

Luzerner Immobilienmarkt

der Luzerner Kantonalbank AG

 Luzerner
Kantonalbank

2024

Wohneigentum
im Kanton und
in den Regionen

Rendite-
liegenschaften



Stefan Studer

Inhalt

- 02 | Editorial
- 03 | Wohneigentum im Kanton Luzern
- 04 | Wohneigentum in den Regionen
- 06 | Renditeliegenschaften
- 07 | Markttrends und Ausblick

Impressum

Der «Luzerner Immobilienmarkt» wird jährlich vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG und der Luzerner Kantonalbank erstellt. Datenquellen sind das Statistische Amt des Kantons Luzern, das Bundesamt für Statistik, das Staatssekretariat für Wirtschaft, die Schweizerische Nationalbank, der Baublatt Info-Dienst, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG.

Redaktionsschluss für die vorliegende Publikation war der 28. Februar 2024. Weitere Informationen finden Sie unter lukk.ch/immomarkt

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Der Kanton Luzern ist und bleibt als Wohnstandort äusserst beliebt. Neben dem breiten Arbeitsplatzangebot und der guten verkehrstechnischen Anbindung an andere Wirtschaftszentren gehört auch die steuerliche Attraktivität einzelner Gemeinden zu den Pluspunkten. Dementsprechend verzeichnet der Kanton Luzern schon seit mehreren Jahren eine überdurchschnittlich starke Zuwanderung.

Während die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern infolge des dynamischen Bevölkerungswachstums stetig zunimmt, hat sich der zusätzlich geschaffene Wohnraum in den letzten Jahren rückläufig entwickelt. Dadurch verzeichneten im Jahr 2023 nicht nur die Luzerner Eigenheimmärkte erneute Preisanstiege, sondern auch die Wohnungsmieten legten im Kanton Luzern deutlich zu - einerseits wegen des knappen Angebots und andererseits, weil der für Bestandesmieten massgebliche Referenzzinssatz gestiegen ist.

Aufgrund der weiterhin nur schwachen Bautätigkeit dürfte die Nachfrage auf den Luzerner Wohnungsmärkten auch in diesem Jahr grösser ausfallen als das verfügbare Angebot. Zudem haben die langfristigen Hypothekenzinsen ihren Zenit überschritten und entwickeln sich bereits rückläufig. Demzufolge ist im Wohneigentum von stabilen oder leicht steigenden Preisen auszugehen. Auch am Markt für Renditeliegenschaften präsentieren sich die Aussichten vorteilhaft.

Als Marktführerin im Bereich Immobilienfinanzierung im Wirtschaftsraum Luzern verfügt die Luzerner Kantonalbank über ausgezeichnete Marktkenntnisse. Es freut uns, dieses Wissen auch in der 14. Ausgabe des «Luzerner Immobilienmarkt» mit Ihnen zu teilen.

Stefan Studer
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Departement Privat- und
Gewerbekunden

