



E-Mail

**Monitoring 2020 zeigt eine Annäherung der Mietpreise und geringe Veränderungen beim Branchenmix**

Medien Stadt Luzern

Medienmitteilung

Luzern, 27. Oktober 2021

**Das aktualisierte Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern für das Jahr 2020 zeigt eine Annäherung der Mietpreise sowie trotz Coronapandemie geringe Veränderungen beim Branchenmix.**

Im Auftrag der Stadt Luzern hat die Firma ImmoCompass das Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen mit den Zahlen aus dem Jahr 2020 aktualisiert. Dieses lässt sich nun gut mit den Vorjahren 2018 sowie 2019 vergleichen.

**Medianmiete stabil**

Für das Monitoring der Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen werden zwei unterschiedliche Datenbanken hinzugezogen: Für die Analyse der Entwicklung des Mietpreisniveaus eignet sich ein Datenpool aus Immobilieninseraten (ImmoDataCockpit). Für die Analyse des Mietpreisniveaus pro Postleitzahlgebiet wird vergleichend zum ImmoDataCockpit die REIDA Immobiliendatenbank (Verein Real Estate Investment Data Association) institutioneller Eigentümer genutzt.

Die Ergebnisse aus der Auswertung der Immobilieninserate zeigen, dass die Medianmiete (mittlere Miete) für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern 2020 mit Fr. 401 pro m<sup>2</sup> und Jahr im Vergleich zum Vorjahr mit Fr. 405 pro m<sup>2</sup> und Jahr stabil geblieben ist. Die Medianmiete spiegelt die Entwicklung des Gesamtmarktes am besten. Insgesamt befindet sich Luzern auf einem ähnlichen Preisniveau wie Schweizer Grossstädte (Basel, Bern, Genf, Lausanne, Winterthur oder Zürich). Die Ausnahme bilden die 10% teuersten Verkaufsflächen. Im obersten Preissegment sind die Mieten generell mehr Schwankungen ausgesetzt. Im 2020 lagen die 10% teuersten Verkaufsflächen um Fr. 170 tiefer als im Vorjahr und sanken von Fr. 1'175 auf Fr. 1'005 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Das Preisniveau dieser Verkaufsflächen liegt in Luzern nun erstmals seit der Erhebung des Monitorings 2018 unter dem Preisniveau der Grossstädte und ist somit auf tiefstem Niveau seit 2014.

Die 10% günstigsten Verkaufsflächen nahmen wieder leicht zu von Fr. 226 auf Fr. 237 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Wie 2019 zeigen sich auch 2020 in den verschiedenen Quartieren grosse Unterschiede bezüglich des Preisniveaus. Topmieten von Fr. 1'200 bis zu Fr. 3'000 pro m<sup>2</sup> und Jahr gab es im 2020 keine. 2019 waren solche Mieten in den Gebieten um den Schwanenplatz, die Grendelstrasse sowie den Bahnhof und die Pilatusstrasse zu finden. Im Jahr 2020 ist das Preisniveau in diesen Gebieten gesunken und liegt mit Fr. 800 bis Fr. 1'500 pro m<sup>2</sup> und Jahr auf einem ähnlichen Niveau wie die Weggisgasse, Kapellgasse, Ecke zwischen Mühlenplatz, Kramgasse und der Rössligasse. Dieses Preisniveau ist vergleichbar mit den Toplagen in anderen Schweizer Städten. Ausserhalb der Altstadt und des Bahnhofgebietes liegen die Mietpreise ähnlich wie in den Vorjahren 2018 und 2019 bei unter Fr. 600 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Zusammenfassend lässt sich basierend auf den Daten der Immobilieninserate sagen, dass sich die Preisspannweite der Mieten insgesamt reduzierte und eine Annäherung der Mieten des teuren und des günstigen Segments stattfand. Ob sich in Zukunft infolge der Coronapandemie eine weitere Annäherung der Mietpreise ergibt, wird sich in den Folgejahren zeigen.

Für die Mietpreise pro Postleitzahlgebiet in der Stadt Luzern wurden die REIDA Daten hinzugezogen. Diese eignen sich aufgrund der höheren Anzahl Datenpunkte für eine Analyse des Mietpreisniveaus pro Postleitzahlgebiet sehr gut. Da die REIDA Daten von institutionellen Eigentümern stammen, widerspiegeln sie aber lediglich diesen Teil der Mieter und Liegenschaften. Daher werden die REIDA Daten vergleichend zu den Immobilieninseraten des ImmoDataCockpits verwendet. Die Analyse der REIDA Daten zeigt auf den ersten Blick ein abweichendes Bild zu den Daten des ImmoDataCockpits. Insbesondere nahmen in der Altstadt die 10% teuersten Mietpreise um 44% zu, was jedoch auf eine Neuvermietung eines Einzelhandelsgeschäftes in der Altstadt zurückzuführen ist, dessen Miete beträchtlich gestiegen ist. Die 10% teuersten und die 10% günstigsten Verkaufsflächen sind für solche Ausreisser empfindlich, viel aussagekräftiger ist daher der Bereich dazwischen. Über alle Postleitzahlgebiete lässt sich zusammenfassend sagen, dass eher günstige Flächen im Preis gesunken sind, während für die eher teuren Flächen gleiche Mietpreise wie im Vorjahr bezahlt wurden.

