

Gesellschaft und Statistik  
**lustat** AKTUELL

MIETE UND EIGENTUM

- Die Wohneigentumsquote im Kanton Luzern stieg deutlich an
- Vor allem Schweizer Paare wohnen in der eigenen Wohnung
- Rasante Wohnbau-Entwicklung in der Stadt Luzern
- Unterdurchschnittliches Mietpreisniveau im Kanton Luzern
- Wohnungsmerkmale beeinflussen Mietpreis entscheidend
- Monatsmieten und Wohneigentumsquoten im Gemeindevergleich
- Telegramm mit vermischten Meldungen

2005/NR 01

## Die Wohneigentumsquote im Kanton Luzern ist deutlich gestiegen

*In den eigenen vier Wänden zu wohnen wird im Kanton Luzern immer beliebter. Die Wohneigentumsquote hat in den letzten drei Jahrzehnten stark zugenommen, ist aber im gesamtschweizerischen Vergleich immer noch unterdurchschnittlich.*

Fotoagentur AURA



Vor allem der Bau von Eigentumswohnungen in der Stadt und Region Luzern wie hier zum Beispiel am Lindauweg in Rothenburg liess die Wohneigentumsquote im Kanton zwischen 1970 und 2000 markant steigen

Rund 32 Prozent der Wohnungen im Kanton Luzern werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. 66 Prozent sind Mietwohnungen und knapp 2 Prozent Pacht-, Dienst- oder Freiwohnungen. Dies geht aus der Volkszählung 2000 hervor. Die Wohneigentumsquote (WEQ) hat sich seit 1990 um 3,7 Prozentpunkte erhöht. Die WEQ bezeichnet den Anteil der von den Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen. Trotz des Anstiegs der WEQ bleibt Luzern unter dem schweizerischen Schnitt von 34,6 Prozent und gehört zusammen mit Zürich, Basel-Stadt, Genève und Neuchâtel zu den Kantonen mit der niedrigsten WEQ. Die höchste Quote – mit je über 50 Prozent – haben Wallis, Appenzell-Innerrhoden und Jura. Der wichtigste Grund für die erheblichen Differenzen liegt in der unterschiedlichen Siedlungsstruktur der Kantone. Urban geprägte Kantone haben meist niedrige Eigentumsquoten, ländlich geprägte hohe. Dies hat vor allem historische Ursachen (Exkurs Wohneigentum).

### Das Stadt-Land-Gefälle ist im Kanton ausgeprägt

Das Stadt-Land-Gefälle prägt das räumliche Verteilungsmuster des Wohneigentums in den Luzerner Gemeinden deutlich (Abbildung 1). Die niedrigste Quote weist die Stadt Luzern aus, hier leben nur 11 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Etwas höher liegt sie in Sursee, der zweitgrössten Stadt im Kanton, und in einigen Gemeinden der Agglomeration Luzern, so etwa in Littau, Kriens und Horw.

### Teilweise hohe WEQ in der Agglomeration

In der Agglomeration finden sich aber auch einige Gemeinden mit sehr hoher Wohneigentumsquote – wie zum Beispiel Adligenswil, Udligenswil, Gisikon und Honau. Diese Gemeinden haben sich in den letzten 20 Jahren von beschaulichen Bauerndörfern zu Orten mit zahlreichen Wohnsiedlungen mit vielen Einfamilienhäusern verwandelt. Viele Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger haben hier Wohneigentum erworben. Die Eigentumsquote dieser Kommunen beträgt zwischen 50 und 70 Prozent. Sie ist ebenso hoch wie in den Regionen Hitzkirch, Michel-samt und im Entlebuch.

### Deutlicher Anstieg der Wohneigentumsquote

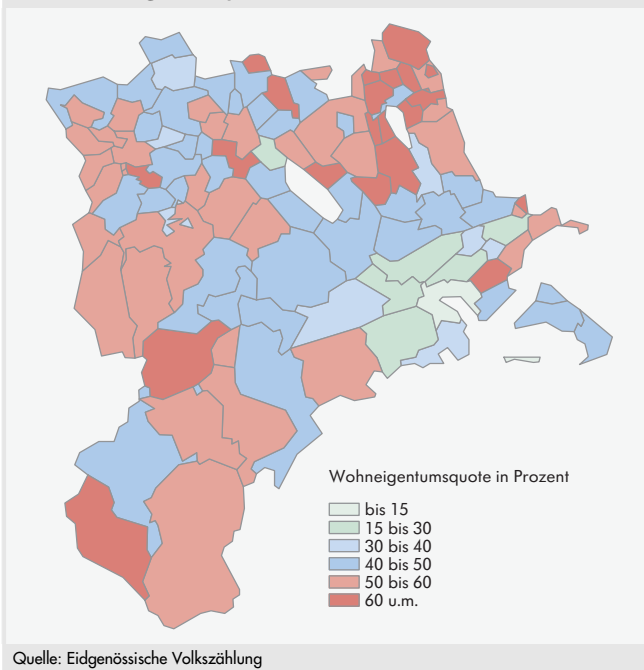
Insgesamt ist die WEQ zwischen 1970 und 2000 im Kanton Luzern um 21 Prozent angestiegen (Tabelle 1, Seite 3). Dies geht vor allem auf die Zunahme der Zahl der Eigentumswohnungen in der Stadt und Region Luzern sowie in den Rigigemeinden zurück. Einen erheblichen Rückgang dagegen verzeichneten die Entlebucher Gemeinden und jene im Oberen Wiggertal-Luthertal. Die angesprochene Zeitperiode zeichnet sich hauptsächlich durch zwei Phasen mit gegenläufiger Entwicklung aus: In der ersten Phase zwischen 1970 und 1990 sank die WEQ in allen Regionen ausser in der Planungsregion Luzern. So wurden 1970 beispielsweise rund 59 Prozent der Wohnungen in der Region Entlebuch von den Eigentümerinnen und Eigentümern selber bewohnt, zwanzig Jahre später waren es noch 51 Prozent. Der wichtigste Grund für den Rückgang liegt im sinkenden Anteil der Eigentumswohnungen in so genannt gemischt-genutzten Gebäuden. Diese enthalten neben gewerblich genutzten Räumlichkeiten wie Läden, Praxen, Büros und kleineren Gewerbebetrieben mehrheitlich auch Wohnungen. (Forts. S. 3)

### EXKURS WOHNHEIGENTUM

#### Einst war Wohneigentum die Regel

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war in Luzern Wohneigentum die Regel, wie aus Publikationen zur Geschichte hervorgeht (Kasten „Verwendete Literatur“ Seite 7). Nur Arme mussten als "Hausleute" – als Mieter/innen – unterkommen. Wohnungsmiete trug den Stempel der Armut. Ab 1850 lockten die aufkommende Industrie und die Krise in der Landwirtschaft billige Arbeitskräfte aus den Dörfern auch in die Stadt Luzern. Insbesondere mit der Fremdenindustrie in den Neunzigerjahren stieg die Zahl der Zuwanderinnen und Zuwanderer an. Die Folge war eine akute Wohnungsnot. In kurzer Zeit mussten viele billige Kleinwohnungen erstellt werden. Steigende Bodenpreise diktierten die neue Wohnform, das mehrgeschossige Mietshaus. Es entstanden Arbeitersiedlungen, wie die Quartiere Bruch und Moos in der Stadt Luzern, mit schachbrettförmig angeordneten Wohnblöcken und grossen Innenhöfen. Moos zählte um 1910 ziemlich genau so viele Einwohner/innen wie im Jahre 1860 alle Quartiere der Stadt zusammen. Auch in den expandierenden Vororten Kriens, Horw und Emmen etwa und in den Industriezentren wie Wolhusen, Hochdorf und Sursee entstanden unzählige Mietshäuser, oft ohne Wasserversorgung und geregelte Entwässerung. Die letzte grosse Urbanisierungswelle in den Fünfzigerjahren des 20. Jahrhunderts führte zu einer weiteren starken Zunahme der Mieterbevölkerung in den Agglomerations- und Industriegemeinden. Die Mietshäuser boten immer geräumigere Etagenwohnungen für mittlere und obere Einkommen, so dass die Mieterinnen und Mieter den Makel der Armut verloren. In den ländlichen Gemeinden, die durch die Industrialisierung nicht stark betroffen waren, blieb die Wohneigentumsquote hoch.

Abb. 1: Wohneigentumsquote in den Luzerner Gemeinden 2000



Die niedrigste Wohneigentumsquote weist die Stadt Luzern aus, sie beträgt hier 11 Prozent

Diese wurden im Jahre 1970 noch zu 38 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt, der Anteil sank bis im Jahr 2000 auf 27 Prozent. Eine Erklärung könnte in der fortschreitenden Urbanisierung der ländlichen Gemeinden liegen. Sie führt zur Herausbildung von Ortszentren mit entsprechender Infrastruktur und Verkehr. Diese Ortszentren werden dann zu eigentlichen Mieterzentren. Dieser Effekt wird verstärkt durch die Umwandlung von Pächter- und Freiwohnungen in Mietwohnungen, die häufig in gemischt-genutzten Gebäuden liegen.

Fotoagentur AURA



Die Zahl der Einfamilienhäuser hat sich zwischen 1980 und 2000 verdoppelt. Auch in Rothenburg (Bild) gab es viele neue Einfamilienhäuser

### Stockwerkeigentum hat stark zugenommen

Die Entwicklung in dieser ersten Phase dominierte einen gegenläufigen Prozess, der ab 1990 in allen Luzerner Regionen überhand nahm und zu einer Expansion der Wohneigentumsquote führte. Angesprochen ist der Anstieg des selbst bewohnten Haus- und Stockwerkeigentums.

Erst mit der gesetzlichen Verankerung des Stockwerkeigentums im Jahre 1965 war es im Kanton Luzern möglich, in Mehrfamilienhäusern Wohneigentum zu bilden. (Blickt man aber weit in die Luzerner Vergangenheit zurück, entdeckt man, dass im Mittelalter Stockwerkeigentum ein bekanntes Phänomen war, wie es die Archive aus dem 15. und dem 16. Jahrhundert belegen.) Nach einer anfangs zögerlichen Entwicklung gewann diese Besitzform in den letzten 20 Jahren stark an Bedeutung; im Jahre 2000 überschritt die Zahl dieser Wohnungen die Schwelle von 10'000 Einheiten.

