

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 22. September 2022

Medienmitteilung Monitoring 2021 zeigt ein sehr dynamisches Jahr für den Detailhandel

Das aktualisierte Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern zeigt: 2021 war ein sehr dynamisches Jahr für den Detailhandel. Einem Anstieg der mittleren und teureren Mieten sowie einer grossen Dynamik bei Schliessungen und Neueröffnungen stehen geringe Veränderungen beim Branchenmix gegenüber.

Seit 2018 erstellt die Firma ImmoCompass im Auftrag der Stadt Luzern jährlich ein Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern. Sie haben nun die Zahlen für das Jahr 2021 aktualisiert.

Anstieg der Medianmiete

Die Auswertung beim Monitoring zur Mietpreisentwicklung beruht auf den Immobilieninseraten im letzten Jahr. Die Ergebnisse zeigen, dass die Medianmiete (mittlere Miete) für Verkaufsflächen, welche die Entwicklung des Gesamtmarktes am besten abbildet, in der Stadt Luzern 2021 gegenüber dem Vorjahr wieder anstieg. Dies nachdem sie in den letzten Jahren tendenziell gesunken ist. Sie lag 2021 gemäss den Inseraten bei Fr. 485.– pro m² und Jahr gegenüber Fr. 401.– pro m² und Jahr im 2020. Dies ist eine deutliche Erhöhung und der höchste Wert seit dem Jahr 2014. Zu beachten ist jedoch, dass es 2021 vermehrt Inserate in der Altstadt gab. Das Preisniveau dort liegt generell höher als in den anderen Stadtgebieten.

Bei den 10 % der günstigsten Verkaufsflächen nahmen die Preise nach einem leichten Anstieg im 2020 wieder ab. Sie lagen 2021 bei Fr. 219.– im Vergleich mit 2020 und Fr. 237.– pro m² und Jahr. Im oberen Preissegment sind die Mieten generell mehr Schwankungen ausgesetzt. Mit Fr. 1'181.– pro m² und Jahr lagen die 10 % teuersten Verkaufsflächen nach einem Rückgang im Jahr 2020 wieder auf demselben Niveau wie 2019. Sie blieben aber deutlich unter den Höchstwerten im 2015 und 2017 von über Fr. 1'330.– pro m² und Jahr.

Während es im Vorjahr in Luzern zu einer Annäherung der Mietpreise kam, ging die Bandbreite im Jahr 2021 wieder deutlich auseinander. Besonders stark ist der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bei den Mieten im 70 % Perzentil. Vergleicht man die Medianmiete in Luzern mit den Benchmarkstädten, so liegt diese 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 Ausnahme der teuren Verkaufsflächen.

Wie 2020 zeigen sich auch 2021 beim Preisniveau in den verschiedenen Quartieren grosse Unterschiede. Im Jahr 2021 gab es aber insgesamt geringe Veränderungen. Im Vergleich zum 2020 wurden 2021 zwar um den Schwanenplatz in Richtung Grendel wieder Inserate mit absoluten Topmieten von Fr. 1'200.– bis Fr. 3'000.– verzeichnet, die Mietpreise an den anderen Lagen liegen 2021 jedoch im gleichen Bereich wie im Vorjahr. Ausserordentlich gute Lagen mit erhöhter Passantenfrequenz sind die Gebiete um den Bahnhof, die Weggisgasse, die Kapellgasse und die Ecke zwischen Mühlenplatz, Kramgasse und der Rössligasse. Die Mietpreise liegen hier wie im Vorjahr bei Fr. 800.– bis Fr. 1'500.– pro m² und Jahr und sind somit vergleichbar mit den Toplagen in anderen Städten. In den Gebieten um die Toplagen bewegen sich die Mietpreise analog zum Vorjahr zwischen Fr. 600.– und Fr. 1'200.– pro m² und Jahr. Ausserhalb der Altstadt und des Bahnhofsgiets liegen die Mietpreise ähnlich wie in den Vorjahren bei unter Fr. 600.– pro m² und Jahr. In der Neustadt gab es auch 2021 Inserate für Verkaufsflächen mit einem Mietpreis zwischen Fr. 200.– und Fr. 400.– pro m² und Jahr.

