

Wohnen im Alter – Beispiele städtischer Einflussmöglichkeiten

Fachtagung Schweizer Netzwerk altersfreundlicher Städte vom 29. Oktober 2025

Paolo Hendry, Leiter Abteilung Alter und Gesundheit, Stadt Luzern

Ausgangslage

- Zunehmend unklare Begrifflichkeiten: «Alterswohnen», «Wohnen mit Dienstleistungen» usw. Alle reden vom Gleichen, meinen aber etwas anderes.
- Fliessender Übergang von
 - vollständiger Autonomie des Haushalts über einen
 - Bedarf an professioneller ambulanter oder objektbezogener Unterstützung* bis hin zum
 - Eintritt in eine stationäre Institution.
- Hoch heterogene und individualisierte Wohnformen und Situationen.
- Neu gebauter Wohnraum ist bezüglich Hindernisfreiheit immer altersgerecht, oft aber nur innerhalb der Wohnung. Das Kriterium «altersgerecht» muss auch auf Aspekte der Umgebung angewendet werden.
- Was für ältere Menschen gut ist, ist meist auch für Familien mit kleineren Kindern gut.
- Hauptwirkung von «Alterswohnungen»: bessere Zugänglichkeit für ältere Menschen durch Ausklammerung der Objekte aus dem allgemeinen Wohnungsmarkt.
- Grösster «Hebel» bleibt das Zurverfügungstellen von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen.

* → [Wohnmatrix Age-Stiftung](#), [Phasenmodell Paul Schiller Stiftung](#); [Studie Raiffeisen Umzugsbereitschaft](#)

Handlungsfelder

Aus Sicht der Gemeinden bestehen folgende Handlungsfelder:

1. Beobachten

Erkenntnisse gewinnen («Unterschiede, die Unterschiede machen»): Analysieren, Wissen generieren, Veränderungen wahrnehmen, Entwicklungen antizipieren.

2. Beeinflussen

Der Immobilienmarkt ist sehr komplex, eine Steuerung ist nicht möglich, aber den Spielraum der Einflussnahme sollte man nutzen.

3. Unterstützen

Das ganze Spektrum nutzen: Sensibilisierung, Information, Beratung, Begleitung, Finanzhilfen.

4. Darüber reden

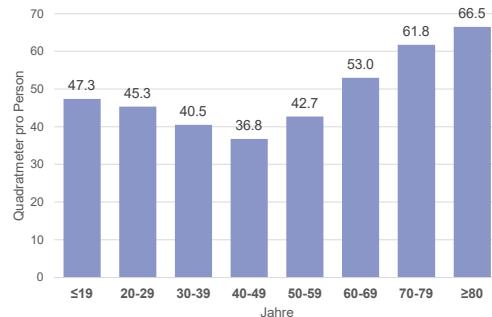
Narrative hinterfragen und ggf. korrigieren, gute Geschichten erzählen, erfängerisch bleiben.

3

Beobachten

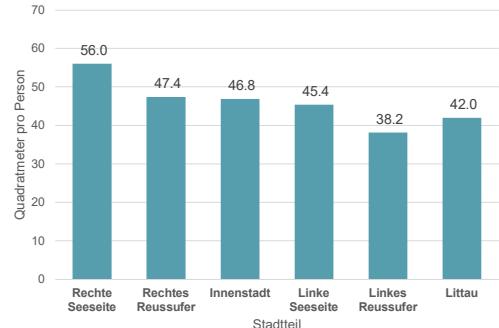
Wohnflächenverbrauch Privathaushalte

Nach Altersgruppen



- Anstieg beginnt nicht erst im Alter (empty nester)
- Kollektivhaushalte sind nicht berücksichtigt

Nach Stadtteilen

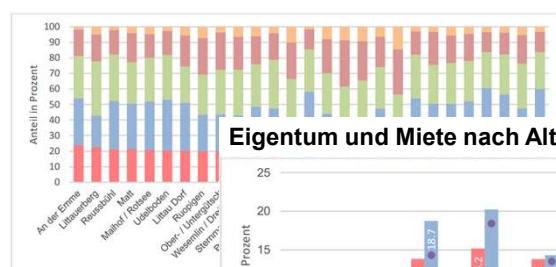


- Grosse mikrolokale Unterschiede (EFH...)
- Wohneigentum im Alter wahrscheinlicher

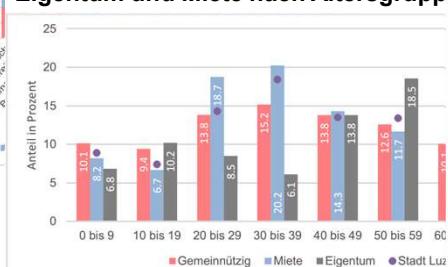
Datenquellen: LuReg – Kantonale Einwohnerplattform, kantonales Gebäude- und Wohnungsregister; LUSTAT – Steuerstatistik; BWO – Liste Gebäude der gemeinnützigen Bauträger; eigene Berechnungen LUSTAT (2024).

