

Der Luzerner Immobilienmarkt: Standortbestimmung und Ausblick 2025

Patrick Schnorf

Luzern

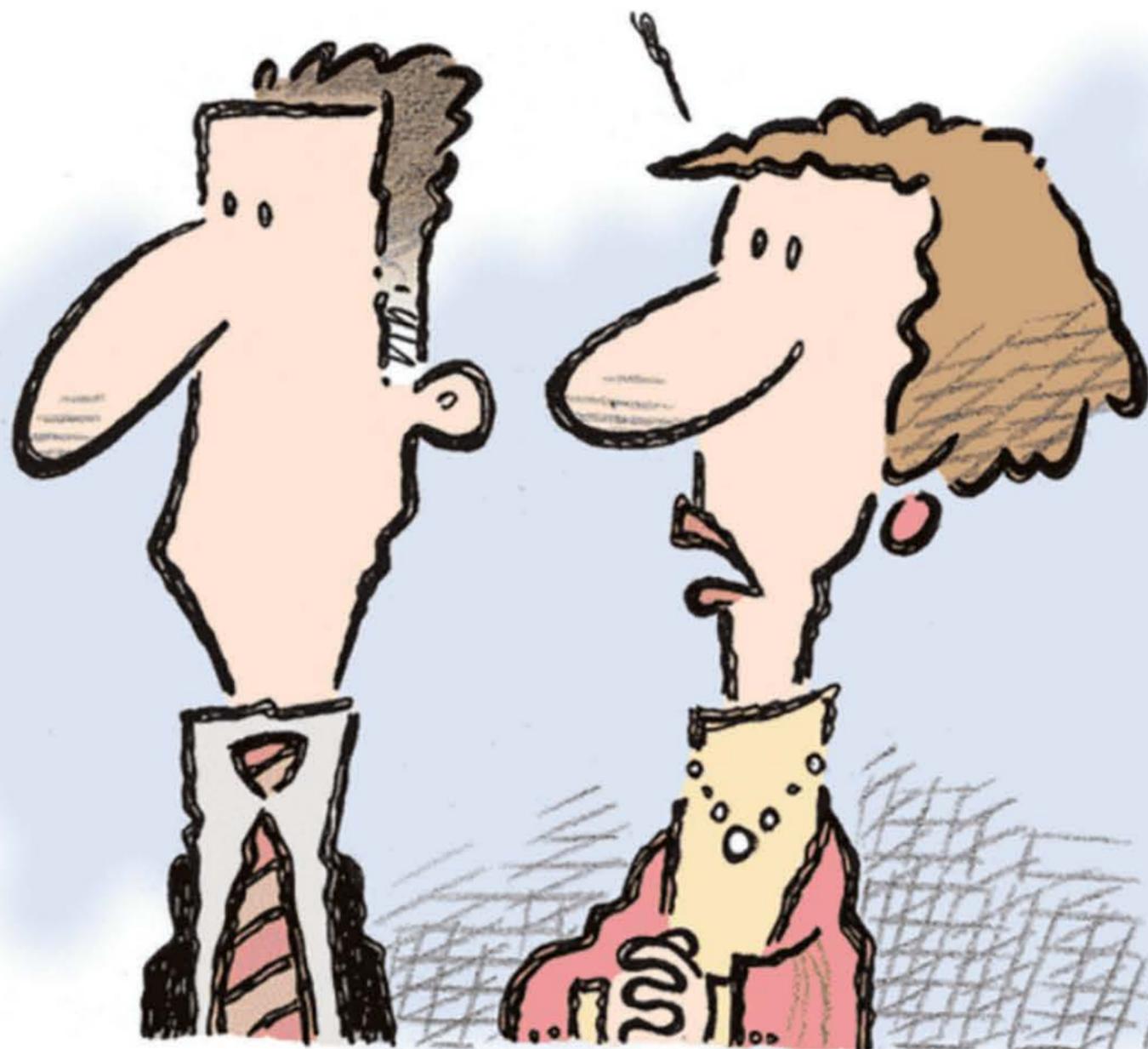
18. März 2025



WE'RE
LOOKING AT
ALL-TIME
HIGHS.



HE'S TALKING
ABOUT HIS BLOOD
PRESSURE.

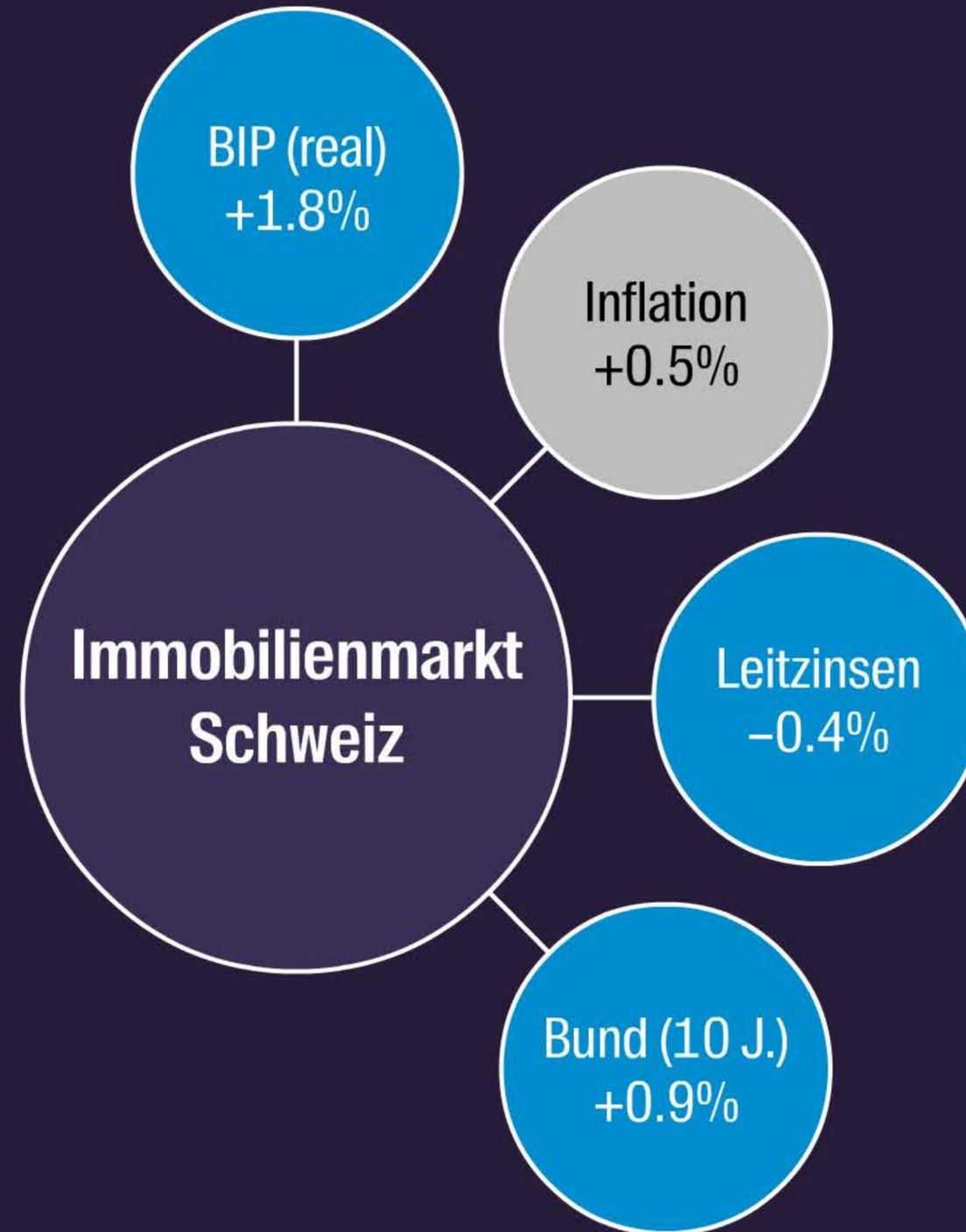


1

Immobilienmarkt Schweiz

Das wirtschaftliche Umfeld

Kernindikatoren letzte 10 Jahre



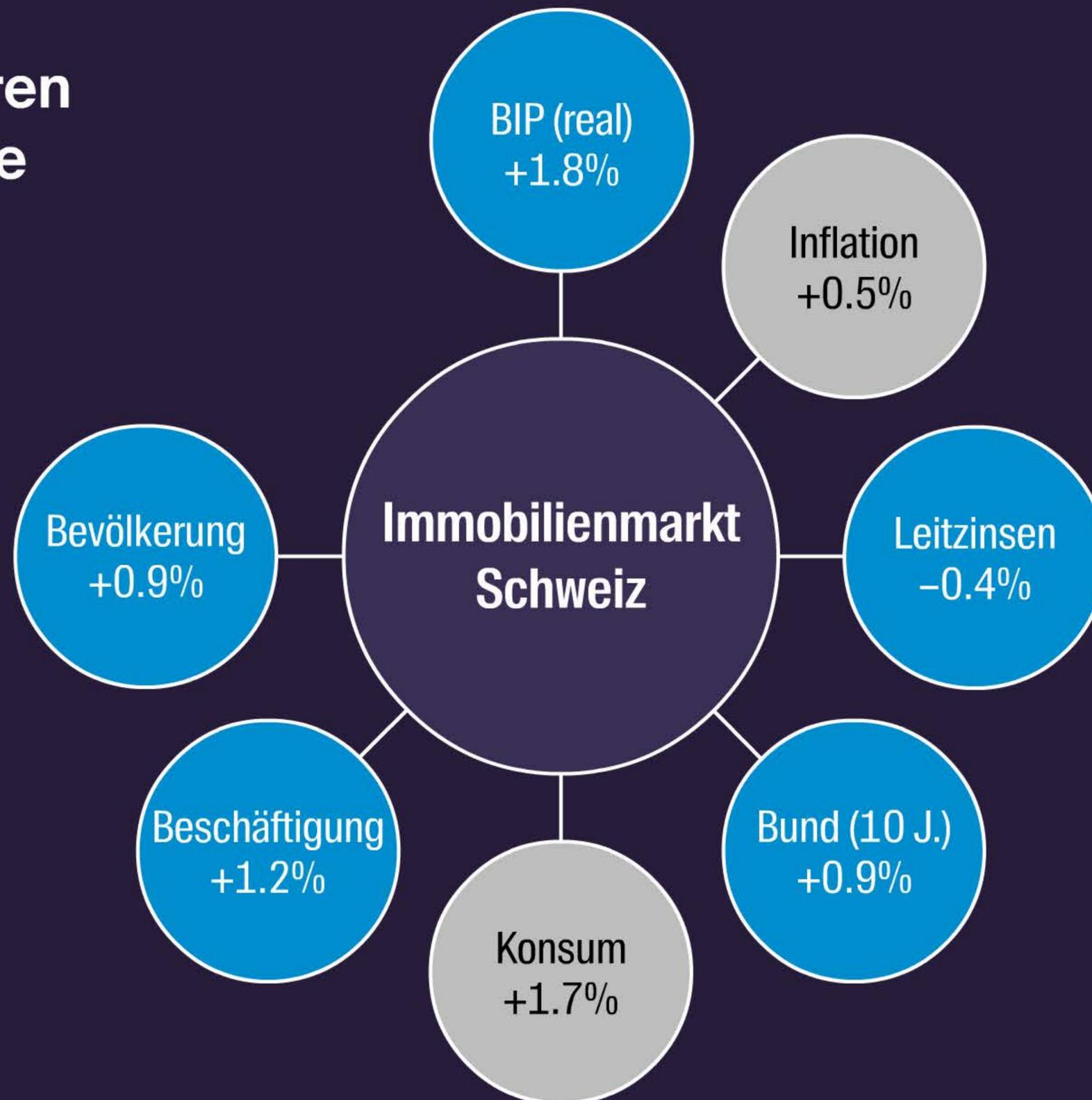
Auswirkung auf Immobilienmarkt:

-  Positiv
-  Neutral
-  Negativ

Jahreswachstumsraten (ausser Leitzinsen)

Das wirtschaftliche Umfeld

Kernindikatoren letzte 10 Jahre



Auswirkung auf Immobilienmarkt:

■ Positiv

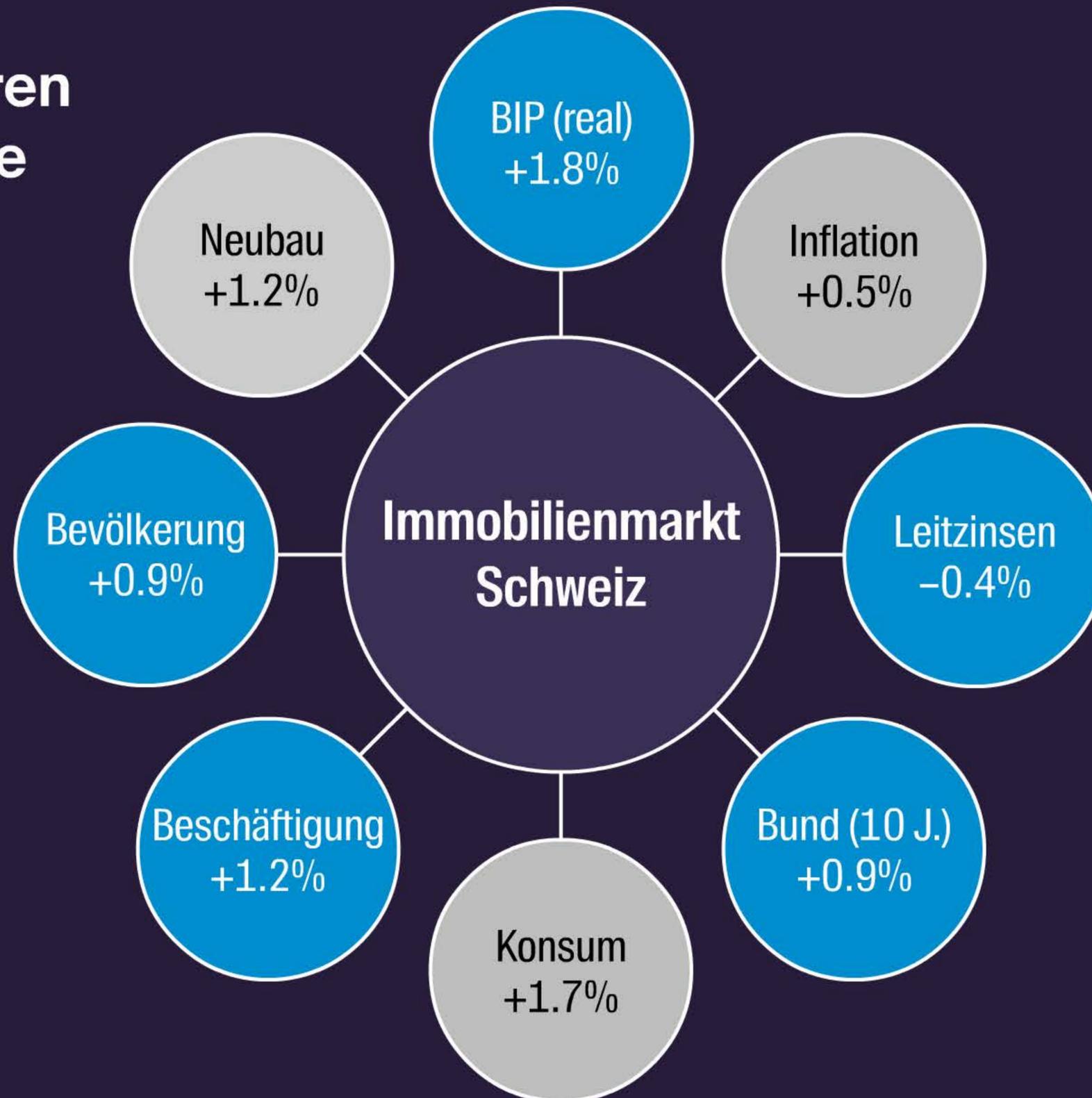
■ Neutral

■ Negativ

Jahreswachstumsraten (ausser Leitzinsen)

Das wirtschaftliche Umfeld

Kernindikatoren letzte 10 Jahre



Auswirkung auf Immobilienmarkt:

■ Positiv

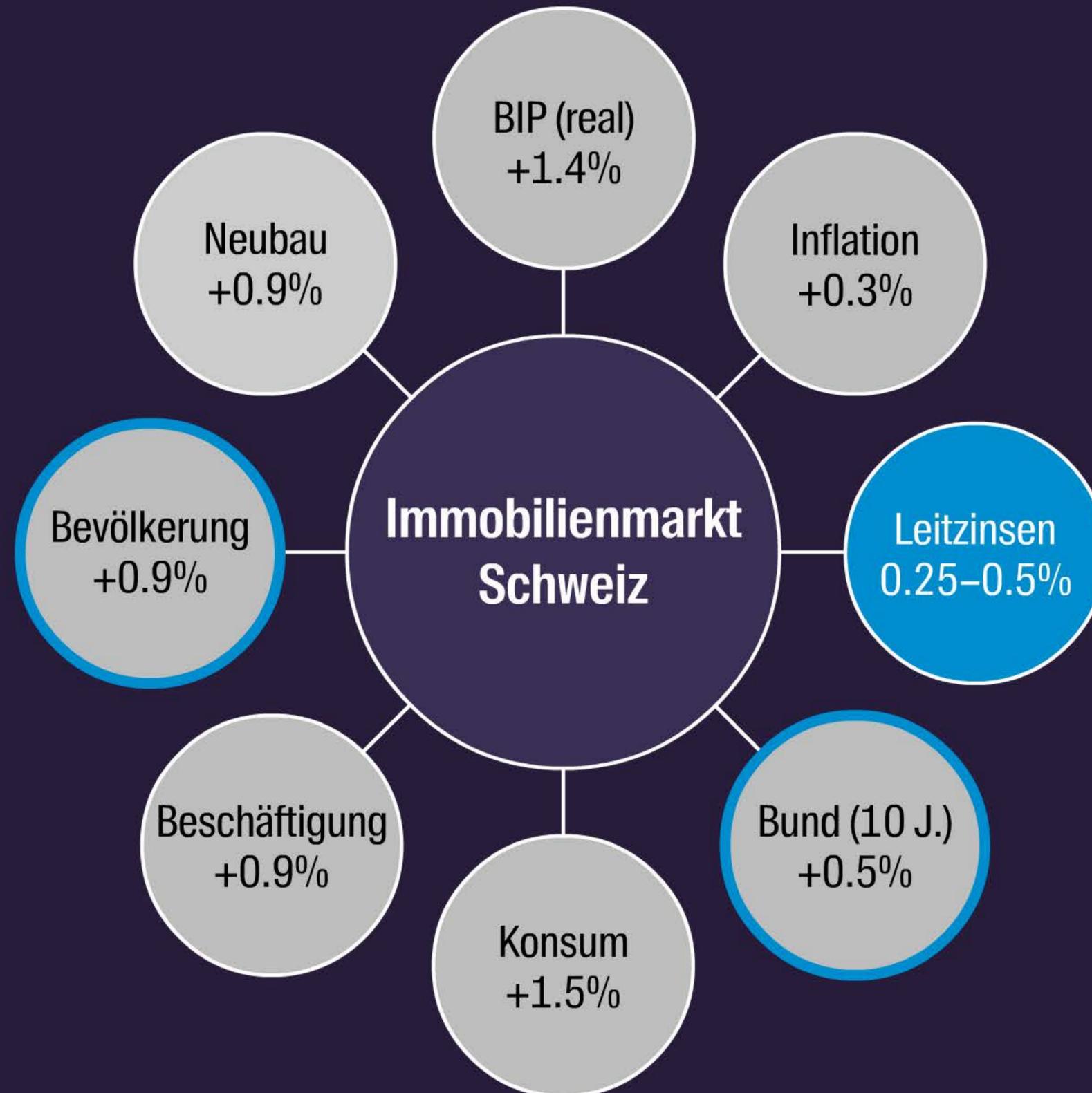
■ Neutral

■ Negativ

Jahreswachstumsraten (ausser Leitzinsen)

Das wirtschaftliche Umfeld

Erwartungen 2025



Auswirkung auf Immobilienmarkt:

■ Positiv

■ Neutral

■ Negativ

Jahreswachstumsraten (ausser Leitzinsen)

