



Luzerner
Kantonalbank

Immobilienmarkt im Wandel: Zinsen, Kosten, Anforderungen

Stefan Jönsson, Immobilien-Experte LUKB
16. Januar 2024 | Messe Luzern

Sind Immobilien in der Krise?

«Liegenschaften von Pensionskassen verschleudern viel CO₂. Wie klimafreundlich sind Gebäude, die im Besitz grosser Pensionskassen sind?» Quelle: srf.ch, 17.07.2023

«Steigende Baukosten: Was tun, wenn das Bauprojekt plötzlich zu teuer ist? Hohe Baukosten und steigende Hypothekarzinsen belasten Bauherren.» Quelle: NZZ, 25.01.2023

«17 Prozent Verlust: Welche Immobilien gerade viel an Wert verlieren. Die Schweizerische Nationalbank warnt vor «abrupten und substanziellen Preiskorrekturen». Oder kommt doch alles gut?» Quelle: Watson, 02.10.2023

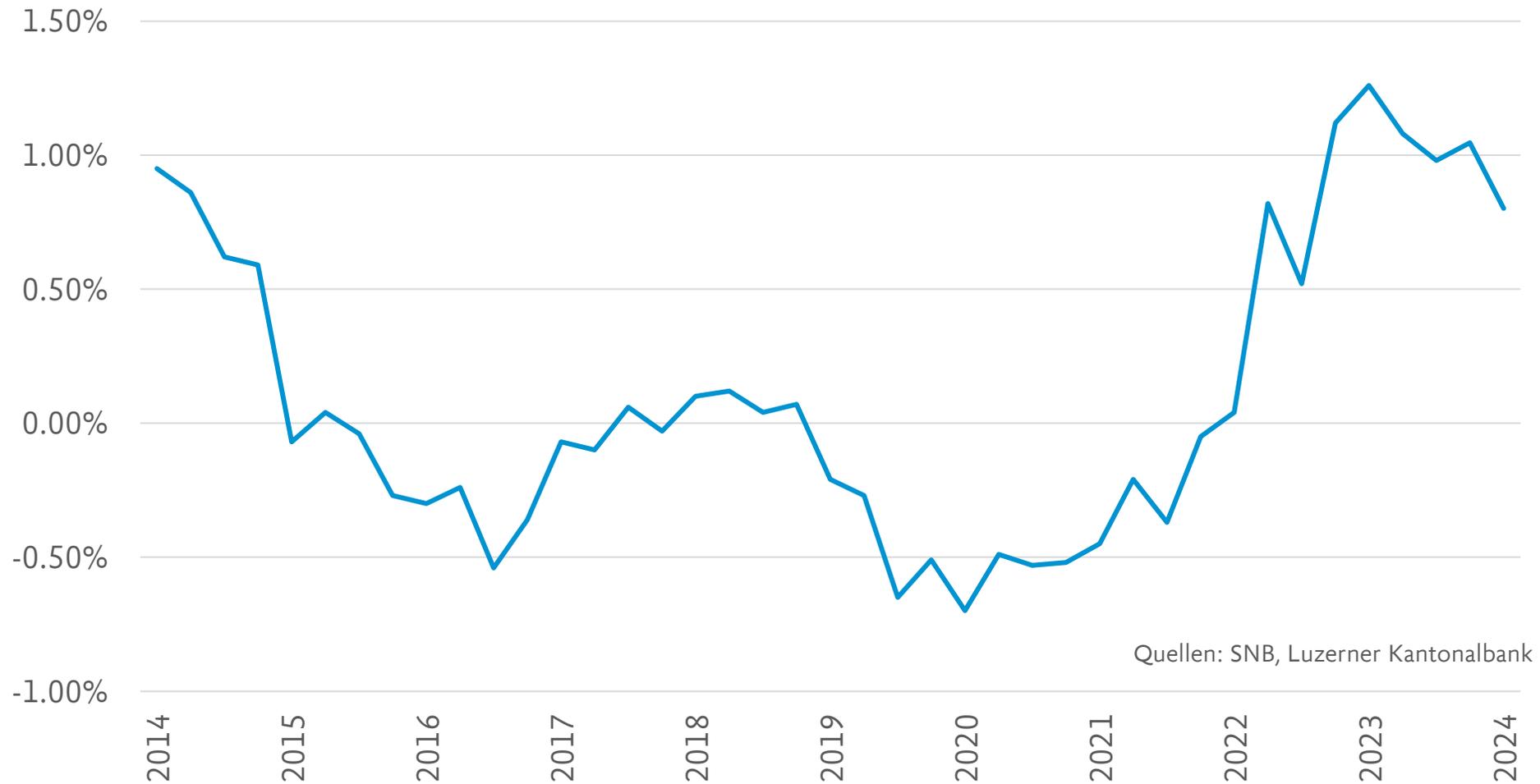
Was denken Luzerner Immobilienakteure?



1. Zins- und Preisumfeld



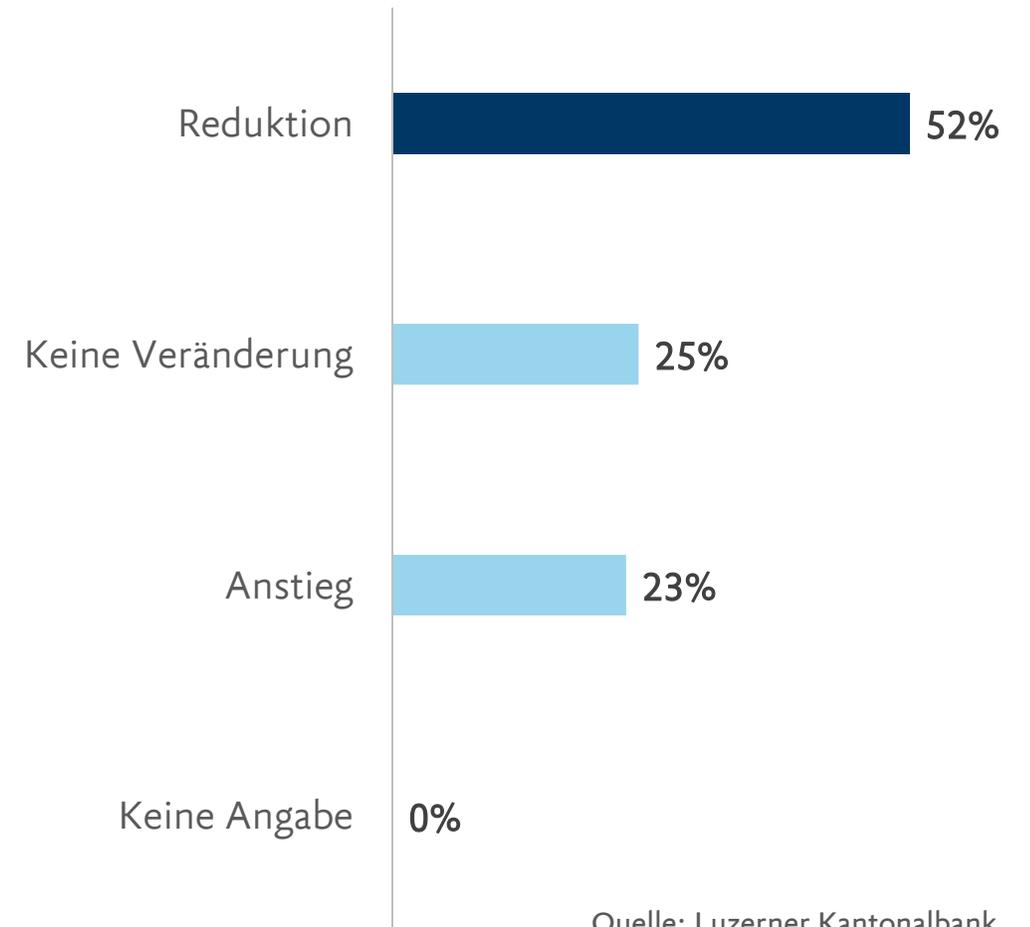
10-jährige Bundesobligationen



Quellen: SNB, Luzerner Kantonalbank

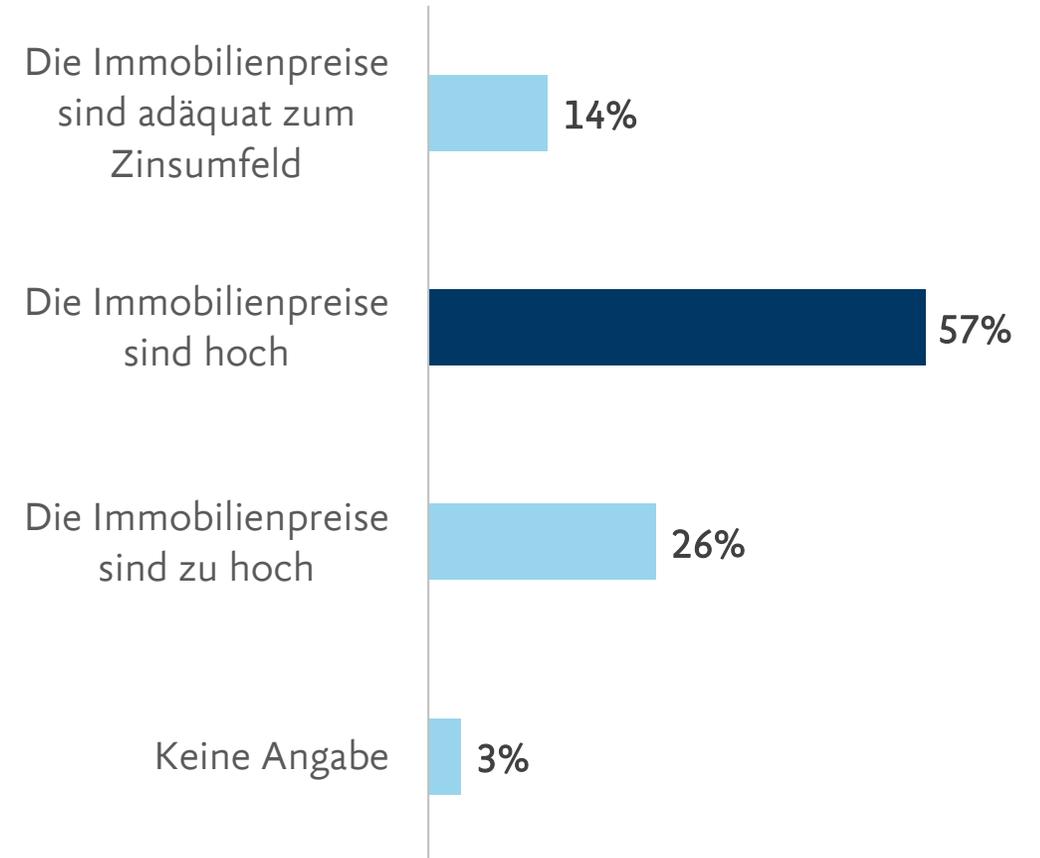
Quo vadis Zinsen?

