

Luzerner Immobilienmarkt

der Luzerner Kantonalbank AG

 Luzerner
Kantonalbank

2025

Wohneigentum
im Kanton und
in den Regionen

Rendite-
liegenschaften



Stefan Studer

Inhalt

- 02 | Editorial
- 03 | Wohneigentum im Kanton Luzern
- 04 | Wohneigentum in den Regionen
- 06 | Renditeliegenschaften
- 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, der Baublatt Info-Dienst, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG.

Redaktionsschluss für die vorliegende Publikation war der 03. März 2025. Weitere Informationen finden Sie unter lukb.ch/immomarkt

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Der Kanton Luzern ist als Wohn- und Arbeitsstandort weiterhin beliebt. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums sind hier sowohl Eigenheime als auch Mietobjekte sehr gesucht. Der intensiven Nachfrage steht jedoch ein äusserst geringes Angebot an freiem Wohnraum gegenüber, was schon seit Längerem steigende Kaufpreise und Wohnungsmieten zur Folge hat.

Im vergangenen Jahr haben sich im Kanton Luzern die Preise für Wohneigentum zum Teil wieder wesentlich stärker erhöht als im Vorjahr – getrieben von den deutlich gesunkenen Hypothekarzinsen und einer Verlagerung der Wohnungsnachfrage aus dem ebenfalls angespannten Mietmarkt. Insbesondere bei den Eigentumswohnungen wurden markante Preisanstiege verzeichnet. Bei den Einfamilienhäusern entwickelten sich die Transaktionspreise ebenfalls nach oben, obschon die Entwicklung insgesamt mässiger ausfiel.

Auch im Jahr 2025 ist auf den Luzerner Eigenheimmärkten von einer positiven Preisdynamik auszugehen. Denn während das Kaufinteresse durch das anhaltende Tiefzinsumfeld und die soliden wirtschaftlichen Aussichten nachhaltig gestützt wird, hält die Wohnbautätigkeit mit der wachsenden Nachfrage nicht Schritt. Der Markt für Renditeliegenschaften bietet ebenfalls ein attraktives Anlageumfeld, wobei insbesondere Wohnliegenschaften aufgrund der soliden Ertragsaussichten im Fokus der Investorinnen und Investoren stehen.

Als Marktführerin im Bereich Immobilienfinanzierung im Wirtschaftsraum Luzern verfügt die Luzerner Kantonalbank über ausgezeichnete Marktkennntnisse. Es freut uns, dieses Wissen auch in der 15. Ausgabe des «Luzerner Immobilienmarkt» mit Ihnen zu teilen.

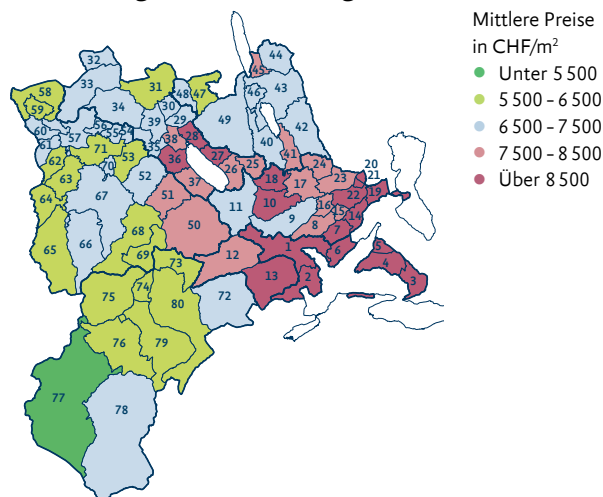
Stefan Studer
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Departement Privat- und
Gewerbekunden

Wohneigentum im Kanton Luzern

Starke Preisanstiege bei Eigentumswohnungen

Das mittlerweile deutlich günstigere Finanzierungsumfeld hat die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Luzern erneut angefacht. Im 4. Quartal 2024 lag die Zahl der Suchabonnements für Eigentumswohnungen 18 Prozent über dem Vorjahreswert und übertraf das knappe Angebot um ein Mehrfaches. Dadurch hat auch das Preiswachstum wieder Fahrt aufgenommen: Im Jahr 2024 stiegen die Transaktionspreise der mittleren Eigentumswohnungen um 6.6 Prozent, womit der kantonale Zehnjahresdurchschnitt von 2.9 Prozent bei Weitem übertroffen wurde. Trotz zunehmender Bautätigkeit wird die Angebotslücke vorerst wohl nicht geschlossen werden. So waren Ende 2024 zwar 80 Prozent mehr Eigentumswohnungen baubewilligt als im Vorjahr, aber gleichzeitig gab es wieder deutlich weniger Neubaugesuche. Derweil dürften die tiefen Zinsen die Eigenheimnachfrage auch im Jahr 2025 stützen.

