

Mai 2018

Das Firmenkunden-Magazin der LUKB

# CHEFSACHE



GRUNDLAGE –  
MIT KLARER STRATEGIE ZU  
RENTABLEN IMMOBILIEN

GEMEINSINN –  
DIE ABL INVESTIERT ZUM  
WOHL DER ALLGEMEINHEIT

ZAHLUNGSVERKEHR –  
DIE LETZTEN SCHRITTE BIS  
ZUR UMSTELLUNG

## Inhalt

### Editorial

von Leo Grüter 2

### Unternehmerthema

Strategie schafft Sicherheit 3

### Immobilienbank

Raumplanung und  
Mehrwertabschöpfung 7

### Unternehmerporträt

Im Himmelrich 8

### Unternehmerbank

ISO 20022 – Countdown läuft 12

### Unternehmerbank

Erfreuliche Entwicklung 14

### Wirtschaftsprognose

Baukonjunktur kühlt sich ab 15

LUKB Digital 19

## Impressum Chefsache

Mai 2018, erscheint halbjährlich

### Herausgeberin

Luzerner Kantonalbank AG  
Firmenkunden  
Pilatusstrasse 12  
6003 Luzern  
lukb.ch/chefsache

### Redaktion

Luzerner Kantonalbank AG  
Redaktion Chefsache, Isabelle Bühlmann  
Pilatusstrasse 12  
6003 Luzern  
chefsache@lukb.ch

### Konzept, Gestaltung, Crossmedia

FELDERVOGEL, Kommunikation in  
Wirtschaft und Gesellschaft AG, Luzern

### Wirtschaftsprognose

Redaktion: Markus Karl  
BAK Basel Economics AG  
www.bakbasel.com

### Bilder

FELDERVOGEL: Seiten 1–2, 4–6,  
8–9, 11–12  
abl: Seite 10  
iStock: Seiten 7, 15

### Druck

Eicher Druck AG, Horw

Copyright by LUKB/2018  
Artikel-Nr. 7832-7.8-V.18

### Titelbild

Martin Buob, Geschäftsleiter der all-  
gemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

# SPARRINGPARTNER



Die Luzerner Kantonalbank ist in vielen Geschäftsbereichen nicht nur Finanzierungspartner. Sie begleitet die Kunden auch mit Beratung und Dienstleistungen. Bestes Beispiel dafür ist die Immobilienbank mit ihrem Immobilien-Kompetenzzentrum. Sie steht in dieser CHEFSACHE im Mittelpunkt. Seit zwei Jahren ist sie aktiv. Lesen Sie, welche Leistungen sie anbietet. Wie das in der Praxis funktioniert und welche Rolle die LUKB als Sparringpartner spielt, geht aus dem Beitrag mit Martin Buob hervor. Er ist Geschäftsleiter der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl).

Sparringpartner sind wir gerne, mit Sachverstand und Erfahrung. Auch wenn es um andere Themen geht wie beispielsweise die steuerliche Mehrwertabschöpfung bei Neubewertungen von Immobilien oder den Zahlungsverkehr.

Doch lesen Sie selbst. Dabei wünsche ich Ihnen viel Vergnügen.

Leo Grüter

Leiter Firmenkunden & Private Banking

Mitglied der Geschäftsleitung

# STRATEGIE SCHAFFT SICHERHEIT

Immobilien gelten als attraktive Anlagen mit stabilem Cashflow und langfristiger Wertsteigerung. Doch nun ziehen erste Wolken auf. Aber es ist nie zu spät, um eine passende Strategie für die eigenen Objekte zu formulieren.

Das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen wächst weiter, auch wenn die Einwanderung abflacht. Entsprechend nehmen Leerstände zu, der Druck auf Angebotsmieten steigt. Einen doppelten Effekt haben steigende Zinsen: Die Finanzierung von Eigentum wird anspruchsvoller und der Fremdkapitalaufwand für Anlageobjekte steigt; er lässt sich wegen schleppender Anpassung des Referenzzinssatzes und Marktsättigung, wenn überhaupt, nur verzögert ausgleichen.

## **Handlungsbedarf**

Gut beraten ist nun, wer sein Immobilienportfolio auf der Basis einer klaren Strategie bewirtschaftet und entwickelt. Oftmals fehlt dafür die Zeit oder das notwendige Know-how oder aber es fehlt an spezifischer Erfahrung.



Entwickeln im Immobilien-Kompetenzzentrum marktgerechte Strategien:  
Alex Nager (hinten), Assistent Immobilien-Kompetenzzentrum, und Michel Amberg, Immobilienökonom

Mit der zunehmenden Annäherung der Marktmieten von Neu- und Altbauten verschlechtert sich das Preis-Leistungs-Verhältnis der Altbauten tendenziell (weniger Komfort, höhere Nebenkosten, schlechtere Grundrisse). Ebenso nimmt der Druck auf Bestandsobjekte, welche älter als Baujahr 2000 sind, zu, weil sie weder günstig noch zeitgemäss genug sind. Generell besteht Investitionsbedarf in den Bestand, während gleichzeitig der Marktwert sinkt. Das schränkt den Finanzierungsspielraum ein, weil die Belehnungsbasis für Bankkredite kleiner wird.

Diese und andere Themen sind den Spezialisten des Immobilien-Kompetenzzentrums der LUKB vertraut. Schon heute nutzen viele Immobilieneigentümer und Investoren das Wissen und die Erfahrung der Immobilienbank. Gerne wird die LUKB auch für eine Zweitmeinung beigezogen.

### Strategien

Das Immobilien-Kompetenzzentrum der LUKB empfiehlt in jedem Fall das Entwickeln und Umsetzen von vier klar fokussierten Strategien:

- Die Eigentümerstrategie definiert die Ziele, welche mit Immobilien erreicht werden sollen. Es können dies sein: Wertsteigerung, konstanter Cashflow, Werterhaltung (Investitionen) oder andere.
- Die Portfolio- und Objektstrategie steuert die ausgewogene Investitionsplanung für Neubauten, Bestandsobjekte, Siedlungen und Entwicklungen.
- Die Finanzstrategie verschafft Sicherheit und Handlungsspielraum.
- Die Sanierungsstrategie definiert, wann was instand gehalten und gesetzt, wann was erneuert werden muss. Weiter klärt diese Strategie, wie sich Bauablauf und Termine optimal planen lassen.