Welche Erwartungen haben Sie bezüglich der Entwicklung der mittel- bis langfristigen Zinsen in den nächsten 12 Monaten?



Sind die Immobilienpreise zu hoch?

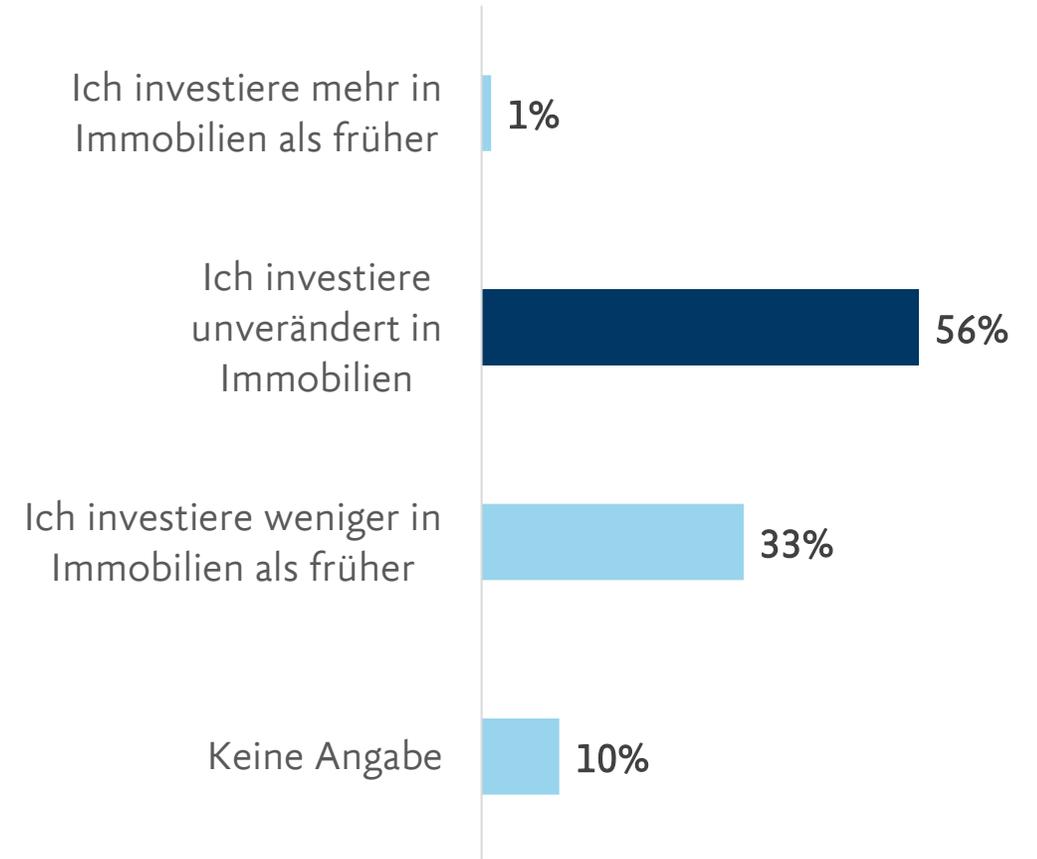
Wie beurteilen Sie die Immobilienpreise in der Region Luzern unter Berücksichtigung des aktuellen Zinsumfeldes?



Quelle: Luzerner Kantonalbank

Sind Immobilien weiterhin attraktiv?

Inwiefern hat das aktuelle Zinsumfeld Auswirkungen auf Ihre künftigen Akquisen von Immobilien in der Region Luzern?



Quelle: Luzerner Kantonalbank

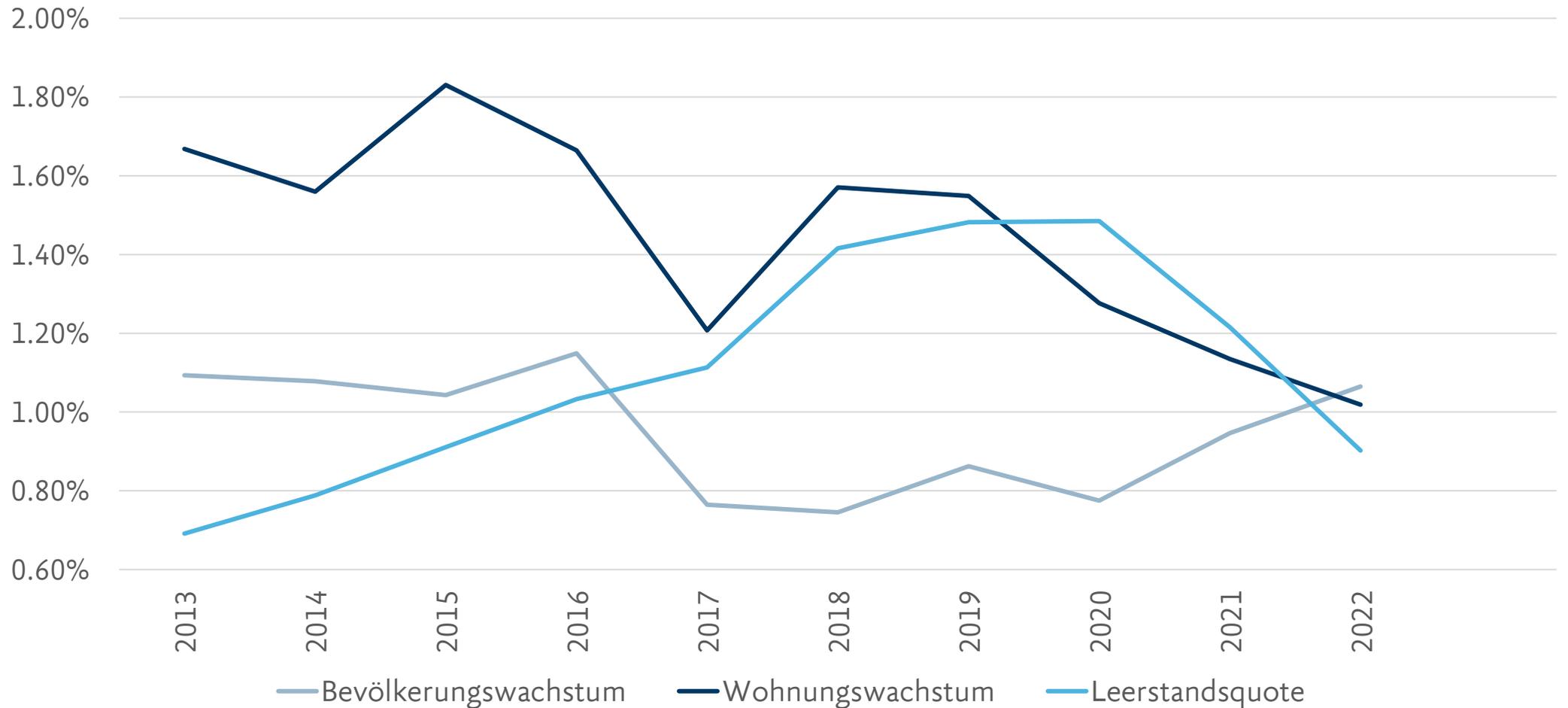
Was denken Luzerner Immobilienakteure?