Zinsentwicklung

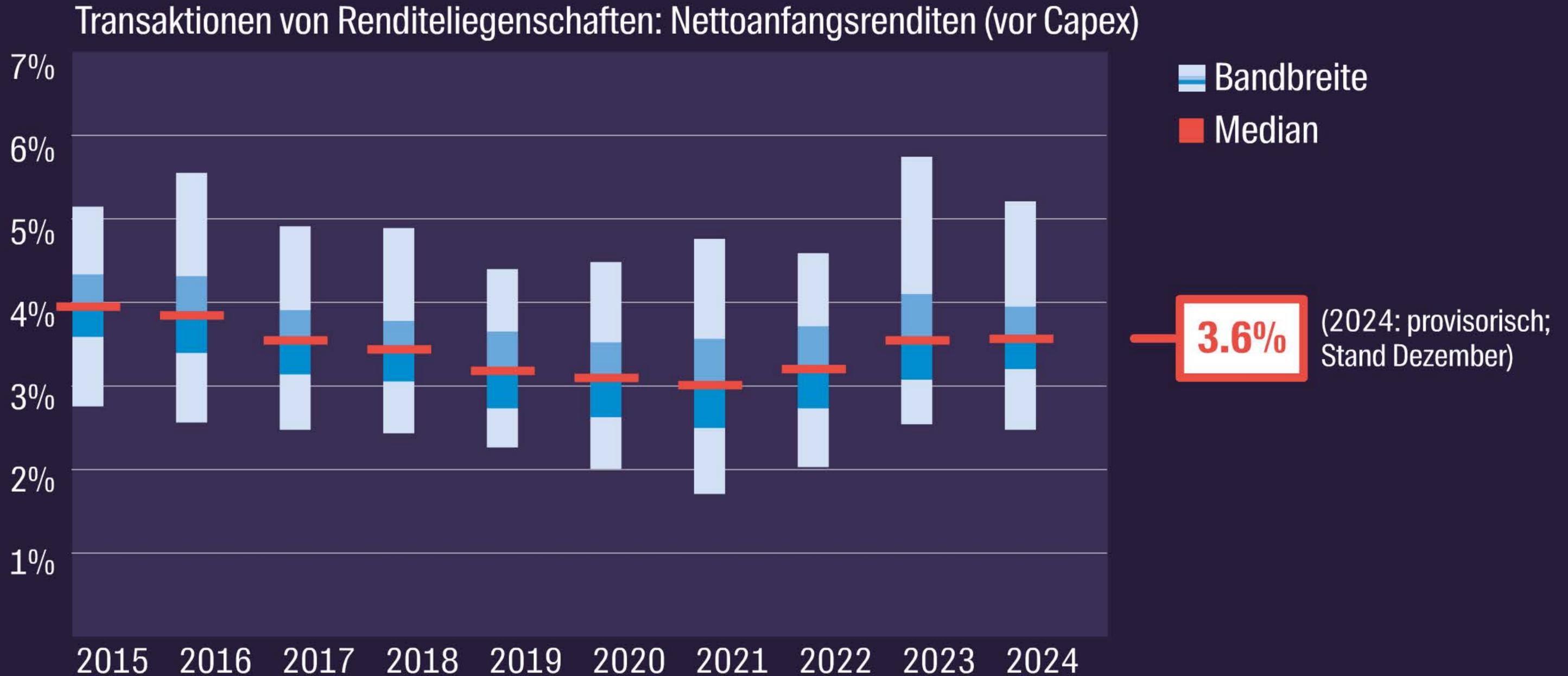


Zinsentwicklung

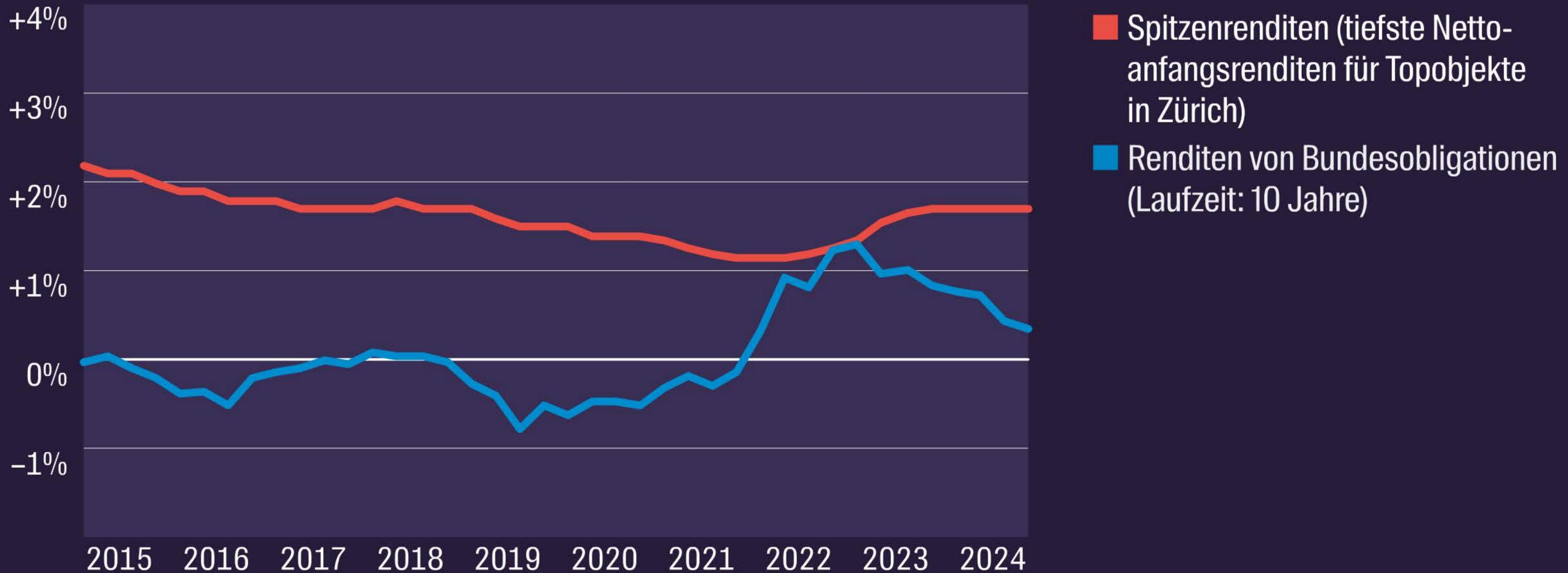
Hypothekenzinsen und Renditen von Bundesobligationen (Stand: Februar/März 2025)



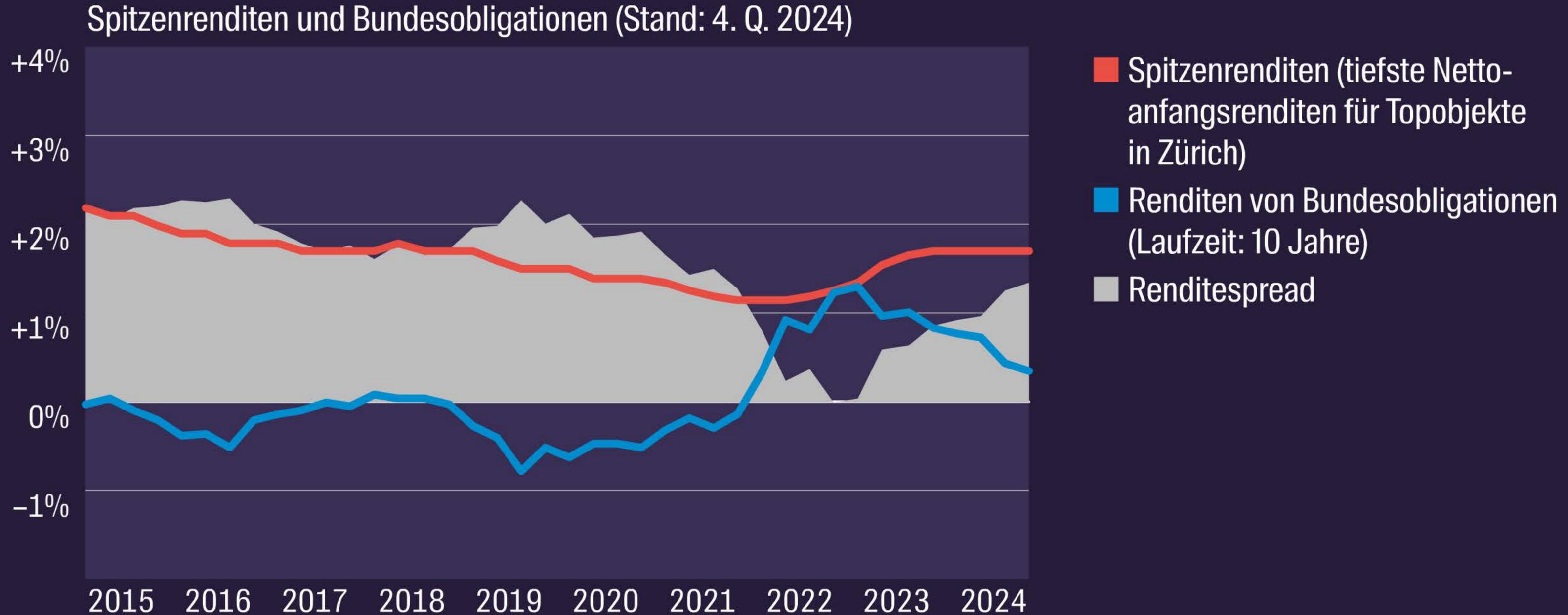
Nettoanfangsrenditen haben sich stabilisiert



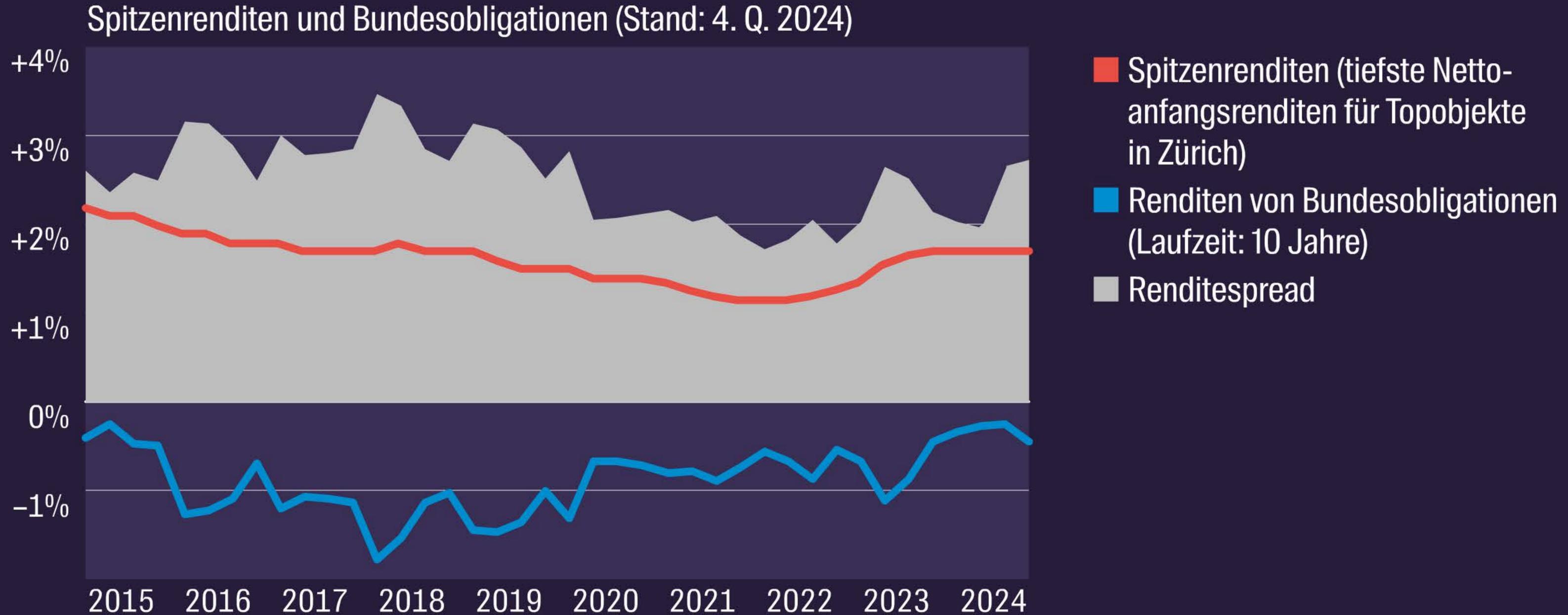
Spitzenrenditen und Bundesobligationen (Stand: 4. Q. 2024)



Nominaler Renditespread



Realer Renditespread



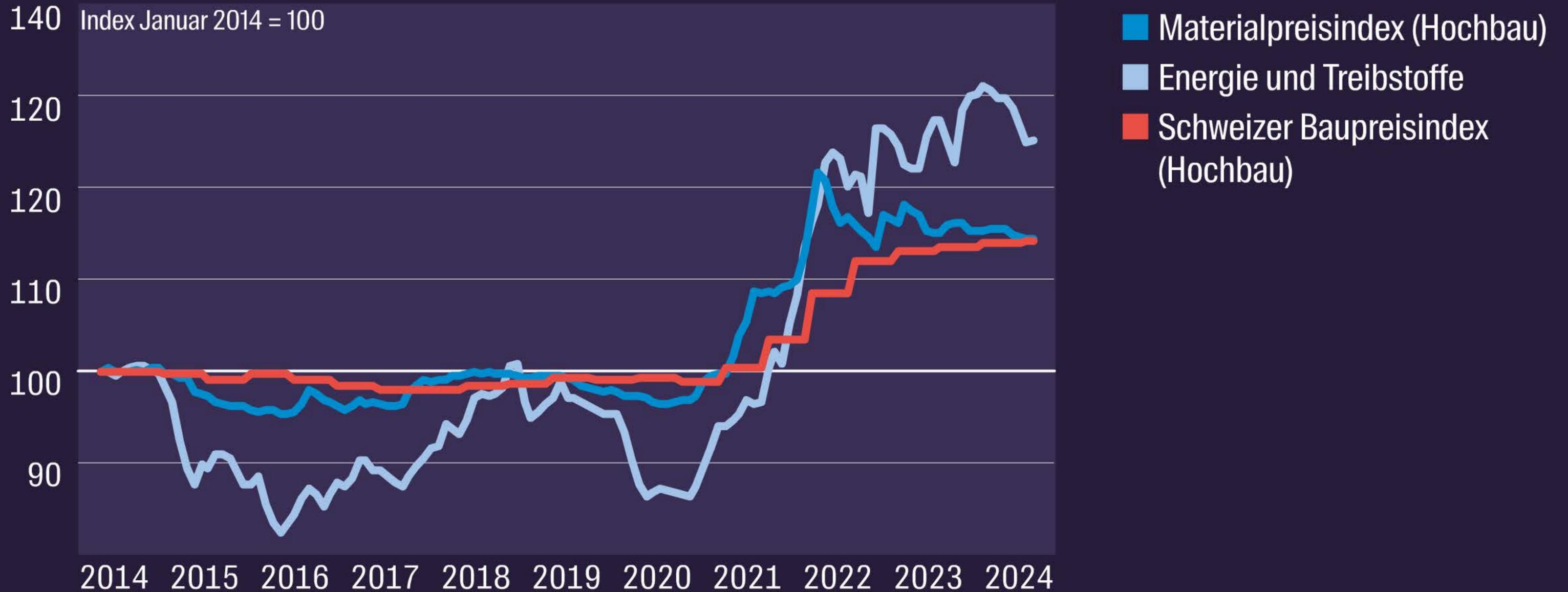
Baupreisteuerung

Baupreisteuerung und wichtige Einflussfaktoren (Stand: November 2024)

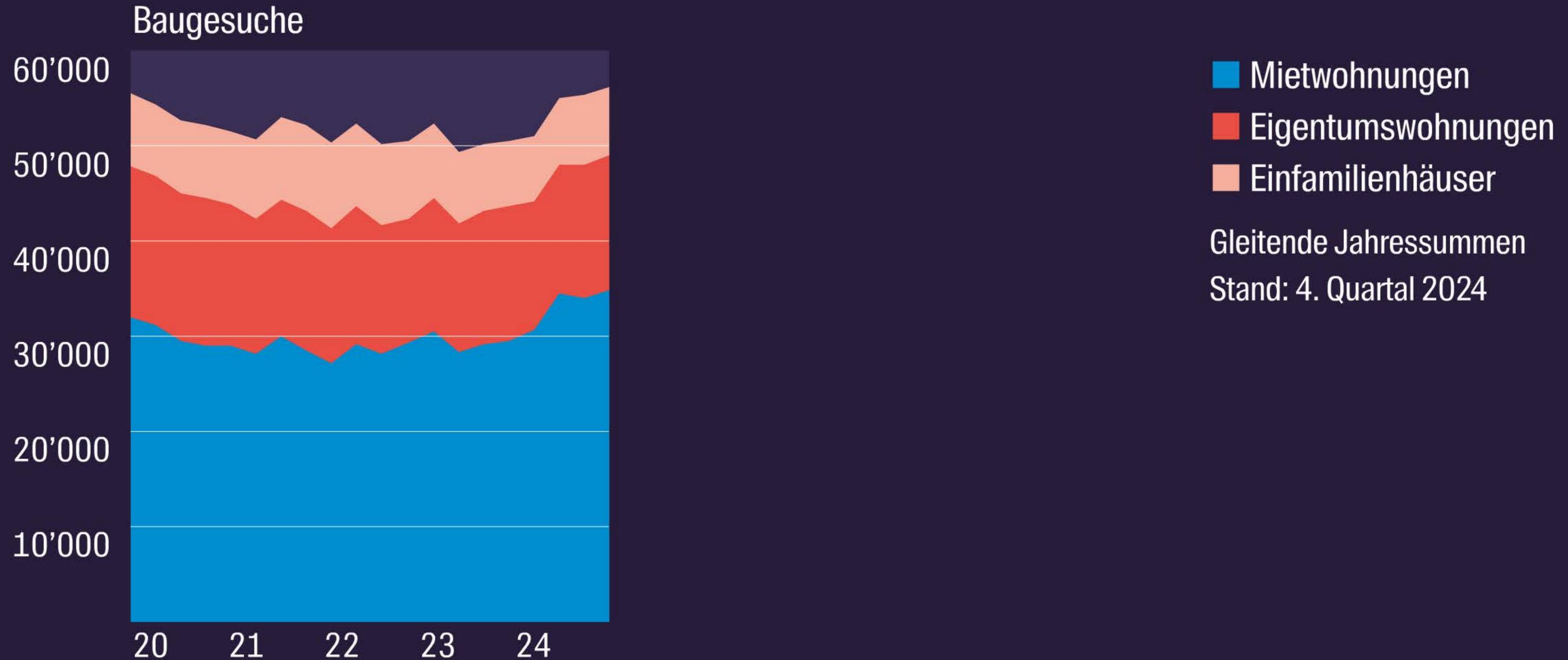


Baupreisteuerung

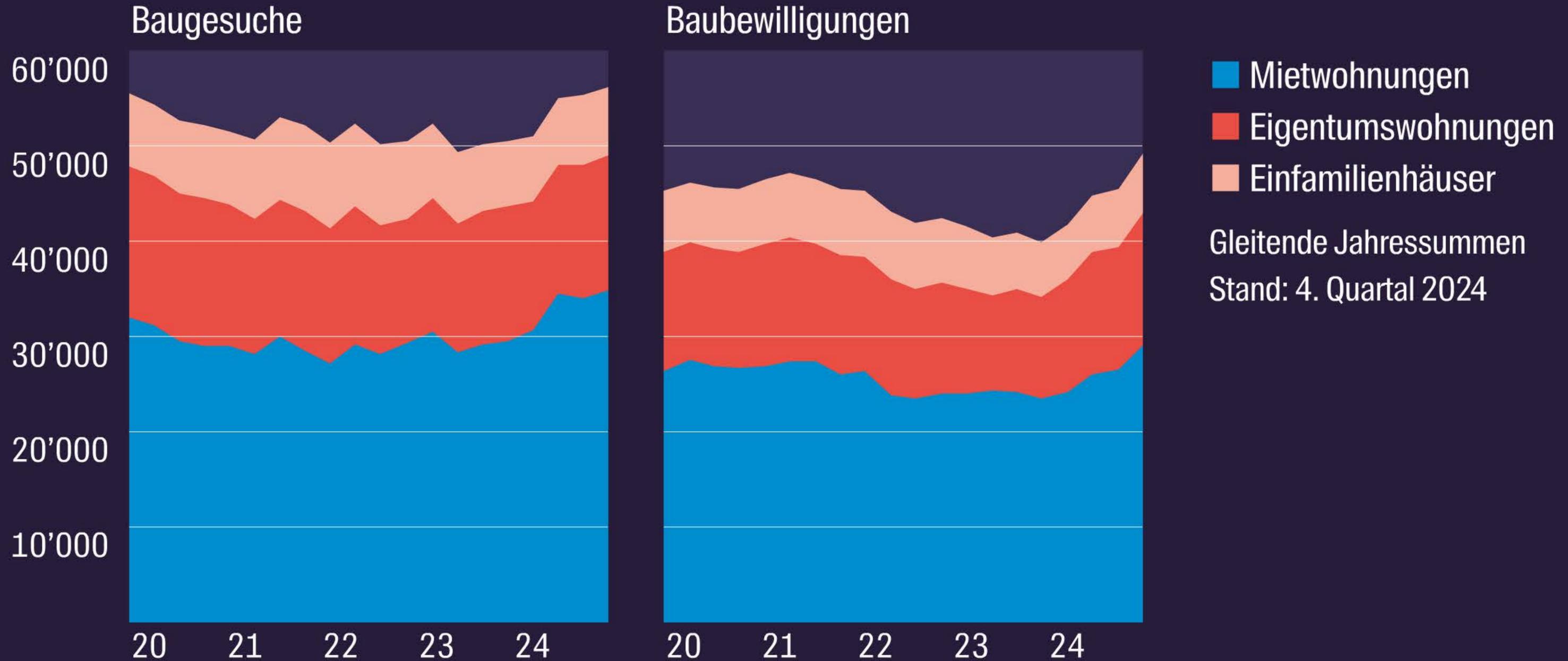
Baupreisteuerung und wichtige Einflussfaktoren (Stand: November 2024)



