



Luzerner
Kantonalbank

Bezahlbarer Wohn(t)raum: Wohin geht die Reise?

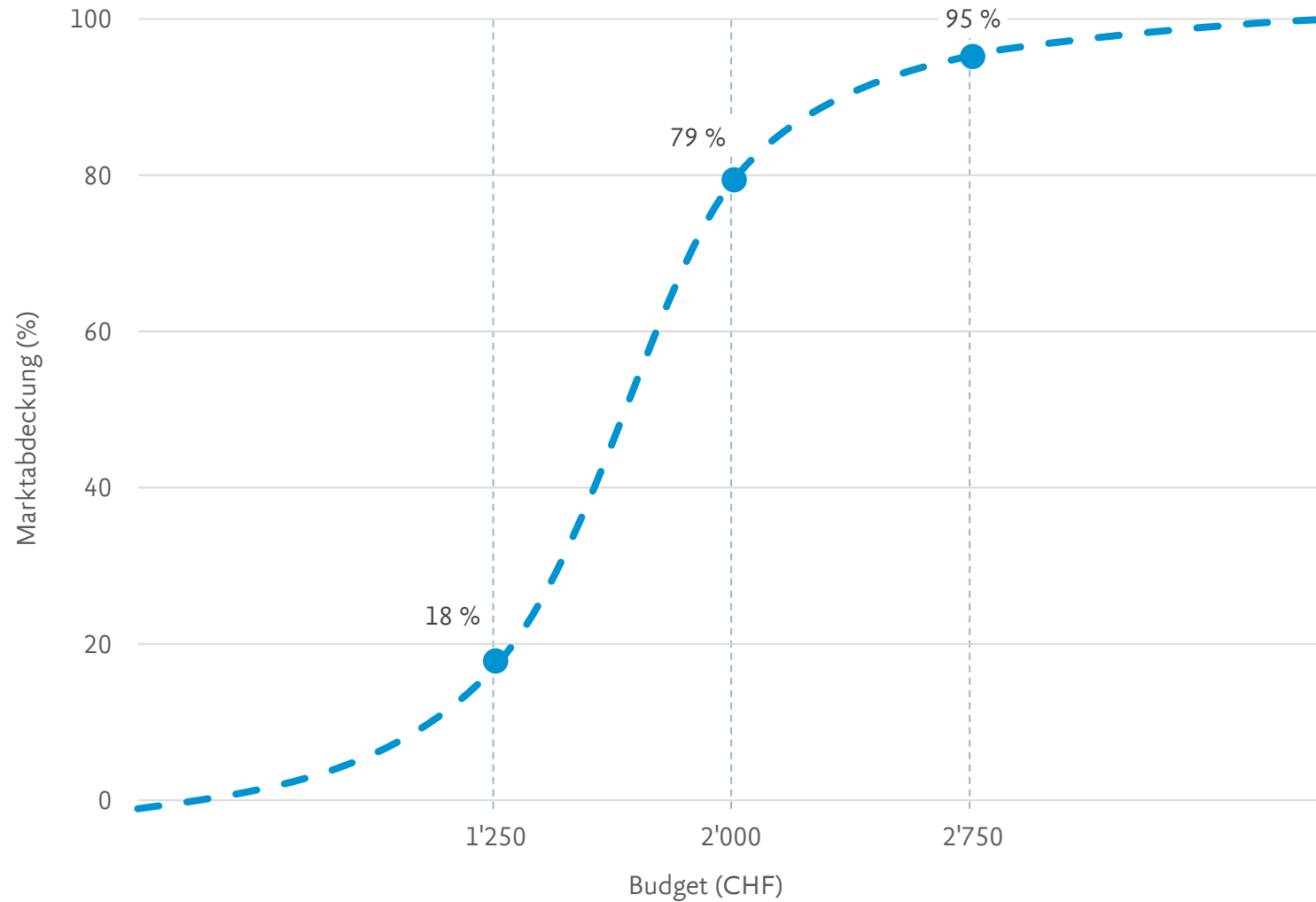
Stefan Jönsson, Leiter Marktanalyse
17.03.2026



