

Luzerner Immobilienmarkt



Wohn-
immobilien
2026

Wohneigentum
im Kanton und
in den Regionen

Rendite-
liegenschaften



Dr. Stefan Jönsson

Inhalt

- 02 | Editorial
- 03 | Wohneigentum im Kanton Luzern
- 04 | Wohneigentum in den Regionen
- 06 | Renditeigenschaften
- 07 | Markttrends und Ausblick

Impressum

Der «Luzerner Immobilienmarkt» wird jährlich 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, Infopro Digital Schweiz, Realmatch360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG.

Redaktionsschluss für die vorliegende Publikation war der 20. Februar 2026. Weitere Informationen finden Sie unter lukb.ch/immomarkt

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Der Kanton Luzern bleibt als Wohn- und Arbeitsstandort gefragt. Auch wenn sich das Bevölkerungswachstum zuletzt etwas abgeschwächt hat, ist die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen weiterhin hoch. Dem anhaltenden Bedarf steht jedoch nach wie vor ein begrenztes Angebot gegenüber. Das knappe Angebot prägt den Immobilienmarkt im Kanton Luzern damit unverändert.

Im vergangenen Jahr sind die Preise für Wohneigentum erneut gestiegen. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser verzeichneten spürbare Wertzuwächse. Getragen wird diese Entwicklung nach wie vor von attraktiven Finanzierungsbedingungen und einer stabilen Nachfrage, die sich teilweise auch aus dem angespannten Mietwohnungsmarkt speist. Für das Jahr 2026 ist auf den Luzerner Eigenheimmärkten weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen, wenngleich sich das Wachstumstempo etwas verlangsamen dürfte.

Auch der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich wie in den letzten Jahren. Die Leerstandsquote ist tief, die Insertionsdauer kurz und die Nachfrage hoch. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit hinter dem Bedarf zurück, sodass eine rasche Entspannung auf der Angebotsseite nicht zu erwarten ist. Der Markt für Renditeigenschaften bleibt vor diesem Hintergrund interessant. Tiefe Zinsen und stabile Ertragsperspektiven stützen die Attraktivität von Investitionen in Mehrfamilienhäuser. Entsprechend ist auch im laufenden Jahr von einer anhaltenden Nachfrage nach gut positionierten Objekten auszugehen.

Als Expertin für Immobilien- und Finanzlösungen gibt die Luzerner Kantonalbank ihr Wissen gerne an Sie weiter. Diese Publikation zeigt die jüngsten Entwicklungen im Wohnmarkt. Lesen Sie – und lassen Sie sich von uns zu Ihren Immobilien beraten.

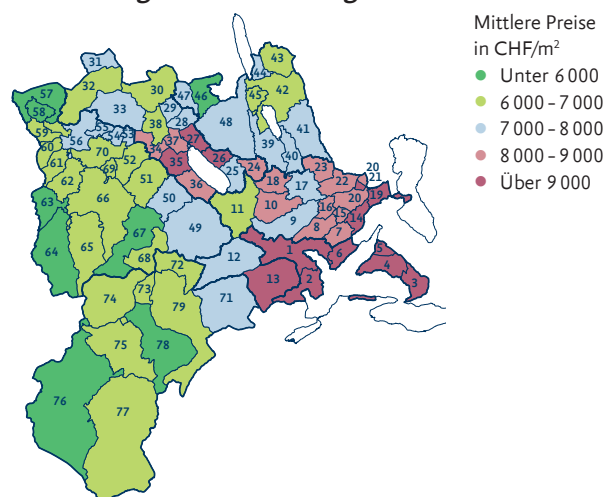
Dr. Stefan Jönsson
Immobilien-Experte
Leiter Marktanalyse

Wohneigentum im Kanton Luzern

Eigentumswohnungen wurden erneut teurer

Der Erwerb von Wohneigentum bleibt im Kanton Luzern sehr beliebt. Die tiefen Zinsen haben die ohnehin schon starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr zusätzlich gestützt, während die verhaltene Neubautätigkeit kaum Entlastung auf der Angebotsseite gebracht hat. Entsprechend ging die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen erneut zurück; die Angebotsquote sank auf 2.2 Prozent des Bestandes und ist damit nur noch halb so hoch wie der landesweite Durchschnitt von 4.4 Prozent. Die ausgeprägte Wohnungsknappheit in Kombination mit einer von teilweise grosser Kaufkraft getragenen Nachfrage liess den Wert von Eigenheimen weiter steigen: Zwischen dem 4. Quartal 2024 und dem 4. Quartal 2025 erhöhten sich die Transaktionspreise für mittlere Eigentumswohnungen um durchschnittlich 5.5 Prozent, gegenüber 4.5 Prozent auf gesamtschweizerischer Ebene.

