

MONITORING MIETPREISENTWICKLUNG DER VERKAUFSFLÄCHEN IN LUZERN - 2020

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, 22. September 2021

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.

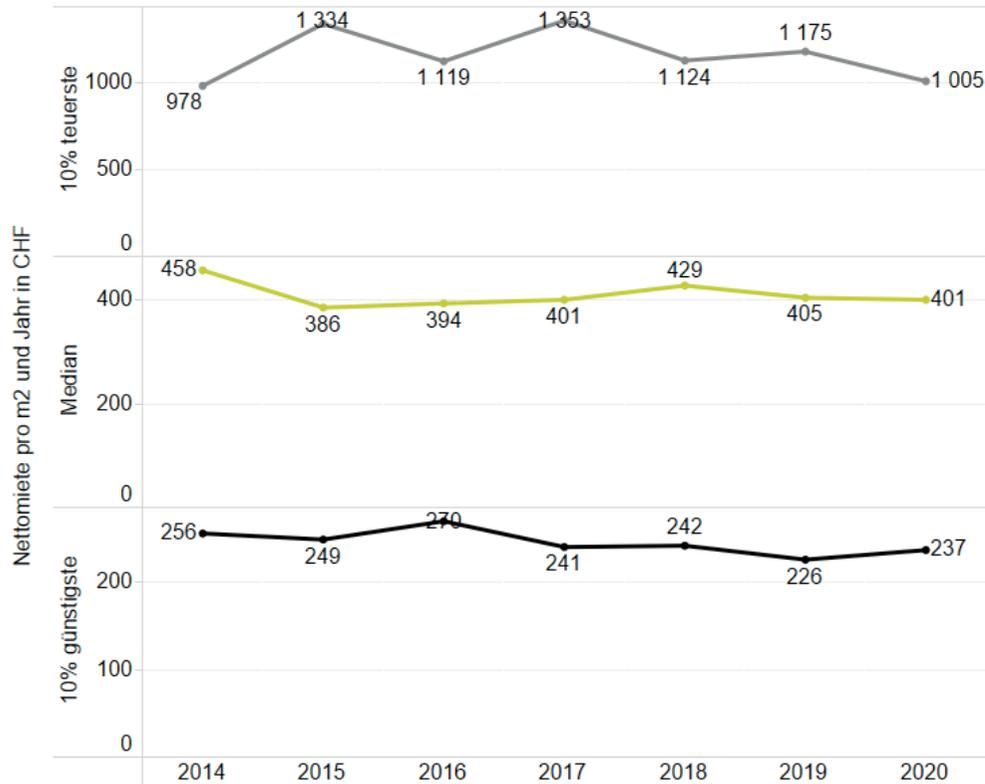
Für die Mietpreise pro Postleitzahlgebiet in der Stadt Luzern wurden die REIDA Daten hinzugezogen. Der Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) betreibt eine Datenbank zu Immobilien in der Schweiz. Diese besteht aus Mietverträgen, Liegenschaftsabrechnungen, Liegenschaftskosten und Transaktionsdaten 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, durchschnittlich gibt es ca. 80 Mietverträge pro Jahr. Insgesamt handelt es sich um eine repräsentative Anzahl für eine gute Einschätzung des Marktes in Luzern.

