

# MONITORING *MIETPREISENTWICKLUNG* DER *VERKAUFSFLÄCHEN* IN LUZERN - 2021

Mehr Transparenz durch Markt- und Mietpreis-Monitoring



## Auftraggeber

Stadt Luzern  
Fachstelle Wirtschaft  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

## Auftragsnehmer

ImmoCompass AG  
Felix Thurnheer  
Bouke-Pieter van Dijk  
Tabea Grob

Zürich, 05. September 2022

## Inhaltsverzeichnis

Mietpreisentwicklung.....	S.1
Mietpreise nach Quartier.....	S.2
Markteinschätzung durch Immobilienfachleute .....	S.3

### **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.

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. Insgesamt handelt es sich um eine repräsentative Anzahl für eine gute Einschätzung des Marktes in Luzern.

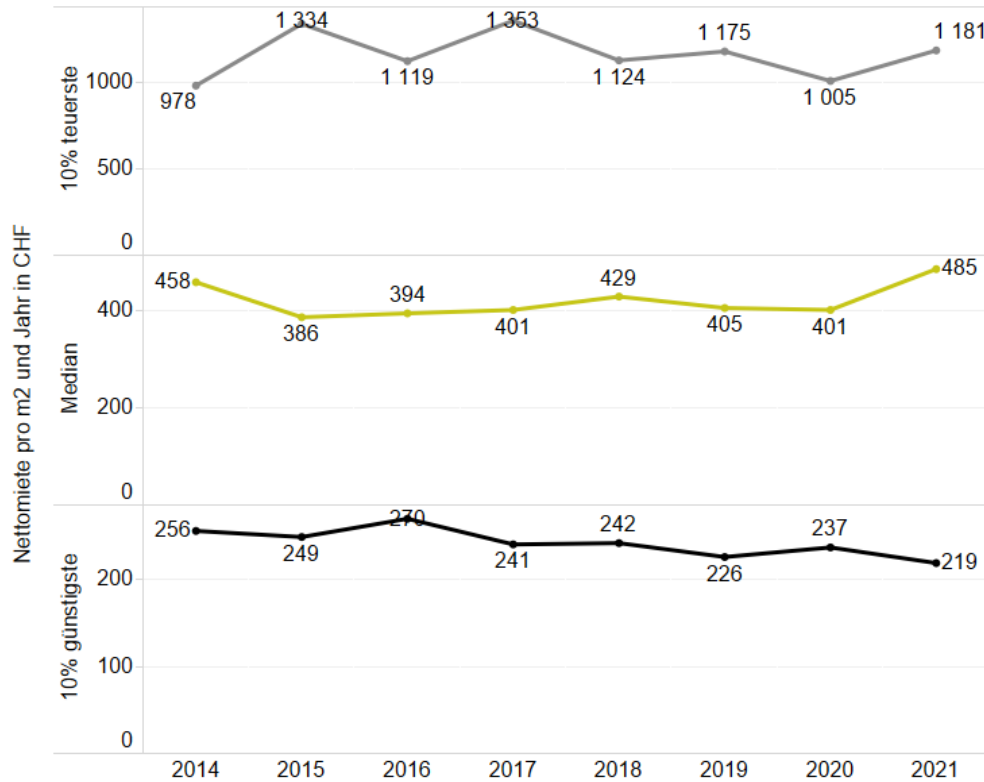
In den vorherigen Monitorings gab es zusätzlich eine Auswertung der Mietpreise pro Postleitzahlgebiet in der Stadt Luzern auf Basis der REIDA (Real Estate Investment Data Association) Daten. Auf diese Auswertung wird im Monitoring 2021 verzichtet, da die Datengrundlage statistisch ungenügend ist. Anstelle dieser Auswertung wurden für das Monitoring 2021 fünf offene Interviews mit Immobilienfachleuten geführt, um den Markt in der Stadt Luzern qualitativ besser zu verstehen.