Eine zentrale Rolle kommt dabei der integralen, langfristigen strategischen Finanzplanung zu, bei der das Immobilien-Kompetenzzentrum der Immobilienbank sein grosses Fachwissen einbringt. Ausgangspunkt ist die Makro- und Mikrolageanalyse; Faktoren wie Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Lärm, Besonnung, Leerstand, Mieterstruktur, Neubauprojekte sowie Orts- und Zonenplanung werden eingeschätzt. Sodann untersucht die Objektanalyse eine Immobilie bezüglich Ausnützung und Reserven, Baulinien, Dienstbarkeiten und Grundlasten, aber auch Wohnungsmix und Raumaufteilung. Abgerundet wird die Finanzplanung durch die Beurteilung der Machbarkeit auf Basis aktueller und potenzieller Mieten. Mietzinsausfälle müssen mitberücksichtigt werden, ebenso Betriebsaufwände und Instandsetzungs- sowie Instandhaltungskosten (Unterhalt). Mit Szenarien zeigt die Immobilienbank dem Eigentümer die Auswirkungen auf die Free-Cashflow-Berechnungen, die Finanzierungskosten und dazu die maximal mögliche Bankfinanzierung auf.

### Gebäudezustandsanalyse

Partner der Immobilienbank wie zum Beispiel die Anliker Generalunternehmung AG erstellen eine umfassende Gebäudezustandsanalyse. Beurteilt werden die einzelnen Bauelemente, woraus sich eine Restlebensdauer errechnet. Weiter werden die Baustandards untersucht: Brand, Schall, Lärm, Feuchtigkeit, Wärme,



Sind auch auf der Baustelle anzutreffen: Stefan Heggli, Teamleiter Immobilien-Kompetenzzentrum (links), und Guido Estermann, Immobilien-Fachspezialist

Schadstoffe. Zentral sind auch Fragen zu Energievorschriften, Energieeffizienz (GEAK), energetischen Optimierungen und Förderprogrammen. Aus der Analyse eines Objekts folgt die Gebäudesanierungsstrategie.

### Erfolgsfaktoren

Um ein Immobilien- oder ein Immobilien-Portfolio erfolgreich zu entwickeln, sind klare Strategien und eine detaillierte Planung unabdingbar. Sie schaffen Sicherheit und bilden die Basis für die Renditeoptimierung. Sie sichern die marktkonforme Positionierung der Liegenschaften und bewahren vor Fehlinvestitionen. Schliesslich erlauben sie die saubere Klärung der Finanzierbarkeit und Finanzierung. Bei all diesen Aspekten unterstützen Spezialisten des Immobilien-Kompetenzzentrums zusammen mit ihren Netzwerkpartnern bereits heute namhafte Kunden. Das zeigen die weiteren Beiträge in dieser Ausgabe von CHEFSACHE.

### Gebäudeprogramm 2018:

#### Wer saniert, profitiert

Auch in diesem Jahr fördert der Bund energetische Gebäudesanierungen. Die Fördergelder des Bundes stammen aus der auf fossile Brennstoffe erhobenen CO<sub>2</sub>-Abgabe. Sie sollen energetische Gebäudesanierungen für Hauseigentümer erschwinglich und attraktiv machen. So erhalten Bauherren im Kanton Luzern beispielsweise 40 Franken pro Quadratmeter wärmegeämmter Gebäudehülle. In anderen Kantonen gelten teilweise andere Förderbeiträge. Informieren Sie sich jetzt und profitieren Sie!

Weitere Informationen zum Gebäudeprogramm 2018 und zu geförderten Sanierungsmassnahmen sowie eine Anleitung für die Einreichung eines Fördergesuchs finden Sie unter [www.energie-zentralschweiz.ch](http://www.energie-zentralschweiz.ch).



Gibt Erfolgsrezepte, Strategien und Einschätzungen an Interessierte weiter:  
Daniel Stocker, Immobilien-Fachspezialist

# RAUMPLANUNG UND MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Grundstücke können durch eine Ein- oder Umzonung stark an Wert gewinnen. Die Revision des Raumplanungsgesetzes verpflichtet die Kantone, mindestens 20 Prozent dieses Mehrwerts abzuschöpfen. Mit dem Geld sollen Auszonungen finanziert werden oder es kann für anderweitige Siedlungsentwicklungen, wie zum Beispiel die Erstellung von Plätzen oder Parks, eingesetzt werden.

## Mehrwertermittlung wird in den nächsten Jahren ein wichtiges Thema

Wer ein Grundstück kauft, kauft nicht in erster Linie eine bestimmte Anzahl Quadratmeter, sondern dessen Nutzungsmöglichkeiten. Diese Nutzungsmöglichkeiten und die Nutzungsintensität sind durch Bau- und Zonenpläne vorgegeben. Eine Ein- oder Umzonung kann den Wert eines Grundstücks erheblich beeinflussen. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes zum Ziel hat, fordert eine Mehrwertabgabe bei Einzonungen bzw. auch bei Auf- und Umzonungen, um planungsbedingte Vorteile auszugleichen. Diese Abgabe muss mindestens 20 Prozent des erzielten Mehrwerts betragen. Die Umsetzung obliegt den Kantonen und muss bis spätestens 1. Mai 2019 erfolgen. Wird die Forderung nicht umgesetzt, kann der Bund für die entsprechenden Kantone ein Bauzonen-Moratorium verhängen.

## Wer ist von einer Mehrwertabgabe betroffen?

Grundsätzlich kann jeder Landeigentümer oder Käufer von dieser Mehrwertabschöpfung betroffen sein, unabhängig, ob er Privateigentümer oder grosser institutioneller Investor ist. Voraussetzung ist eine Ein- oder Umzonung des eigenen Grundstücks. Steht auf dem Grundstück zum Beispiel ein Einfamilienhaus, das Land wurde aufgezont und der Grundstückseigentümer beabsichtigt nicht, etwas am Zustand zu ändern, wird vorerst keine Mehrwertabgabe fällig. Erst bei einem Grundstückverkauf oder der Realisierung eines neuen Bauvorhabens kommt das Gesetz zur Anwendung.

## Umsetzung der Bestimmungen

Die konkrete Umsetzung vieler Punkte ist heute noch unklar und die entsprechende Rechtsprechung liegt noch nicht vor. Für betroffene Landkäufer oder -eigentümer bedeutet dies mangelnde Rechtssicherheit. Deshalb empfiehlt es sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, allenfalls unter Beizug einer Fachperson mit Erfahrung in der Umsetzung der Mehrwertabgabe.