Anzahl geplante Wohneinheiten

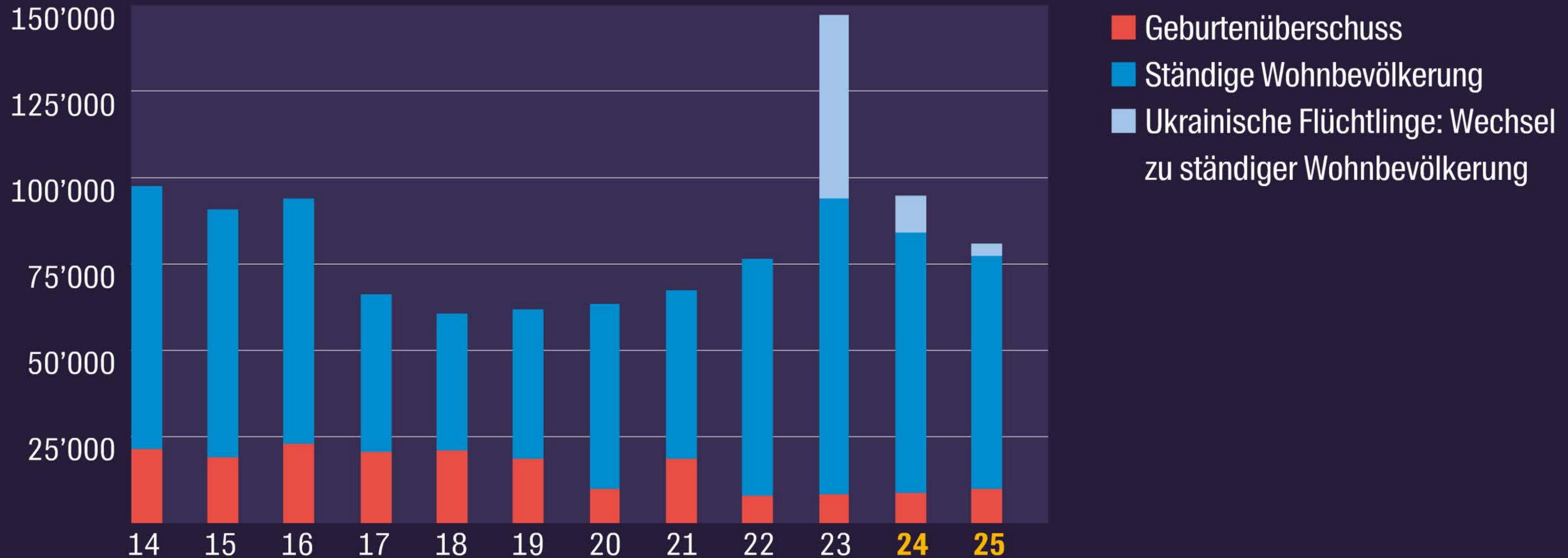


Anzahl geplante Wohneinheiten



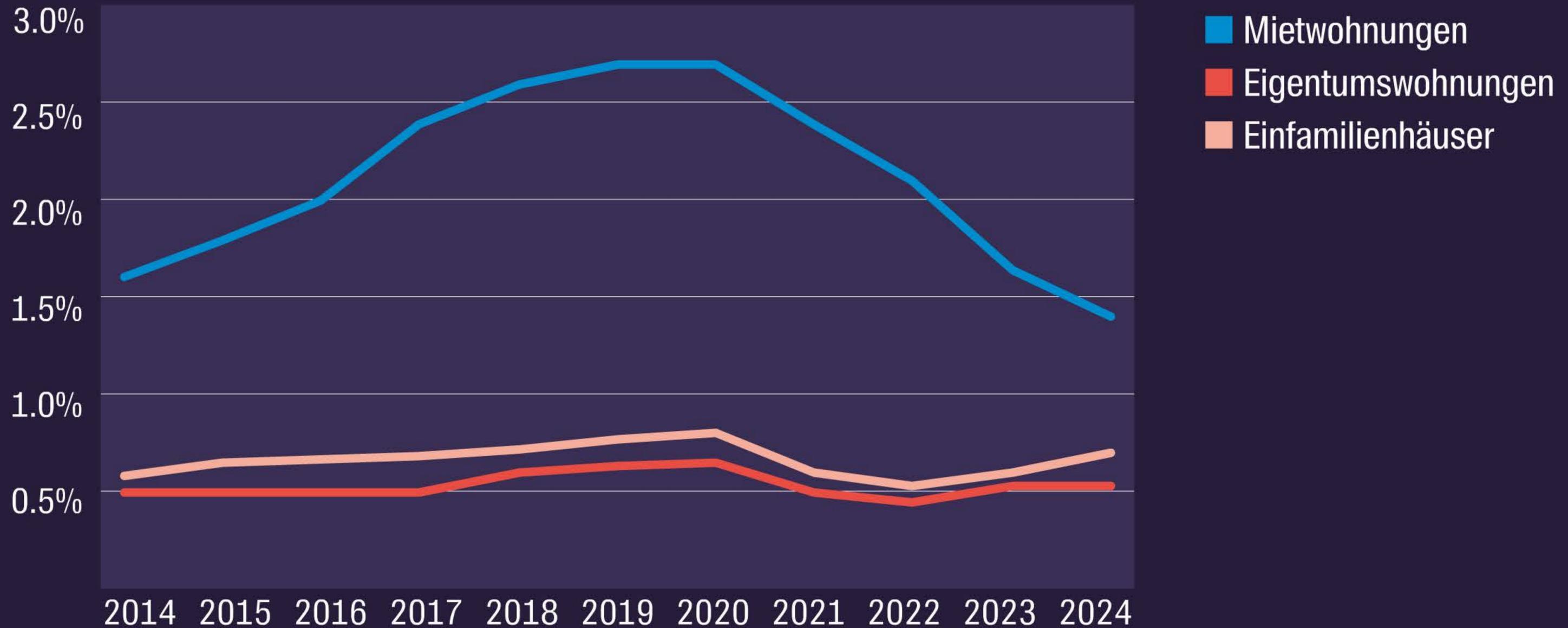
Demografie

Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung



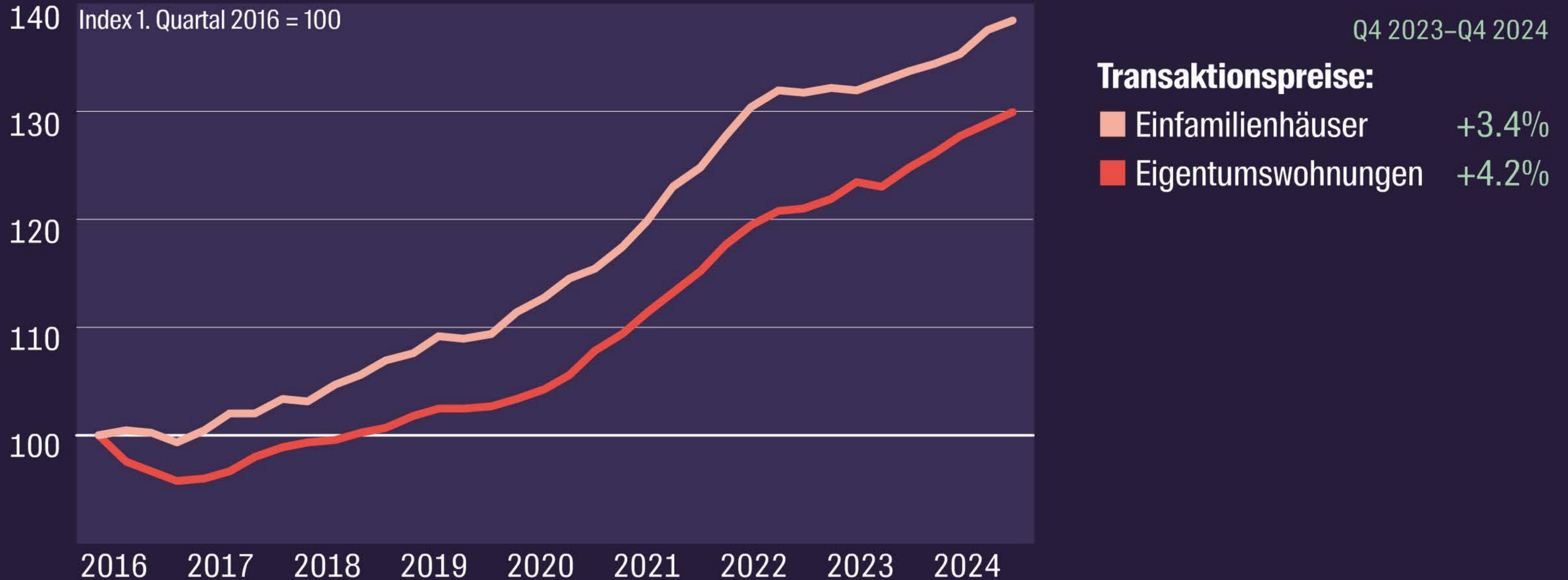
Leerstand

Entwicklung der Leerstandsquoten im Schweizer Wohnungsmarkt (Stand: 2024)



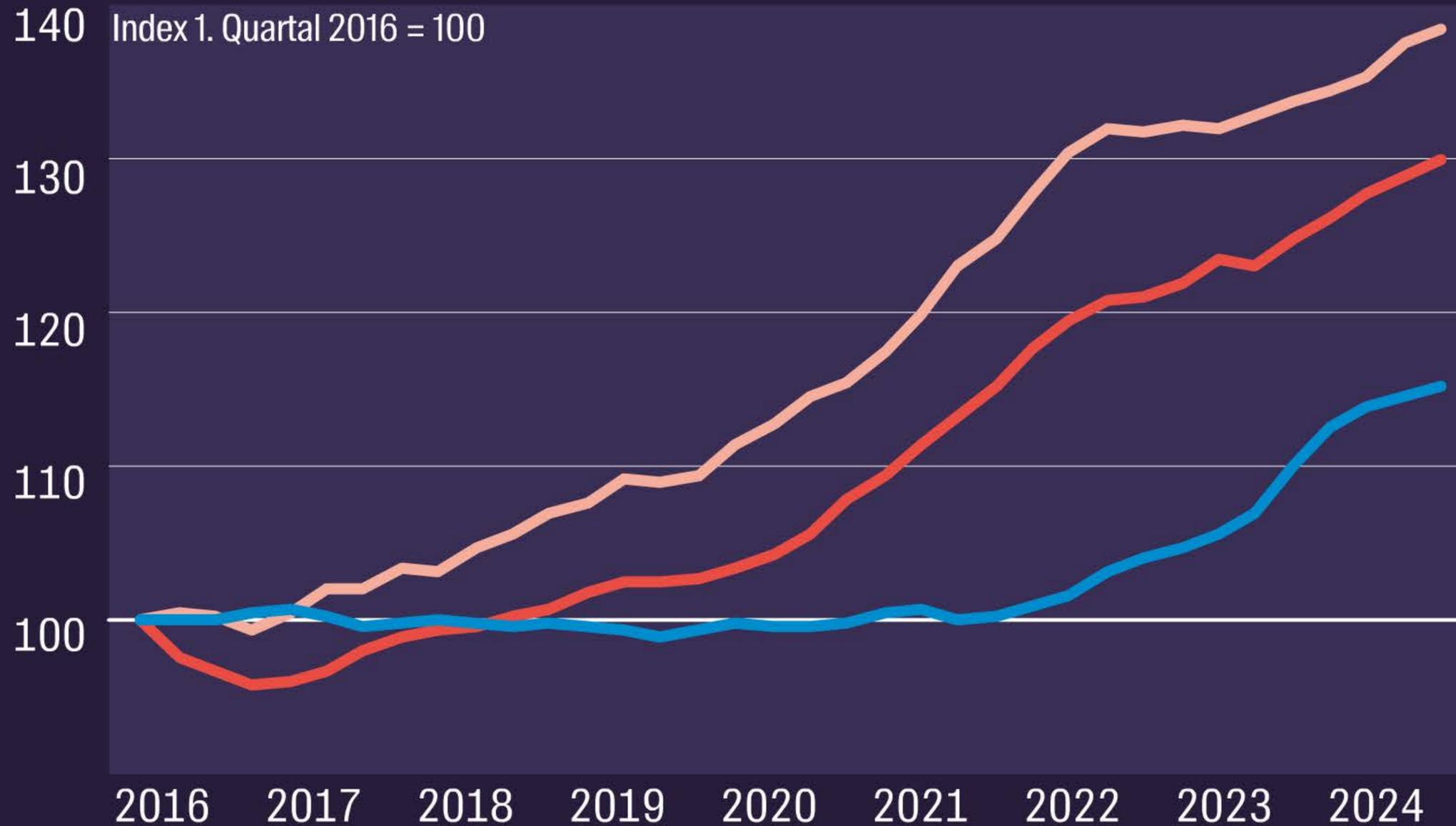
Immobilienpreise

Entwicklung der Preise (Stand: 4. Q. 2024)



Immobilienpreise

Entwicklung der Preise (Stand: 4. Q. 2024)



Transaktionspreise:

- Einfamilienhäuser +3.4%
- Eigentumswohnungen +4.2%

Angebotsmieten:

- Mietwohnungen +4.7%

Renditeliegenschaften

Angebotspreise: Entwicklung 4. Q. 2023 bis 4. Q. 2024

Mietwohnungen +4.7%

Büroflächen +2.4%

Verkaufsflächen +0.1%

Renditeliegenschaften

Angebotspreise: Entwicklung 4. Q. 2023 bis 4. Q. 2024

		2025
Mietwohnungen	+4.7%	↗
Büroflächen	+2.4%	→
Verkaufsflächen	+0.1%	↘

Renditeliegenschaften

Angebotspreise: Entwicklung 4. Q. 2023 bis 4. Q. 2024

		2025
Mietwohnungen	+4.7%	
Büroflächen	+2.4%	
Verkaufsflächen	+0.1%	

Wohneigentum

Transaktionspreise: Entwicklung 4. Q. 2023 bis 4. Q. 2024

Eigentumswohnungen	+4.2%
Einfamilienhäuser	+3.4%

Renditeliegenschaften

Angebotspreise: Entwicklung 4. Q. 2023 bis 4. Q. 2024

		2025
Mietwohnungen	+4.7%	
Büroflächen	+2.4%	
Verkaufsflächen	+0.1%	

Wohneigentum

Transaktionspreise: Entwicklung 4. Q. 2023 bis 4. Q. 2024

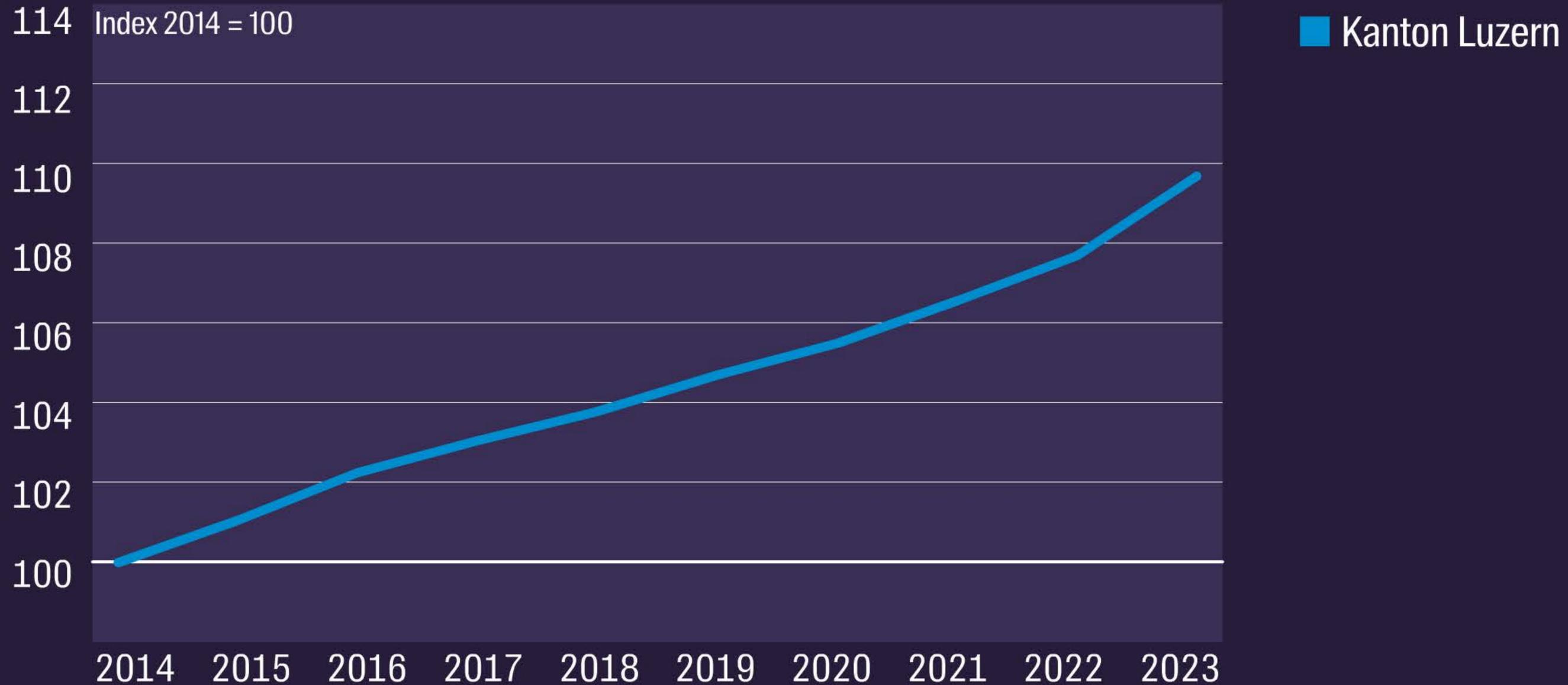
		2025
Eigentumswohnungen	+4.2%	
Einfamilienhäuser	+3.4%	

2

Immobilienmarkt Kanton Luzern

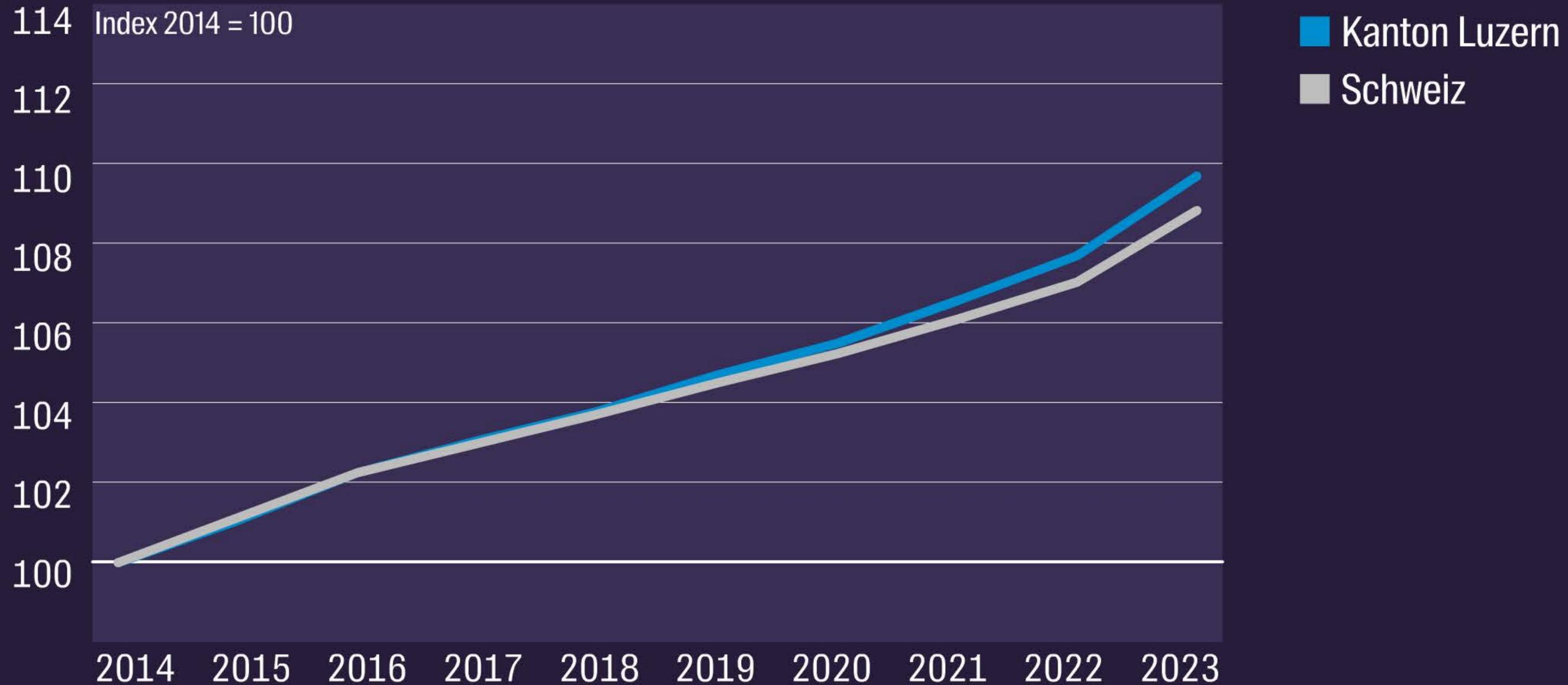
Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung (Stand: 2023)



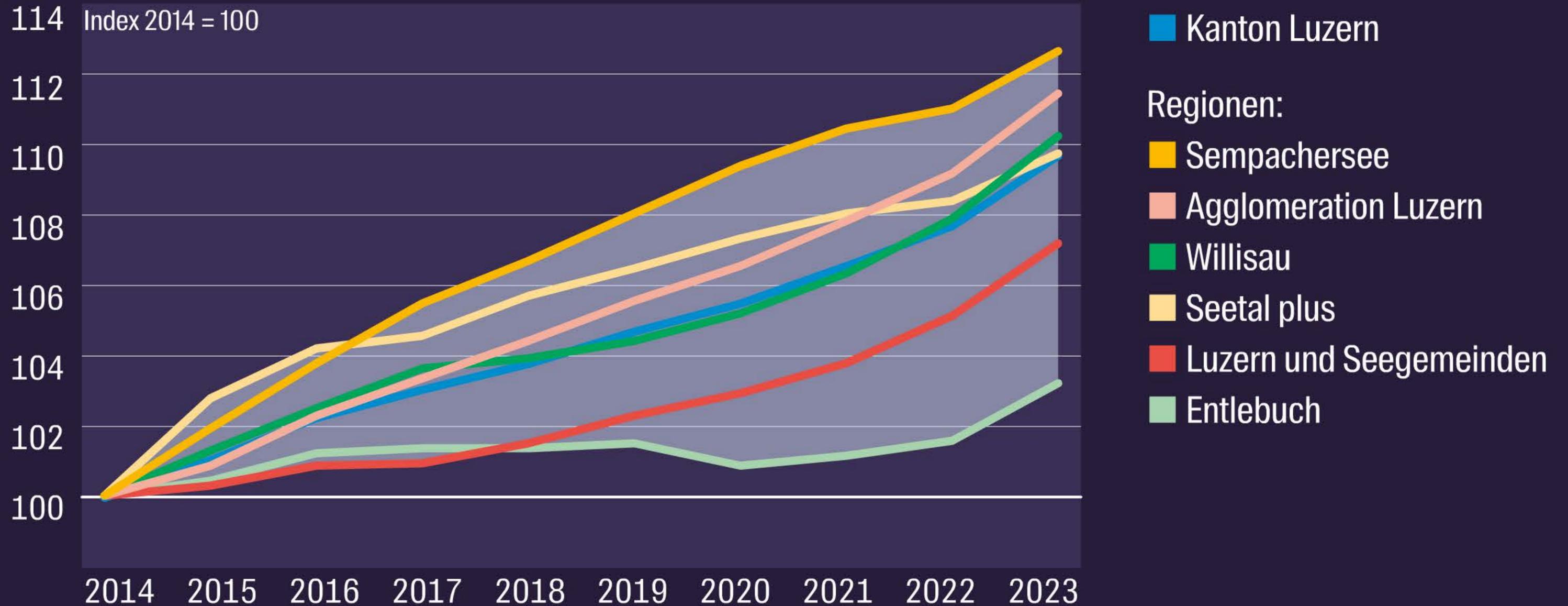
Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung (Stand: 2023)



