



Neues Monitoring zeigt Mietpreise und Branchen- mix

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Medienmitteilung

Mediensperfrist: 10. März 2020, 10.30 Uhr
--

Luzern, 10. März 2020

Ein neues Monitoring zeigt die Mietpreisentwicklung und den Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern. Erarbeitet hat es die Firma Immocompass im Auftrag der Stadt.

Der Detailhandel befindet sich im Wandel. Verändertes Konsumverhalten, zunehmender Online-Handel und Einkaufstourismus stellen ihn vor grosse Herausforderungen. Daten verschiedener Immobilienberatungsfirmen zeigen, dass der Druck auf die Mietpreise für Verkaufsflächen im letzten Jahr schweizweit zunahm. Gleichzeitig ist ein vielfältiger und gelungener Branchenmix wichtig für die Attraktivität von Innenstädten. Neu zeigt ein erstmals vorliegendes Monitoring, wie es um die Mietpreise und den Branchenmix bei den Verkaufsflächen in der Stadt Luzern steht und wie sich diese entwickeln.

Mietpreise sind vermehrt unter Druck

Das Monitoring wurde von der Firma Immocompass erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Medianmiete (mittlere Miete) für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern in den letzten Jahren leicht gestiegen ist. Sie lag 2018 bei Fr. 429.– pro m² und Jahr. Dies ist ähnlich hoch wie in Schweizer Grossstädten wie Basel, Bern, Zürich, Genf, Lausanne oder Winterthur. Anders sieht es im unteren Preissegment aus. Die Miete bei den 10 % günstigsten Verkaufsflächen sinkt seit 2016 wieder und betrug im 2018 rund Fr. 242.– pro m² und Jahr. Nach Höchstwerten im 2015 und 2017 von über Fr. 1'330.– pro m² und Jahr sanken 2018 auch die 10 % teuersten Verkaufsflächen wieder, und zwar auf Fr. 1'124.– pro m² und Jahr. In den verschiedenen Quartieren zeigen sich grosse Unterschiede beim Preisniveau. Während die Mieten an den absoluten Toplagen Schwanenplatz, Grendel und Bahnhof zwischen Fr. 1'200.– bis Fr. 3'000.– pro m² und Jahr liegen, sind die Mieten in den Aussenquartieren (ohne Altstadt, Hirschmatt-Neustadt, Tribtschen-Langensand) selten höher als Fr. 350.– pro m² und Jahr. Die Toplagen Weggis- und Kapellgasse sind mit Mietpreisen zwischen Fr. 800.– bis Fr. 1'500.– pro m² und Jahr im ähnlichen Rahmen wie Toplagen in anderen

Stadt Luzern
Kommunikation
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 83 00
E-Mail: kommunikation@stadtluzern.ch
www.kommunikation.stadtluzern.ch

Städten. In den Seitenstrassen um diese Toplagen herum gibt es allerdings Leerstand, was möglicherweise auf zu hohe Mietpreisvorstellungen zurückzuführen ist.

Branchenmix unterscheidet sich stark nach Quartier

Gemäss Monitoring von Immocompass liegt die Anzahl der Detailhandelsfilialen beziehungsweise Geschäfte mit 1'347 um 10,4% über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte (Lausanne, Bern, Winterthur, St. Gallen, Lugano und Biel). Ein grosses Angebot gibt es insbesondere im Bereich Gastronomie, Food-Fachhandel, Persönliche Pflege und Bekleidung. Deutlich grösser als in den Benchmarkstädten ist das Angebot im Bereich Gastronomie sowie Schmuck und Uhren, was eine Besonderheit der Stadt Luzern darstellt.

Die Stadt Luzern weist in der Gesamtbetrachtung einen ausgewogenen Detailhandelsmix auf, es gibt aber auch quartierspezifische Unterschiede. So ist zum Beispiel die Altstadt im Verhältnis stark auf die Kategorie Mode & Schönheit ausgerichtet. Neben national operierenden Ketten gibt es auch Flagshipstores von Schmuckmarken, die sich auf Touristinnen und Touristen fokussieren. Anders sieht es im Quartier Hirschmatt-Neustadt aus: Dort hat es viele lokale Läden und die Auswahl an Branchen ist gross. Betrachtet man das Verhältnis von Ketten und lokalem Detailhandel in der Stadt Luzern so zeigt sich, dass der Anteil an lokalen Detailhändlerinnen und Detailhändlern zirka doppelt so gross ist wie der Anteil an Ketten. Im Vergleich zur Neustadt, wo ein sehr lokaler Charakter herrscht, sind in der Altstadt mehr Ketten vertreten.

Regelmässiges Monitoring wird wertvolle Informationen liefern

Das Monitoring wurde vor dem Hintergrund des am 16. November 2017 überwiesenen Postulats 95 «Nicht zuschauen, sondern handeln: Preisspirale bei Geschäftsmieten durchbrechen (Luzern lebt)» in Auftrag gegeben. Dieses fordert mehr Transparenz durch ein Mietzinsmonitoring bei Verkaufsflächen. Ziel des regelmässigen Markt- und Branchen-Monitorings ist es, die Entwicklung der Mietpreise und des Branchenmix bei Verkaufsflächen zu beobachten, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und mehr Transparenz zu schaffen. Das nun erstmals vorliegende Monitoring bezieht sich auf das Jahr 2018. Ein jährliches Update des Monitorings ist vorgesehen; dasjenige zu den Zahlen 2019 noch im Verlauf dieses Jahres.

Für die Verantwortlichen der Stadt liefert das regelmässige Monitoring wertvolle Informationen zur Entwicklung. Der Handlungsspielraum der Stadt im Bereich der Mietpreise und des Branchenmix bleibt allerdings begrenzt. Stadträtin und Finanzdirektorin Franziska Bitzi Staub erklärt: «Der Stadtrat will für die bestehenden und neuen Unternehmen für gute Rahmenbedingungen sorgen, damit diese der Luzerner Bevölkerung sowie den Gästen qualitativ hochstehende Produkte und Dienstleistungen anbieten können». Konkrete Ansätze (konstruktive Bewilligungspraxis, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Signaletik, Flexibilisierung der Ladenöffnungszeiten, Paketlogistik, etc.) können der Studie [«Attraktivierung Innenstadt Luzern: Entwicklung Detailhandel»](#) von Fuhrer & Hotz vom März 2016 entnommen werden.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen:

Stadt Luzern

Finanzdirektion

Stadträtin Franziska Bitzi Staub

Telefon: 041 208 83 69

E-Mail: finanzdirektion@stadtluzern.ch

Erreichbar: Dienstag, 10. März 2020, 9.30 bis 10.30 Uhr