2. Angebot und Nachfrage



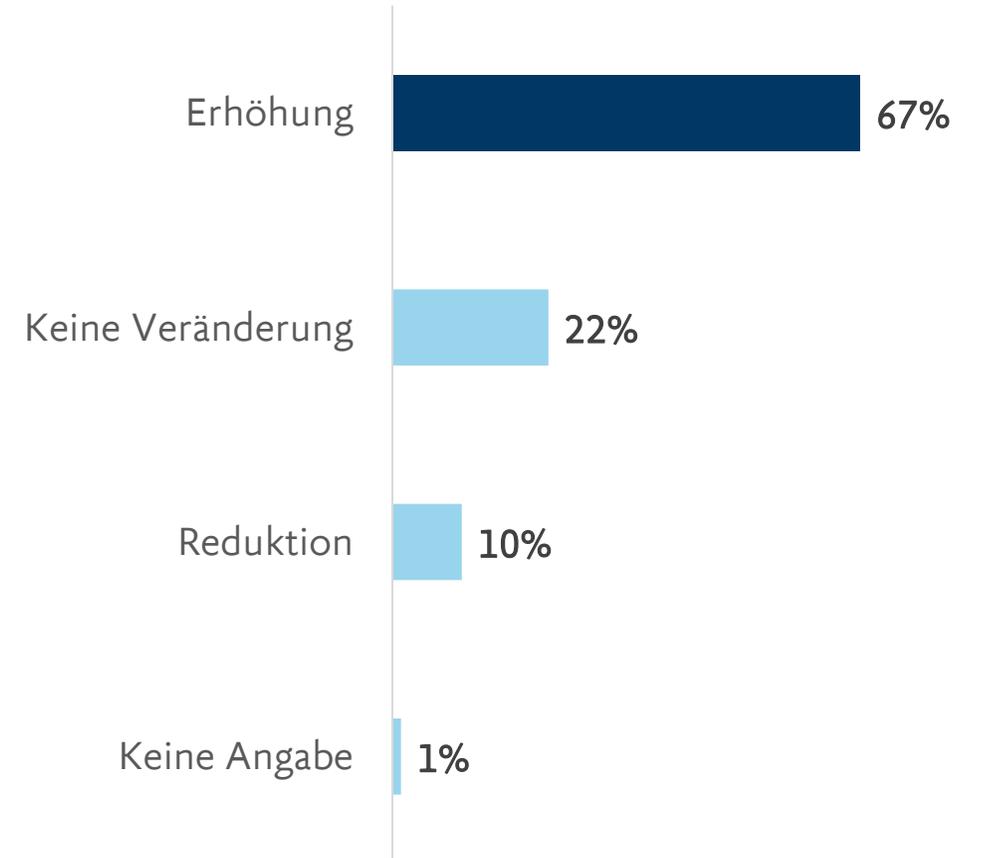
Bevölkerung, Wohnungen, Leerstand Kanton LU



Quellen: LUSTAT, Luzerner Kantonalbank

Nimmt die Nachfrage weiter zu?

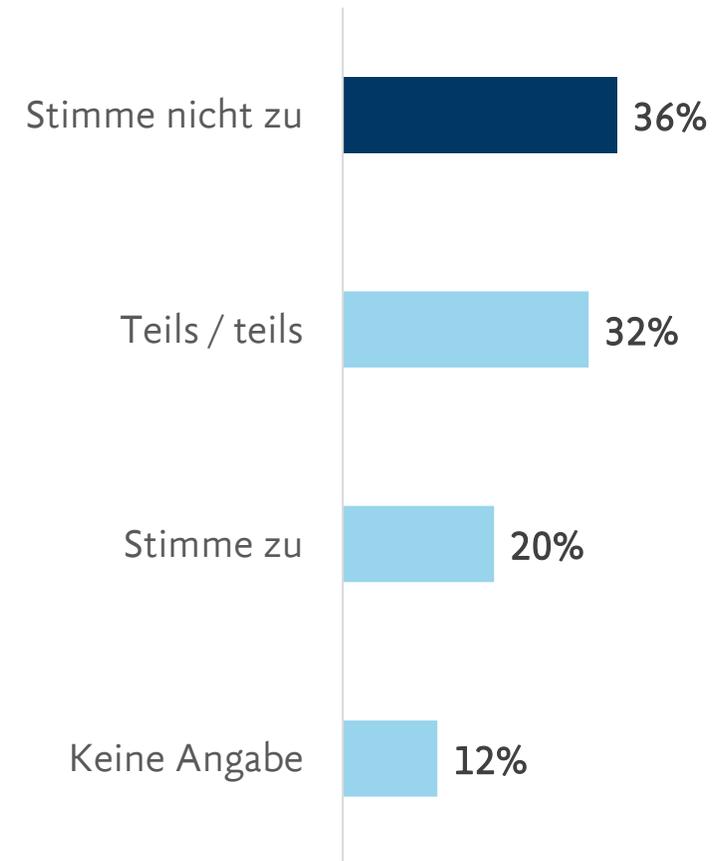
Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum (Miete, Wohneigentum) in den nächsten 12 Monaten?



Quelle: Luzerner Kantonalbank

Lage, Lage, Lage?

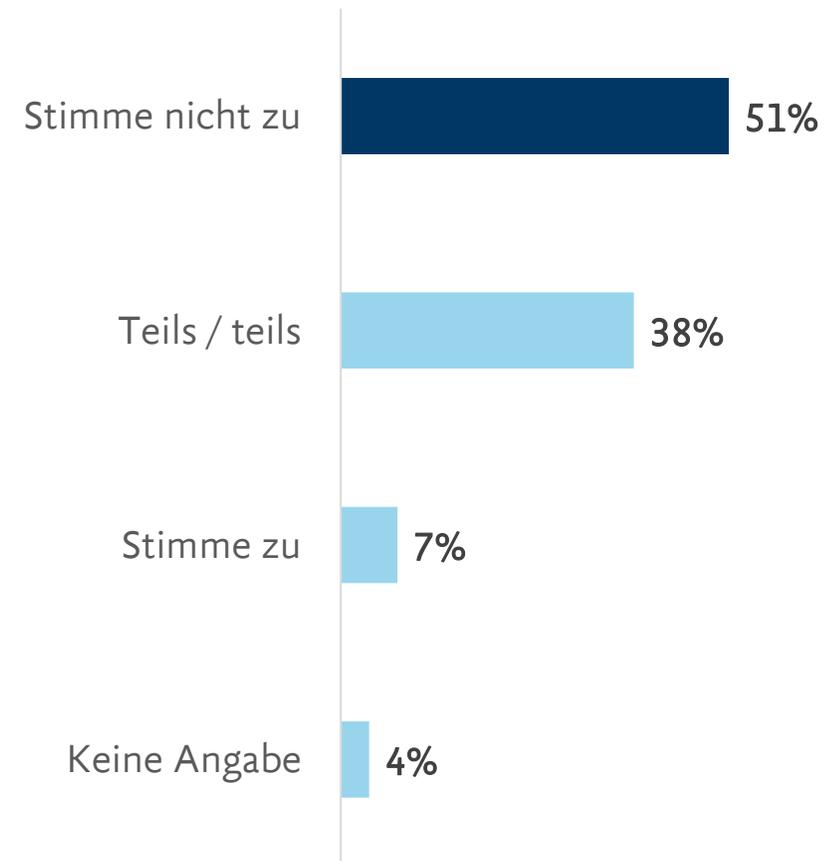
Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bin ich als Investor bereit, vermehrt an peripheren Lagen zu investieren.



Quelle: Luzerner Kantonalbank

Hat Home-Office Einfluss auf den Lageentscheid?

Die Lage verliert wegen Home-Office aus Nachfragesicht (Miete, Wohneigentum) zunehmend an Bedeutung.



Quelle: Luzerner Kantonalbank

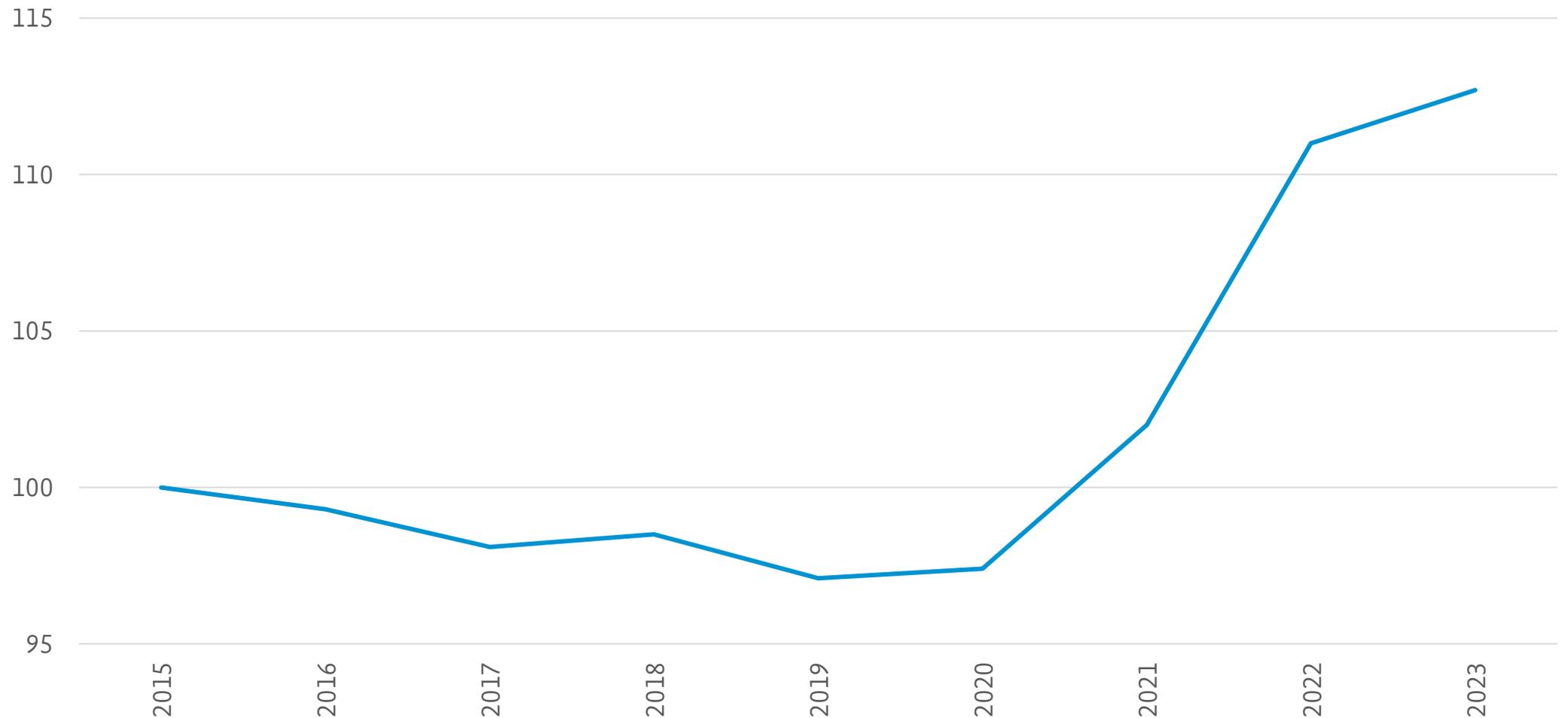
Was denken Luzerner Immobilienakteure?



