

Mietpreisentwicklung - Bericht 2026

Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern

August 2026



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: 150 m² 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 2026 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 25 x 25-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



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

Einleitung

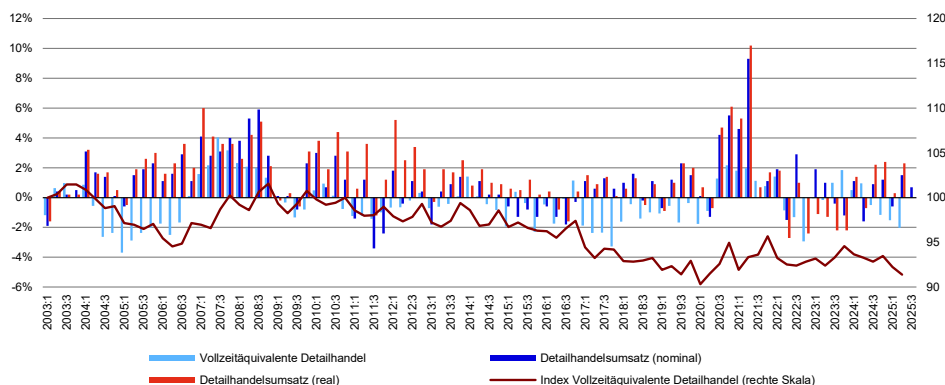
Ziel und Inhalt des Monitorings

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 vergangenen sechs Jahre sowie die Verteilung der Transaktions- und Angebotsdaten für die Jahre 2023 bis 2025 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.

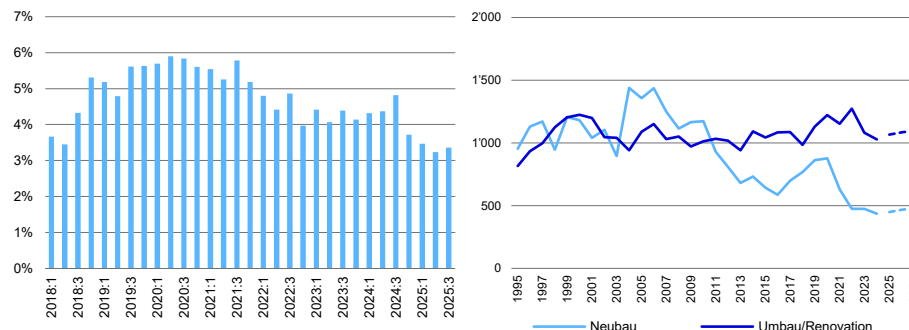
Zum Abschluss zeigt die Analyse modellierte Fussgängerfrequenzen in der Stadt Luzern. Diese Informationen erlauben eine Einschätzung, welche Lagen sich besonders für Geschäfte mit hoher Abhängigkeit von Laufkundschaft eignen.

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



Detailhandelsumsätze wachsen trotz verhaltener Konsumentenstimmung

Für den Schweizer Detailhandel zeichnet sich insgesamt ein positives Bild. Auf der Nachfrageseite steigen die Detailhandelsumsätze schweizweit weiter. Dies ist bemerkenswert, weil die Konsumentenstimmung im Juni 2026 mit -36 Punkten weiterhin schwach war und das SECO für 2026 nur ein moderates BIP-Wachstum von 0,9% erwartet. Gestützt wird die Nachfrage jedoch durch eine weiterhin hohe Kaufkraft, unter anderem dank Reallohnwachstum, sowie durch strukturelle Treiber wie Bevölkerungswachstum und Tourismus: Die Schweiz zählte Ende 2025 über 9,1 Mio. Einwohner, während die Hotellerie bei den Logiernächten ein neues Rekordniveau erreichte.

