

30547, Stadt Luzern

Mietpreisentwicklung - Bericht 2025

Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern

August 2025



**FP
RE**

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

Methodik und Impressum

Marktmiete Verkaufsflächen: Mittels der hedonischen Modelle von Fahrländer Partner (IMBAS) wird jeweils pro Ortschaft eine ansonsten identische Geschäftsfläche bewertet. Hedonische Modelle sind statistisch fundierte Vergleichswertmodelle. Dabei werden effektiv beobachtete Transaktionspreise einer grossen Zahl von Immobilien auf die Eigenschaften dieser Immobilien regressiert. So werden statistisch gemessene Zu- und Abschläge für unterschiedliche Objektqualitäten ermittelt. Dargestellt werden die Nettomarktmieten (pro m² und Jahr) die wie folgt spezifiziert sind: Nutzfläche: 150m² NF SIA 416 - Lage im Erdgeschoss - Ausbaustandard: Durchschnittlich - Lage innerhalb der Ortschaft: Gute Verkaufslage. Für die Modellierung der Top-Lagen unterscheidet sich der Ausbaustandard: bester Ausbaustandard - und die Lage: beste Verkaufslage im Quartier Altstadt-Wey.

Verteilung der Mieten: Zur Berechnung der Verteilung der Marktmieten werden Vergleichsdaten (CHF/m²a) herangezogen. Basis ist die gesamte Datenbank der Mietabschlüsse von Fahrländer Partner. Die Verteilung beinhaltet effektive Mietabschlüsse von 6 Quartalen. Analog erfolgt die Berechnung der Angebots-Mietverteilung, die wiederum auf der gesamten Angebotsdatenbank von Fahrländer Partner basiert und Angebote von 6 Quartalen berücksichtigt.

Fussgängerfrequenzen: Als Datengrundlagen für die Schätzung der Frequenz werden verschiedene öffentlich zugängliche und FPRE-interne Datensätze verwendet. Als Einheit für Frequenzen werden Personen pro Stunde verwendet. Dabei soll das Modell einen Arbeitstag (Montag bis Freitag) ausserhalb der Ferienzeit zu Ladenöffnungszeiten abbilden. Das Modell wurde zuletzt im Jahr 2022 aktualisiert.

Mikro-Lagerating: Aus den rund 80 einzelnen Mikro-Lageindikatoren werden in einem zweistufigen Verfahren Gesamtratings für Geschäftsflächen gebildet. Es handelt sich um ein absolutes Rating für sämtliche Mikrolagen in der Schweiz in einem 25x25-Meter-Raster.

Angebotsmieten Verkaufsflächen: Die Daten stammen aus öffentlich verfügbaren Inseraten.

IMBAS: (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem) Hedonische Marktmietenmodelle für Wohn-, Büro- und Verkaufsflächen, Umgebungsanalyse.

Projekt

30547 Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern

Auftraggeber

Stadt Luzern
Fachstelle Wirtschaft
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Ersteller

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
T: 044 466 70 00
info@fpre.ch

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Projektleitung

Alice Paula

Bearbeitung

Mattia Farei-Campagna
Lorin Sidler
Simona Hauri



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Einleitung

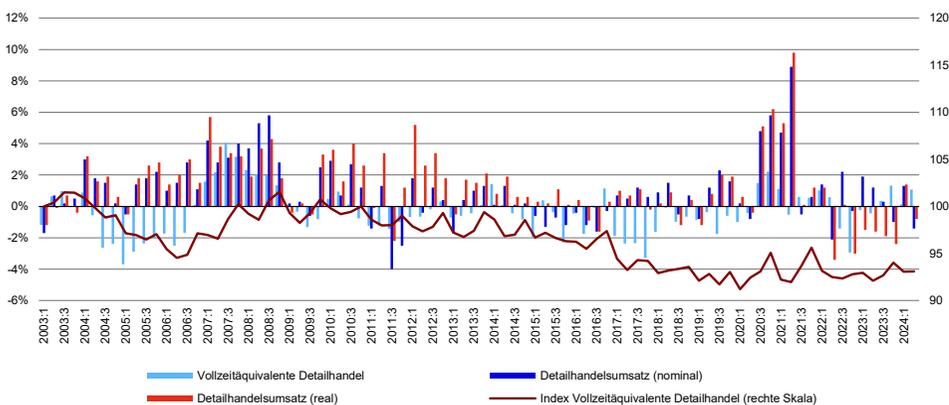
Ziel und Inhalt des Monitorings

Das jährliche Monitoring der Mietpreisentwicklung von Verkaufsflächen in der Stadt Luzern verfolgt das Ziel, einen umfassenden Überblick über die Entwicklung der Mietpreise zu geben und Transparenz im Markt für Verkaufsflächen zu schaffen.

