

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 24 (2011)  
**Heft:** [1]: Luzern wird gross : mehr als KKL, Verkehrshaus und Kapellbrücke

**Artikel:** Fusion mit Folgen : wo haben sich welche Preise verändert?  
**Autor:** Weber, Kristina  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-287057>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# FUSION MIT FOLGEN

## Wo steigen die Preise nach der Vereinigung von Luzern und Littau? Eine Marktbeobachtung.

Text: Kristina Weber

Anfang 2010 haben Luzern und Littau fusioniert und bilden nun mit rund 77 000 Einwohnern die siebtgrösste Stadt der Schweiz. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie sich die Gemeindefusion auf die kommunalen Immobilienmärkte auswirkt, denn der Prozess soll rund um Luzern noch weitergehen. Zur «starken Stadtreignung Luzern» sollen später auch die Gemeinden Adligenswil, Ebikon, Emmen und Kriens gehören. Die Akteure am Immobilienmarkt interessiert dabei, was bei solchen Zusammenschlüssen passiert. Grundsätzlich gilt allerdings, dass die Auswirkungen von Gemeindefusionen, sowohl im Vorfeld als auch nach vollzogener Vereinigung, schwierig zu ermitteln sind. Schliesslich lässt sich nicht feststellen, wie die Entwicklung ohne Fusion verlaufen wäre. Trotzdem sind diese Seiten hier ein Versuch, die wichtigsten Auswirkungen des Zusammengehens von Littau mit der Stadt Luzern aufzuzeigen.

**VERÄNDERTE MAKROLAGE** Es ist unbestritten, dass die «Lage» eines Grundstücks und einer Immobilie deren Marktwert und auch deren Entwicklungsperspektiven massgeblich bestimmt. Was änderte sich in unserem Fall für eine konkrete Immobilie in Littau?

Die Makrolage, das heisst die Zugehörigkeit zu einer politischen Gemeinde, hat sich verändert, also interessieren die Faktoren, die daran gebunden sind. Für einen Eigentümer von unbebautem Land stehen Bewilligungs- und Anschlussgebühren sowie materielle und formelle Änderungen der neuen Bau- und Zonenordnung im Vordergrund. Für die Immobilieneigentümer ändern sich die Kosten, das kann zum Beispiel die Besteuerung der Immobilie sein.

Seit der Fusion gelten für Littau die Gebührenregelungen und Ansätze der Stadt Luzern. Während sich die Bewilligungsgebühren für Littauer Grundstückseigentümer erhöht haben, sind die Anschlussgebühren gesunken. Bei der Liegenschaftssteuer änderte sich nichts, denn hier gilt im ganzen Kanton für alle Gemeinden der gleiche Satz. Gesamthaft kann festgestellt werden, dass es für Littauer Grundstückseigentümer in Bezug auf Gebühren und Steuern keine eindeutig positiven oder negativen Effekte gibt. Baurechtlich hat der Zusammenschluss vorerst keine Folgen; die Littauer Bauordnung von 2009 bleibt in Kraft.

Indirekt wird der Immobilienmarkt von Littau durch Makrolagenratings beeinflusst. Diese zeigen nach der Fusion ein positiveres Bild, das sich im Standort- und Markt-rating von Wüest & Part-

ner widerspiegelt. Das Rating berechnet mittels rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für jede Gemeinde und für diverse Nutzungen. Vor der Fusion zeigte das Rating der Standortfaktoren für Mietwohnungen relativ starke Unterschiede zwischen Luzern und Littau. Littau schnitt bei den Faktoren Steuerbelastung, Angebotsmarkt, Preisentwicklung oder Infrastruktur wesentlich schlechter ab. Im Hinblick auf das Standort- und Markt-rating profitiert Littau folglich vom Zusammenschluss mit Luzern, was sich positiv auf die Entscheide von potenziellen Immobilieninvestoren auswirken kann.

