

Luzern, 2. Februar 2024

## Wohnen im Alter – Quartieranalyse

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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Wohnen im Alter - Wohnformen</b>	<b>3</b>
2.1	Privater Wohntypus .....	5
2.2	Organisierter Wohntypus .....	6
2.3	Institutioneller Wohntypus .....	8
<b>3</b>	<b>Gesellschaftliche Trends und gesamtstädtische Beobachtungen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Quartieranalyse und Handlungsfelder</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>26</b>
	<b>Impressum</b>	<b>29</b>

## 1 Einleitung

Wie im [B+A 16/2018](#) vom 29. August 2018: «Alterspolitik der Stadt Luzern» bereits dargelegt wurde, werden ältere Menschen unsere Gesellschaft zunehmend prägen. Dies kann vor allem auf die gestiegene Lebenserwartung seit dem 19. Jahrhundert und den geburtenstarken Jahrgängen der «Babyboomer» in den 1960er-Jahren, welche kurz vor der Pensionierung stehen, zurückgeführt werden. Die Stadt Luzern ist dabei besonders gefordert, denn sie gehört mit Basel und Schaffhausen zu den Schweizer Städten mit dem grössten Anteil an älteren Menschen: Ende 2022 lebten in Luzern 16'259 über 65-jährige Personen (19,4% der Wohnbevölkerung), 5'357 davon waren 80-jährig oder älter (6,4%).<sup>1</sup> Der Anteil der über 65-Jährigen ist seit 2012 stabil geblieben, aber aufgrund der Alterung der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge wird der Anteil an älteren Menschen in der Stadt Luzern in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich wieder ansteigen. Dies führt dazu, dass das Thema «Wohnen im Alter» in der Stadt Luzern auch zukünftig von grosser Bedeutung ist.

Beim Thema Wohnen im Alter sind zwei wohnpolitische Grundsätze der Stadt Luzern zu beachten. Aus alterspolitischer Perspektive wird vor allem der Ansatz des selbstbestimmten Wohnens im Alter verfolgt, welche im [B+A 6/2016 vom 16. März 2016: «Selbstbestimmtes Wohnen im Alter»](#) und im [B+A 11/2017 vom 5. April 2017: «Selbstbestimmtes Wohnen im Alter II»](#) dargelegt worden ist. Der zweite Grundsatz betrifft das generationenübergreifende Wohnen. Dieser Grundsatz ist im [Raumentwicklungskonzept 2018](#) und im [B+A 21/2019 vom 3. Juli 2019: «Städtische Wohnraumpolitik III»](#) festgelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage sollen die statistischen Beobachtungen zum Thema «Wohnen im Alter» eine Einschätzung und Bewertung der Wohnsituation älterer Personen in der Stadt Luzern beitragen. Dafür wird die Stadt Luzern in zehn grössere Gebiete eingeteilt und jedes Gebiet in Bezug auf die Versorgung, das Wohnungsangebot und die Nachfrage bewertet.

## 2 Wohnen im Alter - Wohnformen

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

### Begrifflichkeiten

Neben betreuten Einrichtungen wie Pflege- und Altersheimen braucht es zunehmend ein breites Angebot an altersgerechten Wohnungen und Wohnformen. Grundsätzlich können folgende Wohntypen auf der Grundlage der «Age Wohnmatrix» für ältere Personen unterschieden werden<sup>2</sup>.

**Privates Wohnen:** Im privaten Wohnen wird die Zielgruppe der älteren Menschen gleich wahrgenommen und behandelt wie aus anderen Alterskategorien. Es besteht somit keine Bevorzugung älterer Personen in Bezug auf das Wohnangebot. Die grosse Mehrheit älterer Menschen bevorzugt dieses Wohnangebot. Beim privaten Wohnen können bei Bedarf externe Pflege- od. Versorgungsdienstleistungen (z. B. durch Vicino Luzern, Spitex, Viva Luzern) beigezogen werden. Die Wohnung kann altersgerecht, d.h. unter anderem hindernisfrei, oder nicht altersgerecht ausgestaltet sein.

**Organisiertes Wohnen:** Das organisierte Wohnen richtet sich speziell an die Zielgruppe der älteren Menschen. Es besteht somit eine gewisse Bevorzugung älterer Menschen bei der Wohnungsvermittlung. Trotzdem orientiert sich dieser Wohntypus an der individuellen Autonomie der

<sup>1</sup> LUSTAT Statistik Luzern, Altersstruktur der ständigen Wohnbevölkerung. Stand September 2023.

<sup>2</sup> Age Stiftung. Age-Wohnmatrix: Bedürfnisse statt Begriffe ins Zentrum stellen. 2013.

Bewohnenden. Die Bewohnenden verfügen über eine individuelle Wohnung und können den Alltag selbstbestimmend gestalten. Bei Bedarf können Pflege oder Versorgungsdienstleistungen beigezogen werden oder sie sind mit der Wohnung verknüpft (z. B. 24h Rezeption). Zum organisierten Wohnen gehören beispielsweise Alterswohngemeinschaften oder Wohnen mit Dienstleistung.

**Institutionelles Wohnen:** Das institutionelle Wohnen unterscheidet sich von den anderen zwei Wohntypen einerseits durch eine deutliche Reduktion der Autonomie, da die Bewohnenden in der Regel nicht über eine eigene Wohnung, sondern nur über ein individuelles Zimmer verfügen. Andererseits gelten (zumindest in der Schweiz und in Deutschland) andere Vertragsgrundlagen als im organisierten Wohnen. Während Personen in organisierten Wohnformen einen Mietvertrag haben, schliessen sie im institutionellen Wohnen einen Pensionsvertrag oder Heimvertrag ab, mit dem die Eigenverantwortung weitgehend in den Verantwortungsbereich der Institution übergeben wird. Im institutionellen Wohnen wird ein umfassendes Betreuung- und Pflegeangebot rund um die Uhr gewährleistet.

Anhand dieser Begriffsdefinition lassen sich für die Stadt Luzern folgende altersgerechte Wohnformen identifizieren (vgl. Tabellenübersicht).

Wohntypus	Charakter / Formen	Anbieter	Beispiele
<b>Privat</b> 'altersgerechte Wohnung'	Hindernisfrei, kombinierbar mit generationenübergreifendem Wohnen. Kein organisiertes Angebot in der Pflege, Betreuung od. sozialen Einbindung, welches an die Wohnung geknüpft ist. Externe Angebote (Vicino Luzern, Spitex) können bezogen werden.	Private, gemeinnützige Bauträger, Stadt	Neubauwohnungen oder hindernisfrei sanierte Wohnungen: Himmelrich 3 Citybay Luzern
<b>Organisiert</b> 'Wohnen mit Dienstleistung', altersspezifische Wohngemeinschaft od. Clusterwohnung'	Hindernisfrei, kombinierbar mit generationenübergreifendem Wohnen. Verfügbarkeit organisierter Angebote, die soziale Einbindung (Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen), Betreuungs- oder Pflegedienstleistungen (Wohnen mit Dienstleistung) mit der Wohnung kombiniert anbieten. Spezifische Ausrichtung der Wohnungen an ältere Personen (z. B. Bevorzugung bei der Wohnungsbewerbung etc.).	Private, gemeinnützige Bauträger Viva Luzern (Wohnen mit Dienstleistung)	Neuhushof Apartments im Tertianum, Sonnmatt Städtische Alterswohnungen in den Alterssiedlungen (Aquamarin Eichhof, Smaragd Eichhof, Guggi, Rank und Tittlis)
<b>Institutionell</b> 'Pflege-/Betagtenzentren'	Hindernisfreie Zimmer und Apartments in Institutionen mit Pflege-Infrastruktur vor Ort. Verfügbarkeit eines umfassenden Angebots an Pflege- und Betreuungsdienstleistungen vor Ort.	Viva Luzern	Betagtenzentren Viva Luzern: Dreilinden, Eichhof, Rosenberg, Staffelnhof oder Wesemlin. Private Heime: Landgut Unterlöchli, Steinhof Pflegeheim, Heim im Bergli.

Die Stadt Luzern betreibt seit 2018 mit der «Anlaufstelle Alter» eine kostenlose Beratungsstelle zu verschiedenen altersspezifischen Themen. Mit dem Instrument der "Gutscheine für selbstbestimmtes Wohnen" verfügt die Anlaufstelle Alter zudem über die Möglichkeit, die Lebensqualität der älteren

Menschen zu verbessern, sowie betreuende und pflegende Angehörige zu entlasten. Besonders bewährt hat sich die unbürokratische und wirkungsorientierte Handhabung.<sup>3</sup>

## 2.1 Privater Wohntypus

Der private Wohntypus umfasst Wohnungen, welche nicht an altersspezifische Dienstleistungen geknüpft sind und altersgerecht oder nicht altersgerecht sein können. Es handelt sich um Wohnungen, welche auf dem freien Wohnungsmarkt verfügbar sind. Dienstleistungen können von externen Dienstleistern bezogen werden, wie die Spitex oder Vicino Luzern. Ältere Personen werden auf dem Wohnungsmarkt bei diesem Wohnungstypus nicht spezifisch bevorzugt.

Altersgerechte Wohnungen im privaten Wohntypus haben in den letzten Jahrzehnten zugenommen. Die Anforderungen an Hindernisfreiheit bei neu erstellten Wohnungen sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen, daher nimmt auch deren Anteil zu. Ausserdem werden zunehmend kleinere Wohnungen mit 1 bis 3,5 Zimmern gebaut. Dieses Wohnangebot kommt ebenfalls den Bedürfnissen älteren Menschen entgegen, weil diese eher in Kleinhaushalten leben. In diesem Sinne steigt die Anzahl der altersgerechteren Wohnungen vor allem im Neubausegment.<sup>4</sup> Gleichzeitig zeigt eine Studie der Hochschule Luzern auf, dass immer noch zu wenige preisgünstige Wohnungen für Kleinhaushalte entstehen – sowohl in den Städten, wie auch im Agglomerations- und ländlichen Raum.<sup>5</sup>

Wohnformen, welche sich im Generationenwohnen verschreiben, setzten sich zum Ziel, den Austausch und die Beziehungen zwischen den Generationen und unter den Nachbarinnen und Nachbarn durch die Planung und ihren Betrieb zu fördern und zu pflegen. Wohnangebote in diesem Bereich sind oftmals im privaten Wohnungstypus angesiedelt, es besteht allerdings auch die Möglichkeit, organisierte Wohnangebote in ein Generationenwohnprojekt zu integrieren.

Die folgenden Beispiele illustrieren, dass die Bezahlbarkeit der Wohnungen und der Wohnungsmix eine wichtige Rolle spielen, um die angestrebte Altersdurchmischung zu erreichen. Im Fall des Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur sind jüngere Personen unterdurchschnittlich vertreten, da die Einstiegschancen (Pflichtanteile) hoch sind. Im Hunziker Areal sind ältere Personen untervertreten, dies kann einerseits auf den Wohnungsmix zurückgeführt werden, welcher mit vielen grösseren Wohnungen verstärkt auf Familien ausgerichtet ist und andererseits wurde davon ausgegangen, dass die gemeinschaftlichen Wohnformen (Clusterwohnungen, Satellitenwohnungen) verstärkt von älteren Personen bewohnt werden würden, wobei die Nachfrage eher bei jüngeren Personen vorhanden war.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Stadt Luzern. [Bericht und Antrag 22/2022](#) Gutscheine für selbstbestimmtes Wohnen. Evaluation und Weiterführung. 2022.

<sup>4</sup> LUSTAT. Wohnungen nach Zimmerzahl, Fläche und Bauperiode 2021. Stand September 2023.

<sup>5</sup> Joëlle Zimmerli. Demografie und Wohnungswirtschaft. Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt.

