

Trends im Immobilienmarkt

Robert Weinert

17. März 2026



1

Immobilienmarkt Schweiz



Immobilienmarkt Schweiz 2025

23.8%

+6.9%

+16.7%

> CHF 8.5 Mrd.



Immobilienmarkt Schweiz 2025

23.8%

Performance Immobilien-AGs

+6.9%

Preis für Renditeobjekte (Wohnen)

+16.7%

Anstieg Umbauinvestitionen

> CHF 8.5 Mrd.

Kapitalerhöhungen

Das wirtschaftliche Umfeld

Stabiler Finanzmarkt

2026: +0.2%
2027: +0.5%

Inflation

2016–2025: 0.7% (p.a.)

2026: +0.0%
2027: →

Leitzins

2016–2025: –0.2%

2026: +0.3%
2027: →

Bundesobligation (10J.)

2016–2025: +0.1%

2026: +1.9%
2027: →

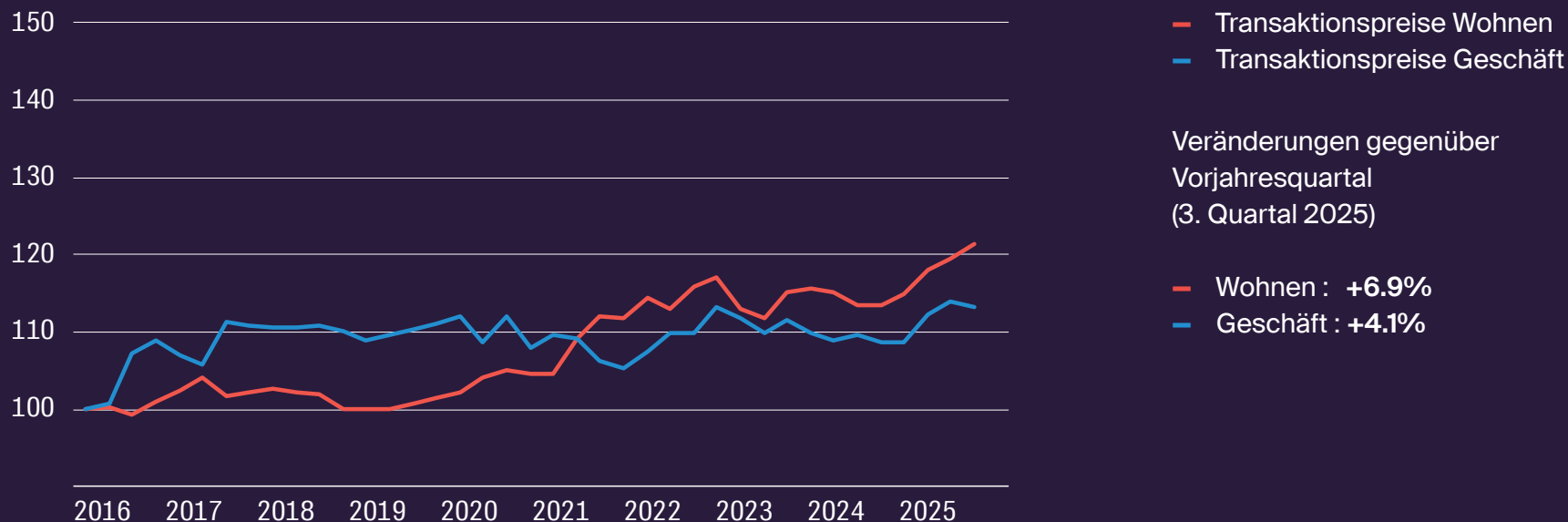
Hypothekarzins (fest, 10 J.)

2016–2025: +1.9%

Transaktionspreisindex für Renditeliegenschaften

Starkes Preiswachstum bei Wohnliegenschaften,
Seitwärtsbewegung im Geschäftssegment

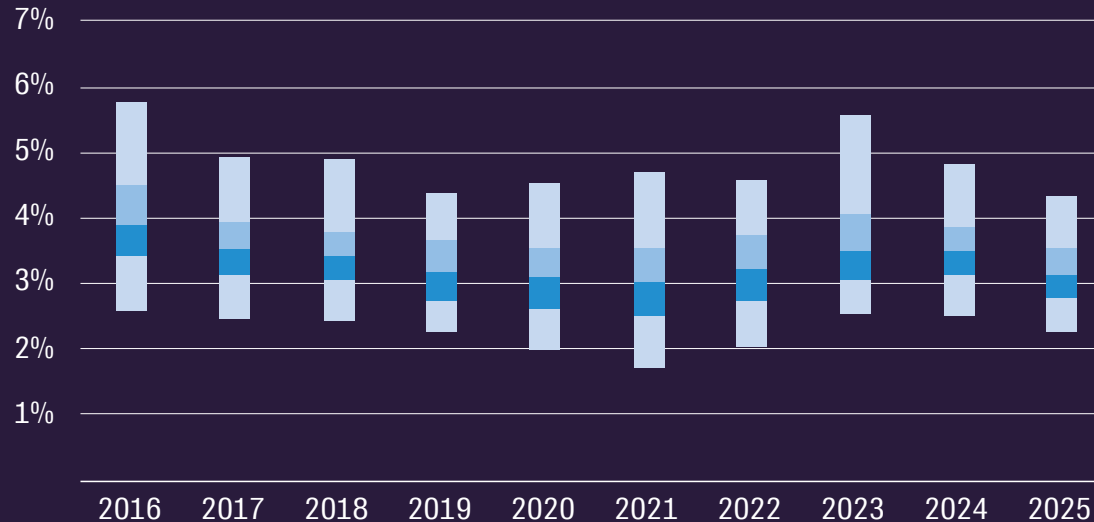
Index 1. Quartal 2016 = 100



Transaktionen von Renditeliegenschaften

Nettoanfangsrenditen nähern sich wieder dem Niveau vor dem Zinsanstieg

Immobilientransaktionen Schweiz: Nettoanfangsrenditen über alle Typen



Das wirtschaftliche Umfeld

Entschleunigung bei der Realwirtschaft



Bruttoinlandprodukt
2016–2025: +1.8% (p.a.)



Baumarkt
2016–2025: –0.9% (p.a.)



Beschäftigung
2016–2025: +1.2% (p.a.)