Nach einem kurzen Überblick über die Entwicklungen auf gesamtschweizerischer Ebene folgt eine vertiefte Analyse der Stadt Luzern. Dabei werden zunächst die Mietpreisentwicklung der letzten fünf Jahre sowie die Verteilung der Transaktions- und Angebotsdaten für die Jahre 2022 bis 2024 dargestellt. Anschliessend erfolgt eine Differenzierung der Mietniveaus nach Quartieren, basierend auf verschiedenen Mikrolagen und den publizierten Angebotsmieten. Ein Vergleich der Mietpreise in ausgewählten Quartieren gibt zusätzlich Aufschluss über räumliche Unterschiede. Ergänzend werden Benchmarkstädte zum Vergleich herangezogen.

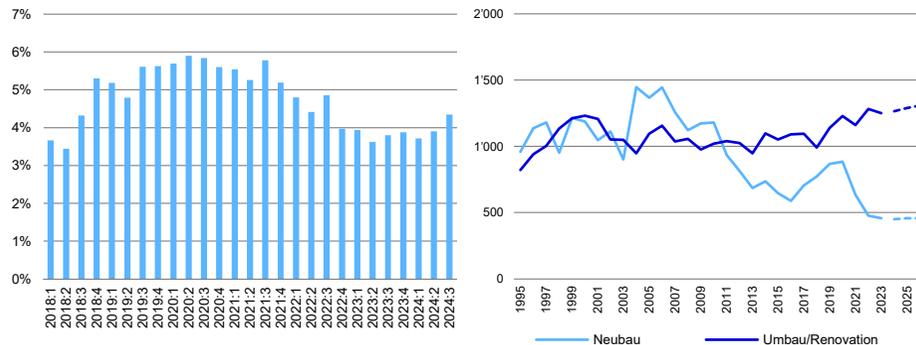
Zum Abschluss zeigt die Analyse modellierte Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern. Diese Informationen ermöglichen eine Einschätzung, welche Lagen sich besonders für Geschäfte mit hoher Abhängigkeit von Laufkundschaft eignen.

Beschäftigung und Detailhandelsumsätze in der Schweiz



Anmerkungen: Monatliche Zahlen zu Beschäftigung- und Umsatzentwicklung, Schweiz (links). Geschätzte Leerstände pro Quartal, Bauinvestitionen Verkaufsflächen in Mio. CHF, Schweiz (rechts).
Quelle: BFS, REIDA, BAK, Fahrländer Partner.

Geschätzte Leerstände & Bauinvestitionen in Verkaufsflächen Schweiz



Schwache Nachfragedynamik und leicht steigende Leerstände

Die Marktmieten für Verkaufsflächen werden im Wesentlichen durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Übersteigt die Nachfrage das Angebot, führt dies in der Regel zu steigenden Mietpreisen. Umgekehrt wirkt sich ein zunehmendes Flächenangebot bei stagnierender Nachfrage tendenziell preisdämpfend aus.

Seit 2008 verzeichnen die Beschäftigungszahlen im Detailhandel einen rückläufigen Trend (dunkelrote Linie). Die Umsätze im Detailhandel bewegen sich derzeit seitwärts, was auf eine verhaltene Nachfragesituation hindeutet, welche im Zusammenhang mit einer schwachen Konsumentenstimmung und einem verhaltenen Wirtschaftswachstum steht. Während dieser insgesamt schwachen Dynamik bei Beschäftigung und Umsatz sank die Neubautätigkeit auf ein tiefes Niveau. Gleichzeitig ist gesamtschweizerisch ein leichter Anstieg der Leerstände zu verzeichnen.

