



Marktbericht Luzern und Meggen

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Hohe Standortgunst, starker Nachfragedruck
- Hohe ungedeckte Nachfrage
- Preisausblick: Aufwärtstrend ja, Beschleunigung nein

# Hohe Standortgunst, starker Nachfragedruck

## Bevölkerungswachstum am See

Die Stadt Luzern und Meggen profitieren von der Lage am Vierwaldstättersee und der guten Erreichbarkeit des Wirtschaftsraums Luzern. In Meggen fiel das Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren jedoch deutlich stärker aus: Während Luzern im Jahresschnitt um +0.6 % zulegte, beträgt die Rate in Meggen +1.4 % (Kanton Luzern: +1.0 %). In Luzern wurde die Dynamik gebremst, weil in der Stadt im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden deutlich weniger Wohnraum neu erstellt wurde.

## Tiefe Marktliquidität

Die Angebotsquoten sind in beiden Segmenten seit Jahren rückläufig und bewegen sich 2025 auf tiefem Niveau. Bei Eigentumswohnungen hat sich die Verknappung in Meggen besonders stark akzentuiert: Ausgehend von einer hohen Quote Anfang 2016 liegt das Angebot inzwischen bei unter 1% des Bestands.

## Hohe ungedeckte Nachfrage – vor allem in Meggen

Die Knappheit schlägt sich in einem ausgeprägten Nachfrageüberhang nieder. In der Stadt Luzern kommen pro Inserat im Schnitt 3 digitale Suchaufträge bei Eigentumswohnungen und 10 bei Einfamilienhäusern. In Meggen ist das Ungleichgewicht um ein Vielfaches grösser: Rund 30 Suchabonnemente je Eigentumswohnung sowie 31 je Einfamilienhaus sprechen für eine strukturell unterversorgte Angebotslage.

## Weiterhin rasche Absorption zu erwarten

Anzeichen für eine spürbare Ausweitung des Angebots bleiben rar. Die Neubauimpulse sind gemessen am Bestand überschaubar (Baubewilligungen 2025: 0.1 % in Luzern, 0.3 % in Meggen; Kanton Luzern: 0.9 %). Neue Objekte dürften rasch absorbiert werden, weil viele Suchende auf wenige Inserate treffen. Die Marktanspannung bleibt hoch.

## Kennzahlen

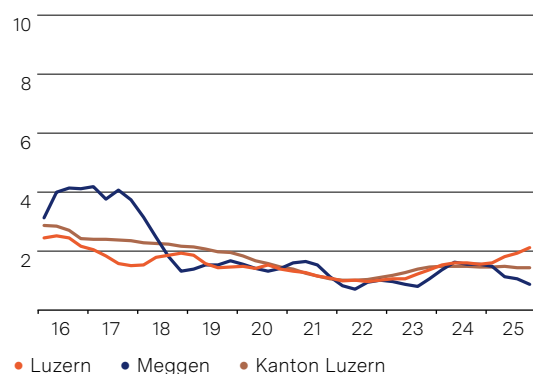
	Luzern	Meggen	Kanton Luzern
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner, 2024	86'234	7'795	<b>437'944</b>
Jährliche Wachstumsrate*	0.6%	1.4%	<b>1.0%</b>
<b>Immobilienmarkt</b>			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	48'120	3'844	<b>213'845</b>
Anteil Wohneigentum, 2024	17.2%	43.3%	<b>34.3%</b>
Leerwohnungen**, 2025	0.1%	0.7%	<b>0.3%</b>
Baubewilligungen**, 2025	0.1%	0.3%	<b>0.9%</b>

\*10 Jahre; \*\*in % des Bestands, Wohneigentum

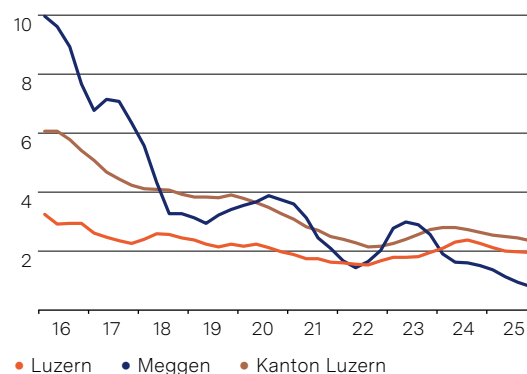


## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Preise: Zügiger Wind am Vierwaldstättersee

## Stadtluft. Seelage – zwei Tempi

Der Luzerner Eigenheimmarkt bleibt in Bewegung, doch die Dynamik fällt unterschiedlich aus. In der Stadt Luzern legten die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser 2025 um 5.4% zu; über die vergangenen zehn Jahre summiert sich das Plus auf 47.7%. Meggen war noch etwas schneller unterwegs: +6.9% im Jahr 2025, über die Dekade +74.7%.