Auf der Angebotsseite bleibt der Markt ebenfalls unterstützt: Gemäss den vorliegenden Grafiken lagen die geschätzten Leerstände bei Verkaufsflächen im Jahr 2025 nur bei rund 3–4%, während die Neubauinvestitionen seit 2021 auf tiefem Niveau verharren. Damit entsteht trotz verhaltener Konjunktur kein starker Angebotsdruck. Insgesamt spricht das Verhältnis aus leicht wachsender Nachfrage, hoher Kaufkraft, Tourismus- und Bevölkerungswachstum sowie begrenztem Neuangebot für stabile Marktmieten, mit Potenzial für leicht steigende Mieten in guten Lagen.

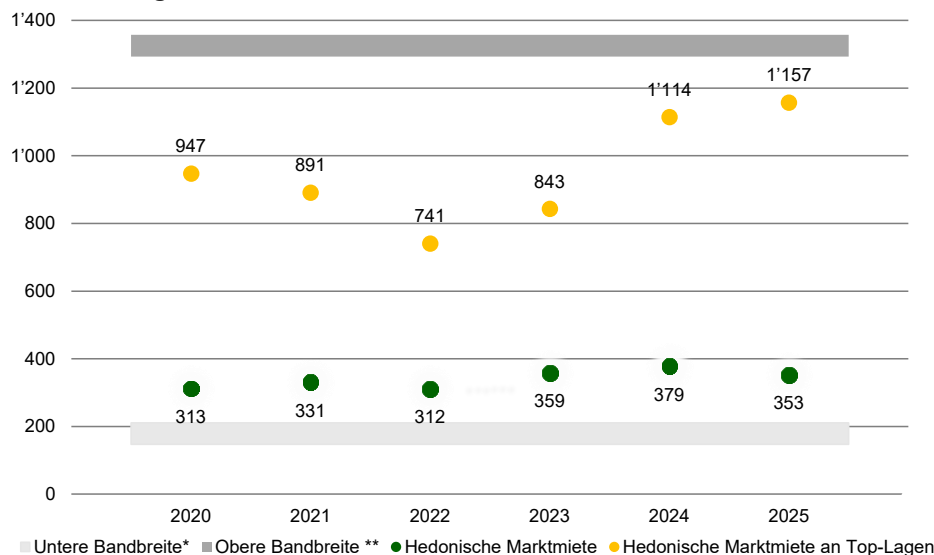
Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

Mietpreisentwicklung in Luzern

Mietermarkt von Verkaufsflächen

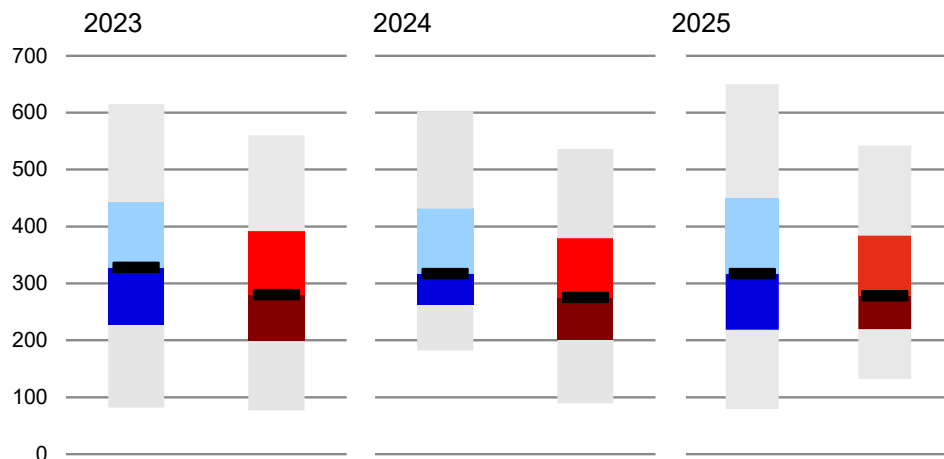
Wie in der Gesamtschweiz hat sich in den letzten Jahren die Beschäftigung im Bereich Verkauf auch in der Stadt Luzern rückläufig entwickelt. Dennoch haben sich die Mieten, insbesondere an Luzerns Top-Lagen, in letzter Zeit tendenziell nach oben bewegt. Betrachtet man die Marktmiete einer typischen Verkaufsfläche (dunkelgrüne Punkte), lag diese gemäss hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE an einer guten Verkaufslage in der Stadt Luzern im Jahr 2025 bei 353 CHF/m² pro Jahr und damit tiefer als in den beiden Jahren davor. Die hedonischen Mieten an den besten Verkaufslagen (gelbe Punkte) sind tendenziell grösseren Schwankungen unterlegen. Das kann mitunter daran liegen, dass nicht in allen Jahren gleich gute Flächen auf den Markt kommen. Die Marktmiete lag hier im Jahr 2025 bei 1'157 CHF/m² pro Jahr. Interessanter ist jedoch der obere graue Balken, denn dieser gibt an, dass in den letzten zehn Jahren 95% der Mietabschlüsse unterhalb von 1'325 CHF/m² pro Jahr lagen und nur 5% darüber.

