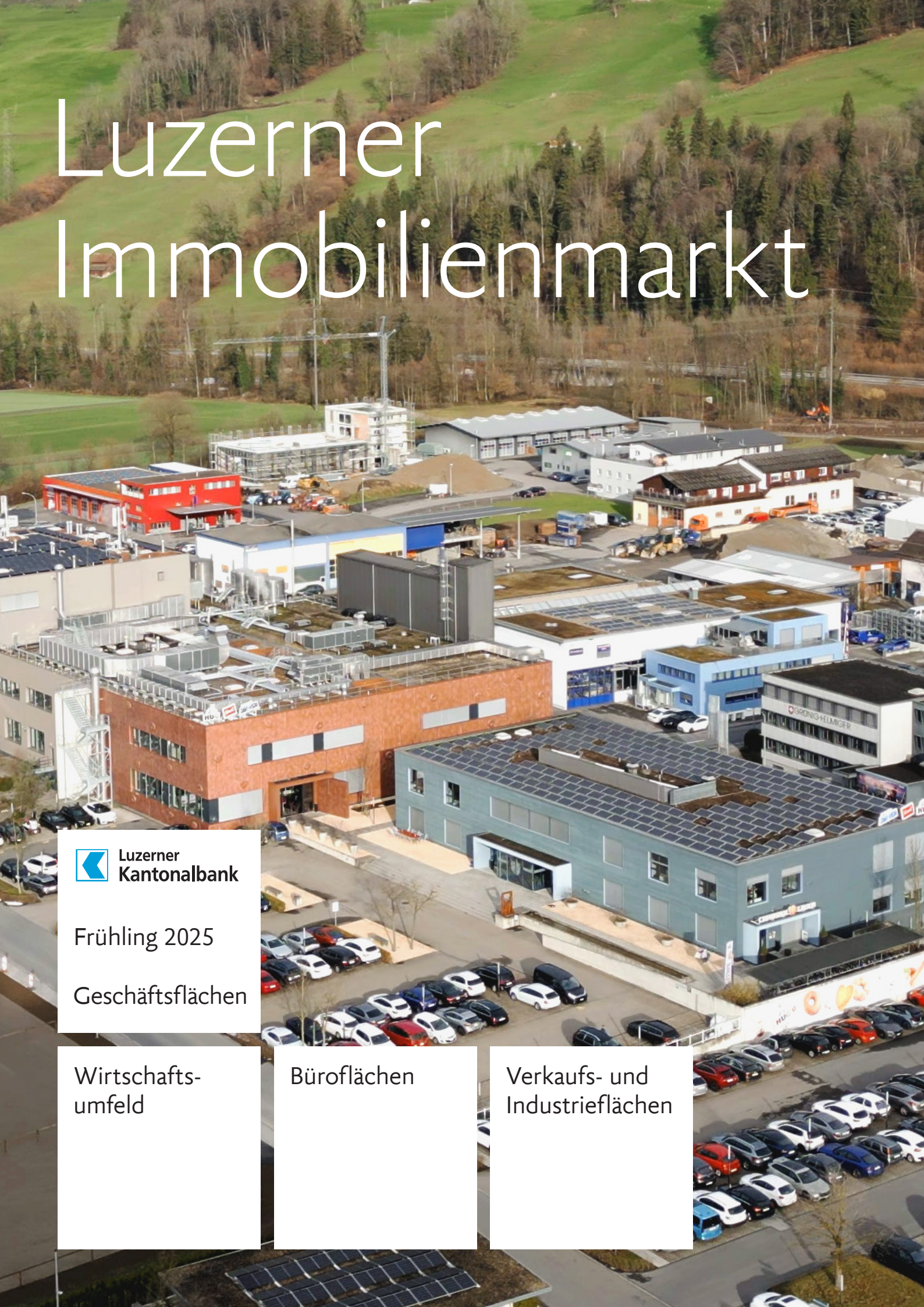


Luzerner Immobilienmarkt



 **Luzerner
Kantonalbank**

Frühling 2025

Geschäftsflächen

Wirtschafts-
umfeld

Büroflächen

Verkaufs- und
Industrieflächen

Wirtschaftsumfeld

Wachsende Unsicherheiten

Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich robust in einem zunehmend unsicheren internationalen Umfeld. Im Jahr 2024 legte das reale Bruttoinlandprodukt um 1.3 Prozent zu und verzeichnete damit eine spürbar stärkere Dynamik als im Vorjahr. Haupttreiber waren sowohl der Dienstleistungssektor – insbesondere das Gastgewerbe und die öffentliche Hand – sowie die Pharmaindustrie. Zusätzlich stützen nach wie vor der robuste Privatkonsum und staatliche Investitionen die Konjunktur. Für 2025 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.5 Prozent gerechnet, was weiterhin unter dem Durchschnitt der vorangegangenen 10 Jahre liegt (1.7 Prozent). Während sich die Binnenkonjunktur stabil entwickelt, stehen die exportorientierten Branchen unter wachsendem Druck durch die Zollpolitik der USA und die weltwirtschaftlichen Risiken.