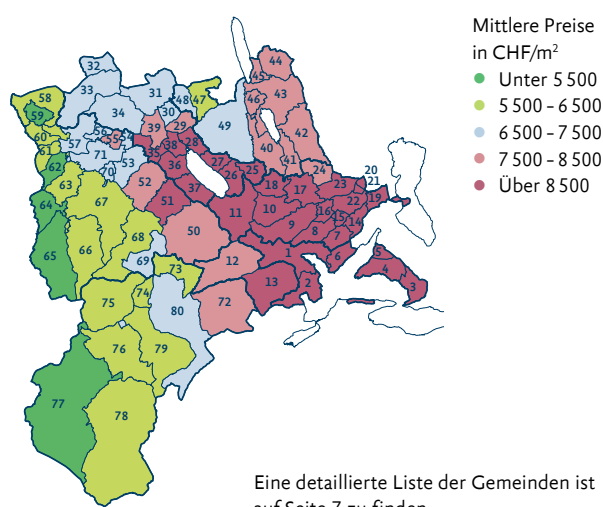
Preise für Eigentumswohnungen



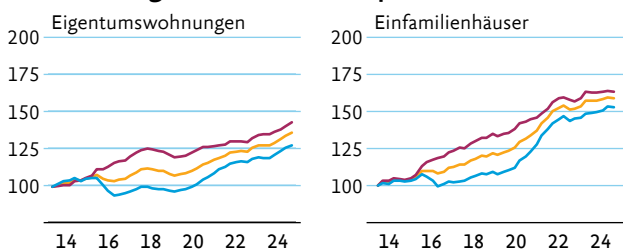
Einfamilienhauspreise steigen nur moderat

Die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser entwickelten sich im Kanton Luzern zuletzt nur unterdurchschnittlich stark nach oben. Im 4. Quartal 2024 lag der Preis für ein gängiges Haus 1.3 Prozent über dem Vorjahreswert, gegenüber dem vorangegangenen Quartal stagnierten die Preise. Einerseits ist die Nachfrage im Zuge der Zinssenkungen auch im Segment der Einfamilienhäuser gestiegen, doch andererseits bleibt wegen der hohen Preisniveaus die Tragbarkeit für viele Haushalte eingeschränkt. Zudem gelten erschwingliche Einfamilienhäuser mit oft weniger vorteilhafter Lage und höheren Instandhaltungs- und Energiekosten als weniger attraktiv. Im kantonalen Durchschnitt kostet ein gängiges Haus rund 1.6 Millionen Franken, eine familientaugliche Eigentumswohnung mit 5 bis 5.5 Zimmern etwa 1.3 Millionen Franken. Der Wunsch nach einem eigenen Haus bleibt dennoch weit verbreitet.