Mietpreisentwicklung

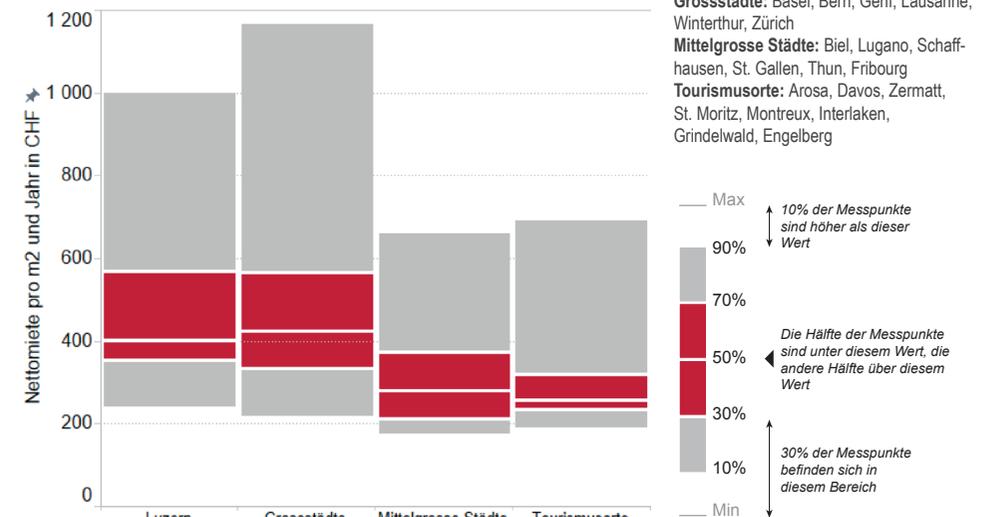
Die Medianmiete für Verkaufsflächen in Luzern liegt im Jahr 2020 gemäss den Inseraten bei CHF 401.- pro m² und Jahr. Somit liegen die Medianpreise auf demselben Niveau wie im Vorjahr. Die Entwicklung des Medians widerspiegelt grundsätzlich die Entwicklung des Gesamtmarktes am besten. Bei den 10 % günstigsten Verkaufsflächen nahmen die Preise das erste Mal seit 2016 wieder leicht zu. Die 10 % teuersten Verkaufsflächen sind generell mehr Schwankungen ausgesetzt, 2020 lagen die Preise um CHF 170.- pro m² und Jahr tiefer als im Vorjahr.

Mietpreisentwicklung in CHF für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern, 2014 - 2020, gemäss Inseraten

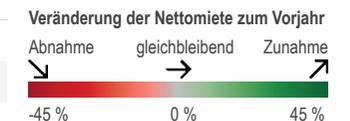


Während im Vergleich zum Vorjahr die Medianmiete in Luzern stabil geblieben ist, sind die Mieten für teure Verkaufsflächen um 14 % gesunken, die Mieten für preiswertere Verkaufsflächen hingegen leicht gestiegen. Es fand somit eine Annäherung der Mieten statt, die Preisspannbreite ist kleiner geworden. Mit Ausnahme der 10 % teuersten Mieten befindet sich Luzern auf einem ähnlichen Preisniveau wie Schweizer Grosstädte. In diesen stiegen im Jahr 2020 die Mieten deutlich an. Das Preisniveau der 10 % teuersten Mieten liegt in den Grosstädten nun erstmals seit der Erhebung des Monitorings über dem Preisniveau von Luzern. Auch in den mittelgrossen Städten sind die Preise gestiegen, jedoch nicht so stark wie in den Grosstädten. Bei den Tourismusorten sind einzig die Preise für besonders teure Verkaufsflächen gestiegen, während alle anderen eine leichte Abnahme des Preisniveaus zu verzeichnen hatten. Die Medianmiete in Tourismusorten liegt im Gegensatz zu den beiden Vorjahren unter dem Niveau der Medianmiete in mittelgrossen Städten.

Vergleich der Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen, 2020, gemäss Inseraten



	Luzern	Grosstädte	Mittelgrosse Städte	Tourismusorte
90% Perzentil	1'005 (-14%) ↓	1'173 (21%) ↑	666 (-2%) →	697 (9%) ↑
70% Perzentil	570 (-35%) ↓	566 (17%) ↑	373 (7%) ↑	319 (-5%) ↓
50% Perzentil	401 (-1%) →	424 (13%) ↑	281 (12%) ↑	257 (-8%) ↓
30% Perzentil	355 (29%) ↑	334 (18%) ↑	212 (10%) ↑	235 (-3%) ↓
10% Perzentil	237 (5%) ↑	216 (3%) ↑	171 (8%) ↑	185 (-1%) →



Quelle: ImmoDataCockpit

Mietpreise nach Quartier

Die nebenstehende Karte zeigt schematisch die unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den jeweiligen Strassen und Quartieren der Luzerner Innenstadt. Im Gegensatz zum Vorjahr, wo es zu keinen Änderungen des Preisniveaus kam, gab es von 2019 auf 2020 einige Änderungen.