3. Kostenumfeld



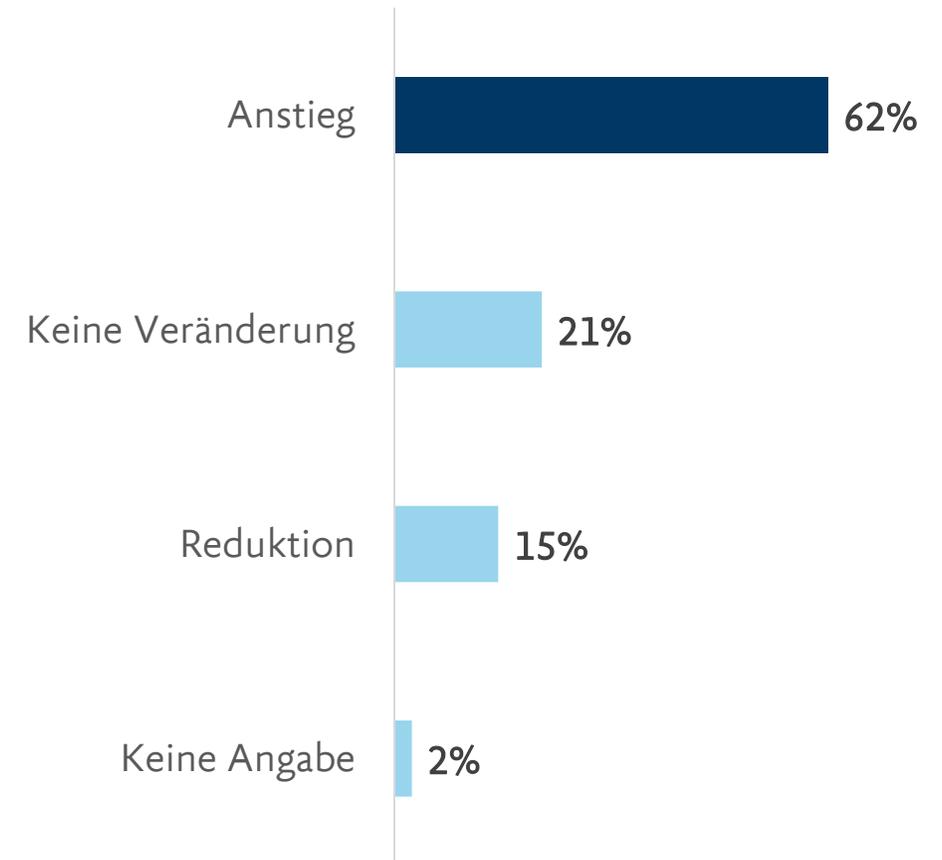
Baupreisindex Zentralschweiz, Hochbau



Quelle: Bundesamt für Statistik, Baupreisindex, Luzerner Kantonalbank

Wird Bauen wieder günstiger?

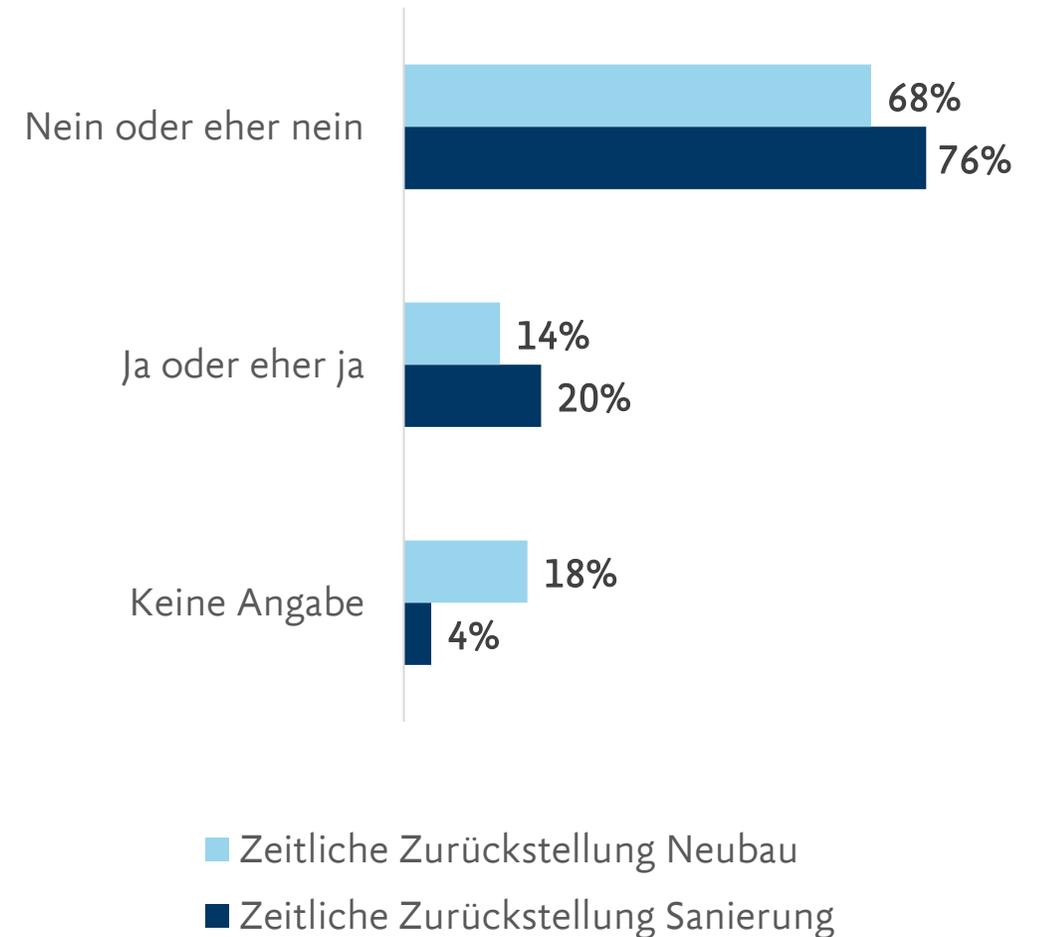
Welche Erwartungen haben Sie bezüglich der Entwicklung der Baukosten in den nächsten 12 Monaten?



Quelle: Luzerner Kantonalbank

Ist Zuwarten eine Strategie?

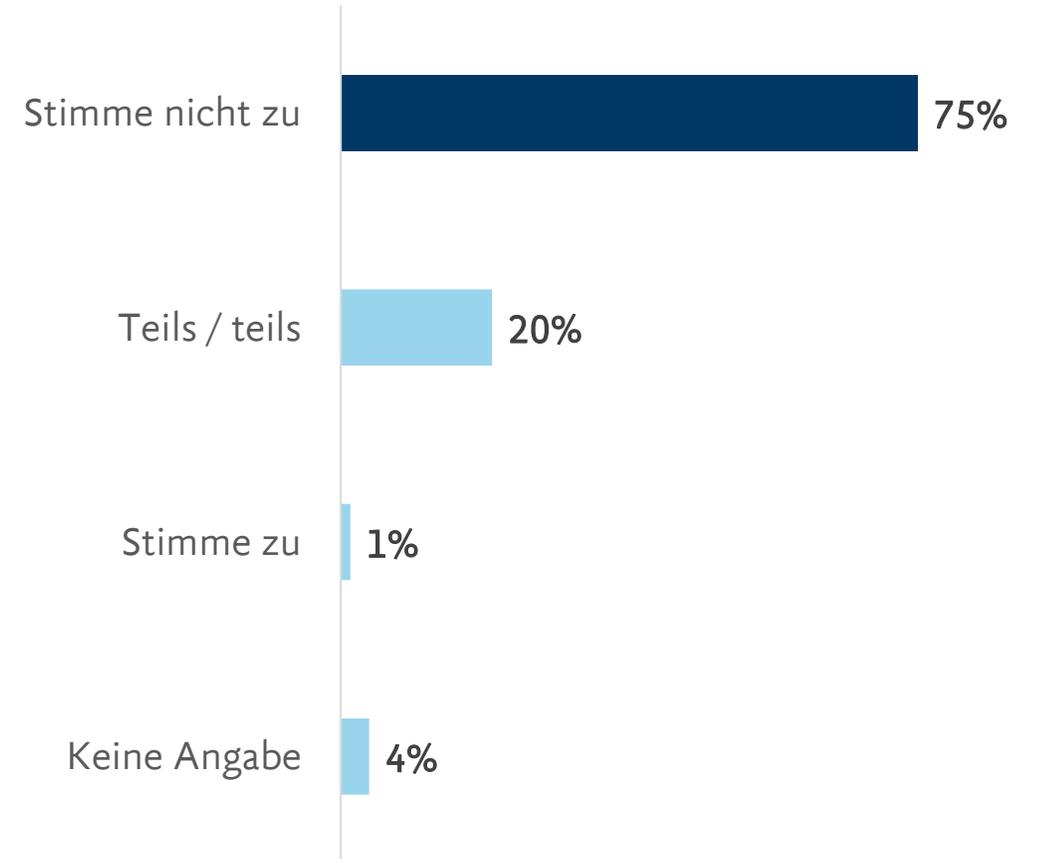
Werden Sie Projekte aufgrund Ihrer Erwartungen steigender Baukosten in den nächsten 12 Monaten zeitlich zurückstellen?