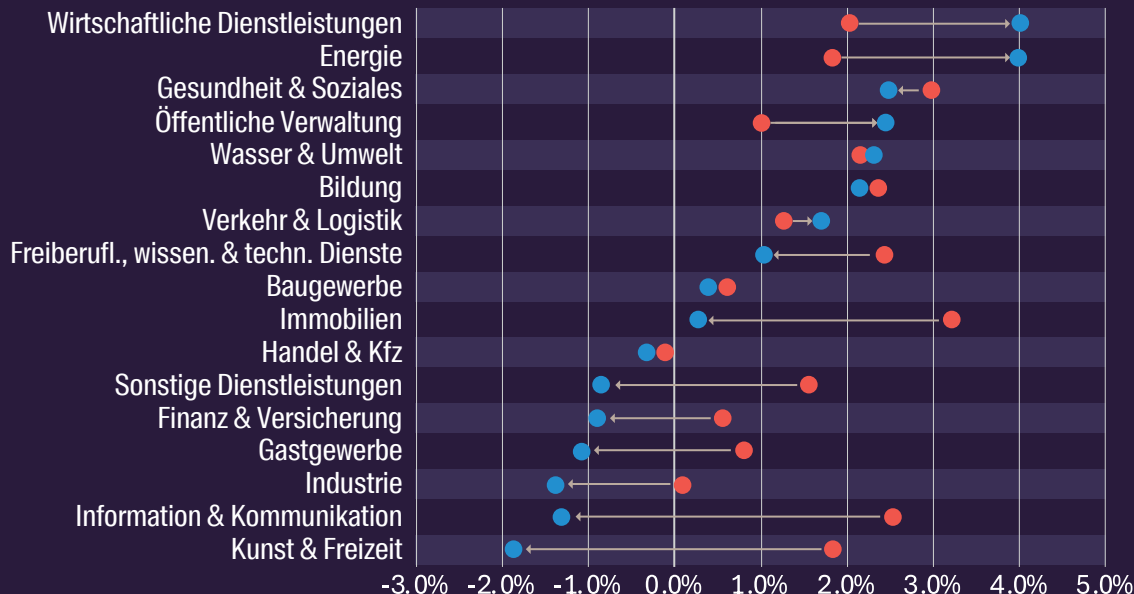


Bevölkerung
2016–2025: +0.9% (p.a.)

Jobmarkt Schweiz

Es werden weniger neue Stellen geschaffen

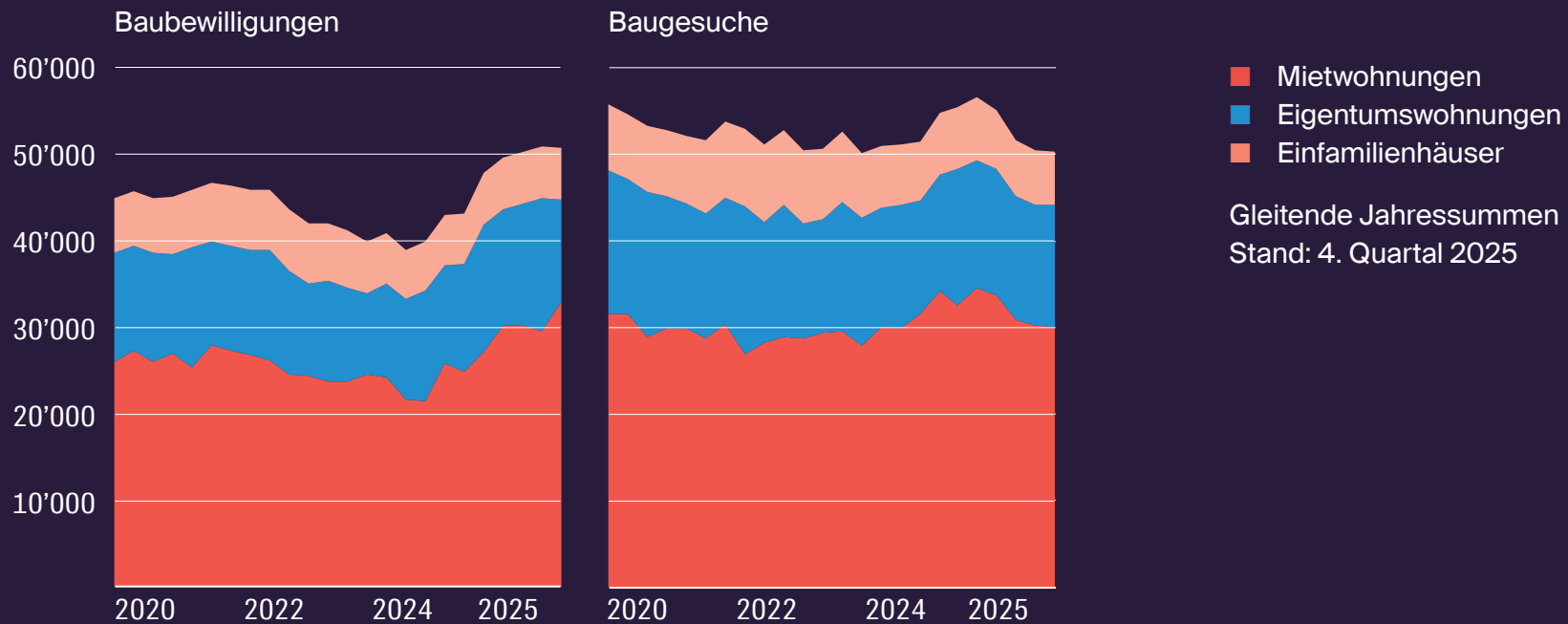
Beschäftigung: Langfrist- und Kurzfristrends



- Langfristiger Trend:
Mittlere jährliche Veränderung
der Beschäftigten 2015-2024
- Kurzfristiger Trend:
Veränderung der
Beschäftigten 2025

Wohnbautätigkeit

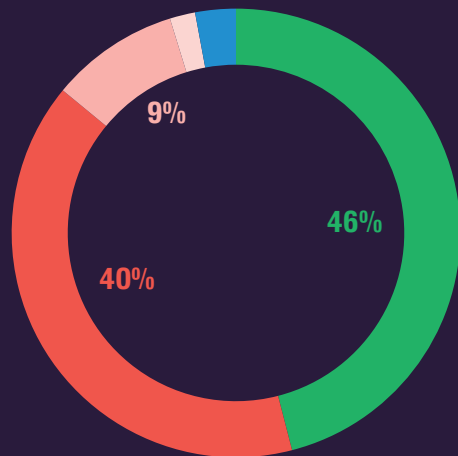
Anzahl geplante Wohneinheiten Schweiz



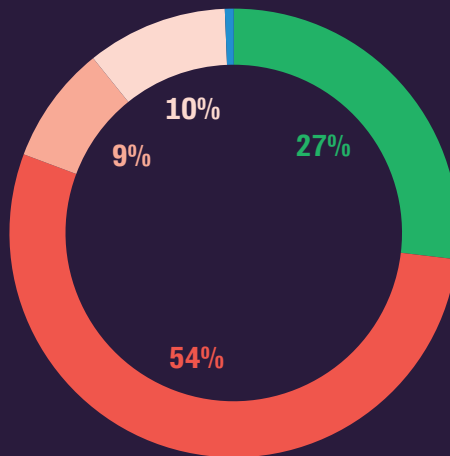
Wohnbautätigkeit und Innenverdichtung

Die Innenverdichtung macht leichte Fortschritte

Schweiz: Bewilligte Wohneinheiten **2015**



Schweiz: Bewilligte Wohneinheiten **2025**



Greenfield-Bautätigkeit:

■ Neubau auf der grünen Wiese

Brownfield-Bautätigkeit:

