

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 6. September 2024

Medienmitteilung

Monitoring zeigt geringe Veränderungen bei den Mietpreisen und quartierspezifische Unterschiede im Branchenmix

Das aktuelle Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern zeigt geringe Veränderungen. Es gibt eine grosse Bandbreite bei den Mieten sowie quartierspezifische Unterschiede beim Branchenmix.

Seit 2019 lässt die Stadt Luzern ein Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern erarbeiten. Dieses Jahr hat die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) das Monitoring neu konzipiert. Es gibt einen guten Überblick, wie es um die Mietpreise und den Branchenmix bei den Verkaufsflächen in der Stadt Luzern steht und wie sich diese entwickeln.

Mietpreise verändern sich nur gering

Die Mieten für typische Verkaufsflächen in der Stadt Luzern haben sich in letzter Zeit seitwärts bewegt. Das bedeutet: Es ist weder eine klare Aufwärts- noch eine klare Abwärtstendenz erkennbar. Im Jahr 2023 liegen die Mietpreise an einer guten Verkaufslage gemäss den Bewertungsmodellen von FPRE bei Fr. 359.– pro m² und Jahr und damit nur leicht höher als in den Vorjahren. Die Mieten an sehr guten Verkaufslagen – wie zum Beispiel im Quartier Altstadt-Wey – unterliegen etwas grösseren Schwankungen und betragen im Jahr 2023 Fr. 843.– pro m² und Jahr.

Bei den hohen Mieten zeigen die Daten, dass in den letzten zehn Jahren 95 Prozent der Mietabschlüsse unter Fr. 1'350.– pro m² und Jahr lagen. Bei den Transaktions- und Angebotsdaten der vergangenen drei Jahre fällt auf, dass die Angebotsmieten in jedem Jahr unter den Transaktionswerten liegen. Dies, weil die teuersten Mieten oft nicht ausgeschrieben und die Preise der Flächen nur auf Anfrage kommuniziert werden.

Grosse Bandbreite bei den Mietpreisen

Sowohl bei den modellierten Marktmieten als auch bei den Transaktions- und Angebotsdaten zeigt sich in Luzern ein sehr grosses Spektrum an Mietpreisen für Verkaufsflächen. Spitzenpreise werden an ausgewählten Top-Lagen erzielt. An anderen Lagen stehen auch preiswerte Flächen zur Verfügung. Die Mieten variieren je nach Quartier und Mikrolage. Angebotsmieten von Fr. 750.– bis Fr. 1'000.– pro m² und Jahr und höher sind dabei vor allem in der Altstadt zu finden. Die günstigeren Mietobjekte unter Fr. 250.– pro m² und Jahr sind in diversen Quartieren ausserhalb der Altstadt angesiedelt.

Im Quartier Altstadt-Wey beträgt die Marktmiete für eine typische Verkaufsfläche laut den Bewertungsmodellen von FPRE im Jahr 2023 Fr. 732.– pro m² und Jahr. Im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt liegt der

Preis bei Fr. 416.– pro m² und Jahr und in den übrigen Quartieren bewegen sich die modellierten Verkaufsmieten zwischen Fr. 236.– und Fr. 374.– pro m² und Jahr.

Hinsichtlich der Verteilung der Mieten liegt der Median der Transaktionen im Quartier Altstadt-Wey mit mehr als Fr. 600.– pro m² und Jahr deutlich über dem der anderen Quartiere. Dennoch sind auch in diesem Quartier günstige Mieten zu finden. Das Quartier Altstadt-Wey weist im Vergleich zu den untersuchten Quartieren die grösste Bandbreite von Mieten aus. In anderen Quartieren – wie zum Beispiel Hirschmatt-Kleinstadt oder Neustadt-Voltastrasse – ist die Medianmiete deutlich tiefer. Werden die Transaktionsmieten des Quartiers Altstadt-Wey mit anderen Top-Quartieren in Benchmarkstädten verglichen, so liegt der Median der Verkaufsflächen in anderen Mittelzentren wie Biel, St. Gallen, Winterthur, Lugano und Zug unter dem Niveau von Luzern. Bern und Lausanne haben leicht höhere Medianmieten. Über die ganze Stadt betrachtet, fällt im Vergleich zu den Benchmarkstädten wiederum die grosse Bandbreite der Mietpreise in Luzern auf.

Leicht höheres Angebot an Geschäften als in Vergleichsstädten

Gemäss Analyse des Branchenmix nach Nachfragersegmenten im Verkaufsflächenmarkt zählt die Stadt Luzern im Jahr 2021 rund 1'250 Filialen und weist somit im Vergleich zu den Benchmarkstädten (1'233 Filialen) ein leicht höheres Angebot auf. Dabei sind die Dienstleistungsverkaufenden (z. B. Apotheke, Blumenladen, Coiffeurgeschäfte) gemessen an den Filialen am stärksten vertreten (45,4 %), was mitunter auch an den kleinen Betriebsgrössen liegt. Ebenfalls einen hohen Anteil an Filialen weisen mit jeweils 12,2 Prozent Spezialgeschäfte (z. B. Vinothek, Veloladen) und filialisierte Shoppingmagnete (Filialen grosser Marken z. B. im Bereich Damen- und Herrenbekleidung) auf; knapp gefolgt von Nahversorgenden (z. B. kleiner Supermarkt, Bäckerei) und Standortgeneralisten (z. B. Elektronikgeschäft, Buchladenfiliäle).

