



Marktbericht Sursee und Eich

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Nachfrage ist grösser als das Angebot
- Etwas mehr Neubautätigkeit zu erwarten
- Dynamische Preisentwicklung in beiden Gemeinden

# Nachfrage ist grösser als das Angebot

## Bevölkerungsdynamik als Treiber

Sursee verzeichnete in der letzten Dekade ein kräftiges Bevölkerungswachstum. Mit 11'029 Einwohnerinnen und Einwohnern (2024) und einer durchschnittlichen Wachstumsrate von +1.6 % pro Jahr über die letzten zehn Jahre wächst die Stadt deutlich schneller als der Kanton Luzern (+1.0 %). Sursee ist gerade deshalb so begehrt, weil die Stadt mit guter Erreichbarkeit, einem überdurchschnittlich stark wachsenden Arbeitsmarkt, einer sehr guten Infrastruktur (Einkauf, Schulen, Gesundheit) sowie hoher Lebensqualität punktet. Eich ist mit 1750 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich kleiner und weist mit +0.2 % pro Jahr eine wesentlich ruhigere demografische Entwicklung auf. Der Nachfrageimpuls entsteht dort weniger über das Wachstum der Wohnbevölkerung als über den Wunsch nach Wohneigentum in attraktiven seenahen Lagen.

## Enger Markt beim Wohneigentum

Dass die Nachfrage das Angebot teils deutlich übersteigt, zeigt die Gegenüberstellung von Suchabonnements und Inseraten. Bei Eigentumswohnungen kommen in Sursee rund 25 Suchende auf ein ausgeschriebenes Objekt, in Eich 8. Noch ausgeprägter ist das Ungleichgewicht im Einfamilienhaussegment: In Sursee stehen rechnerisch 135 Interessierte einem Inserat gegenüber.

In der kurzen Frist könnte sich das Angebot in beiden Gemeinden etwas ausdehnen, denn die Neubaubewilligungsquote ist im kantonalen Vergleich relativ hoch (Sursee: 3.0 % des Bestands, Eich: 1.1 %). Allerdings spricht die Kombination aus tiefen Angebotsquoten und sehr hohem Nachfrageüberhang dafür, dass zusätzliche Objekte rasch vom Markt aufgenommen werden. Eine spürbare Linderung der Marktanspannung ist im laufenden Jahr nicht zu erwarten.

## Kennzahlen

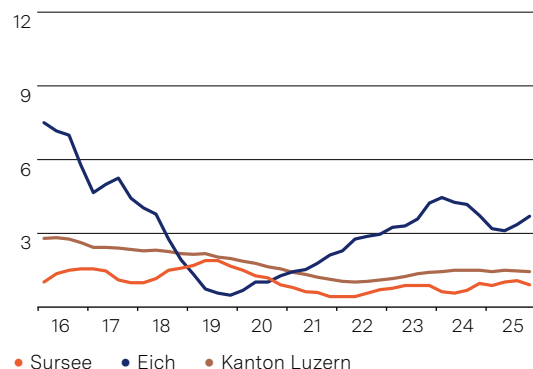
	Sursee	Eich	Kanton Luzern
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner, 2024	11'029	1'750	437'944
Jährliche Wachstumsrate*	1.6%	0.2%	1.0%
<b>Immobilienmarkt</b>			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	5'451	863	213'845
Anteil Wohneigentum, 2024	26.8%	50.9%	34.3%
Leerwohnungen**, 2025	0.0%	1.1%	0.3%
Baubewilligungen**, 2025	3.0%	1.1%	0.9%

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

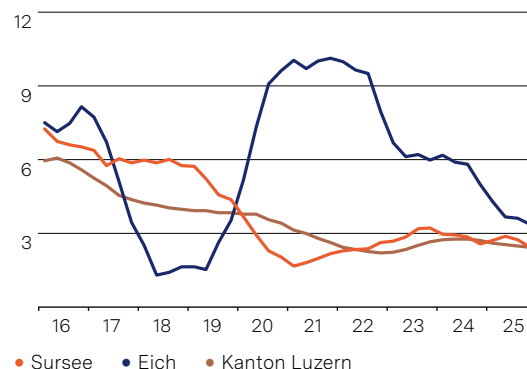


## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Wohneigentum bleibt knapp – und wird teurer

## Einfamilienhäuser: Überdurchschnittlicher Anstieg

Im Luzerner Mittelland zeigte sich 2025 ein vertrautes Muster: Wo das Angebot dünn ist, treibt die Nachfrage die Preise nach oben. In Sursee legten die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 8.2% zu, in Eich sogar um 11.0%. Auch über zehn Jahre fällt die Bilanz deutlich aus: +72.0% in Sursee, +59.3% in Eich. Damit liegen beide Gemeinden über dem bereits kräftigen durchschnittlichen Preiswachstum des Kantons Luzern von +54.5%.