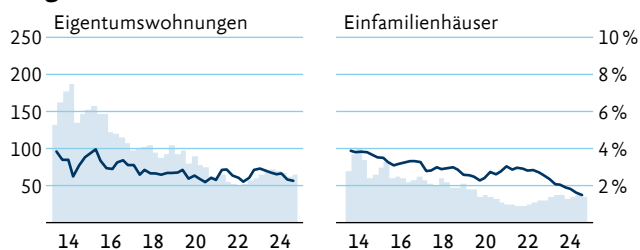
Preise für Einfamilienhäuser



Entwicklung der Transaktionspreise



Angebot und Baumarkt



Wohneigentum in den Regionen

Stadt Luzern und Seegemeinden

Seit den letztjährigen Zinssenkungen ist in der Stadt Luzern und den umliegenden Seegemeinden die Nachfrage nach Eigentumswohnungen geradezu sprunghaft angestiegen: Ganze 45 Prozent mehr Suchabos als im Vorjahr waren Ende 2024 in der Stadt Luzern registriert, fast ebenso stark wuchs die Nachfrage in der Gemeinde Meggen. Dadurch haben auch die Kaufpreise wieder erheblich zugelegt – ungeachtet dessen, dass in dieser Region bereits die kantonsweit höchsten Preise für Wohneigentum gezahlt werden. Dies gilt allerdings nur für die Eigentumswohnungen, welche sich zwischen dem 4. Quartal 2023 und dem 4. Quartal 2024 um 8.5 Prozent verteuerten. Im Segment der Einfamilienhäuser tragen die bereits sehr hohen Preisniveaus zu einer Drosselung der Dynamik bei, was im Jahr 2024 einen Rückgang von knapp 1 Prozent zur Folge hatte.

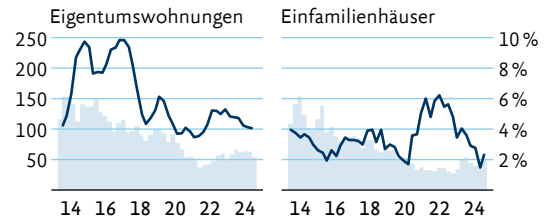
Agglomeration Luzern

In der Luzerner Agglomeration hat die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen ebenfalls an Dynamik gewonnen. Mit einem Anstieg von 4.2 Prozent entwickelten sich die Kaufpreise im Jahr 2024 jedoch weniger stark nach oben als in den anderen Luzerner Regionen. Die mittleren Einfamilienhäuser verteuerten sich um 1.4 Prozent, was – ähnlich wie auf kantonaler Ebene – deutlich unter der Wachstumsrate der vorangegangenen Jahre liegt. Die begrenzte Auswahl spricht auch weiterhin für moderate Preisanstiege. Zwar zeichnet sich im regionalen Mehrfamilienhausmarkt eine Zunahme der Bautätigkeit ab – vor allem in Ebikon, Rain und Malters wurden im letzten Jahr einige Grossprojekte mit Stockwerkeigentum baubewilligt. Das zusätzliche Angebot dürfte jedoch auf eine robuste Nachfrage stossen und schnell absorbiert werden.

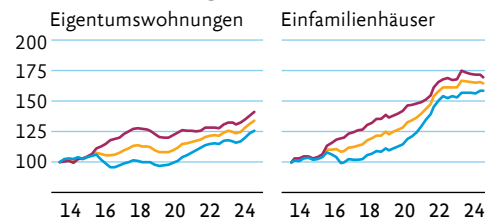
Sempachersee

Das Gebiet rund um den Sempachersee hat sich in den letzten Jahren zu einer begehrten Wohnregion entwickelt und verzeichnet einen regen Zuzug. Das Kaufangebot fällt in dieser Region etwas umfangreicher aus als im kantonalen Durchschnitt und wird stetig ausgebaut. Dennoch ist die Nachfrage wesentlich grösser als das Angebot, und das betrifft sämtliche Preisklassen und Grössenkategorien. Insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen steigen dadurch die Kaufpreise schon seit einigen Jahren kontinuierlich an. Im 4. Quartal 2024 lagen sie erneut 4.7 Prozent über dem Vorjahreswert, womit die Preisentwicklung über dem Zehnjahresdurchschnitt von knapp 3 Prozent lag. Bei den Einfamilienhäusern resultierte eine nur leicht positive Preisentwicklung von plus 0.8 Prozent.