Inzwischen ist im Kanton Luzern ein Viertel des gesamten selbst genutzten Wohneigentums Stockwerkeigentum. Besonders verbreitet ist es in der Hauptstadt und in den Agglomerationsgemeinden und etwa in den Subregionen Hochdorf, Sempachersee, Sursee, Willisau und Wolhusen. Dabei handelt es sich nur in seltenen Fällen um die Umwandlung von älteren Mietwohnungen in Eigentumsobjekte, sondern um Neubauten: 83 Prozent des Stockwerkeigentums sind erst in den letzten 30 Jahren entstanden. Für den Anstieg der WEQ sorgte zudem der Bauboom von Einfamilienhäusern, der in allen Gemeinden, mit Ausnahme der Stadt Luzern, deutlich spürbar war. Die Zahl der Einfamilienhäuser hat sich zwischen 1980 und 2000 verdoppelt. ■

#### KLEINES WOHN-EIGENTUM

##### Kommt das „kleine Wohneigentum“?

Das «kleine Wohneigentum» soll dem Käufer oder der Käuferin den Erwerb einer Wohnung ermöglichen, ohne dass er resp. sie wie beim Stockwerkeigentum gleichzeitig Miteigentümer/in an gemeinsam genutzten Teilen der Liegenschaft werden muss. Der Bauherr bleibt alleiniger Eigentümer daran und ist verpflichtet, die allgemeinen Teile in einem dem Zweck der Bauten entsprechenden Zustand zu erhalten. Für die Nutzung dieser Teile soll der Käufer oder die Käuferin dem Eigentümer einen periodisch zu bezahlenden Betrag entrichten. Das neue Rechtsgebilde soll im Rahmen der umfassenden Teilrevision des Zivilgesetzbuches (ZGB) eingeführt werden, ist aber sehr umstritten. Es werden vor allem ökonomische und rechtliche Einwände geltend gemacht. In den Augen vieler grenze es sich zum Beispiel zu wenig von Miet- und Stockwerkeigentumsrecht ab und biete so reichlich Konfliktstoff.

Tab. 1: Wohneigentumsquoten nach Planungsregionen 1970-2000

Planungsregionen	Wohneigentumsquote in Prozent				Veränderung in Prozent 1970-2000
	1970	1980	1990	2000	
<b>Kanton Luzern</b>	<b>26,5</b>	<b>27,6</b>	<b>28,4</b>	<b>32,1</b>	<b>21,0</b>
Luzern	15,0	17,3	19,7	23,5	56,9
Seetal	48,1	46,4	44,0	47,4	-1,5
Sempachersee-Surental-Michelsamt	43,9	42,8	40,4	44,7	1,8
Rottal-Wolhusen	48,5	48,4	44,3	46,1	-5,0
Oberes Wiggertal-Luthertal	53,6	51,3	45,7	45,7	-14,7
Entlebuch	58,6	55,9	50,5	51,1	-12,7
Unteres Wiggertal	44,4	45,2	41,8	42,9	-3,4
Luzerner Rigigemeinden	44,0	45,1	43,8	46,9	6,5



# Vor allem Schweizer Paare wohnen in der eigenen Wohnung

*Haushalte mit Schweizer Paaren machen den Grossteil der Wohnungseigentümer aus. Eigentumswohnungen haben im Schnitt mehr Fläche und Zimmer als Mietwohnungen.*

Von allen Privathaushalten im Kanton Luzern sind 60 Prozent Paare mit oder ohne Kinder; von den selbst benutzten Wohnungen sind 78 Prozent durch diese Haushalte bewohnt. Zum Vergleich: Von den 33 Prozent der Einpersonenhaushalte des Kantons sind nur knapp 17 Prozent des selbst genutzten Wohneigentums belegt (Abbildung 3).

Foto E. T. Studhalter



Vor allem Paare wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung; Bild: Wohngebäude in Rothenburg

Der Anteil von Paar-Haushalten im Eigenheim steigt mit der Anzahl Kinder. So besitzen 37 Prozent der Haushalte mit einem Kind ihre Wohnung oder ihr Haus, mit mehr als drei Kindern sind es 52 Prozent (Abbildung 4).

## Die WEQ bei den 50- bis 59-Jährigen am höchsten

Stark ist die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Kaufen bei der Generation der 30- bis 40-Jährigen. In diesem Lebensabschnitt wird der Status vom Mieter zum Besitzer häufig gewechselt. Bei den 50- bis 59-Jährigen erreicht die Wohneigentumsquote den Höchststand (Abbildung 2).

Bei den Personen im Alter von 60 und mehr Jahren sinkt die Wohneigentumsquote wieder. Für den Rückgang sind verschiedene Faktoren verantwortlich – unter anderem die Umsiedlung ins Altersheim und die Vererbung zu Lebzeiten.

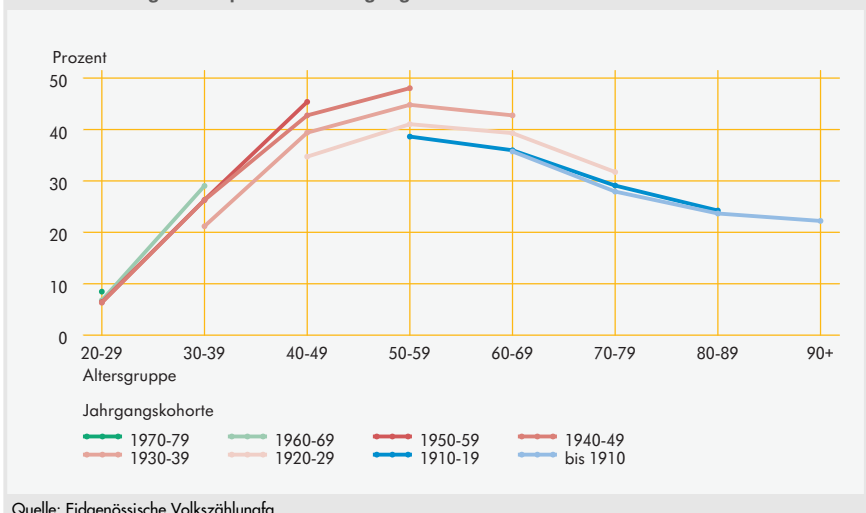
Diese Verlaufsstruktur der Wohnkarrieren ist seit Jahrzehnten gleich geblieben; geändert hat sich jedoch das Quoten-Niveau. Bei der Altersgruppe der 50- bis 59-jährigen Schweizerinnen und Schweizer etwa (entspricht den Jahrgängen 1940 bis 1949) liegt das Niveau im Jahr 2000 um ein Drittel höher als bei der gleichen Altersgruppe dreissig Jahre früher.

## Vor allem Schweizer/innen mit Wohneigentum

96 Prozent der Eigentümer-Haushalte im Kanton besitzen den Schweizer Pass. Über die ganze Luzerner Bevölkerung gesehen, leben 36 Prozent der Haushalte von Schweizerinnen und Schweizern in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus (Abbildung 5). Bei den Auslän-

derinnen und Ausländern sind es nur 9 Prozent. 25 Prozent der Haushalte von Deutschen wohnen in den eigenen vier Wänden, bei den Italienerinnen und Italienern sind es 9 Prozent. Bei den andern grossen ausländischen Personengruppen im Kanton – jenen aus der Türkei, Serbien und Bosnien – beträgt die Eigentumsquote lediglich 3 bis 4 Prozent.

Abb. 2: Wohneigentumsquote nach Jahrgangskohorten und Alter



Quelle: Eidgenössische Volkszählung

### Berufliche Stellung entscheidend für WEQ

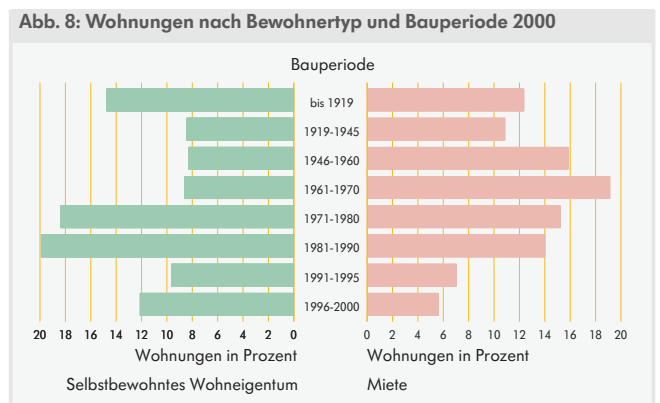
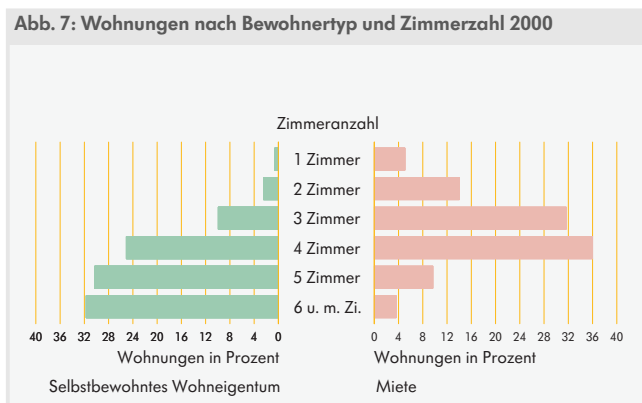
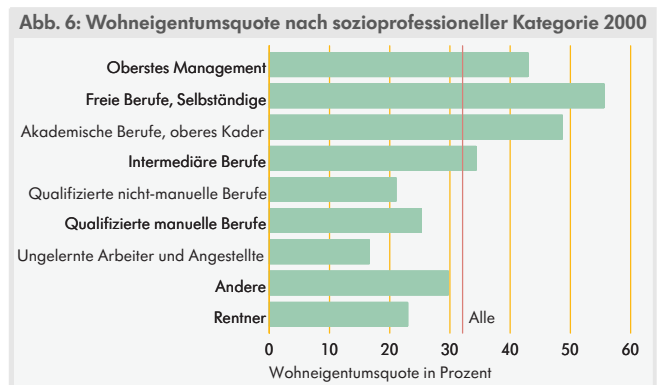
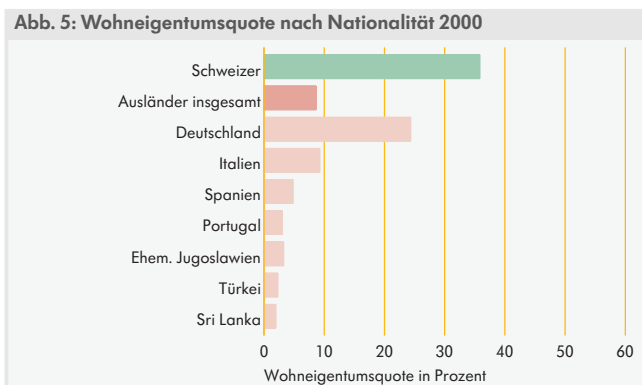
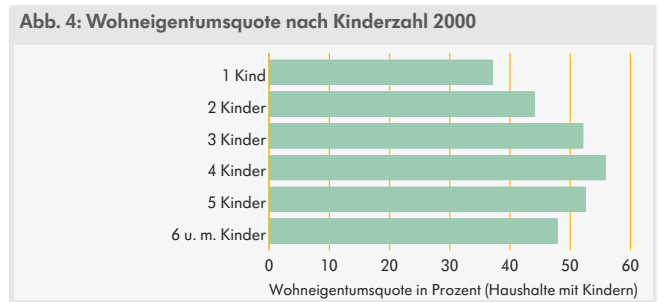
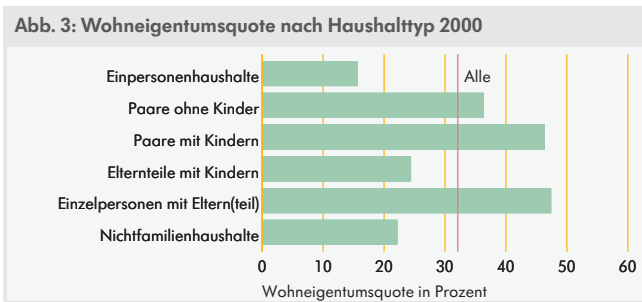
Betrachtet man die Besitz-Verhältnisse der Haushalt führenden Personen nach Berufen, zeigt sich, dass bei selbstständig Erwerbenden, Personen in akademischen Berufen sowie beim Oberen Kader die Wohneigentumsquote zwischen 48 und 55 Prozent beträgt (Abbildung 6). Bei den selbstständig Erwerbenden haben die Landwirte die höchste Quote mit 80 Prozent. Überraschend ist das nicht, da für Landwirte Besitz und Bindung an Grundeigentum konstitutiv ist. Am geringsten fällt die Wohneigentumsquote bei den ungelerten Arbeitern und Angestellten mit 17 Prozent aus. Bei den qualifizierten manuellen Berufen beträgt die Quote 25 Prozent.

