

Erfahrungsbericht von der Entwicklung bis
zur Anwendung des Wohnkalkulators

Planungshilfe für die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung



VON
IVO WILLIMANN
WERNER RIEDWEG
HOCHSCHULE LUZERN

Inhaltsverzeichnis

1 // Der Wohnkalkulator: kurz erklärt	3
2 // Idee des Wohnkalkulators	6
3 // Werdegang des Wohnkalkulators	9
4 // Arbeitsweise mit dem Wohnkalkulator	13
4.1 Standard-Vorgehensweise	14
4.2 Anwendungsbeispiel Gemeinde Emmen	15
5 // Nutzen des Wohnkalkulators im Bereich Alterspolitik	22
5.1 Haushaltsgrösse	24
5.2 Wohnraum	26
5.3 Finanzielle Situation	28
5.4 Schlussfolgerungen für die Alterspolitik	31
6 // Fazit und Ausblick	32



// 1 //

Der Wohnkalkulator: kurz erklärt

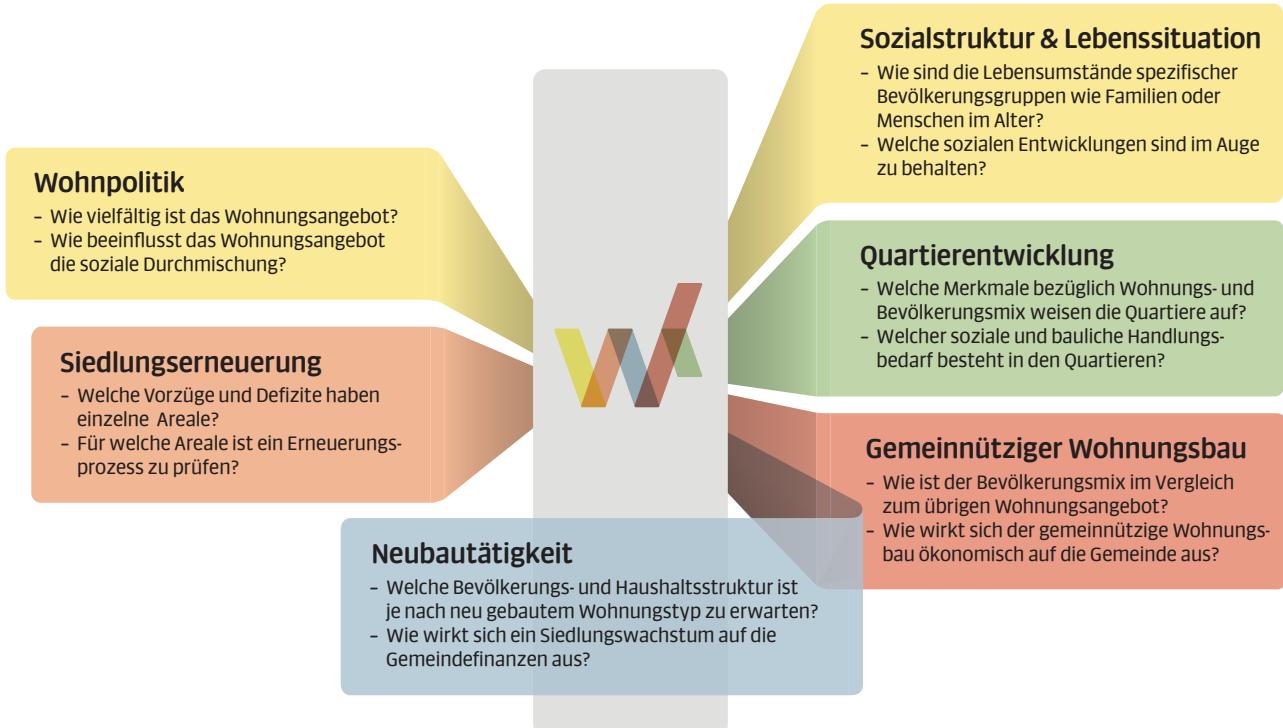


Der Wohnkalkulator: kurz erklärt

Analyseangebot für Gemeinden zur Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnkalkulator ist ein Analyse- und Beratungsangebot der Hochschule Luzern, das sich in erster Linie an Städte und Gemeinden richtet. Basierend auf der Auswertung von Registerdaten trägt er zu einem verbesserten Verständnis der Zusammenhänge zwischen Wohnungen, den darin wohnhaften Personen sowie deren Wirkungen auf die Gemeindefinanzen bei. Damit bietet der Wohnkalkulator Städten und Gemeinden eine fundierte Diskussionsgrundlage für vielfältige Fragestellungen der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 1 und Beispiel 1).

Leistungsübersicht des Wohnkalkulators // Abbildung 1





Unterstützung von Strategie-, Umsetzungs- und Kontrollprozessen

Mit seiner Vielseitigkeit eignet sich der Wohnkalkulator zur Unterstützung:

- von Strategieentwicklungsprozessen, sei es in einem Ortsplanungsprozess, bei der Finanzplanung, der Sozialplanung oder bei der Erarbeitung einer übergeordneten Gemeindestrategie;
- bei operativen Tätigkeiten wie zum Beispiel bei der Quartierarbeit oder bei der Schulraumplanung;
- von Evaluationsprozessen oder von Kontrollmechanismen. Bei periodischer Anwendung kann der Wohnkalkulator beispielsweise zum Aufbau eines Gemeinde- und Quartiermonitorings oder eines Sozialmonitorings genutzt werden.

Siedlungs- erneuerung // Beispiel 1



Im Hinblick auf einen Erneuerungsprozess stellen sich Gemeinden drei Fragen: Wo im Siedlungsraum besteht besonderer Handlungsbedarf? In welchen dieser Gebiete sind mittel- und langfristig die Voraussetzungen für einen aussichtsreichen Erneuerungsprozess gegeben? Mit welchen Zielsetzungen ist in den ausgewählten Siedlungsgebieten eine Erneuerung anzustreben? Für die Beantwortung dieser Fragen sind eine Vielzahl von Aspekten einzubeziehen. Bezuglich Erneuerungsbedarf zählen ein unvorteilhaftes Siedlungsbild, marode Gebäude oder unternutzte Baulandparzellen zu den offensichtlichen Anzeichen. Es gibt auch weniger augenfällige Aspekte wie eine einseitige soziale Durchmischung, die sich unter anderem aufgrund eines zu einseitigen Wohnungsmixes ausbilden kann.

Der Wohnkalkulator stellt diverse Indikatoren zur Verfügung, die auf einen allfälligen Bedarf für eine Siedlungserneuerung hindeuten:

- Die Bauperiode kombiniert mit der Renovationstätigkeit sind ein Indiz für den Gebäudezustand.
- Die Anteile an Wohnungen nach Zimmerzahl und nach fünf Wohnflächenkategorien zeigen den Wohnungsmix auf.
- Als Indikator für den Wohnungsstandard ermittelt der Wohnkalkulator den Anteil Wohnungen mit kleinflächigen Zimmern. Dies geschieht, indem Drei- und Vierzimmerwohnungen je separat nach Wohnflächenkategorien ausgewertet werden.
- Häufige Wohnungswechsel deuten auf eine geringe Siedlungsattraktivität hin. Der Wohnkalkulator zeigt auf, wie viele Wohnungen während der letzten fünf Jahre neu belegt wurden.
- Für ältere Menschen kann ein Wohnungswechsel eine emotionale, soziale und finanzielle Belastung sein. Nach Möglichkeit ist mit Totalsanierungen zuzuwarten, falls in den Siedlungen ein Generationenwechsel bevorsteht. Als Gradmesser ermittelt der Wohnkalkulator hierfür die Zahl der Haushalte, in welchen die jüngsten Personen über 65 Jahre respektive über 80 Jahre alt sind.

Die Priorisierung der möglichen Erneuerungsgebiete ist ein politischer Entscheid, der aber faktenbasiert getroffen werden soll. Hierfür bietet der Wohnkalkulator mit den erwähnten Indikatoren einen Orientierungsrahmen.



**Die Idee des
Wohnkalkulators**



Die Idee des Wohnkalkulators

Raumplanerische, soziale und finanzielle Planungssicherheit

Der gebaute Wohnraum beeinflusst massgeblich die Entwicklung der Haushalts- und Bevölkerungsstruktur einer Gemeinde. Dies wirkt sich wiederum auf das Steuervolumen sowie auf das nachgefragte öffentliche Leistungsangebot und damit auf die finanziellen Aufwände der Gemeinde aus. Bei der kommunalen Siedlungs-, Sozial- und Finanzplanung werden solche Zusammenhänge in der Regel kaum oder nur unzureichend einbezogen. Es mangelt an den hierfür benötigten Grundlagenkenntnissen.

An diesem Punkt setzt der Wohnkalkulator ein. Mit seiner Unterstützung können zum Beispiel

demografische und finanzielle Wirkungen von unterschiedlichen Wohnbautypen detailliert analysiert werden. Der Wohnkalkulator wertet unter anderem Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größen abhängig vom Gebäudealter aus (siehe Beispiel 2). Mit diesen und weiteren Analysen hilft der Wohnkalkulator, die Folgen von geplanten Siedlungserweiterungen oder Siedlungserneuerungen besser einzuschätzen. Beispielsweise kann im Hinblick auf die Schulraumplanung die Zahl zusätzlicher Schulkinder nach Schulstufe abgeschätzt werden, die aufgrund von geplanten Neubaugebieten künftig zu erwarten sind.

