

MONITORING *MIETPREISENTWICKLUNG* DER *VERKAUFSFLÄCHEN* IN LUZERN

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, 19. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

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

Zur Methodik

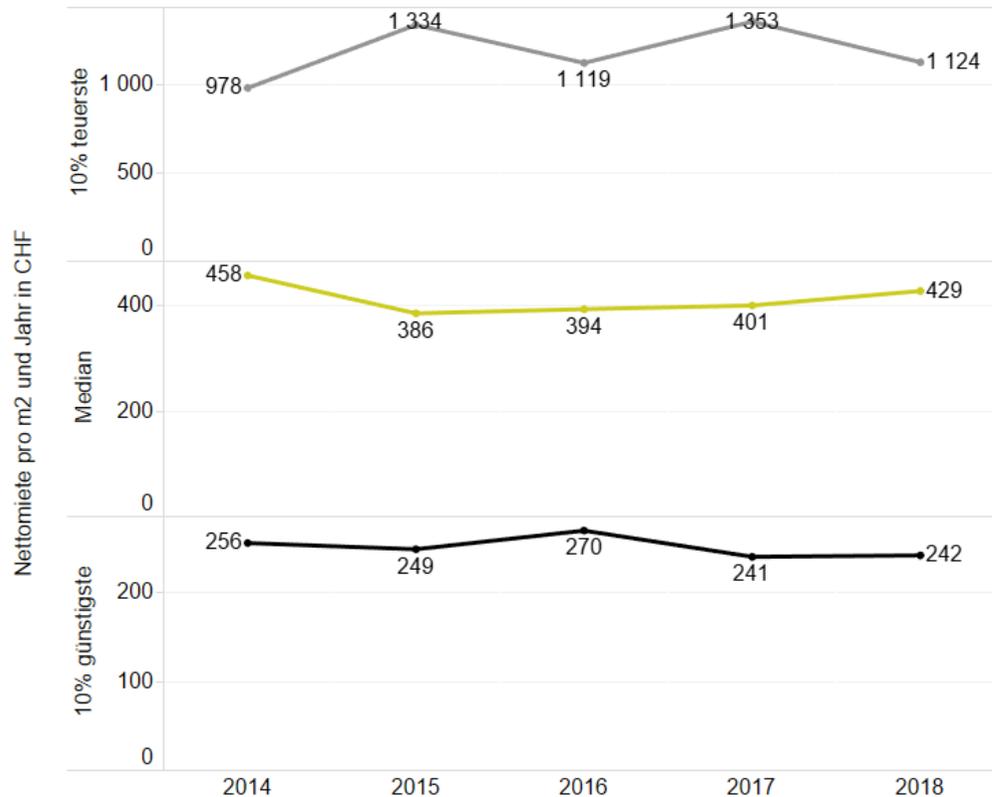
Der ImmoDataCockpit bietet einen breit abgestützten Pool an Daten aus Immobilieninseraten. Durch die Analyse der adressscharfen Daten lässt sich die Mietpreisentwicklung in der Stadt Luzern aufzeigen. Für dieses Mandat wurden die einzelnen Inserate qualitativ genau geprüft und quantitativ ausgewertet. Wegen dieser verbesserten Datenaufbereitung decken sich die Werte nicht mit der an die Stadt Luzern gelieferten Auswertung aus dem Jahr 2017. Eine Besichtigung vor Ort diente dazu, die inserierten Flächen zu überprüfen.

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.

