

E

BAU- UND WOHNUNGSWESEN

E.0 Grundlagen

- Statistische Grundlagen
- Glossar

E.1 Übersicht

- Indikatoren zum Bau- und Wohnungswesen im interkantonalen Vergleich

E.2 Gebäude und Wohnungen

- Gebäude- und Wohnungsbestand
- Bauperiode
- Zimmerzahl und Wohnfläche
- Leer stehende Wohnungen

E.3 Wohnverhältnisse

- Mieter- und Eigentümerwohnungen
- Wohneigentumsquoten

E.4 Mietpreise

- Mietpreise nach Wohnungsgrösse
- Mietpreise nach Bauperiode
- Mietpreise nach Region

E.5 Bautätigkeit

- Hoch- und Tiefbau
- Bauausgaben
- Neu erstellte Wohnungen

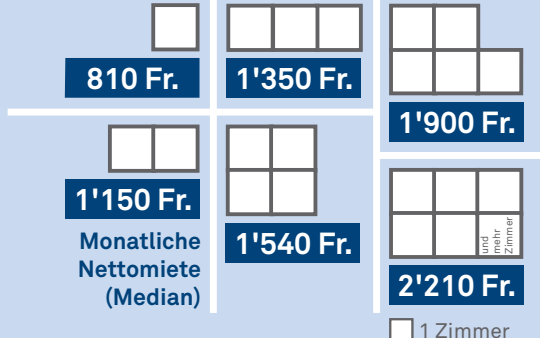


Leerwohnungen 2025

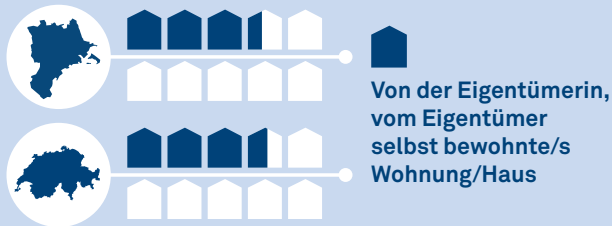
8 von 1'000 Wohnungen sind leer

Mietpreis nach Zimmerzahl 2023

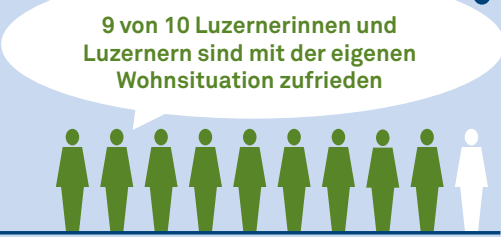
1'380 Fr. Total der Wohnungen



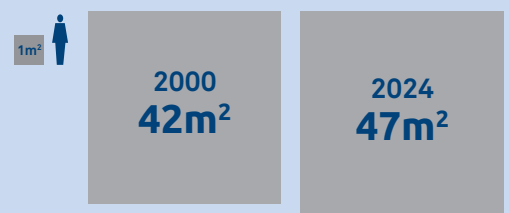
Wohneigentumsquote 2023



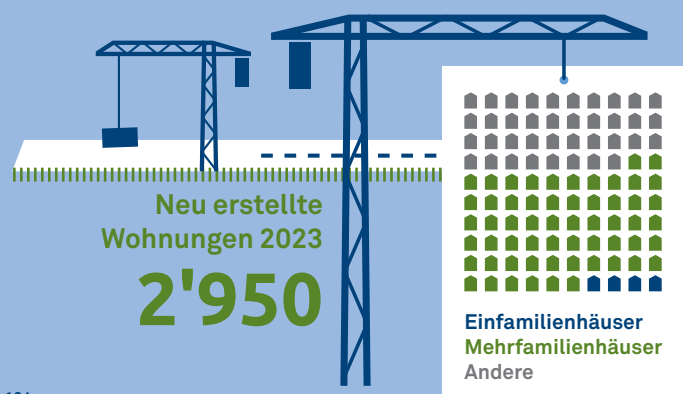
Beurteilung der Wohnsituation



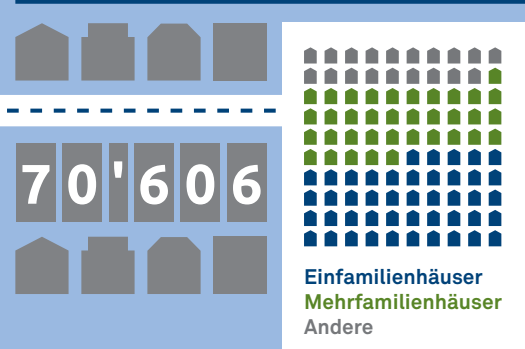
Wohnfläche pro Kopf



Bau- und Wohnungswesen

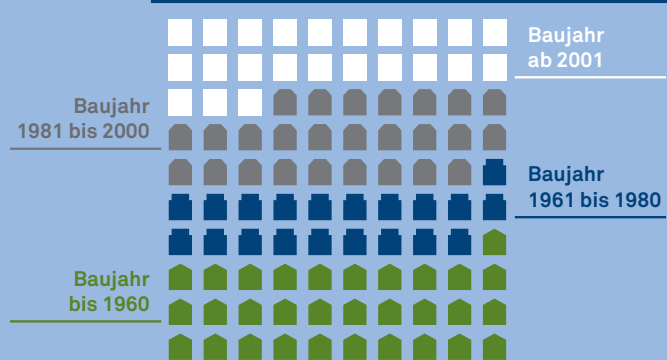


Gebäude mit Wohnnutzung 2024

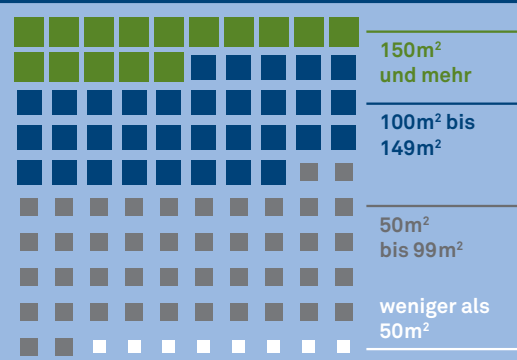


1% der Grundgesamtheit

Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode 2024



Wohnungen nach Wohnungsfläche 2024



E.0 Grundlagen

Folgen Sie uns


Bleiben Sie via Newsletter und Social-Media-Kanäle von LUSTAT über aktuelle Ergebnisse und Analysen informiert:

 lustat.ch/newsletter

 [lustat.ch/facebook](https://www.facebook.com/lustat.ch)

 [lustat.ch/linkedin](https://www.linkedin.com/company/lustat.ch)

 [lustat.ch/instagram](https://www.instagram.com/lustat.ch)

 [lustat.ch/bluesky](https://twitter.com/lustat.ch)

Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich publizierte Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) gibt Auskunft über die Struktur der Gebäude und Wohnungen, die sich am 31. Dezember in der Schweiz befinden, sowie über die Wohnverhältnisse der Bevölkerung. Resultate wurden erstmals für das Jahr 2009 veröffentlicht.

Grundlage der GWS bildet das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) in Verbindung mit Daten der harmonisierten Einwohnerregister (EWR) und der Strukturhebung (SE). Eine Vielzahl der Strukturmerkmale der Gebäude und Wohnungen (Bauperiode, Energieträger für Heizung und Warmwasserversorgung, Wohnungszahl, Wohnfläche etc.) entstammt dem GWR. Die Verknüpfung des GWR mit dem EWR und der SE erweitert das Informationsspektrum um Aussagen zu den Bewohner/innen und zur Wohnsituation (u.a. Wohn- und Belegungsdichte, Mietpreis).

Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Das vom Bundesamt für Statistik (BFS) betriebene eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) macht die wichtigsten Grunddaten für alle Gebäude mit Wohnnutzung und deren Wohnungen verfügbar. Es dient nebst statistischen Zwecken auch der Forschung sowie der Planung und dem Vollzug von gesetzlichen Aufgaben in den Kantonen und Gemeinden. Das GWR wird koordiniert mit der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS nachgeführt. So bilden auch Bauprojektinformationen einen Bestandteil des GWR.

Das BFS baute das GWR im Anschluss an die Gebäude- und Wohnungserhebung der eidgenössischen Volkszählung (VZ) 2000 auf. Bis zum Erhebungsjahr 2009 wurden die Daten zur Nachführung des GWR jährlich ermittelt. Im Zug der gesamtschweizerischen Registerharmonisierung wurde das GWR auf das Jahr 2010 hin zu einem Datenbanksystem umgebaut, das von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Stellen laufend aktualisiert wird. LUSTAT Statistik Luzern führt im Auftrag des Kantons ein kantonales GWR. In diesem werden neben den Daten des eidgenössischen Registers zusätzlich kantonale Merkmale wie die Kontaktadressen der Gebäude gepflegt.

Eidgenössische Gebäude- und Wohnungserhebung

Die eidgenössische Gebäude- und Wohnungserhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) ist die Vorgängerin der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). Sie wurde von 1970 bis 2000 im Rahmen der eidgenössischen Volkszählung (VZ) im 10-Jahres-Zyklus nach einheitlichen Kriterien flächendeckend für die Schweiz durchgeführt. Wie die GWS erfasste sie die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands. Die Daten über bewohnte oder bewohnbare Gebäude und die darin enthaltenen Wohnungen wurden bei den Hauseigentümern/-innen und Verwaltungen eingeholt. Die Verbindung der Gebäude- und Wohnungserhebung mit der Personen- und Haushaltserhebung der VZ erlaubte Erkenntnisse über die Wohnverhältnisse der Bevölkerung. Die Zählung bezog Gebäude mit ein, die einem Wohnzweck dienten oder zum Zeitpunkt der Erhebung bewohnt waren. Für sie wurden unter anderem die Bau- und die Renovationsperiode, der Eigentübertyp, der Energieträger für Heizung und Warmwasserversorgung sowie die Wohnungszahl erhoben. Zusätzlich wurden für die Wohnungen in den Gebäuden Informationen wie die Wohnungsgrösse, der Bewohnertyp oder der Mietpreis erfasst.

Bau- und Wohnbaustatistik

Die Bau- und Wohnbaustatistik des Bundesamts für Statistik (BFS) informiert über die Bautätigkeit in der Schweiz. Sie erstreckt sich auf alle öffentlichen und privaten Bauinvestitionen für Neu- und Umbauten im Hoch- und Tiefbau, die einer behördlichen Bewilligung bedürfen, sowie auf die Unterhaltsarbeiten der öffentlichen Verwaltungen und deren Unternehmen an der öffentlichen Bausubstanz. Die privaten Unterhaltsarbeiten sind nicht Gegenstand der Erhebung. Erfasst werden auch die während eines Jahrs fertiggestellten Gebäude und Wohnungen nach Anzahl Zimmer sowie die durch Umbau und Abbruch verlorenen beziehungsweise gewonnenen Wohnungen. Der so ermittelte bauliche Reinzugang an Wohnungen diente bis zur Einführung der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) der approximativen Fortschreibung des Wohnungsbestands aus der letzten eidgenössischen Gebäude- und Wohnungserhebung.

Die Bau- und Wohnbaustatistik wird als Vollerhebung bei den für das Bauwesen zuständigen Stellen auf Stufe der Gemeinden, des Kantons und des Bundes sowie bei privaten Energieversorgern und Privatbahnen durchgeführt. Die Datenerhebung fand bis letztmals 2009 jährlich statt. Seit 2010 werden die meisten Bauprojektinformationen, die der Statistik zugrunde liegen, laufend in das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) eingepflegt.

Die Bauinvestitionen werden nominal erhoben, also zu laufenden Preisen. Zur rückwirkenden Vergleichbarkeit werden die Bausummen mit dem Deflator der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (Anlageinvestitionen der Bauten) preisbereinigt und als reale Bauinvestitionen zu Preisen des Erhebungsjahrs ausgewiesen.

Strukturerhebung: Wohnungsmietpreise

Die Strukturerhebung (SE) des Bundesamts für Statistik (BFS) ist ein Bestandteil des neu konzipierten Volkszählungssystems. In der schweizweit durchgeführten Stichprobenerhebung werden jährlich rund 300'000 zufällig ausgewählte Personen schriftlich interviewt. Für Mitglieder von Mieterhaushalten beinhaltet der Fragenkatalog auch die Frage nach der Höhe der Monatsmiete der Wohnung. Die SE fand erstmals mit Stichtag 31. Dezember 2010 statt. Im Bereich der Wohnungsmieten löst die SE die Gebäude- und Wohnungserhebung des BFS ab, die bis 2000 im 10-Jahres-Rhythmus im Rahmen der eidgenössischen Volkszählung (VZ) durchgeführt worden war, wie auch die 1996 und 2003 durchgeführte Mietpreis-Strukturerhebung.

Die Ergebnisse der SE werden unter anderem mit Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) ergänzt, was eine vertiefte Analyse der Mietpreise nach Strukturmerkmalen der Wohnung und des Wohngebäudes ermöglicht. Bei den ausgewiesenen Mietpreisangaben handelt es sich um Nettomieten, also um Mietpreise ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Parkplatz.

Leerwohnungszählung

Die jährliche Leerwohnungszählung wird seit 1974 in sämtlichen Gemeinden der Schweiz durchgeführt. Die Gemeinden sind für diese Erhebung zuständig. Erfasst werden nur jene Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Zählung ausschliesslich Wohnzwecken dienen.