Wohneigentum im Kanton Luzern

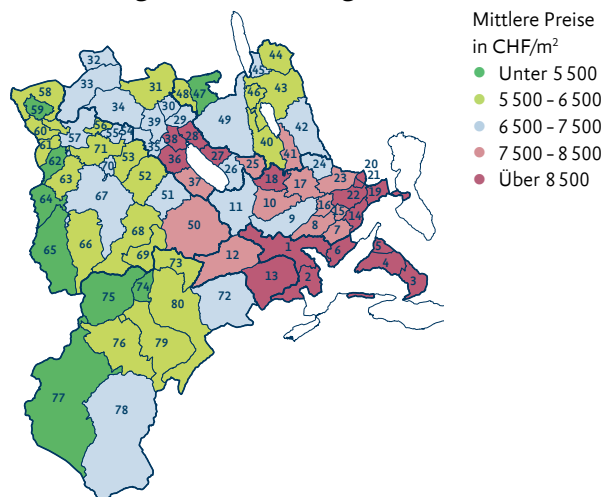
Robuste Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind im Kanton Luzern erneut teurer geworden. Der Preis für ein mittleres Objekt lag im 4. Quartal 2023 um 3.4 Prozent über dem entsprechenden Vorjahresquartal (Schweizer Durchschnitt: +3.0 Prozent). Allerdings geriet das kantonale Preiswachstum in der zweiten Jahreshälfte ins Stocken. Höhere Finanzierungskosten und die Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung sorgten im vergangenen Jahr noch für eine grössere Zurückhaltung. Inzwischen hat sich die Lage für potenzielle Wohnungskäufer jedoch verbessert: Langfristige Hypotheken sind seit dem Herbst 2023 deutlich günstiger geworden, was der Nachfrage bereits neue Impulse verliehen hat. Die Zahl derjenigen, die im Kanton Luzern eine Eigentumswohnung kaufen möchten, wird somit das Angebot wohl auch 2024 um ein Mehrfaches übersteigen. Das dürfte den Kaufpreisen weiteren Auftrieb verleihen.

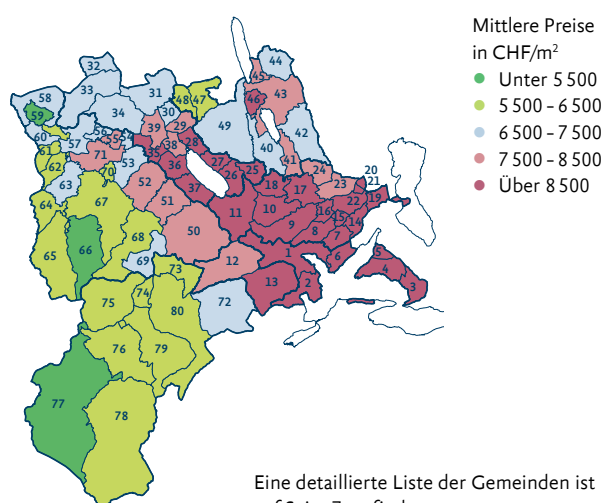
Die Einfamilienhauspreise bleiben hoch

Der Luzerner Einfamilienhausmarkt entwickelte sich letztes Jahr erstaunlich robust, trotz gestiegener Zinsen im Vergleich zu den Vorjahren. Ein mittleres Objekt verteuerte sich im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreswert um 3.7 Prozent (Schweizer Durchschnitt: +1.5 Prozent). Damit fiel das kantonale Preiswachstum jedoch deutlich geringer aus als in den vorangegangenen Jahren, während sich das Angebot auf tiefem Niveau ausdehnte. Ein anhaltender Druck auf die Hauspreise ist aber unwahrscheinlich, denn die Eigenheime sind in diesem Segment weiterhin sehr rar. Zudem ist wegen der inzwischen wieder tieferen Zinsen für Festhypotheken die Finanzierung eines Einfamilienhauses bereits günstiger geworden als im Vorjahr. Das stützt die Preise ebenfalls, auch wenn wegen der vielerorts schon sehr hohen Preisniveaus nur ein schwaches Wachstum zu erwarten ist.

Preise für Eigentumswohnungen

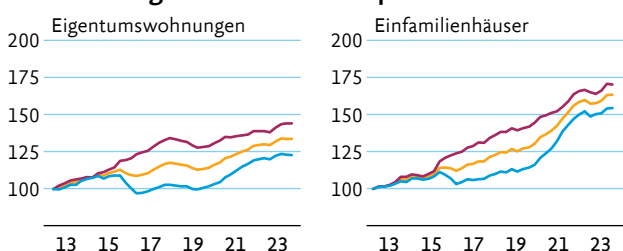


Preise für Einfamilienhäuser



Eine detaillierte Liste der Gemeinden ist auf Seite 7 zu finden.