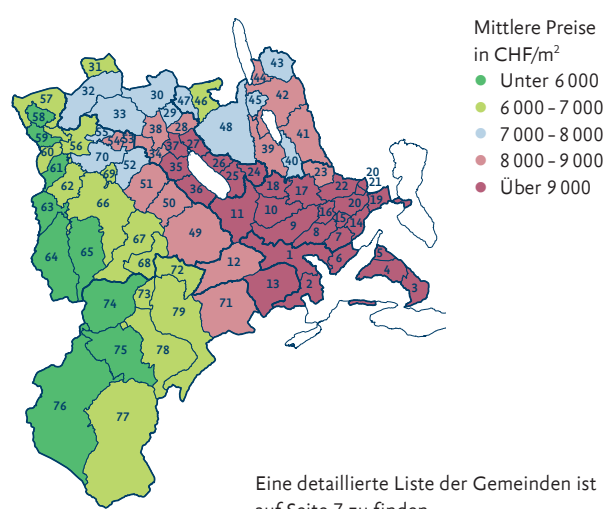
Preise für Eigentumswohnungen



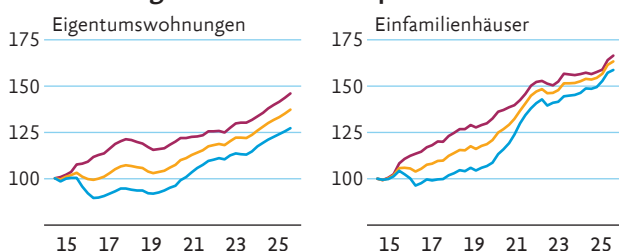
Einfamilienhauspreise holen wieder auf

Noch dynamischer entwickelten sich im Kanton Luzern die Preise für Einfamilienhäuser, die nach einem Jahr mit moderater Entwicklung wieder kräftig zulegten: Im 4. Quartal 2025 lag der Preis für ein Standardobjekt um 6.4 Prozent über dem Vorjahreswert, was ebenfalls einer deutlich stärkeren Zunahme als im Gesamtschweizer Durchschnitt entspricht (plus 5.3 Prozent). Mit den günstigen Finanzierungsbedingungen hat die Nachfrage auch in diesem Segment zugenommen, trotz zum Teil hoher Preisniveaus. Für 2026 ist auf den Luzerner Eigenheimmärkten – sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern – weiterhin mit Preissteigerungen zu rechnen. Haupttreiber bleiben die tiefen Zinsen und bestehende Nachfrageüberhänge. Gleichzeitig dürfte sich das Preiswachstum verlangsamen, da das Bevölkerungswachstum nachlässt und konjunkturelle Unsicherheiten die Nachfrage dämpfen.

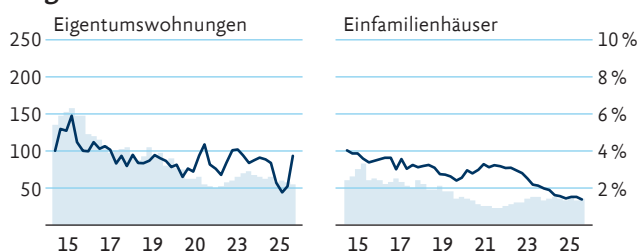
Preise für Einfamilienhäuser



Entwicklung der Transaktionspreise



Angebot und Bauplätze



Wohneigentum in den Regionen

Stadt Luzern und Seegemeinden

Obwohl in der Stadt Luzern und in den umliegenden Seegemeinden kantonsweit die höchsten Preise verlangt werden, übersteigt die Nachfrage nach Wohneigentum das Angebot deutlich. Die angespannte Marktlage führte 2025 wieder zu markanten Preisanstiegen bei den Handänderungen. Neuwertige Eigentumswohnungen mittlerer Grösse verteuerten sich im Durchschnitt um 5.2 Prozent. In der Stadt Luzern beispielsweise kostet eine gängige Wohnung inzwischen mehr als 1.4 Millionen Franken. Im Segment der Einfamilienhäuser kehrten die Preise nach dem Rückgang im Vorjahr wieder auf ihren Wachstumspfad zurück und lagen 5.7 Prozent über dem Vorjahresniveau. Für ein mittलगrosses, neuwertiges Einfamilienhaus sind damit rund 2.2 Millionen Franken zu veranschlagen – in Gemeinden wie Meggen oder Weggis deutlich mehr.