Quartieranalyse

Altersstruktur



Eigentum und Miete nach Altersgrupp



Sozialraum

Wesemlin (Wesemlin/Dreilinden)	Bewertung
Versorgung	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.
Wohnangebot	Der durchschnittliche Mietpreis für eine 2 bis 3.5 Zimmerwohnung liegt knapp über dem städtischen Mittel. 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 Betagungszentren: Viva Luzern Dreilinden, Viva Luzern Wesemlin und das Landgut Unterlochli.
Altersstruktur	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.
Handlungsmöglichkeiten	Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum wird als gering eingeschätzt.
Gesamtbewertung	In diesem Gebiet besteht ein geringer Handlungspotenzial. – Die Versorgungslage wird als gut eingeschätzt. – 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. – Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum wird als gering eingeschätzt.
Handlungsansatz	In diesem Gebiet besitzt die Stadt Luzern momentan kein Land, welches für die Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger vorgesehen ist. Allerdings befindet 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.

Vgl. [Bericht und Antrag 15/2024 vom 27. März 2024:](#)
«Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht.»

Bevölkerungsumfrage

Subjektive Beurteilung der Wohnsituation (1/2)

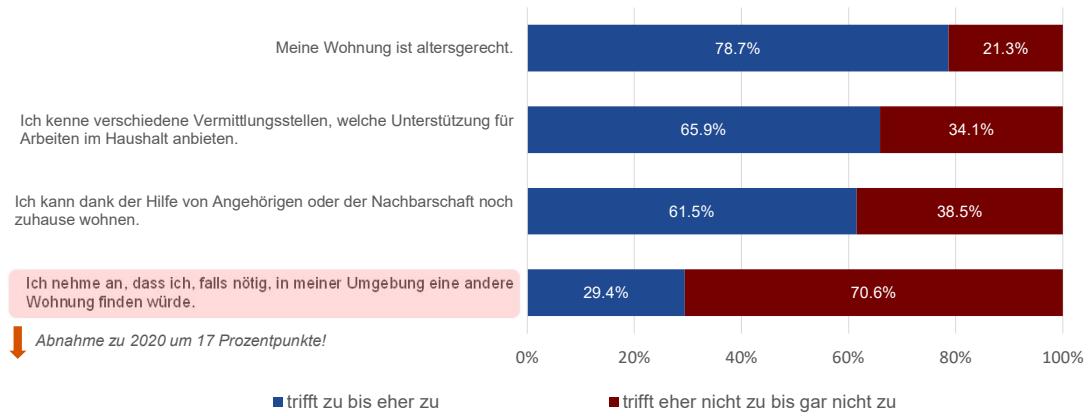


Datenquellen: Befragung zur Altersfreundlichkeit der Stadt Luzern 2024 (LUSTAT), eigene Darstellung.

7

Bevölkerungsumfrage

Subjektive Beurteilung der Wohnsituation (2/2)

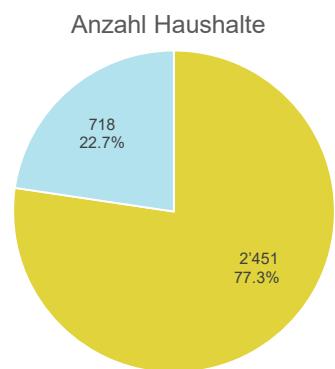


Datenquellen: Befragung zur Altersfreundlichkeit der Stadt Luzern 2024 (LUSTAT), eigene Darstellung.

8

Subjektfinanzierung

Deckungsgrad der Mieten durch die EL-Mietzinsmaxima



– Durchschnittlicher Fehlbetrag:
2020 CHF 247.– pro Monat
2024 CHF 191.– pro Monat

– Anteil voll abgedeckter Mietzinse:
2020 CHF 56,6 Prozent
2024 CHF 77,3 Prozent

■ Mietzins voll abgedeckt ■ Mietzins über Maximum

Eigene Darstellung. Datenquelle: WAS Ausgleichskasse Luzern, Stichprobe Dezember 2024.