Einfamilienhäuser in Triengen LU // Beispiel 2



Am Beispiel von Einfamilienhäusern (EFH) lässt sich anschaulich aufzeigen, welche Aussagen der Wohnkalkulator zu Wohnungstypen machen kann. EFH sind bezüglich ihrer Wirkung auf die Bevölkerungsstruktur und die Gemeindefinanzen der einfachste Wohnungstyp, da sie vergleichsweise einheitlich belegt werden. In neu erstellte EFH ziehen typischerweise zu über 70 Prozent (mehrheitlich junge) Familienhaushalte ein. Außerdem bleiben die Bewohner in der Regel über Jahrzehnte im EFH wohnhaft.

Ende 2016 gab es in Triengen 457 EFH, was rund einem Drittel aller Wohneinheiten entspricht. 112 EFH entstanden im Zeitraum von 2001 bis 2016. Diese neueren EFH sind zu 75 Prozent von Familienhaushalten belegt. Die Elterngeneration ist dabei mehrheitlich zwischen 40 und 54 Jahre alt. Pro Familie gibt es im Durchschnitt 2.1 Kinder. Entsprechend hoch fallen die Bildungskosten aus. Obwohl von den seit 2001 erstellten EFH im Vergleich zum kommunalen Mittel fast doppelt so hohe Steuererträge pro Haushalt anfallen, vermögen diese dennoch die Bildungskosten nicht volumnäßig zu decken.

Mit den Gebäuden altern auch die Menschen. In Triengens EFH aus den 1970er Jahren sind die Hälfte der darin wohnhaften Personen über 60 Jahre alt. Der verstärkte Generationenwechsel setzt bei den EFH aus den 1960er Jahren ein. Bei der zweiten in die EFH einziehenden Generation ist die Steuerkraft deutlich geringer. Aus finanzieller Sicht einen positiven Effekt auf Triengen haben die EFH vor allem bei den Erstbezügern, wenn deren Kinder allmählich aus dem schulpflichtigen Alter herausgewachsen sind.



Damit ist das Potenzial des Wohnkalkulators aber noch nicht ausgeschöpft. Er bietet auch eine Grundlage für eine kommunale Sozialplanung, indem er unter anderem Informationen zu unterschiedlichen Bevölkerungssegmenten bereithält. So erstellt der Wohnkalkulator beispielsweise ausführliche Analysen zur Lebenssituation von Familien oder zur Lebenssituation älterer Menschen.

Der Wohnkalkulator basiert auf qualitativ hochwertigen Daten

Der Wohnkalkulator kann dabei mit einem ausgesprochen guten Preis-Leistungs-Verhältnis aufwarten. Dies ist dem Umstand zu verdanken, dass er für seine Analysen auf bereits vorhandene Daten zugreift. Er verwertet Daten aus dem Einwohner- sowie aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, die landesweit harmonisiert erhoben werden. Zusätzlich greift das Instrument auf ausgewählte Daten aus dem Steuerregister zu. Die exzellente Datenbasis ist ein wesentlicher Grund für die Analysequalität des Wohnkalkulators.

Aus Datenschutzsicht handelt es sich beim Steuerregister um besonders sensible Daten, weshalb ein entsprechend sorgsamer Umgang praktiziert wird. Die Datenverfügbarkeit und die Umsetzung des Datenschutzes variieren abhängig von den kantonalen Voraussetzungen und Vorgaben.

Die Age-Stiftung engagiert sich für den Wohnkalkulator

Die Vielseitigkeit des Wohnkalkulators hat die Age-Stiftung dazu bewogen, die Weiterentwicklung dieses Instruments zu unterstützen. Gemäss der Stiftung steht den Gemeinden mit dem Wohnkalkulator für die Innenentwicklung ein interessenneutrales und bezahlbares Planungstool zur Verfügung. Für die Age-Stiftung trägt dieses Instrument aber nicht zuletzt auch im Bereich «Wohnen im Alter» zu einer effektiven Bedarfsanalyse und damit zu einer faktenbasierten Diskussion bei.





// 3 //

Der Werdegang des Wohnkalkulators



Der Werdegang des Wohnkalkulators

	<p>Gemeinden hegen Wunsch nach Wohn- bautätigkeit und nach Wachstum</p>
2010	<p>Landesweit harmonisierte amtliche Register</p>
2015	<p>Hochschule Luzern entwickelt Prototyp des Wohnkalkulators</p>

Zahlreiche kommunale Entscheidungsträger strebten in den letzten Jahrzehnten aktiv ein Siedlungswachstum an. Die Wohnbautätigkeit war mit der Hoffnung verknüpft, dass einkommensstarke Haushalte ziehen und den finanziellen Spielraum der Gemeinde ausweiten. Im ländlichen Raum standen besonders Einfamilienhäuser in der Gunst von Gemeinden. In der Wissenschaft gab es zwar handfeste Indizien, dass diese Erwartungen oft unerfüllt bleiben, sich Wachstumsprozesse sogar nachteilig auf die Gemeindefinanzen auswirken können. Entsprechende Hinweise blieben aber wenig beachtet und einen Nachweis, wie sich das Siedlungswachstum in den einzelnen Gemeinden tatsächlich auswirkt, liess sich mit vernünftigem Aufwand nicht erbringen.

2010 führte die Schweiz eine Harmonisierung der kommunalen und kantonalen Register ein. Seither werden das Einwohnerregister sowie das Gebäude- und Wohnungsregister landesweit einheitlich geführt. Dies hat auf Datenebene die Voraussetzung geschaffen, um ein Analyseinstrument wie den Wohnkalkulator entwickeln zu können.

Die ursprüngliche Grundidee des Wohnkalkulators, die Wirkung der Wohnbautätigkeit auf die Gemeinde zu analysieren, begann sich im Frühling 2015 zu konkretisieren. Im Gespräch mit LUSTAT Statistik Luzern, der kantonalen Statistikstelle, wurde geklärt, unter welchen Bedingungen Zugang zu den benötigten Registerdaten gewährt werden kann. Aus Eigenmitteln entwickelte die Hochschule Luzern einen ersten Prototyp des Wohnkalkulators und testete ihn im Herbst 2015 im Rahmen einer Pilotstudie an der Gemeinde Nottwil LU. Im Frühling 2016 folgte eine zweite Anwendung in Allschwil BL, die im Rahmen der Erarbeitung einer Gemeindestrategie stattfand.



Ein umfassender Ausbau des Wohnkalkulators folgte ab dem Herbst 2017. Ausgangspunkt war die Stadt Luzern, die eine Analyse zum gemeinnützigen Wohnungsbau sowie zur Lebenssituation älterer Menschen in Auftrag gab. Damit kamen zwei zusätzliche Themenfelder hinzu, die auch das erhebliche Potenzial des Wohnkalkulators im Bereich der Sozialplanung offenbarten. Die allgemeine baugenossenschaft lucern (abl), der grösste gemeinnützige Wohnbauträger im Raum Luzern, schloss sich dem Auftrag an und wünschte spezifische Auswertungen zum eigenen Wohnungsbestand. Die seitens der Stadt Luzern gestellten Fragen zum Altersbereich führten zum Kontakt mit der Age-Stiftung, deren Förderung in den Folgejahren zu einer stark beschleunigten Entwicklung und besseren Positionierung des Wohnkalkulators führte:

- Der Wohnkalkulator erhielt zusätzliche Auswertungsfunktionen: Die bestehenden Analysen zur Siedlungsentwicklung wurden verfeinert, neue Analysemöglichkeiten im Bereich der Sozialplanung ergänzt.
 - Der Wohnkalkulator ist hauptsächlich auf die Analyse von Einzelgemeinden ausgelegt. Ein ergänzendes Analysemodul ermöglicht nun auch, Gemeinden untereinander zu vergleichen. Dieser Entwicklungsschritt bedingte, den Wohnkalkulator stärker zu standardisieren.
 - Der Wohnkalkulator erhielt ein Corporate Design mit Logo und eigener Bildsprache. Für die Kommunikation nach aussen entstand eine Übersicht zum Leistungsumfang des Wohnkalkulators.
 - Mittels Publikationen wurde die Bekanntheit des Wohnkalkulators verbessert. In der Juni-Ausgabe 2019 erschien in der «Schweizer Gemeinde» ein Interview zu den Möglichkeiten des Wohnkalkulators, «Die Volkswirtschaft» veröffentlichte einen Artikel zu den Unterschieden bei den Alterseinkommen (Dezember 2019) und 2020 thematisiert in der Märzausgabe von WOHNEN, der Zeitschrift für genossenschaftlichen Wohnungsbau, ein Artikel die Wirkungen des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Luzern anhand von Berechnungen des Wohnkalkulators.