<sup>6</sup> ETH Wohnforum. Generationen wohnen: Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen-Projekten im Rahmen des Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive - von der Intention zur gelebten Umsetzung». 2021

### Mehrgenerationenhaus Giesserei

Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur (2013)

- Planung/Projektentwicklung 2005-2013
- Auf dem Areal der ehemaligen Giesserei Sulzer
- Generationenübergreifendes Wohnen als Schwerpunkt
- 151 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen und Grössen (1,5 bis 9 Zimmer)
- Nettomiete von Fr. 889.– für 1,5 Zimmer bis Fr. 2'368.– für 6,5 Zimmer
- Altersdurchmischung soll dem Schweizer Durchschnitt entsprechen und wird bei Wohnungsvergabe berücksichtigt. Jüngere und wenig Vermögende sind allerdings untervertreten, auch aufgrund der hohen Pflichtanteile
- Pflichtanteile von Fr. 24'000.– (1,5 Zimmer) bis Fr. 90'000.– (6,5 Zimmer)
- Finanzierung: 7 Mio. Franken Dahrlehensbeiträge, 3 Mio. Franken Stadt Winterthur, 0,4 Mio. Franken Age-Stiftung
- viele Gemeinschaftsräume (Küche, Gemeinschaftsraum, Jugendraum, Werkstatt, Bibliothek)
- Versorgung: etwas ausserhalb der Stadt, aber trotzdem gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Tageszentrum für hirnerkrankte Menschen, Massagepraxis



### Hunziker Areal

Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Zürich (2014)

- Grundstück der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben
- internationaler Projektwettbewerb
- Zusammenschluss 30 Genossenschaft zur Baugenossenschaft «mehr als wohnen»
- über 50 institutionelle Mitglieder (Stadt Zürich, Stiftungen, Unternehmen)
- 370 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungstypen und -formen
- 3,5-Zimmerwohnung rund Fr. 1'575.–, 4,5-Zimmerwohnung rund Fr. 2'070.–
- Das Ziel, die Alterszusammensetzung der Stadt Zürich abzubilden, wurde nicht erreicht. Altersdurchschnitt ist viel tiefer.
- nur 3% sind im Pensionsalter (Stand 2020)
- innovative Wohnformen wie Satellitwohnungen wurden als attraktiv für Ältere eingeschätzt – allerdings vor allem bei Jungen beliebt – Wohnungen zu gross für Ältere, vor allem Familien wohnen im Areal



## 2.2 Organisierter Wohntypus

Im Bereich der organisierten Wohntypen sind im Raum Luzern (Alterssiedlung Guggi, Neuhushof und Lindenpark Kriens) in den letzten Jahren einige erfolgreiche Projekte erstellt worden. Diese Wohnungen sind spezifisch auf ältere Personen oder pflegebedürftige Personen ausgerichtet und jene werden normalerweise bei der Wohnungsvermietung gegenüber anderen Gruppen bevorzugt. In der Stadt Luzern gibt es 691 betreute Wohnungen für 867 Personen. 230 dieser Wohnungen gehören der Stadt Luzern, darunter auch die Alterssiedlung Guggi, und werden von der Viva Luzern AG betreut.<sup>7</sup>

Wohnangebote im organisierten Wohntypus sind in spezifischen Gebieten durchaus nachgefragt. Es zeigt sich zudem, dass diese Wohnformen in Zukunft beliebter werden, da auch Personen mit hohem Betreuungs- und Pflegeaufwand immer später in ein Heim eintreten möchten. Allerdings wird die Nachfrage

<sup>7</sup> Gesundheits- und Sozialdepartement Kanton Luzern, Bericht Versorgungsplanung Langzeitpflege Kanton Luzern 2018–2025, 2017

finanziell gut versorgter älterer Personen nach Wohnen mit fixen Dienstleistungspaketen in der Bauwirtschaft tendenziell überschätzt, während der Wunsch unterschätzt wird, in einer Liegenschaft mit Nachbarn unterschiedlichen Alters zu wohnen (Generationenwohnen), die ähnliche oder auch ergänzende Interessen haben. Für Wohnen mit Dienstleistungen suchen die Pensionierten meist selbst Lösungen.<sup>8</sup> In Luzern besteht bereits ein breites Dienstleistungsangebot für alle Lebensbereiche, zumindest an gut erschlossenen Standorten.

### Alterssiedlung Guggi

Stadt Luzern, Luzern (2020)

- Stadt Luzern saniert die Alterssiedlung für 13 Mio. Franken
- 25 grössere 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Dienstleistungen
- Nettomiete: Fr. 1'220.– für 2,5 Zimmer und Fr. 1'746.– für 3,5 Zimmer
- Betreuung über Viva Luzern, Verwaltung der Wohnungen über die Stadt Luzern
- Gute Versorgungssituation in Innenstadtnähe der Stadt Luzern



### Neuhushof

Wohngenossenschaft Littau, Luzern (2016)

- 2008 Verkauf des Grundstücks mit der Auflage, 30 % der anrechenbaren Geschossfläche für «Betreutes Wohnen» anzubieten
- Erwerb durch 1/3 WGL, 1/3 Genossenschaft Matt und 1/3 Anliker AG
- 2 Gebäude mit 26 Wohnungen (sechs 3.5-, fünf 4.5- und 15 2.5-Zimmerwohnungen)
- Spitex im EG und 2.5 Wohnung für gemeinschaftliche Nutzung
- Wohnungen altersgerecht konzipiert nach SIA Norm 500; von der Age Stiftung als praxistaugliches Wohnmodell für «Betreutes Wohnen» eingestuft
- Hindernisfreies Gebäude und Umgebung, Grunddienstleistungen im Mietvertrag enthalten plus Wahldienstleistungen.
- Gute Versorgungssituation im Zentrum von Littau Dorf



### Lindenpark

Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens, Kriens (2020)

- 2013 Investorenausschreibung Gemeinde Kriens, Projektzuschlag GWAK
- Mitglieder der GWAK: ABK, LBK, abl, FBK, Spitex Kriens, Stadt Kriens, Stiftung WOHNEN SCHWEIZ und weitere
- 32 Wohnungen mit Dienstleistungen, drei Pflegewohnungen mit insgesamt 21 Pflegeplätzen
- Nettomiete zwischen Fr. 1'000.– und Fr. 1'550.– für 2.5-Zimmer und Fr. 1'400.– und Fr. 1'900.– für 3,5 Zimmer
- Pflegewohnungen werden von der Heime Kriens AG geführt; Spitex im EG
- Gute Versorgungssituation im Zentrum Kriens
- Mischung organisiertes und institutioneller Wohntypus.



<sup>8</sup> Joëlle Zimmerli, Markus Schmidiger. Demografie und Wohnungswirtschaft: Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. 2016.

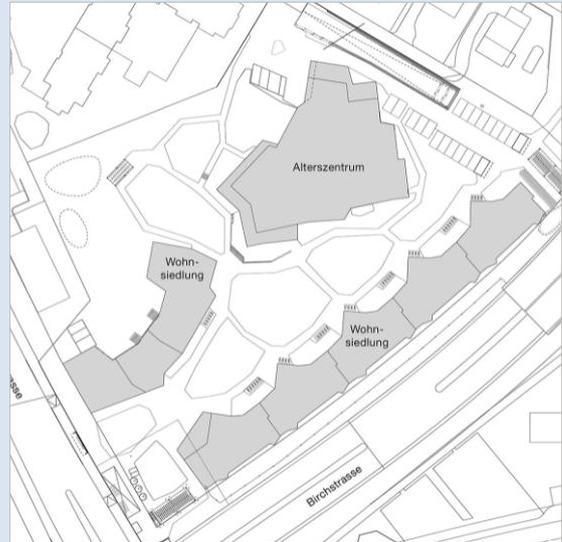
## 2.3 Institutioneller Wohntypus

Insgesamt gibt es 13 Alters- und Pflegeheime<sup>9</sup> in der Stadt Luzern. Diese verfügen über 1'347 Plätze. In der ganzen Planungsregion Luzern stehen gemäss Pflegeheimliste insgesamt 2'865 Plätze zur Verfügung<sup>10</sup>. Nach dem anfänglichen Rückgang während der Covid-19 Pandemie haben die Eintritte in Alters- und Pflegeheime in der Stadt Luzern wieder zugenommen.<sup>11</sup>

### Neubau Gesundheitszentrum für das Alter und Wohnsiedlung Eichrain

Stadt Zürich, Zürich (2023)

- 2015 Projektwettbewerb im offenen Verfahren
- Fertigstellung 2023
- Eigentümerin: Stadt Zürich
- Strategie Stadt Zürich: die Alterszentren sollen verstärkt in das Quartier integriert werden
- Alterszentrum und generationenübergreifendes Wohnen parallel geplant
- Objektkredit: 133,62 Mio. Franken
- 102 Appartements (Alterszentrum) und 123 städtische Wohnungen, 2 Kindergärten
- Platzsituation soll Austausch schaffen zwischen Familien, Kindern und älteren Menschen
- gute Integration ins Quartier



## 3 Gesellschaftliche Trends und gesamtstädtische Beobachtungen

Unterschiedliche gesellschaftliche Trends und gesamtstädtischen Beobachtungen sind bei zukünftigen Abschätzung und Erwartung in Bezug auf wohnraumpolitische Massnahmen zu berücksichtigen. Diese werden im Folgenden Kapitel aufgeführt und kurz erläutert.

### Die ältere Bevölkerung nimmt zahlenmässig zu

Grundsätzlich lässt sich, wie bereits in der Einleitung erwähnt, festhalten, dass der Anteil der älteren Bevölkerung (65+) in den kommenden Jahren zunehmen wird (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Diese Zunahme ist vor allem auf die gesteigerte Lebenserwartung und die geburtenstarken Babyboomer Jahrgänge der 1960er Jahre zurückzuführen. Ein Bedürfnis an altersgerechten Wohnungen besteht vor allem bei über 75-Jährigen. Auch hier lässt sich festhalten, dass der Anteil dieser Altersgruppe in den kommenden Jahren voraussichtlich steigen wird. Es zeigt sich, dass bis ins Jahr 2045 mit einem relativ konstanten Anstieg der 65+-Jährigen in der Stadt Luzern gerechnet werden kann. Zwischen 2045 bis 2050 geht die Prognose davon aus, dass die Zunahme etwas stärker ausfällt.

Aufgrund der Datenlage, der Kleinräumigkeit der Quartiere und der Mobilität sind Prognosen zur demographischen Entwicklung auf Ebene Quartier kaum aussagekräftig. Immer wieder erleben Quartiere kaum vorhersehbare «Generationenwechsel», welche die demographische Struktur eines Quartiers wesentlich verändern. Ein Vergleich der Zahlen von 2020 mit jenen von 2017 zeigt beispielsweise, dass im Zeitverlauf die Schwankungen innerhalb eines Quartiers beträchtlich sind und auch bei grösseren Quartieren einige Prozente ausmachen können.<sup>12</sup> Ausserdem ist der tatsächliche Anstieg der über 65- und über 85-Jährigen auf gesamtstädtischer Ebene in den vergangenen Jahren stets tiefer ausgefallen als prognostiziert.

<sup>9</sup> DISG. Alters- und Pflegeheimliste. [https://disg.lu.ch/themen/Menschen\\_im\\_Alter/Versorgungsplanung\\_Langzeitpflege\\_Pflegeheimliste](https://disg.lu.ch/themen/Menschen_im_Alter/Versorgungsplanung_Langzeitpflege_Pflegeheimliste)

<sup>10</sup> Gesundheits- und Sozialdepartement Kanton Luzern, Pflegeheimliste für den Kanton Luzern, Stand September 2023.

<sup>11</sup> LUSTAT. Alters- und Pflegeheime 2021. Wieder mehr Eintritte in Luzerner Heime. Stand September 2023.

<sup>12</sup> LUSTAT. Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen – Statistische Stadtkreise und Quartiere. 2020. Stand September 2023

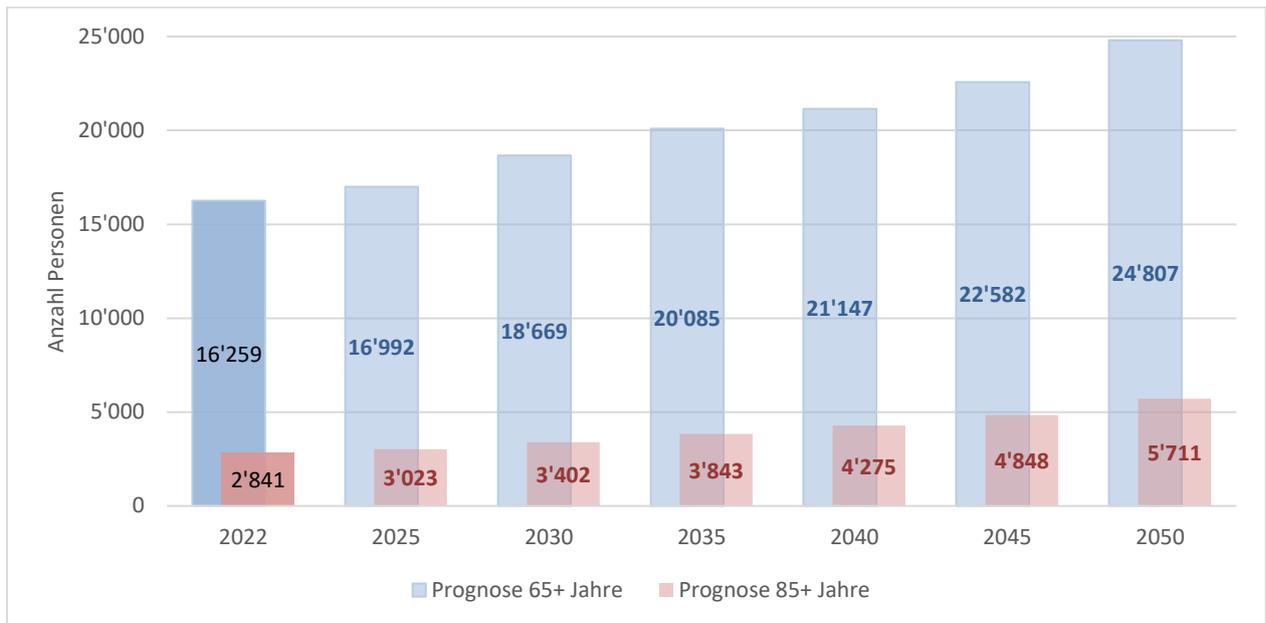


Abbildung 1: Die prognostizierte Zunahme der über 65- und über 85-Jährigen. Das Jahr 2022 bildet noch den tatsächlichen Bevölkerungstand dar. Datenquelle: LUSTAT Statistik Luzern.