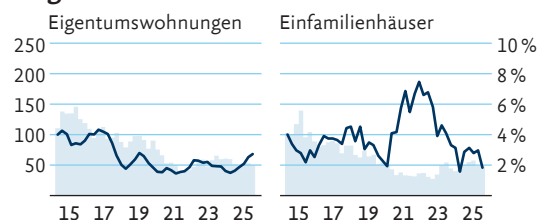
Agglomeration Luzern

Die Luzerner Agglomeration verzeichnet seit mehreren Jahren eine rege Neubautätigkeit. Zusätzlicher Wohnraum entsteht derzeit insbesondere in den Gemeinden Ebikon und Rain; jüngst wurden zudem grössere Baugesuche in Dierikon und Buchrain eingereicht. Neue Eigentumswohnungen finden in dieser Region jedoch rasch Abnehmer, weshalb die Angebotsmengen erneut abgenommen haben: Aktuell werden lediglich 2.4 Prozent aller Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten, und Einfamilienhäuser sind nur noch vereinzelt verfügbar. In der Konsequenz haben die Preise wieder deutlich angezogen. Bei den Wohnungsverkäufen zeigte sich im Jahr 2025 ein durchschnittliches Preiswachstum von 5.3 Prozent, während sich die Preise für Einfamilienhäuser mit einem Plus von 5.1 Prozent in ähnlicher Grössenordnung entwickelten.

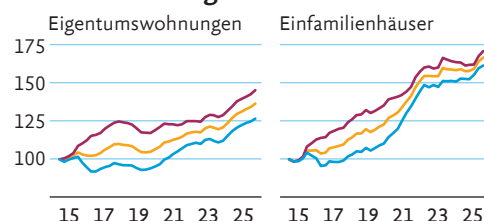
Sempachersee

Die Region Sempachersee zählt zu den besonders gefragten Wohnstandorten und verzeichnet einen stetig wachsenden Wohnraumbedarf. Die Auswahl auf den Eigenheimmärkten ist zwar im kantonalen Vergleich etwas grösser – dennoch übersteigt die Nachfrage das Kaufangebot in Gemeinden wie Sursee, Sempach oder Oberkirch um ein Vielfaches. Entsprechend steigen die Preise für Eigentumswohnungen seit mehreren Jahren kontinuierlich an. Im 4. Quartal 2025 lagen sie erneut um 6.5 Prozent über dem Vorjahr und wiesen damit ein deutlich stärkeres Wachstum auf als im Zehnjahresdurchschnitt von knapp 3 Prozent. Einfamilienhäuser verteuerten sich im letzten Jahr mit einem Preisanstieg von 8.2 Prozent ebenfalls markant und sogar am stärksten im gesamten Kanton.

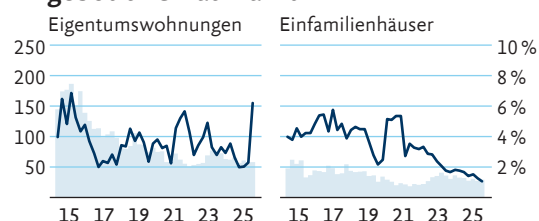
Angebot und Bauparkt¹⁾



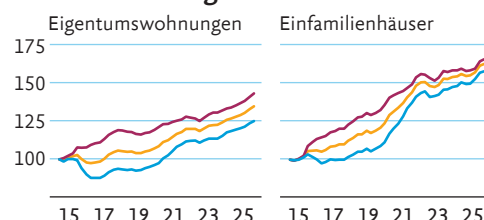
Preisentwicklung²⁾



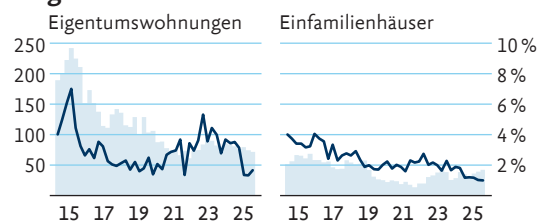
Angebot und Bauparkt¹⁾



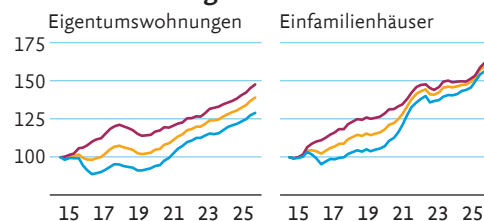
Preisentwicklung²⁾



Angebot und Bauparkt¹⁾



Preisentwicklung²⁾



¹⁾Angebot und Bauparkt: ● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2015 = 100) ● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

