

# MONITORING *MIETPREISENTWICKLUNG* DER *VERKAUFSFLÄCHEN* IN LUZERN - 2019

Mehr Transparenz durch Markt- und Mietpreis-Monitoring



## Auftraggeber

Stadt Luzern  
Fachstelle Wirtschaftsfragen  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

## Auftragsnehmer

ImmoCompass AG  
Felix Thurnheer  
Bouke-Pieter van Dijk  
Tabea Grob

Zürich, 03. August 2020

## Inhaltsverzeichnis

Mietpreisentwicklung.....	S.1
Mietpreise nach Quartier.....	S.2

### **Zur Methodik**

Das ImmoDataCockpit bietet einen breit abgestützten Pool an Daten aus Immobilieninseraten. Durch die Analyse der adressscharfen Daten lässt sich die Mietpreisentwicklung in der Stadt Luzern aufzeigen. Für diese Analyse wurden die einzelnen Inserate qualitativ genau geprüft und quantitativ ausgewertet. Dabei handelt es sich um ein Update des erstmals für das Jahr 2018 durchgeführten Monitorings.

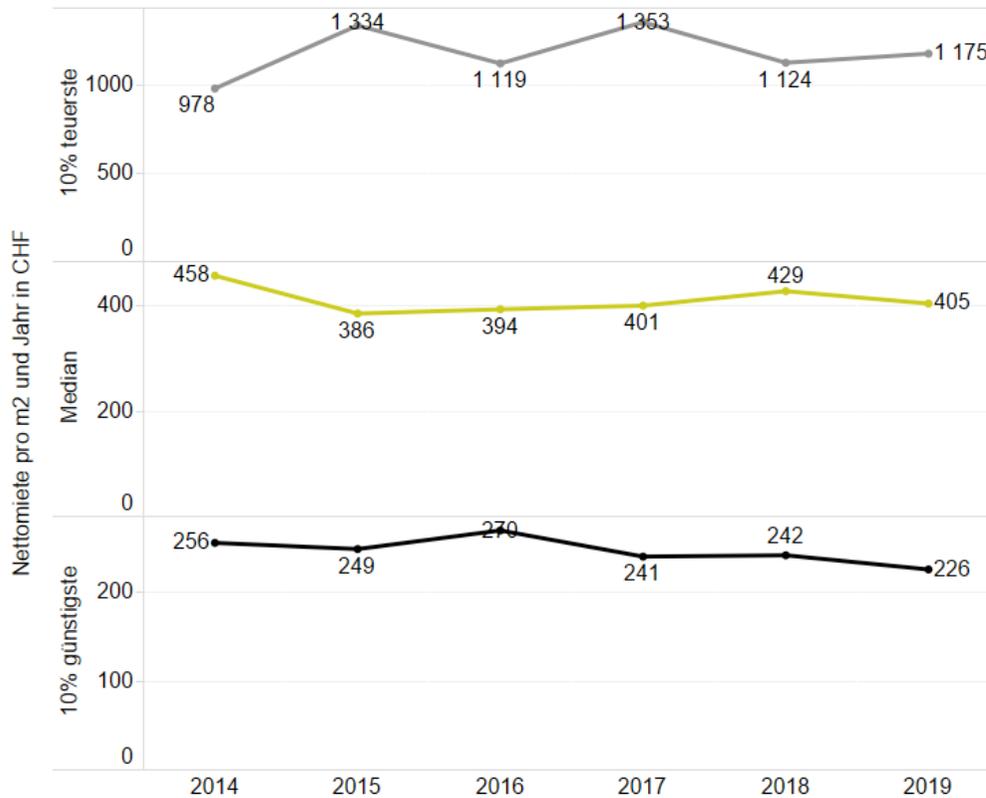
Für die Mietpreise pro Postleitzahlgebiet in der Stadt Luzern wurden die REIDA Daten hinzugezogen. Der Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) betreibt eine Datenbank zu Immobilien in der Schweiz. Diese besteht aus Mietverträgen, Liegenschaftsabrechnungen, Liegenschaftskosten und Transaktionsdaten von institutionellen Eigentümern. Die Daten liegen in anonymisierter Form vor, als räumliche Angaben sind einzig die Postleitzahlen vermerkt. Da die REIDA Daten von institutionellen Eigentümern stammen, widerspiegeln sie lediglich diesen Teil der Mieter und Liegenschaften. Daher werden die REIDA Daten vergleichend zu den Immobilieninseraten des ImmoDataCockpits hinzugezogen. Für eine Analyse des Mietpreisniveaus pro Postleitzahlgebiet eignen sich die REIDA Daten besser, da die Anzahl der Datenpunkte grösser ist. Für die Darstellung der Entwicklung des Mietpreisniveaus eignen sich hingegen die Immobilieninserate besser, da diese den Mix an Mietern und Flächen besser repräsentieren als die REIDA Daten.