Inserate mit absoluten Topmieten von CHF 1'200.- bis CHF 3'000.- pro m² und Jahr gab es im Jahr 2020 keine. Im letzten Jahr waren solche Mieten in den Gebieten um den Schwanenplatz, die Grendelstrasse sowie den Bahnhof und die Pilatusstrasse zu finden, denn diese Gebiete sind von einer ausserordentlich guten Lage mit erhöhter Passantenfrequenz geprägt. 2020 ist das Preisniveau in diesen Gebieten gesunken und liegt auf einem ähnlichen Niveau wie bei der Weggisgasse, Kapellgasse und die Ecke zwischen Mühlenplatz, Kramgasse und der Rössligasse. Die Mietpreise liegen bei CHF 800.- bis CHF 1'500.- pro m² und Jahr und sind somit vergleichbar zu den Toplagen in den anderen Städten.

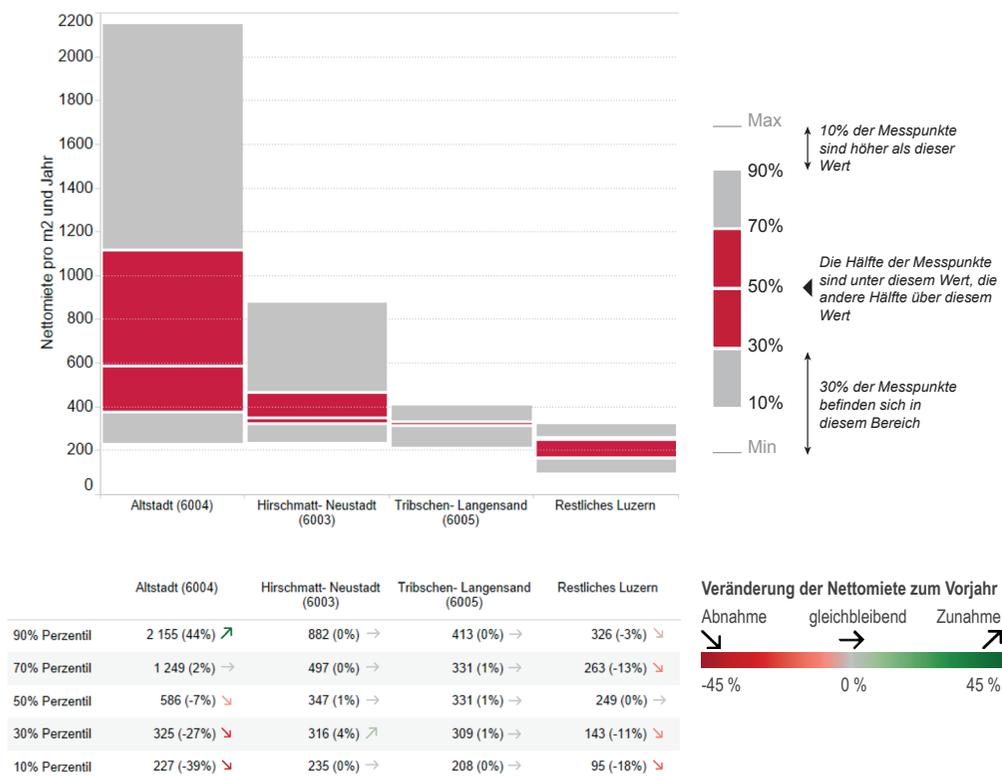
In den Gebieten um die Toplagen bewegt sich die Miete analog zum Vorjahr zwischen CHF 600.- und CHF 1'200.- pro m² und Jahr. Zu diesen Gebieten gehören die Strassen zwischen der Weggis- und Kappelgasse sowie die Gebiete um den Löwengraben, den Hirschengraben und das Gebiet östlich des Bahnhofs. Die inserierten Verkaufsflächen um den Hirschengraben haben preislich im Vergleich zum Vorjahr leicht zugelegt.

Ausserhalb der Altstadt und des Bahnhofgebiets liegen die Mieten ähnlich wie bereits 2018 und 2019 bei unter CHF 600.- pro m² und Jahr. In der Neustadt gab es 2020 vermehrt Inserate für Verkaufsflächen mit einem Mietpreis zwischen CHF 200.- und CHF 400.- pro m² und Jahr.