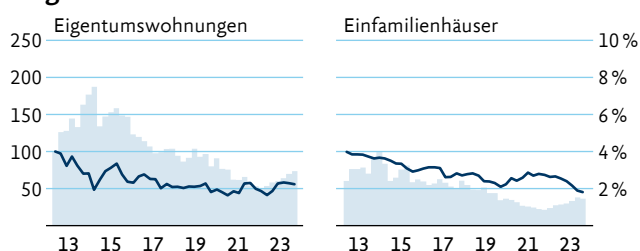
Entwicklung der Transaktionspreise



Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2013 = 100)

● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Angebot und Baumarkt



● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2013 = 100)

● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

Wohneigentum in den Regionen

Stadt Luzern und Seegemeinden

In der Region Luzern und Seegemeinden werden die kantonsweit höchsten Eigenheimpreise bezahlt. Wohneigentum ist hier äusserst gesucht, aber rar: Im 4. Quartal 2023 wurden nur 2.6 Prozent aller Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten, womit sich das lokale Kaufangebot so knapp wie fast nirgends sonst im Kanton präsentiert. Auch am Markt für Einfamilienhäuser waren es lediglich 2.2 Prozent des Bestandes. Trotz erhöhter Finanzierungskosten verzeichneten hier auch im vergangenen Jahr wieder nahezu alle Gemeinden Preisanstiege. Im regionalen Mittel verteuerte sich das Stockwerkeigentum um 1.7 Prozent, bei den Einfamilienhäusern resultierte gar ein durchschnittlicher Wertzuwachs von 3.0 Prozent. Aufgrund des grossen Nachfrageüberhangs werden die Kaufpreise in dieser Region weiterhin hoch bleiben.

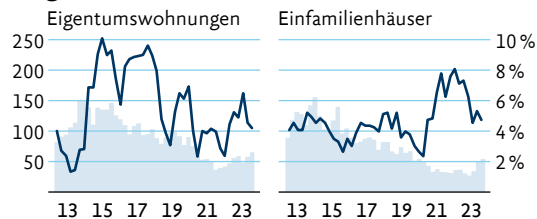
Agglomeration Luzern

Die Luzerner Agglomeration steht bei Wohnungssuchenden hoch im Kurs. Dies nicht nur aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzzentren, sondern auch wegen des schnellen Zugangs zu attraktiven Naherholungsgebieten. Im 4. Quartal 2023 verzeichnete das Segment der Eigentumswohnungen - trotz einer inzwischen grösseren Auswahl - einen Preisanstieg von 3.5 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während sich die Einfamilienhäuser um 3.2 Prozent verteuerten. Auch wenn damit die Eigenheime in den Agglomerationsgemeinden immer weniger erschwinglich sind, ist das Interesse am Erwerb von Wohneigentum weiterhin gross: Anhand der auf Vermarktungsportalen geschalteten Suchabos waren Anfang 2024 vor allem in Emmen, Kriens, Ebikon und Rothenburg wieder grosse Nachfrageüberhänge festzustellen.

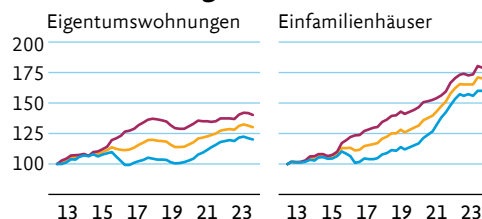
Sempachersee

Die Region Sempachersee zählt mit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von 1.3 Prozent innerhalb der letzten 10 Jahre zu den wachstumsstärksten Regionen im Kanton. Die hiesigen Gemeinden stehen besonders stark im Fokus von Haushalten, die sich nach Wohneigentum umsehen. Aufgrund der regen Nachfrage hat sich im 4. Quartal 2023 eine mittlere Eigentumswohnung im Vergleich zum Vorjahr um 4.1 Prozent verteuert - und damit stärker als über den ganzen Kanton gesehen (+3.4 Prozent). Bei den Einfamilienhäusern resultierte ebenfalls eine positive Preisentwicklung von 3.6 Prozent. Das Angebot wird derzeit durch einige grössere Bauprojekte erweitert, wobei die Gemeinden Reiden und Geuensee zu den regionalen Investitionsschwerpunkten zählen.