Bisherige acht Anwendungen

In der Zwischenzeit kam der Wohnkalkulator in acht Gemeinden zum Einsatz:

- In **Nottwil LU** (2015) wurde die Wirkung der bisherigen Siedlungsentwicklungsstrategie überprüft.
 - In **Allschwil BL** (2016), **Urdorf ZH** (2018) sowie in **Triengen LU** (2019) bot der Wohnkalkulator eine Grundlage für die Entwicklung einer Gemeindestrategie.
 - In **Horw LU** (2019) und in **Emmen LU** (2020) kam der Wohnkalkulator im Vorfeld einer Revision der Ortsplanung zur Anwendung.
 - Für die **Stadt Luzern** (2017) wurde zum einen die Wirkung von Wohnbaugenossenschaften, zum andern die Lebensumstände von älteren Menschen analysiert.
 - In **Emmetten NW** (2019) diente der Wohnkalkulator dazu, die Zahl an zusätzlichen Schülerinnen und Schülern abzuschätzen, die infolge neuer Wohnbauten zu erwarten sind.
-





Die Arbeitsweise mit dem Wohnkalkulator



4.1 Die Standard-Vorgehensweise

Der Wohnkalkulator ist ein Instrument, das die Hochschule Luzern in erster Linie für Gemeinden entwickelt hat. Da er auf Daten basiert, die seit der Harmonisierung der kommunalen und kantonalen Register landesweit in gleicher Form erhoben werden, ist der Wohnkalkulator grundsätzlich in der ganzen Schweiz anwendbar. Allerdings gibt es bezüglich des Datenzugangs

kantonale Unterschiede. Im Kanton Luzern können beispielsweise alle benötigten Daten von LUSTAT Statistik Luzern, der kantonalen Statistikstelle, bereitgestellt werden. In einigen Kantonen müssen die Gemeinden die benötigten Daten zumindest teilweise aus dem eigenen IT-System exportieren, was je nach eingesetzter Software unterschiedlich aufwendig ist.

Eine Analyse mit dem Wohnkalkulator läuft in der Regel wie folgt ab:

1. Datenbeschaffung

Der Zugang zu den benötigten Basisdaten ist zu klären. Das Besorgen der Daten ist grundsätzlich in der Verantwortung der Gemeinde, die Hochschule Luzern bietet hierbei aber entsprechend ihrer Möglichkeiten Unterstützung an.

2. Analysefragen

Die Gemeinde definiert Fragen, für welche sie vom Wohnkalkulator Hinweise erhalten möchte. Diese Fragen werden an einer Startsitzung diskutiert, an welcher auch die zu analysierenden Quartiere und Siedlungen abgegrenzt werden.

3. Auswertung

Die Hochschule Luzern nimmt die Analyse vor, bereitet die Ergebnisse grafisch auf, kommentiert sie und fasst die Erkenntnisse zusammen.

4. Präsentation und Diskussion

Die Ergebnisse werden im Rahmen einer Arbeitssitzung präsentiert und diskutiert.

Kostenumfang von Analysen mit dem Wohnkalkulator

Eine umfassende Analyse mit dem Wohnkalkulator kostet erfahrungsgemäss um die 20'000 Franken. Je nach Fragestellungen und je nach Grösse der Gemeinde kann dieser Betrag nach oben oder nach unten abweichen. Bei Teilanalysen mit einem eng definierten inhaltlichen Fokus sind kosten-günstigere Analysen ab 5'000 Franken möglich.

Bei Interesse nimmt Projektleiter Ivo Willimann gerne entsprechende Anfragen entgegen:

Hochschule Luzern - Wirtschaft
Ivo Willimann
Mail: ivo.willimann@hslu.ch
Telefon: 041 228 42 16 (direkt)



4.2 Anwendungsbeispiel Gemeinde Emmen

Zur Gemeinde Emmen

Emmen verfügt über günstigen Wohnraum

Emmen ist eine Agglomerationsgemeinde von Luzern, mit 31'000 Einwohnerinnen und Einwohner nach der Stadt Luzern die zweitgrösste Gemeinde der Innerschweiz und ein ehemals bedeutender Industriestandort. Mit dem wirtschaftlichen Aufstieg setzte ein Boom beim Wohnungsbau ein. Gefragt war insbesondere günstiger Wohnraum für Arbeitskräfte. Dieser trägt heute mit dazu bei, dass Emmen mit 35 Prozent den höchsten Ausländeranteil und auch eine der höchsten Sozialhilfequoten im Kanton Luzern aufweist.

In Emmen entstehen neue Quartiere mit urbaner Lebensqualität

Emmen befindet sich in einem ausgeprägten Wachstums- und Veränderungsprozess. In den letzten Jahren entstanden neue Quartiere, weitere Quartiere befinden sich in Bau oder sind in Planung. Diese Quartiere werden eine für die Gemeinde neue Form von urbaner Lebensqualität bringen. Dies und die bevorstehende Ortsplanungsrevision haben die Gemeinde Emmen dazu bewogen, bei der Hochschule Luzern eine Analyse mit dem Wohnkalkulator in Auftrag zu geben.

Zu analysierende Fragen der Gemeinde Emmen

Im Hinblick auf die Gemeindeanalyse mit dem Wohnkalkulator haben Mitarbeitende der Departemente «Planung und Hochbau» sowie «Gesellschaft» eine Frageliste zusammengestellt, zu welchen Antworten oder Einschätzungen erwünscht waren.

Zu den zentralen Fragen zählen:

- Welchen Wohnungsmix (Zimmerzahl, Wohnfläche) und welche Bevölkerungsstrukturen (Alter, Nationalität) gibt es in Emmen insgesamt und in den einzelnen Quartieren?
- Wie wirken sich unterschiedliche Gebäudestrukturen (Neubau, Bestand, Sanierung) und Wohnungstypen (EFH, MFH; Wohnungsgrössen) auf die Bevölkerungsstruktur, den Steuerertrag und die Schulkosten aus?
- Welche Personen und Haushalte ziehen nach Emmen (Alter, Nationalität, Steuerkraft)?

Im Folgenden werden beispielhaft Ergebnisse zur Wirkung der Neubautätigkeit sowie zu den nach Emmen zuziehenden Haushalte wiedergegeben.



Wirkung der Neubautätigkeit: Gemeindefinanzen

Mit zunehmendem Gebäudealter nimmt in der Regel der Wohnungsstandard ab, was sich grundlegend auf die in den Wohngebäuden niedergelassene Bevölkerung auswirkt. Die Analyse nach den Bauperioden ist deshalb eine Basisauswertung des Wohnkalkulators. Um die Wirkung von Neubauten noch präziser einschätzen zu können, führt der Wohnkalkulator zusätzlich umfangreiche Analysen zur Wohnbautätigkeit der letzten 10 Jahre durch.

Neubauten führen zu einer Zunahme der Steuerkraft

Neu erstellte Wohnungen verfügen in der Regel über einen guten Ausbaustandard und sind in einem höheren Preissegment angesiedelt. Entsprechend ist zu erwarten, dass sich finanziell stärkere Haushalte darin niederlassen. Dies bestätigte sich in Emmen. Sowohl die Einkommens- als auch die Steuerertragswerte sind bei den neueren Wohnbauten erhöht (siehe Tabelle 1).

Der Familienanteil in den Neubauten ist vergleichsweise tief

Um die tatsächliche Wirkung der Neubautätigkeit auf die Gemeindefinanzen einzuschätzen, ist auch ein Blick auf die Aufwandseite zu werfen. Da junge Familien mit Kindern im Vorschulalter überdurchschnittlich oft die Wohnung wechseln, sind bei Neubauten mittelfristig die Bildungskosten in der Regel besonders bedeutsam. In Emmen sind in den neu erstellten Wohnungen die Familienhaushalte allerdings sogar leicht untervertreten. Nur 28 Prozent der seit 2008 erstellten Wohnungen sind von Haushalten mit Kindern belegt, drei Prozent weniger als im gesamten Wohnungsbestand von Emmen. Entsprechend tief fallen die durchschnittlichen Bildungskosten pro Haushalt aus (siehe Tabelle 1). Dieser Befund ist insofern bemerkenswert, da im älteren Wohnungsbestand überdurchschnittlich viele Familien nach Emmen zuziehen (siehe Seite 17).

Kennzahlen zur Wirkung der Neubautätigkeit in Emmen // Tabelle 1

Indikator	Gemeinde Emmen	Bauzeit 2008-17	Bauzeit vor 2008
Anzahl Wohneinheiten	13'371	1'678	11'693
Monatliches Haushaltseinkommen [Median, in Fr.]	6'670	8'373	6'484
Kommunaler Steuerertrag [Median, in Fr.]	3'647	4'831	3'514
Bildungskosten pro Haushalt [Mittelwert, in Fr.]	3'424	2'820	3'511
Familienhaushalte [Anteil]	31%	28%	31%
Anteil Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern [Anteil]	52%	40%	53%



Die neueren Wohnungen bestehen mehrheitlich aus bis zu drei Zimmern

Der eher geringe Familienanteil in den Neubauten dürfte mit den Wohnungsgrößen zu tun haben: 60 Prozent der innerhalb der letzten zehn Jahre erstellten Wohneinheiten verfügen über maximal drei Zimmer und sind daher nur bedingt für Familien geeignet. Im gesamten Wohnungsbestand beträgt der Anteil Wohnungen mit bis zu drei Zimmern 48 Prozent.

Die Neubautätigkeit hat eine positive finanzielle Wirkung auf Emmen

Um bei der Neubautätigkeit die finanzielle Wirkung auf die Gemeinde einzuschätzen, kann vom Steuerertrag die Bildungskosten abgezogen werden. Die ab 2008 erstellten Wohneinheiten erzielen im Durchschnitt einen Überschuss von rund 2'000 Franken, wohingegen beim älteren Wohnungsbestand der Vergleich von Steuerertrag und Bildungskosten in etwa auf ein Nullsummenspiel hinausläuft.



