

Datenbasierte Analysen für die kommunale Planung

Zwischen Erkenntnisgewinn und
Unsicherheit

Vereinsversammlung Raumdatenpool Kanton Luzern – 8. Juni 2026

Ivo Willimann

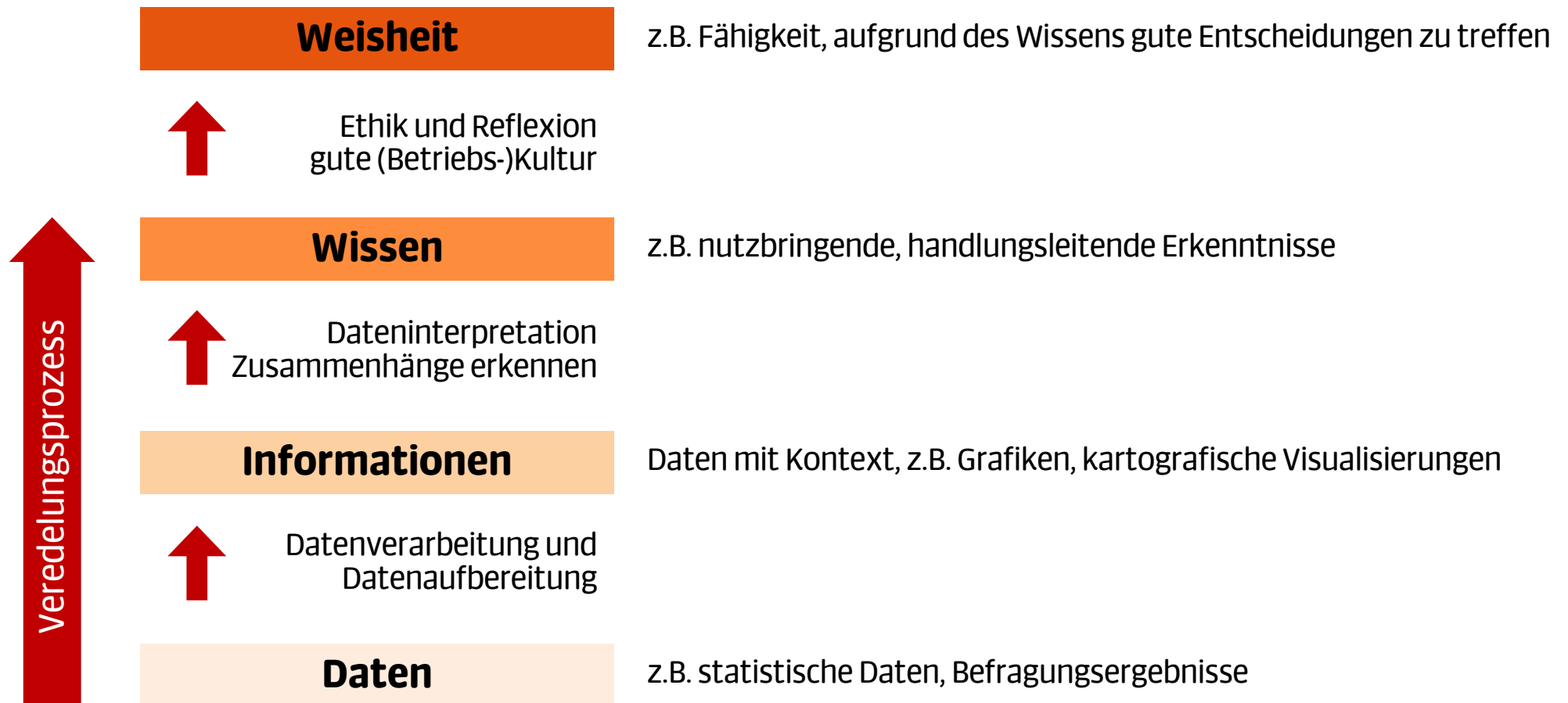
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

