statistics.

Seit 2011 wurden in der Stadt Luzern neue Wohnungen mit mehrheitlich drei oder vier Zimmern erstellt. Sie machen rund 60 Prozent aller Neubauwohnungen aus, während Ein- und Zweizimmerwohnungen über 30 Prozent ausmachen. Seit 2015 ist der Anteil an neu erstellten Ein- und vor allem Zweizimmerwohnungen stark angestiegen, während die Anzahl neu erbauter Grosswohnungen mit fünf oder mehr Zimmern abgenommen hat.⁸² Im Jahr 2021 hat der Anteil der neu erstellten Kleinwohnungen erstmals jenen der drei und Vierzimmerwohnungen überholt, wobei der Anteil von Zweizimmerwohnungen mit 49 Prozent die meist gebaute Zimmergrösse war. Auch der Anteil an Einfamilienhäusern im Neubau nimmt kontinuierlich ab. Seit dem Jahr 2011 machten der Anteil Einfamilienhäuser gemessen an allen neu erstellten Wohnungen nur rund 2 Prozent.

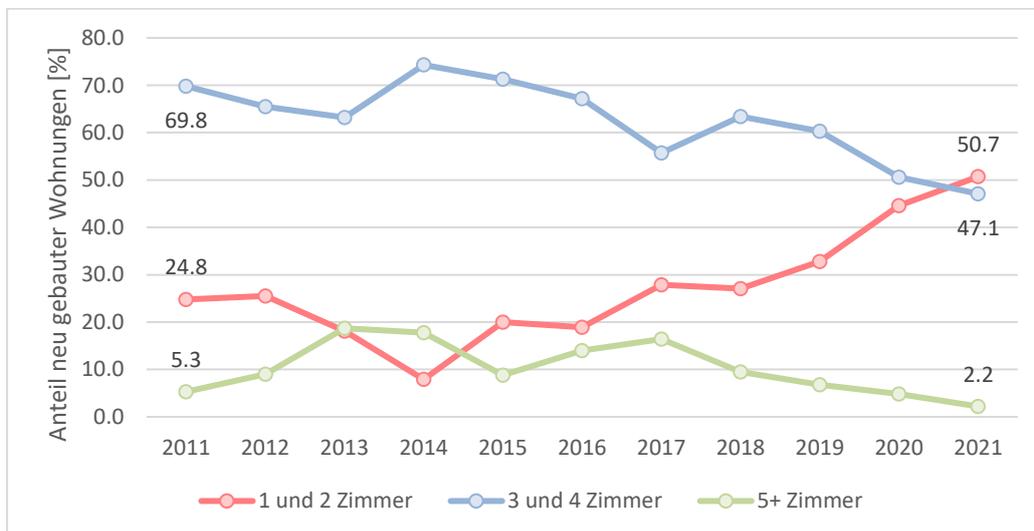


Abbildung 45: Anteil neu gebaute Wohnungen nach Zimmerzahl von 2011 bis 2021 in der Stadt Luzern. Quelle: LUSTAT.

Der Anteil an Kleinwohnungen mit Ein- oder Zweizimmern hat nach einer kontinuierlichen Abnahme seit den 1980er Jahren wieder stark zugenommen, während der Trend zu einem verstärkten Bau an grossflächigen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern gebrochen wurde. Erstaunlich ist, wie deutlich sich diese Trendumkehr im Wohnungsbestand aufgeschlüsselt nach Bauperiode zeigt. Der Wohnungsmix seit 2011 unterscheidet sich deutlich von jenem der vorherigen Dekaden. Insbesondere der Anteil an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist mit 33 Prozent in keiner bisherigen Bauperiode so gering ausgefallen wie in der letzten Dekade.

⁸² LUSTAT, Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie und Zimmerzahl seit 1981 bis 2020. Stand Juni 2023

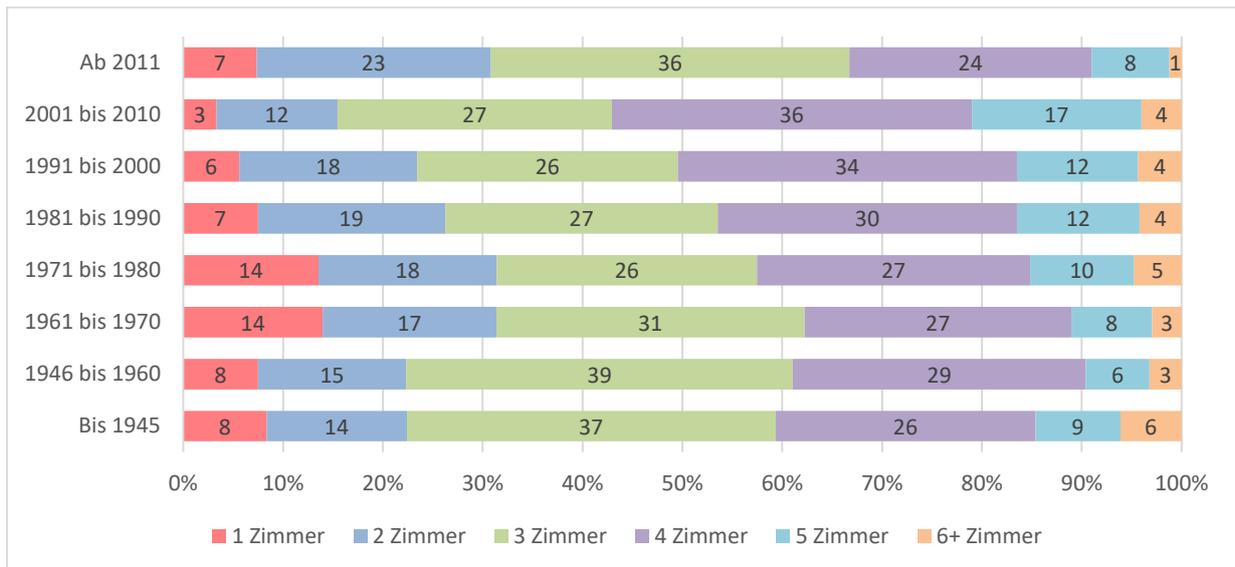


Abbildung 46: Zimmerzahl nach Bauperiode des Gebäudes bis 2022. Quelle: LUSTAT.

2.4.2 Haushaltsstruktur

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz lag 2021 bei 2,19 Personen. Die Stadt Luzern hat mit 1,92 Personen verglichen mit der Gesamtschweiz eine tiefe Haushaltsgrösse. Auch im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten weist die Stadt Luzern eine leicht tiefere durchschnittliche Haushaltsgrösse auf, wobei auch in den Städten Basel, Bern und Lausanne nur rund 1,9 Personen pro Haushalt wohnen.⁸³

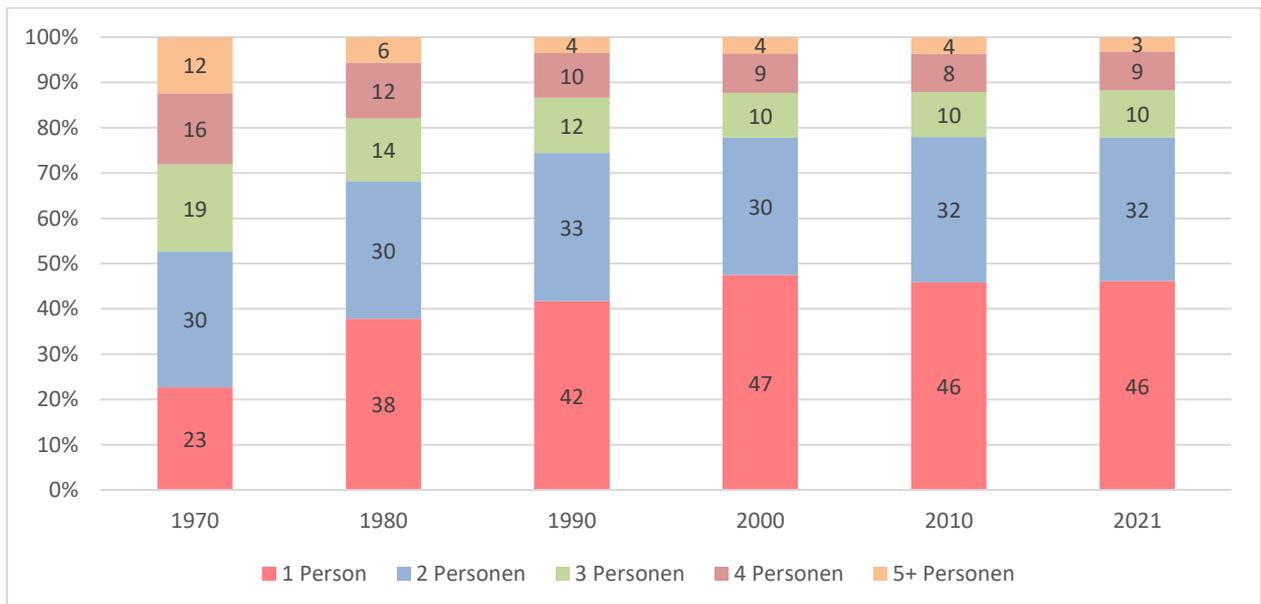


Abbildung 47: Haushaltsgrössen in der Stadt Luzern seit 1970. Quelle: LUSTAT.

Seit dem Jahr 1970 hat die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Stadt Luzern stark abgenommen, von 2,73 Personen pro Haushalt im Jahr 1970 auf 1,92 im Jahr 2021. Insbesondere der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in der Stadt Luzern in den letzten 50 Jahren stark angestiegen. 1970 wurden rund 23 Prozent der Wohnungen von einer Person bewohnt, während der Anteil im Jahr 2021 doppelt so hoch war. Bemerkenswert ist allerdings, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse seit dem Jahr 2000 etwa konstant geblieben ist. Die Haushaltsgrössen haben sich in der Stadt Luzern in den letzten zwei Dekaden also nur geringfügig verändert. Die Haushaltsstruktur variiert von Quartier zu Quartier. In den Quartieren am linken Reussufer und in Littau ist der Anteil an grösseren Haushalten am höchsten. In der Innenstadt leben hingegen grossmehrheitlich Ein- und Zweipersonenhaushalte.

⁸³ BFS, City Statistics: Haushaltsstruktur 2021, Kernstädte. 2023.

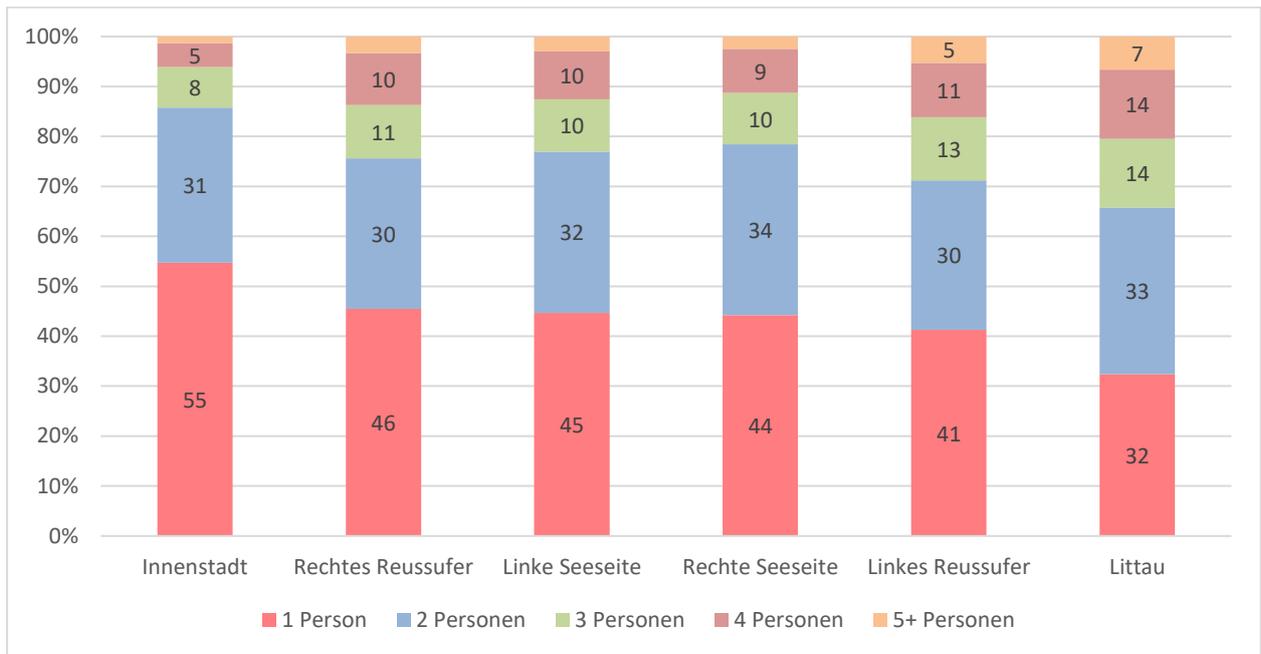


Abbildung 48: Haushaltgrössen in Luzerner Stadtkreisen im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT.

Unter Berücksichtigung der Altersstruktur zeigt sich, dass bei den Einpersonenhaushalten Personen über 65 überdurchschnittlich stark vertreten sind im Vergleich zu deren Anteil an der Bevölkerung. Haushalte mit Kindern⁸⁴ machen gut 20 Prozent aus und rund ein Viertel der Haushalte sind von Paaren bewohnt.

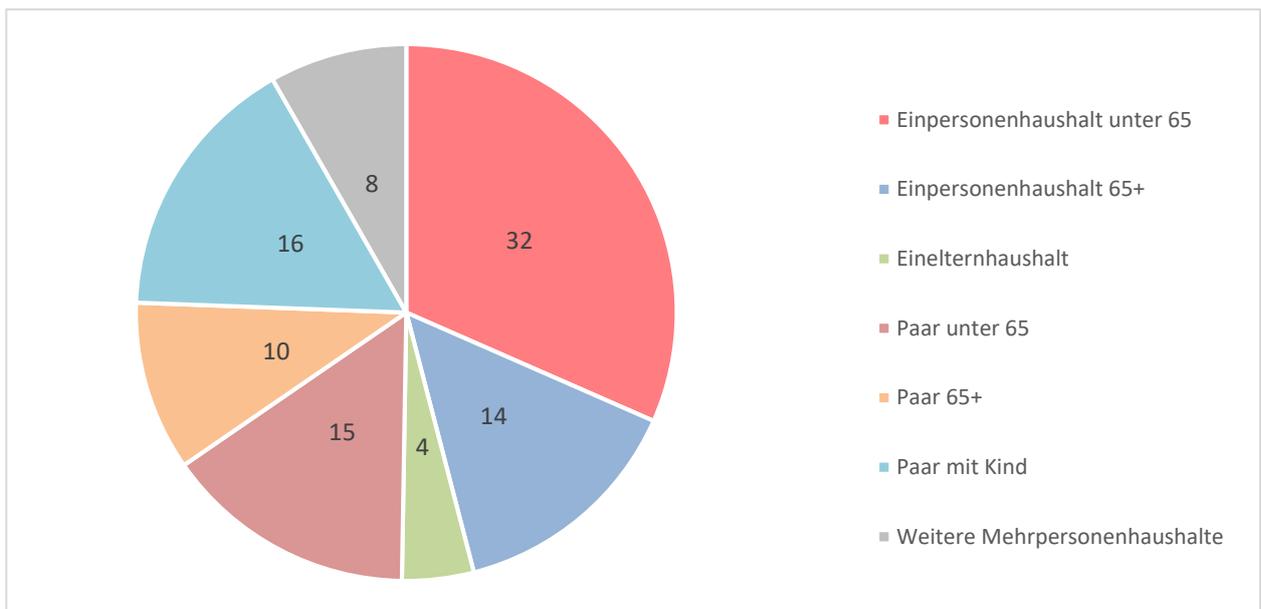


Abbildung 49: Haushaltstypen in der Stadt Luzern im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT.