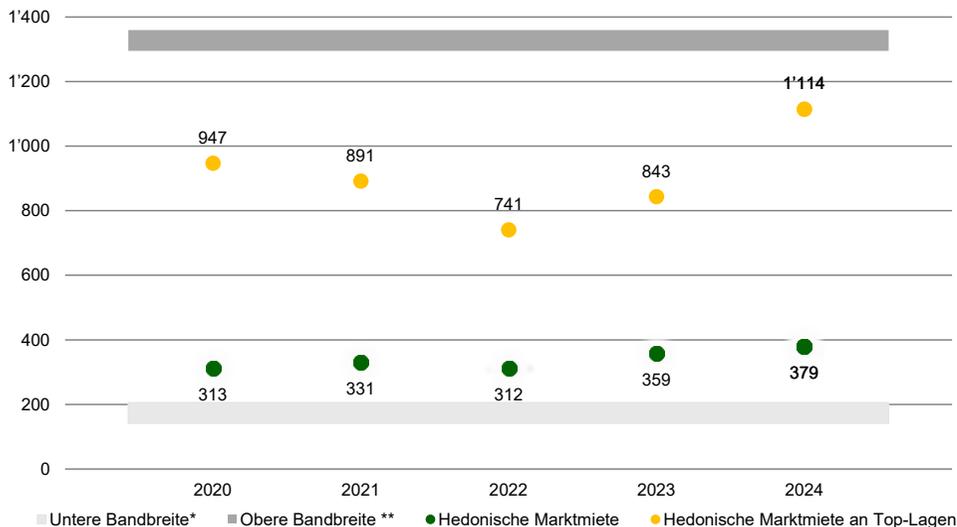
Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