T direkt: 041 228 42 16
ivo.willimann@hslu.ch

FH Zentralschweiz



Evidenzbasierte Planungsarbeit



Analyseinstrumente der Hochschule Luzern

	Wohnkalkulator	Cockpit öffentliche Planung
Datenbasis	• Einwohnerregister (EWR) • Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) • Steuerregister	• Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) • Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)
Technologie	Experten-Datenbank	automatisierte Online-Applikation
Ziel	Verständnis der Zusammenhänge von Wohnstrukturen, den darin wohnhaften Haushalten sowie deren Wirkungen auf die Gemeindefinanzen	Räumlich-zeitliche Visualisierung von Gebäude-, Wohnungs-, Haushalts- und Personeninformationen
Kommunale Einsatzbereiche	• Ortsplanung • sozialplanerische Aufgaben • Wohnpolitik • Schulraumplanung • Finanzplanung	• Ortsplanung • sozialplanerische Aufgaben • Wohnpolitik • Schulraumplanung
Link	www.hslu.ch/wohnkalkulator	https://sites.hslu.ch/smartregion/projekte/cop/

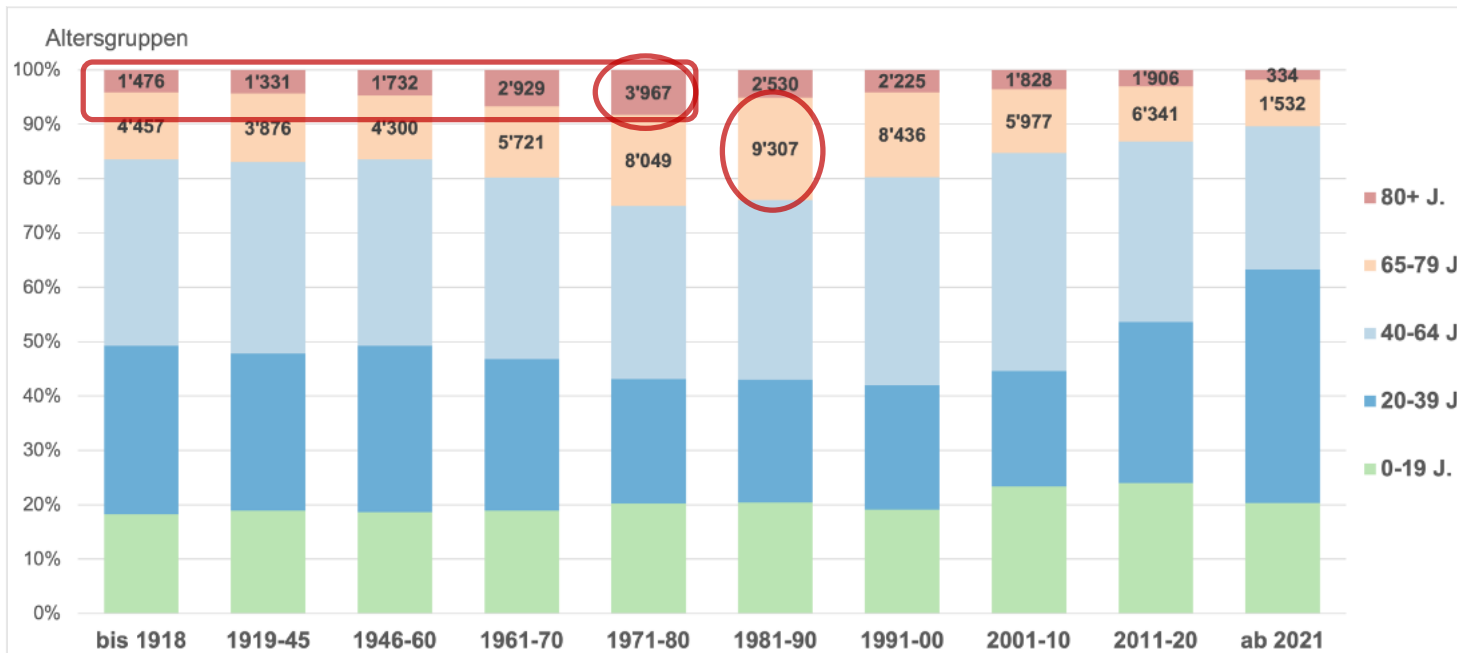


Beispiel Alterspolitik: Fokus Wohnen im Alter

Anforderungen an altersgerechten Wohnraum

Anforderungen	Nutzen für ältere Menschen	Verbreitete Wohnsituationen
Hindernisfreie Wohnung	Selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter; Unfallprävention	Ältere Gebäude mit baulichen Hindernissen
Zweckmässige Wohnungsgrösse	Überschaubarer Aufwand für Haushalt und Unterhalt	Grosse Wohnungen oder Einfamilienhäuser
Zentrale Wohnlage	Kurze Wege zu Einkauf, Dienstleistungen und sozialen Kontakten	Wohnlagen abseits wichtiger Einrichtungen
Gut begehbares Wohnumfeld	Selbständige Mobilität im Alltag	Hanglagen mit steilen Wegverbindungen
Bezahlbarer Wohnraum	Tragbare Wohnkosten für Haushalte mit tiefen Alterseinkommen	Kostengünstige Wohnsituation durch alte Mietverträge oder Wohneigentum