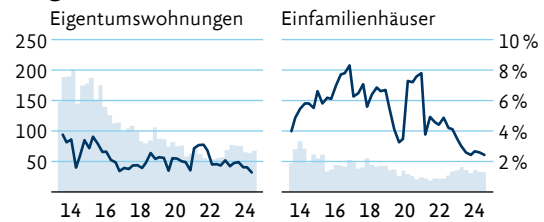
Angebot und Baumarkt¹⁾



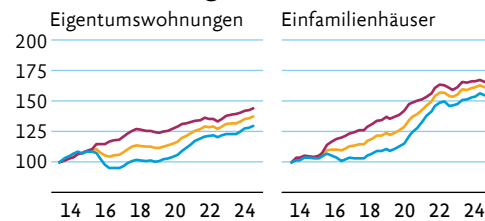
Preisentwicklung²⁾



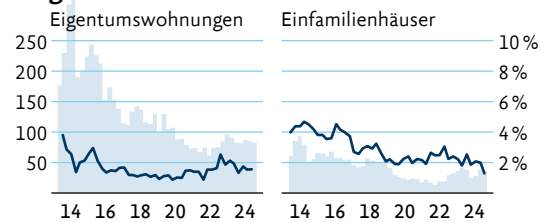
Angebot und Baumarkt¹⁾



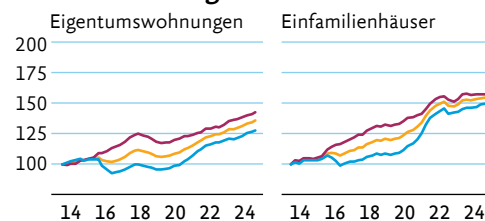
Preisentwicklung²⁾



Angebot und Baumarkt¹⁾



Preisentwicklung²⁾



¹⁾Angebot und Baumarkt: ● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2014 = 100) ● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

²⁾Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2014 = 100): ● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Seetal plus

In der Region Seetal wurde die zeitweise grössere Auswahl an Eigentumswohnungen schnell absorbiert: Die Angebotsziffer, die zu Beginn des vergangenen Jahres noch 4.1 Prozent betrug, ging bis Ende 2024 auf 2.5 Prozent zurück. Die zunehmend dynamische Nachfrage in dieser immer beliebter werdenden Region mit noch vergleichsweise moderaten Kaufpreisen hat diesen zuletzt starken Auftrieb verliehen: Die Preise der Eigentumswohnungen stiegen zwischen dem 4. Quartal 2023 und dem 4. Quartal 2024 um 7.4 Prozent und die gehandelten Einfamilienhäuser verteuerten sich hier kantonsweit am stärksten mit einem Plus von 5.9 Prozent. Zurzeit befinden sich noch einige Bauprojekte mit Stockwerkeigentum in der Realisierung, aber längerfristig zeichnet sich anhand der eingereichten Baugesuche ein Nachlassen der Bautätigkeit ab.

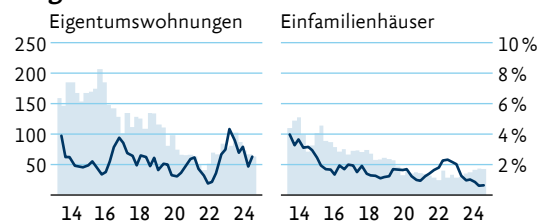
Willisau

Der Wohnungsbedarf wächst auch in der Region Willisau stetig. Allerdings hat die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren abgenommen und zeigt auch momentan nur wenig Dynamik. Sowohl der Mangel an verfügbaren Kaufobjekten als auch die erneut gestiegene Eigenheimnachfrage schlagen sich in dieser Region in markanten Preisanstiegen nieder - vor allem im Segment der Eigentumswohnungen, in welchem die Region Willisau im Jahresverlauf 2024 ein Plus von 7.3 Prozent verzeichnete. Die Einfamilienhäuser verteuerten sich ebenfalls, wobei das Preiswachstum im mittleren Segment lediglich 2 Prozent betrug. Trotz der Preisanstiege punktet die Region weiterhin mit moderaten Wohnkosten, da Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser hier typischerweise für 20 Prozent weniger gehandelt werden als im kantonalen Schnitt.

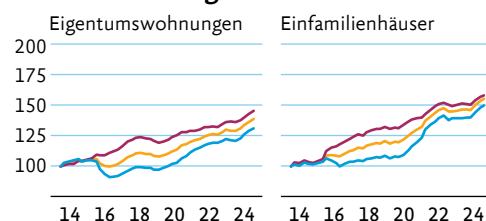
Entlebuch

Obwohl im Entlebuch die Preise für Wohnimmobilien in den letzten Jahren zum Teil erheblich nach oben geklettert sind, ist diese ländlich geprägte Region für Eigenheimsuchende immer noch verhältnismässig erschwinglich. Während ein gängiges Einfamilienhaus schon für etwa 1 Million Franken erworben werden kann, kosten neuere 4-Zimmer-Wohnungen im regionalen Mittel rund 760'000 Franken. Das Kaufinteresse ist intakt, aber das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist im Entlebuch deutlich ausgeglichener als in den anderen Luzerner Wohnregionen. Dennoch verteuerten sich die mittleren Eigentumswohnungen im Jahr 2024 um weitere 8 Prozent, während sich die Einfamilienhauspreise mit plus 0.4 Prozent praktisch auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