Quelle: Luzerner Kantonalbank

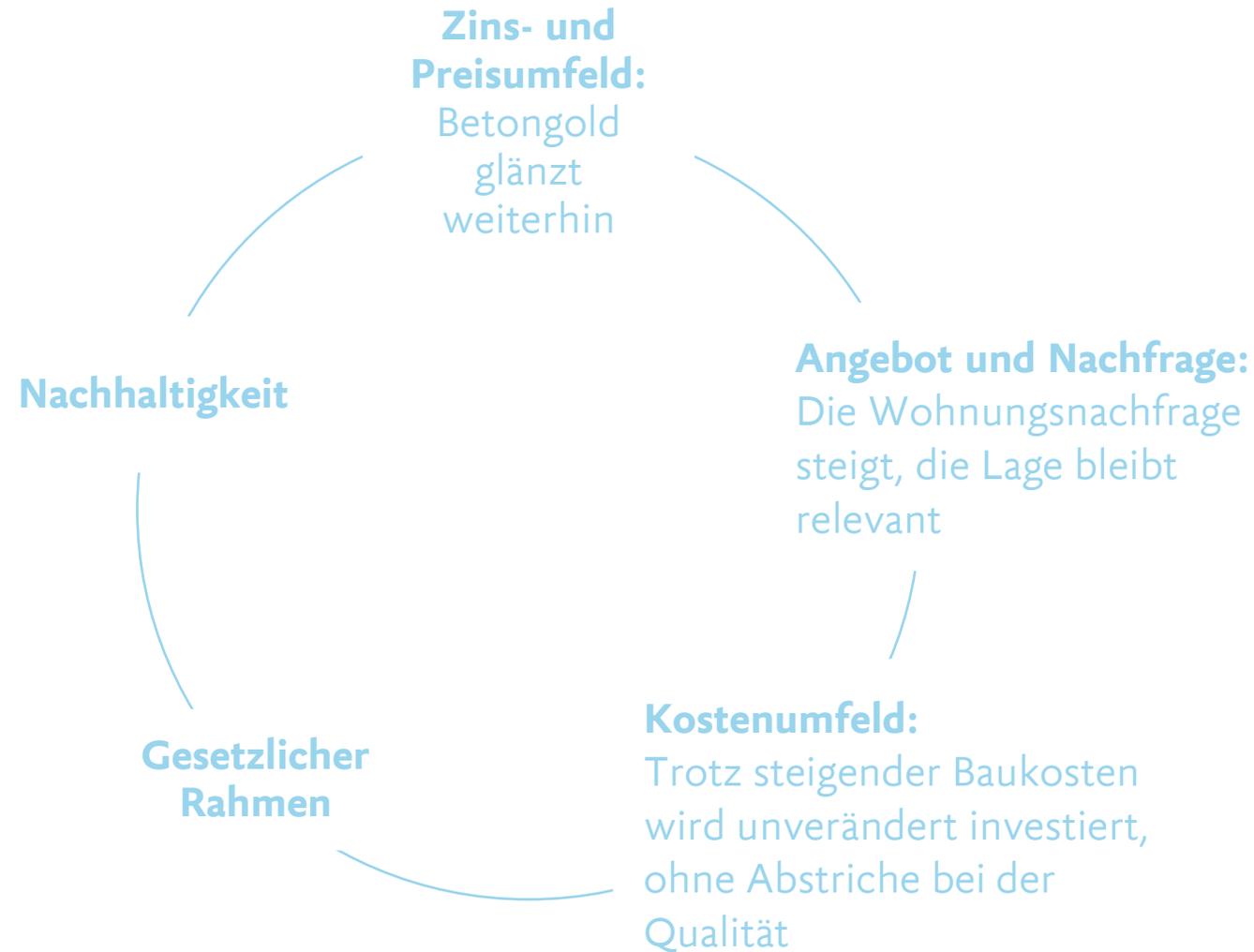
Tiefere Qualität als Gegenmittel?

Aufgrund der hohen Baupreise wähle ich im Vergleich zu früher geringere Qualität zu tieferen Preisen.

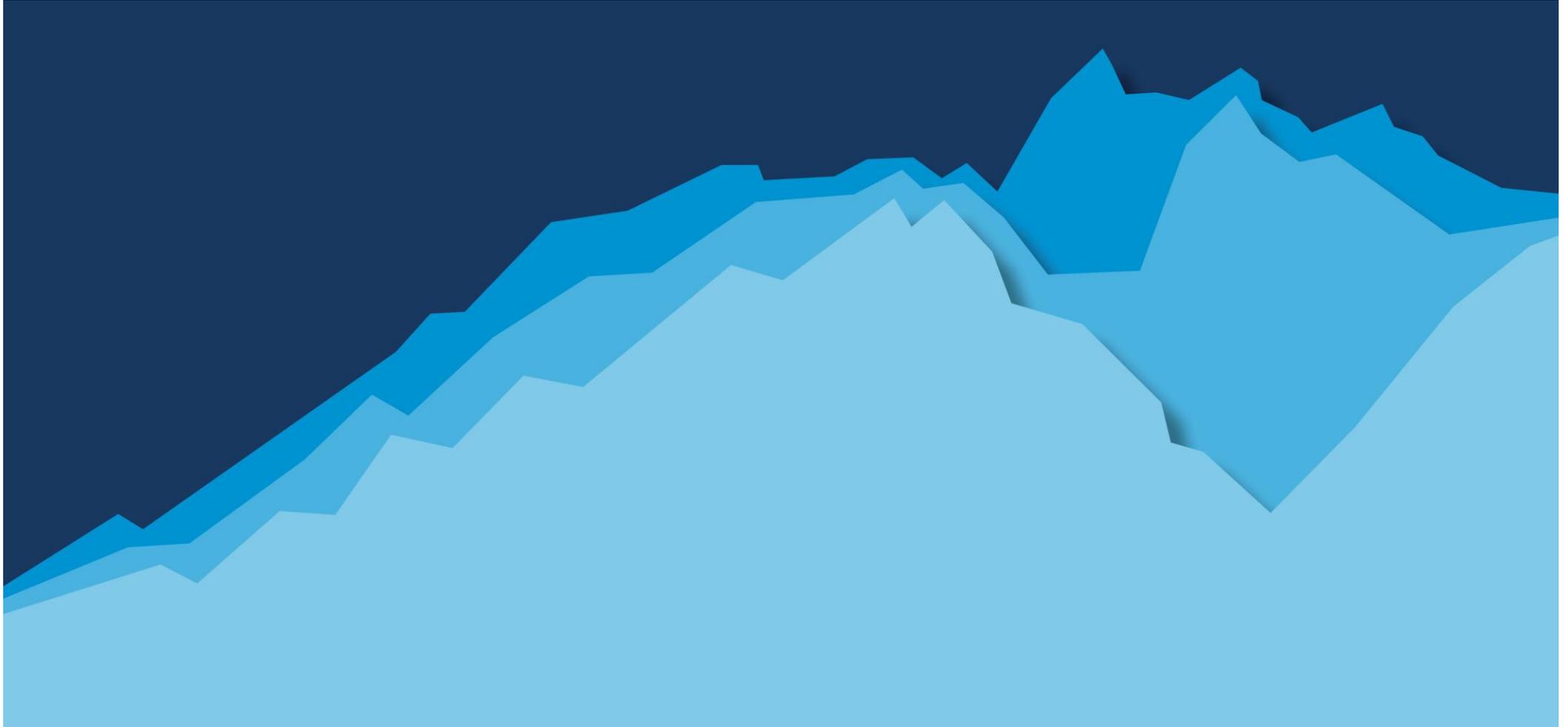


Quelle: Luzerner Kantonalbank

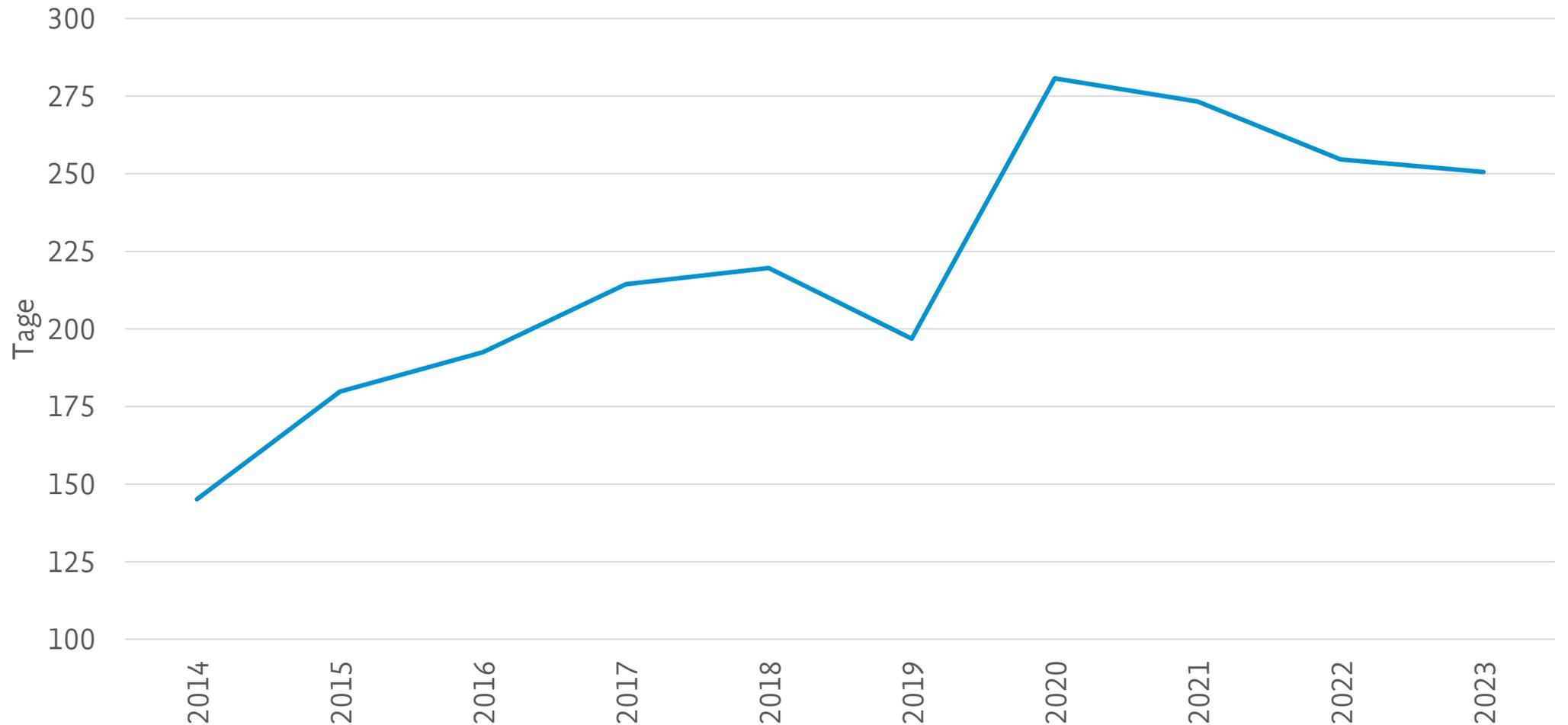
Was denken Luzerner Immobilienakteure?