Hindernisfreie Wohnung: Altersstruktur der Bevölkerung nach Bauperiode im Kt. Luzern (2024)



Quelle: Hochschule Luzern – Wohnkalkulator 2024

Im Kanton Luzern leben mehr als 11'000 Personen im Alter von 80 Jahren oder älter in Gebäuden, die bis 1980 erstellt worden sind. Dies entspricht **56 Prozent aller über 80-Jährigen**. In Gebäuden mit Baujahr ab 2001 wohnen dagegen lediglich rund 4'000 Personen dieser Altersgruppe (20 Prozent).

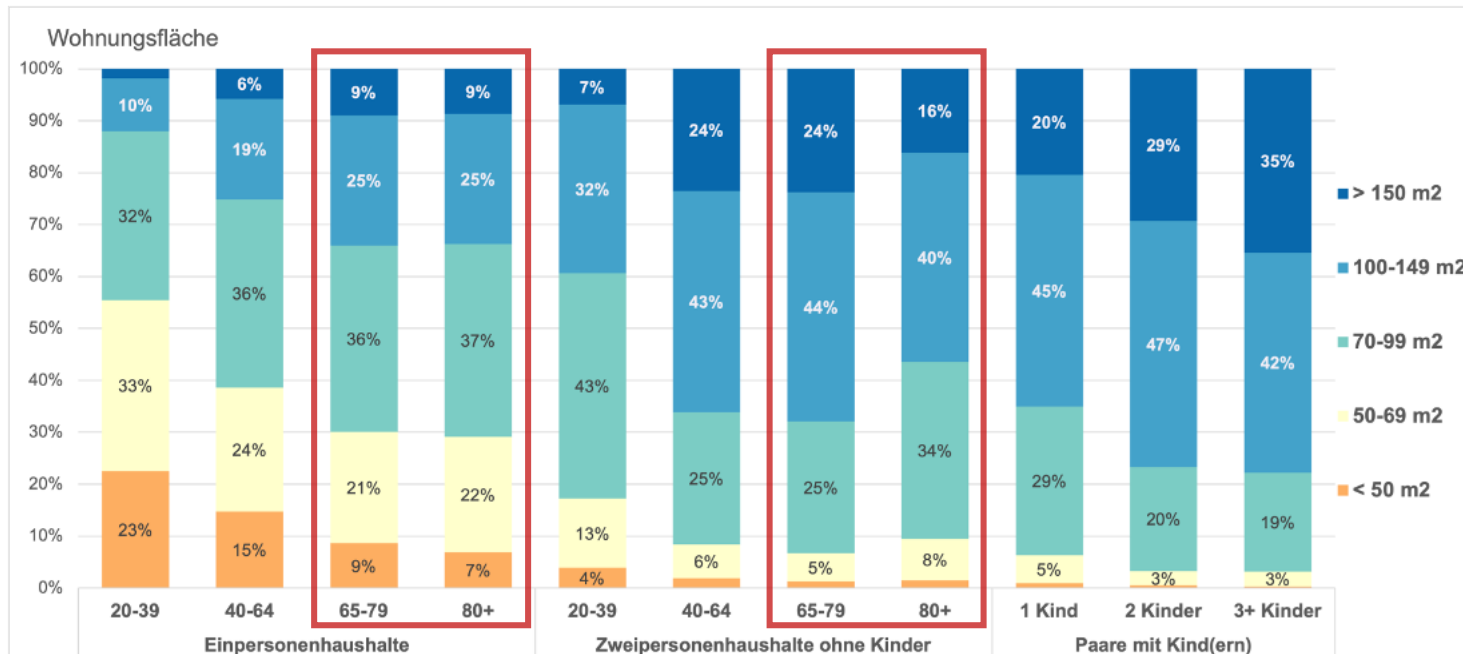
Bei den über 80-Jährigen sind die 1970er-Jahre die häufigste Bauperiode. Bei den 65- bis 79-Jährigen trifft dies auf die 1980er-Jahre zu. Künftige Generationen älterer Menschen werden deshalb vermehrt in Gebäuden wohnen, bei deren Erstellung stärker auf eine hindernisfreie Bauweise geachtet wurde. Dies dürfte die Wohnsituation im Alter schrittweise verbessern.