Mietpreisentwicklung

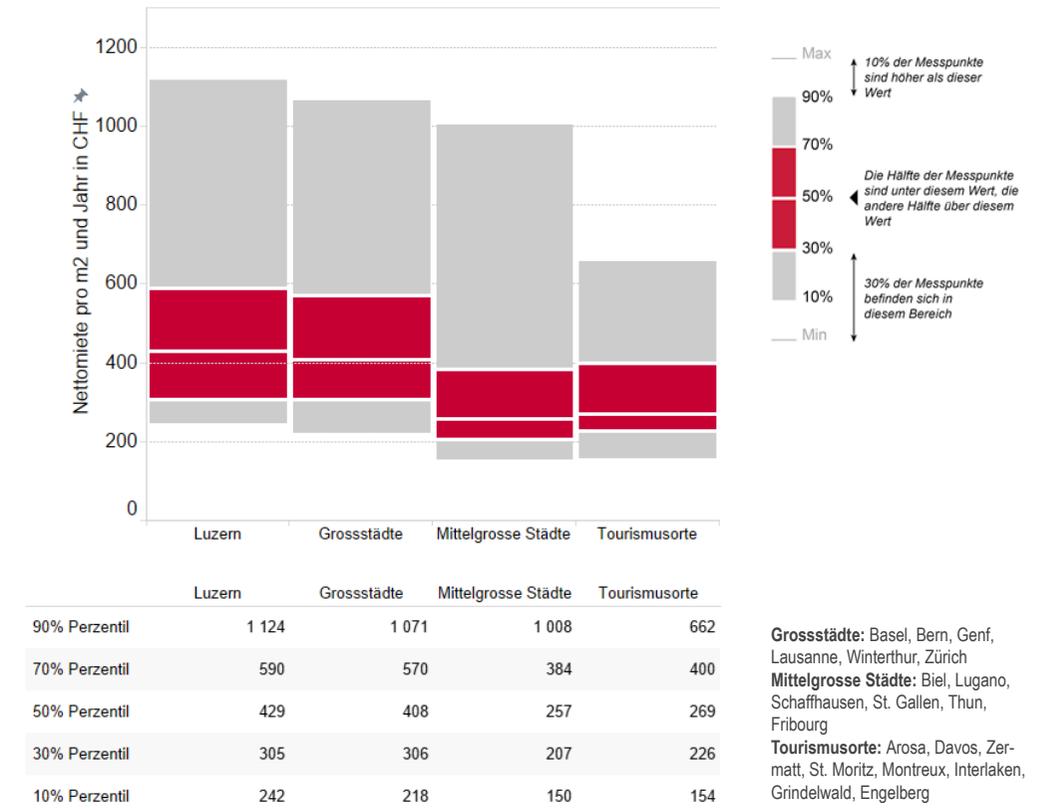
Die Medianmiete für Verkaufsflächen in Luzern liegt im Jahr 2018 bei CHF 429.- pro m² und Jahr. Die Medianpreise sind in den letzten Jahren leicht gestiegen, während die 10% günstigsten Verkaufsflächen seit 2016 eine Abnahme in den Preisen erfahren haben. Die 10% teuersten Verkaufsflächen erreichten 2015 und 2017 Höchstwerte von über CHF 1'330.- pro m² und Jahr und sind seither wieder etwas gesunken. Maximalwerte können zwar bis zu CHF 3'000.- pro m² und Jahr gehen, kommen jedoch nur sehr vereinzelt vor.

Mietpreisentwicklung in CHF für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern, 2014 - 2018, gemäss Inseraten



Die Medianmiete in der Stadt Luzern ist vergleichbar zur Medianmiete in Schweizer Grosstädten. Jedoch fällt auf, dass die Bandbreite für das hohe Preissegment in Luzern leicht grösser ist als in den Grosstädten. Die 10% teuersten Mieten in Luzern sind über CHF 1'100.- pro m² und Jahr. In mittelgrossen Städten ist die Medianmiete deutlich tiefer als in Luzern, ebenso in touristischen Orten. Die Bandbreite der Mietpreinsniveaus 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 naturgemäss tiefer liegen.

Vergleich der Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen, 2018, gemäss Inseraten



Quelle: ImmoDataCockpit

Mietpreise nach Quartier

Die nebenstehende Karte zeigt schematisch die unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den jeweiligen Strassen und Quartieren. Als Grundlage dazu dienten Inserate, welche bei einer genaueren Besichtigung der inserierten Flächen vor Ort überprüft wurden.

