

Der Luzerner Immobilienmarkt: Standortbestimmung und Ausblick 2024

Patrick Schnorf

Luzern

16. Januar 2024



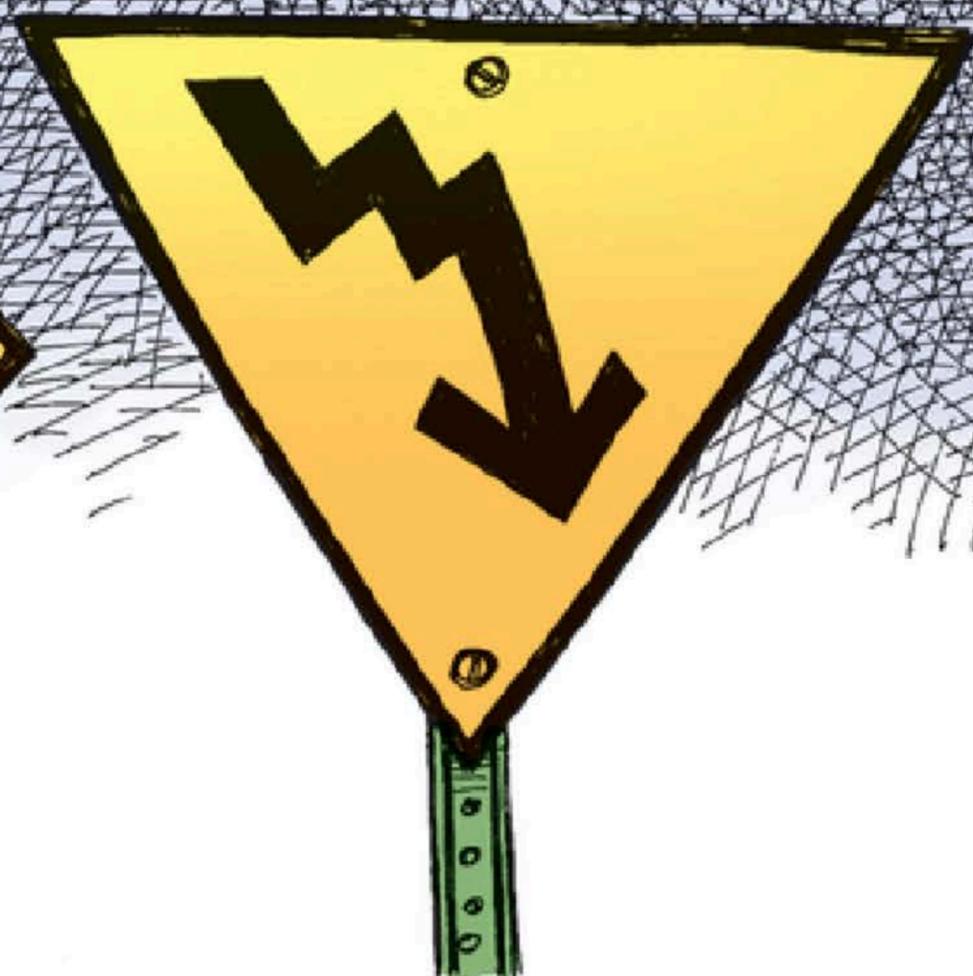
B. Rich
HEDGEYE



CURVE



RIGHT
TURN

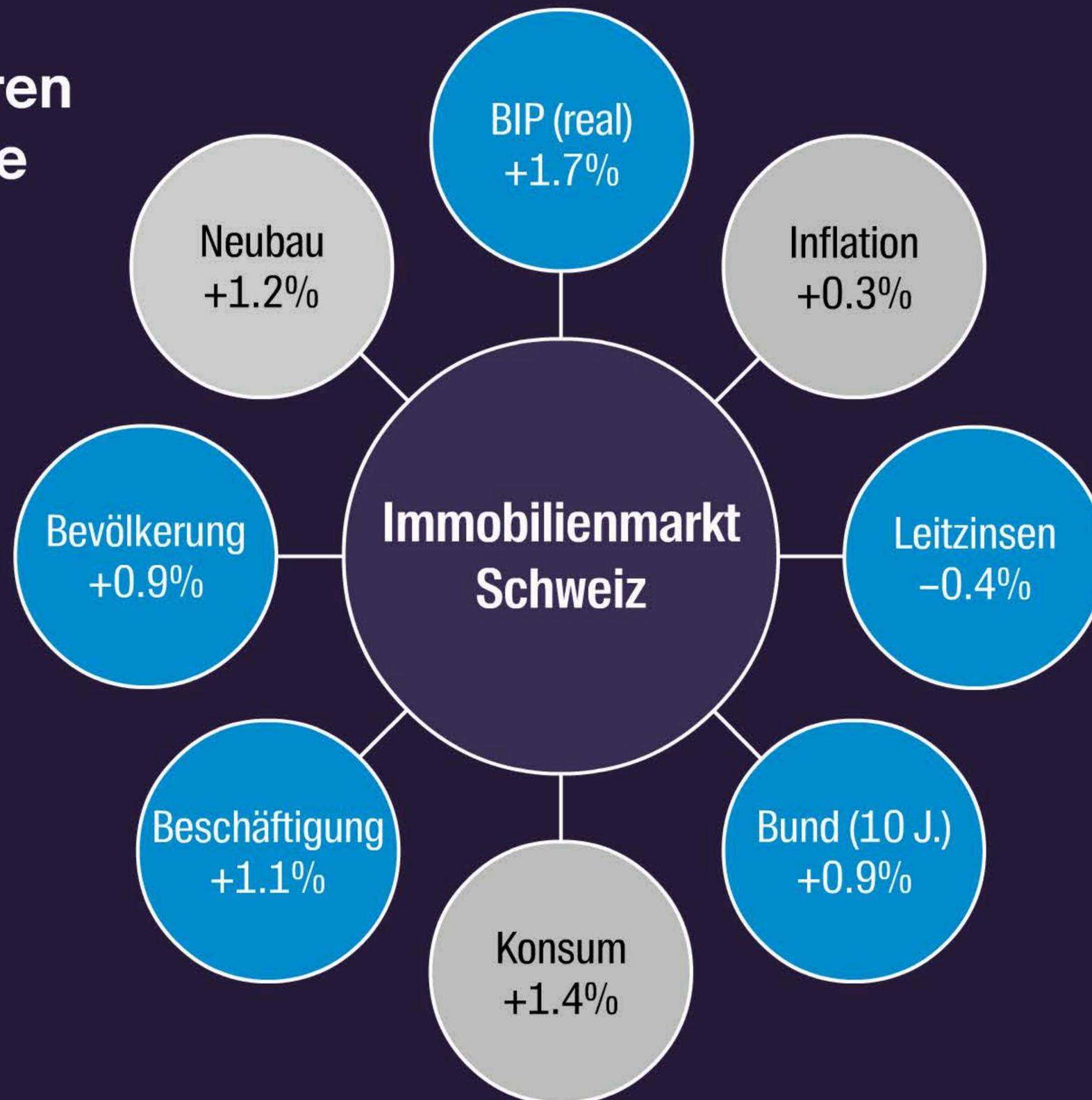


10-YEAR
YIELD

1

Immobilienmarkt Schweiz

Kernindikatoren letzte 10 Jahre



Auswirkung auf Immobilienmarkt:

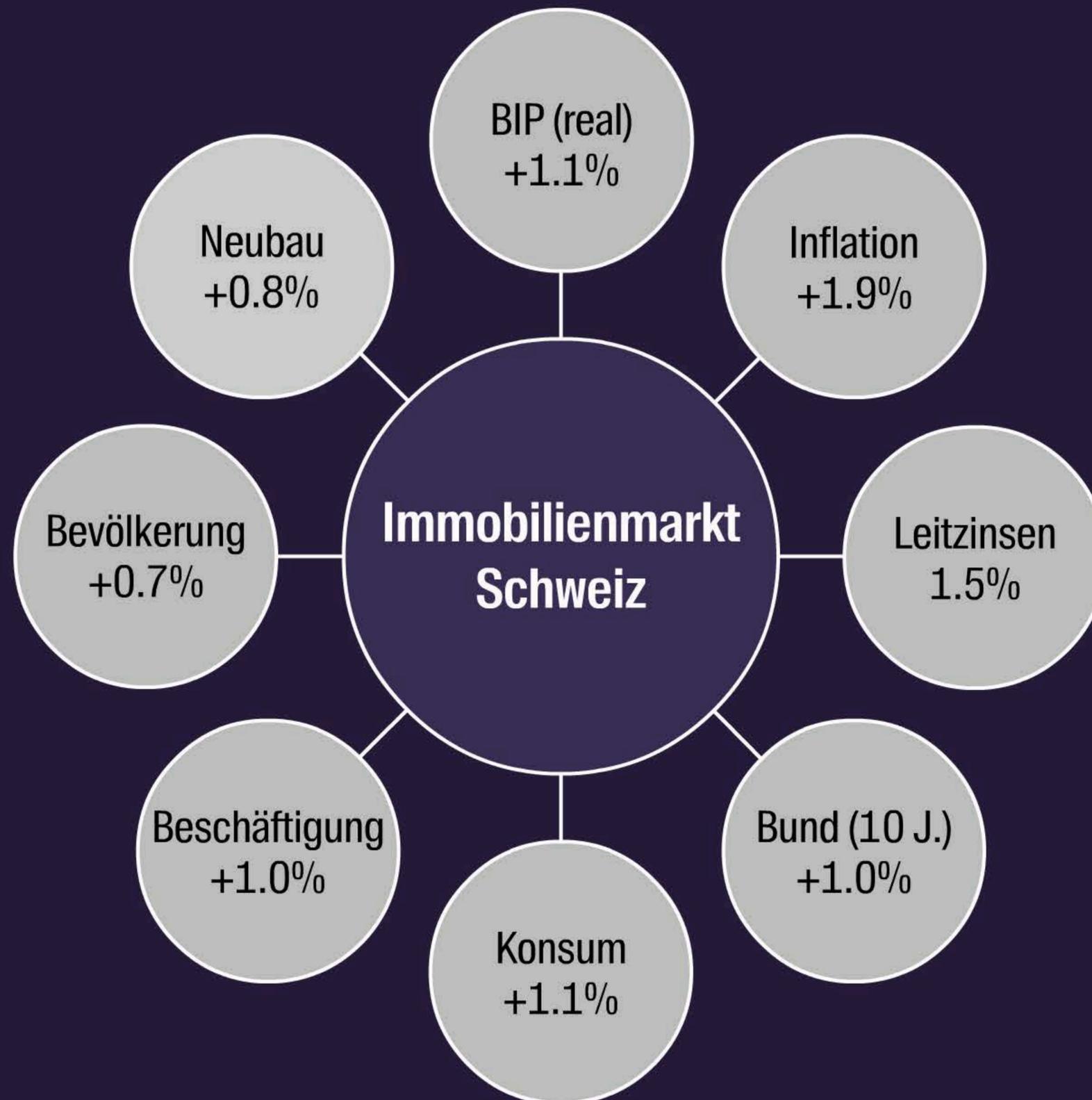
■ Positiv

■ Neutral

■ Negativ

Jahreswachstumsraten (ausser Leitzinsen)

Erwartungen 2024



Auswirkung auf Immobilienmarkt:

■ Positiv

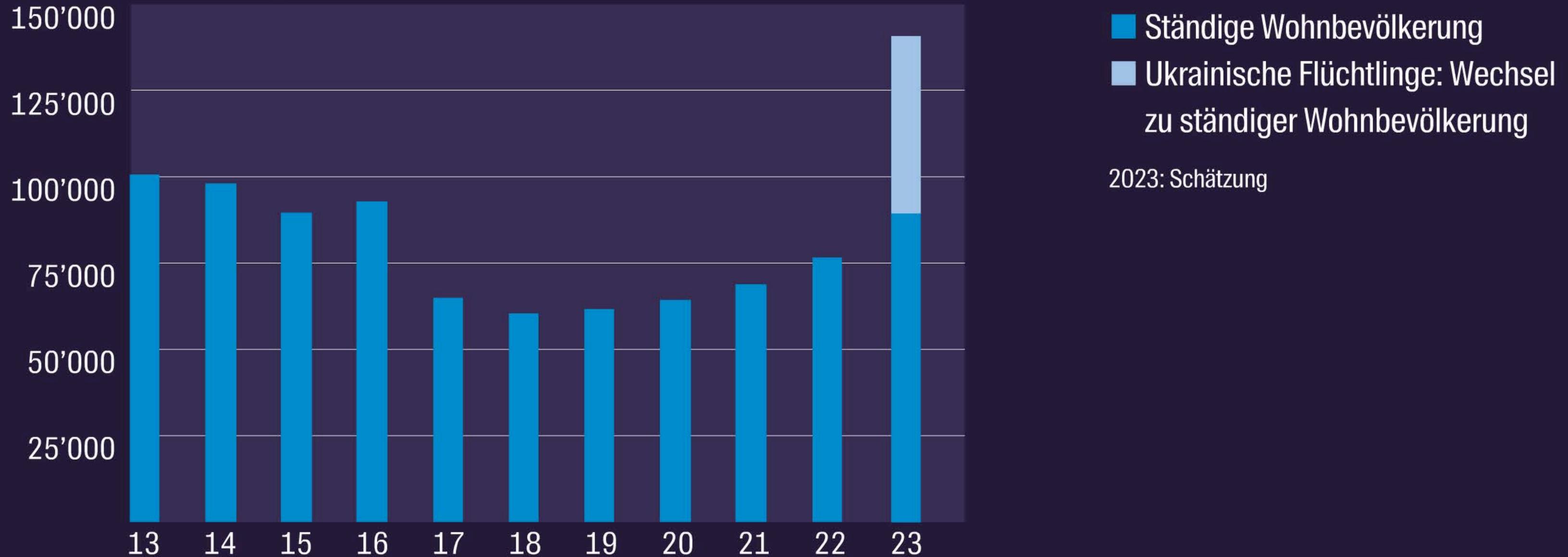
■ Neutral

■ Negativ

Jahreswachstumsraten (ausser Leitzinsen)