Hindernisfreier Wohnraum ist ein zentraler Pfeiler, um im Alter eine möglichst selbständige Lebensweise und soziale Teilhabe zu erhalten. Das **Behindertengleichstellungsgesetz von 2004** trägt hierzu bei, indem es bei Wohngebäuden ab neun Wohnungen eine hindernisfreie Bauweise vorschreibt. Bei neueren Mehrfamilienhäusern kann deshalb verlässlicher von einem altersgerechten Ausbaustandard ausgegangen werden als bei älteren Gebäuden.

Hintergrund



Zweckmässige Wohnungsgrösse: Wohnungsflächen nach Haushaltsgruppen im Kt. Luzern (2024)



Quelle: Hochschule Luzern – Wohnkalkulator 2024

Im Kanton Luzern wohnen viele ältere Menschen in grossen Wohnungen oder Einfamilienhäusern, die ursprünglich für Familien ausgelegt waren. Entsprechend verbreitet sind Wohnflächen, die den heutigen Platzbedarf von Ein- und Zweipersonenhaushalten deutlich übersteigen und mit zunehmendem Alter zu einer Belastung werden können.

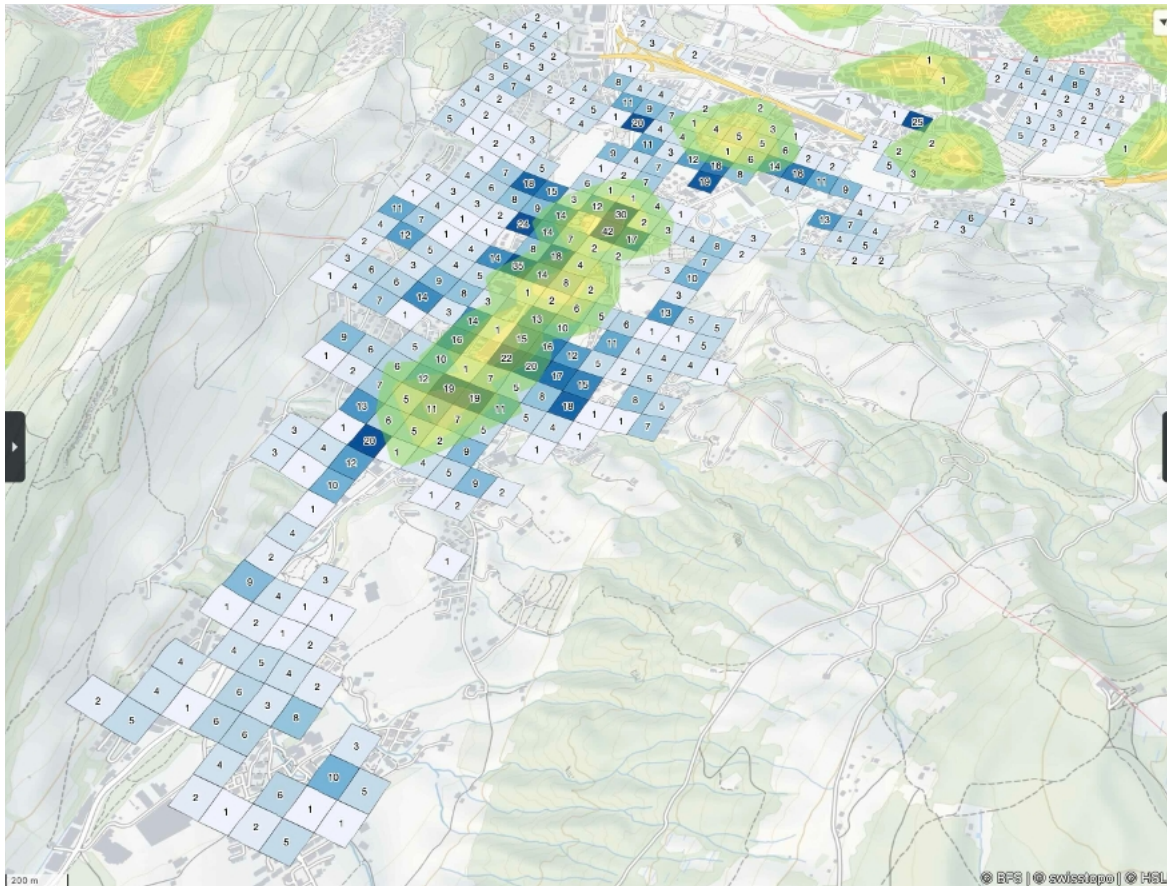
Rund 10 Prozent der alleinlebenden Personen im Alter von 65 Jahren oder älter wohnen in einem **Einfamilienhaus**. Bei Zweipersonenhaushalten liegt dieser Anteil mit 24 Prozent (65–79 Jahre) beziehungsweise 19 Prozent (80 Jahre und älter) deutlich höher.