2.4.3 Familienhaushalte

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. 2.1.1). Dies, obwohl der Wohnungsmix aufzeigt, dass 40 Prozent der Wohnungen in der Stadt Luzern vier oder mehr Zimmer aufweisen und sich somit gut für Familien eignen würden. In den letzten zehn Jahren hat der Anteil der Haushalte mit Kindern in der Stadt Luzern um fast 1 Prozent zugenommen.⁸⁵ Die Zunahme der Haushalte mit Kindern findet vor allem im gemeinnützigen Wohnungsbau und in den sonstigen Mietwohnungen statt, während im selbst bewohnten Eigentum der Anteil an Haushalten mit Kindern zwischen 2013 und 2020 abgenommen hat.

⁸⁴ Bei der Haushaltsstruktur wird eine Person, welche mit wesentlich älteren Personen zusammenlebt, bis zum 25 Lebensjahr als Kind betrachtet.

⁸⁵ LUSTAT, Wohnraumpolitische Daten. Privathaushalte nach Haushaltstyp 2010 bis 2022. Stand September 2023

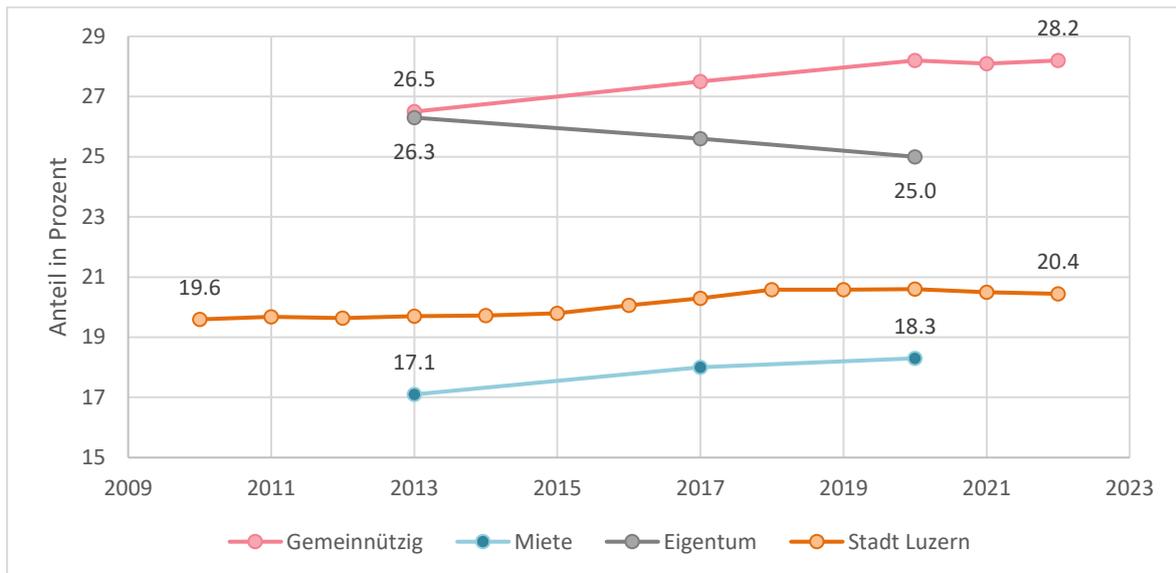


Abbildung 50: Haushalte mit Kindern in der Stadt Luzern nach Eigentübertyp. Quelle: LUSTAT.

Auf Quartierebene variiert der Anteil an Familienhaushalten stark. Die meisten Haushalte mit Kindern leben in den Quartieren des linken Reussufers und in Littau. In der Innenstadt machen Haushalte mit Kindern hingegen teilweise weniger als 10 Prozent aus. Vor allem am rechten Seeufer sind grössere Wohnungen vorzufinden, welche sich gut für Familienhaushalte eignen würden. Da in diesem Stadtkreis der Wohnflächenverbrauch vergleichsweise hoch ausfällt (vgl. Kapitel 2.4.1), ist zu vermuten, dass die grossen Wohnungen von kleineren Haushalten bewohnt werden.

Gleichzeitig ist gerade bei den Vier- und Fünzimmerwohnungen die Leerstandsquote in der Stadt Luzern am tiefsten (jeweils 0,8 Prozent), was auf eine mangelnde Verfügbarkeit von geeigneten Familienwohnungen hindeutet. Zudem sind in der Stadt Luzern die durchschnittlichen Mieten höher als im Agglomerationskern.⁸⁶ 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.

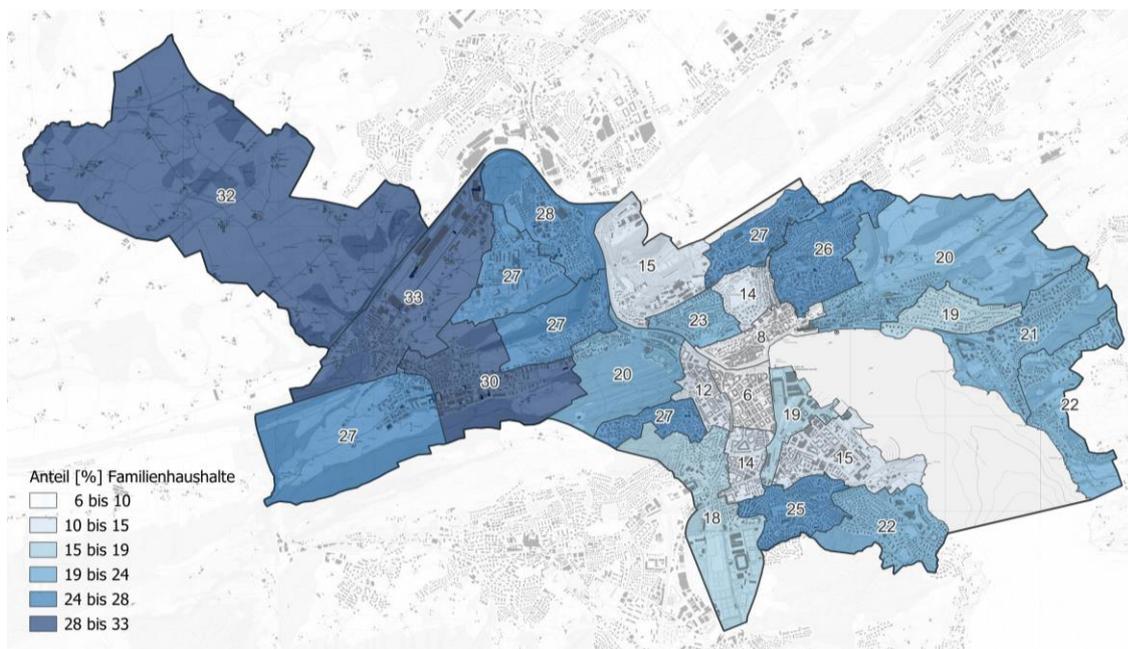


Abbildung 51: Anteil Familienhaushalte an allen Haushaltstypen in den Quartieren der Stadt Luzern (2022). Quelle: LUSTAT.

⁸⁶ LUSTAT, Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl 2021, Stand September 2023.

Für Familien sind bei der Wohnungswahl einerseits die Wohnungsgrösse sowie der Mietzins 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.⁸⁷ Ein kindergerecht gestaltetes 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 erhielt 2020 die Unicef-Zertifizierung «Kinderfreundliche Gemeinde». 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.

Vor diesem Hintergrund ist es erfreulich, dass die Stadt Luzern in den letzten Jahren eine Zunahme der Familienhaushalte verzeichnen konnte, wobei auch in der Innenstadt eine leichte Zunahme stattfand. Vor allem im Quartier Bahnhof/Werft mit der Überbauung City Bay konnten Familien angezogen werden. Auch an der linken und rechten Seeseite und beim rechten Reussufer nahmen die Familienhaushalte zu. In den vergleichsweise kinderreichen Quartieren in Littau ist hingegen eine Abnahme der Familienhaushalte feststellbar.

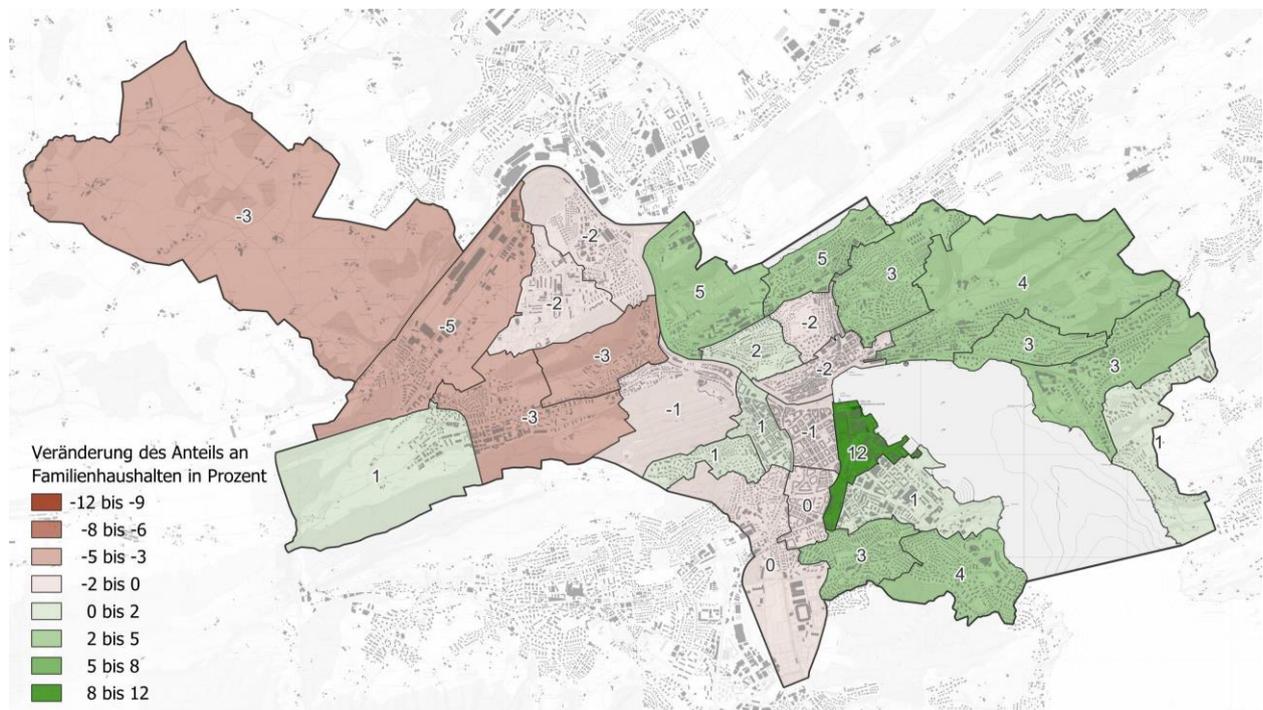


Abbildung 52: Veränderung des Anteils in Prozent an Familienhaushalten von 2010 bis 2022. Quelle: LUSTAT.

⁸⁷ Pro Juventute, Freiraum für Kinder in der Schweiz, 2016.

2.4.4 Fazit

Die Stadt Luzern hatte im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten im Jahr 2021 den geringsten Anteil an Personen unter 20 Jahren (mit 16.3 Prozent). Vor allem in den Quartieren auf dem ehemaligen Gemeindegebiet Littau ist der Anteil unter 20 Jahren höher als im restlichen Stadtgebiet. Gleichzeitig weist die Stadt Luzern im Städtevergleich nach Lugano mit 19.5 Prozent den zweithöchsten Anteil an Personen über 65 Jahren auf. Vor allem in den Quartieren auf der linken Seeseite und im Quartier Bellerive/Schlössli wohnen viele ältere Personen.

Wird die Haushaltsstruktur betrachtet, so zeigt sich, dass im Jahr 2021 Einzelhaushalte mit 46 Prozent stark verbreitet sind, wovon vor allem der Anteil an Personen über 65 Jahren vergleichsweise hoch ist. Der Anteil an Zweipersonenhaushalten ist über die letzten Jahrzehnte konstant geblieben und der Anteil an Haushalten mit mehr als zwei Personen hat im Vergleich zu 1970 deutlich abgenommen. Die Bauwirtschaft reagiert verstärkt auf diese Entwicklung und es entstehen vermehrt Wohnungen mit 1-2 Zimmern (50,7 Prozent 2021), wohingegen der Anteil an 3- und 4-Zimmerwohnungen (47,1 Prozent 2021) und 5+-Zimmerwohnungen (2,2 Prozent 2021) abgenommen hat.

Für eine langfristig generationendurchmischte Stadtentwicklung ist es zentral, dass attraktive Wohnangebote für alle vorhanden sind. Gerade im Bereich von familientauglichen Wohnungen zeigt sich hier noch ein Defizit, was sich im Städtevergleich im unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen in Luzern niederschlägt. Es stellt sich somit die Herausforderung, das bezahlbare Wohnangebot für Familien in der Stadt künftig zu vergrössern und gleichzeitig für die wachsende Anzahl älterer Personen, welche oft alleine wohnen, bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

2.5 Zugang benachteiligter Gruppen zum Wohnungsmarkt

Die Stadt sorgt dafür, dass der Zugang für benachteiligte Gruppen zum Wohnungsmarkt ermöglicht ist.

Einleitung

Die Wohnraumpolitik in der Stadt Luzern hat zum Ziel, dass auch für benachteiligte Bevölkerungsgruppen weiterhin Wohnangebote zur Verfügung stehen. Als benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zählen u. a. Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Menschen mit unsicherem Aufenthaltsstatus, Suchterkrankungen oder physischer sowie psychischer Behinderung sowie generell Personen mit geringen finanziellen Möglichkeiten. Bei einem knappen Wohnungsangebot und steigenden Mietpreisen nehmen die Zugangshürden für solche Gruppen zum Wohnungsmarkt tendenziell zu.

Die Wohnkosten machen generell den höchsten Anteil der gebundenen Ausgaben der Haushalte aus. Im Kanton Luzern werden durchschnittlich 14,7 Prozent des Bruttoeinkommens der Haushalte für das Wohnen aufgewendet (2012–2014).⁸⁸ Dieser Anteil ist seit der ersten Messperiode (2006 bis 2008), um 2 Prozent gesunken. Gesamtschweizerisch betragen die Wohnkosten im Median rund 17,26 Prozent (2015 bis 2017) am gesamten Haushaltsbudget und nehmen mit abnehmenden Einkommen zu. Für das unterste Einkommensfünftel beträgt die Wohnkostenbelastung rund 34 Prozent (siehe auch Kap. 2.1). Die Entwicklung seit 1998 zeigt auf, dass die Belastung durch die Wohnkosten für diese vulnerable Gruppe gestiegen ist.⁸⁹

Eine 2019 veröffentlichte Studie im Auftrag des Bundesamts 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.⁹⁰

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 diesem Sinne wird in den folgenden Abschnitten zuerst Beobachtungen zum aktuellen Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern aufgezeigt. Diese beinhalten die Wohnbautätigkeit, Mietzinsentwicklung sowie Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern. Anschliessend wird auf Wohnangebote für einkommensschwache Personen und Studierende in der Stadt Luzern eingegangen.