In der Stadt Luzern gibt es pro Jahr durchschnittlich 50 Immobilieninserate für Verkaufsflächen, wobei es von Jahr zu Jahr Schwankungen gibt. Im regionalen Vergleich mit Städten ähnlicher Einwohnergrösse sind dies eher viele Inserate. Bei den REIDA Daten verhält es sich ähnlich. 2018 gab es in Luzern 76 Mietverträge, 2019 waren es 87. Insgesamt handelt es sich um eine repräsentative Anzahl für eine gute Einschätzung des Marktes in Luzern.

## Mietpreisentwicklung

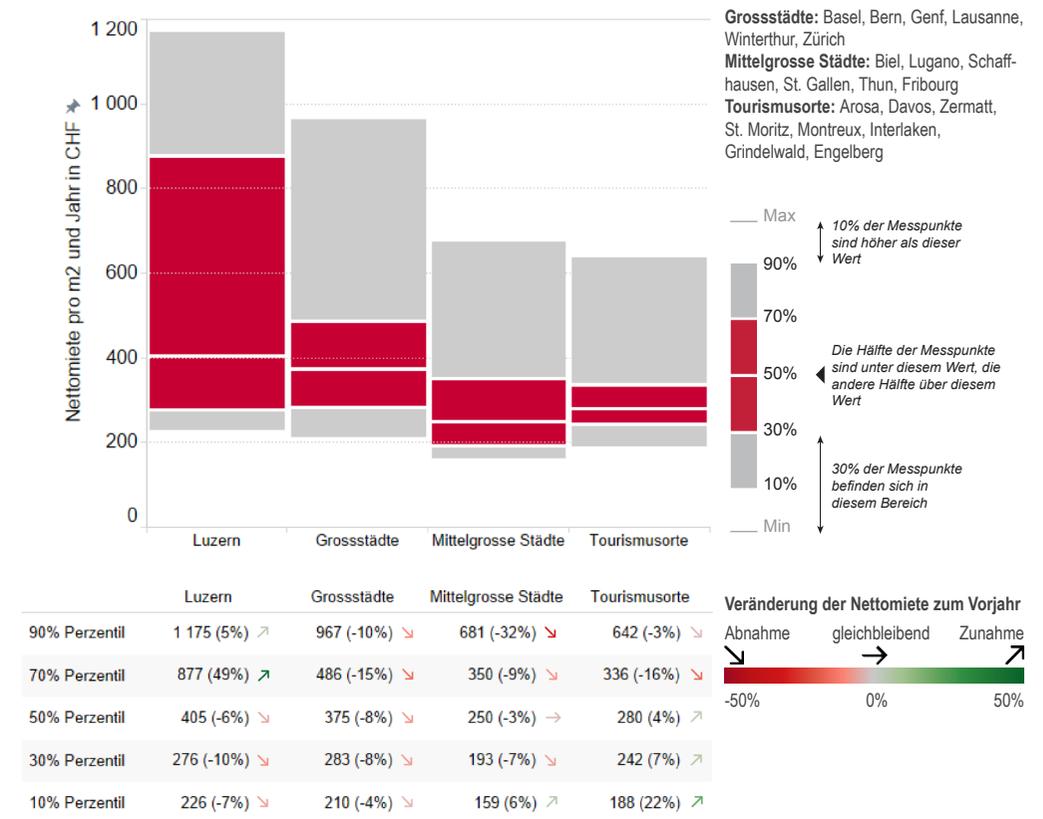
Die Medianmiete für Verkaufsflächen in Luzern liegt im Jahr 2019 gemäss den Inseraten bei CHF 405.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Während die Medianpreise 2015 bis 2018 leicht gestiegen sind, nahmen sie 2019 wieder ab. Die Entwicklung des Medians widerspiegelt grundsätzlich die Entwicklung des Gesamtmarktes am besten. Bei den 10% günstigsten Verkaufsflächen hat sich der seit 2016 stattfindende Abwärtstrend auch 2019 fortgesetzt. Die 10% teuersten Verkaufsflächen sind mehr Schwankungen ausgesetzt. Im Jahr 2019 lagen die Preise um CHF 51.- pro m<sup>2</sup> und Jahr höher als im Vorjahr.