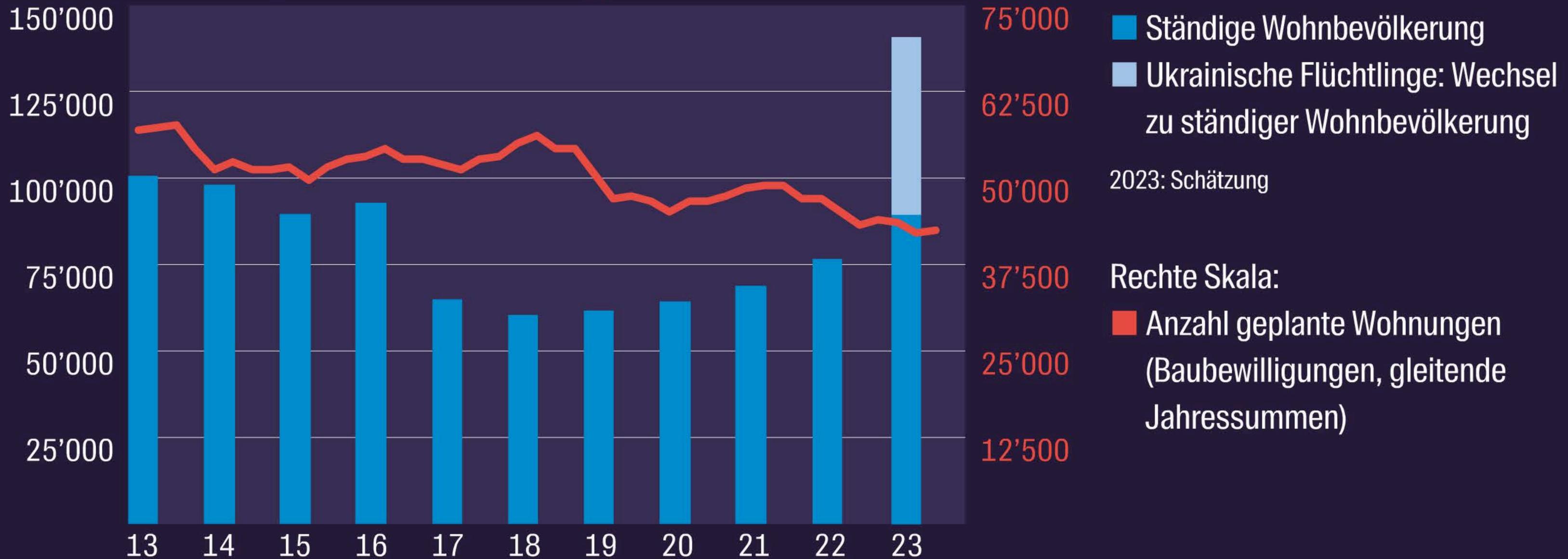
Nutzermarkt

Bevölkerungswachstum

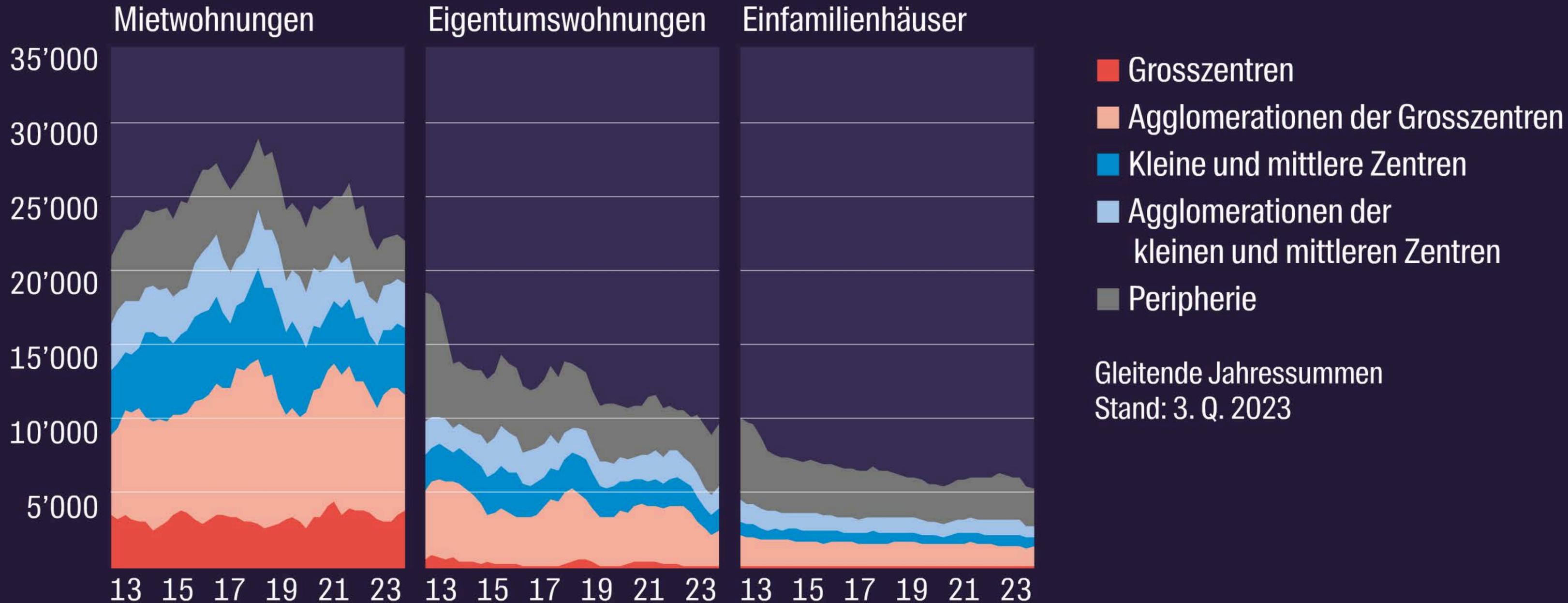


Nutzermarkt

Bevölkerungswachstum und Bautätigkeit

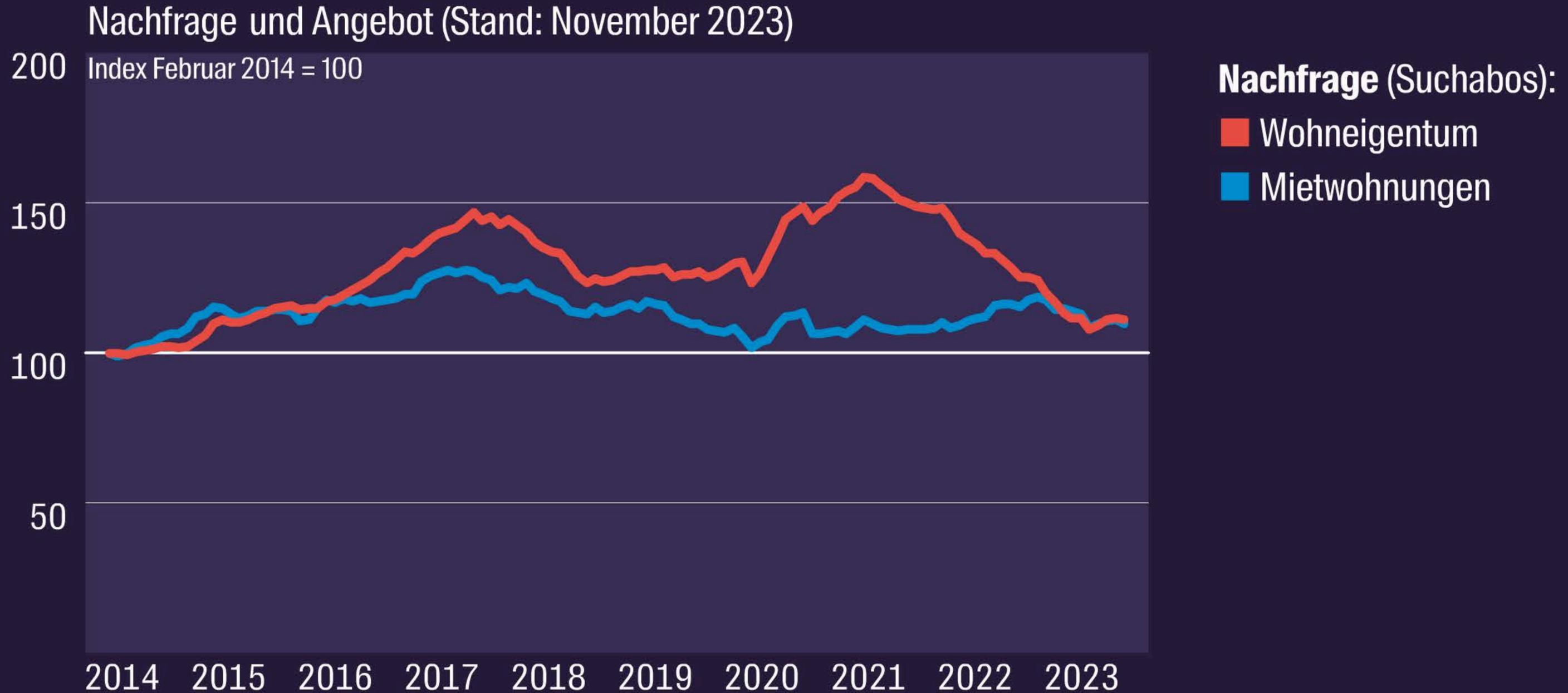


Anzahl baubewilligte Wohneinheiten

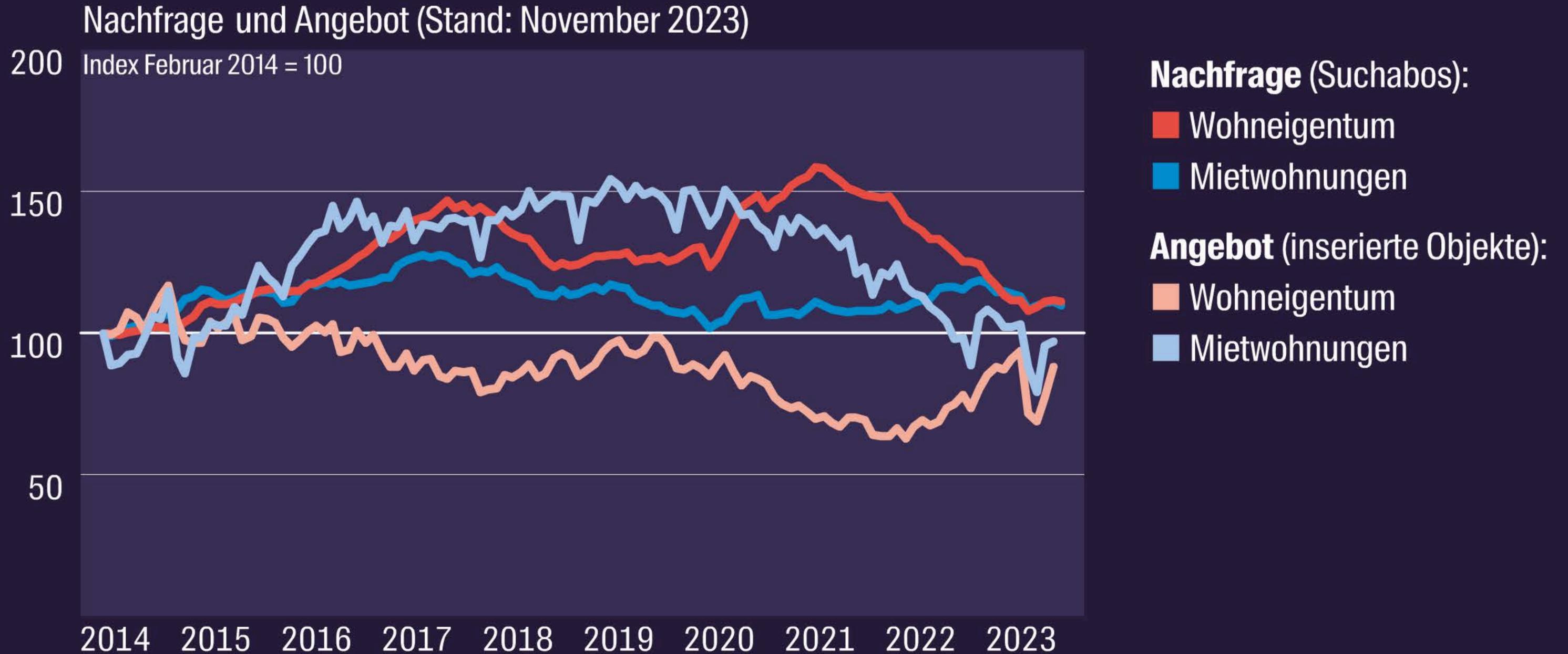


Gleitende Jahressummen
Stand: 3. Q. 2023

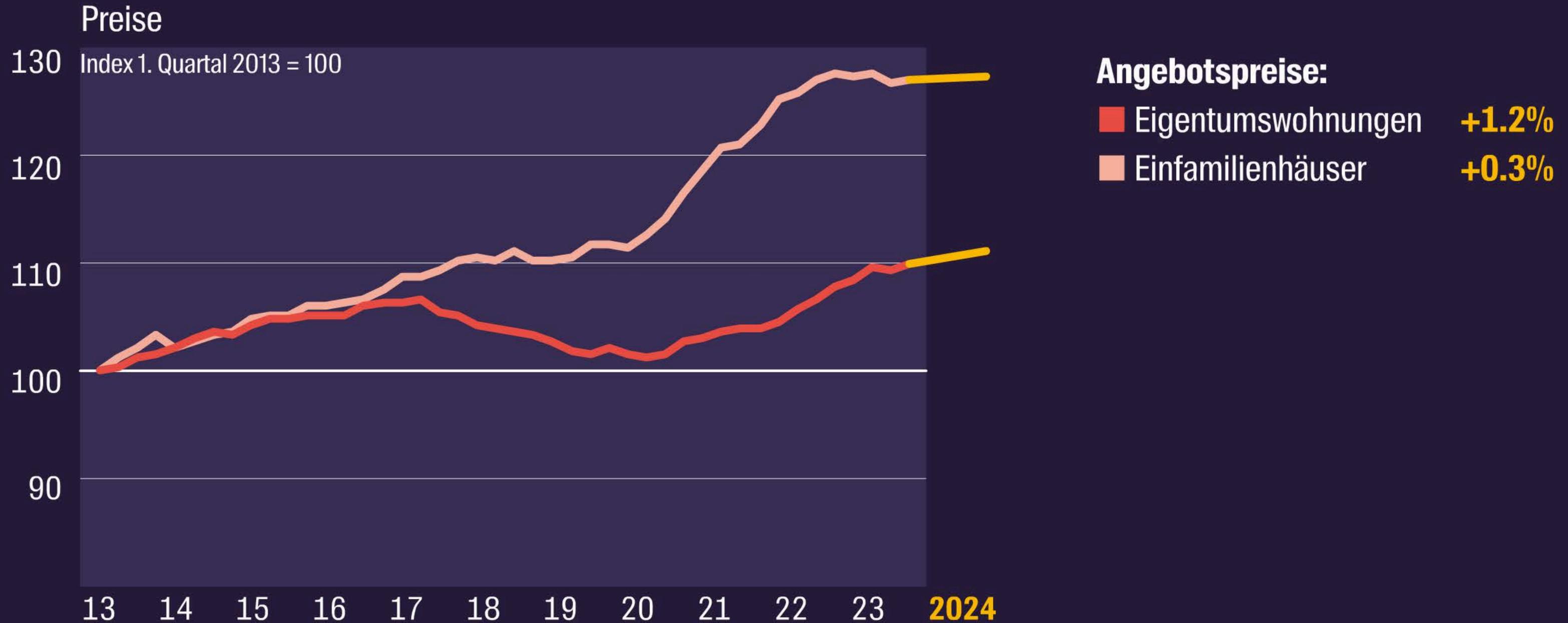
Marktsituation



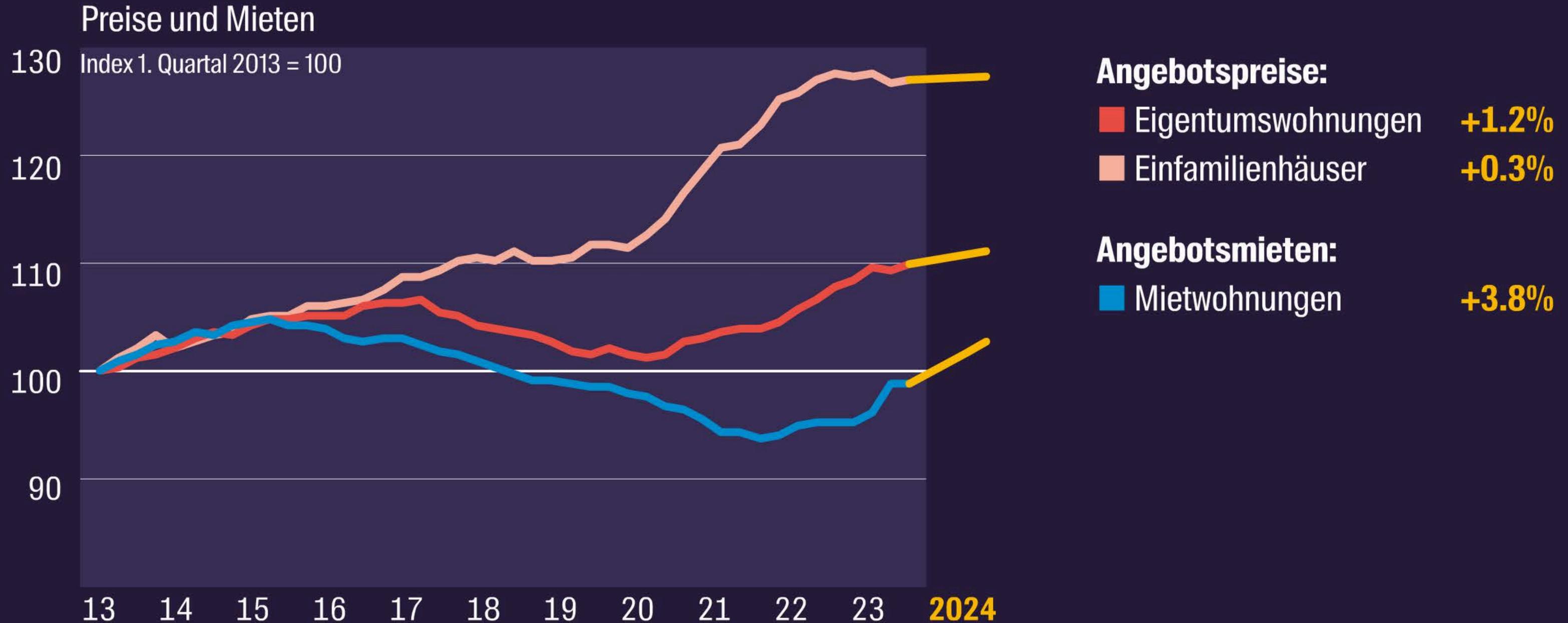
Marktsituation



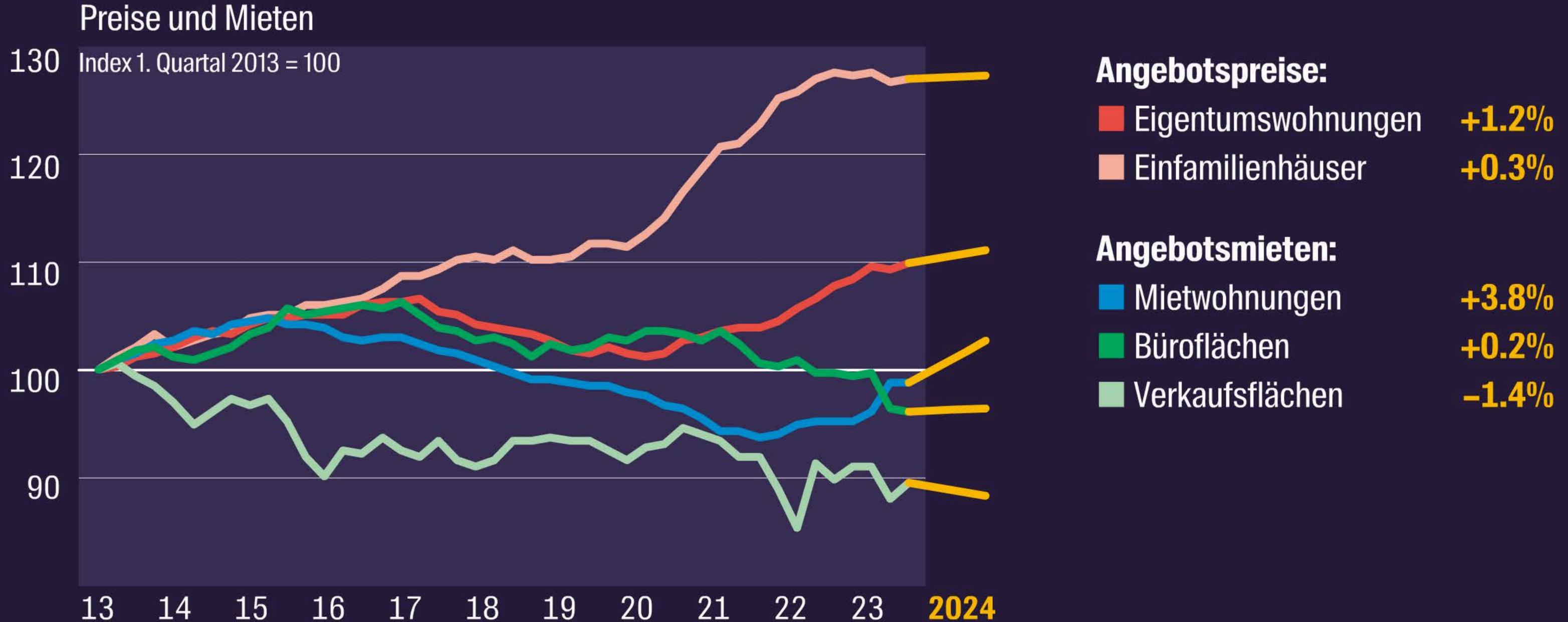
Prognosen 2024



Prognosen 2024