²⁾Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2015 = 100): ● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Seetal plus

Die Region Seetal plus entwickelt sich ebenfalls sehr dynamisch: Aufgrund der regen Zuwanderung wuchs die Wohnbevölkerung mit einem Plus von 1.4 Prozent im Jahr 2024 erneut überdurchschnittlich stark an. Die damit einhergehende Zusatznachfrage nach Wohnraum spiegelt sich auf den Wohnungsmärkten: Wegen des reduzierten Angebots sind qualitativ hochwertige Objekte an guten Lagen nur kurz am Markt inseriert. Zudem erfolgte im Jahr 2025 in sämtlichen Gemeinden eine Erhöhung der Eigenheimpreise – vor allem in Gemeinden wie Beromünster und Hitzkirch verteuerten sich die Einfamilienhäuser um 8 respektive 9 Prozent. Zurzeit befinden sich noch einige Bauprojekte mit Stockwerkeigentum in der Realisierung, aber angesichts der deutlich gesunkenen Zahl an Neubaugesuchen zeichnet sich ein Nachlassen der Bautätigkeit ab.

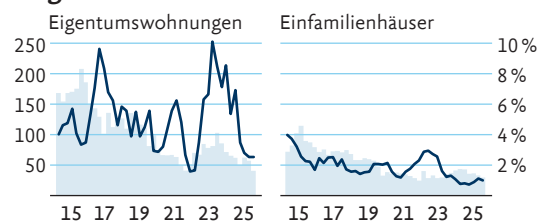
Willisau

Die Region Willisau gilt zwar als verhältnismässig erschwingliche Alternative zu den höherpreisigen Wohnungsmärkten im Kanton Luzern. Allerdings wird es auch hier immer anspruchsvoller, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Einerseits finden sich auf den hiesigen Eigenheimmärkten kaum noch Angebote, andererseits werden die inserierten Objekte immer teurer. Allein im vergangenen Jahr 2025 verzeichnete sowohl das Segment der Eigentumswohnungen als auch jenes der Einfamilienhäuser einen mittleren Preisanstieg von 5.2 respektive 7.0 Prozent. Je nach Gemeinde kostet eine neuwertige, mittelgrosse Eigentumswohnung zwischen 800'000 und 950'000 Franken, bei den Einfamilienhäusern beginnt die Preisspanne bei über 1 Million Franken. Die geringe Bautätigkeit spricht für eine anhaltende Angebotsknappheit.

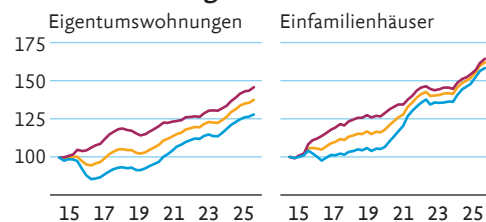
Entlebuch

Die Eigenheimmärkte im Entlebuch sind deutlich weniger angespannt als im übrigen Kanton Luzern. Gleichzeitig verzeichnete die Region im Jahr 2025 den stärksten Nachfrageanstieg, gemessen an der Anzahl der auf Onlineportalen geschalteten Suchabos. Neben dem Tiefzinsumfeld dürfte das erhöhte Kaufinteresse auch darauf zurückzuführen sein, dass Wohneigentum im Entlebuch zu vergleichsweise günstigen Preisen erhältlich ist. Demgegenüber steht jedoch eine sehr begrenzte Auswahl: Die Angebotsquote liegt bei rund 1.4 Prozent im Segment der Eigentumswohnungen und 1.0 Prozent bei Einfamilienhäusern. Entsprechend deutlich fielen im Jahr 2025 die Preisanstiege aus, mit Zuwachsraten von jeweils über 7 Prozent.

