



— Markt - entwicklung —

WOHNREGION SEMPACHERSEE
#DEZEMBER 2025

REGION SEMPACHERSEE

Die Region Sempachersee zählt zu den attraktivsten Wohn- und Arbeitsstandorten der Zentralschweiz. Eingebettet zwischen Luzern, Aarau und Zug profitiert sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit, einer hohen Lebensqualität sowie einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung. Dank der Nähe zu wichtigen Arbeitszentren und dem hohen Freizeitwert verzeichnet die Region seit Jahren eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum.

In den vergangenen drei Jahren ist die Bevölkerung in den Gemeinden rund um den Sempachersee im Durchschnitt um rund 3.0 % gewachsen. Besonders dynamisch entwickeln sich Sursee, Eich und Sempach, die im regionalen Vergleich deutlich überdurchschnittliche Zuwachsraten verzeichnen. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Wohnraum knapp, die Leerstandsquote liegt im Durchschnitt bei lediglich 0.6 %. Diese Verknappung führt zu einem spürbaren Preisanstieg sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Als Vergleich: Im Kanton Luzern lag die Leerwohnungsziffer zum Stichtag 1. Juni 2025 bei 0,78 Prozent.

Im Mietmarkt stiegen die Preise im mittleren Segment um durchschnittlich 11.6 % innerhalb von drei Jahren – ein klares Zeichen für die anhaltend hohe Nachfrage. Diese Verknappung führt zu einem Nachfrageüberhang und folglich zu einem Preisanstieg. Besonders auffällig ist, dass die Mieten in vielen Gemeinden drei- bis viermal schneller steigen als die Bevölkerung. Damit ist der Wohnungsmarkt in der Region Sempachersee einer der dynamischsten in der gesamten Zentralschweiz.

Die Kombination aus hoher Standortattraktivität, solidem Bevölkerungswachstum, tiefer Leerstandsquote und stabilem Zinsumfeld macht die Region Sempachersee zu einem zukunfts sicheren und renditestarken Investitionsstandort für private und institutionelle Anleger.

GEMEINDEPROFIL KOMPAKT

GEMEINDE	BEVÖLKERUNGSENTWICK- LUNG (ÜBER 3 JAHRE)	LEERSTAND
Sursee	+ 6.2 %	0.3 %
Schenkon	+ 0.9 %	0.2 %
Geuensee	+ 1.5 %	1.5 %
Büron	+ 1.3 %	0.3 %
Beromünster	+ 1.9 %	0.5 %
Eich	+ 8.7 %	1.3 %
Sempach	+ 4.5 %	1.0 %
Neuenkirch	+ 0.5 %	0.2 %
Nottwil	+ 0.8 %	0.1 %
Buttisholz	+ 4.4 %	0.6 %
Oberkirch	+ 1.8 %	0.2 %

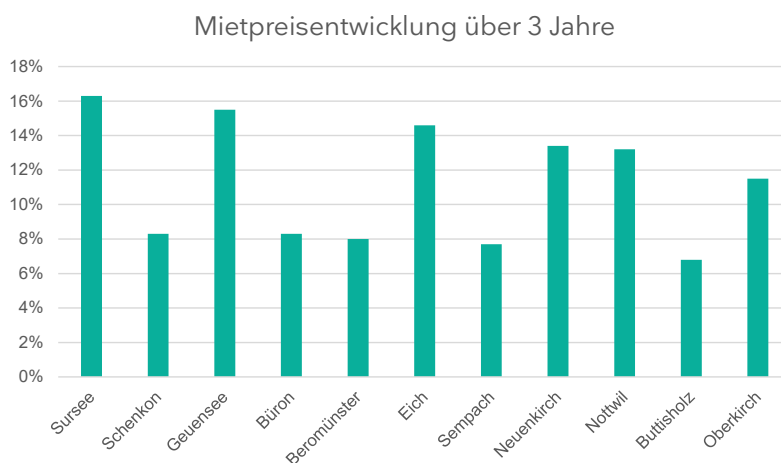
MARKTANALYSE MIETWOHNUNGEN

In sämtlichen Gemeinden zeigt sich ein klarer Trend steigender Mieten. Besonders ausgeprägt ist die Dynamik in Sursee, wo die Mietpreise überdurchschnittlich zulegen. Insgesamt verzeichnet die Region innerhalb von drei Jahren einen durchschnittlichen Anstieg von rund 11,6 Prozent, was einer jährlichen Zunahme von etwa 3,9 Prozent entspricht.