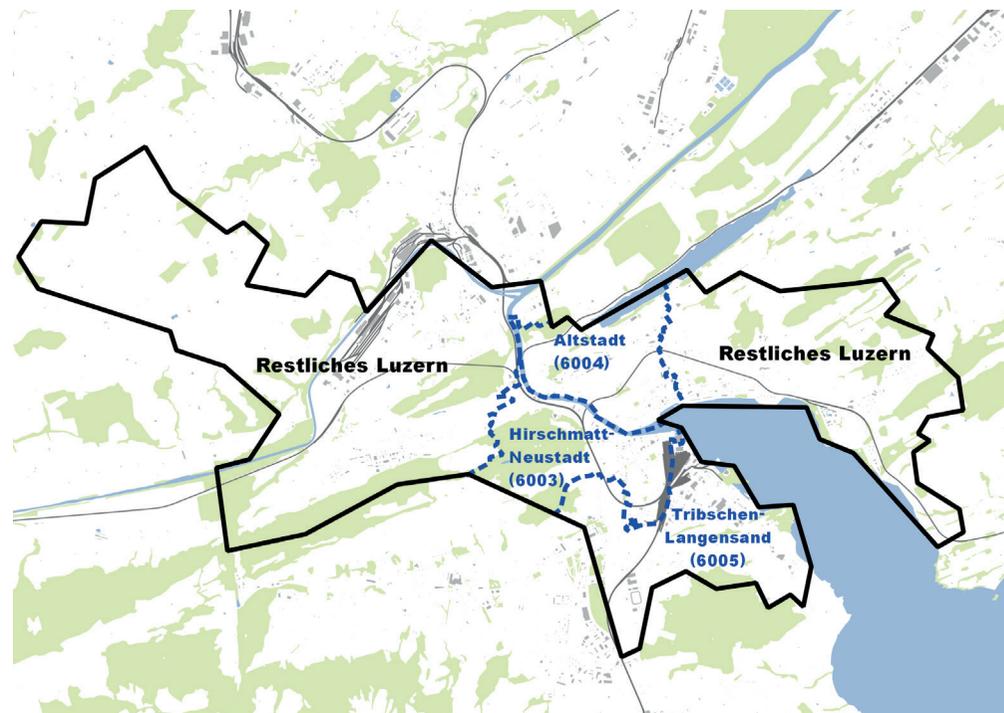
Schematische Darstellung des Preisniveaus in der Luzerner Innenstadt im Jahr 2020, gemäss Inseraten



Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen nach Postleitzahl, 2020, gemäss REIDA Daten



Übersicht über die Postleitzahlgebiete in der Stadt Luzern



Im Jahr 2020 kam es vor allem in der Altstadt zu Preisänderungen. Die Medianpreise für Verkaufsflächen in der Altstadt lagen 2020 bei CHF 586.- pro m² und Jahr und sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die starke Zunahme des 90 % Perzentil ist auf eine Neuvermietung eines Einzelhandelsgebäudes in der Altstadt zurückzuführen, dessen Miete beträchtlich gestiegen ist. Das 90 % Perzentil – ebenso das 10 % Perzentil – sind für solche Ausreisser empfindlich, viel aussagekräftiger sind daher die Perzentile dazwischen. Betrachtet man diese, so sieht man, dass eher günstige Flächen (30 % Perzentil) im Preis gesunken sind, während für die eher teuren Flächen (70 % Perzentil) gleiche Preise wie im Vorjahr bezahlt wurden.

In den Postleitzahlgebieten Hirschmatt-Neustadt und Tribtschen-Langensand fanden hingegen über alle Preisniveaus hinweg keine nennenswerten 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 m² und Jahr sind selten.

Wie bereits im Jahr davor sind die Mieten in den restlichen Postleitzahlgebieten der Stadt Luzern deutlich gesunken – mit der Ausnahme der Medianmiete die immer noch bei CHF 250.- pro m² und Jahr liegt. Beim 30 % Perzentil beträgt der Unterschied zum Vorjahr knapp CHF 20.- weniger, während die Mieten beim 70 % Perzentil im Unterschied zum Vorjahr um knapp CHF 40.- gesunken sind. Insgesamt betrachtet, lassen sich hier die tiefsten Mieten der ganzen Stadt Luzern finden.

Quelle: REIDA

Kontakt

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