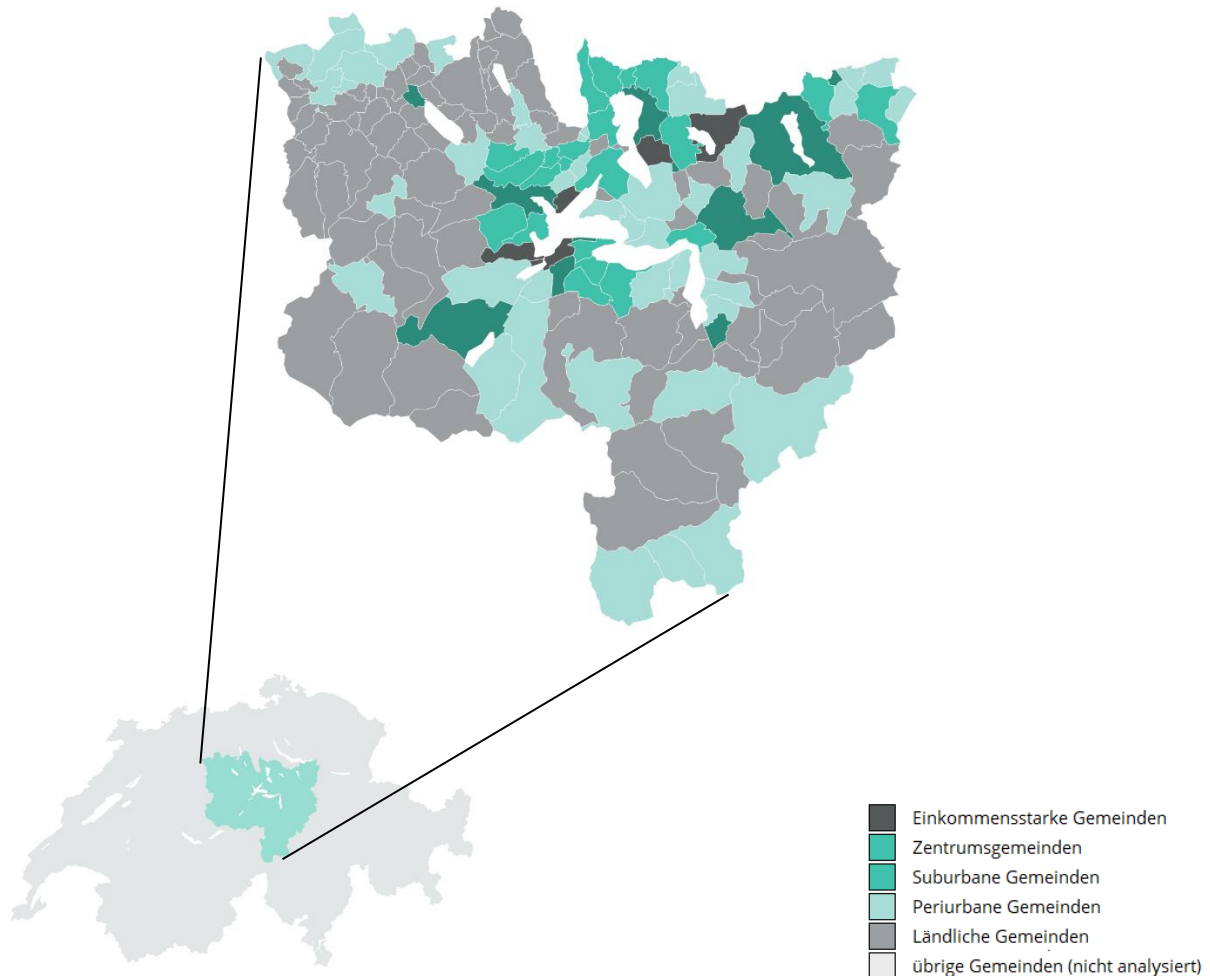


Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Region Zentralschweiz

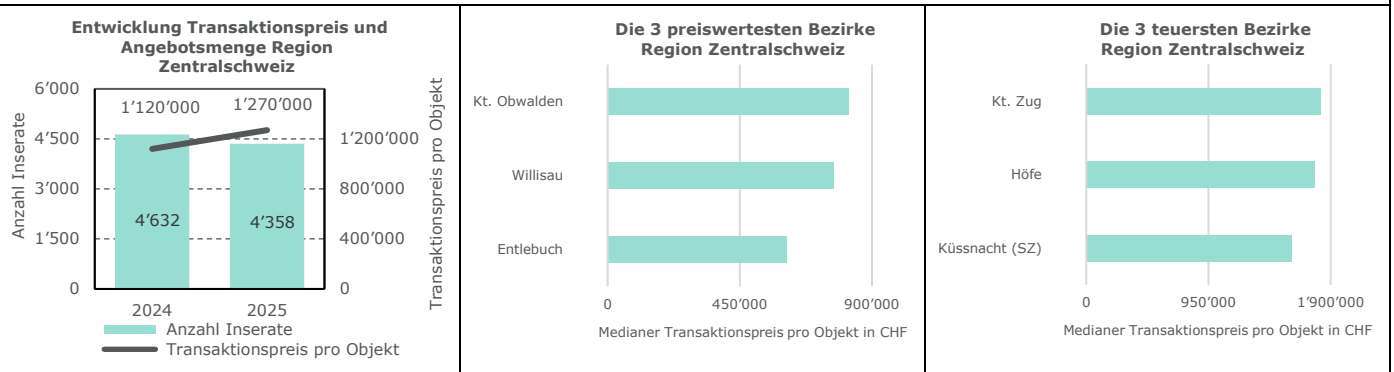


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Inserate basiert auf Online-Inseraten, die einen Grossteil der in der Schweiz publizierten Angebote während des Beobachtungszeitraums abdecken.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr minimal 5 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).
- Die ausgewiesenen Preisveränderungen des Marktes basieren auf effektiv bezahlten durchschnittlichen Transaktionspreisen (Medianwerte). Die