■ Wohnersatzneubau

■ Umbau mit Aufstockung

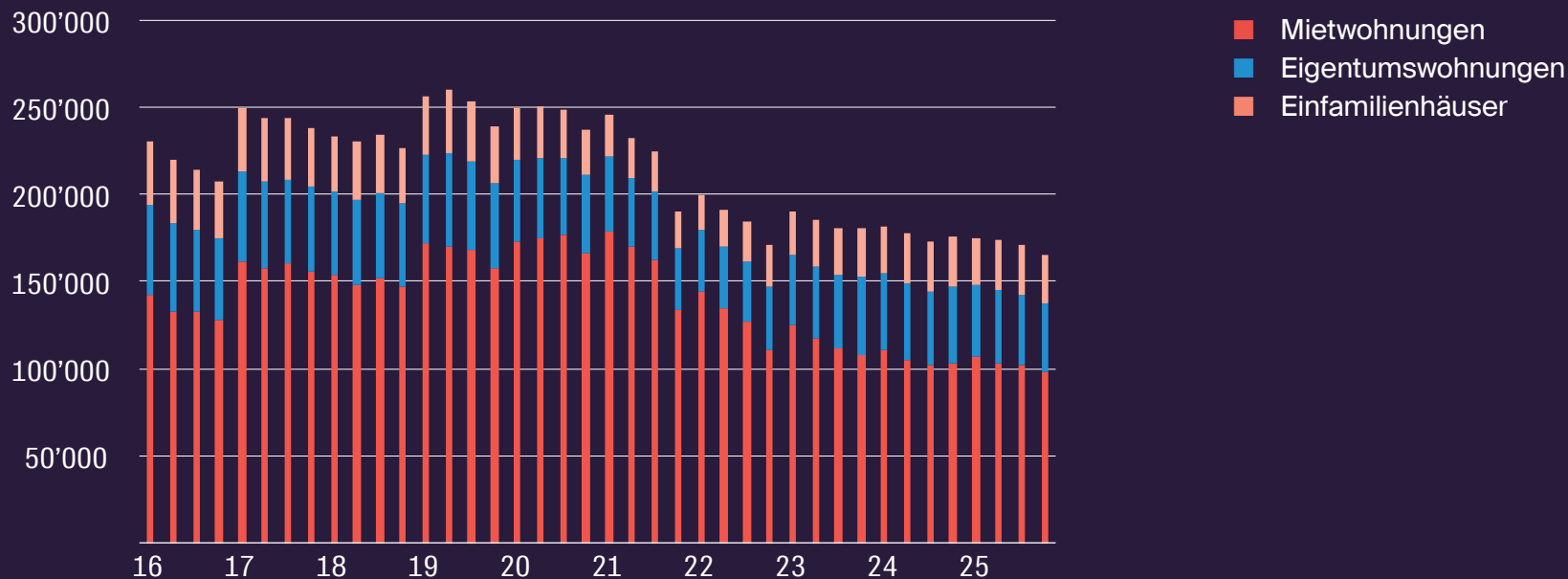
■ Umnutzung

■ Unbekannt

Entwicklung des Wohnungsangebots

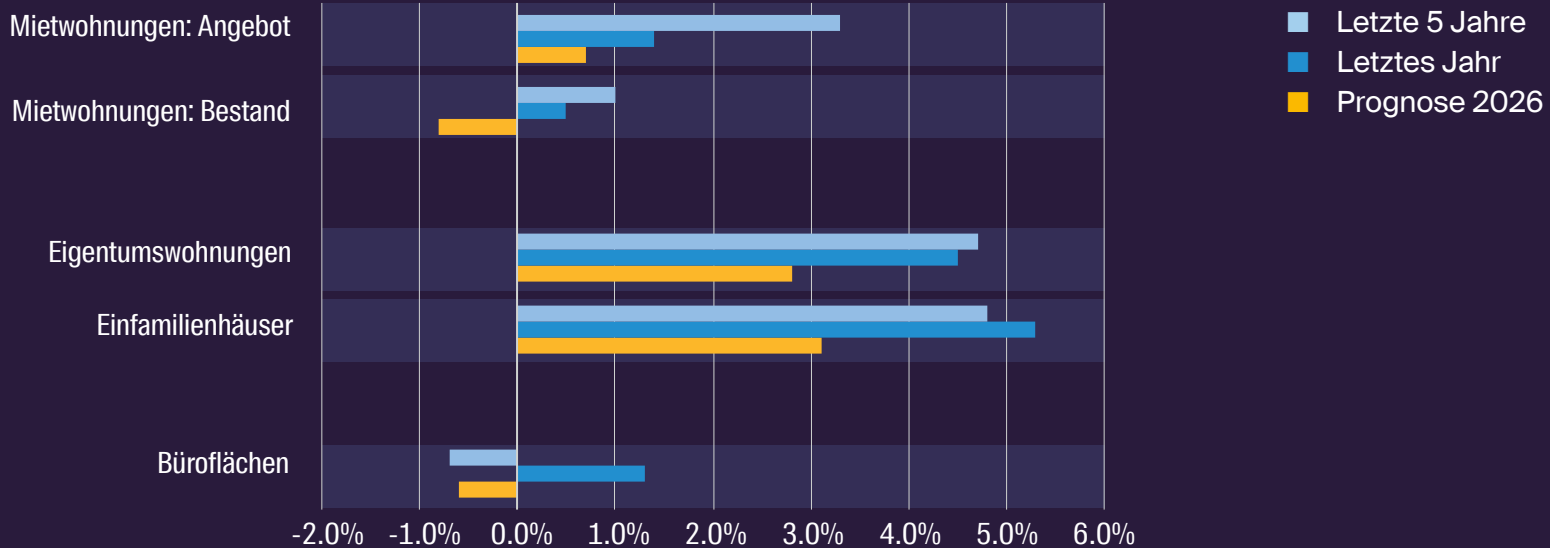
Stabile Trends beim Wohneigentum, weiterer Rückgang bei den Mietwohnungen