### Eigentumswohnungen mit mehr Zimmern

Der generelle Vergleich von Miet- und Eigentumswohnungen zeigt ausgeprägte Unterschiede bei der Wohnfläche, der Zimmeranzahl und beim Baualter. Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnen in der Regel grössere Wohnungen als Mieterinnen und Mieter (Abbildung 7). Rund 60 Prozent aller Eigentumswohnungen haben fünf und mehr Zimmer. Bei den Mietwohnungen sind es nur 13 Prozent. Dieser Unterschied ist zum Teil auf die unterschiedliche Gebäudestruktur zurückzuführen. Fast die Hälfte der Eigentumswohnungen befindet sich in einem Einfamilienhaus, bei den gemieteten Wohnungen beträgt der Anteil nur 4 Prozent.

Noch ausgeprägter sind die Unterschiede bei den Wohnflächen. Etwas mehr als ein Viertel (28%) der Mietwohnungen haben mehr als 100 Quadratmeter, bei den Eigentumswohnungen beträgt der Anteil dagegen drei Viertel.

Zudem zeigt sich, dass das Baualter der Eigentumswohnungen im Schnitt jünger ist als das der Mietwohnungen (Abbildung 8). Während der Anteil der Mietwohnungen, die zwischen 1991 und 2000 gebaut worden sind, 13 Prozent beträgt, sind es bei den Eigentumswohnungen knapp 22 Prozent. Bei den Wohnungen mit Alter zwischen 10 und 20 Jahren betragen die entsprechenden Werte 14 beziehungsweise 20 Prozent.



Quelle: Eidgenössische Volkszählung



Im 20. Jahrhundert entstanden rund um den historischen Kern der Stadt Luzern neue Quartiere wie Himmelrich, Breitenlachen und Bruch

## Wohnungsbau in der Stadt Luzern: Rasante Entwicklung im 20. Jahrhundert

*In der Stadt Luzern war Wohnraum noch Anfang des 20. Jahrhunderts knapp, für viele unerschwinglich und zumeist war er bescheiden eingerichtet. Das ändert sich erst nach dem Zweiten Weltkrieg.*

Die Stadt Luzern erfuhr im 20. Jahrhundert ein rasantes Wachstum, wie ein Blick in die Literatur zur Geschichte der Stadt Luzern zeigt. Ein erster Entwicklungsschub erfolgte in den ersten beiden Jahrzehnten: Lebten um 1900 rund 29'000 Menschen in Luzern, waren es 1920 schon 44'000. Diese Zunahme ging mit der Verdoppelung des Wohnungsbestandes einher. 1920 zählte man 10'084 Wohnungen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität ermöglichte den elementaren Wohnkomfort. Besaßen im Jahre 1897 nur rund 6 Prozent der Woh-

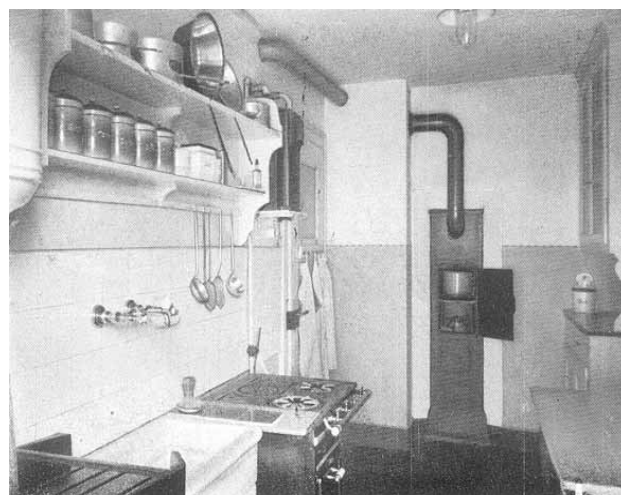
nungen eine Badegelegenheit, waren es 1910 schon fast 23 Prozent.

Trotz reger Wohnbautätigkeit herrschte in Luzern eine empfindliche Wohnungsnot. 1919 lebten 42 Familien in Notwohnungen; in den drei Folgejahren waren es jeweils 85. Viele Vermieterinnen und Vermieter nützten die Wohnungsnot skrupellos aus. Die Mietzinsen stiegen derart an, dass die „kleinen Leute“ sie nicht mehr bezahlen konnten. Der Stadtrat musste eine Mietpreiskommission einsetzen, um Beschwerden zu erledigen und Mietpreise festzusetzen.

Im Verlauf der Zwanziger- und Dreissigerjahre entstanden neue Stadtquartiere mit erschwinglichen Wohnungen, wie Himmelrich und Breitenlachen. Gebaut wurden die ersten Blockwohnungen mit Innenhof und Grünanlagen, aber auch Siedlungen mit kleinen Häusern im Grünen. Die neuen Wohnungen waren entsprechend der Zeit eingerichtet. Jede neu gebaute Wohnung besaß ein eigenes Bad. Die Wohnräume waren mit Parkett belegt, Küche, Bad und Gang mit Platten. Gekocht wurde auf einem vom Gang her zu bedienenden eingemauerten Kochofen.



Fotos ABL



Stadtquartier Himmelrich: Wohnüberbauung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern und Küche aus den Zwanzigerjahren in einer dieser Wohnungen

### Intensive Bautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg

Der Zweite Weltkrieg liess nur eine geringe Wohnbautätigkeit zu, danach entstand ein erheblicher Nachholbedarf. Zwischen 1946 bis 1960 wurden rund 6'600 neue Wohnungen gebaut – hauptsächlich in den Quartieren Maihof/Rotsee, Wesemlin/Dreilinden, Neustadt/Voltastrasse und Sternmatt/Hochrüti.

#### VERWENDETE LITERATUR

Für den Exkurs auf Seite 3 und die Darstellung der Stadtentwicklung wurden folgende Werke herangezogen:

Schüpbach, Werner (1983): Die Bevölkerung der Stadt Luzern 1850-1914. Demographie, Wohnverhältnisse, Hygiene und medizinische Versorgung. Luzern

Glauser, Fritz (2002): Luzern jenseits der Reuss. Basel

Wyss, Beat (1998): Luzern eine Stadt im Industriezeitalter. Die urbane Entwicklung im 19. Jahrhundert. In: Historische Gesellschaft Luzern (Hg.): Luzern auf dem Weg zum Bundesstaat (=Sonderdruck aus dem „Jahrbuch der Historischen Gesellschaft Luzern“, Bd. 16) Luzern, S. 23-34.

Bundesamt für Statistik (2002): Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden 1850-2000. Neuchâtel

Kontrollbureau Luzern (1951): Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950. Luzern

Einwohnerkontrolle der Stadt Luzern (1961): Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1960. Luzern

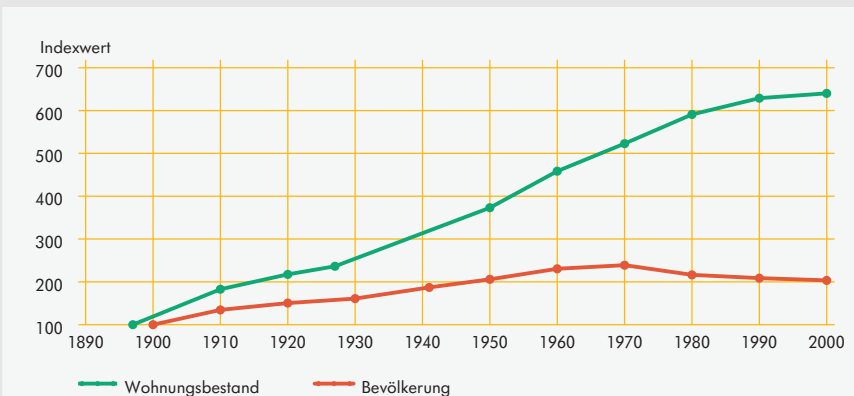
Mitteilungsblatt der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, mehrere Ausgaben. In: <http://www.abl.ch>

Nachdem in den Fünfzigerjahren die Wohnungsnot in die mildere Form der Wohnungsknappheit überging, bekam der Wohnungskomfort nach und nach vermehrtes Gewicht. Im Jahre 1950 waren schon 43,4 Prozent der Wohnungen an eine Zentralheizung angeschlossen, 64,5 Prozent hatten Warmwasser. Nach weiteren zehn Jahren profitierten schon 60,4 Prozent der Haushalte von einer Zentralheizung und 77,1 Prozent verfügten über einen Warmwasserboiler. 1960 meldete das städtische Kontrollbüro, dass bereits 40 Prozent der älteren und die grosse Mehrheit der neueren Wohnungen mit Waschautomaten in der Waschküche ausgerüstet waren.