### Mietpreisentwicklung in CHF für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern, 2014 - 2019, gemäss Inseraten



Wie schon im Vorjahr, ist auch 2019 die Medianmiete in der Stadt Luzern vergleichbar zur Medianmiete in Schweizer Grossstädten. Auch in diesen ist die Medianmiete verglichen zum Vorjahr in einem ähnlichen Umfang wie in Luzern gesunken. In den mittelgrossen Städten sank die Medianmiete ebenfalls, jedoch vergleichsweise weniger stark. In den Schweizer Grossstädten und insbesondere in den mittelgrossen Städten sind die 10% teuersten Mieten im Gegensatz zu Luzern jedoch gesunken. Daher fällt die Bandbreite für das hohe Preissegment in Luzern besonders auf. Bei den Tourismusorten fand verglichen zum Vorjahr eine geringe Zunahme des Medianpreises statt, während das 70% Perzentil deutlich abnahm. Die Bandbreite des Mietpreisniveaus in touristischen Orten ist deutlich kleiner als in Luzern. Der Grund dafür ist, dass es sich bei den touristischen Orten um kleinere Städte handelt und in solchen die Mietpreise tiefer liegen.

### Vergleich der Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen, 2019, gemäss Inseraten



Quelle: ImmoDataCockpit

## Mietpreise nach Quartier

Die nebenstehende Karte zeigt schematisch die unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den jeweiligen Strassen und Quartieren der Luzerner Innenstadt. Bei den Preisniveaus gab es keine Änderungen von 2018 auf 2019.

Die absoluten Topmieten von CHF 1'200.- bis CHF 3'000.- pro m<sup>2</sup> und Jahr befinden sich nach wie vor in den Strassenabschnitten mit der höchsten Passantenfrequenz. Zu diesen gehören der Schwanenplatz, die Grendelstrasse sowie der Bahnhof und die Pilatusstrasse. Die Mieten sind hier von der ausserordentlich guten Lage geprägt.

Die Toplagen Weggis- und Kapellgasse sind wie im Vorjahr in Angebot und Mietpreis vergleichbar zu den Toplagen in den anderen Städten. Das Mietpreisniveau liegt bei CHF 800.- bis CHF 1'500.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Ebenfalls zu den Toplagen gehört die Ecke zwischen Mühlenplatz, Kramgasse und der Rössligasse, wo es im Jahr 2019 einige Inserate gab. Die inserierten Flächen bewegen sich zwischen 30m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup>. In der Neustadt befinden sich die Toplagen in der Bahnhofstrasse und Pilatusstrasse.