Anzahl inserierte Angebote pro Quartal



Miet- und Preisentwicklung

Anhaltende Entschleunigung



2

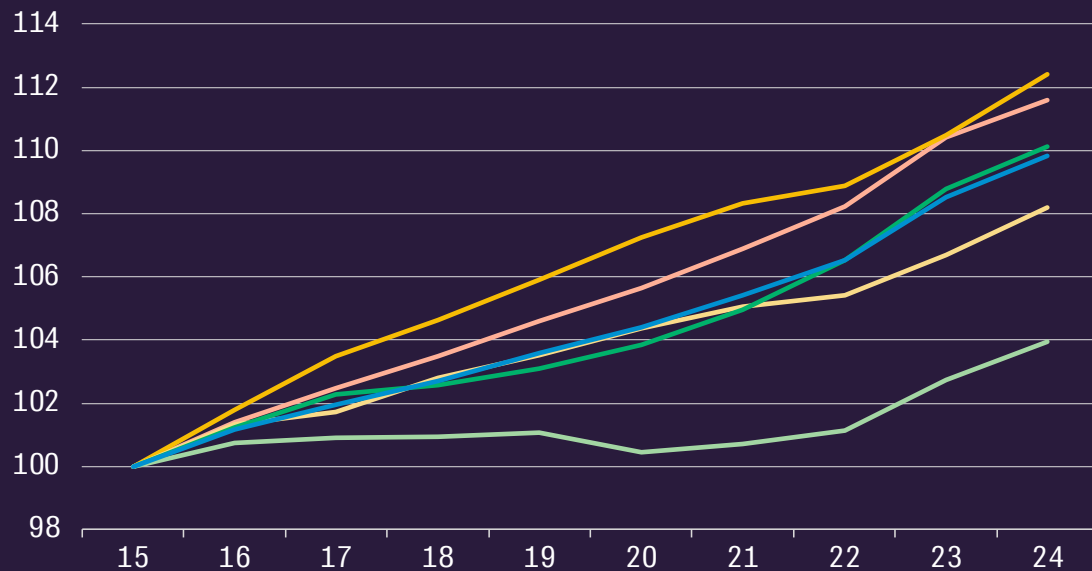
Immobilienmarkt Kanton Luzern



Immobilienmarkt Kanton Luzern

Bevölkerung Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

Index 2015 = 100



■ Kanton Luzern

Regionen:

■ Sempachersee

■ Agglomeration Luzern

■ Willisau

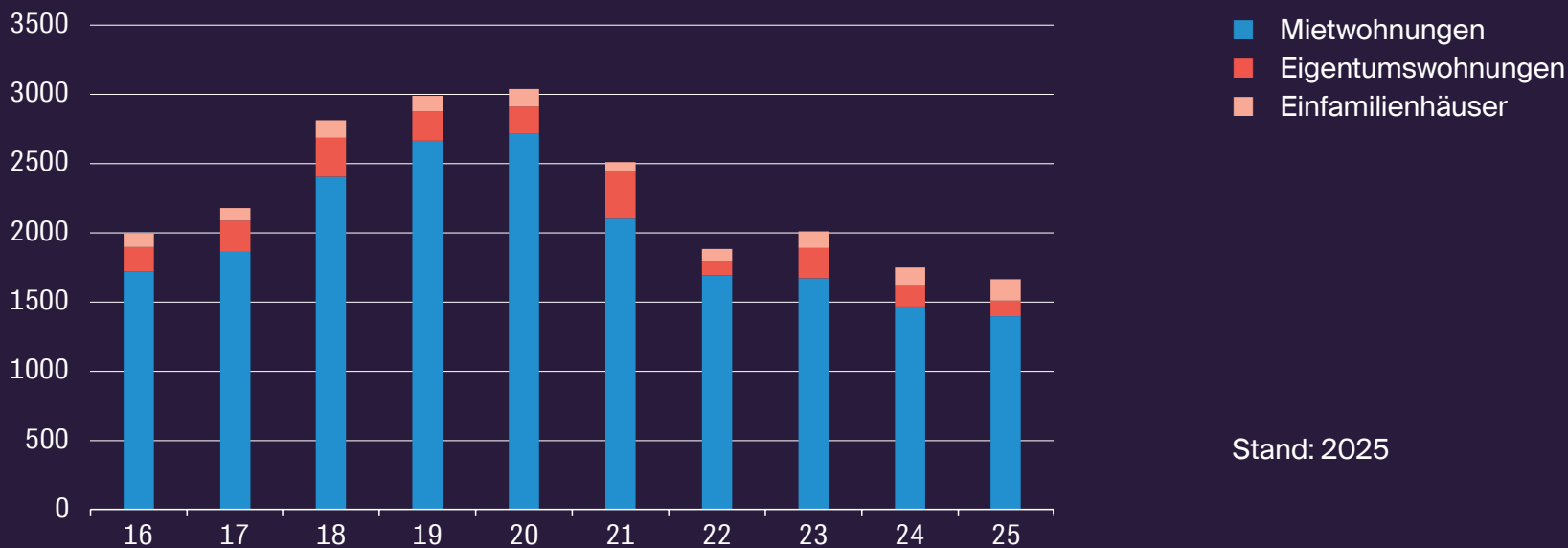
■ Seetal plus

■ Entlebuch

Stand: 2024

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Anzahl leer stehende Wohneinheiten