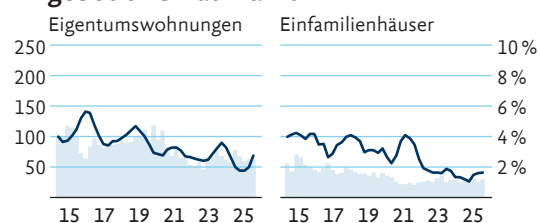
Angebot und Baumarkt¹⁾



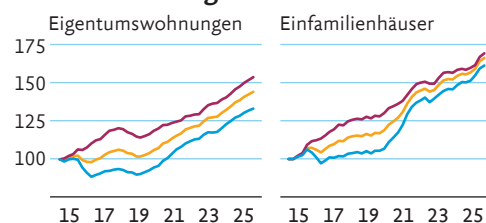
Preisentwicklung²⁾



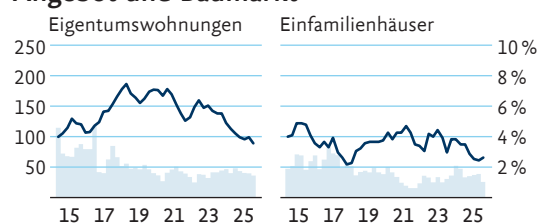
Angebot und Baumarkt¹⁾



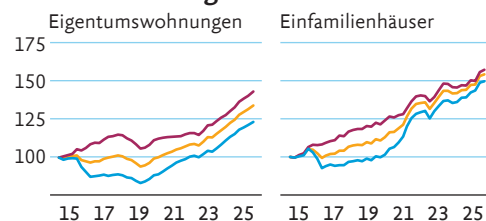
Preisentwicklung²⁾



Angebot und Baumarkt¹⁾



Preisentwicklung²⁾



¹⁾Angebot und Baumarkt: ● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2015 = 100) ● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

²⁾Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2015 = 100): ● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Renditeliegenschaften

Anhaltend knappes Mietwohnungsangebot

Im Kanton Luzern sind nicht nur die Eigenheimmärkte stark angespannt, sondern zunehmend auch der kantonale Mietwohnungsmarkt. So waren im 4. Quartal 2025 lediglich 2.4 Prozent aller Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben. Damit lag die Angebotsquote deutlich unter dem nationalen Vergleichswert von 3.4 Prozent. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage gross: Auf eine angebotene Wohnung entfallen im Durchschnitt rund sechs Interessenten. Das geringe Mietwohnungsangebot bleibt entsprechend kürzer in der Vermarktung: Im Herbst 2025 betrug die mittlere Insertionsdauer lediglich 18 Tage und lag damit deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 25 Tagen. Auch die Leerstandsentwicklung unterstreicht die Angebotsknappheit: Die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen ging 2025 bereits zum fünften Mal in Folge zurück und hat sich seit dem Höchststand von rund 2730 Wohnungen im Jahr 2020 nahezu halbiert. Mit einer aktuellen Leerstandsquote von lediglich 1.0 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 1.3 Prozent) weist der Kanton Luzern einen äusserst tiefen Wert auf.

Überdurchschnittliche Mietpreisanstiege

Der Nachfragedruck, verstärkt durch die anhaltende Zuwanderung, führt im Kanton Luzern zu spürbar steigenden Wohnungsmieten. Im 4. Quartal 2025 lagen die qualitätsbereinigten Angebotsmieten um 3.4 Prozent über dem Vorjahresniveau und sind damit stärker angestiegen als im landesweiten Durchschnitt von 1.3 Prozent. Trotz dieses überdurchschnittlichen Wachstums liegen sie insgesamt etwa im Schweizer Mittel. Für eine gängige 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung werden im kantonalen Durchschnitt rund 1750 Franken pro Monat verlangt. Im gehobenen Segment liegen die Angebotsmieten für diese Wohnungsgrösse bei rund 2500 Franken. In der Stadt Luzern bewegen sich die Mieten je nach Lage typischerweise zwischen 2000 und 2800 Franken – an besonders begehrten Standorten darüber. Aufgrund der ausgeprägten Wohnungsknappheit besteht im Kanton Luzern in sämtlichen Preissegmenten eine ungedeckte Nachfrage.

