

30547, Stadt Luzern

# Mietpreisentwicklung - Bericht 2024

## Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern

August 2024



**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a  
3012 Bern

## Methodik und Impressum

---

**Marktmiete Verkaufsflächen:** Mittels der hedonischen Modelle von Fahrländer Partner (IMBAS) wird jeweils pro Ortschaft eine ansonsten identische Geschäftsfläche bewertet. Hedonische Modelle sind statistisch fundierte Vergleichswertmodelle. Dabei werden effektiv beobachtete Transaktionspreise einer grossen Zahl von Immobilien auf die Eigenschaften dieser Immobilien regressiert. So werden statistisch gemessene Zu- und Abschläge für unterschiedliche Objektqualitäten ermittelt. Dargestellt werden die Nettomarktmieten (pro m<sup>2</sup> und Jahr) die wie folgt spezifiziert sind: Nutzfläche: 150m<sup>2</sup> NF SIA 416 - Lage im Erdgeschoss - Ausbaustandard: Durchschnittlich - Lage innerhalb der Ortschaft: Gute Verkaufslage. Für die Modellierung der Top-Lagen unterscheidet sich der Ausbaustandard: bester Ausbaustandard - und die Lage: beste Verkaufslage im Quartier Altstadt-Wey.

**Verteilung der Mieten:** Zur Berechnung der Verteilung der Marktmieten werden Vergleichsdaten (CHF/m<sup>2</sup>a) herangezogen. Basis ist die gesamte Datenbank der Mietabschlüsse von Fahrländer Partner. Die Verteilung beinhaltet effektive Mietabschlüsse von 6 Quartalen. Analog erfolgt die Berechnung der Angebots-Mietverteilung, die wiederum auf der gesamten Angebotsdatenbank von Fahrländer Partner basiert und Angebote von 6 Quartalen berücksichtigt.

**Fussgängerfrequenzen:** Als Datengrundlagen für die Schätzung der Frequenz werden verschiedene öffentlich zugängliche und FPRE-interne Datensätze verwendet. Als Einheit für Frequenzen werden Personen pro Stunde verwendet. Dabei soll das Modell einen Arbeitstag (Montag bis Freitag) ausserhalb der Ferienzeit zu Ladenöffnungszeiten abbilden. Das Modell wurde zuletzt im Jahr 2022 aktualisiert.

**Mikro-Lagering:** Aus den rund 80 einzelnen Mikro-Lageindikatoren werden in einem zweistufigen Verfahren Gesamtratings für Geschäftsflächen gebildet. Es handelt sich um ein absolutes Rating für sämtliche Mikrolagen in der Schweiz in einem 25x25-Meter-Raster.

**Angebotsmieten Verkaufsflächen:** Die Daten stammen aus öffentlich verfügbaren Inseraten.

**IMBAS:** (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem) Hedonische Marktmietenmodelle für Wohn-, Büro- und Verkaufsflächen, Umgebungsanalyse.

### Projekt

30547 Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern

### Auftraggeber

Stadt Luzern  
Fachstelle Wirtschaft  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

### Ersteller

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich  
T: 044 466 70 00  
info@fpre.ch

Fabrikstrasse 20a  
3012 Bern

### Projektleitung

Alice Paula

### Bearbeitung

Mattia Farei-Campagna  
Lorin Sidler  
Simona Hauri

## Einleitung

### Ziel und Inhalt des Monitorings

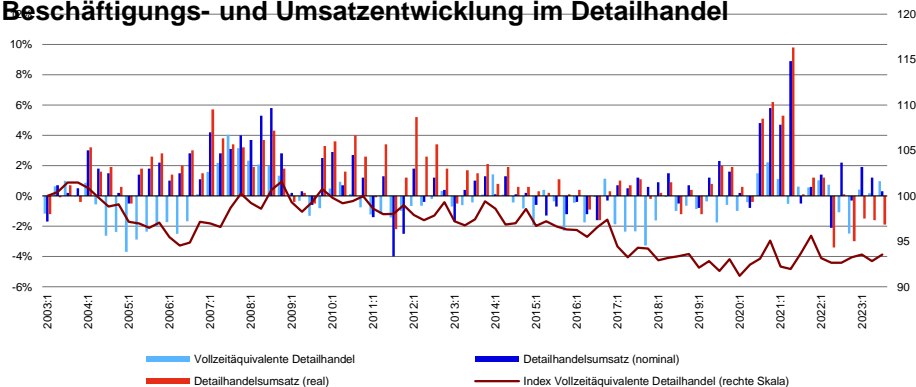
Das jährliche Monitoring der Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern hat zum Ziel, einen Überblick über die Mieten in der Stadt zu erhalten und Transparenz im Verkaufsflächenmarkt zu schaffen.