Entwicklung der hedonischen Mieten für Verkaufsflächen in Luzern



Anmerkungen: Die hedonischen Mietmodellmodelle (links) basieren auf Transaktionsdaten. Dargestellt werden die Nettomietmieten (pro m²a). Die hellgrauen Balken markieren das 5% (*) und 95% (**) - Quantil der Transaktionen der letzten 10 Jahre. 5% der Mietabschlüsse waren höher als 1'325 CHF/m²a und 5% tiefer als 179 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 Fahländer Partner.

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



Transaktionsmieten über den Angebotsmieten

Die obere Grafik zeigt sowohl die Transaktions- als auch die Angebotsdaten der vergangenen drei Jahre in der Stadt Luzern und damit die Verteilung der Mieten im gesamten Stadtgebiet. Der Median der Mieten blieb 2025 gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Die Angebotsdaten lagen in jedem Jahr unter den Transaktionswerten. Dies deutet darauf hin, dass die teuersten Mieten oft nicht ausgeschrieben werden und Preisangaben für die Flächen nur auf Anfrage erfolgen.

Grosse Bandbreite in Luzern

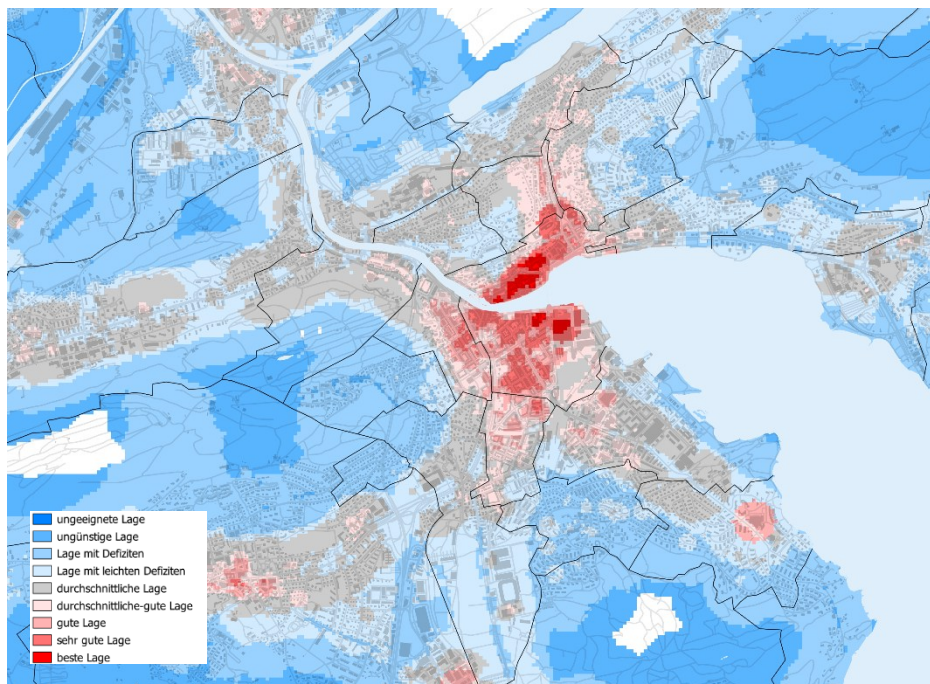
Sowohl bei den modellierten Marktmieten als auch bei den Transaktions- und Angebotsdaten fällt auf, dass Luzern über ein sehr grosses Spektrum an Mietpreisen für Verkaufsflächen verfügt. Die Spannweite der Transaktionsmieten in der Stadt Luzern ist 2025 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Spitzenpreise werden an ausgewählten Top-Lagen erzielt. Preiswerte Flächen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Unterschiedliche Lagequalitäten haben Einfluss auf die Mieten