Leerwohnungen im Sinn der Zählung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser – möbliert oder unmöbliert –, welche folgende zwei Bedingungen erfüllen:

- am Stichtag (1. Juni) nicht besetzt, aber bewohnbar, inklusive annähernd fertiggestellte Wohnungen, deren Innenausbau erst nach Verkaufs- oder Mietvertragsabschluss zu Ende geführt wird;
- zur Dauermiete (mind. 3 Mte.) oder zum Verkauf ausgeschrieben.

Die Wohnungen werden mit der entsprechenden Zimmerzahl erfasst. Wohnungen in bis 2 Jahre alten Neubauten werden separat ausgewiesen. Seit 1994 werden die Leerwohnungen zudem nach den Kriterien „Zu vermieten“ und „Zu verkaufen“ erfasst.

Grundlagen

Glossar

Arbeitsvorrat

Der Arbeitsvorrat umfasst die für das Folgejahr projektierten Bauinvestitionen der Bauprojekte, die per Stichtag 31. Dezember im Bau sind.

Bauausgaben

Summe der privaten und öffentlichen Bauinvestitionen und der öffentlichen Unterhaltsarbeiten.

Bauinvestitionen

Kosten für ein Bauobjekt, einschliesslich Vorbereitungs-, Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten innerhalb der Grundstücksgrenzen, Architektenhonorare, sanitäre Installationen, Lüftungsanlagen, Heizungen, alle übrigen mit dem Bauobjekt fest verbundenen Einrichtungen und Baunebenkosten. Nicht berücksichtigt sind private und öffentliche Unterhaltsarbeiten sowie Kosten für Land-erwerb und maschinelle oder sonstige bewegliche Einrichtungen.

Bauperiode

Errichtungsperiode des Gebäudes. Allfällige Veränderungen oder Umgestaltungen bleiben unberücksichtigt.

Belegungsdichte

Durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnung (vgl. auch Wohndichte).

Bewohner/innen

Die in Verbindung mit Gebäuden und Wohnungen aufgeführten Bewohnerzahlen berücksichtigen sämtliche in einer Gemeinde gemeldeten Personen in Privathaushalten, unabhängig vom Meldeverhältnis. Mehrfachzählungen sowohl am Haupt- als auch am Nebenwohnsitz sind möglich, zudem können nicht alle Personen einem Gebäude oder einer Wohnung zugewiesen werden. Die Zahlen zu den Bewohner/innen entsprechen deshalb nicht jenen zur Wohnbevölkerung.

Bewohnertyp

Kennzeichnet die Bedingungen, zu denen eine Wohnung von einem Haushalt bewohnt wird.

- Mieterwohnungen: Zur Miete oder Untermiete bewohnte Wohnungen inklusive Wohnungen von Genossenschaftler/innen (Haushalt ist Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft und bewohnt eine Wohnung dieser Genossenschaft).
- Eigentümerwohnungen: Vom Haushalt der Eigentümer/innen belegte Wohnungen. Bei Hauseigentum ist der Haushalt Eigentümer des Hauses, in dem sich die bewohnte Wohnung befindet, bei Stockwerk-/Wohnungseigentum ist er nur Eigentümer der bewohnten Wohnung.
- Andere Situation: Zum Beispiel Dienstwohnung (vom Arbeitgeber gemäss Arbeitsvertrag zur Verfügung gestellt), Freiwohnung (dem Inhaber von anderer Seite als vom Arbeitgeber unentgeltlich überlassen), Pächterwohnung.

Bewohnte Wohnung

In der Strukturerhebung gilt eine Wohnung als bewohnt, wenn sie von einem Privathaushalt der ständigen Wohnbevölkerung bewohnt ist. In der Gebäude- und Wohnungsstatistik fallen darunter Wohnungen, denen im Zug der Verknüpfung von Registerdaten eindeutig mindestens 1 Person zugeordnet werden kann (unabhängig ihres Meldeverhältnisses).

Einfamilienhaus (EFH)

Reines Wohngebäude mit einer einzigen Wohnung inklusive Doppel-, Gruppen- und Reihen-EFH. Gebäude mit Einliegerwohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen, gelten als Mehrfamilienhäuser.

Gebäude

Als Gebäude gilt jedes freistehende oder durch eine durchgehende senkrechte Mauer von einem anderen getrennte Bauwerk, das Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur oder des Sports dient.

Gebäude mit Wohnnutzung

Ein mindestens teilweise einem Wohnzweck dienendes Gebäude. Es werden zwei Haupttypen unterschieden: Wohngebäude und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (siehe dort).

Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung

Gebäude für Kollektivhaushalte sowie Gebäude, die hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienen, wie Fabriken, Verwaltungsbauten, Schulen, unter der Bedingung, dass diese bewohnt sind oder über mindestens eine Wohnung verfügen.

Geschosse

Stockwerke ohne Dach- und Untergeschosse, es sei denn, diese sind mindestens teilweise für Wohnzwecke bestimmt.

Hochbau

Bauwerk, das vornehmlich über Bodenhöhe liegt oder das zwar unter Bodenhöhe liegt, aber eine unabhängige Nutzung zulässt sowie zur Unterbringung von Menschen, Tieren oder Gütern bestimmt ist.

Kollektivhaushalt

Gruppe von Personen, die gemeinsam, aber ohne selbständige Haushaltsführung in Pensionen, Heimen, Internaten, Spitälern, Gefängnissen usw. wohnen.

Leerstehende Wohnung

Als leerstehend gilt eine bewohnbare Wohnung (möbliert oder unmöbliert), die am Stichtag (1. Juni) nicht besetzt ist und zur Dauermiete (mind. 3 Mte.) oder zum Verkauf ausgeschrieben ist.

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet das prozentuale Verhältnis zwischen der Zahl leerstehender Wohnungen und dem Wohnungsbestand am Ende des Vorjahrs.

Median (Zentralwert)

Der Median ist die Zahl, welche die nach Grösse geordneten Beobachtungswerte in zwei gleich grosse Hälften teilt. Bei den Mieten bezahlt somit die eine Hälfte der Mieterhaushalte eine Miete unterhalb des Medians, die andere Hälfte eine höhere.

Mehrfamilienhaus

Reines Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung.

Mieterwohnungen

Vgl. Bewohnertyp.

Mittlere Wohnbevölkerung

Arithmetisches Mittel des Jahresanfangs- und Jahresendbestands der ständigen Wohnbevölkerung.

Neubau

Neubau mit oder ohne Abbruch.

Nettomiete

Mietpreis für eine Wohnung pro Monat ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Parkplatz.

Öffentliche Unterhaltsarbeiten

Ausgaben der öffentlichen Verwaltung und deren Unternehmen für den baulichen Unterhalt an eigenen Bauwerken. Sie gliedern sich in die Kategorien Strassen, übriger Tiefbau und Gebäude (Hochbau).

Grundlagen

Perzentile

Die Perzentile teilen eine Menge von Werten, die nach ihrer Grösse geordnet sind, in 100 gleich grosse Stücke. Bei den Mieten liegen somit 25 Prozent der Mieten unterhalb des 25. Perzentils, die übrigen darüber.

Privathaushalt

Alleinlebende Person oder Gruppe von Personen, die in derselben Wohnung leben. Dazu zählen beispielsweise Einpersonenhaushalte, Familienhaushalte oder Wohngemeinschaften in Privatwohnungen. Von Privathaushalten zu unterscheiden sind Kollektivhaushalte.

Tiefbau

Bauwerk, das in der Regel grösstenteils unter Bodenhöhe liegt oder das über Bodenhöhe liegt, jedoch keine unabhängige Nutzung zulässt und nicht zur Unterbringung von Menschen, Tieren oder Gütern bestimmt ist (z.B. Strassen, Tunnels, Brücken).

Umbau

Umbau, Erweiterung, Renovation, Sanierung inklusive Abbruch ohne Neuaufbau.

Wohndichte

Durchschnittliche Bewohnerzahl pro Zimmer (vgl. auch Belegungsdichte).

Wohneigentumsquote

Anteil der vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst bewohnten Wohnungen am Bestand der bewohnten Wohnungen.

Wohngebäude

Reine Wohngebäude, die ausschliesslich aus Wohnungen bestehen (Ein- und Mehrfamilienhäuser), und Wohngebäude mit Nebennutzung, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen.

Wohnung

Gesamtheit von Räumlichkeiten, die eine bauliche Einheit bilden, einen eigenen Zugang von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus o.ä.) besitzen und mit einer Küche oder Kochnische ausgestattet sind. Wohnungen sind auf eine Wohnnutzung ausgerichtet.

Wohnungsfläche

Summe der Flächen aller Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Reduits (Abstellräume), Gänge. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone, Terrassen, nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschosse werden nicht mitgezählt.

Zimmer

Als Zimmer gelten Wohnräume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, nicht aber Korridore, Küchen, Bäder, Duschen, WC, Reduits oder halbe Zimmer.

E.1 Übersicht

E-T1.1 Ausgewählte Wohnungsindikatoren 2023–2025

Kantone und Grossregionen der Schweiz

	Wohnungsbestand 2024					Leerwohnungs-ziffer in % 2025	Wohnverhältnisse 2024		Wohn-eigentums-quote ¹ 2023
	Total	davon Einfamilien-häuser in %	nach Zimmerzahl in %				Bewohner/-innen pro bewohnte Wohnung	Wohnungs-fläche pro Bewohner/in in m ²	
			1–2	3–4	5+				
Schweiz	4 840 096	21,1	21,7	54,4	23,9	1,00	2,2	47	36
Zentralschweiz	428 979	15,4	17,0	55,7	27,3	0,65	2,2	48	36
Luzern	213 845	15,0	17,0	55,6	27,4	0,78	2,2	47	34
Nidwalden	23 279	11,4	16,0	56,8	27,2	0,68	2,2	51	38
Obwalden	22 959	17,8	20,4	51,9	27,7	0,50	2,3	50	43
Schwyz	84 292	18,7	15,9	54,9	29,2	0,52	2,3	50	39
Uri	22 150	22,7	15,9	55,1	29,0	0,64	2,2	48	47
Zug	62 454	10,4	18,0	58,0	24,1	0,42	2,3	48	32
Zürich	794 374	15,0	23,0	56,6	20,4	0,48	2,2	45	27
Ostschweiz	717 472	25,4	19,1	50,9	30,0	1,09	2,2	50	42
Appenzell A. Rh.	30 370	30,7	14,9	46,2	38,9	1,12	2,2	52	47
Appenzell I. Rh.	8 647	33,9	14,6	37,8	47,6	0,93	2,3	52	49
Glarus	23 913	42,0	16,2	50,8	33,1	0,61	2,2	50	47
Graubünden	185 989	20,3	28,6	50,5	20,9	0,57	2,1	48	44
St. Gallen	275 324	24,9	16,8	51,2	32,0	1,37	2,2	48	39
Schaffhausen	46 110	26,0	15,4	55,5	29,1	0,83	2,1	51	42
Thurgau	147 119	28,3	13,9	51,2	34,9	1,41	2,2	52	45
Nordwestschweiz	615 893	25,9	18,1	54,4	27,4	1,04	2,2	48	40
Aargau	348 656	29,6	14,2	53,2	32,6	1,18	2,3	50	46
Basel-Landschaft	150 586	31,2	14,3	57,7	28,0	0,79	2,2	49	43
Basel-Stadt	116 651	8,0	34,9	53,8	11,3	0,92	2,0	41	16
Espace Mittelland	1 052 517	22,6	18,8	56,1	25,1	1,39	2,2	47	39
Bern	595 347	19,3	20,0	57,0	23,0	1,12	2,1	47	38
Fribourg	168 373	26,8	19,1	53,9	27,0	1,11	2,3	46	42
Jura	41 897	38,0	13,8	50,9	35,2	3,03	2,1	49	51
Neuchâtel	100 319	14,7	19,9	58,4	21,8	1,82	2,1	46	30
Solothurn	146 581	32,3	14,2	54,5	31,3	2,05	2,2	50	46
Ticino	257 629	29,8	24,6	58,0	17,4	1,92	2,1	50	38
Région lémanique	973 232	18,3	29,2	51,8	19,1	0,83	2,2	43	32
Genève	251 960	10,4	37,8	47,2	14,9	0,34	2,3	38	18
Valais	277 689	27,2	24,9	55,6	19,4	1,18	2,2	47	54
Vaud	443 583	17,2	26,9	51,9	21,2	0,89	2,2	43	30

B09_45

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik, Leerwohnungszählung, Strukturerhebung

1 Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte

Wohnungsbestand wächst

Ende 2024 belief sich der Wohnungsbestand in der Schweiz auf rund 4,84 Millionen Wohnungen. Das sind rund 0,95 Prozent oder 45'742 Wohnungen mehr als 2023. Im Kanton Luzern betrug der Wohnungsbestand 213'845 Wohnungen (+0,97%).