### Selbstständiges Wohnen wird wichtiger

Es ist davon auszugehen, dass der Wunsch nach individuellen und selbstbestimmten Wohnen weiter zunimmt. Älteren Menschen treten immer später in Pflegeheime ein und ihr Aufenthalt in solchen Institutionen wird immer kürzer. In der Stadt Luzern lebten im Jahr 2021 77,9 % der 85- bis 94-Jährigen noch zu Hause, selbst in der Altersgruppe 95+ waren es fast die Hälfte (47,7 %).<sup>13</sup>

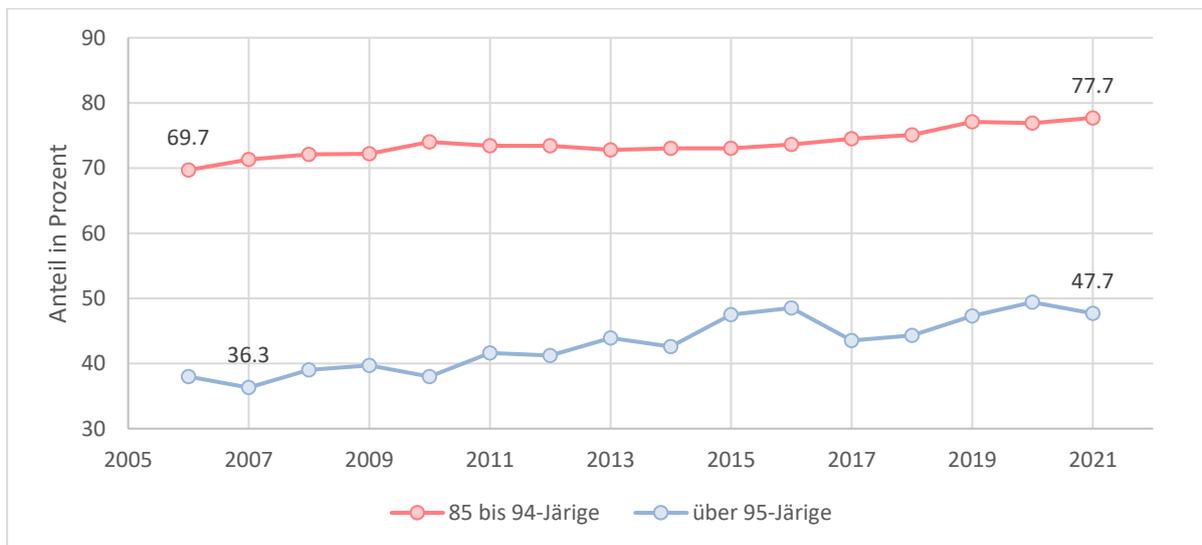


Abbildung 2: Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner welche noch Zuhause Wohnen. Quelle: LUSTAT.

### Die ältere Bevölkerung lebt vermehrt in Kleinhaushalten

Die ältere Bevölkerung der Schweiz wohnt vor allem in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Ausserdem nimmt der Anteil alleinlebender Menschen mit zunehmendem Alter zu. Von den 80+-Jährigen leben rund 45% der Männer alleine, während 80% der Frauen alleine leben. Dies liegt vor allem daran, dass Verwitwung im Alter vor allem für Frauen ein häufiges Schicksal ist. Prognosen gehen davon aus, dass sich dieses ungleiche Verhältnis in Zukunft verringert, da sich die Lebenserwartung zwischen Männern und

<sup>13</sup> Datenquelle: LUSTAT. Alters- und Pflegeheime: Bewohner/innen nach Altersgruppen in Prozent der Wohnbevölkerung. Stand September 2023. Siehe auch B+A 22 vom 24. August 2022: «Gutscheine für selbstbestimmtes Wohnen. Evaluation und Weiterführung».

Frauen angleicht.<sup>14</sup> Aufgrund der geringen Haushaltsgrösse sind Kleinwohnungen (1 bis 3-Zimmerwohnungen) gut für ältere Menschen geeignet.

### **Die Sesshaftigkeit ist gross, aber die Wohnmobilität nimmt leicht zu**

Über ein Drittel der über 50-Jährigen können sich einen freiwilligen Umzug nicht vorstellen, wobei die Sesshaftigkeit vor allem in ländlichen Gemeinden ausgeprägt ist. Ein Umzug in eine andere Wohnung wird vor allem nach prägenden Lebensereignissen in Betracht gezogen, wie einer Pensionierung oder Scheidung. Da der Anteil von Scheidungen bei den 60- bis 70-Jährigen zunimmt, erhöht sich auch die Wohnmobilität leicht. Nichtsdestotrotz ist die Sesshaftigkeit im Alter hoch und nimmt mit dem Alter zu. Die 65- bis 74-Jährigen wohnen durchschnittlich schon seit 34 Jahren am jetzigen Wohnort und die über 75-Jährigen seit über 40 Jahren.<sup>15</sup>

### **Schwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt**

Aus einer Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit Joëlle Zimmerli geht hervor, dass ältere Menschen bei der Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben. Dies lässt sich auch darauf zurückführen, dass ältere Personen langsamer auf dem Wohnungsmarkt agieren. Sie haben oftmals längere Entscheidungswege, sind nicht so gut mit den Marktverhältnissen vertraut und sind auch nicht im gleichen Ausmass mit den Online-Angeboten geübt wie jüngere Personen.<sup>16</sup> Eine Bevorzugung älterer Personen durch organisierte Wohnangebote kann daher gebietsspezifisch sinnvoll sein.

### **Preisgünstige altersgerechte Wohnungen sind gefragt**

Einerseits ist die Wohnmobilität bei älteren Menschen mit geringen Einkommen überdurchschnittlich hoch, andererseits wohnt diese Gruppe vermehrt in nicht altersgerechten Wohnungen. Dies kommt daher, dass ältere Menschen mit einem höheren Einkommen oder Vermögen die finanziellen Ressourcen besitzen, um ihre Wohnung bei Bedarf umzubauen oder in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen. Ältere Menschen mit geringerem Einkommen wohnen hingegen auch aus finanziellen Gründen länger in ihren Mietwohnungen, welche oftmals älter und weniger altersgerecht sind. Daher ist vor allem der Bedarf nach zusätzlichen altersgerechten und günstigen Mietwohnungen hoch.<sup>17</sup>

### **Gute Wohnqualität in grossen Wohnungen**

Die Zufriedenheit mit der Wohnqualität ist in der Schweiz im Allgemeinen und auch innerhalb der Gruppe der älteren Menschen hoch. So ist beispielsweise der Anteil an 65+ Jährigen in überbelegten Wohnungen mit nur gut 2% sehr gering. Währenddessen stufen ein nicht geringer Teil der älteren Menschen ihre Wohnung als zu gross ein (je nach Sprachregion 15% bis 21%). Ausserdem lässt sich hier festhalten, dass die Wohnflächenbeanspruchung pro Person tendenziell mit dem Haushaltseinkommen steigt. Obwohl zwischen 15 und 21 Prozent ihre Wohnung als zu gross bezeichnen, zeigt sich kein klarer Trend, dass ältere Menschen ihre Wohnungsgrösse gezielt reduzieren würden, aber es weist darauf hin, dass ältere Personen sich unter geeigneten Bedingungen einen Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung vorstellen könnten.<sup>18</sup>

### **Ein Grossteil der Wohnungen sind nicht altersgerecht**

Es kann angenommen werden, dass ein Grossteil der älteren Wohnungen nicht altersgerecht ist. So wurde in einer Analyse aus dem Jahr 2011 in der Stadt Bern festgestellt, dass nur rund 8 bis 10% der

---

<sup>14</sup> Höpflinger, François (2020): Leben im Alter – aktuelle Feststellungen und zentrale Entwicklungen. Socius-Grundlagen. Zürich: Age-Stiftung.

<sup>15</sup> Höpflinger, François (2019): Alter und Altern – wichtige Trends und Versorgungsfragen im urbanen Raum. Bericht im Auftrag der Stadt Zürich. Zürich.

<sup>16</sup> Zimmerli, Joëlle (Hrsg.) (2017): Demografie und Wohnungswirtschaft – Bezahlbares Wohnen im Alter. Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen IFZ Zug. Band 38. Zug: Verlag IFZ – Hochschule Luzern.

<sup>17</sup> Gemeinderat Stadt Bern. Eine Stadt für alle – Schwerpunkt Alter. 2020. Stand September 2023.

<sup>18</sup> Höpflinger, François (2019): Alter und Altern – wichtige Trends und Versorgungsfragen im urbanen Raum. Bericht im Auftrag der Stadt Zürich. Zürich.

Wohnungen hindernisfrei sind.<sup>19</sup> Aus der Studie der Stadt Bern kann festgehalten werden, dass insbesondere Wohnungen aus älteren Bauperioden grosse Defizite bei der Hindernisfreiheit aufweisen und das in über 80% der Fälle nicht einmal der Zugang zur Wohnungstür hindernisfrei war. In der Stadt Luzern ist es wahrscheinlich, dass ebenfalls ein Grossteil der Wohnungen nicht hindernisfrei ist.

Ein Anhaltspunkt für hindernisfreie Wohnungen bietet demnach die Aufschlüsselung der Wohnungen nach Bauperiode (vgl. Abbildung 60). Tendenziell lässt sich sagen, dass in der Stadt Luzern Wohnungen, welche vor 1946 (über ein Viertel des Wohnungsbestandes) erbaut wurden, mehrheitlich keinen Lift besitzen und jene, welche vor 1971 (über 60 Prozent des Wohnungsbestandes) entstanden sind, meist grössere Hindernisse (zu steile Treppen, ungeeignete Zugangstreppen, nicht rollstuhl- bzw. rollatorgängiger Lift usw.) aufweisen.<sup>20</sup> Nicht bekannt ist, wie viele dieser Wohnungen zwischenzeitlich saniert und deren Zugänglichkeit verbessert oder mit Liften ergänzt wurden.

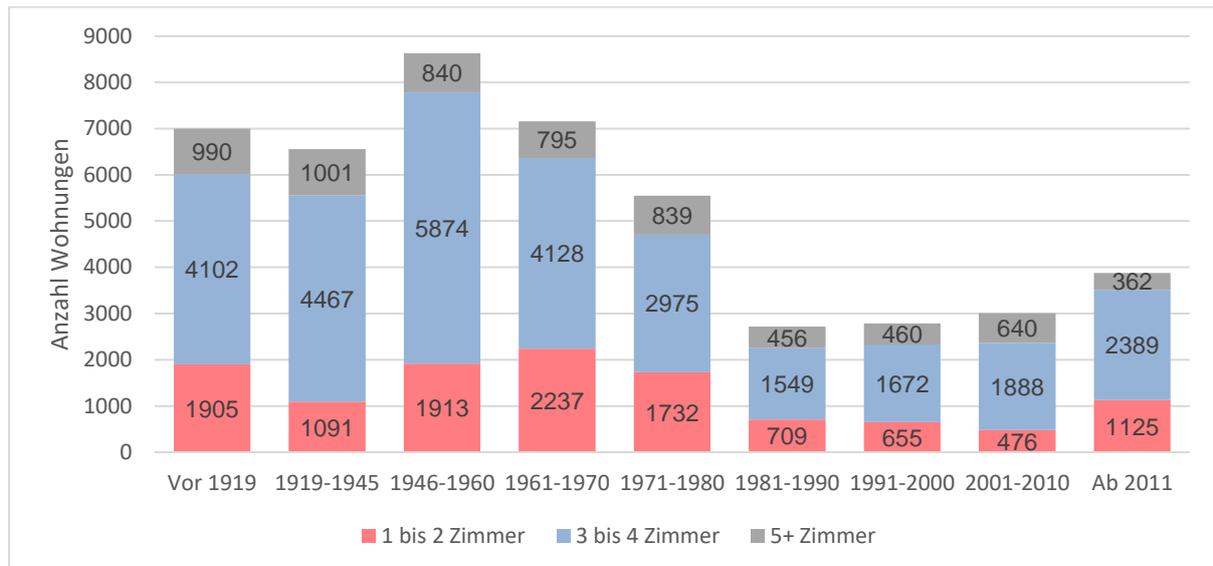


Abbildung 3: Wohnungen nach Zimmerzahl und Bauperiode bis ins Jahr 2021. Quelle: LUSTAT.

