

175



Luzerner
Kantonalbank

«Wohnbedürfnisse im Wandel und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft»

Stefan Jönsson, Immobilien-Experte LUKB

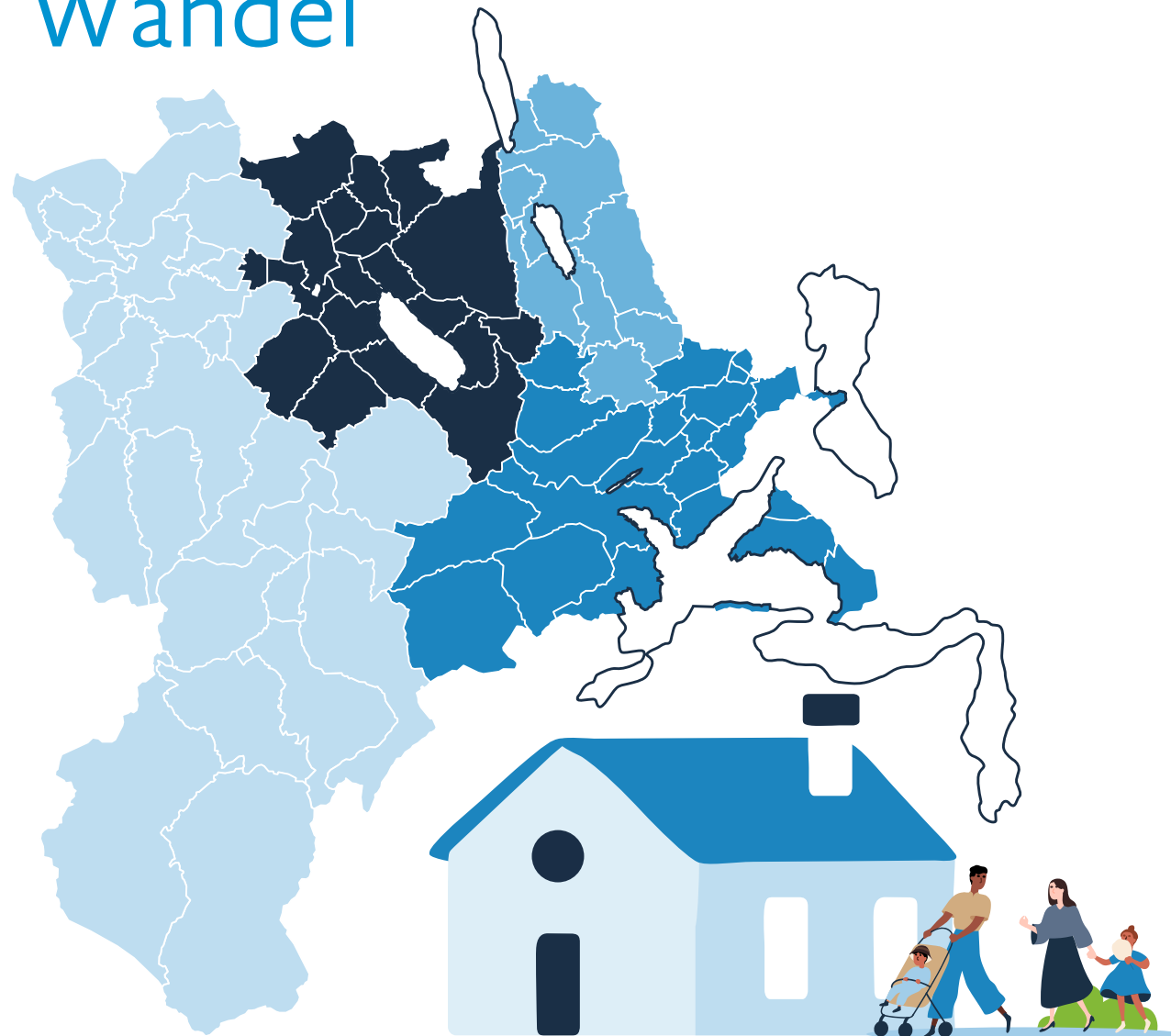
18. März 2025

Wohnbedürfnisse im Wandel

gestern

heute

morgen

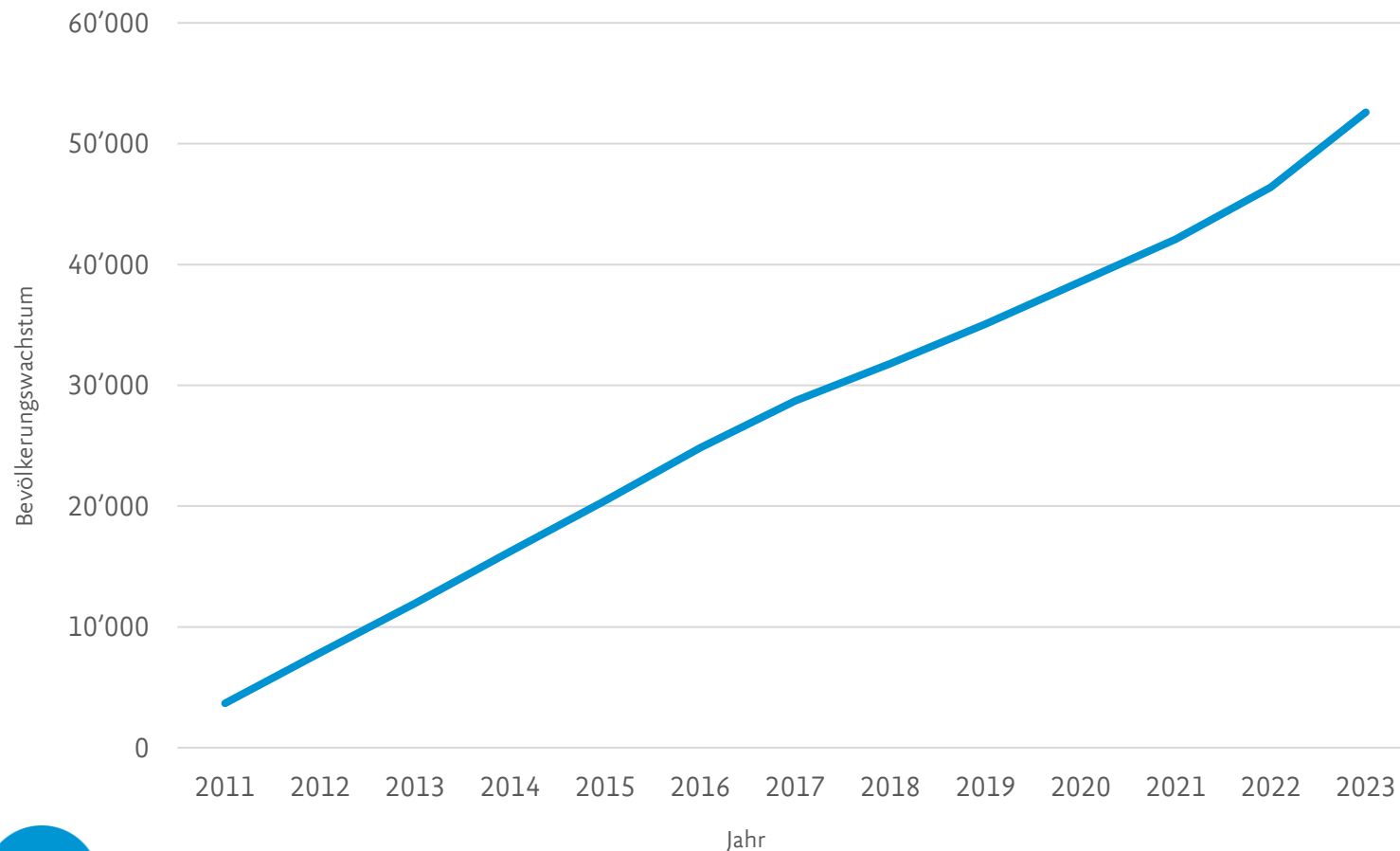


Bevölkerungswachstum

gestern

heute

morgen



Über 52'000
zusätzliche
Personen (+ 14 %)
zwischen
2010 und 2023



Sehr hohes
Wachstum
in den Regionen
Sursee-Mittelland
und Seetal



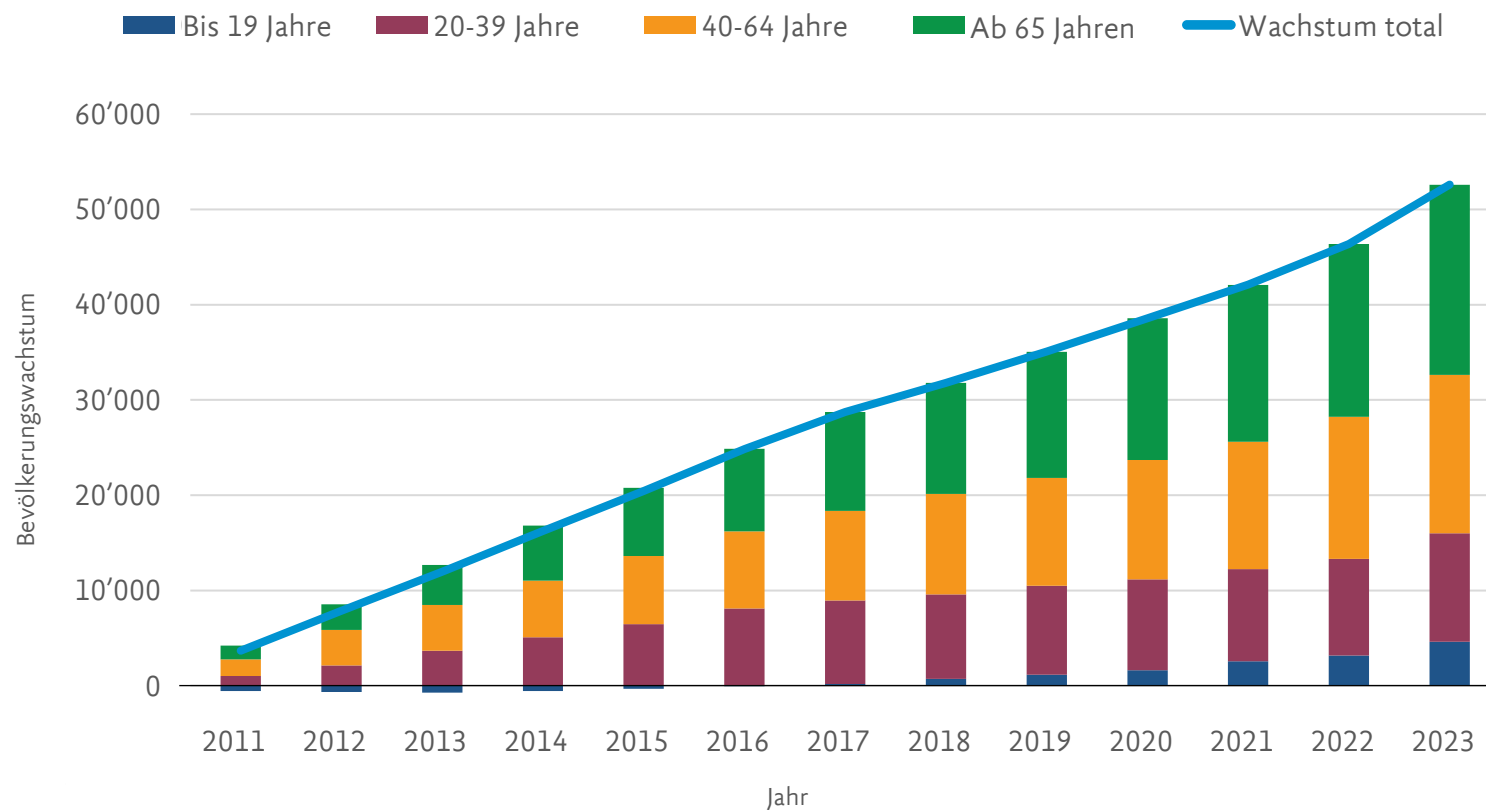