Prognosen 2024

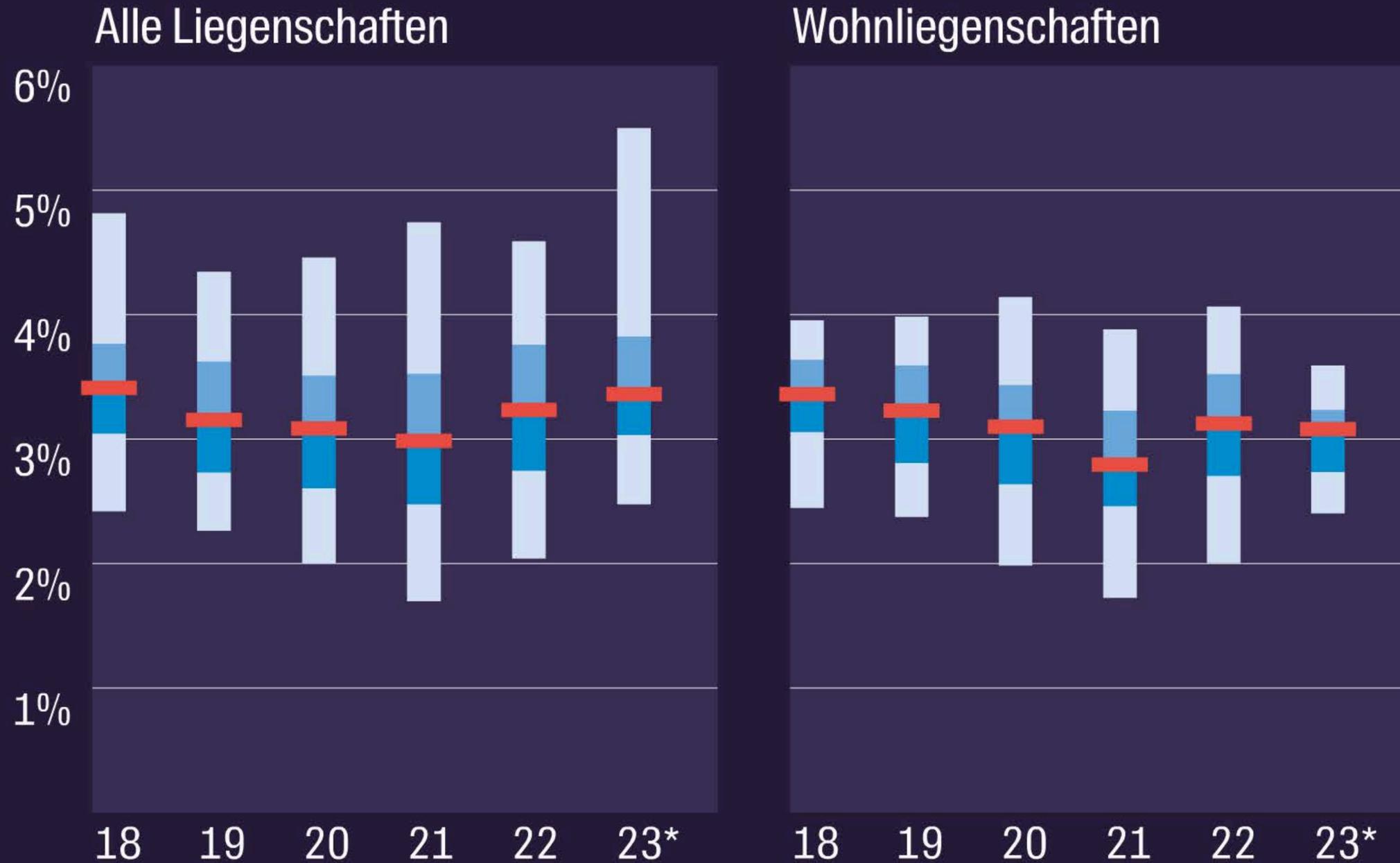


Indirekte Anlagegefässe

Langfristige Entwicklung der Performance (Stand: Ende November 2023)

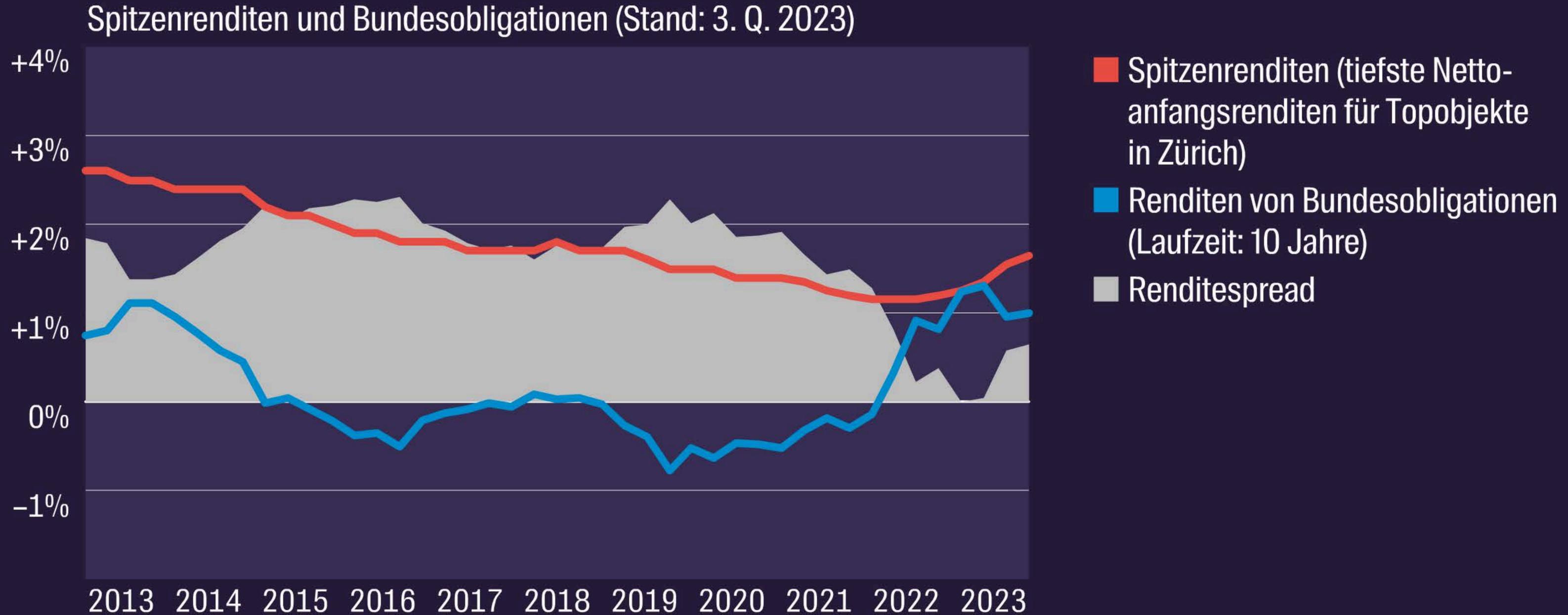


Nettoanfangsrenditen (vor CAPEX)

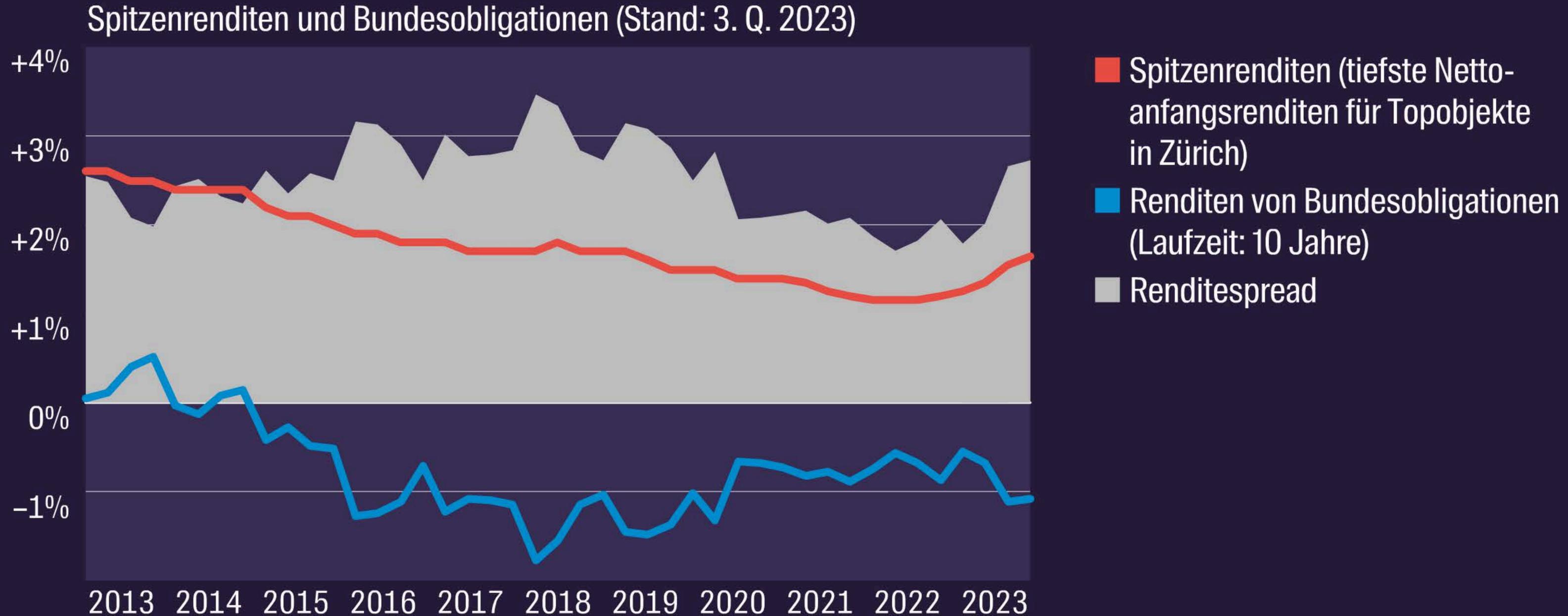


* Stand: Dezember 2023

Nominaler Renditespread



Realer Renditespread

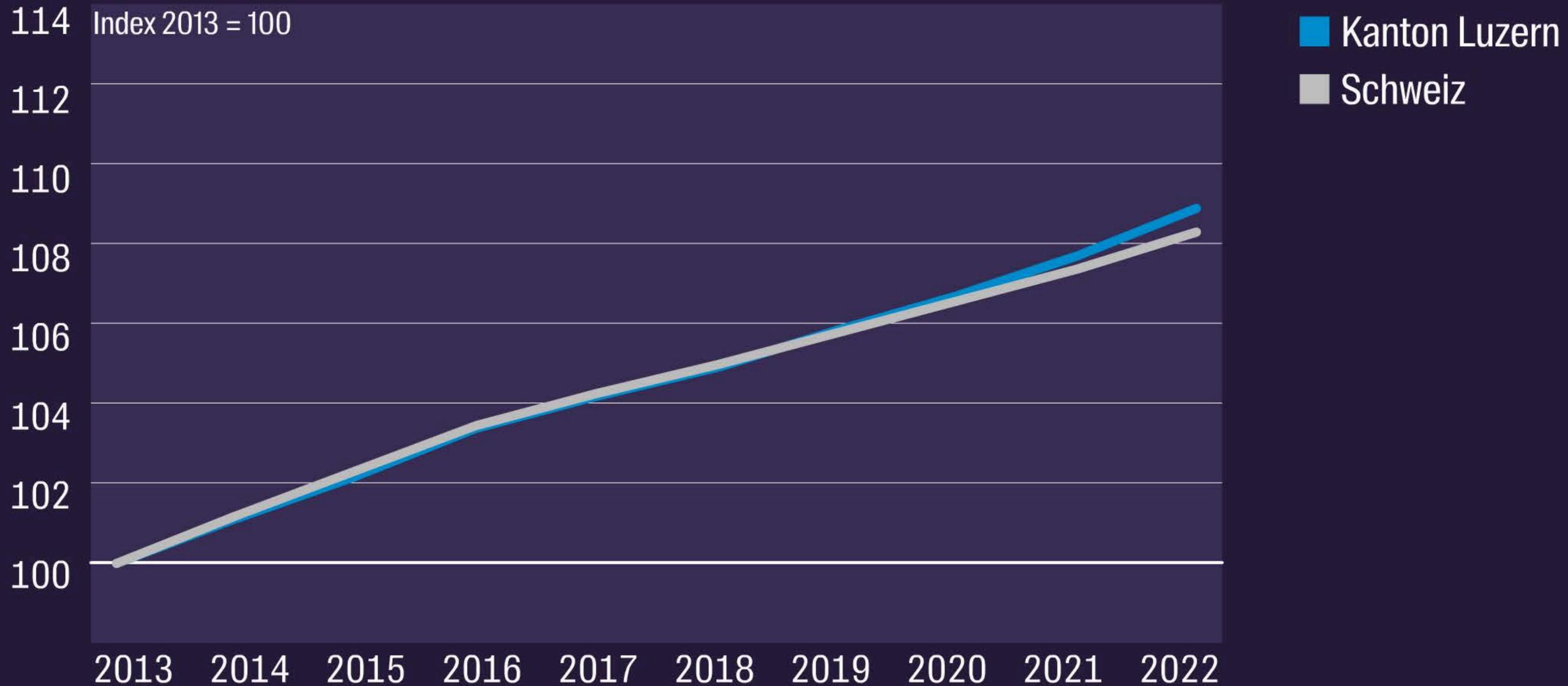


2

Immobilienmarkt Kanton Luzern

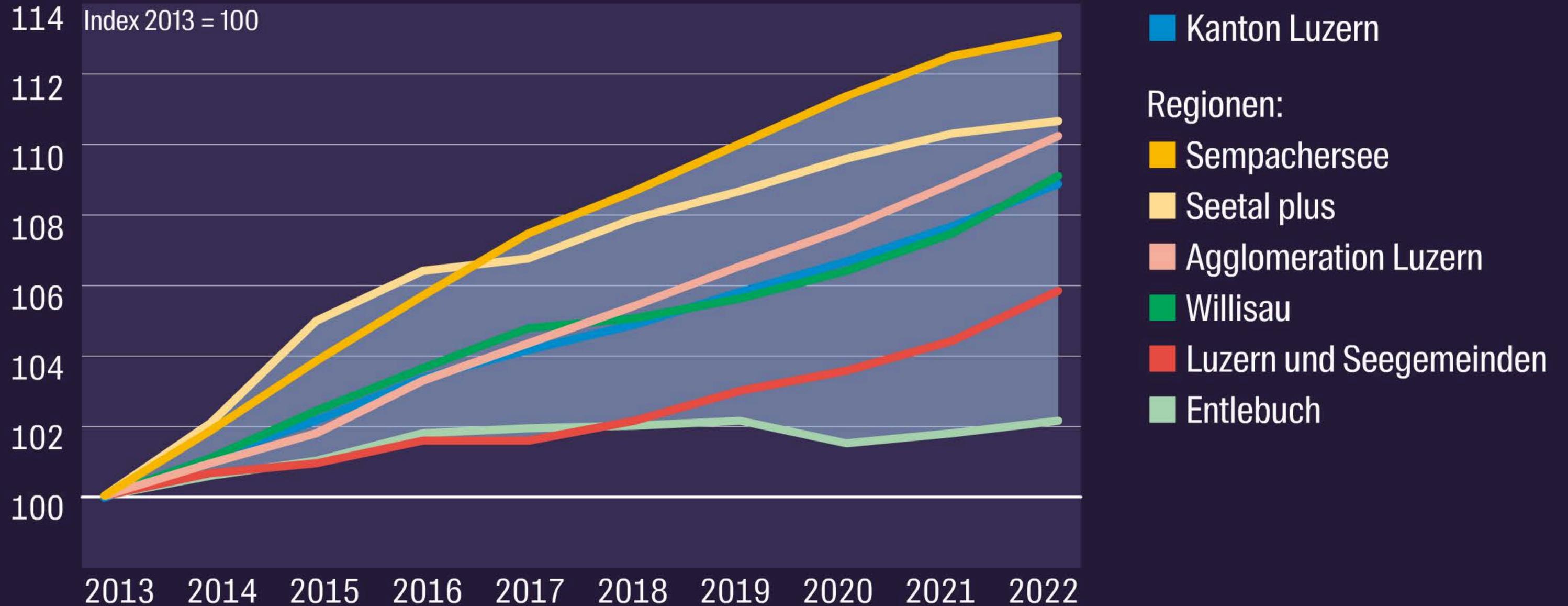
Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