Im Vergleich zu den Benchmarkstädten weist Luzern mehr filialisierte Shoppingmagnete und weniger Spezialgeschäfte und Dienstleistungsverkaufende auf. Betrachtet man die räumliche Verteilung so erstaunt es wenig, dass filialisierte Shoppingmagnete, die typischerweise Top-A Standorte von mittleren und grösseren Zentren bevorzugen, in der Luzerner Altstadt verortet sind – insbesondere an der Weggisgasse, Hertensteinstrasse und Kappelgasse. Dies während Spezialgeschäfte wie die Vinothek oder der italienische Spezialitätenladen sowie Dienstleistungsverkaufende eher in anderen Quartieren der Stadt zu finden sind, etwa in den Quartieren Bruch-Gibraltar, Hirschmatt-Kleinstadt und Neustadt-Voltastrasse.

Gastronomie ist stark vertreten

Beim Vergleich der Anzahl Filialen nach Gütergruppe fällt auf, dass Luzern im Bereich Uhren und Schmuck im Jahr 2021 ein deutlich grösseres Angebot hatte als der Benchmark. Während in Vergleichsstädten rund 2,5 Prozent der Geschäfte Uhren und Schmuck führen, sind es in der Stadt Luzern 4,6 Prozent. Auch in den Bereichen Bekleidung und Schuhe, Sport und Freizeit, Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Nahrungs-, Genussmittel und Gastronomie hat Luzern ein leicht grösseres Angebot. Untervertreten im Vergleich zu den Benchmarkstädten sind hingegen Güter im Bereich Elektro und Unterhaltungselektronik, Gesundheits- und Körperpflege sowie Heimwerker-, Garten-, und zoologischer Bedarf.

Gastronomische Angebote machen im Jahr 2021 mit 34,3 Prozent die meisten Filialen aus, gefolgt von Bekleidung und Schuhen (12,4%) sowie Nahrungs- und Genussmittel (12,2%). Leicht weniger als 5 Prozent der Luzerner Filialen verkaufen Güter aus den Branchengruppen Möbel und Einrichtungsbedarf, Uhren und Schmuck oder Gesundheits- und Körperpflege. Bei der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass die Gastronomie in allen Quartieren, insbesondere im Quartier Hirschmatt-Neustadt, dominant vertreten ist. Die Gütergruppe Uhren und Schmuck konzentriert sich sehr deutlich auf den Schwanenplatz und die nähere Umgebung. Bekleidung und Schuhe sind mehrheitlich im Quartier Altstadt-Wey, aber auch in den Quartieren Hirschmatt-Neustadt und Neustadt-Voltastrasse zu finden. Die Gütergruppe Sport und Freizeit findet sich vermehrt südlich der Spreuerbrücke und Bücher, Spiele und Schreibwaren in den Quartieren Bruch-Gibraltar und Hirschmatt-Kleinstadt.

Vergleicht man die Anzahl Filialen nach Quartier, so zeigt sich, dass das Quartier Altstadt-Wey über die meisten Läden verfügt, knapp gefolgt vom Quartier Hirschmatt-Kleinstadt. In beiden Quartieren war die Anzahl der Läden zwischen den Jahren 2020 und 2021 rückläufig. Während Altstadt-Wey im Jahr 2021 neun Filialen weniger zählt, sind es bei Hirschmatt-Kleinstadt doppelt so viele Geschäfte, die weggefallen

sind (– 18). In beiden Quartieren sind die meisten Flächen im Bereich Bekleidung und Schuhe weggefallen, was dem gesamtschweizerischen Trend von sinkenden Detailhandelsumsätzen im Bereich Bekleidung und Schuhe entspricht. Absolut betrachtet war der Zuwachs an Verkaufseinheiten in den Quartieren Reussbühl (+7) und Neustadt-Voltastrasse (+5) am grössten.

Gesundheit und Körperpflege boomt auch in Luzern

Gemessen an der Vollzeitäquivalente im Detailhandel ist die Gütergruppe Uhren und Schmuck in der Stadt Luzern im Vergleich zum Einzugsgebiet, den Benchmarkstädten und der Gesamtschweiz deutlich stärker vertreten. Im Gegensatz dazu sind Güter aus dem Bereichen Möbel, Einrichtungsbedarf und Elektro, Unterhaltungselektronik unterdurchschnittlich vertreten. Weiter fällt auf, dass die Beschäftigung, – mit Ausnahme der Bereiche Gesundheits- und Körperpflege sowie Nahrungs- und Genussmittel – in allen Gruppen seit 2012 rückläufig ist; und dies deutlich stärker als in der Gesamtschweiz und den Benchmarkstädten. Am stärksten rückläufig war die Beschäftigung bei der Bekleidung und den Schuhen gefolgt von Elektro und Unterhaltungselektronik. Während im Einzugsgebiet seit 2012 neue Angebote im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Heimwerker-, Garten- und Zoologischer Bedarf geschaffen wurden, sind diese in der Luzerner Innenstadt weggefallen.

Das nächste Update erfolgt im Jahr 2025

Das Monitoring in der vorliegenden Form wurde von FPRE zum ersten Mal erarbeitet. Es wird jährlich aktualisiert und jeweils auf der Website der Stadt Luzern publiziert. 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 Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(Bericht 2024\)](#)

[Monitoring Branchenmix der Verkaufsflächen in Luzern \(Bericht 2024\)](#)

[Monitoring Branchenmix und Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(2018 bis 2021\)](#)