

Steuern und Immobilienpreise in Luzern

**Wie beeinflussen Steuersenkungen
Immobilienpreise in Luzern?**

Angelika Brändle, Christian Kraft, Daniel
Steffen, Robert Weinert



Auftraggeber/in

Stadt Luzern

Zitiervorschlag

A. Brändle, C. Kraft, D. Steffen, R. Weinert: Steuern und Immobilienpreise in Luzern, IFZ & WP, 2025.

Kontakt für Rückfragen**Hochschule Luzern – Wirtschaft****Institut für Finanzdienstleistungen, CC Immobilien**

Prof. Dr. Christian Kraft

Wüest Partner AG

Dr. Robert Weinert



[hslu.ch/wirtschaft](https://www.hslu.ch/wirtschaft)

© 12.2025, Hochschule Luzern – Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Problemstellung	9
1.1	Auftrag	9
1.2	Problemstellung	9
2	Steuern und Immobilien in Luzern	11
2.1	Entwicklung der Steuerbelastung im Vergleich	11
2.2	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	12
2.3	Die Bedeutung der Planungssicherheit für zukünftiges Wachstum	14
2.4	Angespannte Marktsituation und Leerstand	15
2.5	Mietpreisniveau Bestandesmieten	16
2.6	Angebotsmiete und Vergleich der Preisentwicklungen	16
2.7	Mietpreisentwicklung in den Luzerner Quartieren	18
2.8	Finanzielle Tragbarkeit von Wohnkosten in Luzern	18
2.9	Zwischenfazit	20
3	Literatur	22
4	Empirie: Messung des kausalen Effekts	24
4.1	Methodik	24
4.2	Datenbeschrieb	26
4.2.1	Mietwohnungsmarkt: Mietabschlüsse	26
4.2.2	Wohneigentumsmarkt: Transaktionsdaten	26
4.3	Resultate	27
4.3.1	Mietpreise	27
4.3.2	Transaktionspreise von Eigentumswohnungen	29
4.4	Zwischenfazit	31
5	Implikationen	32
6	Abbildungs- und Literaturverzeichnis	34
7	Anhang	36
7.1	Anhang zu Kapitel 4.1 – Methodik	36
7.2	Tabellen zu Kapitel 4.3.2 – Transaktionspreise von Eigentumswohnungen	36

Management Summary

Seit drei Jahren steigen die Angebotsmieten in der Stadt Luzern markant und entfernen sich von langfristigen mietrechtlich stärker geschützten Mieten im Bestand, ähnlich wie in Vergleichsstädten. Die Angebotsentwicklung dürfte auf Stadtgebiet weiterhin unter der Nachfrage verbleiben, während Luzern-Nord (Emmen) und Luzern-Süd (Horw, Kriens) das Wachstum auffangen.

Knappheit und Mismatch zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage sind insofern relevant für diese Analyse weil sie kontinuierlich preissteigernd wirken und andere, einmalige Effekte wie Steuersenkungen verstärken können.

Der Nachweis eines direkt kausalen Einflusses von Steuersenkungen auf Mieten und Preise gelingt in dieser Analyse trotz etablierter Methode (Synthetic Control Method) nicht. Die Gründe liegen (1) in einer noch kurzen Zeitreihe der Steuersenkungen und (2) in nur geringen messbaren relativen Effekten, weil zahlreiche Kantone und Gemeinden die Steuern ebenfalls senken. Dadurch fällt die relative Attraktivitätssteigerung von Luzern geringer aus, es werden nur wenige einkommensstarke Haushalte durch die Steuersenkungen angezogen und die Preiseffekte sind (noch) gering.

Die Anwendung fundierter Analysen auf Landesebene verdeutlicht jedoch, dass zukünftig auch in Luzern unter bestimmten Bedingungen und je nach Einkommensklasse Steuersenkungen jeweils einmalig in Mietzinssteigerungen fliessen könnten. Damit diese Effekte nicht durch Knappheit beschleunigt werden, wäre ein grösseres und diversifiziertes Wohnungsangebot auf Stadtgebiet wichtig.

Das Potenzial für neuen Wohnraum ist auf Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Neben höherer Dichte in der ausstehenden BZO sind auch die Reserven gemäss LUSTAT-Statistik aus dem Jahr 2024 noch gut. Wie schnell diese Potenziale umgesetzt werden können, ist jedoch insgesamt unklar und ein Ende des Nachfrageüberhanges ist nicht in Sicht. Deshalb ist das Gebot der Stunde, die erstaunlichen Reserven der Stadt erstens zeitnah für neuen und vielfältigen Wohnraum zu nutzen und zweitens überbelastete Haushalte flankierend zu schützen.

Aus diesem Grund erscheint der Auftrag von mindestens 16 % gemeinnützigem Wohnraum zum Schutz jener, die einen Wechsel in den steigenden Angebotsmarkt nicht mehr tragen könnten, wichtig. Eine zu einseitige Strategie der Angebotsausweitung, die auf das Wachstum der Gemeinnützigkeit setzt, wird jedoch alleine nicht genügend Angebot schaffen, um die Preiseffekte im Angebotsmarkt zu dämpfen. Es braucht deshalb parallel weiteres Wachstum und Engagement durch private Anbieter und Unternehmen, um den städtischen Bestand für vielfältige Ansprüche weiterzuentwickeln und Umzugsketten aufrecht zu halten.

1 Auftrag und Problemstellung

1.1 Auftrag

Am 30. Januar 2025 hat die Stadt Luzern die «Wissenschaftliche Studie zum Zusammenhang zwischen Steuerbelastung und Immobilienpreisentwicklung in der Stadt Luzern» ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt am 11. März 2025 die Projektpartnerschaft der Hochschule Luzern – Institut für Finanzdienstleistungen Zug (HSLU | IFZ) und Wüest Partner. Die Studie wird im Kontext des Postulats Nr. 366 («Keine <Zugenisierung> in der Stadt Luzern») durchgeführt. Der vorliegende Bericht präsentiert die Ergebnisse der beauftragten Untersuchung.

1.2 Problemstellung

Im Rahmen der föderalen Steuerautonomie beeinflusst das Steuerniveau für juristische und natürliche Personen die Standortattraktivität von Schweizer Gemeinden, neben zahlreichen weiteren Faktoren, sowohl für Unternehmen als auch für Privatpersonen.

Die zentrale Hypothese der vorliegenden Studie lautet, dass sinkende Steuern für natürliche Personen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation besonders von dieser Senkung profitieren, den Anreiz zum Zuzug und die Zahlungsbereitschaft für Wohnraum erhöhen, unter der Annahme konstanter übriger Einflussfaktoren und Interaktionen.

Im Vorfeld der Studie wurden jedoch begründete Zweifel geäussert, ob sich dieser Zusammenhang einerseits als kausaler Effekt von der Vielzahl anderer Einflussgrössen trennen lässt und ob andererseits die verfügbare Datenlage für eine methodisch saubere Isolierung ausreichend ist. Entsprechend kommt der bestehenden Literatur für die nachfolgende Studie erstens eine wichtige ergänzende Rolle zu, und zweitens wird empfohlen, das statistische Modell künftig auf Basis einer erweiterten Datenhistorie zu replizieren.

Wüest Partner fasst die lagebeeinflussenden Faktoren nach Gebietskörperschaften sowie nach Makro- und Mikrolage in Abbildung 1 zusammen. Die Rolle der Steuern im individuellen Entscheidungsprozess der Wohnortwahl und Wohnausgaben steht dabei in Wechselwirkung mit weiteren Faktoren auf beiden Ebenen, der Makro- und Mikrolage. Den isolierten Einfluss einzelner Faktoren innerhalb und zwischen diesen Ebenen zu quantifizieren, ist aufgrund dieser doppelten Interaktion besonders anspruchsvoll.

Die empirische Analyse erfolgt mittels hedonischer Regressionen, deren Zielgrösse der logarithmierte Preis (Nettomiete oder Kaufpreis) in Schweizer Franken ist. Dieser Preis wird als lineare Funktion verschiedener erklärender Merkmale der Makro- und Mikrolage sowie objektspezifischer Eigenschaften modelliert.

Als Datengrundlage dient die bei Wüest Partner vorhandene umfangreiche Datenbasis. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Datenqualität der abhängigen, also der zu bestimmenden

Variable. Dabei handelt es sich um die Marktmieten und Transaktionspreise in der Stadt Luzern sowie in vergleichbaren Gemeinden, erhoben auf Basis von Immobilieninseraten. Wüest Partner verfügt schweizweit über eine der besten Abdeckungen und Datenqualitäten sowie über eine besonders lange Zeitreihe dieser zentralen Grössen.

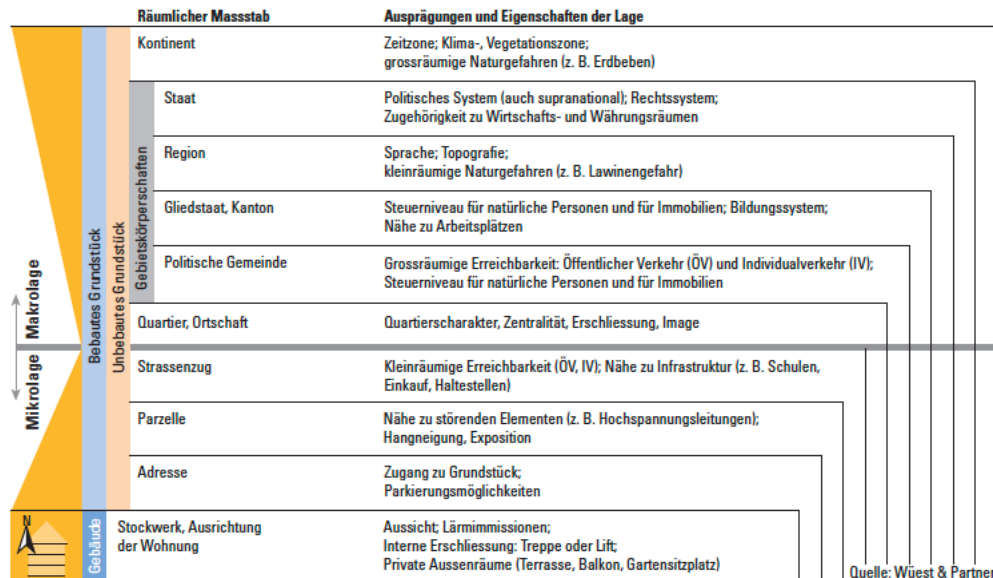


Abbildung 1: Bestimmende Faktoren der Lagequalität (Quelle: Wüest Partner)

Obwohl Varianten der hedonischen Regression in der Immobilienpreis- und -wertbestimmung weit verbreitet sind und in der Regel die beste Prognosegüte erzielen, zeigen sie methodische Schwächen bei der Identifikation kausaler Zusammenhänge einzelner erklärender Faktoren. Da jedoch gerade die Kausalität des Steuerniveaus untersucht werden soll, ist eine Anpassung bzw. Erweiterung des Modells erforderlich.

Konkret verfolgt die Studie die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist in der Stadt Luzern bei den Immobilienpreisen eine ausserordentliche Preisdynamik feststellbar oder bestehen Anzeichen, dass eine solche Preisdynamik in Gang kommen könnte? Falls ja, welches sind die Hauptursachen?
2. Welche Auswirkungen hat die städtische Steuerpolitik auf die Immobilienpreise in der Stadt Luzern?
3. Ist ein Handlungsbedarf erkennbar? Welche Möglichkeiten bestehen auf kommunaler Ebene, um einer solchen unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken?

2 Steuern und Immobilien in Luzern

2.1 Entwicklung der Steuerbelastung im Vergleich

Seit 2021 ist die Steuerbelastung natürlicher Personen in der Stadt Luzern spürbar gesunken. Grund ist die schrittweise Senkung des kommunalen Steuerfusses. Im Vergleich mit anderen Kernstädten ist die Steuerbelastung – ohne Berücksichtigung der Stadt Zug (Ausreisser) – tief (Abbildung 2). Landesweit liegt Luzern heute im Mittelfeld. Schweizweit verlief die Entwicklung heterogener und weniger dynamisch; Luzern bewegt sich folglich in Richtung eines wettbewerbsfähigeren Niveaus.

Eine Modellrechnung illustriert die Grössenordnung: Eine Familie mit zwei Kindern und CHF 240'000 Bruttoeinkommen zahlte 2024 in Luzern rund CHF 34'700 Steuern (Gemeinde, Kanton, Bund), gegenüber CHF 38'300 im Schweizer Mittel und CHF 16'700 in Zug. Die Senkung des Gemeindesteuerfusses um 7 % hat diesen Haushalt um etwa CHF 2'700 pro Jahr entlastet.

Wegen der Progression profitieren hohe Einkommen absolut stärker – ein Pluspunkt im Wettbewerb um qualifizierte Fach- und Führungskräfte. Haushalte mit tieferen Einkommen (etwa Rentnerpaare) spüren die Entlastung weniger. Dieser Effekt zeigt sich im Vergleich mit anderen Kernstädten (Aarau, Basel, Bellinzona, Bern, Lausanne, St. Gallen, Zug und Zürich). Die Steuerbelastung nimmt bei steigendem Einkommen stärker ab als in anderen Städten. In Bezug auf die oben genannten Städte weisen nur Bern und Lausanne eine höhere Steuerbelastung von tieferen Einkommen (CHF 75'000) auf. Währenddessen besteuern alle anderen Städte ausser Zug hohen Einkommen stärker als Luzern. Insgesamt stärken Steuersenkungen die verfügbare Kaufkraft und beeinflussen damit sowohl die Wohnortwahl als auch die Nachfrage auf dem lokalen Immobilienmarkt.

