

Luzerner Immobilienmarkt



Herbst 2025

Geschäftsflächen

Wirtschafts-
umfeld

Büroflächen

Verkaufs- und
Industrieflächen

Wirtschaftsumfeld

Das Wirtschaftsumfeld bleibt anspruchsvoll

Im Herbst 2025 zeigt sich die Schweizer Wirtschaft in einem zunehmend anspruchsvollen Umfeld bemerkenswert widerstandsfähig. Globale Herausforderungen – insbesondere die US-Zölle, die schwache Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland – sowie der starke Franken belasten vor allem die exportorientierten Branchen. Gleichzeitig stützen aber der solide Privatkonsum und öffentliche Investitionen weiterhin die Binnenkonjunktur. Für 2025 wird ein moderates BIP-Wachstum von rund 1.3 Prozent erwartet, gefolgt von 1.1 Prozent im Jahr 2026. Beide Werte liegen unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 1.9 Prozent. Entsprechend bleiben auch die Aussichten am Arbeitsmarkt gedämpft. Neben den konjunkturellen Herausforderungen bremst zudem der Effizienzgewinn durch Künstliche Intelligenz den Stellenaufbau.

Robuster Arbeitsmarkt in der Zentralschweiz

Trotz des anspruchsvollen Umfelds zeigt sich die Zentralschweiz widerstandsfähig. Nach einem verhaltenen Jahresbeginn legte der Arbeitsmarkt im 2. Quartal 2025 zu: Die Gesamtbeschäftigung wuchs gegenüber dem Vorjahr um 1.1 Prozent und damit stärker als der landesweite Durchschnitt (0.5 Prozent), blieb jedoch unter den Zuwachsralten der vergangenen Jahre. Getragen wird das Wachstum vom Dienstleistungssektor – wobei sich insbesondere die Finanzbranche dynamisch entwickelt –, sowie der Bauwirtschaft. Auch Teile der Industrie bleiben in der Zentralschweiz trotz der US-Zölle zuversichtlich. Im Kanton Luzern beurteilen die Unternehmen laut dem KOF-Konjunkturbarometer ihre Geschäftslage als mehrheitlich stabil.

Konjunktureller Ausblick

Trotz anhaltender Herausforderungen – insbesondere im verarbeitenden Gewerbe – dürfte die Schweizer Wirtschaft im kommenden Jahr leicht expandieren. Wichtige Wachstumstreiber bleiben der private Konsum und die öffentlichen Investitionen. Auch im Kanton Luzern ist mit einem moderaten Konjunkturwachstum zu rechnen, gestützt durch den Dienstleistungssektor und die Bauwirtschaft. Die Industrie bleibt hingegen stärker vom internationalen Umfeld betroffen. Eine stabilisierende Wirkung ergibt sich daraus, dass der Kanton weniger stark exportorientiert ist als die Schweizer Gesamtwirtschaft.

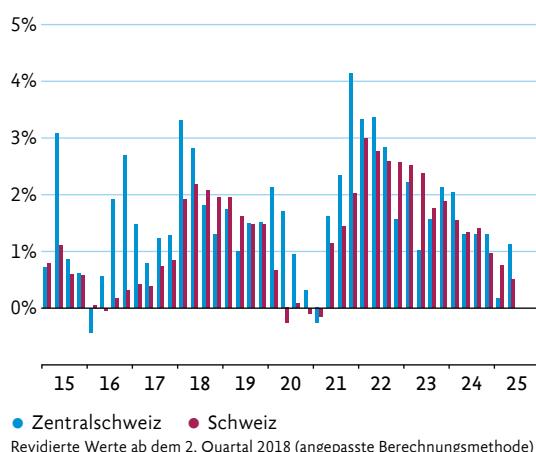
Schweiz: Wirtschaftlicher Ausblick

	Mittelwert 2015-2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Bruttoinlandprodukt*	1.9%	1.3%	1.1%
Beschäftigungsentwicklung*	1.2%	0.4%	0.4%
Arbeitslosenquote	2.6%	2.9%	3.2%
Inflation*	0.6%	0.2%	0.5%

* Veränderung gegenüber Vorjahr

Quellen: Luzerner Kantonalbank, Wüest Partner, SECO

Beschäftigungswachstum (Vollzeitäquivalente)



● Zentralschweiz ● Schweiz
Revidierte Werte ab dem 2. Quartal 2018 (angepasste Berechnungsmethode)

Kanton Luzern: KOF Konjunkturbarometer

	Beschäftigte bis Sep. 2025	Geschäftslage bis Dez. 2025
Industrie	→	→
Detailhandel	→	→
Baugewerbe	→	→
Gastgewerbe	↗	↗