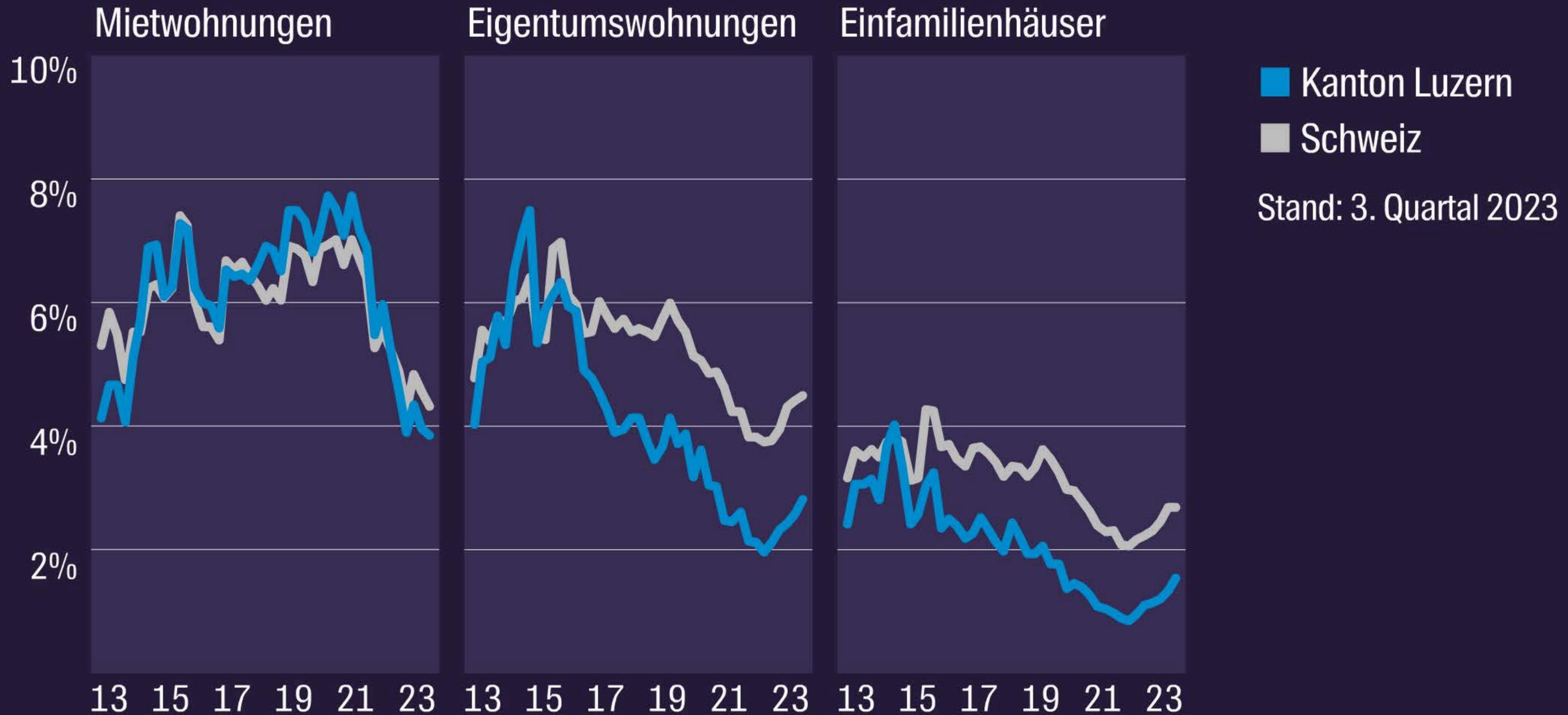


Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

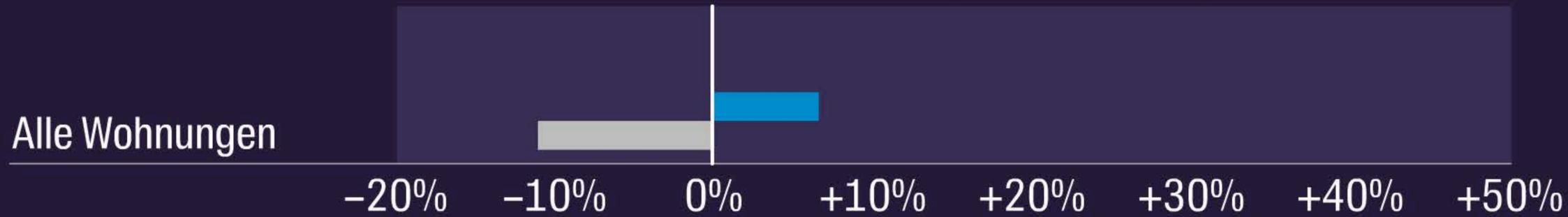


Angebotsziffer



Leerstand

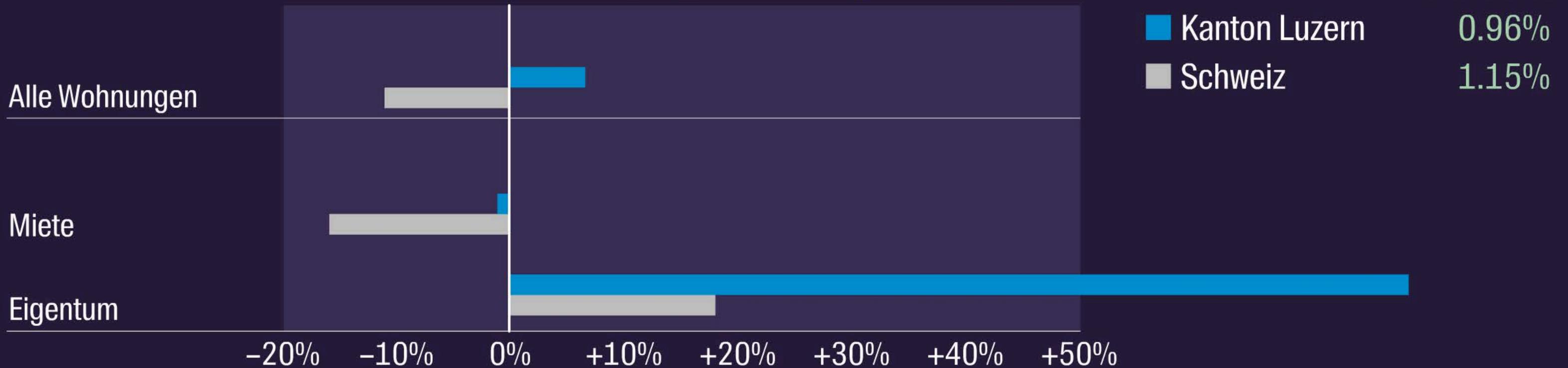
Veränderung der Anzahl leer stehender Wohnungen (2023 im Vergleich 2022)



	Quote 2023
Kanton Luzern	0.96%
Schweiz	1.15%

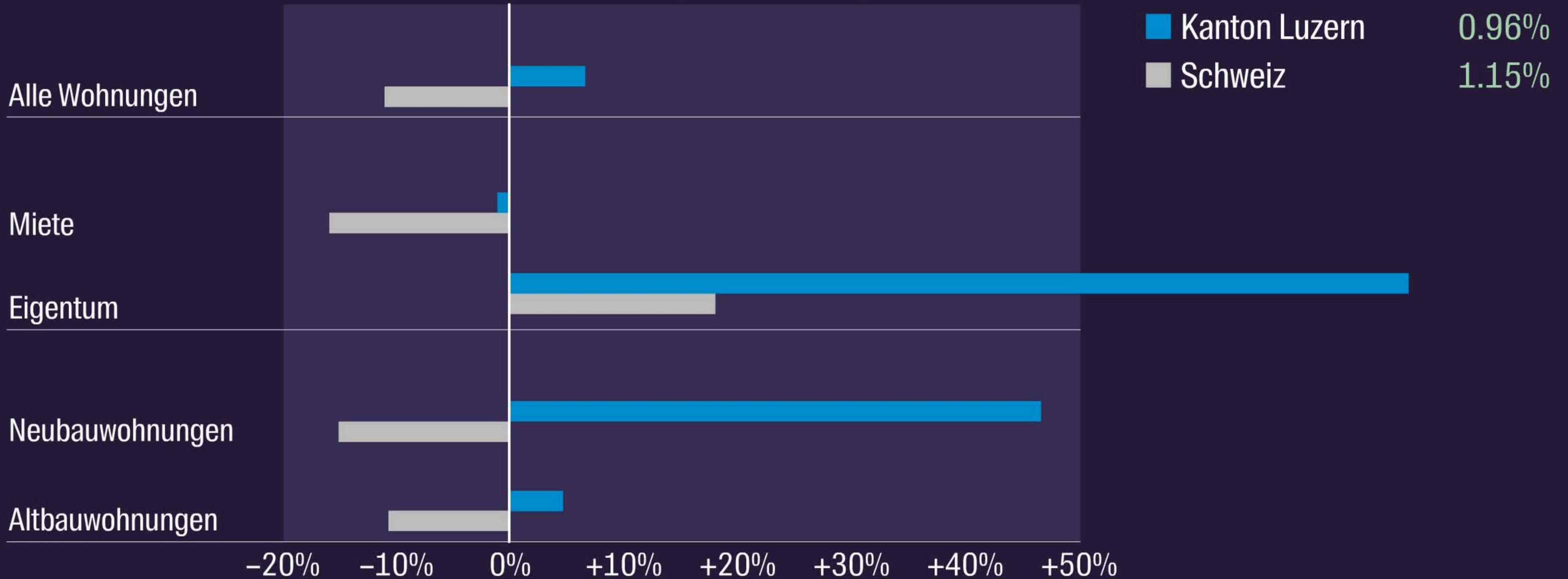
Leerstand

Veränderung der Anzahl leer stehender Wohnungen (2023 im Vergleich 2022)



Leerstand

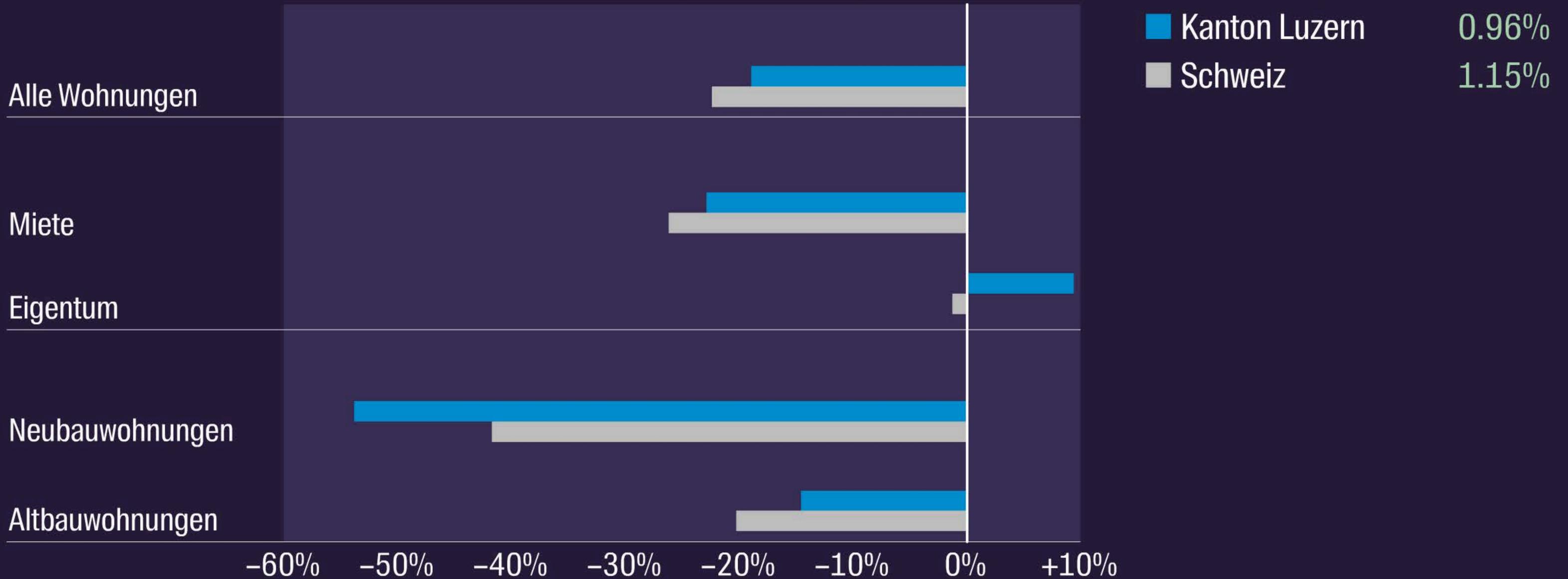
Veränderung der Anzahl leer stehender Wohnungen (2023 im Vergleich 2022)



Leerstand

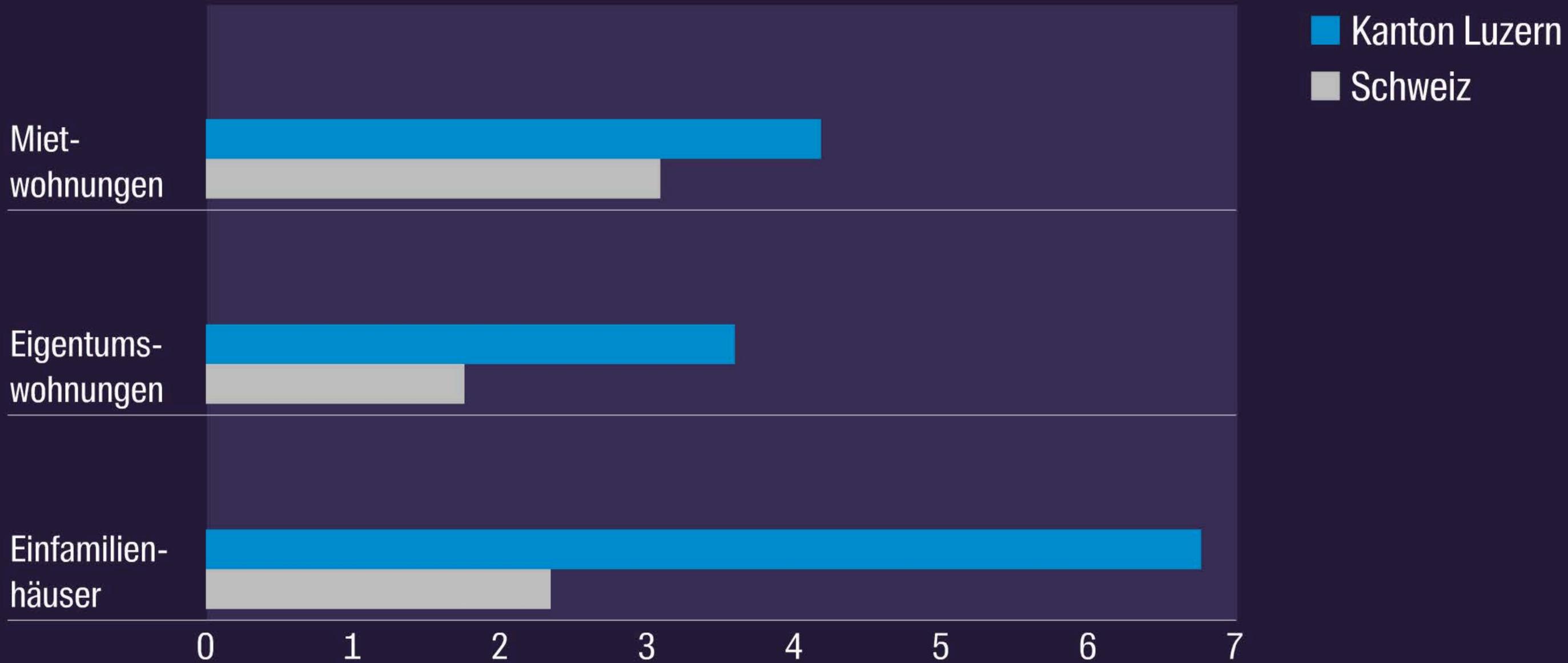
Veränderung der Anzahl leer stehender Wohnungen (2023 im Vergleich mit Durchschnitt 2020–2022)

Quote 2023



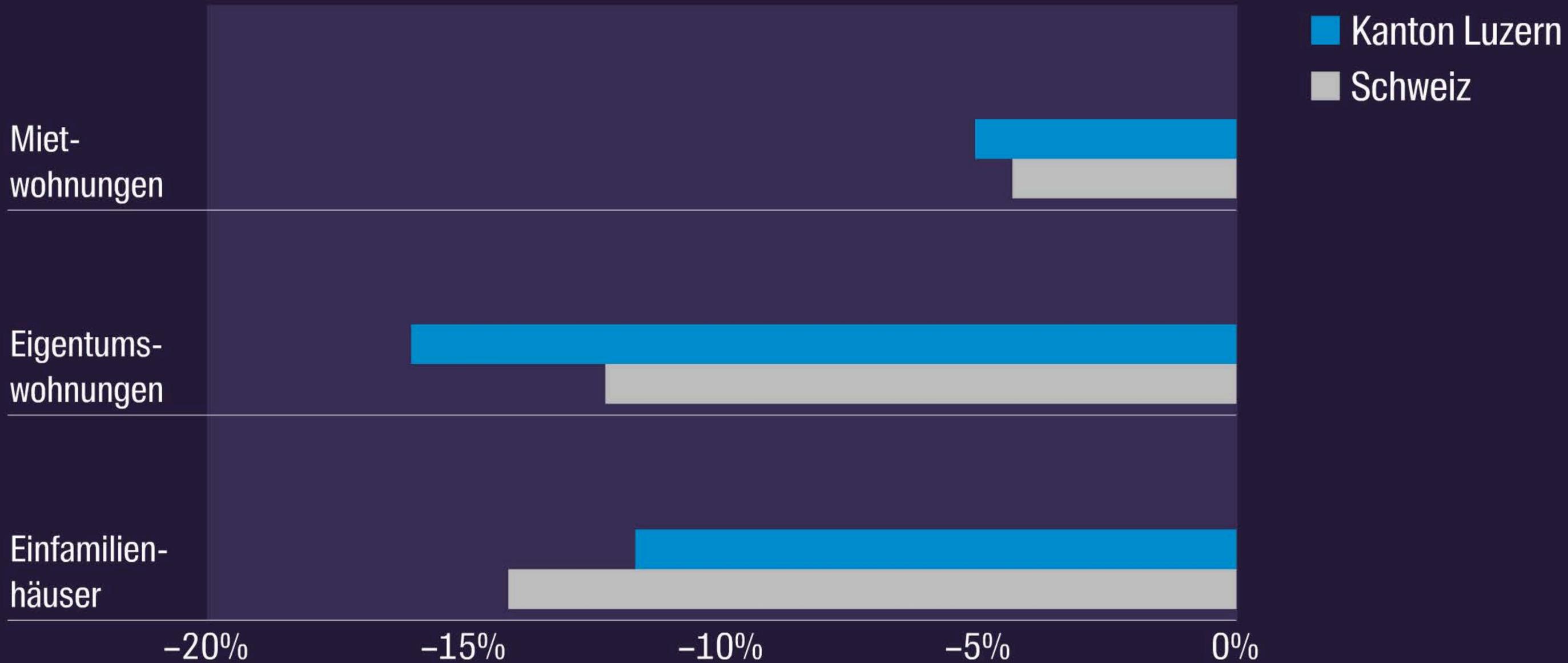
Marktanspannung

Anzahl Suchabos pro Inserat (Oktober 2023)

