

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 5. September 2025

Medienmitteilung Monitoring zeigt leicht steigende Mieten und unveränderten Branchenmix

Die Ergebnisse des aktuellen Monitorings zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern liegen vor. Sie zeigen, dass die Mietpreise 2024 leicht gestiegen sind und je nach Quartier stark variieren. Luzern weist ein überdurchschnittliches Angebot an Verkaufsflächen, einen Zuwachs an Filialen und kaum Veränderungen beim Branchenmix auf.

Seit 2019 lässt die Stadt Luzern jährlich ein Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern erarbeiten. Dies mit dem Ziel, Entwicklungen aufzuzeigen, Trends frühzeitig zu erkennen und mehr Transparenz zu schaffen. Das aktuelle Monitoring von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) gibt einen guten Überblick, wie es um die Mietpreise und den Branchenmix bei den Verkaufsflächen in der Stadt Luzern steht.

Leichter Anstieg und quartierspezifische Unterschiede bei den Mietpreisen

Im Jahr 2024 liegt die Marktmiete für eine typische Verkaufsfläche an guter Lage gemäss den Bewertungsmodellen von FPRE bei Fr. 379.– pro m² und Jahr und damit leicht höher als im Vorjahr (Fr. 359.– pro m² und Jahr). Die Mieten an den besten Verkaufslagen sind tendenziell grösseren Schwankungen unterlegen. Die Marktmiete liegt hier im Jahr 2024 bei Fr. 1'114.– pro m² und Jahr (2023: Fr. 843.– pro m² und Jahr). Luzern verfügt über ein sehr grosses Spektrum an Mietpreisen für Verkaufsflächen, denn diese variieren stark je nach Quartier und Mikrolage: So beträgt zum Beispiel im Quartier Altstadt-Wey die Marktmiete für eine typische Verkaufsfläche im Jahr 2024 Fr. 760.– pro m² und Jahr, im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt dagegen Fr. 377.– pro m² und Jahr.

Werden die Transaktionsmieten des Quartiers Altstadt-Wey mit anderen Top-Quartieren in ausgewählten Benchmarkstädten verglichen, so werden im Jahr 2024 in Luzern die zweithöchsten Medianmieten gezahlt, nach Centre-Ville in Lausanne. Im Vorjahr lag Luzern noch auf Platz drei, nach Lausanne und Bern. Wird die gesamte Stadt betrachtet, so liegt Luzern ebenfalls auf Platz zwei: die Medianmiete in Luzern ist im Jahr 2024 leicht höher als in Lausanne und Bern, liegt aber unter jener von Zug. Im Jahr 2023 lag sie noch auf Platz vier, hinter Zug, Bern und Lausanne.

Luzern mit überdurchschnittlichem Angebot

Mit rund 1'265 Filialen liegt Luzern gemäss Analyse des Branchenmixes nach Nachfragersegmenten im Verkaufsflächenmarkt im Jahr 2022 wiederum über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte (1'252 Filialen). Wie im Vorjahr sind dabei die Dienstleistungsverkaufenden (z. B. Coiffeur-Salon, Apotheken, Blumenladen) mit 45 Prozent am stärksten vertreten. Ebenfalls einen hohen Anteil an Filialen weisen mit 12,7 Prozent Spezialgeschäfte (z. B. Vinothek, Veloladen) auf, knapp gefolgt von filialisierten Shoppingmagneten (Filialen grosser Marken z. B. im Bereich Damen- und Herrenbekleidung), Nahversorgenden (z. B. kleiner Supermarkt, Bäckerei) und Standortgeneralisten (z. B. Elektronikgeschäft, Buchladenfiliale). Im Vergleich zu den Benchmarkstädten weist Luzern mehr filialisierte Shoppingmagnete und weniger Spezialgeschäfte und Dienstleistungsverkaufende auf. Während jedoch in Luzern bei den filialisierten Shoppingmagneten im Jahr 2022 im Vergleich zum 2021 ein Rückgang an Filialen (-4) festzustellen ist, hatten Spezialgeschäfte den grössten Zuwachs (+8), gefolgt von Standortgeneralisten (+5) und Nahversorgenden (+4).