175

Bevölkerungswachstum und Altersstruktur

gestern

heute

morgen



Altersgruppe 65+
hat überdurchschnittlich zugelegt



Ländliche Gebiete
unterliegen dem Strukturwandel stärker



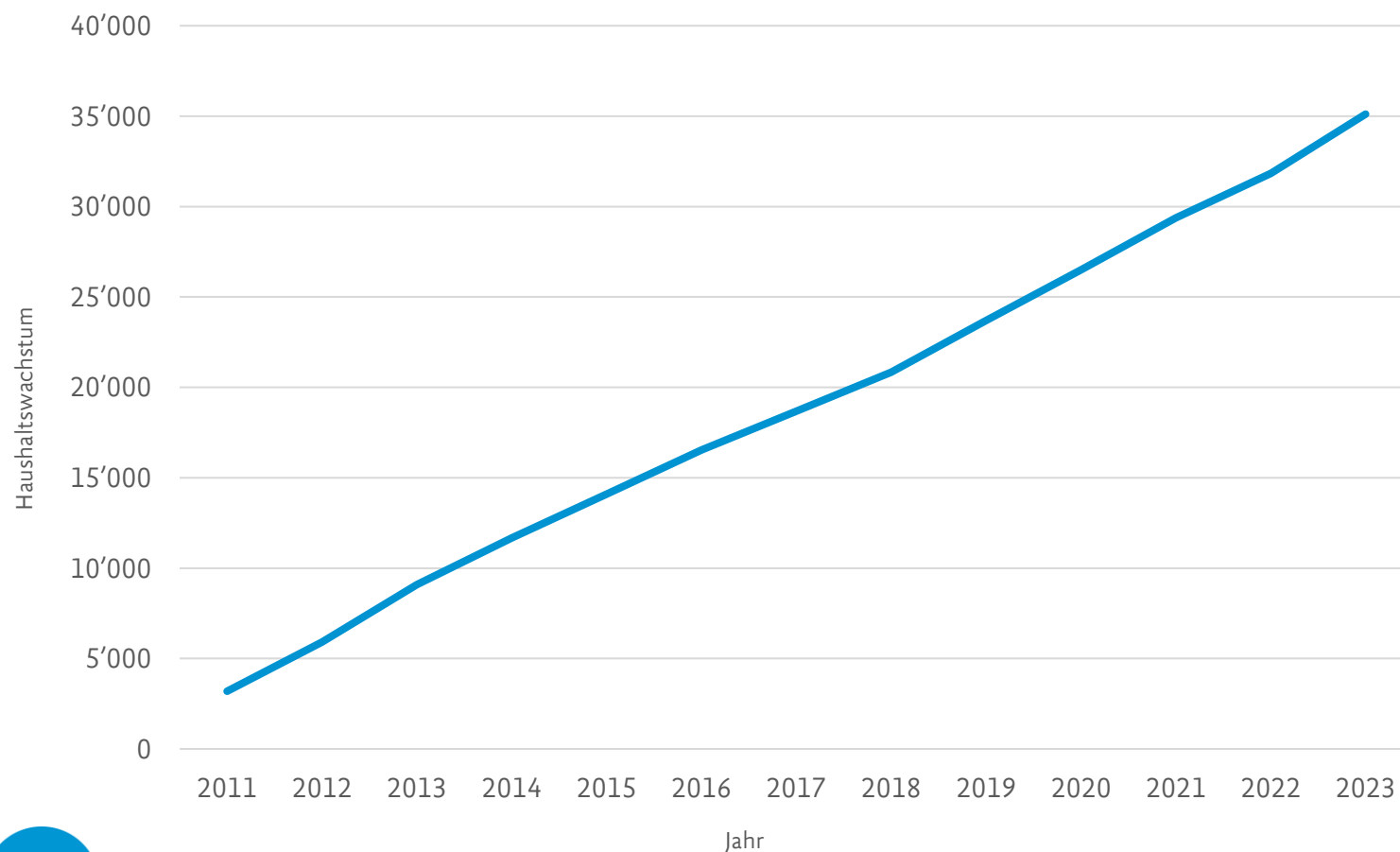
175

Haushaltswachstum

gestern

heute

morgen



Über 35'000 zusätzliche
Haushalte (+ 23 %)
zwischen 2010
und 2023



Ländliche
Gebiete wuchsen
besonders stark

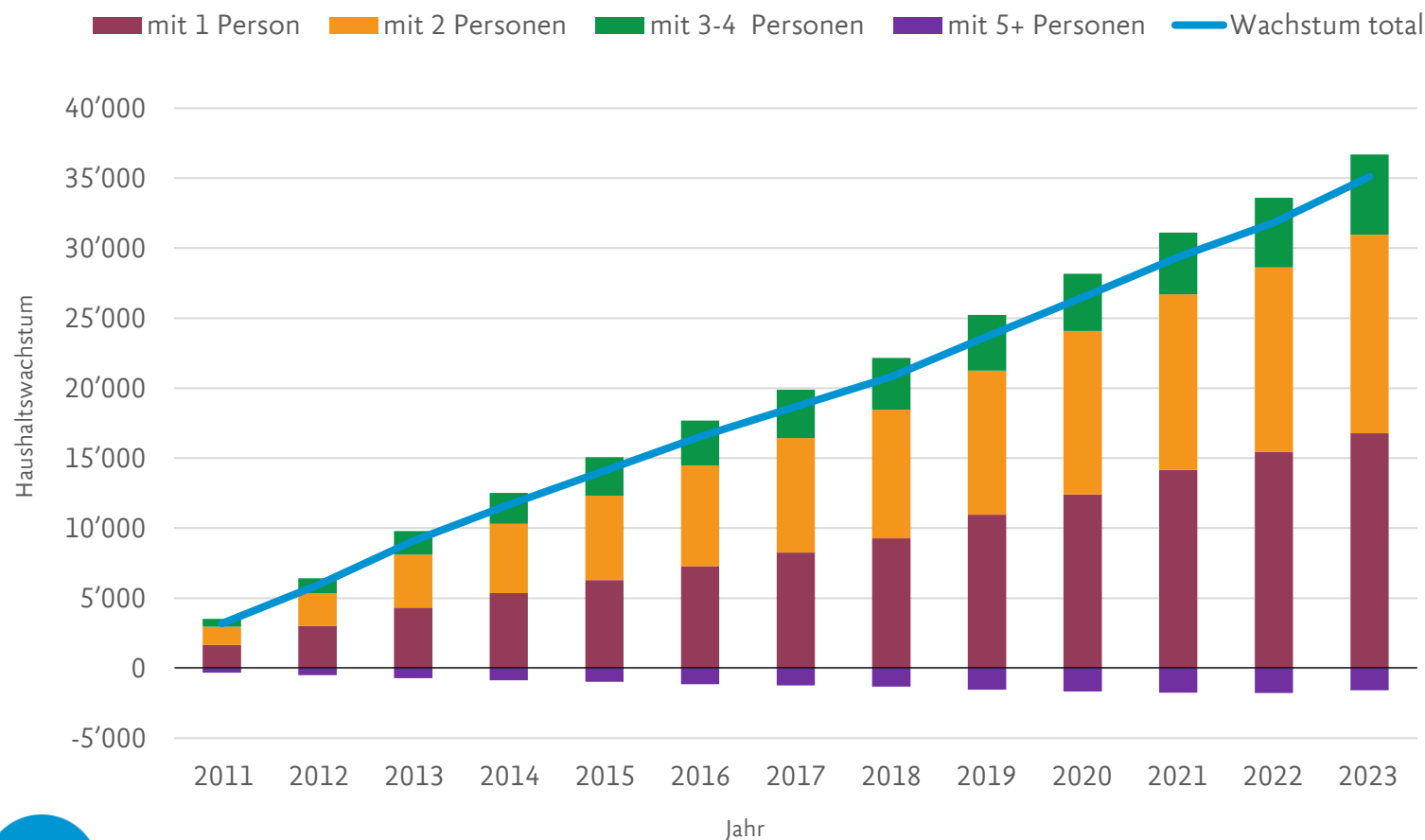


Haushaltswachstum und Haushaltstypen

gestern

heute

morgen



Kleinhaushalte