**RAUM FÜR SPEKULATIONEN** Einmalige absolute Veränderungen der Makrolage von Gemeinden sind in aller Regel langwierige und langsame Prozesse. Das ökonomisch Spannende einer Gemeindefusion findet deshalb nicht nach, sondern bereits vor dem Entscheid statt. Von den ersten politischen Vorstössen, die eine Prüfung der Fusion verlangten, bis zum Vollzug anfangs 2010 vergingen in Luzern acht Jahre. Bis zur positiven Abstimmung im Jahr 2007 war für alle Akteure offen, ob, wann und mit welchen Eckwerten der Zusammenschluss zustande kommt. Diese Phase bot Raum für Spekulation. Die Marktteilnehmer interpretierten alle verfügbaren Informationen und entwickelten daraus ihre Erwartungen. Die unterschiedlichen Erwartungshaltungen wiederum beeinflussten den Grundstück- und Immobilienmarkt. In dieser Phase wurden die erwarteten Auswirkungen der Fusion vorweggenommen. Aus Sicht der Investoren war – und ist weiterhin – eine positive Wirkung auf den Immobilienmarkt in Littau zu erwarten, denn die Makrolage hat sich mit der Fusion nachhaltig verbessert.

**WENIG NEUBAUTEN** Von Anfang an wurde als Folge der Fusion in Littau eine niedrigere Steuerbelastung für natürliche Personen erwartet. Deshalb kann die These aufgestellt werden, dass in den letzten Jahren eine erhöhte Aktivität im Wohnungsbau hätte gemessen werden müssen. Die vorliegenden Daten zeigen tatsächlich, dass insbesondere in den Jahren 2005 und 2006 in Littau für überdurchschnittlich viele Wohneinheiten Baubewilligungen erteilt wurden. Darauf wurde in den beiden Folgejahren eine, im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt, höhere Neubautätigkeit festgestellt. Allerdings lässt sich kein Zusammenhang mit den Fusionsdiskussionen feststellen, denn der Zusammenschluss wurde per Volksabstimmung erst 2007 definitiv beschlossen. Im Gegensatz zur aufgestellten

These sind in den Jahren 2008 und vor allem 2009 in Littau wenig Baugesuche eingereicht und Baubewilligungen erteilt worden. Deshalb ist die Neubautätigkeit im Moment relativ gering.

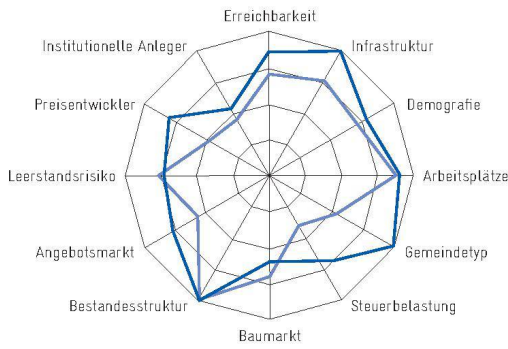
**WENIGER LEERE WOHNUNGEN, STEIGENDE PREISE** Neben der Neubautätigkeit interessiert die Leerstandsquote, die sich bis 2005 bei beiden Gemeinden ähnlich entwickelte. In den Jahren 2006 und 2007 nahm die Leerstandsquote in der Stadt Luzern kontinuierlich ab, während sie sich in Littau markant erhöhte. Seit 2007 sind die Leerstände in Littau wieder stark rückläufig, 2009 wurde sogar eine niedrigere Quote gemessen als in der Stadt Luzern.

Bei den letzten von Wüest & Partner separat ausgewiesenen Angebotspreisen für Mietwohnungen (im ersten Quartal 2010) weist Littau im Durchschnitt einen Preis von 190 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr aus, während in Luzern der Wert bei 220 Franken liegt. Wird die Entwicklung ab 2005 betrachtet, zeigt sich bis 2009 eine ähnliche und stabile Tendenz. Ab 2009 aber lässt sich in Littau eine stärkere Preissteigerung im Median feststellen als in Luzern. Trotz dieser Preissteigerung in Littau bleiben die Preisunterschiede in beiden Orten mit einer absoluten Differenz von 40 Franken oder 17 Prozent im Median nach wie vor gross.

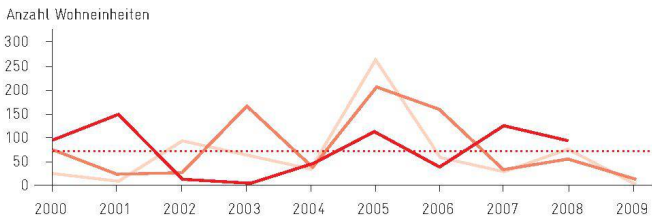
Im Bereich der Einfamilienhäuser haben sich gemäss dem Transaktionspreisindex, der auf realen Handänderungspreisen bei Freihandverkäufen basiert, die Preise in Littau – entgegen der Vermutung – seit 2007 sogar negativ entwickelt. Seit dem zweiten Quartal 2009 steigen die Preise in Littau zwar wieder etwas an, erreichen jedoch nie das Niveau von Luzern. Eine ähnliche, jedoch weniger negative Entwicklung kann bei den Eigentumswohnungen beobachtet werden.