Mietpreisentwicklung in Luzern

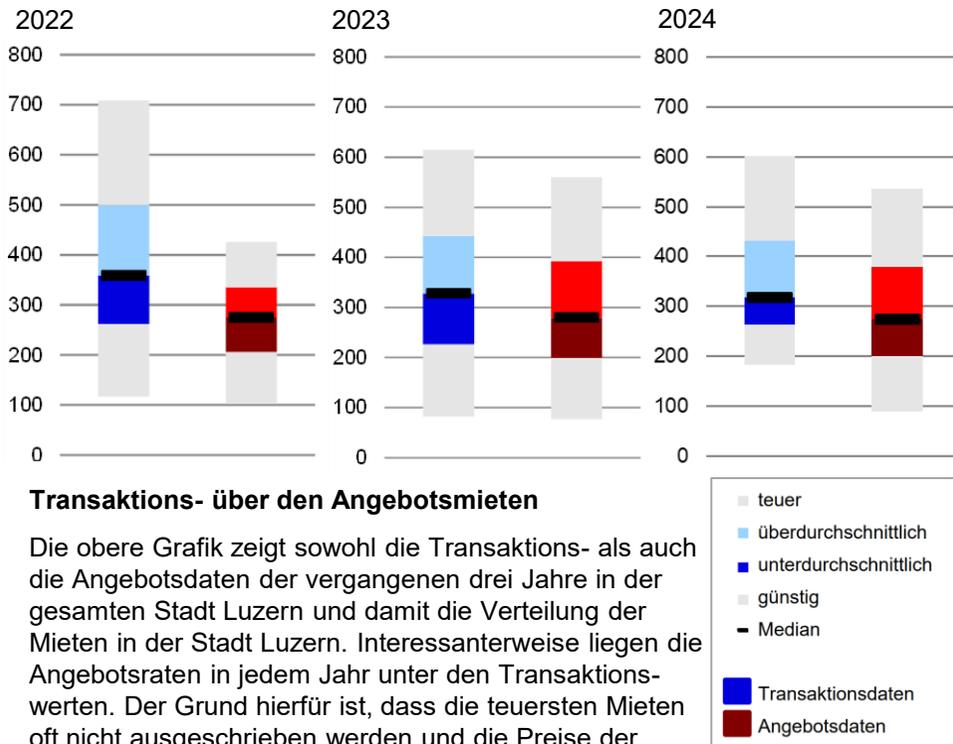
Mietermarkt von Verkaufsflächen

Wie in der Gesamtschweiz hat sich in den letzten Jahren die Beschäftigung im Bereich Verkauf auch in der Stadt Luzern rückläufig entwickelt. Dennoch haben sich die Mieten, insbesondere an Luzerns Top-Lagen, in letzter Zeit nach oben bewegt. Betrachtet man die Marktmiete einer typischen Verkaufsfläche (dunkelgrüne Punkte), liegt diese gemäss hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE an einer guten Verkaufslage in der Stadt Luzern bei aktuell 379 CHF/m² pro Jahr und leicht höher als im Vorjahr. Die hedonischen Mieten an den besten Verkaufslagen (gelbe Punkte) sind tendenziell grösseren Schwankungen unterlegen. Die Marktmiete liegt hier im Jahr 2024 bei 1'114 CHF/m² pro Jahr. Das kann mitunter daran liegen, dass nicht in allen Jahren gleich gute Flächen auf den Markt kommen. Interessanter ist jedoch der obere graue Balken, denn dieser gibt an, dass in den letzten zehn Jahren 95% der Mietabschlüsse unter 1'327 CHF/m² pro Jahr lagen und nur 5% darüber.

Entwicklung der hedonischen Mieten für Verkaufsflächen in Luzern



Verteilung der Mieten in der Stadt Luzern (CHF/m² pro Jahr)



Transaktions- über den Angebotsmieten

Die obere Grafik zeigt sowohl die Transaktions- als auch die Angebotsdaten der vergangenen drei Jahre in der gesamten Stadt Luzern und damit die Verteilung der Mieten in der Stadt Luzern. Interessanterweise liegen die Angebotsraten in jedem Jahr unter den Transaktionswerten. Der Grund hierfür ist, dass die teuersten Mieten oft nicht ausgeschrieben werden und die Preise der Flächen nur auf Anfrage kommuniziert werden. Die Verteilung der Mieten hilft zudem, die hedonischen Marktmieten einzuordnen.

Grosse Bandbreite in Luzern

Sowohl bei den modellierten Marktmieten als auch bei den Transaktions- und Angebotsdaten fällt auf, dass Luzern über ein sehr grosses Spektrum an Mietpreisen für Verkaufsflächen verfügt. Spitzenpreise werden an ausgewählten Top-Lagen erzielt. Preiswerte Flächen stehen ebenfalls zur Verfügung.

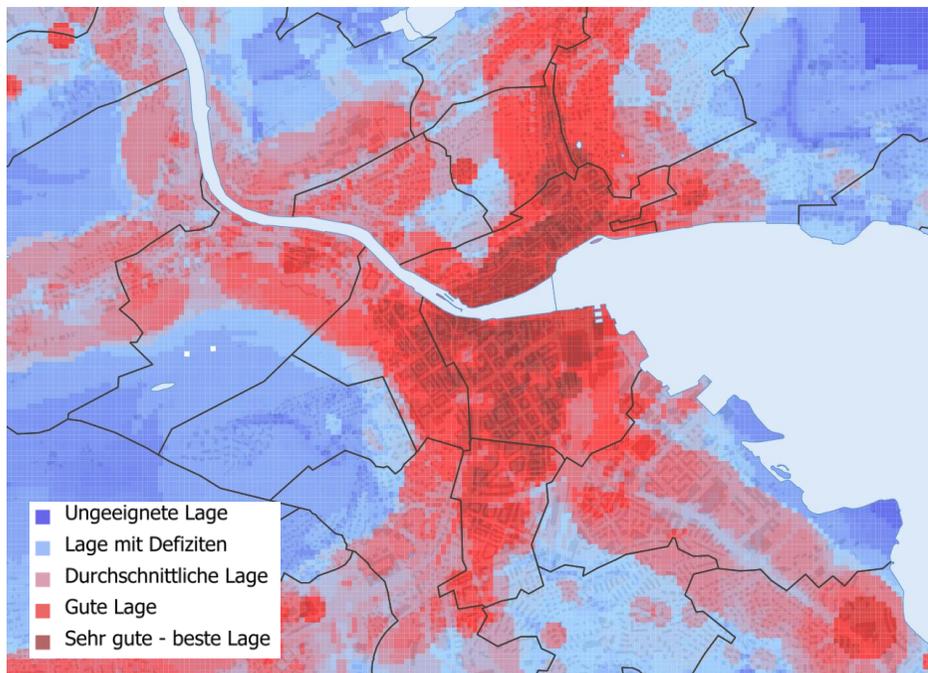
Anmerkungen: Die hedonischen Marktmietmodelle (links) basieren auf Transaktionsdaten. Dargestellt werden die Nettomarktmieten (pro m²a). Die hellgrauen Balken markieren das 5% (*) und 95% (**) - Quantil der Transaktionen der letzten 10 Jahre. 5% der Mietabschlüsse waren höher als 1'327 CHF/m²a und 5% tiefer als 174 CHF/m²a. Die Verteilung der Transaktions- und Angebotsdaten (rechts) beschreibt mit der schwarzen Linie den Median und mit den farbigen Flächen jeweils die 25%- und 75%-Quantile. Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Unterschiedliche Lagequalitäten haben Einfluss auf die Mieten