# IM HIMMELRICH

Wie man ins «Himmelrich» kommt? Indem man Gutes tut, nicht nur für sich selbst, sondern auch für andere. Das tut die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) grundsätzlich. Dabei zählt sie auch auf die Unterstützung durch die Luzerner Kantonalbank.



Erfolgreich und zielstrebig unterwegs. Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) saniert und erneuert ihre Wohnhäuser auf dem Areal Himmelrich in der Neustadt von Luzern.



Um von vorne zu beginnen: Bei der Siedlung Himmelrich in der Neustadt Luzern stand in Anbetracht der Restnutzungsdauer eine Gesamtsanierung bzw. ein Ersatzneubau an. Zudem senkte sich ein Gebäude der Siedlung einseitig ab. Also bestand Handlungsbedarf.

#### **Immobilienkompetenz im Zentrum**

Sind die Entscheide auf strategischer Ebene gefallen, beginnen die Arbeiten erst recht. «Generell stellt die operative Umsetzung hohe Ansprüche», weiss Martin Buob aus Erfahrung, und weiter berichtet der Geschäftsleiter der abl: «Dabei können wir uns auf unser internes Team «Bau und Entwicklung» verlassen.» Auch finanziell ist die Baugenossenschaft mit ihrer langfristigen Planung und umsichtigen Geschäftspolitik solide aufgestellt. Dennoch zieht sie für die einzelnen Projekte jeweils eine Bank bei. Für die Sanierung und Erneuerung «Himmelrich 3» war es die LUKB. «Wir brauchen eine externe Finanzierung, um Investitionsspitzen zu glätten.» Die Zusammenarbeit mit der LUKB hat sich als sehr nützlich erwiesen. «Das auch, weil wir sowohl in strategischen wie finanziellen Fragen eine zweite Meinung wollten. Das konnte die LUKB leisten. Neben Finanzkompetenz beweist das Immobilien-Kompetenzzentrum der LUKB Sach- und Fachverstand auf hohem Niveau.» Das ist eine Ansage, und so sind nun beide im «Himmelrich», die abl wie auch die LUKB mit ihrer Immobilienbank.



Martin Buob, Geschäftsleiter der abl: «Wir wissen vieles selbst, darum muss unser Finanzierungspartner als Sparringpartner über ein breites Immobilienwissen verfügen.»

### Sanieren und Erneuern: Stolpersteine

Martin Buob ist seit 1. April 2017 Geschäftsleiter der abl. Er bringt langjährige und vielseitige Erfahrungen aus den Bereichen Finanzen, Logistik und Immobilien mit. So war er Leiter Central Services Immobilien bei der Post Immobilien Management und Services AG. Hier sind seine Tipps.

- **Strategie.** Konsequenz entscheiden und handeln im Rahmen verbindlich definierter Erneuerungs- und Portfoliostrategien bzw. Restnutzungsdauer
- **Langfristigkeit.** Planung in Etappen mit Flexibilität auf der Zeitachse
- **Quartiersicht.** Vorhaben im grossen Rahmen beurteilen. Umliegende Liegenschaften und Quartier als Risiken und Chancen erkennen. Entwicklungen über die eigene Liegenschaft hinaus anstossen.
- **Kommunikation.** Die Mieter schon Jahre vor den Bauarbeiten «mitnehmen». Will heissen, die Absichten und den Umfang der Arbeiten, später dann auch die Zumutungen und die neuen Mietzinse klar und verbindlich darlegen.
- **Mietzins.** Moderate Erhöhungen anstreben, der Zins ist für Mieter und Markt entscheidend.
- **Professionalisierung.** Sanieren und Erneuern können nicht als «Hobby» betrieben werden. Das müssen auch Wohnbaugenossenschaften beachten.



Aufwertung der Luzerner Neustadt: Die Überbauung Himmelrich hat Modellcharakter.

