

Luzern, 7. November 2017

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 330

Nummer: A 330
 Protokoll-Nr.: 1196
 Eröffnet: 15.05.2017 / Finanzdepartement i.V. mit Gesundheits- und Sozialdepartement

Anfrage Meyer Jörg und Mit. über zahlbares Wohnen für Senioren

Zu Frage 1: Wie präsentiert sich die Situation im Kanton Luzern in Bezug auf preisgünstigen Wohnraum für ältere Alleinwohnende? Welche Zahlen und Auswertungen liegen vor?

Verteilung der Personen auf Preiskategorie der bewohnten Wohnung, nach Haushaltsgrösse, Wohnungsgrösse und Alterskategorie in Prozent 2013-2015

			Jahr					
			2013		2014		2015	
			Preiskategorie		Preiskategorie		Preiskategorie	
Haushaltsgrösse	Wohnungsgrösse	Alterskategorie	günstige Wohnung ¹	übrige Wohnungen	günstige Wohnung ¹	übrige Wohnungen	günstige Wohnung ¹	übrige Wohnungen
1-Pers.-Haushalt	1-3 Zimmer	<65 Jahre	13%	87%	13%	87%	15%	85%
		65+ Jahre	22%	78%	19%	81%	20%	80%
	4+ Zimmer	<65 Jahre	21%	79%	26%	74%	20%	80%
		65+ Jahre	35%	65%	35%	65%	29%	71%
2+-Pers.-Haushalt	1-3 Zimmer	<65 Jahre	12%	88%	9%	91%	13%	87%
		65+ Jahre	16%	84%	17%	83%	20%	80%
	4+ Zimmer	<65 Jahre	13%	87%	13%	87%	14%	86%
		65+ Jahre	26%	74%	24%	76%	29%	71%

LUSTAT Statistik Luzern
 Datenquelle: BFS - Strukturerhebung

¹: Als preisgünstig gelten Wohnungen, deren Mietpreis weniger als 70 Prozent des durchschnittlichen Mietpreises der Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl beträgt. Massgebend ist der monatliche Nettomietzins (ohne Neben- und Heizkosten) von Mieter- und Genossenschaftswohnungen mit bekannter Zimmerzahl.

Aus dieser Auswertung lässt sich Folgendes ableiten:

- 20 Prozent der alleinlebenden, 65-jährigen und älteren Personen in 1- bis 3-Zimmer Mietwohnungen wohnten im Jahr 2015 in einer preisgünstigen Wohnung. Bei den unter 65-jährigen Personen betrug dieser Anteil 15 Prozent.
- Die gleiche Aussage (ältere Menschen leben tendenziell eher in preisgünstigen Wohnungen als jüngere Menschen) zeigt sich nicht nur bei 1-Personen-Haushalten, sondern auch bei Mehrpersonenhaushalten und bei grösseren Wohnungen.
- Die Verteilungen waren über die letzten Jahre recht stabil beziehungsweise zeigten keine grösseren Veränderungen.

Zu Frage 2: Wie beurteilt der Regierungsrat die Problematik im Kanton Luzern, und welchen Handlungsbedarf sieht er?

Die Wahl der Wohnsituation ist von mehreren Faktoren abhängig. Neben den objektiven Kriterien wie die finanziellen Ressourcen eines Haushalts und das verfügbare Wohnangebot spielen auch subjektive Faktoren eine Rolle.

Die Luzerner Haushalte geben je nach ihrer Grösse und Zusammensetzung unterschiedlich viel für das Wohnen aus. In den Jahren 2012 bis 2014 machten die Wohnkosten durchschnittlich 15,1 Prozent des Bruttoeinkommens der Luzerner Haushalte aus (2006-2008: 16,7 %). Dieser anteilmässige Rückgang und die Tatsache, dass der Mietpreis pro Quadratmeter in den letzten Jahren annähernd konstant geblieben ist, weist auf einen funktionierenden Markt hin. Diese Schlussfolgerung bestätigt die aktuell weiterhin über dem Wert von 1,0 Prozent liegende Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern. Bei Wohnungen bis 3 Zimmer lag die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2017 bei überdurchschnittlichen 1,2 bis 1,5 Prozent. Der Anteil an günstigem Wohnraum ist mit 15 Prozent seit 2010 stabil geblieben. Bei kleineren Wohnungen bis 3 Zimmer war dieser Anteil jeweils leicht tiefer als bei Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern.