### Frauen sind bei der älteren Bevölkerung übervertreten

Der Anteil der Frauen nimmt im Alter stark zu. So beträgt in der Stadt Luzern der Frauenanteil der Altersgruppe 80+ etwa 65%.<sup>21</sup> Dies liegt an der geringeren Lebenserwartung von Männern und führt dazu, dass vor allem Frauen in ihrer Wohnung allein leben. Da sie häufig keinen Partner mehr haben, welcher sie betreuen kann, treten sie tendenziell auch früher in Pflegeheime ein. Zukünftig wird davon ausgegangen, dass sich die Lebenserwartung von Männern und Frauen angleicht.<sup>22</sup> Dies könnte auch einen späteren Eintritt in das Pflegeheim von Frauen begünstigen.

### Geringer Bedarf an neuen Wohnformen im Alter

Sogenannte neue Wohnformen im Alter (Hausgemeinschaften, gemeinschaftliches Wohnen, Cluster- oder Satellitenwohnungen) erweitern die Möglichkeiten wesentlich. Diese Wohnformen sind nach der «Age-Wohnmatrix» (siehe Kapitel 2) im organisierten Wohntypus anzugliedern. Obwohl dieser Wohntypus sich leicht steigender Beliebtheit erfreut, zieht nur eine kleine Minderheit der älteren Menschen eine neue Wohnform im Alter in Betracht. In der deutschsprachigen Schweiz befürworteten 2018 15% der 65 bis 74-Jährigen eine Wohngemeinschaft, während der Anteil bei den 75- bis 85-Jährigen auf 6% sinkt. Die Zustimmung ist grösser für hausgemeinschaftliche Wohnformen (31% bei den 65- bis 74-Jährigen

<sup>19</sup> [www.bern.ch/themen/wohnen/publikationen/newsletter-wohncity-bern/newletter-archiv/downloads/newsletter-27-web.pdf](http://www.bern.ch/themen/wohnen/publikationen/newsletter-wohncity-bern/newletter-archiv/downloads/newsletter-27-web.pdf) [11.07.2022].

<sup>20</sup> LUSTAT. Wohnungen nach Zimmerzahl, Fläche und Bauperiode 2021. Stand September 2023.

<sup>21</sup> LUSTAT. Altersstruktur der ständigen Wohnbevölkerung nach Geschlecht und Nationalität 2022. Stand September 2023.

<sup>22</sup> Zimmerli, Joëlle (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter—Heute und in Zukunft. Studie im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich. Zürich.

und 21% bei den 75-bis 84-Jährigen). Ausserdem leben momentan nur gut 0,5% in einer gemeinschaftlich organisierten Wohnform und es kann davon ausgegangen werden, dass sich dies in nächster Zukunft kaum ändert.<sup>23</sup>

**Fazit:** Der Anteil der älteren Menschen in der Gesellschaft wird in Zukunft zunehmen. Dieser Bevölkerungsteil lebt mit zunehmenden Alter vermehrt in Kleinhaushalten und möchte möglichst lange selbstbestimmt wohnen. Gleichzeitig findet der Eintritt ins Pflegeheim immer später statt, wodurch noch mehr ältere Menschen nach geeignetem Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt suchen. Der Anteil an altersgerechten Kleinwohnungen, welche sich gut für ältere Menschen eignen, steigt zwar seit einigen Jahren an, es besteht aber nach wie vor ein Bedürfnis nach günstigen und altersgerechten Wohnungen. Da eher neuere Wohnungen altersgerecht gebaut sind, diese aber auch mehr kosten, führt dies zu einem zusätzlichen Ungleichgewicht zwischen der steigenden Nachfrage und dem stagnierenden oder gar rückläufigen bezahlbaren Angebot. Ein breites Angebot an Wohnformen im Alter ist insbesondere mit Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen wichtig, wobei Prognosen zum genaueren Bedarf schwierig sind.

---

<sup>23</sup> Höpflinger, François (2019): Alter und Altern – wichtige Trends und Versorgungsfragen im urbanen Raum. Bericht im Auftrag der Stadt Zürich. Zürich.

## 4 Quartieranalyse und Handlungsfelder

Für die Einschätzung und Bewertung der Wohnsituation älterer Personen in der Stadt Luzern werden die 27 statistischen Quartiere der Stadt Luzern zu zehn grösseren Gebieten zusammengefasst, da einzelne angrenzende statistischen Quartiere eine ähnliche Ausgangslage in Bezug auf die Versorgung, das Wohnangebot oder die Nachfrage haben. Aufgrund der statistischen Beobachtungen wird für jedes der zehn Gebiete eine Bewertung für die vier nachfolgend näher beschriebenen Kriterien «Quartiersversorgung», «Wohnangebot», «Altersstruktur» und «Handlungsmöglichkeiten» vorgenommen. Die Kriterien wurden nach Ampelfarben bewertet.

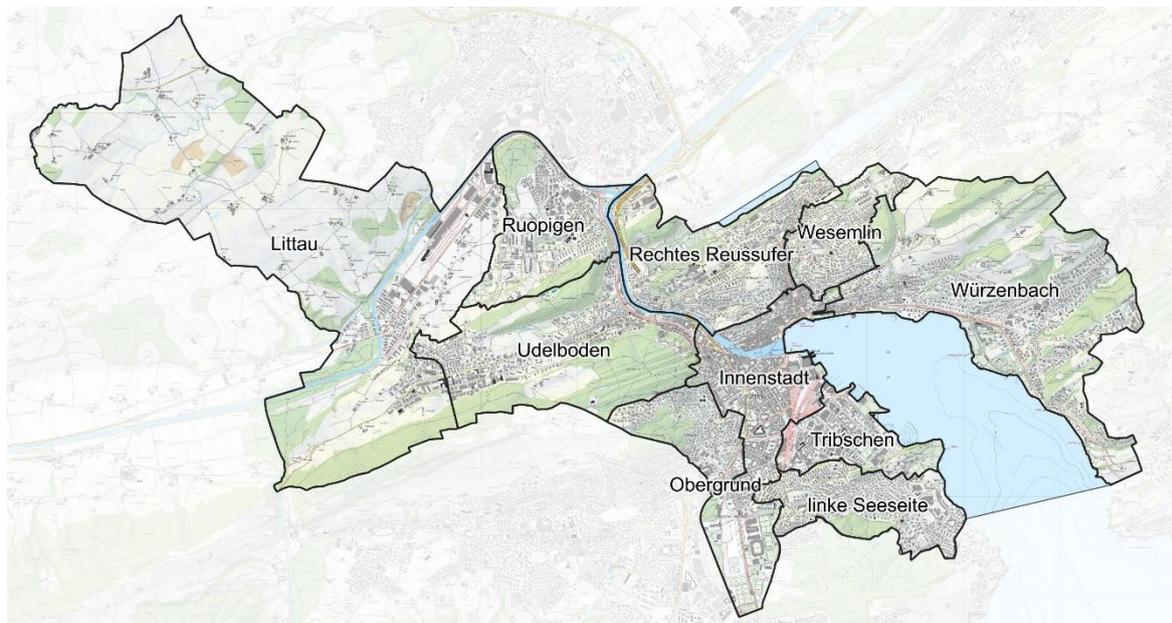


Abbildung 4: Übersicht über die Gebietseinteilung zur Bewertung

### Quartiersversorgung

*Versorgung:* Es wird die Nähe zu vorhandenen Dienstleistungsangeboten und Quartierzentren (gemäss [Raumentwicklungskonzept](#) Stadt Luzern) mit Lebensmittelläden, Apotheken und Restaurants / Cafés sowie die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bewertet.

- gute Versorgungslage
- teilweise gute Versorgungslage
- keine gute Versorgungslage

*Treffpunkte:* Vicino Luzern und andere Quartiertreffpunkte (z. B. Sentitreff, Maihofbistro) nehmen in Bezug auf die Versorgung einen wichtigen Stellenwert ein. Auch von Bedeutung, wenn auch in einem verminderten Ausmass, sind Betagtenzentren mit einem Gastronomieangebot<sup>24</sup>.

- genügend Vicino-Standorte oder gleichwertige Treffpunkte vorhanden
- nur wenige Treffpunkte vorhanden
- Treffpunkte fehlen (fast) vollständig

### Wohnangebot

*Miete:* Beim Wohnangebot wird die Mietsituation der einzelnen Quartiere betrachtet. Mit Bezug auf eine quartierbezogene Erhebung von Fahrländer Partner wurden drei Kategorien gebildet. Als Referenzwert wurde das Marktangebot an 2- bis 2,5- Zimmerwohnungen vor 2015 genommen, da sich diese Wohnungsgrösse gut für Kleinhaushalte eignet. Zudem besteht eine bessere Datengrundlage als bei Wohnungen nach 2015, was die Vergleichbarkeit zwischen den Quartieren verbessert.

<sup>24</sup> Berücksichtigt sind Unterlöchli, Steinhof, Elisabethenheim und Heim im Bergli. Die privaten Heime Sonnmat und Tertianum Bellevue sind auf ein gehobenes Preissegment ausgerichtet und auch wegen ihrer speziellen Lage für die Quartiersversorgung nicht von Bedeutung. Die Pflegewohngruppe Tertianum Sternmat ist auf Demenzerkrankte spezialisiert und weist keine öffentliche Gastronomie und keinen besonderen Quartierbezug auf.

-  Mietzins unter Fr. 1'200.– monatlich
-  Mietzins zwischen Fr. 1'200.– und Fr. 1'325.– im Monat
-  Mietzins, über Fr. 1'325.– monatlich

*Wohnungsangebot:* Beim Angebot wird der Anteil der kleineren Wohnungen (1- bis 2-Zimmerwohnungen) am gesamten Wohnungsbestand in den einzelnen Quartieren berücksichtigt. Der Anteil an 1- bis 2 – Zimmerwohnungen betrug in der Stadt Luzern im Jahr 2020 rund 25 Prozent.

-  Anteil Kleinwohnungen über 30 Prozent
-  Anteil Kleinwohnungen zwischen 20 und 30 Prozent
-  Anteil Kleinwohnungen unter 20 Prozent

*Altersspezifische Wohnangebote:* In Bezug auf das Wohnangebot wurden auch das Vorhandensein von bereits bestehende altersspezifische Wohnangebote im organisierten und institutionellen Segment bewertet.

-  vergleichsweise viele altersspezifische Wohnangebote
-  einige altersspezifische Wohnangebote
-  kaum oder keine altersspezifischen Wohnangebote

### **Altersstruktur**

Ein erhöhter Anteil an über 65-Jährigen kann auf eine erhöhte (zukünftige) Nachfrage nach altersgerechten Wohn- und Versorgungsangebote hinweisen. Zugleich kann es auch zu einem gewissen Mass das Resultat eines bereits bestehenden Angebots an altersgerechten Wohnraum sein. Daher wird bei der Kategorisierung der Nachfrage sowohl die Altersstruktur wie auch das altersspezifische Wohnangebot berücksichtigt. Der Anteil der über 65-Jährigen lag 2022 in der Stadt Luzern bei 19,4 Prozent.