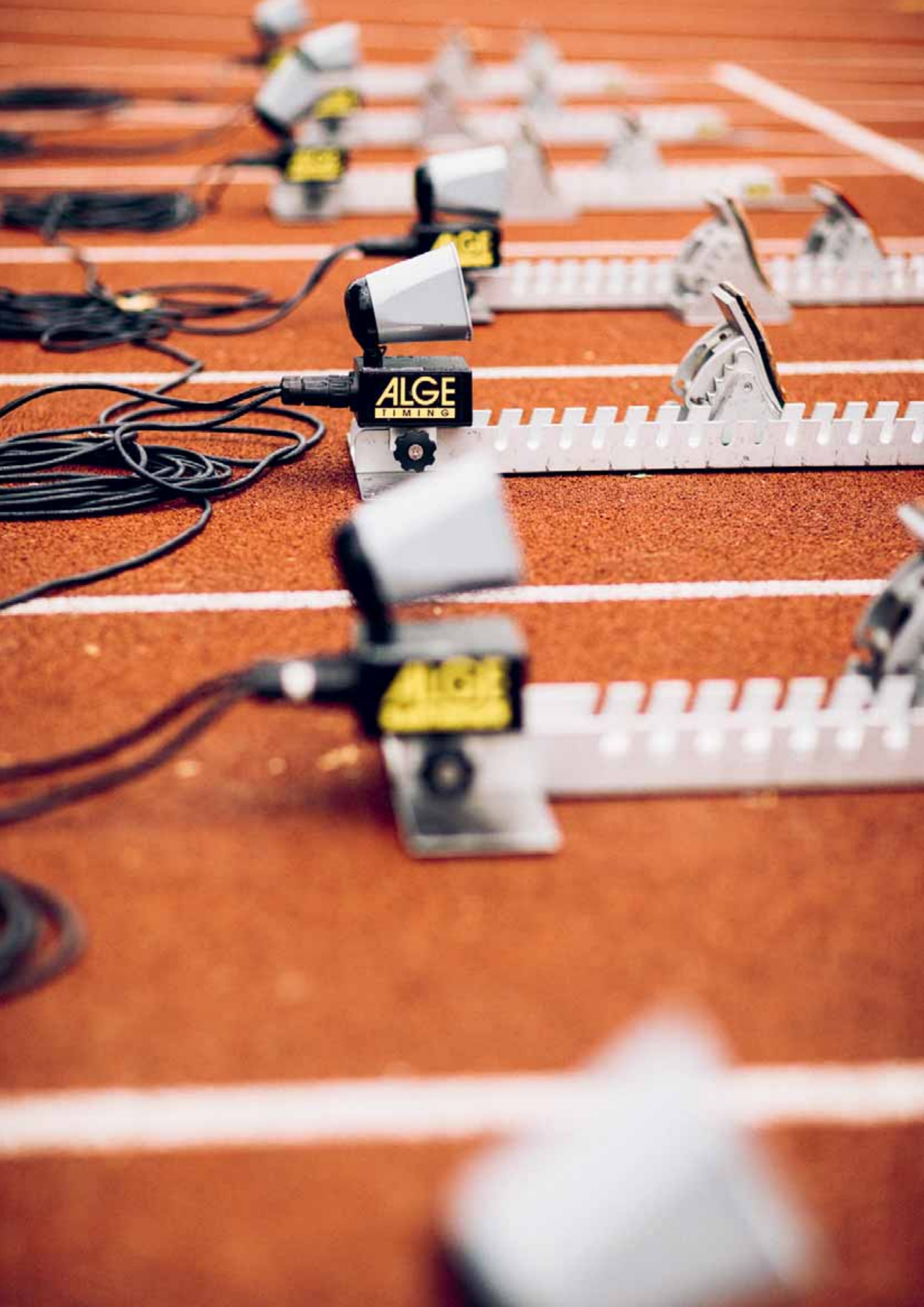
### Nachhaltigkeit kommt vor Rendite

Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) wurde 1924 in Luzern gegründet und ist heute die grösste gemeinnützige Baugenossenschaft der Zentralschweiz. Die Baugenossenschaft zählt rund 11'500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. In 14 Siedlungen bietet sie über 2'000 Wohnungen für Familien, Seniorinnen und Senioren, Singles und Wohngemeinschaften an. Insgesamt 4'500 Menschen wohnen darin.



Martin Buob (rechts im Bild) im Gespräch mit Flavio Ciglia, Leiter Immobilienbank





# ISO 20022 – COUNTDOWN LÄUFT

Am 30. Juni 2018 wird der Zahlungsverkehr schweizweit umgestellt. Höchste Zeit für die Migration. Der Zeitaufwand dafür lässt sich nur schwer einschätzen. Er hängt auch von der Software ab. Je näher der Termin rückt, desto länger können die Wartefristen bei den Software-Anbietern sein. Und getestet muss ja dann auch noch werden...

Nachfolgend beantwortet CHEFSACHE die wichtigsten Fragen zur Umstellung und Harmonisierung des Zahlungsverkehrs nach ISO 20022.

## Welche Kunden sind betroffen?

Alle Firmen- und Privatkunden, die Zahlungen als Datei (DTA) bei der Bank einliefern.

## Was ist jetzt dringlich?

Kontaktieren Sie Ihren Softwareanbieter. Er weiss, ob die eingesetzte Software «ISO 20022 ready» ist. Planen Sie die Umstellung auf einen Termin hin, an dem Sie keine kritischen Zahlungen wie Lohnzahlungen tätigen müssen.

## Und wenn ein Unternehmen auf den 30. Juni 2018 nicht umstellt?

Dann können ab Juli 2018 Lohnzahlungen und andere Zahlungen nicht mehr ausgelöst werden.

Zahlungen müssen im E-Banking manuell erfasst werden, was erheblichen Mehraufwand bedeutet. Nach einer Umstellungsfrist verarbeiten Banken keine DTA-Zahlungen mehr.

## Gilt das bei allen Banken?

Ja, sämtliche Finanzinstitute in der Schweiz haben sich zu diesem neuen Zahlungsformat verpflichtet und sich auf dieses Datum verständigt.

## Folgen weitere Änderungen?

2019 wird die QR-Rechnung eingeführt. Voraussetzung, dass dieses Format funktioniert, ist die Umstellung auf ISO 20022.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [lukb.ch/harmonisierung](http://lukb.ch/harmonisierung).

## Alternative zum E-Banking:

### Direkte Schnittstellen zur LUKB

Mit LUKB Direkt EBICS verfügen Unternehmen über eine direkte Schnittstelle zur LUKB. Damit können sie aus ihrer Finanzapplikation heraus standardisiert mit der LUKB kommunizieren. Nebst den ISO-Formaten können ab Juni LSV im Format TA875 oder als pain.008 eingeliefert werden.

Die kanalunabhängige Freigabe von Zahlungsdateien in der «LUKB Direkt App» ergänzt Ihre LUKB Direkt EBICS-Schnittstelle ideal. Bevollmächtigte Personen können so die eingelieferten Zahlungsdateien orts- und zeitunabhängig kontrollieren und freigeben. Zudem steht Ihnen dank der App auch auf dem Smartphone eine Übersicht der Finanzen zur Verfügung. Als weitere ergänzende Option steht Ihnen der neue performante File-Server «LUKB Direkt Port» ebenfalls für Zahlungsfreigaben und auch für den gesamten Up- und Download von Files (DTA/pain, camt, MTxxx, V.11, E-Dokument, Übersicht und ab Juni LSV sowie pain.008 CH) zur Verfügung.

# ERFREULICHE ENTWICKLUNG

Mit der Viscosistadt entsteht aus einem alten Industrieareal schrittweise ein neuer Stadtteil. Ob das gelingen wird, war lange Zeit nicht absehbar. Doch mit dem Einstieg der Sefar-Gruppe im Jahr 2009 begann die Entwicklung Fahrt aufzunehmen. Schon in wenigen Jahren werden hier Wohnen, Arbeiten, Lernen und Freizeit an einem Ort vereint sein – ein Musterbeispiel städtebaulicher Entwicklung.

## **VISCOSISTADT** — URBANES LEBEN AM FLUSS

Als Bank vor Ort begleitet die LUKB die Eigentümerin bzw. die Sefar-Gruppe bei der Arealentwicklung. Dies, nachdem die Luzerner Kantonalbank schon Finanzierungspartner war, als Sefar die industrielle Monofil-Produktion und das ganze Areal übernahm.

