



E-Mail

Medien Stadt Luzern

Monitoring zeigt für 2019 geringe Veränderungen bei Mietpreisen und Branchenmix

Medienmitteilung

Mediensperfrist: 27. August 2020, 11 Uhr

Luzern, 27. August 2020

Ein Update des Monitorings zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern für das Jahr 2019 zeigt: Die Veränderungen bewegen sich im Rahmen von normalen jährlichen Schwankungen.

Im Auftrag der Stadt Luzern hat die Firma ImmoCompass letztes Jahr erstmals ein Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen erarbeitet. Im Sommer 2020 wurde es mit den Zahlen 2019 aktualisiert. Dieses lässt sich nun gut mit dem Vorjahr 2018 vergleichen.

Medianmiete sinkt wieder

Die Ergebnisse zeigen, dass die Medianmiete (mittlere Miete) für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern 2019 gegenüber dem Vorjahr sank. Dies nachdem sie in den letzten Jahren leicht gestiegen ist. Sie lag 2019 bei Fr. 405.– pro m² und Jahr (2018: Fr. 429.– pro m² und Jahr). Wie schon im Vorjahr, ist die Medianmiete in der Stadt Luzern vergleichbar mit derjenigen in Schweizer Grossstädten wie Basel, Bern, Zürich Genf, Lausanne oder Winterthur. Auch in diesen ist die Medianmiete verglichen zum Vorjahr in einem ähnlichen Umfang gesunken. Bei den 10 % günstigsten Verkaufsflächen hat sich der seit 2016 stattfindende Abwärtstrend auch 2019 fortgesetzt. Die Miete sank von Fr. 242.– im 2018 auf Fr. 226.– pro m² und Jahr im 2019. Im oberen Preissegment sind die Mieten mehr Schwankungen ausgesetzt. Mit Fr. 1'175.– pro m² und Jahr lagen die 10 % teuersten Verkaufsflächen im Jahr 2019 zwar um Fr. 51.– pro m² und Jahr höher als im Vorjahr (2018: Fr. 1'124.– pro m² und Jahr), blieben aber deutlich unter den Höchstwerten im 2015 und 2017 von über Fr. 1'330.– pro m² und Jahr. Dennoch fällt die Bandbreite für das hohe Preissegment in Luzern im Vergleich zu den Schweizer Grossstädten und mittelgrossen Städten auf.

Wie 2018 zeigen sich auch 2019 in den verschiedenen Quartieren 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 2019 mit Mietpreisen zwischen Fr. 800.– bis Fr. 1'500.– pro m² und Jahr wie im Vorjahr vergleichbar mit den Toplagen in anderen Städten. Während im Jahr 2019 in den Postleitzahlgebieten Hirschmatt-Neustadt und Tribtschen-Langensand über alle Preisniveaus hinweg nur geringe Veränderungen stattfanden, sind die Medianpreise für Verkaufsflächen in der Altstadt und in den restlichen Postleitzahlgebieten gegenüber dem Vorjahr um über Fr. 100.– bzw. über Fr 50.– pro m² und Jahr gesunken. Mieten von unter Fr. 160. – pro m² und Jahr lassen sich hier im Vergleich zum Vorjahr somit vermehrt finden.

Branchenmix verändert sich nur leicht

Gemäss Monitoring von ImmoCompass ist die Anzahl der Detailhandelsfilialen im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 12 Filialen (-0.9%) gesunken. Dieser Rückgang entspricht einem nationalen Trend. Mit 1'335 Detailhandelsfilialen liegt die Stadt Luzern 2019 mengenmässig nach wie vor um 9.8% über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte Lausanne, Bern, Winterthur, St. Gallen, Lugano und Biel (2018: +10.4%). Wie im Vorjahr gibt es auch im Jahr 2019 ein grosses Angebot im Bereich Café/Restaurant, Food Fachhandel, persönliche Pflege und Bekleidung. Im Vergleich zu den einzelnen Benchmarkstädten konnte Luzern im 2019 bei der Dienstleistungsbranche zulegen und liegt nach Lugano und Bern auf Platz 3. Während die Mode- und Schönheitsbranche 2019 am stärksten vom Rückgang betroffen war, konnte einzig die Gastronomie einen Anstieg der Anzahl 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 2019 zirka doppelt so gross ist wie der Anteil an Ketten. Dieses Verhältnis lässt sich schweizweit beobachten. Im Vergleich zu 2018 ist der Anteil lokaler Detailhandelsfilialen in Luzern 2019 leicht gesunken, um 0.5 Prozent. Dies entspricht einer normalen jährlichen Schwankung, da der Rückgang bei den lokalen Detailhandelsfilialen leicht grösser war als derjenige bei den Ketten.

Auch im 2019 weist die Stadt Luzern in der Gesamtbetrachtung einen ausgewogenen Detailhandelsmix und quartierspezifische Unterschiede auf. Der Branchenmix der ganzen Stadt Luzern veränderte sich im 2019 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig (Mode und Schönheit -1%, Dienstleistungen +1%, Gastronomie +1%). Während Filialschliessungen insbesondere in der Altstadt in der Branche Mode und Schönheit erfolgten, lässt sich im Einkaufsgebiet Neustadt-Kleinstadt vor allem eine Zunahme der Anzahl der Filialen in der Gastronomie beobachten.

Das nächste Update des Monitorings erfolgt im 2021

Das Monitoring wird regelmässig aktualisiert und jeweils auf der Webseite der Stadt Luzern publiziert. Das nächste Update zu den Zahlen 2020 erfolgt im 2021. Dann dürfte auch der Einfluss der Corona-Krise erstmals ersichtlich sein. 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.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen:

Stadt Luzern

Fachstelle Wirtschaftsfragen

Peter Weber, Beauftragter für Wirtschaftsfragen

Telefon: 041 208 83 69

E-Mail: finanzdirektion@stadtluzern.ch

Erreichbar: Donnerstag, 27. August 2020, 10 bis 11 Uhr