Moderate Neubautätigkeit

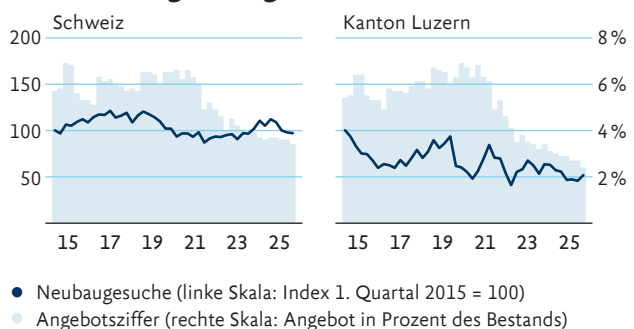
Die Neubautätigkeit im Kanton Luzern ist moderat und dürfte auch 2026 nur leicht an Dynamik gewinnen. Im Jahr 2025 wurden zwar kantonsweit Baubewilligungen für knapp 1500 neue Mietwohnungen erteilt, was einem Anstieg von rund 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr ent-

spricht. Allerdings liegt das geplante Bauvolumen immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von jährlich rund 1700 bewilligten Wohnungen. Zudem deutet auch die Zahl der eingereichten Baugesuche nicht auf eine spürbare Belebung hin. Kurzfristig ist daher nicht davon auszugehen, dass die Wohnungsbauwirtschaft die bestehende Angebotslücke schliessen kann. Vor diesem Hintergrund ist in absehbarer Zeit weiterhin mit leicht steigenden Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen zu rechnen, während die Mieten in bestehenden Verträgen aufgrund der letztjährigen Senkungen des Referenzzinssatzes etwas nachgeben dürften.

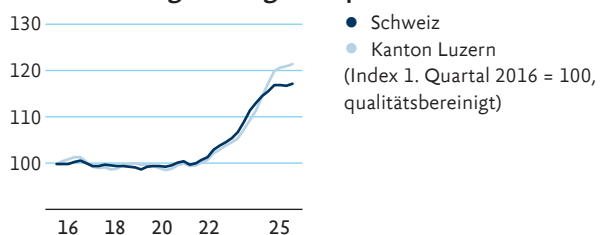
Immobilieninvestments gewinnen an Attraktivität

Die tiefen Zinsen und die geringen Leerstandsrisiken im Wohnungsmarkt stützen die Attraktivität von Investitionen in Mehrfamilienhäuser. Der Investitionsappetit, insbesondere für Wohnanlageliegenschaften, dürfte im Jahr 2026 nach wie vor gross sein. Bereits im letzten Jahr tendierten die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser in der Zentralschweiz wieder nach oben und verzeichneten ein Plus von rund 9 Prozent. Auch im laufenden Jahr kann von einem Anstieg der Marktwerte von gut positionierten Wohnliegenschaften ausgegangen werden.

Mietwohnungen: Angebote



Mietwohnungen: Angebotspreisindex



Markttrends und Ausblick

Immobilienmarkt-Trends 2026

Eigentumswohnungen	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	→	↗
Stadt Luzern und Seegemeinden	↗	→	→
Agglomeration Luzern	↗	↗	↗
Sempachersee	→	↗	↗
Seetal plus	↗	↗	↗
Willisau	→	→	↗
Entlebuch	→	↗	↗

Einfamilienhäuser	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	→	↗
Stadt Luzern und Seegemeinden	→	↗	↗
Agglomeration Luzern	→	↗	↗
Sempachersee	→	↗	↗
Seetal plus	→	→	↗
Willisau	→	→	↗
Entlebuch	→	↗	→

Wohnungsmieten	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	→	↗

Zahlenspiegel Kanton Luzern

	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung (in Tausend)*	420.3	424.9	432.7	437.9
Veränderung	1.0%	1.1%	1.9%	1.2%
Ausländeranteil	19.3%	19.8%	21.0%	21.5%
Veränderung	1.6%	2.6%	5.9%	3.7%
Leerwohnungen	1885	2009	1747	1665
Veränderung	-25.0%	6.6%	-13.0%	-4.7%
Hypothekarzinsen**	2.60%	2.92%	2.16%	1.88%
Veränderung (Prozentpunkte)	1.25	0.32	-0.76	-0.28
Neu erstellte Wohnungen	2 125	2 950	n.v.	n.v.
Veränderung (Bestand)***	1.0%	1.4%	1.0%	n.v.
Arbeitslose	3 101	2 841	3 657	4 689
Veränderung	-34.7%	-8.4%	28.7%	28.2%
Arbeitslosenquote	1.3%	1.2%	1.5%	2.0%