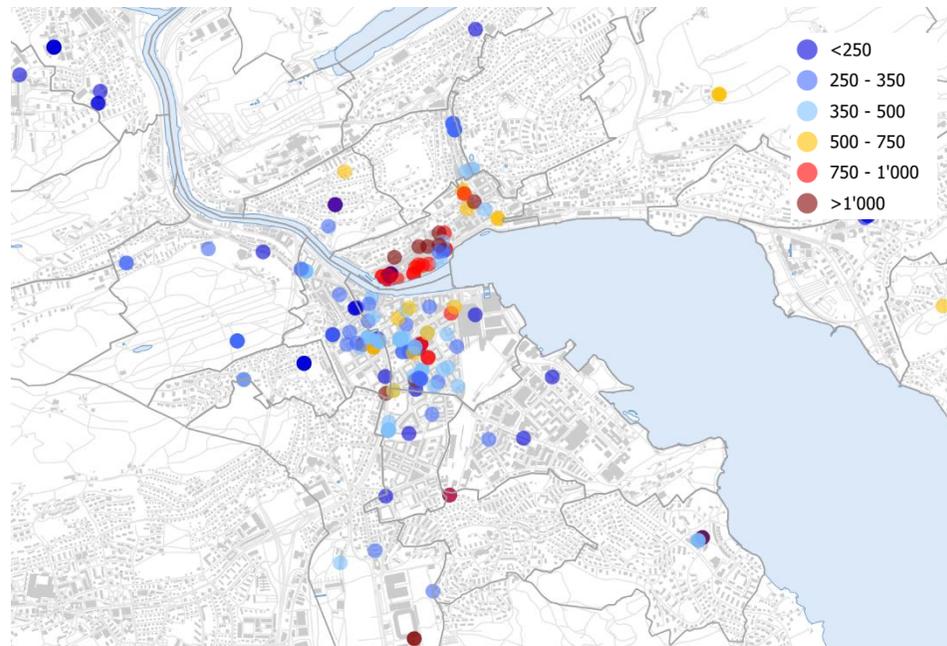
Die Marktmieten von Verkaufsflächen hängen stark von der entsprechenden Mikro-Lagequalität ab. Neben Fussgängerfrequenzen haben auch das Image des Quartiers, die Visibilität, die Erreichbarkeit und die Dienstleistungsdichte eine grosse Bedeutung für die Preise innerhalb eines Quartiers.

Folgende Grafik zeigt die Einschätzung der Mikrolage in der Stadt Luzern. Dunkelrote Gebiete zeigen sehr gute und beste Lagen hinsichtlich einer Verkaufsnutzung. Luzern verfügt über viele Top-Mikrolagen, die sich für eine Verkaufsnutzung eignen.

Mikro-Lagerating für Verkaufsflächen



Angebotsmieten in Luzern (CHF/m² pro Jahr) 2015 - 2024



Nicht alle vermietbaren Flächen werden ausgeschrieben

Die obige Grafik zeigt ausgeschriebenene Verkaufsflächen in unterschiedlichen Preiskategorien. Dunkelblau markierte Angebote wurden zu niedrigpreisigen Mieten angeboten. Rote Punkte weisen auf hohe Angebotsmieten hin. Höhere Mieten (≥ 750 CHF/m² pro Jahr) kommen vermehrt in der Altstadt vor aber auch im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt. Günstige Angebote (≤ 250 CHF/m² pro Jahr) sind in diversen Quartieren zu finden. Die teuersten Verkaufsflächen werden oft nicht öffentlich ausgeschrieben. Ihre Preise sind meist nur auf Anfrage einsehbar, daher erscheinen die Spitzenmieten kaum in der obigen Grafik.