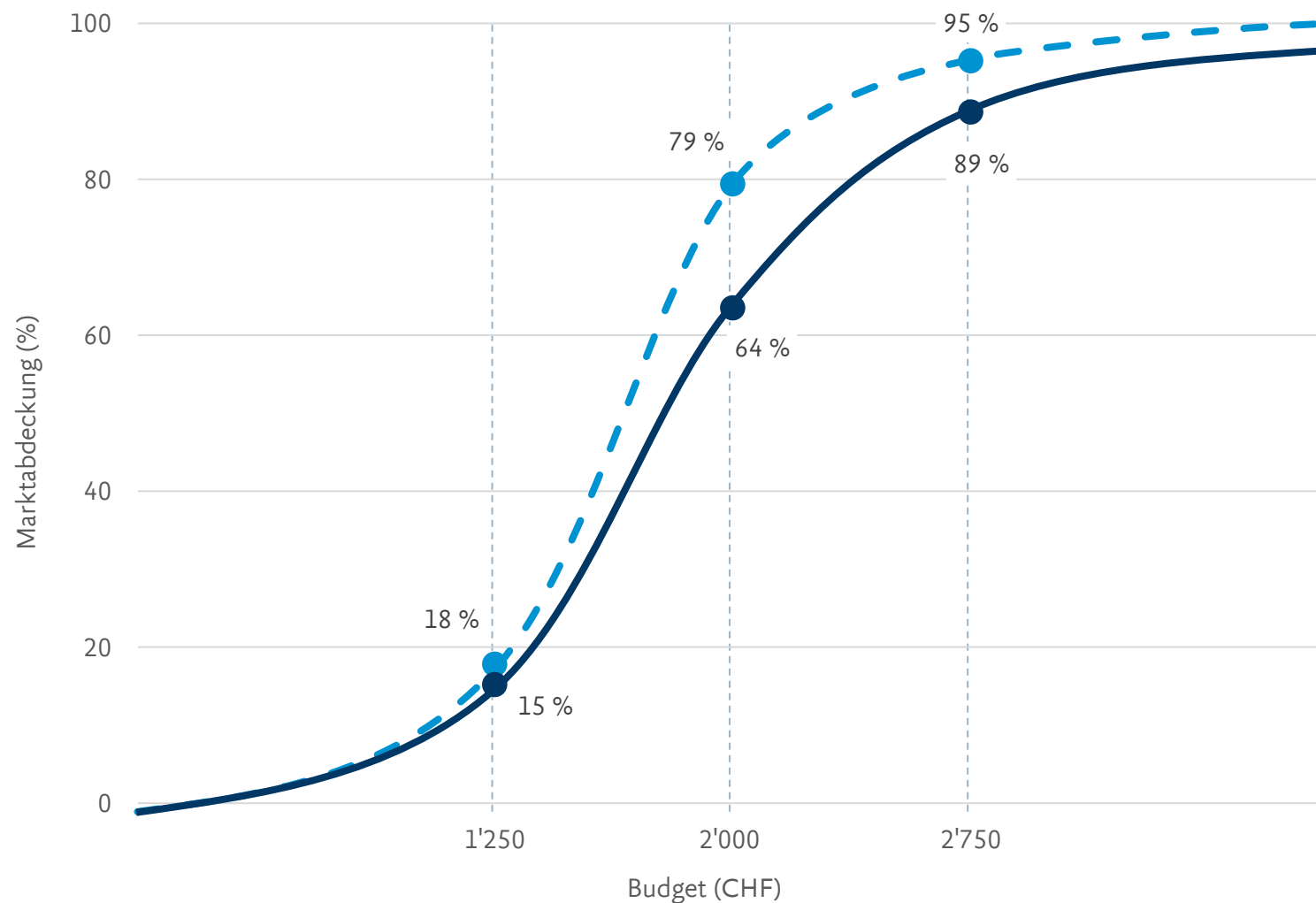
Bezahlbarkeit



Marktabdeckung 2022



Marktabdeckung 2025

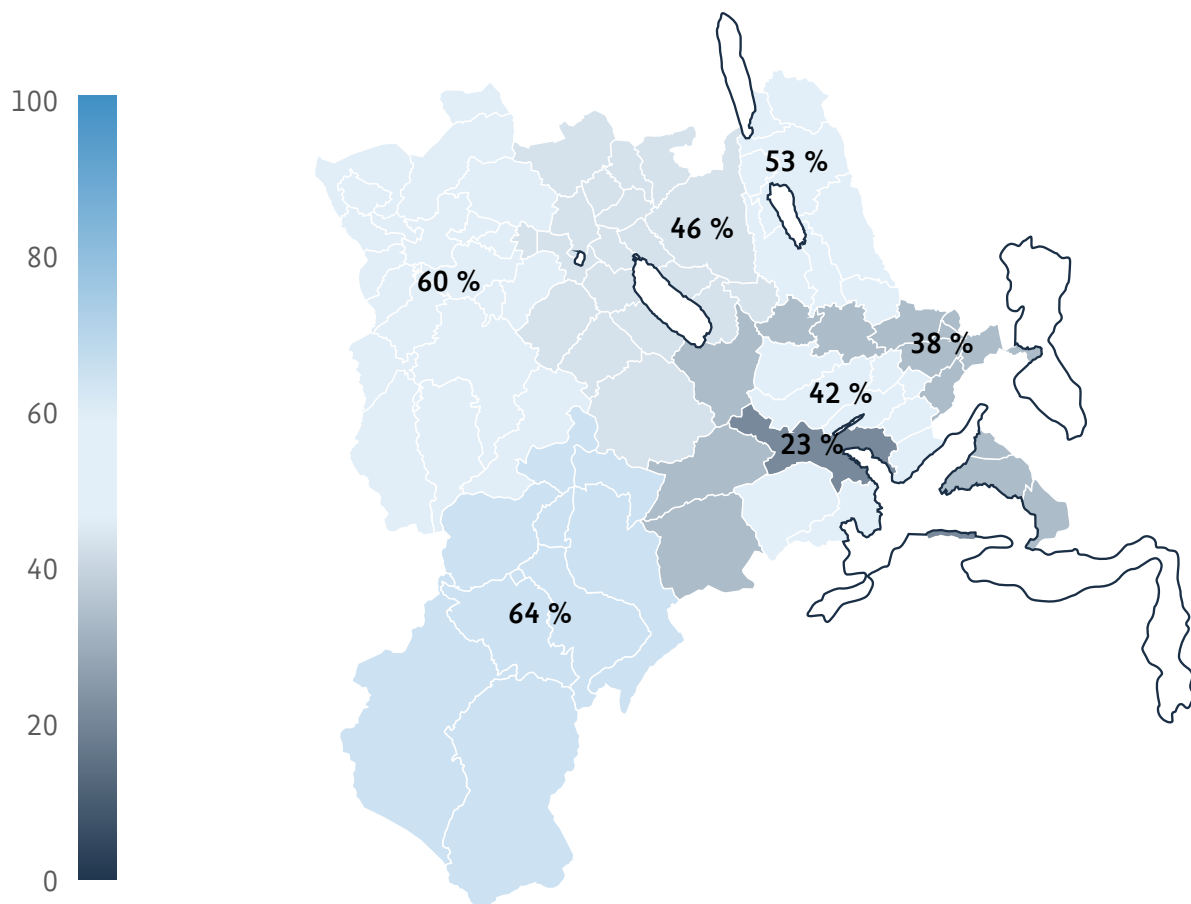


**Zugang zum
Wohnungsmarkt**
im mittleren
Preissegment
wird schwieriger.



Marktabdeckung 1-2 Zimmer

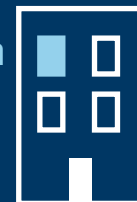
Marktabdeckung 2025 ≤ Budget CHF 1'250



Stefan,
20 Jahre

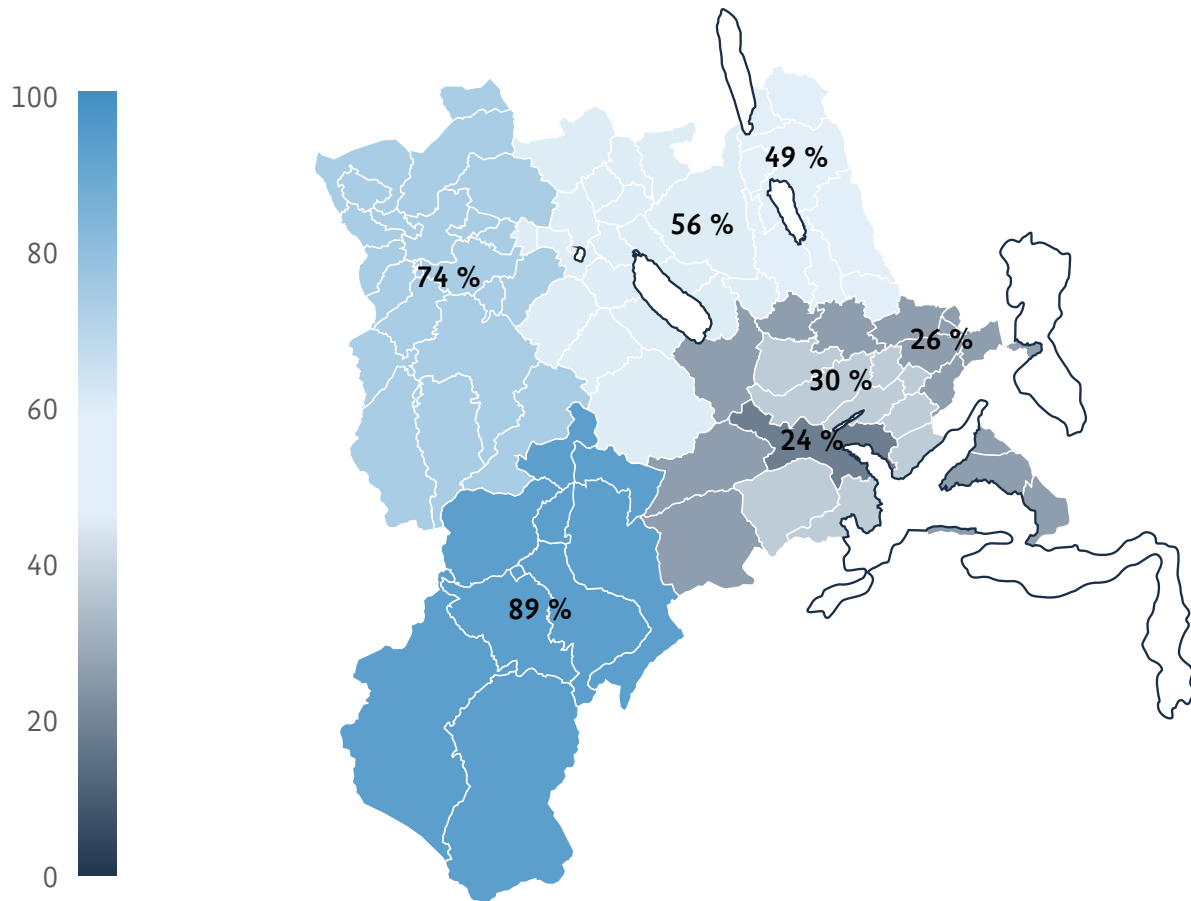
Zieht von zu Hause
aus, **tiefes Budget und
alleinstehend.**

Die Marktab-
deckung **von kleinen
Wohnungen** ist
ausgerechnet im
urbanen Raum gering.



