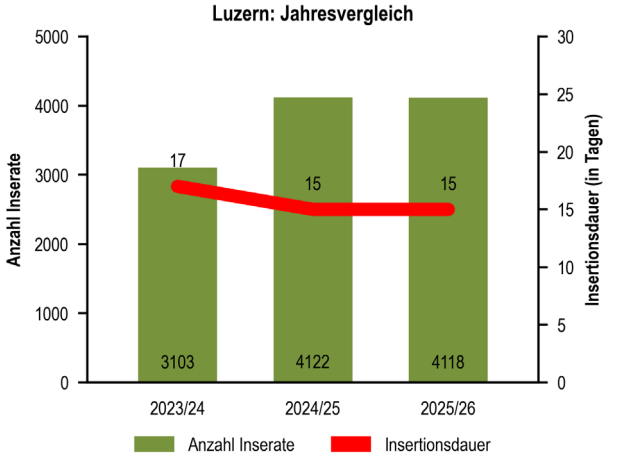
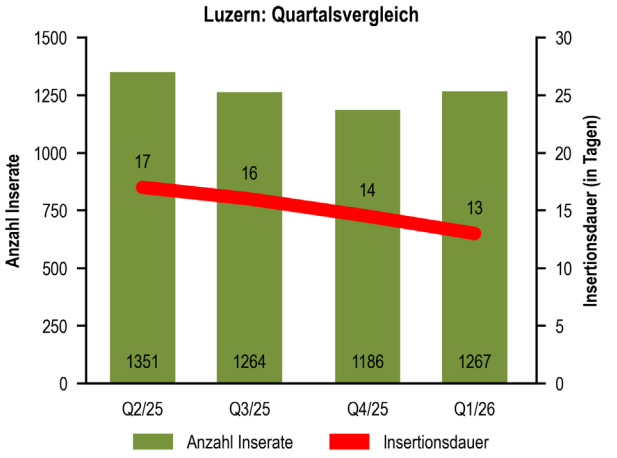
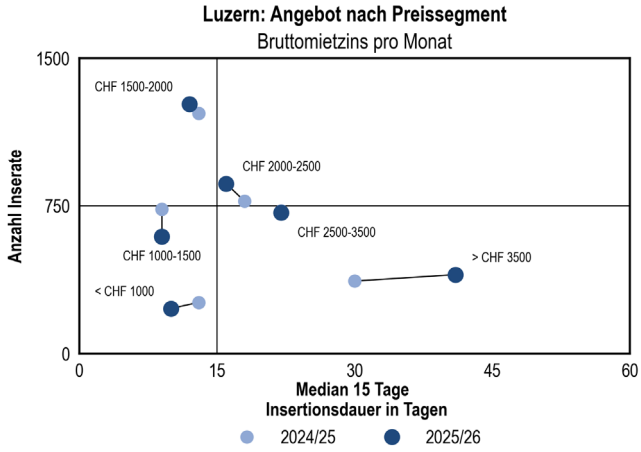
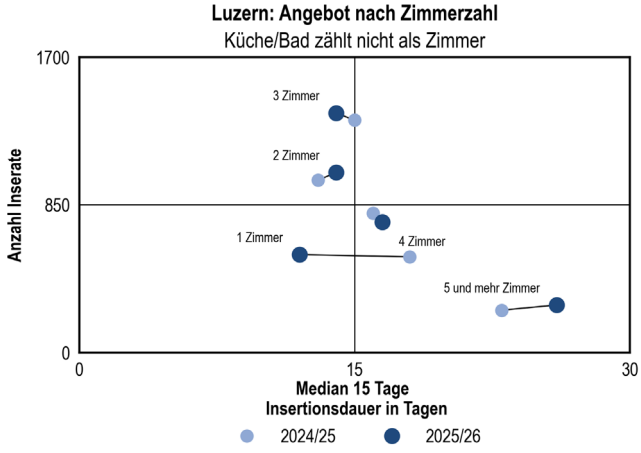
Stadt Luzern









Der Luzerner Mietwohnungsmarkt zeigt alle Zeichen eines überhitzten Markts mit deutlichem Nachfrageüberhang. Volumen und Insertionsdauer bleiben stabil – ohne Anzeichen einer Entspannung.

Jahresvergleich. Mit 4 118 inserierten Wohnungen entspricht das Angebot exakt dem Vorjahresniveau. Auch die Insertionsdauer verharrt bei rekordtiefen 15 Tagen. Damit gehört Luzern zusammen mit Zürich, Genf und Winterthur zu den Schweizer Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang. Das Marktvolumen liegt weiterhin deutlich unter dem Vor-Pandemie-Niveau.

Quartalsentwicklung. Das Quartalsvolumen pendelt zwischen 1 186 und 1 339 Insertionen ohne klaren Trend. Die Insertionsdauer sinkt sogar leicht auf zuletzt 13 Tage – der Nachfrageüberhang verschärft sich somit innerhalb der Beobachtungsperiode tendenziell weiter.

Angebot nach Preissegment. Im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF (1 267 Insertionen, +4%) sinkt die Insertionsdauer auf 12 Tage. Wohnungen zwischen 2 000 und 2 500 CHF werden ebenfalls stark nachgefragt (16 Tage). Demgegenüber müssen hochpreisige Wohnungen über 3 500 CHF mit 41 Tagen (+11 Tage) deutlich länger ausgeschrieben werden.

Angebot nach Zimmerzahl. 1-Zimmer-Wohnungen werden mit 12 statt 18 Tagen markant rascher vermietet. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bleiben mit 14 Tagen Insertionsdauer das gefragteste Segment. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern stechen mit längeren Insertionszeiten (26 Tage) heraus.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Luzerner Markt 16% des Angebots aus (657 Inserate, +15%) – ein im Städtevergleich hoher Wert. Der Wohnungsbau leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Marktentlastung, wenn auch nicht ausreichend für eine Entspannung.