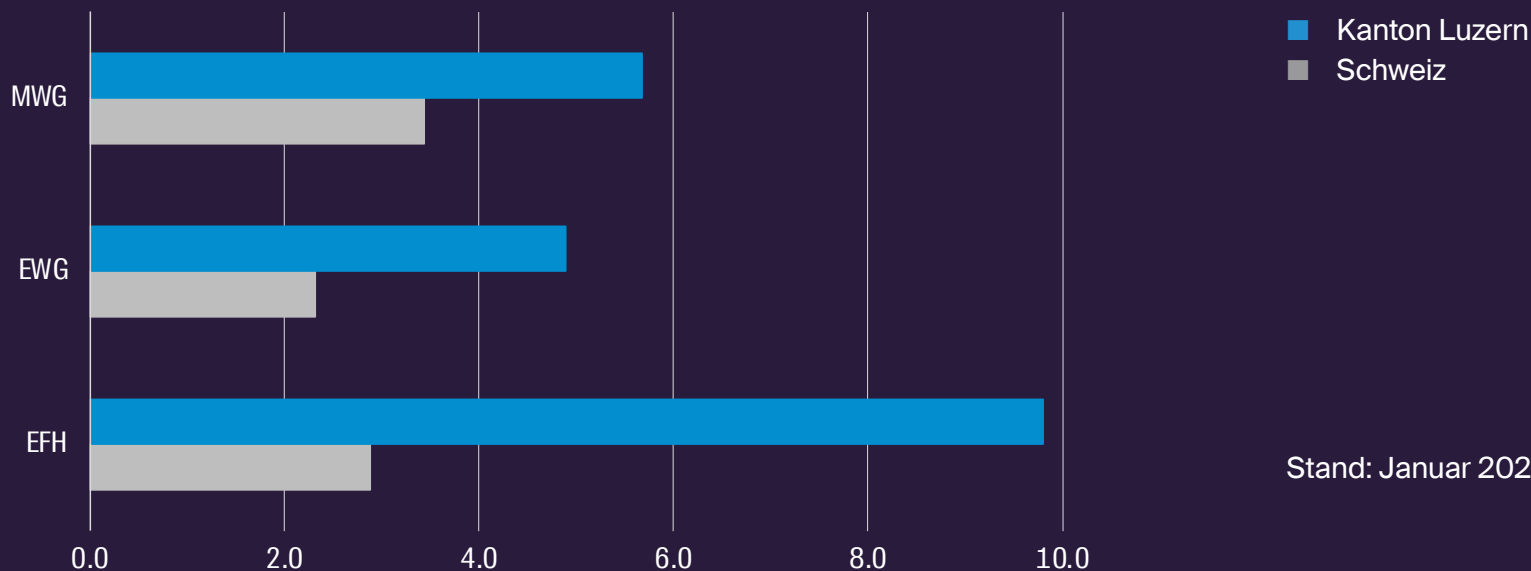


Stand: 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Marktanspannung

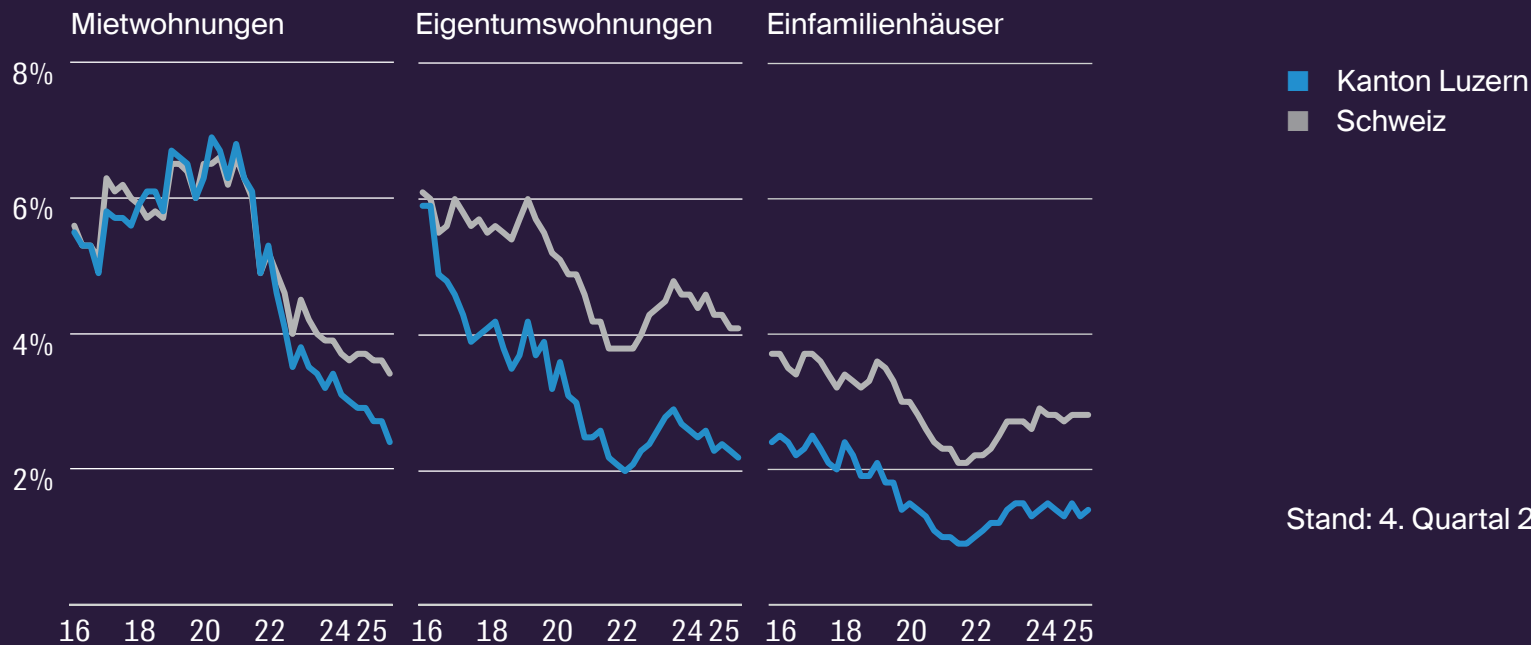
Anzahl Suchabos pro Inserat



Stand: Januar 2026

Immobilienmarkt Kanton Luzern

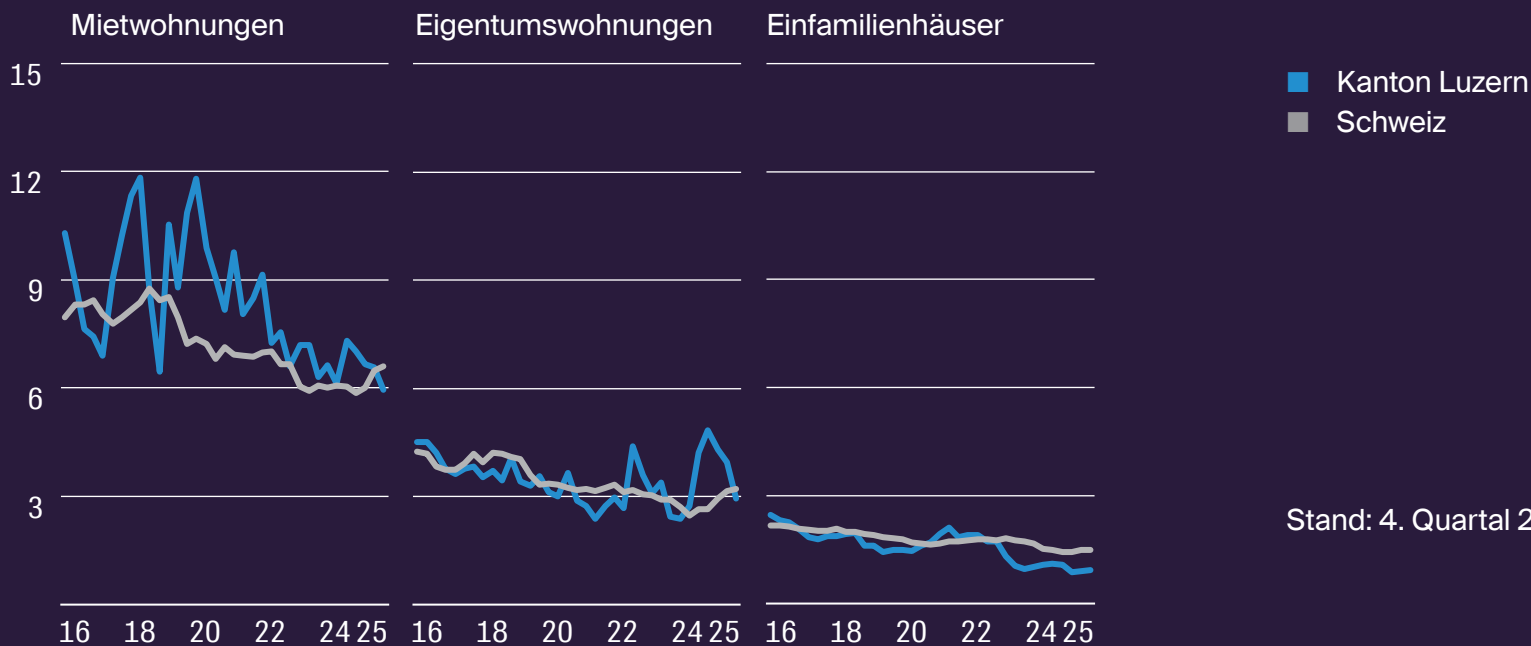
Angebotsziffer



Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Anzahl baubewilligte Wohneinheiten pro 1000 Haushalte