mit 1 oder 2
Personen wuchsen
überdurchschnittlich



Grosse Haushalte

mit 5 und
mehr Personen
nahmen ab

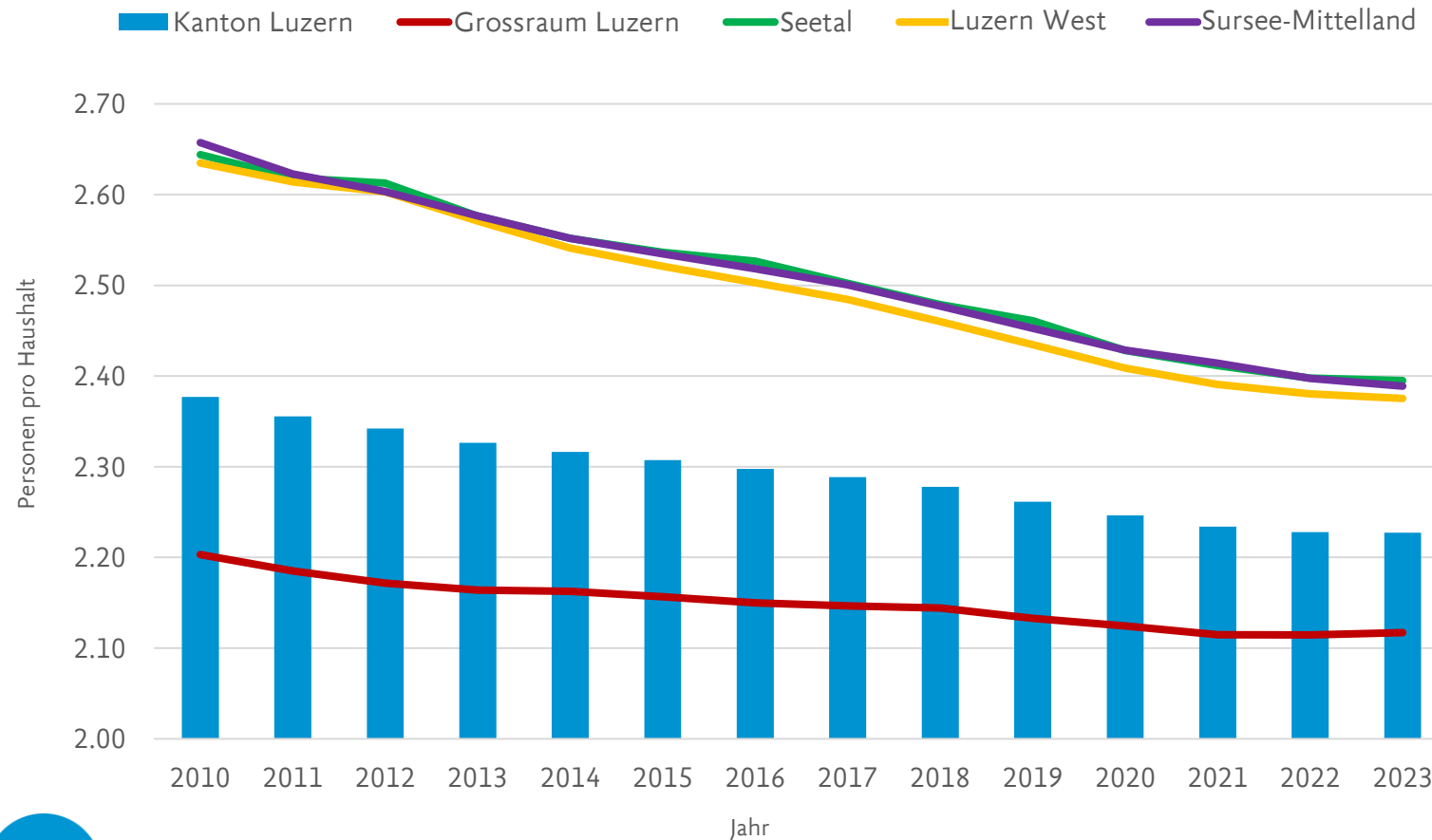


Personen pro Haushalt

gestern

heute

morgen



**Anzahl Personen
pro Haushalt**
von 2.38 auf
2.23 gesunken



Hohe Dynamik
in den ländlichen
Regionen

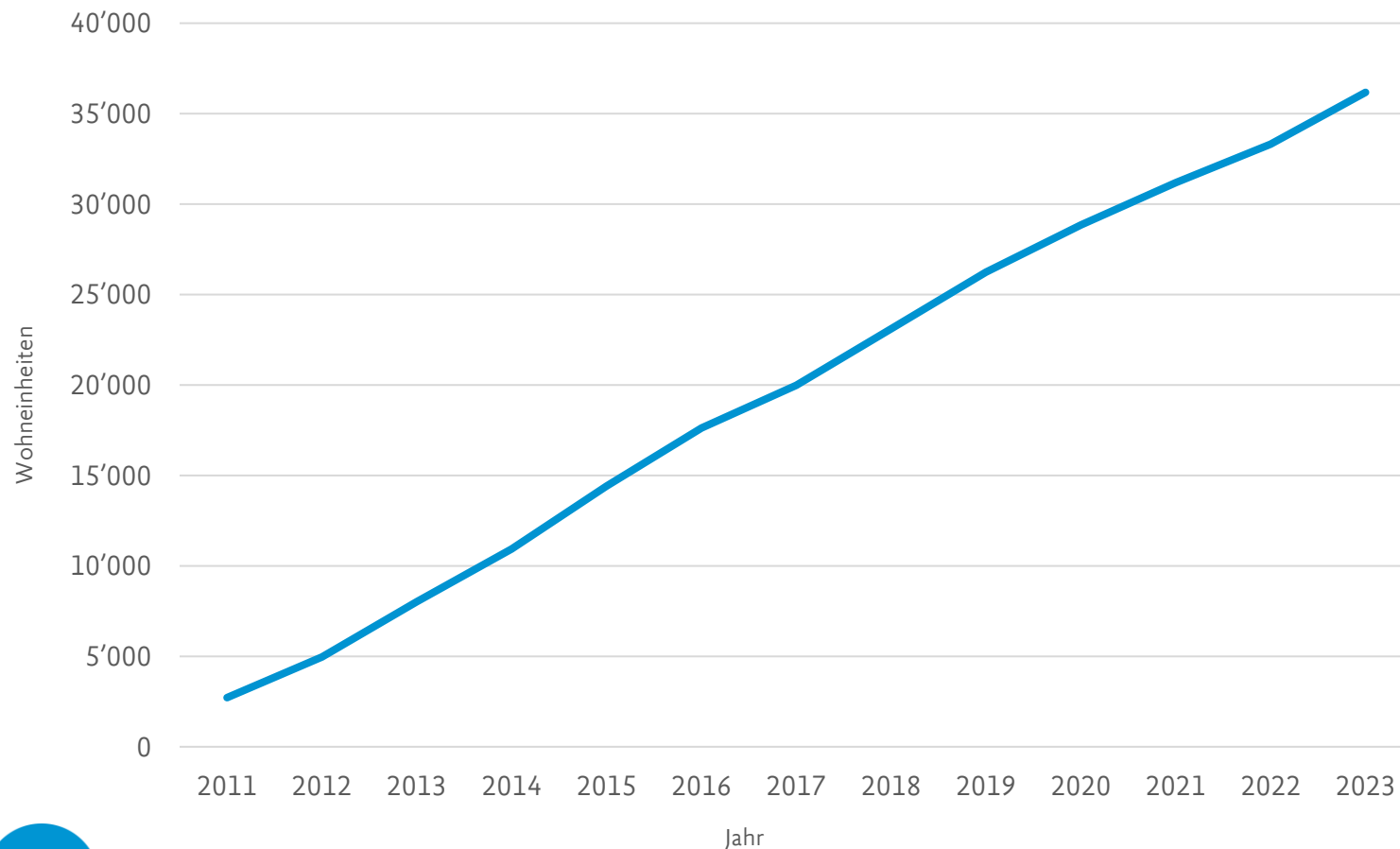


Wachstum Wohneinheiten

gestern

heute

morgen



Über 36'000
zusätzliche
Wohneinheiten
(+ 21 %) zwischen
2010 und 2023



Hohe
Wachstumsraten
in den ländlichen
Gebieten