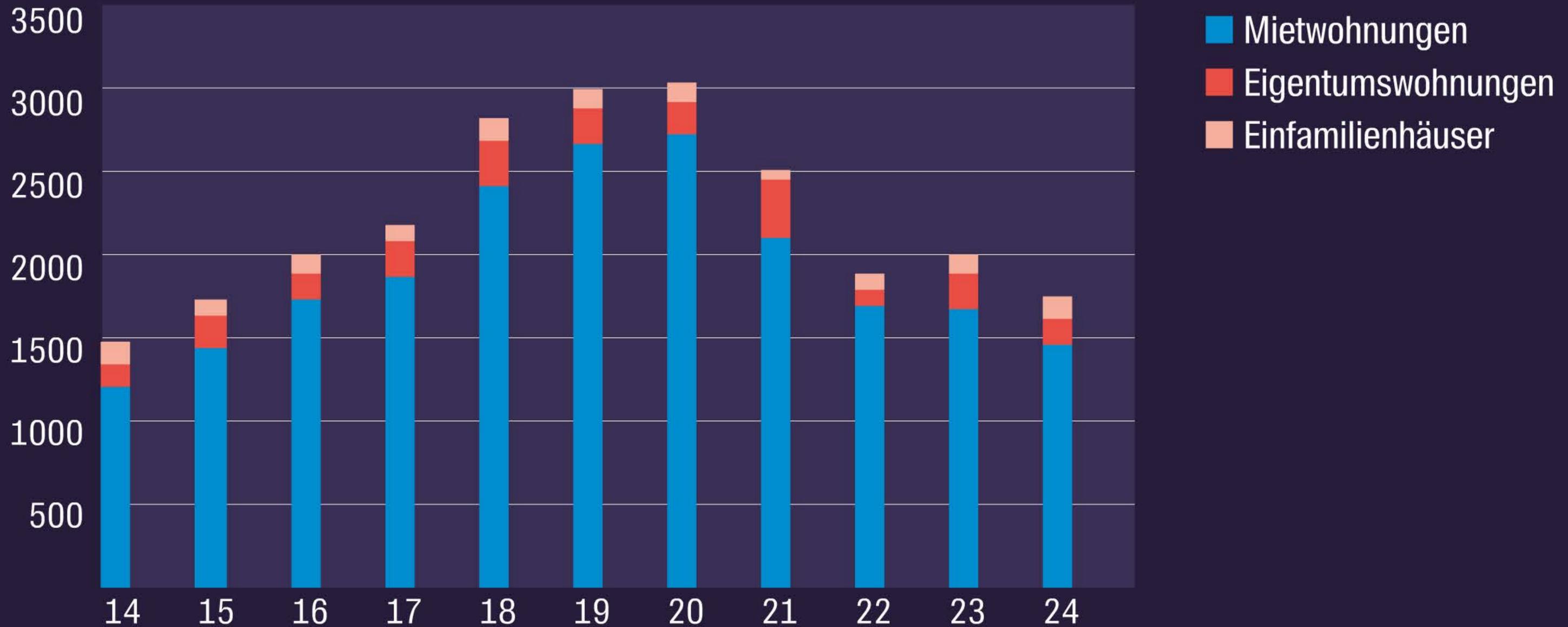
Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung (Stand: 2023)



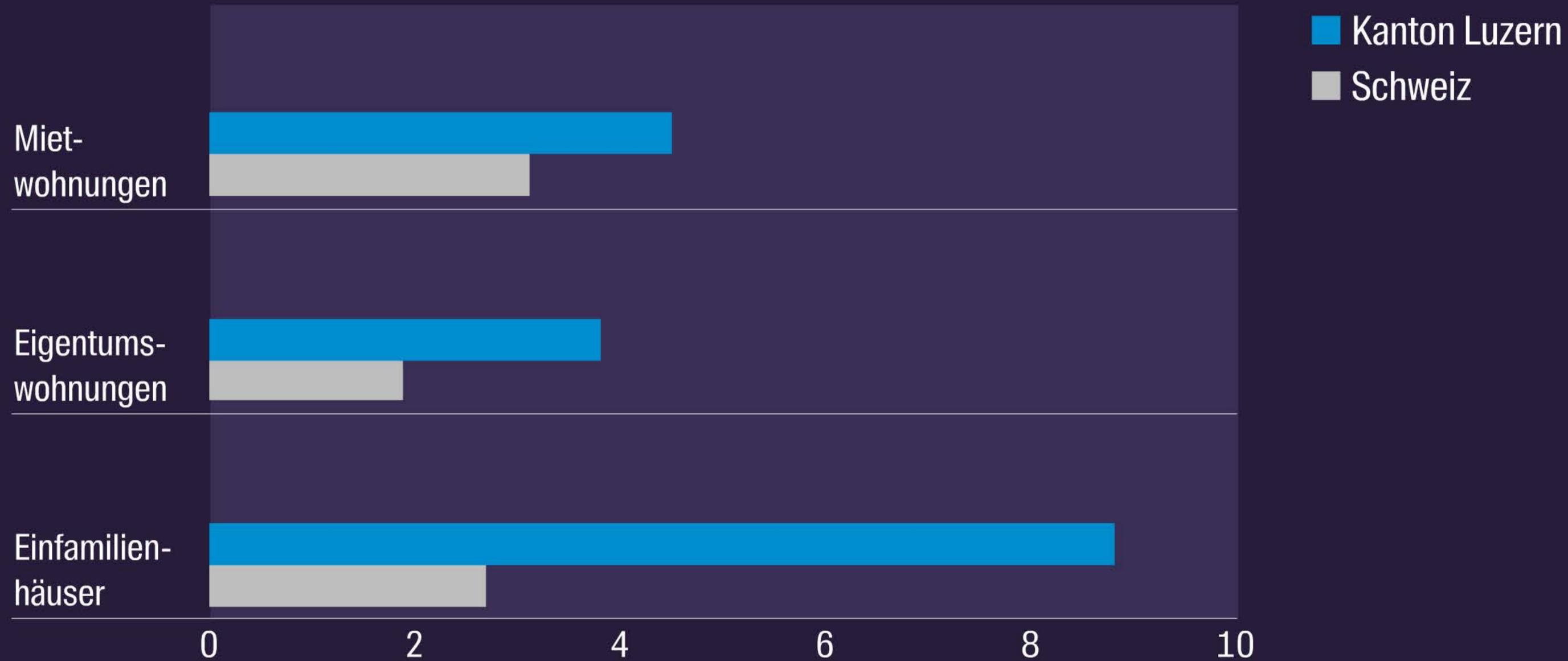
Leerstand

Anzahl leer stehende Wohneinheiten im Kanton Luzern (Stand: 2024)



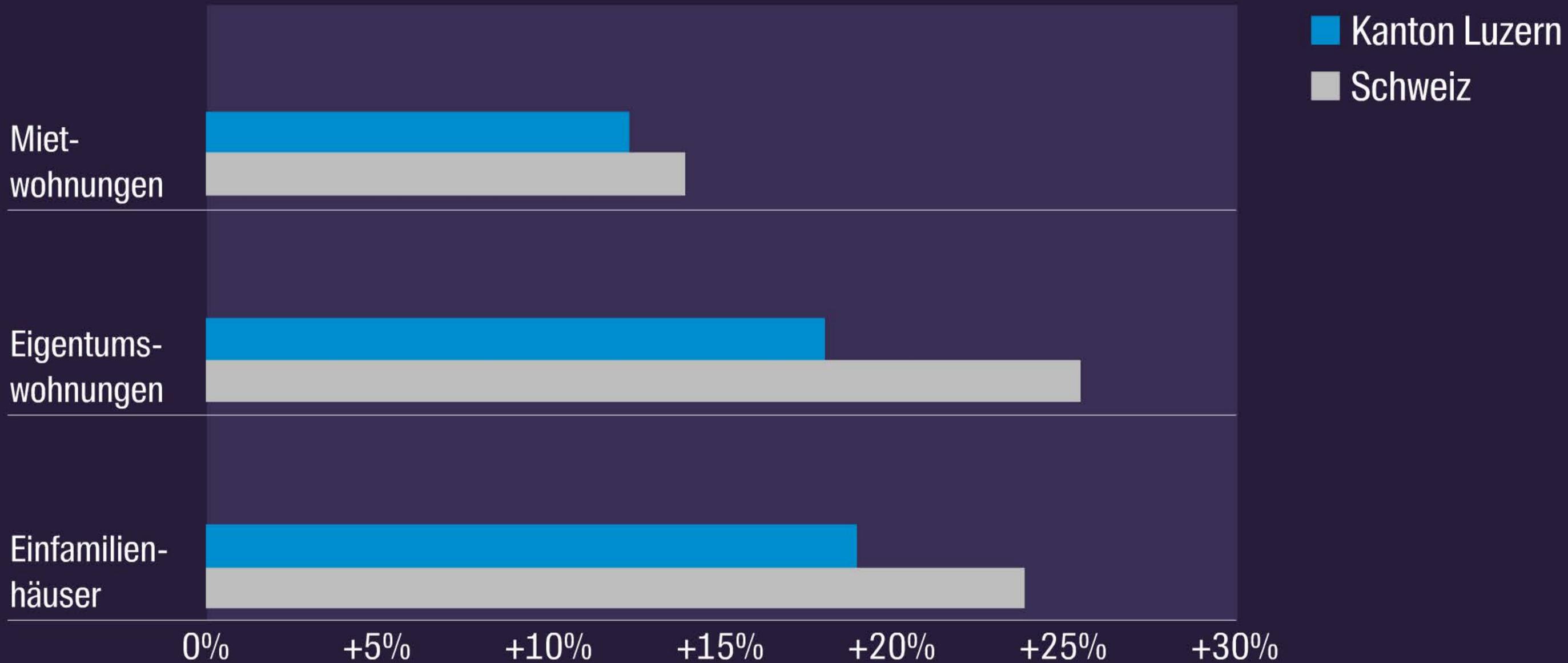
Marktanspannung

Anzahl Suchabos pro Inserat (Dezember 2024)

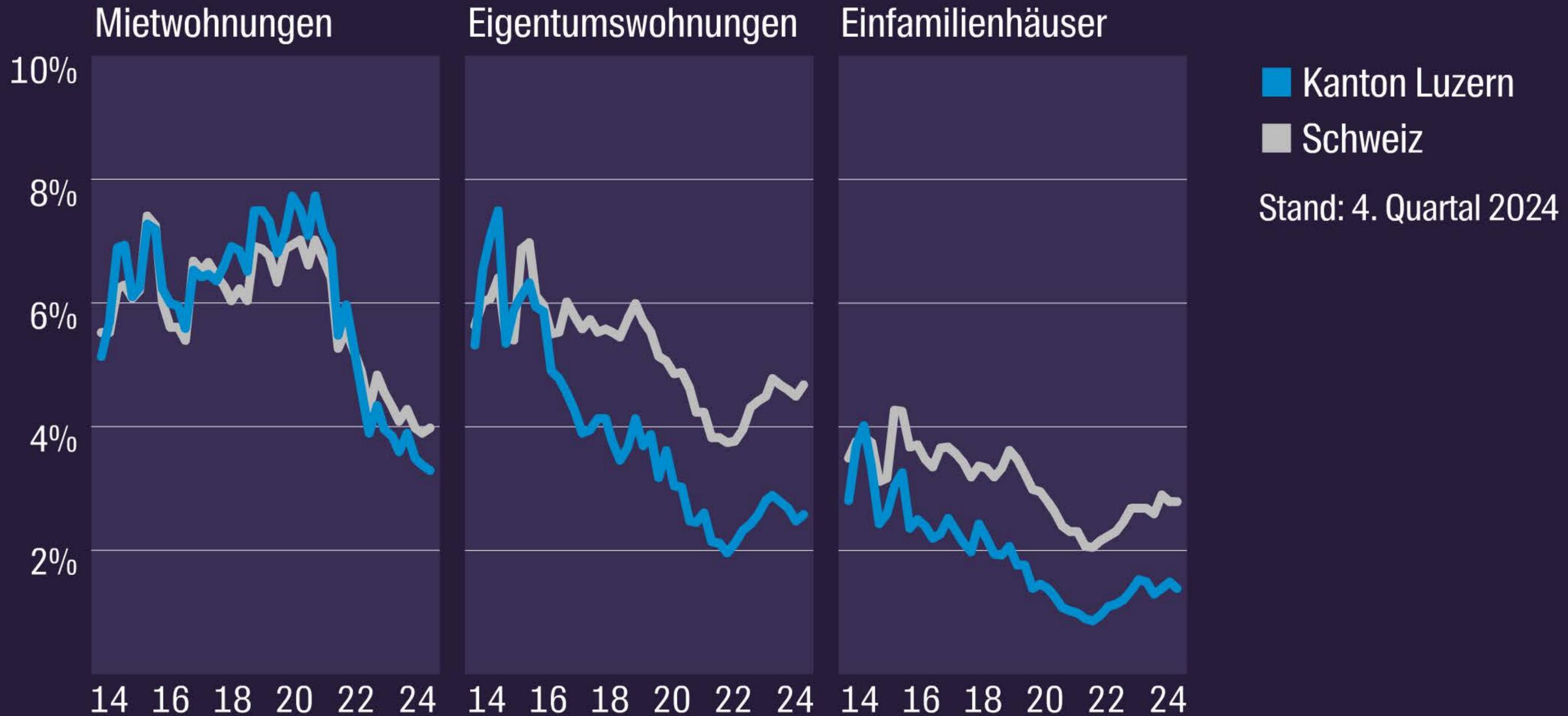


Marktanspannung

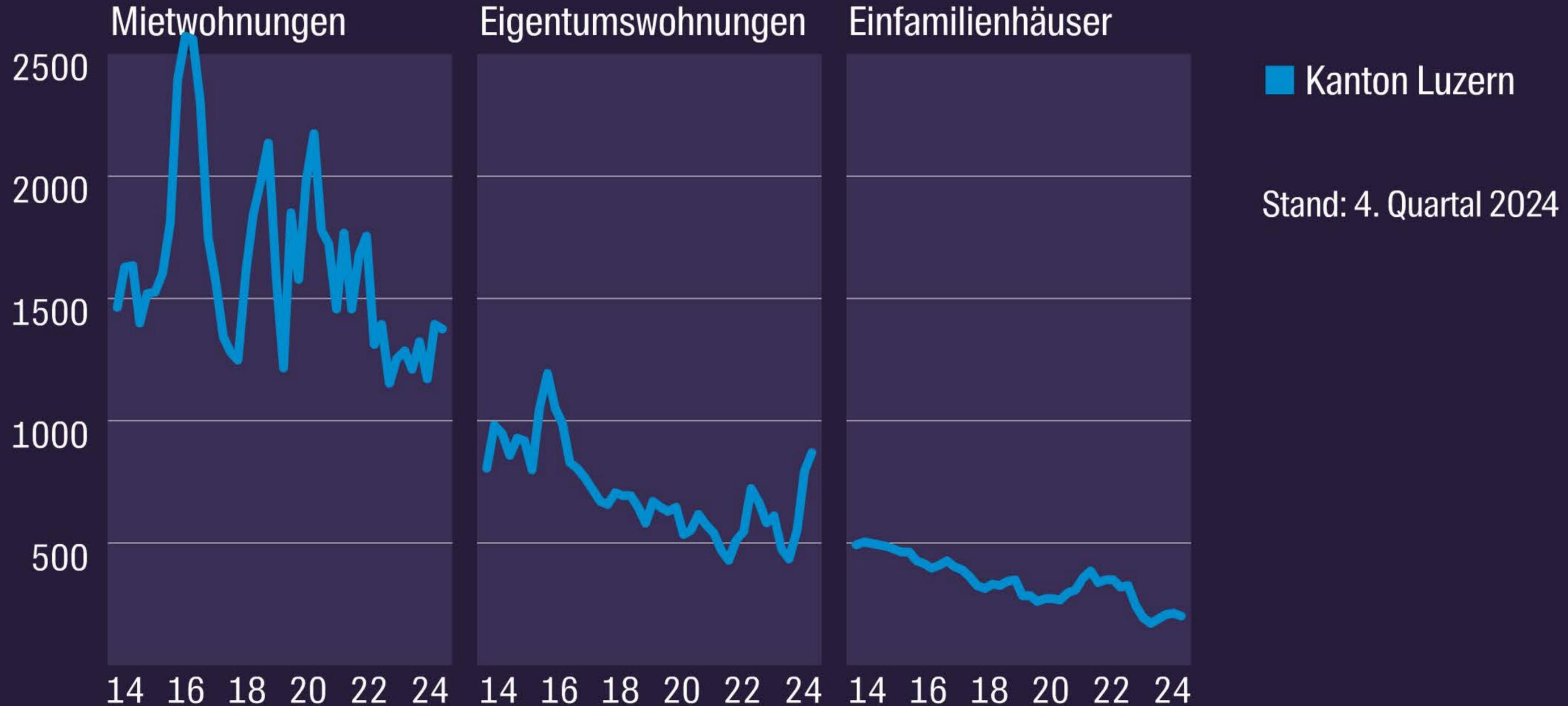
Veränderung der Anzahl Suchabos (Dezember 2023 bis Dezember 2024)



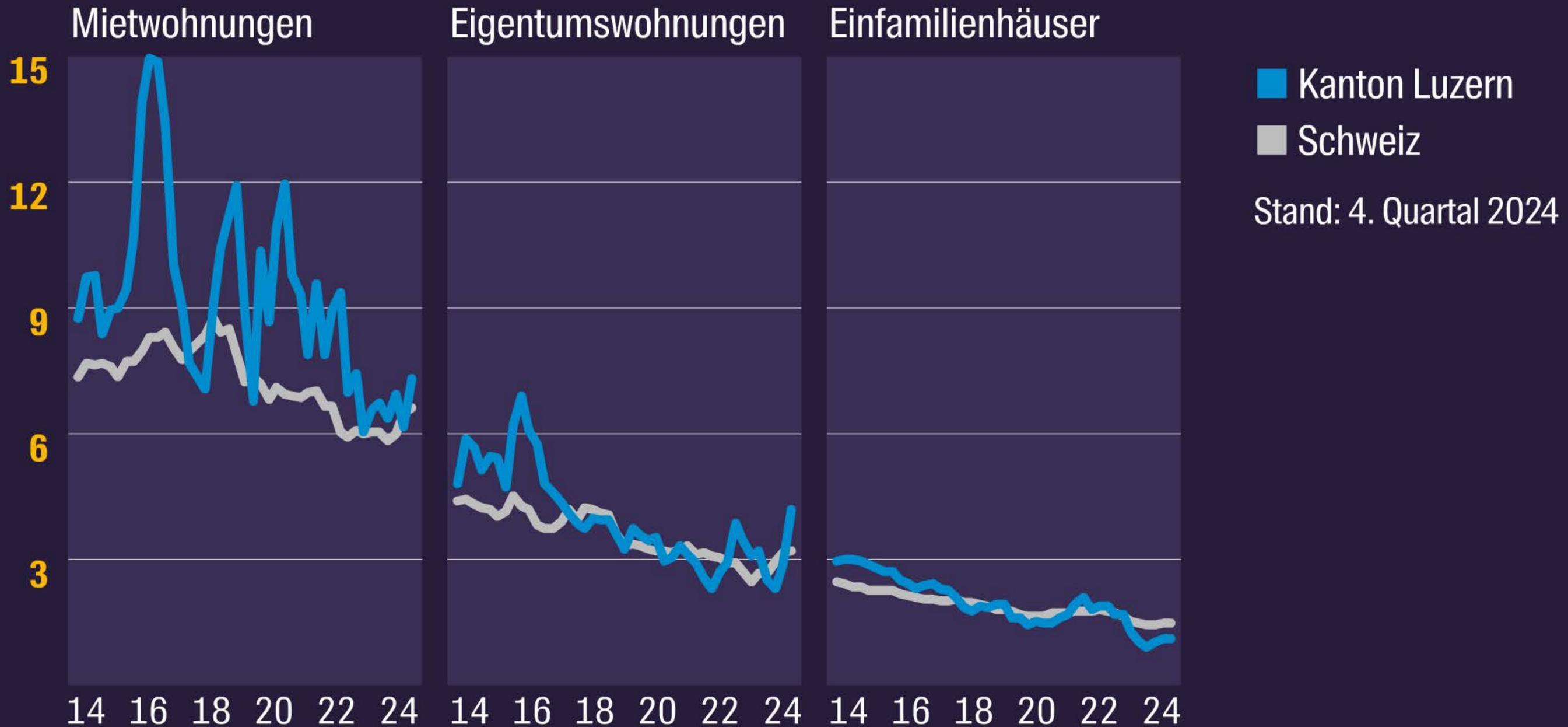
Angebotsziffer



Anzahl baubewilligte Wohneinheiten

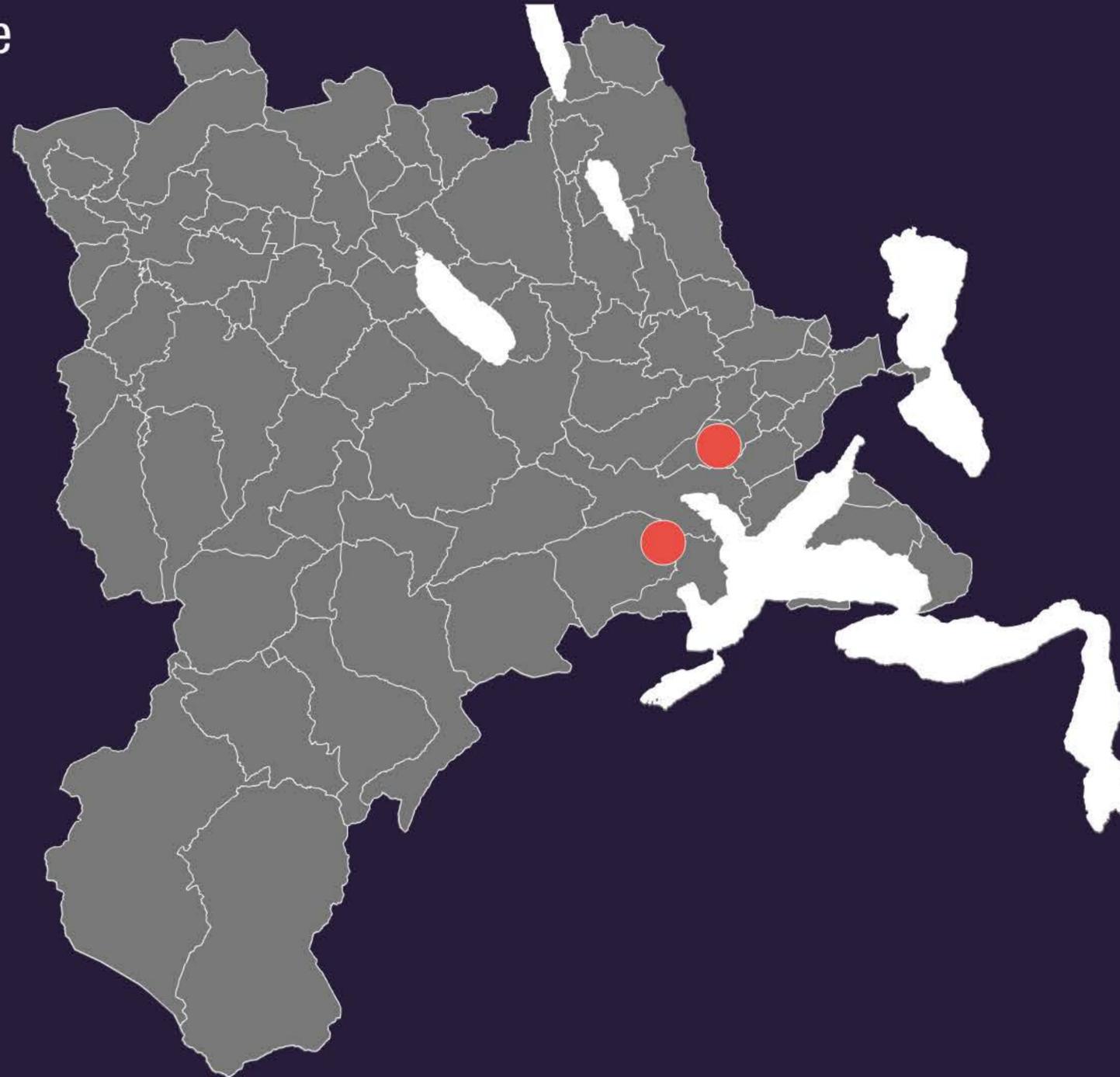


Anzahl baubewilligte Wohneinheiten **pro 1000 Einwohner**



Mehrfamilienhäuser: Investitionsschwerpunkte

Bewilligte Neubauprojekte
(ab 2023)

