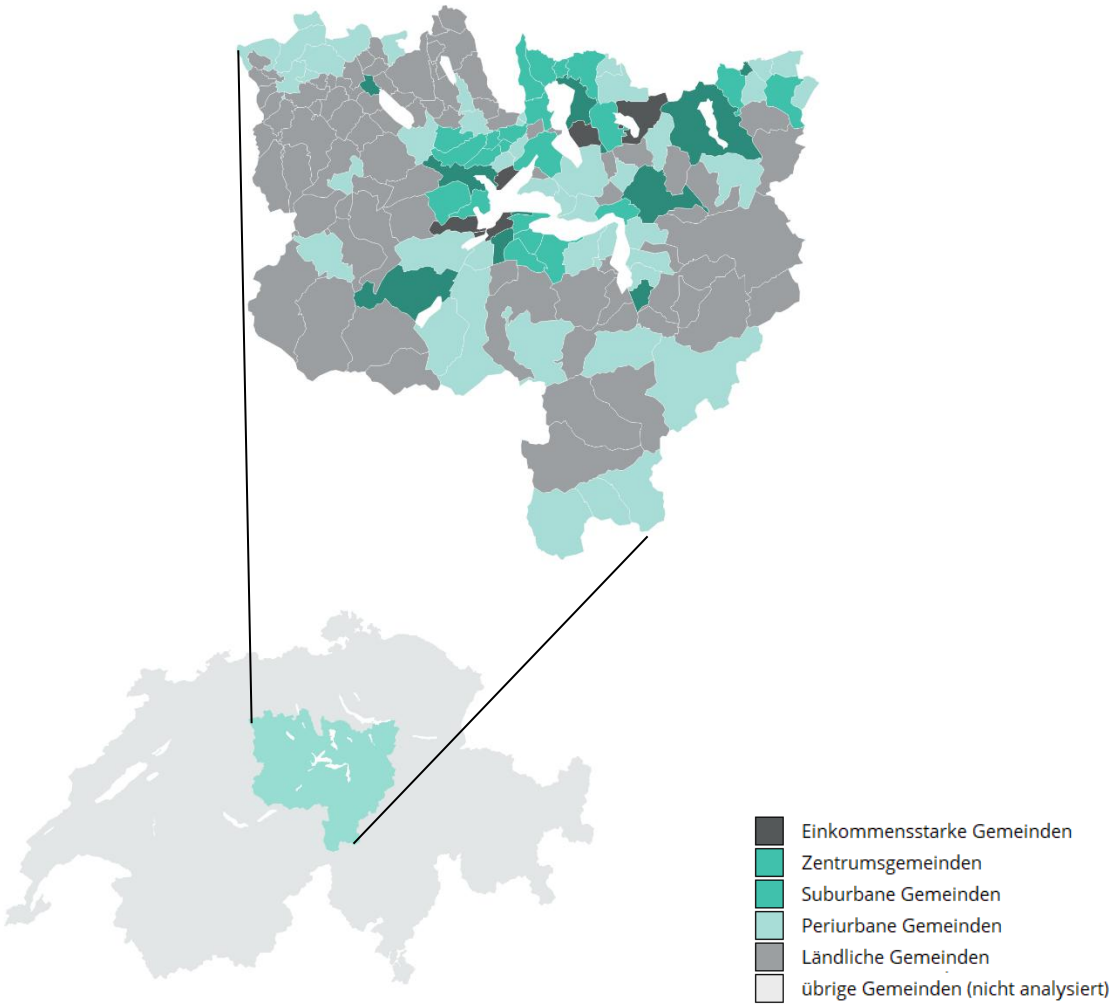
Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

Region Zentralschweiz

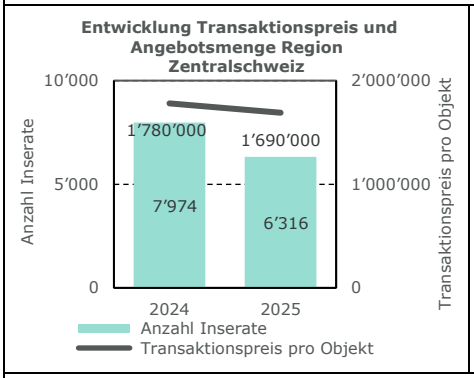


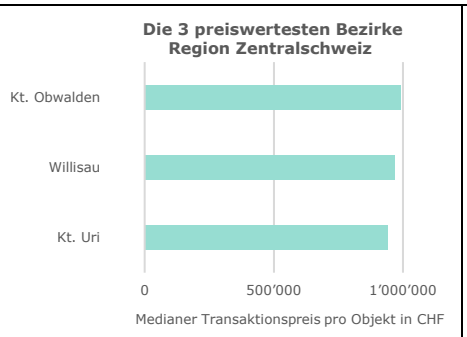
Bemerkungen:

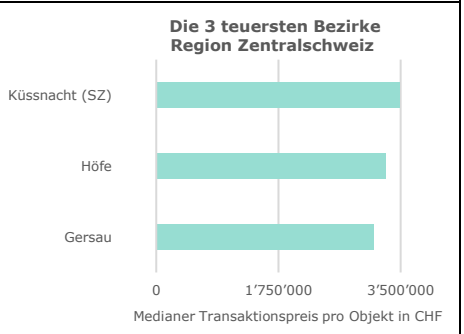
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die 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.