Aktuelles Niveau: ● gut ● befriedigend ● schlecht
Erwartungen: ↗ besser → gleich ↘ schlecht

Stand: 2. Quartal 2025

Büroflächen

Grösseres Angebot

Der Luzerner Büroflächenmarkt präsentierte sich weiterhin robust, verzeichnete im Jahresverlauf 2025 jedoch eine leichte Ausweitung des Angebots. Mit einem Anteil von 5.9 Prozent am Bestand lag das Angebot im 3. Quartal 2025 leicht über dem nationalen Durchschnitt (5.6 Prozent). Während sich das Angebot in der Stadt Luzern nur moderat erhöhte, kamen in den Gemeinden Rothenburg und Sursee deutlich mehr Flächen auf den Markt.

Auch die Neubaugesuche für Büroflächen nahmen markant zu und erreichten im 3. Quartal 2025 ein Investitionsvolumen von insgesamt 130 Millionen Franken.

Die höhere Bautätigkeit konzentriert sich allerdings auf zwei Grossprojekte: ein überwiegend eigengenutztes Vorhaben in der Stadt Luzern sowie ein Projekt mit Mietflächen in Sursee.

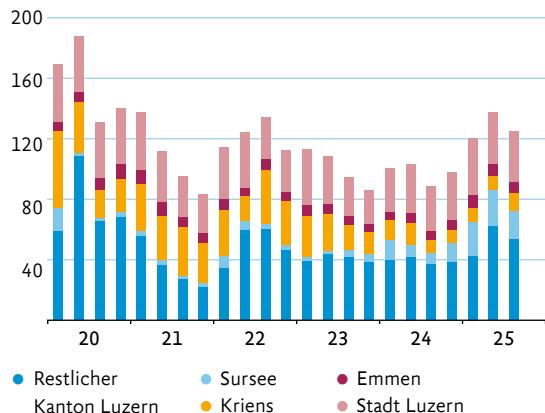
Angebotsmieten geraten unter Druck

Die Angebotsmieten für Büroflächen setzten ihren moderaten Aufwärtstrend fort und lagen im 3. Quartal 2025 kantonsweit um 1.6 Prozent über dem Vorjahresquartal. Damit blieb der Anstieg hinter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von +2.6 Prozent zurück. Angesichts des nachlassenden Beschäftigungswachstums, das auch die klassischen Bürobranchen betrifft, dürfte sich die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen weiter abschwächen. Demzufolge ist im Jahr 2026 sowohl im Luzerner Büroflächenmarkt als auch landesweit mit einem leichten Abwärtsdruck auf die Angebotsmieten zu rechnen. Gut erschlossene, moderne Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard dürften sich jedoch weiterhin behaupten.

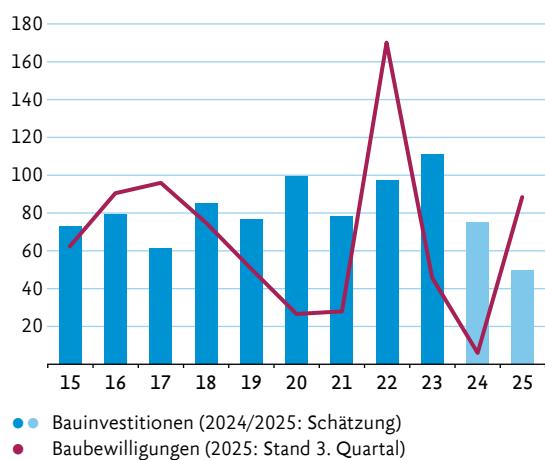
Marktumfeld Büroflächen

Das geringere Beschäftigungswachstum dämpft die Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen. In Anbetracht des gestiegenen Flächenangebots dürfte sich die Vermarktung im Kanton Luzern im kommenden Jahr anspruchsvoller gestalten. Die Nachfrage konzentriert sich vermehrt auf hochwertige, gut gelegene und ESG-konforme Objekte, während bei peripheren und veralteten Objekten ein zunehmender Druck auf die Angebotsmieten zu erwarten ist. Gleichzeitig profitiert der Luzerner Büroflächenmarkt weiterhin von der wertschöpfungsstarken Wirtschaftsstruktur der Zentralschweiz.