Seit Erwerb des rund 8.5 ha grossen Industrieareals beim Seetalplatz erweisen sich zwei Stärken der LUKB als besonders hilfreich für Sefar: einerseits das Bereitstellen von passenden Finanzierungen, um für jede Phase und

jedes Teilprojekt eine optimal angepasste Lösung zu finden. Andererseits das Knüpfen von Kontakten, damit sich im Kanton und darüber hinaus rasch die richtigen und wichtigen Türen öffnen. Schliesslich geht es bei Viscosistadt um die zukunftsweisende Entwicklung eines Schlüsselprojekts für Luzern-Nord wie auch für den ganzen Kanton. In einem Gebiet also, wo die LUKB zuhause und mit den Gegebenheiten für das Gewerbe, für Schulen, Gastronomie und Wohnen bestens vertraut ist.

In Rahmen der Zusammenarbeit mit der Sefar-Gruppe hat die Immobilienbank der LUKB ihre spezifischen Kompetenzen bei der Entwicklung grosser Areale und Umnutzung eines Industriegebietes unter Beweis gestellt. Dies jedenfalls ist die Einschätzung bei Sefar – und Motivation für die Immobilienbank der LUKB.

# BAUKONJUNKTUR KÜHLT SICH AB

MARKUS KARL, BAK ECONOMICS

Dank den verbesserten aussenwirtschaftlichen Bedingungen und der zunehmenden Investitionstätigkeit im Inland wird die Luzerner Investitionsgüterindustrie im laufenden Jahr kräftig wachsen und damit die Rolle des Wachstumstreibers von der Bauwirtschaft übernehmen. Wegen abgeschlossenen Grossprojekten und deutlich weniger Baubewilligungen wird sich die Dynamik des Baugewerbes abkühlen. Daneben sorgen auch Stellenkürzungen und Betriebsschließungen für ein insgesamt unterdurchschnittliches BIP-Wachstum im Kanton Luzern.

## Entwicklung Weltwirtschaft

Die weltwirtschaftlichen Aussichten für die konjunkturelle Entwicklung bleiben gut. Zwar deutet die leichte Abschwächung der Einkaufsmanagerindizes Anfang Jahr darauf hin, dass insbesondere in der Eurozone der

Wachstumshöhepunkt mittlerweile überschritten ist. Doch die jüngsten Umfrageergebnisse sind immer noch im Einklang mit soliden Wachstumsraten. Die Konjunktur in der Eurozone wird weiter durch das tiefe Zinsniveau und eine leicht expansive Geldpolitik unterstützt. Bremsend wirkt sich allerdings in einigen Ländern wie zum Beispiel Deutschland aus, dass es aufgrund des seit längerem über dem Potenzial liegenden Wachstums zunehmend zu Kapazitätsengpässen kommt. In den USA dürfte die Steuerreform die Investitionstätigkeit der Unternehmen ankurbeln. Die robuste Konjunktur in den Industrieländern sollte in den kommenden Monaten auch die Exporte der Schwellenländer ankurbeln. Zudem profitieren Länder wie Russland und Brasilien von den höheren Ölpreisen. Für das Jahr 2018 wird daher insgesamt ein Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3.2 Prozent prognostiziert. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Einführung von Strafzöllen durch die USA nicht in einen Welthandelskrieg mündet.

## Entwicklung Schweizer Wirtschaft

Der Aufwärtstrend der Schweizer Wirtschaft hat sich im Schlussquartal 2017 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt expandierte, so dass für das Gesamtjahr 2017 ein Wachstum von 1.0 Prozent resultierte. Im laufenden Jahr sollte das Wachstum deutlich höher ausfallen.



Treiber innerhalb des starken Investitionsgütersektors: Hersteller von elektrischen Ausrüstungen und elektronischen Erzeugnissen

Rückenwind kommt dabei vom nach wie vor freundlichen internationalen Konjunkturumfeld, welches den Schweizer Aussenhandel in den kommenden Monaten weiter stützen wird. Aber nicht nur vom globalen Umfeld kommen positive Impulse auf die Schweizer Wirtschaft, sondern auch die inländische Nachfrage nimmt 2018 weiter an Fahrt auf. Der Ausblick für die Investitionstätigkeit ist insgesamt ebenfalls positiv. Angesichts der steigenden Kapazitätsauslastung der Firmen steigt der Bedarf an Erweiterungsinvestitionen. Auch die weiterhin gute Stimmung unter den Unternehmen spricht für robust steigende Ausrüstungsinvestitionen. Bei den Bauinvestitionen ist dagegen in den nächsten Jahren nur eine verhaltene Entwicklung wahrscheinlich, da der Rückenwind durch die Nachfragetreiber der letzten Jahre allmählich nachlässt. Zusammenfassend ist aufgrund des robusten globalen Umfelds und der anziehenden Binnenkonjunktur im laufenden Jahr eine dynamische Entwicklung der Schweizer Wirtschaft zu erwarten. BAK Economics prognostiziert eine Expansion des Schweizer BIP in Höhe von 2.4 Prozent.

### Entwicklung Luzerner Wirtschaft

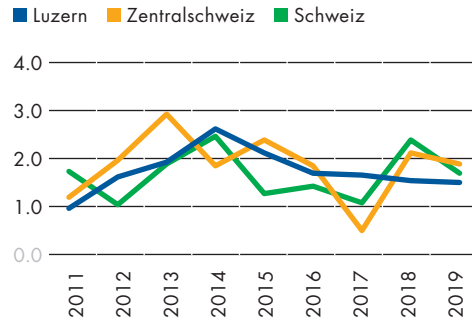
Die Volkswirtschaft des Kantons Luzern wuchs im vergangenen Jahr bereits zum sechsten Mal in Folge schneller als die Schweizer Wirtschaft. Dabei trugen sowohl der sekundäre als auch der tertiäre Sektor einen überdurchschnittlich hohen Beitrag bei. In der Industrie stammten die Im-

pulse insbesondere aus der für den Kanton wichtigen Investitionsgüterindustrie. Fast die Hälfte der Wertschöpfung des sekundären Sektors wurde in dieser Branche generiert. Innerhalb der Investitionsgüter waren die Hersteller von elektrischen Ausrüstungen und elektronischen Erzeugnissen die treibenden Kräfte. Weitere Impulse kamen ausserdem aus der Bauwirtschaft, welche im Kanton Luzern im Gegensatz zum Schweizer Durchschnitt noch nicht stagnierte. Im Dienstleistungsbereich trugen der Grosshandel und die Versicherungen den grössten Anteil zum kräftigen Wachstum bei.