Die Resultate zeigen insgesamt ein uneinheitliches Bild: Während im Mietwohnungsmarkt von Littau steigende Preise beobachtet werden können und die Leerstände in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken sind, gingen die Preise für Wohneigentum zwischen 2007 und 2009 zurück. Die Trendwende setzte ab dem zweiten Quartal 2009 ein. Entgegen der Prognose muss festgestellt werden, dass in Littau kurzfristig mit einer unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit zu rechnen ist. Trotz der uneinheitlichen Ergebnisse dürfte sich aus Investorensicht der Littauer Immobilienmarkt langfristig gesehen positiv entwickeln und die Bautätigkeit in den nächsten Jahren wieder zunehmen. Kristina Weber ist Politologin und Ökonomin und arbeitet im Beraterteam bei Wüest & Partner.

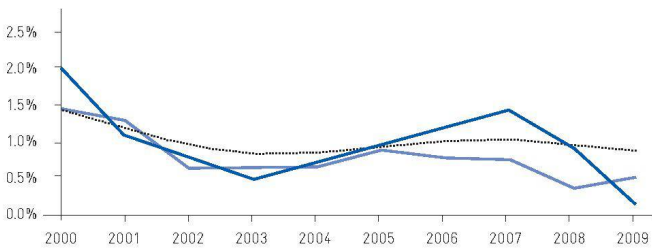
✓1\_Standort- und Marktrating Wüest & Partner



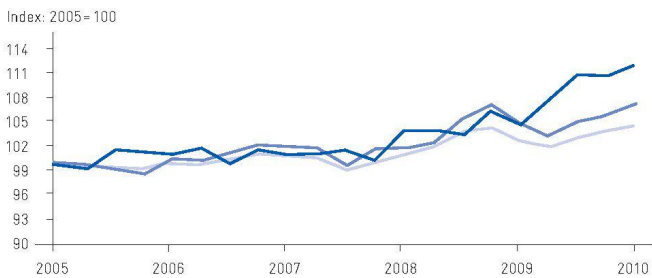
✓2\_Neubautätigkeit in Littau



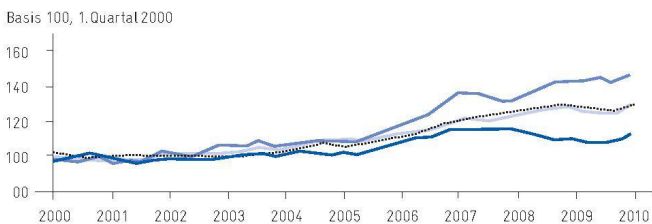
✓3\_Entwicklung der Leerstandsquote



✓4\_Angebotspreisentwicklung



✓5\_Transaktionspreisindex für Einfamilienhäuser für mittlere Objekte



1\_STANDORT- UND MARKTRATING WÜEST & PARTNER

Teilnoten für Nutzung Mietwohnungen 2009

— \_Luzern

— \_Littau

Quelle: Wüest & Partner

2\_NEUBAUTÄTIGKEIT, BAUGESUCHE, BAUBEWILLIGUNGEN

— \_Neubautätigkeit

— \_Baubewilligungen

— \_Baugesuche

..... \_Durchschnitt Neubautätigkeit 1999–2008

Quelle: Wohnungsbauaktivität / BFS, Schweizer Baublatt; Daten Neubautätigkeit noch nicht veröffentlicht

3\_ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE

— \_Luzern

— \_Littau

..... \_Schweiz

Quelle: Leerwohnungszählungen / BFS

4\_ANGEBOTSPREISENTWICKLUNG

Mietwohnungen 50%-Quantil ab 2005 bis 1.Quartal 2010

— \_Luzern

— \_Littau

— \_MS-Region Luzern\*

Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

5\_TRANSAKTIONSPREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER FÜR MITTLERE OBJEKTE

— \_Luzern

— \_Littau

— \_MS-Region Luzern\*

..... \_Schweiz

Quelle: Wüest & Partner

\*MS: Mobilité-Spatiale-Modell, gliedert die Schweiz in 106 Marktregionen