Angebot (inserierte Bürofläche in Tsd. m²)

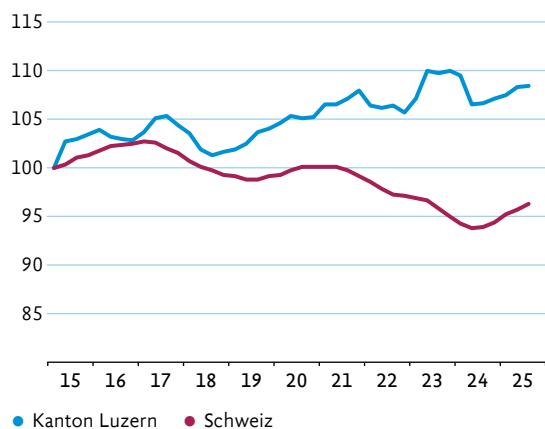


Bautätigkeit (Bauinvestitionen in Mio. CHF)



Entwicklung der Angebotsmieten

(Index 1. Q. 2015 = 100)



Verkaufs- und Industrieflächen

Verkaufsflächen

Der Schweizer Detailhandel profitiert derzeit von günstigen Rahmenbedingungen: Steigende Löhne und die rückläufige Inflation stärken die Kaufkraft, und der Tourismus belebt die Konsumnachfrage zusätzlich. Gleichzeitig könnten allerdings die verhaltenen Arbeitsmarktaussichten die Konsumbereitschaft dämpfen. Für die Verkaufsflächenmärkte bleibt zudem der anhaltende Strukturwandel eine zentrale Herausforderung. Während das Wachstum des Onlineanteils im Food-Bereich nachlässt, nimmt er im Non-Food-Segment stetig zu und übersteigt mittlerweile landesweit 18 Prozent. Trotz geringer Neubautätigkeit hat das Angebot an Verkaufsflächen im Kanton Luzern zugenommen, was auf eine nachlassende Nachfrage hindeutet. Entsprechend stehen die Angebotsmieten sowohl kantonal als auch schweizweit unter Druck.

Industrieflächen

Obwohl die Investitionen in neue Industrie- und Gewerbebeflächen im Kanton Luzern in den letzten Jahren zeitweise zugenommen haben, besteht kein Überangebot. Der Anteil der Flächen, die zur Vermietung ausgeschrieben sind, ist mit 0.6 Prozent am Bestand sehr tief (Schweizer Durchschnitt: 1.2 Prozent). Dies ist unter anderem auf die hohe Zahl an Eigennutzern zurückzuführen, wodurch nur wenige Mietflächen entstehen. Allerdings steht gerade der industrielle Sektor wegen der wirtschaftlichen Unsicherheiten und der US-Handelspolitik unter Druck. Die Aussichten für die exportorientierten Unternehmen haben sich eingetrübt. Entsprechend dürfte sich die Nachfrage nach Industrieflächen abschwächen, und die Vermarktung freier Flächen dürfte sich im kommenden Jahr anspruchsvoller gestalten.

Marktumfeld Verkaufs- und Industrieflächen

Der Verkaufsflächenmarkt steht aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten und der Konkurrenz durch den Onlinemarkt unter anhaltendem Druck. Das Flächenangebot im Kanton Luzern hat sich bereits erhöht. Abseits stark frequentierter Lagen könnte die Vermietung freier Flächen vermehrt Preiszugeständnisse erfordern. Auch die Nachfrage nach Industrieflächen dürfte sich aufgrund der Exponiertheit dieses Sektors gegenüber globalen Risiken abschwächen – trotz der breit diversifizierten Branchenstruktur und der hohen Standortattraktivität des Kantons Luzern.

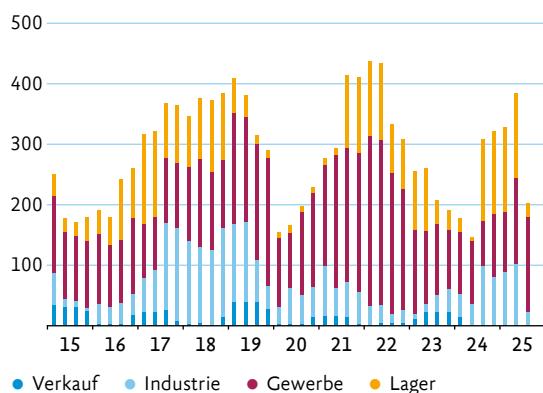
Kennzahlen

(Verkaufs- und Industrieflächen)

	Kanton Luzern	Schweiz
Angebotsmiete Verkaufsflächen (CHF/m ² und Jahr)	256	262
Angebotsmiete Industrie- und Gewerbebeflächen (CHF/m ² und Jahr)	187	184
Angebotsziffer Verkaufsflächen	1.5%	1.7%
Angebotsziffer Industrie- und Gewerbebeflächen	0.6%	1.2%

Stand: 3. Quartal 2025

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



Impressum

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

Redaktionsschluss für die vorliegende Publikation war der 13. November 2025. Informationen zum «Luzerner Wohnimmobilienmarkt» finden Sie unter lukb.ch/immomarkt