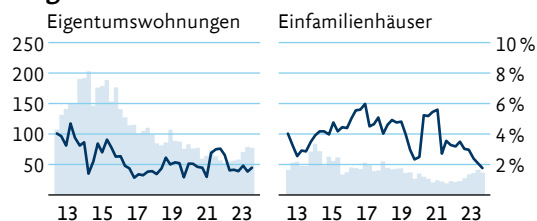
Angebot und Baumarkt¹⁾



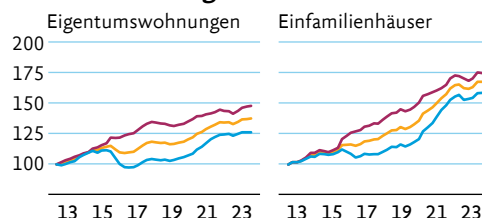
Preisentwicklung²⁾



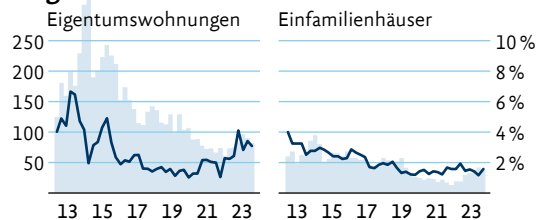
Angebot und Baumarkt¹⁾



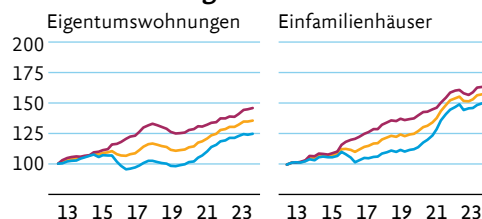
Preisentwicklung²⁾



Angebot und Baumarkt¹⁾



Preisentwicklung²⁾



¹⁾Angebot und Baumarkt: ● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2013 = 100) ● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

²⁾Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2013 = 100): ● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Seetal plus

Die Eigenheimmärkte der Region Seetal plus waren Ende 2023 etwas liquider als die anderen Luzerner Marktgebiete. Bei den Eigentumswohnungen etwa hat sich die Angebotsziffer (Angebot gemessen am Bestand) seit dem vorangegangenen Jahr von 2.7 Prozent auf 4.1 Prozent erhöht. Anhand der eingereichten Baugesuche zeichnet sich in dieser Region ausserdem eine Intensivierung der Wohnbautätigkeit ab. Die vergleichsweise starke Zunahme der angebotenen Objekte könnte die Preisentwicklung etwas dämpfen. Nachdem die Preise für Stockwerkeigentum bereits im vergangenen Jahr mit einem Plus von 2.4 Prozent nur schwach nach oben gingen, ist für 2024 eine Seitwärtsbewegung zu erwarten. Auch bei den Einfamilienhäusern hat eine Normalisierung der Preisentwicklung eingesetzt.