Marktabdeckung 5+ Zimmer

Marktabdeckung $\leq$ Budget CHF 2'750



Stefan
(rund 25
Jahre
später)

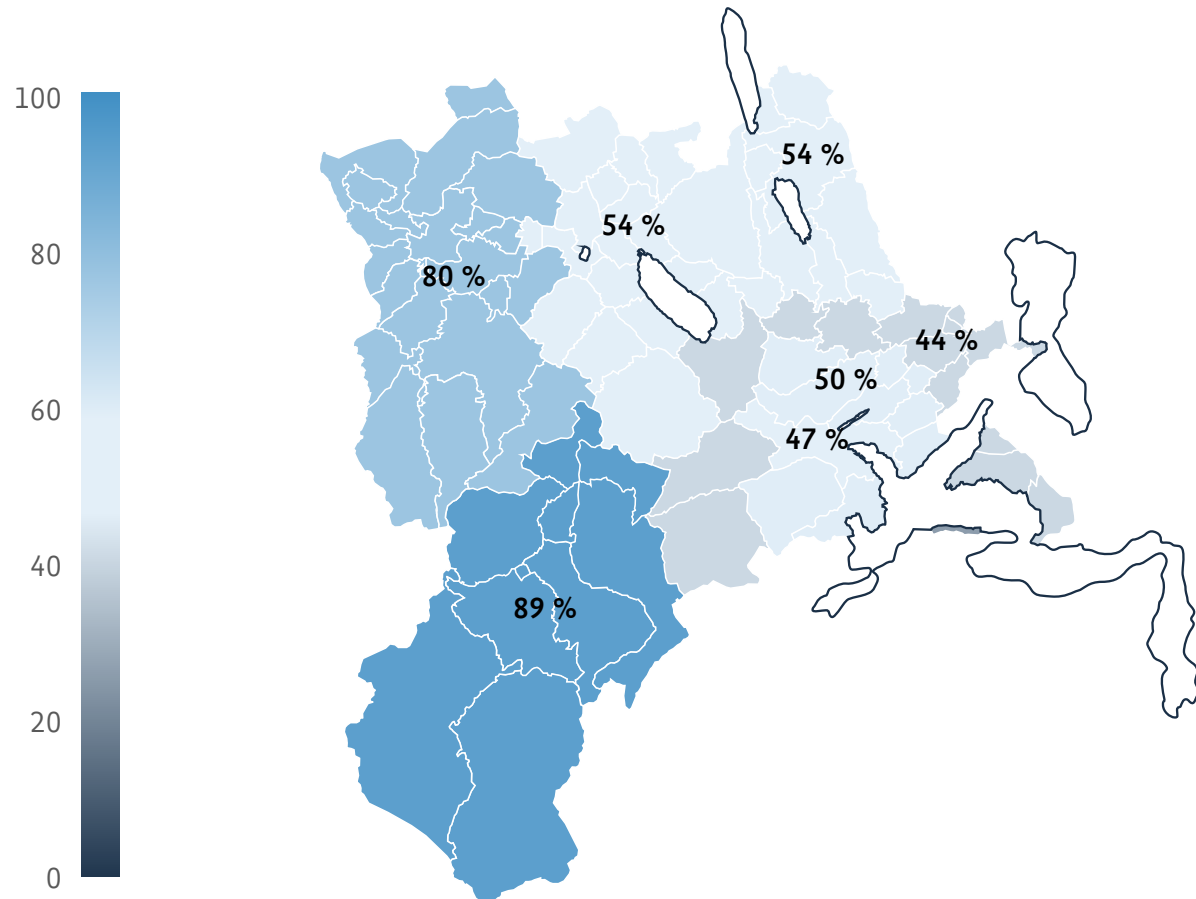
Mitte Vierzig, Familie mit 2
Kindern, guter Job. **Sucht
eine grosszügige Wohnung.**

**Grosse
Wohnungen:**
zunehmend
hochpreisig
und selektiv.



Marktabdeckung 3-4 Zimmer

Marktabdeckung 2025 ≤ Budget CHF 2'000



Stefan,
inzwischen
im 3.
Lebens-
abschnitt

Kinder sind aus dem
Haus, **wieder tieferes
Haushaltseinkommen und
weniger Fläche benötigt.**

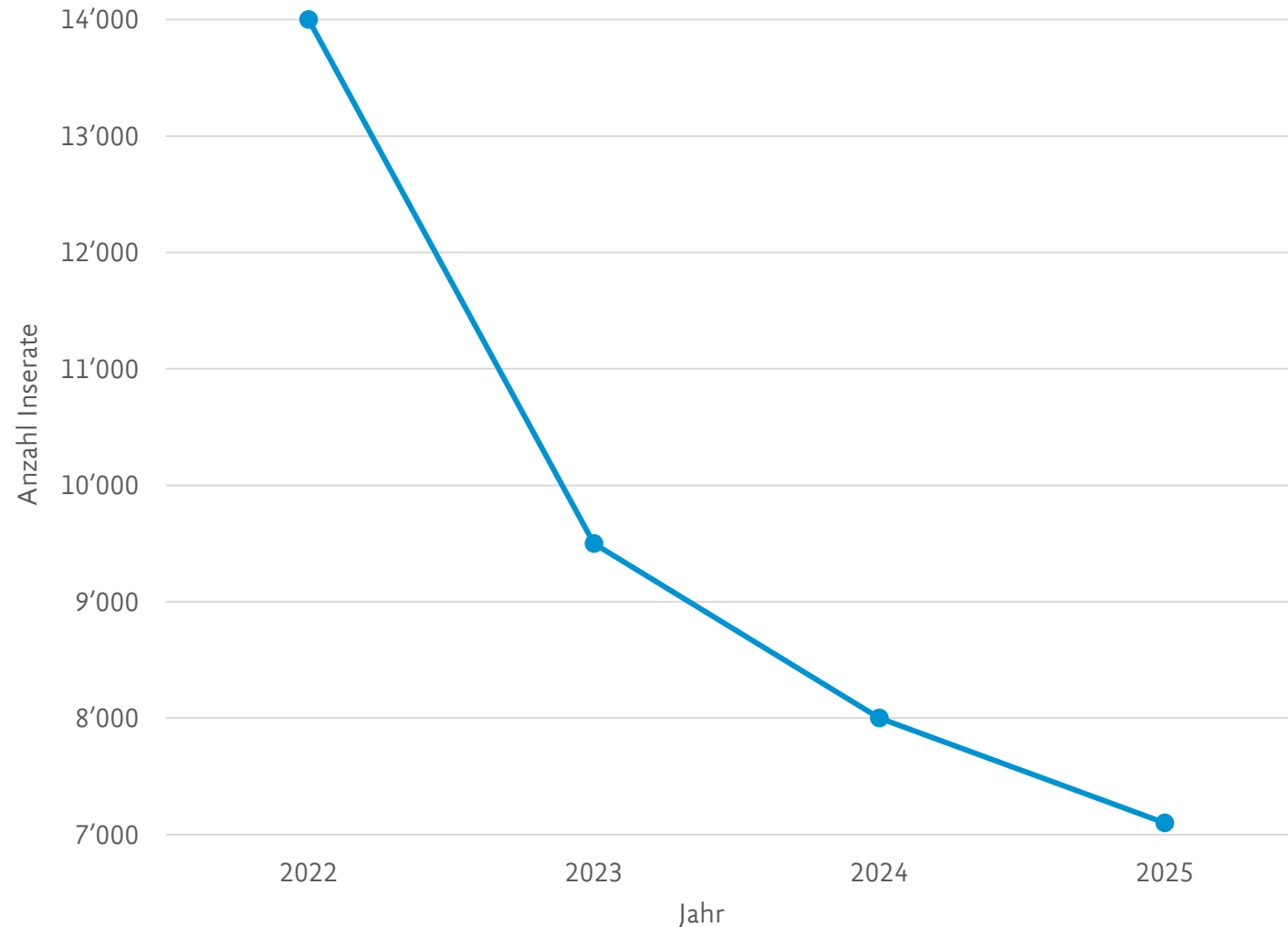
**3- & 4-Zimmer-
wohnungen:**
struktureller
Engpass des
Marktes.