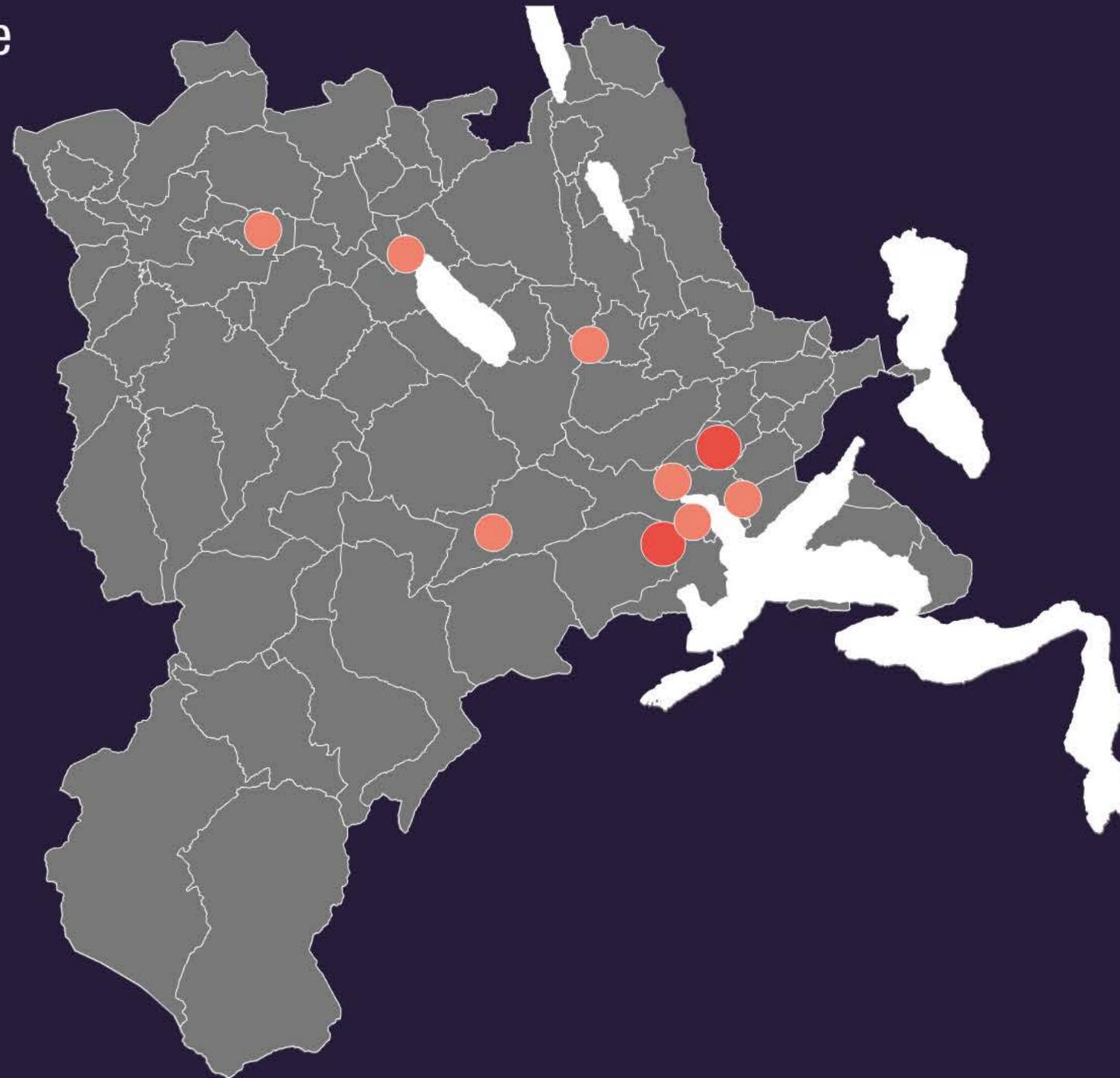


Kosten (in CHF):

 50 Mio. und mehr

Mehrfamilienhäuser: Investitionsschwerpunkte

Bewilligte Neubauprojekte
(ab 2023)

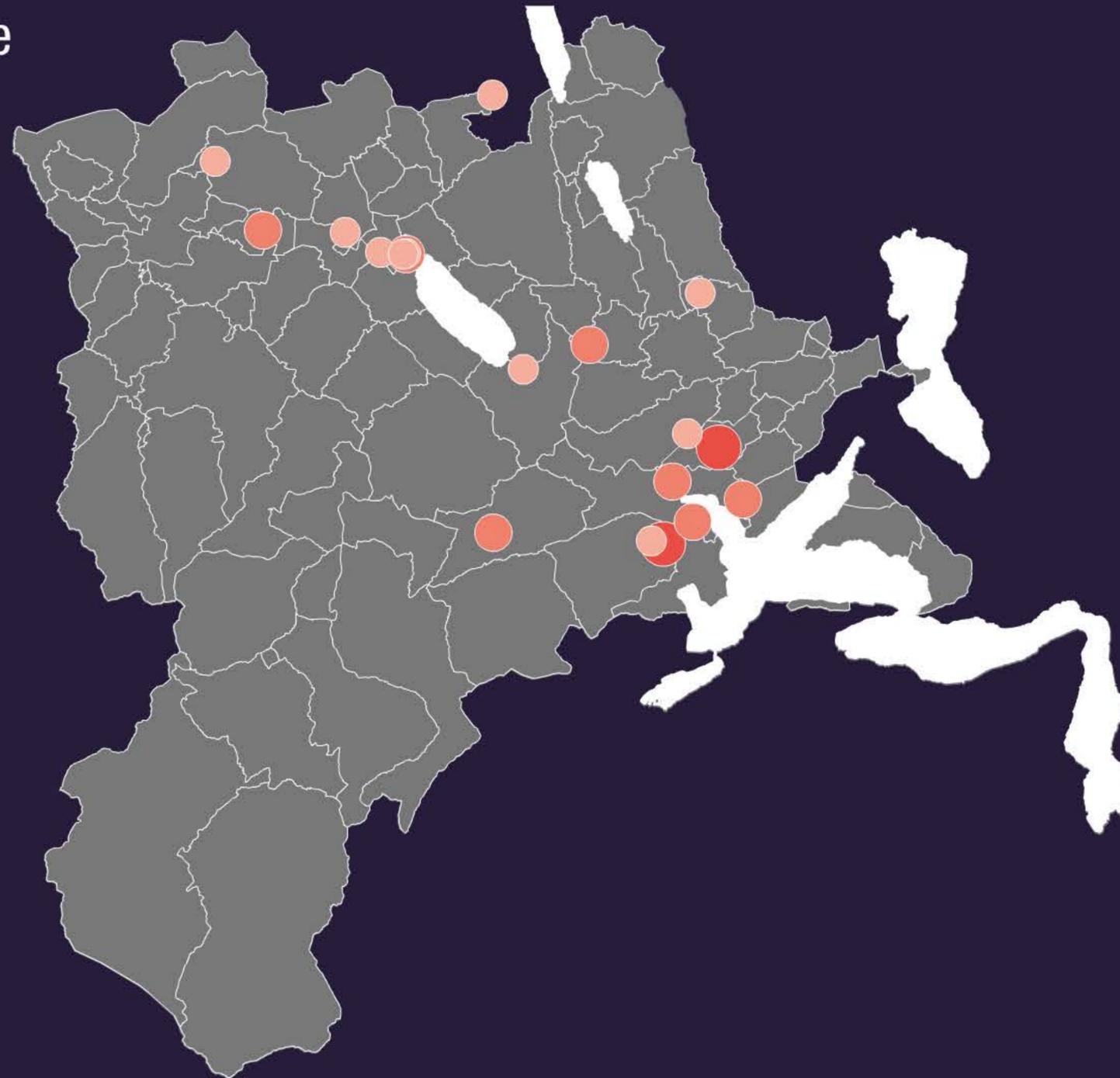


Kosten (in CHF):

-  50 Mio. und mehr
-  30–50 Mio.

Mehrfamilienhäuser: Investitionsschwerpunkte

Bewilligte Neubauprojekte
(ab 2023)



Kosten (in CHF):

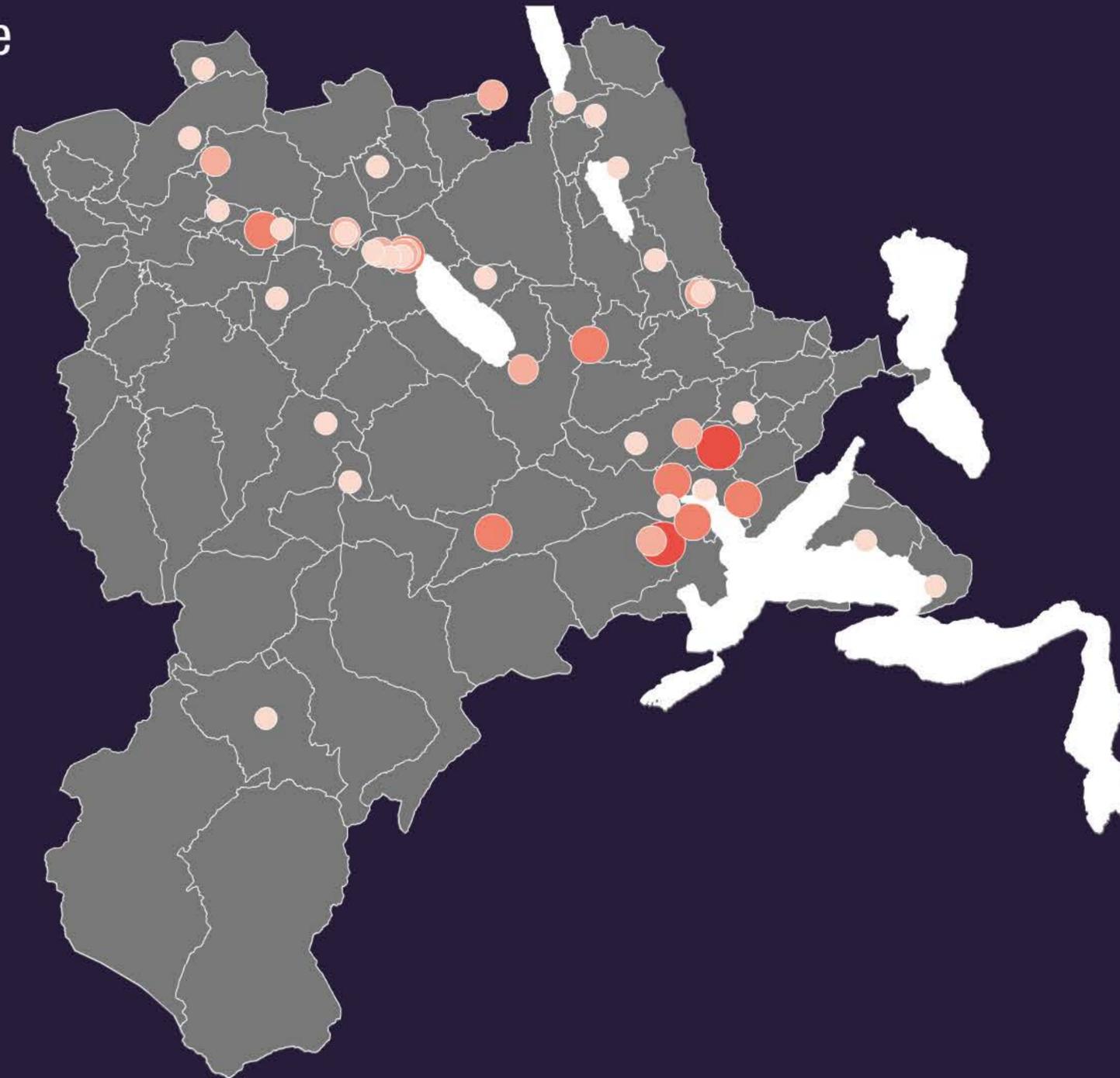
 50 Mio. und mehr

 30–50 Mio.

 15–30 Mio.

Mehrfamilienhäuser: Investitionsschwerpunkte

Bewilligte Neubauprojekte
(ab 2023)

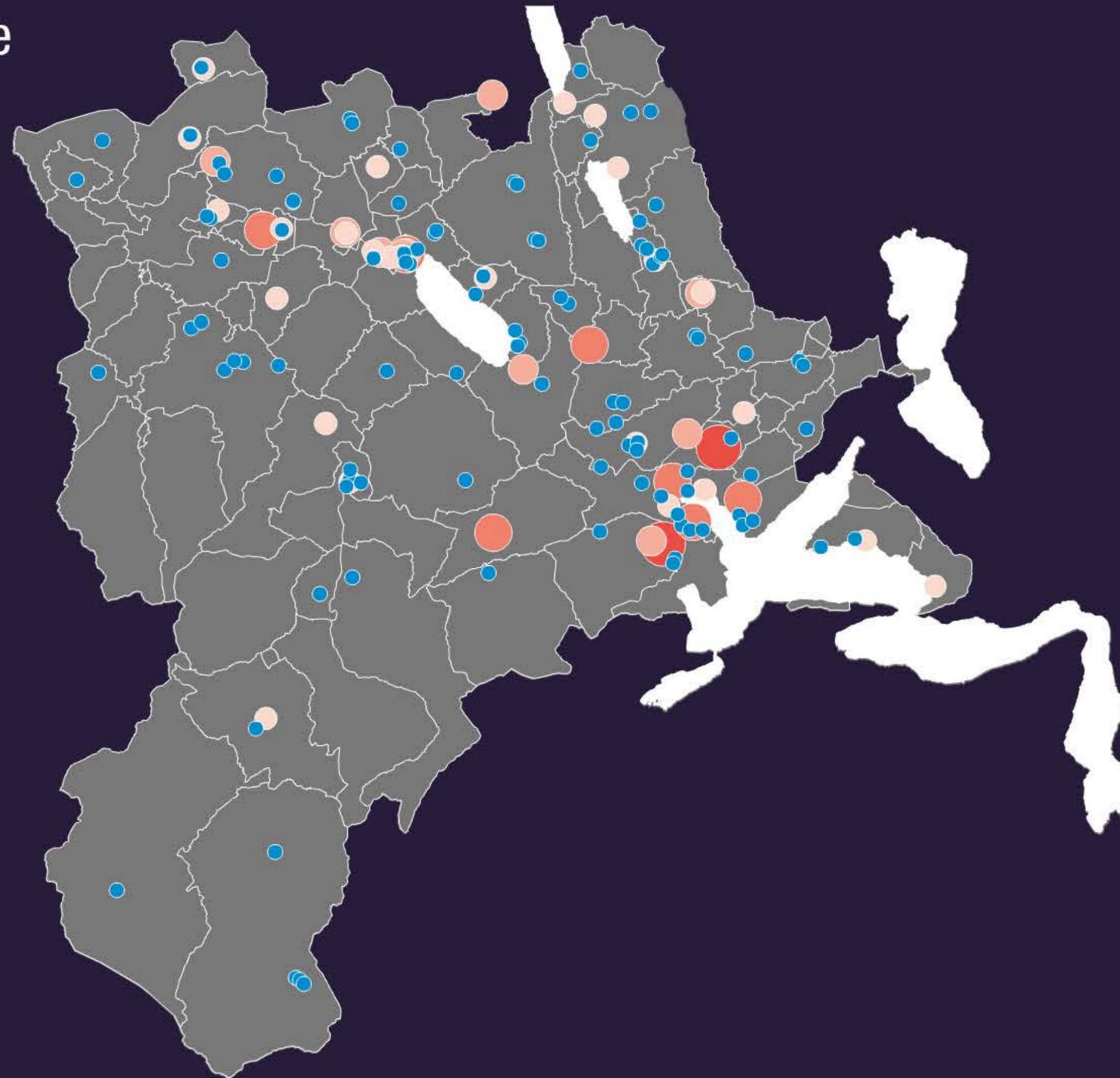


Kosten (in CHF):

-  50 Mio. und mehr
-  30–50 Mio.
-  15–30 Mio.
-  5–15 Mio.

Mehrfamilienhäuser: Investitionsschwerpunkte

Bewilligte Neubauprojekte
(ab 2023)



Kosten (in CHF):

 50 Mio. und mehr

 30–50 Mio.

 15–30 Mio.

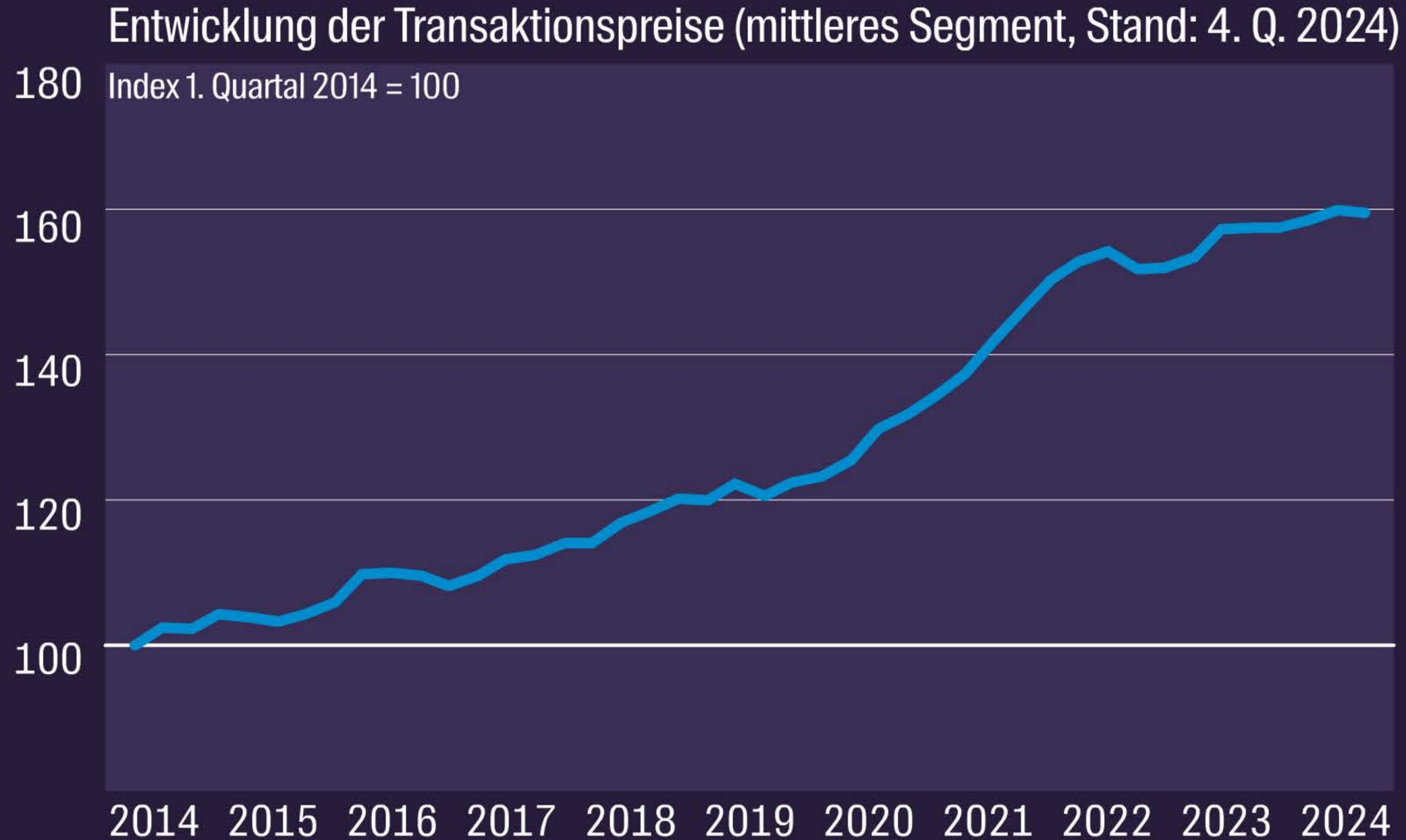
 5–15 Mio.

 Bis 5 Mio.

