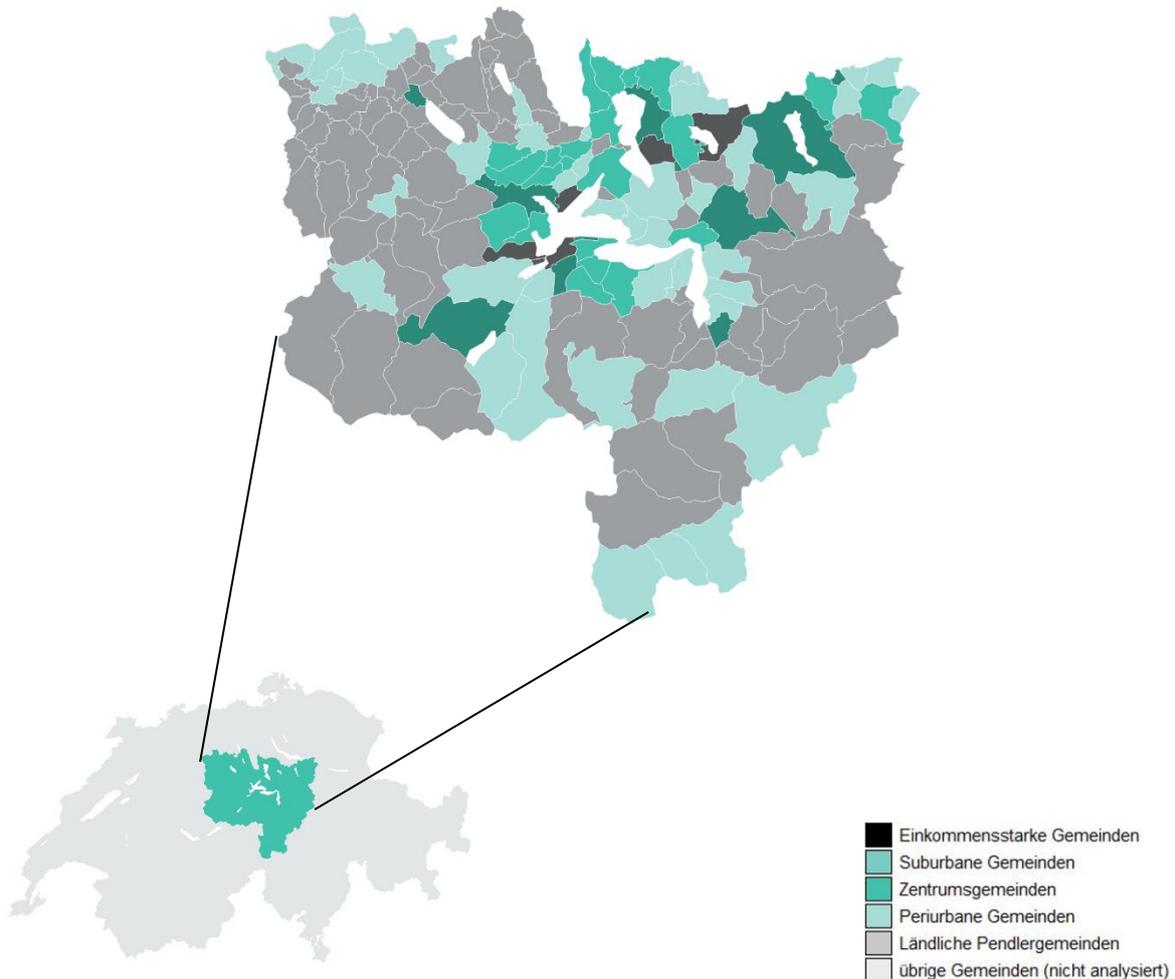


Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

REGION ZENTRALSCHWEIZ

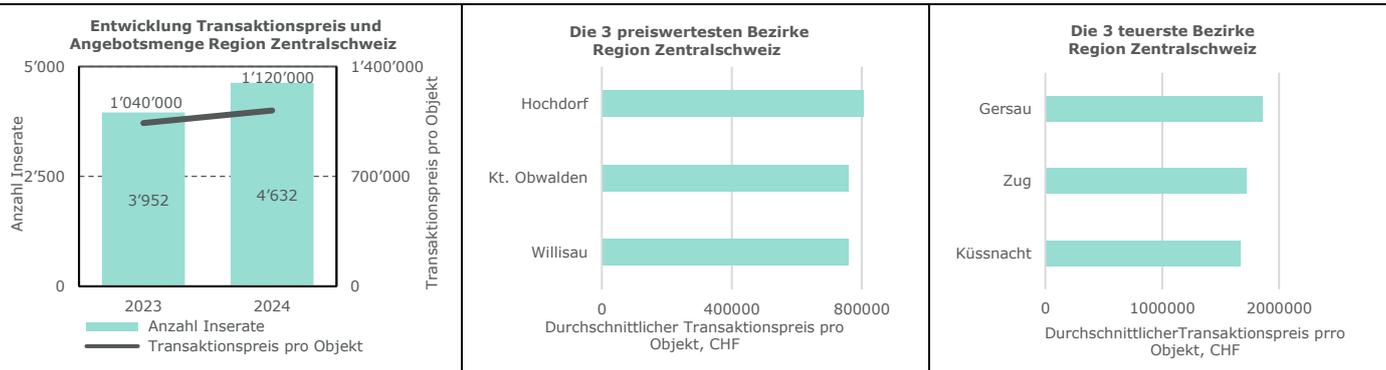


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2024 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife und Migros Bank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Eigentumswohnungen enthalten.
- Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr mindestens 3 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 20 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