Hintergrund

Die Altersgruppe von Zweipersonenhaushalten wird anhand des jüngeren Haushaltsmitglieds bestimmt.

Lesehilfe

Zentralität der Wohnlage von über 80-jährigen Personen am Beispiel von Kriens



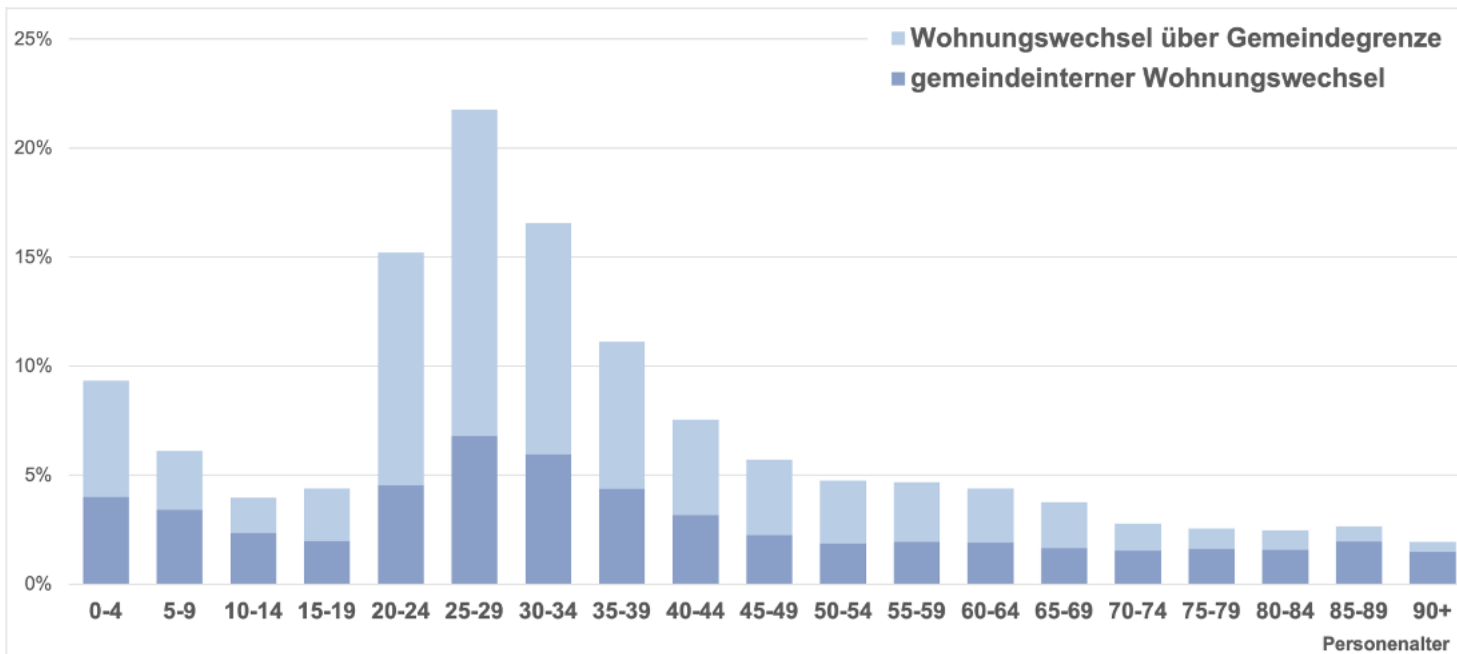
In der Stadt Kriens lebt ein Teil der über 80-jährigen Bevölkerung in Wohnlagen mit eingeschränkter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich können Hanglagen die Mobilität im Alltag erschweren.