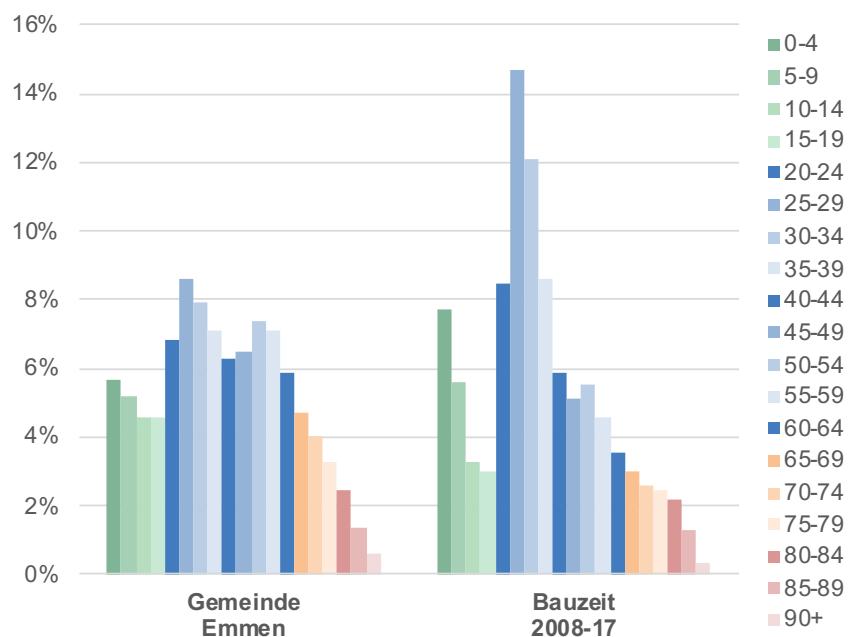


Wirkung der Neubautätigkeit: Bevölkerungsstruktur

Die Neubautätigkeit trägt bei der ohnehin bereits jungen Bevölkerung Emmens zu einer weiteren demografischen Verjüngung bei. Da junge Erwachsene und junge Familien besonders oft die Wohnung wechseln, ältere Menschen hingegen meist sesshaft sind, ist dies

kein überraschender Befund. Doch in Emmen ist die Altersverteilung bei den seit 2008 erstellten Wohnungen dennoch bemerkenswert: 63 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind unter 40 Jahre alt. In der gesamten Gemeinde beträgt dieser Anteil 50 Prozent.

Altersstruktur der Gemeinde Emmen sowie jener Bevölkerung, die in den zwischen 2008 und 2017 erstellten Wohneinheiten niedergelassen ist // Abbildung 2



Nebst der Altersstruktur ist für Emmen auch die Bevölkerungszusammensetzung nach Nationalitäten von Interesse. Es geht um die Frage, ob die stetige Zunahme des Ausländeranteils durch die Neubautätigkeit weiter erhöht oder abgeschwächt wird. Letzteres ist der Fall. Der Ausländeranteil in den zwischen 2008 und 2017 gebauten Wohnungen beträgt 28 Prozent, in der Gesamtgemeinde 35 Prozent. Auch die

Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung unterscheidet sich in den Neubauten verglichen mit der Gesamtbevölkerung. Mit einem Anteil von 17 Prozent an der ausländischen Bevölkerung bilden Personen aus Deutschland die grösste Gruppe in den seit 2008 erstellten Wohneinheiten. In der Gesamtbevölkerung rangieren sie mit acht Prozentpunkten an fünfter Stelle.



Wirkung der Neubautätigkeit: Neubausiedlungen

Der Wohnkalkulator analysierte für Emmen acht Neubausiedlungen. Diese Siedlungen sind bezüglich der realisierten Gebäude- und Wohnungsgrößen sowie bezüglich Bewohnertyp (Miete, Eigentum) ausserordentlich vielfältig. Für eine vertiefte Interpretation der Ergebnisse sind detaillierte Lokalkenntnisse vonnöten. An dieser Stelle beschränken wir uns darauf, auf eine interessante Auffälligkeit zwischen den Miet- und Eigentumswohnungen hinzuweisen.

Eigentumswohnungen werden überdurchschnittlich von Familien belegt

In Eigentumswohnungen leben in der Regel deutlich finanziell stärkere Haushalte als in Mietwohnungen. Auch in Emmen ist dies zu beobachten: Die rund 1'600 Wohnungen im Stockwerkeigentum wirken sich aus finanzieller Sicht überaus positiv auf die Gemeinde aus. In den Neubausiedlungen zeigt sich aber vorläufig noch ein anderes Bild.

In jenen Neubausiedlungen, die über eine hohe Eigentumsquote verfügen, sind mindestens die Hälfte der Wohnungen durch Familienhaushalte belegt. Die mit dieser einseitigen Haushaltsstruktur einhergehenden hohen Bildungskosten führen aktuell dazu, dass in diesen Siedlungen die finanzielle Bilanz für die Gemeinde schlechter ist als in den Neubausiedlungen mit hohem Mietwohnungsanteil.

Welche Bedeutung der Bewohnertyp auf die Haushaltsstruktur hat, zeigt ein Vergleich zweier Neubausiedlungen, die je aus ähnlich grossen Gebäuden bestehen und eine vergleichbare Verteilung nach Wohnungsgrößen aufweisen. Der Hauptunterschied zwischen den beiden Siedlungen liegt darin, dass die Eigentumsquote in einem Fall bei 25 Prozent liegt, im andern bei 86 Prozent. Bei der mehrheitlich aus Mietwohnungen bestehenden Siedlung liegt der Familienanteil bei 21 Prozent, bei der Siedlung mit mehrheitlich Eigentumswohnungen hingegen bei 50 Prozent. Auch dies ist ein Aspekt, der bei der Siedlungs-, Sozial- und Finanzplanung mitzudenken ist.





Zuziehende Haushalte

Der Wohnkalkulator unterscheidet zwischen Zuzug und Umzug. Zuziehende Haushalte kommen von ausserhalb der Gemeinde, umziehenden Haushalte wechseln die Wohnung innerhalb der Gemeinde. Über keine Informationen verfügt der Wohnkalkulator hingegen zu den wegziehenden Haushalten. Für eine entsprechende Analyse müssten zusätzliche Daten einbezogen und speziell aufbereitet werden.

An dieser Stelle stehen die zuziehenden Haushalte im Fokus, da sie zu einer allmählichen Veränderung der Bevölkerungsstruktur führen können.

Die zuziehende Bevölkerung ist jung und international

Zwischen 2013 und 2017 wurden in Emmen 28 Prozent aller Wohnungen durch zuziehende Haushalte neu belegt. Die zuziehende Bevölkerung ist dabei auffallend jung und international:

74 Prozent sind unter 40 Jahre alt, der Ausländeranteil beträgt 45 Prozent. Der Anteil Familienhaushalte ist mit 35 Prozent ebenfalls relativ hoch. Dabei handelt es sich vor allem um junge Familien mit Kleinkindern. Bei der zuziehenden Bevölkerung beträgt der Anteil Kinder im Alter von unter fünf Jahren 12 Prozent. In Emmens Gesamtbevölkerung ist dieser Wert nur halb so hoch.

Je nach Gebäudetyp und Gebäudealter verändert sich die zuziehende Bevölkerung allerdings grundlegend. Mit dem Alter der Gebäude nimmt in Emmen der Ausländeranteil bei den Zuzügern markant zu. Bei den grösseren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren liegt er jenseits der 70 Prozentmarke (siehe Abbildung 3). Kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis acht Wohnungen und Baujahr zwischen 1971 und 2010 sind hingegen ein Magnet für Familien. Bei diesen Gebäuden liegt der Familienanteil bei den zuziehenden Haushalten um die 45 Prozent.

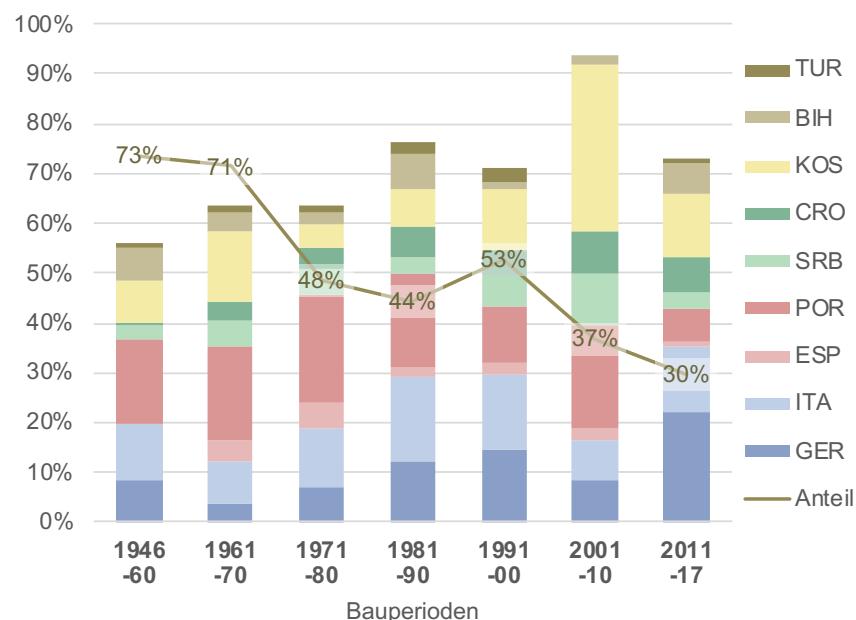
Kennzahlen zu den nach Emmen zuziehenden sowie zu den innherhalb von Emmen umziehenden Haushalten

// Tabelle 2

Indikator	Gemeinde Emmen	Zuzug 2013-17	Umzug 2013-17
Anzahl Haushalte	13'371	3'728	2'257
Ausländische Bevölkerung [Anteil]	35%	45%	39%
Personen im Alter unter 40 Jahre [Anteil]	50%	74%	59%
Personen im Alter unter 5 Jahren [Anteil]	6%	12%	5%
Familienhaushalte [Anteil]	31%	35%	33%



Ausländische Bevölkerung in Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 nach Emmen in ein Mehrfamilienhaus mit mindestens neun Wohnungen zugezogen sind // Abbildung 3



Lesehilfe // Abbildung 3

Die Abbildung 3 enthält Informationen zur ausländischen Bevölkerung, die zwischen 2013 und 2017 nach Emmen in Mehrfamilienhäuser (MFH) mit mindestens neun Wohnungen gezogen ist. Die Linie zeigt den nach Bauperioden aufgegliederte Ausländeranteil. Mit dem Gebäudealter nimmt der Ausländeranteil tendenziell zu, wobei er bei der jüngsten Bauperiode bereits 30 Prozent beträgt und sich zu den älteren Gebäuden hin auf Werte von über 70 Prozent steigert.