-  geringer Anteil an über 65-Jährigen (unter 15 Prozent) oder ein mittlerer Anteil an über 65-Jährigen (zwischen 15 und 25 Prozent) und ein gutes altersspezifisches Wohnangebot
-  mittlerer Anteil an über 65-Jährigen mit einem geringen oder mittlerem altersspezifischen Wohnangebot oder ein hoher Anteil an über 65-Jährigen (über 25 Prozent) mit einem guten altersspezifischen Wohnangebot.
-  ein hoher Anteil an über 65-Jährigen (über 25 Prozent) mit einem geringen oder mittlerem altersspezifischen Wohnangebot

### **Gesamtbewertung**

Die Gesamtbewertung wurde nur textlich im Sinne einer Zusammenfassung vorgenommen. Bei der Umsetzung spezifischer Massnahmen muss die lokale Eignung vertieft geprüft werden und es sind selbstverständlich weitere Faktoren (Baulandverfügbarkeit, Berücksichtigung des Terrains etc.) berücksichtigen.

### **Handlungsansatz**

Bei den quartierspezifischen Handlungsmöglichkeiten wurden vor allem die Möglichkeit einer Baurechtsabgabe städtischen Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die städtischen Alterswohnungen und die Möglichkeit zur Sensibilisierung der gemeinnützigen Wohnbauträger berücksichtigt. Eine Aufführung der geplanten Baurechtsabgaben ist im B+A 15/2014 «Städtische Wohnraumpolitik IV» einsehbar.

<b>Littau</b>		<b>Bewertung</b>	
Littau Dorf, An der Emme, Littauerberg			
<b>Versorgung</b>	In Littau Dorf besteht bereits ein Vicino-Standort. Ausserdem verfügt das Quartier über ein gutes Quartierzentrum mit diversen Dienstleistungen.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Die Mietzinse sind im Vergleich zu anderen Quartieren gering.	Mietverhältnisse	■
	Das Angebot an kleineren bis mittleren Wohnungen ist in diesen Quartieren vergleichsweise gering.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Mit dem Neuhushof gibt es bereits ein gutes Angebot an hindernisfreien Wohnungen. In Teilgebieten fehlen solche Angebote, dank den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind jedoch gute Partnerinnen vorhanden für die Thematik.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Das Quartiere An der Emme hat einen vergleichsweise tiefen Anteil an über 65-Jährigen, während der Littauerberg und Littau Dorf einen ungefähr durchschnittlichen Anteil an über 65-Jährigen haben.		■
<p><b>Gesamtbewertung</b></p> <p>In diesem Gebiet besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgung ist in diesem Gebiet gut.</li> <li>– Das Wohnangebot ist in diesem Gebiet grossenteils gut.</li> <li>– Der Anteil an über 65-Jährigen ist vergleichsweise tief und es bestehen bereits altersspezifische Wohnangebote.</li> </ul> <p><b>Handlungsansatz</b></p> <p>Momentan wird die Baurechtsvergabe des städtischen Areals Littau West vorbereitet (Ausschreibung erfolgt 2024). 90 gemeinnützige Wohnungen sollen hier entstehen. Im Rahmen der Baurechtsvergabe wird geprüft, ob und in welchem Umfang in diesem Gebiet hindernisfreie Kleinwohnungen sinnvoll sind.</p>			

<b>Udelboden</b>		<b>Bewertung</b>	
Matt, Udelboden, Basel- /Bernstrasse			
<b>Versorgung</b>	Laut REK soll in diesem Gebiet ein Quartierzentrum an der Luzernerstrasse im Quartier Matt entwickelt werden. Die Versorgungslage könnte dadurch gestärkt werden.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Die Mietzinse sind in diesen Quartieren vergleichsweise tief.	Mietverhältnisse	■
	Der Anteil an Kleinwohnungen ist vor allem im Basel- und Bernstrassequartier hoch. Im Udelboden ist dieser im mittleren Bereich, während im Matt ein geringes Angebot an Kleinwohnungen besteht.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Es fehlt an spezifischen Wohnungsangeboten für ältere Personen, aber es sind einige grössere gemeinnützige Bauprojekte vorgesehen oder finden statt. So könnten in der Entwicklung Längweiher/Udelboden sowie Grenzhof altersspezifische Wohnangebote geprüft werden.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Gesamthaft ist der Anteil an über 65-Jährigen tief. In den Quartieren Udelboden und Basel-/Bernstrasse ist der Anteil sehr tief, während er im Quartier Matt ungefähr im städtischen Mittel liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine erhöhte Nachfrage besteht.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>mässiger</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Verbesserung der Versorgungslage sollte angestrebt werden. Insbesondere an der oberen Bernstrasse und Luzernerstrasse ist das Quartierzentrum nicht gut ausgebildet und soll gestärkt bzw. entwickelt werden. Auch könnte ein Vicino Luzern Standort etabliert werden.</li> <li>– Das Wohnangebot wird als mittel eingeschätzt für ältere Personen. Die Mietpreise sind in diesem Gebiet tief, ausserdem gibt es ein gewisses Angebot an Kleinwohnungen.</li> <li>– In diesem Gebiet ist keine erhöhte Nachfrage anzunehmen.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
In diesem Gebiet besitzt die Stadt Luzern verschiedene Areale, welche im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden sollen. Das Areal Obere Bernstrasse wurde bereits an gemeinnützige Bauträger abgegeben und ist ab Sommer 2024 bezugsbereit. Beim Areal Längweiler/Udelboden (Ausschreibung erfolgt: 2025 bis 2027) soll in den nächsten Jahren eine etappenweise Baurechtsvergabe vorbereitet werden. Längerfristig soll auch das Areal Grenzhof (Ausschreibung erfolgt 2027) abgegeben werden. Die Stadt Luzern besitzt hier sowohl mittel- als auch langfristige gute Handlungsmöglichkeiten.			

<b>Ruopigen</b>		<b>Bewertung</b>	
Ruopigen, Reussbühl			
<b>Versorgung</b>	Insbesondere in Ruopigen ist die Versorgungsleistung gut auf ältere Menschen ausgerichtet. Es gibt ein gut ausgebildetes Quartierzentrum. Ausserdem befindet sich in diesem Gebiet das Betagtenzentrum Viva Luzern Staffelnhof, dessen Gastrobetrieb bereits einen gewissen Treffpunktcharakter aufweist.	Treffpunkte	<span style="color: yellow;">■</span>
		Versorgung	<span style="color: green;">■</span>
<b>Wohnangebot</b>	Die Mietzinse sind in diesen Quartieren vergleichsweise tief.	Mietverhältnisse	<span style="color: green;">■</span>
	Das Wohnangebot an Kleinwohnungen ist in Ruopigen und in Reussbühl tief.	Angebot Kleinwohnungen	<span style="color: red;">■</span>
	Durch das Betagtenzentrum der Viva Luzern besteht bereits ein institutionelles Wohnangebot. Ein organisiertes Wohnangebot besteht in diesem Gebiet noch nicht, soll jedoch beim städtischen Areal Staffelntäli geschaffen werden. <sup>25</sup>	altersspezifisches Angebot	<span style="color: green;">■</span>
<b>Altersstruktur</b>	Der Anteil an über 65-Jährigen ist im Quartier Reussbühl vergleichsweise tief, während er in Ruopigen hoch ausfällt, was aber auf das grosse Betagtenzentrum Staffelnhof zurückgeführt werden kann.		<span style="color: green;">■</span>
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es besteht ein Alters- und Pflegeheim mit Treffpunktcharakter (Viva Luzern Staffelnhof).</li> <li>– Es gibt ein geringes Angebot an Kleinwohnungen. Die Mietpreise sind vergleichsweise tief und altersspezifische Wohnangebote sind vorgesehen (Staffelntäli).</li> <li>– Die Versorgungslage ist gut.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
In unmittelbarer Nähe zum Betagtenzentrum Viva Luzern Staffelnhof befindet sich das Grundstück «Staffelntäli». Dieses Grundstück soll im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden (Baurechtsvergabe erfolgt 2024) und wurde aufgrund des grossen Synergiepotenzials mit dem Betagtenzentrum mit einer guten Eignung für ein altersspezifisches Wohnangebot attestiert. Es sollen gemäss <a href="#">Baurechtsausschreibung</a> (2023) mindestens 50 Prozent der Wohnungen spezifisch auf ältere Personen ausgerichtet werden. Das städtische Areal Vorderruopigen soll im Jahr 2029 an einen gemeinnützigen Bauträger ausgeschrieben werden. Die Stadt Luzern besitzt hier sowohl kurz- als auch langfristige gute Handlungsmöglichkeiten.			

<sup>25</sup> Stadt Luzern. Staffelntäli Freiwillige Ausschreibung 2023. Stand September 2023.

<b>Innenstadt</b>		<b>Bewertung</b>	
Bruch/Gibraltar, Hirschmatt/Kleinstadt, Neustadt/Voltastrasse, Altstadt/Wey			
<b>Versorgung</b>	Die Versorgung ist in der Innenstadt sehr gut. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine sehr gute Anbindung an den öV, einige Apotheken und im Quartier Neustadt/Voltastrasse gibt es einen Vicino-Standort.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Die Mieten sind im städtischen Vergleich eher hoch.	Mietverhältnisse	■
	In diesem Gebiet gibt es besonders viele kleinere Wohnungen, welche sich gut für Kleinhaushalte eignen.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Es gibt bisher keine spezifischen organisierte oder institutionelle Wohnangebote für Ältere. Allerdings besitzt die abl in diesem Gebiet einige Siedlungen (Himmelreich 1 bis 3). Insbesondere die rund 250 Wohnungen im Himmelreich 3 wurden hindernisfrei gebaut. Im Himmelreich 3 befindet sich auch der Vicino Standort, was für eine altersgerechte Umgebung spricht. Ausserdem hat die <a href="#">Atlas Stiftung</a> Grundstücke rund um die Villa Himmelrich erworben und plant Wohnangebote für betagte, mittelständische Schweizer Bürgerinnen und Bürger.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Die Altersstruktur in den Innenstadtgebieten ist als eher jung einzustufen. Der Anteil an über 65-Jährigen ist gering und erfahrungsgemäss ziehen die zentralen Lagen in der Stadt eher jüngere Kleinhaushalte an. Eine grosse Nachfrage nach altersspezifischen Wohnangeboten ist in diesem Gebiet nicht zu erwarten.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In der Innenstadt besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die durchschnittlichen Mieten sind eher hoch und altersspezifische Wohnangebote sind derzeit nicht vorhanden, aber rund um das Gebiet «Himmelreich» besteht eine altersgerechte Umgebung und die Atlas Stiftung plant altersspezifische Wohnangebote.</li> <li>– In diesem Gebiet ist keine grössere Nachfrage zu erwarten, weil die Innenstadt eher jüngere Leute anzieht und der Anteil an über 65-Jährigen gering ist.</li> <li>– Die Versorgungslage ist sehr gut.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
In diesem Gebiet besitzt die Stadt Luzern das Areal Kleinmatt/Biregg (Ausschreibung erfolgt 2028). Im Rahmen des anstehenden <a href="#">Dialogverfahren</a> werden wohnraumpolitische Eckwerte ausgearbeitet, die in die Baurechtsvergabe einfließen werden. Dabei wird geprüft, inwiefern sich das städtische Areal unter anderem auch für altersspezifische Wohnangebote eignet.			