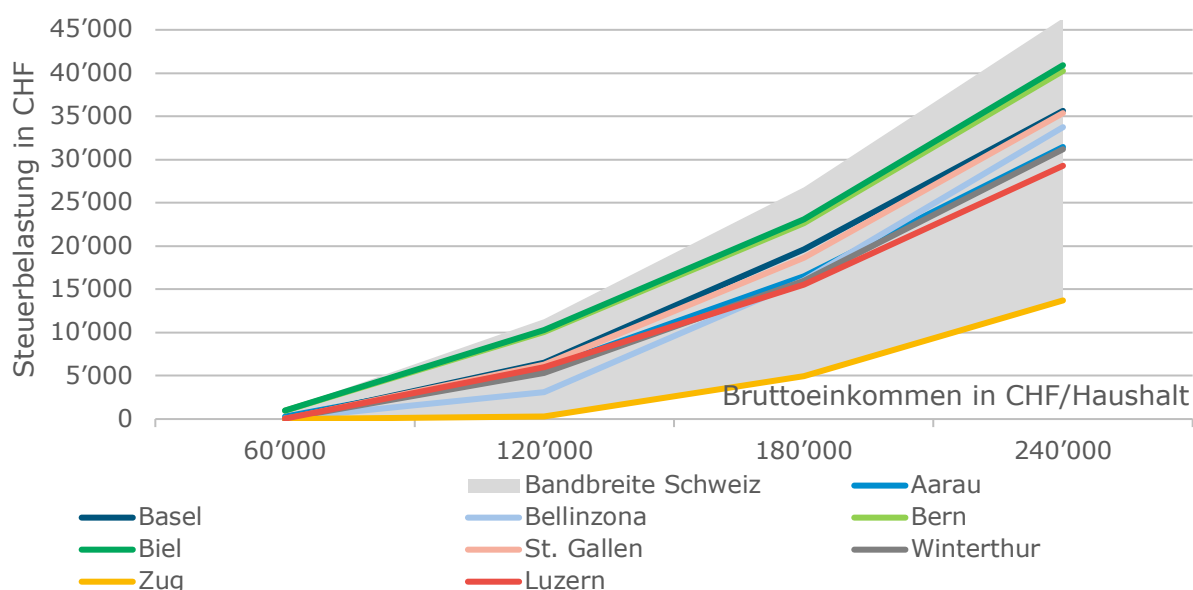


Abbildung 2: Entwicklung der Steuerbelastung für Familien, 2 Kinder, Doppelverdiener (Index 100=2015).
Quelle: TaxWare AG

Seit 2015 sind die Steuerlasten in allen Vergleichsgemeinden ebenfalls gesunken (Abbildung 3). Den stärksten Rückgang verzeichnet Zug (–28.4 %), deutlich fallen die Steuersenkungen auch in Basel (–11.1 %) und St. Gallen (–9.9 %) ins Gewicht. Luzern kommt mit –9.6 % praktisch auf das Niveau von St. Gallen und liegt damit vor Bern (–6.7 %) und Winterthur (–3.6 %); Horw und Meggen bewegen sich mit jeweils rund –7.9 % dazwischen. Insgesamt nähert sich Luzern den steuergünstigeren Standorten an – ohne deren tiefes Niveau bereits zu erreichen.

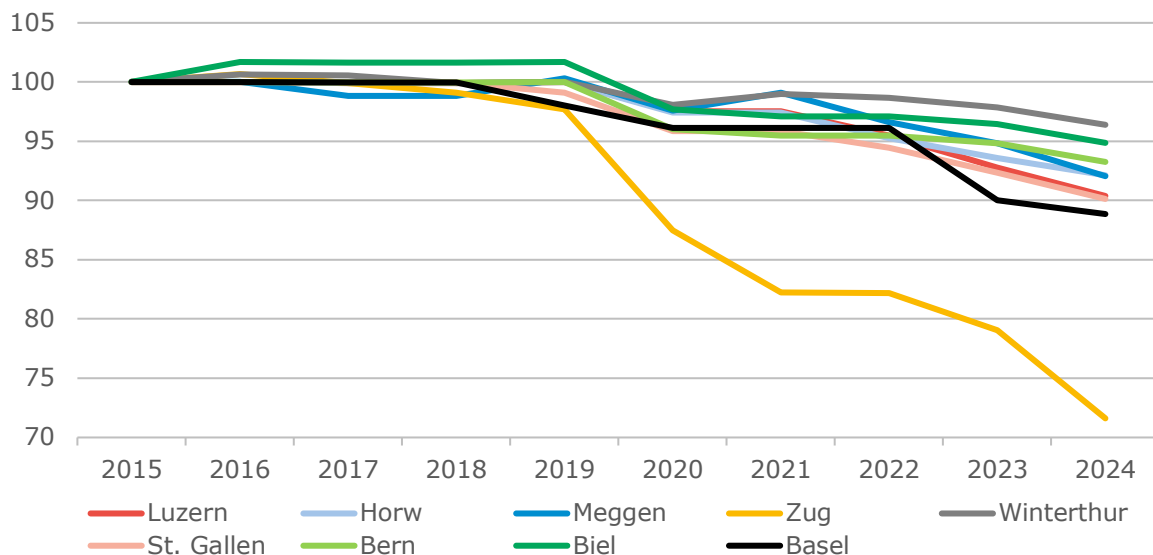


Abbildung 3: Indexierte Entwicklung (100 = 2015) der Steuerbelastung für Familien, 2 Kinder, Doppelverdiener (Quelle: TaxWare AG)

2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand der Stadt Luzern ist städtetypisch überaltert: 61 % der Wohnungen stammen aus der Nachkriegszeit bis 1970 (Abbildung 4) und erfüllen energetische sowie barrierefreie Standards teilweise nicht — mit entsprechend hohem Sanierungsbedarf. Strukturell dominieren Mietwohnungen (83 %); Kleinwohnungen sind mit 26 % häufiger als in den ländlicheren Kantonsteilen (17 %), während grosse familiene geeignete Einheiten rar sind.

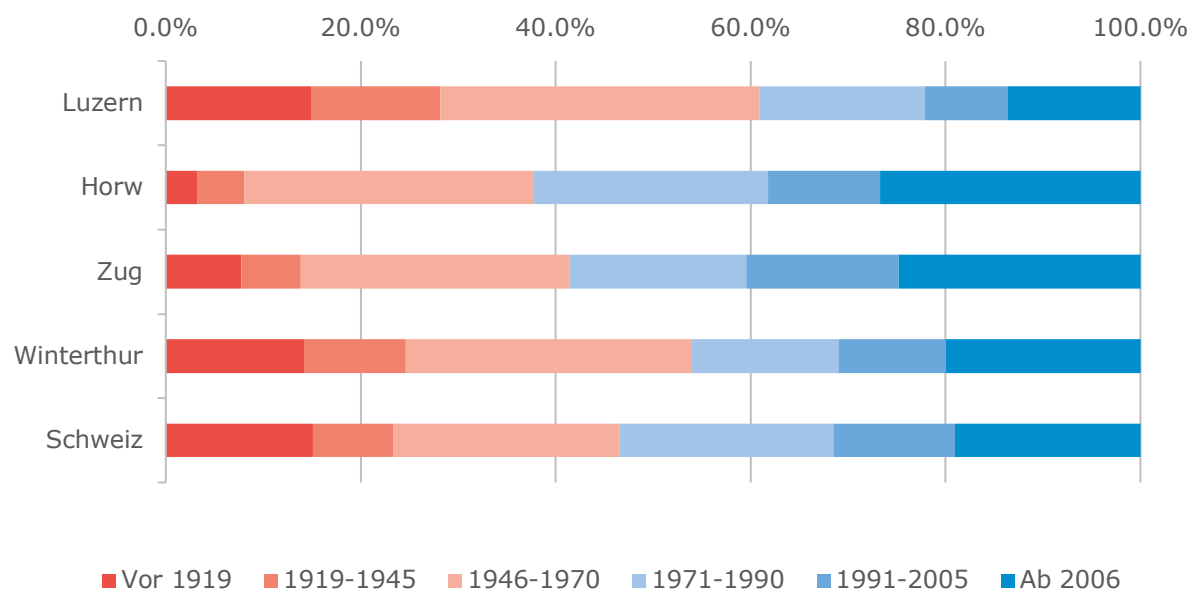


Abbildung 4: Wohnungsbestand nach Anteile Bauperioden (Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell)

Zwar entwickelt sich der Wohnungsbestand weiter, doch das Bestandeswachstum ist moderat. Auffallend ist vor allem die anhaltend geringe Neubautätigkeit — welche auch im Vergleich mit anderen Städten gering ist. Seit 2015 ist der Wohnungsbestand in Luzern lediglich um 5.3 % gewachsen. Deutlich kräftiger fiel das Plus in Basel (+8.0 %) und St. Gallen (+7.0 %) aus. Noch dynamischer entwickelten sich, wie dies schweizweit beobachtet werden kann, die umliegenden Gemeinden: Horw legte um 20.8 % zu, Meggen um 14.9 %.

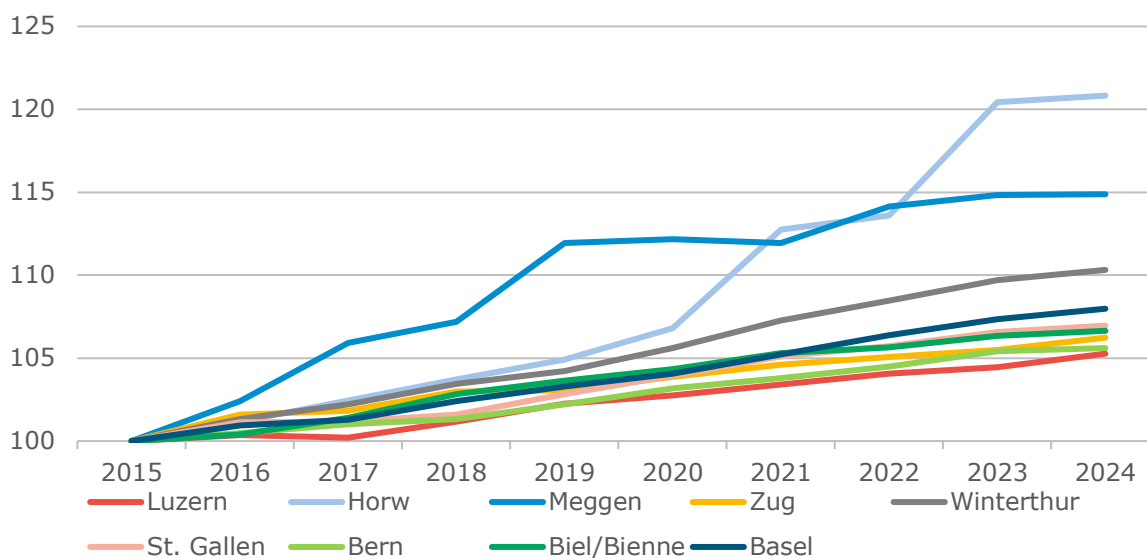


Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Index 100=2015, Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell)

Eine spürbare Entspannung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Seit 2023 wurden in der Stadt Luzern zwar wieder deutlich mehr Baubewilligungen für neue Wohnungen erteilt, nicht selten handelt sich dabei jedoch auch um Ersatzneubauten, wodurch der Nettozuwachs kleiner

ausfällt, als die Rohzahlen vermuten lassen. Die grosse Angebotslücke dürfte damit jedenfalls nicht geschlossen werden.

2.3 Die Bedeutung der Planungssicherheit für zukünftiges Wachstum

Der Wohnungsbestand der Stadt Luzern ist in den vergangenen Jahren nur verhalten gewachsen (siehe Abbildung 5) und hat mit dem Bevölkerungszuwachs nicht Schritt gehalten. Vieles spricht sogar dafür, dass das Bevölkerungswachstum durch die Wohnungsknappheit gebremst wurde. Parallel dazu nahm – ähnlich wie in Zug – die durchschnittliche Belegung pro Wohnung zu. Dies führt dazu, dass sich der Wohnflächenverbrauch, welcher in Luzern noch immer im Vergleich mit anderen Kernstädten hoch ist, jenem anderer grösserer Städte angleicht.

Aus der Literatur (u. a. Christian Hilber, 2017) ist bekannt: Das Ausmass der Kapitalisierung nachfrageseitiger Impulse (z. B. Steuersenkungen) hängt stark von der Angebotselastizität ab. Wo räumliche oder regulatorische Grenzen das Angebot knapp halten, werden Impulse primär in höhere Boden- und Immobilienpreise eingepreist, statt in zusätzlicher Bautätigkeit zu münden. Hilbers Befund zur stärkeren Kapitalisierung in trägen Wohnungsmärkten passt auch auf Luzern: Die Preise reagieren rasch, der Neubau bleibt verhalten. Entlastung kann primär durch beschleunigte Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Aktivierung bestehender Reserven geschaffen werden. Im Vergleich zu Zürich, Zug oder Winterthur liegt Luzern bei Neubauten und Umnutzungen deutlich zurück und die laufenden Projekte reichen nicht aus, um den alternden Bestand zügig zu erneuern. Zusätzlich schafft die ausstehende Umsetzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) Investitionsunsicherheit: Projekte werden entweder zurückgestellt oder nur in Regelbauweise geplant, was vertikale Verdichtung meist ausschliesst. In der Folge bleibt der Markt angespannt.