Verfügbarkeit

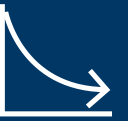


Verfügbarkeit Mietwohnungen



Durchlässigkeit am Markt sinkt:

weniger Umzüge,
weniger Neu-
vermietungen.

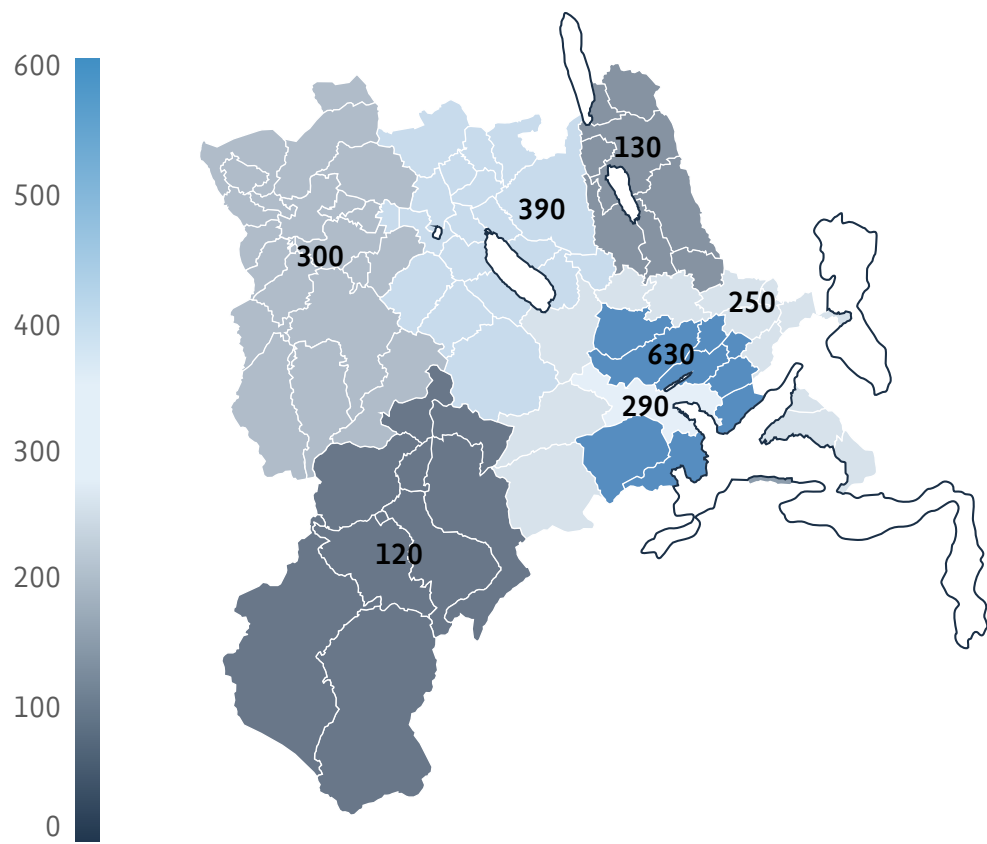


Für Wohnungs-
suchende wird der
Zugang zum Markt
enger – unabhängig
vom Budget.



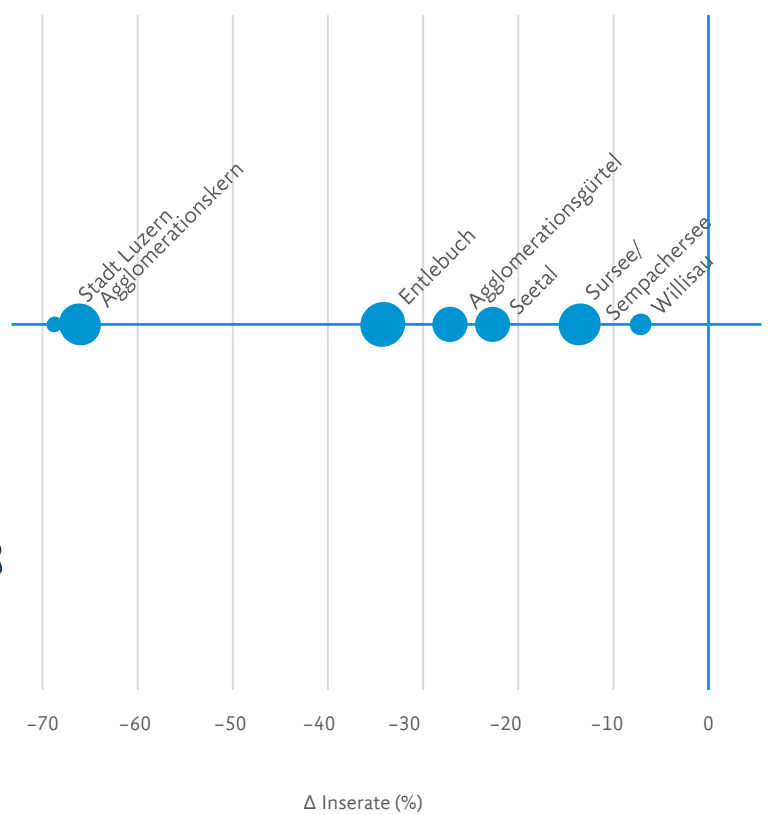
Anzahl Inserate 1-2 Zimmer

Anzahl Inserate 2025



Veränderung Inserate (%) 2022 bis 2025

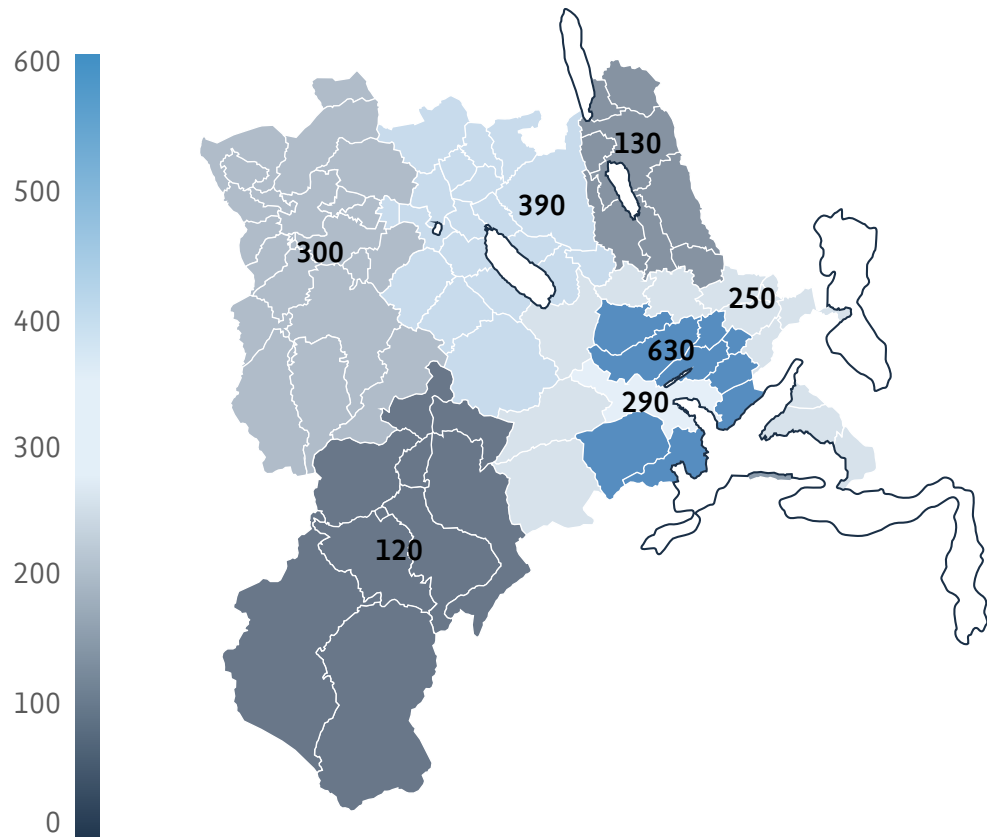
Bubble-Grösse = Haushaltswachstum (%) 2022 bis 2025



Innerhalb weniger Jahre verschwindet rund **zwei Drittel** des frei verfügbaren Angebots in zentralen Lagen.