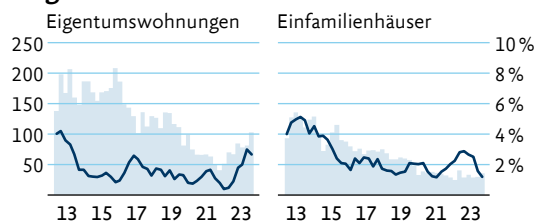
Willisau

Die Region Willisau verzeichnete jüngst ein sehr starkes Bevölkerungswachstum. Zum nachfrageseitigen Interesse an dieser Region tragen nicht zuletzt die moderaten Immobilienpreise bei: Mit einem mittleren Verkaufspreis von rund 750'000 Franken für eine Eigentumswohnung und 1.3 Millionen Franken für ein neuwertiges Einfamilienhaus ist Wohneigentum hier noch vergleichsweise erschwinglich. Allerdings lag das regionale Preiswachstum zuletzt deutlich über der kantonalen Entwicklung: Im Jahr 2023 verteuerte sich Stockwerkeigentum in der Region Willisau um 4.9 Prozent im Mittel, die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser entwickelten sich gar um 5.7 Prozent nach oben. 2024 dürften die Kaufpreise nochmals anziehen, denn der lebhaften Eigenheimnachfrage steht eine sich abschwächende Neubautätigkeit gegenüber.

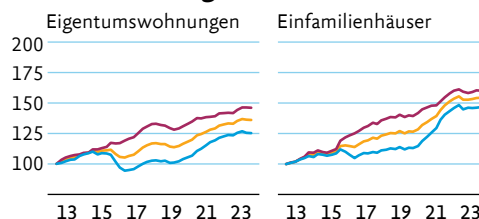
Entlebuch

Das ländlich geprägte Entlebuch ist mitunter bei Haus- und Wohnungssuchenden deshalb beliebt, weil sich hier der Traum vom Eigenheim noch mit einem verhältnismässig moderaten Budget realisieren lässt. Die Nachfrage fällt zwar insgesamt mässiger aus als in den restlichen Regionen des Kantons Luzern, ist aber durchaus intakt. Eine recht grosse Bedeutung hat im Entlebuch das Segment der Einfamilienhäuser, welche je nach Gemeinde im Mittel für rund 1 Million Franken oder zum Teil nur wenig mehr zu haben sind. Allerdings ist das Angebot begrenzt, und die Preise haben in dieser Region zugelegt: Eigentumswohnungen verteuerten sich innert Jahresfrist im Durchschnitt um 7.2 Prozent, und die Preise von Standardeinfamilienhäusern stiegen um 9.0 Prozent an.

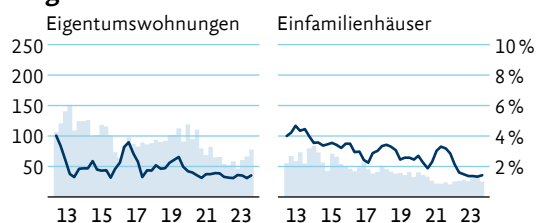
Angebot und Baumarkt¹⁾



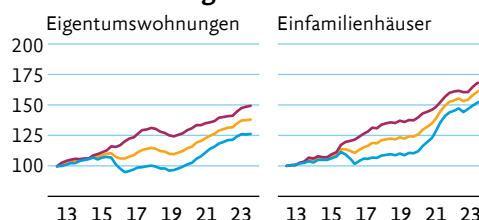
Preisentwicklung²⁾



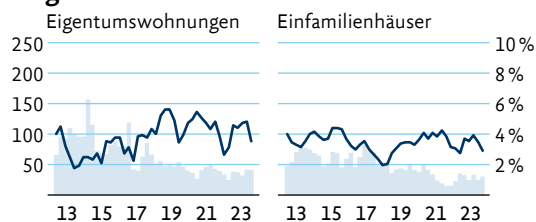
Angebot und Baumarkt¹⁾



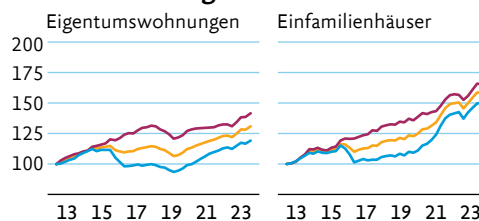
Preisentwicklung²⁾



Angebot und Baumarkt¹⁾



Preisentwicklung²⁾



¹⁾Angebot und Baumarkt: ● Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2013 = 100) ● Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