Leerwohnungsziffer nimmt ab

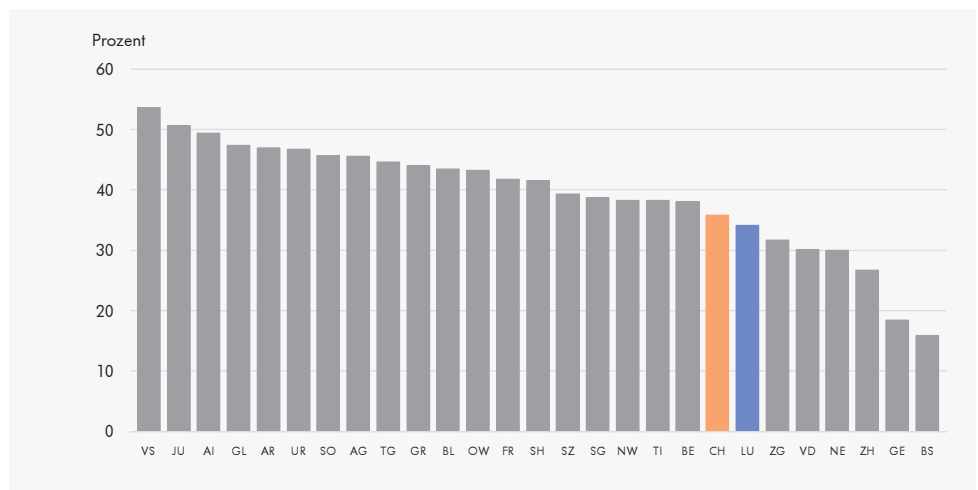
Am 1. Juni 2025 waren in der Schweiz 1,00 Prozent der Wohnungen unbesetzt. Das sind 0,08 Prozentpunkte weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs. Die Luzerner Leerwohnungsziffer blieb mit 0,78 Prozent unter dem gesamtschweizerischen Wert. Die – gemessen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand – geringsten Leerstände wiesen die Kantone Genf, Zug und Zürich aus.

Wohneigentum ist ungleich verteilt

Bei der Wohneigentumsquote sind die Unterschiede zwischen den Kantonen beträchtlich. Die stark städtisch geprägten Kantone Basel-Stadt und Genf wiesen im Jahr 2023 einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil an Wohneigentümern/-innen auf (16 bzw. 18%). Der Kanton Luzern lag mit 34 Prozent unter dem schweizerischen Mittelwert von 36 Prozent. Die beiden Kantone Wallis und Jura erreichten mit über 50 Prozent die schweizweit höchsten Wohneigentumsquoten.

E-G1.1 Wohneigentumsquote 2023

Kantone der Schweiz



B09_G03

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe

Übersicht

E-T1.2 Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl 2023
Kantone und Grossregionen der Schweiz

Total	Zimmerzahl der Wohnung						
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6+ Zimmer	
Schweiz	1 350	820	1 130	1 340	1 590	1 900	2 250
Zentralschweiz	1 470	800	1 190	1 430	1 660	2 030	2 280
Luzern	1 380	810	1 150	1 350	1 540	1 900	2 210
Nidwalden	1 440	...	1 160	1 380	1 750	1 960	...
Obwalden	1 350	...	1 000	1 340	1 560	...	...
Schwyz	1 590	840	1 220	1 560	1 770	2 180	...
Uri	1 200	...	...	1 140	1 350	...	...
Zug	1 850	870	1 450	1 780	2 140	2 600	3 190
Zürich	1 600	1 000	1 400	1 590	1 860	2 290	2 690
Ostschweiz	1 250	710	1 030	1 250	1 400	1 680	1 990
Appenzell A. Rh.	1 150	...	930	1 190	1 230	1 570	...
Appenzell I. Rh.	1 250	...	...	...	...	...	...
Glarus	1 150	...	950	1 110	1 360	...	...
Graubünden	1 280	700	1 100	1 300	1 510	1 660	...
St. Gallen	1 260	730	1 020	1 260	1 400	1 630	1 930
Schaffhausen	1 190	...	1 060	1 120	1 320	1 830	...
Thurgau	1 270	750	1 040	1 240	1 450	1 730	2 080
Nordwestschweiz	1 370	810	1 130	1 350	1 650	2 000	2 290
Aargau	1 400	800	1 150	1 370	1 600	1 880	2 110
Basel-Landschaft	1 400	800	1 160	1 350	1 680	2 030	2 560
Basel-Stadt	1 290	840	1 100	1 340	1 800	2 280	...
Espace Mittelland	1 200	710	1 000	1 180	1 410	1 700	1 990
Bern	1 230	750	1 010	1 200	1 470	1 750	2 090
Fribourg	1 250	720	1 050	1 260	1 480	1 780	...
Jura	900	...	700	850	1 060	1 280	...
Neuchâtel	1 000	650	820	980	1 240	1 500	1 760
Solothurn	1 200	710	1 010	1 160	1 400	1 700	1 970
Ticino	1 170	740	1 000	1 200	1 410	1 730	2 000
Région lémanique	1 330	840	1 100	1 370	1 600	1 900	2 490
Genève	1 400	980	1 150	1 360	1 590	1 860	2 490
Valais	1 160	700	1 000	1 240	1 400	1 630	...
Vaud	1 350	830	1 140	1 430	1 710	2 050	2 630

Mietpreisniveau in Luzern leicht überdurchschnittlich

2023 lag die Medianmiete im Kanton Luzern in den quantitativ bedeutendsten Mietwohnungssegmenten mit monatlich 1'350 Franken für die 3-Zimmer-Wohnungen etwas höher und mit 1'540 Franken für die 4-Zimmer-Wohnungen etwas tiefer als der jeweilige gesamtschweizerische Wert.

Im Kanton Zug musste 2023 für Mietwohnungen dieser Grössen am tiefsten in die Tasche gegriffen werden. Ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau wiesen die Kantone Jura und Neuenburg auf.

Medianmiete

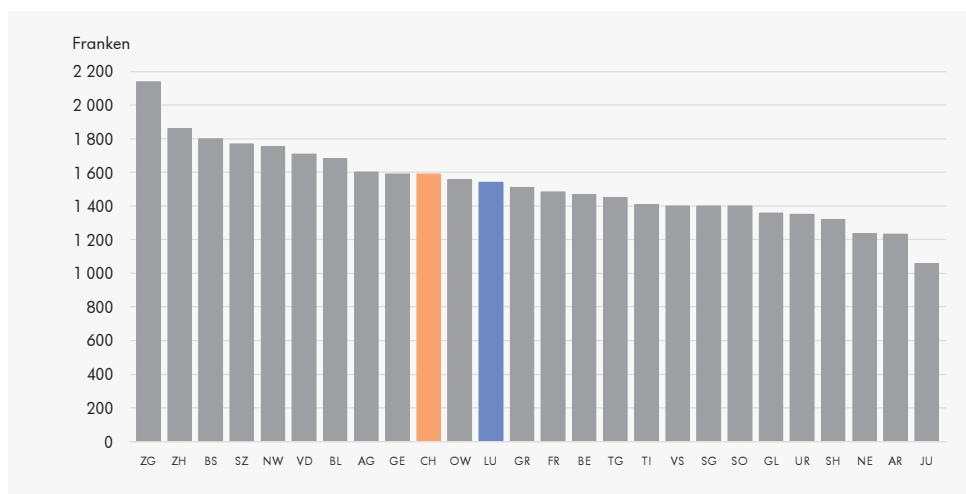
Der Median teilt die nach ihrer Höhe geordneten Mieten in zwei Hälften. Die eine Hälfte der Haushalte ist mit einer Miete unter dem Median konfrontiert, die andere Hälfte mit einer darüberliegenden. Der Median hat gegenüber dem arithmetischen Mittel den Vorteil, dass er nicht von Extremwerten beeinflusst wird.

B05_20

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte
Ergebnisse, die auf weniger als 50 Beobachtungen beruhen, werden nicht ausgewiesen.

E-G1.2 Monatliche Nettomiete der 4-Zimmer-Wohnungen (Median in Fr.) 2023
Kantone der Schweiz



B05_G20

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe

Übersicht

E-T1.3 Bauausgaben 2023

Kantone und Grossregionen der Schweiz

	Bauausgaben Mio. Fr.	Art der Arbeit in Prozent								Bauausgaben pro Kopf in Fr.	Private Bauinvestitionen pro Kopf in Fr.
		Hochbau				Tiefbau					
		Total	Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt	Total	Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt		
Schweiz¹	67 784	76,5	46,6	26,9	3,0	23,5	6,5	11,1	6,0	7 626	4 931
Zentralschweiz	6 561	81,4	57,9	21,2	2,3	18,6	5,2	8,7	4,7	7 736	5 421
Luzern	3 067	84,8	59,1	23,9	1,7	15,2	6,0	6,3	3,0	7 152	5 191
Nidwalden	314	84,8	59,1	24,1	1,5	15,2	3,5	7,9	3,9	7 016	5 302
Obwalden	354	77,5	46,5	29,4	1,6	22,5	13,8	3,8	4,9	9 085	5 510
Schwyz	1 273	79,0	60,2	15,8	3,1	21,0	3,6	11,6	5,8	7 662	5 523
Uri	551	62,1	48,0	12,0	2,1	37,9	5,5	18,2	14,2	14 650	8 596
Zug	1 002	85,3	60,3	21,0	3,9	14,7	1,9	9,5	3,3	7 599	5 147
Zürich	11 604	82,3	49,8	30,0	2,4	17,7	3,7	9,9	4,1	7 285	4 824
Ostschweiz	9 385	76,6	46,7	27,0	2,9	23,4	5,8	9,9	7,6	7 647	5 183
Appenzell A. Rh.	381	83,4	45,0	36,2	2,3	16,6	4,2	9,4	3,0	6 783	5 230
Appenzell I. Rh.	145	89,6	62,2	25,4	2,0	10,4	2,1	4,5	3,8	8 797	7 749
Glarus	338	67,4	34,1	31,4	1,8	32,6	5,1	19,0	8,5	8 095	4 631
Graubünden	2 631	66,4	37,7	24,6	4,0	33,6	5,7	18,7	9,2	12 915	8 780
St. Gallen	3 521	77,0	46,4	27,8	2,9	23,0	8,0	6,4	8,5	6 637	4 156
Schaffhausen	438	81,4	53,9	22,1	5,4	18,6	4,0	7,3	7,3	5 087	3 489
Thurgau	1 931	88,2	59,5	27,6	1,1	11,8	3,0	3,8	5,0	6 602	4 966
Nordwestschweiz	8 726	77,5	48,9	25,7	2,9	22,5	7,3	11,1	4,1	7 187	4 732
Aargau	4 405	80,0	56,0	20,9	3,1	20,0	5,6	8,9	5,5	6 126	4 462
Basel-Landschaft	2 381	77,9	53,8	22,6	1,4	22,1	5,6	12,7	3,8	8 027	5 522
Basel-Stadt	1 940	71,2	26,8	40,1	4,3	28,8	13,2	14,1	1,5	9 777	4 527
Espace Mittelland	12 099	73,4	40,9	29,3	3,2	26,6	9,1	11,5	6,0	6 263	3 995
Bern	7 045	68,8	34,8	31,2	2,9	31,2	11,7	12,7	6,8	6 662	3 972
Fribourg	2 257	84,0	54,1	27,4	2,5	16,0	5,3	7,6	3,1	6 676	4 827
Jura	548	77,6	45,0	30,0	2,6	22,4	4,9	12,0	5,4	7 384	5 287
Neuchâtel	870	70,5	35,9	28,8	5,8	29,5	3,3	19,9	6,3	4 904	2 978
Solothurn	1 379	79,3	51,8	23,2	4,3	20,7	6,9	6,7	7,1	4 844	3 387
Ticino	3 329	57,1	33,2	22,8	1,1	42,9	9,8	27,8	5,4	9 354	4 430
Région lémanique	14 557	81,6	50,1	28,7	2,8	18,4	6,2	8,3	3,9	8 468	5 881
Genève	5 438	91,0	48,9	38,7	3,5	9,0	4,1	3,3	1,7	10 472	7 664
Valais	3 117	71,4	51,3	17,9	2,2	28,6	10,2	11,1	7,4	8 622	5 755
Vaud	6 002	78,4	50,6	25,2	2,5	21,6	6,0	11,4	4,2	7 161	4 830

B09_21

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

¹ Die Werte für die Schweiz enthalten auch Baubjekte, welche nicht einem bestimmten Kanton zuteilbar sind. Das Total entspricht deshalb nicht der Summe der einzelnen Kantonswerte.

Private Bauinvestitionen pro Kopf höher als im Schweizer Mittel

2023 wurden im Kanton Luzern Bauausgaben im Umfang von rund 3,1 Milliarden Franken getätigt. Umgerechnet sind das 7'152 Franken pro Kopf. In der Gesamtschweiz betragen die Bauausgaben pro Kopf 7'626 Franken, in der Zentralschweiz 7'736 Franken. Werden nur die privaten Bauinvestitionen betrachtet, so lagen diese im Kanton Luzern mit 5'191 Franken pro Kopf 260 Franken über dem Schweizer und 230 Franken unter dem Zentralschweizer Mittel.