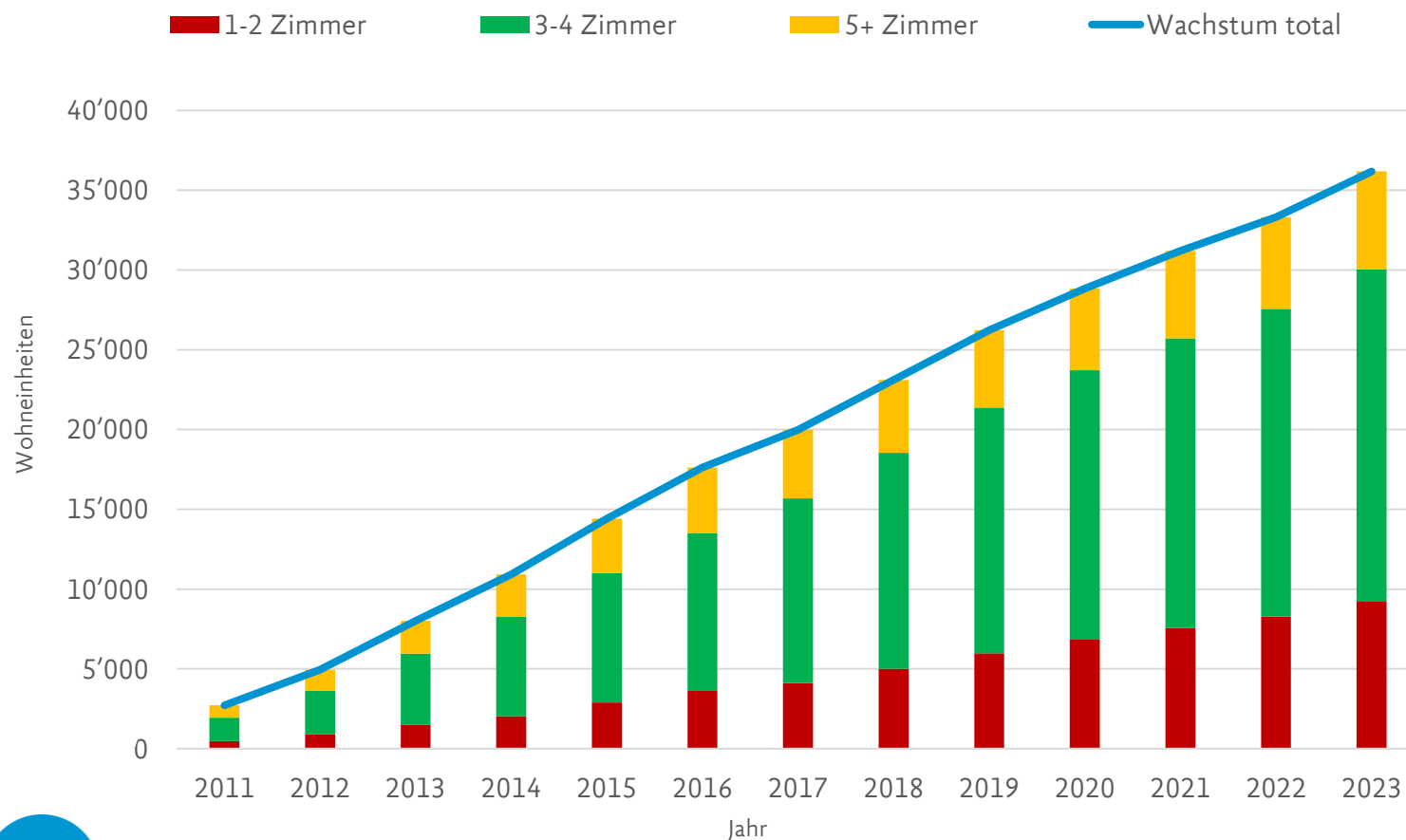


Wachstum Wohneinheiten nach Zimmerzahl

gestern

heute

morgen



**Rund 21'000
zusätzliche
Wohneinheiten
(+ 21 %) mit 3
oder 4 Zimmern**



**Hohe
Wachstumsraten
bei Wohneinheiten
mit 1 oder 2
Zimmern (+ 35 %)**



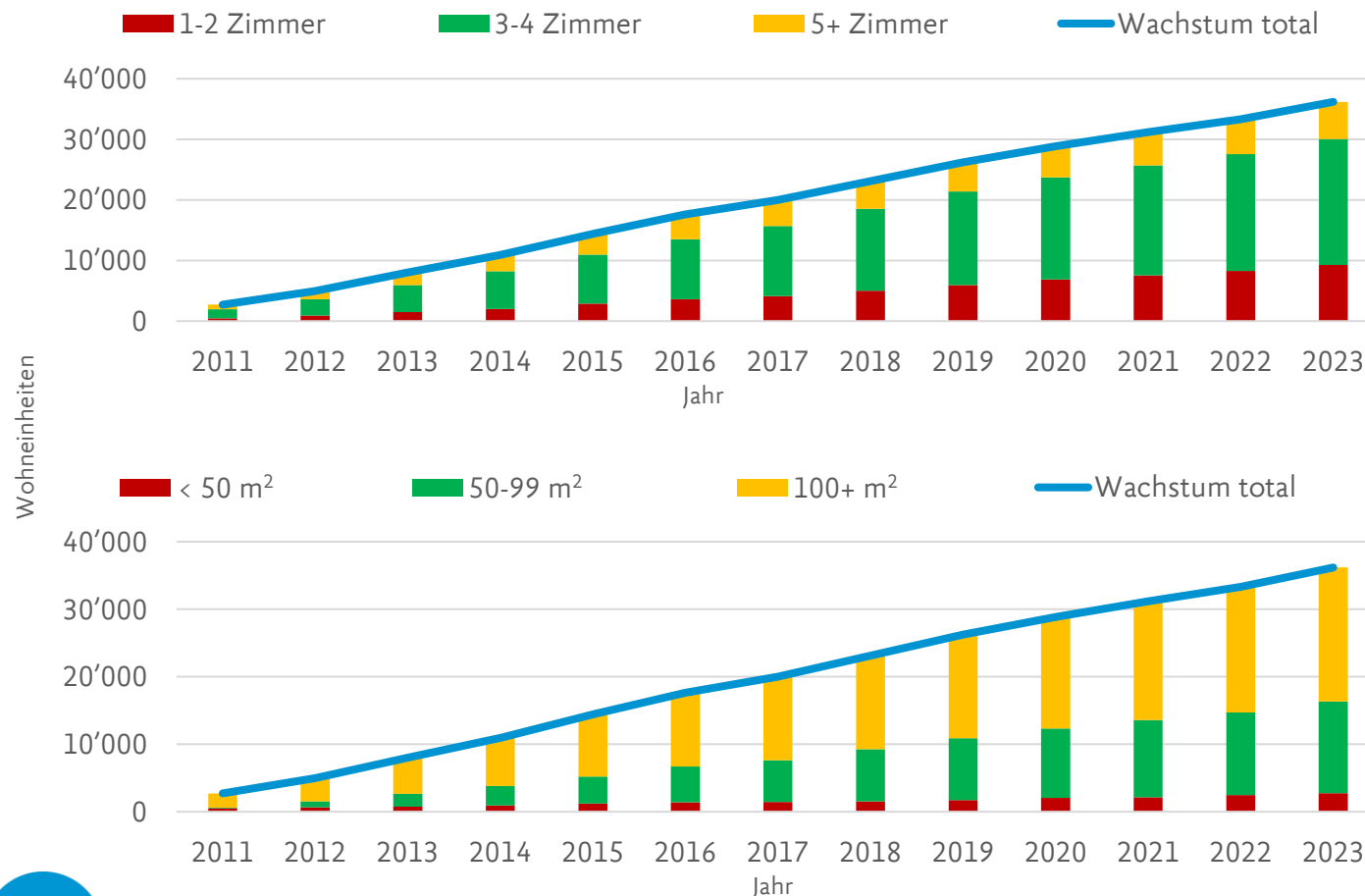
175

Wachstum Wohneinheiten nach Wohnfläche

gestern

heute

morgen



Rund 55 % der neuen Wohneinheiten weisen 100 m² und mehr Wohnfläche auf



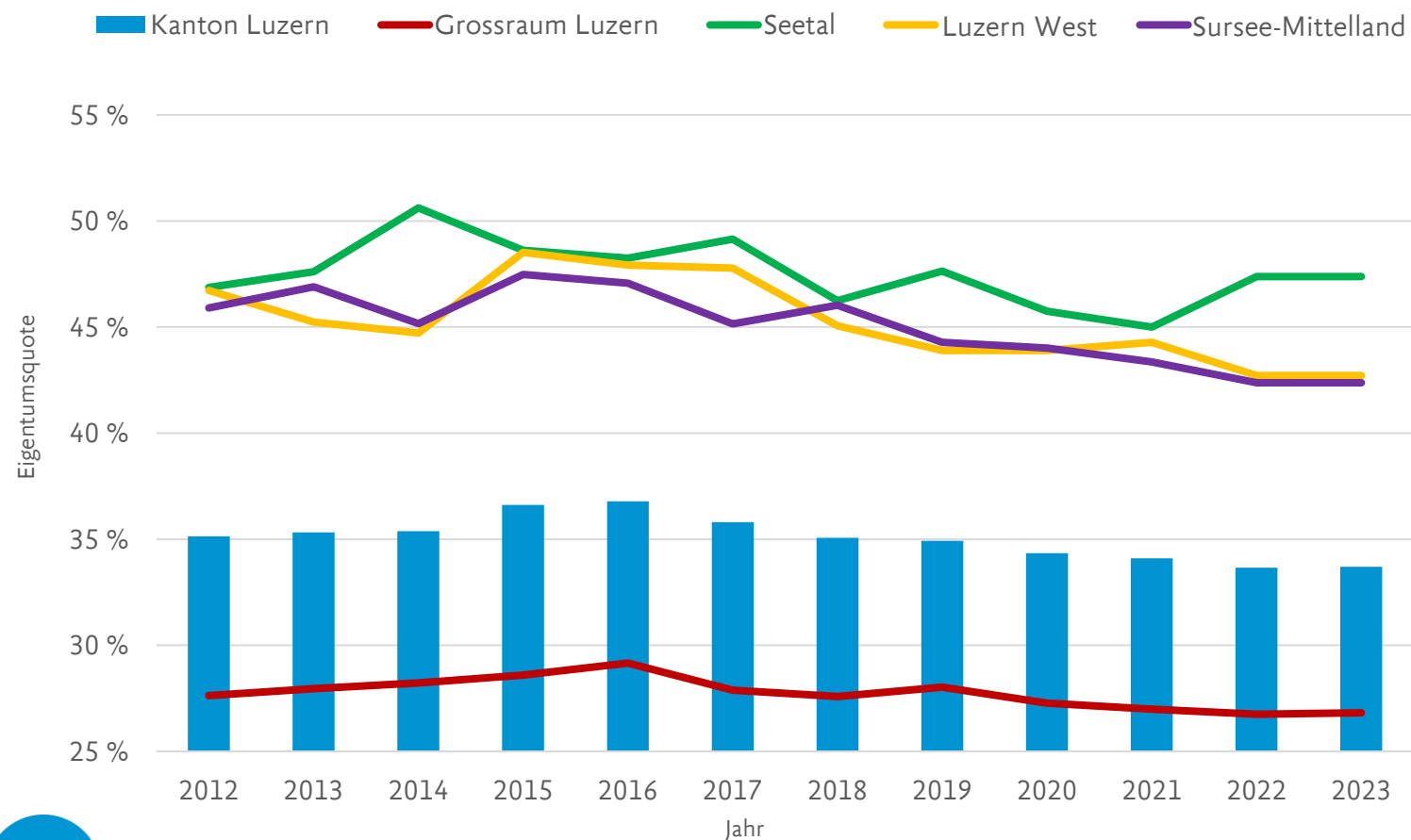
175

Wohneigentum – noch gefragt?