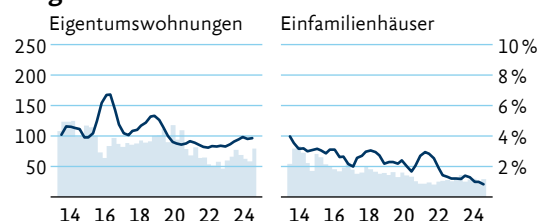
Angebot und Baumarkt¹⁾



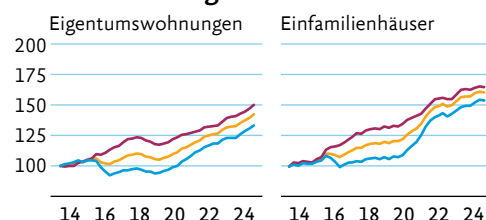
Preisentwicklung²⁾



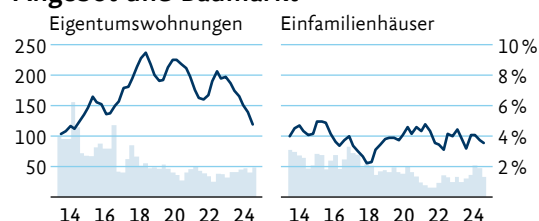
Angebot und Baumarkt¹⁾



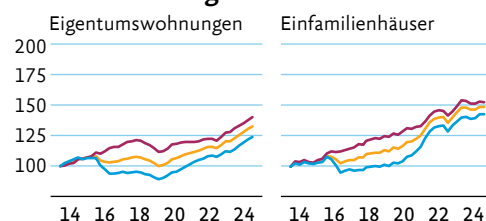
Preisentwicklung²⁾



Angebot und Baumarkt¹⁾



Preisentwicklung²⁾



¹⁾Angebot und Baumarkt: ● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2014 = 100) ● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

²⁾Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2014 = 100): ● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Renditeliegenschaften

Knappes Mietwohnungsangebot

Die Verfügbarkeit von Mietwohnungen hat sich im Kanton Luzern weiter reduziert. Die Angebotsquote (Anzahl inserierte Wohnungen gemessen am Mietwohnungsbestand) betrug im 4. Quartal 2024 nur noch 3.3 Prozent. Damit liegt das kantonale Mietwohnungsangebot nicht nur unter dem landesweiten Durchschnitt von 4 Prozent, sondern es hat sich innerhalb der letzten 3 Jahre auch mehr als halbiert. Die Zahl der tatsächlich leer stehenden Mietwohnungen ist vergangenes Jahr ebenfalls erneut zurückgegangen und liegt nun 45 Prozent unter dem bisherigen Höchststand im Jahr 2020. Das immer knapper werdende Mietwohnungsangebot stösst im Kanton Luzern auf eine stetig wachsende Wohnungsnachfrage. Mittlerweile übertrifft die Zahl der auf den Suchportalen registrierten Mietinteressenten im Kanton Luzern das verfügbare Angebot um ein Verhältnis von fast 5 zu 1. Im landesweiten Durchschnitt kommen rund 3 Suchende auf jede angebotene Mietwohnung, und selbst dieser Wert bedeutet schon eine starke Marktanspannung.

Neubautätigkeit bleibt unterdurchschnittlich

Das Mietwohnungsangebot wird im Kanton Luzern voraussichtlich auch im laufenden Jahr geringer ausfallen als der Wohnungsbedarf, denn die Neubautätigkeit nimmt nur wenig Fahrt auf. Innerhalb des Jahres 2024 wurden kantonsweit Baubewilligungen für mehr als 1400 neue Mietwohnungen erteilt, was einem Anstieg von knapp 14 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Aber erstens liegt dieses geplante Bauvolumen wesentlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen 10 Jahre von jährlich rund 1700 bewilligten Wohnungen, und zweitens verzeichnet die Zahl der neu eingereichten Baugesuche bereits wieder einen Rückgang. Das heisst, kurzfristig wird die Wohnungsproduktion die Angebotslücke im Kanton Luzern kaum schliessen können. Besonders angespannt sind nach wie vor die Mietwohnungsmärkte in der Stadt Luzern und deren Agglomeration sowie in den Regionen Seetal plus und Sempachersee.