## Mietpreisentwicklung

Die Medianmiete für Verkaufsflächen in Luzern liegt im Jahr 2021 gemäss den Inseraten bei CHF 485.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Somit liegen die Medianpreise CHF 84.- höher als im Vorjahr. Dies ist eine deutliche Erhöhung und der höchste Wert seit dem Jahr 2014. Zu beachten ist dabei, dass es 2021 vermehrt Inserate in der Altstadt gab, wo das Preisniveau jeweils höher liegt als in den anderen Gebieten von Luzern. Daher sind die Medianwerte erhöht.

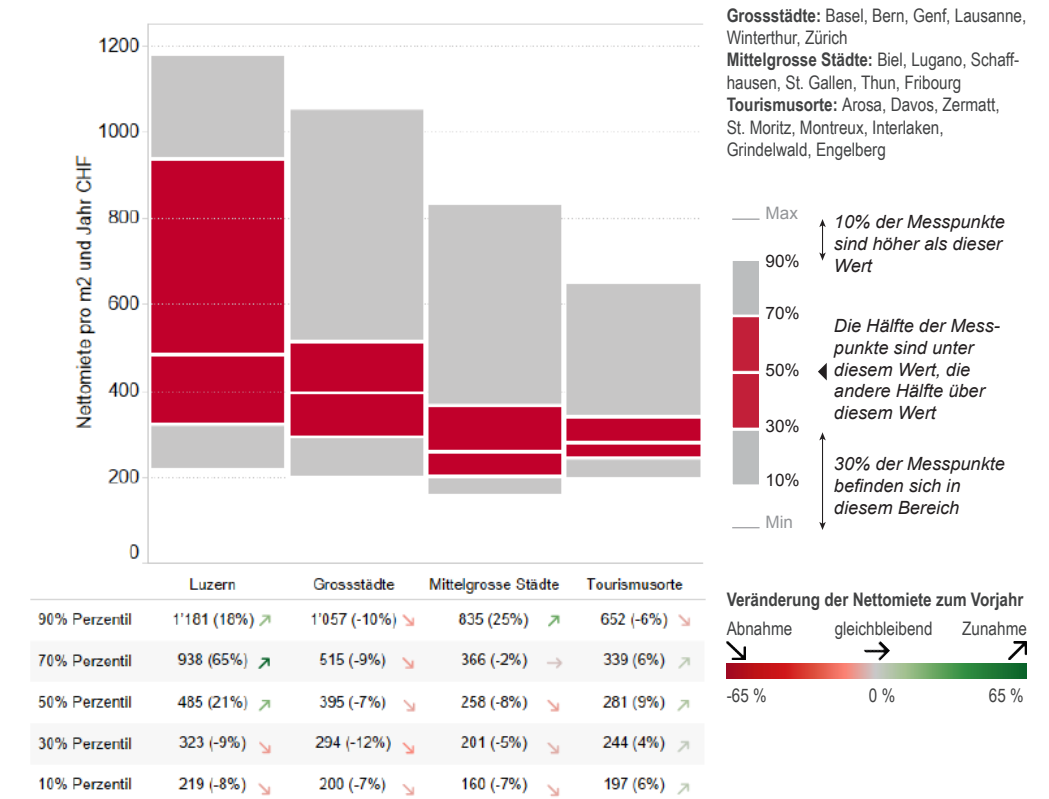
Bei den 10 % günstigsten Verkaufsflächen nahmen die Preise 2021 wieder leicht ab. Die 10 % teuersten Verkaufsflächenpreise schwanken grundsätzlich am stärksten. 2021 lagen sie nach einem Rückgang im Jahr 2020 wieder auf demselben Niveau wie 2019.