²⁾Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2013 = 100): ● Gehobene Objekte ● Mittlere Objekte ● Einfache Objekte

Renditeliegenschaften

Moderate Bautätigkeit

Die Neubautätigkeit auf dem Luzerner Mietwohnungsmarkt erfährt weiterhin keine starken Impulse. Im Jahr 2023 wurden zwar kantonsweit rund 1200 neue Mietwohnungen baubewilligt - die Mehrheit davon in der Stadt Luzern und in den Agglomerationsgemeinden Kriens, Emmen und Rothenburg. Das geplante Bauvolumen entspricht jedoch einer Reduktion von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert und liegt unter dem kantonalen 10-Jahres-Durchschnitt von rund 1600 Wohnungen. Auch der Vorlaufindikator der neu eingereichten Baugesuche entwickelte sich im Jahr 2023 rückläufig und bewegt sich unter dem langjährigen Mittelwert.

Wachsender Nachfrageüberhang

Das immer knapper werdende Mietwohnungsangebot stösst im Kanton Luzern auf eine robuste Nachfrage. Zum einen bringt das hohe Bevölkerungswachstum (plus 1.1 Prozent im Jahr 2022, verglichen mit landesweit 0.9 Prozent) einen grossen Zusatzbedarf an Wohnraum mit sich. Zum andern hat im Kanton Luzern mit den gestiegenen Finanzierungskosten für Wohneigentum auch die Attraktivität der Mietwohnungen zugenommen. Das zeigte sich insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2023, als ein deutlicher Anstieg der Nachfrage - gemessen an der Anzahl Suchabos für Mietobjekte - beobachtet wurde. Die Nachfrage ist zwar zuletzt nicht mehr gestiegen, übertrifft im Kanton Luzern aber das verfügbare Angebot immer noch um ein Verhältnis von rund 4 zu 1. Im landesweiten Durchschnitt kommen etwas weniger, nämlich rund 3 Suchende auf jede angebotene Mietwohnung. Besonders angespannt sind die Wohnungsmärkte in der Stadt Luzern, in der Luzerner Agglomeration sowie den Regionen Seetal plus und Sempachersee.

Geringe Leerstandrisiken

In Anbetracht des grossen Nachfrageüberschusses bleiben die Leerstandrisiken im Luzerner Mietwohnungsmarkt gering. Im Juni 2023 lag nicht nur die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen um 38 Prozent unter dem im Jahr 2020 gemessenen Maximalwert. Auch das inserierte Angebot ist stark zurückgegangen - innerhalb von zwei Jahren hat sich die Zahl der am Markt angebotenen Wohnungen fast halbiert. Im 4. Quartal 2023 lag das kantonale Mietwohnungsangebot mit einem Anteil von 3.6 Prozent am Bestand auf dem tiefsten Niveau seit 10 Jahren und unter dem landesweiten Durchschnitt von 4.1 Prozent.

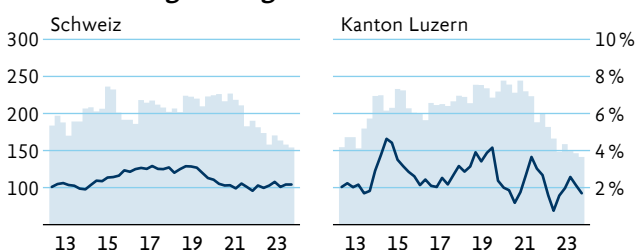
Steigende Wohnungsmieten

Nachdem sich die Angebotsmieten im Kanton Luzern in der letzten Dekade mehrheitlich stagnierend oder gar rückläufig entwickelt haben, ist die Tendenz seit über einem Jahr wieder positiv. Im 4. Quartal 2023 nahmen die am Markt inserierten Mietpreise um 5.8 Prozent zu (Schweizer Durchschnitt: +4.7 Prozent). Aufgrund der regen Zuwanderung ist im Kanton Luzern auch in diesem Jahr ein grosser Mietwohnungsbedarf zu erwarten, weshalb die Angebotsmieten weiter steigen dürften. Die Bestandesmieten entwickeln sich ebenfalls nach oben, da der massgebliche Referenzzinssatz im vergangenen Jahr zweimal erhöht wurde.