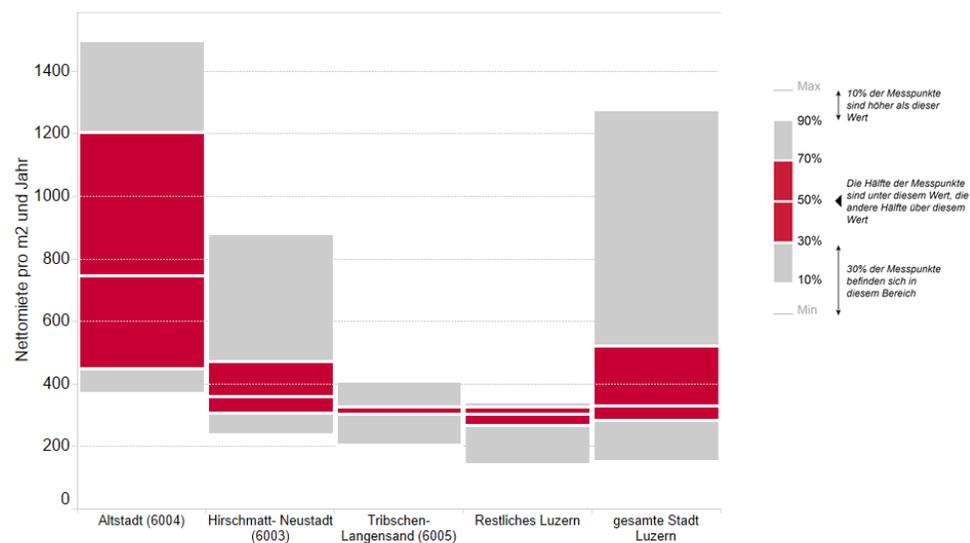
Die absoluten Topmieten sind im Jahr 2018 in den Strassenabschnitten mit der höchsten Passantenfrequenz anzutreffen: rund um den Schwanenplatz, die Grendelstrasse sowie beim Bahnhof und der Pilatusstrasse. Das Detailhandelssegment rund um den Schwanenplatz und die Grendelstrasse konzentriert sich mehrheitlich auf Luxusprodukte für Touristen, was eine Besonderheit der Stadt Luzern ist, da dieser Markt in den meisten Benchmarkstädten relativ klein ist. Die Miete an den Toplagen Schwanenplatz, Grendelstrasse und Bahnhof variiert zwischen CHF 1'200.- bis CHF 3'000.- pro m² und Jahr. Jedoch ist die Anzahl solcher Topmieten sehr klein im Vergleich zum Gesamtmarkt.

Im Jahr 2018 sind die Toplagen Weggis- und Kapellgasse im Angebot und Mietpreis vergleichbar zu den Toplagen in den anderen Städten. In den Inseraten liegt die Miete bei CHF 800.- bis CHF 1'500.- pro m² und Jahr. Die Miete in den Gebieten um die Toplagen liegt bei CHF 600.- bis CHF 1'200.- pro m² und Jahr. In diesen Seitenstrassen gibt es auch Leerstand, was möglicherweise auf zu hohe Mietpreiserwartungen zurückzuführen ist. Ausserhalb der Altstadt und des Bahnhofgebiets sind Mieten höher als CHF 600.- selten anzutreffen.