Gründe für einen Wechsel der Wohnsituation können auch subjektive Faktoren sein. So sind beispielsweise das vertraute Wohnumfeld und die gepflegten sozialen Kontakte wichtig für die Zufriedenheit. Wie die drei bislang durchgeführten kantonalen Bevölkerungsbefragungen zeigen, sind 9 von 10 Personen im AHV-Alter mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden, was einem sehr hohen Wert entspricht. Die Unterschiede zwischen der Einschätzung der im ländlichen und städtischen Raum lebenden Bevölkerung haben sich aufgelöst. Hingegen sind junge Erwachsene und Familien mit Kleinkindern unterdurchschnittlich zufrieden und ziehen aufgrund der sich ändernden Lebenssituation öfter um, als andere Bevölkerungsgruppen.

Obwohl hier nicht alle Faktoren beleuchtet werden können, zeigt sich – insbesondere auch für Senioren – einerseits, dass kein systematischer Handlungsbedarf besteht. Andererseits sind wir aufgrund der Ergebnisse der Bevölkerungsbefragungen auch überzeugt, dass die Senioren auch ihre Selbstverantwortung wahrnehmen können. Wir werden aber das Monitoring weiterführen und die Situation für die einzelnen Bevölkerungsgruppen beobachten.

Zu Frage 3: Wer innerhalb der kantonalen Verwaltung ist für dieses Thema zuständig? Welche Aktivitäten wurden in den letzten drei Jahren unternommen?

Primär sind die Gemeinden für die Wohnbauförderung und die Wohnbaupolitik zuständig. Das Planungs- und Baugesetz (BPG) ermöglicht den Gemeinden zum Beispiel mittels Ausschreibung von speziellen Zonen oder der Gewährung von Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Die Gemeinden können zudem ab 1. Januar 2018 im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich den Ertrag der Mehrwertabgabe für den preisgünstigen Wohnungsbau verwenden. Überdies verfügen die Gemeinden teilweise über einen eigenen preisgünstigen Wohnungsbestand und ergänzen so das Marktangebot.

Der Kanton Luzern unterstützt zurzeit rund 590 Wohnungen im Rahmen von bestehenden Geschäften des kantonalen Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung. Die meisten dieser Wohnungen stehen im Eigentum von privaten Wohnbaugenossenschaften. Im Jahr 2016 wurden diese Wohnungen von Bund und Kanton gesamthaft mit rund 800'000 Franken unterstützt. Der anteilmässige Beitrag des Kantons Luzern betrug rund 90'000 Franken.

Schliesslich versucht der Kanton, den gemeinnützigen Wohnungsbau innerhalb seiner Möglichkeiten noch weiter zu unterstützen. Derzeit wird der Bebauungsplan Obfidern in Ebikon

erarbeitet, bei welchem 50 Prozent des Grundstücks für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert sind. Weiter ist denkbar, den gemeinnützigen Wohnungsbau bei der Vergabe von Wohnbauland am Seetalplatz und in Reussbühl zu berücksichtigen.

Zu Frage 4: Welche Massnahmen wären durch den Kanton, auch in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt oder spezialisierten Fachstellen wie Pro Senectute, möglich? Welche Massnahmen ist der Regierungsrat bereit zu ergreifen?

Die Wohnpolitik fällt – wie oben bereits erwähnt – in die Zuständigkeit der Gemeinden und bildet vermehrt einen Standortfaktor. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat eine breite Palette möglicher Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums zusammengestellt. Die Massnahmen können drei Gruppen zugeordnet werden: Mit einer ersten Gruppe von Massnahmen kann eine Gemeinde mittels planerischer und rechtlicher Vorgaben den Immobilienmarkt lenken, z. B. über die Nutzungsplanung. Bei der zweiten Gruppe engagiert sich die Gemeinde vor allem finanziell, z. B. indem sie gemeinnützige Bauträger wie Genossenschaften oder Stiftungen unterstützt. Die dritte Gruppe setzt vor allem auf die Kommunikation mit den Akteuren des Wohnungsmarktes; so kann die betreffende Gemeinde beispielsweise im Rahmen von Verhandlungen mit Bauträgern preisgünstigen Wohnraum fördern.

Im Kanton Luzern engagieren sich bereits mehrere Gemeinden mit entsprechenden Massnahmen. Wir begrüssen das Engagement der Gemeinden, auch für Einwohnerinnen und Einwohner mit unteren und mittleren Einkommen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Kanton Luzern ist jedoch nicht im Besitz von entsprechenden Liegenschaften oder Grundstücken. Wir sind hingegen bereit, das Thema Wohnen im Alter zusammen mit den Gemeinden und der Pro Senectute zu thematisieren.

Im Übrigen fokussiert sich der Kanton Luzern primär auf subjektorientierte Massnahmen und setzt sich in diesem Zusammenhang ein, die anrechenbaren Mietkosten bei der geplanten Revision des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV anzuheben.

Zusätzliche Massnahmen sind aufgrund der aktuellen Situation keine geplant.