### 200 neue Wohnungen pro Jahr

Auch der Rückgang der Stadtbevölkerung seit den Siebzigerjahren bremste die Wohnbautätigkeit nicht. Zwischen 1960 und 1980 entstanden weitere 9'500 Wohnungen, so etwa in den Stadtkreisen Langensand/Matthof und Kantonsspital/lbach. In den Neunzigerjahren machte sich aber der Baugrundmangel bemerkbar. In den letzten fünf Jahren des 20. Jahrhunderts wurden in Luzern durchschnittlich nur etwa 200 Wohnungen pro Jahr gebaut. Trotzdem gibt es in der Stadt immer noch einzelne Quartiere, in denen Neubauten mit Wohnraum entstehen, wie das aktuelle Beispiel des Projekts TribtschenStadt zeigt.

Abb. 9: Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand in der Stadt Luzern seit 1897



Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS; Gebäude- und Wohnungszählungen: BFS und Kontrollbüro der Stadt Luzern

# Unterdurchschnittliches Mietpreisniveau im Kanton Luzern

*Im gesamtschweizerischen Vergleich sind die Mietpreise im Kanton Luzern unterdurchschnittlich. Zwischen den Regionen im Kanton bestehen erhebliche Unterschiede.*

Fotoagentur AURA



Standortfaktoren bestimmen die Höhe des Mietpreises mit, dazu gehören Faktoren wie Besonnung, Verkehrsanbindung und attraktive Lage (Bild: in Hildisrieden)

Zwei Faktorenbündel beeinflussen im wesentlichen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in einem bestimmten Raum und somit das Mietpreisniveau: die wohnungsspezifischen standortunabhängigen Merkmale und die standortspezifischen Faktoren:

Zu den wohnungsspezifischen Eigenschaften, die auch als physische Merkmale einer Wohnung bezeichnet werden können, zählen vor allem die Grösse der Wohnung, ausgedrückt in Anzahl Zimmer oder in Quadratmeter, das Baualter, der Renovationszustand und der Ausbaustandard.

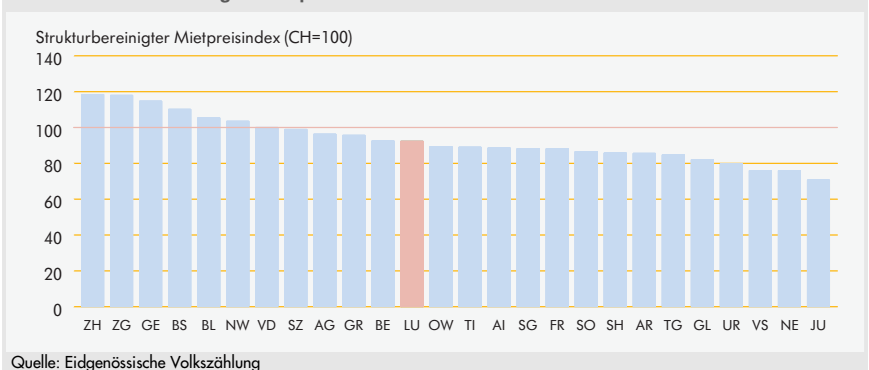
Die Standorteigenschaften einer Wohnung stellen die Charakteristika der Wohnumwelt dar und beschreiben somit die Wohnstandort-Attraktivität. Als standortspezifische Merkmale gelten unter anderem die Lärmbelastung, die Verkehrsanbindung, die Nähe zu den Zentren,

das Kultur- und Freizeitangebot, die kommunale Steuerbelastung, die räumliche Lage und landschaftliche Attraktivität.

Zwischen diesen Faktoren besteht eine wechselseitige Wirkung. Das Mietpreisniveau eines Raumes ist denn auch das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels all dieser Faktoren. Um die Wirkungszusammenhänge dennoch zu veranschaulichen, sollen die einzelnen

Faktorengruppen isoliert betrachtet werden. Zunächst werden die räumlichen Mietpreisniveau-Unterschiede beleuchtet, die massgeblich von den standortspezifischen Faktoren verursacht werden. Anschliessend wird der Blickwinkel auf jene Mietpreisunterschiede gelenkt, die in erster Linie mit der Ausprägung der physischen Merkmale einer Wohnung erklärt werden können.

**Abb. 10: Strukturbereinigter Mietpreisindex der Kantone 2000**





## Strukturunterschiede bereinigen

Die räumlich beziehungsweise die standortbedingten Mietpreisniveau-Unterschiede werden erst dann sichtbar, wenn der Einfluss der wohnungsspezifischen Merkmale (Grösse der Wohnung, Baualter, Renovationszustand) weitgehend ausgeschaltet ist. Dies wird erreicht, indem bei der Berechnung der mittleren Wohnungsmietpreise in allen betrachteten Regionen eine identische Struktur des Wohnungsbestandes zu Grunde gelegt wird. Die Mietpreisniveaus der Luzerner Gemeinden werden beispielsweise so ermittelt, indem in allen Gemeinden die kantonale Struktur des Wohnungsbestandes unterstellt wird. Damit wird der so genannte Struktureffekt eliminiert und die Vergleichbarkeit der Mittelwerte in den verschiedenen Räumen erst ermöglicht. Ohne diese Strukturbereinigung kann die Mittelwertberechnung realitätsverzerrende Ergebnisse liefern (vgl. Simpson-Paradoxon, Seite 10).

Die Abbildung 10 zeigt die interkantonalen Mietpreisniveau-Unterschiede in Form eines strukturbereinigten Mietpreisindex. Im Kanton Luzern liegt das Mietpreisniveau mit 92 Punkten (CH-Durchschnitt=100) deutlich unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Am höchsten sind die Mietpreise in den städtisch geprägten Kantonen Zürich, Basel und Genf sowie im Kanton Zug. Schlusslichter sind die Kantone Wallis, Neuenburg und Jura. In den Kantonen Zug und Zürich liegen die Durchschnittsmieten um 18 Index-Punkte über dem gesamtschweizerischen Mittel, in den Kantonen Neuenburg und Jura um 20 bis 25 Punkte darunter.

## Grosse regionale Unterschiede beim Mietpreis

Auch zwischen den Regionen und Gemeinden im Kanton Luzern bestehen erhebliche Mietpreisunterschiede. Der strukturbereinigte Mietpreis-

Fotoagentur AURA



Bahnlärm wie hier von der Einfahrtstrecke zum Bahnhof Luzern wirkt sich auf die Festlegung der Mietpreishöhe aus

index der einzelnen Luzerner Gemeinden (Kanton LU=100) schwankt zwischen 75 und 139 Punkten (Abbildung 11). Die Extrempole bilden die Gemeinden Luthern und Meggen. In der Stadt Luzern und einigen Gemeinden des Agglomerationsgürtels, wie Ebikon, Adligenswil sowie Udligenswil, bezahlt man überdurchschnittliche Mietpreise. Nur zwei Agglomerationsgemeinden, Emmen und Littau, weisen ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau auf.

Durchschnittlich bis überdurchschnittlich ist das Preisniveau im Seetal und in den Gemeinden um den Sempachersee. In den westlichen Luzerner Gemeinden, das heisst im Entlebuch, im Napfgebiet

und im Unteren Wiggertal, ist hingegen das Wohnen erschwinglicher. In fünf der acht Entlebucher Gemeinden liegt das Mietpreisniveau um mehr als 20 Prozent tiefer als im Kantonsdurchschnitt.

## Mietpreise und Steuerfüsse

Neben Lage, Verkehrsanbindung oder Lärmbelastung ist die kommunale Steuerbelastung einer der meistdiskutierten Standortfaktoren. Aber: Gibt es überhaupt eine Korrelation zwischen Miete und Steuerbelastung?

Die Auswertung für Luzerner Gemeinden mit mehr als 300 Mietwohnungen macht einen negativen

Abb. 11: Strukturbereinigter Mietpreisindex in den Luzerner Gemeinden 2000

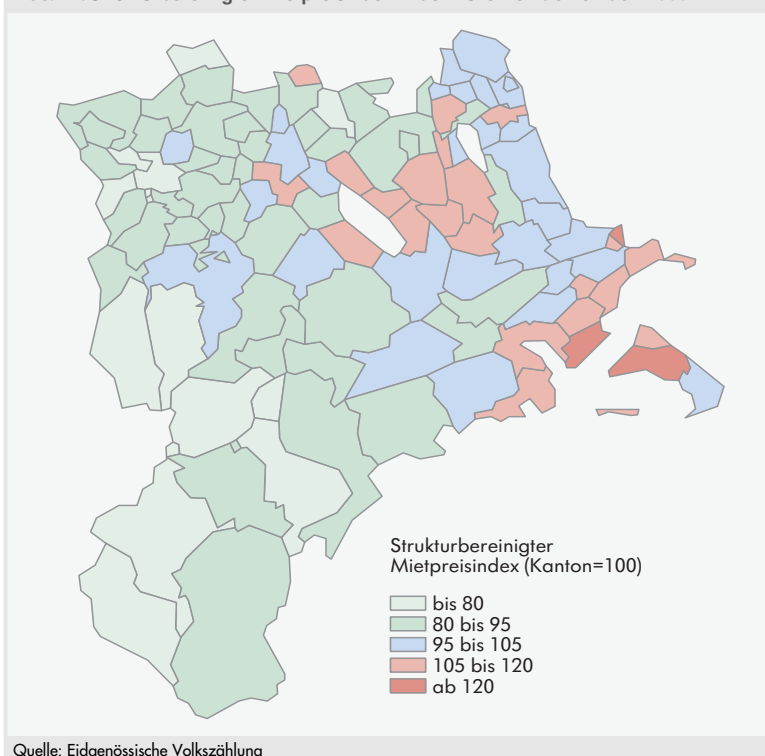
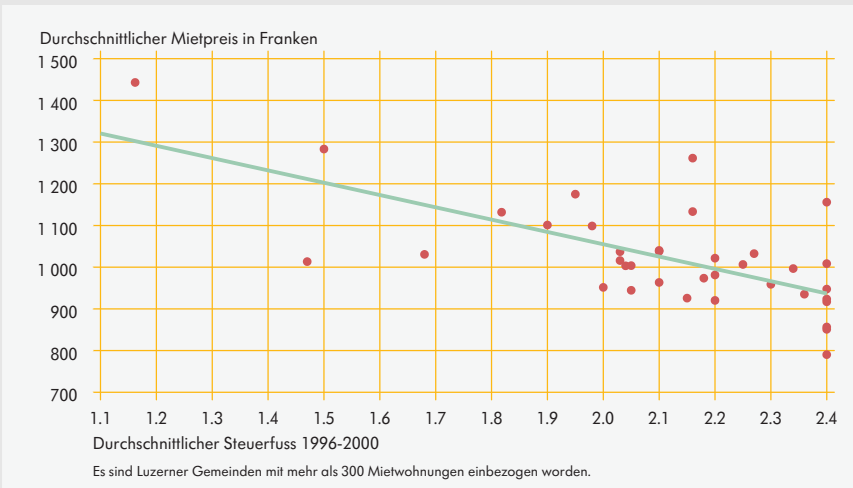


Abb. 12: Strukturbereinigte Durchschnittsmietpreise und Steuerflüsse in den Luzerner Gemeinden



Zusammenhang zwischen den kommunalen Steuerflüssen und den strukturbereinigten Mietpreisen erkennbar (Abbildung 12). Das heisst, eine Gemeinde mit höheren Steuerflüssen hat tendenziell ein niedrigeres Mietpreinsniveau und umgekehrt. Eine Erhöhung des Steuerflusses um eine Zehntel-Einheit korrespondiert mit einem monatlich um 30 Franken niedrigeren Durchschnittsmietpreis. Fast die Hälfte aller Mietpreisunterschiede zwischen den Luzerner Gemeinden lassen sich durch diese Korrelation erklären.