Die Säulen zeigen, wie die zugezogene ausländische Bevölkerung nach Nationen zusammengesetzt ist. In den bis 1990 erstellten grösseren MFH sind Personen aus Portugal mit rund 20 Prozent die gewichtigste zuziehende ausländische Volksgruppe. Bei den zwischen 2001 und 2010 erstellten grösseren MFH machen Personen aus dem Kosovo einen Drittel der ausländischen Zuzügerinnen und Zuzüger aus, bei den ab 2011 erstellten Gebäuden sind es die Deutschen, die mit 22 Prozent den höchsten Anteil ausmachen.

Junge, eher finanzschwache Familien finden in Emmen bezahlbaren Wohnraum

Aus einer finanziellen Perspektive zusammengefasst: Bei neu belegten Wohnungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts fallen für die Gemeinde Emmen insgesamt hohe Bildungskosten und eher tiefe Steuererträge an. Es scheint, dass in Emmen Jungfamilien

noch ein Zuhause finden können, die sich dies andernorts im Agglomerationsraum Luzern nicht mehr leisten können. Falls diese These zutreffen sollte, wäre dies nicht nur eine Aussage über die Wohnungssituation in Emmen, sondern auch eine Aussage über die Wohnungssituation in den weiteren Gemeinden des Grossraums Luzern.



Der Nutzen des Wohnkalkulators im Bereich Alterspolitik



Der Nutzen des Wohnkalkulators im Bereich Alterspolitik

Der Wohnkalkulator ist hauptsächlich darauf ausgelegt, detaillierte kommunale Analysen zu erstellen. Aber er bietet auch die Möglichkeit, Gemeinden nach ausgewählten Kriterien zu vergleichen. Nachfolgend stellen wir beispielhafte Ergebnisse für den Altersbereich in einem Gemeindevergleich vor. Sie veranschaulichen die Unterschiede, die es bei der Lebenssituation im Alter zwischen Gemeinden geben kann und welche Tendenzen verbreitet aufzutreten scheinen. Dargestellt werden

Ergebnisse der Stadt Luzern (Auswertungsjahr 2015), der Agglomerationsgemeinde Emmen (2017) und der ländlichen Gemeinde Triengen LU (2016), die in Tabelle 3 mit einigen Kennzahlen vorgestellt sind.

Drei Aspekte zur Lebenssituation im Alter werden im Folgenden aufgrund von statistischen Kennwerten für die erwähnten drei Gemeinden beleuchtet: die Haushaltsgrösse, der Wohnraum und die finanzielle Situation.

Kennzahlen zu den drei Vergleichsgemeinden // Tabelle 3

Gemeinde	Total	Ständige Wohnbevölkerung 2018			Sozialhilfe- quote 2018	Beschäftigte pro 1'000 Ein- wohner 2017
		Alter 65-79	Alter ü80	Ausland		
Luzern (Stadt)	81'691	13%	5%	25%	3.9%	1'000
Emmen (Agglomeration)	30'929	12%	4%	35%	4.1%	540
Triengen (Land)	4'652	11%	3%	26%	1.4%	720

Kurzportrait der drei Vergleichsgemeinden:

Luzern

Luzern ist die Zentrumsstadt der Zentralschweiz mit rund 80'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ebenso vielen Arbeitsplätzen.

Emmen

Emmen wurde bereits im Kapitel 4.2 als Agglomerationsgemeinde von Luzern und als ehemals bedeutender Industriestandort kurz vorgestellt. Die Bedeutung von Emmen als Arbeitsstandort hat in den letzten Jahrzehnten stark abgenommen. Geblieben ist der vergleichsweise günstige Wohnraum, der sich auch bei der Bevölkerungszusammensetzung bemerkbar macht.

Triengen

Triengen liegt im Norden des Kantons Luzern. Ein prägendes Merkmal der Gemeinde ist die Trisa AG mit weltweit rund 1'100 Arbeitsplätzen. Diese Firma trägt wesentlich zur hohen Arbeitsplatzdichte in der Gemeinde bei (720 Beschäftigte pro 1'000 Einwohner). Die vorhandenen Arbeitsplätze wirken sich auch auf die Bevölkerungszusammensetzung aus, namentlich auf den für eine Landgemeinde eher hohen Ausländeranteil von 26 Prozent.



5.1 Haushaltsgrösse

Alleine lebende ältere Menschen sind einer erhöhten Gefahr der sozialen Isolation ausgesetzt

Ältere Menschen erleben, dass vermehrt verwandte und befreundete Personen oder auch der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin sterben. Aber nicht nur der Kreis naher Bezugspersonen wird kleiner, auch die körperliche Agilität und die allgemeine Mobilität nimmt allmählich ab. Beides erhöht die Gefahr einer sozialen Isolation im Alter.

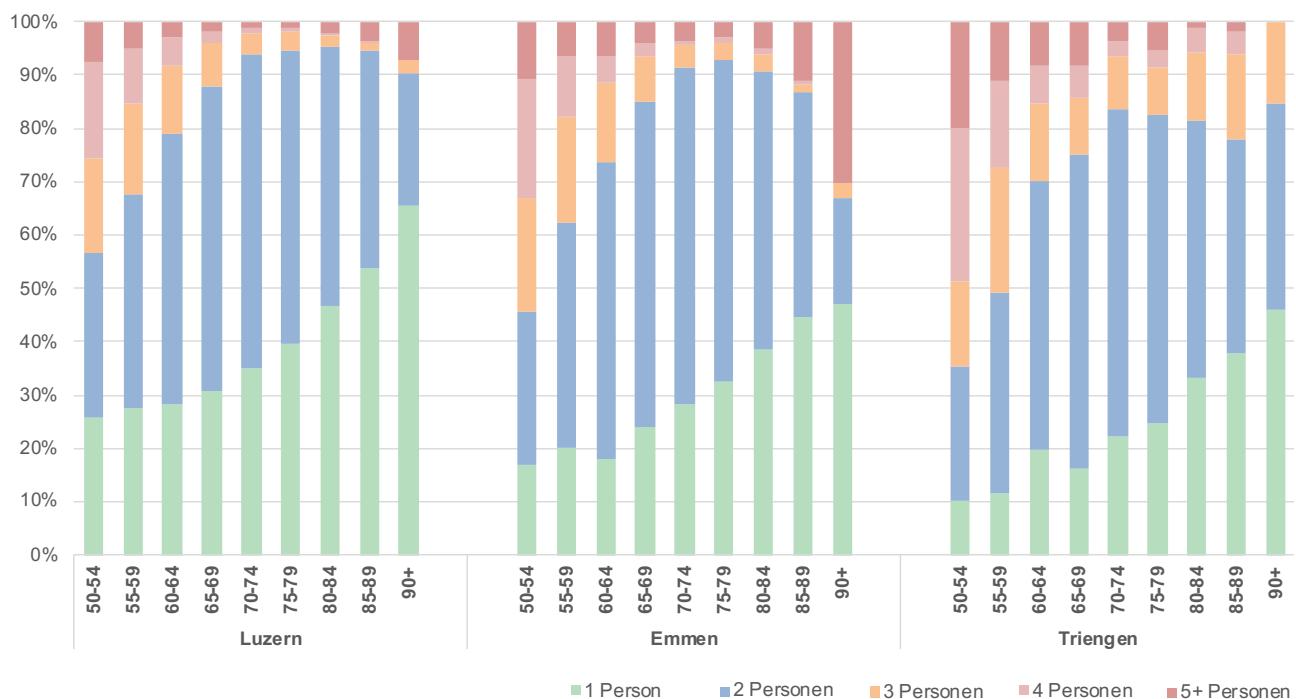
Mit dem Wohnkalkulator kann die Wohnsituation von älteren Menschen betrachtet werden. In Zusammenhang mit einer möglichen sozialen Isolation ist insbesondere der Anteil alleine wohnhafter Personen von Interesse. In der Stadt Luzern ist dieser Anteil im Vergleich zu den Gemeinden Emmen und Triengen deutlich erhöht

(siehe Abbildung 4). Bei den 80- bis 84-Jährigen beträgt er 47 Prozent und wächst mit den Altersstufen weiter stark an. In Emmen und Triengen bleibt der Anteil alleine wohnhafter Personen auch im hohen Alter unter 50 Prozent.