Nachdem sich die Einleitung den Zahlen der Gesamtschweiz widmet, folgt die vertiefte Analyse der Stadt Luzern. Zunächst wird die Mietpreisentwicklung der letzten fünf Jahre und die Verteilung von Transaktions- und Angebotsdaten für die Jahre 2021 – 2023 aufgezeigt. Die darauffolgende Differenzierung der Mietniveaus nach Quartier erfolgt durch unterschiedliche Mikrolagen sowie publizierten Angebotsmieten. Weiter widmet sich das Monitoring dem Vergleich der Mietpreise in unterschiedlichen Quartieren und mit Benchmarkstädten. Zum Schluss werden modellierte Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern aufgezeigt. Diese geben Auskunft, welche Lagen für Geschäfte, die auf Laufkundschaft angewiesen sind, in Frage kommen.

### Ein Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage

Die Marktmieten für Verkaufsflächen hängen primär davon ab, wie sich die Nachfrage und das Angebot verhalten. Ein Rückgang der Nachfrage oder eine Ausweitung des Angebotes führen tendenziell zu sinkenden Preisen. Umgekehrt ist es, wenn die Nachfrage steigt und das Angebot knapp ist.

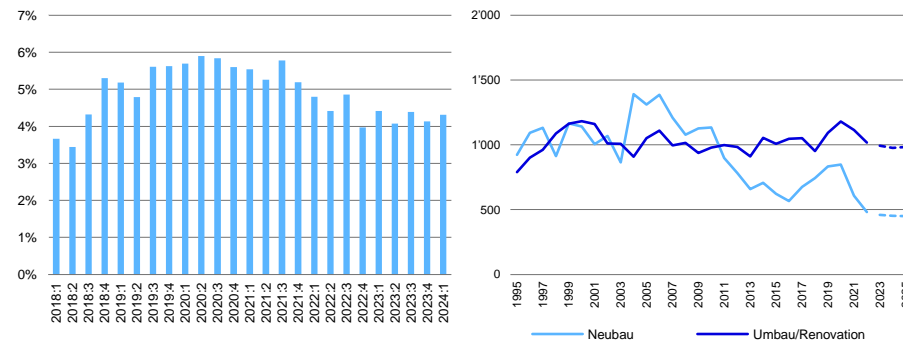
### Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung im Detailhandel



Anmerkungen: Monatliche Zahlen zu Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung (links). Geschätzte Leerstände pro Quartal, Bauinvestitionen Verkaufsflächen in Mio. CHF (rechts).  
Quelle: BFS, REIDA, BAK, Fahrländer Partner.

Die Beschäftigungs- und Umsatzentwicklungen zeigen, dass die Arbeitsstellen im Detailhandel der Schweiz seit 2008 tendenziell rückläufig sind. Dennoch haben sich die realen Detailhandelsumsätze meist positiv entwickelt. Erst nach dem Anstieg der Inflation war die Entwicklung ab dem Jahr 2022 negativ, was den Druck auf die Margen der Geschäfte erhöht.

### Geschätzte Leerstände und Bauinvestitionen in Verkaufsflächen



Betrachtet man die geschätzten Leerstände im Verkaufsflächenmarkt der Schweiz, fällt auf, dass der Wert im Vergleich zum Vorquartal leicht angestiegen ist, jedoch noch deutlich unter dem zwischenzeitlichen Hoch während der Corona-Pandemie liegt. Mit ein Grund, dass die Leerstände nicht höher sind, ist, dass die Neubautätigkeit in letzter Zeit deutlich zurückgegangen ist.