<b>Rechtes Reussufer</b> Kantonsspital/Ibach, Bramberg/St.Karli, Hochwacht/Zürichstrasse, Maihof/Rotsee		<b>Bewertung</b>	
<b>Versorgung</b>	Die Versorgung ist in diesem Gebiet gut. Im Quartier Maihof/Rotsee befindet sich das Betagtenzentrum Viva Luzern Rosenberg. Dessen Gastronomiebetrieb nimmt eine gewisse Treffpunktfunktion ein. Das Einzugsgebiet ist allerdings gross und mit diversen topographischen und verkehrstechnischen Hindernissen verbunden.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Die Mietpreise befinden sich ungefähr im städtischen Mittel.	Mietverhältnisse	■
	Der Anteil an Kleinwohnungen ist in den Gebieten Kantonsspital/Ibach und Hochwacht/Zürichstrasse hoch, während in den Quartieren Bramberg/St.Karli und Maihof/Rotsee eher grössere Wohnungen vorhanden sind.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Im Maihof gibt es einen erhöhten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen, welche erst vor kurzem saniert wurden oder mittelfristig saniert oder durch Ersatzneubauten ersetzt werden dürften (wie die städtische Alterswohnungen der Alterssiedlung Rank). Ausserdem betreibt die Viva Luzern in diesem Gebiet ein Betagtenzentrum und der schweizerische gemeinnützige Frauenverein stellt ein Angebot an Alterswohnungen bereit (Luegetenstrasse).	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Der Anteil der über 65-Jährigen ist in den Quartieren dieses Gebiets im städtischen Vergleich tief (von 14,2% bis 17,5%). Daher wird hier keine grössere Nachfrage nach altersspezifischen Wohnangeboten erwartet.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgungslage in diesem Gebiet ist gut.</li> <li>– Es bestehen bereits kleinere spezifische Wohnangebote in diesem Gebiet. Der Mietpreise befinden sich ungefähr im mittleren Bereich und ein durchschnittliches Angebot an Kleinwohnungen besteht.</li> <li>– Aufgrund der Bevölkerungsanalyse wird die Nachfrage nach altersspezifischen Wohnangeboten als vergleichsweise gering eingeschätzt.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
<p>Die Stadtplanung Luzern erarbeitete zusammen mit einem interdisziplinären Planungsteam die städtebauliche Entwicklungsstudie Rotsee-Hintergopplismoos. Auf Basis der <a href="#">städtebaulichen Entwicklungsstudie</a> (2023) soll das Gebiet künftig qualitativ hochstehend verdichtet und das Baurecht erneuert werden. In einem Kooperationsprojekt der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft und der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) sollen so rund 70 Wohnungen mit einem besonderen Fokus auf Familien mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt entstehen. Im gegenüberliegenden städtischen Areal Urnerhof (Ausschreibung erfolgt 2026) wird, wie bei allen Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträgerschaften, auch eine Eignung für altersspezifische Wohnangebote geprüft.</p>			

<b>Wesemlin</b>		<b>Bewertung</b>	
Wesemlin/Dreilinden			
<b>Versorgung</b>	Mit der im Sommer 2022 erfolgten Eröffnung des Neubaus der katholischen Kirche soll das Quartierzentrum Wesemlin gestärkt werden. Damit wird auch die Versorgungslage im Quartier verbessert und ein Treffpunkt im Quartier gestärkt. Der Standort von Vicino Luzern stärkt das Treffpunktangebot und so die Versorgungslage für ältere Personen.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Der durchschnittliche Mietpreis für eine 2 bis 3,5 Zimmerwohnung liegt knapp über dem städtischen Mittel.	Mietverhältnisse	■
	Der Anteil an Kleinwohnungen ist in diesem Gebiet eher gering.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Im Gebiet Dreilinden oder in unmittelbarer Umgebung (Rank) befinden sich bereits städtische Alterswohnungen. Ausserdem umfasst der Neubau der katholischen Kirche 25 altersgerechte Wohnungen. Viva Luzern plant 16 Alterswohnungen im Gebiet Dreilinden und auch im Neubau «Francesco» des Klosters Wesemlin sind Wohnungen mit einem Fokus auf das altersgerechte Wohnen entstanden. Ausserdem gibt es in diesem Gebiet drei Betagtenzentren: Viva Luzern Dreilinden, Viva Luzern Wesemlin und das Landgut Unterlöchli.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Der Anteil an über 65-Jährigen ist höher als im städtischen Vergleich, was aber in erster Linie auf die drei Alters- und Pflegeheime zurückzuführen sein dürfte. Die diversen bestehenden und geplanten altersspezifischen Wohnangebote dürften mit der Nachfrage übereinstimmen.		■
<b>Handlungsmöglichkeiten</b>			■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgungslage wird als gut eingeschätzt.</li> <li>– In diesem Gebiet besteht bereits ein gutes Angebot an altersspezifischen städtischen wie auch privaten Wohnangeboten. Die Mietpreise befinden sich ungefähr im städtischen Mittel und das Angebot an Kleinwohnungen ist eher gering.</li> <li>– Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum wird als gering eingeschätzt.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
In diesem Gebiet besitzt die Stadt Luzern momentan kein Land, welches für die Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger vorgesehen ist. Allerdings befinden sich in der Nähe dieses Gebiets einige städtische Alterswohnungen, welche bezahlbaren Wohnraum für ältere Personen bereitstellen. Eine zukünftige Entwicklung dieser Wohnungen liegt in der Hand der Stadt. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sind vor allem mittel- bis langfristig.			

<b>Würzenbach</b>		<b>Bewertung</b>	
Bellerive/Schlössli, Oberseeburg/Rebstock, Würzenbach/Schädrüti, Halde/Lützel matt			
<b>Versorgung</b>	Im Zentrum des Würzenbachquartiers ist die Versorgung gut, an den Randgebieten (Salzfass, Büttinen, Schädrüti) hingegen nicht. Es gibt bereits einen Vicino-Standort und ein gut ausgebautes Quartierzentrum.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Die Mietzinse sind im städtischen Vergleich hoch. Während sich der Mietzins im Quartier Würzenbach/Schädrüti im städtischen Durchschnitt befinden, sind die Mieten in den anderen drei Quartieren überdurchschnittlich hoch.	Mietverhältnisse	■
	Der Anteil an kleineren Wohnungen in diesem Gebiet gering.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Es existieren kaum altersspezifische Wohnangebote. Insbesondere gemeinnützige und städtische Wohnangebote sind nicht vorhanden. Im Einzugsgebiet gibt es zwei private Betagtenzentren (Tertianum Bellerive und Sonnmatt), welche jedoch auf ein gehobenes Preissegment ausgerichtet sind.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Auf der rechten Seeseite ist der Anteil an über 65-Jährigen sehr hoch. Über die drei statistischen Quartiere betrachtet, liegt der Anteil über 10 Prozentpunkte höher als im städtischen Mittelwert. Daher ist in diesem Gebiet von einer erhöhten Nachfrage nach altersspezifischen Wohnungen auszugehen.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>hoher</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgungslage im Zentrum des Gebiets ist gut.</li> <li>– Das Wohnangebot für ältere Menschen sollte nach Möglichkeit gestärkt werden. Es bestehen kaum altersspezifische und bezahlbare Wohnangebote.</li> <li>– Insbesondere die Wohnangebote für ältere Personen in diesem Gebiet sollten gestärkt werden.</li> <li>– Die Nachfrage wird als hoch eingeschätzt. Der Anteil an über 65-Jährigen ist in diesem Gebiet hoch.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
<p>Das städtische Areal Hochhüsliweid (Fertigstellung ab 2026 vorgesehen) wurde bereits im Baurecht an die SBL mit dem Fokus auf Familienwohnungen abgegeben. Es werden deshalb vergleichsweise wenig Kleinwohnungen in diesem Gebiet entstehen (rund 15%). Dennoch ist ein Bedarf an preisgünstigen und altersgerechten Wohnungen insbesondere in der Talsohle dieses Gebietes erkannt, wie bereits im <a href="#">B+A 22/2023</a>: «Entwicklungskonzept Würzenbach – Zukunftsbild und Umsetzungsstrategie» vom 28. Juni 2023 dargelegt wurde. Der Dialog mit den betroffenen Akteurinnen, Akteuren und Grundeigentümerschaft wurde aufgenommen und soll als Daueraufgabe in den Quartierentwicklungsprozess einfließen. Des Weiteren konnte die Stadt Luzern in der Nähe des städtischen Areals Brüel (Ausschreibungsjahr noch offen) ein Grundstück (1577) erwerben, bei welchem die Eignung für altersgerechte und altersspezifische Wohngebiete geprüft wird. Ausserdem setzt sich die Stadt Luzern für einen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau bei einer allfälligen Umnutzung des Sportcenter Würzenbachs ein.</p>			

<b>Tribtschen</b>		<b>Bewertung</b>	
Unterlachen/Tribtschen			
<b>Versorgung</b>	Das Tribtschenquartier hat ein grosses Angebot an Läden und Dienstleistung, verfügt dementsprechend über gute Versorgungsangebote. Ausserdem profitiert es von der Nähe zur Innenstadt.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Der durchschnittliche Mietzins befindet sich ungefähr im städtischen Mittel.	Mietverhältnisse	■
	Das Angebot an kleineren Wohnungen befindet sich ungefähr im städtischen Mittel.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Viva Luzern bietet in diesem Quartier eine Pflegewohngruppe für 25 Bewohner und Bewohnerinnen an. Ausserdem ist längerfristig auf dem ewl-Areal ein Pflegezentrum Viva Luzern mit rund 60 Zimmern geplant. Im Gebiet gibt es zudem an drei Standorten (Kellerstrasse, Tribtschenstrasse und Werkhofstrasse) Alterswohnungen der Pensionskasse der Stadt Luzern.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Der Anteil an über 65-Jährigen befindet sich mit 19,5% etwa im städtischen Mittel. Ein Angebot an altersspezifischen Wohnangeboten besteht bereits und ein weiterer Ausbau ist vorgesehen.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgungslage ist in diesem Gebiet gut. Ein altersspezifischer Treffpunkt könnte geschaffen werden.</li> <li>– Es bestehen bereits altersspezifische Wohnangebote und ein Ausbau dieses Wohnangebots ist vorgesehen. Ausserdem sind die Mietverhältnisse und das Angebot der Kleinwohnungen ungefähr im städtischen Mittel.</li> <li>– Die Nachfrage wird in diesem Gebiet als gering eingeschätzt.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
Eine Baurechtsabgabe des Areals <a href="#">Industriestrasse</a> (Fertigstellung ab 2026) an gemeinnützige Bauträger ist bereits erfolgt und die Baueingabe ist erteilt. Obwohl der Fokus dieser Entwicklung mehr auf Familien liegt, werden hier auch Kleinwohnungen entstehen. Die Handlungsmöglichkeiten werden daher als gering eingeschätzt.			

Linke Seeseite		Bewertung	
Sternmatt/Hochrüti, Langensand/Matthof			
<b>Versorgung</b>	Durch das Einkaufszentrum Schönbühl kann eine gute Versorgung sichergestellt werden. Im Gebiet Sternmatt/Hochrüti gibt es einen Quartierladen und viele genossenschaftliche Wohnungen. Mit dem neuen Vicino-Standort wird ein altersspezifischer Treffpunkt geschaffen und die Versorgungslage gestärkt.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Der durchschnittliche Mietzins befindet sich etwas unter dem städtischen Durchschnitt.	Mietverhältnisse	■
	Der Anteil an kleineren Wohnungen ist in diesem Gebiet vergleichsweise gering.	Angebot Kleinwohnungen	■
	In diesem Gebiet gibt es kaum altersspezifische Wohnangebote. Allerdings ist der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen hier vergleichsweise hoch und da ein Teil der Gebäude bald in einen Erneuerungszyklus kommt, könnte im Rahmen einer Erneuerung ein altersspezifisches Wohnangebot gefördert werden.	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Insbesondere im Quartier Langensand/Matthof ist der Anteil an über 65-Jährigen hoch, während er im Sternmatt/Hochrüti ungefähr im städtischen Mittel befindet. Insgesamt liegt der Anteil an über 65-Jährigen etwas über dem städtischen Mittel.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>hoher</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgung wird als gut eingeschätzt.</li> <li>– In diesem Gebiet bestehen wenig altersspezifische Wohnangebote. Allerdings kann die Stadt Luzern gemeinnützige Bauträger auf das Thema Wohnen im Alter sensibilisieren.</li> <li>– Die Nachfrage ist erhöht.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
Die Stadt Luzern besitzt in diesem Gebiet keinen grossen Handlungsspielraum. Die städtischen Grundstücke Wartegg (Holzbaugenossenschaft Luzern) und Hinderrain (LBG) sind bereits von gemeinnützige Wohnbauträger bebaut. Es gibt keine weiteren städtischen Grundstücke, welche für den Wohnungsbau geeignet wären. Im Gebiet der linken Seeseite besteht im städtischen Vergleich ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Die Bausubstanz einiger dieser gemeinnützigen Wohnungen könnte bald in einen Erneuerungszyklus kommen. Im Rahmen eines allfälligen Erneuerungszyklus sollen die gemeinnützigen Bauträgerschaften auf die Thematik sensibilisiert werden.			