ANGEBOTSPREIS IM MITTLEREN MARKTSEGMENT (50% QUANTIL) 3. QUARTAL 2025

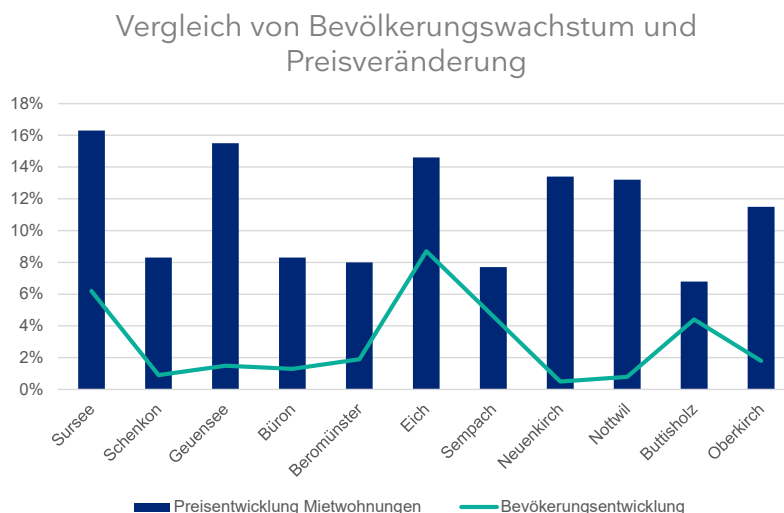
GEMEINDE	CHF/M ² /A*
Sursee	243
Schenkon	234
Geuensee	209
Beromünster	203
Eich	274
Sempach	238
Neuenkirch	228
Nottwil	223
Buttisholz	205
Oberkirch	233

* Mietpreis in CHF pro m² und Jahr



MIETE IM VERGLEICH

In den letzten drei Jahren sind die Mieten im Durchschnitt drei- bis viermal schneller gestiegen als das Bevölkerungswachstum. Besonders auffällig ist dies in Neuenkirch, Nottwil, Geuensee und Schenkon, wo der Preisdruck nicht durch Zuzug erklärbar ist, sondern ein deutlicher Indikator für die Wohnraumknappheit darstellt. Die hohen Mietsteigerungen in Eich und Sursee lassen sich durch das starke Bevölkerungswachstum erklären und deuten damit auf ein klassisches Nachfragewachstum hin. In Beromünster, Buttisholz und Sempach zeigt sich dagegen eine stabile Entwicklung ohne auffällige Dynamiken.