Rund 85 Prozent der Ausgaben fließen in den Hochbau

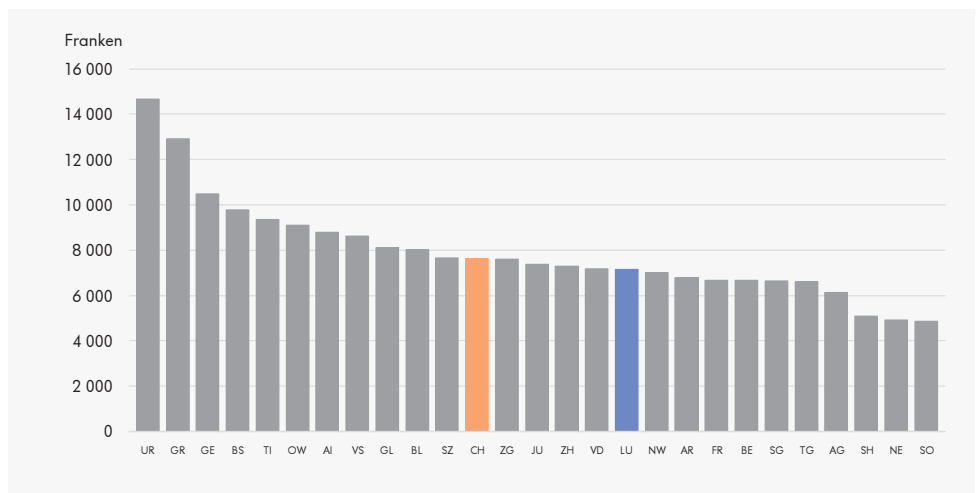
2023 flossen im Kanton Luzern wie auch im Kanton Nidwalden 84,8 Prozent der gesamten Bauausgaben in den Hochbau. Das ist der fünfthöchste Wert aller Schweizer Kantone. Der tiefste Wert von 57,1 Prozent stammt aus dem Kanton Tessin. Im gesamtschweizerischen Mittel betrug der Anteil des Hochbaus an den Gesamtbauausgaben 76,5 Prozent.

Bauausgaben

Die Bauausgaben beinhalten die Bauinvestitionen von privater und öffentlicher Seite für Neubauten und Umbauten sowie die Kosten für öffentliche Unterhaltsarbeiten. Die privat getätigten Unterhaltsarbeiten werden aus methodischen Gründen nicht erhoben.

E-G1.3 Bauausgaben pro Kopf der mittleren Wohnbevölkerung 2023

Kantone der Schweiz



B09_G14

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik, STATPOP

E.2 Gebäude und Wohnungen

E-T2.1 Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie, Geschoss- und Wohnungszahl seit 1990

Kanton Luzern

	Total	Gebäudekategorie				Geschosszahl in %			Wohnungszahl in %		
		Reine Wohngebäude		Wohngebäude mit Neben-nutzung	Gebäude mit teilwei-ser Wohn-nutzung	1-2	3-4	5+	1	2-4	5+
		Ein-familien-häuser	Mehr-familien-häuser								
1990	49 615	20 710	13 828	11 366	3 711	60,1	34,2	5,6	60,0	25,6	14,4
2000	57 843	26 693	16 125	11 115	3 910	52,0	42,1	5,9	60,0	25,1	14,9
2010	65 046	30 897	20 866	9 904	3 379	54,3	38,6	7,1	59,0	25,4	15,6
2011	65 774	31 275	21 209	9 993	3 297	54,2	38,7	7,1	58,8	25,5	15,8
2012	66 368	31 554	21 509	9 999	3 306	54,1	38,8	7,1	58,6	25,6	15,8
2013	66 924	31 720	21 973	9 972	3 259	53,9	38,9	7,2	58,1	25,8	16,1
2014	67 468	31 922	22 363	9 923	3 260	53,8	39,0	7,2	57,8	26,0	16,3
2015	68 096	32 181	22 782	9 874	3 259	53,5	39,2	7,3	57,4	26,1	16,5
2016	68 929	32 297	23 177	10 081	3 374	53,3	39,4	7,3	57,2	26,2	16,6
2017	69 039	32 318	23 603	9 828	3 290	53,1	39,6	7,3	56,6	26,5	16,8
2018	69 421	32 343	23 935	9 842	3 301	52,9	39,7	7,4	56,2	26,7	17,0
2019	69 726	32 323	24 284	9 825	3 294	52,6	39,9	7,5	55,8	27,0	17,2
2020	70 037	32 340	24 588	9 804	3 305	52,4	40,1	7,5	55,5	27,2	17,4
2021	70 035	32 143	24 828	9 767	3 297	52,2	40,3	7,5	55,1	27,4	17,5
2022	70 220	32 117	25 058	9 754	3 291	51,9	40,5	7,6	54,8	27,6	17,7
2023	70 416	32 084	25 302	9 755	3 275	51,6	40,7	7,7	54,5	27,7	17,8
2024	70 606	32 062	25 552	9 751	3 241	51,4	40,9	7,7	54,2	27,8	18,0

^{B09_12} Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik; bis 2000: Gebäude- und Wohnungserhebung LUSTAT Statistik Luzern

Zahl der Wohngebäude seit 1990 um mehr als 40 Prozent gewachsen

Zwischen 1990 und 2024 erhöhte sich im Kanton Luzern die Zahl der Gebäude mit Wohnnutzung um 20'991 auf 70'606 Gebäude (+42,3%). Dieser Anstieg ist auf einen Zuwachs bei den Ein- und Mehrfamilienhäusern zurückzuführen, deren Bestände sich seit 1990 um 54,8 respektive 84,8 Prozent erhöht haben. Die Zahl der gemischt genutzten Bauten ist hingegen zurückgegangen.

Rund 22 Prozent der Gebäude vor 1946 erbaut

Rund 22 Prozent der Ende 2024 im Kanton Luzern bestehenden Gebäude mit Wohnnutzung sind vor 1946 erstellt worden. Aus der Periode zwischen dem Ende des 2. Weltkriegs und 1990 stammten 41,5 Prozent der Gebäude. 36,5 Prozent der Gebäude mit Wohnnutzung waren jüngeren Baudatums.

Gebäude mit Wohnnutzung

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik umfasst sämtliche bestehenden Schweizer Gebäude mit Wohnnutzung. Dazu gehören neben reinen Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) auch Wohngebäude mit Nebennutzung (Wohnhäuser mit Gewerbe, Bauernhäuser etc.) und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (Verwaltungs- oder Schulgebäude mit Abwartwohnung, aber auch Hotels, Spitäler, Heime etc.).

E-T2.2 Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie, Geschoss- und Wohnungszahl und Bauperiode 2024

Kanton Luzern

	Total	Gebäudekategorie				Geschosszahl in %			Wohnungszahl in %		
		Reine Wohngebäude		Wohngebäude mit Neben-nutzung	Gebäude mit teilwei-ser Wohn-nutzung	1-2	3-4	5+	1	2-4	5+
		Ein-familien-häuser	Mehr-familien-häuser								
Total	70 606	32 062	25 552	9 751	3 241	51,4	40,9	7,7	54,2	27,8	18,0
Vor 1919	8 717	1 857	2 509	3 595	756	49,9	39,9	10,2	48,0	41,9	10,1
1919-1945	6 785	2 102	2 718	1 525	440	45,2	49,0	5,8	45,1	44,9	10,0
1946-1960	6 037	2 339	2 645	760	293	54,7	38,3	7,0	47,0	29,4	23,6
1961-1970	5 899	2 479	2 410	659	351	58,6	31,6	9,8	49,8	24,6	25,6
1971-1980	8 082	4 302	2 727	706	347	62,6	28,4	8,9	59,5	23,0	17,5
1981-1990	9 283	5 148	2 928	863	344	56,3	38,1	5,6	61,2	23,6	15,2
1991-2000	9 257	5 071	3 074	821	291	45,4	49,4	5,2	59,6	23,5	16,9
2001-2010	8 060	5 075	2 525	301	159	55,1	38,3	6,6	65,7	17,9	16,5
2011-2020	6 722	3 035	3 083	391	213	41,1	48,9	10,0	48,1	23,4	28,5
Ab 2021	1 764	654	933	130	47	22,7	64,0	13,3	40,0	28,4	31,6

^{B09_44} Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik LUSTAT Statistik Luzern

Gebäude und Wohnungen

E-T2.3 Wohnungen nach Zimmerzahl seit 1990

Kanton Luzern

	Total	Davon Ein-familien-häuser in %	Nach Zimmerzahl									Veränderung zum Vorjahr in %
			Absolut						In Prozent			
			1	2	3	4	5	6+	1-2	3-4	5+	
1990	129 417	16,0	6 645	13 890	32 515	40 432	18 809	17 126	15,9	56,4	27,8	...
2000	152 260	17,5	6 784	16 918	37 604	48 145	23 972	18 837	15,6	56,3	28,1	...
2010	175 622	17,6	7 587	18 972	41 942	55 068	29 903	22 150	15,1	55,2	29,6	...
2011	178 338	17,5	7 686	19 340	42 690	55 801	30 494	22 327	15,2	55,2	29,6	1,5
2012	180 578	17,5	7 803	19 672	43 317	56 395	30 966	22 425	15,2	55,2	29,6	1,3
2013	183 642	17,3	7 899	20 146	44 104	57 375	31 517	22 601	15,3	55,3	29,5	1,7
2014	186 552	17,1	8 022	20 567	44 957	58 275	31 986	22 745	15,3	55,3	29,3	1,6
2015	190 031	16,9	8 183	21 270	45 948	59 165	32 491	22 974	15,5	55,3	29,2	1,9
2016	193 248	16,7	8 296	21 880	46 820	60 095	32 995	23 162	15,6	55,3	29,1	1,7
2017	195 610	16,5	8 369	22 310	47 680	60 891	33 223	23 137	15,7	55,5	28,8	1,2
2018	198 731	16,3	8 407	23 148	48 746	61 816	33 652	22 962	15,9	55,6	28,5	1,6
2019	201 857	16,0	8 583	23 949	49 813	62 601	33 933	22 978	16,1	55,7	28,2	1,6
2020	204 467	15,8	8 781	24 651	50 683	63 163	34 163	23 026	16,4	55,7	28,0	1,3
2021	206 813	15,5	8 832	25 292	51 457	63 707	34 416	23 109	16,5	55,7	27,8	1,1
2022	208 942	15,4	9 019	25 824	52 079	64 200	34 660	23 160	16,7	55,7	27,7	1,0
2023	211 799	15,1	9 284	26 534	52 920	64 859	34 970	23 232	16,9	55,6	27,5	1,4
2024	213 845	15,0	9 451	26 956	53 564	65 372	35 238	23 264	17,0	55,6	27,4	1,0

B09_10 LUSTAT Statistik Luzern
 Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik; bis 2000: Gebäude- und Wohnungserhebung

Wohnungsbestand wächst stark

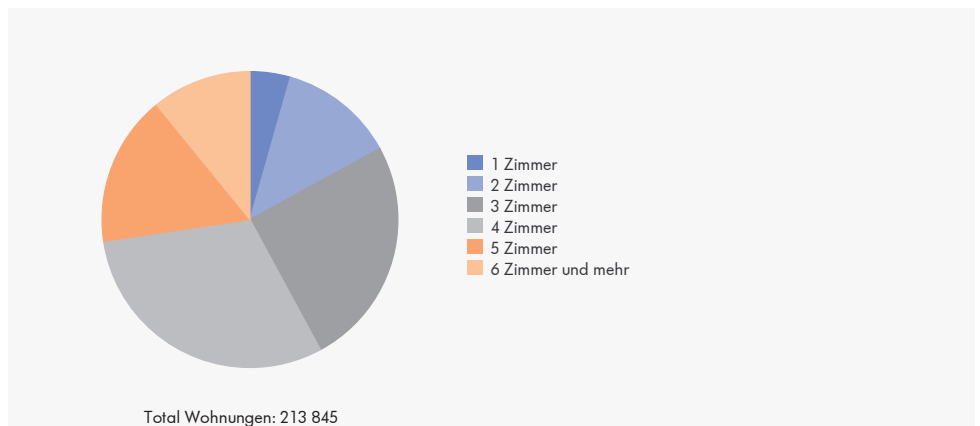
Im Rückblick auf die letzten Jahrzehnte zeigt sich ein starker Anstieg des Luzerner Wohnungsbestands: Zwischen 1990 und 2024 erhöhte sich dieser um 84'428 Einheiten oder 65,2 Prozent auf insgesamt 213'845 Wohnungen. Mit einem Zuwachs von 94,1 beziehungsweise 87,3 Prozent legten die 2-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen in diesem Zeitraum am deutlichsten zu.

Grosse Wohnungen in den Regionen Rottal-Wolhusen und Michelsamt/Surental

15,6 Prozent aller 2024 im Kanton Luzern gezählten Wohnungen verfügten über 150 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche. In den Analyseregionen Michelsamt/Surental (24,8%) und Rottal-Wolhusen (24,5%) war der Anteil der grossen Wohnungen am höchsten. Gemessen am Bestand gab es in der Region Michelsamt/Surental auch am meisten Einfamilienhäuser (25,8%), was die grossen Wohnflächen in diesem Gebiet weitgehend erklärt. Den kleinsten Anteil an grossen Wohnungen mit 150 und mehr Quadratmetern (7,0%) und an Einfamilienhäusern (3,5%) verzeichnete die Stadt Luzern.