Gastronomie ist weiterhin am stärksten vertreten

Im Vergleich zum Vorjahr hat es beim Branchenmix nach Gütergruppen nur leichte Veränderungen gegeben. Auch im Jahr 2022 machen gastronomische Angebote mit 33,7 Prozent die meisten Filialen aus, gefolgt von Bekleidung und Schuhen (12,5 %) sowie Nahrungs- und Genussmittel (12,1 %). Weniger häufig sind Filialen der drei Gütergruppen Möbel und Einrichtungsbedarf (5,0 %), Uhren und Schmuck (4,1 %) sowie Gesundheits- und Körperpflege (4,3 %). Auch die räumliche Verteilung der Gütergruppen im Jahr 2022 ist vergleichbar mit derjenigen im Vorjahr. Die Gastronomie ist in allen Quartieren stark vertreten, insbesondere im Quartier Hirschmatt-Neustadt. Geschäfte für Bekleidung und Schuhe sind überwiegend an zentralen Lagen, vor allem im Quartier Altstadt-Wey, aber auch in den Quartieren Hirschmatt-Kleinstadt und Neustadt-Voltastrasse, zu finden. Eine besonders deutliche räumliche Konzentration zeigt sich bei der Gütergruppe Uhren und Schmuck. Wie im Vorjahr befinden sich die meisten dieser Geschäfte in der Umgebung des Schwanenplatzes.

Vergleicht man die Anzahl Filialen nach Gütergruppe mit anderen mittelgrossen Städten, fällt auf, dass Luzern auch im Jahr 2022 insbesondere im Bereich Uhren und Schmuck ein deutlich grösseres Angebot hatte. Während in Vergleichsstädten rund 2,5 Prozent der Geschäfte Uhren und Schmuck führen, sind es in der Stadt Luzern 4,1 Prozent. Auch im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf ist das Angebot in Luzern vielfältiger und hat rund einen Viertel mehr Geschäfte als in den Vergleichsstädten. Untervertreten im Vergleich zu den Benchmarkstädten sind hingegen Läden im Bereich Elektro und Unterhaltungselektronik, Gesundheits- und Körperpflege sowie Heimwerker-, Garten- und Zoologie-Bedarf.

Besondere Dynamik im Quartier Neustadt-Voltastrasse

Gegenüber dem Vorjahr ist im Jahr 2022 in der Stadt Luzern insgesamt eine Zunahme an Geschäften zu verzeichnen (+12 Filialen). Die Entwicklung im Jahr 2021 war noch rückläufig (-21 Filialen). Während im Jahr 2022 die Filialen im übrigen Detailhandel (+10), bei der Gütergruppe Bekleidung und Schuhe (+3) sowie Möbel- und Einrichtungsbedarf (+3) zugenommen haben, ist in den Bereichen Uhren und Schmuck (-5) und Gastronomie (-3) ein Rückgang festzustellen. Gemessen an der Anzahl Filialen nach Quartier, bleiben die klassischen Einkaufsquartiere Altstadt-Wey und Hirschmatt-Kleinstadt die Zentren des Luzerner Detailhandels. Beide verzeichneten 2022 einen Zuwachs an Verkaufsflächen: Altstadt-Wey verzeichnet ein Plus von acht, Hirschmatt-Kleinstadt von sechs Filialen. Von 2020 bis 2021 war die Anzahl der Läden in diesen Quartieren noch rückläufig. Besonders dynamisch entwickelte sich das Quartier Neustadt-Voltastrasse, das fünf neue Filialen aus unterschiedlichen Gütergruppen hinzugewann. Damit zählt das Quartier neu mehr Läden als das Quartier Bruch-Gibraltar und ist gemessen an der Anzahl Filialen das drittbedeutendste in Luzern.

Links:

[Monitoring Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(Bericht 2025\)](#)

[Monitoring Branchenmix der Verkaufsflächen in Luzern \(Bericht 2025\)](#)

[Monitoring Branchenmix und Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(2018 bis 2024\)](#)