

Luzerner Immobilienmarkt



Herbst 2026

Geschäftsflächen

Wirtschafts-
umfeld

Büroflächen

Verkaufs- und
Industrieflächen

Wirtschaftsumfeld

Wirtschaftswachstum nimmt Fahrt auf

Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich den geopolitischen Widrigkeiten zum Trotz robust und verzeichnete im 2. Quartal 2026 ein kräftiges Wachstum: Gemäss Schnellschätzung des SECO nahm das sporteventbereitete reale Bruttoinlandprodukt gegenüber dem Vorquartal um 1.5 Prozent zu. Wachstumsimpulse kamen vor allem aus der Chemie- und Pharmaindustrie; auch der Dienstleistungssektor entwickelte sich wieder stärker als in den vorangegangenen Quartalen. Aufgrund dieses starken BIP-Anstiegs im 2. Quartal wird für das Gesamtjahr 2026 ein Wachstum von 2.1 Prozent erwartet. Die sich abzeichnende Erholung im Euroraum dürfte die Belebung der hiesigen Konjunktur verfestigen.

Wachsende Beschäftigung im Dienstleistungssektor

Der Arbeitsmarkt hat bereits wieder Fahrt aufgenommen. Die Beschäftigung in der Zentralschweiz legte im 2. Quartal 2026 laut den rückwirkend revidierten Zahlen des BFS um 3.2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu und wuchs damit stärker als schweizweit (+1.9 Prozent, jeweils in Vollzeitäquivalenten). Getragen wurde dieses Wachstum vor allem vom Dienstleistungssektor, der um 3.7 Prozent zulegte – die höchste Wachstumsrate aller Grossregionen. Auch im Industriesektor wuchs die Zentralschweizer Beschäftigung mit einem Plus von 1.9 Prozent stärker als in den vorangegangenen Quartalen. Das internationale Umfeld bleibt zwar risikobehaftet, doch angesichts der erwarteten stärkeren wirtschaftlichen Dynamik ist im Jahr 2027 sowohl landesweit als auch in der Zentralschweiz mit einem robusten Beschäftigungswachstum zu rechnen.

Konjunktureller Ausblick

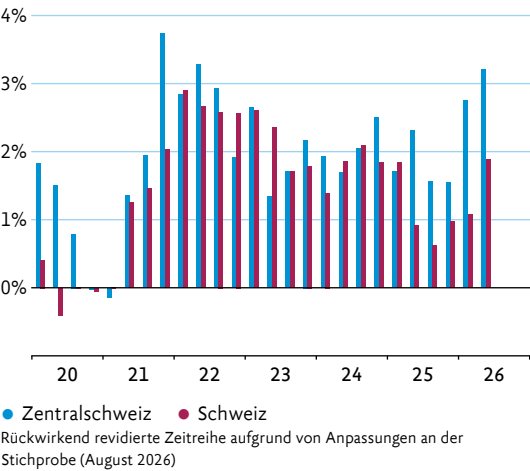
Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich in der ersten Jahreshälfte 2026 erstaunlich dynamisch, getragen von der Chemie- und Pharmaindustrie sowie einem wieder anziehenden Dienstleistungssektor. Sowohl 2026 als auch 2027 ist mit einer schwungvollen Entwicklung zu rechnen. Auch in der Luzerner Wirtschaft verbessert sich die Stimmung kontinuierlich: Hier erweisen sich vor allem die Bauwirtschaft und der private Konsum als wichtige Wachstumsstützen. Während sich ein robustes Gesamtwachstum abzeichnet, bleibt jedoch die Lage im regionalen Industriesektor angespannt.

Schweiz: Wirtschaftlicher Ausblick

	Mittelwert 2020–2025	Prognosen 2026	2027
Bruttoinlandprodukt*	1.9%	2.1%	1.8%
Beschäftigungsentwicklung*	1.2%	1.3%	1.4%
Arbeitslosenquote	2.6%	3.0%	2.8%
Inflation*	1.0%	0.6%	0.7%

* Veränderung gegenüber Vorjahr
Quellen: Luzerner Kantonalbank, Wüest Partner

Beschäftigungswachstum (Vollzeitäquivalente)



Kanton Luzern: KOF-Konjunkturbarometer

	Beschäftigte bis Sept. 2026	Geschäftslage bis Dez. 2026
Industrie	↘	→
Detailhandel	→	↗
Baugewerbe	→	↗
Gastgewerbe	→	↗

Aktuelles Niveau: ● Gut ● Befriedigend ● Schlecht
Erwartungen: ↗ Besser → Gleich ↘ Schlechter