gestern

heute

morgen



Rückläufige
Eigentumsquote
im Kanton

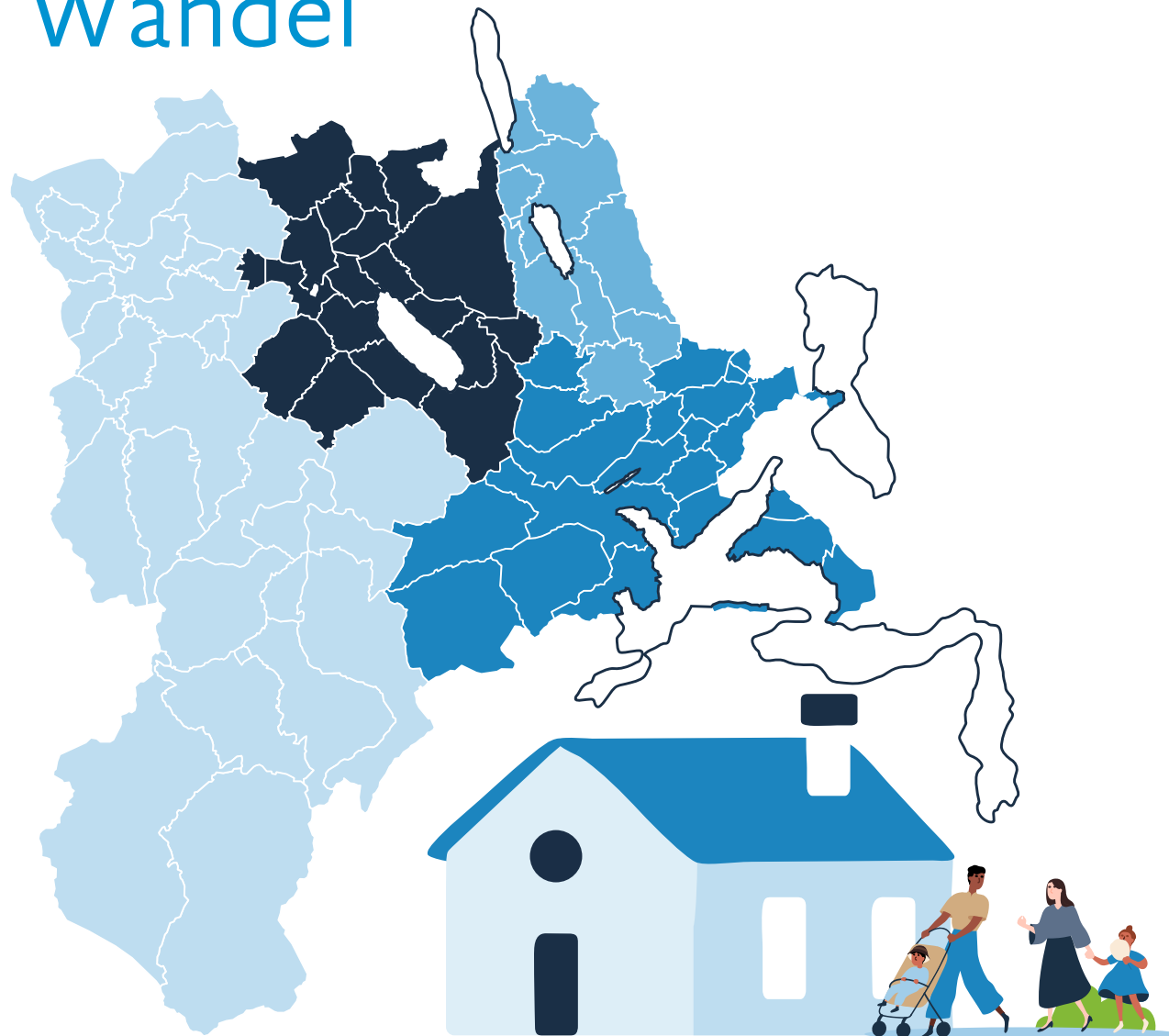


Wohnbedürfnisse im Wandel

gestern

heute

morgen

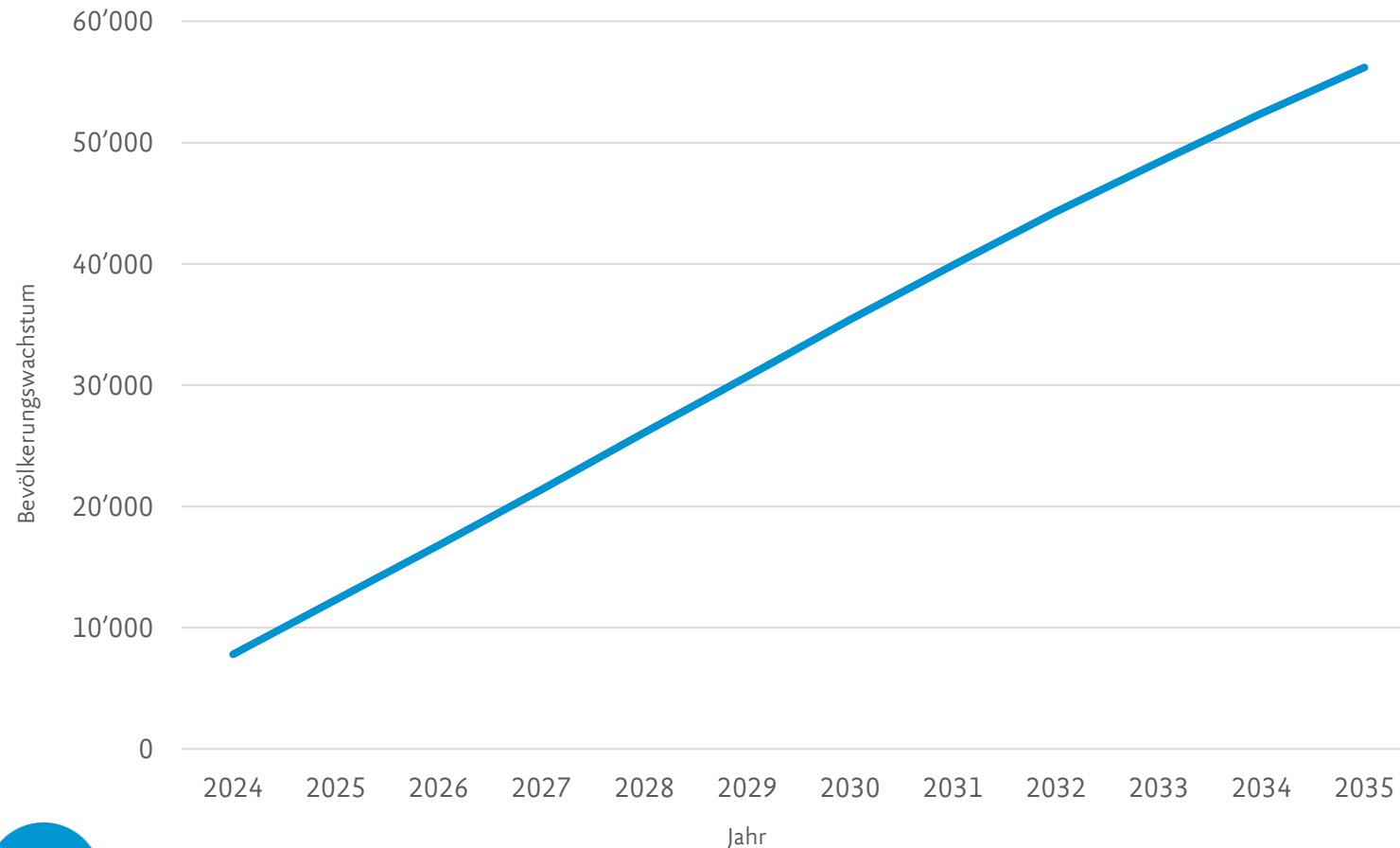


Prognose Bevölkerungswachstum

gestern

heute

morgen



Bevölkerung wächst
bis 2035 um rund
56'000 Personen
(+ 13 %, hohes
Szenario)