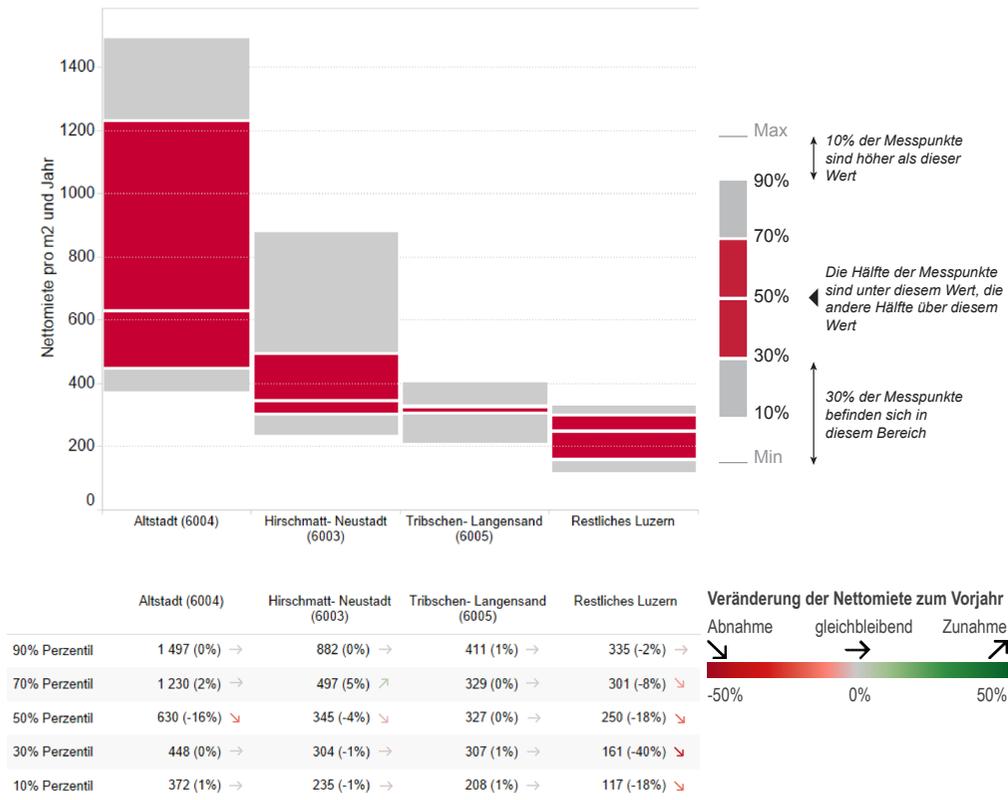
In den Gebieten um die Toplagen bewegt sich die Miete nach wie vor zwischen CHF 600.- und CHF 1'200.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Zu diesen Gebieten gehören die Strassen zwischen der Weggis- und Kappelgasse, das Gebiet um den Löwengraben, der östliche Ausgang der Altstadt angrenzend zum Quartier Hochwacht und das Gebiet östlich des Bahnhofs.

Die inserierten Verkaufsflächen westlich des Bahnhofs in der Neustadt liegen bei 70m<sup>2</sup> bis 280m<sup>2</sup> Fläche. Sie bewegen sich preislich auf einem deutlich tieferen Niveau, nämlich zwischen CHF 200.- und CHF 650.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dies zeigt, dass auch im Jahr 2019 ausserhalb der Altstadt und des Bahnhofgebiets Mieten höher als CHF 600.- selten anzutreffen sind.