Die Angebotsmieten steigen weiter

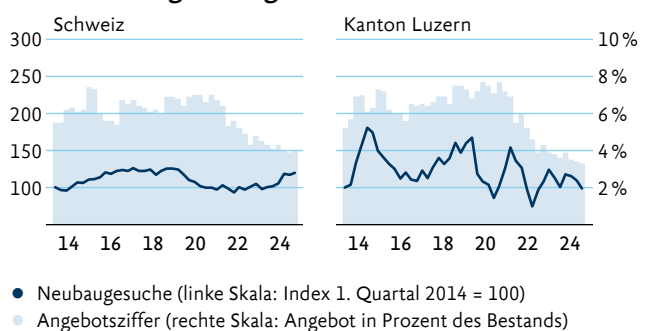
Aufgrund der grossen Knappheit werden verfügbare Mietwohnungen im Kanton Luzern schnell vermarktet. Im 3. Quartal 2024 bewegte sich die mittlere Insertionsdauer von Mietwohnungen bei rund 18 Tagen (Schweizer Durchschnitt: 21 Tage). Das treibt die inserierten Wohnungsmieten immer weiter nach oben, auch wenn sich

deren Anstieg abgeschwächt hat. So betrug der Jahresanstieg der Luzerner Angebotsmietpreise im 4. Quartal 2024 nur noch 3.5 Prozent, verglichen mit 5.8 Prozent im Jahr 2023. Während die Angebotsmieten angesichts der Wohnungsknappheit auch im aktuellen Jahr steigen dürften, wird bei den Bestandesmieten eine rückläufige Tendenz erwartet. Infolge der Leitzinssenkungen wurde im März 2025 der massgebliche Referenzzinssatz nach unten angepasst, womit bei vielen Mietenden ein Anspruch auf Miet-senkung entstanden ist.

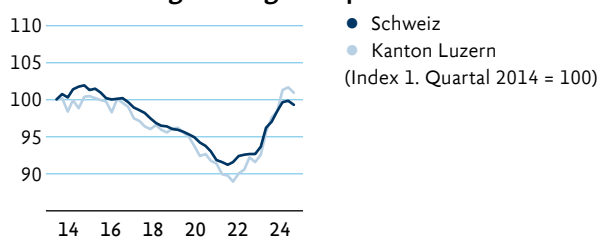
Immobilieninvestments gewinnen an Attraktivität

Die tiefen Zinsen, die robuste Nachfrage nach Wohnraum und die vorherrschende Knappheit stützen die Attraktivität von Investitionen in Mehrfamilienhäuser. Zwar hat sich das Finanzierungsumfeld etwas verändert und bringt eine selektivere Kreditvergabe sowie eine zurückhaltendere Liquiditätsbereitstellung mit sich. Doch der Investitionsappetit, insbesondere für Wohnanlageliegenschaften, dürfte 2025 anhaltend gross bleiben oder sogar noch wachsen. Während die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser in der Zentralschweiz im Jahr 2024 noch mehrheitlich seitwärts tendierten, kann für das laufende Jahr mit einem Anstieg der Marktwerte von gut positionierten Wohnliegenschaften gerechnet werden.

Mietwohnungen: Angebote



Mietwohnungen: Angebotspreise



Markttrends und Ausblick

Immobilienmarkt-Trends 2025

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

	2021	2022	2023	2024
Bevölkerung (in Tausend)*	416.3	420.3	424.9	432.7
Veränderung	0.8 %	1.0 %	1.1 %	1.9 %
Ausländeranteil	19.0 %	19.3 %	19.8 %	21.0 %
Veränderung	1.1 %	1.6 %	2.6 %	5.9 %
Leerwohnungen	2 513	1 885	2 009	1 747
Veränderung	-17.3 %	-25.0 %	6.6 %	-13.0 %
Hypothekarzinsen**	1.35 %	2.60 %	2.92 %	2.02 %
Veränderung (Prozentpunkte)	0.09	1.25	0.32	-0.90
Neu erstellte Wohnungen	2 326	2 125	n.v.	n.v.
Veränderung (Bestand)***	1.1 %	1.0 %	1.4 %	n.v.
Arbeitslose	4 752	3 101	2 841	3 657
Veränderung	-8.6 %	-34.7 %	-8.4 %	28.7 %
Arbeitslosenquote	2.1 %	1.3 %	1.2 %	1.6 %