## Preisniveaus: Zwei Märkte, ein Kanton

Für ein mittleres 5- bis 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus werden in Sursee im Schnitt der inserierten Angebote rund 1.6 Mio. Franken aufgerufen. In Eich sind es rund 2.2 Mio. Franken. Wer gehobene Objekte an guten Lagen sucht, hat in Sursee mit 2.3 Mio. Fran-

ken oder darüber zu rechnen. In Eich bewegen sich die Angebote in diesem Segment bei rund 2.9 Mio. Franken.

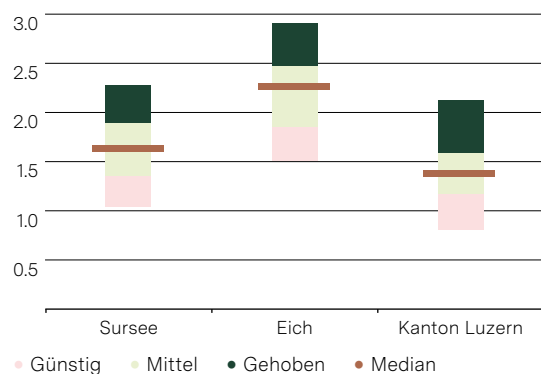
Bei Eigentumswohnungen stiegen die Preise 2025 in Sursee um 5.8%, in Eich um 12.5%. Der mittlere Quadratmeterpreis liegt in Sursee bei 8600 Franken, in Eich bei 12'700 Franken; im gehobenen Segment werden 11'400 Franken respektive 16'800 Franken in den Inseraten verlangt.

## Gründe und Ausblick

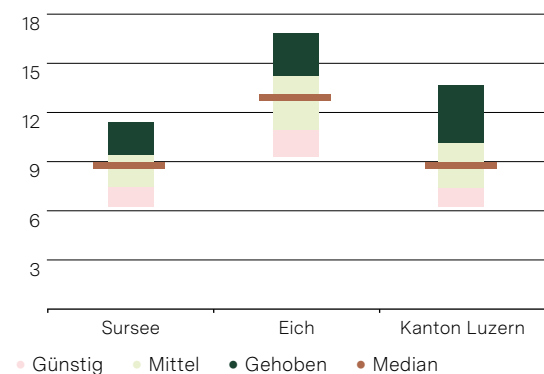
Die Preistreiber bleiben die strukturelle Knappheit, die Zuzugsdynamik in gut angebundenen Gemeinden und die hohe Zahlungsbereitschaft für Lagequalität. Kurzfristig spricht vieles für weiter steigende, aber ungleich verteilte Preise: Eich dürfte sein Premium halten, während Sursee stärker von Angebots-erweiterungen und Neubauimpulsen geprägt wird.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

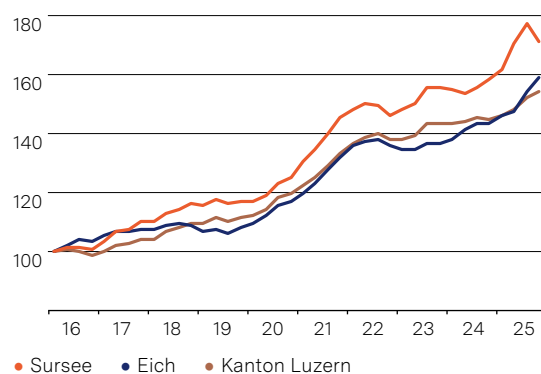


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

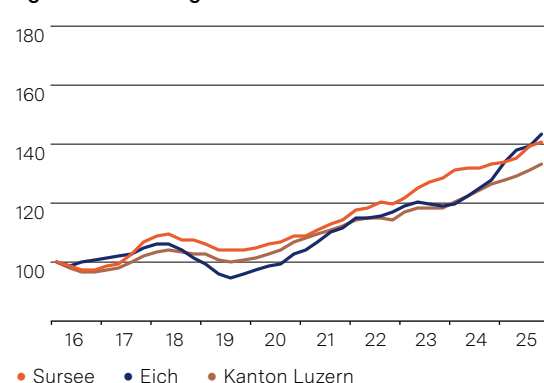


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**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.



Alexandra Limacher  
Leiterin Geschäftsstelle Sursee

## 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  
Centralstrasse 8a  
6210 Sursee  
Telefon: +41 41 929 59 50  
E-Mail: [alexandra.limacher@walde.ch](mailto:alexandra.limacher@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).