### Schematische Darstellung des Preisniveaus in der Luzerner Innenstadt im Jahr 2019, gemäss Inseraten



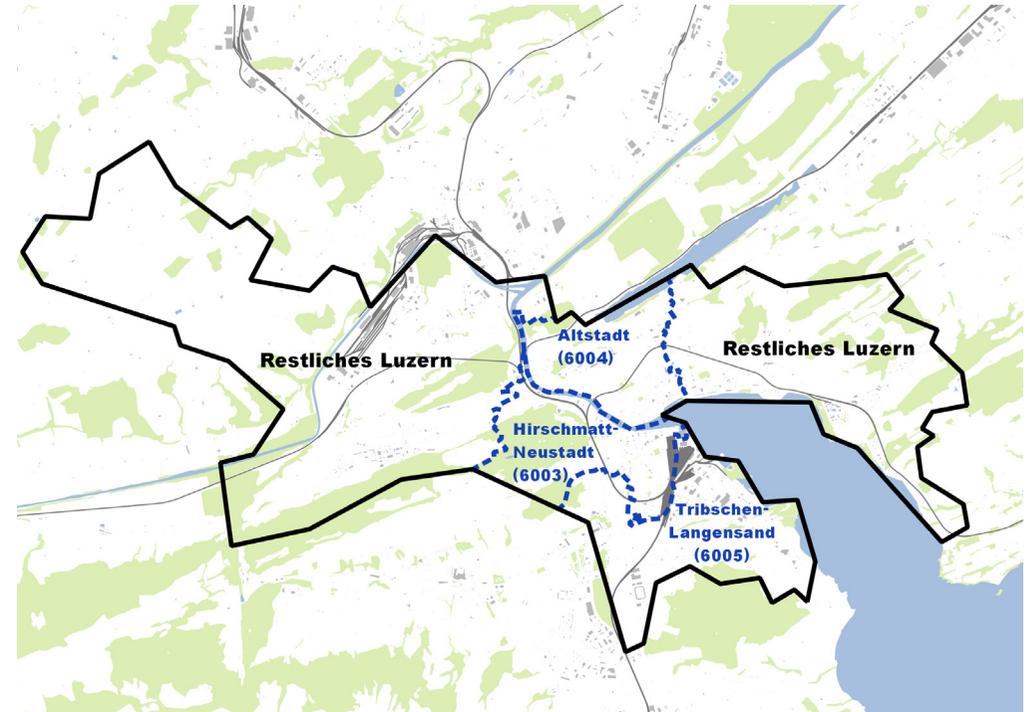
## Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen nach Postleitzahl, 2019, gemäss REIDA Daten



Die Medianpreise für Verkaufsflächen in der Altstadt liegen 2019 bei CHF 630.- pro m<sup>2</sup> und Jahr und sind im Vergleich mit dem Vorjahr um über CHF 100.- pro m<sup>2</sup> und Jahr gesunken, während bei den sehr teuren und sehr günstigen Flächen in der Altstadt kaum Veränderungen stattfanden.

In den Postleitzahlgebieten Hirschmatt-Neustadt und Tribtschen-Langensand fanden hingegen über alle Preisniveaus hinweg nur geringe Veränderungen statt. Im Postleitzahlgebiet Hirschmatt-Neustadt gibt es vor allem in Bahnhofsnähe vereinzelt hohe Mieten, generell liegt das Preisniveau jedoch deutlich unter dem der Altstadt. Tribtschen-Langensand zeichnet sich durch eine sehr enge Preisbandbreite aus. Das Preisniveau ist sehr einheitlich, Ausreisser mit über CHF 400.- pro m<sup>2</sup> und Jahr sind selten.

## Übersicht über die Postleitzahlgebiete in der Stadt Luzern



Deutlich gesunken ist die Medianmiete in den restlichen Postleitzahlgebieten der Stadt Luzern, nämlich um über CHF 50.- pro m<sup>2</sup> und Jahr im Vergleich zum Vorjahr. Beim 30%-Perzentil beträgt der Unterschied zum Vorjahr gut CHF 100.- weniger, während die Mieten für teure Verkaufsflächen nur geringfügig gesunken sind. Mieten von unter CHF 160.- pro m<sup>2</sup> und Jahr lassen sich im Vergleich zum Vorjahr somit vermehrt finden. Insgesamt betrachtet, lassen sich hier die tiefsten Mieten der ganzen Stadt Luzern finden und die Mieten sind, gleich wie im Vorjahr, selten höher als CHF 350.- pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Kontakt

ImmoCompass AG  
Felix Thurnheer  
Tabea Grob  
Bouke-Pieter van Dijk  
+41 43 243 63 43