Der Wohnkalkulator zeigt die Verteilung der älteren Menschen über das Siedlungsgebiet

Aus den kommunalen Analysen lässt sich zudem ersehen, wie sich die alleine lebenden, älteren Personen auf die Quartiere verteilen. In den Quartieren der Stadt Luzern bewegt sich beispielsweise der Anteil Wohnungen, die von über 80-jährigen Einzelpersonen belegt sind, zwischen einem und 15 Prozent. In der Gemeinde Emmen ist die Spannbreite deutlich geringer. Die Anteile reichen hier von zwei bis sechs Prozent.

Anteil an Personen nach Haushaltsgrösse in Abhängigkeit der Altersgruppe // Abbildung 4



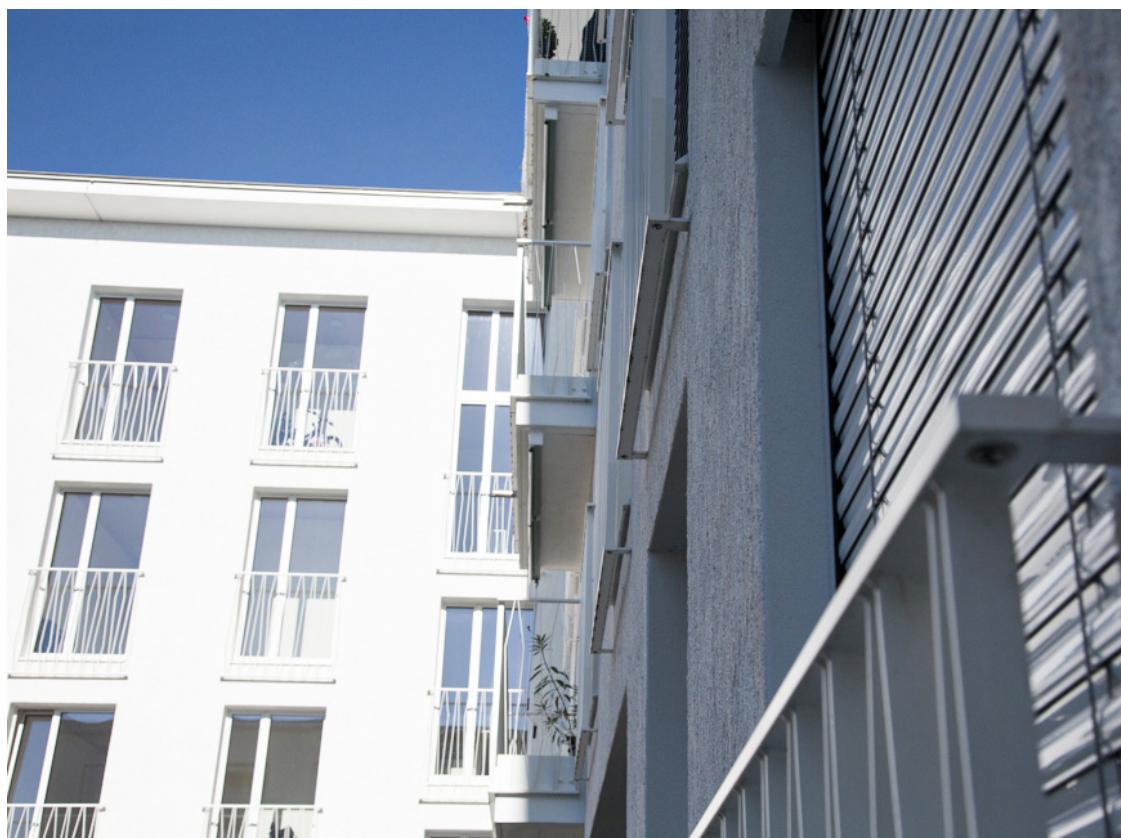


Die Überlastung von pflegenden Angehörigen nimmt mit dem Alter von betagten Paaren zu

Mit der Analyse der Haushaltsgrösse kann zudem ein Anhaltspunkt zu den pflegenden Angehörigen gewonnen werden. Bei den pflegenden Angehörigen handelt es sich meist um Personen, die im gleichen Haushalt leben. Für diese Personen ist dies nicht selten eine belastende Situation, die sich auf die eigene

Gesundheit sowie auf die psychische Befindlichkeit negativ auswirkt.

Die Pflegebedürftigkeit nimmt vor allem ab dem 85. Lebensjahr zu. In Luzern, Emmen und Triengen leben je rund 40 Prozent der 85- bis 89-jährigen Menschen in einem Zweipersonenhaushalt (siehe Abbildung 4). In diesen Haushalten besteht also eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass eine erhebliche pflegerische Last bei einer Person liegt.





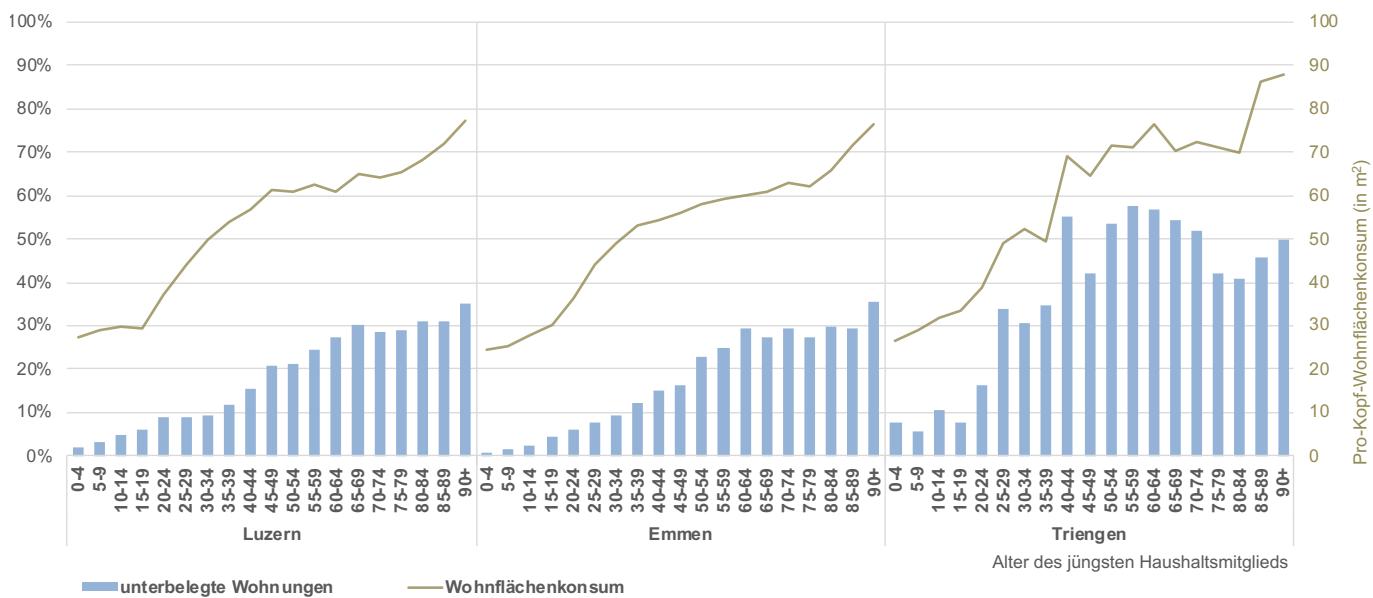
5.2 Wohnraum

Obwohl sich mit zunehmendem Alter die Lebensumstände verändern - die sich verringernden Haushaltsgrössen ist hierfür nur ein Aspekt - bleibt die Wohnung doch mehrheitlich dieselbe. Die durchschnittliche Wohndauer bei Haushalten, in welchen die jüngste Person über 80 Jahre alt ist, liegt jenseits der 30-Jahr-Marke. Oftmals dürfte die Wohnung nicht mehr den Bedürfnissen der darin wohnhaften älteren Menschen entsprechen. Doch entweder sind die Hürden für einen Wohnungswechsel zu hoch - auch die Mietpreiszunahme bei einem Wohnungswechsel kann eine solche Hürde sein - oder die Lebensenergie ist für einen Umzug zu knapp.

Altershaushalte ziehen kaum um und belegen oft zu grosse Wohnungen

Der Wohnkalkulator zeigt unter anderem auf, wie sich mit dem Alter der Anteil unterbelegter Wohnungen sowie der Wohnflächenkonsum pro Person verändert (siehe Abbildung 5). Beide Indikatoren zeigen an, dass eine Wohnung für den darin wohnhaften Altershaushalt möglicherweise nicht (mehr) bedarfsgerecht ist. Unterbelegt ist eine Wohnung, wenn die Zahl der Zimmer um mindestens drei grösser ist als die Zahl der in der Wohnung lebender Personen, also zum Beispiel eine Vierzimmerwohnung für eine Einzelperson.

Wohnungsbelegung und Wohnflächenkonsum nach Alter der jüngsten Person im Haushalt // Abbildung 5





Ähnliche Wohnsituation der Altershaushalte in Luzern und Emmen

Die Wohnsituation in Luzern und Emmen verändert sich mit dem Alter der Haushalte auffällig ähnlich. Ab dem 60. Lebensjahr des jüngsten Haushaltsmitglieds liegt der Anteil unterbelegter Wohnungen relativ konstant um die 30 Prozent (siehe Abbildung 5). Die mit fortschreitendem Alter erwartete Zunahme an unterbelegten Wohnungen ist kaum zu beobachten, am meisten noch in den Haushalten mit den über 90-Jährigen. Der Wohnflächenkonsum nimmt bei den Altershaushalten demgegenüber beinahe

stetig zu, zunächst nur geringfügig, ab dem 80. Lebensjahr ausgeprägt.