### **Wenig Änderungen im Branchenmix**

Das Monitoring zum Branchenmix basiert auf dem Retail Atlas Schweiz, welcher die Daten aller Detailhandelsfilialen verschiedener Städte erfasst und vergleicht. Gemäss Monitoring ist die Anzahl der Detailhandelsfilialen im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 17 Filialen (-1.3%) gesunken. 36 Filialen wurden 2020 geschlossen, 19 eröffnet. Im 2019 war eine deutlich grössere Dynamik zu spüren: 81 Filialen wurden geschlossen, 69 Filialen eröffnet. Die tiefere Dynamik dürfte auf die Coronapandemie zurückzuführen sein.

Mit 1'318 Detailhandelsfilialen liegt die Stadt Luzern 2020 mengenmässig nach wie vor um 11.6% über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte Lausanne, Bern, Winterthur, St. Gallen, Lugano und Biel (2019: +9.8%). Wie 2018 und 2019 gibt es auch im Jahr 2020 insbesondere im Bereich Café/Restaurant, Food Fachhandel, persönliche Pflege, Schmuck und Uhren sowie Bekleidung ein grosses Angebot. Von allen Branchen war bei der Gastronomie im Jahr 2020 am meisten Dynamik zu verzeichnen. Im Bereich Café/Restaurant kam es zu elf Schliessungen und fünf Neueröffnungen – oft mit Take-Away-Konzepten. Im Bereich persönliche Pflege insbesondere bei den Coiffeuren gab es gewisse Bewegungen, jedoch weniger stark als im Vorjahr. Als einzige Branche konnte der

übrige aperiodische Bedarf einen Anstieg von drei Filialen verzeichnen. Betrachtet man das Verhältnis von Ketten und lokalem Detailhandel in der Stadt Luzern, so zeigt sich, dass der Anteil an lokalen Detailhändlerinnen und Detailhändlern wie im Vorjahr auch 2020 zirka doppelt so gross ist wie der Anteil an Ketten. Dieses Verhältnis lässt sich schweizweit beobachten. Verglichen mit den Zahlen aus dem Vorjahr ist der Anteil lokaler Detailhandelsfilialen in Luzern gesamthaft in etwa auf demselben Niveau (+0.2%).

Auch im 2020 weist die Stadt Luzern in der Gesamtbetrachtung einen ausgewogenen Detailhandelsmix mit quartierspezifischen Unterschieden auf. Der Branchenmix der ganzen Stadt Luzern veränderte sich im 2020 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig (Dienstleistungen -1%). Während Filialschliessungen insbesondere in der Altstadt (- sechs Filialen Branche Gastronomie) sowie im Hirschmatt-Neustadtquartier (- vier Filialen Branche Dienstleistungen) erfolgten, lassen sich zugleich im Hirschmatt-Neustadtquartier die meisten Eröffnungen beobachten (+ vier Filialen Branche übriger aperiodischer Bedarf).

### **Das nächste Update des Monitorings erfolgt im 2022**

Das Monitoring wird regelmässig aktualisiert und jeweils auf der Website der Stadt Luzern publiziert. Das nächste Update zu den Zahlen 2021 erfolgt im 2022. Ziel des regelmässigen Mietpreis- und Branchenmonitorings ist, die Entwicklung der Mietpreise und des Branchenmix bei Verkaufsflächen zu beobachten, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und mehr Transparenz zu schaffen.

Links:

[Monitoring Branchenmix der Verkaufsflächen in Luzern \(2020\)](#)

[Monitoring Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(2020\)](#)

### **Weitere Auskünfte erteilt Ihnen:**

Stadt Luzern

Fachstelle Wirtschaftsfragen

Peter Weber, Beauftragter für Wirtschaftsfragen

Telefon: 041 208 83 69

E-Mail: [finanzdirektion@stadtluzern.ch](mailto:finanzdirektion@stadtluzern.ch)

Erreichbar: Mittwoch, 27. Oktober 2021, 10 bis 11 Uhr