Bauwirtschaft stützt Zentralschweizer Wachstum

Die Zentralschweiz ist ein breit diversifizierter Wirtschaftsraum mit hoch spezialisierten und wertschöpfungsstarken Unternehmen. Die Gesamtbeschäftigung wuchs hier in der vergangenen Dekade mit einem jährlichen Plus von 1.5 Prozent stärker als im landesweiten Durchschnitt. Allerdings schwächte sich im 4. Quartal 2024 das Beschäftigungswachstum ab, und der konjunkturelle Ausblick für das laufende Jahr ist aufgrund der weltwirtschaftlichen Risiken nur noch verhalten positiv. Vor allem das verarbeitende Gewerbe, das in der Zentralschweiz sowie im Kanton Luzern überdurchschnittlich vertreten ist, sieht sich mit grossen Unsicherheiten konfrontiert. Stützend wirken sich derweil die florierende Bauwirtschaft und der Finanzdienstleistungssektor aus.

Konjunktureller Ausblick

Die Schweizer Wirtschaft dürfte im Jahr 2025 ein solides Wachstum verzeichnen, aber das internationale Umfeld ist aufgrund der aktuellen Handelsspannungen noch unsicherer geworden. Ein Szenario einer globalen Rezession, das auch hierzulande die Konjunktur schwächen würde, kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Wichtige Wachstumstreiber bleiben derweil der private Konsum, gestützt von der tiefen Inflation und dem günstigen Zinsumfeld, sowie der Baumarkt. Der Kanton Luzern ist den internationalen Unsicherheiten ebenfalls ausgesetzt, profitiert aber von seiner breit abgestützten Wirtschaftsstruktur.

Schweiz: Wirtschaftlicher Ausblick

	Mittelwert 2015-2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Bruttoinlandprodukt*	1.7%	1.5%	1.7%
Beschäftigungsentwicklung*	1.2%	0.8%	1.0%
Arbeitslosenquote	2.6%	2.8%	2.6%
Inflation*	0.6%	0.4%	0.8%

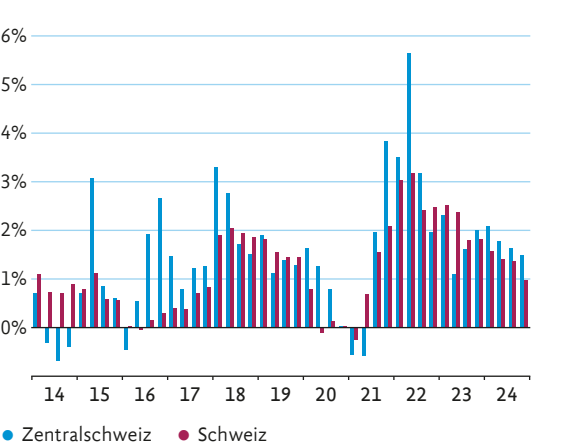
* Veränderung gegenüber Vorjahr
Quellen: Luzerner Kantonalbank, Wüest Partner, SECO

Kanton Luzern: KOF Konjunkturbarometer

	Beschäftigte bis März 2025	Geschäftslage bis Juni 2025
Industrie	➔	➔
Detailhandel	➔	➔
Baugewerbe	➔	➡
Gastgewerbe	➔	➡

Aktuelles Niveau: ● gut ● befriedigend ● schlecht
Erwartungen: ➡ besser ➔ gleich ➡ schlechter
Stand: 4. Quartal 2024

Beschäftigungswachstum (Vollzeitäquivalente)



Büroflächen

Geringe Neubaudynamik

Das Beschäftigungswachstum im Dienstleistungssektor sorgt im Kanton Luzern für eine rege nutzerseitige Nachfrage nach Büroflächen. Trotz zeitweise hoher Neubautätigkeit nahmen so die Flächenkapazitäten in den letzten Jahren kontinuierlich ab – allein zwischen 2020 und 2024 reduzierte sich das inserierte Angebot um fast die Hälfte. Im 1. Quartal 2025 waren hier zwar wieder deutlich mehr Büroflächen zur Vermietung ausgeschrieben, aber mit einem Anteil von 5.9 Prozent am Bestand bewegt sich das Angebot im Kanton Luzern immer noch knapp unter dem nationalen Mittelwert. Darüber hinaus sind derzeit nur wenige neue Büroflächen geplant: Das Investitionsvolumen in den entsprechenden Neubaugesuchen liegt mit 50 Millionen Franken rund 30 Prozent unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre.