Stand: 2. Quartal 2026

Büroflächen

Das Angebot ist weiter gestiegen

Das Beschäftigungswachstum im Dienstleistungssektor schlug sich im Kanton Luzern bislang nur schwach im Büromarkt nieder. Das Flächenangebot stieg im 2. Quartal 2026 erneut an und lag mit einem Anteil von 6.7 Prozent am Bestand über dem nationalen Durchschnitt (5.3 Prozent). Vor allem in der Stadt Luzern haben die verfügbaren Mietflächen zugenommen: Mitte 2026 befanden sich rund 56'000 Quadratmeter Bürofläche in der Vermarktung – gut 60 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Zudem befinden sich einige grössere Bauprojekte in der Entwicklungspipeline, die sich auf die Stadt Luzern konzentrieren. Die Neubaugesuche für Büroflächen – ein Vorlaufindikator für die künftige Bautätigkeit – gingen dagegen deutlich zurück und umfassten im 2. Quartal 2026 kantonsweit nur noch ein Investitionsvolumen von rund 25 Millionen Franken.

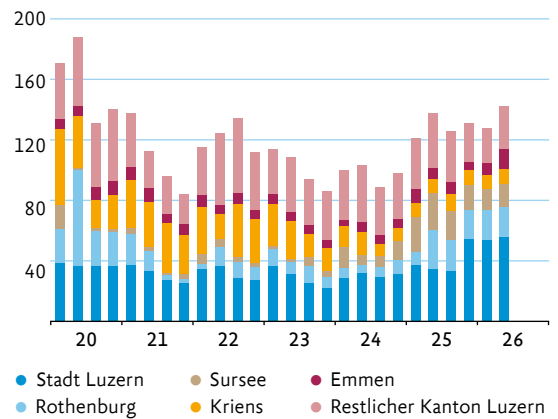
Leichter Abwärtsdruck auf die Mietpreise

Aufgrund des breiteren Angebots gerieten im Kanton Luzern die inserierten Büromieten im 2. Quartal 2026 unter Druck und lagen 0.8 Prozent unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Im Gegensatz dazu stiegen die Angebotsmieten gesamtschweizerisch um 1.6 Prozent. Auch in der zweiten Jahreshälfte 2026 ist angesichts der leicht erhöhten Liquidität im Luzerner Büroflächenmarkt mit stagnierenden oder leicht rückläufigen Angebotsmieten zu rechnen. Das bereits dynamischere Beschäftigungswachstum in diesem Sektor und die erwartete konjunkturelle Erholung sprechen jedoch dafür, dass die Büromieten im Laufe des kommenden Jahres wieder auf einen moderaten Wachstumspfad zurückfinden dürften.

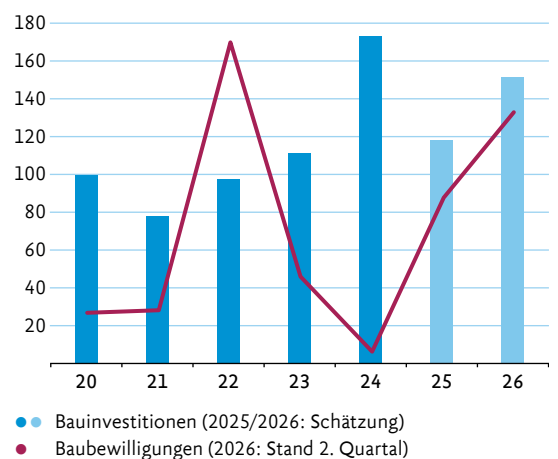
Marktumfeld Büroflächen

Auch wenn sich die Beschäftigungsdynamik zuletzt beschleunigt hat, steht die Nachfrage nach Büroflächen derzeit noch unter Druck. Vor diesem Hintergrund gestaltet sich die Flächenvermarktung anspruchsvoll, wenngleich der Luzerner Büroflächenmarkt grundsätzlich von der wertschöpfungsstarken Wirtschaftsstruktur der Zentralschweiz profitiert. Gut erschlossene, moderne Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard dürften sich nach wie vor gut behaupten. Mit der voraussichtlich auch 2027 anhaltenden wirtschaftlichen Dynamik dürfte der Büroflächenbedarf insgesamt wieder anziehen.