E-G2.1 Wohnungen nach Zimmerzahl 2024

Kanton Luzern



Total Wohnungen: 213 845
 B09_G05 LUSTAT Statistik Luzern
 Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik

E-T2.4 Wohnungen nach Zimmerzahl und Fläche 2024

Kanton Luzern – Analyseregionen

	Total	Davon Ein-familien-häuser in %	Nach Zimmerzahl in %			Nach Wohnungsfläche in %				Veränderung zum Vorjahr in %
			1-2	3-4	5+	<50m ²	50m ² -99m ²	100m ² -149m ²	150m ² +	
Kanton Luzern	213 845	15,0	17,0	55,6	27,4	7,7	44,1	32,7	15,6	1,0
Analyseregionen										
Stadt Luzern	48 120	3,5	25,5	61,2	13,3	13,9	54,9	24,2	7,0	0,8
Agglomerationskern	59 052	13,2	16,6	61,1	22,3	6,6	49,6	31,9	11,9	0,5
Agglomerationsgürtel (Kt. LU)	16 075	19,6	14,0	51,8	34,3	4,6	35,5	40,3	19,5	1,9
Rooterberg/Rigi	6 020	23,1	19,9	47,9	32,2	10,4	35,2	31,4	22,9	1,4
Sursee/Sempachersee	16 627	18,3	13,4	52,7	33,9	4,4	35,0	39,8	20,8	2,2
Michelsamt/Surental	9 855	25,8	11,4	48,3	40,3	4,9	36,3	34,0	24,8	1,9
Unteres Wiggertal	11 017	21,7	12,2	55,0	32,8	4,4	42,5	35,5	17,6	1,0
Willisau	15 376	21,1	12,9	47,3	39,8	5,2	34,9	37,4	22,5	0,7
Entlebuch	10 113	20,7	16,2	48,3	35,6	9,6	40,4	31,9	18,2	0,6
Rottal-Wolhusen	9 537	17,7	12,6	48,3	39,1	4,9	33,0	37,6	24,5	1,1
Seetal	12 053	25,2	11,7	48,3	40,0	4,0	33,9	37,9	24,1	0,8

B09_13 LUSTAT Statistik Luzern
 Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik

Gebietsstand 1. Januar 2026

Gebäude und Wohnungen

E-T2.5 Wohnungen nach Zimmerzahl, Fläche und Bauperiode 2024

Kanton Luzern

Bauperiode	Total	Davon Einfamilien- häuser in %	Nach Zimmerzahl in Prozent			Nach Wohnungsfläche in Prozent			
			1-2	3-4	5+	<50m ²	50m ² - 99m ²	100m ² - 149m ²	150m ² +
Total	213 845	15,0	17,0	55,6	27,4	7,7	44,1	32,7	15,6
Vor 1919	20 517	9,1	18,0	52,0	30,0	10,8	45,6	28,2	15,4
1919-1945	16 568	12,7	14,4	59,1	26,5	8,1	53,7	24,8	13,4
1946-1960	20 203	11,6	17,1	64,9	18,1	10,3	64,5	17,7	7,4
1961-1970	23 841	10,4	19,0	62,7	18,3	12,7	60,1	20,1	7,2
1971-1980	24 999	17,2	19,8	52,4	27,9	10,8	46,4	29,3	13,4
1981-1990	24 077	21,4	18,6	49,4	32,0	6,9	38,1	36,3	18,7
1991-2000	24 907	20,4	14,4	52,8	32,8	4,5	33,3	41,5	20,7
2001-2010	20 716	24,5	8,6	48,8	42,6	2,3	22,0	47,1	28,6
2011-2020	28 609	10,6	18,6	58,6	22,9	4,0	38,3	41,8	15,9
Ab 2021	9 408	7,0	24,1	57,5	18,5	6,7	43,6	36,9	12,7

B09_14

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik

Tendenz zu kleineren Wohnflächen seit 2011

Von den Ende 2024 bestehenden Wohnungen, die vor 1981 erbaut worden sind, wiesen rund 11,3 Prozent eine Fläche von 150 und mehr Quadratmetern auf. Bei den zwischen 1981 und 2000 errichteten Wohnungen betrug dieser Anteil 19,7 Prozent. Von den Wohnungen mit Jahrgang zwischen 2001 und 2010 verfügten 28,6 Prozent über eine Fläche von mindestens 150 Quadratmeter. Zuletzt, das heisst bei Wohnungen mit Jahrgang 2011 und jünger, sank dieser Anteil jedoch auf 15,1 Prozent. Werden nur Wohnungen berücksichtigt, die nach 2020 erstellt wurden, beträgt der Anteil mit 150 und mehr Quadratmetern Wohnfläche 12,7 Prozent.

Leerwohnungsziffer nimmt ab

Am 1. Juni 2025 standen im Kanton Luzern 1'665 Wohnungen leer. Die Leerwohnungsziffer, die den Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand misst, nahm um 0,04 Prozentpunkte auf 0,78 Prozent ab. Sie lag damit im vierten Jahr in Folge unter der 1-Prozent-Marke. In der Grössenkatgorie der 3-Zimmer-Wohnungen (481 Leerstände) standen am meisten und in der Kategorie der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern (132 Leerstände) am wenigsten Wohnungen leer. Die Leerwohnungsziffer war bei den 1-Zimmer-Wohnungen am höchsten (1,60%) und am tiefsten bei den Wohnungen mit 6 Zimmern und mehr (0,57%).

E-T2.6 Leer stehende Wohnungen am 1. Juni nach Zimmerzahl seit 2011

Kanton Luzern

	Total	Davon Einfamilien- häuser	Nach Zimmerzahl						Leer- wohnungs- ziffer in %			
			Absolut						In Prozent			
			1	2	3	4	5	6+	1-2	3-4	5+	
2011	1 402	88	122	202	384	425	194	75	23,1	57,7	19,2	0,80
2012	1 326	95	149	216	332	363	165	101	27,5	52,4	20,1	0,74
2013	1 269	82	111	173	408	340	142	95	22,4	58,9	18,7	0,70
2014	1 471	126	115	178	435	481	178	84	19,9	62,3	17,8	0,80
2015	1 731	105	123	252	510	600	171	75	21,7	64,1	14,2	0,93
2016	1 995	101	123	271	675	657	177	92	19,7	66,8	13,5	1,05
2017	2 178	89	99	311	665	757	246	100	18,8	65,3	15,9	1,13
2018	2 814	127	137	418	936	947	277	99	19,7	66,9	13,4	1,44
2019	2 991	113	121	385	1 129	1 010	247	99	16,9	71,5	11,6	1,51
2020	3 037	127	180	356	1 099	1 044	251	107	17,6	70,6	11,8	1,50
2021	2 513	71	165	398	886	790	188	86	22,4	66,7	10,9	1,23
2022	1 885	90	154	317	666	545	135	68	25,0	64,2	10,8	0,91
2023	2 009	121	188	308	680	527	178	128	24,7	60,1	15,2	0,96
2024	1 747	132	198	298	534	420	153	144	28,4	54,6	17,0	0,82
2025	1 665	153	151	239	481	457	205	132	23,4	56,3	20,2	0,78

B09_11

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Bau- und Wohnbaustatistik



Bild: Gemeinde Beromünster



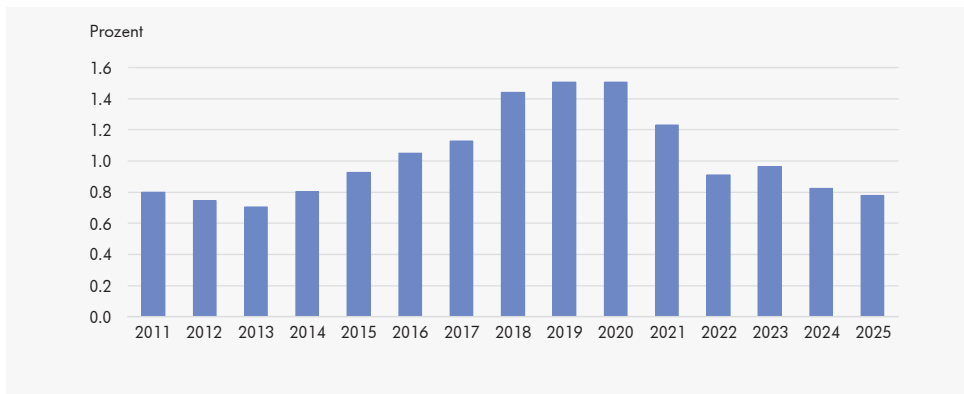
Bild: Staatskanzlei Luzern



Bild: Gemeinde Meierskappel

E-G2.2 Leerwohnungsziffer seit 2011

Kanton Luzern



809_G07 LUSTAT Statistik Luzern
 Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Bau- und Wohnbaustatistik

Tiefste Leerwohnungsziffer in den Regionen Sursee/Sempachersee und Rottal-Wolhusen

Am 1. Juni 2025 standen im Kanton Luzern knapp 8 von 1000 Wohnungen leer. Im regionalen Vergleich wiesen die Regionen Sursee/Sempachersee, Rottal-Wolhusen und Agglomerationsgürtel die niedrigsten Leerwohnungsziffern aus. Bei den ersten zwei waren am Stichtag 0,31 Prozent und bei letzterer 0,44 Prozent aller Wohnungen als leerstehend gemeldet. Am höchsten war die Leerwohnungsziffer in den Regionen Unteres Wiggertal (1,33%) und Entlebuch (1,23%).

E-T2.7 Leer stehende Wohnungen am 1. Juni nach Zimmerzahl 2025

Kanton Luzern – Analyseregionen

	Total	Davon Ein-familien-häuser	Nach Zimmerzahl						In Prozent			Leer-wohnungs-ziffer in %
			Absolut									
			1	2	3	4	5	6+	1-2	3-4	5+	
Kanton Luzern	1 665	153	151	239	481	457	205	132	23,4	56,3	20,2	0,78
Analyseregionen												
Stadt Luzern	486	9	62	87	169	105	46	17	30,7	56,4	13,0	1,01
Agglomerationskern	448	28	41	66	126	141	54	20	23,9	59,6	16,5	0,76
Agglomerationsgürtel (Kt. LU)	71	12	9	10	17	16	11	8	26,8	46,5	26,8	0,44
Rooterberg/Rigi	47	15	3	5	8	10	8	13	17,0	38,3	44,7	0,78
Sursee/Sempachersee	52	6	8	2	9	12	10	11	19,2	40,4	40,4	0,31
Michelsamt/Surental	73	9	4	12	25	16	9	7	21,9	56,2	21,9	0,74
Unteres Wiggertal	146	23	11	22	37	42	17	17	22,6	54,1	23,3	1,33
Willisau	126	19	1	9	35	48	21	12	7,9	65,9	26,2	0,82
Entlebuch	124	15	8	13	32	43	12	16	16,9	60,5	22,6	1,23
Rottal-Wolhusen	30	1	1	7	7	8	6	1	26,7	50,0	23,3	0,31
Seetal	62	16	3	6	16	16	11	10	14,5	51,6	33,9	0,51

809_41 LUSTAT Statistik Luzern
 Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik
 Gebietsstand 1. Januar 2026

E.3 Wohnverhältnisse

13 Prozent der Wohnungen im Stockwerkeigentum

Die in den 1960er-Jahren in der Schweiz eingeführte Rechtsform des Stockwerkeigentums erfreute sich zwischen den Jahren 2000 und 2015 wachsender Beliebtheit. Danach blieb der Anteil der Wohnungen, die von Stockwerkeigentümern/-innen bewohnt wird, nahezu konstant und lag 2023 bei 13 Prozent. Das sind 5 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2000.

2023 waren insgesamt 34 Prozent aller bewohnten Wohnungen Eigentümerwohnungen. Der Anteil der Hauseigentümer/innen betrug 21 Prozent.

Wenig selbstgenutztes Wohneigentum in der Stadt Luzern

In der Stadt Luzern sowie im Agglomerationskern wurden 2023 85 Prozent beziehungsweise 65 Prozent der Wohnungen zur Miete bewohnt; 14 respektive 33 Prozent der Wohnungen wurden von den Eigentümern/-innen selbst genutzt. In allen übrigen Analyseregionen des Kantons war selbstbewohntes Wohneigentum stärker verbreitet.

Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote bezeichnet den prozentualen Anteil der Wohnungen, die von der Eigentümerschaft und allenfalls weiteren Haushaltsmitgliedern selbst bewohnt wird, am Bestand der bewohnten Wohnungen. Als Wohneigentum gelten Haus- und Stockwerk-/Wohneigentum.

E-T3.1 Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp seit 2000

Kanton Luzern

	Total	Nach Bewohnertyp in Prozent						
		Eigentümerwohnungen			Mieterwohnungen			Frei-, Dienst-, Pächterwohnungen
		Total	Hauseigentum	Stockwerkeigentum	Total	Genossenschafter/innen	Übrige Mieter/innen	
2000	134 814	32	24	8	66	4	61	2
2010	158 800	34	23	11	62	4	58	4
2011	162 300	33	23	11	63	3	60	4
2012	164 000	35	23	12	62	4	58	4
2013	164 300	34	23	12	62	3	59	4
2014	167 200	35	23	12	62	3	59	4
2015	169 700	36	24	13	61	3	59	2
2016	172 100	36	24	13	61	3	58	2
2017	174 200	35	23	12	62	3	59	2
2018	176 400	35	22	13	62	3	59	3
2019	179 300	34	22	12	63	3	59	3
2020	182 100	34	21	13	63	3	60	3
2021	184 900	34	21	13	63	3	60	3
2022	187 400	33	20	13	64	3	61	3
2023	190 700	34	21	13	63	3	60	3

B09_42

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung; 2000: Gebäude- und Wohnungserhebung

Ab 2010: Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte

Ab 2018: Veränderte Erhebungsmethode. Daten nur eingeschränkt mit früheren Jahren vergleichbar.