Von diesem Ergebnis kann aber keine Kausalitätsrichtung abgeleitet werden. Einerseits locken die niedrigen Steuerflüsse oft neue Zuzügerinnen und Zuzüger an und erzeugen so eine zusätzliche Nachfrage nach Mietwohnungen. Gleichzeitig sind aber die niedrigen Steuerflüsse selbst das Ergebnis der anderen Standortfaktoren wie vorteilhafte Lage, gute Verkehrsanbindung oder geringe Lärmbelastung, die unter anderem auch für die höheren Mietpreise verantwortlich sind.

**MIETPREISENTWICKLUNG**

Die Mietpreise im Kanton Luzern stiegen zwischen 1990 und 2000 durchschnittlich um 34,8 Prozent. Das entspricht in etwa dem schweizerischen Durchschnitt. Die reale Mietpreissteigerung lag bei 13,6 Prozent, was einer jährlichen realen Mietpreissteigerungsrate von 1,3 Prozent gleich kommt. Die Mietpreisentwicklung in Luzern wurde getragen vom starken Mietpreisanstieg bei den alten Wohnungen. So sind die Mietpreise von Wohnungen in neuen Gebäuden (Baualter 1 bis 10 Jahre) im angesprochenen Zeitraum mit 13 Prozent viel schwächer gestiegen als die Mietpreise von Wohnungen in Bauten über 10 Jahre. Bei den Gebäuden zwischen 10 und 25 und bei den über 25 Jahre alten Bauten betrug der Anstieg 43,8 resp. 41,4 Prozent. Auf dem Land nahmen die Mieten überdurchschnittlich zu. In den Städten Sursee und Luzern sowie in der Luzerner Agglomeration war die Preisentwicklung dagegen leicht unterdurchschnittlich.

**DAS SIMPSON-PARADOXON: Am Beispiel der Mietpreisstrukturerhebung 2003**

Kürzlich hat das Bundesamt für Statistik (BFS) die neuen Durchschnittsmietwerte für die einzelnen Kantone veröffentlicht, die auf der Grundlage der Mietpreis-Strukturerhebung 2003 ermittelt wurden. Demnach weist Luzern einen durchschnittlichen Mietpreis von 1'125 Franken pro Wohnung und Monat auf und liegt damit nicht nur leicht über dem Landesmittel von 1'116 Franken, sondern auch über dem Mietpreinsniveau von Basel-Stadt (1'049 Franken) und leicht niedriger als im Kanton Genf (1'142 Franken). Betrachtet man aber die durchschnittlichen Mietpreise der einzelnen Zimmerkategorien, stellt man fest, dass sie im Kanton Luzern weit unter den gesamtschweizerischen sowie den Basler oder Genfer Preisen liegen (Abbildung 13). So kostet eine Vierzimmerwohnung im Kanton Luzern im Schnitt rund 5 und eine Fünzimmerwohnung 3 Prozent weniger als im schweizerischen Durchschnitt sowie 11 respektive 13 Prozent weniger als in Basel.

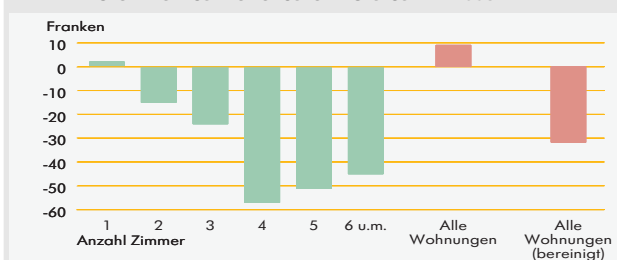
Dieses Paradoxon ist in der Statistik als Simpson-Paradoxon bekannt und ist in diesem Fall auf die oben erwähnten unterschiedlichen Wohnungsstrukturen zurückzuführen. Der im Rahmen der Mietpreisstrukturerhebung 2003 ausgewiesene Durchschnittsmietpreis für den Kanton Luzern berücksichtigt nicht, dass es im Kanton Luzern überproportional viele grosse Wohnungen hat, die den Durchschnitts-

wert stark ansteigen lassen. In den urbanen Kantonen Genf und Basel hingegen vermag der hohe Anteil an kleinen Wohnungen den Durchschnittswert stark nach unten zu drücken.

Befreit man die Werte vom Einfluss der Wohnungsstruktur, sinkt in Luzern der Durchschnittswert auf 1'084 Franken und liegt damit 3 Prozent tiefer als das landesweite Mittel, 7 Prozent tiefer als der Mittelwert für Basel und 14 Prozent tiefer als der Durchschnitt für Genf. Ähnliche Korrekturen erfahren auch andere Zentralschweizer Kantone.

Literatur:  
Simpson, E. H. (1951): The Interpretation of Interaction in Contingency Tables. In Journal of the Royal Statistical Society, Series B, 13, S. 238-241.

Abb. 13: Abweichung der mittleren Wohnungsmietpreise im Kanton Luzern vom schweizerischen Durchschnitt 2003



Quelle: Mietpreisstrukturerhebung 2003

# Wohnungsmerkmale beeinflussen die Höhe des Mietpreises markant

*Neben den standortspezifischen Faktoren beeinflusst ein Ensemble an Wohnungsmerkmalen die Höhe des Mietpreises. Dazu gehören Zimmeranzahl, Fläche, Ausstattung, Baualter und Renovationszustand. Die wechselseitigen Abhängigkeiten dieser Faktoren sind auch massgeblich an der Mietpreisbildung beteiligt.*

Fotogenieur AURA



Neben den Standortfaktoren beeinflussen physische Merkmale wie Ausstattung, Zimmeranzahl, Fläche und Baualter die Höhe der Monatsmiete  
Bild: Wohnung in Meggen

Zu den wichtigsten Einflussgrössen bei der Festsetzung des Mietpreises gehört die Zimmeranzahl. Eine Einzimmerwohnung im Kanton Luzern kostet durchschnittlich 585 Franken Nettomiete pro Monat. Bei zwei Zimmern steigt die Miete auf durchschnittlich 783 Franken. Kommen noch zwei weitere dazu, klettern die monatlichen Ausgaben auf 1'110 Franken (Abbildung 14).

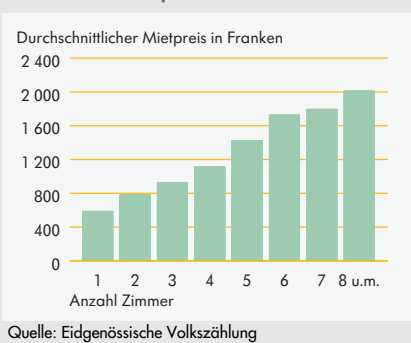
Die Zimmeranzahl allein erklärt aber nur einen Teil der Monatsmieten, da auch innerhalb der einzelnen Zimmerkategorien die Preise stark variieren. Neben den Standortunterschieden, die im vorangehenden Kapitel erörtert wurden, entscheiden unter anderem Wohnfläche, Bauperiode und Renovationszustand über den Preis. Die Wirkung einzelner Faktoren und

Massnahmen kann jedoch nur bedingt ausgewiesen werden, da vielfältige Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen diesen Beeinflussungsgrössen bestehen (Abbildung 15).

## Wohnfläche und Mietpreis

Die Wohnfläche bestimmt massgeblich den Nutzwert einer Wohnung, was sich auch in der Höhe des Mietpreises niederschlägt. Über alle Bauperioden betrachtet, kostet eine kleine Vierzimmerwohnung zwischen 70 und 79 Quadratmeter 19 Prozent weniger als eine Wohnung mit einer Fläche von 90 bis 99 Quadratmeter und rund 40 Prozent weniger als eine geräumige Vierzimmerwohnung mit über 110 Quadratmeter Wohnfläche (Abbildung 16).

Abb. 14  
Durchschnittsmietpreis nach Zimmerzahl 2000





Fotoagentur AJURA



Die Ausstattung einer Neubauwohnung oder die Renovation einer alten Wohnung beeinflusst die Höhe des Mietpreises  
Bild: Wohnung in Meggen

Zusätzlich spielt aber auch die Bauperiode eine wichtige Rolle. Zum einen haben neu erstellte Wohnungen einen allgemein höheren Gebrauchswert. Zum anderen verfügen sie zumeist über die höhere Wohnqualität. So ist der durchschnittliche Mietpreis einer Vierzimmerwohnung aus der Bauperiode 1990 bis 2000 für alle Flächenklassen um bis zu 40 Prozent höher als bei Objekten aus der Zeit vor 1919 (Abbildung 15).

### Renovation und Mietpreis

Wie das Baualter beeinflusst auch eine Renovation die Höhe des Mietpreises. Sie „verjüngt“ die Wohnung und erhöht so den Nutzwert. Je nach Bauperioden kann die Wertvermehrung erheblich sein. Deutlich wird dies zum Beispiel bei renovierten Wohnobjekten aus der Zeit des Jugendstils zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Objekte aus jener Zeit sind in der Regel nach einer Renovation teurer als Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit und der Bauperiode von 1946 bis 1970. Diese renovierten Jugendstil-Wohnungen sind sehr begehrt: Wegen der Architektur beziehungsweise der Innengestaltung und weil sie zumeist flächenmässig grösser sind als jene der späteren Bauperioden.