4. Gesetzliche Rahmenbedingungen



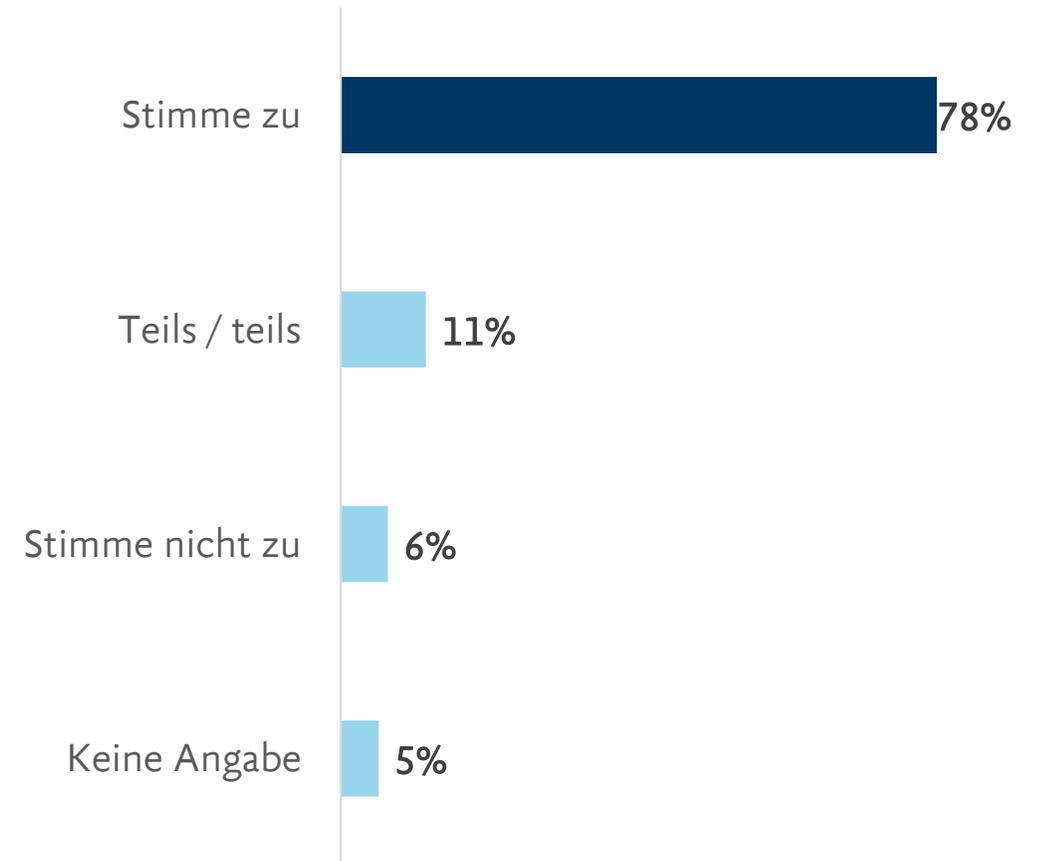
Dauer Baubewilligungen Neubau MFH Kanton LU



Quelle: Docu Media Schweiz GmbH, Luzerner Kantonalbank

Wird Bauen anspruchsvoller?

Bei der Realisierung von Neubauten können spezifische Herausforderungen auftreten wie z. B. Einsparungen, Verzögerungen und Anforderungen an die Nutzung. Dieser Trend wird sich künftig weiter verschärfen.

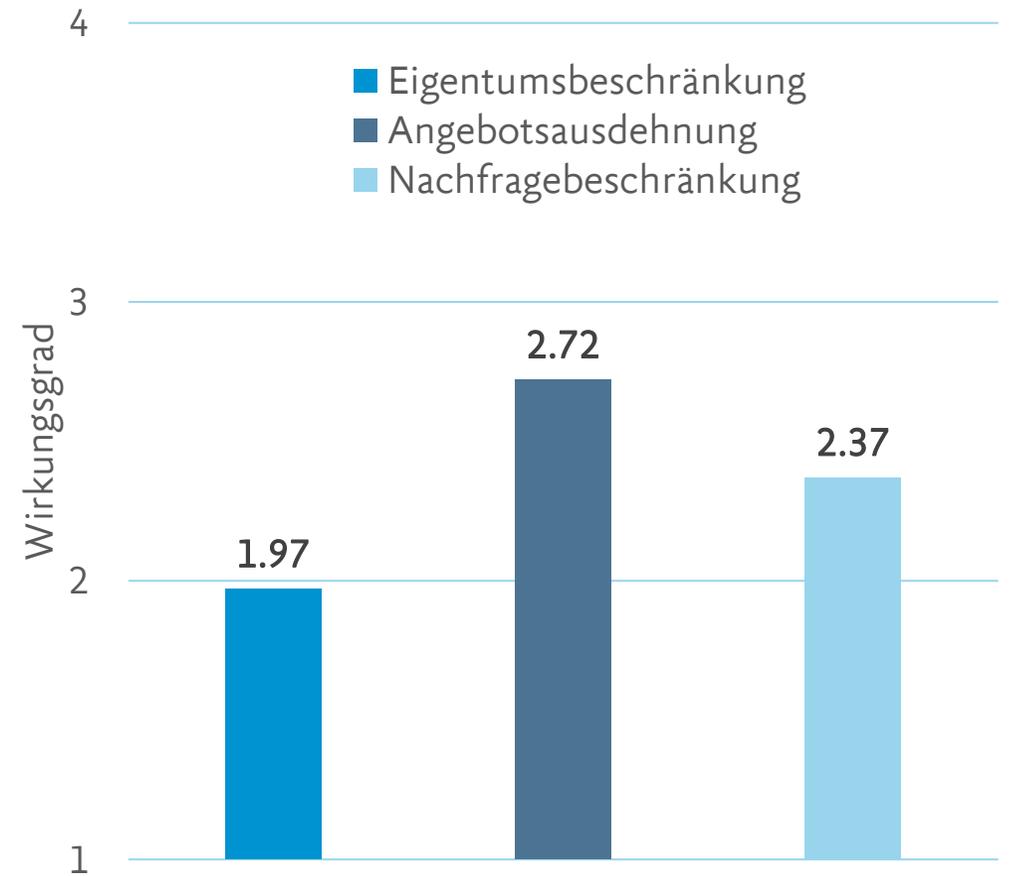


Quelle: Luzerner Kantonalbank

Was fördert preisgünstiges Wohnen?

Wie beurteilen Sie die Wirkung der folgenden Massnahmen hinsichtlich der Förderung von preisgünstigem Wohnen?