Attraktive Anlagemöglichkeit

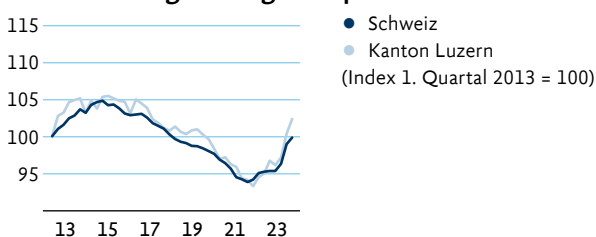
Wegen der starken nutzerseitigen Nachfrage und der mittlerweile gesunkenen Zinsen geraten Wohnrenditeliegenschaften wieder vermehrt in den Fokus der Anleger. In der Zentralschweiz tendieren die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser bereits wieder nach oben; zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 4. Quartal 2023 ergab sich ein Plus von 3.5 Prozent. Der sich fortsetzende Wohnungsmangel und die Aussicht auf steigende Mieterträge dürften die Zahlungsbereitschaft für gut gelegene Wohnliegenschaften auch in den kommenden Monaten stützen.

Mietwohnungen: Angebote



- Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2013 = 100)
- Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestands)

Mietwohnungen: Angebotspreise



Markttrends und Ausblick

Immobilienmarkt-Trends 2024

Eigentumswohnungen	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	↗	↗
Stadt Luzern und Seegemeinden	→	↗	→
Agglomeration Luzern	→	↗	↗
Sempachersee	↗	↗	↗
Seetal plus	↗	→	→
Willisau	→	↗	↗
Entlebuch	→	→	→

Einfamilienhäuser	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	↗	→
Stadt Luzern und Seegemeinden	→	↗	→
Agglomeration Luzern	↗	↗	→
Sempachersee	→	↗	→
Seetal plus	→	→	↗
Willisau	→	↗	↗
Entlebuch	→	→	→

Wohnungsmieten	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	↘	↗	↗

Zahlenspiegel Kanton Luzern

	2020	2021	2022	2023
Bevölkerung (in Tausend)*	413.1	416.3	420.3	424.9
Veränderung	0.9%	0.8%	1.0%	1.1%
Ausländeranteil	18.8%	19.0%	19.3%	19.8%
Veränderung	1.6%	1.1%	1.6%	2.6%
Leerwohnungen	3037	2513	1885	2009
Veränderung	1.5%	-17.3%	-25.0%	6.6%
Hypothekarzinsen**	1.27%	1.35%	2.60%	2.92%
Veränderung (Prozentpunkte)	-0.08	0.09	1.25	0.32
Neu erstellte Wohnungen	2437	2326	2145	n.v.
Veränderung (Bestand)***	1.2%	1.1%	1.0%	n.v.
Arbeitslose	5198	4752	3101	2841
Veränderung	38.0%	-8.6%	-34.7%	-8.4%
Arbeitslosenquote	2.3%	2.1%	1.3%	1.2%