### Neue Genossenschaftswohnungen nicht mehr günstiger

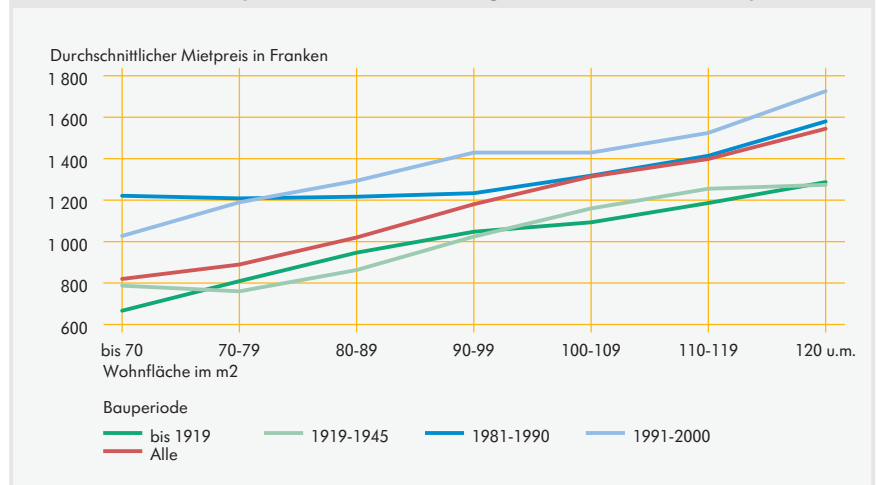
Hinzu kommt aber noch ein anderer Preis bestimmender Faktor, der mit dem Typ des Eigentümers zusammenhängt (vgl. Artikel „Wem gehören die Mietwohnungen“). So sind

Wohneinheiten im Besitz von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften im Schnitt deutlich günstiger als solche von Privatpersonen und anderen Eigentümern (ausser der öffentlichen Hand).

Über alle Wohnungsgrössen gesehen, liegt der durchschnittliche Mietpreis der Genossenschaftswohnungen (907 Franken) um ein Viertel

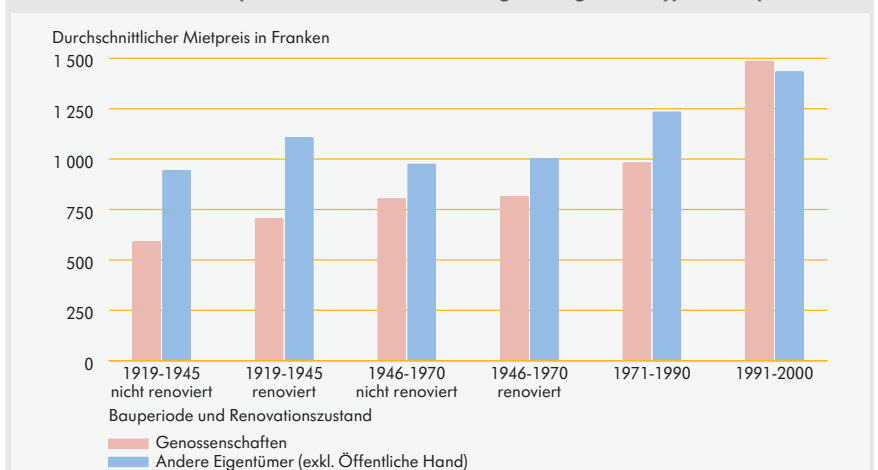
unter demjenigen privat vermieteter Wohnungen (1'132 Franken). Dieser Preis-Unterschied ist jedoch stark vom Alter der Wohnung abhängig. Eine renovierte Vierzimmerwohnung aus der Zwischenkriegszeit bei einer Genossenschaft ist im Schnitt um 40 Prozent günstiger zu mieten als eine vergleichbare Mietwohnung im privaten oder institutionellen Eigentum.

Abb. 15: Durchschnittsmietpreis der Vierzimmerwohnungen nach Wohnfläche und Bauperiode 2000



Quelle: Eidgenössische Volkszählung

Abb. 16: Durchschnittsmietpreis einer Vierzimmerwohnung nach Eigentübertyp und Bauperiode 2000



Quelle: Eidgenössische Volkszählung

Bei Wohnungen, die in den Jahren zwischen 1971 und 1990 gebaut worden sind, beträgt der Unterschied nur noch 26 Prozent. Die günstigeren Mieten erklären sich durch das Konzept der Wohnbaugenossenschaften, wie etwa die obligatorische Übernahme von zinslosen Anteilscheinen durch die Mieterinnen und Mieter und das Prinzip der kostendeckenden Mieten. Eine wichtige Rolle spielt zudem, dass Genossenschaftswohnungen in der Regel langfristig gemietet werden, so dass sich weniger Preiserhöhungen durch Mieter-Wechsel ergeben.

Diese Faktoren scheinen aber bei den neuerstellten Wohnungen keinen erheblichen Einfluss mehr zu haben. Die Mietpreis-Differenzen zwischen vergleichbaren Wohnungen dieser beiden Vermietertypen verringern sich. ■

## Wem gehören die Mietwohnungen?

*Rund 90'200 Mietwohnungen gibt es im Kanton Luzern.*

*Der grösste Teil befindet sich in der Hand von Privatpersonen.*

Etwas mehr als die Hälfte der Mietwohnungen, nämlich 55 Prozent, gehört Privatpersonen. Den gemeinnützigen Genossenschaftlern gehören rund 7 Prozent der Mietwohnungen; je 7 bis 8 Prozent sind im Besitz von Versicherungen, Personalvorsorge-Einrichtungen und privaten Wohnbaugesellschaften. Die öffentliche Hand verfügt über 2'585 Mietwohnungen (3%).

In den Neunzigerjahren hat die Anzahl der Mietwohnungen im Kanton Luzern um 8 Prozent zugenom-

men. Ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichneten Wohnbaugenossenschaften, Immobilienfonds und Versicherungen. Der Mietwohnungsbestand der Genossenschaften stieg fast um ein Fünftel, derjenige der Versicherungen um drei Viertel. Die Bau- und Immobiliengesellschaften hingegen, die sich landesweit zunehmend aus dem Mietwohnungsmarkt zurückziehen, bauten ihre Mietwohnungsbestände im Kanton Luzern in den Neunzigerjahren um 28 Prozent ab. ■

### WARUM SO NIEDRIGE MIETEN?

Auf den ersten Blick erscheinen die ausgewiesenen Mietpreise erstaunlich niedrig. Dies hat unterschiedliche Ursachen. Zum einen sind die bei der Volkszählung erhobenen Mietpreise Nettomietpreise, also Mieten ohne Nebenkosten. Diese machen, wie aus der Mietpreisstrukturhebung 2003 hervorgeht, durchschnittlich 12 bis 13 Prozent der Bruttomiete je nach Grösse, Alter und Region aus. Bei älteren und kleineren Wohnungen ist der Nebenkostenanteil tendenziell etwas grösser als bei den neuen und grossen. In den städtischen Gebieten sind die Nebenkosten anteilmässig niedriger als in den ländlichen. Zum anderen muss bedacht werden, dass ein beträchtlicher Teil der Wohnungen gar nicht auf dem Markt angeboten wird, sondern „unter der Hand“ weiter vermietet werden. Die Folge davon ist, dass in den Anzeigen eher teure Wohnungen ausgeschrieben sind, was die öffentliche Wahrnehmung über das Mietpreinsniveau beeinflusst.

Foto ABL



Die Wohnungen in den Gebäuden auf der Schachenweid in Ebikon gehören zu den 7 Prozent Mietwohnungen im Besitz von Wohnbaugenossenschaften