Anzahl Inserate 1-2 Zimmer

Anzahl Inserate 2025



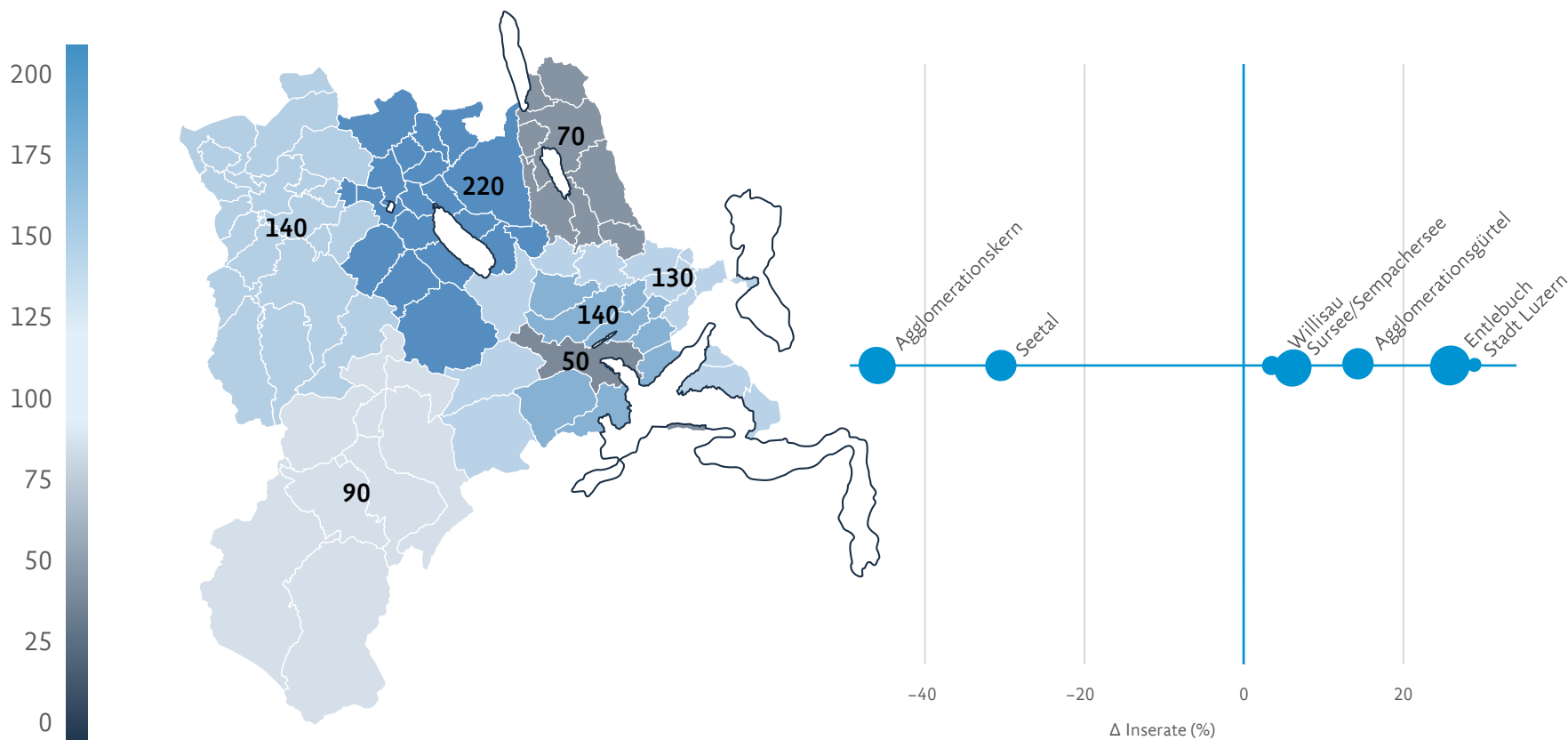
Innerhalb weniger Jahre verschwindet rund **zwei Drittel** des frei verfügbaren Angebots in zentralen Lagen.

Bei einem Budget von CHF 1'250 wird Stefan am ehesten im **Agglomerationskern** fündig.

Anzahl Inserate 5+ Zimmer

Anzahl Inserate 2025

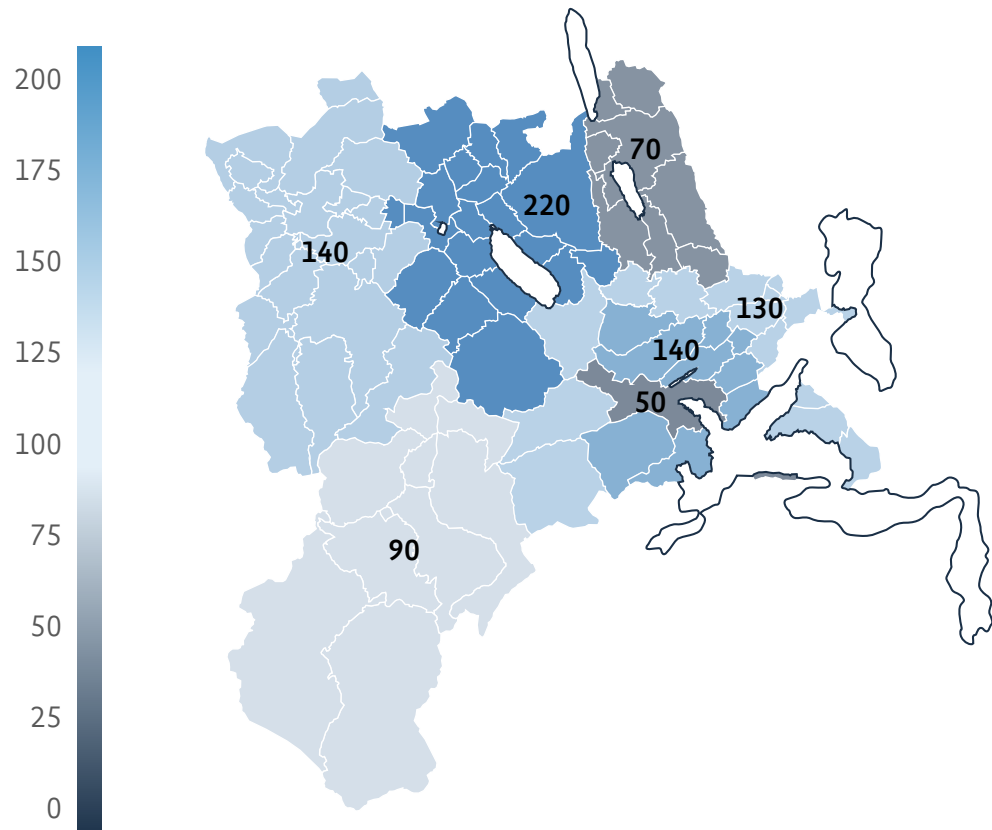
Veränderung Inserate (%) 2022 bis 2025
Bubble-Grösse = Haushaltswachstum (%) 2022 bis 2025



Die strukturelle Verfügbarkeit grösserer Wohnungen verschiebt sich **zunehmend in Richtung ländlicher Gebiete**.