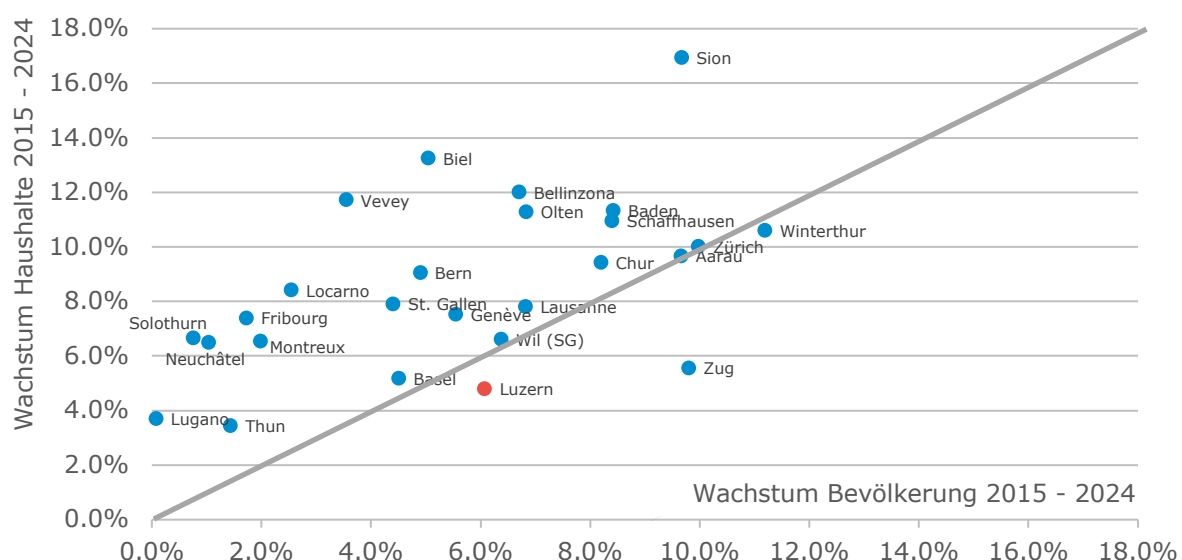


Abbildung 6: Haushalts- und Bevölkerungswachstum in den grössten Städten von 2015 bis 2024, Trennlinie weist auf gleichmässiges Bevölkerungs- und Haushaltswachstum hin. (Quelle: BFS, Darstellung Wüest Partner)

2.4 Angespannte Marktsituation und Leerstand

Die derzeit niedrige Bautätigkeit und das dynamische Bevölkerungswachstum zusammengekommen verschärfen die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich. Sichtbar wird dies einerseits am starken Rückgang der angebotenen Mietwohnungen: Die Angebotsziffer lag im 3. Quartal 2025 bei lediglich 3.1 % — unter dem landesweiten Schnitt von 3.7 % und deutlich unter dem langjährigen Mittel von 5.0 %. Im Eigentumssegment ist die Knappheit noch ausgeprägter (Angebotsziffer 2.0 %).

Andererseits bestätigt auch die Leerstandsziffer (Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand) dieses Bild: Im Juni 2025 lag sie in Luzern bei 1.0 %. Das entspricht in etwa dem aktuell eher tiefen Schweizer Niveau, gleichzeitig gilt: Viele Schweizer Städte weisen derzeit ähnlich tiefe – teils sogar deutlich tiefere – Leerstände auf, weshalb die Lage in Luzern zwar als angespannt, aber nicht als Sonderfall einzuordnen ist.

Für einen reibungslos funktionierenden Markt braucht es eine gewisse Fluktuationsreserve — also einen minimalen Leerstand. Denn Leerstandsquoten und Angebotsmieten hängen eng zusammen: Sehr tiefe Leerstände gehen typischerweise mit kräftigen Mietanstiegen einher, höhere Leerstände dämpfen die Mieten.

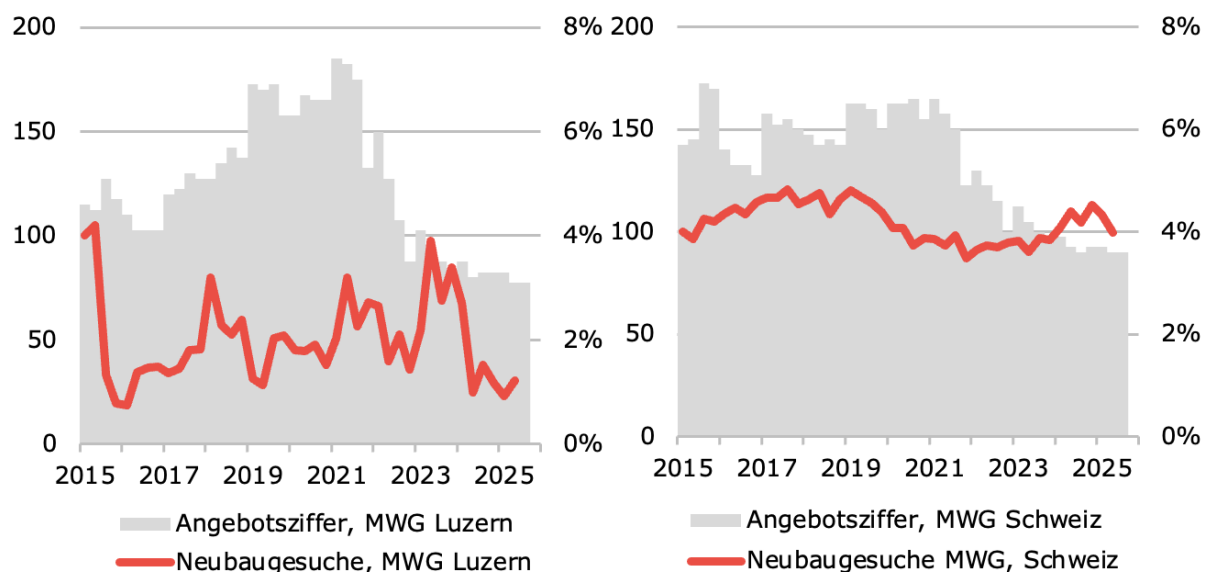


Abbildung 7: Angebotsziffer¹ und Neubaugesuche. (Quelle: InfoPro AG, Wüest Partner)

¹ Die Angebotsziffer bezeichnet das Verhältnis von der Anzahl inserierter Wohnungen im Vergleich zum Mietwohnungsbestand in einem Quartal.

2.5 Mietpreinsniveau Bestandesmieten

Die Bestandesmieten (Nettomieten pro Monat von laufenden Mietverhältnissen) lagen gemäss der Strukturhebung (Quelle BFS) 2023 in der Stadt Luzern bei CHF 1'430 pro Wohnung und damit über dem kantonalen (CHF 1'390) und landesweiten Mittel (CHF 1'355; 50%-Quantil).

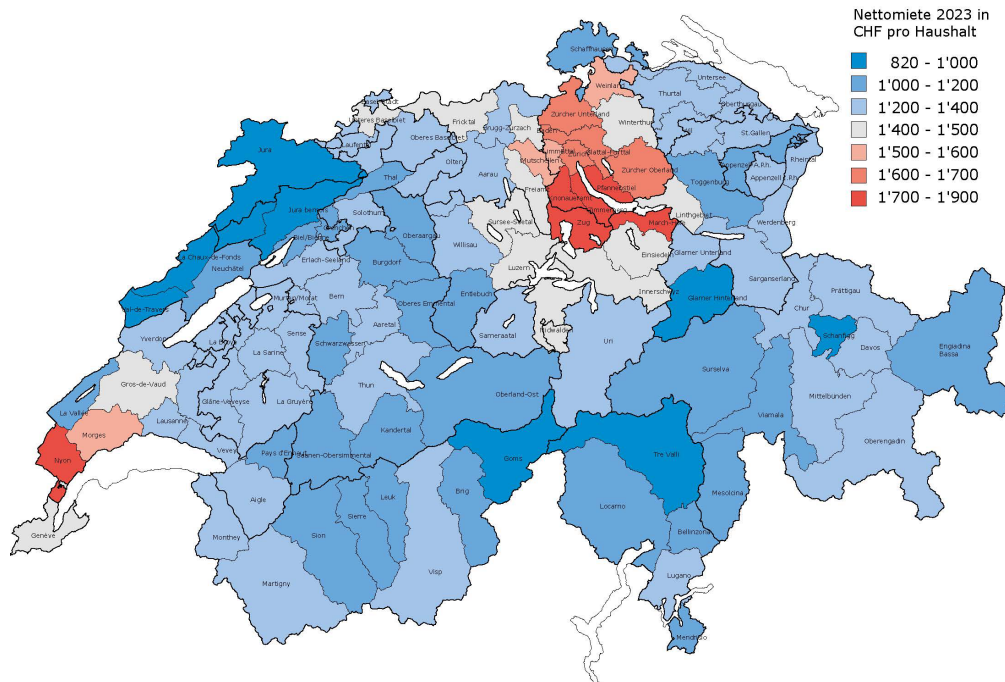


Abbildung 8: Median-Nettomiete 2023 in CHF pro Monat/Wohnung (Quelle: BFS Strukturhebung)

Im nationalen Vergleich (Abbildung 8) sind die Bestandesmieten damit moderat — im Wirtschaftsraum Zürich, im Kanton Zug und am Genfersee werden klar höhere Mieten bezahlt, teils bis CHF 1'900 pro Monat.

2.6 Angebotsmiete und Vergleich der Preisentwicklungen

Für Umzüge massgeblich sind die Angebotsmieten: 2023 lag das Inserateniveau für 3-Zimmer-Wohnungen bei CHF 1'720; damit 21 % über den Bestandesmieten (Abbildung 9). Bis zum dritten Quartal 2025 stiegen die Angebotsmieten auf CHF 2'010 — +16 % gegenüber 2023, und klar mehr als der Landesdurchschnitt von +10 %. Die grosse Diskrepanz von Bestandes- und Angebotsmieten ist neben Kompositionseffekten (höherer Anteil Neubauwohnungen in Inseraten) auch langen Mietverhältnissen und einer Knappheitsprämie bei Neuvermietungen geschuldet. Dass der starke Anstieg der Angebotsmieten zum Teil mit Kompositionseffekten zu erklären ist, wird ebenfalls gut ersichtlich, wenn die Entwicklung bei den Abschlussmieten in Abbildung 10 betrachtet wird (Anstieg von 13.4 % von CHF 1'630 auf CHF 1'850). Für Umziehende bedeutet das höhere Kosten und geringere Leistbarkeit; die Fluktuation sinkt. Aktuell reicht die mittlere Spannweite der Angebotsmieten von CHF 1'210 (1-Zimmer) bis CHF 2'980 (5-Zimmer).

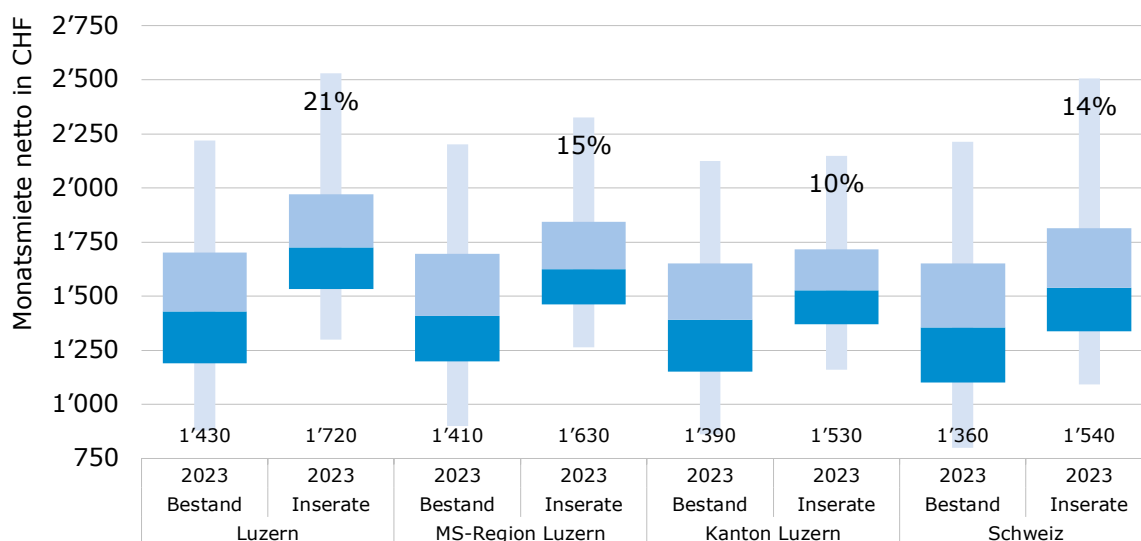


Abbildung 9: Mieten im Bestand und gemäss Inseraten für 3-Zimmer-Wohnungen (Quelle: BFS Strukturerhebung, Unterschied Angebots- und Bestandesmieten 2023 in %. (Quelle: Wüest Partner)

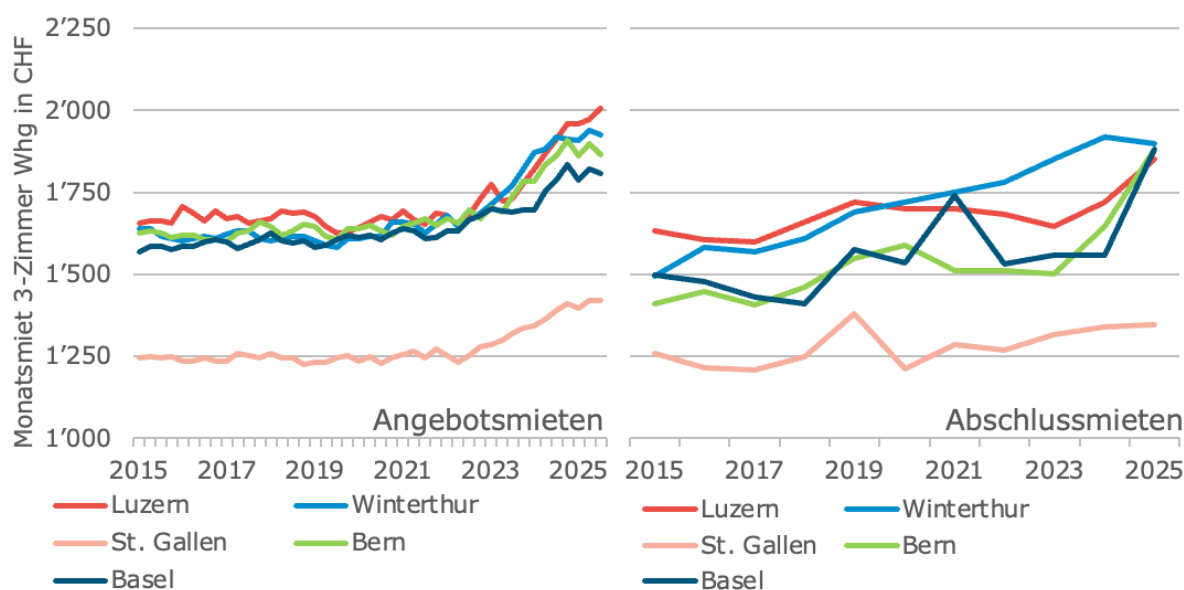


Abbildung 10: Entwicklung der Nettomieten basierend auf Inseratedaten und tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen für 3-Zimmer-Wohnungen (Stand: 2. Quartal 2025, Quelle: Wüest Partner)

Eigentumswohnungen sind in der Stadt Luzern teuer. Mit rund CHF 10'700 pro Quadratmeter liegt das Preisniveau deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von CHF 7'800. Seit 2016 haben die Preise in der MS-Region Luzern für Wohnungen mittlerer Qualität gemäss dem qualitätsbereinigten Transaktionspreisindex von Wüest Partner um weitere 31 % zugelegt. Der qualitätsbereinigte Ansatz zeigt: Es handelt sich nicht bloss um Kompositionseffekte (mehr neue, hochpreisige Objekte), sondern um einen breit abgestützten Preisauftrieb.