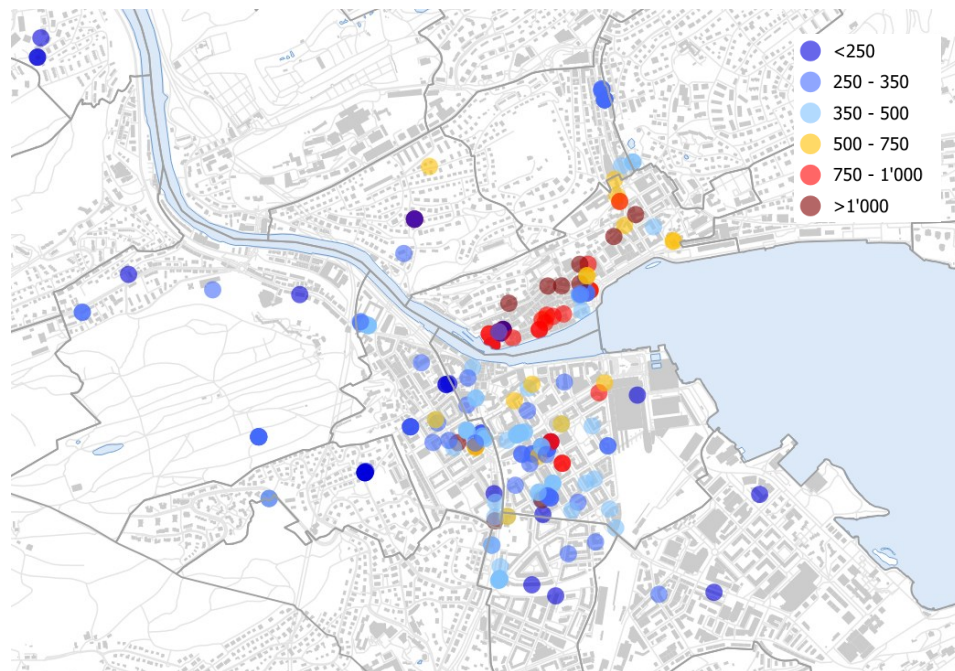
Die Marktmieten von Verkaufsflächen hängen stark von der entsprechenden Mikro-Lagequalität ab. Neben Fussgängerfrequenzen haben auch das Image des Quartiers, die Visibilität, die Erreichbarkeit und die Dienstleistungsdichte eine grosse Bedeutung für die Preise innerhalb eines Quartiers.

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

Mikro-Lagerating für Verkaufsflächen



Angebotsmieten in Luzern (CHF/m² pro Jahr) 2015 - 2025



Die hohen Mieten beschränken sich auf wenige Strassenzüge

Die obige Grafik zeigt ausgeschriebene Verkaufsflächen, unterteilt nach verschiedenen Preiskategorien. Dunkelblau markierte Angebote stehen für tiefe Angebotsmieten, während rote Punkte hohen Angebotsmieten entsprechen. Angebotsmieten von über 1'000 CHF/m² pro Jahr wurden hauptsächlich an der Hertensteinstrasse und am Grendel ausgeschrieben. Höhere Angebotsmieten (≥ 750 CHF/m² pro Jahr) konzentrierten sich vor allem auf die Altstadt, traten aber auch im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt auf. Günstige Angebote (≤ 250 CHF/m² pro Jahr) waren in diversen Quartieren zu finden. Zu beachten ist, dass die teuersten Verkaufsflächen häufig nicht öffentlich ausgeschrieben werden und deshalb in der Grafik nicht erfasst sind.