In Triengen zeigt sich ein anderes Bild. Bereits bei Haushalten mit 40- bis 44-jährigen Personen als jüngstes Haushaltsmitglied sind über 50 Prozent der Wohnungen unterbelegt. Ab dem 55. Lebensjahr beginnt der Anteil unterbelegter Wohnungen abzunehmen, bleibt aber über der 40 Prozent-Marke. Der Wohnflächenkonsum ist ab der Alterskategorie der 40- bis 44-Jährigen relativ konstant bei 70 m^2 pro Person und nimmt erst bei den über 85-Jährigen stark zu.





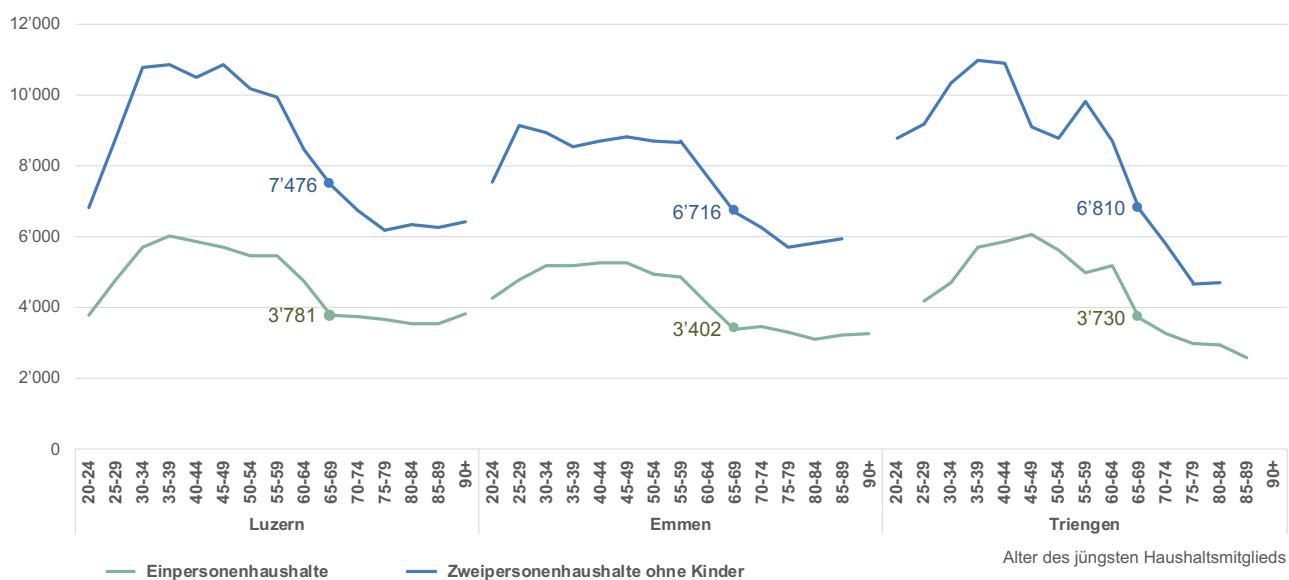
5.3 Finanzielle Situation

Das Alterseinkommen liegt markant unter dem Einkommensniveau im Erwerbsalter

Der Übergang vom Erwerbseinkommen zur Altersrente ist mit einer beträchtlichen finanziellen Einbusse verbunden (siehe Abbildung 6). Bereits ab dem 60. Lebensjahr geht das Einkommen zurück. Dies zeigt sich am Medianeinkommen bei Einpersonenhaushalten und dies sowohl in Luzern, in Emmen als auch in Triengen. In der Stadt Luzern haben die allein lebenden Personen im Alter zwischen 55

und 59 Jahre ein Medianeinkommen von rund 5'500 Franken, bei den 65- bis 69-Jährigen noch rund 3'800 Franken, 1'700 Franken weniger. Bei Zweipersonenhaushalten geht das Medianeinkommen um 3'700 Franken zurück. Wenn das jüngere Haushaltmitglied zwischen 55 und 59 Jahre alt ist, beträgt das Medianeinkommen in der Stadt Luzern 9'900 Franken, bei den 75- bis 79-Jährigen 6'200 Franken. In Emmen und Triengen verläuft der mit dem Alter einhergehende Einkommensrückgang in einem vergleichbaren Rahmen.

Entwicklung des Medianeinkommens mit dem Alter für Ein- und Zweipersonenhaushalte // Abbildung 6



Die mit der Pensionierung rückläufigen Einkommen wirken sich nicht nur auf die betroffenen Haushalte aus, sondern in einer alternden Gesellschaft auch auf die Steuererträge der Gemeinden.

Dies kann insbesondere in den nächsten Jahren spürbar werden, wenn die bevölkerungsstarken Jahrgänge ins Pensionsalter kommen.

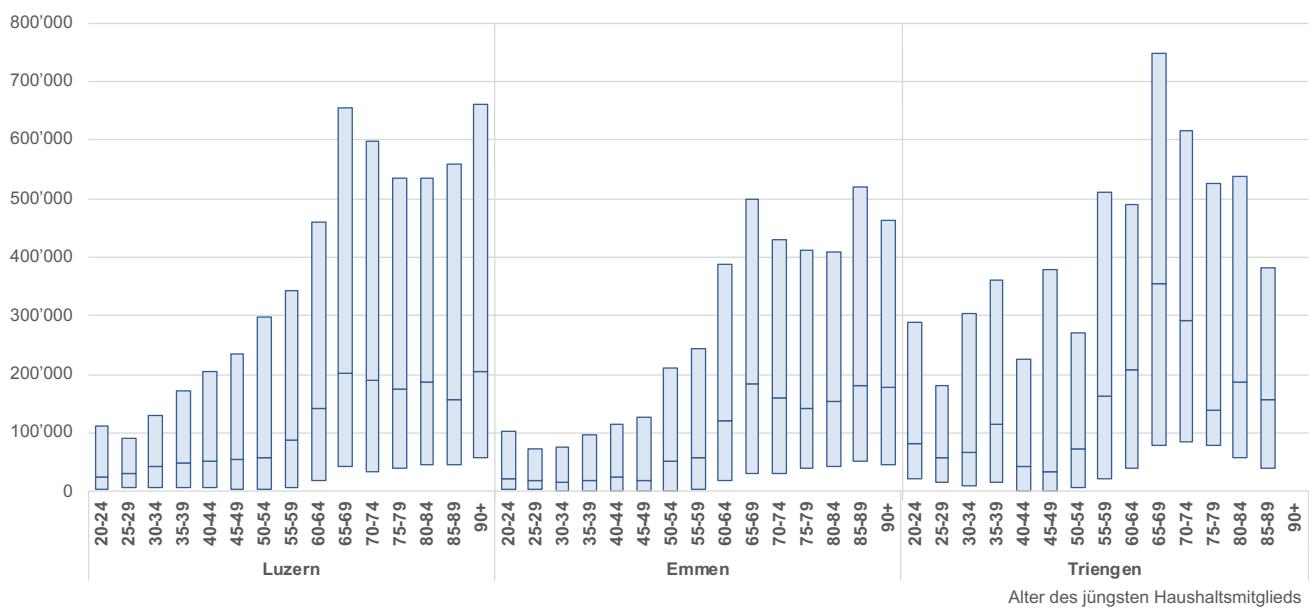


Altershaushalte verfügen mehrheitlich über ausreichend finanziellen Spielraum

Dass die Mehrheit der Altershaushalte dennoch über einen ausreichenden finanziellen Spielraum verfügen, zeigt ein Blick auf die Vermögenssituation (siehe Abbildung 7). Ab dem 55. Lebensjahr beginnen die Vermögenswerte stärker anzuwachsen. Dies dürfte wesentlich eine Folge von Erbschaften sein. Mit zunehmendem Alter

bleiben die Vermögenswerte einigermassen konstant. Ein Aufbrauchen dieser finanziellen Reserve zeigt sich weder bei den Median- noch bei den 25%-Quantilwerten. Die Hälfte aller Haushalte ab der Altersgruppe der 65- bis 69-Jährigen verfügt über ein Vermögen von mindestens 200'000 Franken (Medianwert), 75 Prozent der Haushalte über mindestens 40'000 Franken (25%-Quantilwert).