2.7 Mietpreisentwicklung in den Luzerner Quartieren

Seit 2015 sind die Mieten in allen Luzerner Quartieren gestiegen — je nach Lage um 11 bis 38 %. In den Spitzenlagen fielen die Zuwächse moderater aus, am stärksten legten die mittleren Quartiere zu; auch in den vier günstigsten Quartieren blieb der Anstieg unter dem städtischen Durchschnitt.

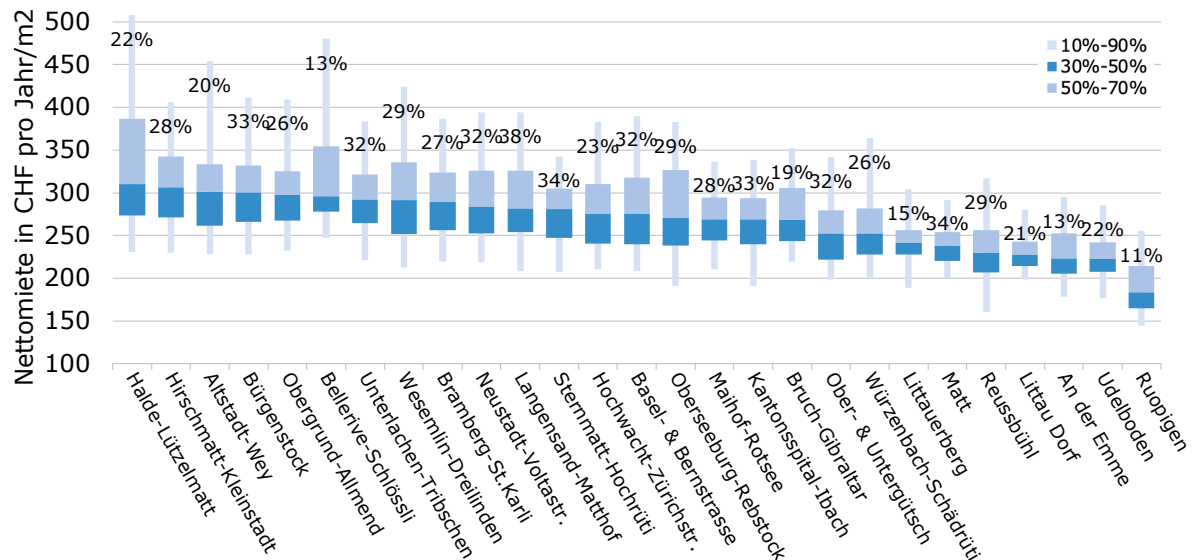


Abbildung 11: Inserierten Nettomieten in CHF pro m²/Jahr (Quantile) und Wachstum seit 2015 in % (Stand: 3. Quartal 2025, Durchschnitt der letzten 4 Quartale, Quelle: Wüest Partner)

2.8 Finanzielle Tragbarkeit von Wohnkosten in Luzern

Angesichts der beschriebenen Entwicklungen stellt sich die Frage, wie Mieten und Preise in Luzern im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen stehen. Maras (2024) bietet eine Übersicht der wichtigsten Definitionen und Messkonzepte von Wohnraumschwinglichkeit in der Literatur. Der Verhältnisansatz setzt dazu die Aufwendungen für die Bruttomiete in Relation zum Bruttohaushaltseinkommen. Die Vorteile dieses Ansatzes sind Einfachheit und Messbarkeit. Die Nachteile sind starke Pauschalisierung und mangelnde normative Betrachtung des für lebensnotwendige Ausgaben verbleibenden Einkommens.

In der Vermietung von Wohnraum und bei der Kreditvergabe für selbstgenutztes Wohneigentum haben sich 30 % der Wohnkosten am Bruttohaushaltseinkommen als Tragbarkeitsschwelle etabliert. Wichtig ist jedoch, dass diese Grenze tiefe Einkommensklassen im Hinblick auf lebensnotwendige Ausgaben ausgenommen die Wohnkosten bereits in Bedrängnis bringen kann. Empirische Arbeiten zeigen dabei, dass die Anzahl an Einkommen im Haushalt das wichtigste Unterscheidungsmerkmal zwischen Leistbarkeit und Überbelastung ist. Entsprechend häufig sind Singlehaushalte von Überbelastung betroffen, insbesondere nach Veränderungen der Haushaltszusammensetzung (Kraft und Maras, 2024).

Abbildung 12 und Abbildung 13 zeigen den Verhältnisansatz für Stadt und Kanton Luzern für Zweipersonenhaushalte. Die Spannweiten der Angebots- und Bestandsmieten für 4-Zimmerwohnungen sind auf der Kurve abgetragen.

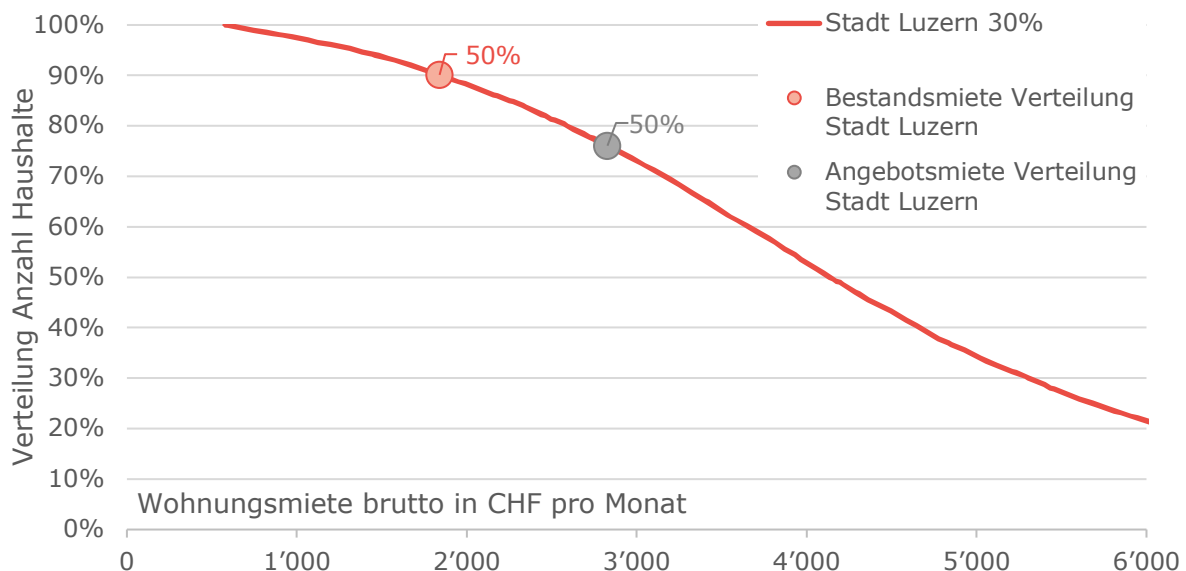


Abbildung 12: Anteil der Familienhaushalte (3-8 Pers.) in MFH (Y-Achse), die sich eine Monatsmiete für eine 4-Zimmerwohnung (X-Achse) in der Stadt Luzern leisten können und Verteilung effektiver Angebotsmieten (2025) und Bestandsmieten (2023) gemäss Abbildung 9 (Quelle: nachfragemonitor.ch / WohnKompass für Gemeinden; Wüest Partner)

Die Medianangebotsmiete (50 %, grau) von CHF 2'828 ist für 76 % der Familienhaushalte (Kategorie 3-8 Personenhaushalte) bezahlbar, wenn die 30 %-Regel angewendet wird. Deutlich erkennbar ist der Unterschied der Angebotssituation zu den Bestandsmieten, die in Rot auf der Kurve abgetragen sind. Die Medianbestandsmiete für 4-Zimmerwohnungen betrug 2023 CHF 1'840, die für 90 % der Luzerner Familienhaushalte bezahlbar waren.

Die Haushaltsgrösse und die Anzahl an Einkommen pro Haushalt sind für die Leistbarkeit insgesamt ein entscheidender Faktor. So liegt z.B. die Medianangebotsmiete (brutto) für eine 2.5-Zimmerwohnung bei CHF 1'778, die für 53% der Einpersonenhaushalte bezahlbar sind. Am schwierigsten ist die Situation bei der Wohnungssuche für Alleinerziehende, die mit einem tiefen Einkommen viel Fläche benötigen, z.B. mit einer 3.5-Zimmerwohnung für CHF 2'308, die sich noch 30% dieses Haushaltstyps leisten können (ohne Alimentierung). Insgesamt geben 50% der Haushalte im unteren Einkommensdrittel bereits 30% oder mehr ihres Bruttohaushaltseinkommens für die Bruttomiete aus. Das sind insgesamt 16.5% aller Haushalte in der Stadt Luzern, oftmals Singles oder Alleinerziehende mit einem Einkommen bei gleichzeitig erhöhtem Platzbedarf. Das stellt diese Haushalte bei Veränderungen der Wohnsituation vor Herausforderungen. Umgekehrt liegen 83.5% aller Luzerner Haushalte unter dieser kritischen Schwelle und 50% müssen nur noch 20% oder weniger ihres Bruttohaushaltseinkommens für die Bruttomiete im Bestand ausgeben. Für diese Haushalte sind Wohnungswechsel bei gegebener Verfügbarkeit von Wohnungen unproblematisch (nachfragemonitor.ch).

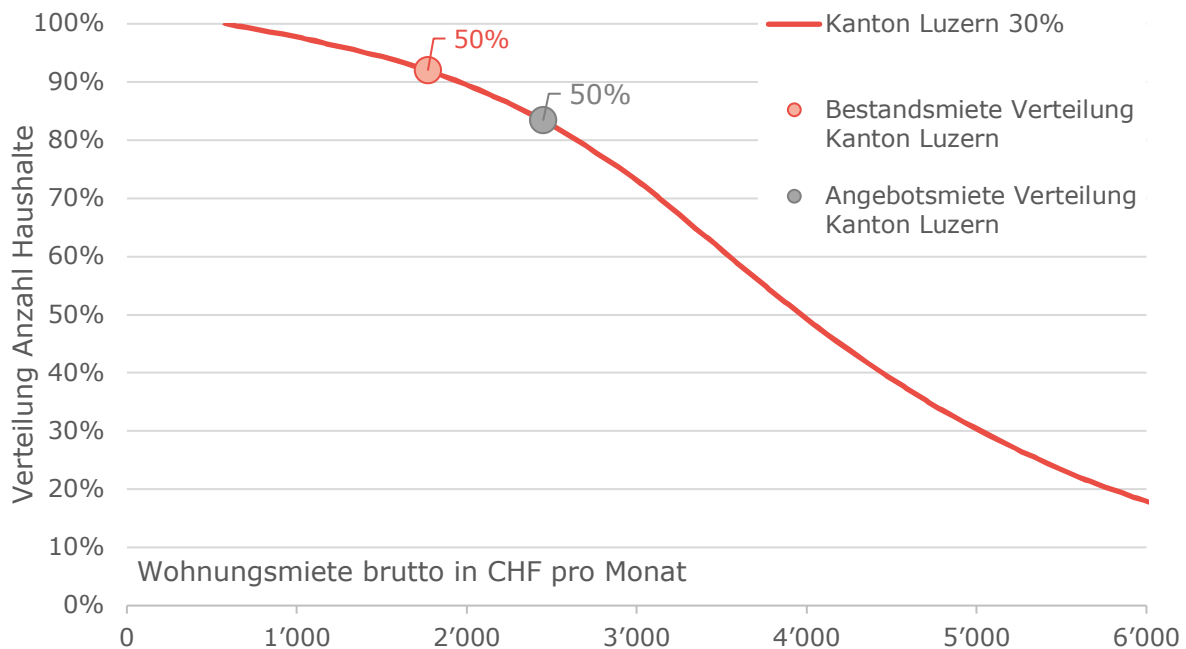


Abbildung 13: Anteil der Familienhaushalte (3-8 Pers.) in MFH (Y-Achse), die sich eine Monatsmiete für eine 4.5-Zimmerwohnung (X-Achse) im Kanton Luzern leisten können und Verteilung effektiver Angebotsmieten (2025) und Bestandsmieten (2023) gemäss Abbildung 9 (Quelle: nachfragemonitor.ch / WohnKompass für Gemeinden; Wüest Partner)

Im Kanton trifft ein etwas günstigeres Angebot auf vergleichbare Einkommensverteilungen der Familienhaushalte (3-8 Pers.). Die Medianangebotsmiete (50 %, grau) von 4.5-Zimmerwohnungen ist bei einer Erschwinglichkeitsschwelle von 30% für 83 % der Familienhaushalte im Kanton erschwinglich. Die Differenz zwischen Bestand und Angebot ist weniger stark ausgeprägt. Dieses Bild ist typisch für Stadt-Landunterschiede.