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

Quelle: Mikro-Lagerating Verkauf (Überarbeitetes Modell 2026), Fahrländer Partner. Angebotsmieten 2015-2025, Fahrländer Partner. Kartengrundlage: Swisstopo.

Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Mietpreisentwicklung

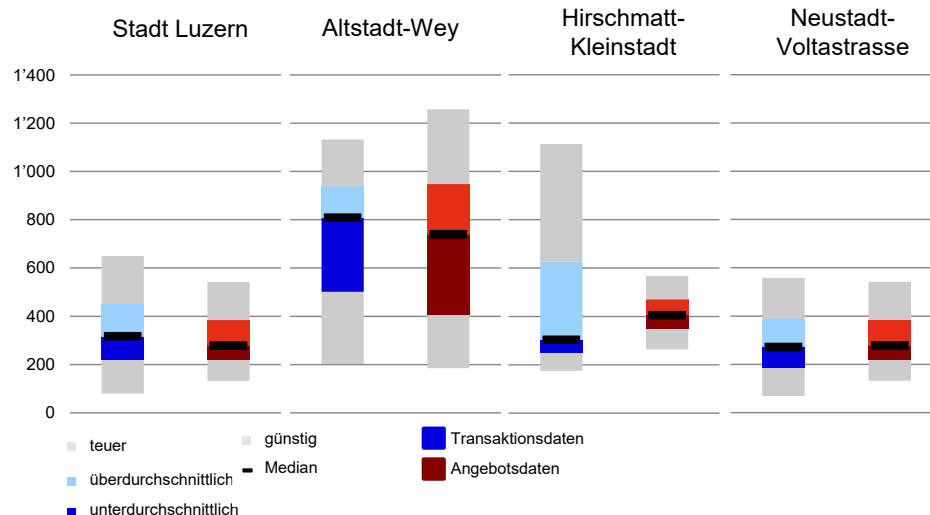
Vergleich mit Benchmarkstädten und Quartieren

Grosse Unterschiede zwischen den Quartieren

Im Quartier Altstadt-Wey lag die Marktmiete einer typischen Verkaufsfläche gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE im Jahr 2025 bei 984 CHF/m² pro Jahr, im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt bei 336 CHF/m² pro Jahr. In allen anderen Luzerner Quartieren lagen die modellierten Verkaufsmieten zwischen 261 CHF/m² und 373 CHF/m² pro Jahr.

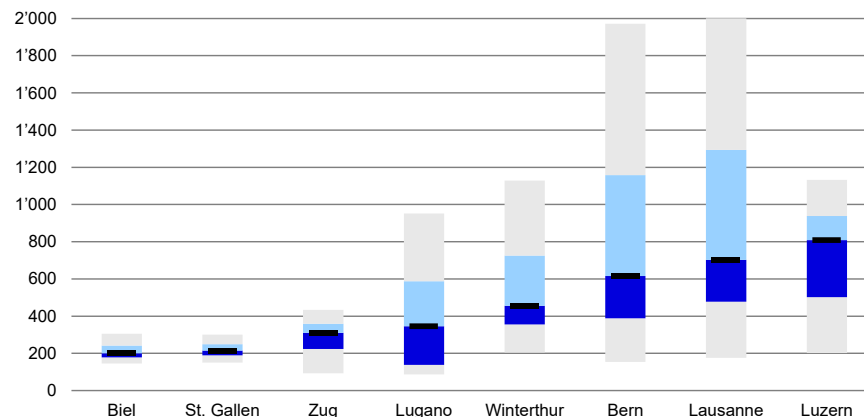
In der unteren Grafik werden Transaktions- und Angebotszahlen von vier ausgewählten Quartieren aus dem Jahr 2025 dargestellt. Die Hälfte der Transaktionen und Angebote kommen unter der schwarzen Linie, dem Median, zu liegen, die übrigen 50% liegen darüber. Zwar lag der Median der Transaktionen im Quartier Altstadt-Wey wie im Vorjahr deutlich über dem der anderen Quartiere, doch günstigere Mieten waren auch dort zu finden. Denn das Quartier Altstadt-Wey wies im Vergleich zu den anderen die grösste Bandbreite bei den Angebotsmieten aus. Das Quartier Neustadt-Voltastrasse wies bei den Transaktionen die kleinste Bandbreite und tiefere Mieten aus. Dort lagen 50% aller Transaktionsmieten unter 272 CHF/m² im Jahr.