- Eigentumsbeschränkung (bspw. Mietzinsdeckelung)
- Angebotsausdehnung (bspw. Lockerung der Baugesetze)
- Nachfragebeschränkung (bspw. Einschränkung der Zuwanderung)

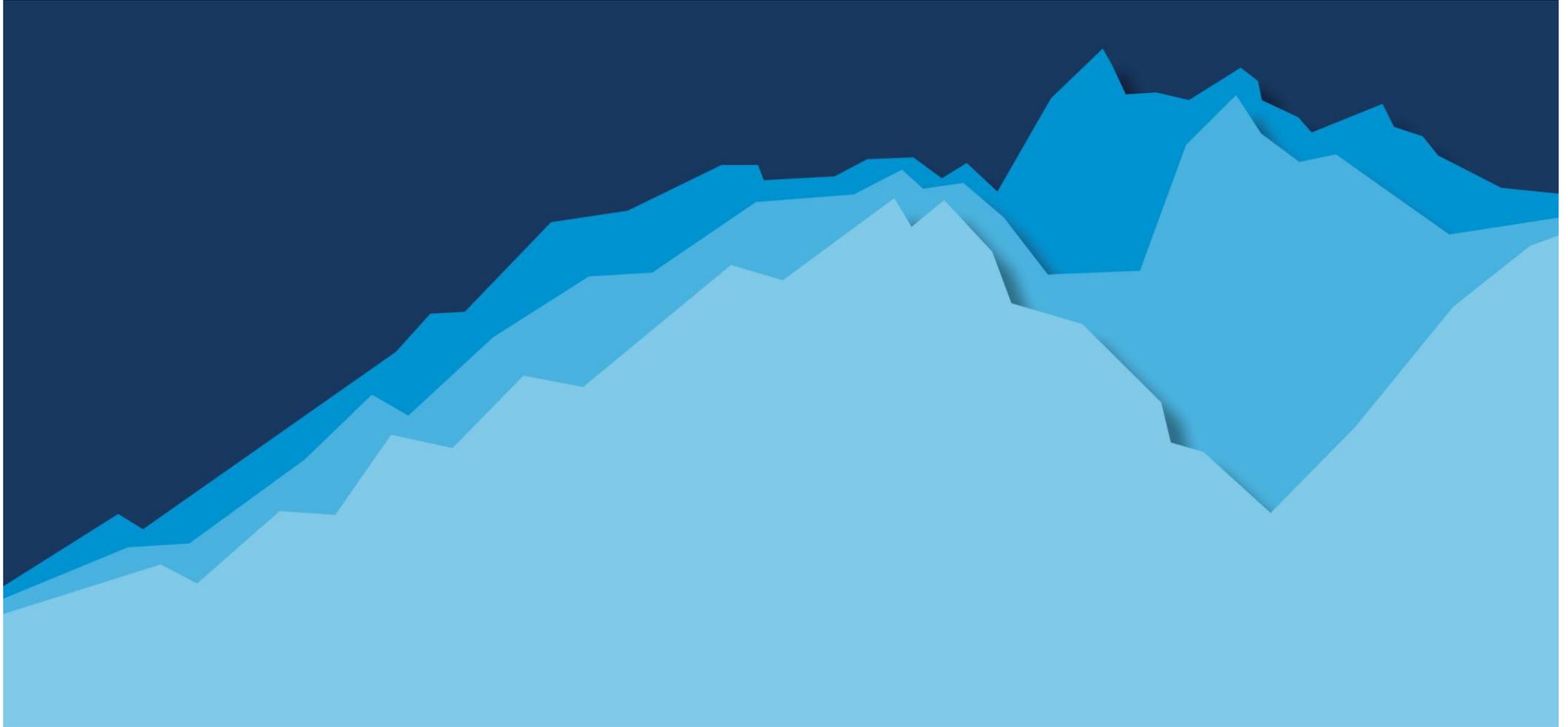


Quelle: Luzerner Kantonalbank

Was denken Luzerner Immobilienakteure?



5. Nachhaltigkeit

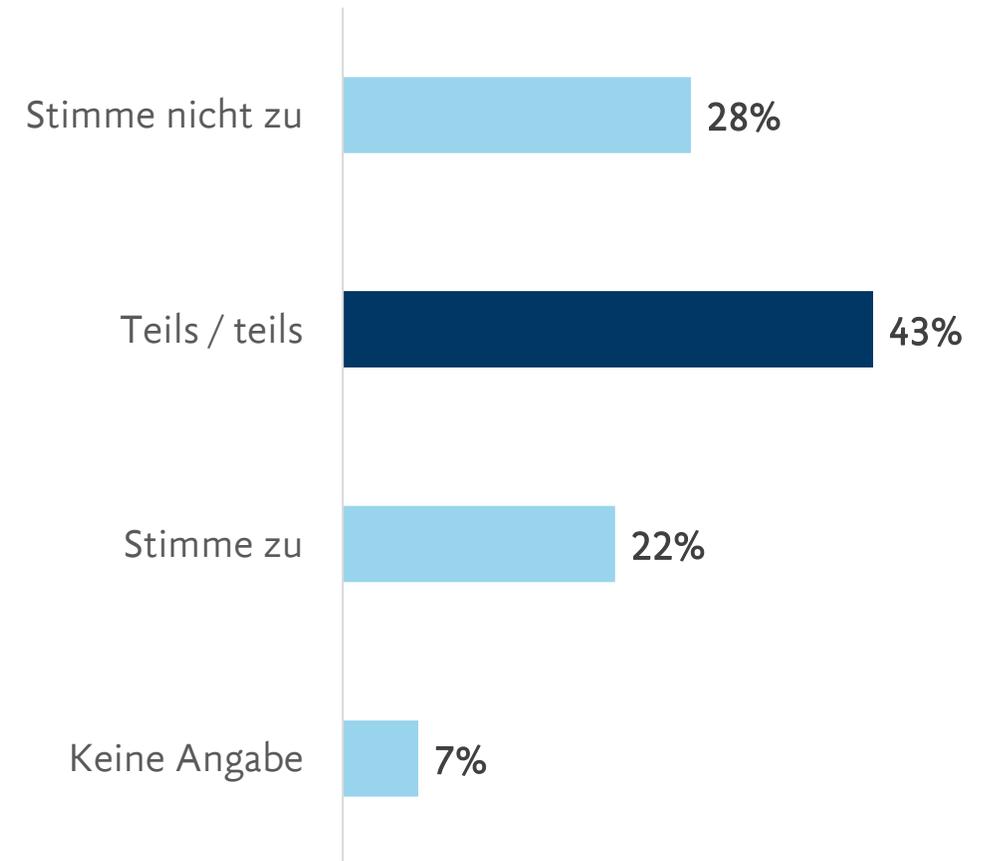


Gebäudepark 2050 - Vision des BFE

- Ca. 40% des Endenergieverbrauchs in der Schweiz wird heute durch den Gebäudepark verbraucht
 - Davon entfallen rund 70% auf die Heizung
 - Heizöl (30%) und Erdgas (25%) sind die häufigsten Energieträger
- Bis 2050 soll der jährliche Energieverbrauch im Gebäudepark von heute 90 TWh auf 65 TWh sinken
 - Fossile Energieträger spielen praktisch keine Rolle mehr

Realistisches Ziel?

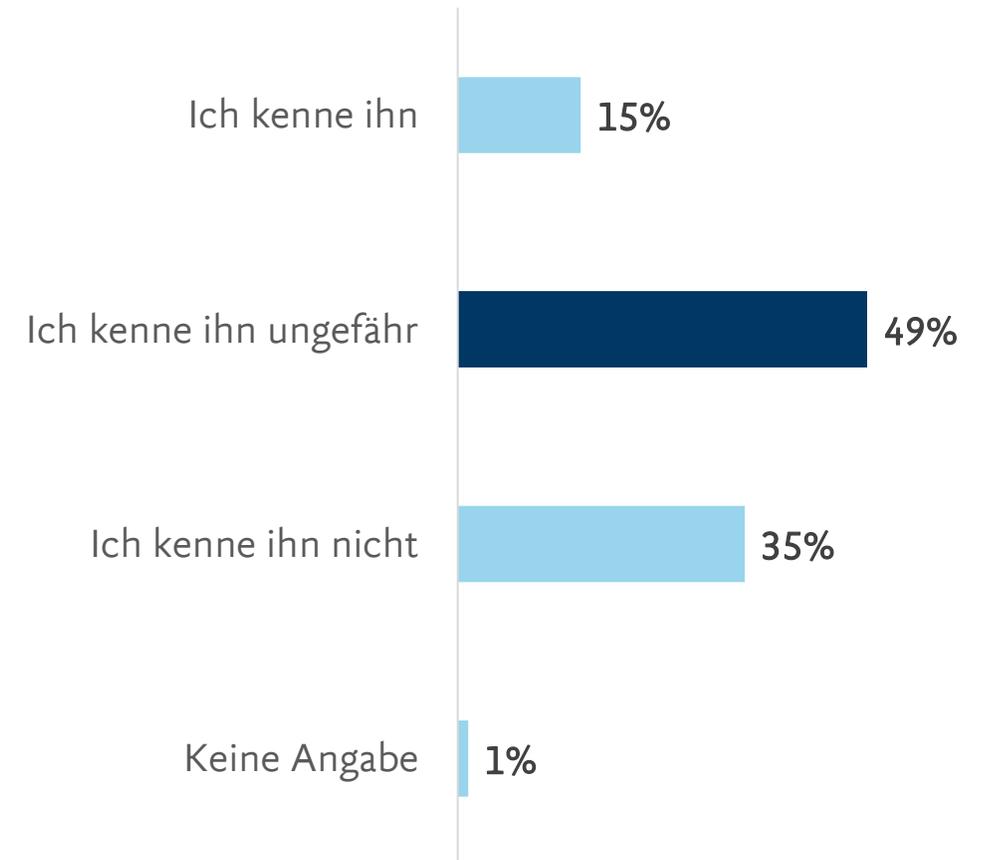
Die gesamte Immobilienwirtschaft in der Region Luzern wird bis 2050 die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Umwelt und Nachhaltigkeit erfüllen.



Quelle: Luzerner Kantonalbank

Ist der CO₂-Ausstoss bekannt?