### Die Inflation schlägt auf die Konsumentenstimmung

Die finanzielle Situation vieler Haushalte ist trotz abflachender Inflation weiterhin angespannt. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie steigende Wohnkosten und Krankenkassenprämien haben das Budget der Haushalte zusätzlich belastet. Somit bleibt weniger für andere Konsumgüter übrig. Dementsprechend schlecht ist die Stimmung der Konsumenten. Dank Bevölkerungswachstum und geringen Neubauinvestitionen ist mit mehrheitlich stabilen Umsätzen im Detailhandel zu rechnen und ebenso mit seitwärts tendierenden Mieten.

# Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

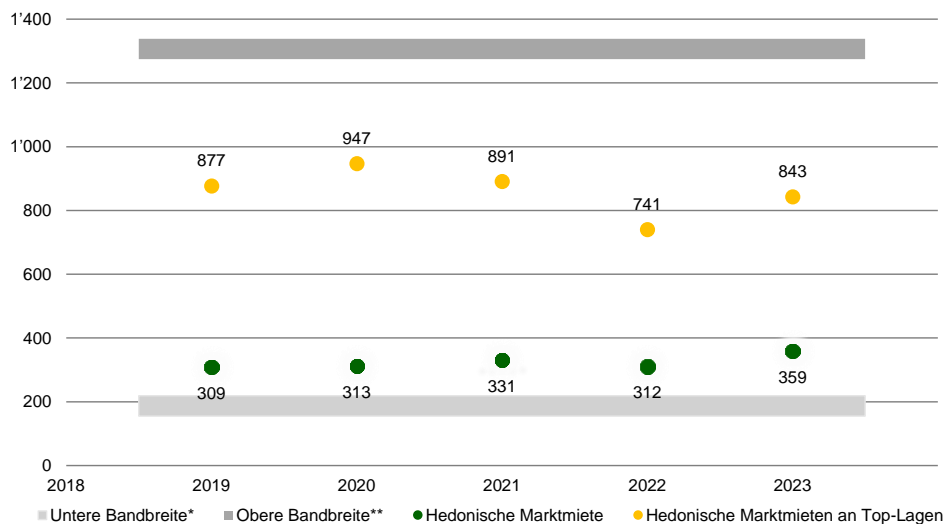
## Mietpreisentwicklung in Luzern

### Mietermarkt von Verkaufsflächen

Wie in der Gesamtschweiz ist in den letzten Jahren die Beschäftigung im Bereich Verkauf auch in der Stadt Luzern rückläufig gewesen. Zudem zeigen Beobachtungen, dass in Luzerns Altstadt Flächen frei stehen, dennoch haben sich die Mieten in Luzern in letzter Zeit seitlich bewegt. Betrachtet man die Marktmiete einer typischen Verkaufsfläche (dunkelgrüne Punkte), liegt diese gemäss hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE an einer guten Verkaufslage in der Stadt Luzern bei aktuell 359 CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr und nur leicht höher als in den Vorjahren.

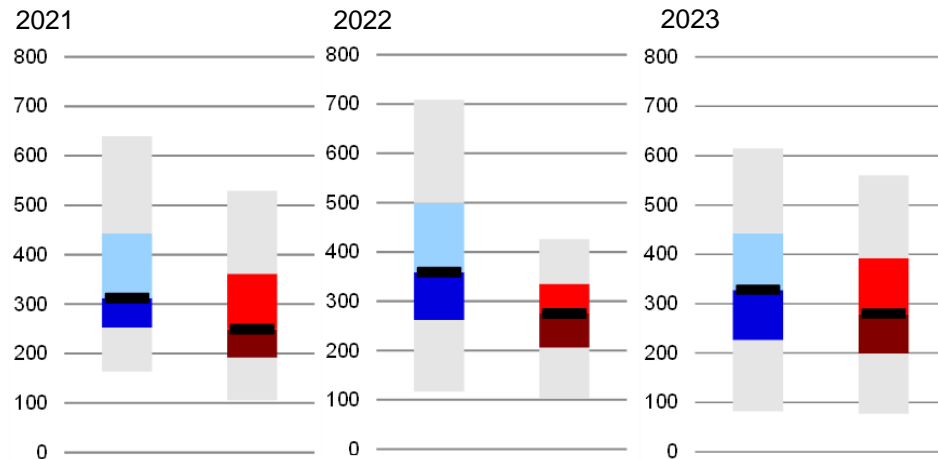
Die hedonischen Mieten an sehr guten Verkaufslagen im Quartier Altstadt-Wey (gelbe Punkte) sind etwas grösseren Schwankungen unterlegen. Das kann mitunter daran liegen, dass nicht in allen Jahren gleich gute Flächen auf den Markt kommen. Interessanter ist jedoch der obere graue Balken, denn dieser gibt an, dass in den letzten 10 Jahren 95% der Mietabschlüsse unter 1'350 CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr lagen und nur 5% darüber.