Anmerkung: Bei den Angebotsmieten (rechts) wurden Daten der vergangenen 10 Jahre verwendet, da Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren vorkommen.

Quelle: Mikro-Lagerating, Fahrländer Partner. Angebotsmieten 2015-2024, Fahrländer Partner. Kartengrundlage: Swisstopo.

Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

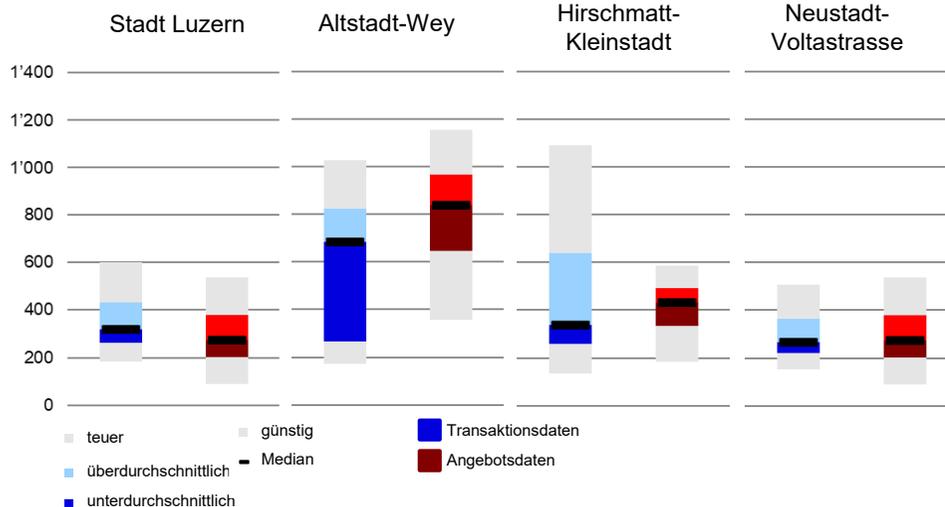
Vergleich mit Benchmarkstädten und Quartieren

Grosse Unterschiede zwischen den Quartieren

Im Quartier Altstadt-Wey liegt die Marktmiete einer typischen Verkaufsfläche gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE im Jahr 2024 bei 760 CHF/m² pro Jahr, im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt bei 377 CHF/m² pro Jahr. In allen anderen Luzerner Quartieren liegen die modellierten Verkaufsmieten zwischen 266 CHF/m² und 376 CHF/m² pro Jahr.

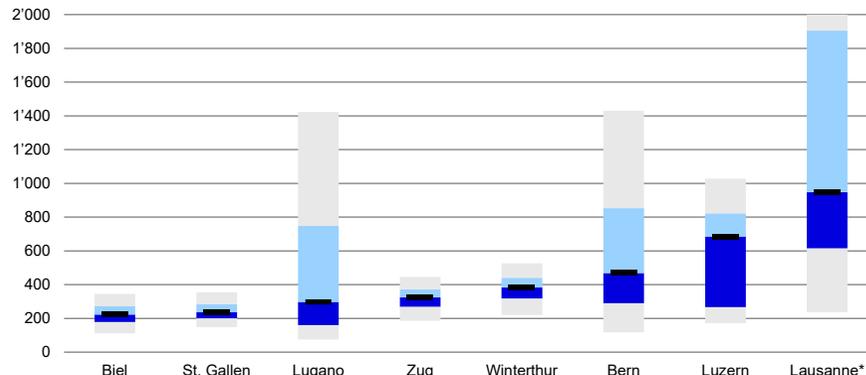
In der unteren Grafik werden Transaktions- und Angebotszahlen vier ausgewählter Quartiere aus dem Jahr 2024 dargestellt. Die Hälfte der Transaktionen und Angebote kommen unter der schwarzen Linie, dem Median, zu liegen, die anderen 50% liegen darüber. Zwar liegt der Median der Transaktionen im Quartier Altstadt-Wey wie im Vorjahr deutlich über dem der anderen Quartiere, doch günstigere Mieten sind auch dort zu finden. Denn das Quartier Altstadt-Wey weist im Vergleich zu den anderen die grösste Bandbreite von Angebotsmieten aus. Das Quartier Neustadt-Voltastrasse weist die kleinste Bandbreite und die tiefsten Mieten aus. Dort liegen 50% aller Transaktionsmieten unter 267 CHF/m² im Jahr.