Obergrund		Bewertung	
Ober-/Untergütsch, Obergrund/Allmend			
<b>Versorgung</b>	In der Alterssiedlung Guggi der Stadt Luzern betreibt Viva Luzern ein Restaurant mit Treffpunktcharakter. Die Nähe zur Innenstadt führt zwar teilweise zu einer guten Versorgungslage, doch die Obergrundstrasse als grosse Verkehrsachse wirkt stark trennend. In den anderen Quartiergebietern gibt es kaum Treffpunkte und Einkaufsmöglichkeiten.	Treffpunkte	■
		Versorgung	■
<b>Wohnangebot</b>	Die Mietpreise sind im Ober-/Untergütsch eher tief, während sie im Obergrund/Allmend über dem städtischen Mittel liegen.	Mietverhältnisse	■
	Im Quartier Obergrund/Allmend besteht ein grosses Angebot an kleineren Wohnungen, während im Ober-/Untergütsch ein geringes Angebot besteht.	Angebot Kleinwohnungen	■
	Ein Grossteil der städtischen Alterswohnungen und damit des organisierten Wohnangebots für Ältere befinden sich in diesem Gebiet. Ausserdem betreibt die Viva Luzern hier mit dem Eichhof das grösste Betagtenzentrum und es sind mehrere private Heime ansässig (Steinhof, Elisabethenheim, Heim im Bergli).	altersspezifisches Angebot	■
<b>Altersstruktur</b>	Der Anteil an über 65-Jährigen ist in diesem Gebiet hoch. Dies ist vor allem auf das altersspezifische Wohnangebot und die diversen Betagtenzentren zurückzuführen.		■
<b>Gesamtbewertung</b>			
In diesem Gebiet besteht ein <b>geringer</b> Handlungsbedarf.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Versorgungslage ist in diesem Gebiet gut.</li> <li>– Es besteht bereits ein grosses Angebot an altersspezifischen und bezahlbaren Wohnangeboten.</li> <li>– Da bereits ein grosses Angebot besteht, ist die Nachfrage nicht sonderlich hoch.</li> </ul>			
<b>Handlungsansatz</b>			
Der grösste Teil der städtischen Alterswohnungen befindet sich in diesem Gebiet. Die Stadt Luzern kann bei der Verwaltung und einer möglichen Entwicklung dieser Wohnungen Rahmenbedingungen setzen. Das städtische Grundstück <a href="#">Eichwald</a> (Fertigstellung ab 2024) wurde bereits im Baurecht abgegeben. Ein Grossteil der geplanten Wohnungen hat 3,5 oder weniger Zimmer und sind daher gut für ältere Personen geeignete. Ausserdem befindet sich in diesem Gebiet das städtische Grundstück Schulhaus Steinhof (Ausschreibungsjahr noch offen), welches für die Baurechtsvergabe an einen gemeinnützigen Bauträger vorgesehen ist. Hier können altersspezifische Wohnangebote geprüft werden.			

## 5 Weiteres Vorgehen

Mit der vorliegenden Analyse wurde eine wichtige Grundlage für die Wohnraumpolitik der Stadt Luzern geschaffen, wie sie im B+A 15/2024 «städtische Wohnraumpolitik IV» dargelegt ist. Die Analyse ergab, dass vor allem in den Gebieten Würzenbach und Linke Seeseite ein hoher Handlungsbedarf besteht. Während in beiden Gebieten die Versorgung als gut eingeschätzt wird, besteht ein Bedarf an altersspezifischen und bezahlbaren Wohnangeboten bei einer erhöhten Nachfrage. In diesen Gebieten gilt es, die betroffenen Akteur:innen und Grundeigentümerschaften für das Thema zu sensibilisieren und Baurechtsabgaben städtischer Areale vertieft auf altersspezifische Wohnmöglichkeiten zu prüfen.

Im Gebiet Udelboden wird ein mässiger Handlungsbedarf attestiert, da hier vor allem die Versorgung für ältere Personen Verbesserung bedarf und momentan kein altersspezifisches Wohnangebot besteht. In den restlichen Gebieten besteht derzeit kein grosser Handlungsbedarf, da altersspezifische Wohnangebote in den Quartieren bestehen (wie z. B. im Obergrund oder Littau), sich in Planung befinden (z. B. Staffelntäli) oder von keiner erhöhten Nachfrage ausgegangen werden kann.

Ältere Personen sind für die städtische Wohnraumpolitik eine wichtige Zielgruppe. Im Kapitel 5 des B+A 15/2024 «städtische Wohnraumpolitik IV» wurden unterschiedliche Massnahmen definiert, in welchen auch das Thema Wohnen im Alter weiterhin berücksichtigt wird. Spezifisch beinhaltet dies folgende Massnahmen:

Daueraufgabe 1 (DA1) «Fach- und Anlaufstelle Wohnraumpolitik»: Die privaten Akteure des Wohnungsmarkts werden zielgruppengerecht für wohnraumpolitische Themen sensibilisiert.  
 Daueraufgabe 4 (DA4) «Strategische Arealentwicklung für gemeinnützigen Wohnungsbau»: Bei Potenzialen für Grundstückskäufe wird die strategische Wichtigkeit jeweils berücksichtigt. Im Rahmen dessen wird auch das Thema Wohnen im Alter bei einer potenziellen Kaufentscheidung miteinbezogen. Besonders erfreulich ist in diesem Zusammenhang der Erwerb des Grundstücks 1577 im Würzenbachquartier an der Kreuzbuchstrasse. Bei einer möglichen Baurechtsabgabe wird auch bei diesem Grundstück geprüft, ob eine besondere Eignung für altersspezifische Wohnangebote besteht.

Daueraufgabe 5 (DA5) «Baulandabgabe mit Auflagen»: Zielführende Zuschlagskriterien werden jeweils gebietsspezifisch festgelegt. Dabei sollen bei Bedarf Schwerpunkte gesetzt bzw. Priorisierungen vorgenommen werden. Bei jeder Abgabe von städtischem Land im Baurecht wird geprüft, ob sich das Areal für ein altersspezifisches Wohnangebot, das heisst im organisierten Wohntypus, eignet. Beispielsweise schränken eine Hanglage oder eine grosse Distanz zu wichtigen Versorgungsleistungen die Eignung für einen altersspezifischen Ausbau ein. Ausserdem ist zu beachten, dass die baulichen Standards für altersgerechten Wohnraum, wie eine hindernisfreie Gestaltung und das Vorhandensein eines Liftes, in Neubauten bereits umgesetzt werden.

Massnahme 6 (M6) «Sozial- und klimaverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestands»: In ausgewählten Gebieten mit Verdichtungspotenzial soll städtebaulich geprüft werden, wie dort künftig in klima- und sozialverträglicher Weise zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Der Fokus liegt dabei auf Gebieten mit einem hohen Anteil an Bausubstanz gemeinnütziger Bauträger. Durch die Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes wird der Wohnraum altersgerechter (hindernisfrei etc.) ausgestaltet, unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit soll eine gewisse Vereinbarkeit mit der Bezahlbarkeit geprüft werden.

Auch in der städtischen Alterspolitik wurden Eckwerte für den zukünftigen Umgang mit städtischen Alterswohnungen festgehalten. Mit dem [B+A 14/2023](#): «Versorgungskonzept Alterswohnen integriert» wurde aufgezeigt, dass Viva Luzern und Spitex Luzern für eine integrierte Versorgung zusammengeführt werden sollen. Mit dem [B+A 36/2023](#): «Alterswohnen integriert: Integrierte Organisation» wurde die Rechtsform und die Strategie zur Entwicklung der städtischen Alterswohnungen vorgelegt. Wichtige Punkte daraus sind:

Nach der Zusammenführung der beiden Organisationen sollen die städtischen Alterswohnungen im Baurecht an die neue Organisation übergeben werden.

Zur Förderung des integrierten Alterswohnen wird eine Subjektfinanzierung vertieft geprüft, damit die Bezahlbarkeit für Menschen mit Ergänzungsleistungen weiterhin gewährleistet ist.

## 6 Anhang

### Demographische Beobachtungen

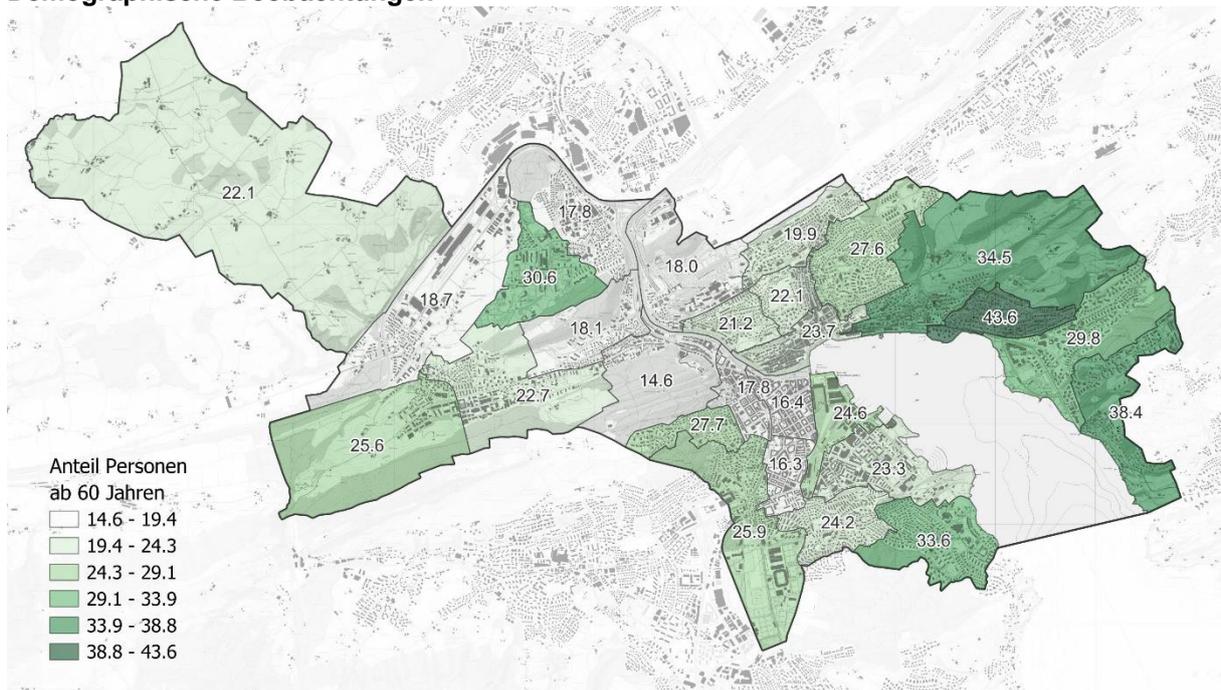


Abbildung 5: Anteil Personen ab 60 Jahren im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT.

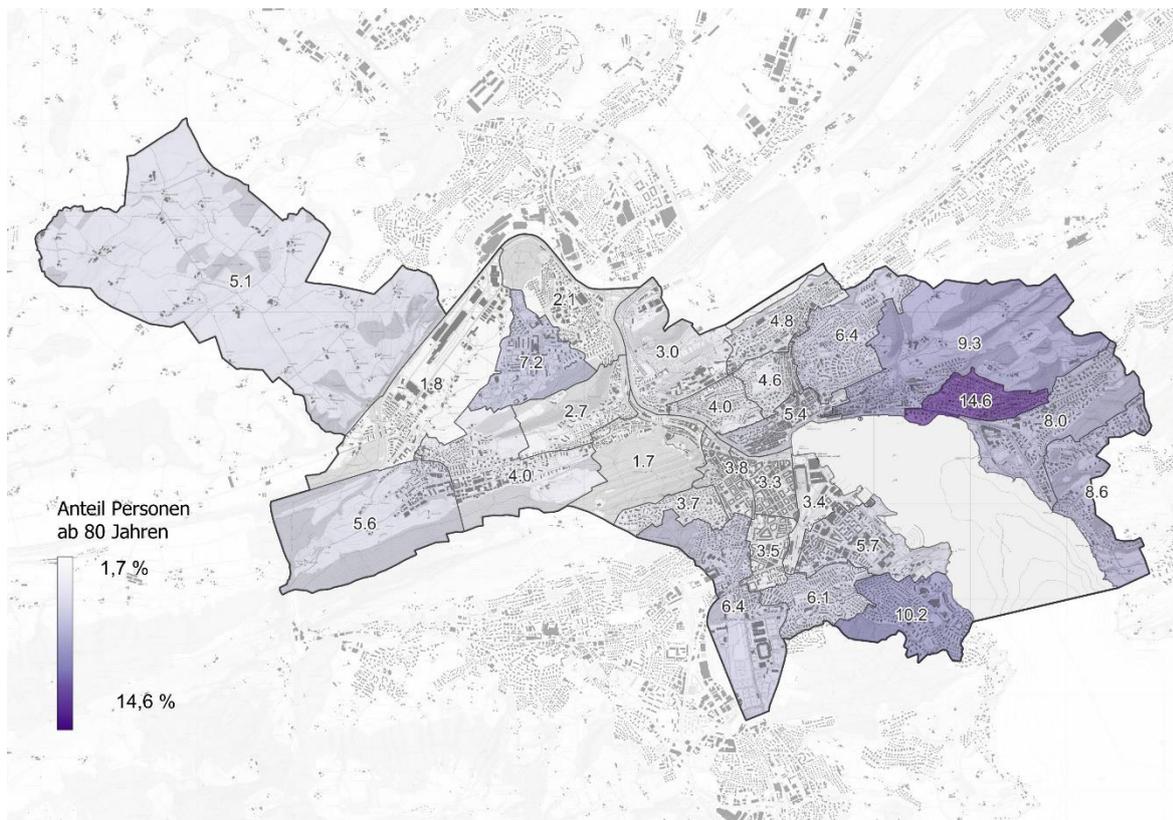


Abbildung 6: Anteil Personen ab 80 Jahren im Jahr 2022. Quelle: LUSTAT.