2.9 Zwischenfazit

Seit 2019 sind die Einkommenssteuern für Privatpersonen in der Stadt Luzern um 7.3 % gesunken. Das stärkt die Standortattraktivität und erhöht die verfügbare Kaufkraft – vor allem bei höheren Einkommen. Auf der Angebotsseite hält der Wohnungsbau jedoch nicht Schritt. Die hängige Revision der Bau- und Zonenordnung bremst die Neubautätigkeit, und auch die Nachverdichtung kommt nur zögerlich voran. Der Bestand ist überaltert (61 % der Wohnungen wurden vor 1970 erstellt) und steht entsprechend unter erheblichem Erneuerungs- und Sanierungsdruck. Wie für eine Stadt typisch dominiert der Mietwohnungsanteil (87 %).

Die vorhandene Projektpipeline reicht nicht aus, um den alternden Bestand rasch zu erneuern und zugleich das Angebot spürbar auszuweiten. Die Folge ist eine anhaltend angespannte Marktlage: Leerstände liegen unter dem Gleichgewichtsniveau, die Angebotsmieten steigen überdurchschnittlich, besonders bei Umzügen. Qualitätsbereinigt fallen die Mietanstiege moderater aus – ein Hinweis auf Kompositionseffekte. Im Eigentumsmarkt ist die Lage noch angespannter: sehr tiefe Angebotsziffern, geringe Bautätigkeit und ein kräftiger positiver Preistrend.

Trotz dieser Preis- und Mietzinsanstiege bleibt das Wohnungsangebot aufgrund der preislichen Vielfalt für 53% bis 78% der Familien, Ein- und Zweipersonenhaushalte bezahlbar, sofern diese Wohnungen geeigneter Grössen finden. Doch die Sprünge von der Bestandsmiete auf die Angebotsmiete werden grösser. Der Wechsel von der Medianbestandsmiete auf die Medianangebotsmiete von 3.5-Zimmerwohnungen führt dazu, dass rund 10 % der Zweipersonenhaushalte unter die Tragbarkeitsschwelle von 30% fallen. Die Knappheit im städtischen Markt dürfte dazu führen, dass die Angebotsmieten weiter stärker steigen werden als die Haushaltseinkommen. Dadurch ist mit einer weiteren Verschlechterung der Tragbarkeit für neu ausgeschriebene Wohnungen zu rechnen.

3 Literatur

Der Effekt von Steuern auf Immobilienpreise wird in der immobilienökonomischen Forschung intensiv untersucht. Eine zentrale Herausforderung besteht jedoch darin, dass sich die meisten Publikationen auf den Effekt von Grundsteuern (*property taxes*) konzentrieren, da Einkommenssteuern auf Gemeindeebene in vielen Ländern kaum variieren. Zudem bezieht sich der Grossteil der Forschung auf die USA, deren Immobilienmarkt aufgrund hoher Eigentumsquoten und institutioneller Eigenheiten eine deutlich andere Struktur aufweist als der Schweizer Immobilienmarkt. Eine der wenigen bedeutenden Studien zur Schweiz stammt von Basten et al. (2017). Sie untersuchen auf Basis umfassender Mikrodaten für die Schweiz, wie lokale Unterschiede in den Einkommensteuern Mietpreise beeinflussen und zu einer räumlichen Einkommenssortierung führen. Mithilfe eines *Boundary-Discontinuity-Designs* identifizieren die Autoren eine signifikante Kapitalisierung lokaler Einkommensteuern in die Mieten. Dieses quasi-experimentelle Design vergleicht Mietpreise entlang von Gemeindegrenzen mit unterschiedlichen Steuersätzen, berücksichtigt damit auch den Einfluss öffentlicher Güter und ermöglicht die Isolierung kausaler Effekte.

Die empirisch geschätzte Steuerelastizität der Mieten liegt zwischen 0.27 % und 0.35 %: Eine Erhöhung der Einkommensteuern um 1 % führt zu einem Rückgang der Mieten um 0.27 % bis 0.32 % (und vice versa). Im Durchschnitt ergibt sich daraus eine Steuerkapitalisierungsrate von 44 % bis 57 %, was auf eine deutliche, jedoch bei weitem nicht vollständige Kapitalisierung hinweist. Der Effekt ist heterogen: Haushalte mit höherem Einkommen reagieren deutlich empfindlicher auf Steueränderungen und zeigen eine höhere Zahlungsbereitschaft für geringere Steuern sowie für wohlhabendere Nachbarschaften. Steuerliche Vorteile führen somit zu einer verstärkten Einkommenssortierung, wobei sich einkommensstarke Haushalte vermehrt in Gemeinden mit niedrigen Steuern konzentrieren, was zu einer einkommensbezogenen Segregation führen kann. Die Studie liefert robuste Evidenz dafür, dass Unterschiede in lokalen Einkommensteuern substantiell, aber nicht vollständig in die Mieten einkapitalisiert werden und somit zentrale Anreize für die Wohnortwahl und die Struktur lokaler Wohnungsmärkte setzen. Änderungen der kommunalen Steuersätze haben folglich messbare Auswirkungen auf die Wohnkosten sowie auf die räumliche Verteilung verschiedener Haushaltstypen.

Die Arbeiten von Basten et al. (2017) gehören zu den wenigen empirischen Studien, die sich ausschliesslich auf die Schweiz konzentrieren, und sind für die nachfolgende Analyse besonders relevant. Grundsätzlich ist die Steuerkapitalisierungsrate von 44 % bis 57 % also aus der Literatur auch die beste Prognose für die Effekte der Steuersenkungen in Luzern. Das heisst, Mietpreise dürften nach einer gewissen Zeit einmalig ansteigen, wobei die Einsparungen aus den Steuersenkungen für Haushalte im Durchschnitt doppelt so gross sein dürften, wie der Anstieg der Wohnkosten. Dieser Vergleich muss aber auch mit Vorsicht genossen werden, weil er für den Schweizer Durchschnitt gilt. Zudem analysieren Basten et al. (2017) tatsächliche Differenzen in der Steuerbelastung zwischen den Gemeinden. Wenn dies auf die Steuersenkungen in der Stadt Luzern angewendet wird, muss also im Hinterkopf behalten werden, dass viele andere Gemeinden die Steuern ebenfalls gesenkt haben, wodurch ein Teil des Effekts von Steuersenkungen auf Preise verpufft.

Morger (2017) ist eine weitere für den Schweizer Kontext relevante Publikation. Sie untersucht den Einfluss der Einkommensteuern auf Wohnungs- und Mietpreise in der Schweiz und analysiert die Heterogenität der Kapitalisierung differenziert nach Marktsegmenten. Die Studie bestätigt, dass regionale Einkommensteuern grundsätzlich in die Immobilienpreise kapitalisiert werden, allerdings in unterschiedlichem Ausmass je nach Marktsegment.

Basierend auf hedonischen Modellen ermittelt Morger (2017) für die Schweiz eine Kapitalisierungsrate von rund 72 % für Mieten im mittleren Preissegment, während für die tiefen und hohen Preissegmente kein signifikanter Effekt festgestellt wird. Dies bedeutet, dass Steuerreduktionen im mittleren Preissegment zu etwa 72 % in höhere Mietpreise einfließen, während sich für die beiden anderen Segmente keine Kapitalisierung zeigt, die sich signifikant von 0% unterscheidet (Punktschätzer sind bei 32 % für das tiefe Preissegment und 15 % für das hohe Preissegment). Im Eigentumsbereich ist die Kapitalisierung insbesondere bei Wohnungen im unteren und oberen Fünftel des Preisspektrums ausgeprägt (rund 300 %), während im mittleren Segment keine eindeutigen Resultate vorliegen. Die Studie verdeutlicht damit, dass die Kapitalisierungseffekte bei Mieten deutlich geringer sind als bei Wohneigentum, die Ergebnisse fallen jedoch teilweise nicht ganz eindeutig aus.

Methodisch stützt sich Morger (2017) auf ein umfangreiches Datenset mit über 430'000 Angebotsinseraten aus den Jahren 2004 bis 2010, hedonische Preismodelle sowie differenzierte Schätzverfahren, um möglichst robust für regionale Besonderheiten und Endogenität zu kontrollieren. Im Gegensatz zu Basten et al. (2017) liegt jedoch der Studie von Morger (2017) kein quasi-experimentelles Design zugrunde, wodurch das Ausmass öffentlicher Güter nicht vollständig erfasst werden kann, was zu einer möglichen Verzerrung des kausalen Effekts führt. Methodisch sind die Resultate von Basten et al. (2017) also als zuverlässiger einzuschätzen.

Hilber (2017) betont die Bedeutung der Marktsituation. Demnach unterscheidet sich das Ausmass der Steuerkapitalisierung besonders in Abhängigkeit der Angebotselastizität des Ortes. Demnach sind die Kapitalisierungseffekte, also das «Durchschlagen» von Steuern und öffentlichen Ausgaben in lokal unterschiedliche Immobilienpreise, in Städten mit starken regulatorischen und geografischen Beschränkungen besonders ausgeprägt. Je knapper das Bauland, desto stärker schlägt jede Änderung bei Steuern oder öffentlichen Leistungen auf die Immobilienpreise durch.

Eine von Wüest Partner (Wüest Partner AG, 2025) durchgeführte Studie weist zusätzlich darauf hin, dass die Stadt Luzern in den vergangenen Jahren hinter ihrem Wachstumspotenzial (Bevölkerungsentwicklung und Steuerkraft für natürliche Personen) zurückgeblieben ist. Die Studie zeigt, dass das schwache Bevölkerungswachstum und die Steuerkraft für natürliche Personen primär auf die geringe Bautätigkeit der vergangenen Jahre zurückzuführen ist — nicht auf mangelnde Standortattraktivität oder ein ungünstiges Steuerniveau. Besonders knapp ist Wohnraum für Paare sowie Haushalte mit Familienzuwachs. Im Vergleich zur Stadt Luzern lag die Wohnungsproduktion in Horw in den Jahren 2014 bis 2023 im Durchschnitt rund 3,5-mal höher. Um die Steuerkraft zu stärken und soziale Durchmischung zu fördern, empfiehlt die Studie unter anderem eine Ausweitung der Wohnungsproduktion bei gleichzeitiger Diversifizierung des Wohnungsangebots (wohnungs- und zielgruppenspezifischer Mix) sowie eine konsequente vertikale Stadtentwicklung.

4 Empirie: Messung des kausalen Effekts

4.1 Methodik

Deskriptive Ansätze können den Einfluss der Steuerbelastung auf Immobilienpreise nicht von anderen Einflussfaktoren isolieren und genügen daher nicht den wissenschaftlichen Anforderungen einer kausalen Analyse. Das Fallbeispiel Luzern erlaubt jedoch die Anwendung von Research Designs, die eine kausale Identifikation solcher Effekte ermöglichen: Die Intervention (Steuersenkung) fand geografisch begrenzt in der Gemeinde Luzern statt (*treatment region*) und es gibt einen Pool (*donor pool*) an Gemeinden, die von dieser Intervention nicht betroffen sind (*control regions*). Mit quasi-experimentellen Methoden kann auf dieser Grundlage ein Kontrafakt gebildet werden, welches zeigt, wie sich die Immobilienpreise in Luzern ohne Steuersenkungen entwickelt hätten.

Dieses Kontrafakt wird aus Kontrollgemeinden gebildet, die vergleichbar mit Luzern sind, aber nicht (auch nicht indirekt) von der Intervention betroffen sind. Im Fall von Luzern bietet sich die *Synthetic Control Method* an.

Die Grundidee der Synthetic Control Method (SCM), erstmals von Abadie and Gardeazabal (2003) (Abadie & Gardeazabal, The economic costs of conflict: A case study of the Basque Country, 2003) genutzt, ist konzeptionell einfach: Anstatt die Entwicklung der Stadt Luzern mit einer einzelnen anderen Stadt zu vergleichen, werden mehrere ähnliche Städte zu einem gewichteten Durchschnitt kombiniert. Diese Kombination bildet eine synthetische Stadt Luzern, deren Entwicklung vor der Steuersenkung derjenigen der tatsächlichen Stadt Luzern möglichst nahekommt — etwa in Bezug auf Immobilienpreise, Einkommen, Bevölkerungswachstum oder Wirtschaftskraft.

Formal erhält jede Stadt j aus dem donor pool ein Gewicht ω_j , so dass der Unterschied zwischen der Stadt Luzern und der synthetischen Kombination vor der Intervention minimal ist. Das Ziel ist also:

$$\text{minimiere } \sum_{t < T_0} (Y_{\text{Luzern},t} - \sum_j \omega_j Y_{j,t})^2$$

Hierbei ist $Y_{\text{Luzern},t}$ der beobachtete (Miet-)Preis für jedes Jahr t in der Periode vor der ersten Steuersenkung (T_0 ist der Zeitpunkt der Steuersenkung) und $\sum_j \omega_j Y_{j,t}$ der gewichtete Durchschnitt der Mietpreise der Kontrollgemeinden. Kurz: Die Gewichtung wird so gewählt, dass die Differenz vor der Steuersenkung minimal ist. Da nur Luzern, aber nicht die Kontrollgemeinden von der Steuersenkung betroffen sind, sind die Differenzen zwischen Luzern und der synthetischen Kontrollgemeinde nach der Steuersenkung also auf diese zurückzuführen. Die synthetische Kontrollgemeinde zeigt also, wie sich die Preise entwickelt hätten, wenn es keine Steuersenkungen gegeben hätte.

Zur Berechnung des optimalen ω_j für jede Kontrollgemeinde wird eine Vielzahl an Preisprädiktoren eingesetzt (siehe Anhang). Die Preisvariable stellt dabei den monatlichen Mietpreis pro Quadratmeter beziehungsweise den Transaktionspreis pro Quadratmeter dar. Da die Literatur unterschiedliche Effekte auf verschiedene Preissegmente nahelegt, wird die Analyse für den Medianpreis sowie für das 20. Perzentil (tiefes Preissegment) und das 80. Perzentil (hohes Preissegment) durchgeführt.