### Entwicklung der hedonischen Mieten für Verkaufsflächen in Luzern



Anmerkungen: Die hedonischen Marktmietmodelle (links) basieren auf Transaktionsdaten. Dargestellt werden die Nettomarktmieten (pro m<sup>2</sup>a). Die hellgrauen Balken markieren das 5% (\*) und 95% (\*\*) - Quantil der Transaktionen der letzten 10 Jahre. 5% der Mietabschlüsse waren höher als 1'350 CHF/m<sup>2</sup>a und 5% tiefer als 186 CHF/m<sup>2</sup>a. Die Verteilung der Transaktions- und Angebotsdaten (rechts) beschreibt mit der schwarzen Linie den Median und mit den farbigen Flächen jeweils die 25%- und 75%-Quantile. Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

### Verteilung der Mieten in der Stadt Luzern (CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr)

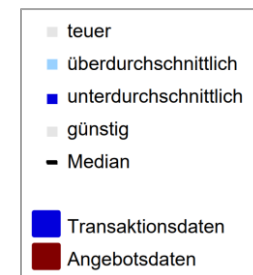


### Transaktionsmieten liegen über den ausgeschriebenen Angeboten

Die rechte Grafik zeigt sowohl die Transaktions- als auch die Angebotsdaten der vergangenen drei Jahre in der gesamten Stadt Luzern und zeigt die Verteilung der Mieten in der Stadt Luzern. Interessanterweise liegen die Angebotsraten in jedem Jahr unter den Transaktionswerten. Der Grund hierfür ist, dass die teuersten Mieten oft nicht ausgeschrieben werden und die Preise der Flächen nur auf Anfrage kommuniziert werden. Die Verteilung der Mieten hilft zudem die Hedonischen Marktmieten einzuordnen. Diese befinden sich in der Stadt Luzern im Bereich des Medians der Transaktionsmieten.

### Grosse Bandbreite in Luzern

Sowohl bei den modellierten Marktmieten als auch bei den Transaktions- und Angebotsdaten fällt auf, dass Luzern über ein sehr grosses Spektrum an Mietpreisen für Verkaufsflächen verfügt. Spitzenpreise werden an ausgewählten Top-Lagen erzielt. Preiswerte Flächen stehen ebenfalls zur Verfügung.

