

# Luzerner Immobilienmarkt

 Luzerner  
Kantonalbank

Frühjahr 2026

Geschäftsflächen

Wirtschafts-  
umfeld

Büroflächen

Verkaufs- und  
Industrieflächen

# Wirtschaftsumfeld

## Die Aussichten verbessern sich leicht

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen verzeichnete die Schweizer Wirtschaft im Jahr 2025 ein Wachstum von 1.4 Prozent (bereinigt um Sportevents). Damit lag dieses zwar über dem Vorjahr, blieb jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Das Umfeld bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen – insbesondere im Nahen Osten –, des starken Frankens und anhaltender handelspolitischer Unsicherheiten herausfordernd. Stützende Impulse kommen derzeit vor allem vom privaten Konsum und dem Baumarkt. So wird für das aktuelle Jahr eine reale Zunahme der Hochbauinvestitionen von 4.1 Prozent erwartet. Vor diesem Hintergrund ist von einer schrittweisen konjunkturellen Belebung auszugehen; ab 2027 dürfte das Wachstum spürbar anziehen und rund 1.6 Prozent erreichen.

## Gedämpftes Beschäftigungswachstum

Auch wenn die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung gewachsen ist, hat sich die Dynamik am Arbeitsmarkt abgeschwächt. Sowohl auf landesweiter Ebene als auch in der Zentralschweiz nahm die Gesamtbeschäftigung im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr nur noch um 0.2 Prozent zu. Während sich der Dienstleistungssektor robust entwickelte, gingen in der Industrie einige Stellen verloren, nachdem sich die Marktlage insbesondere für exportorientierte Betriebe eingetrübt hatte. Neben dem starken Franken trug dazu auch die erratische US-Zollpolitik bei, die weiterhin für Unsicherheit sorgt. Das internationale Umfeld bleibt zwar risikobehaftet; dennoch könnte das Beschäftigungswachstum im Zuge der erwarteten wirtschaftlichen Stabilität wieder an Dynamik gewinnen.

### Konjunktureller Ausblick

Die Schweizer Konjunktur erweist sich in einem anspruchsvollen internationalen Umfeld einmal mehr als widerstandsfähig. Eine robuste Binnennachfrage, einzelne Branchen wie Chemie und Pharma sowie der Baumarkt sorgen für stützende Impulse. Der weitere Verlauf hängt jedoch wesentlich von der geopolitischen Entwicklung ab. Unter der Annahme, dass der Konflikt im Nahen Osten zeitlich und regional begrenzt bleibt, dürfte sich die Dynamik in der Schweiz weiter festigen. Im Kanton Luzern wird die wirtschaftliche Entwicklung derzeit insbesondere durch das Baugewerbe und den florierenden Tourismus getragen.

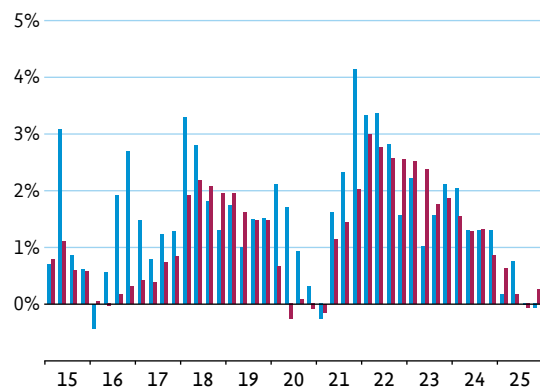
## Schweiz: Wirtschaftlicher Ausblick

	Mittelwert	Prognosen	
	2015-2024	2026	2027
Bruttoinlandprodukt*	1.9%	1.2%	1.6%
Beschäftigungsentwicklung*	1.2%	0.4%	1.0%
Arbeitslosenquote	2.6%	3.0%	2.8%
Inflation*	0.6%	0.6%	0.9%

\* 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 März 2026	Geschäftslage bis Juni 2026
Industrie	→	→
Detailhandel	→	→
Baugewerbe	→	↗
Gastgewerbe	→	→

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

Stand: 4. Quartal 2025

# Büroflächen

## Grösseres Angebot in der Stadt Luzern

Der Luzerner Büroflächenmarkt zeigt sich weiterhin robust, verzeichnete im Jahresverlauf 2025 jedoch ein wachsendes Flächenangebot. Dieses lag im 4. Quartal 2025 mit einem Anteil von 6.2 Prozent am Bestand leicht über dem nationalen Durchschnitt (5.4 Prozent). Besonders deutlich nahmen die zur Verfügung stehenden Mietflächen in der Stadt Luzern zu: Ende 2025 befanden sich rund 55'000 Quadratmeter Bürofläche in der Vermarktung - fast 70 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Auch die Neubaugesuche für Büroflächen stiegen im Kanton Luzern an und erreichten im 4. Quartal 2025 ein Investitionsvolumen von rund 130 Millionen Franken. Neben einzelnen Bauprojekten in Sursee sind insbesondere in der Stadt Luzern neue Geschäftsflächen geplant, unter anderem im Rahmen von Arealentwicklungen.