Anzahl Inserate 5+ Zimmer

Anzahl Inserate 2025

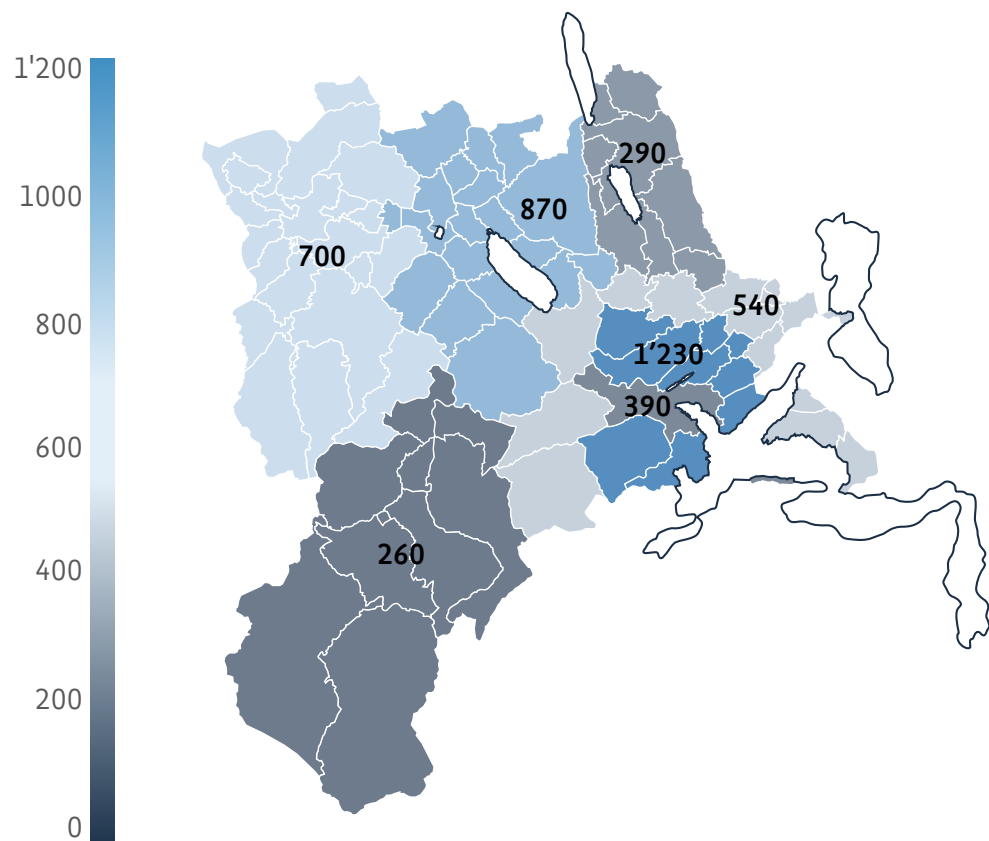


Die strukturelle Verfügbarkeit grösserer Wohnungen verschiebt sich **zunehmend in Richtung ländlicher Gebiete**.

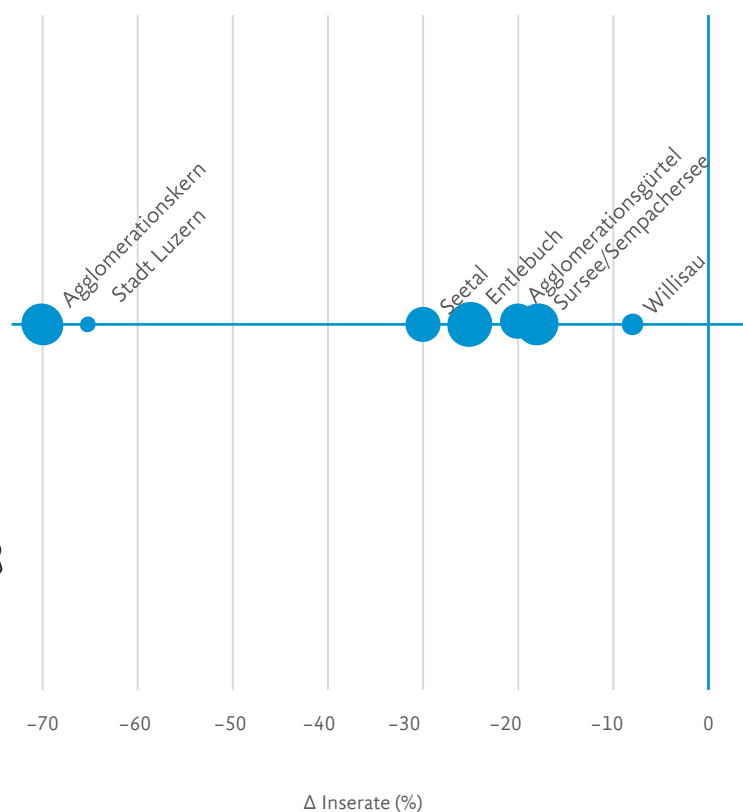
Bei einem Budget von CHF 2'750 wird Stefan am ehesten in der **Region Sursee** fündig.

Anzahl Inserate 3-4 Zimmer

Anzahl Inserate 2025



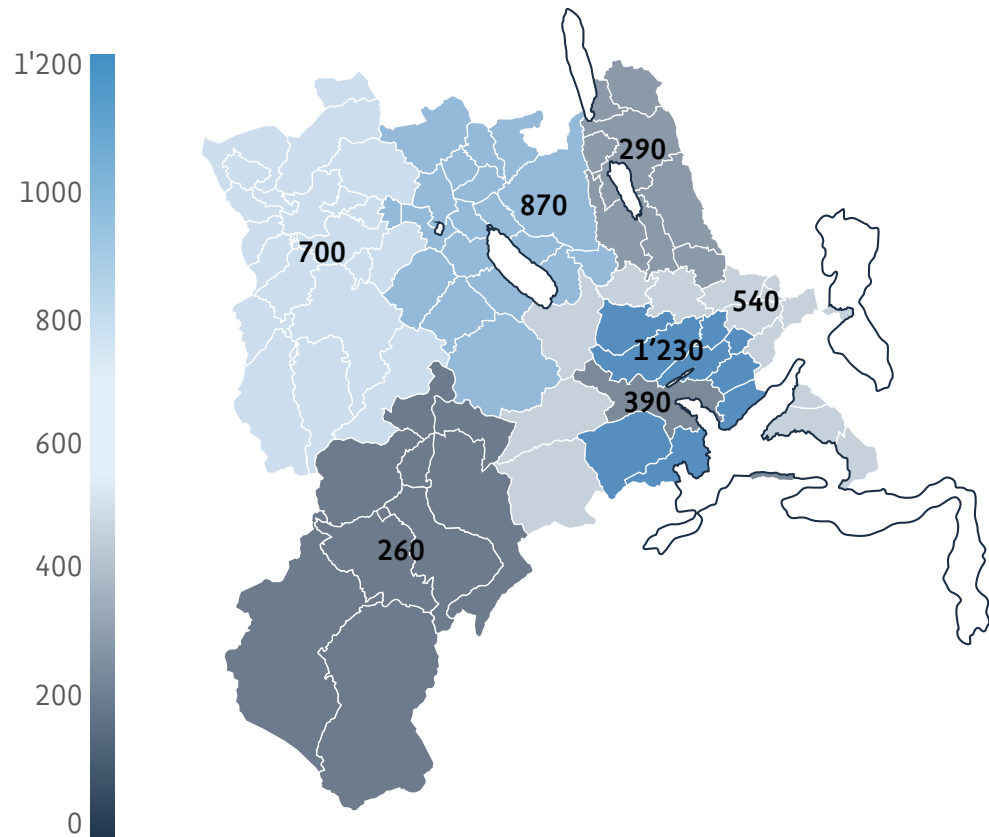
Veränderung Inserate (%) 2022 bis 2025
Bubble-Grösse = Haushaltswachstum (%) 2022 bis 2025



Mittlere Wohnungen bleiben zwar verfügbar, doch das Angebot wird kleiner, die Nachfrage nimmt zu.