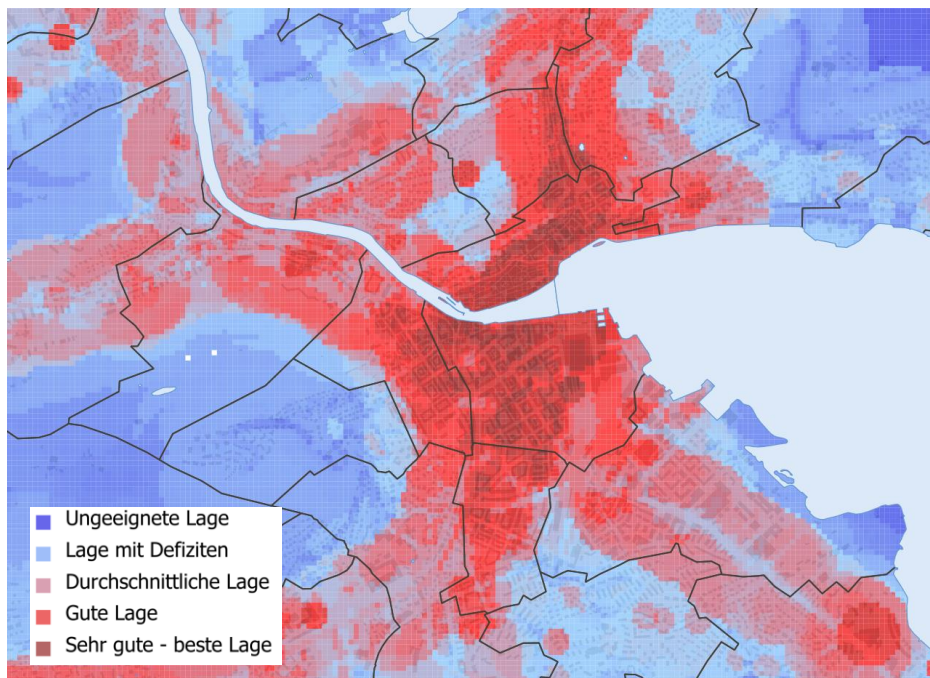


### Unterschiedliche Lagequalitäten haben Einfluss auf die Mieten

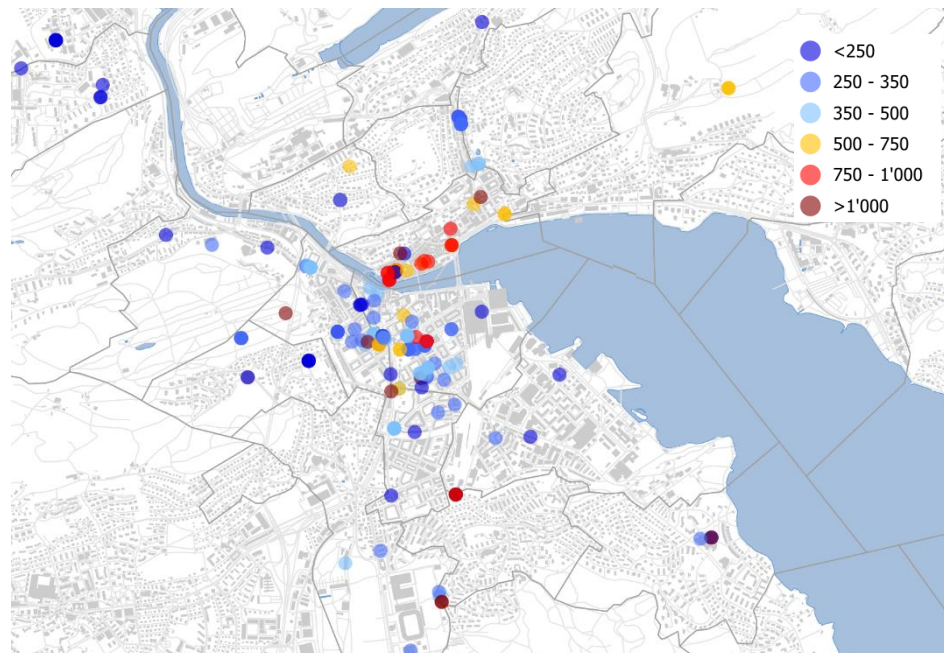
Die Marktmieten von Verkaufsflächen hängen stark von der entsprechenden Mikro-Lagequalität ab. Neben Fussgängerfrequenzen haben auch das Image des Quartiers, die Visibilität, die Erreichbarkeit und die Dienstleistungsdichte eine grosse Bedeutung für die Preise innerhalb eines Quartiers.

Folgende Grafik zeigt die Einschätzung der Mikrolage in der Stadt Luzern. Dunkelrote Gebiete zeigen sehr gute und beste Lagen hinsichtlich einer Verkaufsnutzung. Luzern verfügt über viele Top-Mikrolagen, die sich für eine Verkaufsnutzung eignen.

### Mikro-Lagerating für Verkaufsflächen



### Angebotsmieten in Luzern (CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr) 2014 - 2023



### Nicht alle vermietbaren Flächen werden ausgeschrieben

Die obige Grafik zeigt ausgeschriebene Verkaufsflächen in unterschiedlichen Preiskategorien. Dunkelblau markierte Angebote wurden zu niedrigpreisigen Mieten angeboten. Rote Punkte weisen auf hohe Angebotsmieten hin. Höhere Mieten ( $\geq 750$  CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr) kommen vermehrt in der Altstadt vor aber auch im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt. Günstige Angebote ( $\leq 250$  CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr) sind in diversen Quartieren zu finden. Die teuersten Verkaufsflächen werden oft nicht öffentlich ausgeschrieben. Ihre Preise sind meist nur auf Anfrage einsehbar, daher erscheinen die Spitzenmieten kaum in der obigen Grafik.