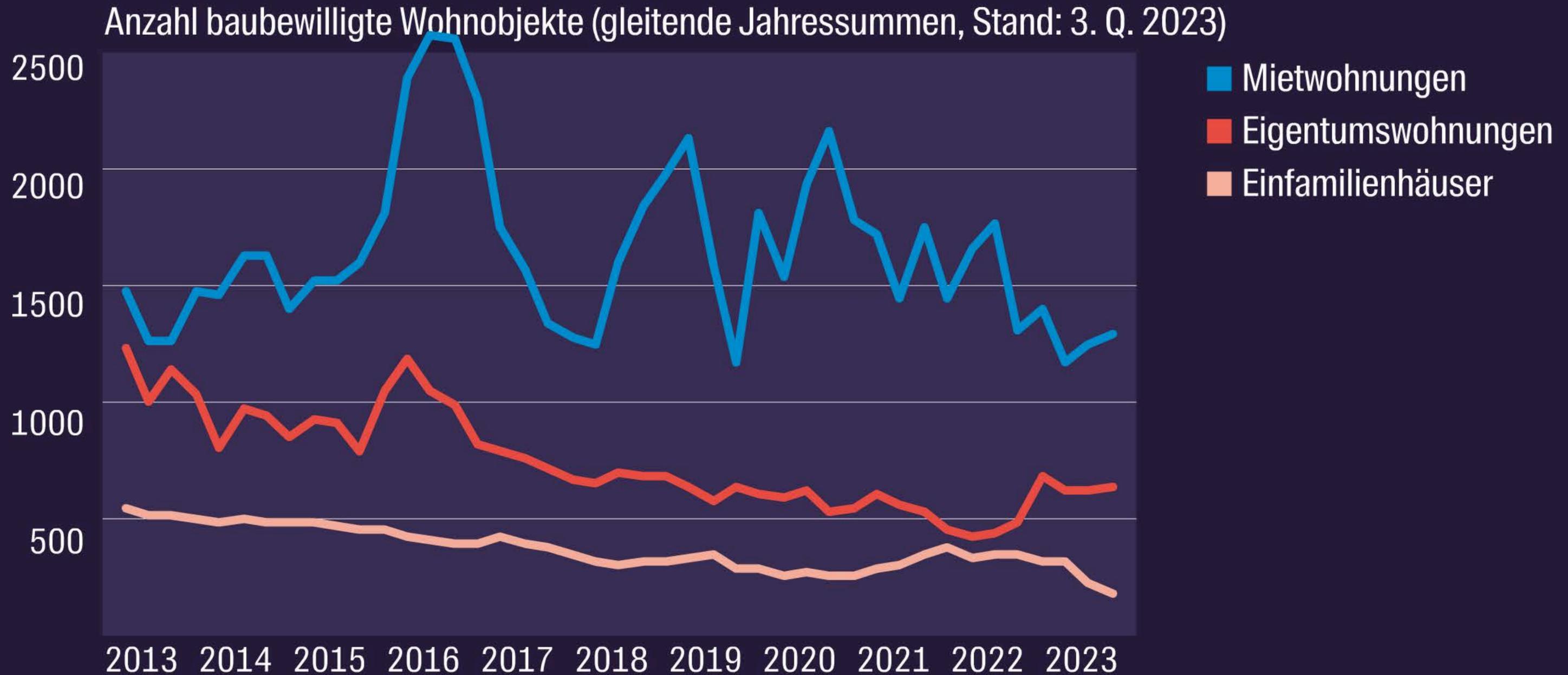


Marktanspannung

Veränderung der Anzahl Suchabos (Oktober 2022 bis Oktober 2023)



Baumarkt Kanton Luzern

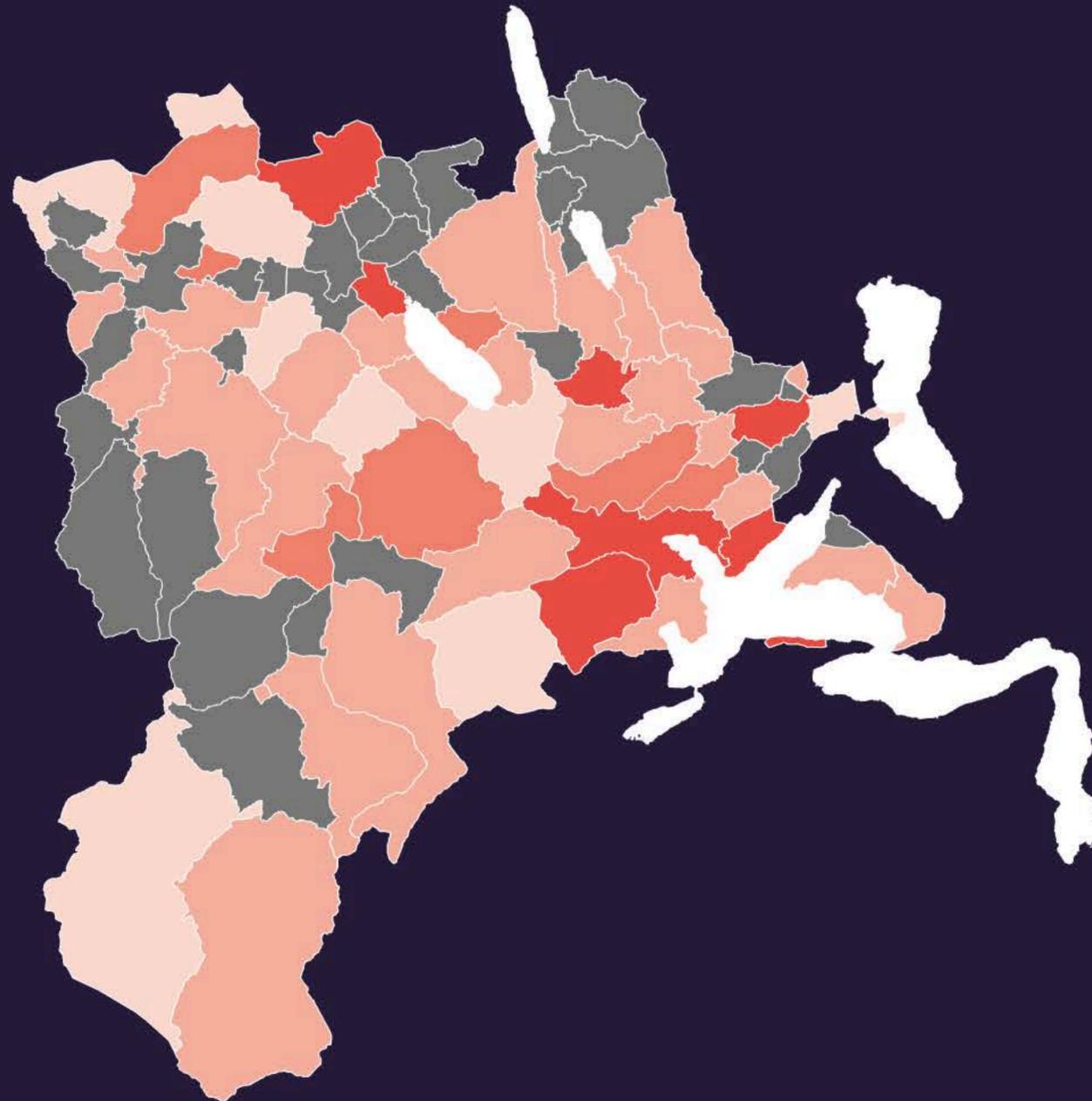


Mietwohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022)

Kosten in Mio. CHF

- 20 und mehr
- 10–20
- 1–10
- Weniger als 1
- Keine

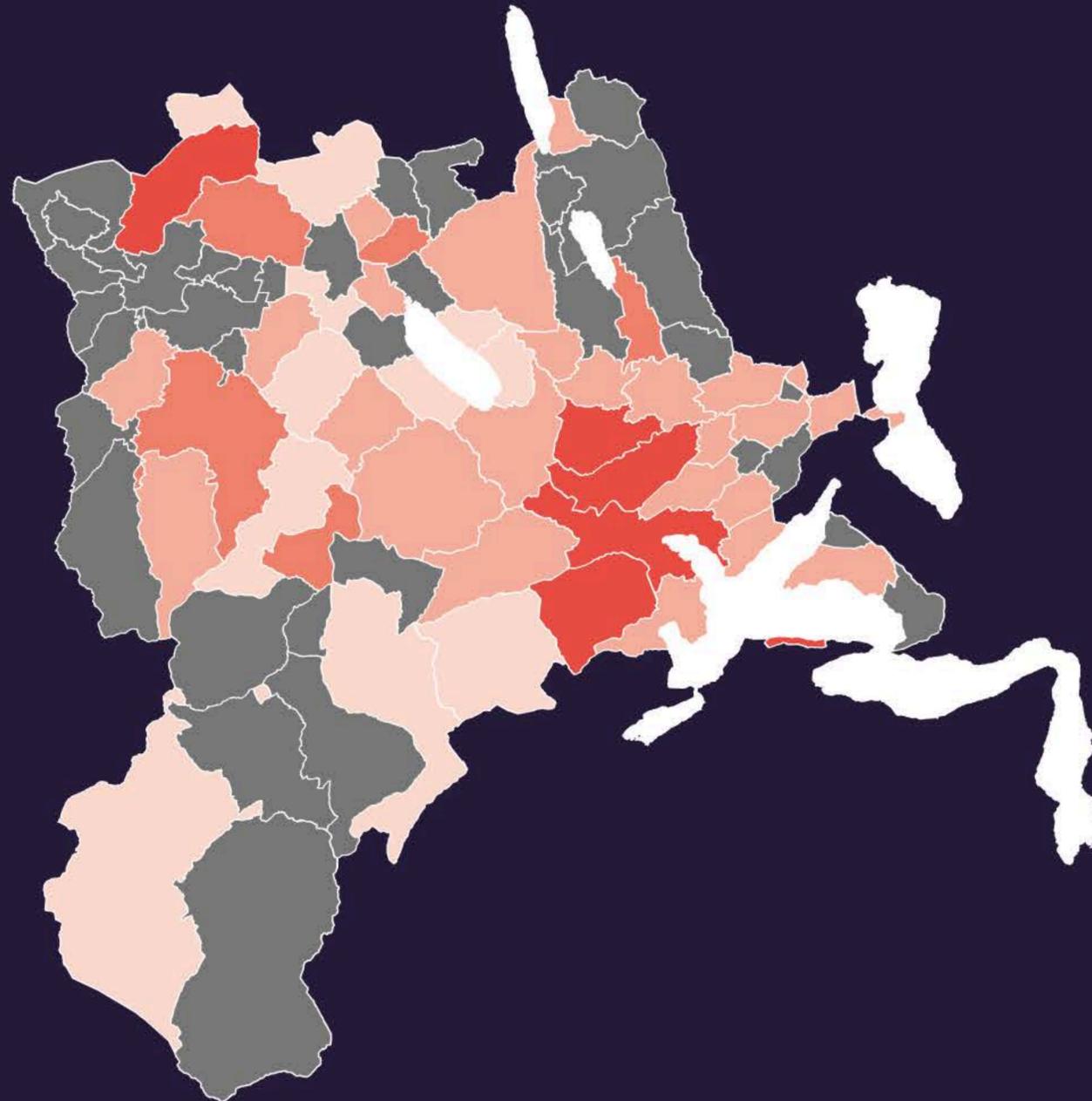


Mietwohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023)

Kosten in Mio. CHF

- 20 und mehr
- 10–20
- 1–10
- Weniger als 1
- Keine



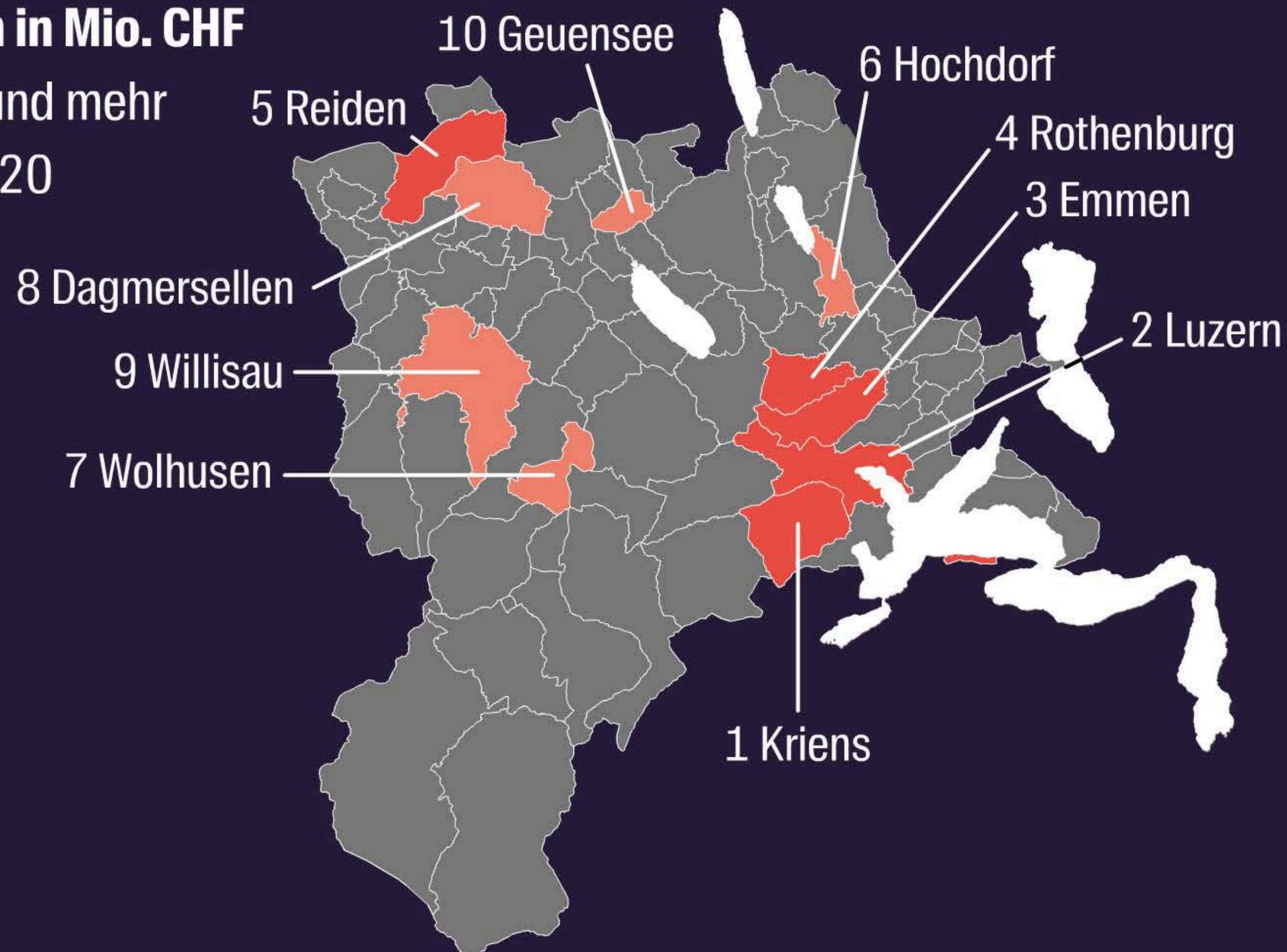
Mietwohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023)

Kosten in Mio. CHF

■ 20 und mehr

■ 10–20



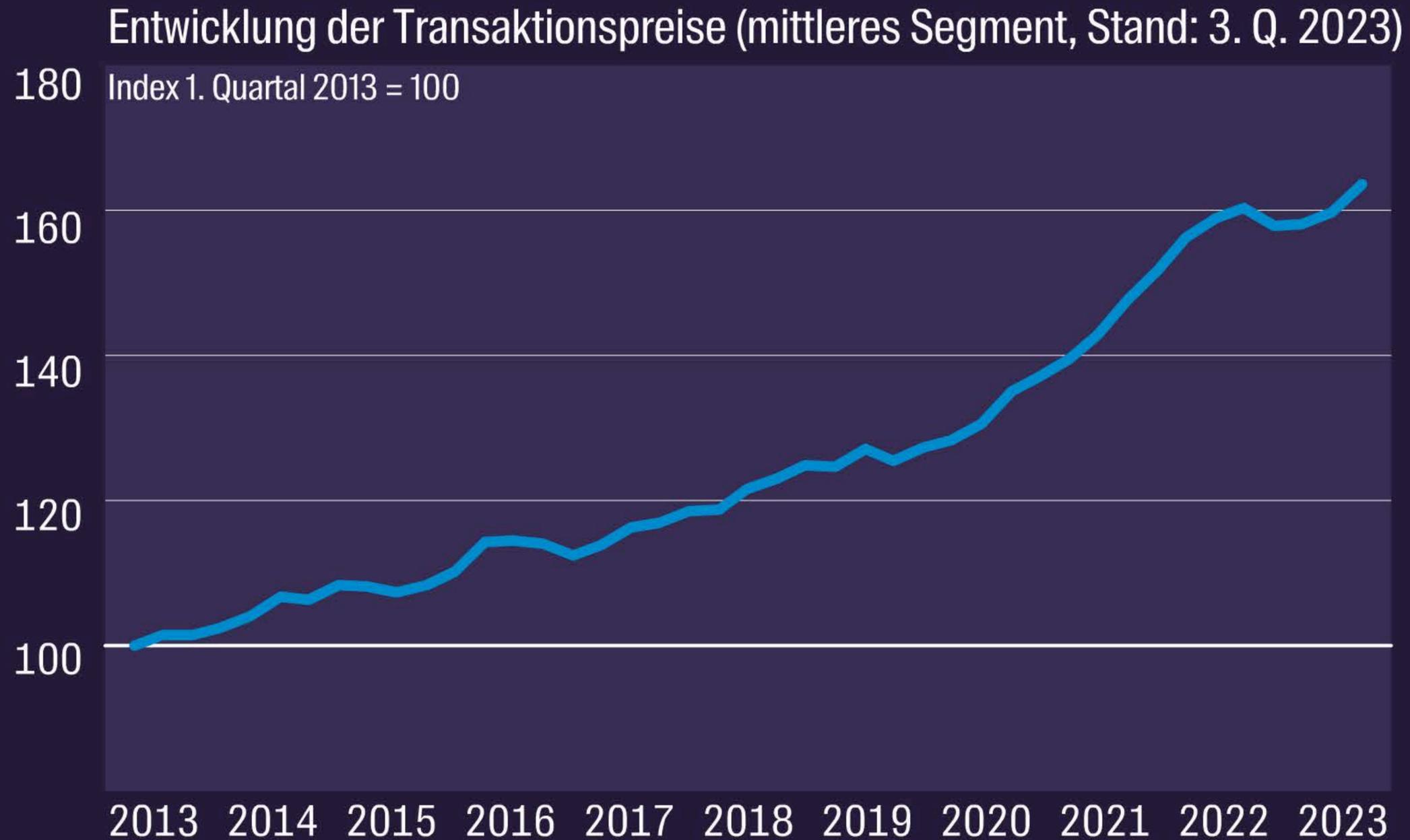
Baubewilligungen (Kosten in CHF)

1	Kriens	202.4 Mio.
2	Luzern	54.4 Mio.
3	Emmen	27.8 Mio.
4	Rothenburg	27.3 Mio.
5	Reiden	20.0 Mio.
6	Hochdorf	14.0 Mio.
7	Wolhusen	13.2 Mio.
8	Dagmersellen	12.9 Mio.
9	Willisau	12.2 Mio.
10	Geuensee	12.1 Mio.