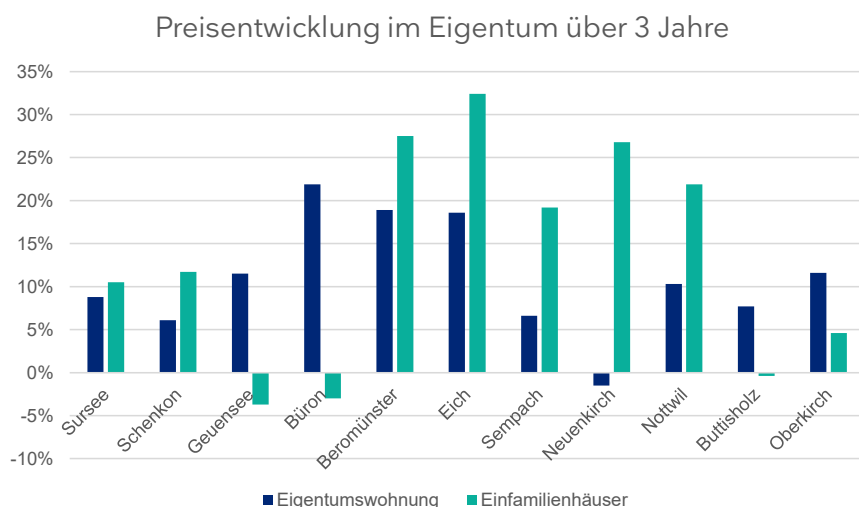
MARKTANALYSE EIGENTUM

Im mittleren Preissegment (50 %-Quantil) zeigt sich im Zeitraum der letzten drei Jahre bis zum 3. Quartal 2025 bei Eigentumswohnungen insgesamt eine anhaltende steigende Preisentwicklung, mit einer Ausnahme: In Neuenkirch sind die Preise rückläufig. Bei Einfamilienhäusern hingegen fallen die Unterschiede deutlich stärker aus. In den Gemeinden wie Eich und Beromünster sind die Preise stark gestiegen, während sie in Geuensee und Büron gesunken sind.

ANGEBOTSPREIS IM MITTLEREN MARKTSEGMENT (50% QUANTIL) 3. QUARTAL 2025

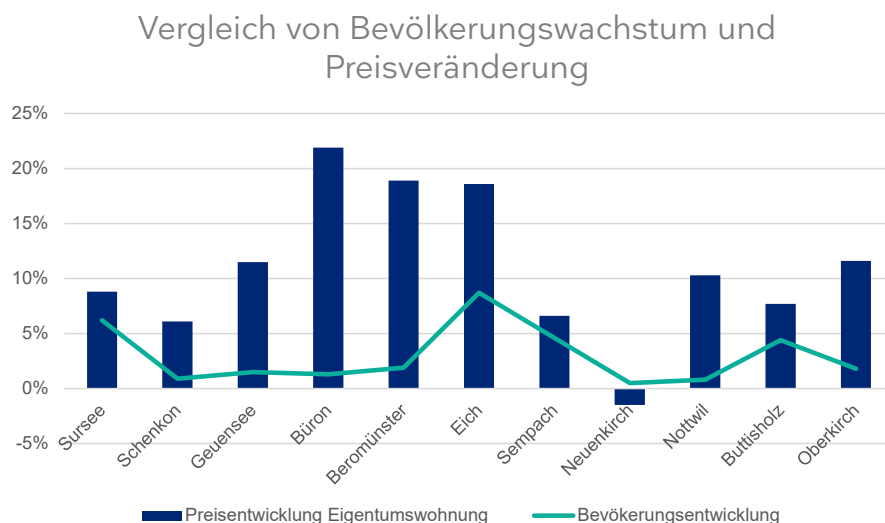
GEMEINDE	EIGENTUMSWOHNUNGEN	EINFAMILIENHÄUSER
Sursee	9'050	9'510
Schenkon	10'500	12'400
Geuensee	7'350	7'820
Beromünster	7'620	7'700
Eich	12'100	13'900
Sempach	8'040	11'500
Neuenkirch	7'010	10'400
Nottwil	8'280	10'800
Buttisholz	7'710	8'270
Oberkirch	9'330	10'400

* Kaufpreis in CHF pro m²



EIGENTUM IM VERGLEICH

Im Vergleich von Bevölkerungswachstum und Preisentwicklung der letzten drei Jahre sticht Eich als klarer Spitzenmarkt hervor: Hier verzeichnen sowohl die Eigentumspreise als auch die Bevölkerung das stärkste Wachstum, was darauf hindeutet, dass Eich als besonders attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird. In Büron und Beromünster sind die Eigentumspreise ebenfalls stark gestiegen, deutlich stärker als die Bevölkerungszahlen. Dies deutet auf eine hohe Nachfrage hin, die vermutlich durch Neubauangebote sowie Ausweichbewegungen aus teureren Zentren geprägt ist. Neuenkirch stellt einen Sonderfall dar: Während der Mietmarkt angespannt ist, zeigen die Eigentumspreise kaum Dynamik oder sogar Rückgänge. Diese Entwicklung ist nicht repräsentativ, da sie nur auf wenigen Einzeltransaktionen beruht. Als stabile Märkte gelten Sempach und Buttisholz, was auf das moderate und gleichmässige Wachstum von Bevölkerung und Preisen zurückzuführen ist.