Mietwohnungen: Mieten



Einfamilienhäuser: Preise



Q4/2023 – Q4/2024

Kanton Luzern:

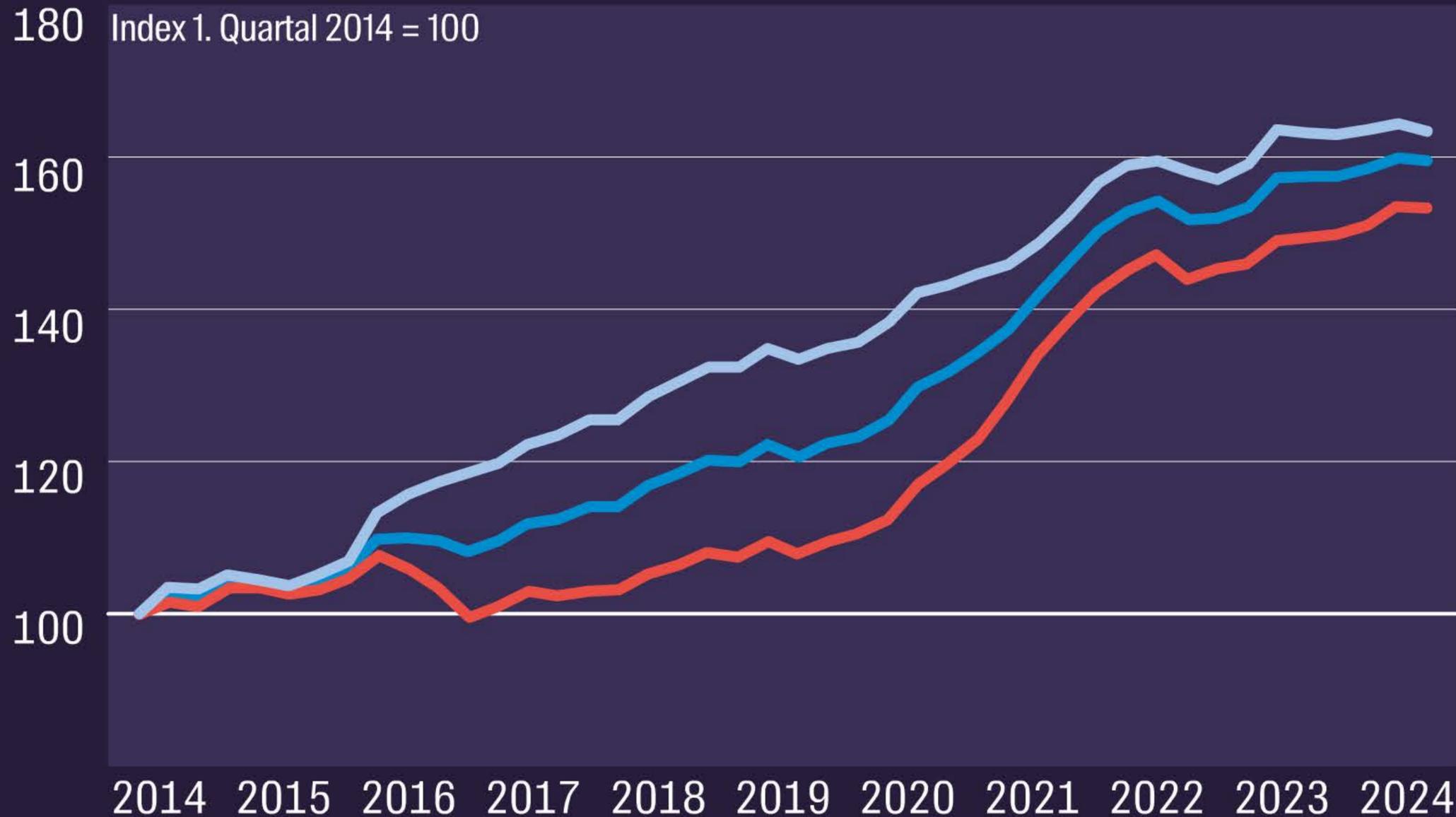
■ Mittleres Segment

+1.3%

Einfamilienhäuser: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 4. Q. 2024)

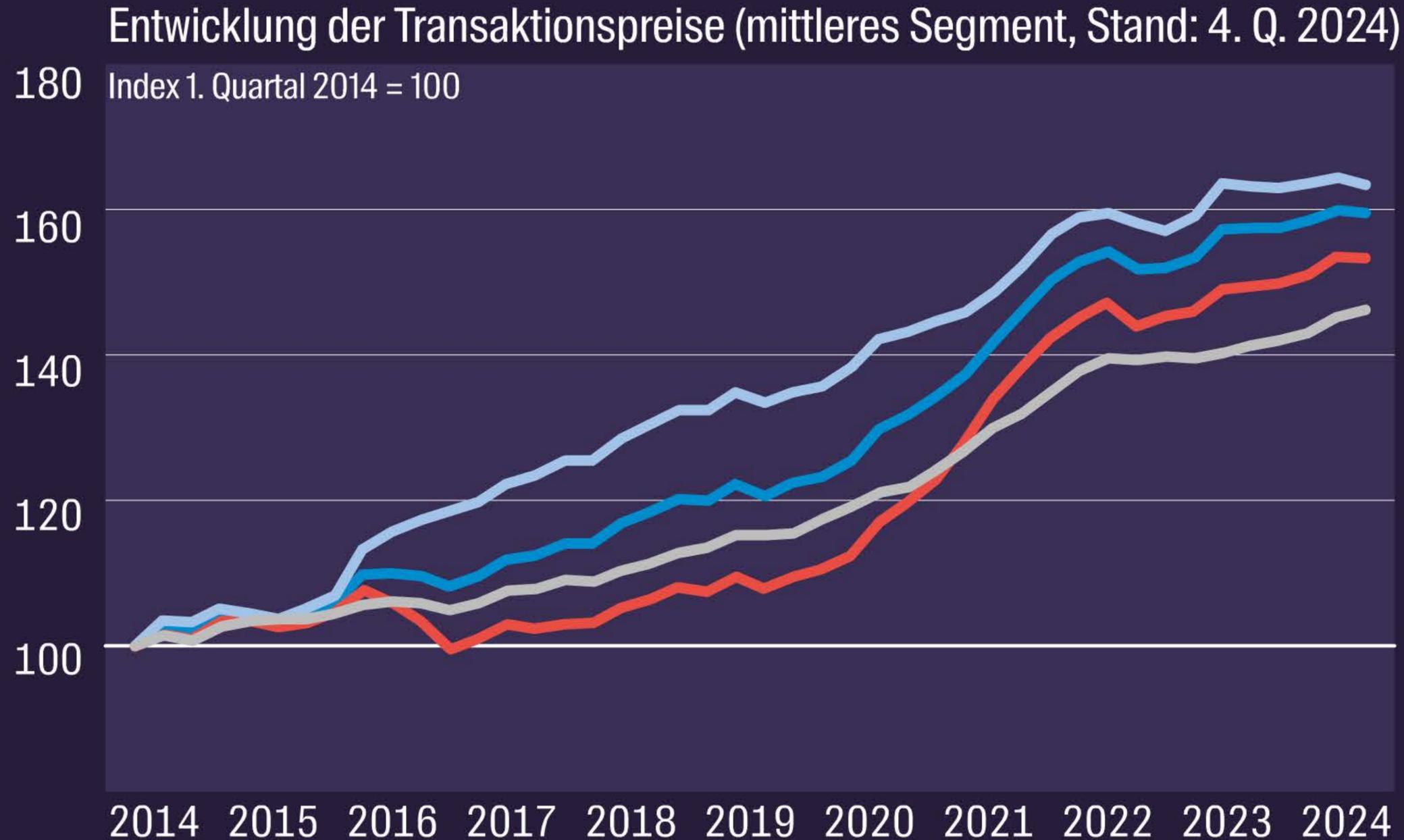
Q4/2023 – Q4/2024



Kanton Luzern:

Mittleres Segment	+1.3%
Einfaches Segment	+0.1%
Gehobenes Segment	+2.6%

Einfamilienhäuser: Preise



Q4/2023 – Q4/2024

Kanton Luzern:

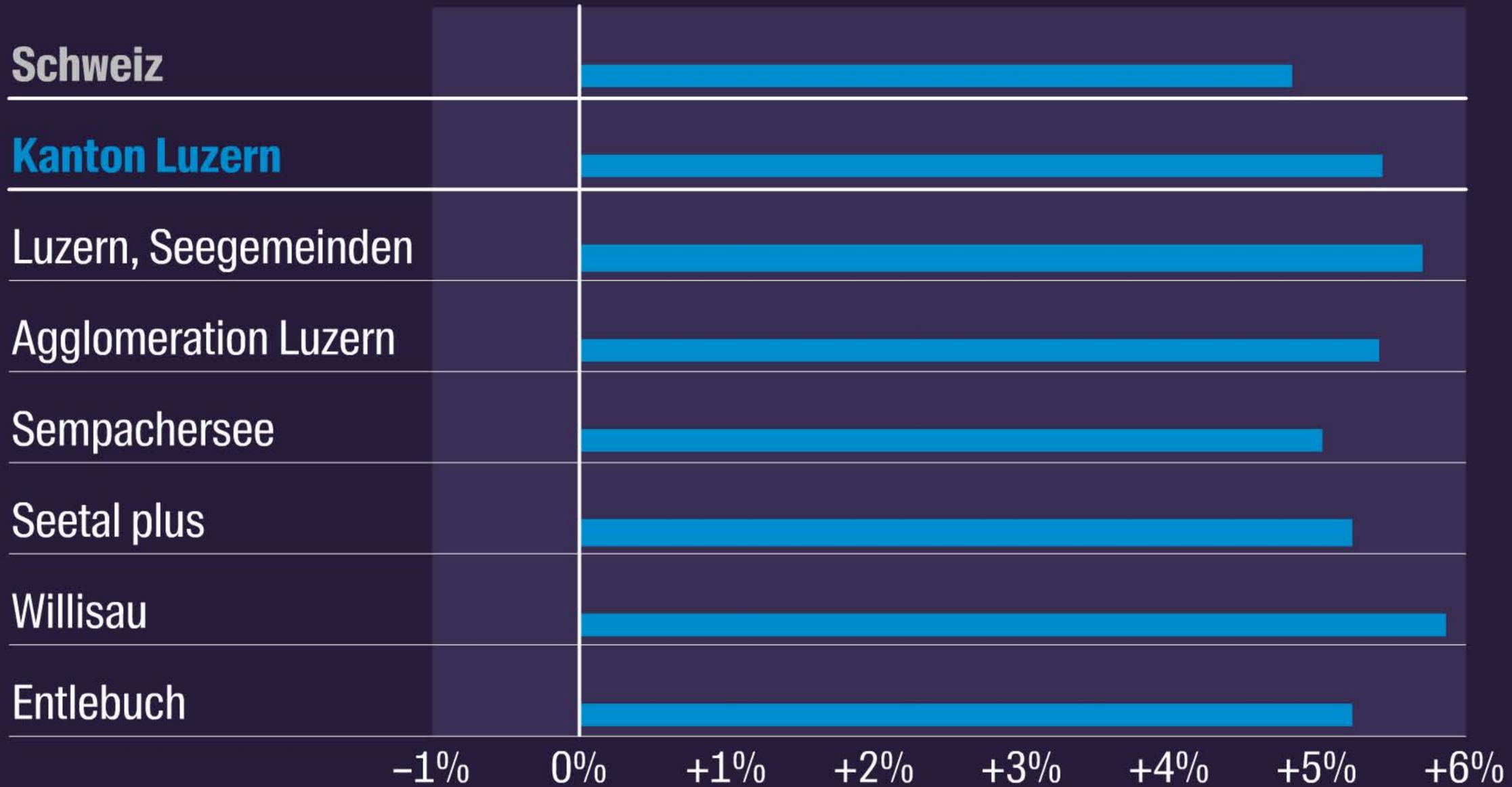
Mittleres Segment	+1.3%
Einfaches Segment	+0.1%
Gehobenes Segment	+2.6%

Zum Vergleich:

Schweiz	+3.4%
---------	-------

Einfamilienhäuser

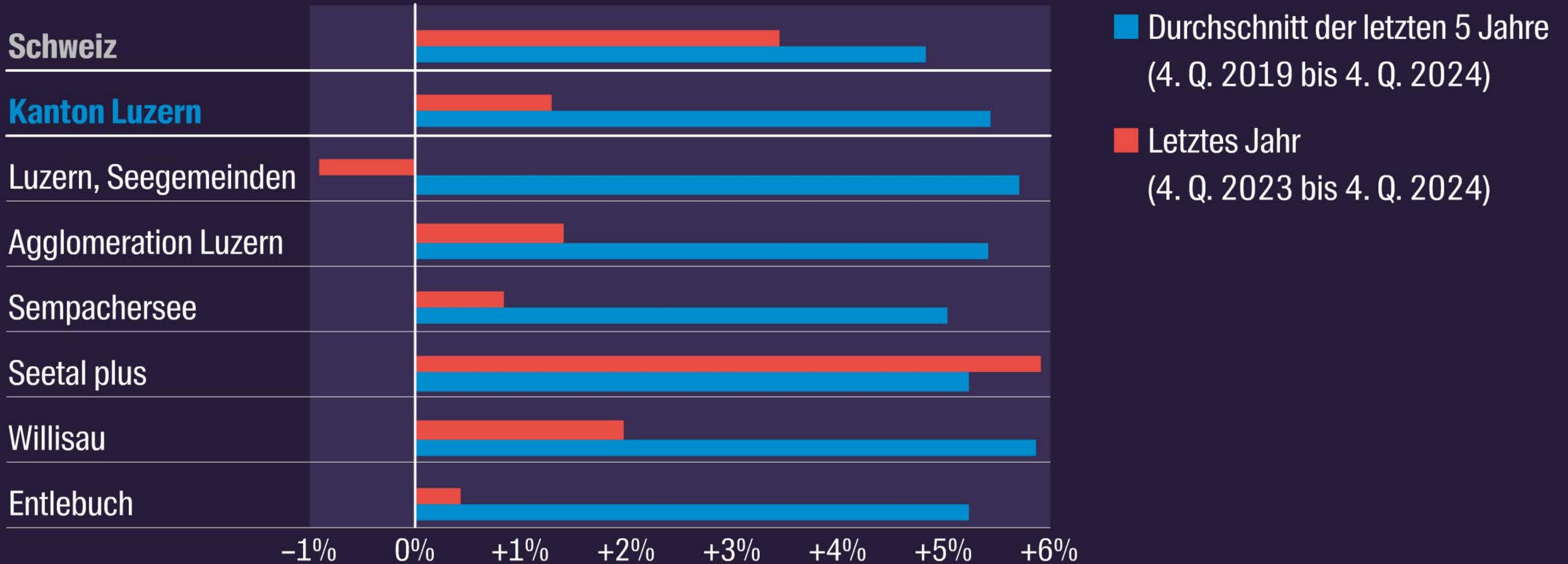
Veränderung der Transaktionspreise



■ Durchschnitt der letzten 5 Jahre
(4. Q. 2019 bis 4. Q. 2024)

Einfamilienhäuser

Veränderung der Transaktionspreise

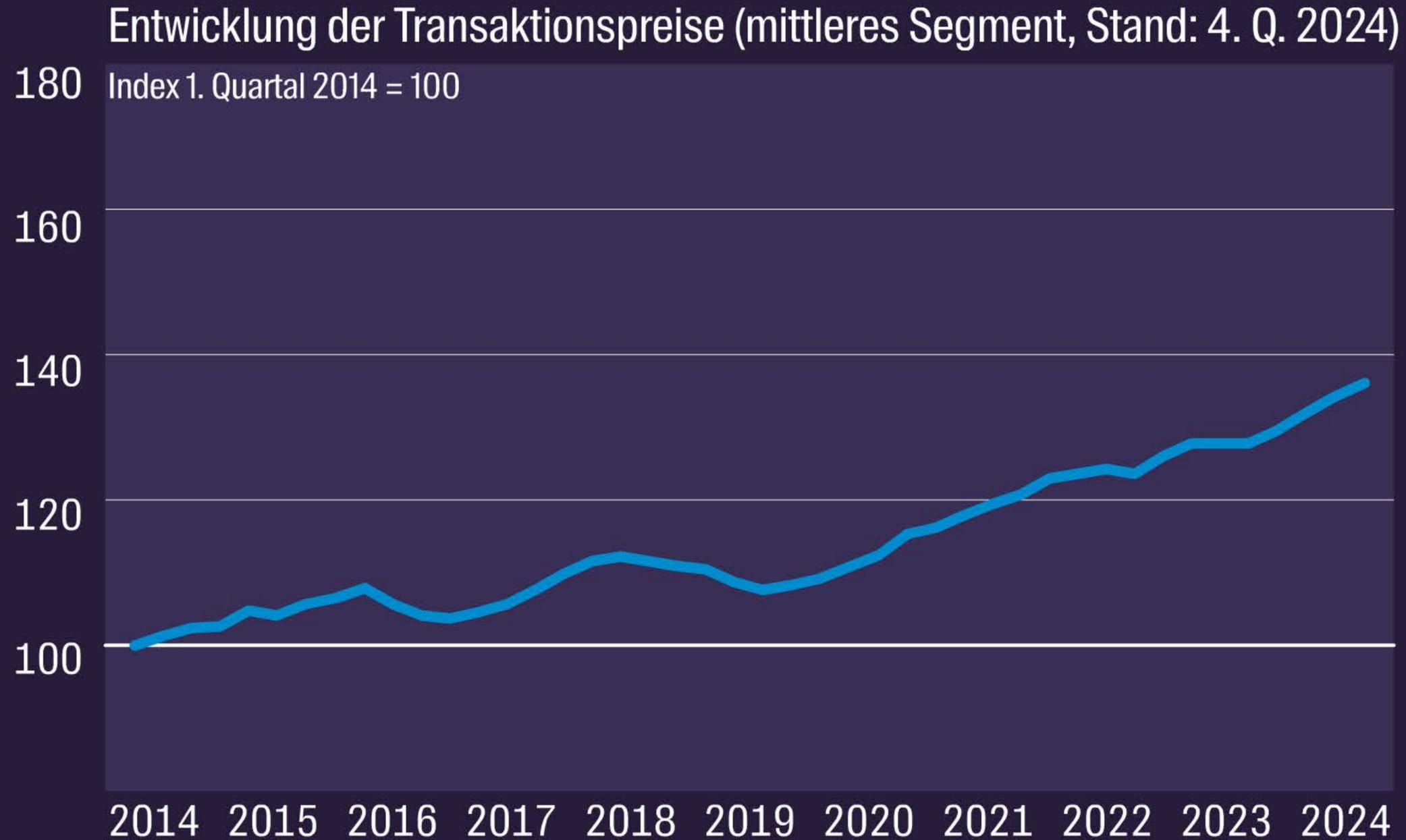


Immobilienmarkt-Trends 2025

Einfamilienhäuser

	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	↗	↗
Luzern, Seegemeinden	→	↗	↗
Agglomeration Luzern	→	↗	↗
Sempachersee	→	↗	↗
Seetal plus	→	→	↗
Willisau	→	↗	↗
Entlebuch	→	→	→

Eigentumswohnungen: Preise



Q4/2023 – Q4/2024

Kanton Luzern:

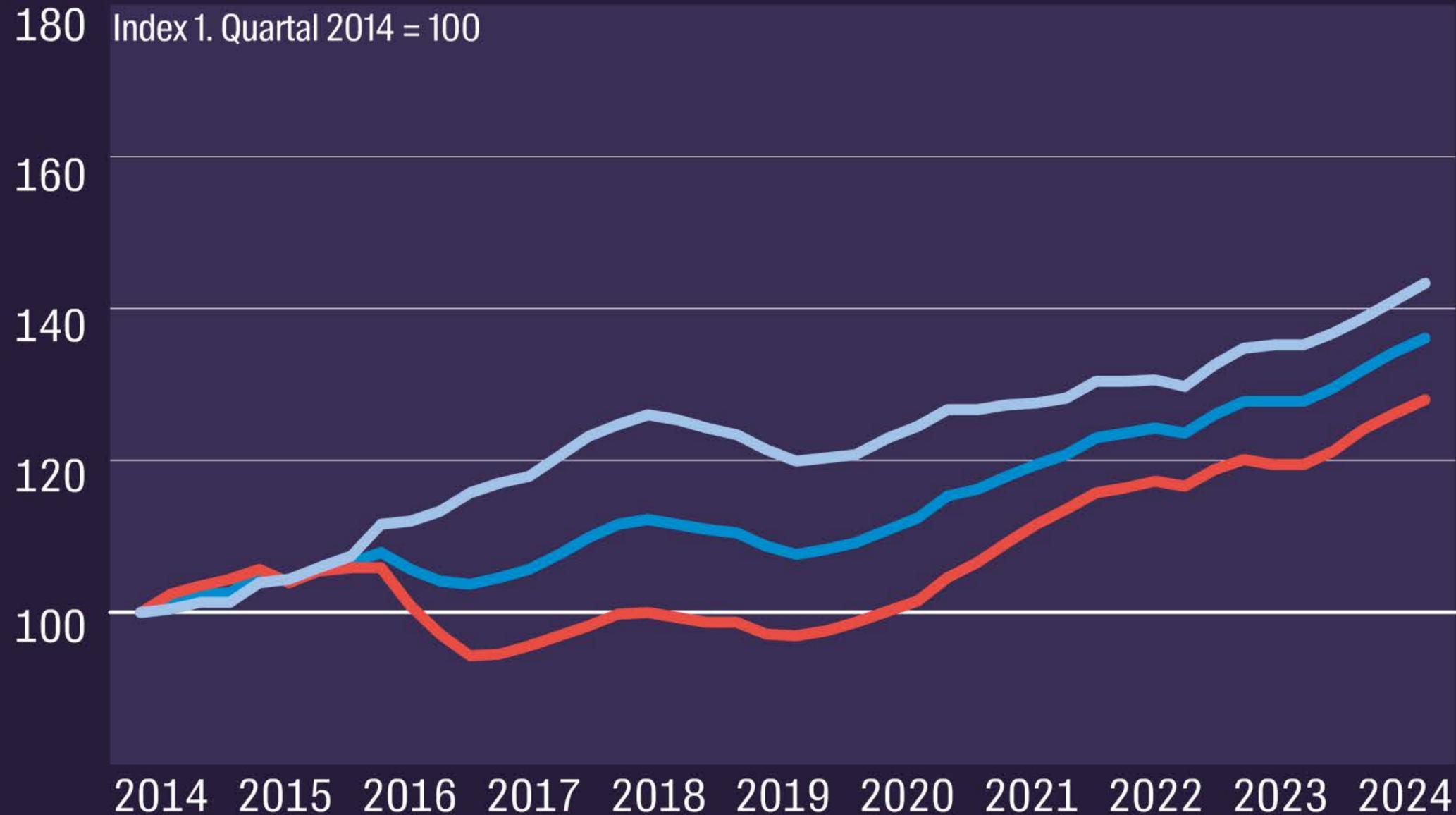
■ Mittleres Segment

+6.6%

Eigentumswohnungen: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 4. Q. 2024)