ausgewiesenen Preisveränderungen basieren nicht auf sogenannten qualitätsbereinigten Berechnungen. Bei diesem Verfahren wird jedes Jahr der Verkaufspreis eines durchschnittlichen Objekts aufgrund der effektiven Verkaufspreise in diesem Jahr geschätzt. Die Preisveränderungen dieses geschätzten durchschnittlichen Objekts ergeben die jährlichen durchschnittlichen Preisveränderungen des Marktes. Die beiden Berechnungsmethoden können zu unterschiedlichen Resultaten führen.

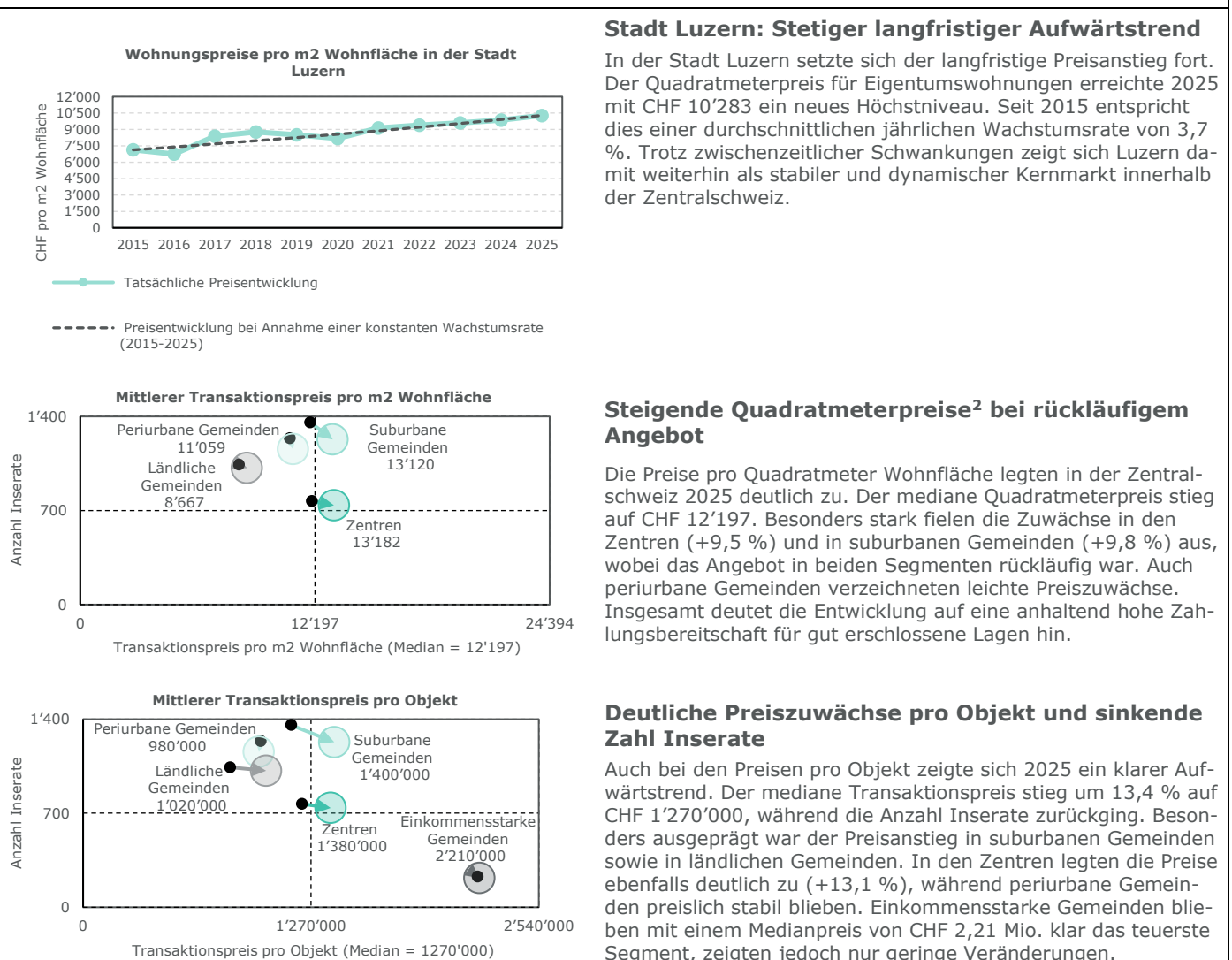
Weniger Angebot bei deutlich steigenden Preisen – Zentralschweiz wieder die teuerste Region der Schweiz