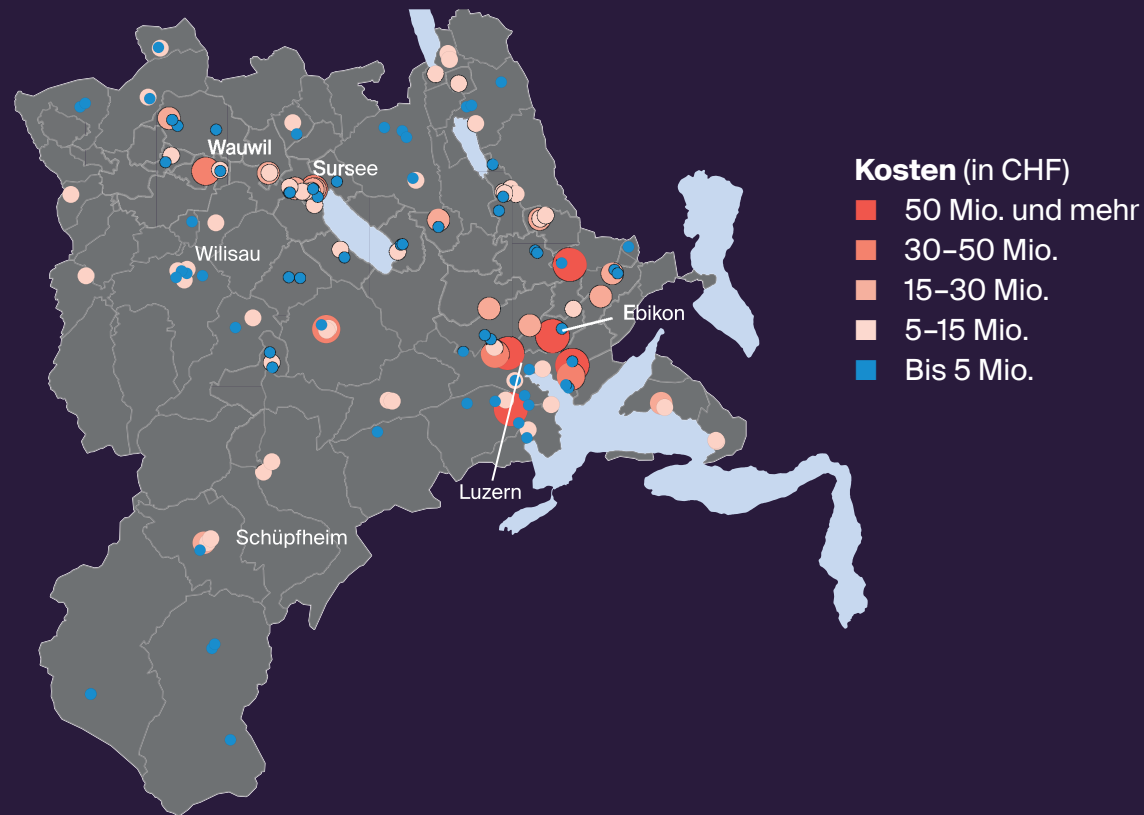


Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Mehrfamilienhäuser: Investitionsschwerpunkte

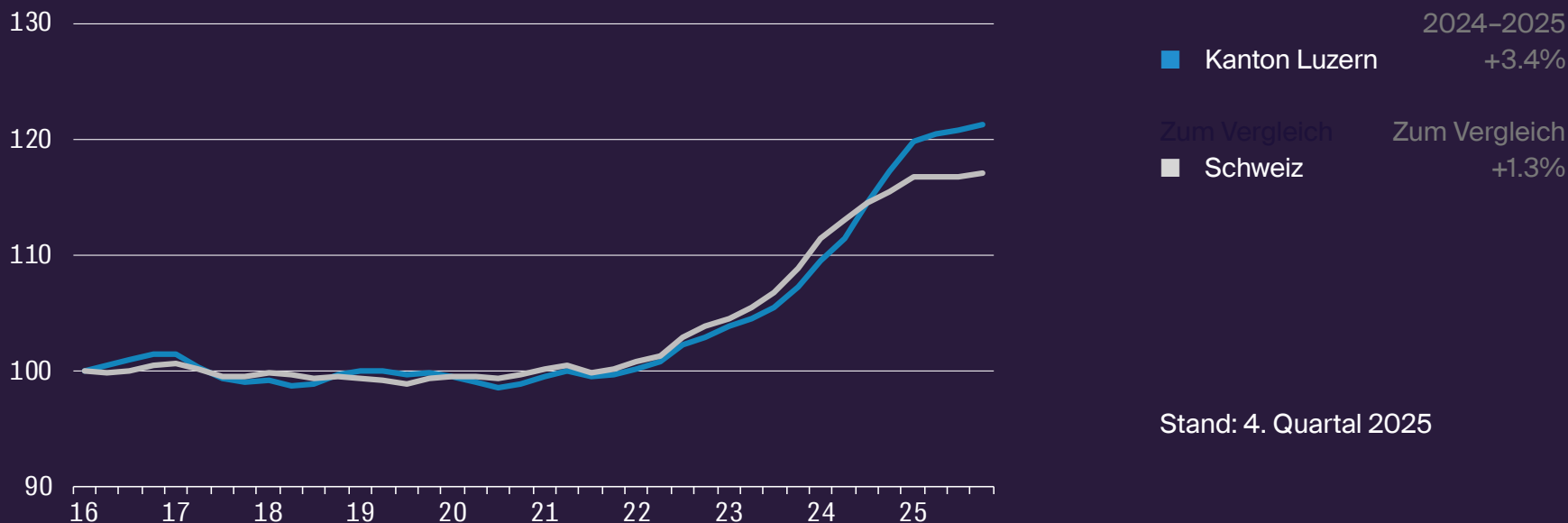
Bewilligte Neubauprojekte
(ab 2024)



Immobilienmarkt Kanton Luzern

Mietwohnungen: Entwicklung des hedonischen Angebotsmietindex

Index 1. Quartal 2016 = 100

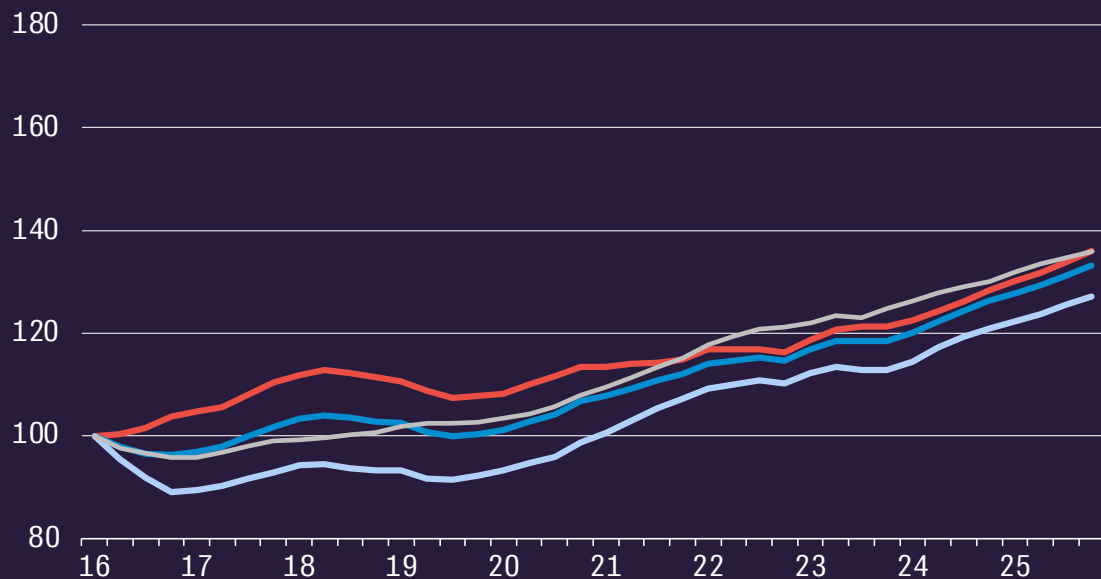


Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Eigentumswohnungen: Entwicklung der Transaktionspreise