Anzahl Inserate 3-4 Zimmer

Anzahl Inserate 2025



Stefan,
inzwischen
im 3. Lebens-
abschnitt



**Mittlere Wohnungen
bleiben zwar
verfügbar**, doch das
Angebot wird kleiner,
die Nachfrage nimmt
zu.

Bei einem Budget von CHF 2'000
wird Stefan am ehesten im
Agglomerationskern fündig.

Ursachen und Perspektiven



Marktdynamik verstehen

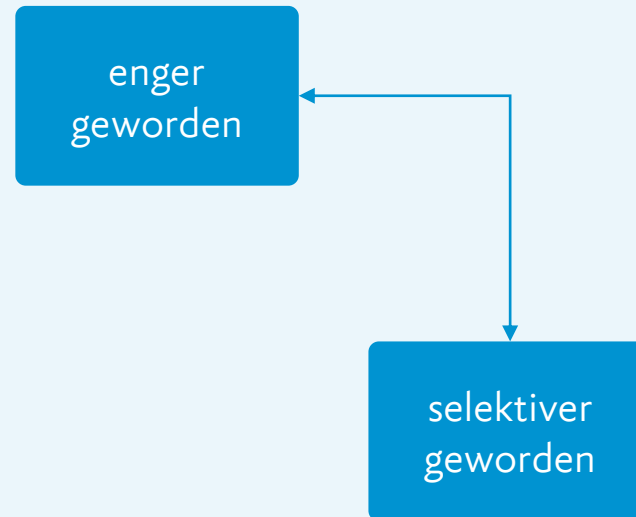
Der Luzerner Mietwohnungsmarkt ist...

enger
geworden

Der Bestand wächst zwar weiter, aber nicht im gleichen Tempo wie die Nachfrage. Die Folge: Die Auswahl wird kleiner.

Marktdynamik verstehen

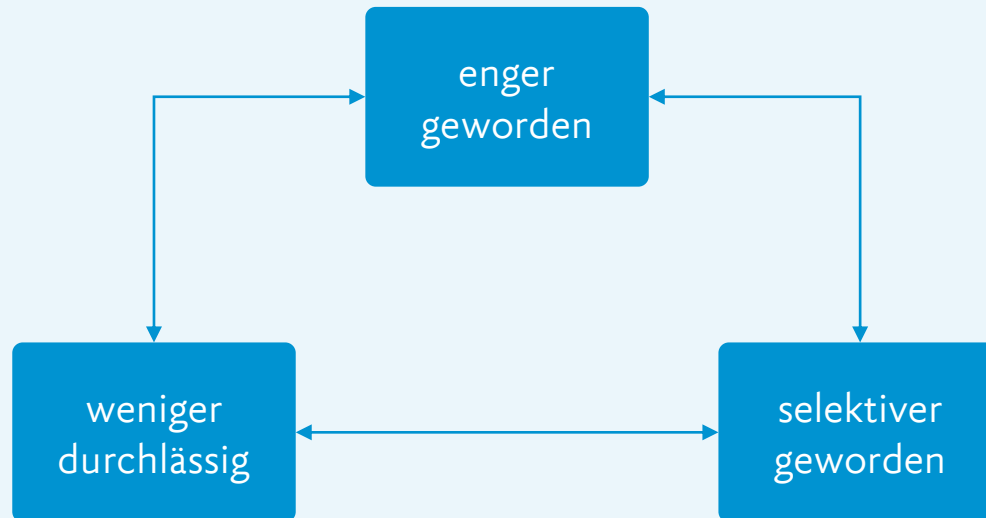
Der Luzerner Mietwohnungsmarkt ist...



**Der Markt
sortiert stärker nach
Zahlungsfähigkeit und
Standortflexibilität.**

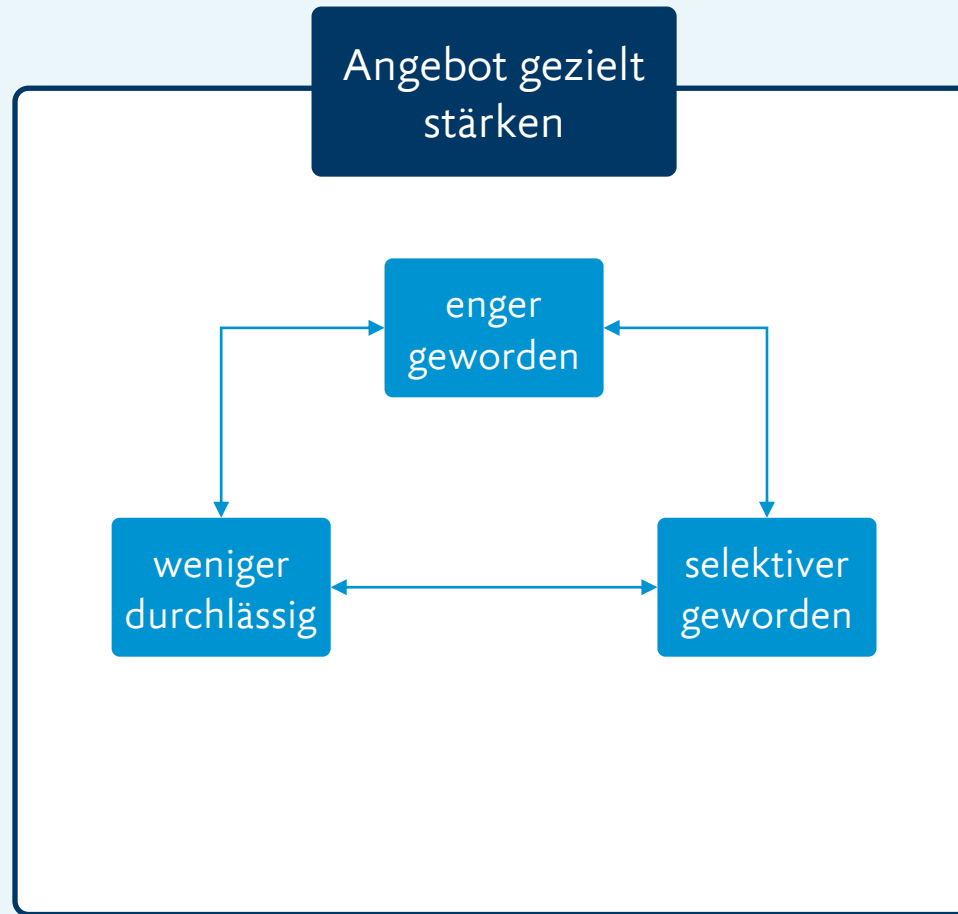
Marktdynamik verstehen

Der Luzerner Mietwohnungsmarkt ist...