FAZIT

Der Wohnimmobilienmarkt wird weiterhin durch das anhaltende Bevölkerungswachstum beflügelt. Die gesamte Zentralschweiz verzeichnet überdurchschnittliche Zuwachsraten und die Region rund um den Sempachersee bleibt aufgrund ihrer hohen Wohn- und Standortattraktivität besonders gefragt. Tiefe Finanzierungskosten und stabile Mieterträge erhöhen für Investoren die Attraktivität von Wohnimmobilien, da niedrigere Diskontsätze in Kombination mit hohen Mieterträgen zu höheren Bewertungen und damit zu einer steigenden Gesamtperformance führen. Auch selbstgenutztes Wohneigentum bleibt gefragt, sowohl aus regionaler Verbundenheit als auch aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen. Ein lokal begrenzter Realisierungsstau könnte sich künftig etwas entspannen, was sich positiv auf die Preissituation auswirken würde. Rechtskräftige Ortsplanungsrevisionen im Zuge der Anpassung an RPG (Raumplanungsgesetz) und PBG (Planungs- und Baugesetz) dürften punktuell zu einer erhöhten Bautätigkeit beitragen.

	Angebotsentwicklung 2025	Nachfrageentwicklung 2026	Preisentwicklung 2026
Mietwohnungen	→	↗	↗
Eigentumswohnungen	→	↗	↗
Einfamilienhäuser	→	→	→



Patrik Fischer, Mitinhaber / Geschäftsleitung
WELCOME Immobilien AG



Raphael Taudien, Team-/Standortleiter Sursee
WELCOME Immobilien AG



Tatjana Mathis, Immobilienvermarkterin
WELCOME Immobilien AG

„Die Region rund um den Sempachersee hat sich in den letzten Jahren zu einer Boomregion entwickelt. Mit einer steigenden Bevölkerungsentwicklung und einer anhaltend positiven Preisentwicklung bieten die Gemeinden rund um den Sempachersee nicht nur attraktive Lebensbedingungen, sondern auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial. Besonders die Nähe zur Stadt Luzern und die hohe Lebensqualität machen die Region zunehmend zu einem begehrten Ziel für Käufer:innen und Investor:innen.“

Patrik Fischer, WELCOME Immobilien AG

Als Kompetenzpartnerin für Immobilien in der Zentralschweiz bringen wir Menschen und Ihre Immobilie seit 1985 weiter. Mit echter Freude an der persönlichen Begegnung und hoher Beratungskompetenz begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden über den gesamten Lebenszyklus ihrer Immobilie. Dabei setzen wir uns mit ausserordentlichem Engagement, breitem Fachwissen und spürbarer Tatkraft für die Wertentwicklung Ihrer Immobilie ein, öffnen neue Perspektiven und gestalten die Branche massgeblich mit.



PERSÖNLICH FÜR SIE DA.

Rechtliche Hinweise

Die vorliegende Publikation wurde durch die WELCOME Immobilien AG als Momentaufnahme erarbeitet und verfasst. Die darin enthaltenen Ausführungen basieren auf Annahmen und Informationen, welche der WELCOME Immobilien AG zum Zeitpunkt der Verfassung (18.11.2025) bekannt waren. Die Datengrundlagen stammen aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen sowie insbesondere aus den Daten von Wüest Partner und LUSTAT Statistik. Die WELCOME Immobilien AG übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für die Korrektheit und Vollständigkeit der in dieser Publikation enthaltenen Informationen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Eine Verwendung dieser Publikation oder Teilen davon ist nur mit vorgängiger Absprache und Erlaubnis der Verfasserin möglich.