9

Beeinflussen

Einflussmöglichkeiten nutzen

- Baurechtsvergabe mit Auflagen, zum Beispiel mit Altersquotienten (10% >65 Jahre, erreichbar über Bevorzugung im Bewerbungsverfahren, z. B. Sortierung oder exklusive Veranstaltungen für ältere Menschen, an denen die Liste der Mietinteressierten prioritär gefüllt wird). Beachten:
 - lieber Durchmischung als Konzentration (abhängig vom Umfeld)
 - nicht überall geeignet (Topografie, Erschliessung, Verkehr → Quartieranalyse!)
- Einflussnahme der Alterspolitik auf weitere Instrumente bei eigenen Grundstücken oder übergeordneten Vorgaben
 - Bebauungspläne
 - Städtebauliche Entwicklungsstudien
 - Machbarkeitsstudien
- Zusammenarbeit mit (gemeinnützigen) Wohnbauträgerschaften
- Pilotafte Projekte
 - Mitnahme von Quadratmeterpreisen (Basel-Stadt: [«Sicheres Wohnen im Alter»](#))
 - Tausch von Miete / Eigentum ([Hoyou](#))

11

Unterstützen

Sensibilisierung, Information, Beratung, Begleitung

- Frühzeitig sensibilisieren (empty nester) ohne zu moralisieren.
- Informationen als Entscheidungshilfen zur Verfügung stellen (Zürich: [Wohnberater](#)).
- «Einstiegshürden» abbauen (ältere Menschen haben oft schon seit langer Zeit keine Wohnung mehr suchen müssen) → Kooperationen mit Immobilienwirtschaft (Uster: [«Wohnungssuche ohne Umwege»](#)).
- Fachstellen müssen nicht alles selbst anbieten, oft reicht eine gute Vernetzung zu Organisationen, die entsprechende Beratungsangebote haben.
- Grössere Städte können ihr eigenes Wohnungsportfolio mit einer Wohnberatungsstelle ergänzen – nicht nur für ältere Menschen (Winterthur: [Wohnberatung für ältere Menschen](#)), auch andere Alters- bzw. Zielgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt (oder speziellen Wohnbedürfnissen) benötigen Unterstützung, insbesondere in Notsituationen (Exmissionen, häusliche Gewalt usw.) oder Krisen (Jugendliche), sei es in Form von Beratung oder Wohnbegleitung (Luzern: [Wohncoaching durch Freiwillige](#)).

13

Finanzielle Unterstützung

- **Objektfinanzierung**
 - Vorteile: einfachere Handhabung, kaum administrativer Aufwand, Orientierung an Kostenmiete (keine überzogenen Renditen)
 - Nachteile: alle profitieren gleichermassen (unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten), Beschränkung auf wenige Objekte
 - Fazit: am ehesten geeignet bei gut abgrenzbaren Wohnmodellen wie dem betreuten Wohnen mit objektbezogenen Dienstleistungen
- **Subjektfinanzierung**
 - Vorteile: Selbstbestimmung und Wahlfreiheit bei den Nutzenden (vgl. IV), Berücksichtigung individueller Begebenheiten, Zielgruppen gezielter abgrenzbar
 - Nachteile: administrativer Aufwand, ggf. Mitfinanzierung überzogener Renditen
 - Fazit: bevorzugtes Modell, aber mit Einflussnahme zu verbinden

14

Modelle für Subjektfinanzierungen «plus»

- Ziel: nicht nur finanzieren, sondern beeinflussen
- Mögliche Verknüpfungen und ergänzende Angebote:
 - **Wohnfläche**
Zuschuss mit bestehender Wohnfläche verknüpfen (Malus- / Bonussystem)
 - **Umzug**
Zuschuss an Umzug mit kleinerer Wohnfläche verknüpfen (Downsizing)
 - **Umzugshilfe**
Unterstützung beim Organisieren des Umzugs
 - **Umzugs- und Entsorgungskosten**
Einmaliger finanzieller Beitrag an die mit dem Umzug verbundenen Kosten
 - **Beratung**
Beitrag mit Beratung verknüpfen. Ist die Wohnung wirklich geeignet? Alternativen? Höhe der Vormiete (10 Kantone)?
 - ...



15

Darüber reden

Narrative...

- **hinterfragen und berichtigen**
 - Beispiel Wohnflächenverbrauch:
 - Anstieg beginnt bereits ab 45 Jahren
 - Eigentumsform und Lage ebenso massgeblich
 - Frage der Nutzung «überzähliger» Räume
- **akzeptieren und bestärken**
 - In den eigenen vier Wänden bis ans Lebensende bleiben zu wollen, ist legitim.
 - «Age shaming» bekämpfen: Recht auf Unterstützung (z. B. EL, Hilflosenentschädigung usw.)
- **neue Narrative schaffen (und neue Begriffe)**
 - Die neue Wohnung muss Vorteile haben, er Wohnungswechsel muss «erzählbar» sein (positiv konnotieren, nicht defizitorientiert)
 - Vermögensverzehr ist normal, Vererben keine Pflicht
 - ...

17



Stadt Luzern
Alter und Gesundheit
Winkelriedstrasse 14
6002 Luzern
T 041 208 81 34
paolo.hendry@stadtluzern.ch

18