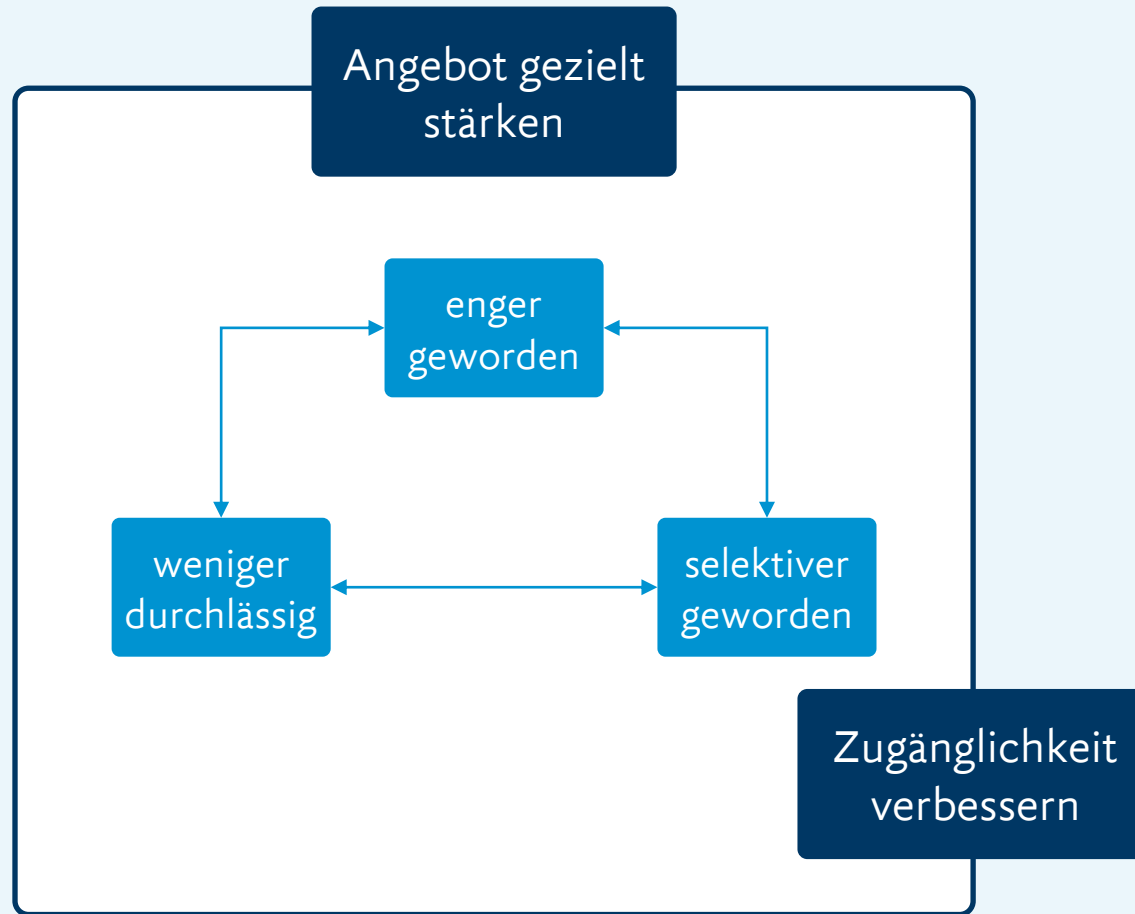
Ein funktionierender Mietmarkt lebt von Bewegung.
Diese Dynamik hat abgenommen.

Handlungsoptionen



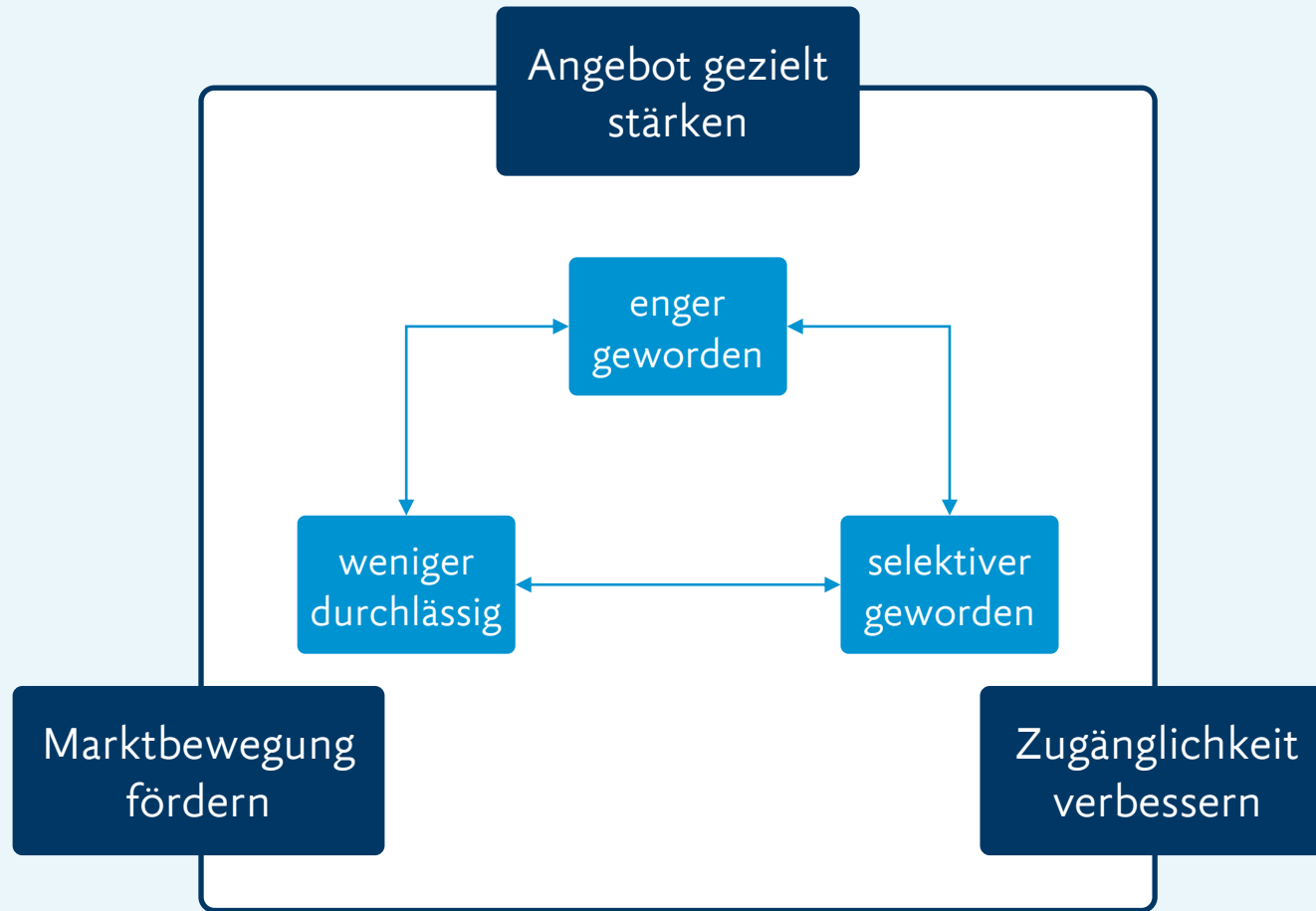
Es braucht mehr Angebot. Entscheidend sind Lage, Typologie und Preissegment – besonders im mittleren Bereich in urbanen Räumen.

Handlungsoptionen



Entscheidend ist nicht nur das Volumen, sondern die Zugänglichkeit für verschiedene Einkommen.

Handlungsoptionen



Ein liquider Markt
braucht nicht nur
Neubau, sondern
Bewegung im Bestand.

Disclaimer

Die in dieser Publikation verwendeten Informationen stammen aus Quellen, welche die Luzerner Kantonalbank (LUKB) als zuverlässig erachtet. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernimmt die LUKB keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Veröffentlichung und der dargestellten Informationen. Die Publikation hat ausschliesslich informativen Charakter und ersetzt keinesfalls die persönliche Beratung durch unsere Kundenberaterinnen und -berater vor einem allfälligen Anlage- oder anderen Entscheid. Die Informationen können sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern.

© 2026 Luzerner Kantonalbank