Entwicklung des Medianeinkommens mit dem Alter für Ein- und Zweipersonenhaushalte // Abbildung 7



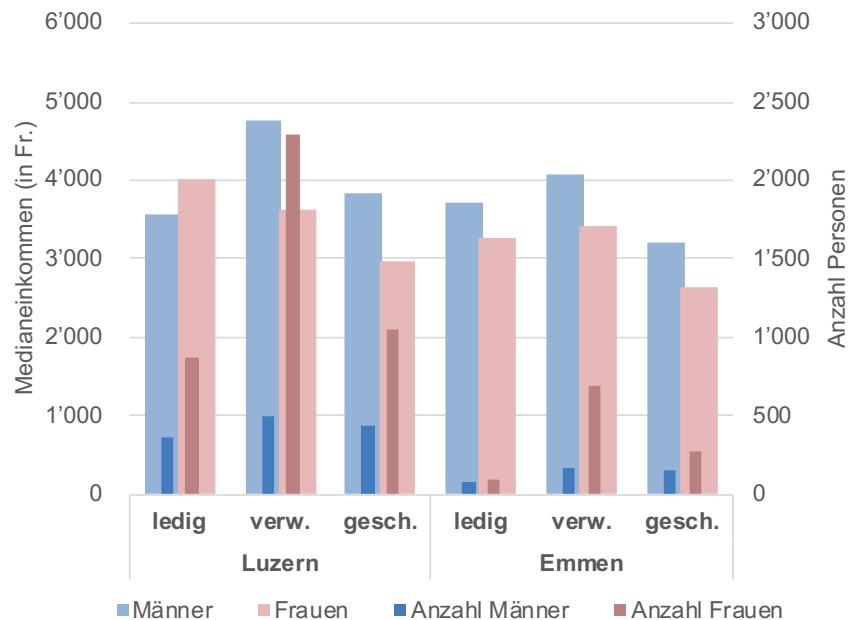
Wie unterschiedlich die finanzielle Situation in Altershaushalten aber sein kann, zeigt sich, wenn die Einkommenssituation aufgeschlüsselt nach Geschlecht und Zivilstand betrachtet wird (siehe Abbildung 8).

Das Alterseinkommen von Frauen und von geschiedenen Personen ist besonders tief
Die Auswertung erfolgt für alleine wohnhafte Personen über 65 Jahre. Einen ersten Einkommensgraben tut sich zwischen den Geschlechtern auf: Männer verfügen durchschnittlich über deutlich höhere Alterseinkommen als die Frauen.

Ein präziseres Bild zeigt sich, wenn zusätzlich nach den Zivilständen differenziert wird. Bei verwitweten und geschiedenen Personen stehen in der Stadt Luzern den Frauen gegenüber den Männern rund 30 Prozent weniger Altersrente zur Verfügung, in Emmen um die 20 Prozent. In Triengen reichen die Fallzahlen für diese Auswertung nicht aus. Augenfällig sind in Luzern und Emmen die geringen Einkommen bei geschiedenen Personen. Das Medianeinkommen geschiedener, alleine lebender, Frauen im Alter von über 65 Jahren liegt unter 3'000 Franken - in Luzern knapp, in Emmen deutlich.



Medianeinkommen und Personenzahl von allein wohnhaften Menschen über 65 Jahre nach Geschlecht und Zivilstand // Abbildung 8



In der Stadt Luzern haben die ledigen Frauen ein höheres medianes Alters-einkommen als ledige Männer

In der Stadt Luzern stellen die ledigen Personen eine Besonderheit dar. Das Alterseinkommen von ledigen Frauen ist höher als jenes lediger Männer. Es ist dies der einzige Vergleich, der zugunsten der Frauen ausgeht. Das Medianeinkommen der ledigen Frauen ist auch höher als jenes der verwitweten Frauen. In Emmen und auch in den weiteren bisher untersuchten Gemeinden treffen beide Sachverhalte nicht zu. Das Medianeinkommen lediger Männer über 65 Jahre handkehrtum ist in der Stadt Luzern sogar tiefer als jenes der geschiedenen Männer.

Je nach Zivilstand gibt es Unterschiede bei den Bildungsniveaus

Eine Erklärung für dieses Ergebnis bietet das Bildungsniveau. Frauen im Pensionsalter, die ledig geblieben sind, haben markant häufiger einen akademischen Abschluss als jene, die im Verlaufe ihres Lebens geheiratet haben. Ledige Männer hingegen weisen im Vergleich mit Männern, die geheiratet haben, deutlich häufiger einen tiefen Bildungsstand auf. Diese Befunde gelten in der Schweiz für städtische Räume. In Agglomerations- sowie in ländlichen Gemeinden ist das Bildungsniveau je wieder anders nach Geschlecht und Zivilstand verteilt.



5.4 Schlussfolgerungen für die Alterspolitik

Vermutete Sachverhalte können durch den Wohnkalkulator belegt und quantifiziert werden

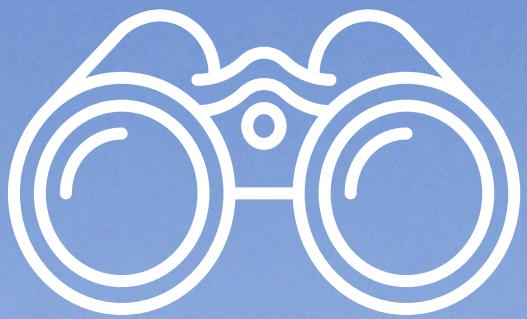
Aufgrund der bisherigen Analysen mit dem Wohnkalkulator lassen sich zur Lebenssituation älterer Menschen gewisse wiederkehrende Begebenheiten erkennen. Hierzu zählen beispielsweise die Zunahme von alleine lebenden Personen mit dem Alter, die geringe Wohnmobilität, eher zu grosse und unterbelegte Wohnungen, die Zunahme der Vermögenswerte

mit dem Alter, die tieferen Einkommen bei Frauen und bei geschiedenen Personen. Allerdings können diese Phänomene in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich stark ausgeprägt sein. So steigt der Wohnflächenkonsum in Triengen mit dem Alter auf höhere Werte als in Luzern oder Emmen, ein Ergebnis, das für viele ländlich geprägte Gemeinden zutreffen dürfte.

Der Wohnkalkulator liefert Entscheidungsgrundlagen für Fragen der Alterspolitik

Viele dieser Begebenheiten sind grundsätzlich bekannt. Doch mit dem Wohnkalkulator lassen sie sich belegen und quantifizieren. Auf kommunaler Ebene sollen diese und weitere Analyseergebnisse des Wohnkalkulators dazu genutzt werden, um für relevante Fragen der Alterspolitik gute Entscheidungsgrundlagen

bereitstellen zu können. Ein wichtiges Element hierfür sind die Quartier- und Siedlungsauswertungen, die im Wohnkalkulator für sozialräumliche Analysen eingebaut sind. Sie bieten eine wesentliche Grundlage, um kleinräumig demografische Unterschiede innerhalb der Gemeinde aufzuzeigen.



Fazit und Ausblick



Fazit und Ausblick

Für die Ortsplanung schafft der Wohnkalkulator ein verbessertes Verständnis zu den Wirkungen von Wohnstrukturen

Für einige Anwendungsgebiete bewährt sich der Wohnkalkulator bereits gut. Die Ortsplanung ist hierfür ein Beispiel. Die Ortsplanung war für die Gemeinden bis anhin weitgehend ein Blindflug, dies insbesondere was die Wirkung von Neubauten anbelangt. An Neubauprojekte knüpften Gemeinden zwar sehr wohl konkrete Erwartungen, die aber von einem Bauchgefühl und allenfalls von politischen Positionen geprägt waren. Für ein vertieftes Verständnis der Zusammenhänge von gebauten Wohnstrukturen, der darin wohnhaften Haushalten sowie deren Wirkungen auf die Gemeindefinanzen fehlten aber die Basisinformationen.

Hier vermag der Wohnkalkulator erfolgreich Abhilfe zu schaffen. Für Neubaugebiete, aber auch für den alten Wohnungsbestand liefert er detaillierte Informationen zu Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen. Die Herausforderung ist, aus der grossen Menge an Analyseergebnissen die wichtigen Zusammenhänge aufzuspüren und die Erkenntnisse gut nachvollziehbar aufzubereiten. Mit jeder analysierten Gemeinde nimmt die Kompetenz weiter zu, relevante Sachverhalte zu erkennen. Insbesondere die Gemeindevergleiche tragen unterstützend dazu bei, Analyseergebnisse besser einordnen zu können.

Im Hinblick auf die Unterstützung der Sozialplanung sind weitere Entwicklungsarbeiten vorgesehen

Mit dem Wohnkalkulator strebt die Hochschule Luzern weitere Ziele an. Aus dem umfangreichen Datenmaterial sollen Gemeinden künftig auch für weitere Politikbereiche begründete Schlussfolgerungen ziehen können. Im Fokus liegt vorerst die Alterspolitik sowie generell die Sozialplanung. Ein spezielles Interesse besteht seitens der Hochschule Luzern an der Entwicklung von gemeindespezifischen, thematisch variablen Monitoringinstrumenten.

Um den Schritt von interessanten zu erkenntnisreichen Analysen zu gehen, sind weitere

konzeptionelle Entwicklungsarbeiten zu leisten. Dabei geht es insbesondere darum, Ergebnisse des Wohnkalkulators auf geeignete Weise zu verdichten und korrekt zu interpretieren.

Ausgangspunkt für diesen Entwicklungsschritt sind relevante Praxisfragen, für die der Wohnkalkulator einen Mehrwert bieten kann. Um diesen Weg zu gehen, ist eine enge Zusammenarbeit mit Gemeinden notwendig. Entsprechende Pilotprojekte zeichnen sich aktuell ab und dürften in den nächsten Jahren zu weiteren Erkenntnissen führen.



Impressum

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung - weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.

Trägerschaft
Hochschule Luzern

Autor
Ivo Willimann
Hochschule Luzern - Wirtschaft
Werner Riedweg
Hochschule Luzern - Soziale Arbeit

Layout/ Illustration
Dominique T. Fischer
Dosenfood - Köchin für Gestaltung

Foto
Ivo Willimann und ABL

© Hochschule Luzern, September 2020

Weitere Informationen zum Projekt unter www.hslu.ch/wohnkalkulator oder Ivo Willimann, Hochschule Luzern, Institut für Betriebs- & Regionalökonomie ivo.willimann@hslu.ch
T direkt 041 228 42 16