### Mietpreisentwicklung in CHF für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern, 2014 - 2021, gemäss Inseraten



Während es in Luzern im Vorjahr zu einer Annäherung der Mietpreise kam, ging die Bandbreite im Jahr 2021 wieder deutlich auseinander. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Medianmietpreis und das Niveau für teure Verkaufsflächen deutlich gestiegen, während die Mieten für preiswertere Verkaufsflächen leicht gesunken sind. Besonders stark ist der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bei den Mieten im 70%-Perzentil. Die Medianmiete in Luzern befand sich 2021 deutlich über den Medianmieten der Schweizer Grossstädte. In diesen sanken die Mietpreise 2021 leicht. Auch in den mittelgrossen Städten sanken die Mietpreise leicht, mit der Ausnahme der teuren Verkaufsflächen. Bei den Tourismusorten lässt sich eine gegenteilige Entwicklung feststellen. Die Mieten stiegen 2021 leicht an, während die teuren Verkaufsflächen etwas günstiger wurden. Somit liegen die Preise in den Tourismusorten wieder auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2019.

### Vergleich der Mietpreise in CHF für Verkaufsflächen, 2021, gemäss Inseraten



Quelle: ImmoDataCockpit



## Mietpreise nach Quartier

Die nebenstehende Karte zeigt schematisch die unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den jeweiligen Strassen und Quartieren der Luzerner Innenstadt. Im Jahr 2021 gab es insgesamt geringe Veränderungen.

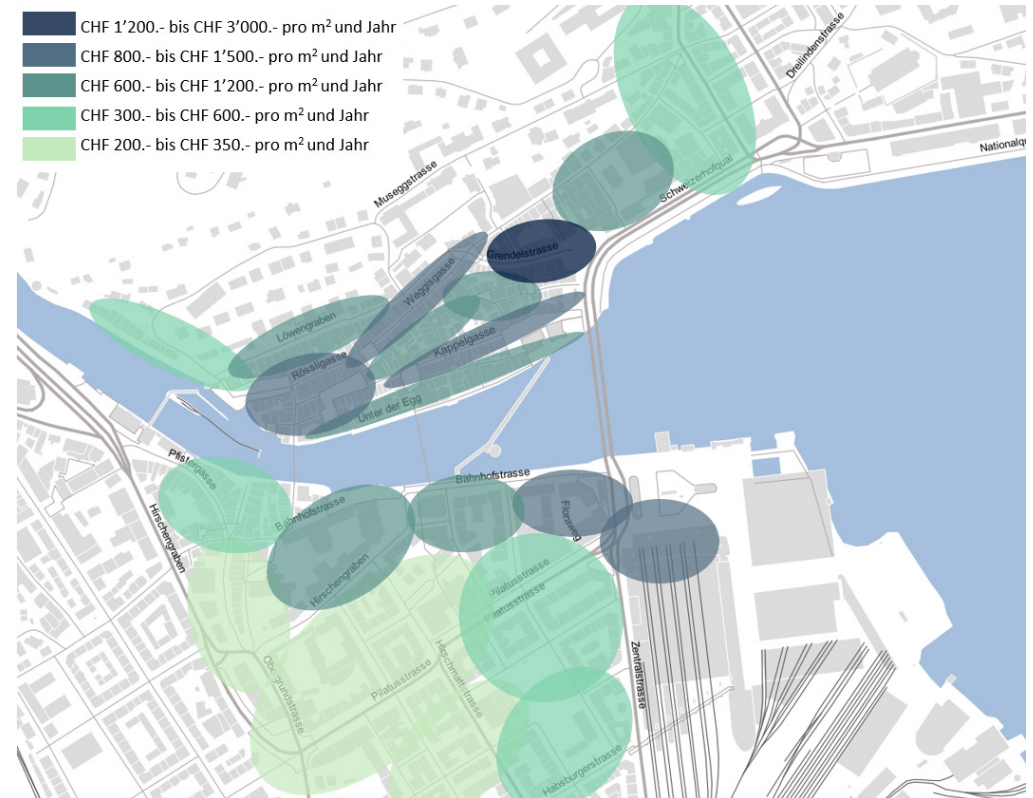
Im Vergleich zu 2020 wurden 2021 wieder Inserate mit absoluten Topmieten von CHF 1'200.- bis CHF 3'000.- pro m<sup>2</sup> und Jahr verzeichnet. Diese befinden sich um den Schwanenplatz in Richtung Grendelstrasse. Ausserordentlich gute Lagen mit erhöhter Passantenfrequenz sind die Gebiete um den Bahnhof, die Weggisgasse, die Kappelgasse und die Ecke zwischen Mühlenplatz, Kramgasse und der Rössligasse. Die Mietpreise in diesen Gegenden liegen wie im Vorjahr bei CHF 800.- bis CHF 1'500.- pro m<sup>2</sup> und Jahr und sind somit vergleichbar zu den Toplagen in den anderen Städten.