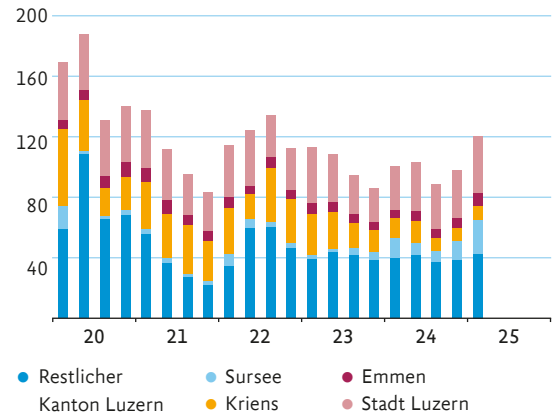
Moderate Mietpreisanstiege

Trotz des anhaltenden Strukturwandels im Büromarkt (Stichworte sind Homeoffice und Desksharing) zeigt sich der Kanton Luzern hinsichtlich der Mietpreisentwicklung robust. Seit 2015 sind die inserierten Büromieten im kantonalen Durchschnitt um rund 10 Prozent gestiegen – eine moderate, aber konstante Aufwärtsbewegung entgegen dem gesamtschweizerischen Trend. In der Stadt Luzern werden Büroflächen derzeit im Mittel zu etwa 280 Franken pro Quadratmeter und Jahr angeboten. Auch die Spitzenmieten für erstklassige Flächen an bevorzugten Lagen zeigten zuletzt eine positive Tendenz und erreichten im ersten Quartal 2025 rund 400 Franken pro Quadratmeter. Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt solide, dürfte angesichts der unsicheren konjunkturellen Aussichten jedoch verhaltener ausfallen als im Vorjahr.

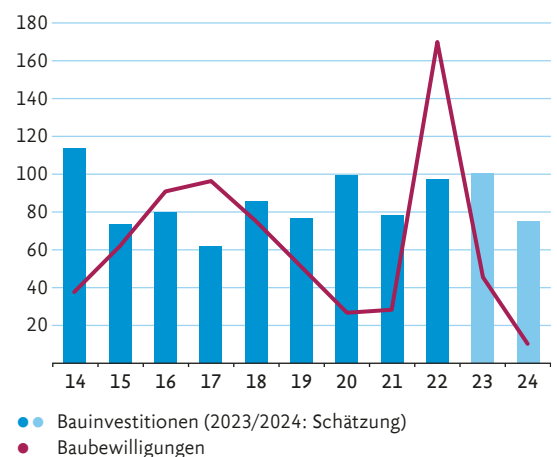
Marktumfeld Büroflächen

Der Luzerner Büroflächenmarkt profitiert zwar insgesamt vom dynamischen Zentralschweizer Arbeitsmarkt und der wertschöpfungsstarken Wirtschaftsstruktur dieser Region. Das inzwischen schwächere Beschäftigungswachstum und die unsicheren konjunkturellen Aussichten dürften die zusätzliche Flächennachfrage im laufenden Jahr jedoch dämpfen. Die geringe Neubautätigkeit im kantonalen Bürosegment wirkt sich demgegenüber stabilisierend auf die Mietpreisentwicklung aus.

Angebot (inserierte Bürofläche in Tsd. m²)

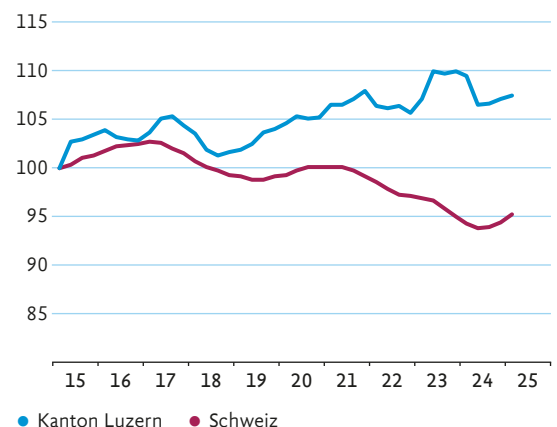


Bautätigkeit (Bauinvestitionen in Mio. CHF)