Anmerkung: Bei den Angebotsmieten (rechts) wurden Daten der vergangenen 10 Jahre verwendet, da Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren vorkommen.

Quelle: Mikro-Lagerating, Fahrländer Partner. Angebotsmieten 2014-2023, Fahrländer Partner. Kartengrundlage: Swisstopo.

# Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

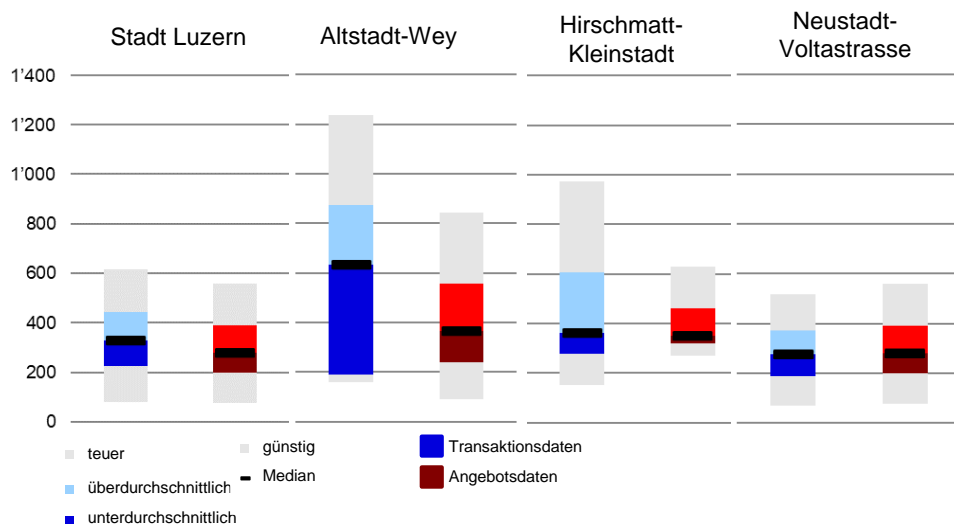
## Vergleich mit Benchmarkstädten und Quartieren

### Grosse Unterschiede zwischen den Quartieren

Im Quartier Altstadt-Wey liegt die Marktmiete einer typischen Verkaufsfläche gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE im 2023 bei 732 CHF/m<sup>2</sup>a, im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt bei 416 CHF/m<sup>2</sup>a. In allen anderen Luzerner Quartieren liegen die modellierten Verkaufsmieten zwischen 236 und 374 CHF/m<sup>2</sup> im Jahr.

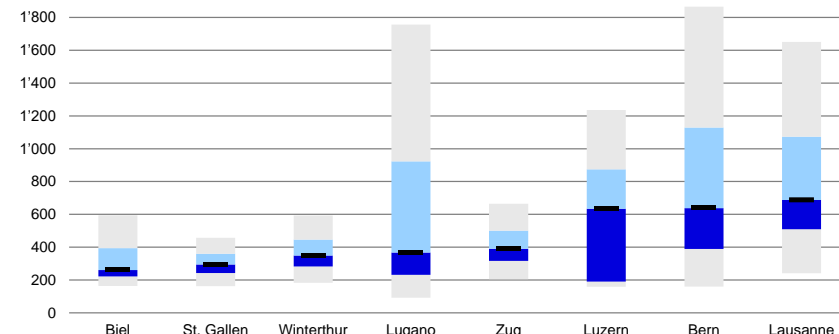
In der unteren Grafik werden Transaktions- und Angebotszahlen aus dem Jahr 2023 dargestellt. Die Hälfte der Transaktionen und Angebote kommen unter der schwarzen Linie, dem Median, zu liegen, die anderen 50% liegen darüber. Zwar liegt der Median der Transaktionen im Quartier Altstadt-Wey deutlich über dem der anderen Quartiere, doch günstige Mieten sind auch in diesem Quartier zu finden. Denn das Quartier Altstadt-Wey weist im Vergleich zu den untersuchten Quartieren und Benchmarkstädten die grösste Bandbreite von Mieten aus.