In den Gebieten um die Toplagen bewegen sich die Mietpreise analog zum Vorjahr zwischen CHF 600.- und CHF 1'200.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Zu diesen Gebieten gehören die Strassen zwischen der Weggis- und Kappelgasse sowie die Gebiete um den Löwengraben, den Hirschengraben und das Gebiet westlich des Bahnhofs an der Reuss.

Ausserhalb der Altstadt und des Bahnhofgebiets liegen die Mietpreise wie im Vorjahr bei unter CHF 600.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. In der Neustadt gab es auch 2021 Inserate für Verkaufsf lächen mit einem Mietpreis zwischen CHF 200.- und CHF 400.- pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Im Gegensatz zum Vorjahr gab es 2021 in der Neustadt deutlich weniger inserierte Flächen als in der Altstadt. Auch sind die inserierten Flächen in der Neustadt in der Regel kleiner als in der Altstadt, obwohl es auch einzelne Ausnahmen gibt.

### Schematische Darstellung des Preisniveaus in der Luzerner Innenstadt im Jahr 2021, gemäss Inseraten



## Markteinschätzung gemäss Immobilienfachleuten

### Frage 1. Wie beurteilen Sie die Nachfrage auf einer Skala von 1 (keine) bis 6 (sehr hoch)?

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen war vorhanden, aber schwach. Die Antworten liegen zwischen 2 und 4. Spürbar war der Nachfragerückgang vor allem beim Detailhandel, der auf den internationalen Tourismus ausgerichtet ist, aber auch im lokalen Handel und in der Gastronomie.

### Frage 2. Wie hat sich die Nachfrage im Jahr 2021 entwickelt?

Die Passanten waren während dem Lockdown praktisch ganz weggebrochen und die Frequenzen befanden sich 2021 unter den Versammlungsregeln auf tiefem bis mittlerem Niveau. 2021 fehlten die internationalen Touristen vorwiegend aus Asien und Russland, was sich auch 2022 nur gering ändern wird. Zurückgekommen waren hingegen die amerikanischen Touristen, jedoch in kleinerer Anzahl. Es wird lange dauern, bis der Tourismus das ursprüngliche Niveau erreichen wird. Auch die Hotelauslastung nahm 2021 nur langsam wieder zu. Am meisten betroffen vom Rückgang der Passantenfrequenz und der Hotelauslastung war die Altstadt. Nur leicht betroffen waren die Quartiere Hirschmatt-Neustadt und Tribtschen – letztere wegen dem Bahnhof, dem KKL und den Schulen.

Der lokal orientierte Handel und die Lebensmittelanbieter haben ihre Stellung im Jahr 2021 gehalten oder sogar ausgebaut. Die Luzerner selber gehen aber zum Einkauf nur zum Teil in die Innenstadt. Angebote beim Bahnhof, im Emmen Center, 4Viertel und im Schönbühl etc. sind attraktiv und konkurrenzieren mit der Innenstadt. Dies war aber schon vor Corona der Fall und zieht sich über das Jahr 2021 bis heute hinweg durch. Darum hat die Nachfrage eher abgenommen und ist noch nicht richtig zurückgekehrt. Während einige Luzerner die ruhigere Situation sehr schätzen, nehmen es andere als zu ausgestorben wahr. Die Leerstände tragen zu dieser Wahrnehmung bei.