Tab. 2: Ausgewählte Kennziffern der Miete und des Wohneigentums 2000

Gemeinden *	Durchschnittlicher Nettomietpreis in Franken pro Monat und Wohnung					Mietpreis- index vor Strukturbe- reinigung	Struktur- bereinigter Mietpreis- index	Mietpreis- veränderung 1990-2000 in Prozent	Wohneigentumsquote in Prozent			
	Total	Anzahl Zimmer							Insgesamt	davon		
		1	2	3	4					5 u. m.	Stockwerk- eigentum	Haus- eigentum
<b>Kanton Luzern</b>	<b>1 031</b>	<b>585</b>	<b>783</b>	<b>923</b>	<b>1 110</b>	<b>1 511</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>32,8</b>	<b>32,1</b>	<b>8,0</b>	<b>24,1</b>
<b>Amt Luzern</b>	<b>1 057</b>	<b>599</b>	<b>818</b>	<b>944</b>	<b>1 151</b>	<b>1 640</b>	<b>102,5</b>	<b>106,9</b>	<b>31,7</b>	<b>22,9</b>	<b>7,8</b>	<b>15,1</b>
Adligenswil	1 423	584	883	1 204	1 476	1 975	138,0	124,1	22,9	60,6	16,6	44,1
Buchrain	1 069	604	811	932	1 087	1 560	103,6	99,9	33,3	30,1	5,3	24,9
Dierikon	1 159	651	801	1 075	1 230	1 744	112,4	109,2	24,8	34,3	14,7	19,6
Ebikon	1 123	595	827	1 028	1 162	1 549	108,9	106,5	30,7	29,8	5,8	24,0
Gisikon	1 217	510	965	919	1 157	1 567	118,0	114,3	-5,7	51,3	11,0	40,3
Greppen	1 367	440	950	1 106	1 471	1 935	132,6	119,4	35,6	48,4	7,3	41,1
Honau	1 147	657	856	...	1 258	1 374	111,2	124,5	11,0	66,7	2,0	64,7
Horw	1 062	574	793	953	1 177	1 611	102,9	110,4	34,3	32,6	12,7	19,9
Kriens	1 037	592	769	942	1 137	1 473	100,6	100,6	32,5	25,0	10,1	14,9
Littau	949	519	714	871	1 062	1 371	92,0	95,0	34,9	16,2	7,1	9,1
Luzern	1 037	605	843	932	1 140	1 702	100,6	113,8	30,9	11,1	5,4	5,7
Malters	1 068	647	781	957	1 146	1 459	103,6	98,0	38,8	36,3	4,1	32,3
Meggen	1 539	960	1 035	1 207	1 493	2 154	149,2	139,2	44,5	46,8	17,0	29,8
Meierskappel	1 245	530	877	1 101	1 342	1 898	120,7	121,1	17,0	56,5	6,8	49,7
Roof	1 081	896	844	935	1 122	1 432	104,8	100,6	40,7	28,2	8,1	20,1
Schwarzenberg	1 033	350	731	881	997	1 367	100,2	97,5	33,1	56,7	3,8	52,9
Udligenswil	1 278	567	804	1 219	1 331	1 763	124,0	120,9	37,6	56,0	5,7	50,3
Vitznau	970	533	735	857	1 052	1 445	94,0	109,4	41,7	42,2	7,9	34,4
Weggis	1 250	646	889	1 160	1 417	1 752	121,2	125,9	45,5	48,0	13,9	34,1
<b>Amt Hochdorf</b>	<b>992</b>	<b>556</b>	<b>732</b>	<b>886</b>	<b>1 082</b>	<b>1 374</b>	<b>96,2</b>	<b>92,9</b>	<b>32,1</b>	<b>33,9</b>	<b>9,4</b>	<b>24,5</b>
Aesch	1 081	475	758	913	1 064	1 537	104,8	103,6	18,6	54,9	5,9	49,0
Altwis	1 166	380	...	1 150	911	1 316	113,1	107,0	-10,0	61,5	2,6	59,0
Ballwil	1 071	549	722	931	1 095	1 447	103,9	100,7	34,3	48,1	12,2	35,8
Emmen	941	547	707	860	1 046	1 305	91,2	91,3	29,2	20,5	8,7	11,8
Ermensee	1 115	200	751	920	976	1 576	108,2	115,5	41,8	60,6	5,1	55,5
Eschenbach	1 095	636	819	942	1 142	1 513	106,2	100,1	53,1	45,0	13,1	31,9
Gelfingen	1 055	943	745	843	1 167	1 256	102,3	107,3	66,5	62,4	4,1	58,4
Hämikon	1 219	1 050	650	875	962	1 889	118,3	106,9	41,1	64,1	1,4	62,8
Herlisberg	1 149	...	460	1 110	1 177	1 272	111,4	113,2	55,4	60,8	...	60,8
Hitzkirch	1 078	534	798	980	1 138	1 392	104,5	98,5	39,4	43,9	7,2	36,7
Hochdorf	946	547	721	884	1 012	1 267	91,8	92,7	36,8	34,6	10,6	24,0
Hohenrain	1 146	531	717	953	1 153	1 540	111,2	105,2	49,2	58,5	4,0	54,5
Inwil	1 148	704	758	1 109	1 217	1 342	111,4	106,4	47,0	43,9	10,4	33,5
Lieli	1 145	...	710	894	1 334	1 500	111,0	107,3	1,8	51,6	4,8	46,8
Mosen	1 153	550	780	905	1 091	2 117	111,8	111,4	19,2	72,6	...	72,6
Müswangen	1 081	485	660	979	1 065	1 396	104,8	102,7	9,3	58,1	9,6	48,5
Rain	1 207	588	864	1 135	1 238	1 630	117,1	116,7	41,2	47,7	8,5	39,1
Retschwil	1 288	...	...	1 050	1 083	1 583	124,9	122,3	31,0	62,1	...	62,1
Römerswil	1 172	298	754	986	1 174	1 539	113,7	110,8	45,3	60,3	10,2	50,1
Rothenburg	1 153	538	872	970	1 253	1 488	111,9	107,0	26,9	45,4	14,3	31,1
Schongau	1 178	575	822	1 025	1 266	1 425	114,3	101,3	33,5	65,8	7,0	58,8
Sulz	1 407	...	650	800	1 000	2 293	136,5	125,0	235,3	77,3	9,1	68,2
<b>Amt Sursee</b>	<b>1 059</b>	<b>548</b>	<b>769</b>	<b>941</b>	<b>1 105</b>	<b>1 457</b>	<b>102,7</b>	<b>96,2</b>	<b>37,0</b>	<b>45,5</b>	<b>9,4</b>	<b>36,1</b>
Beromünster	956	648	724	783	1 043	1 204	92,7	92,5	27,2	44,7	11,8	32,9
Büron	1 004	462	707	907	921	1 762	97,3	99,7	57,8	43,2	7,4	35,8
Buttisholz	1 044	423	750	933	1 130	1 376	101,2	103,2	44,6	51,2	6,9	44,2
Eich	1 261	...	892	1 123	1 149	2 004	122,2	116,9	38,5	62,4	10,1	52,2
Geuensee	988	520	755	928	1 080	1 252	95,8	95,7	38,5	45,2	8,5	36,7
Grosswangen	1 007	544	700	846	1 040	1 432	97,7	93,0	51,4	51,2	8,6	42,6
Gunzwil	995	594	569	927	952	1 387	96,5	89,3	44,3	58,0	5,2	52,8
Hildisrieden	1 255	...	809	1 057	1 202	1 752	121,7	114,6	48,5	61,1	5,1	56,0
Knutwil	1 111	608	725	964	1 152	1 451	107,8	99,1	31,4	55,6	4,1	51,5
Kulmerau	943	...	600	925	1 325	800	91,5	103,7	66,4	62,2	5,4	56,8
Mauensee	1 061	527	749	914	1 134	1 592	102,9	113,2	46,6	65,2	8,2	57,0
Neudorf	1 096	400	886	991	991	1 548	106,3	113,1	40,3	58,2	4,5	53,7
Neuenkirch	1 133	530	795	1 010	1 169	1 533	109,9	101,3	33,8	48,1	14,3	33,8
Notwil	1 166	780	819	1 068	1 249	1 623	113,1	111,8	34,0	42,7	10,0	32,7
Oberkirch	1 077	562	827	1 016	1 197	1 539	104,5	99,3	37,2	43,7	9,2	34,5
Pfeffikon	889	610	657	752	856	1 457	86,2	87,6	40,5	58,6	7,5	51,1
Rickenbach	985	333	676	830	1 012	1 340	95,6	94,1	44,7	49,8	8,8	40,9
Ruswil	1 045	479	751	892	1 093	1 436	101,4	93,2	40,6	46,4	9,5	36,8
Schenkon	1 187	489	769	997	1 248	1 561	115,1	116,5	46,2	55,2	19,1	36,1
Schlierbach	887	500	618	738	899	1 198	86,0	81,0	23,6	68,4	8,6	59,8
Schwarzenbach	956	...	567	675	890	1 300	92,7	89,5	34,8	57,5	1,4	56,2
Sempach	1 226	553	871	1 106	1 204	1 757	118,9	111,7	29,7	46,5	9,8	36,7
Sursee	1 048	573	824	939	1 131	1 455	101,6	100,8	33,1	26,5	9,7	16,9
Triengen	913	467	612	871	969	1 283	88,6	89,9	29,4	43,0	6,4	36,5
Willihof	1 101	...	650	1 110	1 081	1 405	106,8	98,9	44,1	44,4	1,4	43,1
Winikon	1 035	868	769	852	1 037	1 386	100,4	92,4	35,2	48,6	1,5	47,1
Wolhusen	982	555	693	882	1 049	1 193	95,2	97,3	56,6	40,2	10,9	29,3