### Verteilung der Mieten in ausgewählten Quartieren (CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr) 2023



Anmerkung: Dargestellt werden die Nettomarktmieten (CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr). Die schwarze Linie stellt den Median dar, die farbigen Balken das 25% und 75%-Quantil.  
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

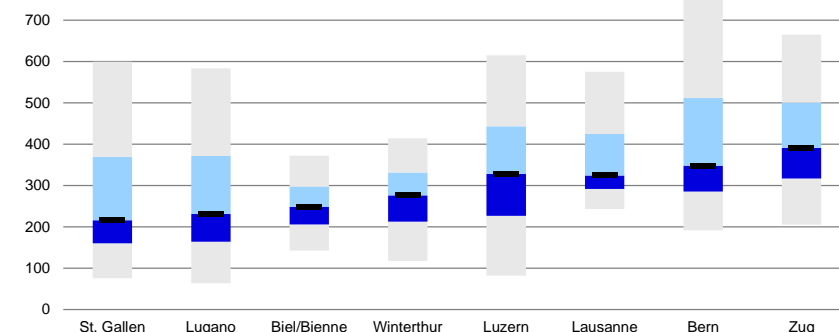
### Verteilung der Transaktionsmieten in Top-Quartieren ausgewählter Benchmarkstädte (CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr) 2023



### Luzern ist teurer als andere Mittelzentren

Werden die Transaktionsmieten vom Quartier Altstadt-Wey mit anderen Top-Quartieren in Benchmarkstädten gemäss obiger Grafik verglichen, fällt auf, dass der Median der Verkaufsflächen in Biel, St. Gallen, Winterthur, Lugano und Zug unter dem Niveau von Luzern liegt. Bern und Lausanne haben leicht höhere Medianmieten. Betrachtet man die ganze Stadt gemäss unterer Grafik hat auch Zug im Median höhere Mieten. Luzern weist neben Bern, St. Gallen und Lugano eine grosse Bandbreite an Mieten auf.

### Verteilung der Transaktionsmieten ausgewählter Benchmarkstädte (CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr) 2023