Im laufenden Jahr verbessern sich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch weiter. Allerdings kann die Luzerner Wirtschaft als Ganzes weniger davon profitieren als andere Kantone. Einerseits dürfte sich die Baukonjunktur nun abkühlen, und andererseits führen der Abbau von Stellen und sogar Betriebsschliessungen in verschiedenen Branchen dazu, dass die Bruttowertschöpfung in den betroffenen Branchen kleiner ausfällt als im Vorjahr. Abgesehen von diesen Sondereffekten wird das Wirtschaftswachstum jedoch auch im Kanton Luzern von den verbesserten aussenwirtschaftlichen Bedingungen und der zunehmenden Investitionstätigkeit im Inland profitieren können. Insbesondere die Wachstumstreiber der Investitionsgüterindustrie dürften wie bereits im vergangenen Jahr kräftig wachsen. Unter dem Strich bleibt aber eine erstmals seit sechs Jahren unterdurchschnittliche BIP-Entwicklung.

### BIP Schweiz – Zentralschweiz – Luzern

Prozentuale Veränderung gegenüber Vorjahr



## Branchen Ausblick

### Lebensmittelindustrie

Wie erwartet konnte sich die Luzerner Lebensmittelbranche (Landwirtschaft, Lebens- und Genussmittelindustrie) nicht mehr vom schlechten Start ins Jahr 2017 erholen. Die realen Exporte verloren gegenüber dem Vorjahr 5.5 Prozent. Allerdings hat sich im Verlauf des Jahres die Verteilung innerhalb der Branche verschoben. Während im ersten Halbjahr vor allem die Nahrungsmittelbranche Probleme mit dem Auslandabsatz hatte, verschlechterten sich in der zweiten Jahreshälfte die Exporte der Getränkehersteller und der Tabakverarbeiter. Im Gegensatz dazu hat die Luzerner Landwirtschaft ein gutes Jahr hinter sich. Die Landwirtschaft ist im Vergleich zur übrigen Lebensmittelindustrie jedoch zu klein, um die Verluste der Nahrungsmittel- und Tabakverarbeiter kompensieren zu können. Im kommenden Jahr dürfte sich mit Hilfe der positiven Entwicklung des Konsums in der Schweiz und in der Eurozone die Situation entschärfen. Allerdings dürfte der Preisdruck weiterhin bestehen bleiben, weshalb die Lebensmittelindustrie nicht zu den Top-Branchen des gesamten Branchenspektrums gehören dürfte.

### Technologiesektor

Dank der Abwertung des Schweizer Frankens haben sich die Bedingungen auf den globalen Märkten für den Technologiesektor verbessert. Bei den Ausfuhren waren im vergangenen Jahr wieder deutlich höhere Preise zu beobachten. Dies galt sowohl für den gesamten Schweizer als auch besonders für den Luzerner Technologiesektor. Allerdings variierte in Luzern die Entwicklung der einzelnen Branchen sehr stark. Besonders kräftig war die Exportexpansion bei den Herstellern von elektrischen Ausrüstungen und elektronischen Erzeugnissen. Im Gegensatz dazu hatten die Chemie- und die Kunststoffindustrie weiterhin mit rückläufigen Ausfuhrzahlen zu kämpfen. Unter dem Strich resultierte im Vergleich zum Schweizer Technologiesektor eine leicht



unterdurchschnittliche Wertschöpfungsentwicklung. Im laufenden Jahr dürfte sich mit dem Aufwärtstrend der Weltwirtschaft und der kräftigeren Investitionstätigkeit in der Schweiz die Dynamik noch weiter verbessern. Allerdings haben im Kanton Luzern einige Betriebe Stellen abgebaut oder werden dies im laufenden Jahr noch tun. Deshalb ist auch 2018 mit einem unterdurchschnittlichen Wertschöpfungswachstum im Luzerner Technologiesektor zu rechnen.

### Baugewerbe und Immobilienwesen

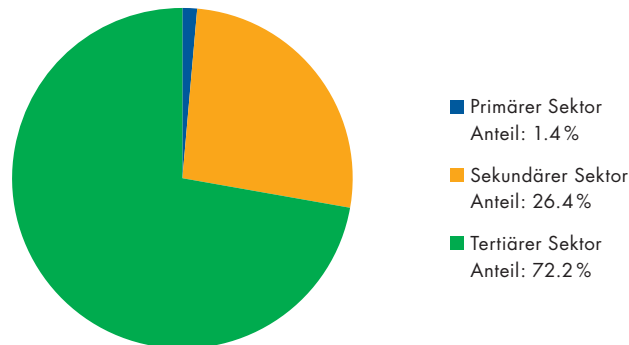
Die Bautätigkeit im Kanton Luzern hat sich im vergangenen Jahr im Vergleich zu 2016 wie erwartet abgeschwächt. Im Gegensatz zur übrigen Schweiz, wo das Baugewerbe stagnierte, resultierte aber immer noch ein Wertschöpfungswachstum. Zurückzuführen war dies auf die höheren Volumina an bewilligten Bauvorhaben und dass einige Grossprojekte, wie beispielsweise die Mall of Switzerland in Ebikon, sich immer noch im Bau befanden. Dieses Grossprojekt wird 2018 wegfallen und sorgt unter anderem dafür, dass mit einem leichten Rückgang der Bautätigkeit im Kanton Luzern gerechnet werden muss. Ausserdem wurden deutlich weniger Bauvorhaben bewilligt, die in diesem Jahr begonnen werden.

### Tourismuswirtschaft

Dank den asiatischen Gästen hat das Gastgewerbe des Kantons Luzern den Rücklauf der Gästezahlen nach der Abschwächung des Euros im Vergleich zu anderen Tourismusregionen der Schweiz glimpflich überstanden. Der Kanton Luzern konnte in den letzten Jahren immer zumindest das Niveau des Vorjahres halten, während andere Regionen schwere Verluste hinnehmen mussten. Im vergangenen Jahr hat sich die Zahl der Übernachtungen in fast allen Kantonen wieder deutlich verbessert. Während im Schweizer Durchschnitt sowohl Inländer als auch Ausländer zu dieser Entwicklung beigetragen haben, fusste die Steigerung im Kanton Luzern ausschliesslich auf ausländischen Gästen und hierbei vor allem auf Touristen aus Asien. Das kräftigste

### Anteil der Wirtschaftssektoren an der Gesamtwertschöpfung

Durchschnittlicher Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung des Kantons Luzern 2017