Tab. 2: Ausgewählte Kennziffern der Miete und des Wohneigentums 2000

Gemeinden *	Durchschnittlicher Nettomietpreis in Franken pro Monat und Wohnung					Mietpreis-index vor Strukturbe-reinigung	Struktur-bereinigter Mietpreis-index	Mietpreis-veränderung 1990-2000 in Prozent	Wohneigentumsquote in Prozent			
	Total	Anzahl Zimmer							Insgesamt	davon		
		1	2	3	4					5 u. m.	Stockwerk-eigentum	Haus-eigentum
<b>Amt Willisau</b>	<b>937</b>	<b>547</b>	<b>703</b>	<b>837</b>	<b>987</b>	<b>1 260</b>	<b>90,9</b>	<b>87,0</b>	<b>41,1</b>	<b>44,9</b>	<b>6,1</b>	<b>38,8</b>
Alberswil	924	...	748	817	970	1 246	89,6	86,5	52,0	47,2	2,2	45,0
Altbüron	965	633	778	794	1 053	1 297	93,6	88,4	24,7	56,7	5,0	51,7
Altishofen	1 043	566	748	957	1 123	1 286	101,1	100,3	42,9	41,1	9,2	31,9
Buchs	862	240	665	804	905	1 100	83,6	87,1	58,3	56,9	1,7	55,2
Dagmersellen	955	500	780	871	971	1 416	92,6	91,4	34,7	40,8	5,9	34,8
Ebersecken	864	1 200	640	755	986	826	83,8	80,1	43,7	57,4	5,2	52,2
Egolzwil	969	460	708	810	1 029	1 347	93,9	95,8	42,4	47,8	5,2	42,5
Ettiswil	922	578	635	807	960	1 271	89,4	86,3	41,3	51,1	8,4	42,7
Fischbach	950	...	682	854	971	1 460	92,1	88,7	31,2	58,9	7,8	51,1
Gettnau	960	461	788	858	989	1 242	93,1	97,3	50,2	46,4	5,0	41,3
Grossdietwil	898	375	669	904	935	993	87,1	82,7	48,4	53,3	1,6	51,8
Hergiswil	860	360	632	743	993	933	83,4	81,4	34,3	52,2	5,4	51,8
Kottwil	1 047	...	804	860	1 178	1 177	101,5	100,2	5,6	47,2	5,6	41,6
Langnau	914	550	640	864	959	1 154	88,7	92,3	32,6	42,0	2,8	39,2
Luthern	807	384	578	812	803	941	78,2	74,9	36,6	55,1	4,5	50,6
Menznau	950	800	671	836	1 009	1 263	92,1	89,5	41,8	45,3	5,3	39,9
Nebikon	939	463	658	823	1 009	1 317	91,0	95,2	57,1	34,1	3,6	30,5
Ohmstal	1 074	700	600	880	1 044	1 533	104,1	97,5	26,5	60,0	6,0	54,0
Pfaffnau	919	477	588	824	972	1 242	89,2	85,6	52,9	49,5	5,6	43,9
Reiden	952	624	737	832	1 026	1 362	92,3	94,4	40,6	36,0	4,6	31,4
Richenthal	961	...	777	874	930	1 218	93,2	91,7	42,4	55,7	7,2	48,4
Roggliwil	907	463	867	794	936	1 139	87,9	85,0	32,2	56,7	2,9	53,8
Schötz	978	635	686	861	996	1 345	94,9	92,6	45,1	41,1	4,7	36,4
Uffikon	960	300	697	808	1 069	1 385	93,1	91,5	60,5	51,3	6,1	45,2
Ufhusen	852	483	687	848	875	972	82,7	90,3	36,9	57,9	5,5	52,4
Wauwil	884	425	629	762	935	1 211	85,8	88,4	43,8	42,8	7,6	35,2
Wikon	867	650	638	735	915	1 300	84,1	81,7	33,0	46,8	5,1	41,7
Willisau-Land	1 032	580	734	997	1 092	1 343	100,1	98,5	58,2	50,7	10,1	40,7
Willisau-Stadt	877	584	720	837	923	1 247	85,1	90,0	50,3	30,3	10,3	20,0
Zell	891	550	644	787	911	1 216	86,4	86,3	26,4	45,3	4,7	40,6
<b>Amt Entlebuch</b>	<b>853</b>	<b>490</b>	<b>623</b>	<b>762</b>	<b>891</b>	<b>1 151</b>	<b>82,8</b>	<b>80,5</b>	<b>39,9</b>	<b>50,4</b>	<b>4,5</b>	<b>45,9</b>
Doppleschwand	809	200	499	652	902	1 148	78,5	77,4	28,7	56,9	7,6	49,3
Entlebuch	846	467	584	801	868	1 180	82,1	83,2	42,4	43,3	3,2	40,1
Escholzmatt	805	514	641	749	843	1 027	78,1	77,4	43,2	46,2	3,6	42,6
Flühli	851	500	645	809	894	1 069	82,5	83,0	42,3	54,9	6,8	48,2
Hasle	794	287	555	716	809	1 086	77,0	79,7	39,5	53,7	2,6	51,1
Marbach	787	483	594	644	852	1 089	76,3	78,4	57,5	61,5	5,3	56,3
Romoos	721	...	524	692	757	860	69,9	79,0	15,9	66,0	5,3	60,7
Schüpfheim	914	526	658	809	952	1 244	88,6	84,1	39,5	52,4	3,7	48,6
Werthenstein	928	484	704	752	958	1 334	90,0	87,9	41,2	44,3	7,8	36,6
<b>Planungsregionen</b>												
<b>Luzern</b>	<b>1 042</b>	<b>595</b>	<b>802</b>	<b>931</b>	<b>1 136</b>	<b>1 591</b>	<b>101,1</b>	<b>104,2</b>	<b>31,2</b>	<b>23,5</b>	<b>8,1</b>	<b>15,4</b>
Stadt Luzern	1 037	605	843	932	1 140	1 702	100,6	113,8	30,9	11,1	5,4	5,7
Agglomerationsgürtel	1 041	575	764	927	1 132	1 523	101,0	99,7	31,6	28,4	9,8	18,6
Übrige Region Luzern	1 113	628	801	992	1 166	1 502	108,0	100,1	41,5	45,3	7,1	38,3
<b>Seetal</b>	<b>1 023</b>	<b>551</b>	<b>733</b>	<b>912</b>	<b>1 060</b>	<b>1 404</b>	<b>99,2</b>	<b>92,8</b>	<b>36,2</b>	<b>47,4</b>	<b>8,3</b>	<b>39,1</b>
Hochdorf	992	536	722	898	1 043	1 364	96,2	93,2	37,4	42,6	9,9	32,7
Hitzkirch	1 104	593	766	954	1 112	1 469	107,1	96,9	33,5	56,1	5,5	50,6
<b>Sempachersee-Surental-Michelsamt</b>	<b>1 067</b>	<b>560</b>	<b>780</b>	<b>953</b>	<b>1 112</b>	<b>1 489</b>	<b>103,5</b>	<b>97,4</b>	<b>34,5</b>	<b>44,7</b>	<b>9,6</b>	<b>35,0</b>
Sempachersee	1 179	578	831	1 059	1 196	1 661	114,3	105,4	30,5	47,9	11,8	36,1
Sursee	1 062	565	807	951	1 147	1 466	103,0	99,1	34,3	38,6	10,0	28,6
Michelsamt	978	580	692	827	995	1 327	94,8	90,2	34,3	52,1	8,1	44,0
Unteres Surental	960	495	659	883	968	1 431	93,1	89,9	39,4	46,4	6,1	40,2
<b>Rottal-Wolhusen</b>	<b>1 009</b>	<b>508</b>	<b>728</b>	<b>869</b>	<b>1 061</b>	<b>1 347</b>	<b>97,8</b>	<b>93,2</b>	<b>45,4</b>	<b>46,1</b>	<b>9,1</b>	<b>37,0</b>
Rottal	1 038	476	740	893	1 089	1 419	100,6	92,6	43,1	48,6	8,7	39,8
Wolhusen	966	549	697	839	1 022	1 230	93,7	94,1	51,9	41,5	9,9	31,7
<b>Oberes Wiggertal-Luthertal</b>	<b>938</b>	<b>551</b>	<b>696</b>	<b>842</b>	<b>990</b>	<b>1 242</b>	<b>91,0</b>	<b>86,6</b>	<b>42,8</b>	<b>45,7</b>	<b>6,5</b>	<b>39,2</b>
Willisau	936	576	714	859	996	1 244	90,8	89,6	47,9	44,2	8,2	36,0
Wauwilermoos	956	527	685	834	1 009	1 291	92,7	86,9	43,0	44,0	5,7	38,3
Zell	890	504	662	820	916	1 110	86,3	82,8	30,0	52,9	4,8	48,2
<b>Entlebuch</b>	<b>842</b>	<b>490</b>	<b>613</b>	<b>764</b>	<b>880</b>	<b>1 124</b>	<b>81,6</b>	<b>79,9</b>	<b>40,1</b>	<b>51,1</b>	<b>4,1</b>	<b>47,0</b>
Unteres Entlebuch	823	430	565	759	850	1 126	79,8	80,3	39,8	49,7	3,7	46,1
Oberes Entlebuch	854	516	642	767	900	1 123	82,8	81,1	40,2	52,0	4,4	47,6
<b>Unteres Wiggertal</b>	<b>935</b>	<b>536</b>	<b>722</b>	<b>827</b>	<b>981</b>	<b>1 309</b>	<b>90,6</b>	<b>89,2</b>	<b>38,2</b>	<b>42,9</b>	<b>5,0</b>	<b>37,9</b>
<b>Luzerner Riggemeinden</b>	<b>1 209</b>	<b>622</b>	<b>867</b>	<b>1 092</b>	<b>1 347</b>	<b>1 731</b>	<b>117,3</b>	<b>120,0</b>	<b>44,2</b>	<b>46,9</b>	<b>11,8</b>	<b>35,1</b>

\* Gemeinden mit Gebietsstand vom 1. Januar 2004 – vor Fusionen

Foto UNILU



Im Kanton Luzern bringt eine Frau noch durchschnittlich 1,45 Kinder zur Welt

## Zahl der Geburten im Kanton Luzern nimmt ab

*Frauen in der Schweiz bringen immer weniger Kinder zur Welt. Deutlicher als in der Gesamtschweiz ging die Fruchtbarkeitsziffer im Kanton Luzern zurück.*

Die Fruchtbarkeit in Luzern hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verringert: Wurden 1970 je Frau im geburtsfähigen Alter noch 2,6 Kinder gezählt, so waren es dreissig Jahre später noch 1,45. Die Fruchtbarkeitsziffer hat in Luzern deutlicher abgenommen als in der Gesamtschweiz; die Abnahme ging aber von einem überdurchschnittlich hohen Niveau aus. Die Fruchtbarkeitsziffer liegt im Kanton Luzern noch immer knapp über dem Schweizer Mittel von 1,41.

Was für Luzern gilt, trifft auf die meisten Landkantone zu: die Geburtenziffer bildete sich vor allem in den ländlich geprägten Kantonen stark zurück, so dass die Unterschiede im Fruchtbarkeitsverhalten von „Land- und Stadtfrauen“ kleiner wurden. Über alle Kantone gesehen, nahm die Fruchtbarkeit in der

Dekade 1970 bis 1980 am stärksten ab, seither verlangsamt sich die Abnahme. Kein Kanton weist im Jahr 2000 eine Geburtenziffer auf, die den Generationenerhalt rein über die Geburten zu sichern vermag. Hierfür wäre eine langfristige Geburtenziffer von rund 2,1 Geburten je Frau erforderlich.

### Alter der Frau bei Erstgeburt steigt

In den letzten 30 Jahren ist das Alter der Frauen bei der Geburt des ersten Kindes stetig gestiegen. Gemäss Bundesamt für Statistik ist eine Frau im Kanton Luzern im Schnitt 28,4 Jahre alt, wenn sie ihr erstes Kind zur Welt bringt. Im schweizerischen Vergleich liegt Luzern damit leicht unter dem Landes-Mittel (28,7 Jahre). 1970 betrug das Durchschnittsalter bei der ersten Geburt in Luzern noch 25,4 Jahre.

Quelle: Fruchtbarkeit in den Schweizer Gemeinden, 1970–2000. Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 2004. Zu bestellen via Tel. 032 713 60 60 oder E-Mail: order@bfs.admin.ch; Download über www.bfs.admin.ch

## TELEGRAMM

### Vermehrte Waldnutzung wegen Borkenkäfer

Im Jahr 2003 wurden im Kanton Luzern 18 Prozent mehr Holz geerntet als ein Jahr zuvor, insgesamt 351'581 Kubikmeter. Vor allem die Vermehrung der Borkenkäfer während des trockenen Sommers 2003 machte eine Mehrernte notwendig.

Quelle: Bundesamt für Statistik

### Mehr Fahrzeuge

2004 waren im Kanton Luzern 243'723 Motorfahrzeuge immatrikuliert, was einem Zuwachs von rund 2 Prozent entspricht. Darunter hatte es u. a. 165'922 Personenwagen und 24'539 Motorräder. Insgesamt fallen auf 1'000 Einwohner/innen 473 Personenwagen und 70 Motorräder. Das ist bei beiden Fahrzeugtypen im Vergleich zur Gesamtschweiz unterdurchschnittlich (518 bzw. 79).  
Quellen: Strassenverkehrsamt Luzern, Bundesamt für Statistik

### Kunstmuseum Luzern im Trend

Das Luzerner Kunstmuseum verzeichnete 2004 erneut deutlich mehr Eintritte als im Vorjahr. Die Besucherzahl nahm von 48'224 auf 60'148 zu. Die Zahl der zahlenden Besucher stieg von 26'371 auf 37'623. Die restlichen Eintritte waren Gratiseintritte (14'926) und Schüler und Lehrpersonen (7'599). Rund die Hälfte der Eintritte fiel auf die Robert-Zünd-Ausstellung (34'123).

Quelle: Kunstmuseum Luzern

## IMPRESSUM

Amt für Statistik des Kantons Luzern  
Burgerstrasse 22  
Postfach 4168  
6002 Luzern  
Tel 041 228 56 35  
Fax 041 210 77 32  
E-Mail statistik.luzern@lu.ch  
www.lustat.ch

Herausgeber:  
Amt für Statistik des Kantons Luzern  
Ausgabe: 2005/Nr 01 – Januar 2005, 2. Jg.  
Wissenschaftliche Leitung:  
Gianantonio Paravicini Bagliani  
Redaktion:  
Stephan Pfäffli (Leitung), Franziska Spaeti  
Autoren: Gianantonio Paravicini Bagliani,  
Vano Prangulaishvili  
Grafik: Henri Spaeti

Abonnement: Franken 63.– pro Jahr  
Einzelpreis dieser Ausgabe: Franken 16.–  
Bestellung: 041 228 56 35  
oder www.lustat.ch



## VORSCHAU

### Konjunktur

Die nächste Ausgabe von LUSTAktuell ist der Konjunkturberichterstattung gewidmet. Sie erscheint in der zweiten Hälfte Februar 2005