Verteilung der Mieten in ausgewählten Quartieren (CHF/m² pro Jahr) 2024



Anmerkung: Dargestellt werden die Nettomarktmieten (CHF/m² pro Jahr). Die schwarze Linie stellt den Median dar, die farbigen Balken das 25% und 75%-Quantil. *Für eine bessere Lesbarkeit ist die Obergrenze der Verteilung nicht abgebildet. Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

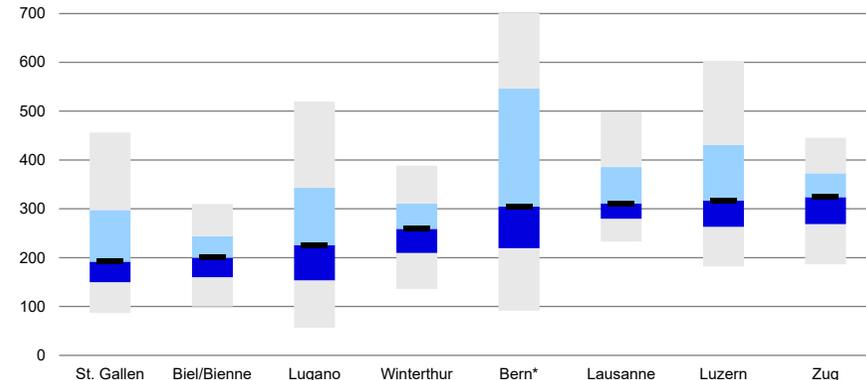
Verteilung der Transaktionsmieten in Top-Quartieren ausgewählter Benchmarkstädte (CHF/m² pro Jahr) 2024



Luzern ist teurer als andere Mittelzentren

Werden die Transaktionsmieten von Altstadt-Wey mit Top-Quartieren in Benchmarkstädten gemäss obiger Grafik verglichen, fällt auf, dass in Luzern im Jahr 2024 nach Centre-Ville in Lausanne die zweithöchsten Medianmieten gezahlt werden.

Verteilung der Transaktionsmieten ausgewählter Benchmarkstädte (CHF/m² pro Jahr) 2024



Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

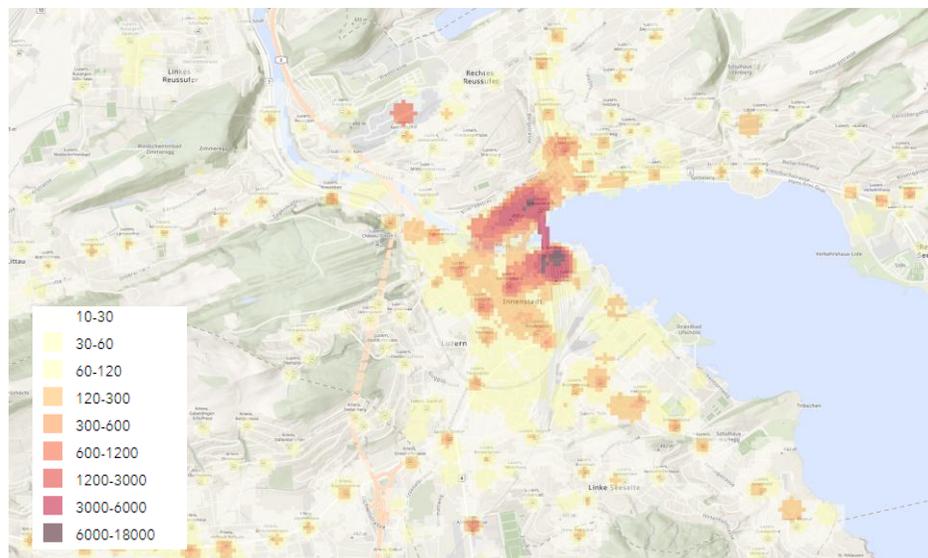
Fussgängerfrequenzen

Filialisierte Shoppingmagnete sind auf Laufkundschaft angewiesen

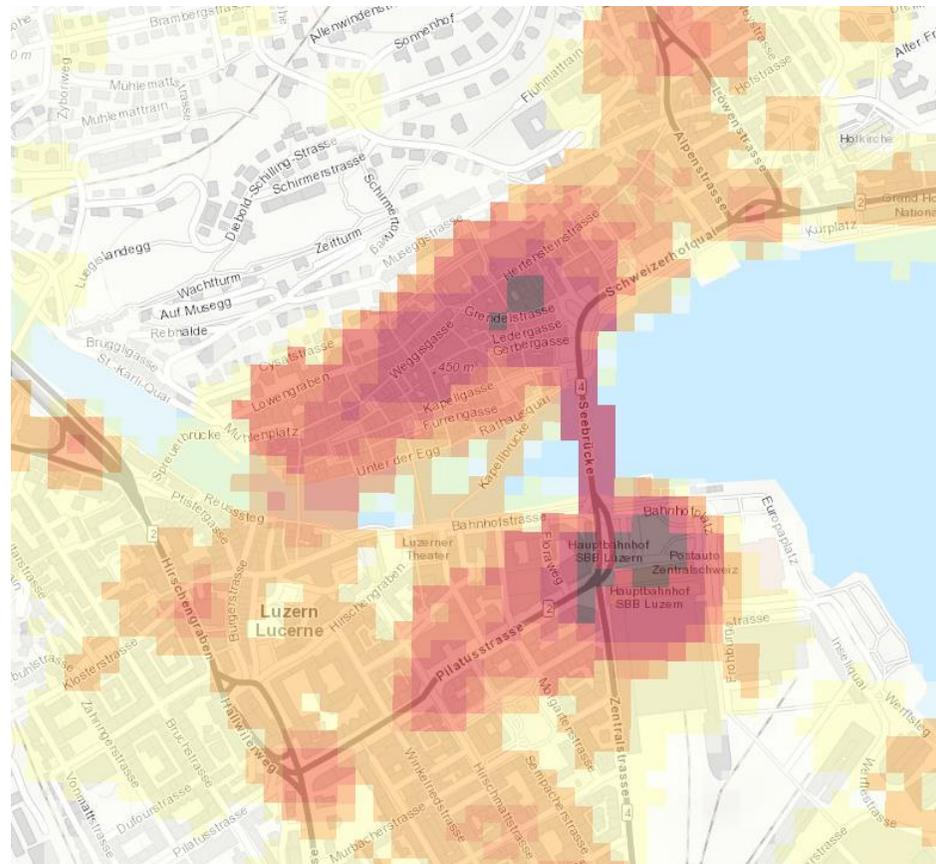
Fussgängerfrequenzen sind für gewisse Verkaufsbetriebe von grosser Bedeutung. Traditionelle Shoppinggeschäfte, Filialisierte Shoppingmagnete sowie Waren- und Kaufhäuser sind aufgrund der Konsummotivation ihrer Kunden auf Laufkundschaft angewiesen. Denn im Gegensatz zu Spezialgeschäften profitieren sie nicht von Stammkunden, die Planeinkäufe tätigen, vielmehr machen Spontaneinkäufe einen grossen Teil ihres Umsatzes aus.

Die folgenden Grafiken zeigen die modellierten Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern auf. Als Datengrundlagen für die Schätzung werden verschiedene öffentlich zugängliche und FPRE-interne Datensätze verwendet. Als Einheit für Frequenzen werden Personen pro Stunde verwendet. Dabei soll das Modell einen Arbeitstag ausserhalb der Ferienzeit zu Ladenöffnungszeiten abbilden.

Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern (Personen/h)



Fussgängerfrequenzen im Zentrum (Personen/h)



Wenig überraschend sind die höchsten Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern beim Bahnhof und in der Altstadt zu finden. Am Bahnhofplatz befindet sich zugleich der Busbahnhof und ein grosses Parkhaus, welche ebenfalls Ankunftsadressen für viele Stadtbesucher darstellen. Von dort aus gut zu Fuss erreichbar ist die Altstadt, ein beliebtes Ziel zum Einkaufen und Flanieren.