Die Angebotsmenge ging gegenüber dem Vorjahr um 5,9 % auf rund 4'360 Inserate zurück. Gleichzeitig stieg der mediane Transaktionspreis pro Objekt markant um 13,4 % auf CHF 1'270'000. Damit gehört die Zentralschweiz zu den Regionen mit der stärksten Preiszunahme im Jahresvergleich und bestätigt ihre Stellung als Hochpreisregion.



Das Verhältnis zwischen den Wohnungspreisen im teuersten und preiswertesten Bezirk¹ betrug 3

Die Preisspreizung zwischen den Bezirken bleibt gross. Zu den günstigsten Bezirken zählen Entlebuch (CHF 610'000), Willisau (CHF 770'000) und der Kanton Obwalden (CHF 820'000). Am oberen Ende liegen der Kanton Zug (CHF 1,82 Mio.), Höfe (CHF 1,78 Mio.) sowie Küssnacht (SZ) (CHF 1,60 Mio.). Der Preisunterschied zwischen günstigen und teuren Bezirken beträgt damit rund den Faktor 3,0.



Stadt Luzern: Stetiger langfristiger Aufwärtstrend

In der Stadt Luzern setzte sich der langfristige Preisanstieg fort. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen erreichte 2025 mit CHF 10'283 ein neues Höchstniveau. Seit 2015 entspricht dies einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 3,7 %. Trotz zwischenzeitlicher Schwankungen zeigt sich Luzern damit weiterhin als stabiler und dynamischer Kernmarkt innerhalb der Zentralschweiz.

Steigende Quadratmeterpreise² bei rückläufigem Angebot

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche legten in der Zentralschweiz 2025 deutlich zu. Der mediane Quadratmeterpreis stieg auf CHF 12'197. Besonders stark fielen die Zuwächse in den Zentren (+9,5 %) und in suburbanen Gemeinden (+9,8 %) aus, wobei das Angebot in beiden Segmenten rückläufig war. Auch periurbane Gemeinden verzeichneten leichte Preiszuwächse. Insgesamt deutet die Entwicklung auf eine anhaltend hohe Zahlungsbereitschaft für gut erschlossene Lagen hin.

Deutliche Preiszuwächse pro Objekt und sinkende Zahl Inserate

Auch bei den Preisen pro Objekt zeigte sich 2025 ein klarer Aufwärtstrend. Der mediane Transaktionspreis stieg um 13,4 % auf CHF 1'270'000, während die Anzahl Inserate zurückging. Besonders ausgeprägt war der Preisanstieg in suburbanen Gemeinden sowie in ländlichen Gemeinden. In den Zentren legten die Preise ebenfalls deutlich zu (+13,1 %), während periurbane Gemeinden preislich stabil blieben. Einkommensstarke Gemeinden blieben mit einem Medianpreis von CHF 2,21 Mio. klar das teuerste Segment, zeigten jedoch nur geringe Veränderungen.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.