Verteilung der Mieten in ausgewählten Quartieren (CHF/m² pro Jahr) 2025



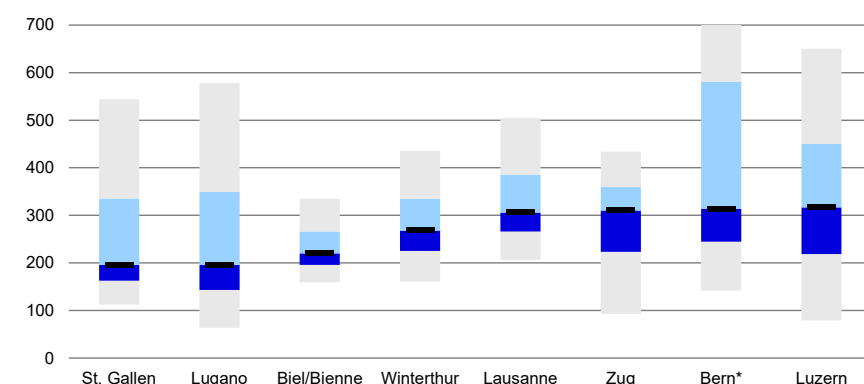
Anmerkung: Dargestellt werden die Nettomarktmieten (CHF/m² pro Jahr). Die schwarze Linie stellt den Median dar, die farbigen Balken das 25% und 75%-Quantil. *Für eine bessere Lesbarkeit ist die Obergrenze der Verteilung nicht abgebildet. Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Verteilung der Transaktionsmieten in Top-Quartieren ausgewählter Benchmarkstädte (CHF/m² pro Jahr) 2025



Werden die Transaktionsmieten von Altstadt-Wey mit Top-Quartieren in Benchmarkstädten gemäss obiger Grafik verglichen, fällt auf, dass in Luzern im Jahr 2025 die höchsten Medianmieten gezahlt wurden. Die Spitzenmieten fielen aber im Zentrum von Bern und Lausanne (Centre-Ville) höher aus.

Verteilung der Transaktionsmieten ausgewählter Benchmarkstädte (CHF/m² pro Jahr) 2025