Die Darstellung erfolgt in Hektarkacheln (Quadrate mit 100 m Kantenlänge): Je dunkler die Färbung, desto höher ist die Anzahl Haushalte. Diese ist zusätzlich als Zahl in der Kachel angegeben. Ergänzend zeigt die Karte die Erreichbarkeit von Detailhandelsgeschäften mit breitem Nahrungsmittelangebot. Die gelb bis hellgrün eingefärbten Flächen markieren Gebiete, in denen ein solches Geschäft innerhalb von 300 Metern Fussdistanz erreichbar ist.

Lesehilfe

Quelle: Hochschule Luzern – Cockpit öffentliche Planung 2024

Wohnmobilität nach Altersklassen in den Luzerner Gemeinden (2023)



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Umzugsstatistik, 2023

Personen bis zum 40. Lebensjahr sind im Kanton Luzern für 70 Prozent der Wohnungswechsel verantwortlich. Danach nimmt die Wohnmobilität stark ab. Ab dem 70. Lebensjahr verringert sich der Anteil Personen, die einen Gemeindewechsel vollziehen, zusätzlich. Fortan findet die Wohnmobilität hauptsächlich innerhalb einer Gemeinde statt.

Unterschiedliche **Gründe** können zur **tiefen Wohnungsfluktuation** im Alter beitragen:

- Die älteren Menschen fühlen sich in ihrem gewohnten Wohnumfeld wohl,
- sie bringen die Energie für einen Wohnungswechsel nicht auf,
- sie finden keine geeignete Wohnung oder
- sie können sich einen Wohnungswechsel finanziell nicht leisten.

Hintergrund

Diese Auswertung bezieht sich nur auf Wohnungswechsel. Heimeintritte sind in der Analyse nicht enthalten.

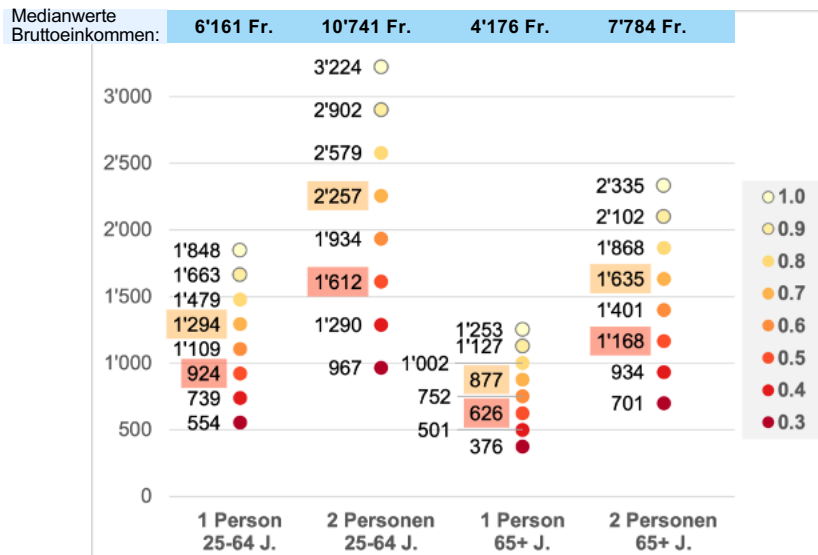
Die Relativwerte beziehen sich auf die Bevölkerungszahl in Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in einer Luzerner Gemeinde.

Lesehilfe

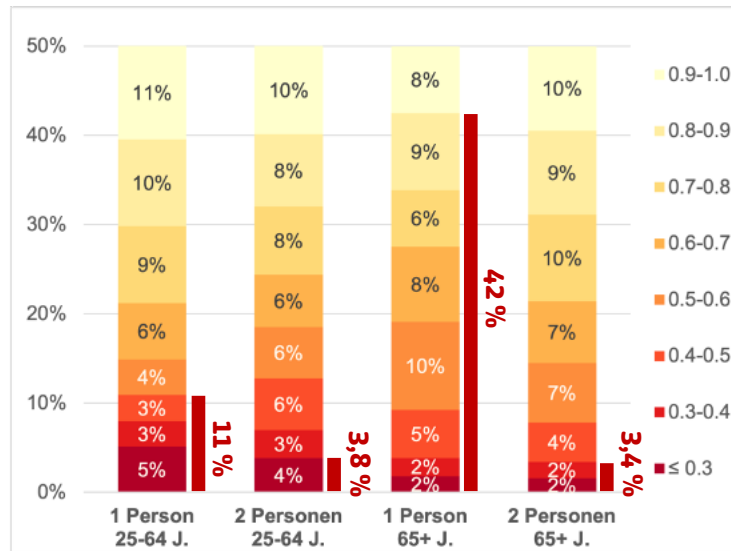


Bezahlbarer Wohnraum: Begrenzte finanzielle Spielräume erschweren Wohnungswechsel im Alter