### Frage 3. Wie haben sich die Leerstände im Jahr 2021 entwickelt?

Die Leerstände haben deutlich zugenommen. Am Mühleplatz gab es einige Leerstände, dabei wäre die Passantenfrequenz unter normalen Umständen gut. Leerstände gab es auch in der sonst gut frequentierten Hertensteinstrasse. Leerstände schaden dem Bild und dem Shoppingprofil von Luzern. Dies trifft vor allem auf die Altstadt zu. Die für internationale Touristen bestimmten Souvenir- und Uhrenläden waren 2021 kaum belebt. Die Altstadt wirkte verhältnismässig leer und nicht mehr wie eine Shoppingdestination.

Auch das Quartier Hirschmatt-Neustadt mit seinem grossen Anteil an Gewerbeflächen im Erdgeschoss wies Leerstände auf. Die tieferen Preise führten aber dazu, dass die Erdgeschossflächen nicht nur vom Detailhandel, sondern auch als Gewerbe- und Bürofläche besetzt werden konnten. Leerstände und Wechsel im Nutzungsmix haben hier keine beunruhigende Wirkung.

### Frage 4. Wie beurteilen Sie die Immobilienpreise und wie haben sich die Preise entwickelt?

Die Mietpreise haben sich 2021 kaum verändert, in der ganzen Stadt nicht. Die Zahlungsbereitschaft und die Möglichkeit, die Mietpreise zu bezahlen hingegen schon, darum auch die Leerstände. Das Problem liegt also in den zu hohen Mietpreisvorstellungen für Verkaufsflächen seitens Eigentümer. Die Eigentümer fürchten wohl einen Wertabschlag und die damit drohenden Probleme bei der Finanzierung. Oder sie glauben an die Zukunft und warten einfach noch ein bisschen ab.

Vereinzelt wurden zwar teurere Ladenflächen vermietet, jedoch muss es sich erst noch weisen, ob die Umsätze reichen, um die Mietrechnungen zu begleichen. Das Preisniveau sollte 20 % bis 30 % tiefer liegen in der aktuellen Marktsituation, dies wird sich auch im Jahr 2022 wohl kaum relativieren. Topmieten zwischen CHF 1'500.- bis 3'000.- pro m<sup>2</sup> und Jahr rund um den Schwanenplatz kamen natürlich auch 2021 vor, waren aber Ausnahmen. Das insgesamt hohe Preisniveau von CHF 1'000.- bis 1'500.- in der Altstadt war 2021 wohl eher Wunschdenken. Anders schaut es in den Quartieren Hirschmatt-Neustadt und Tribtschen aus. Hier werden Abschlüsse rund um CHF 300.- bis 500.- pro m<sup>2</sup> und Jahr realistisch bleiben, der Spielraum ist ja nicht gross und mit den unterschiedlichen Lagequalitäten gerechtfertigt. Die tieferen Preise unter CHF 300.- pro m<sup>2</sup> und Jahr werden sich sogar eher noch anheben. Dies zum einen, weil immer mehr Gebäude saniert und aufgewertet werden, und zum andern, weil sie mit der Büronutzung konkurrenzieren.

### Frage 5. Welche Trends sind für das Jahr 2022 absehbar?

Es wird wohl noch eine Weile dauern, bis die internationale Kundschaft wieder zurück ist. Möglicherweise wird es nie mehr wieder so sein wie vor der Pandemie. Schneller wird sich die lokale und regionale Einkaufsnachfrage erholen.

Der Detailhandelsmarkt in der Luzerner Innenstadt steht seit längerem vor einem tiefgreifenden Strukturwandel. Es geht mehr in Richtung Freizeit, Gastronomie, Dienstleistungen, Lebensmittel, allenfalls Mode, Mobilität und etwas weg vom Luxussegment. Weniger ist mehr. Dieser Wandel wird 2022 weiter gehen. Luzern ist und bleibt attraktiv im schweizweiten Vergleich und wird seine Rolle finden.

Der Einsatz eines Citymanagers wäre sehr begrüssenswert. Es muss aber eine gute Vision und Idee für die Innenstadt folgen, sonst könnte es wie eine Reaktion der Hilflosigkeit wirken und keine Kraft entfalten. Eigentlich bräuchte Luzern schon seit vielen Jahren einen Citymanager.

## Kontakt

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