Trotz sinkender Preise: Zentralschweiz weiterhin die teuerste Region

Der Markt für Einfamilienhäuser in der Zentralschweiz kühlte sich 2025 spürbar ab. Die Angebotsmenge ging gegenüber dem Vorjahr um 20,8 % zurück, von 7’974 auf 6’316 Inserate. Gleichzeitig sank der mediane Transaktionspreis[1] pro Objekt um 5,1 % auf CHF 1’690’000 (2024: CHF 1’780’000). Damit gehört die Zentralschweiz zu den wenigen Regionen mit einem klaren Preisrückgang im Jahresvergleich.

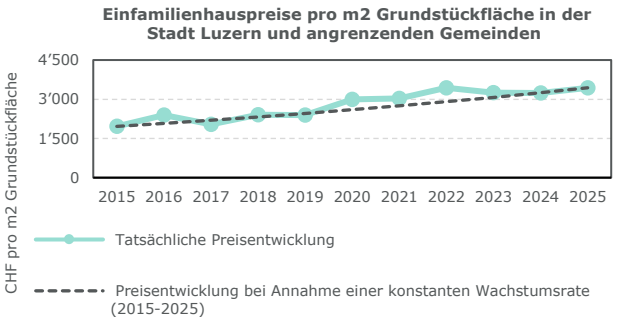






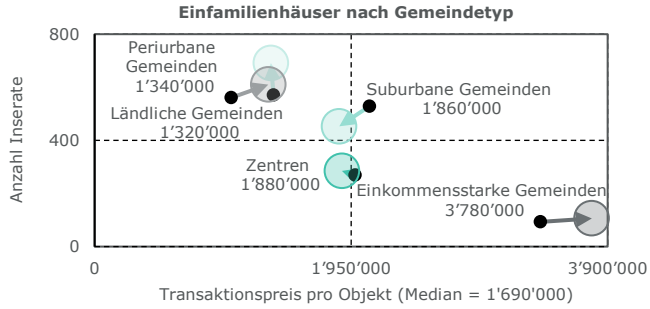
Im teuersten Bezirk[2] Küssnacht kostet ein Einfamilienhaus 3,7-mal so viel wie im preiswertesten Bezirk Kanton Uri

Die Preisunterschiede innerhalb der Region sind ausserordentlich ausgeprägt. Zu den günstigsten Bezirken zählen Uri (CHF 940’000), Willisau (CHF 970’000) und Obwalden (CHF 990’000). Am oberen Ende stehen Gersau (CHF 3,12 Mio.), Höfe (CHF 3,28 Mio.) und Küssnacht (SZ) mit CHF 3,49 Mio.. Der Preisfaktor zwischen günstigen und teuren Bezirken liegt damit bei 3,7, was die Zentralschweiz zur Region mit einer der höchsten innerregionalen Preisspreizungen macht.



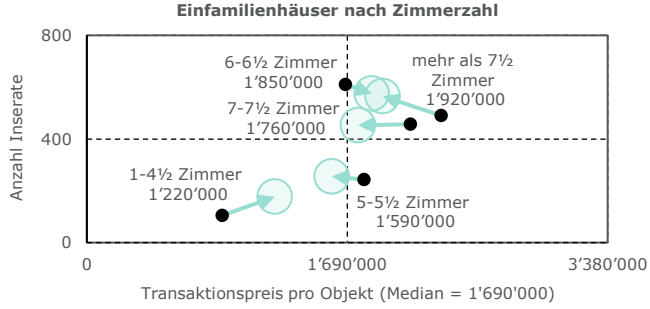
Luzern: Rückkehr auf den langfristigen Wachstumspfad

In der Stadt Luzern und den angrenzenden Gemeinden bewegen sich die Preise für Einfamilienhäuser wieder näher an den langfristigen Wachstumspfad heran. Nach dem Höchststand im Jahr 2022 und der anschliessenden Korrektur stabilisierte sich der Quadratmeterpreis für Grundstücksfläche 2025 bei CHF 3’439. Damit wird das Niveau erreicht, das dem langfristigen Trend entspricht. Über den Zeitraum 2015 bis 2025 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 5,8 %, was die anhaltend hohe strukturelle Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Raum Luzern unterstreicht.



Einkommensstarke Gemeinden bleiben teuerstes Segment für Einfamilienhäuser

Nach Gemeindetyp betrachtet bleiben einkommensstarke Gemeinden mit einem Medianpreis von CHF 3’780’000 das teuerste Segment, bei einem Preisanstieg von 11,5 % und gleichzeitig steigender Angebotsmenge (+14,0 %). In ländlichen Gemeinden stiegen die Preise besonders deutlich auf CHF 1’320’000, begleitet von einem moderaten Angebotszuwachs. In den Zentren hingegen sanken die Preise um 5,1 % auf CHF 1’880’000, während das Angebot leicht zunahm (+5,9 %).



Starke Preisbewegungen nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl zeigen sich 2025 teilweise sehr starke Verschiebungen. Einfamilienhäuser mit 1–4½ Zimmern verteuerten sich auf CHF 1’220’000. Auch Häuser mit 6–6½ Zimmern legten preislich zu (+10,1 % auf CHF 1’850’000). Demgegenüber gingen die Preise im oberen Segment zurück: 7–7½ Zimmer verbilligten dabei mehr als Häuser mit über 7½ Zimmern, trotz steigender Inseratezahlen. Dies deutet auf eine nachlassende Nachfrage im sehr hochpreisigen Segment hin.

[1] 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.

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