Tragbare Wohnkosten



Anteil Haushalte nach Einkommensbereich



Quelle: Hochschule Luzern – Wohnkalkulator (Beispiel einer anonymisierten Schweizer Stadt)

Bei der Hälfte der alleinlebenden Personen im Pensionsalter belaufen sich die tragbaren Wohnkosten auf maximal 1'253 Franken pro Monat. Bei Einpersonenhaushalten im Erwerbsalter liegt dieser Wert mit 1'848 Franken deutlich höher. Ein Wohnungswechsel ist für Personen im Pensionsalter deshalb oft schwieriger zu finanzieren.

Für 42 Prozent der alleinlebenden Personen im Pensionsalter gibt es Anzeichen, dass auf dem freien Wohnungsmarkt keine finanziell tragbare Wohnung verfügbar ist.

Aufgrund ihrer höheren Einkommen verfügen Zweipersonenhaushalte über einen grösseren finanziellen Spielraum für einen Wohnungswechsel.

Zusätzliche statistische Analysen deuten darauf hin, dass rund die **Hälfte der Altershaushalte**, für die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt keine finanziell tragbare Wohnung verfügbar wäre, **keinen Wohnungswechsel anstrebt**. Würde für die übrigen Haushalte bezahlbarer altersgerechter Wohnraum geschaffen, könnte dies teilweise **Familienwohnungen freisetzen** und dazu beitragen, **frühzeitige wohnungsbedingte Eintritte in Pflegeheime** zu vermindern.

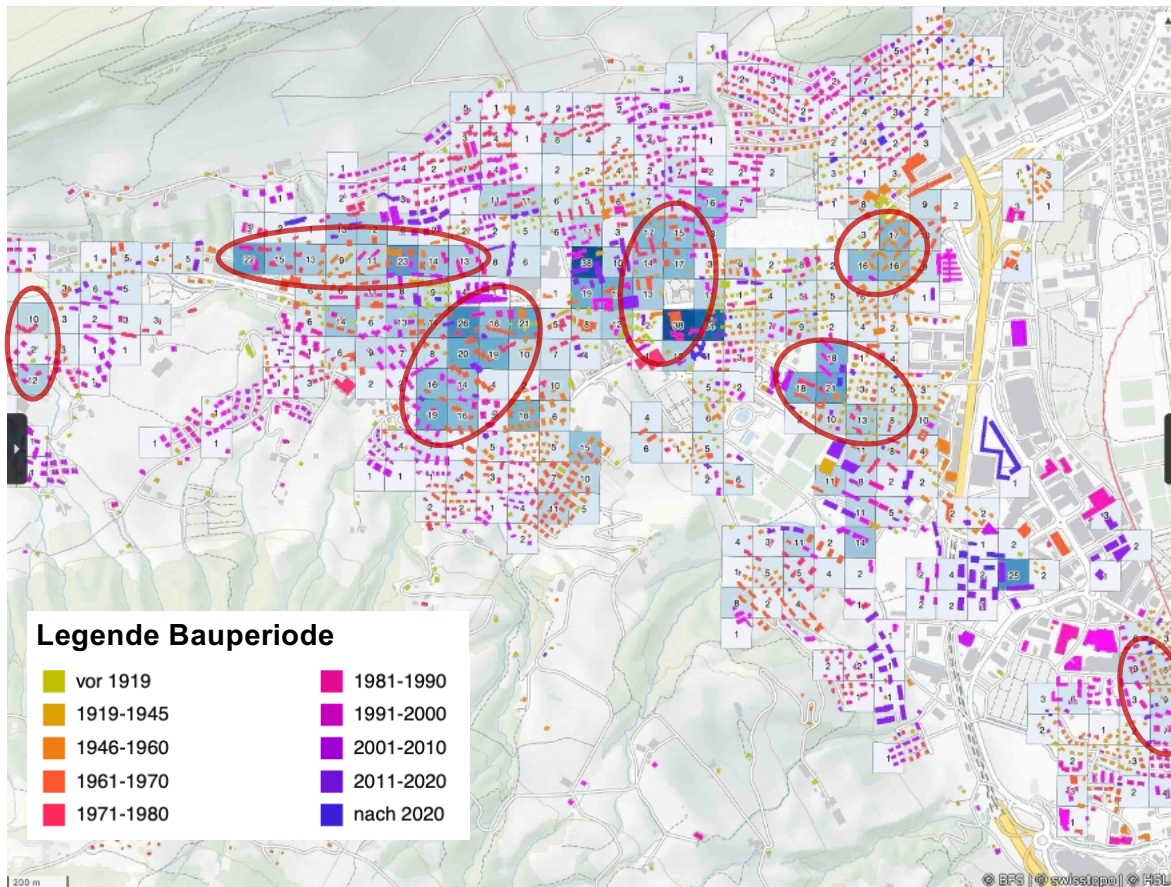
Anzeichen für mangelndes Angebot an bezahlbaren Wohnungen