Index 1. Quartal 2016 = 100



2024-2025

Kanton Luzern:

- Mittleres Segment +5.5%
- Einfaches Segment
- Gehobenes Segment

Zum Vergleich

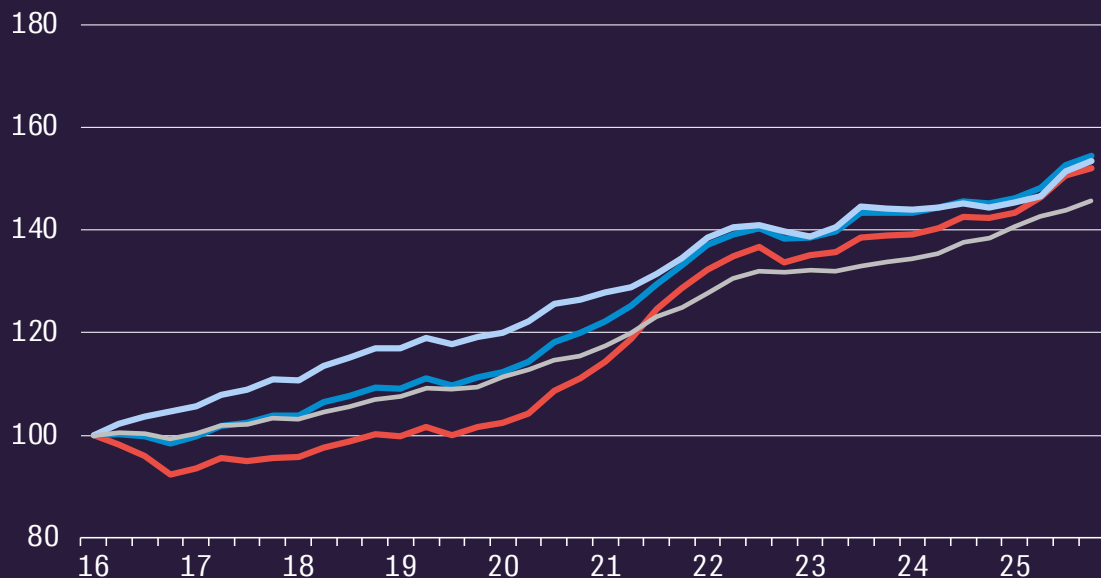
Schweiz Zum Vergleich +4.5%

Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Einfamilienhäuser: Entwicklung der Transaktionspreise

Index 1. Quartal 2016 = 100



2024-2025

Kanton Luzern:

■ Mittleres Segment +6.4%

■ Einfaches Segment

■ Gehobenes Segment

Zum Vergleich

Zum Vergleich

■ Schweiz

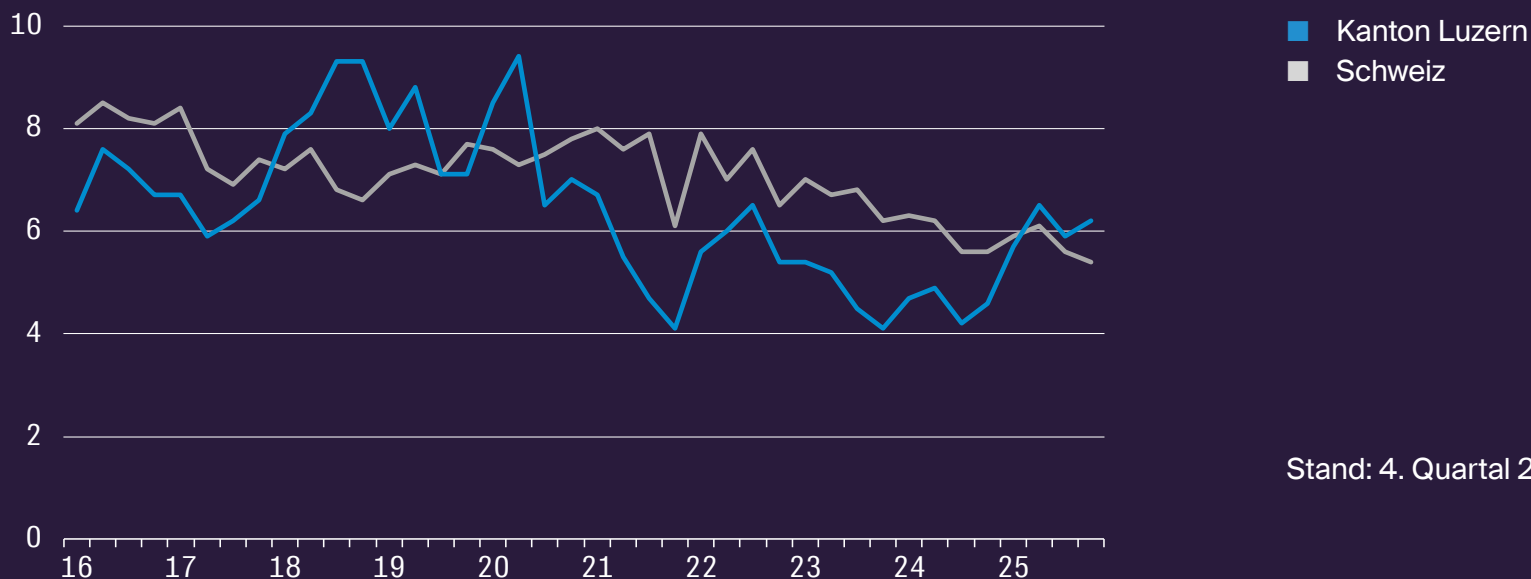
+5.3%

Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Büroflächen

Angebotsziffern: Angebotene Flächen in Prozent des Bestands

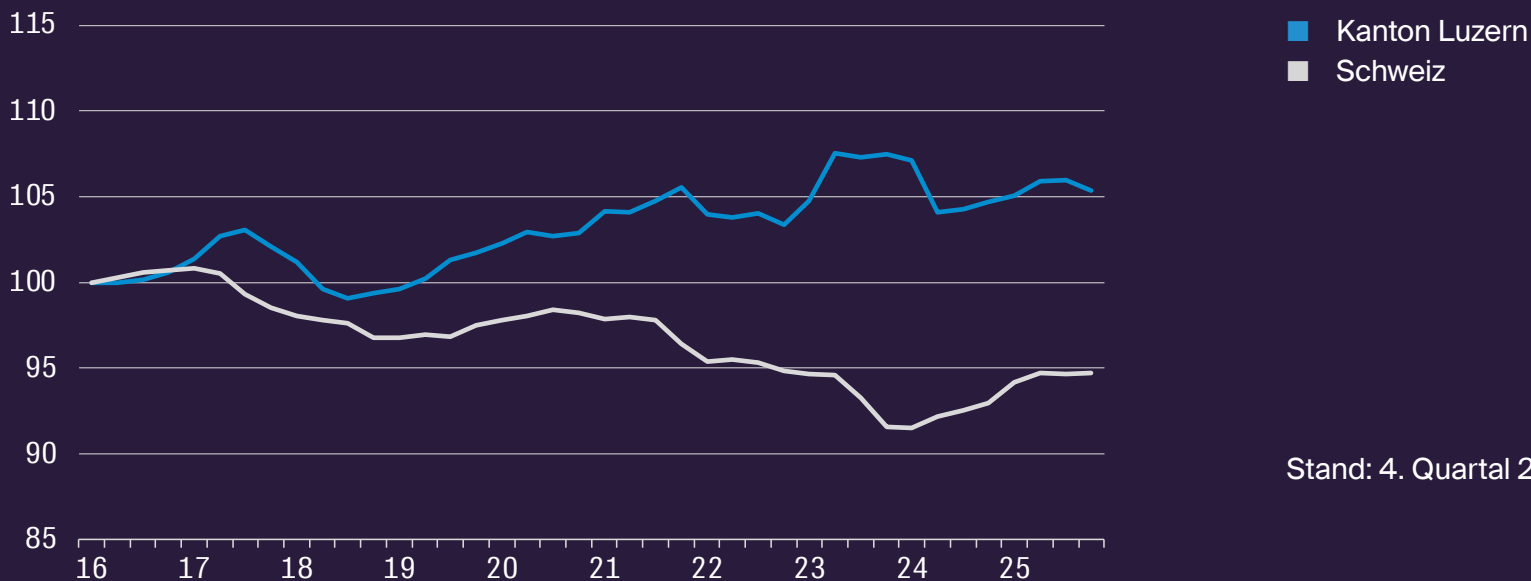


Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Entwicklung der Angebotsmieten für Büroflächen

Index 1. Quartal 2016 = 100

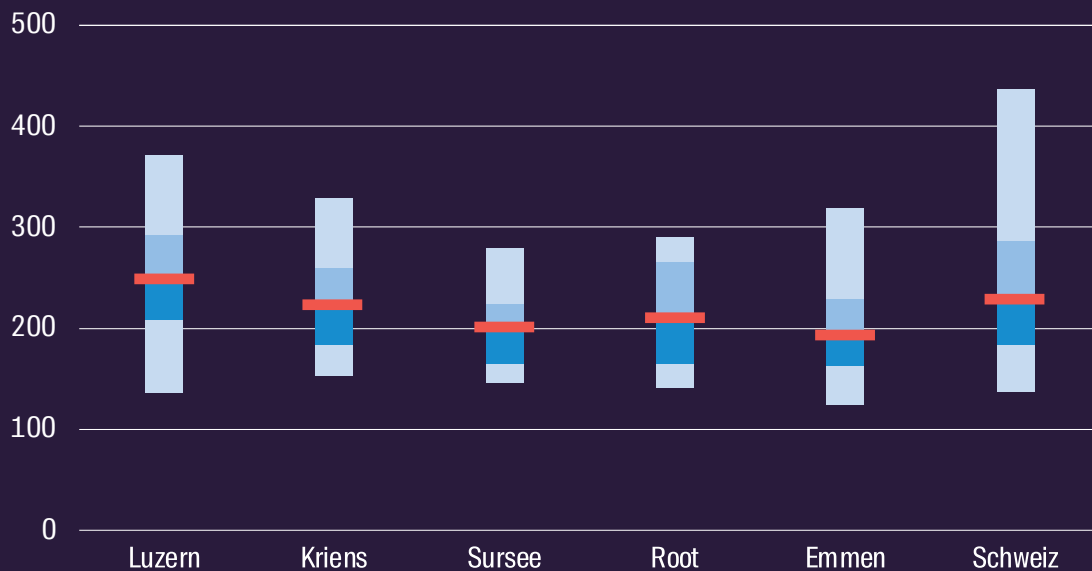


Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Büroflächen: Angebotsmieten in ausgewählten Gemeinden

CHF/m² und Jahr

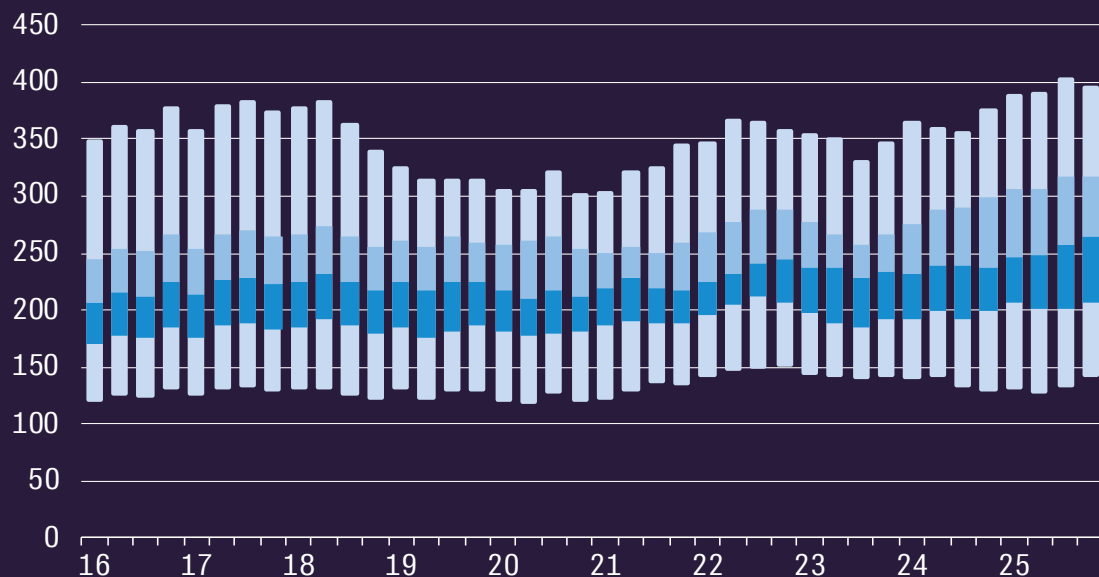


Stand: 4. Quartal 2025

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Büroflächen

Stadt Luzern: Mietspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



Stand: 4. Quartal 2025

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Schweiz | Deutschland | Frankreich | Portugal

Dr. Robert Weinert
robert.weinert@wuestpartner.com

Chartered Surveyor | Mitgliedschaften



Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschließlich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