Angebot (inserierte Bürofläche in Tsd. m²)

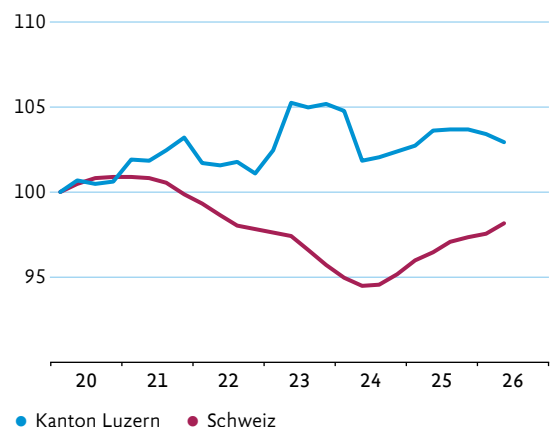


Bautätigkeit (Bauinvestitionen in Mio. CHF)



Entwicklung der Angebotsmieten

(Index 1. Q. 2020 = 100)



Verkaufs- und Industrieflächen

Verkaufsflächen

Der Schweizer Detailhandel expandierte im 1. Halbjahr 2026, wobei sich neben dem Food-Segment auch im Non-food-Bereich das Umsatzwachstum beschleunigte. Im Kanton Luzern entwickelt sich der Detailhandel ebenfalls robust und die Grundstimmung ist positiv: Im Sommer 2026 schätzten die Luzerner Einzelhändler ihre Geschäftslage als «gut» ein und erwarteten darüber hinaus bis zum Jahresende eine Verbesserung. Dennoch bleibt der stetig wachsende E-Commerce eine Herausforderung für den stationären Handel und bremst die Nachfrage nach Verkaufsflächen. Von Vorteil ist im Kanton Luzern nach wie vor die verhaltene Neubautätigkeit, die das zusätzliche Flächenangebot begrenzt: Die Zahl der inserierten Verkaufsflächen liegt mit 1.5 Prozent des Bestands unter dem landesweiten Durchschnitt von 1.7 Prozent.

Industrieflächen

Für die exportorientierte Luzerner Industrie bleibt das Geschäftsumfeld anspruchsvoll. Mehrere Faktoren belasten die Perspektiven zugleich: Lieferengpässe, höhere Energiepreise, die Frankenstärke, eine schwache globale Nachfrage sowie die anhaltend unsichere US-Zollpolitik, wovon insbesondere die Metallverarbeitung betroffen ist. Gleichzeitig dürfte den hier ansässigen Industriebetrieben ihre starke Ausrichtung auf den europäischen Absatzmarkt zugutekommen, wo sich die konjunkturellen Aussichten inzwischen aufhellen. Auch die Pharma- und Life-Sciences-Branche hat sich im Kanton Luzern fest etabliert und verzeichnet ein robustes Wachstum. Stabilisierend wirkt zudem der Flächenmarkt selbst: Ein Überangebot an neu erstellten Industrie- und Gewerbeflächen ist im Kanton Luzern nicht auszumachen.

Marktumfeld Verkaufs- und Industrieflächen

Der Luzerner Verkaufsflächenmarkt entwickelt sich stabil und wird neben dem Binnenkonsum vom Tourismus gestützt, auch wenn die Zahl ausgabestarker Gäste aus den Golfstaaten zuletzt zurückging. Das anhaltende Wachstum des Online-Handels dämpft jedoch die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Auch im Industrieflächenmarkt bleibt das Umfeld herausfordernd, und einzelne exportorientierte Branchen haben bereits Stellen abgebaut. Chancen bieten die Pharmaindustrie und Logistik, deren Wachstum den Bedarf an gut positionierten Industrie- und Gewerbeflächen befähigen dürfte.

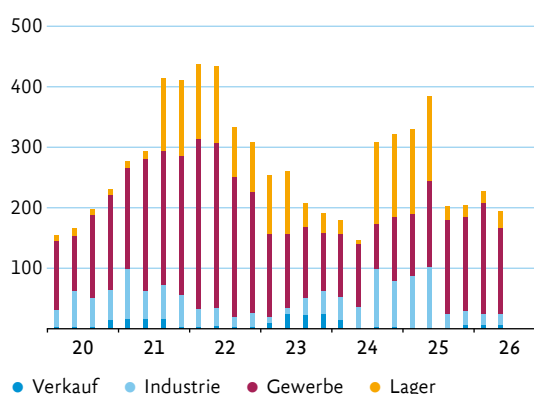
Kennzahlen

(Verkaufs- und Industrieflächen)

	Kanton Luzern	Schweiz
Angebotsmiete Verkaufsflächen (CHF/m ² und Jahr)	283	267
Angebotsmiete Industrie- und Gewerbeflächen (CHF/m ² und Jahr)	190	189
Angebotsziffer Verkaufsflächen	1.5%	1.7%
Angebotsziffer Industrie- und Gewerbeflächen	1.4%	1.4%

Stand: 2. Quartal 2026

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 (LUSTAT), das Bundesamt für Statistik (BFS), das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), die Schweizerische Nationalbank (SNB), Infopro Digital Schweiz, Realmatch 360 und die Datenbestände von Wüest Partner.

Redaktionsschluss für die vorliegende Publikation war der 31. August 2026. Informationen zum «Luzerner Wohnimmobilienmarkt» finden Sie unter lukk.ch/immomarkt