

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 27. Februar 2026

Medienmitteilung

Studie zu Steuern und Immobilienpreisen in Luzern

Tiefe Steuern steigern die Standortattraktivität der Stadt Luzern als Wohn- und Lebensort. Ein direkter Einfluss von Steuersenkungen auf Mieten und Preise ist zum jetzigen Zeitpunkt in Luzern nicht feststellbar. Die Ursache für steigende Mieten und Preise liegt derzeit vielmehr im knappen Wohnungsangebot. Dies zeigt eine aktuelle Studie der Hochschule Luzern und der Wüest Partner AG.

Das Postulat 366, Elias Steiner und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion sowie Simon Roth namens der SP-Fraktion vom 3. Mai 2024: «Keine Zugerisierung» in der Stadt Luzern» wurde anlässlich der Ratssitzung vom 28. November 2024 entgegen dem Antrag des Stadtrates vollständig überwiesen. Die Postulanten vermuten einen direkten Zusammenhang zwischen sinkenden Steuern und steigenden Wohnungspreisen («Zugerisierung»).

Das Postulat verlangt eine wissenschaftliche Studie, die diesen Zusammenhang untersuchen soll. Die Studie soll aufzeigen, ob eine entsprechende Dynamik (wie z. B. in Zug) auch in Luzern eintreten könnte oder bereits eingetreten ist. Es soll geklärt werden, welche Faktoren in der Stadt Luzern eine solche Dynamik besonders begünstigen und welche davor schützen. Es soll auch erörtert werden, welche Möglichkeiten die Stadt Luzern hat, um die Bevölkerung von diesen nicht beabsichtigten Auswirkungen zu bewahren.

Die Hochschule Luzern (HSLU – Wirtschaft; Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ) und Wüest Partner AG haben gemeinsam im Auftrag des Stadtrates die Studie «Steuern und Immobilienpreise in Luzern» erstellt.

Kein signifikanter Effekt von Steuersenkungen auf Immobilienpreise

Die Studie untersucht zuerst die Entwicklung der Steuerbelastung, des Wohnungsbestandes, der Mietpreisentwicklung sowie der finanziellen Tragbarkeit von Wohnkosten in Luzern (Kapitel 2). Im Zwischenfazit wird festgestellt, dass die Standortattraktivität der Stadt Luzern aufgrund der sinkenden Einkommenssteuern seit 2019 vor allem für höhere Einkommen steigt, der Wohnungsbau auf der Angebotsseite jedoch nicht Schritt hält. Die Folge ist eine anhaltend angespannte Marktlage: geringe Leerstände bei den Mietwohnungen bzw. ein tiefes Angebot im Eigentumsmarkt haben steigende Preise zur Folge.

Sodann untersucht die Studie den Einfluss der Steuerbelastung auf Immobilienpreise. Dies geschieht mittels einer wissenschaftlichen Analyse auf der Basis der sogenannten «Synthetic Control Method». Diese Methode ermöglicht eine kausale Identifikation eines bestimmten Effektes (Steuersenkung) auf die Entwicklung der Immobilienpreise. Die Analysen der Synthetic Control Method ergeben ein klares Bild: Ein statistisch signifikanter Effekt von Steuersenkungen auf Immobilienpreise wird nicht erkannt. Allerdings ist dies wenig überraschend, weil die Steuersenkungen erst kürzlich erfolgt sind, die Preisentwicklungen nur bis und mit 2024 beobachtet werden können und der Immobilienmarkt träge auf Interventionen reagiert. Zudem senkten zahlreiche Kantone und andere Gemeinden die Steuern ebenfalls. Dadurch fällt die relative Attraktivitätssteigerung von Luzern geringer aus.

Ergänzend zur statistischen Analyse werden bereits bestehende Studien zum Thema einbezogen. Diese Studien zeigen, dass Steuersenkungen jeweils einmalig zu Mietzinssteigerungen führen.

Fazit

Tiefere Steuern erhöhen zwar grundsätzlich die Standortattraktivität Luzerns als Wohn- und Lebensort, was steigende Immobilienpreise und Mieten zur Folge haben kann. Da jedoch auch die Nachbargemeinden ihre Steuern senken, fällt dieser Effekt gering aus. Die aktuell feststellbaren starken Preissteigerungen im Angebotsmarkt haben ihre Ursache gemäss Einschätzung der Studienautoren vorwiegend im knappen Wohnungsangebot. Die hängige Revision der Bau- und Zonenordnung bremst die Neubautätigkeit und auch die Nachverdichtung kommt nur zögerlich voran. Dadurch bleibt die Marktlage sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungsmarkt angespannt. Die Studienautoren empfehlen deshalb, die vorhandenen Wohnraumreserven der Stadt Luzern zeitnah für die Wohnungsproduktion auszuweiten, um neuen und vielfältigen Wohnraum für alle zu schaffen.

Hervorzuheben ist, dass die Stadt Luzern bereits Massnahmen zur Steigerung der Wohnraumproduktion sowie zum Ausbau und Erhalt des preisgünstigen Wohnraumangebots getroffen und vorgestellt hat. Beispielsweise sollen die Baubewilligungsverfahren beschleunigt und städtische Areale im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerschaften abgegeben werden. Zudem soll die BZO-Revision eine qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglichen. Weitere Massnahmen zur Förderung und zum Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebots hat der Stadtrat einerseits in den Gegenvorschlägen zu den hängigen Wohnrauminiciativen und andererseits durch die beantragte Unterstellung unter das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) präsentiert. Diese Massnahmen werden voraussichtlich am 5. sowie am 26. März 2026 im Grossen Stadtrat diskutiert.