2.5.1 Wohnbautätigkeit und Leerstand

Im Jahr 2018 erreichten die nominalen Bauausgaben im Kanton Luzern einen Höchstwert von 3,1 Mrd. Franken.⁹¹ Fast 60 Prozent davon floss in den Wohnungsbau. Räumlich fand knapp die Hälfte dieser

⁸⁸ LUSTAT, Wohnkostenanteil, Stand September 2023.

⁸⁹ BfS, Wohnkosten. Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen. 2015 bis 2017.

⁹⁰ BWO, Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen: eine qualitative Analyse, 2019.

⁹¹ LUSTAT, Nominale Bauinvestitionen nach Auftraggeber und Bauobjektkategorien Analyseregionsübersicht Kanton Luzern, Stand Juli 2023.

Wohnungsbauinvestitionen in der Stadt Luzern und im Agglomerationskern statt. Die nominalen Bauausgaben sind seit dem Jahr 2011 insbesondere im Agglomerationskern gestiegen und befinden sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies weist auf eine starke Entwicklungsdynamik im Agglomerationskern der Stadt Luzern hin, welche sich in der regen Planungs- und Bautätigkeit in den kantonalen Entwicklungsgebieten Luzern Nord, Süd und Ost widerspiegelt. In der Stadt Luzern sind die Wohnbauinvestitionen seit dem Jahr 2016 relativ konstant geblieben.

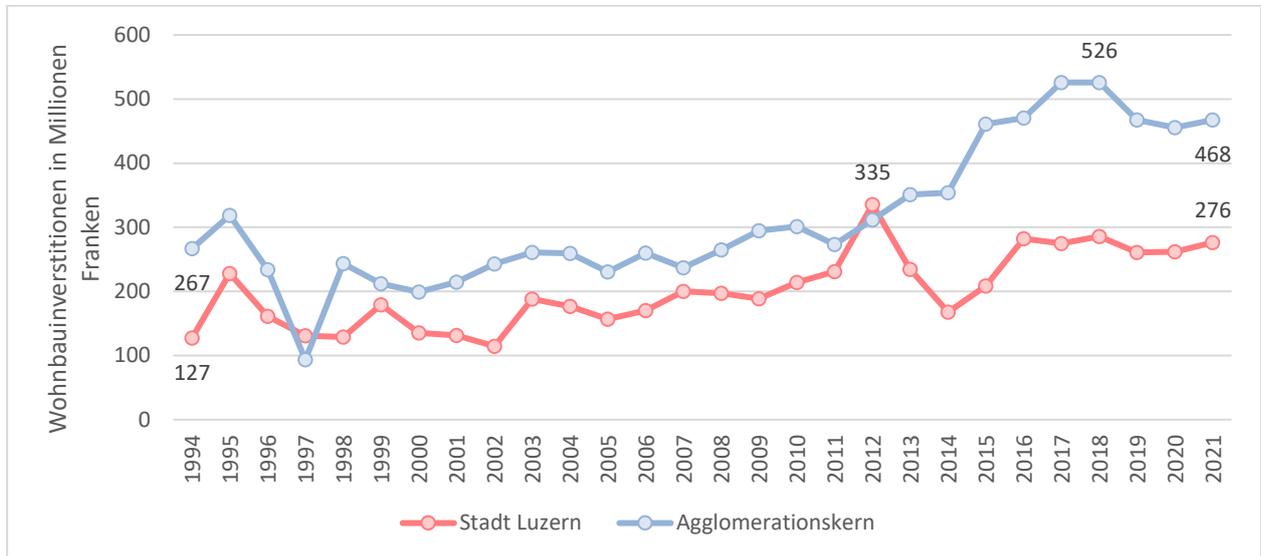


Abbildung 53: Wohnungsbauinvestitionen in Millionen Franken. Quelle: LUSTAT.

Leerwohnungsbestand

Die Leerwohnungsziffer⁹² in der Schweiz lag zum letzten Stichtag am 1. Juni 2023 bei 1,15 Prozent. Damit ist sie im Vergleich zum Vorjahr um 0,16 Prozentpunkte gesunken. Im Vorjahr fiel der Rückgang der Leerwohnungsziffer noch stärker aus, wobei es sich damals um den stärksten Rückgang der Leerwohnungsziffer seit 20 Jahren handelte.⁹³ Die regionalen Unterschiede sind aber sehr gross. Grundsätzlich gilt: je grösser eine Stadt, desto kleiner der Wohnungsleerstand.

In der Stadt Luzern betrug die Ziffer am 1. Juni 2023 1,14 Prozent. Das entspricht 542 Wohnungen, welche 2023 am Stichtag leer standen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerwohnungsziffer damit wieder angestiegen (2022: 0,89 Prozent) und verhält sich entgegengesetzt zum Schweizer Trend.

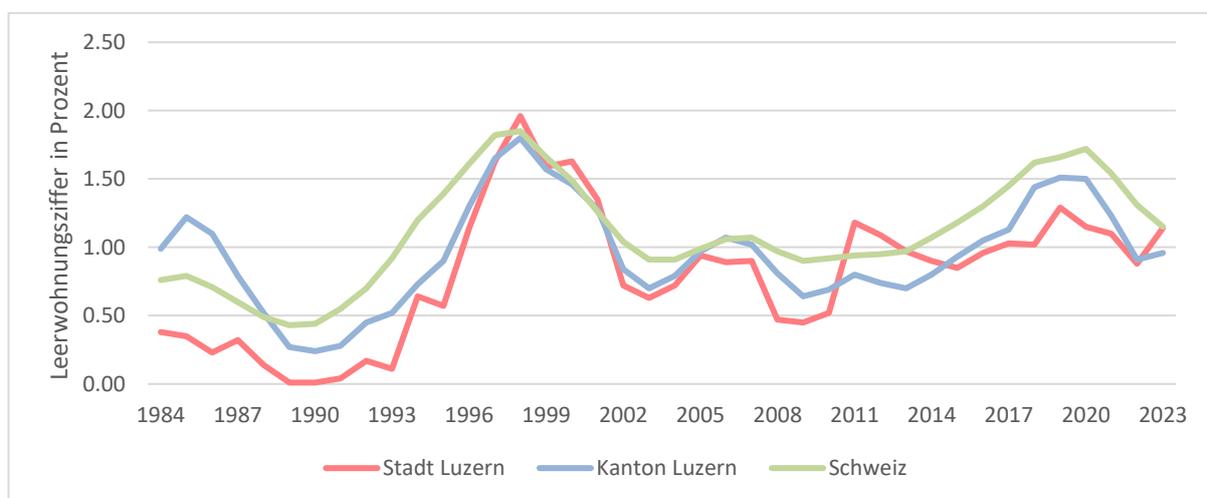


Abbildung 54: Entwicklung der Leerstandquote seit 1984 bis 2023. Quelle: BfS.

⁹² Die Leerwohnungsziffer wird Schweizweit jeweils am 1. Juni (Stichtag) erhoben. Gezählt werden alle am Stichtag unbesetzten Wohnungen, die zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden.

⁹³ Bundesamt für Statistik, Leerwohnungen, Stand Juli 2023.

Im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten befindet sich die Stadt Luzern ungefähr im Mittelfeld. Die Leerstandsquote war im Jahr 2023 vergleichbar mit jener aus Basel und befindet sich auf einem höheren Niveau als in Städten wie Zürich und Winterthur und auf einem wesentlich tieferen als in kleineren Städten wie Lugano, St. Gallen und Biel.

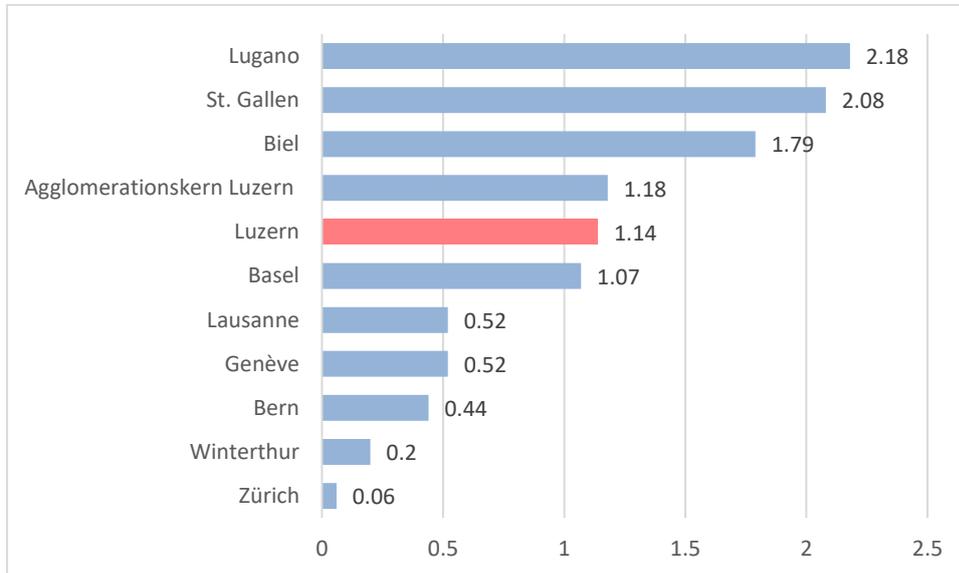


Abbildung 55: Leerwohnungsquote 2023 im Vergleich mit anderen Städten. Quelle: BfS.

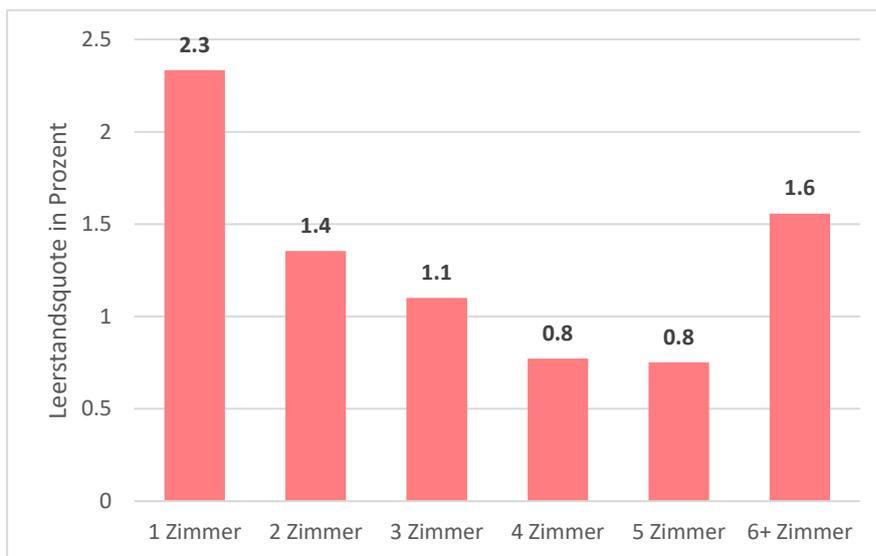


Abbildung 56: Leerwohnungsquote nach Wohnungsgrösse im Jahr 2023. Quelle: LUSTAT.

Der Anteil der leeren Wohnungen mit 4+ Zimmern ist seit dem Jahr 2017 von 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen auf momentan rund 30 Prozent zurückgegangen.⁹⁴ Dies zeigt, dass der Druck auf grössere Wohnungen, welche sich gut für Familien eignen, seit 2017 zugenommen hat. Die Leerwohnungsquote ist bei 4 und 5 Zimmerwohnungen mit 0,8 Prozent auch am geringsten. Im gleichen Zeitraum hat sich der Anteil der leerstehenden 1-Zimmerwohnungen verdoppelt, wobei ein sehr grosser Anstieg zwischen 2022 und 2023 zu beobachten ist. Mit 2,3 Prozent war die Leerwohnungsquote an 1- bis 1,5-Zimmerwohnungen im Jahr 2023 am höchsten.

Trotz dem Anstieg der Leerwohnungsquote im Jahr 2023 kann dieser Trend nicht bei den inserierten Mietwohnungen festgestellt werden. Seit einem Angebotshöchststand im ersten Quartal des Jahres 2021 von fast 2'900 inserierten Wohnungen, ist eine Abnahme auf rund 1'400 inserierte Wohnungen feststellbar. Der deutliche Angebotsrückgang seit dem Jahr 2021 hat sich seit Ende 2022 auf einem vergleichsweise tiefen Niveau stabilisiert.⁹⁵

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch bei der Angebotsquote. Die Angebotsquote zeigt das prozentuale Verhältnis zwischen der Anzahl inserierter Mietwohnungen und dem gesamten Wohnungsbestand.

⁹⁴ LUSTAT, Leer stehende Wohnungen am 1. Juni nach Zimmerzahl seit 1984. Stand September 2023.

⁹⁵ Wüest Partner. Luzerner Immobilienmarkt. Auswertung. Angebotsstatistik Stadt Luzern. 2023.

Jener Wert ist laut dem Immobilienanalyseunternehmen Wüest Partner seit Anfang 2021 von 8,7 Prozent auf 4,1 Prozent gesunken und damit stärker rückläufig als im schweizweiten Durchschnitt.

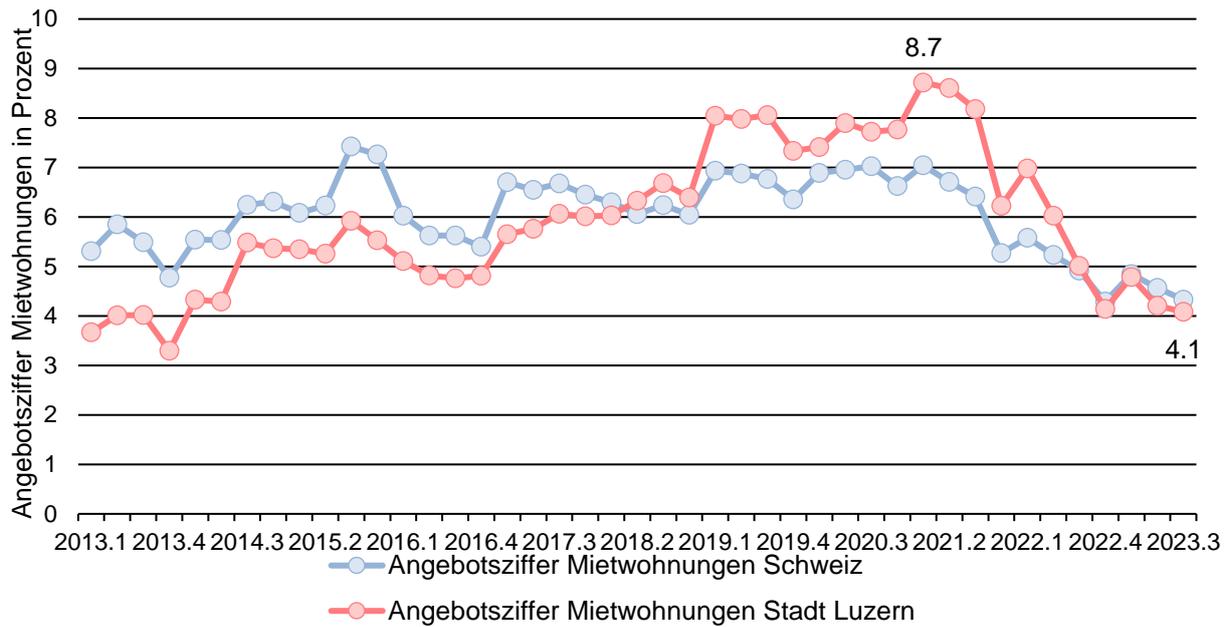


Abbildung 57: Angebotsziffer Schweiz und Stadt Luzern im Vergleich von 2013 bis ins 3.Quartal 2023. Quelle: Wüest Partner.