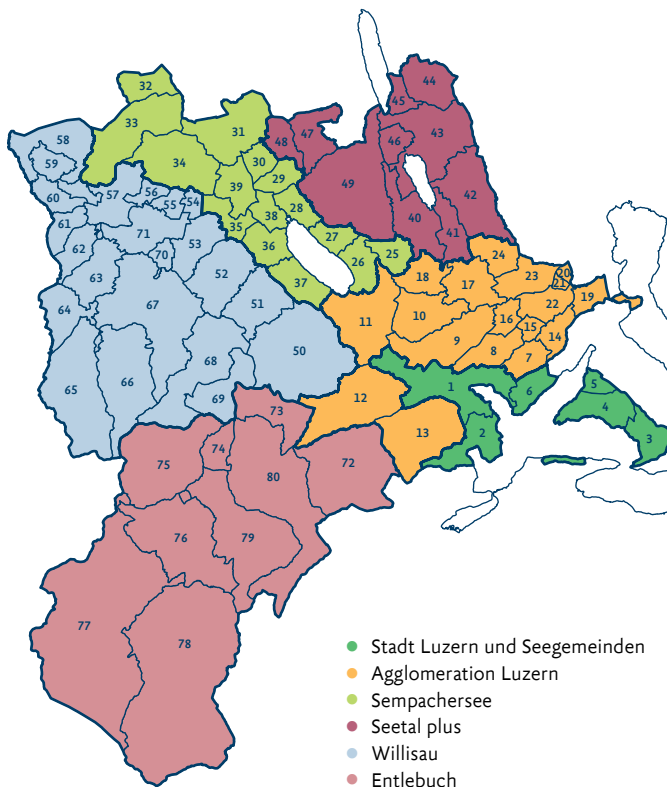
Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

* Stand zu Jahresbeginn

** Zinssätze für Neugeschäfte (Hypotheken mit 10-jähriger Laufzeit)

*** Veränderung im Gesamtwohnungsbestand

Regionalisierung



- **Stadt Luzern und Seegemeinden**
 - 1 Luzern
 - 2 Horw
 - 3 Vitznau
 - 4 Weggis
 - 5 Greppen
 - 6 Meggen
- **Agglomeration Luzern**
 - 7 Adligenswil
 - 8 Ebikon
 - 9 Emmen
 - 10 Rothenburg
 - 11 Neuenkirch
 - 12 Malters
 - 13 Kriens
 - 14 Udligenswil
 - 15 Dierikon
 - 16 Buchrain
 - 17 Eschenbach
 - 18 Rain
 - 19 Meierskappel
- **Sempachersee**
 - 25 Hildisrieden
- **Seetal plus**
 - 26 Sempach
 - 27 Eich
 - 28 Schenkon
 - 29 Geuensee
 - 30 Büron
 - 31 Triengen
 - 32 Wikon
 - 33 Reiden
 - 34 Dagmersellen
 - 35 Mauensee
 - 36 Oberkirch
 - 37 Nottwil
 - 38 Sursee
 - 39 Knutwil
- **Willisau**
 - 50 Ruswil
 - 51 Buttisholz
 - 52 Grosswangen
 - 53 Ettiswil
- **Entlebuch**
 - 40 Römerswil
 - 41 Hochdorf
 - 42 Hohenrain
 - 43 Hitzkirch
 - 44 Schongau
 - 45 Aesch
 - 46 Ermensee
 - 47 Rickenbach
 - 48 Schlierbach
 - 49 Beromünster
 - 54 Wauwil
 - 55 Egolzwil
 - 56 Nebikon
 - 57 Altishofen
 - 58 Pfaffnau
 - 59 Roggliswil
 - 60 Altbüron
 - 61 Grossdietwil
 - 62 Fischbach
 - 63 Zell
 - 64 Ufhusen
 - 65 Luthern
 - 66 Hergiswil b. W.
 - 67 Willisau
 - 68 Menznau
 - 69 Wolhusen
 - 70 Alberswil
 - 71 Schötz
 - 72 Schwarzenberg
 - 73 Werthenstein
 - 74 Doppleschwand
 - 75 Romoos
 - 76 Schüpfheim
 - 77 Escholzmatt-Marbach
 - 78 Flüfli
 - 79 Hasle
 - 80 Entlebuch



«Energetische Sanierung: jetzt starten statt warten.»



Die neue Energiespar-Hypothek plus zahlt sich aus: Zinsvergünstigung und Zugang zu zertifizierter Energieberatung. lukk.ch/energiespar-hypothek