**Fazit:** In der Innenstadt und in den Gebieten am linken Reussufer sowie im Quartier An der Emme ist der Anteil der älteren Bevölkerung vergleichsweise tief; ausserhalb der Innenstadt in den eher peripheren Lagen hingegen vergleichsweise hoch. Besonders auffällig ist das statistische Quartier Langensand/Matthof und die Quartiere der rechten Seeseite (Würzenbach), da hier keine Heime oder altersspezifische Wohnangebote angesiedelt sind, welche die Werte etwas verzerren könnten.

### Quartierzentren

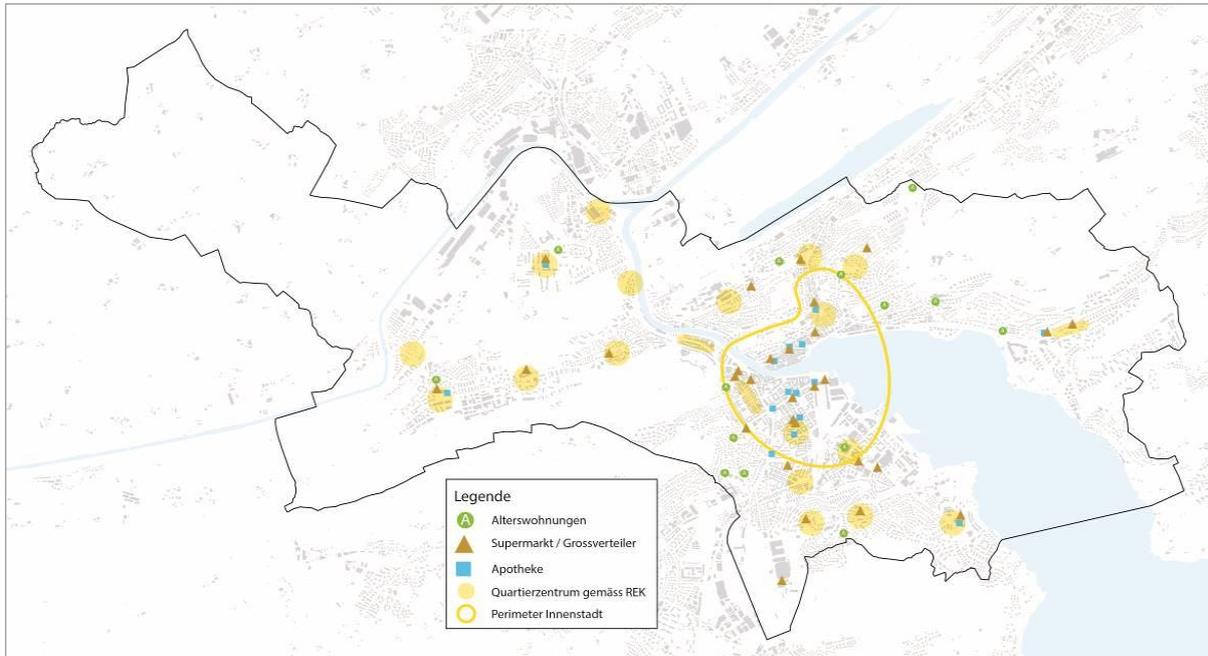


Abbildung 7: Standorte von Alterswohnungen, Supermärkten und Grossverteilern, Apotheken und Quartierzentren gemäss REK. Quelle: Erläuterungsbericht Raumentwicklungskonzept 2018.

**Fazit:** Die Stadt Luzern gewährleistet eine gute Versorgung mit Lebensmittelmärkten und Arztpraxen, ist aber punktuell unterversorgt mit Apotheken insbesondere im Vergleich zu anderen Schweizer Kernstädten. Die Stadt kann gute Rahmenbedingungen schaffen, aber die Bereitstellung der Versorgung ansonsten kaum beeinflussen.

### Wohn- und Dienstleistungsangebot

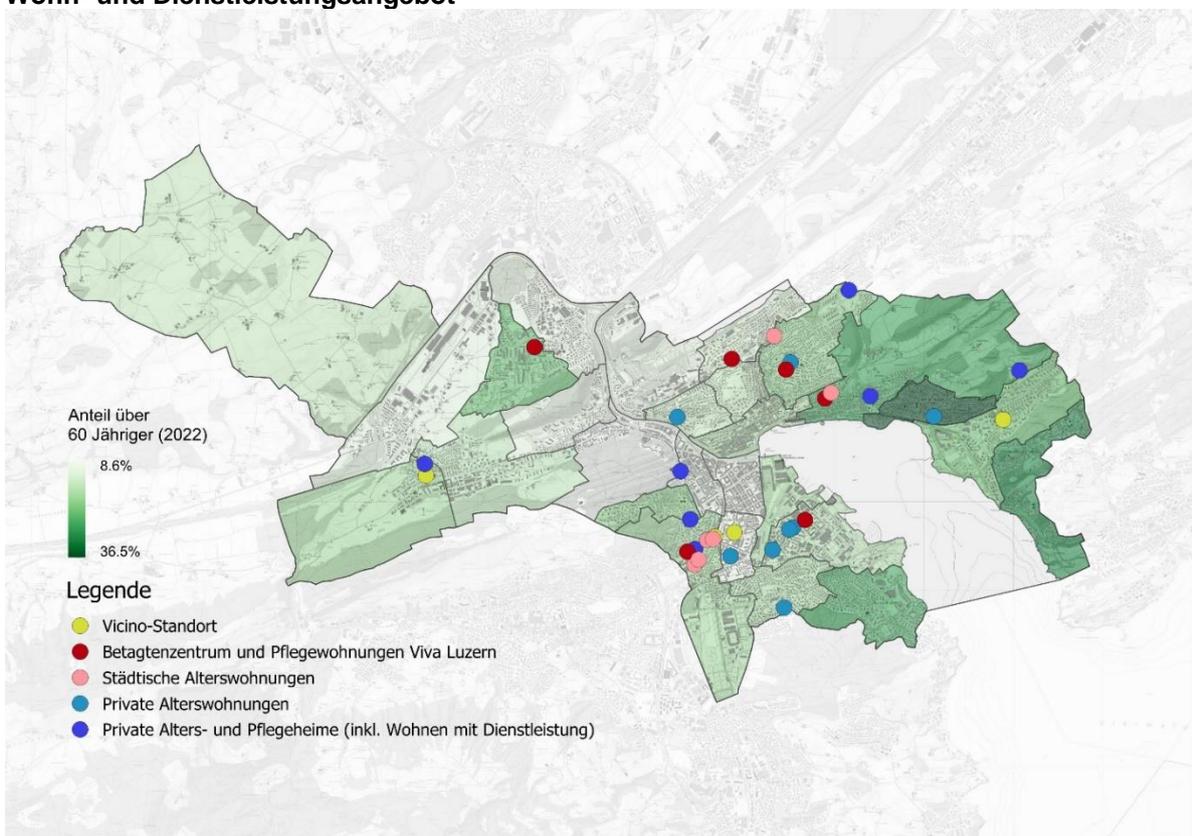


Abbildung 8: Alterswohnungen, Pflegeheime und Quartierarbeit für ältere Menschen in der Stadt Luzern.

**Fazit:** Die altersspezifischen Wohnangebote sowie die Alters- und Pflegeheime sind über einen Grossteil des Gebiets der Stadt Luzern verteilt. Auffällig ist die Konzentration in den Gebieten Obergrund, Tribtschen und Wesemlin/Dreilinden. Hingegen fehlen im bevölkerungsreichen Gebiet Langensand/Matthof solche Angebote vollständig, obwohl hier der Anteil an der Altersgruppe der über 65-Jährigen überdurchschnittlich hoch ist.

## Wohnungen

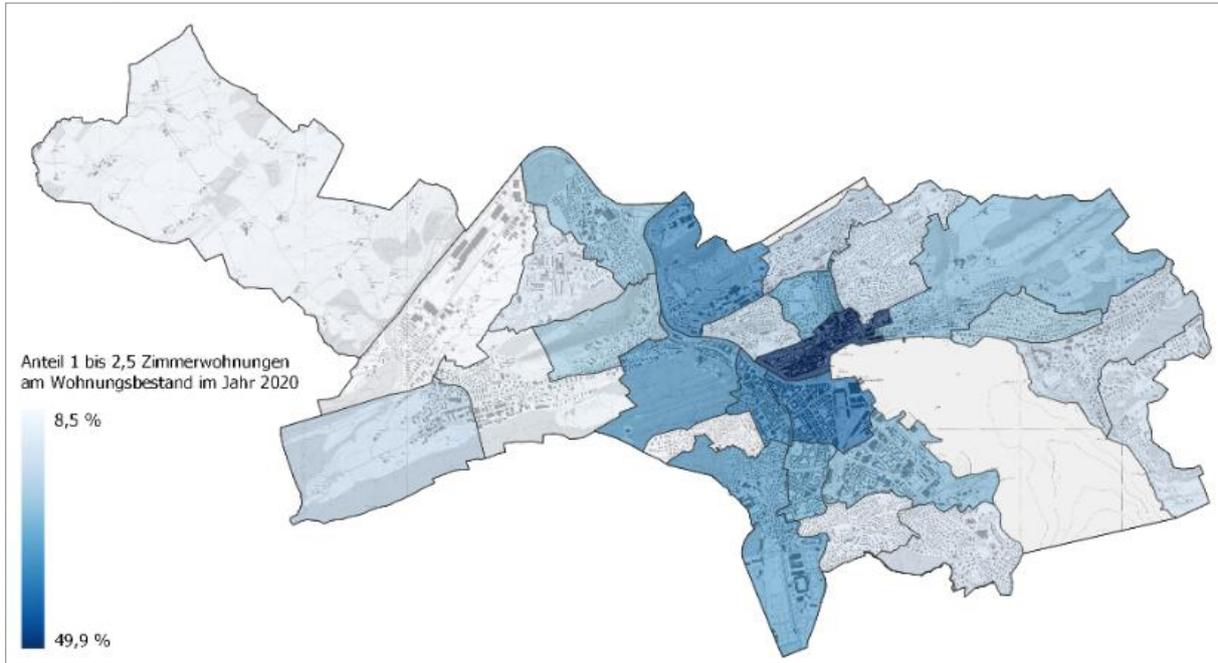


Abbildung 9: Anteil der 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen 2020. Quelle: LUSTAT Statistik Luzern.

**Fazit:** Der Anteil kleinerer Wohnungen, welche für Kleinhaushalte geeignet sind, ist in zentraleren Gebieten hoch. Der Anteil an grösseren Wohnungen ist hingegen in den Quartieren ausserhalb des Zentrums hoch.

## Miete und Bezahlbarkeit

Wie in der statistischen Beilage zum Wohnraumcontrollingbericht IV dargelegt, ist der Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern in fast allen Stadtkreisen angespannt. Eine grosse Preisdifferenz besteht insbesondere zwischen den Bestandesmieten und Angebotsmieten. Die Erhebung des Immobilienmarktforschungsinstitut Fahrländer Partner lässt Rückschlüsse auf die durchschnittlichen Marktmieten in den einzelnen Quartieren unter Berücksichtigung des Erstellungsjahrs der Wohnung zu.

**Fazit:** Die Durchschnittsmieten in den zentralen Lagen und auf der rechten Seeseite sind höher. Die durchschnittlichen Marktmieten von älteren 2- bis 2,5- Zimmerwohnungen sind in den meisten Quartieren der Stadt Luzern mit dem maximalen Beitrag der EL bezahlbar, bei den neueren und grösseren Wohnungen hingegen liegen die Mieten meist darüber.

## Impressum

### Herausgeberin

Stadt Luzern – Baudirektion  
Dienstabteilung Stadtplanung  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

### Redaktion & Mitarbeit

Jonas Baum, Stadtplanung  
Paolo Hendry, Abteilungsleiter Alter und Gesundheit

### Titelbild

Stefano Schröter, Luzern, 2017

Luzern, 2. Februar 2024