Angebotsentwicklung

Zwischen 2010 und 2022 hat in der Stadt Luzern der Wohnungsbestand um rund 300 Wohnungen pro Jahr zugenommen.⁹⁶ Trotz dieser konstanten Zunahme der letzten Jahre, kann in den kommenden Jahren mit einer geringeren Steigung des Gesamtwohnungsbestandes gerechnet werden, weil die Anzahl neu bewilligter Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sich seit 2021 deutlich verringert hat. Eine Erhöhung der Wohnbautätigkeit könnte sich voraussichtlich ab 2025 auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen, da die Anzahl der gestellten Gesuche für Mietwohnungen zwischen dem 3. Quartal 2022 bis zum 3. Quartal 2023 um rund 50 Prozent angestiegen ist und noch nicht vollständig in der Abbildung 58 zu den bewilligten Gesuchen ersichtlich sind.⁹⁷

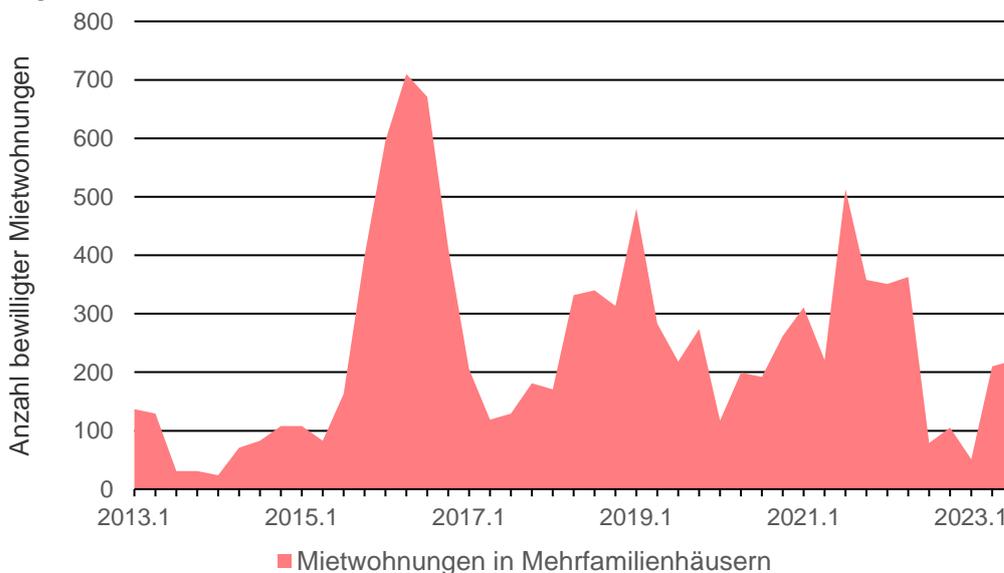


Abbildung 58: Anzahl neu bewilligter Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Quelle: Wüest Partner.

⁹⁶ LUSTAT. Wohnungen nach Zimmerzahl und Gebäudekategorie seit 1990 Stadt Luzern. Stand November 2023.

⁹⁷ Wüest Partner. Bericht Luzerner Immobilienmarkt. Auswertung 2023.

2.5.2 Mietzinsentwicklung und Preisgünstigkeit

Gemäss Mietpreisindex sind die Mietpreise im Kanton Luzern zwischen 2011 und 2021 um 9 Prozent gestiegen. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Durchschnitt von 8 Prozent.⁹⁸

Das durchschnittliche Mietpreisniveau der Stadt Luzern liegt in allen Wohnungssegmenten über dem schweizerischen Durchschnitt und im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten ist die durchschnittliche Nettomiete in Luzern am vierthöchsten.⁹⁹ Beim durchschnittlichen Mietpreisniveau werden auch Mietpreise aus bereits seit längerem bestehenden Mietverhältnissen berücksichtigt. Diese werden auch als Bestandesmieten bezeichnet und befinden sich in der Regel unter dem auf dem Markt angebotenen Mieten (sogenannte Angebotsmieten oder Marktmieten).

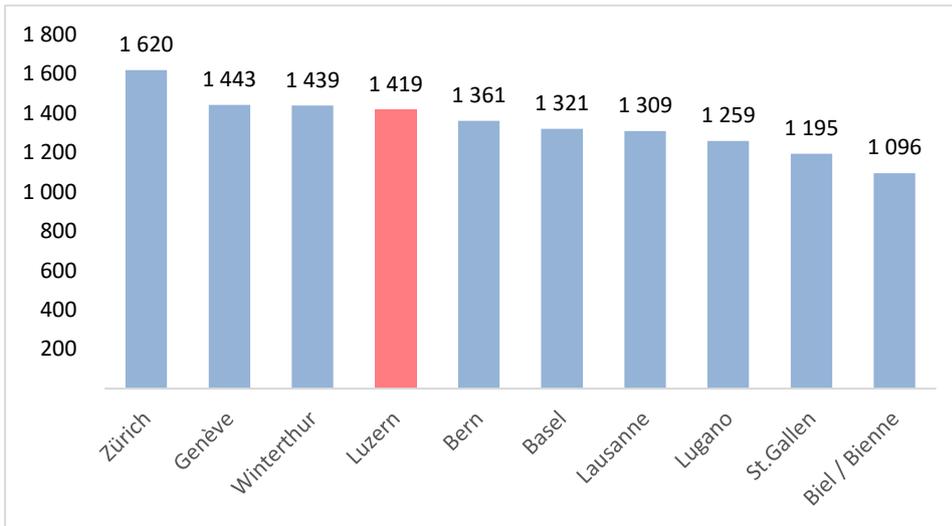


Abbildung 59: Durchschnittliche Nettomiete in den zehn grössten Schweizer Städten, 2019 bis 2021 akkumuliert. Quelle: BfS.

Eine Erhebung basierend auf Transaktionsmieten vom Immobilienanalyseunternehmen Wüest Partner zeigt, dass zwischen 2006 und 2014 ein starker Anstieg (+ 20,3 Prozent) der Mietpreise angebotener Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern erkennbar ist. Von 2014 bis 2020 blieben diese dann stabil bzw. waren zeitweise sogar leicht rückläufig. Dies kann auf verbesserte Wohnangebotssituation (vergleichsweise hohe Leerwohnungsziffer) in diesem Zeitraum zurückgeführt werden, welche zur Stabilisierung der Wohnungsmieten führte. Seit dem Jahr 2020 sind die durchschnittlichen Mietpreise in Luzern wieder stärker angestiegen, während im gleichen Zeitraum auch die Leerwohnungsziffer abgenommen hat.

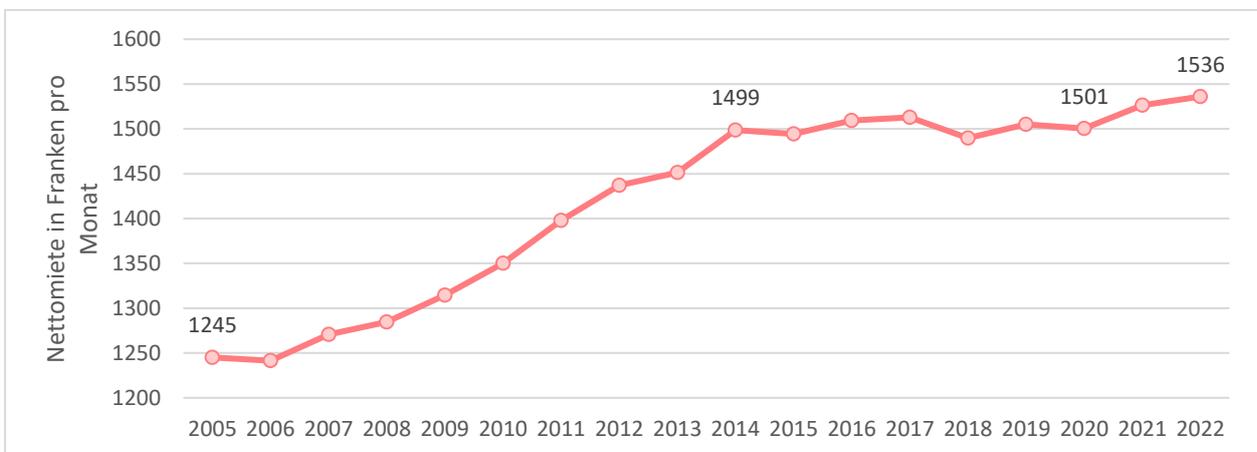


Abbildung 60: Durchschnittliche Marktmietentwicklung einer indextierten 3-Zimmerwohnung mit 75 Quadratmetern. Quelle Wüest Partner.

⁹⁸ LUSTAT, Monitoring Mietpreise, Stand Juli 2023.

⁹⁹ BFS, Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte, 2019–2021 kumuliert, Stand Juli 2023.

Der Anteil inserierter «preisgünstiger» Wohnungen – definiert als Wohnungen mit einer Monatsmiete unter 1'500 CHF (ohne Nebenkosten) – ist ab dem Jahr 2008 bis 2012 stark gesunken. 2008 wurden fast 60 Prozent der Wohnungen zu einem Bruttomietpreis unter 1'500 Franken inseriert. Im Jahr 2012 waren es noch rund 30 Prozent der Wohnungen. Seit dem Jahr 2012 ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen auf diesem tiefen Niveau stagniert, obwohl das Wohnungsangebot gemäss Leerwohnungsziffer ab 2011 wieder zunehmen konnte. Der Rückgang der inserierten «preisgünstigen» Wohnungen fand vor allem im «Altbausegment» (Wohnung mit einem Baujahr älter als 5 Jahre) statt und er kann durch einen schweizweit verstärkten Nachfragedruck auf Wohnraum erklärt werden. Die dargestellte Entwicklung stellt eine Abschätzung der Entwicklung dar, da nicht öffentlich inserierte Wohnungen in der Statistik nicht berücksichtigt werden.

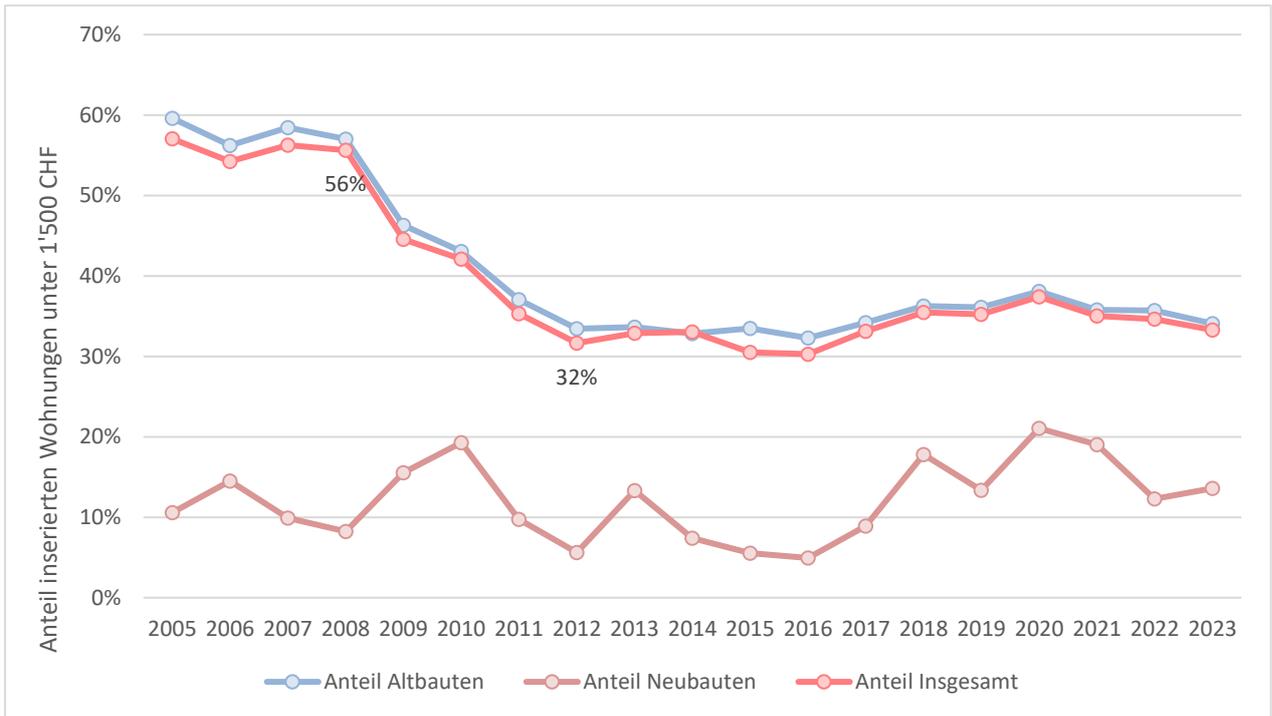


Abbildung 61: Anteil inserierter preisgünstiger Wohnungen insgesamt sowie im Alt- und Neubau in der Stadt Luzern. Quelle: Wüest Partner.

Bestehende Mietverhältnisse

Basierend auf der Strukturhebung werden ebenfalls die bestehenden Mietzinse erfragt. Ein Grossteil der Mietverhältnisse innerhalb Befragung bestehen schon seit längerer Zeit und fallen daher im Durchschnitt wesentlich tiefer aus als jene Mietpreise, welche auf dem Markt angeboten werden. Seit dem Jahr 2010 sind in Bezug auf die Stadt Luzern bei allen Zimmergrössen Erhöhungen des Mietpreisindex feststellbar. Der durchschnittliche Nettomietzins stieg zwischen 2010 bis 2021 bei den kleinen Wohnungen stärker an als bei den grösseren.¹⁰⁰

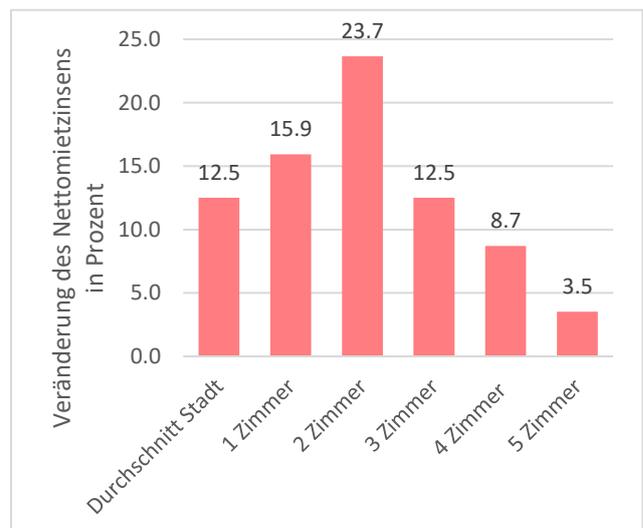


Abbildung 62: Entwicklung des Nettomietzinses auf Grundlage der Strukturhebung nach Zimmerzahl von 2010 bis 2021 in der Stadt Luzern. Quelle: BFS Strukturhebung.

¹⁰⁰ LUSTAT. Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl und Bauperiode 2010 bis 2021.