E-T3.2 Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp 2023

Kanton Luzern – Analyseregionen

	Total	Nach Bewohnertyp in Prozent						
		Eigentümerwohnungen			Mieterwohnungen			Frei-, Dienst-, Pächterwohnungen
		Total	Hauseigentum	Stockwerkeigentum	Total	Genossenschafter/innen	Übrige Mieter/innen	
Kanton Luzern	190 700	34	21	13	63	3	60	3
Analyseregionen								
Stadt Luzern	43 400	14	5	9	85	6	78	1
Agglomerationskern	53 500	33	17	16	65	3	62	2
Agglomerationsgürtel (Kt. LU)	14 200	41	28	13	55	...	54	...
Rooterberg/Rigi	4 600	50	30	20	46	...	44	...
Sursee/Sempachersee	16 200	41	24	17	57	...	55	...
Michelsamt/Surental	8 600	47	35	12	50	...	49	...
Unteres Wiggertal	9 900	43	28	15	54	...	53	...
Willisau	13 600	43	32	11	54	...	53	4
Entlebuch	6 800	51	42	9	42	...	42	...
Rottal-Wolhusen	8 600	42	30	13	52	...	52	...
Seetal	11 300	49	32	17	48	...	47	...

B09_43

LUSTAT Statistik Luzern

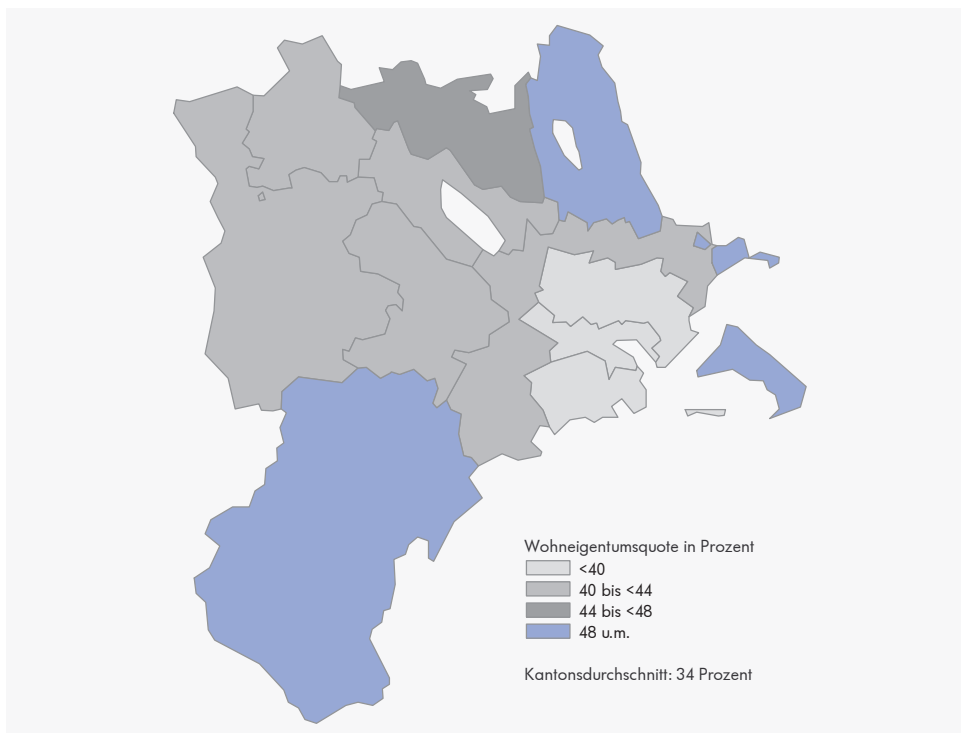
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte

Ergebnisse, die auf weniger als 50 Beobachtungen beruhen, werden nicht ausgewiesen.

Gebietsstand 1. Januar 2026

E-G3.1 Wohneigentumsquote 2023
Kanton Luzern – Analyseregionen



B09_G32

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe

Im Mittel 47 Quadratmeter Wohnfläche pro Person

Die durchschnittliche Wohnungsfläche pro Kopf betrug 2024 im Kanton Luzern 47 Quadratmeter.

Die 1-Zimmer-Wohnungen weisen im Schnitt den niedrigsten und die Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern den höchsten Wohnflächenverbrauch pro Person auf (31 vs. 57m²).

Während die Belegungsdichte (Bewohner/innen pro Wohnung) mit zunehmender Zimmerzahl steigt, ist die Wohndichte (Bewohner/innen pro Zimmer) in 1-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich und in Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern unterdurchschnittlich hoch.

E-T3.3 Bewohnte Wohnungen und Wohneigentumsquote nach Zimmerzahl 2023–2024
Kanton Luzern

Zimmerzahl	Total 2024	Bewohner/innen 2024			Wohnungsfläche pro Bewohner/in in m ² 2024	Wohneigentumsquote ¹ 2023
		Total	pro Wohnung (Belegungsdichte)	pro Zimmer (Wohndichte)		
Total	193 702	433 575	2,2	0,6	47	34
1 Zimmer	6 669	7 566	1,1	1,1	31	...
2 Zimmer	23 128	29 204	1,3	0,6	46	8
3 Zimmer	48 333	85 141	1,8	0,6	47	15
4 Zimmer	60 628	151 082	2,5	0,6	43	31
5 Zimmer	33 199	94 403	2,8	0,6	49	67
6+ Zimmer	21 745	66 179	3,0	0,5	57	84

B09_46

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Gebäude- und Wohnungsstatistik, Strukturerhebung

¹ Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte. Ergebnisse, die auf weniger als 50 Beobachtungen beruhen, werden nicht ausgewiesen.

Bewohnte Wohnungen: Wohnungen, denen eindeutig mindestens eine Person zugeordnet werden kann, unabhängig vom Meldeverhältnis (Haupt-/Nebenwohnsitz).

Bewohnte Wohnungen

Die Angaben zu den bewohnten Wohnungen stammen aus verschiedenen Datenquellen: Einerseits aus der stichprobenbasierten Strukturerhebung (SE) und andererseits aus der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden können die Zahlen verschiedener Quellen voneinander abweichen. Bei der SE gilt eine Wohnung als bewohnt, wenn sie von einem Privathaushalt der ständigen Wohnbevölkerung bewohnt ist. In der GWS fallen darunter Wohnungen, denen im Zug der Verknüpfung von Registerdaten eindeutig mindestens eine Person zugeordnet werden kann (unabhängig ihres Meldeverhältnisses).

E.4 Mietpreise

Mietpreise variieren auch bei gleicher Zimmerzahl

Mietpreise variieren nicht nur zwischen Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmerzahl, sondern auch bei gleicher Zimmerzahl. 2023 gaben 25 Prozent der Luzerner Haushalte in 3-Zimmer-Wohnungen für die monatliche Miete weniger als 1'100 Franken aus, 25 Prozent jedoch mehr als 1'640 Franken. Analog waren 25 Prozent der Luzerner 4-Zimmer-Wohnungen mit einem Nettomietzins von unter 1'250 Franken pro Monat belegt und weitere 25 Prozent mit einem solchen von über 1'860 Franken.

Je neuer die Wohnung, desto höher die Miete

Die Wohnungsmiete sinkt im Allgemeinen mit zunehmendem Gebäudealter. 2023 lag die Nettomedianmiete der Luzerner 4-Zimmer-Wohnungen mit Baujahr zwischen 2001 und 2023 bei 1'920 Franken pro Monat; bei Wohnungen, die zwischen 1981 und 2000 errichtet worden sind, betrug sie 1'530 Franken. 4-Zimmer-Wohnungen mit Baujahr 1960 oder früher wurden im Median zu 1'400 Franken pro Monat vermietet.

E-T4.1 Masszahlen der Verteilung der monatlichen Nettomiete der Wohnungen nach Zimmerzahl 2023

Kanton Luzern

Zimmerzahl der Wohnung	Anzahl Mieterwohnungen	Monatliche Nettomiete in Franken						Monatliche Nettomiete in Franken pro m ²	
		Perzentile					Arithmetisches Mittel	Median	Arithm. Mittel
		10. Perzentil	25. Perzentil	Median (50. Perzentil)	75. Perzentil	90. Perzentil			
Total	120 600	860	1 090	1 380	1 720	2 110	1 450	17	18
1 Zimmer	6 400	550	670	810	950	1 100	830	25	26
2 Zimmer	20 800	770	940	1 150	1 360	1 580	1 170	20	21
3 Zimmer	41 600	920	1 100	1 350	1 640	1 920	1 390	17	17
4 Zimmer	40 800	1 030	1 250	1 540	1 860	2 230	1 600	15	16
5 Zimmer	9 100	1 200	1 500	1 900	2 300	2 780	1 950	15	16
6+ Zimmer	2 000	...	1 830	2 210	2 750	...	2 380	15	16

B05_21

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte

Bei weniger als 250 Beobachtungen werden das 10. bzw. 90. Perzentil, bei weniger als 100 Beobachtungen das 25. bzw. 75. Perzentil und bei weniger als 50 Beobachtungen der Median bzw. das arithm. Mittel nicht ausgewiesen.

E-T4.2 Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl und Bauperiode 2023

Kanton Luzern

Bauperiode	Total	Zimmerzahl der Wohnung					
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6+ Zimmer
Total	1 380	810	1 150	1 350	1 540	1 900	2 210
bis 1960	1 250	790	1 090	1 230	1 400	1 700	1 980
1961–1980	1 240	740	1 070	1 200	1 350	1 680	...
1981–2000	1 380	830	1 020	1 300	1 530	1 900	2 340
2001–2023	1 700	...	1 320	1 680	1 920	2 210	...

B05_22

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte

Ergebnisse, die auf weniger als 50 Beobachtungen beruhen, werden nicht ausgewiesen.

Mietpreise

E-T4.3 Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl 2023

Kanton Luzern – Analyseregionen

	Total	Zimmerzahl der Wohnung					
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6+ Zimmer
Kanton Luzern	1 380	810	1 150	1 350	1 540	1 900	2 210
Analyseregionen							
Stadt Luzern	1 400	850	1 250	1 410	1 600	2 110	...
Agglomerationskern	1 380	890	1 180	1 330	1 560	1 960	...
Agglomerationsgürtel (Kt. LU)	1 490	...	1 190	1 440	1 650	1 880	...
Roosterberg/Rigi	1 490	...	...	...	1 720	...	...
Sursee/Sempachersee	1 550	...	1 150	1 550	1 700	2 130	...
Michelsamt/Surental	1 300	...	...	1 200	1 400	1 690	...
Unteres Wiggertal	1 260	...	940	1 280	1 390	...	...
Willisau	1 200	...	920	1 110	1 330	1 690	...
Entlebuch	1 070	...	...	1 050	1 200	...	...
Rottal-Wolhusen	1 300	...	...	1 210	1 490	1 750	...
Seetal	1 390	...	...	1 280	1 500	1 860	...

B05_23

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe, gerundete Werte

Ergebnisse, die auf weniger als 50 Beobachtungen beruhen, werden nicht ausgewiesen.

Gebietsstand 1. Januar 2026

Region Entlebuch mit niedrigstem Mietpreisniveau

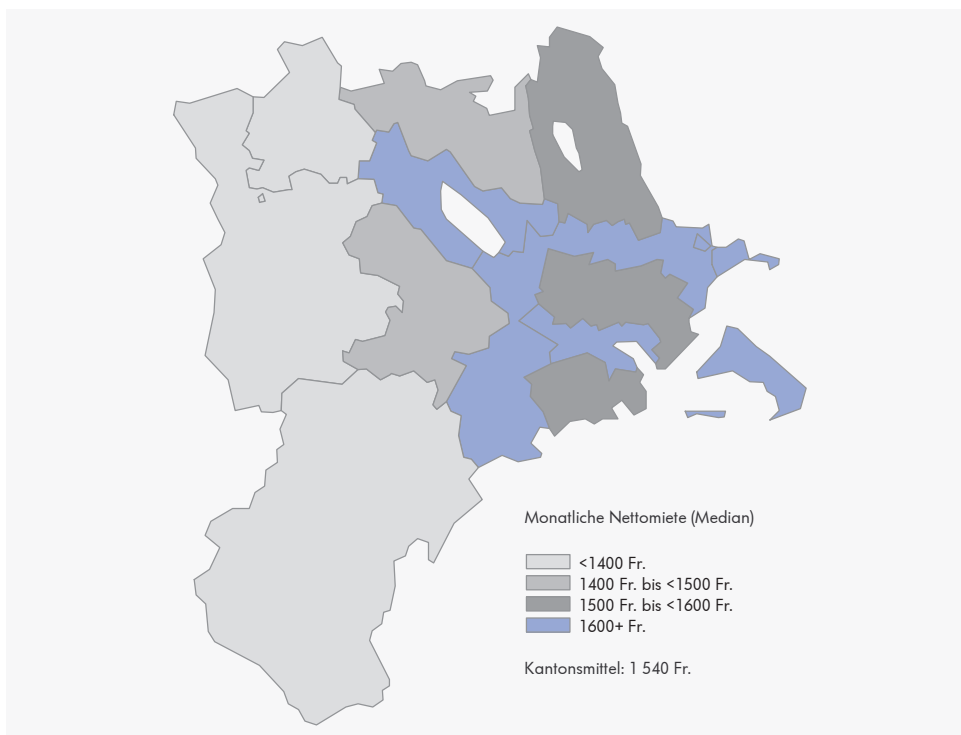
Die Höhe der Mieten variiert markant zwischen den Luzerner Regionen. Die günstigsten Mietwohnungen mit 4-Zimmern befanden sich 2023 in der Analyseregion Entlebuch, die teuersten in der Region Roosterberg/Rigi. Während in Letzterer für eine 4-Zimmer-Wohnung im Median 1'720 Franken Miete bezahlt wurde, waren es im Entlebuch 1'200 Franken.

Warum gibt es regionale Mietpreisunterschiede?