Q4/2023 – Q4/2024



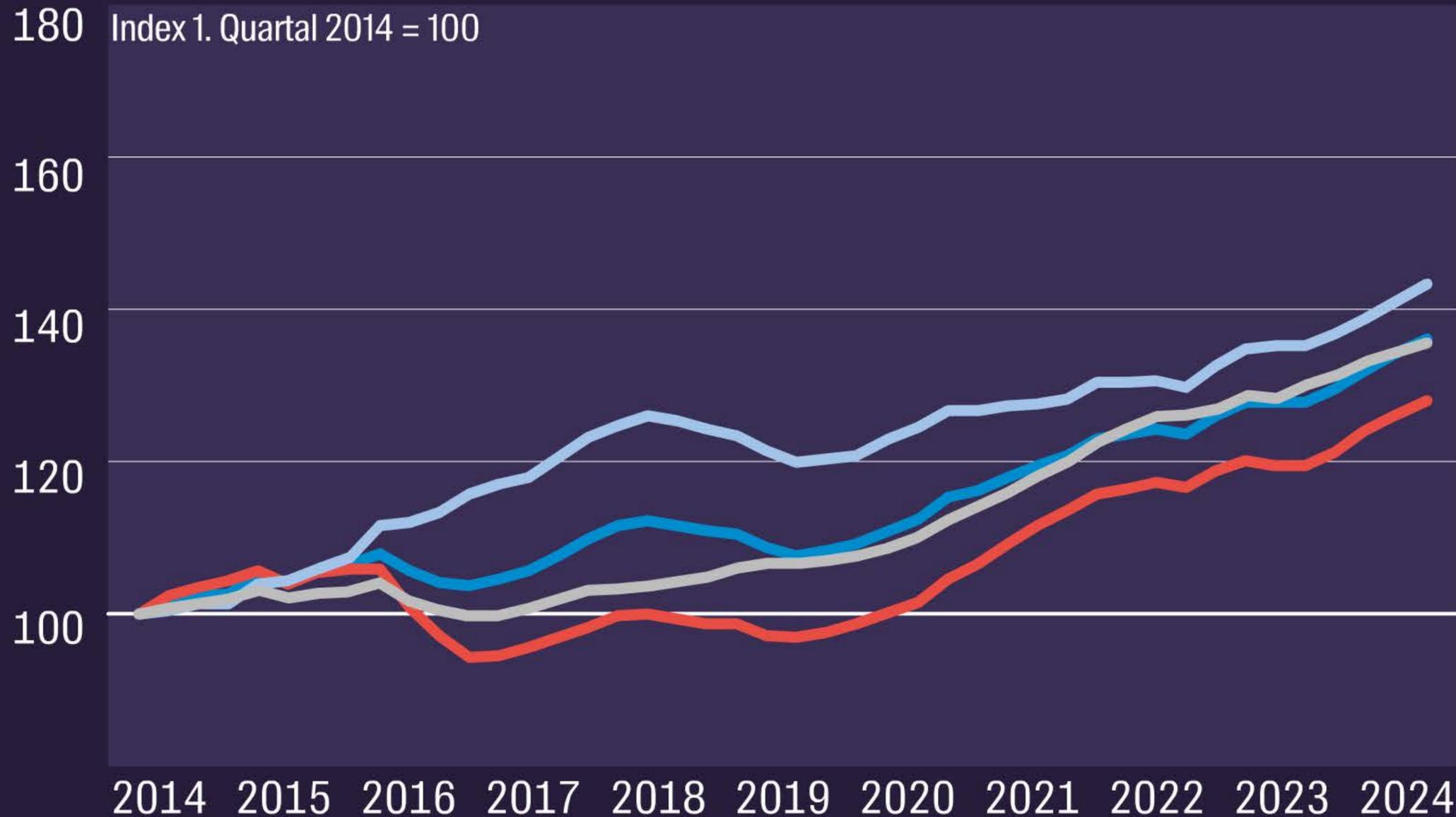
Kanton Luzern:

Mittleres Segment	+6.6%
Einfaches Segment	+5.9%
Gehobenes Segment	+7.2%

Eigentumswohnungen: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 4. Q. 2024)

Q4/2023 – Q4/2024



Kanton Luzern:

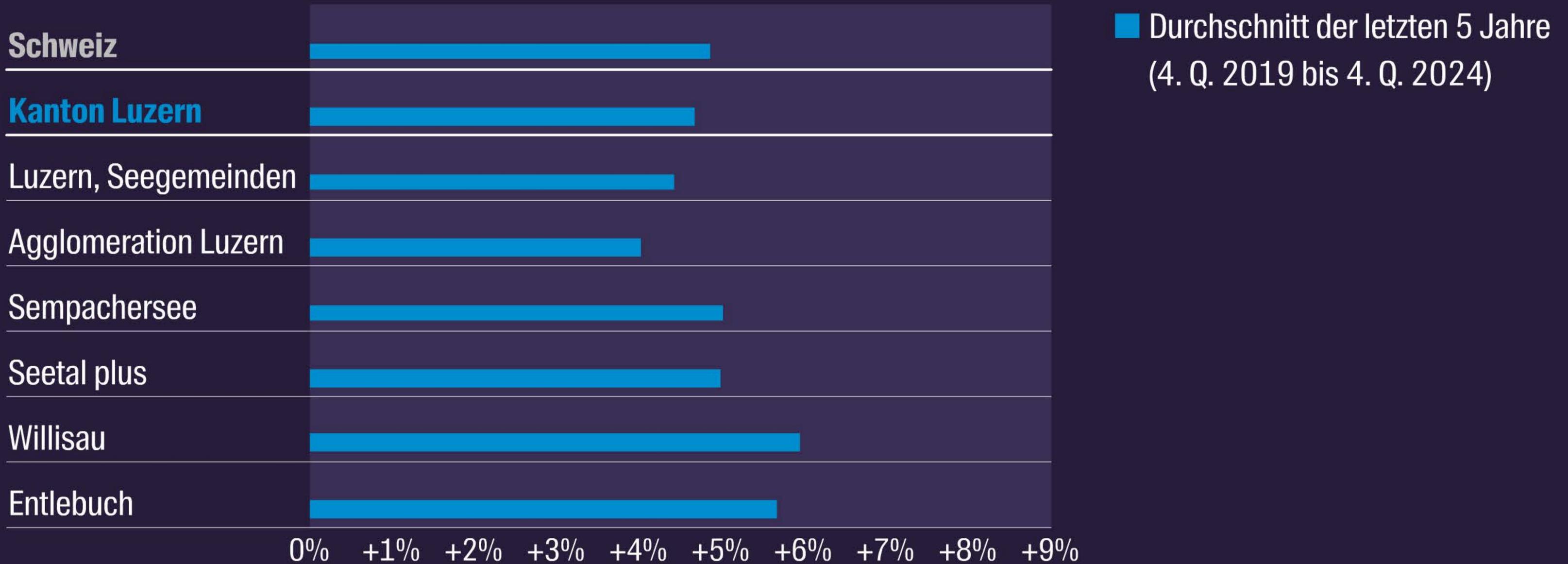
Mittleres Segment	+6.6%
Einfaches Segment	+5.9%
Gehobenes Segment	+7.2%

Zum Vergleich:

Schweiz	+4.2%
---------	-------

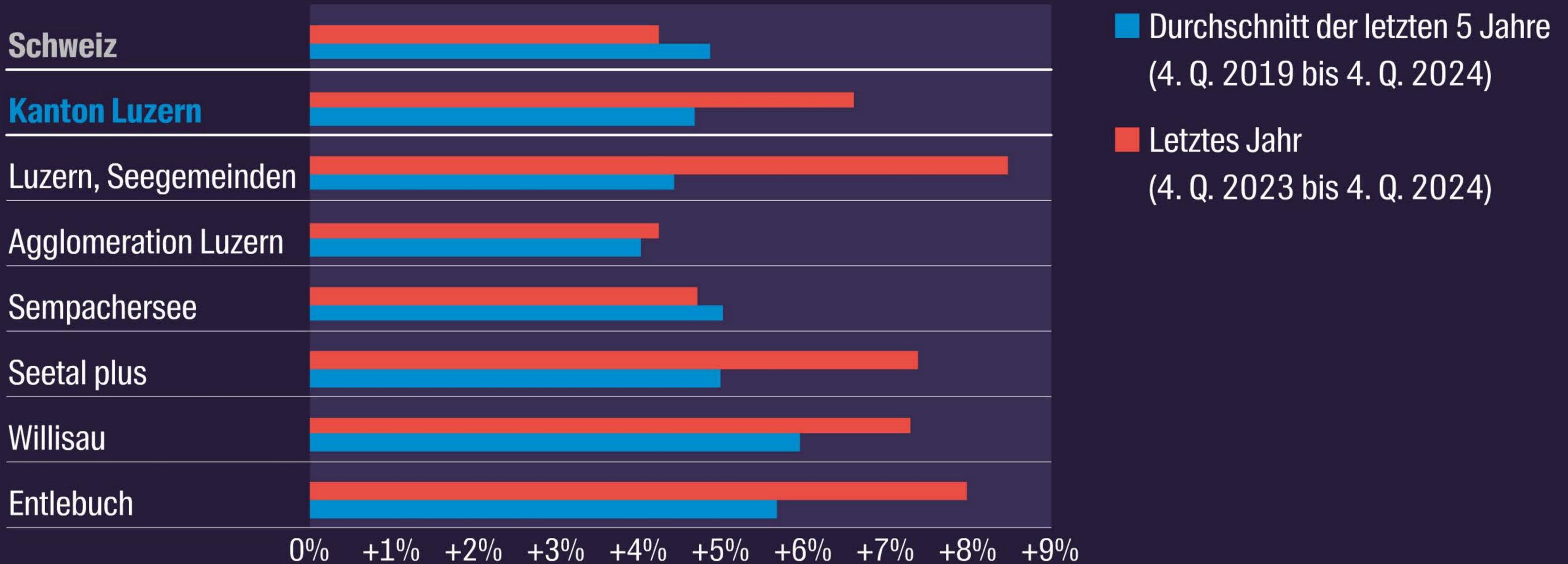
Eigentumswohnungen

Veränderung der Transaktionspreise



Eigentumswohnungen

Veränderung der Transaktionspreise



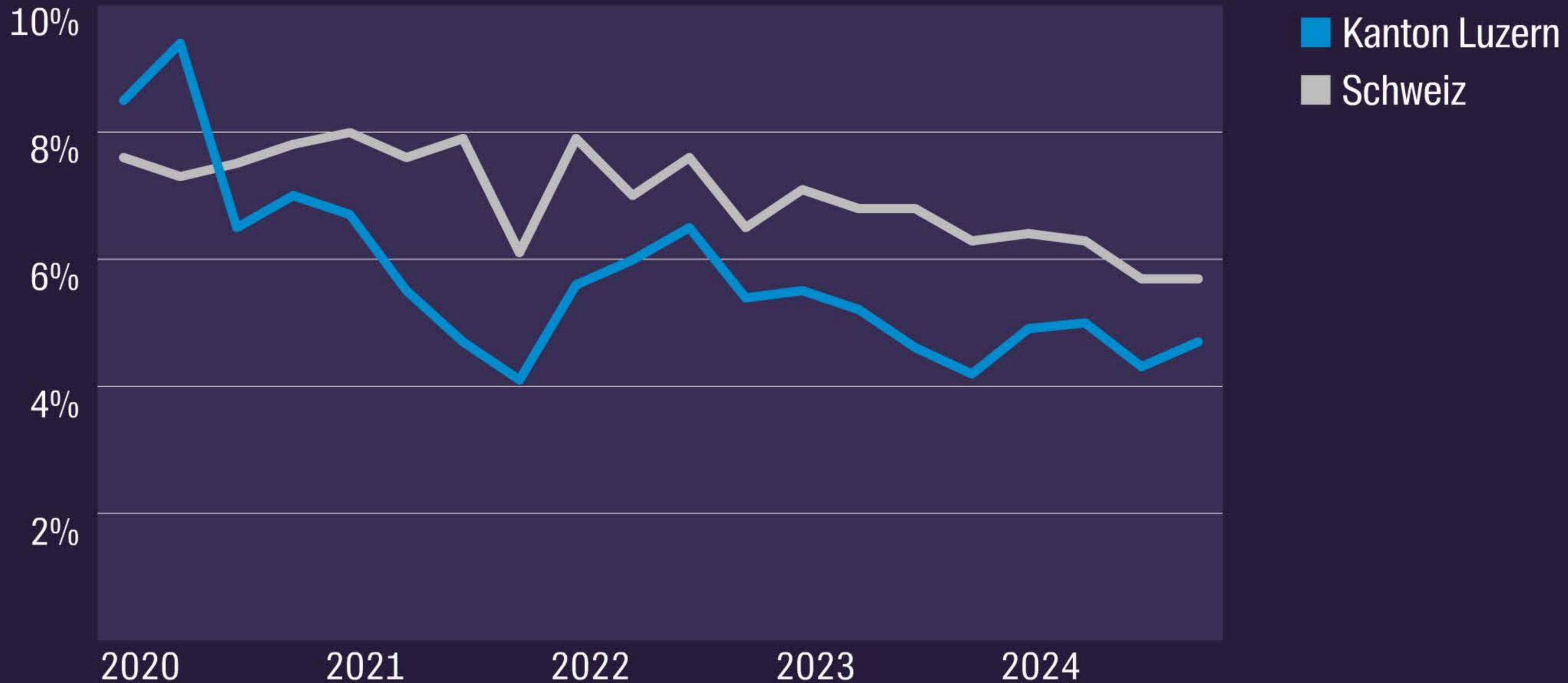
Immobilienmarkt-Trends 2025

Eigentumswohnungen

	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	↗	↗	↗
Luzern, Seegemeinden	→	↗	↗
Agglomeration Luzern	↗	↗	↗
Sempachersee	↗	↗	↗
Seetal plus	↗	↗	↗
Willisau	→	↗	↗
Entlebuch	→	→	→

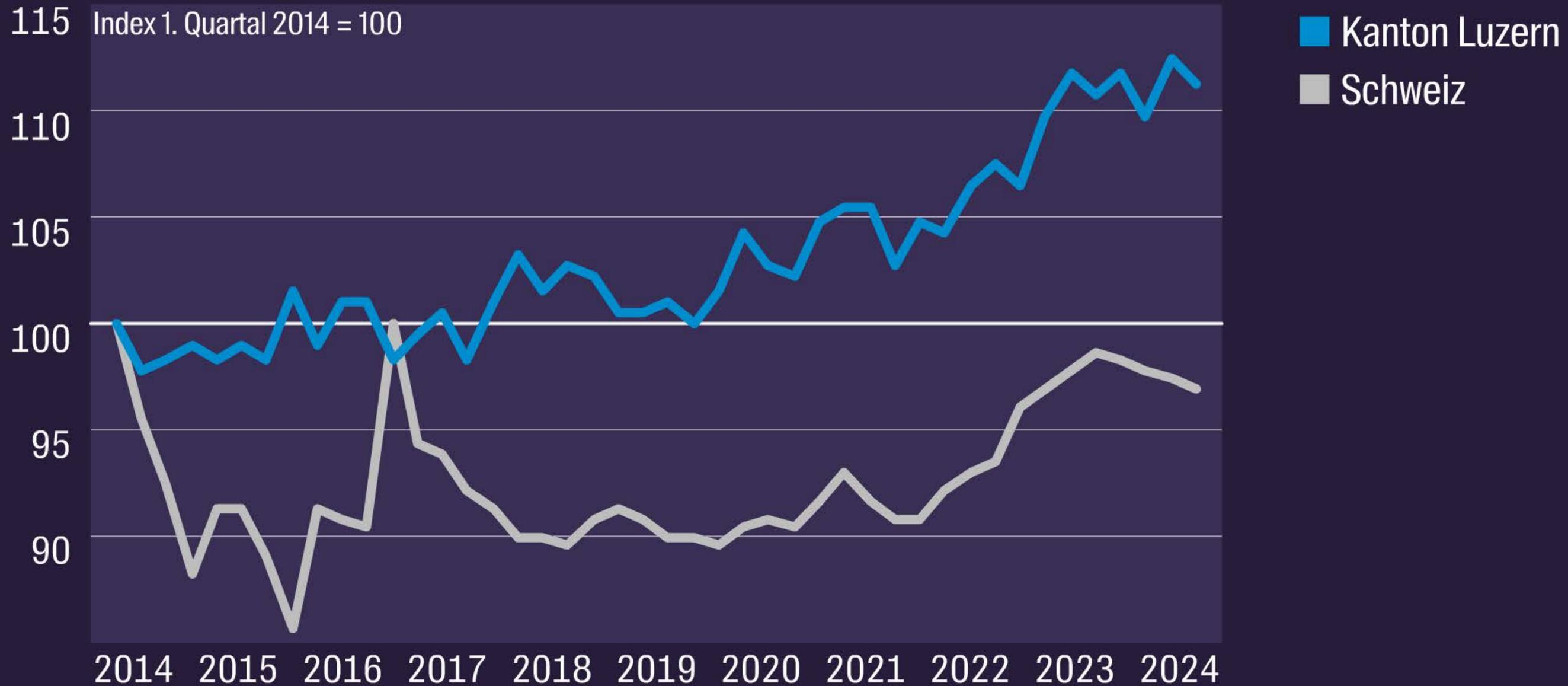
Büroflächen

Angebotsziffern: Angebotene Flächen in Prozent des Bestands (Stand: 4. Q. 2024)



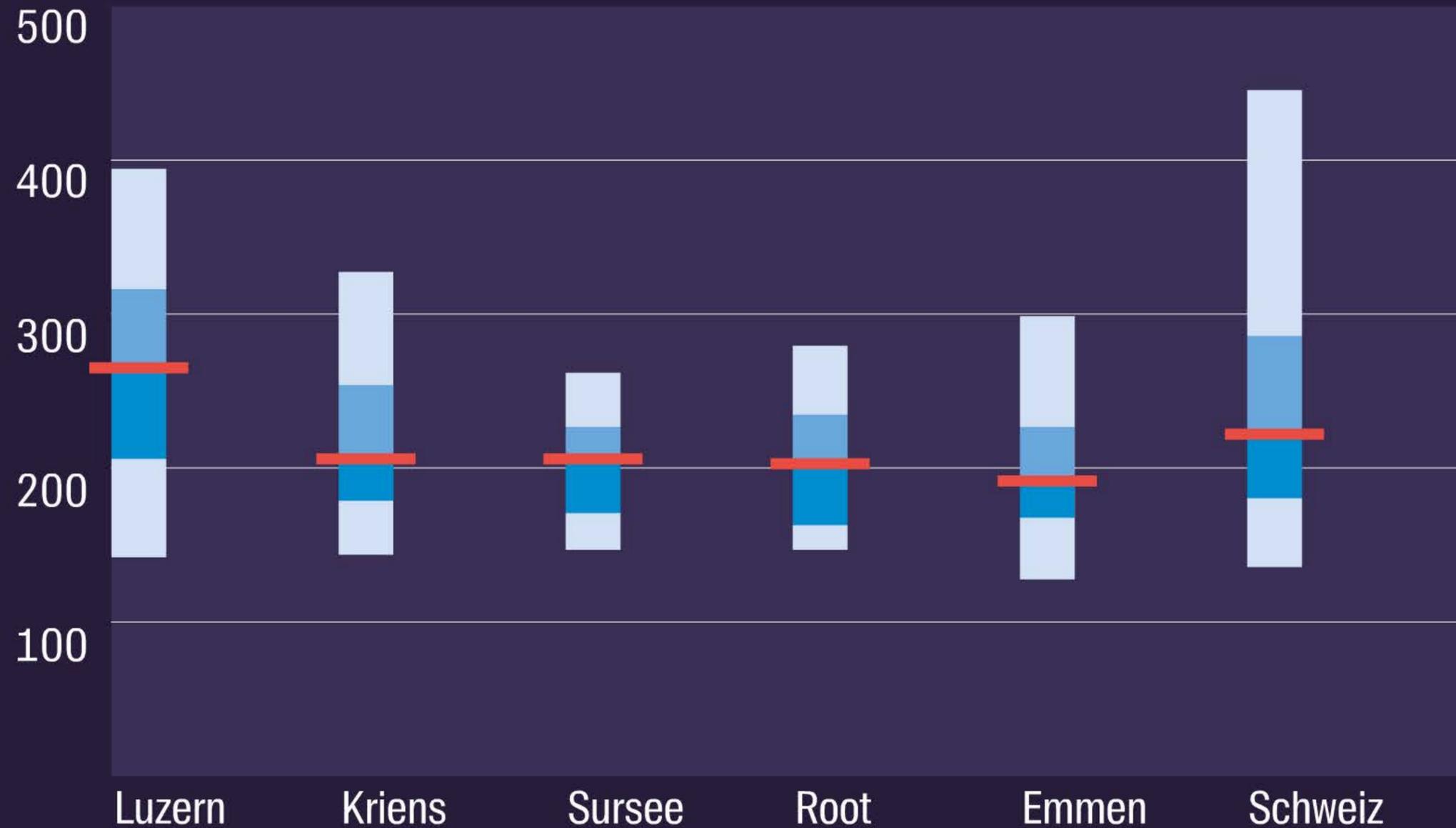
Büroflächen

Entwicklung der Angebotsmieten (Stand: 4. Q. 2024)