2.5.3 Nachfragesituation und Zugänglichkeit

In der Marktregion Luzern¹⁰¹, wie auch schweizweit, ist seit Anfang 2023 ein Rückgang an Suchabos für Mietwohnungen feststellbar. Die Entwicklung ist allerdings trügerisch, da Menschen ihre Nachfrage nach Wohnraum bei einem knappen Wohnungsangebots reduzieren. Es kann dadurch ein «Lock-In-Effekt» entstehen, das heisst Personen bleiben in ihrer Wohnung, weil sie kein geeignetes Angebot finden.

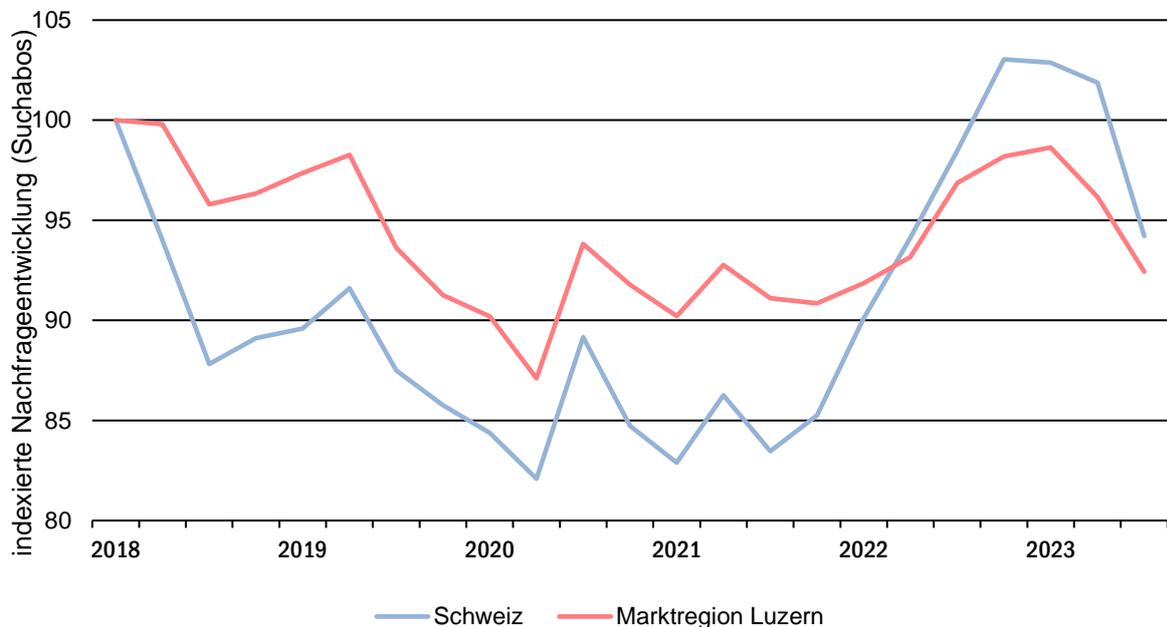


Abbildung 63: Suchabos in der Schweiz und Marktregion Luzern indiziert auf Anfang Jahr 2018. Quelle: Wüest Partner.

Die Marktanspannung gemessen am Verhältnis zwischen Suchabos und Inseraten nach Zimmerzahl zeigt, dass insbesondere im Bereich der 4 bis 4,5 Zimmerwohnungen und 5 bis 5,5 Zimmerwohnungen ein grosser Nachfrageüberhang besteht. Bei den 3 bis 3,5 Zimmerwohnungen besteht zwar die grösste Nachfrage (gemessen an Suchabos), aber auch das grösste inserierte Angebot in der Stadt Luzern. Die grösste Differenz zwischen Suchabos und inserierten Angeboten unter Berücksichtigung der Preisklassen besteht in der Kategorie der 4 bis 4,5 Zimmerwohnungen mit einem Preis zwischen 2'500 bis 3'000 CHF und bei den 5 bis 5,5 Zimmerwohnungen in der Preisklasse über 3'000 CHF.

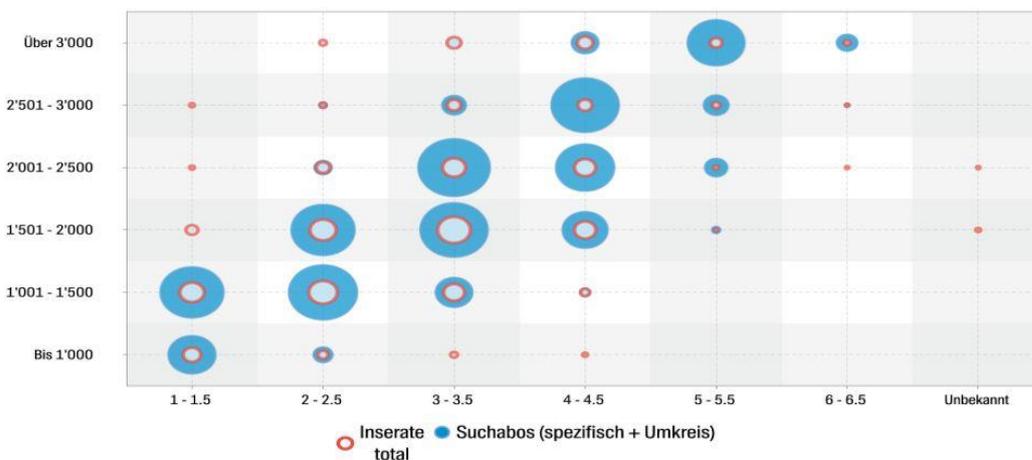


Abbildung 64: Marktanspannung gemessen als Relation von Suchabos und Inseraten nach Zimmerzahl und Preisklassen in der Stadt und Umgebung Luzern, Stand 2023. Quelle: Wüest Partner.

¹⁰¹ Die Marktregion Luzern beinhaltet die Stadt Luzern wie auch die umliegenden Agglomerationsgemeinden des Agglomerationskerns und des Agglomerationsgürtels.

Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit innerhalb der Stadt Luzern variiert stark zwischen den Stadtkreisen, wie die Abbildung 65 von den Bestandesmieten und den Marktmieten aufzeigt. Die dargestellten Mietzinsangaben beziehen sich auf den Median des Nettomietzins. Die Gegenüberstellung der Daten sollte als Annäherung der Differenz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten verstanden werden, da es sich um stichprobartig erhobene Mietangaben handelt. Dennoch erlaubt die Gegenüberstellung eine ungefähre Abschätzung der Zugänglichkeit auf dem Wohnungsmarkt bzw. der Preisdifferenz, die bei einem Wohnungswechsel erwartet werden kann.

In fast allen Stadtkreisen ist es schwierig bei einem Umzug eine Wohnung zu einem vergleichbaren Mietpreis zu finden. Besonders stark fällt der Mietpreisanstieg in der Innenstadt und Littau aus, aber auch am rechten Reussufer, auf der linken Seeseite oder am linken Reussufer sind die angebotenen Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt deutlich höher als die durchschnittlichen Mietpreise im Bestand. Am rechten Reussufer besteht die Möglichkeit eine etwas ältere Wohnung (bis 2015) für einen ähnlichen Preis zu erhalten. Im Gebiet der rechten Seeuferseite scheinen die Zugangshürden ebenfalls gering zu sein.

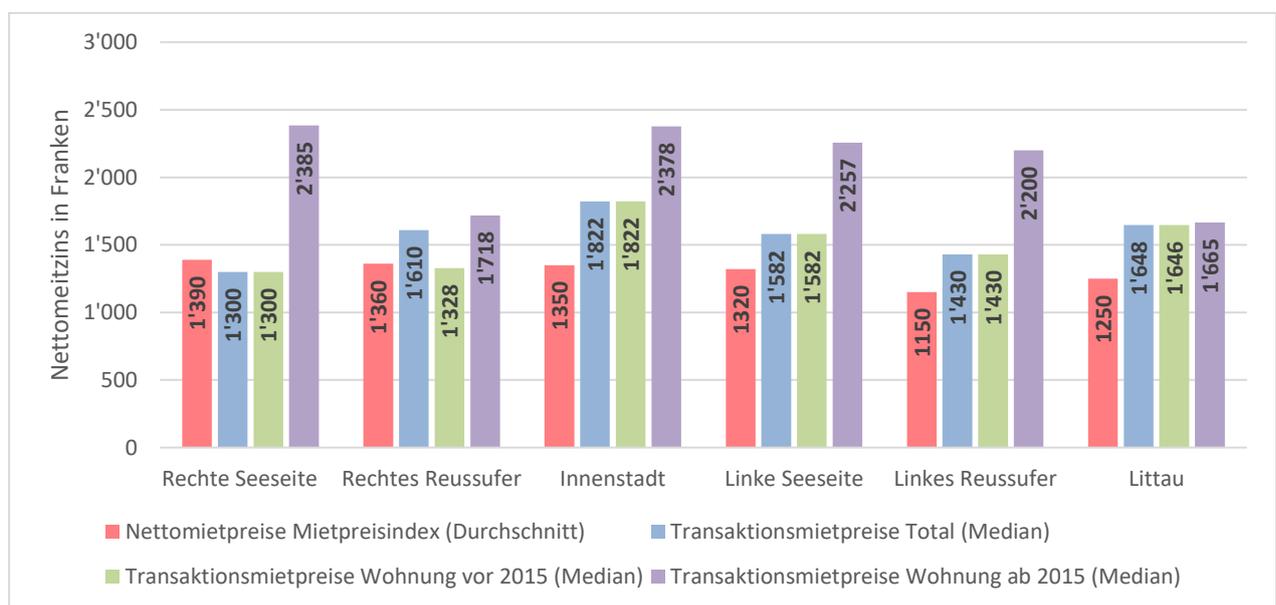


Abbildung 65: durchschnittlicher Nettomietzins einer 3 Zimmerwohnung (gemittelt 2017-2021) nach Mietpreisindex und Mediantransaktionsmietzinse (gemittelt Juli 2021 bis Ende 2023) nach Stadtkreisen. Quelle: Mietpreisindex: BFS und Transaktionsmieten: Fahrländer und Partner.

2.5.4 Einkommensschwache Haushalte

In der Stadt Luzern existieren verschiedene Beratungs- und Wohnangebote für einkommensschwache oder benachteiligte Personen, die von unterschiedlichen Akteuren zur Verfügung gestellt werden.

Vier Notwohnungen, Wohnbegleitung und Wohncoaching bietet die Stadt Luzern an, Der Verein Jobdach betreibt 16 Einzelzimmer, Wohnbegleitung und 15 Betten in einer Notschlafstelle und die Pension Zihl-matt verfügt über 46 Einzelzimmer mit niederschwelliger Beratung. Weiter gibt es Angebote von Institutionen wie traversa oder Stiftung Brändi mit Wohnhäusern, begleitetem Wohnen und Wohnvermittlung. Ausserdem arbeitet die durch die Stadt mit finanziellen Beiträgen unterstützte gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW) mit ihren aktuell 387 Wohnungen eng mit sozialen Institutionen der Stadt Luzern zusammen, um preisgünstigen Wohnraum an einkommensschwache oder sonstige Personen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt zu vermitteln. Die GSW übernimmt damit in der Stadt Luzern eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung für Einkommensschwache sowie sonstige Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt. Ihr Wohnungsangebot ist aber insgesamt und besonders im Bereich familientauglicher Wohnungen beschränkt.

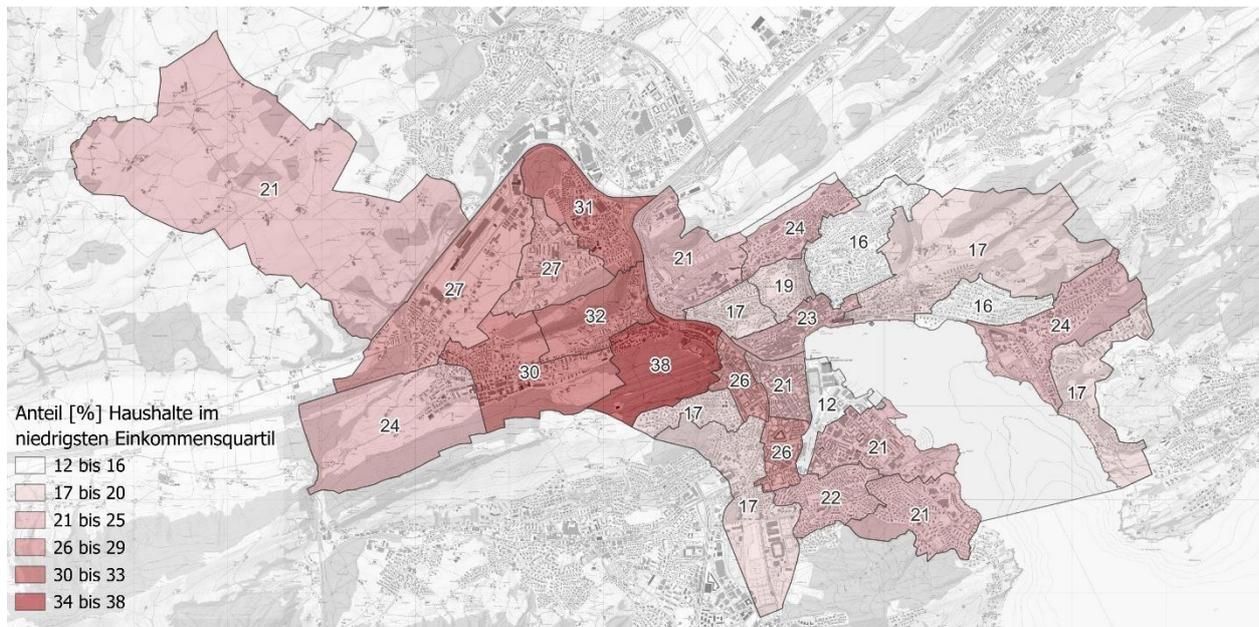


Abbildung 66: Verteilung der einkommensschwacher Haushalte (niedrigstes Roheinkommensquartil) mit Berücksichtigung der Haushaltsgrösse nach Quartier im Jahr 2020. Quelle: LUSTAT.

2.5.5 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 2021/2022 waren an den Hochschulen im Kanton Luzern insgesamt 13'596 immatrikuliert.¹⁰² 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 spezifisch für Studierende. Die grössten Anbieter von Studierendenwohnungen 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. Im Jahr 2021 konnte die Stiftung ihr Wohnangebot im Quartier Schweighof in Luzern Süd (Kriens) um 30 Wohnungen für 138 Studierende erweitern.
- 32 bezahlbare Wohnmöglichkeiten für Musikstudierende werden in der Bebauung «Music Box» an der St.-Karli-Strasse durch Urban Frye angeboten.
- Zwischennutzungen im Schönbühlquartier, in Ruopigen und an der Zürichstrasse, welche ebenfalls durch Urban Frye organisiert wurden, bieten zusätzlichen Wohnraum für Studierende an. In der «Kunst Box» im ehemaligen Schwesternheim an der Staffelnhofstrasse in Luzern werden 36 weitere Zimmer für Musik- und Kunststudierende angeboten. Das ehemalige Schwesternheim konnte 2020 von der Baugenossenschaft Reussbühl erworben werden. Eine Zwischennutzung der «Lion Lodge» an der Zürichstrasse 55/57 bietet ungefähr 20 weitere Zimmer für Studierende seit November 2023 an.
- Die Hochschule Luzern bietet 37 Zimmer an der Seeburgstrasse in Luzern, 48 Zimmer an der Gerliswilstrasse in Emmen und rund 75 Zimmer beim Campus Rotkreuz der HSLU für Studierende an.
- Die Stiftung Fischbacher-Labhardt-Haus wurde 1964 gegründet und betreibt im Dreilindenquartier das Studentenhaus Luzern mit Platz für 31 Bewohnerinnen und Bewohner. Ziel der Stiftung ist es, die Zimmerpreise im Vergleich zu anderen Studentenhäusern eher günstig zu gestalten.