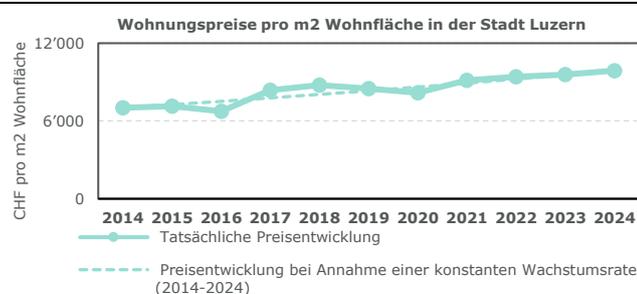
Nachfrage nach Eigentumswohnungen bleibt stark: Die Preise steigen trotz Angebotszuwachs

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Berichtsjahr um fast 8 % auf CHF 1.12 Mio. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der Inserate um 17 % auf über 4'600. Dies zeigt, dass die steigende Nachfrage das zusätzliche Angebot gut absorbierte.



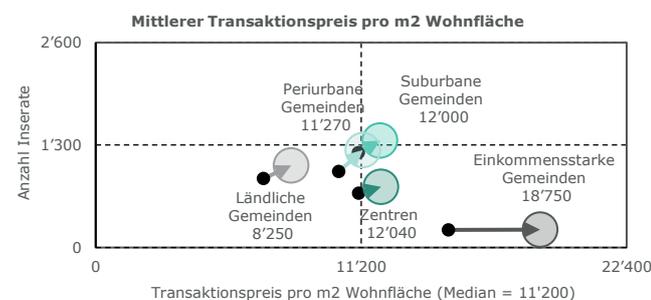
Das Verhältnis zwischen den Wohnungspreisen im teuersten und preiswertesten Bezirk betrug 2.5.

Ein Käufer einer Eigentumswohnung im teuersten Bezirk¹ Gersau musste in der Berichtsperiode 2,5-mal mehr bezahlen für eine Eigentumswohnung (CHF 1.86 Mio.) verglichen mit einer Eigentumswohnung in der preiswertesten Gemeinde Willisau (CHF 0.76 Mio.). Diese Preisspanne ist moderat im Vergleich zu anderen Bezirken



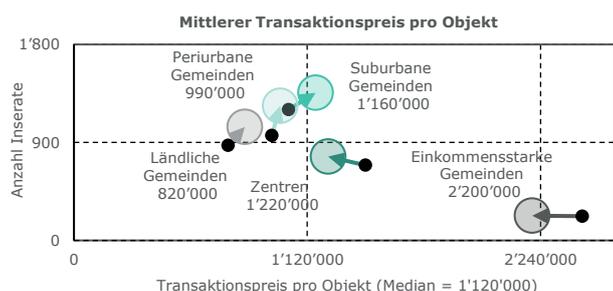
Der m²-Preis von Eigentumswohnungen in der Stadt Luzern legte in der Berichtsperiode um 3.1% zu.

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung legte um 3.1% auf CHF 9'900 zu. Die m²-Preise wuchsen damit in etwa mit der langfristigen Rate von 3.2%, die in der Periode 2014–2024 realisiert wurde.



In den einkommensstarken Gemeinden wuchsen die Quadratmeterpreise um 26% gegenüber dem Vorjahr.

In allen untersuchten Gemeindetypen mit Ausnahme der periurbanen Gemeinden legten die Quadratmeterpreise von Wohnungen zu, am meisten in den einkommensstarken Gemeinden. In den periurbanen Gemeinden stagnierten die Quadratmeterpreise. Die generelle Verteuerung der Wohnfläche ging einher mit steigenden Insertionsvolumina. Dies impliziert eine robust wachsende Wohnungsnachfrage in allen Gemeindetypen.



Kleiner Objekte wurden in einkommensstarken und Zentrumsgemeinden gehandelt. Die Objektpreise² waren deshalb deutlich rückläufig.

In den suburbanen und ländlichen Gemeinden legten die Wohnungspreise zweistellig zu bei mehr Inseraten. Dies weist auf eine wachsende Nachfrage hin. In den einkommensstarken und Zentrumsgemeinden bewegten sich die Objekt- und m²-Preise stark gegenläufig, was auf rückläufige Wohnflächen der gehandelten Objekte schliessen lässt.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.