Mietwohnungen: Mieten



Einfamilienhäuser: Preise



Q3/2022 – Q3/2023

Kanton Luzern:

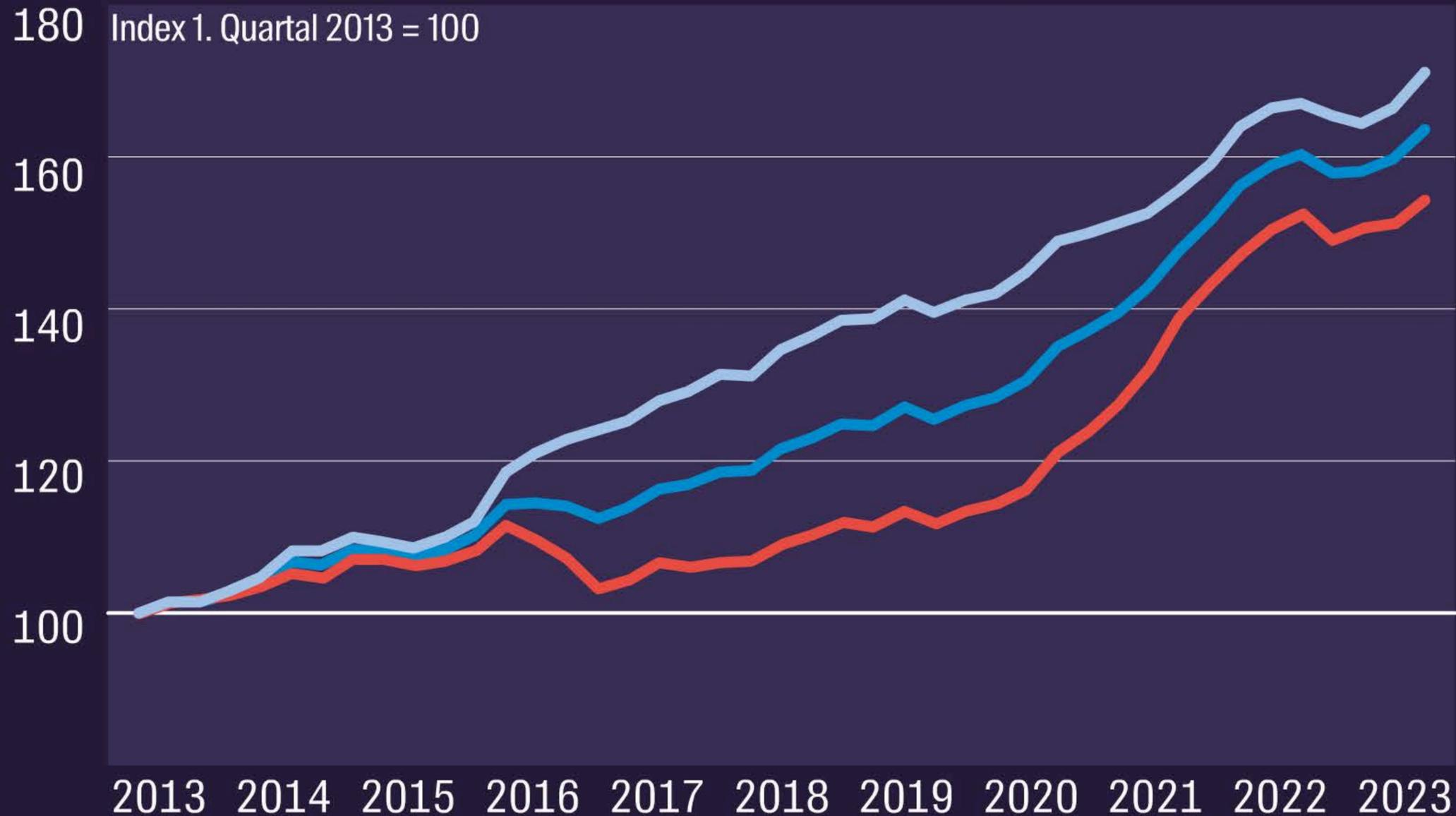
■ Mittleres Segment

+2.8%

Einfamilienhäuser: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 3. Q. 2023)

Q3/2022 – Q3/2023



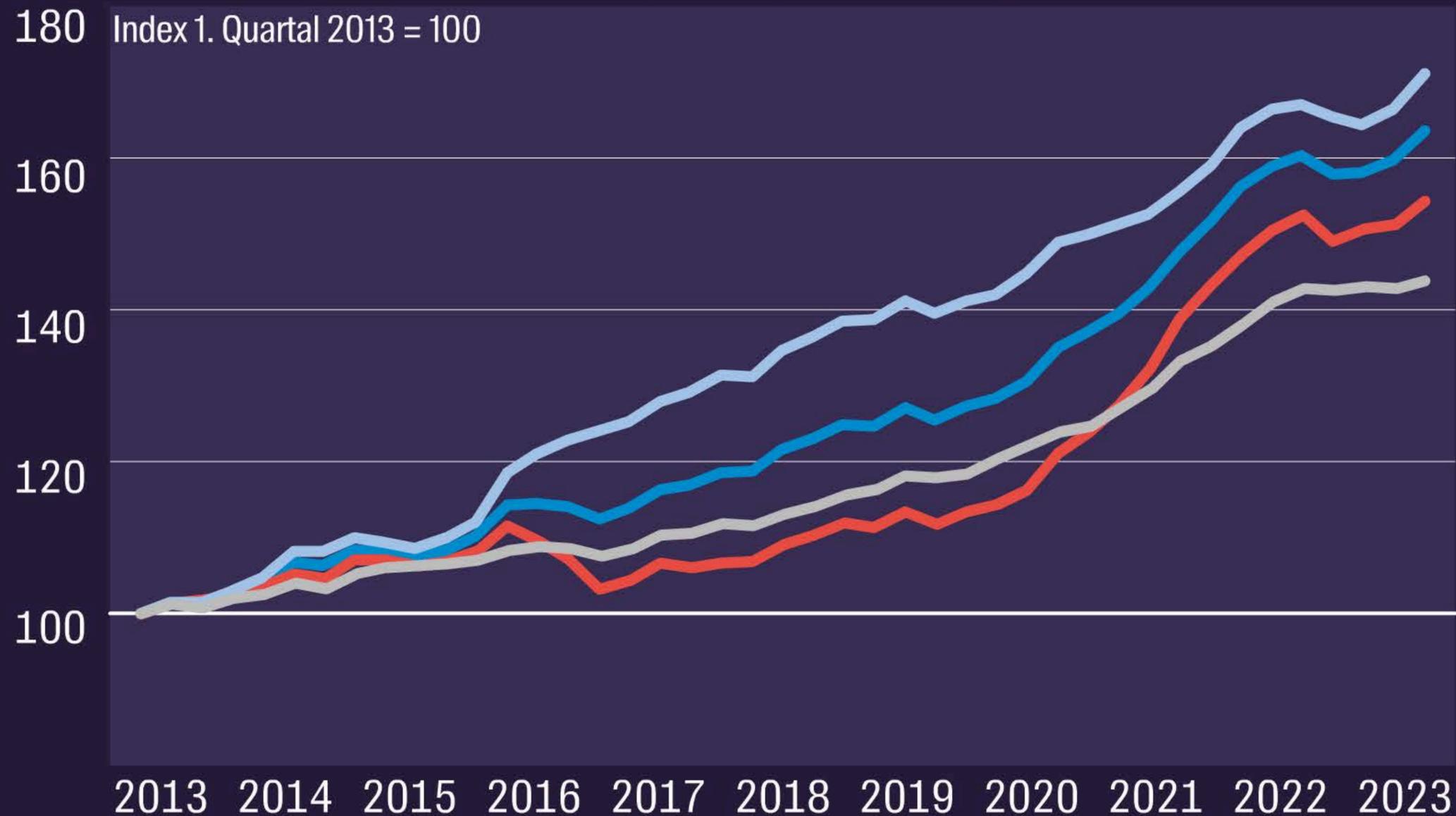
Kanton Luzern:

Mittleres Segment	+2.8%
Einfaches Segment	+3.7%
Gehobenes Segment	+1.7%

Einfamilienhäuser: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 3. Q. 2023)

Q3/2022 – Q3/2023



Kanton Luzern:

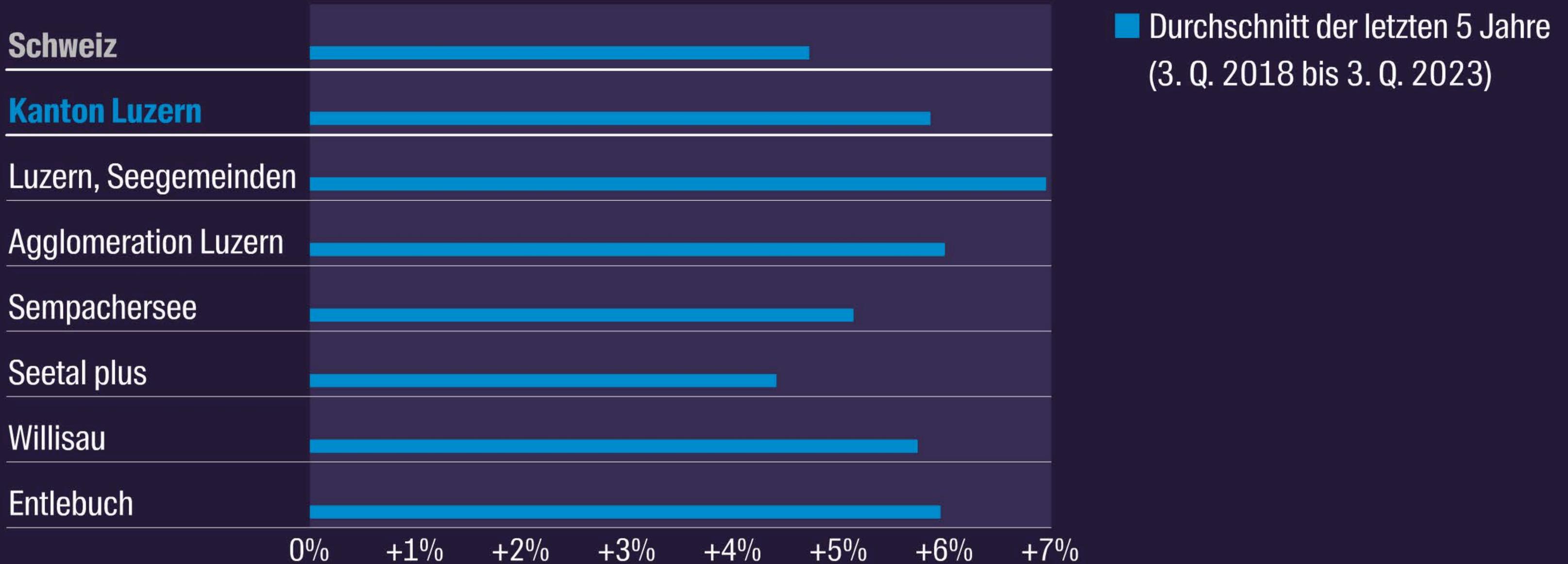
Mittleres Segment	+2.8%
Einfaches Segment	+3.7%
Gehobenes Segment	+1.7%

Zum Vergleich:

Schweiz	+0.6%
---------	-------

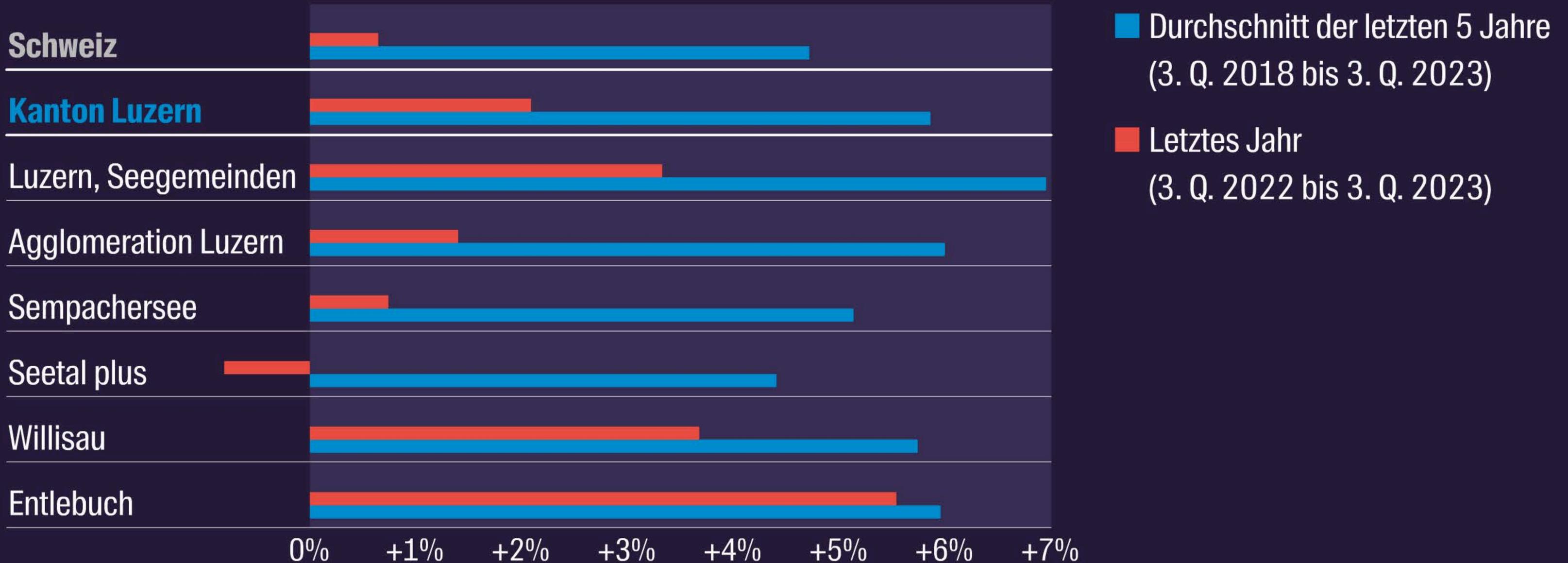
Einfamilienhäuser

Veränderung der Transaktionspreise



Einfamilienhäuser

Veränderung der Transaktionspreise

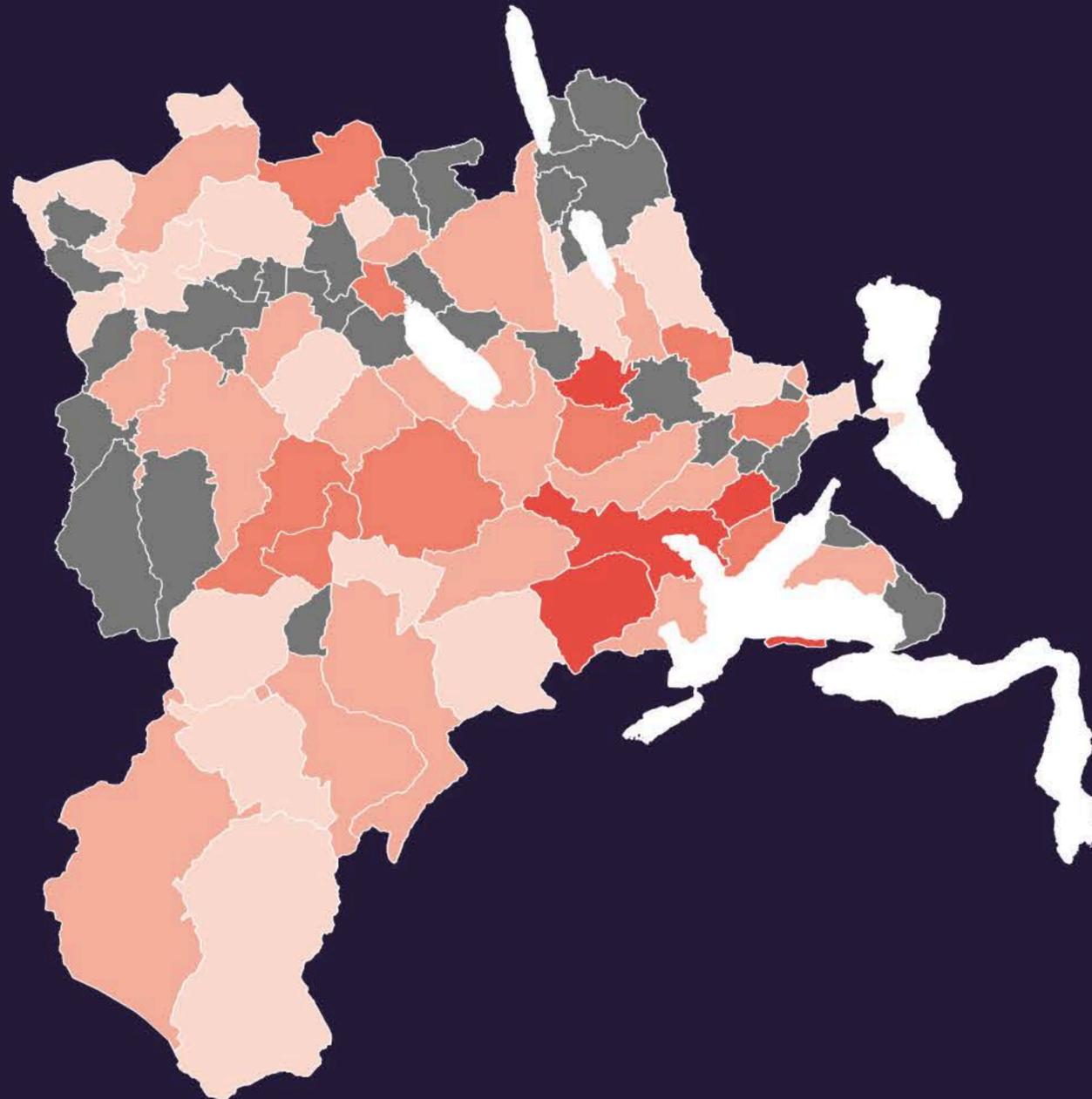


Eigentumswohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022)