¹⁰² LUSTAT. Bildung im Kanton Luzern 2021/22 – Tertiärstufe. Studierendenzahl in der höheren Berufsbildung und an Hochschulen wächst weiter. Stand September 2023.

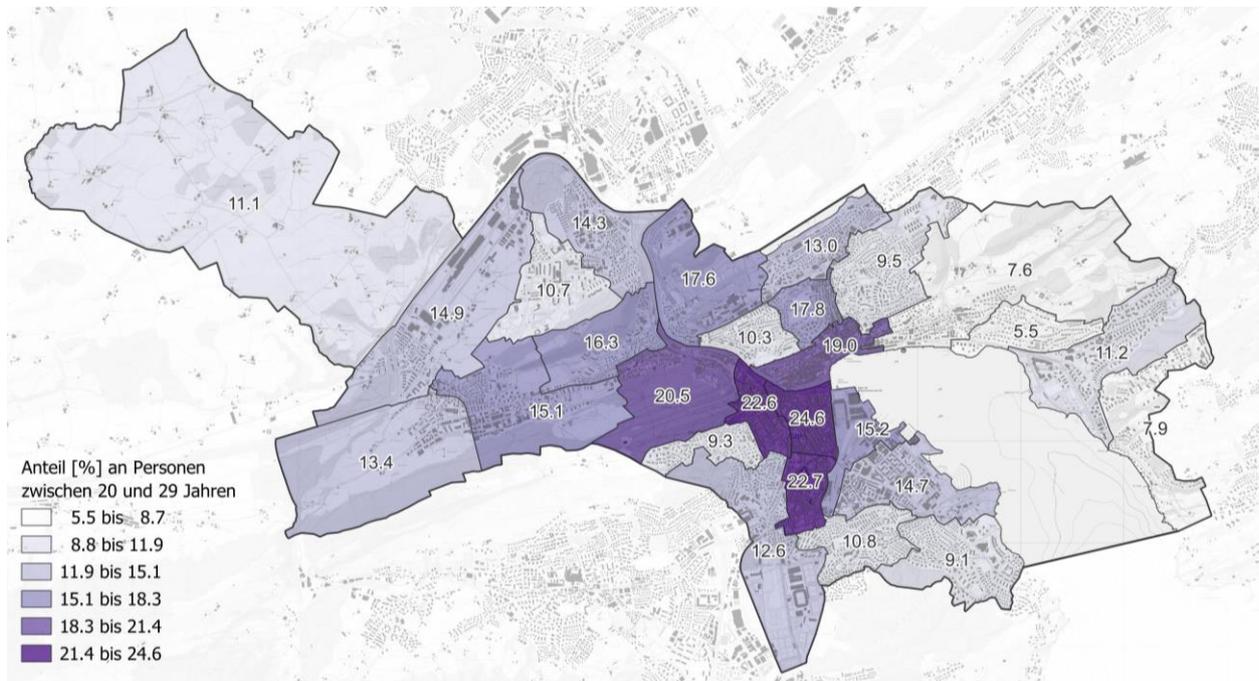


Abbildung 67: Anteil der 20-bis 29-Jährigen an der jeweiligen Gesamtbevölkerung in den Quartieren der Stadt Luzern, Stand 2022.

2.5.6 Fazit

Mit der tiefen Leerwohnungsziffer und den steigenden Mietpreisen nehmen auch die Zugangshürden für benachteiligte Gruppen zum Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern zu. Als benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zählen u. a. Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Menschen mit unsicherem Aufenthaltsstatus, Suchterkrankungen oder physischer sowie psychischer Behinderung sowie generell Personen mit geringen finanziellen Möglichkeiten. Gerade für einkommensschwächere Haushalte stellen steigende Ausgaben für das Wohnen in den letzten Jahren eine Herausforderung dar.

Die verfügbaren Daten zum Wohnungsmarkt zeigen, dass es in den meisten Stadtkreisen schwierig ist, bei einem Umzug eine Wohnung zu einem vergleichbaren Mietpreis zu finden. Dies kann dazu führen, dass Personen länger in ihren Wohnungen bleiben, oder bei einem Umzug in ein anderes Quartier oder in eine andere Gemeinde ziehen müssen. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für Familienhaushalte ist besonders niedrig. Die Leerwohnungsziffer ist bei 4 bis 5 Zimmerwohnungen am geringsten und es besteht hier ebenfalls der grösste Nachfrageüberhang. Eine Stärkung des Wohnungsangebots für Familien kann in den nächsten Jahren u. a. auf den städtischen Arealen erfolgen (Areal Industriestrasse, Eichwaldstrasse, Hochhüsiweid etc.).

Das Angebot gemeinnütziger Wohnbauträger ist neben anderen preisgünstigen Wohnungen für den Zugang benachteiligter Gruppen besonders wichtig. Das entsprechende Wohnangebot ist aber nach wie vor beschränkt und kann die grosse Nachfrage nicht decken. Ein Angebotsausbau ist in den nächsten Jahren absehbar, zum einen durch die Entwicklung der städtischen Areale durch gemeinnützige Wohnbauträger, zum anderen durch die fortwährende Unterstützung der GSW durch die Stadt mit finanziellen Beiträgen. Letztere dienen in erster Linie dazu, dass die Mietpreise der GSW auch künftig günstig und die Wohnungen damit auch für Einkommensschwächere zugänglich bleiben. Die Auswertungen zum Wohnungsangebot zeigen dabei, dass besonders im Bereich von grösseren und damit auch familientauglichen Wohnungen die Nachfrage aktuell nicht gedeckt werden kann. Darüber hinaus wird in Zukunft ein verstärkter Blick auf Möglichkeiten zum Erhalt von preisgünstigen Wohnraum im Zuge der zunehmenden Sanierungs- und Ersatzneubautätigkeit nötig sein, da durch notwendige energetische Sanierung und Verdichtungsmassnahmen ein zunehmender Druck auf die Transformation des Siedlungsbestandes besteht.

2.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

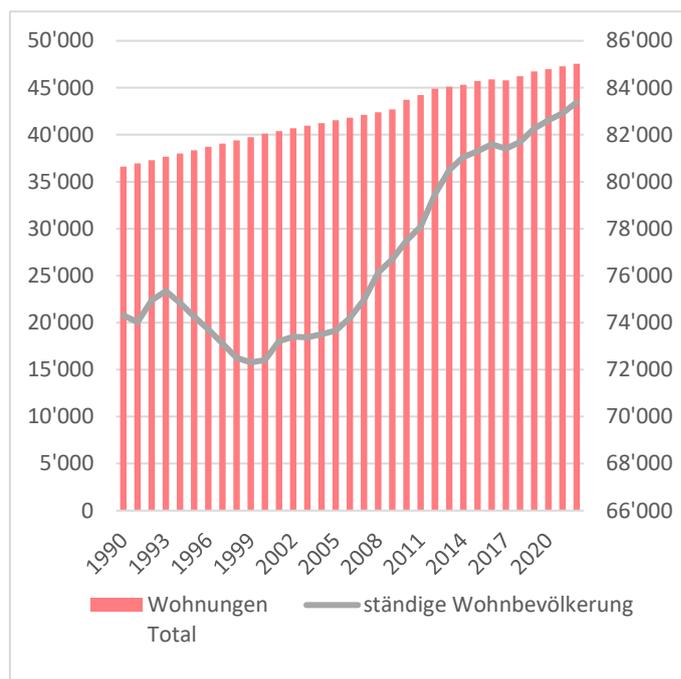
Die Stadt treibt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv voran.

Einleitung

Im Jahr 2012 wurde die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» angenommen. Das Initiativziel verlangt, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Luzern von rund 13 Prozent auf mindestens 16 Prozent bis im Jahr 2037 angehoben wird. Der Stadtrat muss dabei den Umsetzungsstand des Initiativziels aufzeigen und prüfen, ob zusätzliche Massnahmen nötig sind. Im folgenden Kapitel liegt daher ein Fokus auf der vergangenen und prognostizierten Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern. Im ersten Teil werden zur Einordnung der Zahlen aber noch statistische Daten zur gesamthaften Wohnbauentwicklung in der Stadt sowie im Kanton und der Region Luzern dargelegt, während im zweiten Teil der Fokus auf die Wohnungsentwicklung gemeinnütziger Bauträger und deren Marktanteil liegt.

2.6.1 Wohnbauentwicklung in der Stadt Luzern

In der Stadt Luzern gibt es Stand Ende 2022 7'689 Gebäude mit einer Wohnnutzung und insgesamt 47'565 Wohnungen.¹⁰³ Der grösste Teil, nämlich 72,3 Prozent der Wohnungen, befindet sich in Mehrfamilienhäusern zur ausschliesslichen Wohnnutzung. Weitere 24,1 Prozent sind in Gebäuden mit Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) vorzufinden. Obschon Einfamilienhäuser 22,4 Prozent des Gesamtgebäudebestandes ausmachen, umfassen sie nur 3,6 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes.¹⁰⁴ Seit dem Jahr 2009 nimmt der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit Mischnutzung zu, während jener bei den Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern abgenommen hat.



Seit 1981 wächst der Wohnungsbestand in der Stadt Luzern im langjährigen Schnitt um rund 300 Wohnungen pro Jahr.¹⁰⁵ Seit ungefähr der Jahrtausendwende hat sich die Nachfrage nach Wohnraum durch die eintretende Reurbanisierung und das damit verbundene Bevölkerungswachstum wieder verstärkt.

Abbildung 68: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand 1990 bis 2022 in der Stadt Luzern. Quelle: LUSTAT.

¹⁰³ LUSTAT, Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie, Geschoss- und Wohnungszahl seit 1990 bis 2022.

¹⁰⁴ LUSTAT, Wohnungen nach Zimmerzahl und Gebäudekategorie seit 1990 bis 2022.

¹⁰⁵ LUSTAT, Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie und Zimmerzahl seit 1981, bis 2021.

2.6.2 Wohnbauentwicklung im Kanton und der Region Luzern

Im Kanton Luzern wird seit mehreren Jahren rege gebaut. In den Jahren 2018 und 2019 wurden jeweils über 3'000 neue Wohnungen gebaut. Damit sind in diesen zwei Jahren am zweit- und am drittmeisten Wohnungen pro Jahr seit 1981 gebaut worden. Nur im Jahr 2015 wurden mit 3'391 Wohnungen ein noch höherer Wert erreicht.¹⁰⁶ Währenddessen fiel im Jahr 2020 die Bautätigkeit im Vergleich zu den Vorjahren mit 2'437 Wohnungen auf den zweittiefsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre.

Zwischen 2017 bis 2020¹⁰⁷ wurden im Kanton Luzern über 11'000 Wohnungen gebaut. Besonders viel gebaut wurde im Agglomerationsgürtel¹⁰⁸ von Luzern. 31 Prozent der neuen Wohnungen sind hier entstanden. Mit etwas über 10 Prozent folgt die Stadt Luzern, wo rund 1'200 Wohnungen in diesem Zeitraum gebaut wurden. In der Region Sursee/Sempachersee kamen mit fast 10 Prozent ebenfalls viele neue Wohnungen dazu.

Auf dem Stadtgebiet Luzerns sowie nahe an den Stadtgrenzen sind zurzeit mehrere grössere Wohnbauprojekte in Planung, im Bau, oder sie wurden vor kurzem abgeschlossen. Insbesondere in den kantonalen Entwicklungsgebieten (ESP) Luzern Nord, Luzern Süd und Luzern Ost sind in den vergangenen Jahren bereits viele Wohnungen entstanden bzw. befinden sich noch in Bau. Darunter befinden sich unter anderem das Areal Mattenhof und Eichhof West in Kriens, die Feldbreite und Viscosistadt in Emmen oder die Areale Sagenmatt und Obfieldern in Ebikon. In der Stadt Luzern liegt das grösste Potenzial für neuen Wohnraum in den drei Fokusgebieten Steghof/Rösslimatt, Längweiher/Grenzhof und Reussbühl (vgl. Raumentwicklungskonzept 2018).



Abbildung 69: Wohnbautätigkeit in den kantonalen Entwicklungsgebieten in Nähe zur Stadtgrenze. Im Gebiet Luzern Ost wurden nur Projekte in Ebikon berücksichtigt. (Vollständigkeit unter Vorbehalt)

Grosses Potenzial für neuen Wohnraum in der Nähe der Stadt Luzern ist vor allem in den kantonalen Entwicklungsgebieten am Rand der Stadtgrenze feststellbar. Bis Ende 2023 wurden in diesen Gebieten rund 1'800 Wohnungen realisiert. In den nächsten Jahren sollen insbesondere in Luzern Süd und Nord über 3'000 Wohnungen dazukommen. Spezifische Entwicklungen in diesen Gebieten sind beispielsweise das Areal Mattenhof, Eichhof West, Nidfeld und der Pilatus Tower in Kriens, die Viscosistadt und die Reussegg in Emmen oder das Areal Sagenmatt und Oberfieldern in Ebikon. In der Stadt Luzern liegt das grösste Potenzial für neuen Wohnraum in den drei Fokusgebieten Steghof/Rösslimatt, Längweiher/Grenzhof und Reussbühl (vgl. Raumentwicklungskonzept 2018). Gewisse Entwicklungen im Gebiet Reussbühl sind

bereits im Entwicklungspotenzial des Gebietes Luzern Nord berücksichtigt.

¹⁰⁶ LUSTAT, Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie und Zimmerzahl seit 1981 Kanton Luzern, Stand Juni 2023.

¹⁰⁷ letzte verfügbare Analysejahre seit dem Wohnraumcontrollingbericht III

¹⁰⁸ Der Agglomerationsgürtel umfasst die Gemeinden: Schwarzenberg, Malters, Neuenkirch, Hildisrieden, Rain, Eschenbach, Inwil und Udligenswil.



Abbildung 70: Gemeindeübergreifende Entwicklungsgebiete mit Wohnungspotenzial sowie Fokusgebiete gemäss REK 2018.

Abbildung 71 zeigt geplante grössere Bauprojekte im Raum Luzern auf, unterschieden nach gemeinnützigem und sonstigem Wohnungsbau.