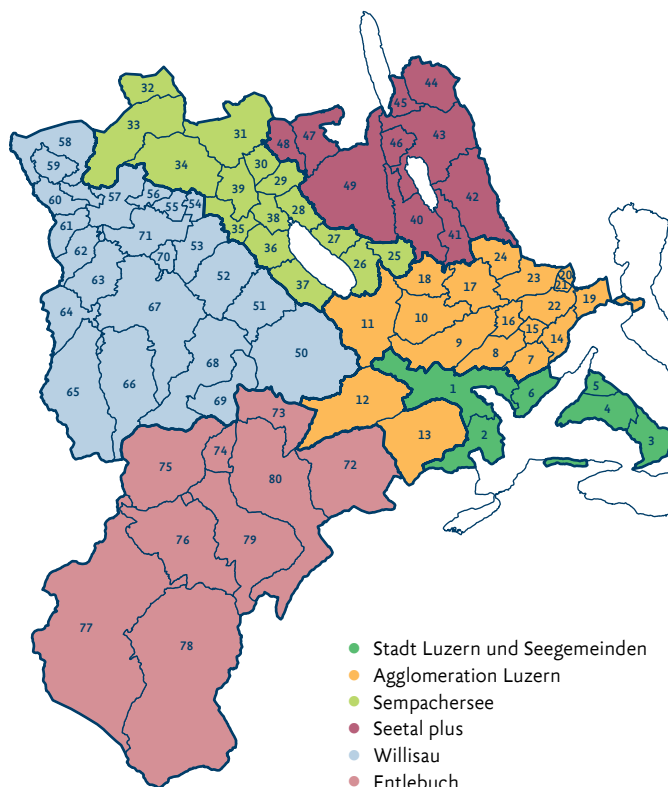
Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

* Stand zu Jahresbeginn

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

*** Veränderung im Gesamtwohnungsbestand

Regionalisierung



● Stadt Luzern und Seegemeinden	26 Sempach	54 Wauwil
1 Luzern	27 Eich	55 Egolzwil
2 Horw	28 Schenkon	56 Nebikon
3 Vitznau	29 Geuensee	57 Altishofen
4 Weggis	30 Büron	58 Pfaffnau
5 Greppen	31 Triengen	59 Roggliswil
6 Meggen	32 Wikon	60 Altbüron
	33 Reiden	61 Grossdietwil
	34 Dagmersellen	62 Fischbach
	35 Mauensee	63 Zell
● Agglomeration Luzern	36 Oberkirch	64 Ufhusen
7 Adligenswil	37 Nottwil	65 Luthern
8 Ebikon	38 Sursee	66 Hergiswil b. W.
9 Emmen	39 Knutwil	67 Willisau
10 Rothenburg		68 Menznau
11 Neuenkirch	● Seetal plus	69 Wolhusen
12 Malters	40 Römerswil	70 Alberswil
13 Kriens	41 Hochdorf	71 Schötz
14 Udligenswil	42 Hohenrain	
15 Dierikon	43 Hitzkirch	● Entlebuch
16 Buchrain	44 Schongau	72 Schwarzenberg
17 Eschenbach	45 Aesch	73 Werthenstein
18 Rain	46 Ermensee	74 Doppleschwand
19 Meierskappel	47 Rickenbach	75 Romoos
20 Honau	48 Schlierbach	76 Schüpfheim
21 Gisikon	49 Beromünster	77 Escholz matt-Marbach
22 Root		78 Flühl
23 Inwil	● Willisau	79 Hasle
24 Ballwil	50 Ruswil	80 Entlebuch
	51 Buttisholz	
● Sempachersee	52 Grosswangen	
25 Hildisrieden	53 Ettiswil	

newhome

WIRD UNTERSTÜTZT DURCH



Luzerner
Kantonalbank



Das regional starke Immobilienportal der Zentralschweiz.

Beim Mieten, Kaufen oder
Inserieren.

Mehr
erfahren