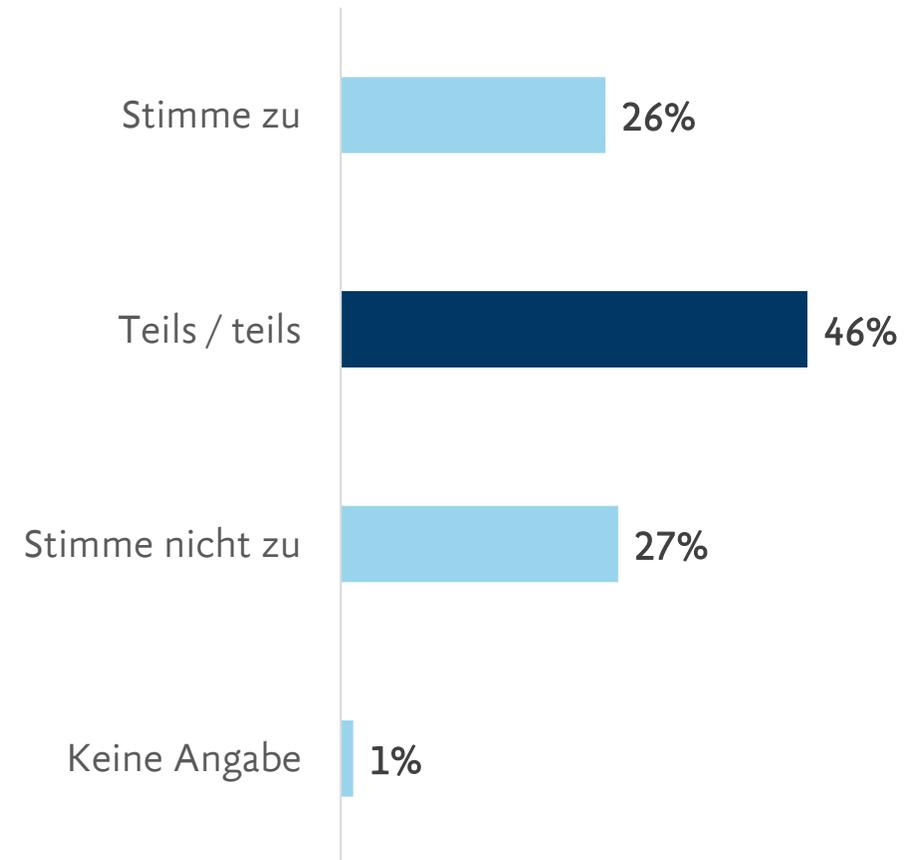
Wie gut kennen Sie den CO₂-Ausstoss Ihrer Liegenschaften?



Quelle: Luzerner Kantonalbank

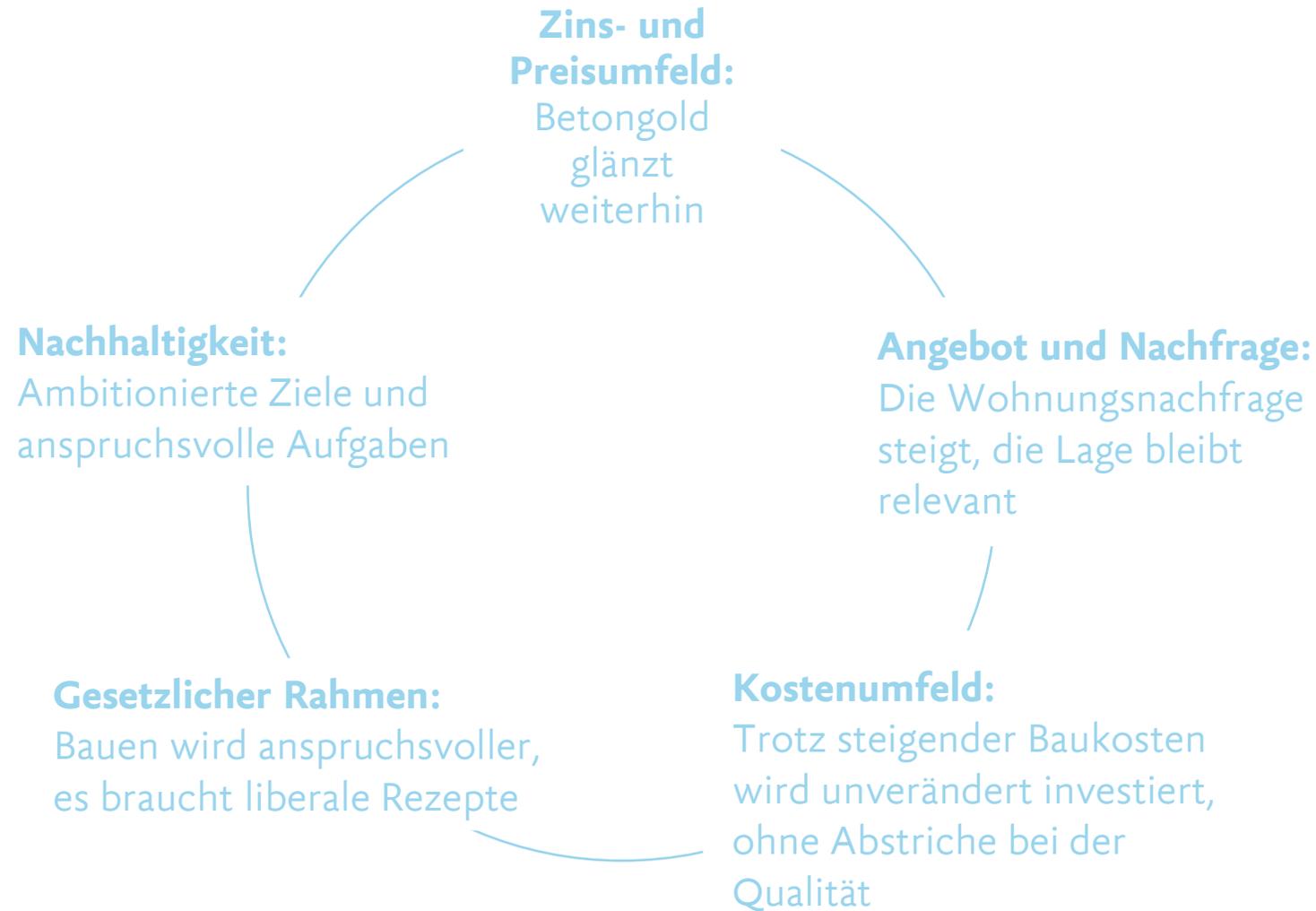
Ist Nachhaltigkeit ein entscheidendes Kriterium?

Ich bin bereit, aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten eine tiefere Rendite in Kauf zu nehmen.

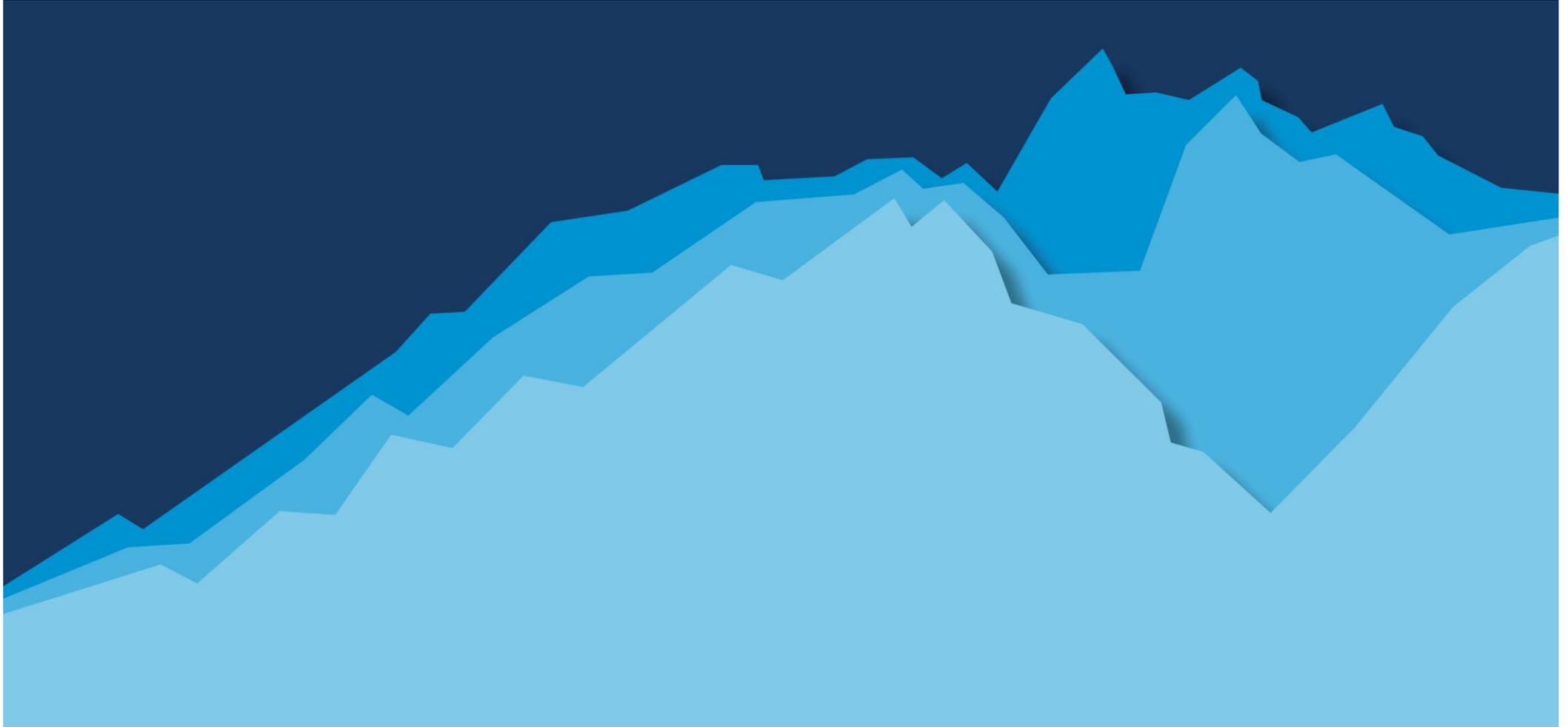


Quelle: Luzerner Kantonalbank

Was denken Luzerner Immobilienakteure?



Fazit



Was denken Luzerner Immobilienakteure?