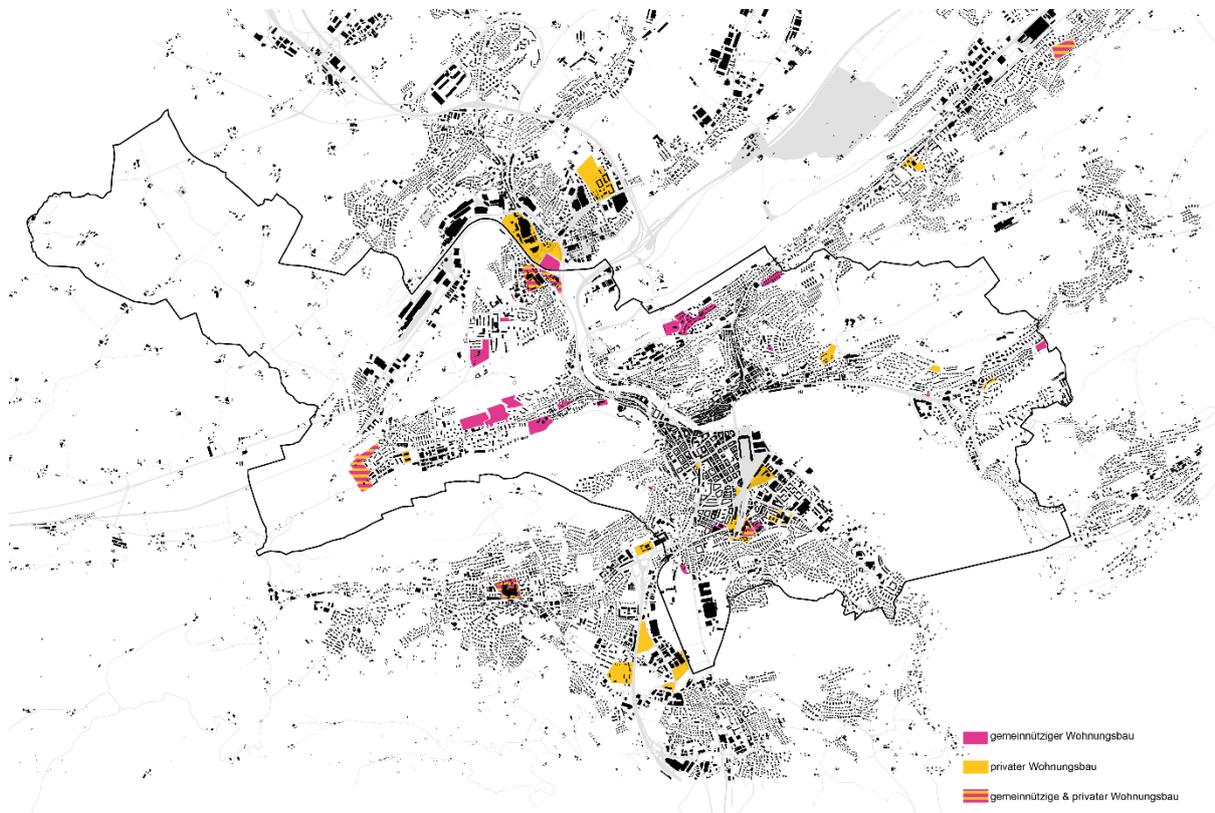


Abbildung 71: Geplante grössere Bauprojekte im Raum Luzern (Vollständigkeit unter Vorbehalt).

2.6.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die zehn grössten Städte haben schweizweit einen vergleichsweise hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Bis auf Lugano befinden sich die grösseren Schweizer Städte über dem schweizweiten Durchschnitt von rund vier Prozent.

Im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten hat die Stadt Luzern einen hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Mit 13,4 Prozent im Jahr 2021 reiht sich die Stadt Luzern auf dem dritten Platz ein. Bis März 2024 konnte der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern auf rund 13,8 Prozent gesteigert werden.

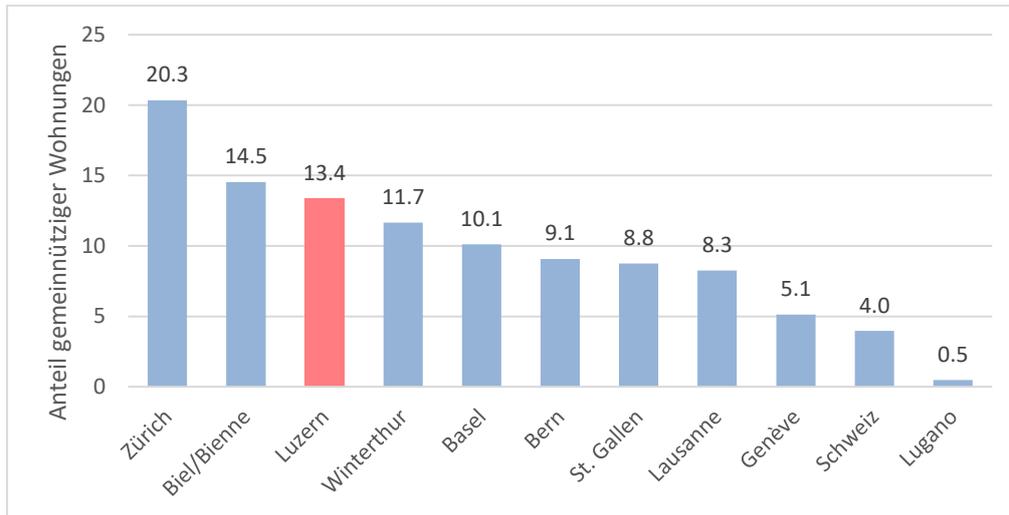


Abbildung 72: Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den zehn grössten Schweizer Städten im Jahr 2021. Quelle: BfS und Stadt Luzern.

Im kantonalen Vergleich befindet sich der gemeinnützige Marktanteil im Kanton Luzern (7,6 Prozent) ebenfalls an dritter Stelle, hinter den Kantonen Basel-Stadt (10,4 Prozent) und Zürich (9,9 Prozent). Dieser vergleichsweise hohe Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf kantonaler Ebene zeigt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau auch ausserhalb der Stadt Luzern etabliert ist. Insbesondere in den fünf Gemeinden, welche an die Stadt Luzern angrenzen, ist der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen mit 8,9 Prozent erhöht, wobei der Anteil vor allem in Horw, Emmen (jeweils 10,7 Prozent) und Kriens (9,2 Prozent) hoch ist.

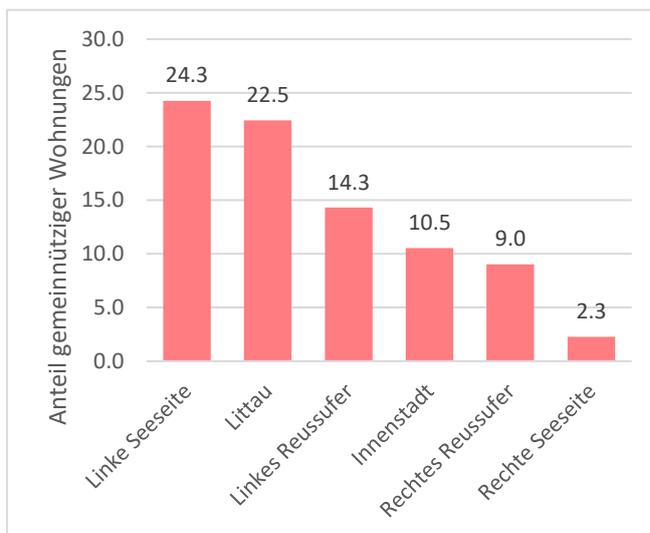


Abbildung 73: Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2021 in den Luzerner Stadtkreisen. Leichte Abweichungen möglich. Datenquelle: BWO, LUSTAT.

Innerhalb der Stadtgrenzen Luzerns ist der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Stadtkreis linke Seeseite und Littau überdurchschnittlich hoch. Im Quartier Sternmatt / Hochrüti liegt der Anteil mit 44,7 Prozent per Ende 2021 am höchsten. Einen Anteil von über 20 Prozent hatten im Jahr 2021 auch noch die Quartiere Matt (28,3 Prozent), Maihof / Rotsee (26,6 Prozent), Littau Dorf (25,3 Prozent) und Neustadt / Voltastrasse (23,5 Prozent). Einen geringen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen haben die Quartiere der rechten Seeseite Halde / Lützematt, Oberseeburg / Rebstock, Bellerive / Schlössli (jeweils 0 Prozent) und die Innenstadtquartiere Altstadt/Wey, Bahnhof / Werft (jeweils 0 Prozent), Hochwacht / Zürichstrasse (0,3 Prozent) Hirschmatt / Kleinstadt (0,3 Prozent) und Bruch / Gibraltar (1,3 Prozent).

Die Wohngebäude der gemeinnützigen Bauträger sind teilweise räumlich konzentriert. Beispielsweise besitzen die Baugenossenschaft Matt, Wohnbaugenossenschaft Littau und Reussbühl vorwiegend Liegenschaften im ehemaligen Gemeindegebiet Littau. Währenddessen sind Liegenschaften der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern vorwiegend im ehemaligen Gemeindegebiet der Stadt Luzern.

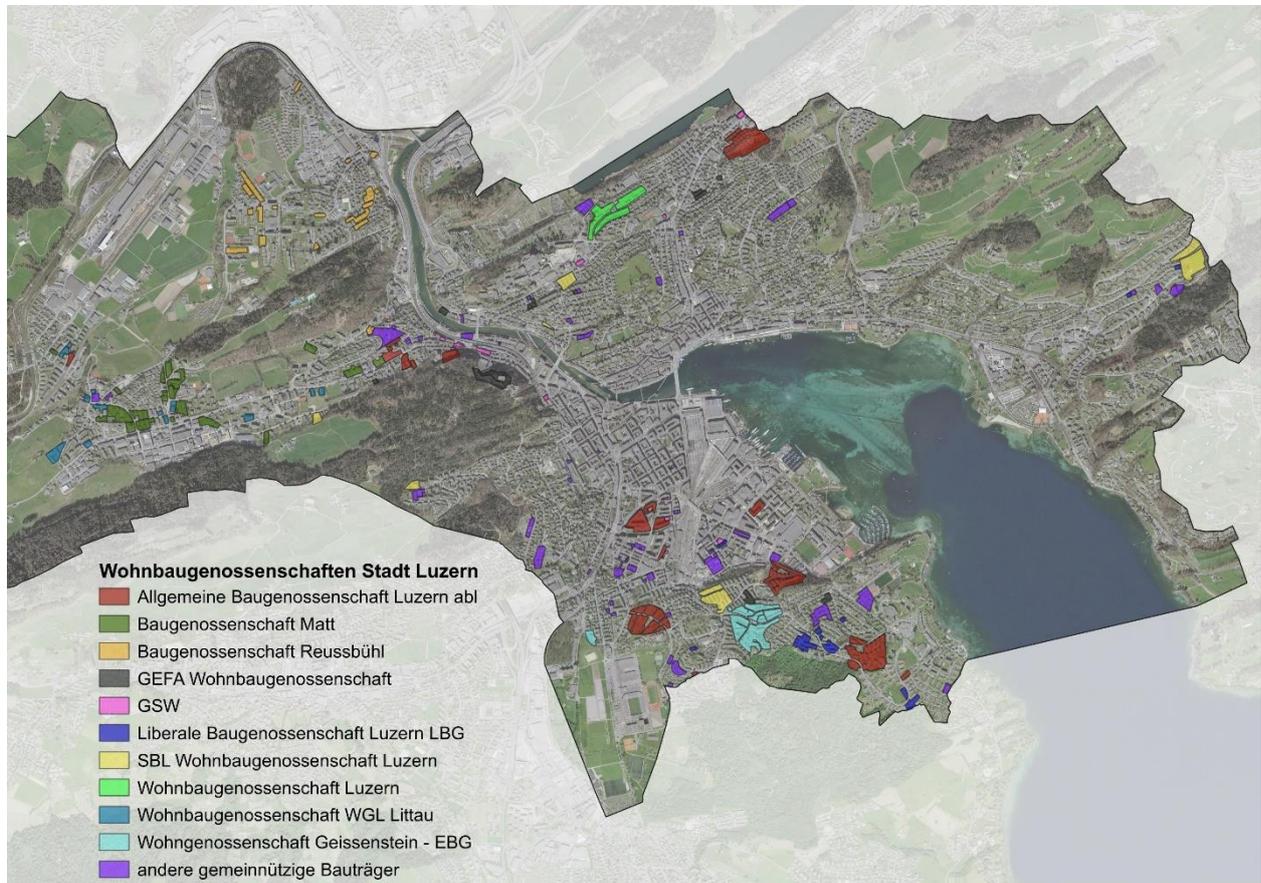


Abbildung 74: Verteilung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes im Stadtgebiet Luzerns.

2.6.4 Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Per Ende März 2024 betrug die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen auf dem Stadtgebiet Luzerns gemäss städtischer Erhebung 6'603 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund 13,8 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Luzern. Das im Frühjahr 2024 fertiggestellte Areal Obere Bernstrasse ist mit seinen 142 Wohnungen in dieser Zahl bereits berücksichtigt. Ebenso ist der für Frühjahr 2024 vorgesehene Abriss der 70 Wohnungen an der Libellenstrasse der Wohnbaugenossenschaft Luzern in die Zahlen eingeflossen.

Im Vergleich zum Jahr 2017, dem Bezugsjahr im letzten Controllingbericht, konnten bis Mitte 2024 insgesamt rund 475 gemeinnützige Wohnungen dem Wohnungsbestand zugeführt werden (siehe Tabelle 1). Das entspricht rund 80 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr seit 2017 und liegt damit unter dem Zielwert von 100 zusätzlichen Wohnungen. Da dieser Richtwert im vergangenen Jahrzehnt nicht erreicht werden konnte, bedarf er einer Anpassung. Ab dem Jahr 2024 sind jährlich rund 130 gemeinnützige Wohnungen notwendig, um das Initiativziel bis ins Jahr 2037 zu erreichen.

Jahr	Wohnungsbestand absolut	gemeinnütziger Wohnungsbestand absolut	Gemeinnütziger Wohnungsbestand in %
2012	44'902	5996	13,3
2014	45'303	6130	13,5
2017	45'804	6128	13,4
2022	47'565	6353	13,4
März 2024	47'940 (Schätzung) ¹⁰⁹	6603	13,8

- 210 Wohnungen durch Abriss

+ ca. 685 Wohnungen durch Kauf & Bau

Tabelle 1: Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes 2012 bis März 2024. Quelle: Stadt Luzern.

Diese Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes lässt sich neben kleineren Bereinigungen durch eine Kombination von Sanierungen, Neubauten, Neuerwerbungen, Baurechtsabgaben städtischer Areale sowie Abrisse erklären. Eine ausführliche Aufschlüsselung ist im B+A 15/2024 «Städtische Wohnraumpolitik IV» ersichtlich.

Entwicklung nächste Controllingphase

Ein Ausblick auf die kommende Controllingphase (2024-2029) zeigt, dass die Umsetzung der Initiative in den nächsten Jahren voraussichtlich entscheidend vorangetrieben werden kann. Das Jahr 2024 wird im folgenden Kapitel ohne das Areal Obere Bernstrasse und den Abriss der ersten Etappe am Libellenhof betrachtet, da diese schon in der Entwicklung bis März 2024 einberechnet sind. Abzüglich der Wohnungen, welche im Zuge eines Neubaus ersetzt werden, ist mit rund 520 effektiv zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen bis Ende 2029 zu rechnen. Hinzu kommen allfällige zusätzliche Erwerbungen von Liegenschaften durch gemeinnützige Bauträger sowie allenfalls weitere Ersatzneubauten oder Verdichtungen bestehender gemeinnütziger Siedlungen, die aktuell noch nicht bekannt sind. Somit können in der nächsten Phase der Umsetzung im Schnitt voraussichtlich 100 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen pro Jahr erstellt werden.

Areal	Art	Eigentum/Bau-rechtnehmer	Fertigstellung / Bezug	Anzahl gemeinn. Wohnungen
Eichwald (2 Etappen)	Neubau	EGB	Ab 2024 (1. Etappe) Ab 2025 (2. Etappe)	Neubau: 49
Obermaihof 1 (4. Etappen)	Gesamterneuerung, Ersatzneubau	abl	Ab Sommer 2025 (4. Etappe)	Neubau: 21
Englischgrossstrasse	Ersatzneubau	GSW Luzern	Ab Sommer 2025	Neubau: 11 Abriss: 6
Reusszopf	Neubau	BG Reussbühl	Ab 2026	Neubau: 41
Libellenhof (2 Etappen)	Ersatzneubau	WBG Luzern	Ab 2026 (1. Etappe) Ab 2029 (2. Etappe)	Neubau: 238 Abriss 2. Etappe: 83
Hochhüsliweid	Neubau	SBL	Ab 2026	Neubau: 96
Hirtenhofstrasse 25c	Ersatzneubau	abl	Ab 2026	Neubau: 10 Abriss: 1
Industriestrasse	Ersatzneubau und Neubau	GW, abl, LGB, BG Wohnwerk, WOGENO	Ab 2027	Bestehend: 4 nach Bau: 151

¹⁰⁹ Die Daten des BWO zum Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind stets mit einer fast zweijährigen Verzögerung verfügbar. Der Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Luzern kann daher in diesem Bericht nur bis zum Jahr 2022 angegeben werden.