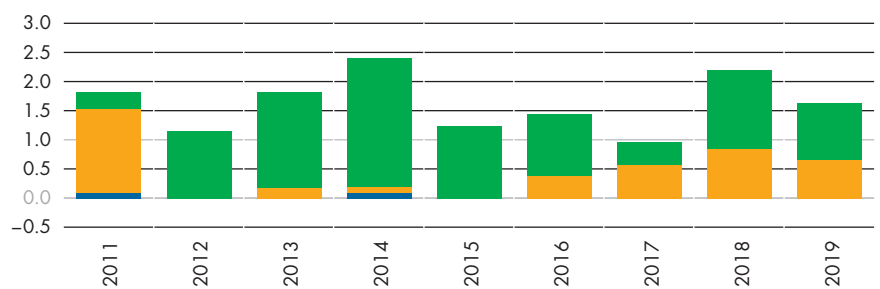
### Beiträge der Wirtschaftssektoren zum Wertschöpfungswachstum

Prozentuale Veränderung gegenüber Vorjahr

■ Primärer Sektor ■ Sekundärer Sektor ■ Tertiärer Sektor

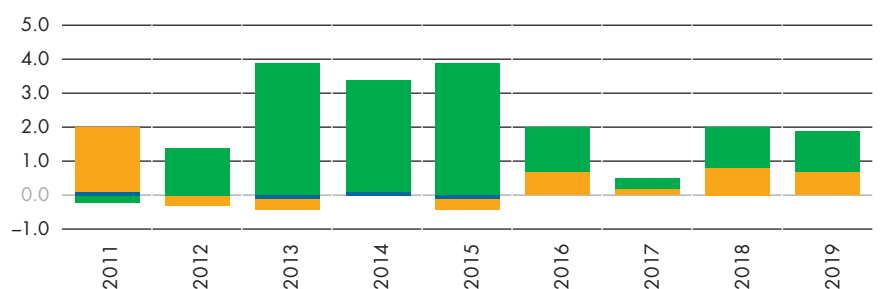
#### Schweiz

Prognose 2020–2023: ■ 0.0% ■ 0.5% ■ 1.1%



#### Zentralschweiz

Prognose 2020–2023: ■ 0.0% ■ 0.4% ■ 1.2%



#### Luzern

Prognose 2020–2023: ■ 0.0% ■ 0.4% ■ 1.2%



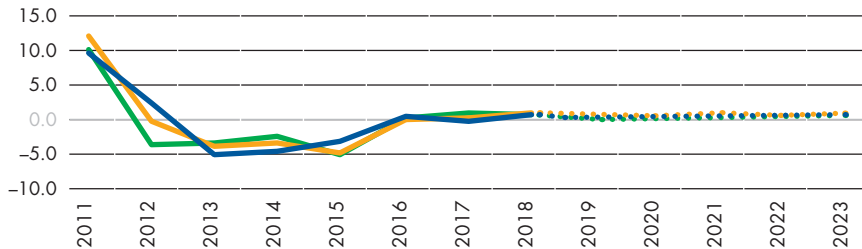
## Wirtschaftsprognose

### Wertschöpfungswachstum

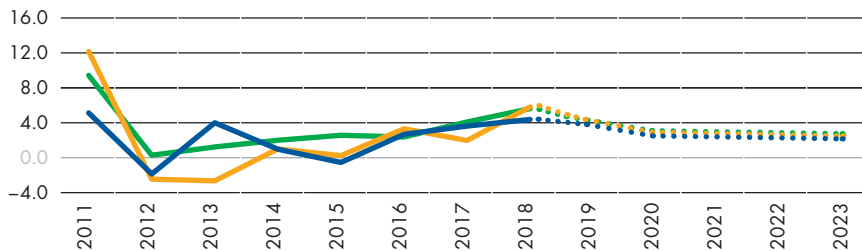
Prozentuale Veränderung gegenüber Vorjahr

■ Luzern ■ Zentralschweiz ■ Schweiz ●●●●● Prognose

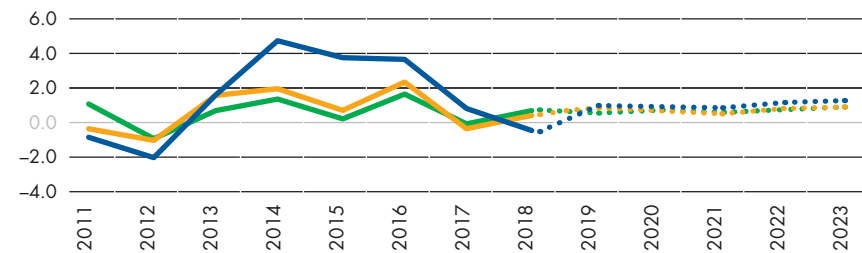
#### Lebensmittelindustrie Anteil an der Gesamtwertschöpfung des Kantons LU 2017: 4.5%



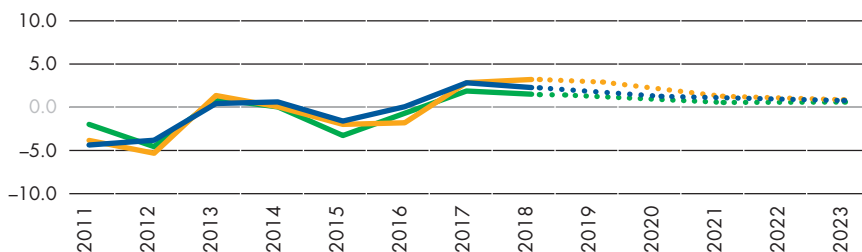
#### Technologie-Sektor Anteil an der Gesamtwertschöpfung des Kantons LU 2017: 10.4%



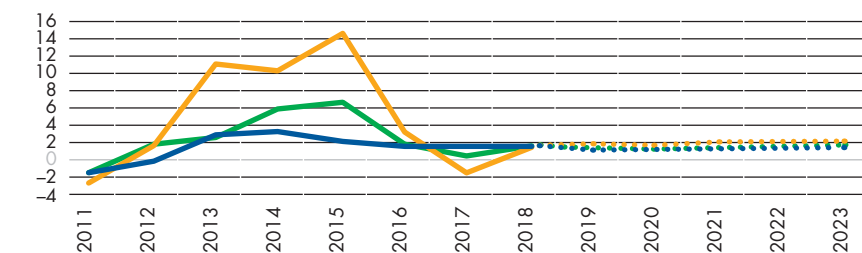
#### Baugewerbe & Immobilienwesen Anteil an der Gesamtwertschöpfung des Kantons LU 2017: 15.4%



#### Tourismuswirtschaft<sup>1</sup> Anteil an der Gesamtwertschöpfung des Kantons LU 2017: 1.7%



#### Handel Anteil an der Gesamtwertschöpfung des Kantons LU 2017: 14.5%



Wachstum verzeichneten Gäste aus Indien. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich auch Schweizer Gäste wieder vermehrt ihren Urlaub im Kanton Luzern verbringen. Deshalb rechnet BAK Economics im 2018 mit einem überdurchschnittlichen Wachstum der realen Bruttowertschöpfung des Luzerner Gastgewerbes.