Das Mietpreisniveau ist das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels von wohnungsspezifischen Faktoren und von standortspezifischen Merkmalen. Zu den wohnungsspezifischen Faktoren gehören etwa die Grösse der Wohnung, das Baualter, der Renovationszustand und der Ausbaustandard. Zu den standortspezifischen Merkmalen zählen unter anderen die Lärmbelastung, die Verkehrsanbindung, die Nähe zu Zentren, das Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot, die Steuerbelastung, die räumliche Lage und die landschaftliche Attraktivität.

E-G4.1 Monatliche Nettomiete der 4-Zimmer-Wohnungen (Median in Fr.) 2023

Kanton Luzern – Analyseregionen



B05_G21

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung

Hochrechnungen auf Basis einer Stichprobe

E.5 Bautätigkeit

E-T5.1 Nominale Bauausgaben nach Art der Arbeit seit 2009

Kanton Luzern

	Bauausgaben nominal in Mio. Fr.	Art der Arbeit in Prozent										
		Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt	Hochbau			Tiefbau				
					Total	Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt	Total	Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt
2009	2 366,9	68,5	26,9	4,6	83,2	59,5	22,0	1,7	16,8	9,0	5,0	2,9
2010	2 345,5	66,1	27,5	6,4	82,0	58,4	22,1	1,5	18,0	7,7	5,4	4,9
2011	2 374,2	62,5	30,6	6,9	78,8	55,1	22,5	1,2	21,2	7,4	8,1	5,7
2012	2 880,1	62,0	31,8	6,2	82,4	57,1	24,5	0,9	17,6	4,9	7,3	5,3
2013	2 784,7	63,8	30,5	5,7	85,5	59,2	25,2	1,1	14,5	4,6	5,4	4,5
2014	2 812,5	67,7	27,9	4,3	87,2	62,7	23,2	1,3	12,8	5,1	4,7	3,0
2015	2 992,3	66,5	29,3	4,2	87,9	62,7	24,1	1,2	12,1	3,9	5,2	3,0
2016	3 071,5	68,0	28,2	3,8	89,9	64,2	24,1	1,6	10,1	3,8	4,1	2,2
2017	3 098,5	67,4	28,7	3,9	90,3	64,0	24,8	1,5	9,7	3,4	3,9	2,4
2018	3 167,9	66,2	30,3	3,5	91,7	63,6	26,7	1,4	8,3	2,5	3,6	2,1
2019	3 093,8	62,9	32,3	4,8	88,7	60,0	27,3	1,5	11,3	2,9	5,0	3,4
2020	2 924,4	60,9	33,2	5,9	86,2	56,8	27,3	2,0	13,8	4,1	5,8	3,9
2021	2 895,1	62,0	32,1	5,9	82,7	56,0	25,1	1,7	17,3	5,9	7,1	4,2
2022	3 092,4	63,8	30,1	6,1	85,4	59,5	24,0	1,8	14,6	4,2	6,1	4,3
2023	3 066,7	65,1	30,2	4,7	84,8	59,1	23,9	1,7	15,2	6,0	6,3	3,0

B09_23

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Die Ergebnisse der Jahre 2013 bis 2017 wurden überarbeitet. Die Revision betrifft ausschliesslich die Berechnungsmethode der von den Erhebungsstellen gelieferten Projekte.

Bauausgaben leicht rückläufig

2023 erreichten die nominalen Bauausgaben im Kanton Luzern einen Wert von rund 3,07 Milliarden Franken. Dies entspricht einem Rückgang von 25,7 Millionen Franken im Vergleich zum Vorjahr. Die meisten Mittel flossen in Hochbauten (84,8%). Auf den Tiefbau entfielen 15,2 Prozent der Bauausgaben.

Starke Konzentration in Agglomeration Luzern

Wie schon in den zurückliegenden Jahren konzentrierte sich das Baugeschehen im Kanton auch 2023 in der Agglomeration Luzern: Mit einer Bausumme von knapp 1,5 Milliarden Franken wurde fast die Hälfte der kantonalen Bauausgaben im Agglomerationsgebiet verbaut. Zur Agglomeration Luzern zählen die Analyseregionen Stadt Luzern, Agglomerationskern und Agglomerationsgürtel.

E-T5.2 Bauausgaben nach Art der Arbeit 2023

Kanton Luzern – Analyseregionen

	Total in Mio. Fr.	Art der Arbeit in Prozent							
		Hochbau				Tiefbau			
		Total	Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt	Total	Neubau	Umbau	öffentl. Unterhalt
Kanton Luzern	3 066,7	84,8	59,1	23,9	1,7	15,2	6,0	6,3	3,0
Unzuteilbar	191,0	2,8	—	0,4	2,4	97,2	50,4	26,2	20,6
Analyseregionen									
Stadt Luzern	556,7	88,6	60,3	27,0	1,4	11,4	5,9	3,2	2,2
Agglomerationskern	718,4	92,0	64,0	27,0	1,0	8,0	2,7	4,3	1,0
Agglomerationsgürtel (Kt. LU)	215,2	77,4	61,5	14,0	1,9	22,6	4,2	17,4	1,0
Roosterberg/Rigi	98,5	94,2	73,0	20,8	0,4	5,8	3,1	0,5	2,2
Sursee/Sempachersee	316,4	92,9	71,3	20,8	0,8	7,1	1,1	4,9	1,1
Michelsamt/Surental	158,8	95,5	74,3	20,6	0,7	4,5	1,1	0,8	2,7
Unteres Wiggental	157,4	84,7	62,3	21,0	1,4	15,3	2,3	9,5	3,4
Willisau	206,9	92,7	53,7	37,2	1,8	7,3	1,5	3,5	2,3
Entlebuch	128,2	93,5	61,0	28,7	3,8	6,5	1,6	3,1	1,8
Rottal-Wolhusen	180,8	92,1	59,0	29,7	3,4	7,9	2,8	2,5	2,5
Seetal	138,3	88,7	54,4	28,5	5,8	11,3	3,1	5,6	2,6

B09_22

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Gebietsstand 1. Januar 2026



Bild: Gemeinde Triengen



Bild: Gemeinde Horw (air-view)



Bild: Staatskanzlei Luzern

Bautätigkeit

E-T5.3 **Nominale und reale Bauinvestitionen nach Auftraggeber seit 2014**

Kanton Luzern

	Insgesamt		Öffentliche Auftraggeber					Private Auftraggeber			
	Total	nach Auftraggeber	nach Auftraggeber			nach Bauart		Total	davon		
			Bund	Kanton	Ge-meinden	Hochbau	Tiefbau		Wohnbau	Gewerbe, Dienstl.	Übrige

Zu laufenden Preisen (in Millionen Franken)

2014	2 690,2	422,2	132,2	141,7	148,3	196,1	226,1	2 268,0	1 605,0	416,6	246,5
2015	2 867,1	431,7	105,4	139,8	186,5	238,6	193,1	2 435,4	1 731,7	438,7	265,0
2016	2 956,1	410,6	95,4	145,1	170,1	240,8	169,8	2 545,5	1 810,7	423,4	311,4
2017	2 978,3	387,7	98,1	81,0	208,6	221,8	165,9	2 590,5	1 761,2	425,8	403,6
2018	3 055,4	369,7	110,2	87,6	172,0	224,0	145,6	2 685,8	1 785,9	524,7	375,2
2019	2 945,0	404,2	155,3	97,4	151,5	214,5	189,6	2 540,9	1 677,8	492,9	370,2
2020	2 751,7	500,1	228,3	105,0	166,9	270,3	229,9	2 251,5	1 560,8	417,0	273,8
2021	2 724,3	522,4	232,9	136,3	153,1	228,0	294,4	2 201,9	1 616,6	386,1	199,2
2022	2 903,4	552,8	219,4	170,8	162,6	304,9	247,9	2 350,6	1 699,6	395,5	255,5
2023	2 923,1	697,1	217,6	288,9	190,6	406,0	291,0	2 226,1	1 600,0	336,4	289,6

Zu Preisen von 2023 (in Millionen Franken)

2014	3 053,2	479,1	150,1	160,8	168,3	222,5	256,6	2 574,0	1 821,5	472,8	279,8
2015	3 267,8	492,0	120,1	159,4	212,6	272,0	220,0	2 775,8	1 973,8	500,0	302,0
2016	3 388,0	470,6	109,4	166,3	195,0	275,9	194,7	2 917,4	2 075,2	485,3	356,9
2017	3 433,2	447,0	113,1	93,4	240,4	255,7	191,3	2 986,3	2 030,2	490,9	465,2
2018	3 508,3	424,5	126,5	100,5	197,4	257,3	167,2	3 083,8	2 050,5	602,4	430,8
2019	3 361,7	461,3	177,2	111,2	172,9	244,9	216,5	2 900,3	1 915,2	562,6	422,5
2020	3 138,5	570,4	260,3	119,8	190,3	308,2	262,2	2 568,0	1 780,1	475,6	312,3
2021	3 022,4	579,6	258,4	151,2	169,9	252,9	326,7	2 442,8	1 793,6	428,3	221,0
2022	2 987,5	568,8	225,7	175,8	167,4	313,7	255,1	2 418,6	1 748,8	407,0	262,9
2023	2 923,1	697,1	217,6	288,9	190,6	406,0	291,0	2 226,1	1 600,0	336,4	289,6

Anteil in Prozent

2014	100,0	15,7	31,3	33,6	35,1	46,4	53,6	84,3	70,8	18,4	10,9
2015	100,0	15,1	24,4	32,4	43,2	55,3	44,7	84,9	71,1	18,0	10,9
2016	100,0	13,9	23,2	35,3	41,4	58,6	41,4	86,1	71,1	16,6	12,2
2017	100,0	13,0	25,3	20,9	53,8	57,2	42,8	87,0	68,0	16,4	15,6
2018	100,0	12,1	29,8	23,7	46,5	60,6	39,4	87,9	66,5	19,5	14,0
2019	100,0	13,7	38,4	24,1	37,5	53,1	46,9	86,3	66,0	19,4	14,6
2020	100,0	18,2	45,6	21,0	33,4	54,0	46,0	81,8	69,3	18,5	12,2
2021	100,0	19,2	44,6	26,1	29,3	43,6	56,4	80,8	73,4	17,5	9,0
2022	100,0	19,0	39,7	30,9	29,4	55,2	44,8	81,0	72,3	16,8	10,9
2023	100,0	23,8	31,2	41,4	27,3	58,2	41,8	76,2	71,9	15,1	13,0

B09_24

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Die Ergebnisse der Jahre 2014 bis 2017 wurden überarbeitet. Die Revision betrifft ausschliesslich die Berechnungsmethode der von den Erhebungsstellen gelieferten Projekte.

Bauinvestitionen gehen um 2,1 Prozent zurück

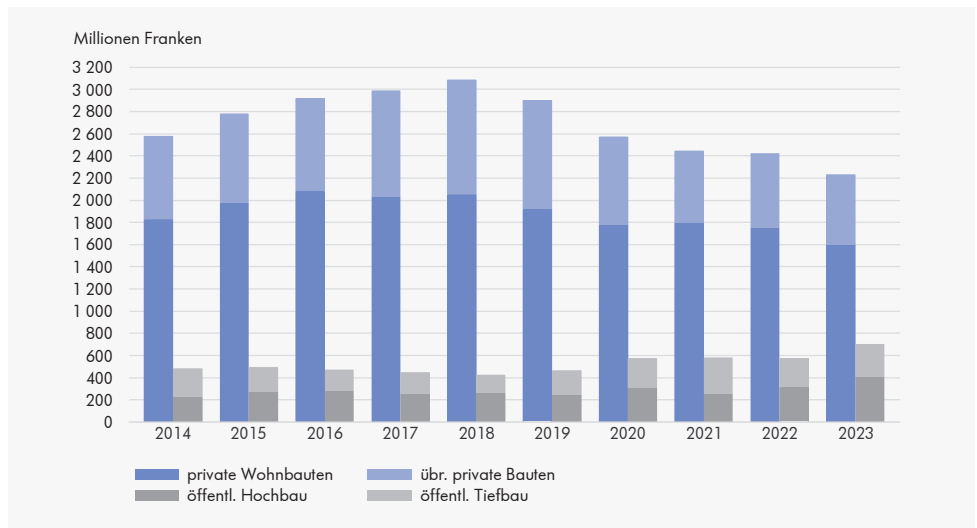
2023 wurden im Kanton Luzern rund 2,2 der insgesamt rund 2,9 Milliarden Franken an Bauinvestitionen von privaten Auftraggebern getätigt. Damit wurden die letztjährigen Summen sowohl bei den Bauinvestitionen insgesamt als auch bei jenen der privaten Auftraggeber preisbereinigt um etwa 2,1 beziehungsweise fast 8 Prozent unterschritten. 2023 flossen in private Wohnbauten 1,6 Milliarden Franken. Das sind preisbereinigt 8,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen der öffentlichen Auftraggeber lagen mit rund 697,1 Millionen Franken über dem Vorjahresvolumen (+22,6%).

Reale Bauinvestitionen

Die Bauinvestitionen entsprechen den Bauausgaben für Neubauten und Umbauten, jedoch ohne Unterhaltsarbeiten. Die Bauinvestitionen werden zu laufenden Preisen (nominal) erhoben. Zur rückwirkenden Vergleichbarkeit werden die Bau-summen mit dem Deflator der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (Anlageinvestitionen für Bauten) preisbereinigt und als reale Bauinvestitionen zu Preisen des Erhebungsjahrs ausgewiesen.