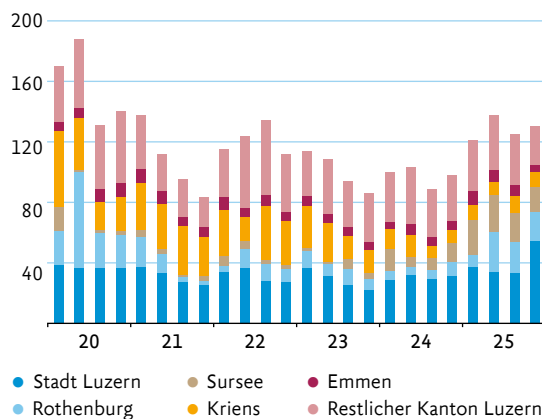
## Inserierte Mietpreise stehen unter Druck

Parallel zum wachsenden Angebot dämpft das nachlassende Beschäftigungswachstum - das auch klassische Bürobranchen betrifft - die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen. Entsprechend gerieten die inserierten Büromieten im Kanton Luzern unter Druck: Im 4. Quartal 2025 sanken sie gegenüber dem Vorquartal leicht und lagen nur noch 0.7 Prozent über dem Vorjahresquartal. Damit blieb der Anstieg deutlich hinter der gesamtschweizerischen Jahreststeuerung von +1.9 Prozent zurück. Auch 2026 ist im Luzerner Büroflächenmarkt wie auch landesweit mit leichtem Abwärtsdruck auf die Angebotsmieten zu rechnen. Gut erschlossene, moderne Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard dürften sich jedoch weiterhin behaupten.

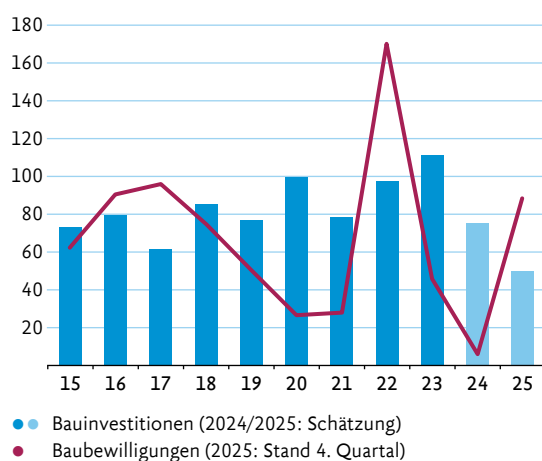
### Marktumfeld Büroflächen

Für das Jahr 2026 ist in den Bürobranchen lediglich mit einer moderaten Beschäftigungszunahme zu rechnen. Vor diesem Hintergrund gestaltet sich die Vermarktung freier Büroflächen anspruchsvoll - auch wenn der Luzerner Büroflächenmarkt grundsätzlich von der wertschöpfungsstarken Wirtschaftsstruktur der Zentralschweiz profitiert. Besonders bei peripher gelegenen und älteren Objekten dürfte der Druck auf die Angebotsmieten zunehmen. Mit dem ab 2027 erwarteten Anstieg der wirtschaftlichen Dynamik dürfte jedoch die Beschäftigung - und damit auch der Büroflächenbedarf - wieder etwas anziehen.