Die Stärke der Methode liegt darin, dass sie transparente und datenbasierte Vergleiche ermöglicht. Sie vermeidet willkürliche Auswahl einzelner Vergleichsgemeinden und nutzt objektive Kriterien, um die beste Nachbildung der Ausgangssituation zu schaffen. Gleichzeitig bleibt das Ergebnis leicht interpretierbar: Man erhält eine grafische Darstellung zweier Zeitreihen (Luzern vs. synthetisch Luzern) und kann die Abweichung unmittelbar sehen. Ein weiterer Vorteil ist, dass SCM gut funktioniert, wenn klassische statistische Verfahren wie Regressionsanalysen an ihre Grenzen stossen — etwa, weil nur wenige «Behandlungsfälle» existieren (z. B. nur Luzern hat die Steuern gesenkt). Die Methode wurde ursprünglich für wirtschaftspolitische Analysen entwickelt, etwa zur Bewertung von Reformen, Regionalförderprogrammen oder Grossereignissen.

Pre-intervention fit und period. Die Differenz zwischen Luzern und ihrem synthetischen Zwilling vor der Steuersenkung wird pre-intervention fit genannt. Das Ziel der Methode ist es, diesen zu minimieren. D.h. die Unterschiede zwischen den beiden sollte in dieser Periode möglichst klein sein, ansonsten können keine zuverlässigen Resultate zustande kommen. Für die pre-intervention period wurde der Zeitraum 2015 bis 2021 gewählt. Das heisst, in diesem Zeitraum wird die Differenz zwischen Luzern und ihrem Zwilling minimiert. 2021 wurde gewählt, weil Akteure schon vor den eigentlichen Steuersenkungen von dieser erfahren und ihr Verhalten anpassen könnten (Abadie, 2021).

Spillover effects. Die Kontrollgemeinden dürfen von den Steuersenkungen in Luzern nicht betroffen sein, ansonsten kann der kausale Effekt nur verzerrt gemessen werden. Es könnte z.B. sein, dass die Steuersenkungen in Luzern Haushalte aus den Nachbarorten nach Luzern ziehen und damit einen Effekt auf Preise in den Nachbarorten haben. Aus diesem Grund haben wir im Hauptmodell alle Gemeinden aus dem Kanton Luzern ausgeschlossen. Es wurden aber Robustness Checks, in denen wir die Gemeinden des Kantons Luzerns auch eingeschlossen haben, durchgeführt.

Imperfekte Kontrollgruppe. Eine weitere Herausforderung für die Analyse ist der Umstand, dass alle Gemeinden, die als Kontrollgruppe in Frage kommen, in den letzten 10 Jahren Steueränderungen erfahren haben. Das heisst es gibt keine Gemeinde in der Kontrollgruppe, die nicht selbst auch eine (kleine) Steuerintervention erfahren hat, womit der gemessene Effekt verzerrt wird. Wir begegnen dieser möglichen Verzerrung, in dem wir nur Gemeinden in der Kontrollgruppe zulassen, die in den letzten 5 Jahren nur *kleine* Änderungen in der Steuerbelastung von Kantons- und Gemeindesteuer verzeichnen. Das heisst, es werden Gemeinden zugelassen, deren Änderung in der Steuerbelastung nicht kleiner als -3.5% und nicht grösser als 3.5% war. Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass damit der gemessene Effekt unterschätzt (wenn Gemeinden mit Steuersenkungen bis -3.5% ein hohes Gewicht erhalten) oder überschätzt wird (wenn Gemeinden mit Steuererhöhungen von bis 3.5% ein hohes Gewicht erhalten). Da es viele Gemeinden gibt, die deutlich grössere Steuersenkungen verzeichnen als Luzern schrumpft die Kontrollgruppe von 73 auf 52 für Mietwohnungen und von 25 auf 13 für Eigentumswohnungen. Aus diesem Grund wurden insbesondere Gemeinden

aus den Kantonen Zug, St. Gallen und Graubünden ausgeschlossen. Zudem werden Fälle wie der Kanton Basel-Stadt ausgeschlossen, der aufgrund des verschärften Mieterschutzes im ähnlichen Zeitraum auch nicht als geeignete Kontrollgemeinde in Frage kommt (Abadie, 2021).

Statistische Signifikanz. Um beurteilen zu können, ob die Differenz zwischen Luzern und dem synthetischen Luzern nach der Steuersenkung statistisch signifikant sind und nicht nur zufällig bestehen, wurde für jede Gemeinde im Donor Pool ebenfalls eine synthetische Kontrollgemeinde berechnet. Da es hier keine Steuersenkungen gab, sollte die Differenz nach der Intervention kleiner sein als diejenige in Luzern. Andernfalls sind die Differenzen in Luzern zu klein, um einen statistisch signifikanten Effekt darzustellen. Hierzu wurden bei genügend grosser Anzahl Kontrollgemeinden Konfidenzintervalle berechnet im Stil von Steffen (2017) und ansonsten pre-intervention und post-intervention Differenzen (RMSE) verglichen im Stil von Abadie et al. (2010).

4.2 Datenbeschrieb

Wüest Partner hat folgende Daten für das SCM-Modell in aggregierter Form zur Verfügung gestellt:

4.2.1 Mietwohnungsmarkt: Mietabschlüsse

Abschlussmieten bilden tatsächlich vereinbarte Konditionen ab und sind damit komplementär zu Inseraten (Angeboten). Die Daten werden seit dem Jahr 2000 systematisch im Rahmen der Bewertungstätigkeit erfasst. Die Hauptquelle sind dabei institutionelle Immobilieneigentümer wie Pensionskassen, Anlagestiftungen, Fonds sowie kotierte Immobiliengesellschaften. Die Vielzahl an Variablen mit sehr verlässlicher Datenqualität ermöglicht Analysen, welche für Vertragseigenschaften oder die Qualitätsmerkmale der Objekte kontrollieren (u.a. vom Bewerter beurteilte Standort- und Liegenschaftsqualitäten wie Zustand, Standard oder Energieeffizienz). Aufgrund Datenschutzrichtlinien werden die Daten nur aggregiert/anonymisiert zur Verfügung gestellt — also nur für Gemeinden mit mehr als 15 Mietverträgen von mehr als 5 Liegenschaften pro Jahr. Folgende Kantone wurden für die Analysen berücksichtigt: Bern, Luzern, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Zug, Basel-Land, Schaffhausen, St. Gallen, Aargau, Thurgau, Zürich (ohne die Stadt Zürich).

4.2.2 Wohneigentumsmarkt: Transaktionsdaten

Die «Transaktionsdaten Wohneigentum» umfassen die gesamte Datenbank von Wüest Partner mit Freihandtransaktionen seit 2005. Es handelt sich dabei nur um effektive Freihandtransaktionen. Pro Jahr wächst die Transaktionsdatenbank um über 20'000 Freihandtransaktionen. Die Daten stammen von den Partnerunternehmen — vorwiegend Finanzdienstleistungsunternehmen mit Hypothekargeschäftsaktivitäten. Die Daten sind sehr umfangreich in Bezug auf Liegenschaftseigenschaften. Damit eine Anonymisierung der Informationen gewährleistet ist, sind im aggregierten Datensatz nur Gemeinden mit mindestens 15 Transaktionen pro Jahr enthalten. Folgende Kantone wurden für die Analysen berücksichtigt: Bern, Luzern, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Zug, Basel-Land, Schaffhausen, St. Gallen, Aargau, Thurgau, Zürich (ohne die Stadt Zürich).

4.3 Resultate

Nachfolgend werden die Resultate der Synthetic Control Method beschrieben. Die Effekte wurden jeweils für unterschiedliche Preissegmente untersucht: Den Medianpreis (Hauptmodell), das 20. Perzentil (günstiges Preissegment) und das 80. Perzentil (gehobenes Preissegment).

4.3.1 Mietpreise

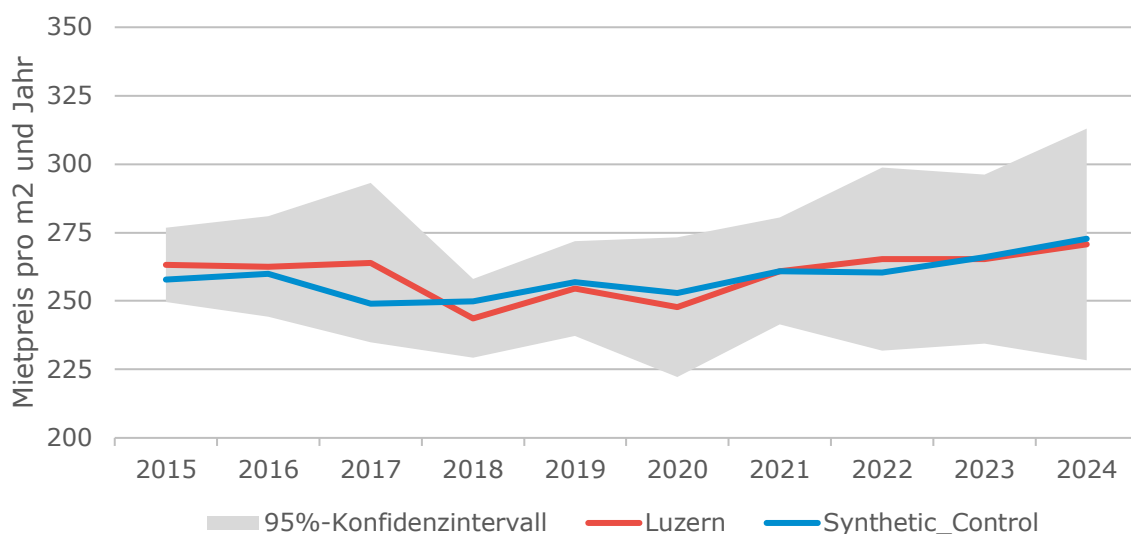


Abbildung 14: Hauptmodell für den Medianpreis ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)

Abbildung 14 zeigt die Medianmietpreise pro Quadratmeter und Jahr für die Stadt Luzern sowie deren synthetische Kontrollgemeinde. Der pre-intervention fit ist gelungen: In den Jahren 2015 bis 2021 sind die beiden Preise eng beieinander und damit sind die Aussagen zum kausalen Effekt valide. In der post-intervention Periode ist aber klar ersichtlich, dass die beiden Preisverläufen nicht voneinander abweichen. Für eine statistisch signifikante Abweichung müssten Preise des synthetischen Kontrollgemeinde ausserhalb des grau schattierten Konfidenzintervalls liegen. Das heisst: Es gibt bis 2024 keinen statistisch signifikanten Effekt auf die Preise. Dies ist vorderhand wenig überraschend, da die Steuersenkungen 2023 bis 2025 eingeführt wurden und der Immobilienmarkt oft träge auf Reformen reagiert.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Betrachtung der Effekte im günstigeren Preissegment (20. Perzentil) in Abbildung 15: Der pre-intervention fit ist gut, und es lässt sich kein signifikanter Effekt auf die preisgünstigeren Mieten feststellen.

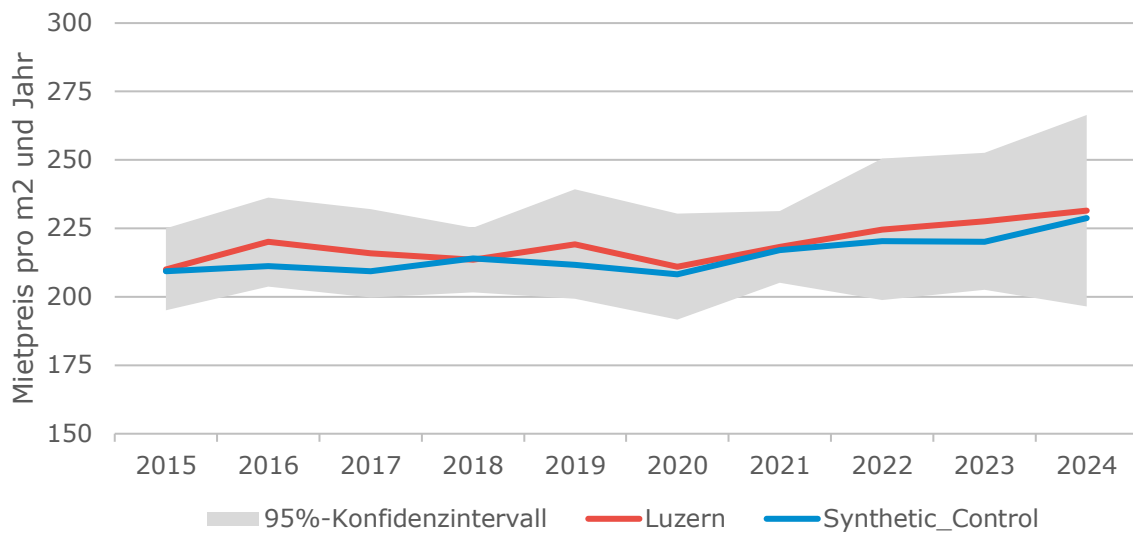


Abbildung 15: Hauptmodell für günstigere Mietpreise (20. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)

Etwas anders ist die Situation für das gehobene Mietpreissegment (80. Perzentil) in Abbildung 16. Zwar gibt es auch hier keine signifikanten Effekte nach den Steuersenkungen, allerdings gelingt es in der pre-intervention Periode nicht das echte Luzern mit der synthetischen Kontrollgemeinde so gut nachzubilden wie für den Medianpreis und das tiefe Preissegment: Die synthetische Kontrollgemeinde liegt in den Jahren 2015 und 2017 ausserhalb des Konfidenzintervalls. Die in Abbildung 16 dargestellten Resultate sind daher mit Vorsicht zu interpretieren.