Kosten in Mio. CHF

-  20 und mehr
-  10–20
-  1–10
-  Weniger als 1
-  Keine

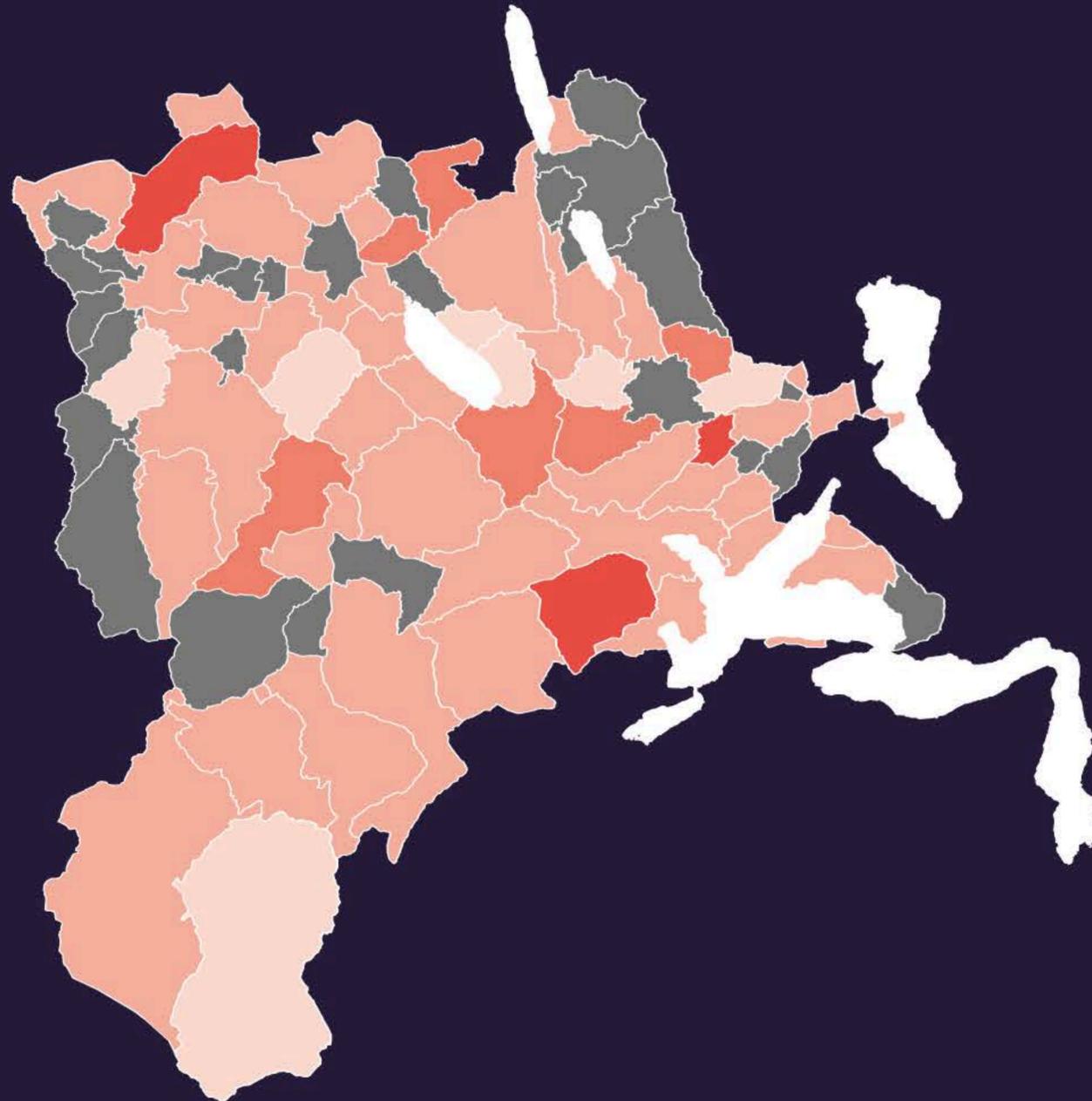


Eigentumswohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023)

Kosten in Mio. CHF

- 20 und mehr
- 10–20
- 1–10
- Weniger als 1
- Keine

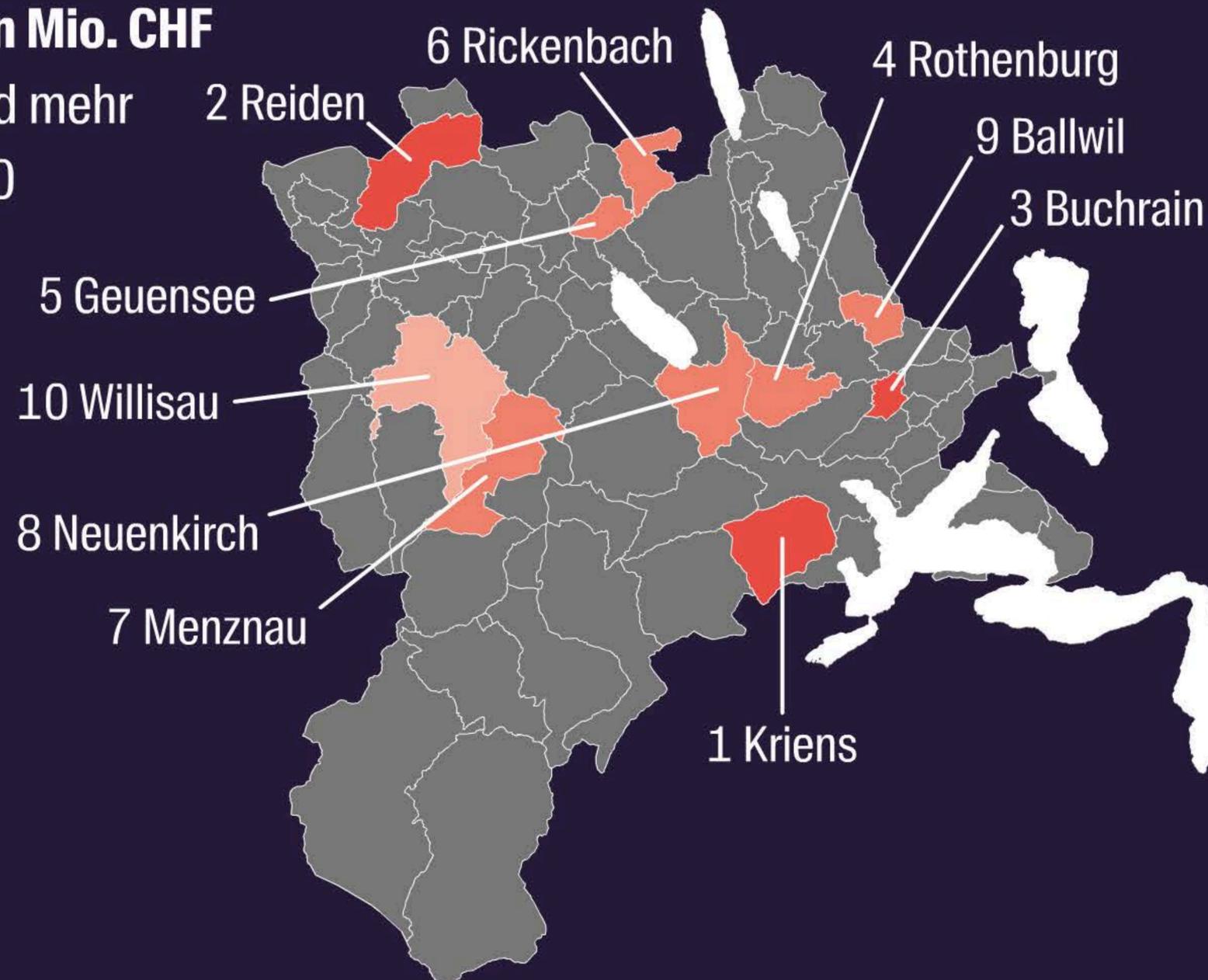


Eigentumswohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023)

Kosten in Mio. CHF

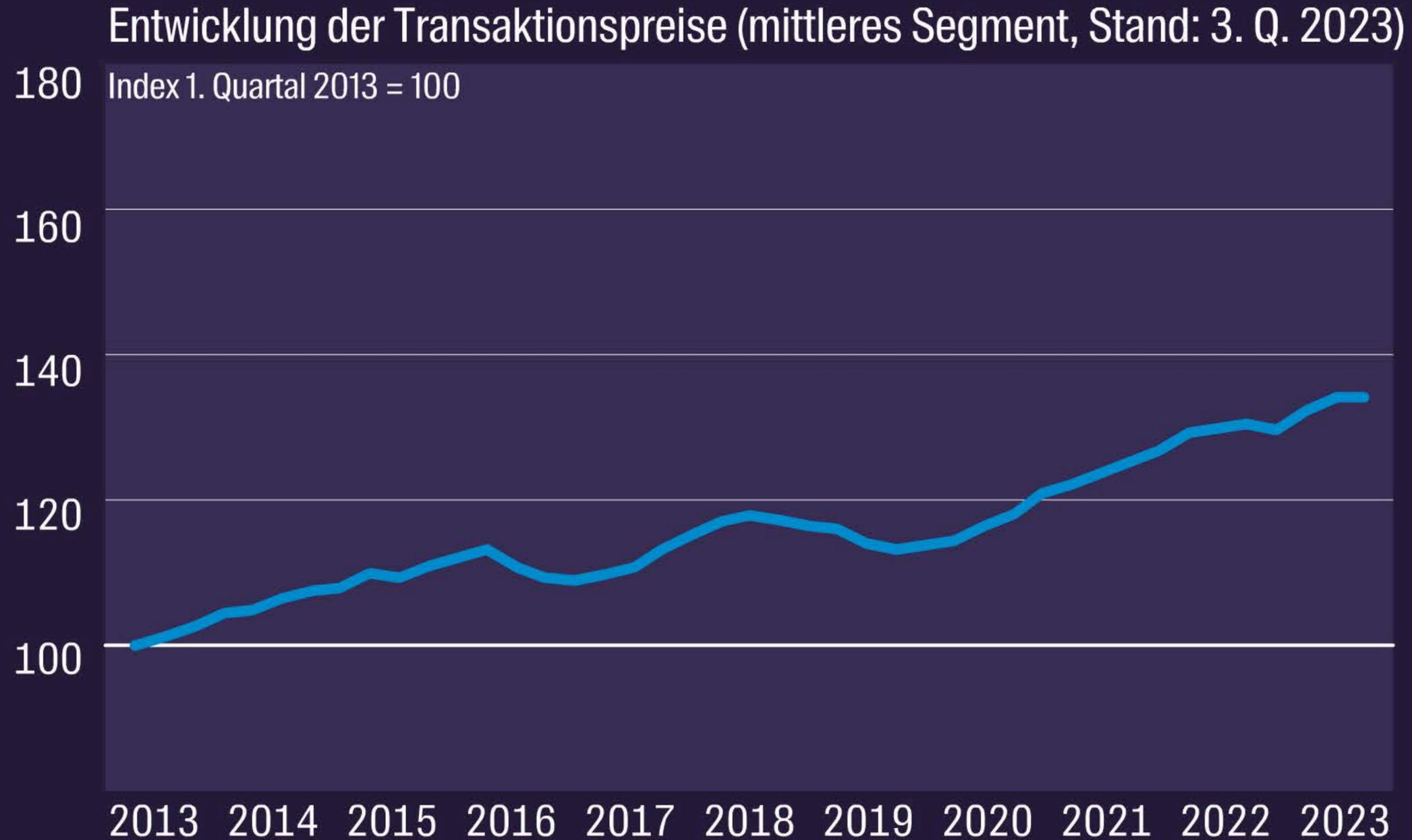
- 20 und mehr
- 10–20
- 1–10



Baubewilligungen (Kosten in CHF)

1	Kriens	77.2 Mio.
2	Reiden	25.3 Mio.
3	Buchrain	23.3 Mio.
4	Rothenburg	17.9 Mio.
5	Geuensee	15.4 Mio.
6	Rickenbach	12.0 Mio.
7	Menznau	11.7 Mio.
8	Neuenkirch	10.9 Mio.
9	Ballwil	10.5 Mio.
10	Willisau	9.2 Mio.

Eigentumswohnungen: Preise



Q3/2022 – Q3/2023

Kanton Luzern:

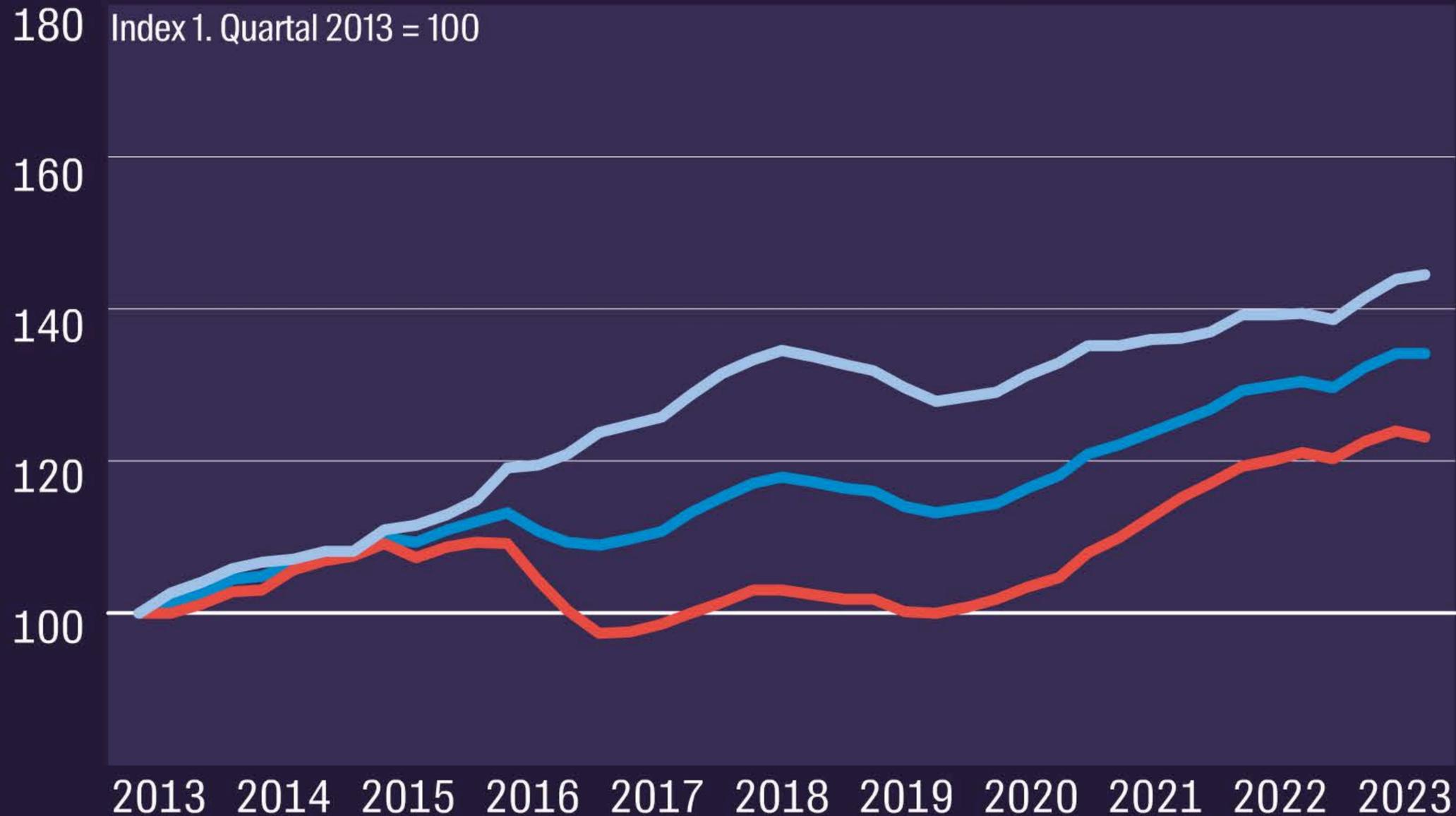
■ Mittleres Segment

+2.8%

Eigentumswohnungen: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 3. Q. 2023)

Q3/2022 – Q3/2023



Kanton Luzern:

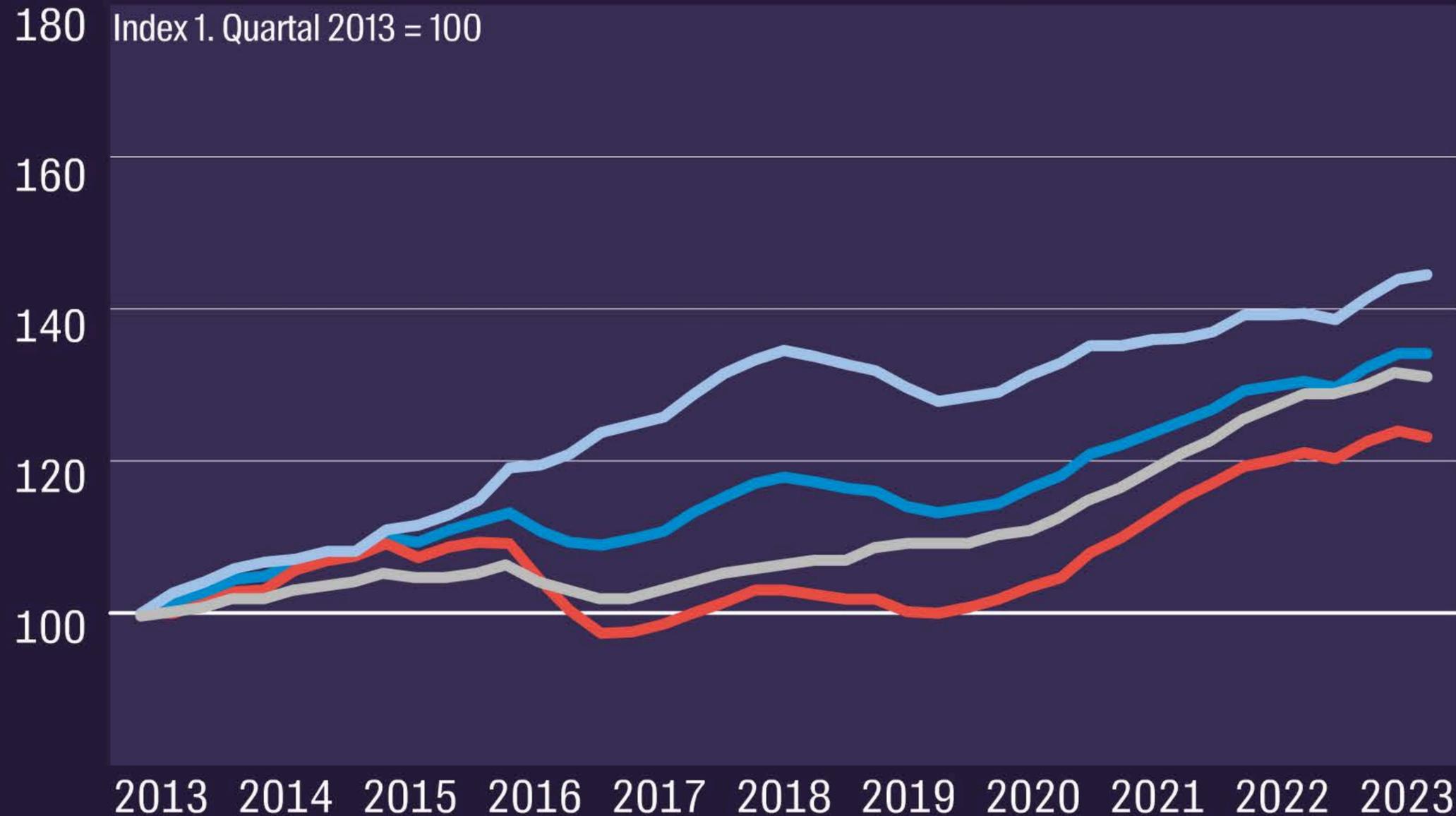
Mittleres Segment	+2.8%
Einfaches Segment	+3.7%
Gehobenes Segment	+1.7%

Eigentumswohnungen: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 3. Q. 2023)

Q3/2022 – Q3/2023

Index 1. Quartal 2013 = 100



Kanton Luzern:

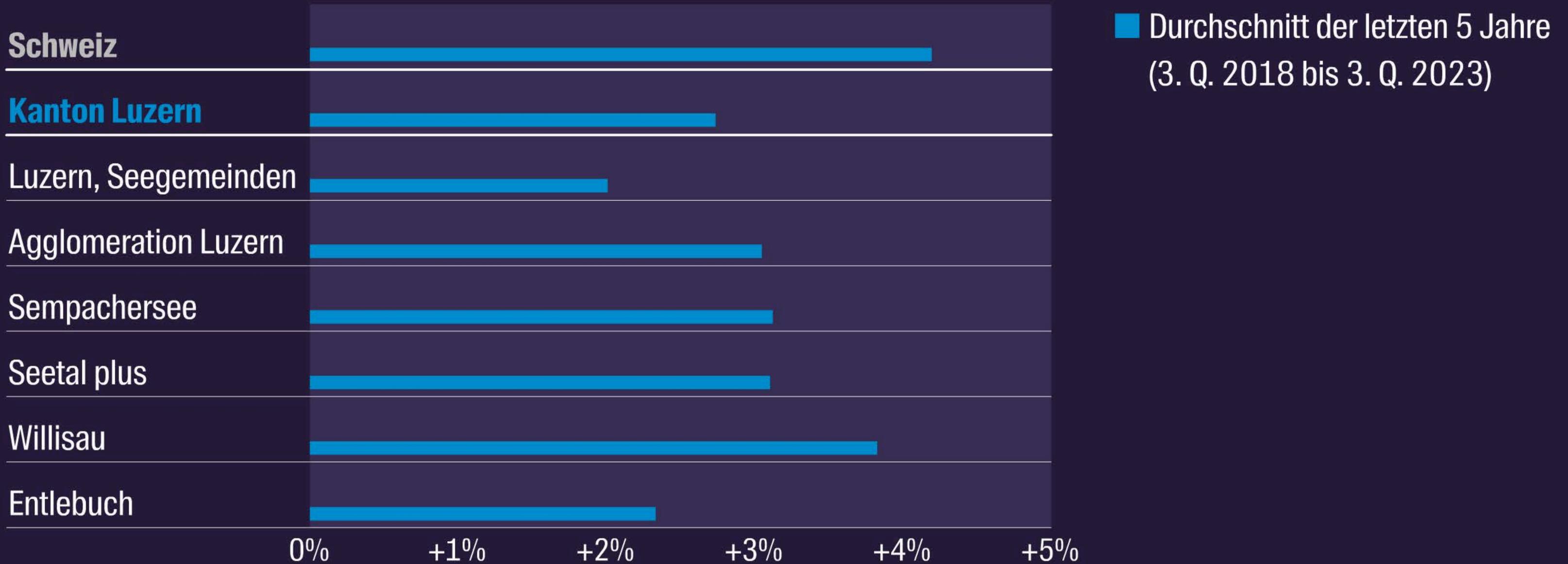
Mittleres Segment	+2.8%
Einfaches Segment	+3.7%
Gehobenes Segment	+1.7%

Zum Vergleich:

Schweiz	+1.9%
---------	-------

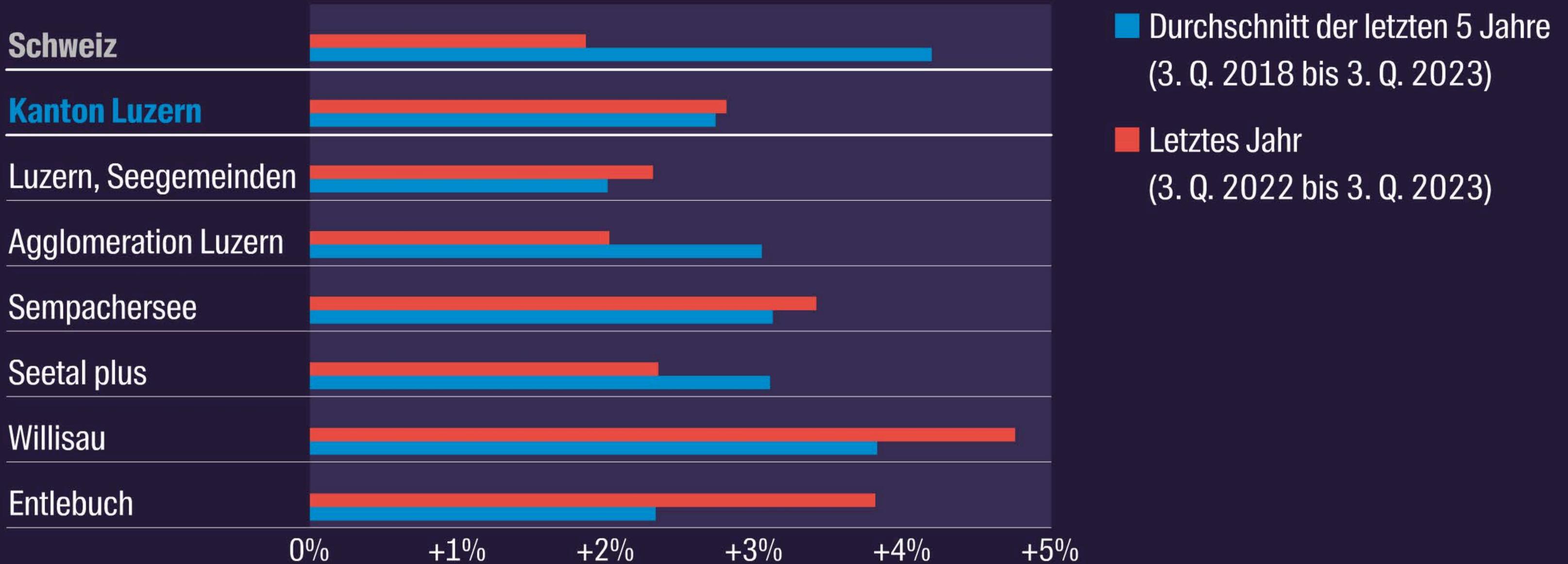
Eigentumswohnungen

Veränderung der Transaktionspreise



Eigentumswohnungen

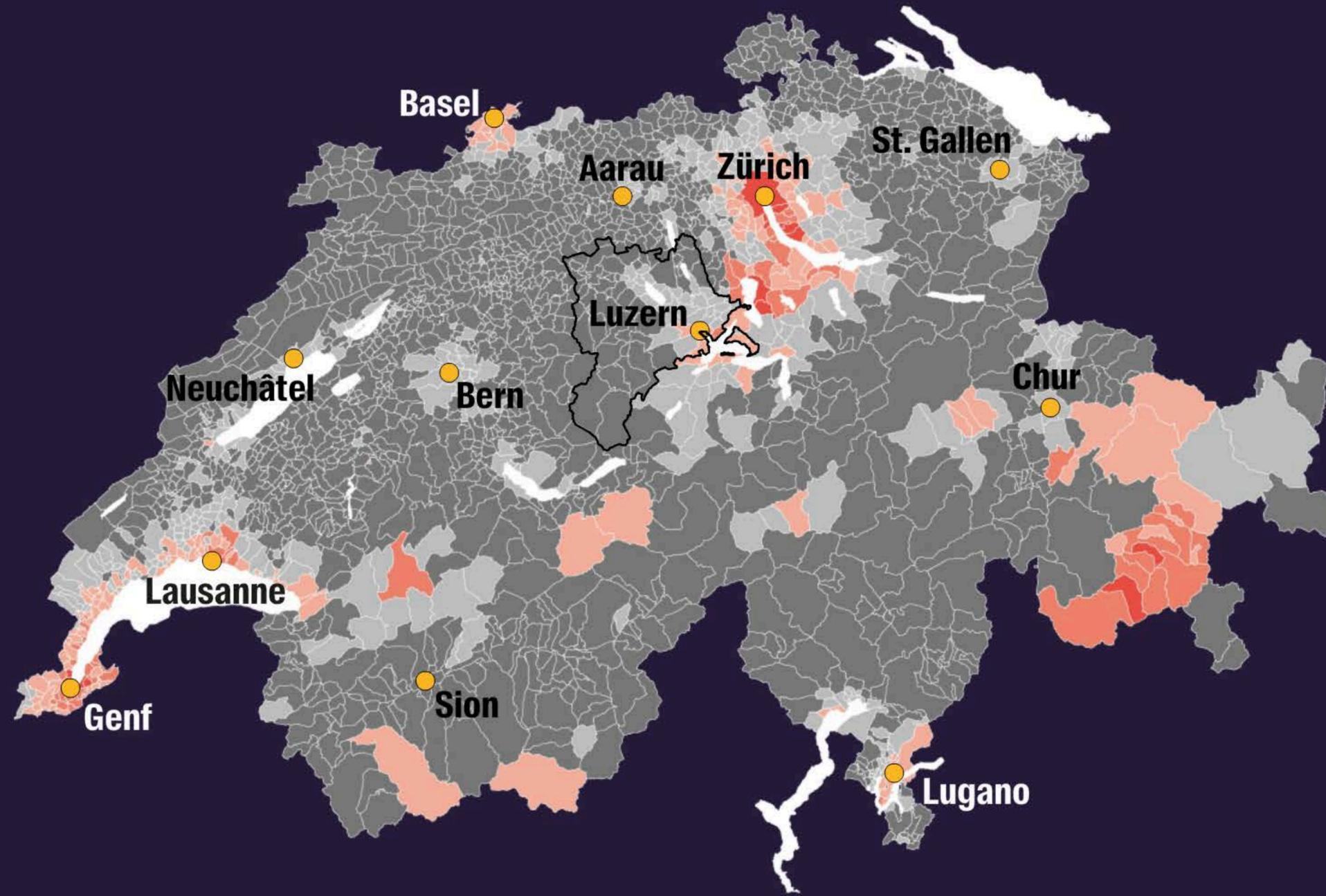
Veränderung der Transaktionspreise



Immobilienmarkt Kanton Luzern

Eigentumswohnungen: Preise

Transaktionspreise 2018



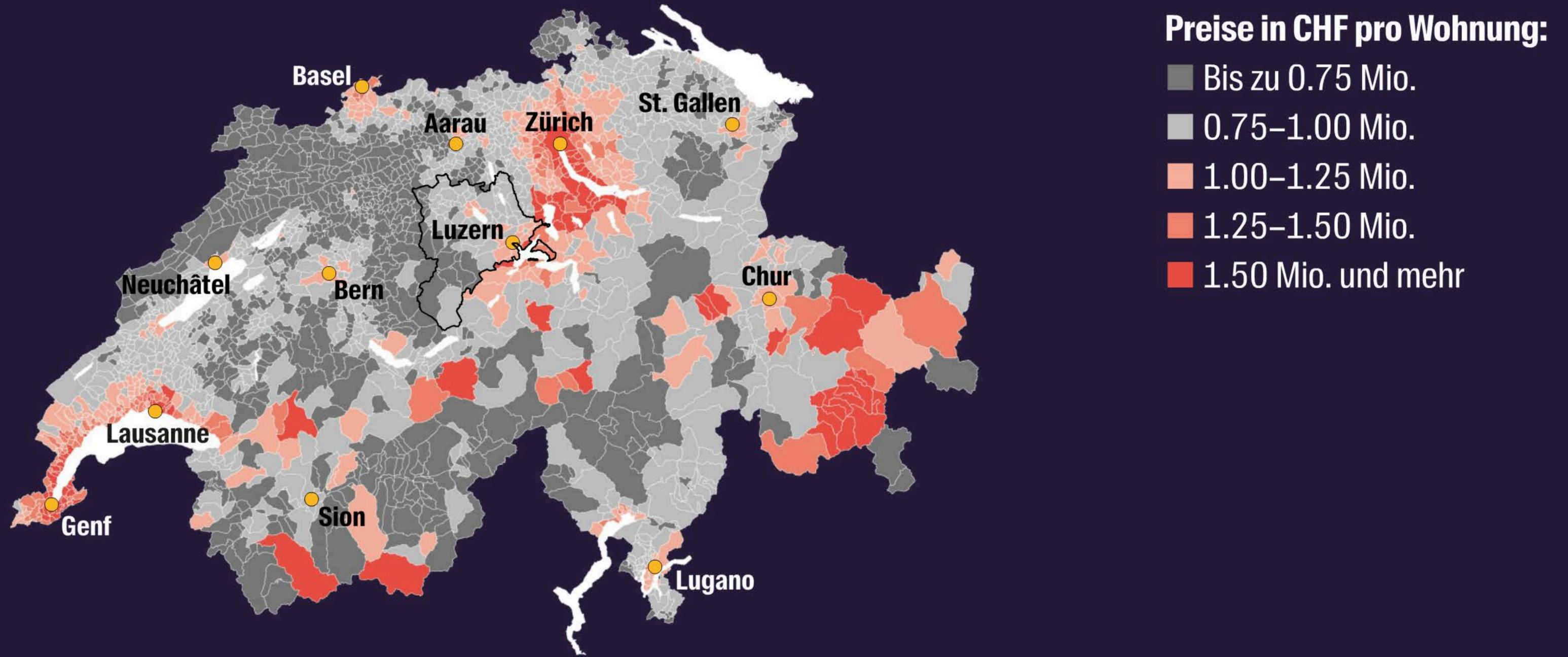
Preise in CHF pro Wohnung:

- Bis zu 0.75 Mio.
- 0.75–1.00 Mio.
- 1.00–1.25 Mio.
- 1.25–1.50 Mio.
- 1.50 Mio. und mehr

Immobilienmarkt Kanton Luzern

Eigentumswohnungen: Preise

Transaktionspreise 2018 bis 2023 (jeweils 3. Quartal)



Erwartete Entwicklungen für 2024

		Schweiz	Kanton Luzern
Mietwohnungen	Angebotsmieten	↗ ↗	↗ ↗

Erwartete Entwicklungen für 2024

		Schweiz	Kanton Luzern
Mietwohnungen	Angebotsmieten		
Mehrfamilienhäuser	Transaktionspreise		

Erwartete Entwicklungen für 2024

		Schweiz	Kanton Luzern
Mietwohnungen	Angebotsmieten	↗ ↗	↗ ↗
Mehrfamilienhäuser	Transaktionspreise	→ ↗	→ ↗
Eigentumswohnungen	Angebotspreise	→ ↗	→ ↗

Erwartete Entwicklungen für 2024

		Schweiz	Kanton Luzern
Mietwohnungen	Angebotsmieten	↗ ↗	↗ ↗
Mehrfamilienhäuser	Transaktionspreise	→ ↗	→ ↗
Eigentumswohnungen	Angebotspreise	→ ↗	→ ↗
Einfamilienhäuser	Angebotspreise	→ ↗	→ ↗

~~S. Rictt~~ D.H.
HEDGEYE

HERE'S THE TOP!

THIS IS THE TOP!

TOP!

AH, THE TOP!

THE TOP!

BEARS



**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**