E-G5.1 Reale Bauinvestitionen (zu Preisen von 2023) nach Auftraggeber und Art der Arbeit seit 2014

Kanton Luzern



B09_G08

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Bautätigkeit

E-T5.4 Bauinvestitionen 2023 und Arbeitsvorrat 2024 nach Auftraggeber und Bausparte

Kanton Luzern

	Investitionen 2023 (in Mio. Franken)			Arbeitsvorrat 2024 (in Mio. Fr.)		
	Total	öffentlich	privat	Total	öffentlich	privat
Total	2 923,1	697,1	2 226,1	2 297,3	772,6	1 524,7
Infrastruktur	484,4	381,4	103,0	530,6	449,2	81,4
Versorgung	74,8	14,5	60,3	62,3	8,0	54,3
Entsorgung	25,5	17,9	7,6	24,0	19,7	4,3
Strassenverkehr	145,2	133,5	11,7	212,2	204,5	7,7
übrige Infrastruktur	239,0	215,6	23,4	232,1	217,0	15,1
Bildung, Forschung	115,4	101,3	14,1	123,9	117,1	6,8
Gesundheit	126,7	90,6	36,1	109,4	84,2	25,1
Kultur, Freizeit	80,8	20,2	60,5	69,3	17,4	51,9
Wohnen	1 649,8	49,8	1 600,0	1 106,7	10,3	1 096,4
Einfamilienhäuser	228,1	1,0	227,1	120,9	—	120,9
Mehrfamilienhäuser	969,0	23,8	945,2	637,7	3,1	634,5
übriges Wohnen	452,8	25,0	427,7	348,1	7,1	341,0
Land- und Forstwirtschaft	79,8	3,9	75,9	39,5	2,9	36,6
Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen	386,3	49,9	336,4	317,9	91,5	226,4

B09_36

LUSTAT Statistik Luzern

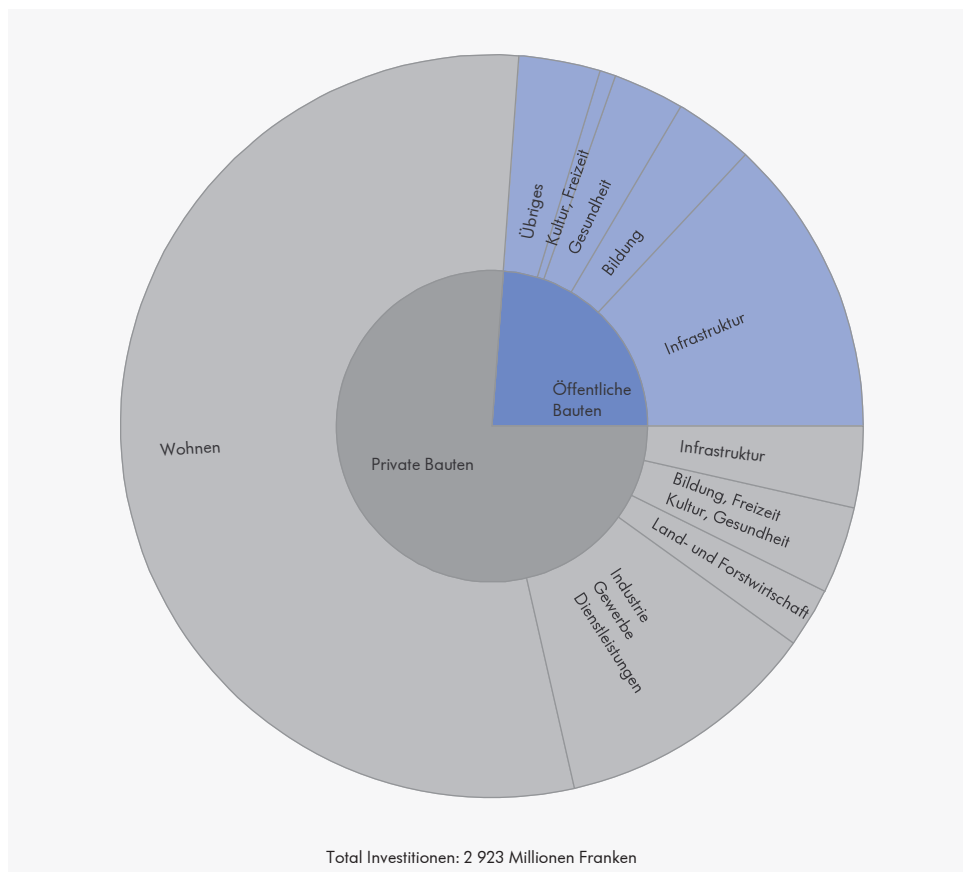
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Fast 2,3 Milliarden Franken Arbeitsvorrat für 2024

Am 31. Dezember 2023 waren den Baubehörden im Kanton Luzern für das Folgejahr Projekte im Umfang von fast 2,3 Milliarden Franken gemeldet. Dieser Arbeitsvorrat umfasste die für das Jahr 2024 erwarteten Bauinvestitionen sämtlicher im Bau befindlicher Bauprojekte. Von privater Seite waren die höchsten Summen für Wohnbauobjekte vorgesehen (rund 1,1 Mrd. Fr.). Mit rund 450 Millionen Franken waren die meisten Bauinvestitionen der öffentlichen Hand für den Bereich Infrastruktur (inkl. Strassenverkehr) projektiert.

E-G5.2 Bauinvestitionen nach Auftraggeber und Bausparte 2023

Kanton Luzern



B09_G09

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Bautätigkeit

E-T5.5 Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudeart und Zimmerzahl seit 2009

Kanton Luzern

	Neu erstellte Wohnungen							Um- bauten (Saldo)	Abbrüche	Baulicher Zugang	
	Total	in ...			mit ... Zimmern in Prozent					absolut	in Prozent ¹
		Ein- familien- häusern	Mehr- familien- häusern	anderen Gebäuden	1 bis 2	3 bis 4	5 u. m.				
2009	2 255	470	1 396	389	10,9	51,4	37,8	120	135	2 240	1,3
2010	2 442	384	1 863	195	9,2	57,7	33,0	162	224	2 380	1,4
2011	2 283	430	1 647	206	11,7	55,8	32,5	146	177	2 252	1,3
2012	2 611	419	1 539	653	13,9	57,4	28,8	-33	146	2 432	1,4
2013	2 955	396	2 396	163	14,6	59,0	26,4	130	111	2 974	1,6
2014	2 786	337	2 072	377	11,5	62,5	26,0	223	82	2 927	1,6
2015	3 391	372	2 547	472	17,0	58,1	24,9	218	136	3 473	1,9
2016	2 812	290	2 127	395	15,4	60,6	24,0	275	281	2 806	1,5
2017	2 734	246	2 226	262	18,1	59,8	22,1	182	123	2 793	1,4
2018	3 151	207	2 424	520	22,2	60,9	16,9	266	110	3 307	1,7
2019	3 020	163	1 909	948	26,6	57,7	15,7	240	249	3 011	1,5
2020	2 437	159	1 741	537	24,6	59,8	15,6	381	170	2 648	1,3
2021	2 326	184	1 613	529	23,3	57,4	19,3	208	364	2 170	1,1
2022	2 125	222	1 460	443	23,5	54,7	21,8	276	216	2 185	1,1
2023	2 950	133	1 693	1 124	28,4	57,2	14,3	115	175	2 890	1,4

B09_37

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

¹ In Prozent des Wohnungsbestandes Anfang Jahr

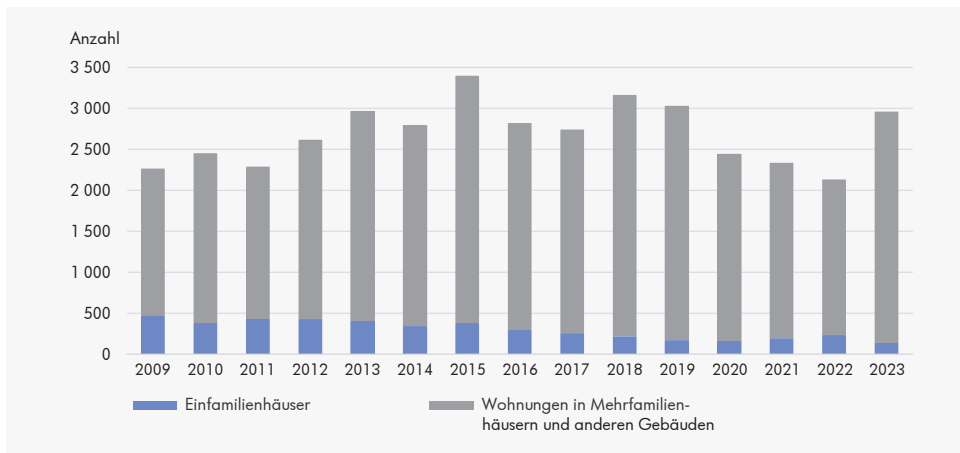
Ab 2012: Neue Erhebungsmethode. Zahlen nur eingeschränkt mit früheren Jahren vergleichbar

Mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen haben 3 oder 4 Zimmer

2023 wurden im Kanton Luzern 2'950 neue Wohnungen erstellt. 57,4 Prozent davon entstanden in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Einfamilienhäusern (4,5%) und in gemischt genutzten Gebäuden (38,1%). Gebaut wurden hauptsächlich mittel-grosse Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern (57,2%); es folgten die kleineren Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern (28,4%). Die grösseren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern machten 14,3 Prozent der Neubauwoh-nungen aus.

E-G5.3 Neu erstellte Wohnungen seit 2009

Kanton Luzern



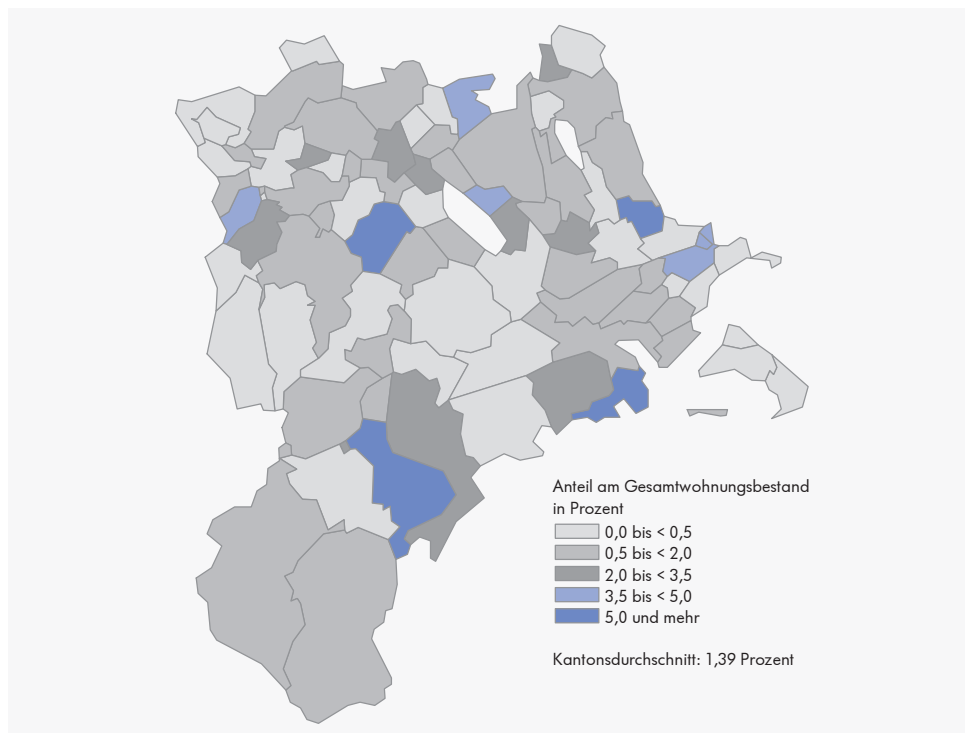
B09_G10

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

Ab 2012: Neue Erhebungsmethode. Zahlen nur eingeschränkt mit früheren Jahren vergleichbar

E-G5.4 Neu erstellte Wohnungen 2023 Gemeinden des Kantons Luzern



B09_G31

LUSTAT Statistik Luzern
Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik

Wohnungsbau in Gemeinden unterschiedlich stark

Die Wohnbautätigkeit im Kanton Luzern variiert auf kommunaler Ebene stark. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand war der Neuwohnungsanteil Ende 2023 in den Gemeinden Ballwil (7,7%), Grosswangen (6,6%), Horw (5,7%) und Hasle (5,2%) am höchsten, gefolgt von Root (4,8%) und Fischbach (4,1%). Sechs weitere Gemeinden wiesen einen Neuwohnungsanteil von 3 Prozent oder mehr auf (Eich, Rickenbach, Gisikon, Nebikon, Knutwil und Sempach). Insgesamt verzeichneten 24 Gemeinden einen überdurchschnittlichen und 55 Gemeinden einen unterdurchschnittlichen Neuwohnungsanteil (Kt. LU: 1,4%), darunter neun Gemeinden ohne jeglichen Zuwachs an neu erstellten Wohnungen. Die Stadt Luzern gehörte zu den Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Neuwohnungsanteil (0,6%). Absolut gesehen war die Bautätigkeit aber vergleichsweise hoch: 2023 entstanden in der Stadt Luzern 298 Wohnungen, was dem dritthöchsten Wert im Kanton entspricht nach Horw (459) und Kriens (345).