### Handel

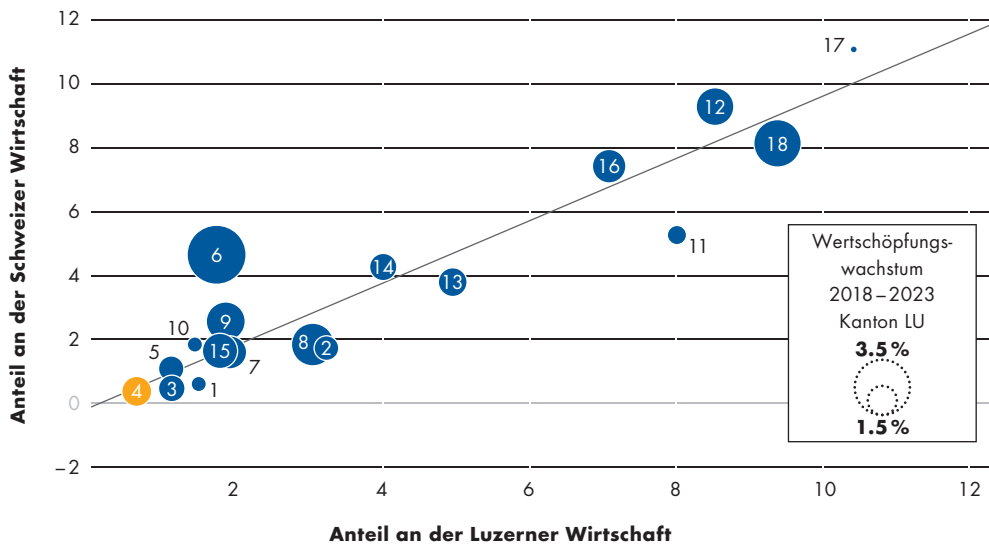
Beim Luzerner Handel kann weiterhin mit einem überdurchschnittlichen Wertschöpfungswachstum gerechnet werden. Der im letzten Jahr von starken Schwankungen geprägte Schweizer Grosshandel kann sich voraussichtlich wieder stabilisieren. Der Kanton Luzern war davon aber, wie erwartet, wenig betroffen, weil die hiesigen Unternehmen vornehmlich im traditionellen Grosshandel tätig sind und weshalb im Luzerner Grosshandel weiterhin ein überdurchschnittliches Wachstum zu erwarten ist. Auch für den Detailhandel prognostiziert BAK Economics eine überdurchschnittliche Dynamik. Dabei dürfte diese Zunahme stärker als 2017 ausfallen, da die weitere Abwertung des Schweizer Francs und die kräftige Beschleunigung der Schweizer Konjunktur zu einer Erhöhung des privaten Konsums führen werden.

<sup>1</sup> Berücksichtigt wurde das Gastgewerbe als Kernbranche der Tourismuswirtschaft.

### Wirtschaftsstruktur und -entwicklung Luzern

Prozentualer Anteil an der Wertschöpfung 2017, Wertschöpfungswachstum 2018–2023

■ Positives Wachstum ■ Negatives Wachstum



- |   |  |
|---|--|
| 01 Land-, Forstwirtschaft, Fischerei          | 10 Energie- und Wasserversorgung         |
| 02 Nahrungsmittel, Getränke, Tabak            | 11 Baugewerbe                            |
| 03 Be- und Verarbeitung von Holz (ohne Möbel) | 12 Grosshandel                           |
| 04 Papier und Druckgewerbe                    | 13 Detailhandel                          |
| 05 Chemische Industrie                        | 14 Verkehr und Lagerei                   |
| 06 Pharmazeutische Industrie                  | 15 Gastgewerbe                           |
| 07 Herstellung von Metall/Metallerzeugnissen  | 16 Unternehmensbezogene Dienstleistungen |
| 08 Maschinenbau                               | 17 Öffentliche Dienstleistungen          |
| 09 Elektro, Feinmechanik und Optik            | 18 Gesundheits- und Sozialwesen          |

**Erklärung:** Oben stehende Abbildung zeigt einen Vergleich zwischen der Luzerner und der Gesamtschweizer Branchenstruktur. Dabei entspricht die horizontale Achse dem Anteil einer Branche am Total der Luzerner Bruttowertschöpfung, während auf der vertikalen Achse der Anteil der Branchen an der Bruttowertschöpfung im Schweizer Durchschnitt zu sehen ist. Je nachdem, ob eine Kugel ihren Mittelpunkt ober- oder unterhalb der Trennlinie hat, ist die Branche im Vergleich mit dem Schweizer Mittel von unter- bzw. überdurchschnittlicher Bedeutung für die Luzerner Wirtschaft. Der Durchmesser der Kugeln entspricht dem Wertschöpfungswachstum der Branchen im Kanton Luzern zwischen 2018 und 2023. Blaue Kugeln weisen auf ein positives Wachstum hin, während negative Wachstumsraten durch gelbe Füllungen ausgedrückt werden.

# LUKB DIGITAL

Erleben Sie die LUKB im Video oder lesen Sie ausführliche Informationen. Gehen Sie über den QR-Code oder die Webadresse zum Beitrag.



Immobilienbank trifft Baugenossenschaft: Statements aus dem Gespräch zwischen Flavio Ciglia und Martin Buob

[lukb.ch/abl](http://lukb.ch/abl)



Luzerner  
Kantonalbank

## Meine Bank unterstützt innovative Projekte.

Die Beratung der Immobilienbank bei fortschrittlichen Projekten reicht weit über die Finanzierung hinaus. Stets nach dem bewährten Prinzip: Verstehen. Lösen. Empfehlen. [lukb.ch/immobilienbank](http://lukb.ch/immobilienbank)

Alain Homberger, Geschäftsführer Viscosistadt AG, Emmenbrücke