Die tragbaren Wohnkosten ergeben sich aus dem Haushaltseinkommen und einem angenommenen **Wohnkostenanteil von 30 %**. Die Auswertung erfolgt über Einkommensfaktoren: **Faktor 1.0** entspricht dem **Medianeinkommen** der jeweiligen Haushaltsgruppe, Faktor 0.5 der Hälfte davon. Farbig hervorgehoben sind die Werte für die Faktoren 0.7 und 0.5.

Hintergrund

Lesehilfe

Bezahlbarer Wohnraum: Räumliche Verteilung alleinlebender Personen im Pensionsalter



Quelle: Hochschule Luzern – Cockpit öffentliche Planung 2024

Die räumliche Verteilung alleinlebender Personen im Pensionsalter lässt erkennen, in welchen Quartieren besonders viele potenziell wohnungsgebundene Haushalte leben könnten. Dadurch können Gebiete mit potenziellem Handlungsbedarf identifiziert werden.

Die räumliche Verortung potenziell wohnungsgebundener Altershaushalte kann die kommunale Planung in verschiedener Hinsicht unterstützen. Erstens lässt sich abschätzen, in welchen Quartieren Haushalte adressiert werden sollten, die von zusätzlichen Angeboten an bezahlbarem altersgerechtem Wohnraum profitieren könnten. Dadurch können Bedarfserhebungen und Partizipationsprozesse gezielt auf die relevanten Zielgruppen ausgerichtet werden. Zweitens ermöglicht die Analyse eine frühzeitige Identifikation von Gebieten, in denen Gebäudeerneuerungen oder Ersatzneubauten besonders viele ältere Haushalte betreffen könnten. Dadurch können Massnahmen zur Wohnraumsicherung oder zur Begleitung von Umzügen rechtzeitig vorbereitet werden.

Die Darstellung erfolgt in Hektarkacheln (Quadrate mit 100 m Kantenlänge): Je dunkler die Färbung, desto höher ist die Zahl der Haushalte.

Hintergrund

Lesehilfe

Datenbasierte Analysen: Zwischen Erkenntnisgewinn und Unsicherheit am Beispiel der Alterspolitik

Thema	Datengestützte Erkenntnis	Verbleibende Unsicherheit
Wohnungsalter	Viele Betagte wohnen in älteren Gebäuden	Wie altersgerecht sind die Wohnungen tatsächlich?
Wohnungsgrösse	Viele Altershaushalte wohnen grosszügig	Wird dies als Belastung empfunden?
Wohnlage	Teilweise längere Wege und Hanglagen	Welche Auswirkungen hat dies im Alltag?
Wohnkosten	Wohnungswechsel oft schwer finanzierbar	Welche zusätzlichen Ressourcen stehen den Haushalten zur Verfügung? Wird ein Wohnungswechsel überhaupt angestrebt?
Räumliche Verteilung	Potenzielle Schwerpunkte identifizierbar	Welche Haushalte sind tatsächlich betroffen?

«Datenbasierte Analysen können wichtige Entscheidungsgrundlagen schaffen. Gleichzeitig bleiben Unsicherheiten bestehen, die eine sorgfältige Interpretation und ergänzende qualitative Informationen erfordern.»

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Hochschule Luzern

Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

Ivo Willimann

Dozent

T direkt 041 228 42 16

ivo.willimann@hslu.ch