## Angebot (inserierte Bürofläche in Tsd. m<sup>2</sup>)

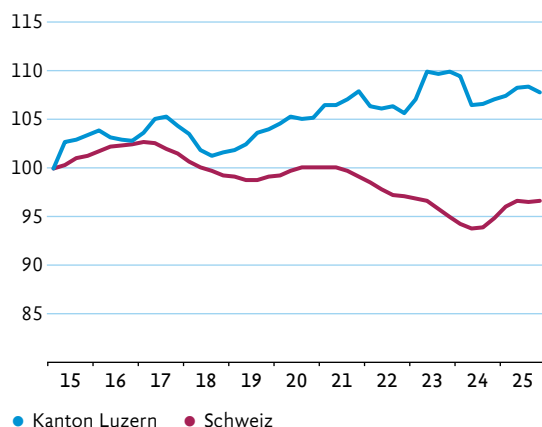


## Bautätigkeit (Bauinvestitionen in Mio. CHF)



## Entwicklung der Angebotsmieten

(Index 1. Q. 2015 = 100)



# Verkaufs- und Industrieflächen

## Verkaufsflächen

Der Detailhandel im Kanton Luzern entwickelt sich solide. Im 4. Quartal 2025 beurteilte die Mehrheit der Betriebe ihre Geschäftslage als befriedigend, und für 2026 wird insgesamt mit stabilen Umsatzzahlen gerechnet. Dennoch bewegt sich der Verkaufsflächenmarkt in einem anspruchsvollen Umfeld, das von strukturellen Veränderungen geprägt ist. Vor allem der Onlinehandel – vermehrt durch ausländische Anbieter – bleibt für den stationären Handel die grösste Herausforderung und bremst die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Stützend wirkt im Kanton Luzern die verhaltene Neubautätigkeit, welche das zusätzliche Flächenangebot begrenzt und zuletzt zu rückläufigen Angebotszahlen führte: Im 2. Halbjahr 2025 sank die Zahl der inserierten Verkaufsflächen um 13 Prozent.

## Industrieflächen

Anhaltende globale Unsicherheiten belasten die exportorientierte Industrie, wobei insbesondere Bereiche wie die Metallverarbeitung und die Papierindustrie unter Druck stehen. Gleichwohl besteht Anlass zu vorsichtigem Optimismus: Während die Handelsbeziehungen mit den USA vorerst angespannt bleiben, wird mit einer Erholung der Nachfrage aus der Europäischen Union gerechnet. Dies spricht auch im Kanton Luzern für eine leichte Aufhellung der Perspektiven im industriellen Sektor, gehen doch rund zwei Drittel der Exporte in andere europäische Länder. Darüber hinaus ist aufgrund des hohen Anteils an selbstgenutzten Betriebsliegenschaften im Kanton Luzern kein Überangebot an ausgeschriebenen Industrie- und Gewerbeflächen erkennbar, was den Markt zusätzlich stabilisiert.

### Marktumfeld Verkaufs- und Industrieflächen

Der Onlinehandel bremst weiterhin die Nachfrage nach zusätzlichen Einzelhandelsflächen. Während sich die inserierten Mieten für Verkaufsflächen an Lagen mit hoher Passantenfrequenz stabil entwickeln, zeichnet sich bei peripher gelegenen Flächen – vor allem im Non-Food-Bereich – eine Abwärtstendenz ab. Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen ist aufgrund der weit verbreiteten Eigennutzung von Betriebsliegenschaften gegenüber Nachfrageschwankungen zwar weniger exponiert, bleibt jedoch globalen Konjunktur- und Handelsrisiken ausgesetzt.

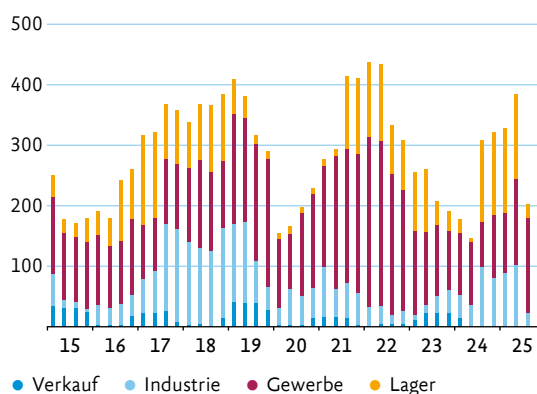
## Kennzahlen

(Verkaufs- und Industrieflächen)

	Kanton Luzern	Schweiz
Angebotsmiete Verkaufsflächen (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr)	270	265
Angebotsmiete Industrie- und Gewerbeflächen (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr)	190	185
Angebotsziffer Verkaufsflächen	1.2%	1.7%
Angebotsziffer Industrie- und Gewerbeflächen	1.0%	1.4%

Stand: 4. 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 25. März 2026. Informationen zum «Luzerner Wohnimmobilienmarkt» finden Sie unter [lukb.ch/immomarkt](http://lukb.ch/immomarkt)