Total Abriss/Bestehend	94
Total Neubau	617
Zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bis Ende 2029	Zirka 520

Entwicklung bis ins Jahr 2037

Unter Berücksichtigung der städtischen Areale, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau (siehe Kap. 3.2 B+A 15/2024 «Städtische Wohnraumpolitik IV») vorgesehen sind, und unter Annahme eines fortwährenden Anstiegs des Gesamtwohnungsbestands von 300 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr, kann voraussichtlich eine Steigerung des gemeinnützigen Marktanteils auf rund 17 Prozent bis ins Jahr 2037 erzielt werden. Es handelt sich dabei um eine grobe Prognose, welche insbesondere ab dem Jahr 2030 an Genauigkeit einbüsst, da hier noch keine konkreten Bauprojekte und Zeitpläne vorliegen.

Die bisherige Entwicklung und die zukünftige Prognose des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern lässt sich grob mit folgenden Phasen charakterisieren:

- **Stagnation** (2012 bis 2022): In diesem Zeitraum konnten insgesamt rund 350 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Dieses Wachstum reichte nicht für eine Anteilssteigerung aus und der gemeinnützige Wohnungsbau stagnierte daher auf rund 13,4 Prozent.
- **Leichte Steigerung** (2023 bis 2032): Zwischen 2023 und 2032 werden die Auswirkungen der wohnraumpolitischen Massnahmen der letzten Jahre sichtbar. Neben den grösseren Sanierungsprojekten (Libellenhof, Obermaihof, Claridenstrasse) können auch die ersten städtischen Baurechtsvergaben seit Annahme der Initiative (Obere Bernstrasse, Eichwald, Hochhüsliweid, Industriestrasse, Staffelntäli, Hintergopplismoos, Littau West und möglicherweise Brüel und Steinhof) fertiggestellt werden. Ausserdem ist die Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen auf dem ewl-Areal vorgesehen. Dadurch entstehen in dieser Phase rund 1'000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen und der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann voraussichtlich auf ca. 14,5 Prozent gesteigert werden.
- **Starke Steigerung** (2033 bis 2037): Ab 2033 ist eine starke Zunahme absehbar, da verschiedene Gebiete mit einem grossen Potenzial an zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen fertiggestellt werden sollen. Darunter zählen die städtischen Areale Längweiher/Udelboden, Urnerhof, Vorderruopigen, Birregg/Kleinmatt und Grenzhof sowie das private Areal Reussbühl West. Das deutlich verstärkte Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbestandes in dieser Periode ist mit grossen Herausforderungen verbunden. Voraussetzung hierfür ist einerseits, dass die notwendigen Baurechtsabgaben von Seiten der Stadt zeitgemäss vollzogen werden können. Andererseits sind genügend Ressourcen auf Seiten der gemeinnützigen Bauträger notwendig, um die grossen Bauprojekte umsetzen zu können. Auch muss sich weisen, ob die hohe vorgesehene Wohnungsproduktion in dieser Phase eine ausreichende Marktnachfrage erfährt, oder ob hierzu eine ausgedehntere zeitliche Staffelung nötig sein wird.

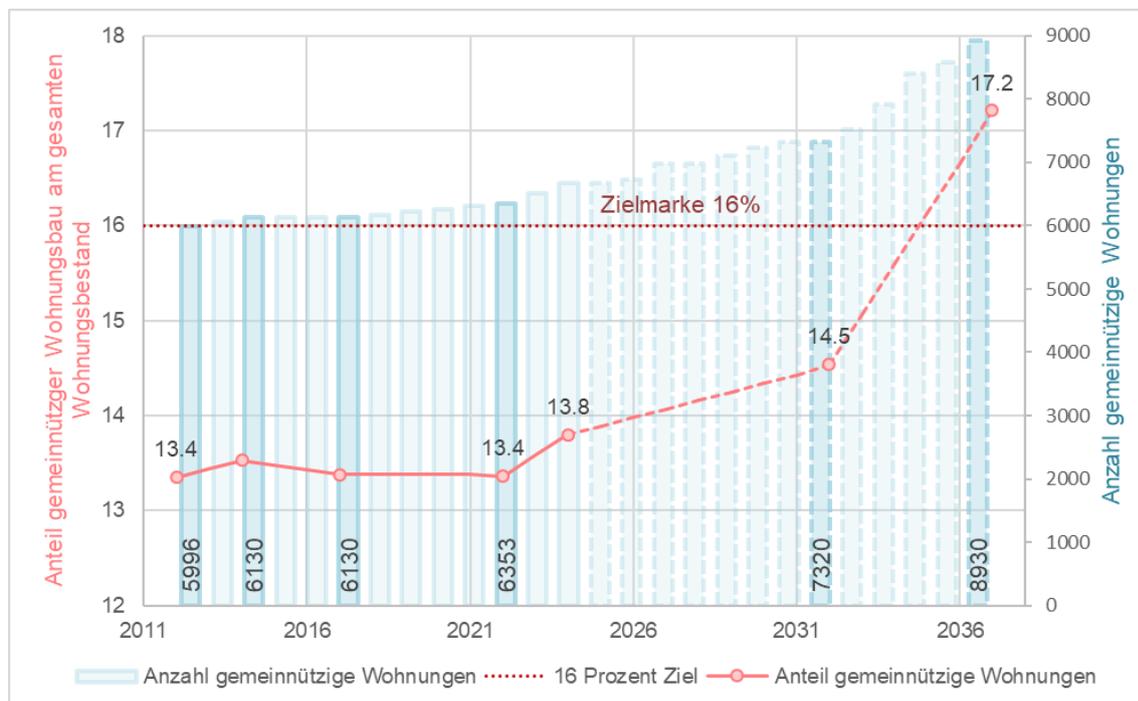


Abbildung 75: Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes bisher und Prognose bis ins Jahr 2037 als relativer Marktanteil (linke Achse) und als absolute Anzahl (rechte Achse).

2.6.5 Fazit

Der Wohnungsbestand der Stadt Luzern ist in den vergangenen Jahren im Schnitt um rund 300 Wohnungen pro Jahr gewachsen und auch am Rand der Stadtgrenze sind grössere bauliche Entwicklungen erkennbar. In den kantonalen Entwicklungsgebieten sind bis Ende 2023 fast 2'000 zusätzliche Wohnungen (von einem Potenzial von gesamthaft rund 5'300 zusätzlichen Wohnungen) entstanden. Die weiteren Entwicklungen in diesen Gebieten können sich auch entlastend auf den Luzerner Wohnungsmarkt auswirken, da das Wohnangebot entscheidend ausgebaut werden kann.

Der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnungen liegt in der Stadt Luzern per März 2024 bei 13,8 Prozent. Dieser Anstieg fiel geringer aus als im ersten Wohnraumcontrollingbericht erwartet wurde (für die Begründung siehe Kapitel 3 des B+A 15/2024 «Städtische Wohnraumpolitik IV») und führt dazu, dass der Richtwert zur Zielerreichung von rund 100 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr einer Anpassung bedarf. Zukünftig müssen rund 130 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen pro Jahr hinzukommen, um das Initiativziel von 16 Prozent bis ins Jahr 2037 erreichen zu können.

Die gemeinnützigen Bauträger weisen einen vergleichsweise älteren Wohnungsbestand auf, weshalb auf viele in den nächsten Jahren die Frage der energetischen Ertüchtigung versus Erhalt des preisgünstigen Wohnraums zukommen wird. Das Ziel von 16 Prozent bis 2037 stellt angesichts hohen Bodenpreise in der Stadt Luzern weiterhin eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Ausserdem haben sich aufgrund der gestiegenen Zinse für Hypotheken die Finanzierungsmöglichkeiten für alle Bauträgerschaften verteuert. Dies macht es auch für gemeinnützige Wohnbauträger zunehmend schwierig, an Kapital zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu kommen.

Trotzdem kann die Stadt Luzern die Zielmarke von 16 Prozent gemeinnützige Wohnungen im Jahr 2037 erreichen. Allein aufgrund von Baurechtsabgaben städtischer Areale und bereits bekannter gemeinnütziger Bauprojekte ist eine Steigerung auf über 17 Prozent möglich, vorausgesetzt, dass die städtischen Areale rechtzeitig und im vorgesehenen Umfang durch gemeinnützige Bauträger bebaut werden können.

3 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 (Energierglement) (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. Energie-Schweiz hat Labels dazu entwickelt: für 2000-Watt-Areale in Entwicklung, Betrieb und neu auch für 2000-Watt-Areale in Transformation. Das 2000-Watt-Areal Label wurde per September 2023 durch die Areal-Labels Minergie-Areal und SNBS-Areal ersetzt.

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.

Altersquotient

Der Altersquotient misst das Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren zu den 20- bis 64-Jährigen. Das heisst der Anzahl Menschen in einem Alter, in dem man im Allgemeinen wirtschaftlich nicht mehr aktiv ist, im Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Der Indikator Altersquotient gibt an, wie hoch die Belastung einer Volkswirtschaft bzw. der Bevölkerung im produktiven Alter, die den Wohlstand erwirtschaftet und den Grossteil der Steuern aufbringt, durch die aus Altersgründen nicht mehr erwerbsfähige Bevölkerung ist. Der Altersquotient wird seinerseits durch das Niveau der Wohlfahrt beeinflusst: Es zeigt sich, dass mit steigender Wohlfahrt und zunehmendem Einkommen die Geburtenrate sinkt, während gleichzeitig bessere Lebensbedingungen und medizinischer Fortschritt dazu führen, dass sich der Gesundheitszustand verbessert und die Lebenserwartung steigt.¹¹⁰

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

¹¹⁰ BFS. Altersquotient. Zugriff November 2023.

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 Jokerzimmer, 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.¹¹¹

¹¹¹ Vgl. Stadtentwicklung Stadt Luzern, Definition «Gemeinnütziger Wohnungsbau» (19. April 2017).

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.

Gini-Koeffizient

Die Vermögensungleichheit oder Einkommensgleichheit wird durch den Gini-Koeffizienten abgebildet, der Werte zwischen 0 (totale Gleichverteilung) und 1 (totale Ungleichverteilung) annimmt. Seine Berechnung erfolgt auf der Basis des Äquivalenzvermögens gemäss OECD. Die Anwendung der Äquivalenzskala macht unterschiedlich grosse Haushalte miteinander vergleichbar.

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.

Jugendquotient

Der Jugendquotient entspricht dem Verhältnis der 0- bis 19-jährigen Wohnbevölkerung zur 20- bis 64-jährigen Wohnbevölkerung. Er stellt damit das Verhältnis zwischen jungen, wirtschaftlich abhängigen Personen und der potenziellen Erwerbsbevölkerung dar.

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. Aus der Literatur¹¹² lassen sich fünf gebräuchliche Definitionsmöglichkeiten ableiten:

- **Quartierüblichkeit:** Eine Wohnung kann preisgünstig sein, wenn sie in Relation zu vergleichbarem Wohnraum des jeweiligen Wohnungsmarkts einen günstigeren (Miet-)Preis aufweist.
- **Bezahlbarkeit:** Eine Wohnung kann preisgünstig sein, wenn die Mietbelastung im Vergleich zur Zahlungskraft gering ausfällt. Als Referenzwerte für die Belastungsgrenze können hierbei beispielsweise die «Drittels-Regel», bei welcher maximal ein Drittel des Einkommens für die Miete ausgegeben wird, oder der maximal mitfinanzierbare Mietzins durch Sozialhilfe herbeigezogen werden.
- **Kostenmiete:** Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden.
- **Kosten pro Wohnfläche:** Eine Wohnung kann als preisgünstig angesehen werden, wenn sie zu tieferen Preisen als marktüblich errichtet oder erstanden wurde und/oder bewirtschaftet wird, sofern diese Vergünstigungen an den Mieter weitergegeben werden.
- **Gemeinnützig Wohnungsbau = preisgünstiger Wohnraum:** Unter dem gemeinnützigen Wohnungsbau werden Bauträger zusammengefasst, welche nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot leisten. Die meisten gemeinnützigen Bauträger vermieten ihre Wohnung nach dem Prinzip der Kostenmiete, dass muss allerdings nicht sein: Sie können auch gewisse Wohnungen gezielt quersubventionieren, um zielgruppenspezifisch Wohnraum bereitzustellen.

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.

Reineinkommen

Als Reineinkommen wird die Differenz zwischen den Gesamteinkünften (Einkünfte aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit, Einkünfte aus Sozialversicherungen usw.) und den Gesamtabzügen (Berufsauslagen, Schuldzinsen, Versicherungsabzüge usw.) ohne Sozialabzüge bezeichnet. Zieht man vom Reineinkommen die Sozialabzüge (Kinder-, Fremdbetreuungs- und Unterstützungsbeiträge) ab, erhält man das steuerbare Einkommen.

Reinvermögen

Als Reinvermögen wird die Differenz zwischen dem Gesamtvermögen (bewegliches Privatvermögen, Liegenschaften usw.) und den Schulden bezeichnet. Zieht man vom Reinvermögen die Steuerfreibeträge ab, erhält man das steuerbare Vermögen.

Roheinkommen

Das Roheinkommen wird als total aller Einkünfte bezeichnet.

Selbstbestimmtes Wohnen

Unter dem Schlagwort «selbstbestimmtes Wohnen» wird das Wohnen in der bisherigen oder einer neuen Wohnung angesehen, in der man sich mit bedarfsgerechter Unterstützung und der baulichen Hindernisfreiheit einen hohen Selbstbestimmungsgrad erhalten kann. Ziel ist dieser Wohnform ist, «so lange wie möglich zu Hause» zu leben. Wichtig im Sinne der Selbstbestimmung ist auch, dass die Bewohner/innen über das gewählte Betreuungsangebot selbst entscheiden können.

¹¹² Vgl. Thalmann, Philippe. Leitfaden preisgünstige Mietwohnungen. & BWO. 2012. Preisgünstiger Wohnraum als raumplanerische Massnahme? 2019.

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 Objekt-hilfe 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.¹¹³

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 Wohntypen von «Wohnen im Alter» unterschieden werden: Privat, Organisiert und Institutionell (vgl. Beilage Wohnen im Alter - Quartieranalyse).

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).¹¹⁴ 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.¹¹⁵

¹¹³ Definition Subjekt- und Objekthilfe gemäss «Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte. Bericht der Arbeitsgruppe vom 2. Dezember 2014», Bundesamt für Wohnungswesen, 2014.

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

¹¹⁵ «Mit gutem Wohnumfeld profilieren» In: ImmoBilia (09), S. 31–33. 2012

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.

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.

Impressum

Herausgeberin Stadt Luzern – Baudirektion
Dienstabteilung Stadtplanung
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Redaktion & Mitarbeit Jonas Baum, Stadtplanung
Roman Streit, Stadtplanung

Titelbild Seya Egger, Luzern, 2022

Luzern, 23. Februar 2024