Wenig Veränderungen im Branchenmix

Gemäss Monitoring zum Branchenmix war 2021 ein sehr dynamisches Jahr für den Detailhandel. Der Retail Atlas Schweiz, welcher die Daten aller Detailhandelsfilialen verschiedener Städte erfasst und vergleicht, zeigt insgesamt 98 geschlossene und 95 neu eröffnete Filialen in Luzern. Obwohl sich die Anzahl der Filialen im Vergleich zum Vorjahr kaum änderte (3 Filialen weniger), ist im 2021 eine viel grössere Dynamik zu spüren (im 2020 wurden 36 Filialen geschlossen und 19 eröffnet). Dies dürfte auf die Coronapandemie zurückzuführen sein.

Mit 1'434 Detailhandelsfilialen liegt die Stadt Luzern 2021 mengenmässig nach wie vor um 12,6 % über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte Lausanne, Bern, Winterthur, St. Gallen, Lugano und Biel (2020: +11,6 %). Obwohl es im Bereich Mode und Schönheit zu den meisten Filialschliessungen kam, ist der Marktanteil in Luzern im Vergleich zu den Benchmarkstädten mit 16 % immer noch relativ hoch. Aufgrund des schweizweiten Rückgangs ist Luzern im Vergleich zu den einzelnen Benchmarkstädten nun sogar auf dem ersten Rang im Bereich Mode und Schönheit (2020: 2. Rang). Im Vergleich mit den Benchmarkstädten konnten 2021 in Luzern auch der periodische Bedarf und die Dienstleistungen eine Zunahme verzeichnen. Zudem war in Luzern wie in den letzten Jahren die Gastronomie mit 24 % Marktanteil stark vertreten (Benchmarkstädte: 21 %).

Betrachtet man die Änderung der Anzahl Filialen pro Branche in der Stadt Luzern, so war 2021 in den Branchen Mode und Schönheit (26 Schliessungen und 14 Neueröffnungen) sowie Gastronomie (26 Schliessungen und 23 Neueröffnungen) am meisten Dynamik zu verzeichnen. Neben dem periodischen Bedarf – insbesondere mit Supermärkten und kleinen Express-Formaten – konnten 2021 auch der übrige aperiodische Bedarf und die Fachmärkte einen Zuwachs an Filialen verzeichnen. Beim Verhältnis von Ketten und lokalem Detailhandel zeigt sich, dass der Anteil an lokalen Detailhändlerinnen und Detailhändlern in der Stadt Luzern wie in den Vorjahren mehr als doppelt so gross ist wie der Anteil an Ketten. Zudem waren die lokalen Einzelfilialen im 2021 stabiler als die Ketten. Während Ketten auf dem Rückzug waren (27 Schliessungen und 21 Neueröffnungen), verzeichnen lokale Einzelfilialen 2021 einen kleinen Zuwachs. Dieser Zuwachs der lokalen Filialen ist insbesondere in den Einkaufsgebieten Altstadt, Löwencenter, Bahnhof und Shopping Center Schönbühl zu beobachten.

Auch im 2021 weist die Stadt Luzern in der Gesamtbetrachtung einen ausgewogenen Branchenmix mit quartierspezifischen Unterschieden auf. Im Vergleich zum Vorjahr hat es beim Branchenmix in der gesamten Stadt Luzern 2021 nur leichte Veränderungen gegeben, nämlich plus 1 Prozent beim periodischen Bedarf, plus 1 Prozent bei den Dienstleistungen und minus 1 Prozent bei den Kiosken. Filialschliessungen fanden insbesondere in der Branche Mode und Schönheit in der Altstadt statt. Beim periodischen Bedarf hat die Anzahl Läden besonders im restlichen Luzern zugenommen. Dies ist vor allem auf die Neueröffnung von kleinen Supermärkten und Lebensmittel-Fachhändlern zurückzuführen. Während die Anzahl Läden in den Einkaufsgebieten Altstadt, Neustadt-Hirschmatt und Tribtschen-Langensand am stärksten rückläufig ist, hat das Angebot in den Einkaufsgebieten Bahnhof Luzern und Neustadt-Kleinstadt zugenommen.

Das nächste Update erfolgt im 2023

Das Monitoring wird regelmässig aktualisiert und jeweils auf der Webseite der Stadt Luzern publiziert. Das nächste Update zu den Zahlen 2022 erfolgt voraussichtlich im 2023. 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 Branchenmix der Verkaufsflächen in Luzern \(2021\)](#)

[Monitoring Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(2021\)](#)

[Monitoring Branchenmix und Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern 2018–2020](#)