Entwicklung der Angebotsmieten

(Index 1. Q. 2015 = 100)



Verkaufs- und Industrieflächen

Verkaufsflächen

Das Umfeld für den Schweizer Detailhandel hat sich zuletzt verbessert. Sinkende Inflationsraten und das Tiefzinsumfeld stimulieren derzeit den privaten Konsum. Die Perspektive für die Verkaufsflächenmärkte, insbesondere im Non-Food-Bereich, ist allerdings mit hoher Unsicherheit behaftet. Die Konkurrenz durch den Onlinehandel bleibt ein struktureller Belastungsfaktor. Zudem werfen mögliche globale Verwerfungen ihre Schatten voraus: Eine Abkühlung der Weltkonjunktur sowie ein derzeit in seinen Auswirkungen schwer kalkulierbarer Handels- und Zollkonflikt – insbesondere ausgehend von den USA – könnten auch den Schweizer Detailhandel treffen. Vor diesem Hintergrund stehen die Angebotsmieten für Verkaufsflächen unter Druck, sowohl im Kanton Luzern als auch im gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Industrieflächen

Der Luzerner Markt für Industrieflächen präsentierte sich im Jahr 2024 stabil. Das inserierte Flächenvolumen sank auf unter 1 Prozent des Bestands und lag damit unter dem landesweiten Mittelwert. Überkapazitäten an Mietflächen werden hier schon seit einigen Jahren nicht beobachtet. Mit Blick auf die globale Konjunktur und das geopolitische Umfeld haben die Unsicherheiten jedoch spürbar zugenommen, vor allem für exportorientierte Industriebetriebe. Entsprechend ist auch im Kanton Luzern davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Industrieflächen – trotz der grundsätzlich hohen Standortattraktivität – abschwächen könnte. Die Neubautätigkeit bleibt derweil lebhaft: Neben Gewerbeparks in der Stadt Luzern sind insbesondere in der nördlichen Agglomeration weitere Projekte in Planung oder im Bau.

Marktumfeld Verkaufs- und Gewerbeflächen

Die Verkaufsflächenmärkte stehen wegen der konjunkturellen Risiken sowie der anhaltenden strukturellen Herausforderungen unter Druck. Auch für Verkaufsflächen an den gut frequentierten Toplagen sind die Perspektiven mit Unsicherheiten behaftet. Noch anspruchsvoller gestaltet sich das Umfeld für industriell genutzte Liegenschaften. Die Wettbewerbsfähigkeit der hiesigen Industrie wirkt sich stützend auf die Flächennachfrage aus, aber aufgrund möglicher negativer Auswirkungen der US-Handelspolitik ist dieses Segment aktuell wachsenden Risiken ausgesetzt.

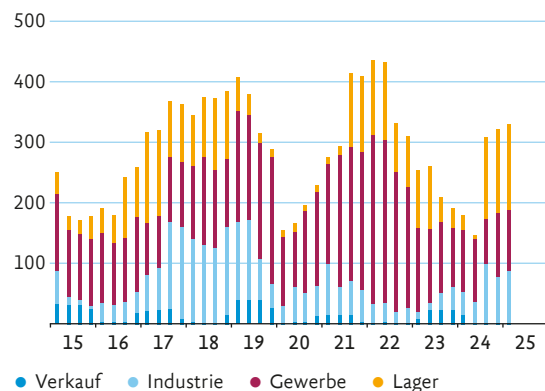
Kennzahlen

(Verkaufs- und Industrieflächen)

	Kanton Luzern	Schweiz
Angebotsmiete Verkaufsflächen (CHF/m ² und Jahr)	247	262
Angebotsmiete Industrie- und Gewerbeflächen (CHF/m ² und Jahr)	186	189
Angebotsziffer Verkaufsflächen	1.2%	1.7%
Angebotsziffer Industrie- und Gewerbeflächen	0.9%	1.2%

Stand: 4. Quartal 2024

Entwicklung der Baugesuche im Kanton Luzern (in Mio. CHF)



Impressum

Der «Luzerner Geschäftsflächenmarkt» wird halbjährlich vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG und der Luzerner Kantonalbank erstellt. Datenquellen sind das Statistische Amt des Kantons Luzern, das Bundesamt für Statistik, das Staatssekretariat für Wirtschaft, die Schweizerische Nationalbank, der Baublatt Info-Dienst, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG.

Redaktionsschluss für die vorliegende Publikation war der 16. April 2025. Informationen zum «Luzerner Wohnimmobilienmarkt» finden Sie unter lukb.ch/immomarkt