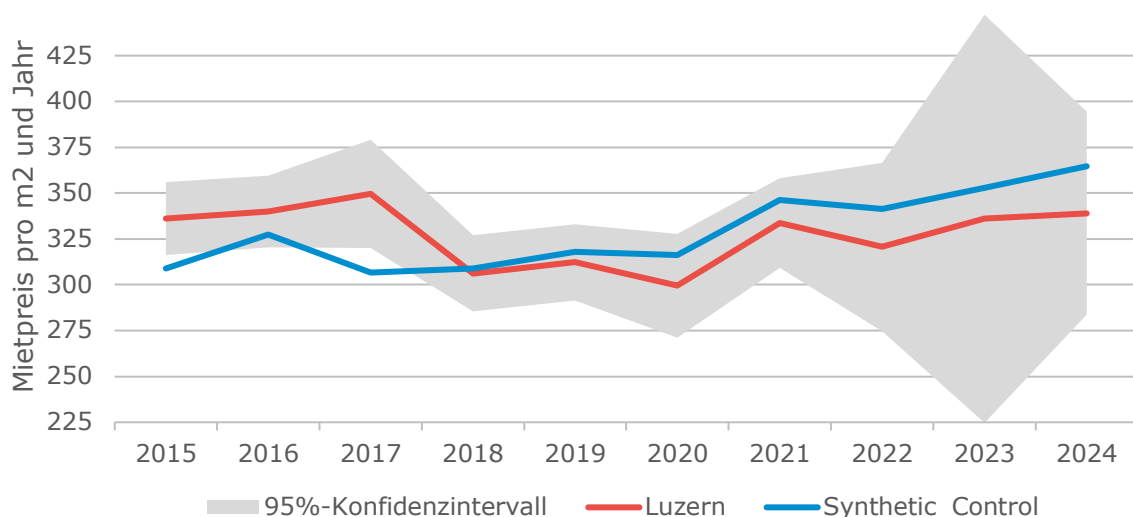


Abbildung 16: Hauptmodell für gehobene Mietpreise (80. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)

Verschiedene Robustness Checks wurden durchgeführt, um zu sehen, wie verlässlich die Resultate sind: Verschiedene Sets an Prädiktoren wurden getestet, verschiedene Sets an Kontrollgemeinden zugelassen. Insbesondere wenn Gemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug zugelassen werden (siehe Methodik), verbessert sich der pre-intervention fit minimal. Das

Resultat bleibt aber ansonsten unverändert: Es wird bis 2024 kein signifikanter Effekt von den Steuersenkungen auf Mietpreise gefunden.

4.3.2 Transaktionspreise von Eigentumswohnungen

Abbildung 17 zeigt den Effekt der Steuersenkung auf Medianpreise von Eigentumswohnungen (EGW). Gegenüber der Analyse zum Mietpreis fällt auf, dass der Preisverlauf volatiler ist. Dies liegt unter anderem daran, dass es weniger Beobachtungen für Transaktionen von EGW gibt. Darüber hinaus gibt es mit 13 Gemeinden einen deutlich kleineren Donor Pool für Kontrollgemeinden, welche die Datenanforderungen erfüllen. Diese beiden Punkte erschweren die Bildung der synthetischen Kontrollgemeinde deutlich.

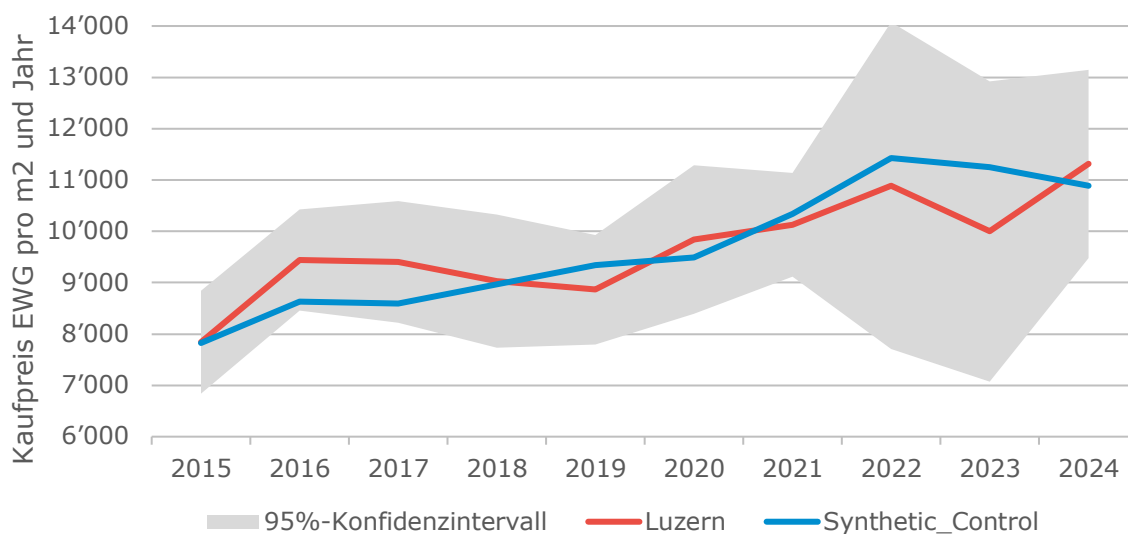


Abbildung 17: Hauptmodell für den Medianpreis von Eigentumswohnungen ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)

Abbildung 17 zeigt, dass es nicht nur für die Stadt Luzern schwieriger ist eine synthetische Kontrollgemeinde zu bilden, sondern auch für alle anderen Gemeinden: Die Schattierung des Konfidenzintervalls ist deutlich breiter. Die Resultate sind daher mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten. Nichtsdestotrotz bleibt der Preis der synthetischen Kontrollgemeinde in der gesamten pre-intervention Periode innerhalb des Konfidenzintervalls, d.h. der Preis weicht nicht statistisch signifikant von demjenigen des echten Luzerns ab. Dasselbe gilt für die post-intervention Periode: Es gibt keinen statistisch relevanten Preiseffekt der Steuersenkung. Da die Messgenauigkeit hier nicht so genau ist, lohnt es sich ein zweites Mass für die Signifikanz heranzuziehen: Permutationstests.

Gemäss Abadie et al. (2010) testen wir dazu auch bei jeder Kontrollgemeinde, ob es einen Effekt der Steuersenkung gibt (Placebo-Effekt). Da diese Kontrollgemeinden keine vergleichbare Steuersenkung erfuhren, sollte es auch keinen vergleichbaren Effekt geben. Das heisst, wenn es in Luzern tatsächlich einen Effekt gäbe, müsste dieser grösser sein als 95 % der berechneten Placebo-Effekte, damit wir ihm eine statistische Signifikanz zuschreiben würden. Dieses Vorgehen wird auch Permutationstest genannt, wie weiter oben beschrieben. Tatsächlich ist der Effekt in Luzern aber nur grösser als 38 % der Placebo-Tests. Es ist also kein Effekt der Steuersenkung nachweisbar. In anderen Worten: 62 % der Placebo-Effekte

von Gemeinden, wo es keine vergleichbare Steuersenkung gab, sind grösser oder gleich gross wie der Effekt in Luzern. Das zeigt, dass die Steuersenkung in Luzern bisher keinen statistisch nachweisbaren Effekt auf Preise hat, weil sich die Entwicklung nicht von Gemeinden ohne vergleichbare Steuersenkung unterscheidet.

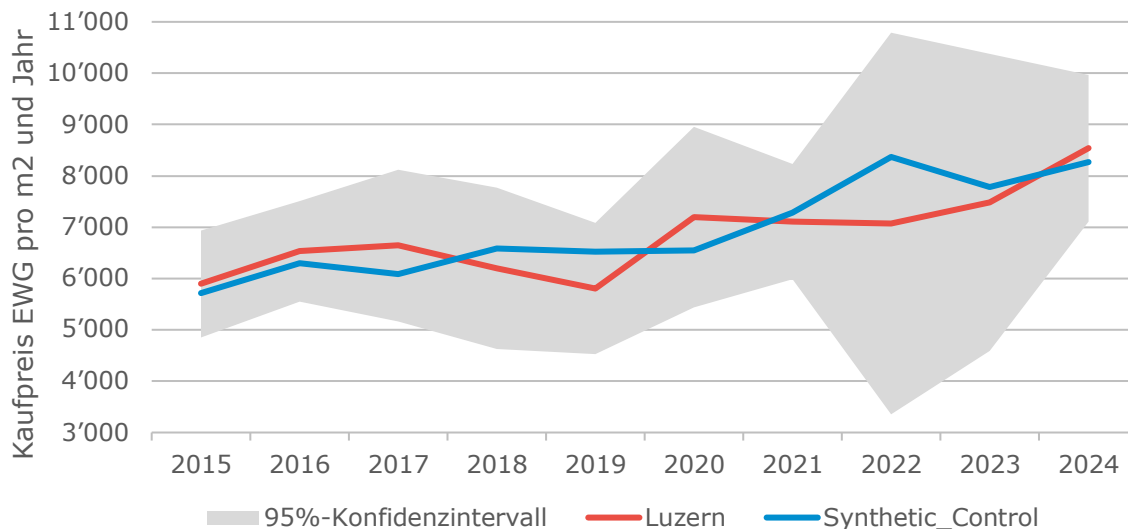


Abbildung 18: Hauptmodell für den Preis von Eigentumswohnungen im tieferen Preissegment (20. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grauschattiert (Quelle HSLU, WP)

Abbildung 18 zeigt, dass es uns für Transaktion von EGW im tieferen Preissegment gelingt, eine gute pre-intervention Genauigkeit zwischen echtem Luzern und der synthetischen Kontrollgemeinde herzustellen. Das heisst, die Resultate dürften zuverlässig sein. Wiederum finden wir keine relevante Abweichung der Stadt Luzern zu seinem Zwilling ohne Steuersenkungen in der post-intervention Periode. Auch wenn wir wegen des grossen Konfidenzintervalls wiederum Permutationstests heranziehen, sehen wir, dass 38 % der Placebo-Effekte kleiner sind als der Effekt in Luzern. Kurz: Auch hier gibt es keine statistisch signifikante Evidenz für einen Effekt der Steuersenkung auf die Immobilienpreise.

Abbildung 19 zeigt den Preiseffekt für Transaktionen von EGW im oberen Preissegment. Wiederum gelingt es nicht, das echte Luzern mit einer synthetischen Kontrollgemeinde so genau nachzubilden wie für den Effekt auf das untere Preissegment. Trotzdem dürften die Resultate aufschlussreich sein, wenn man Permutationstests heranzieht. Diese zeigen, dass alle Placebo-Tests einen grösseren Effekt aufweisen als Luzern.² Zur Erinnerung, für statistische Signifikanz würden wir erwarten, dass mindestens 95% der Placebo-Tests einen kleineren Effekt aufweisen als Luzern. Also auch hier kann kein Effekt gemessen werden.

Tabelle 2 und Tabelle 3 im Anhang zeigen das Gewicht der wichtigsten Gemeinden in der synthetischen Kontrollgemeinde auf. Zur Erinnerung: Dies ist ein rein datengetriebener Vorgang, der mathematisch die Distanz zwischen dem echten Luzern und der synthetischen Kontrollgruppe minimiert.

² Dies mag auf den ersten Blick überraschen. Wenn es in Luzern aber keinen Steuereffekt gibt, worauf die Resultate hindeuten, ist die Wahrscheinlichkeit angesichts des kleinen Donor Pools tatsächlich nicht klein, dass Luzern sogar den kleinsten Effekt aller Gemeinden aufweist.

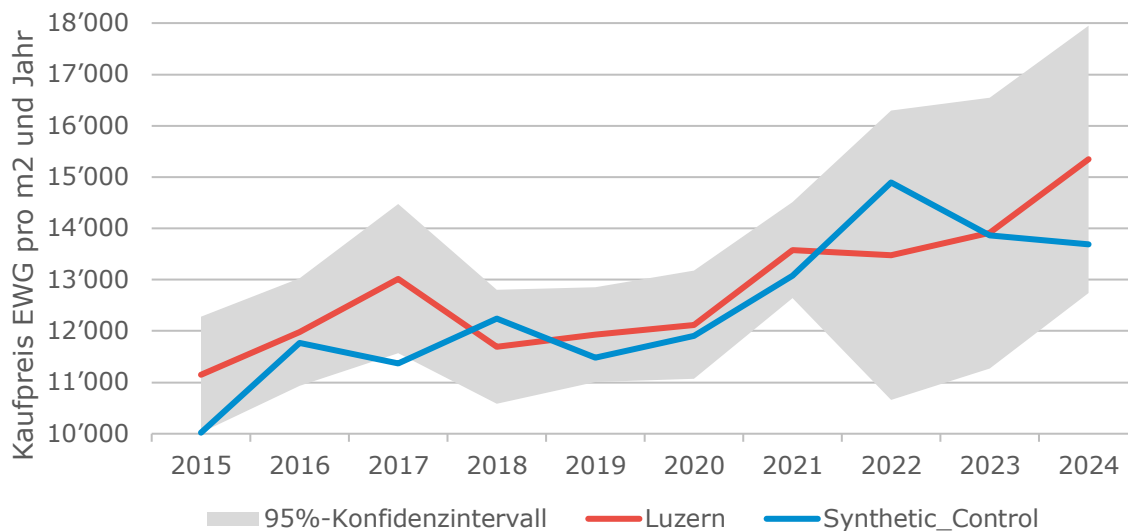


Abbildung 19: Hauptmodell für den Preis von Eigentumswohnungen im hohen Preissegment (80. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)

Mit Blick auf die imperfekte Kontrollgruppe und mögliche Verzerrungen (siehe Kapitel 4.1), müssen die Steueränderungen in der Kontrollgruppe angesprochen werden. Die Kontrollgemeinden mit den höchsten Gewichten kommen aus dem Kanton Bern oder Zürich (siehe Anhang 8.2). Hier gab es Steuererleichterungen von -1.3% bis -3.1% . Alle anderen Gemeinden, die nicht aus diesen beiden Kantonen kommen, liegen dazwischen. Das heisst, in allen wichtigen Kontrollgemeinden hat es ebenfalls Steuersenkungen gegeben – wenn auch deutlich kleinere als in Luzern. Die gemessenen Effekte sind damit tendenziell unterschätzt. Da keine Andeutung von Effekten gemessen werden konnte, dürften die Resultate trotz dieser potenziellen Verzerrung Bestand haben.