Wachstumsdynamik
dürfte sich von
ländlichen zu urbanen
Regionen verschieben

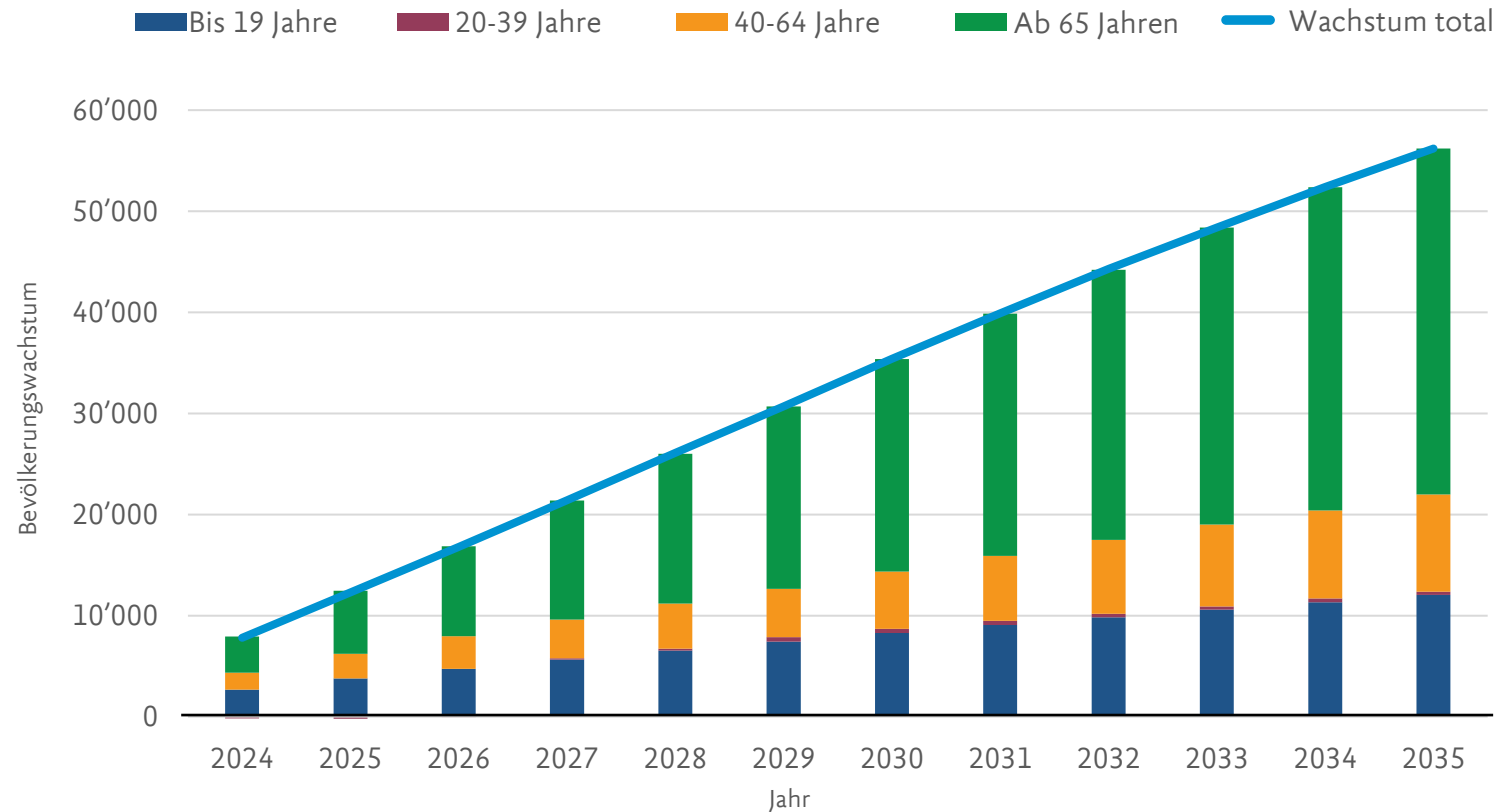


Prognose Wachstum nach Altersgruppen

gestern

heute

morgen



Altersgruppe 65+
wird überdurchschnittlich wachsen



Jüngere Generationen
werden in ländlichen Gebieten ein geringes Wachstum aufweisen