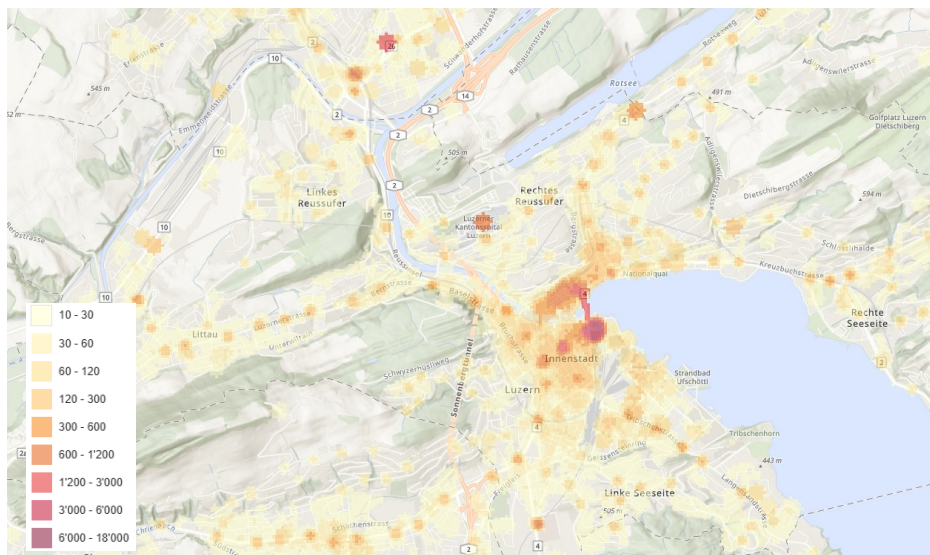


Filialisierte Shoppingmagnete sind auf Laufkundschaft angewiesen

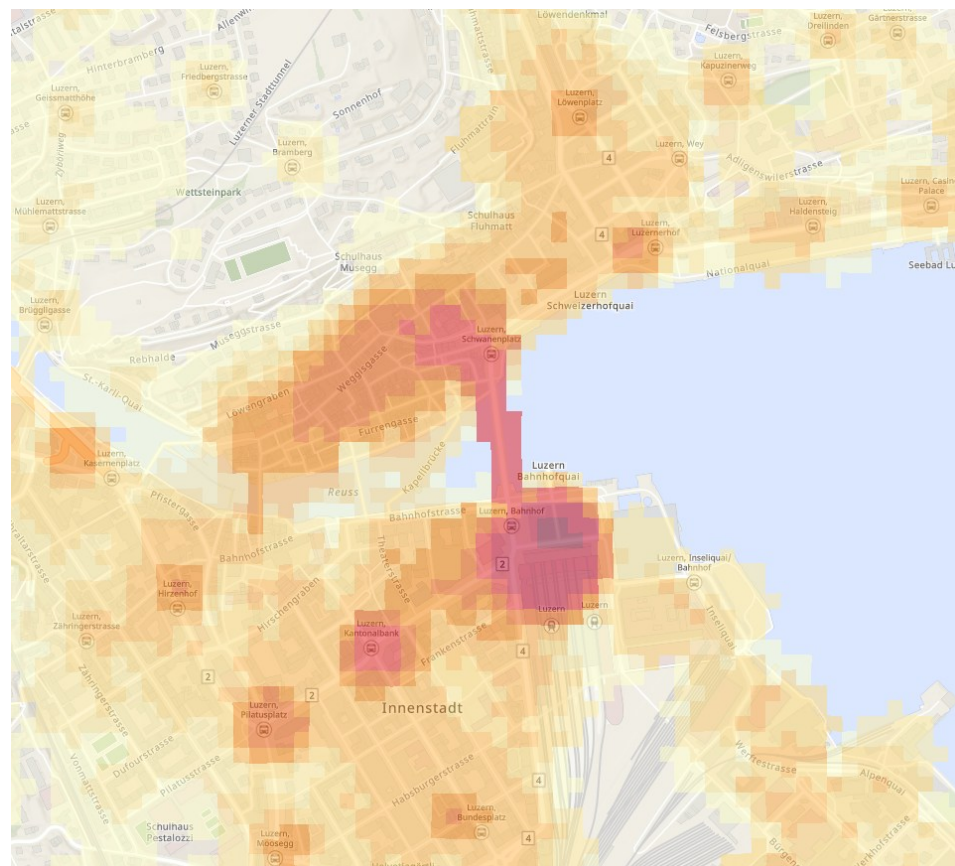
Fussgängerfrequenzen sind für gewisse Verkaufsbetriebe von hoher Bedeutung. Traditionelle Shoppinggeschäfte, Filialisierte Shoppingmagnete sowie Waren- und Kaufhäuser sind aufgrund der Konsummotivation ihrer Kunden auf Laufkundschaft angewiesen. Denn im Gegensatz zu Spezialgeschäften profitieren sie 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, in der Altstadt und an der Pilatusstrasse zu finden. Am Bahnhofplatz befindet sich zugleich der Busbahnhof und ein grosses Parkhaus, die Ankunftsorte für viele Stadtbesucher darstellen. Von dort aus gut zu Fuss erreichbar ist die Altstadt, ein beliebtes Ziel zum Einkaufen und Flanieren.