4.4 Zwischenfazit

Die Analysen der Synthetic Control Methode geben ein klares Bild: Für keine Analyse kann ein statistisch signifikanter Effekt von Steuersenkungen auf Immobilienpreise erkannt werden – unabhängig davon, ob dies für Mieten oder Eigentumspreise, ob für tiefe, mittlere oder hohe Preissegmente gemessen wird. Dies ist allerdings alles andere als eine Überraschung: Denn die Steuersenkungen sind erst kürzlich in Kraft getreten, während es die Datenqualität erlaubt, Preisentwicklungen bis und mit 2024 zu beobachten. Da der Immobilienmarkt träge auf Interventionen reagiert, ist es folgerichtig, dass die Modelle noch keine signifikanten Effekte messen können. Wichtig ist aber festzustellen, dass die angewandte Methode für den Mietwohnungsmarkt sehr gut funktioniert und zuverlässige synthetische Kontrollgemeinden bilden kann. Da in der Literatur eine Kapitalisierung von Steuersenkungen messbar ist, dürfte es sich lohnen, die Modelle zu einem späteren Zeitpunkt nochmals laufen zu lassen.

5 Implikationen

1. Ist in der Stadt Luzern bei den Immobilienpreisen eine ausserordentliche Preisdynamik feststellbar oder bestehen Anzeichen, dass eine solche Preisdynamik in Gang kommen könnte? Falls ja, welches sind die Hauptursachen?

Seit drei Jahren steigen die Angebotsmieten in der Stadt Luzern markant und entfernen sich von langfristigen stärker mietrechtlich geschützten Mieten im Bestand, ähnlich wie in Vergleichsstädten. Die Angebotsentwicklung bleibt hingegen im Vergleich deutlich zurück. Besonders auffällig ist der Wachstumsunterschied zu Horw. Das Entwicklungsgebiet Luzern-Süd hat in den vergangenen Jahren viel Angebot vor den Toren der Stadt geschaffen und möglicherweise einen noch stärkeren Preisanstieg auf Stadtgebiet verhindert. Zukünftig übernimmt Luzern-Nord diese Rolle, während die Angebotsentwicklung auf Stadtgebiet unterhalb der Nachfrage bleiben dürfte. Neben der kurzfristigen Planung spielen langfristig Unklarheiten aufgrund der 2024 zurückgewiesenen BZO eine Rolle. Die überarbeitete Version soll zwar etwas höhere Bauten zulassen, wird gemäss Medienberichten jedoch frühestens Ende 2027 vom Regierungsrat genehmigt werden.

Das Potenzial für neuen Wohnraum ist auf Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Neben höherer Dichte in der ausstehenden BZO sind auch die Reserven gemäss LUSTAT-Statistik aus dem Jahr 2024 noch gut. Allein das fünf Hektare messende Gebiet Udelboden/Längweier bietet Platz für mehr als 600 Wohnungen. Wie schnell diese Potenziale von Baugenossenschaften umgesetzt werden können, ist jedoch insgesamt unklar und ein Ende des Nachfrageüberhanges ist nicht in Sicht. Für die vorliegende Analyse ist das wichtig. Exogene preisbeeinflussende Faktoren wirken sich in planungs- und regulierungsbedingt knappen Märkten stärker aus, als wenn das Angebot elastisch auf die Preissignale reagieren kann. Ein preisbeeinflussender Faktor sind Steuersenkungen für natürliche Personen.

2. Welche Auswirkungen hat die städtische Steuerpolitik auf die Immobilienpreise in der Stadt Luzern?

Der Nachweis eines direkt kausalen Einflusses von Steuersenkungen auf Mieten und Preise gelingt in dieser Analyse nicht, weil zu wenige Datenpunkte beobachtbar sind. Die Anwendung fundierter Analysen auf Landesebene verdeutlichen jedoch, dass auch in Luzern unter bestimmten Bedingungen und je nach Einkommensklasse Steuersenkungen jeweils einmalig in Mietzinssteigerungen fliessen könnten. Die Steuersenkungen sind in diesem Sinne eine Steigerung der Standortattraktivität von Luzern als Wohn- und Lebensort. Sie sind jedoch auch relativ zu betrachten: Senken Nachbargemeinden wie Horw die Steuern ebenfalls, fällt die relative Attraktivität und damit auch der Effekt geringer aus.

Wichtig ist die Frage, ob und wie schnell das Angebot auf diese Stimulierung der Nachfrage reagieren kann. Je geringer dieser Angebotselastizität ist, desto stärker verursachen Steuereffekte und andere Verbesserungen der Standortqualität die Preisanstiege.

3. Ist ein Handlungsbedarf erkennbar? Welche Möglichkeiten bestehen auf kommunaler Ebene, um einer solchen unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken?

Die erstaunlichen Reserven der Stadt sollten erstens zeitnah für neuen und vielfältigen Wohnraum genutzt und zweitens überbelastete Haushalte flankierend geschützt werden. Diesbezüglich zeigt die Erschwinglichkeitsanalyse, dass bereits jetzt 16.5% der Haushalte bei einem Wechsel aus dem Bestand zu neuen Angeboten über 30 % ihres Bruttohaushaltseinkommens ausgeben müssten. Der Anteil der Haushalte, die im Falle eines gewünschten oder erzwungenen Wohnungswechsels einen Wegzug aus der Stadt erwägen müssen, steigt.

Aus diesem Grund erscheint der Auftrag von mindestens 16 % gemeinnützigem Wohnraum zum Schutz jener, die einen Wechsel in den steigenden Angebotsmarkt nicht mehr tragen könnten, wichtig. Eine zu einseitige Strategie der Angebotsausweitung, die auf das Wachstum der Gemeinnützigkeit setzt, wird jedoch alleine nicht genügend Angebot schaffen, um die Preiseffekte im Angebotsmarkt zu dämpfen. Es braucht deshalb parallel weiteres Wachstum und Engagement durch private Anbieter und Unternehmen, um den städtischen Bestand für vielfältige Ansprüche weiterzuentwickeln und Umzugsketten aufrecht zu halten.

In diesem Sinne kommt auch diese Studie zu ähnlichen Schlüssen, wie eine 2025 durchgeführte Untersuchung von Wüest Partner: Um Preissteigerungen insgesamt zu mildern, empfiehlt sich auch in diesem Kontext eine Ausweitung der Wohnungsproduktion bei gleichzeitiger Diversifizierung des Wohnungsangebots (wohnungs- und zielgruppenspezifischer Mix) sowie eine konsequente vertikale Stadtentwicklung.

6 Abbildungs- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestimmende Faktoren der Lagequalität (Quelle: Wüest Partner).....	10
Abbildung 2: Entwicklung der Steuerbelastung für Familien, 2 Kinder, Doppelverdiener (Index 100=2015). Quelle: TaxWare AG	11
Abbildung 3: Indexierte Entwicklung (100 = 2015) der Steuerbelastung für Familien, 2 Kinder, Doppelverdiener (Quelle: TaxWare AG)	12
Abbildung 4: Wohnungsbestand nach Anteile Bauperioden (Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell).....	13
Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Index 100=2015, Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell).....	13
Abbildung 6: Haushalts- und Bevölkerungswachstum in den grössten Städten von 2015 bis 2024, Trennlinie weist auf gleichmässiges Bevölkerungs- und Haushaltswachstum hin. (Quelle: BFS, Darstellung Wüest Partner).....	14
Abbildung 7: Angebotsziffer und Neubaugesuche. (Quelle: InfoPro AG, Wüest Partner)...	15
Abbildung 8: Median-Nettomiete 2023 in CHF pro Monat/Wohnung (Quelle: BFS Strukturerhebung).....	16
Abbildung 9: Mieten im Bestand und gemäss Inseraten für 3-Zimmer-Wohnungen (Quelle: BFS Strukturerhebung, Unterschied Angebots- und Bestandesmieten 2023 in %. (Quelle Wüest Partner)	17
Abbildung 10: Entwicklung der Nettomieten basierend auf Inseratedaten und tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen für 3-Zimmer-Wohnungen (Stand: 2. Quartal 2025, Quelle: Wüest Partner).....	17
Abbildung 11: Inserierten Nettomieten in CHF pro m2/Jahr (Quantile) und Wachstum seit 2015 in % (Stand: 3. Quartal 2025, Durchschnitt der letzten 4 Quartale, Quelle: Wüest Partner) 18	
Abbildung 12: Anteil der Zweipersonenhaushalte in MFH (Y-Achse), die sich eine Monatsmiete für eine 3.5-Zimmerwohnung (X-Achse) in der Stadt Luzern leisten können und Verteilung effektiver Angebotsmieten (2025) und Bestandsmieten (2023) gemäss Abbildung 9 (Quelle: nachfragemonitor.ch / WohnKompass für Gemeinden; Wüest Partner)	19
Abbildung 13: Anteil der Zweipersonenhaushalte in MFH (Y-Achse), die sich eine Monatsmiete für eine 3.5-Zimmerwohnung (X-Achse) im Kanton Luzern leisten können und Verteilung effektiver Angebotsmieten (2025) und Bestandsmieten (2023) gemäss Abbildung 9 (Quelle: nachfragemonitor.ch / WohnKompass für Gemeinden; Wüest Partner)	20
Abbildung 14: Hauptmodell für den Medianpreis ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)	27
Abbildung 15: Hauptmodell für günstigere Mietpreise (20. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)	28
Abbildung 16: Hauptmodell für gehobene Mietpreise (80. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP)	28

Abbildung 17: Hauptmodell für den Medianpreis von Eigentumswohnungen ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP).....	29
Abbildung 18: Hauptmodell für den Preis von Eigentumswohnungen im tieferen Preissegment (20. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP).....	30
Abbildung 19: Hauptmodell für den Preis von Eigentumswohnungen im hohen Preissegment (80. Perzentil) ohne Kontrollgemeinden aus den Kantonen Luzern und Zug; 95%-Konfidenzintervall grau schattiert (Quelle HSLU, WP).....	31

Literaturverzeichnis

- Abadie, A. (2021). Using synthetic controls: Feasibility, data requirements, and methodological aspects. *Journal of economic literature*, 59(2), 391-425.
- Abadie, A., & Gardeazabal, J. (2003). The economic costs of conflict: A case study of the Basque Country. *American economic review*, 93(1), 113-132.
- Abadie, A., Diamond, A., & Hainmueller, J. (2010). Synthetic control methods for comparative case studies: Estimating the effect of California's tobacco control program. *Journal of the American statistical Association*, 105(490), 493-505.
- Basten, C., Von Ehrlich, M., & Lassmann, A. (2017). Income taxes, sorting and the costs of housing: Evidence from municipal boundaries in Switzerland. *The economic journal*, 127(601), 653-687.
- Hilber, C. (2017). The economic implications of house price capitalization: a synthesis. *Real Estate Economics*, 45(2), 301-339.
- Maras, V. (2024, Juni 06). *Erschwinglichkeit von Wohnraum – Eine Literaturübersicht*. Nachfragemonitor Mietwohnungen:
<https://www.nachfragemonitor.ch/l/erschwinglichkeit-von-wohnraum-eine-literaturubersicht/>
- Maras, V., & Kraft, C. (2024, Juli 09). *Erschwinglichkeit von Wohnraum – Eine Auswertung für die Schweiz*. Nachfragemonitor Mietwohnungen:
<https://www.nachfragemonitor.ch/l/erschwinglichkeit-von-wohnraum-%E2%80%93-eine-auswertung-fur-die-schweiz/>
- Morger, M. (2017). Heterogeneity in income tax capitalization: Evidence from the Swiss housing market. *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 153(3), 227-259.
- Steffen, D. (2017). *The effect of a second home construction ban on real estate prices*. Bern: CRED (University of Bern) Research Paper No. 18.
- Wüest Partner AG. (2025). *Marktstudie Ausgewogener Wohnungsmix: Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft*. Zürich: Im Auftrag der Stadt Luzern.

7 Anhang

7.1 Anhang zu Kapitel 4.1 – Methodik

Zur Berechnung des optimalen Gewichts (ω_j) für jede Kontrollgemeinde werden folgende Preisprädiktoren eingesetzt:

Stockwerk, Fläche, Zimmer, Mikrolage, Zustand, Standard, Anzahl Transaktionen/Verträge, Wohnungstyp (exkl. Attika-, Terrassen- und Dachwohnungen), Zweitwohnungsquote, Baujahr, Jahr Renovation, Haushaltsgrösse, Wohnungen pro Einwohner, Einwohner Gemeinde, Leerstandsquote, Ausländerquote, Makrolage, Infrastruktur, Preisniveau 2018, Preisniveau 2015, Gemeindetyp, Abschlussquartal des Mietvertrags (Indikation, ob Anfang oder Ende des Jahres).

7.2 Tabellen zu Kapitel 4.3.2 – Transaktionspreise von Eigentumswohnungen

Tabelle 1: Gewichte der Gemeinden in der synthetischen Kontrollgemeinde (nur Gemeinden mit Gewicht über 1% ausgewiesen)

Miete Median		Miete tiefes Preissegment		Miete hohes Preissegment	
Gewicht	Gemeindename	Gewicht	Gemeindename	Gewicht	Gemeindename
32%	Bern	49%	Bern	57%	Opfikon
31%	Opfikon	25%	Thun	22%	Schlieren
13%	Thun	7%	Winterthur	20%	Bern
11%	Winterthur	7%	Kloten	2%	Baden
9%	Muri bei Bern	7%	Opfikon		
1%	Schlieren				
3%	Andere	5%	Andere	<1%	Andere

Tabelle 2: Gewichte der Gemeinden in der synthetischen Kontrollgemeinde (nur Gemeinden mit Gewicht über 1% ausgewiesen)

EGW Median		EGW tiefes Preissegment		EGW hohes Preissegment	
Gewicht	Gemeinde-name	Gewicht	Gemeinde-name	Gewicht	Gemeindename
62%	Winterthur	51%	Uster	74%	Binningen
19%	Uster	30%	Binningen	25%	Bern
11%	Rorschacherberg	10%	Liestal		
7%	Thun	8%	Bern		
1%	Andere	<1%	Andere	1%	Andere