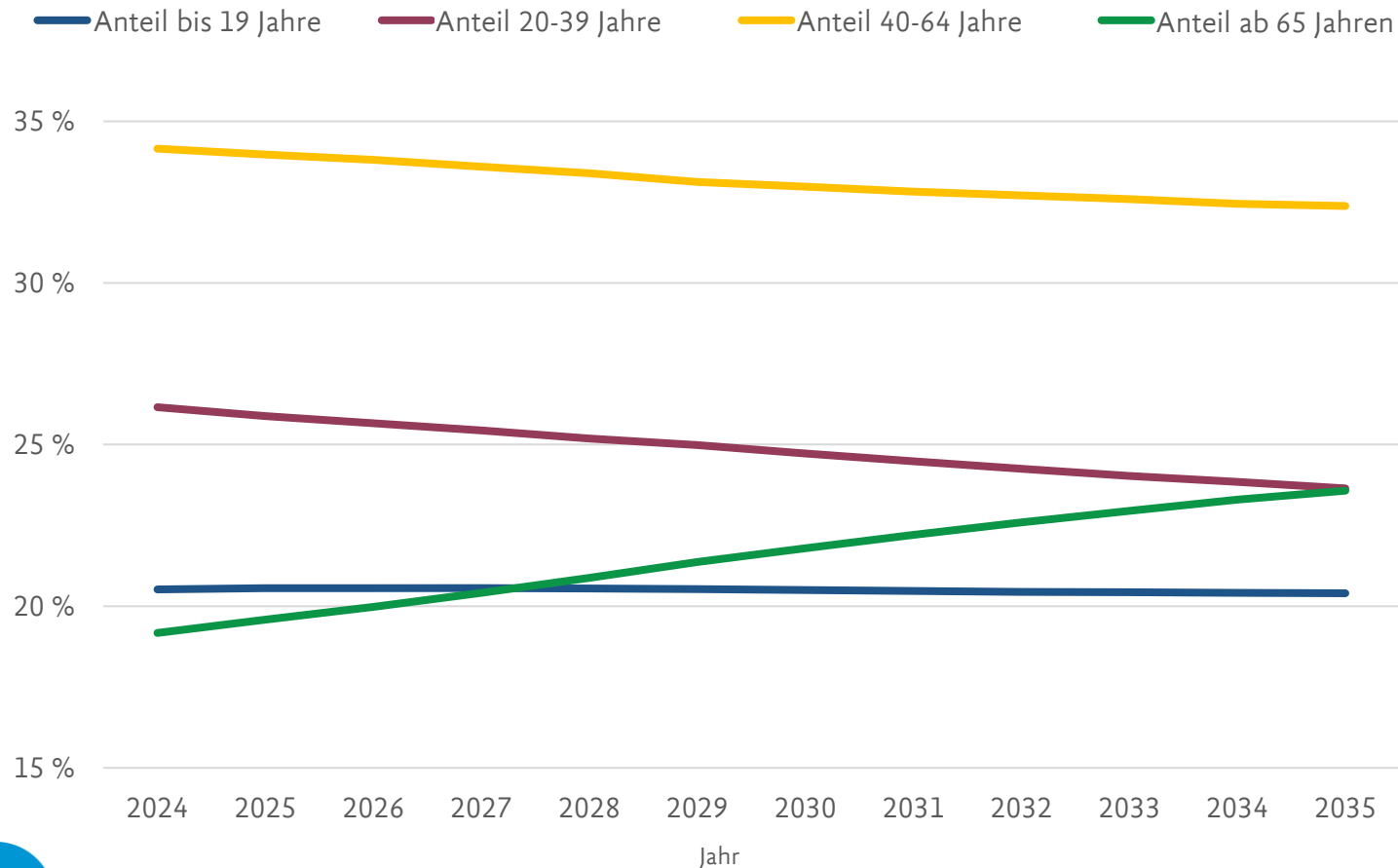


Prognose Verteilung Altersgruppen

gestern

heute

morgen



In 2035 werden
rund 56 % der
Bevölkerung 40
Jahre oder älter sein



Strukturwandel
wird insbesondere in
ländlichen Gebieten
ausgeprägt ausfallen

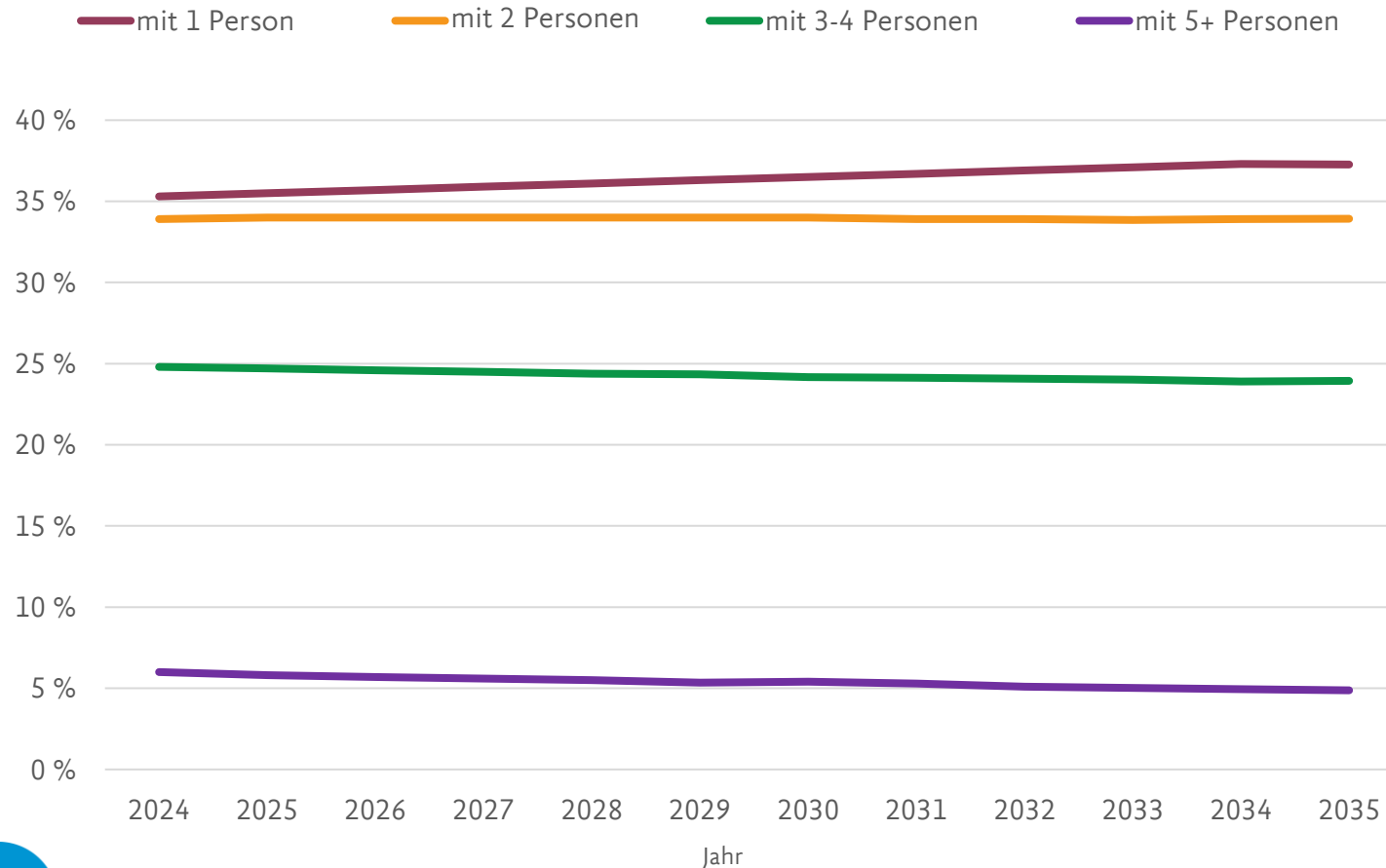


Prognose Verteilung Haushaltstypen

gestern

heute

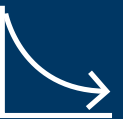
morgen



Haushalte mit 1 Person
werden besonders stark zulegen



Wenig Dynamik
bei grösseren Haushalten

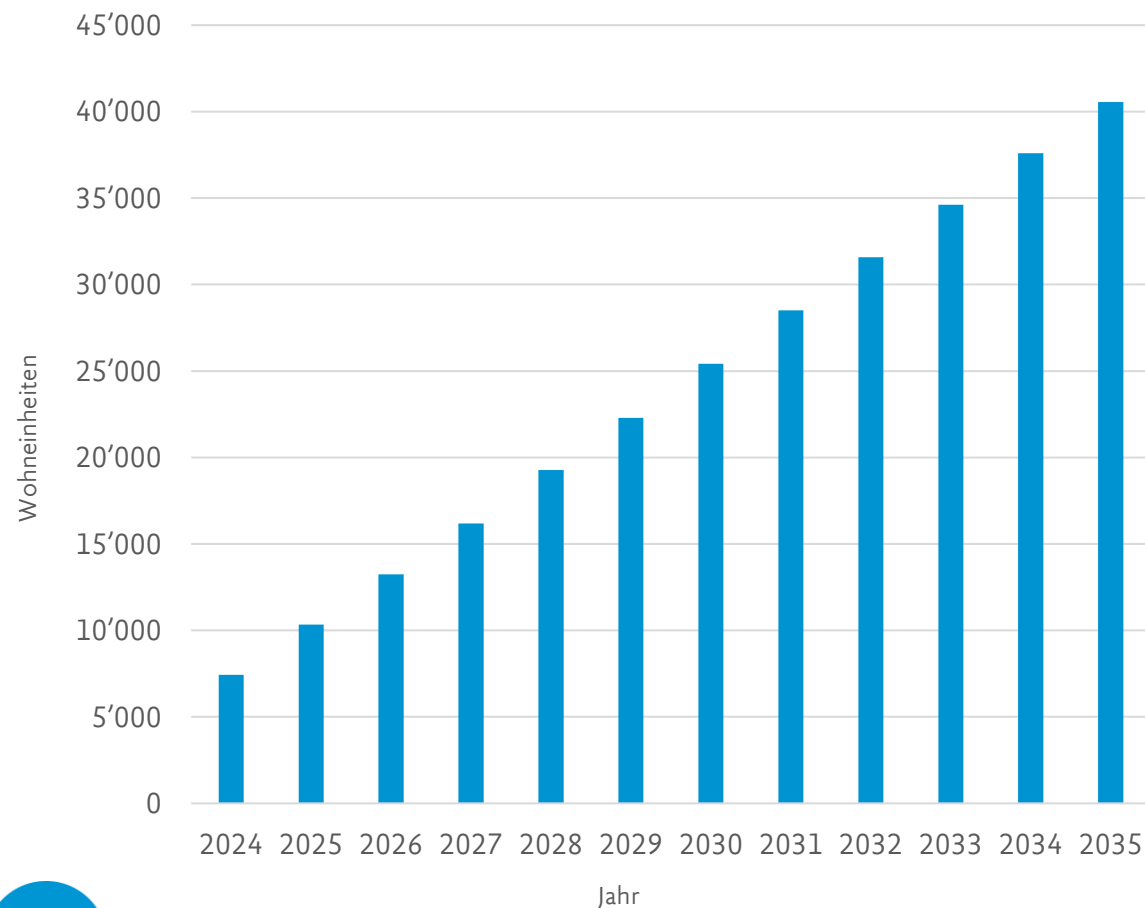


Künftiger Bedarf an Wohneinheiten

gestern

heute

morgen



Bis 2035 müssen über 40'000 zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden (+ 19 %)

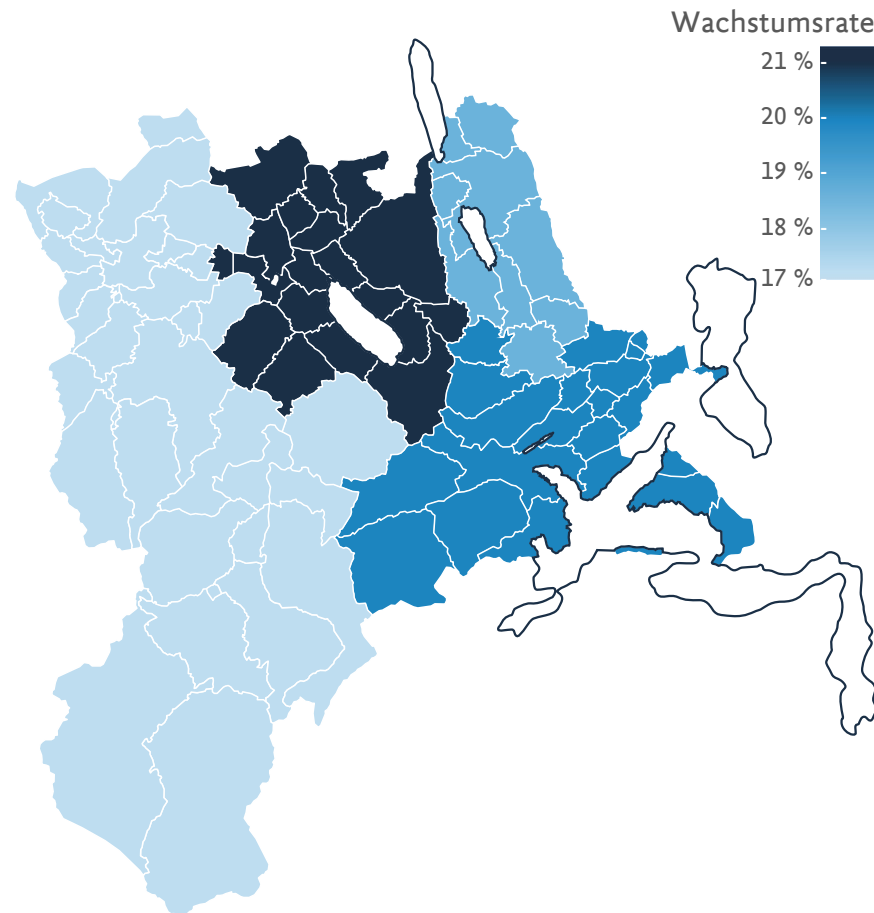
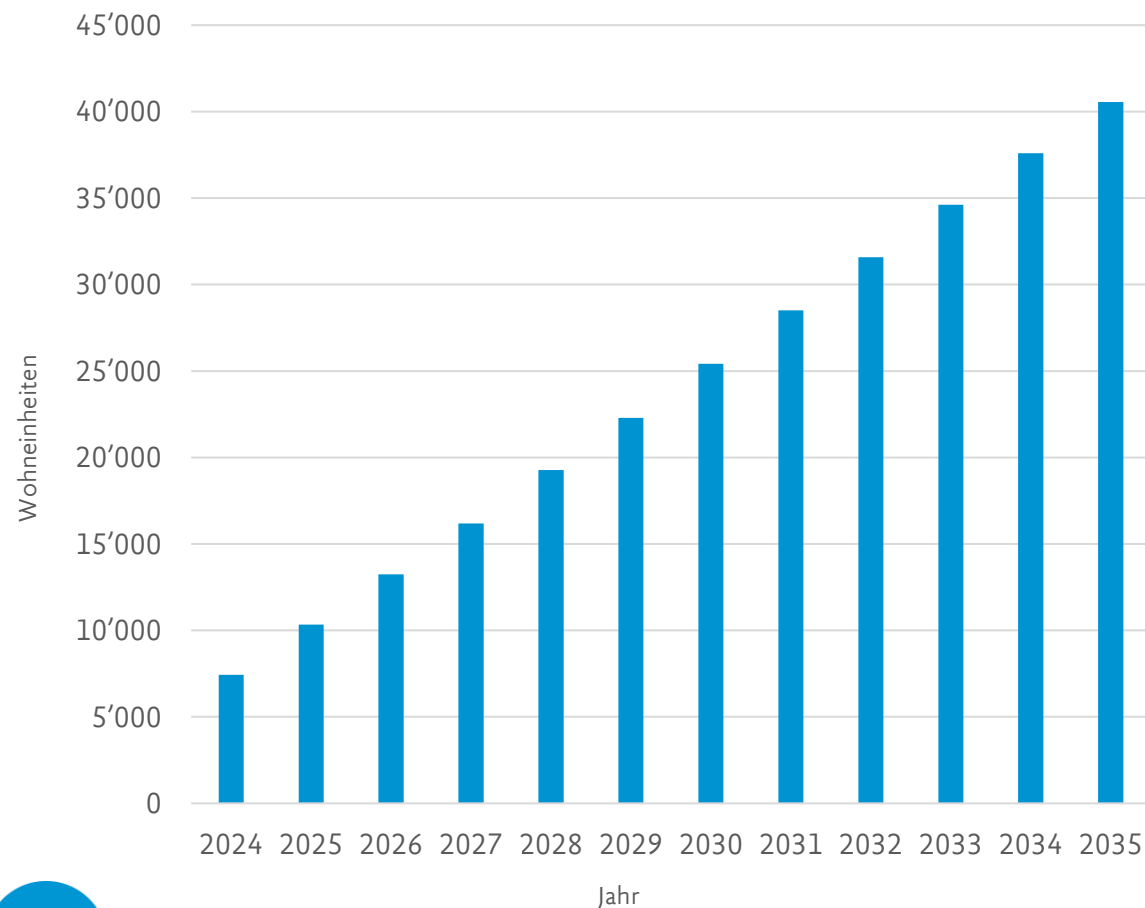