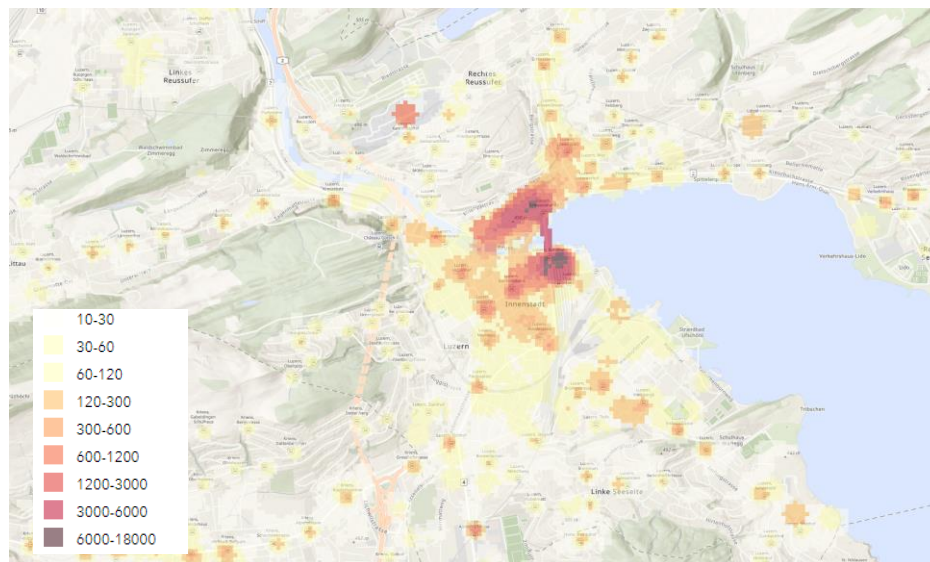


### Filialisierte Shoppingmagnete sind auf Laufkundschaft angewiesen

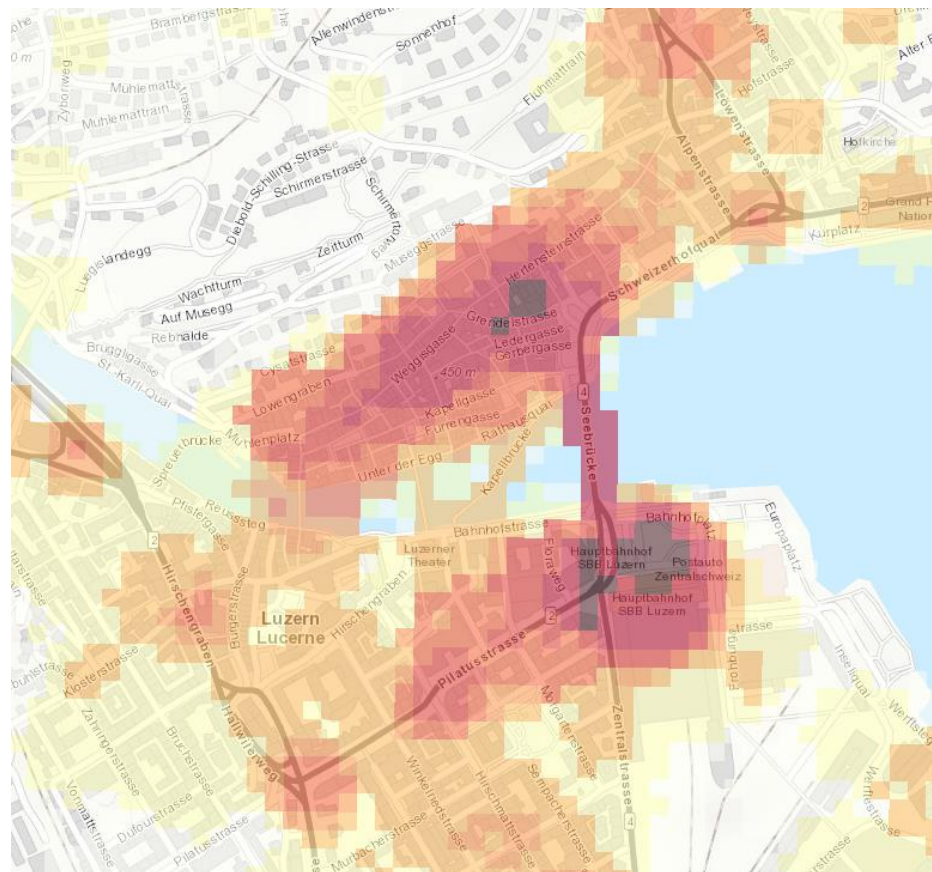
Fussgängerfrequenzen sind für gewisse Verkaufsbetriebe von grosser Bedeutung. Traditionelle Shoppinggeschäfte, Filialisierte Shoppingmagnete sowie Waren- und Kaufhäuser sind aufgrund der Konsummotivation ihrer Kunden auf Laufkundschaft angewiesen. Denn im Gegensatz zu Spezialgeschäften profitieren sie nicht von Stammkunden, die Planeinkäufe tätigen, vielmehr machen Spontaneinkäufe einen grossen Teil ihres Umsatzes aus.

Die folgenden Grafiken zeigen die modellierten Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern auf. Als Datengrundlagen für die Schätzung werden verschiedene öffentlich zugängliche und FPRE-interne Datensätze verwendet. Als Einheit für Frequenzen werden Personen pro Stunde verwendet. Dabei soll das Modell einen Arbeitstag ausserhalb der Ferienzeit zu Ladenöffnungszeiten abbilden.

### Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern (Personen/h)



### Fussgängerfrequenzen im Zentrum (Personen/h)



Wenig überraschend sind die höchsten Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern beim Bahnhof und in der Altstadt zu finden. Am Bahnhofplatz befindet sich zugleich der Busbahnhof und ein grosses Parkhaus, welche ebenfalls Ankunftsadressen für viele Stadtbesucher darstellen. Von dort aus gut zu Fuss erreichbar ist die Altstadt, ein beliebtes Ziel zum Einkaufen und Flanieren.