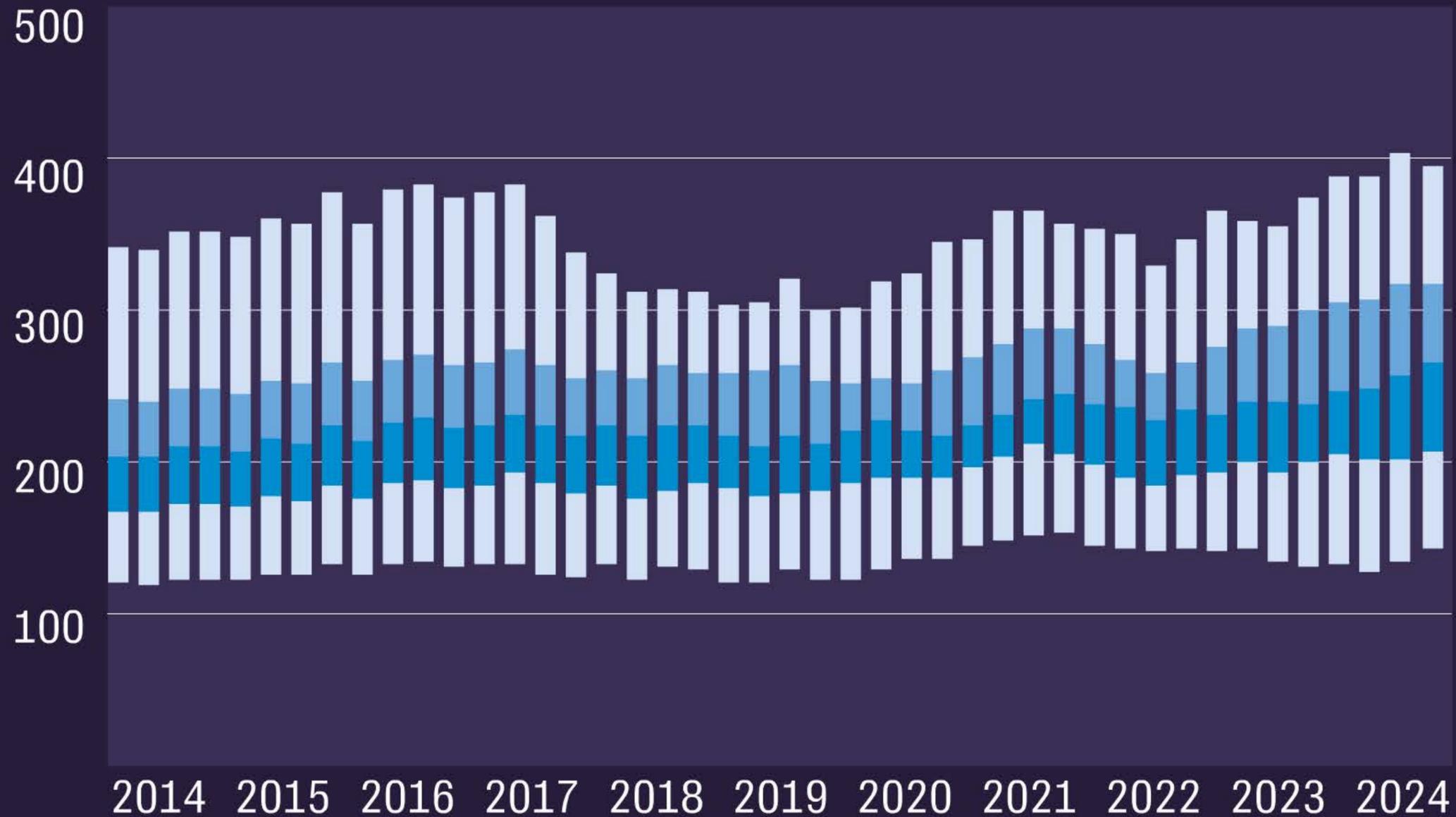
Büroflächen

Angebotsmieten in ausgewählten Gemeinden (in CHF/m² und Jahr, Stand: 4. Q. 2024)



Büroflächen

Stadt Luzern: Mietspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr, Stand: 4. Q. 2024)



3

Chancen und Risiken der kommenden Dekade

Chancen und Risiken

Zentrale Themen

Technologie

Umfeld

Gesellschaft

Regulierungen

Chancen und Risiken

Zentrale Themen

- Robotik
- Energie- und Building Tech
- KI als Produktivitätsbooster

Technologie

Umfeld

Gesellschaft

Regulierungen

Chancen und Risiken

Zentrale Themen

- Robotik
- Energie- und Building Tech
- KI als Produktivitätsbooster

Technologie

Umfeld

- Zinsen und Wirtschaft: Neue Unsicherheiten
- Geopolitische Risiken
- Klima- und Energierisiken

Gesellschaft

Regulierungen

Chancen und Risiken

Zentrale Themen

- Robotik
- Energie- und Building Tech
- KI als Produktivitätsbooster

Technologie

Umfeld

- Zinsen und Wirtschaft: Neue Unsicherheiten
- Geopolitische Risiken
- Klima- und Energierisiken

- Urbanisierung
- Demografischer Wandel
- Wachstumsmüdigkeit

Gesellschaft

Regulierungen

Chancen und Risiken

Zentrale Themen

- Robotik
- Energie- und Building Tech
- KI als Produktivitätsbooster

Technologie

Umfeld

- Zinsen und Wirtschaft: Neue Unsicherheiten
- Geopolitische Risiken
- Klima- und Energierisiken

- Urbanisierung
- Demografischer Wandel
- Wachstumsmüdigkeit

Gesellschaft

Regulierungen

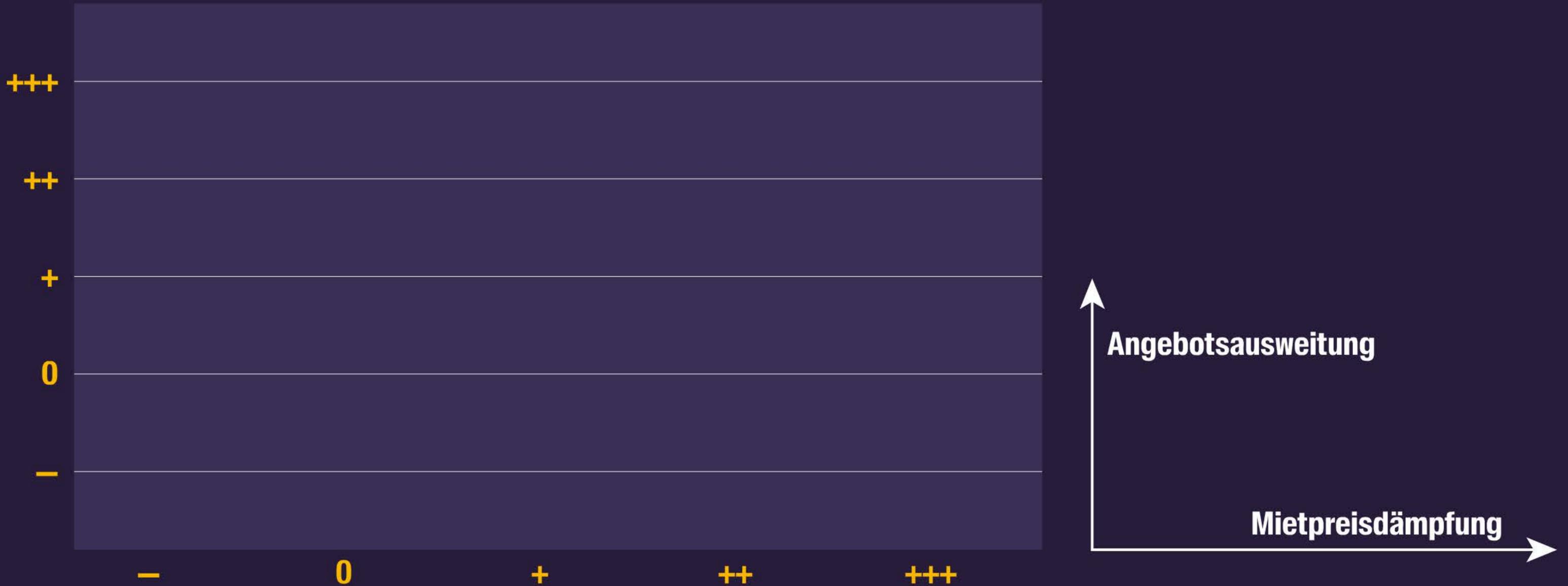
- Raumplanung als Restriktion
- Unsicherheiten bezüglich Eigentums-/Bestandesgarantien
- Wohnpolitische Massnahmen

Chancen und Risiken

Regulierungen

Zentrale Themen

Regulierungen: Wohnungspolitische Massnahmen

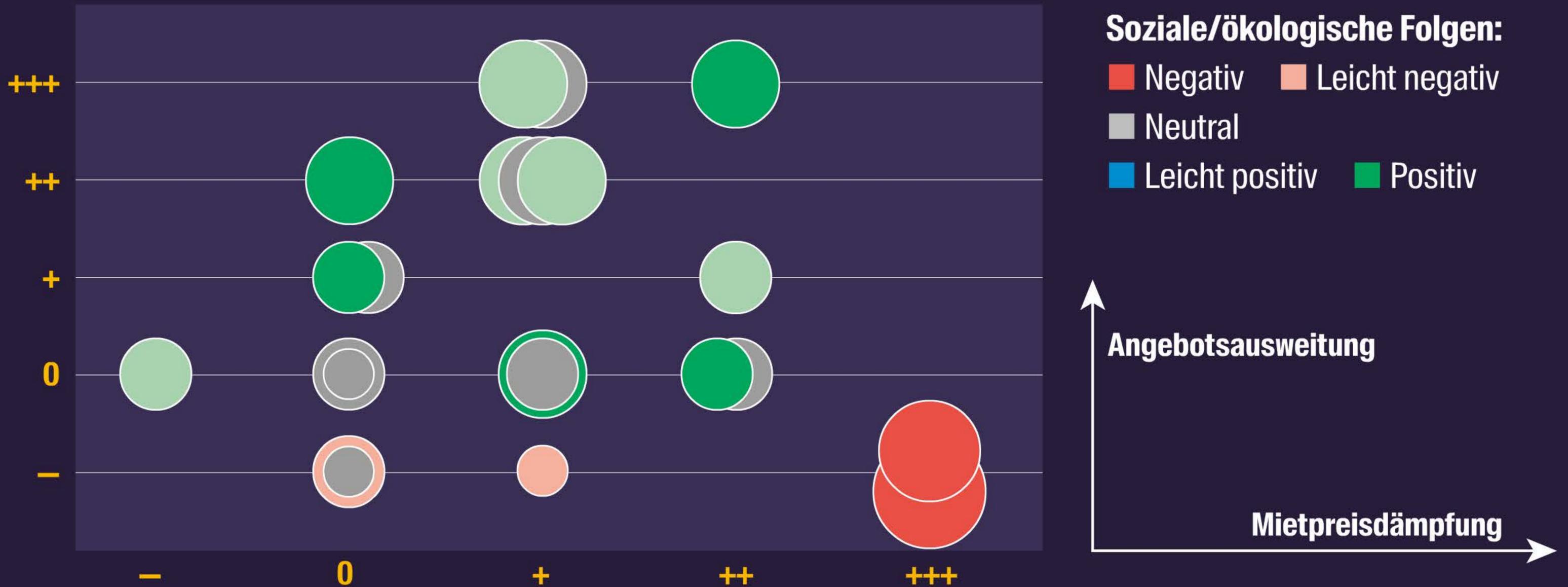


Chancen und Risiken

Regulierungen

Zentrale Themen

Regulierungen: Wohnungspolitische Massnahmen

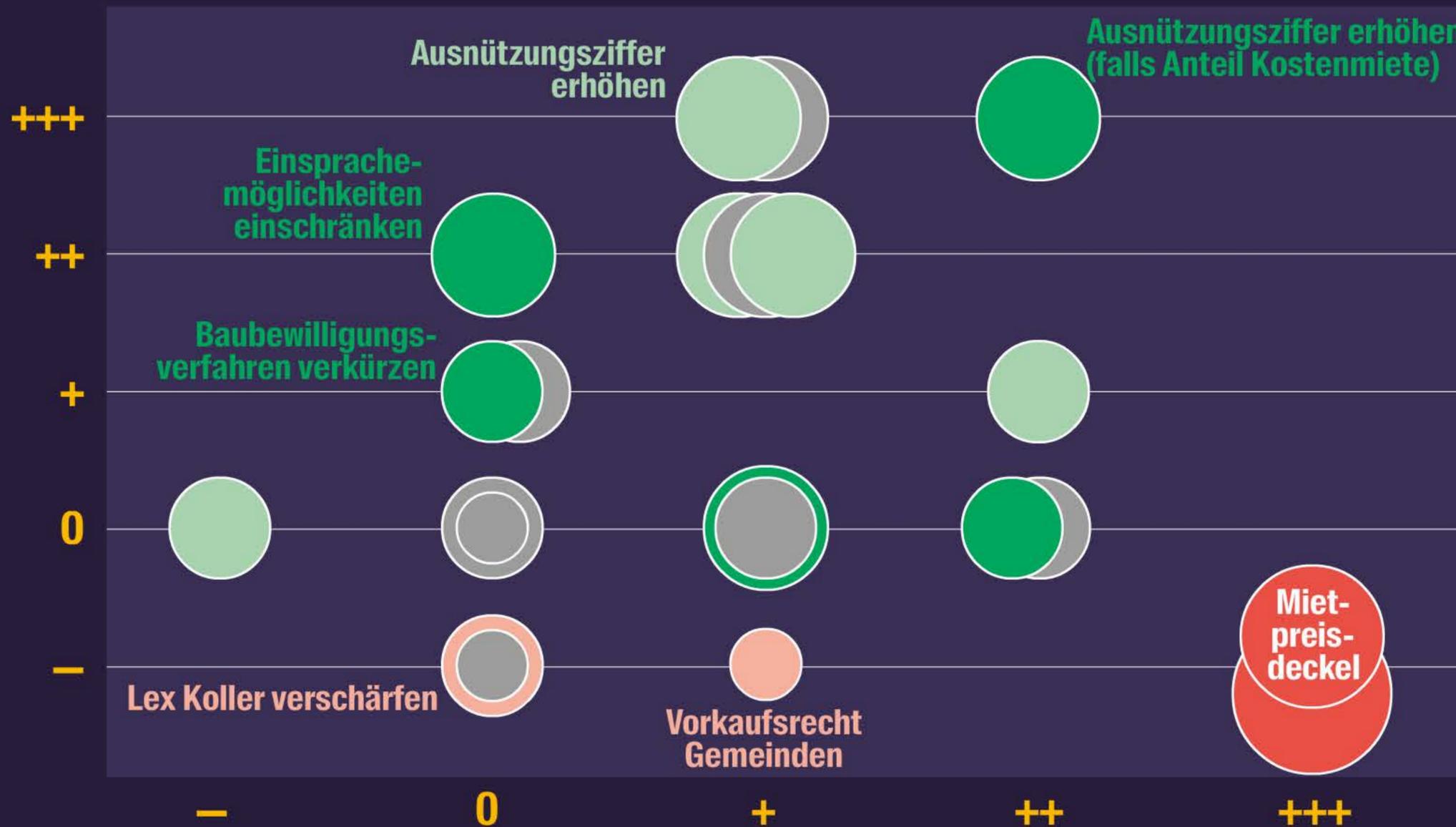


Chancen und Risiken

Regulierungen

Zentrale Themen

Regulierungen: Wohnungspolitische Massnahmen



Soziale/ökologische Folgen:

- Negativ
- Leicht negativ
- Neutral
- Leicht positiv
- Positiv

Angebotsausweitung

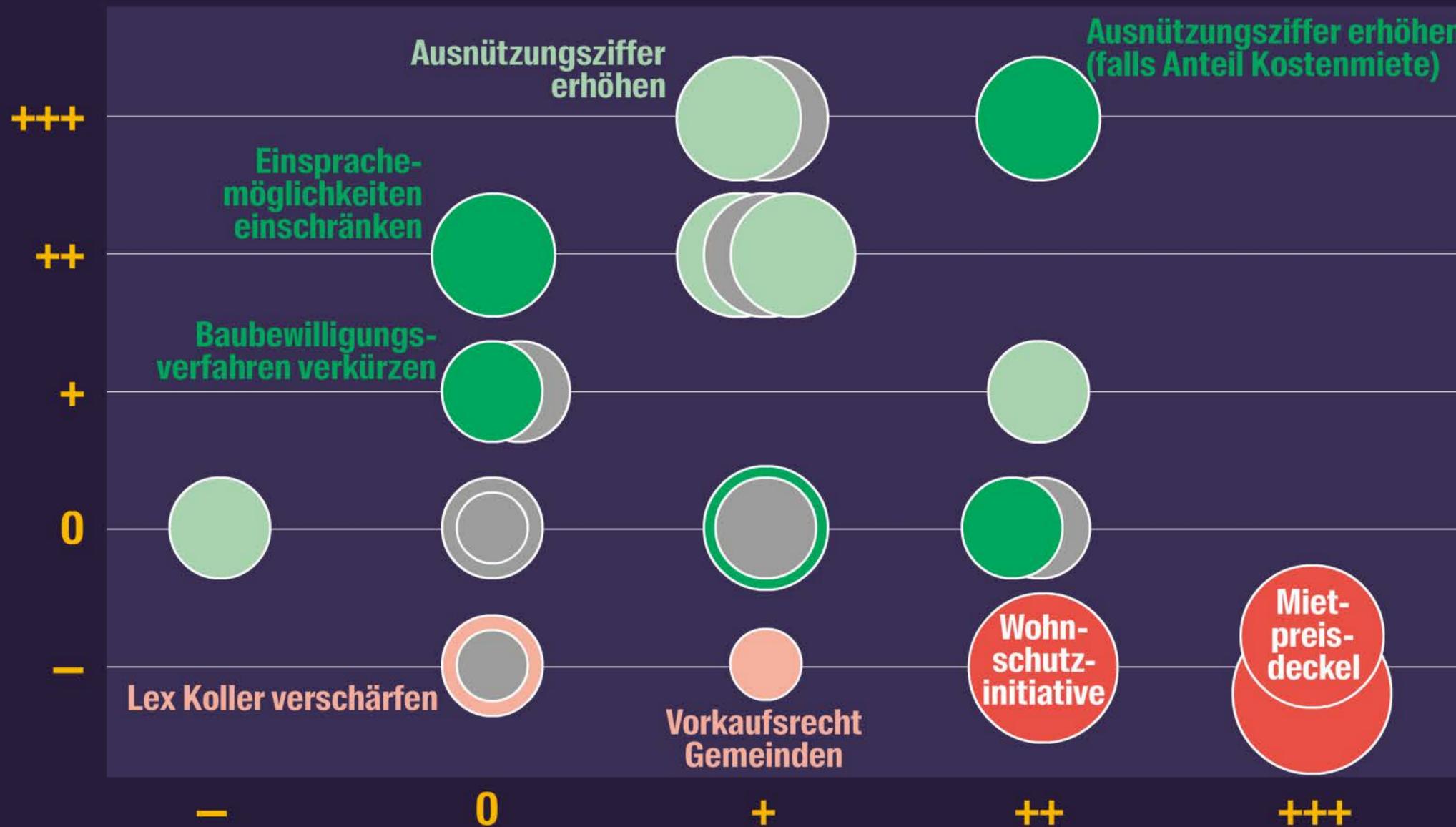
Mietpreisdämpfung

Chancen und Risiken

Regulierungen

Zentrale Themen

Regulierungen: Wohnungspolitische Massnahmen



Soziale/ökologische Folgen:

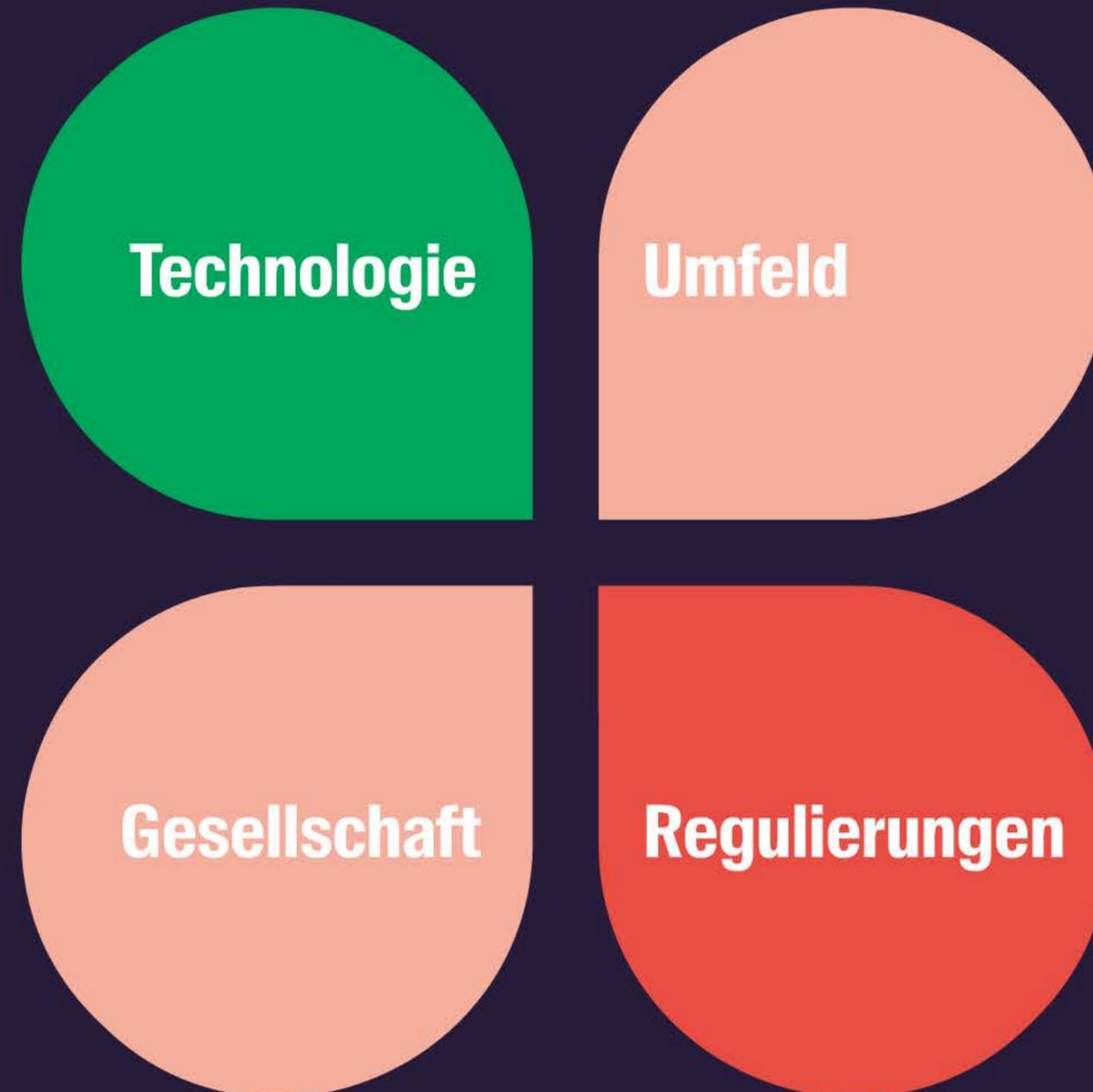
- Negativ
- Leicht negativ
- Neutral
- Leicht positiv
- Positiv

Angebotsausweitung

Mietpreisdämpfung

Chancen und Risiken

Zentrale Themen





**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**