Schematische Darstellung des Preisniveaus in Luzern im Jahr 2018, gemäss Inseraten und Besichtigung



Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen nach Postleitzahl, 2018, gemäss REIDA Daten

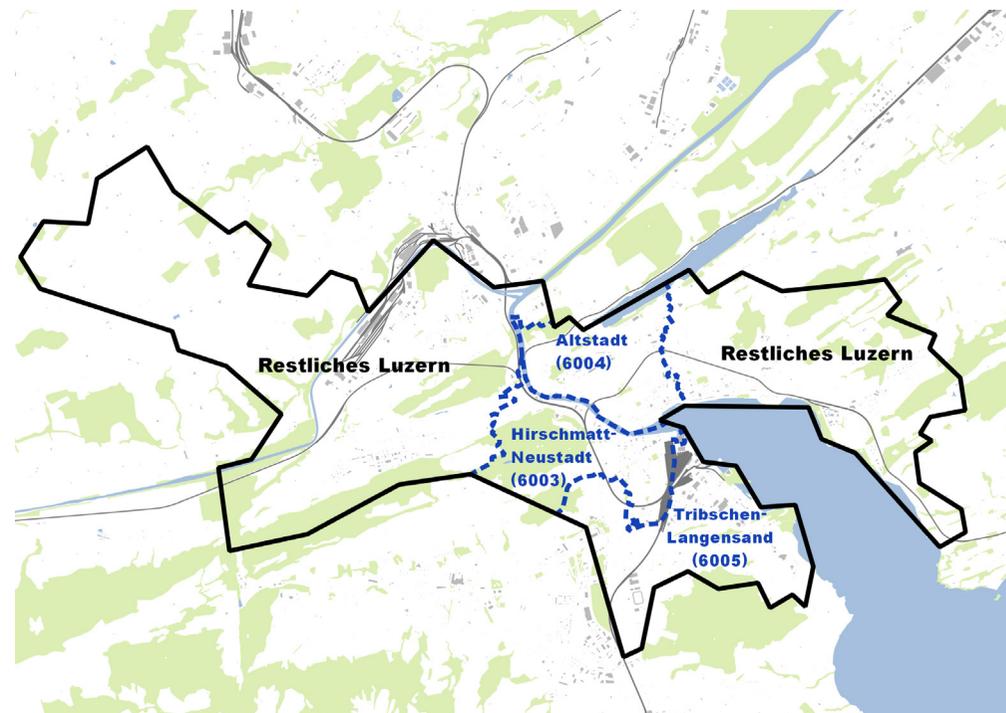


	Altstadt (6004)	Hirschmatt-Neustadt (6003)	Tribtschen-Langensand (6005)	Restliches Luzern	gesamte Stadt Luzern
90% Perzentil	1 497	882	408	342	1 277
70% Perzentil	1 205	472	328	327	521
50% Perzentil	747	358	327	305	329
30% Perzentil	448	308	305	268	285
10% Perzentil	370	238	206	143	153

Im Vergleich mit den anderen Postleitzahlgebieten der Stadt Luzern gibt es in der Altstadt hohe Topmieten. In der Altstadt liegen die Mieten im Jahr 2018 selbst in Strassen mit wenig Passanten oft bei CHF 1'000 pro m² und Jahr.

Die Mieten im Postleitzahlgebiet Hirschmatt-Neustadt liegen deutlich tiefer als in der Altstadt, einzig in direkter Bahnhofsnähe sind auch Topmieten von bis zu CHF 3'000.- pro m² und Jahr zu realisieren. Entlang der Pilatus- und Hirschmattstrasse bewegen sich die Mieten zwischen CHF 350.- und CHF 650.- pro m² und Jahr. In den ruhigen Seitenstrassen liegt die Miete etwa bei CHF 250.- und CHF 350.- pro m² und Jahr.

Übersicht über die Postleitzahlgebiete in der Stadt Luzern



Im Postleitzahlgebiet Tribtschen-Langensand ist die Bandbreite der Mietpreise relativ eng und bewegt sich zwischen CHF 250.- und CHF 350.- pro m² und Jahr.

In den restlichen Postleitzahlgebieten der Stadt Luzern ist die Miete selten höher als CHF 350.- pro m² und Jahr und die Bandbreite an Mietniveaus eher eng.

Kontakt

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