Künftiger Bedarf an Wohneinheiten

gestern

heute

morgen

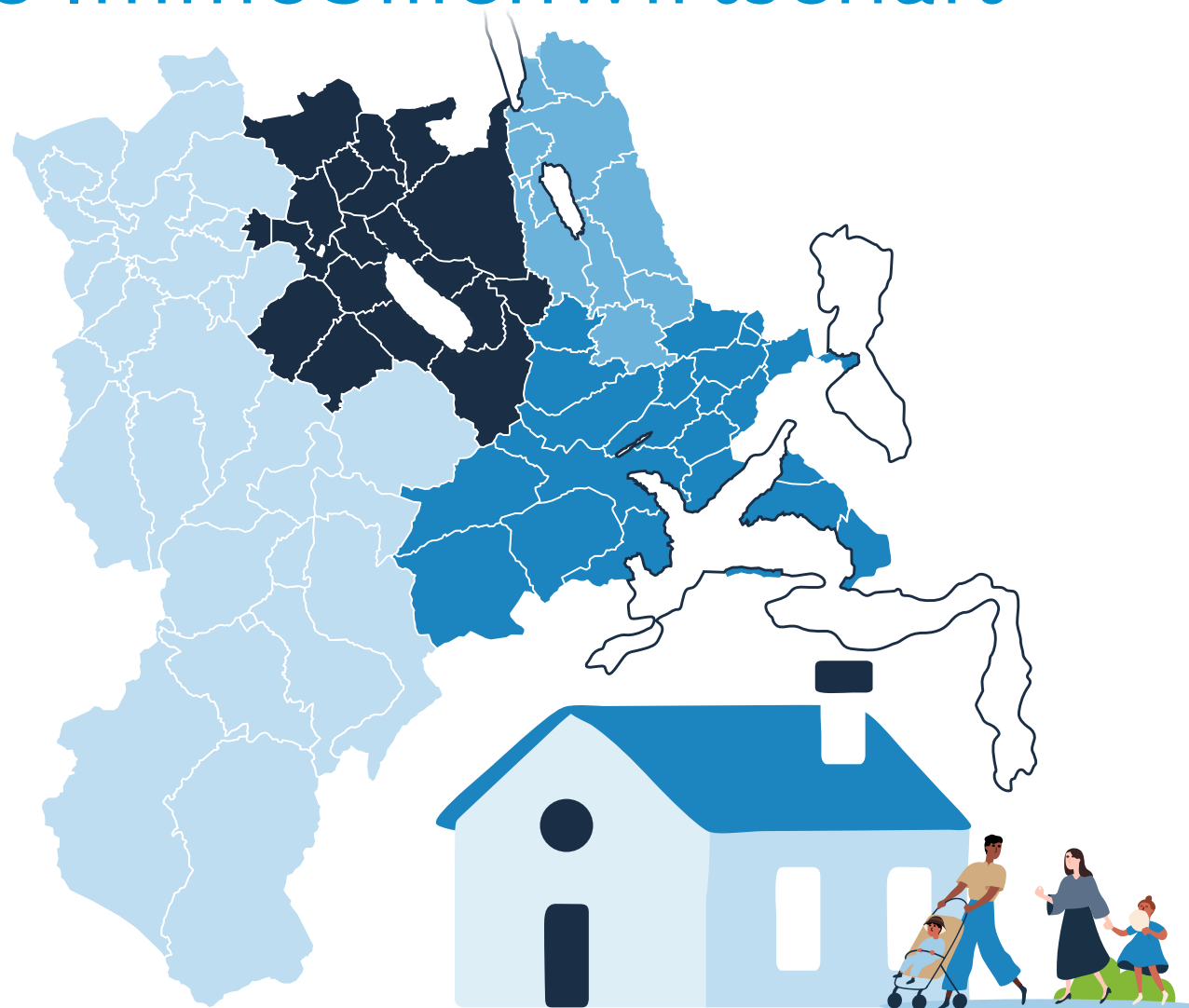


Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

gestern

heute

morgen



Trend 1. Strukturwandel und soziale Konzepte

gestern

heute

morgen

Anteil älterer Menschen (65+) wächst stark und Wohnen wird zum sozialen Erlebnis.



Auswirkung auf Neubauten

Konzepte für Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsbereiche oder Serviceangebote

Auswirkungen auf Bestandesliegenschaften

Barrierefreie Wohnungen steigern die Attraktivität

175

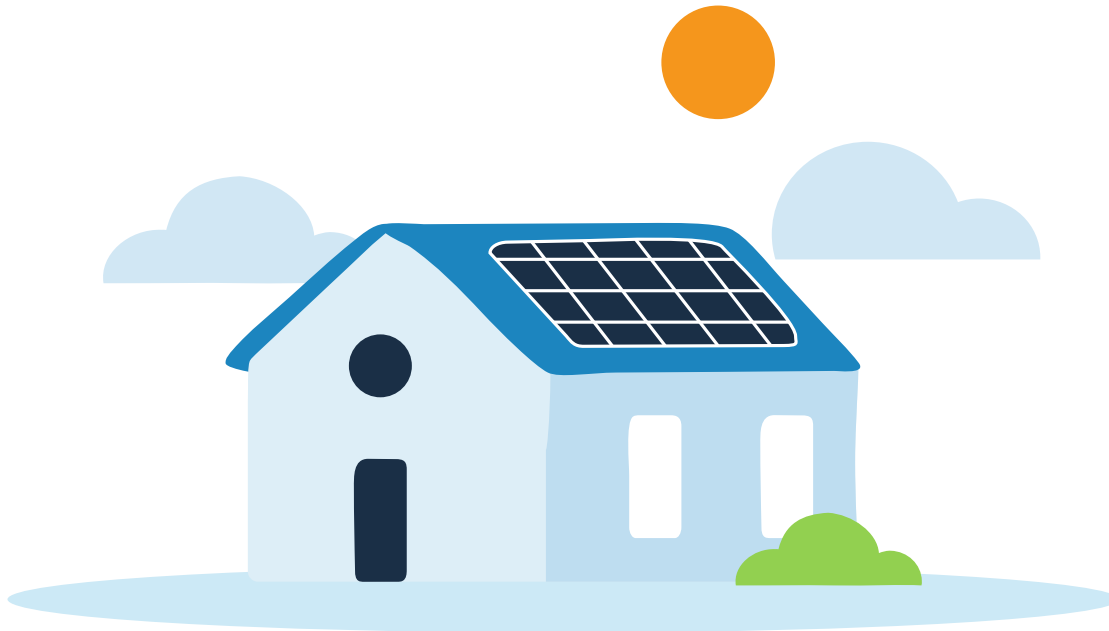
Trend 2. Nachhaltigkeit

gestern

heute

morgen

Nachhaltigkeit und Energieverbrauch werden zu **Schlüsselfaktoren** im Immobilienmarkt.



Auswirkung auf Neubauten

Neue Standards setzen sich durch

Auswirkungen auf Bestandesliegenschaften

Energetische Modernisierungen werden notwendig

175

Trend 3. Digitale und flexible Wohnformen

gestern

heute

morgen

Homeoffice und Digitalisierung
verändern die Wohnpräferenzen.



Auswirkung auf Neubauten

- Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen
- Community-Offices oder Meeting-Räume

Auswirkungen auf Bestandesliegenschaften

- Wenig genutzte Räume zu Arbeitsbereichen umfunktionieren
- Smart-Home-Elemente nachrüsten

175

Trend 4. 15-Minuten-Quartiere

gestern

heute

morgen

Alle wichtigen Infrastrukturen sind binnen 15 Minuten zu Fuss oder per Fahrrad erreichbar.



Auswirkung auf Neubauten

- Mixed-Use-Ansätze bei grösseren Projekten
- Einladende Grün- und Freizeitflächen mitplanen

Auswirkungen auf Bestandesliegenschaften

Erdgeschossflächen als Läden oder Gemeinschaftsräume umnutzen

175

Trend 5. Wohneigentum bleibt begehrt

gestern

heute

morgen

Der Wunsch nach Wohneigentum bleibt bestehen.



Auswirkung auf Neubauten

Auch künftig grosszügige Familienwohnungen notwendig

Auswirkungen auf Bestandesliegenschaften

Grundrissoptimierungen, um modernen Familienbedürfnissen zu entsprechen

175

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 Kundenberater vor einem allfälligen Investitions- oder anderen Entscheid. Die Informationen können sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern.

© 2025 Luzerner Kantonalbank