## Einfamilienhäuser: Hohe Preise als Normalität

Beim Preisniveau zeigt sich der Abstand besonders deutlich. Ein mittleres 5- bis 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus wird in Luzern für rund 1.6 Mio. Franken ausgeschrieben. In Meggen liegen die mittleren Preise bei 2.6 Mio. Franken. Auch im Topsegment zeigen sich Differenzen: Für hochwertige Häuser an sehr guter Lage werden in Meggen rund 4.2 Mio. Franken aufgerufen, während in Luzern Preise von rund 2.4 Mio. Franken und darüber verlangt werden.

## Eigentumswohnungen: Etwas weniger Wind

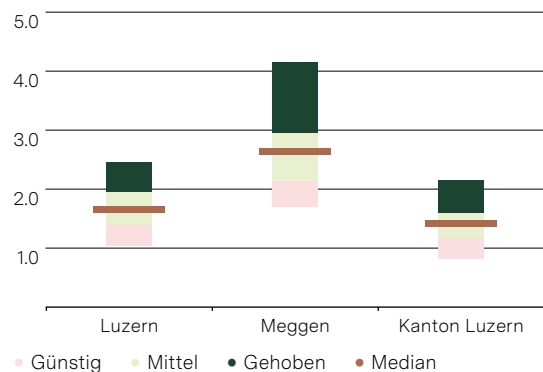
Bei Eigentumswohnungen steigen die Preise ebenfalls, aber moderater: In Luzern beträgt der Zuwachs 2025 +5.1% (zehn Jahre: +30.2%), in Meggen +4.3% (+28.4%). Die Quadratmeterpreise liegen bei 11'200 Franken in Luzern und 12'000 Franken in Meggen. Im gehobenen Segment liegt Luzern mit 17'600 Franken pro Quadratmeter leicht vor Meggen (16'800 Franken).

## Ausblick: Aufwärtstrend ja, Beschleunigung nein

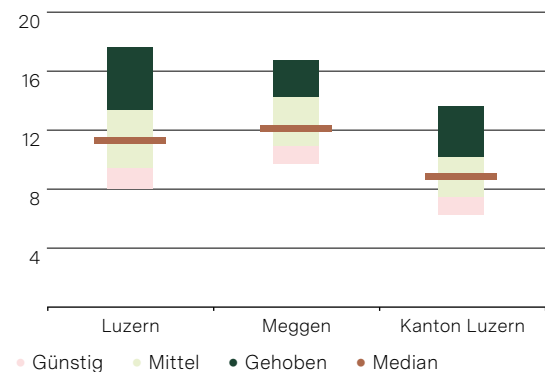
Die Muster sind vertraut: Knapperes Angebot trifft auf zahlungskräftige Nachfrage, besonders dort, wo Lagequalität ein knappes Gut bleibt. Für 2026 spricht vieles für weiter steigende Preise, allerdings eher in kleineren Schritten. Je höher das Niveau, desto stärker wird der Markt von Finanzierungskosten, fehlenden Neubauimpulsen und der Frage gebremst, wie viele Haushalte diese Preise noch mitgehen können.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

**Einfamilienhäuser** (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

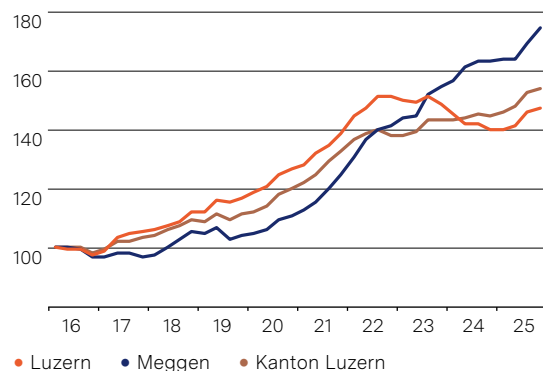


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

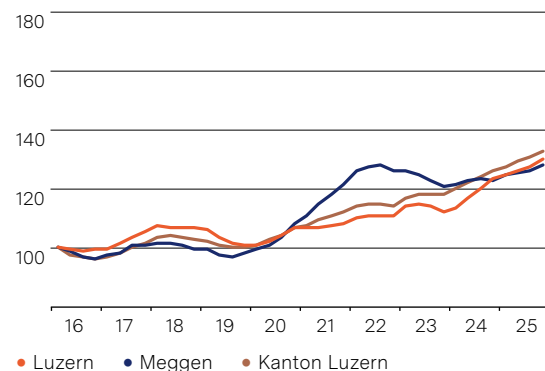


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**Einfamilienhäuser**



**Eigentumswohnungen**



## Marktumfeld

### **Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend**

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekarzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Stefan Felber  
Leiter Region Zentralschweiz  
Mitglied Management Team

## Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG  
Habsburgerstrasse 40  
6003 Luzern  
Telefon: +41 41 227 30 32  
E-Mail: stefan.felber@walde.ch

**Impressum:** Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).