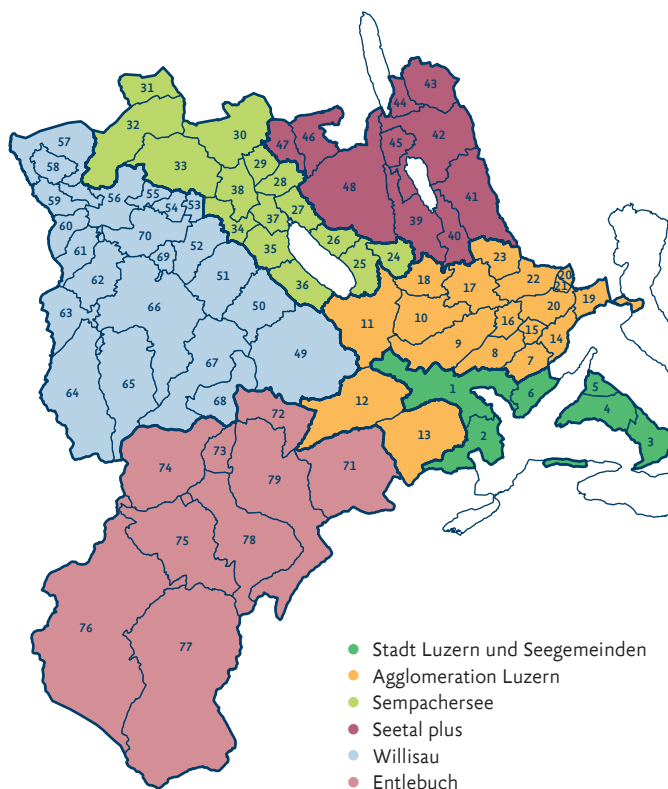
Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

* Stand zu Jahresbeginn

** Zinssätze für Neugeschäfte (Hypotheken mit 10-jähriger Laufzeit)

*** Veränderung im Gesamtwohnungsbestand

Regionalisierung



● Stadt Luzern und Seegemeinden

- 1 Luzern
- 2 Horw
- 3 Vitznau
- 4 Weggis
- 5 Greppen
- 6 Meggen

● Agglomeration Luzern

- 7 Adligenswil
- 8 Ebikon
- 9 Emmen
- 10 Rothenburg
- 11 Neuenkirch
- 12 Malters
- 13 Kriens
- 14 Udligenswil
- 15 Dierikon
- 16 Buchrain
- 17 Eschenbach
- 18 Rain
- 19 Meierskappel
- 20 Root
- 21 Gisikon
- 22 Inwil
- 23 Ballwil

● Sempachersee

- 24 Hildisrieden
- 25 Sempach

26 Eich

- 27 Schenkon
- 28 Geuensee
- 29 Büron
- 30 Triengen
- 31 Wikon
- 32 Reiden
- 33 Dagmersellen
- 34 Mauensee
- 35 Oberkirch
- 36 Nottwil
- 37 Sursee
- 38 Knutwil

● Seetal plus

- 39 Römerswil
- 40 Hochdorf
- 41 Hohenrain
- 42 Hitzkirch
- 43 Schongau
- 44 Aesch
- 45 Ermensee
- 46 Rickenbach
- 47 Schlierbach
- 48 Beromünster

● Willisau

- 49 Ruswil
- 50 Buttisholz
- 51 Grosswangen
- 52 Ettiswil
- 53 Wauwil

54 Egolzwil

- 55 Nebikon
- 56 Altishofen
- 57 Pfaffnau
- 58 Roggliswil
- 59 Altbüron
- 60 Grossdietwil
- 61 Fischbach
- 62 Zell
- 63 Ufhusen
- 64 Luthern
- 65 Hergiswil b. W.
- 66 Willisau
- 67 Menznau
- 68 Wolhusen
- 69 Alberswil
- 70 Schötz

● Entlebuch

- 71 Schwarzenberg
- 72 Werthenstein
- 73 Doppleschwand
- 74 Romoos
- 75 Schüpfheim
- 76 Escholz matt-Marbach
- 77 Flühi
- 78 Hasle
- 79 Entlebuch



Neue Perspektiven für Ihre Immobilie.



Als Sparringpartnerin stehen wir Ihnen beim Verkauf Ihrer Rendite- und Entwicklungsliegenschaft zur Seite:
lukb.ch/immobilientransaktionen