

# Branchenmix – Bericht 2026

## Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern

August 2026

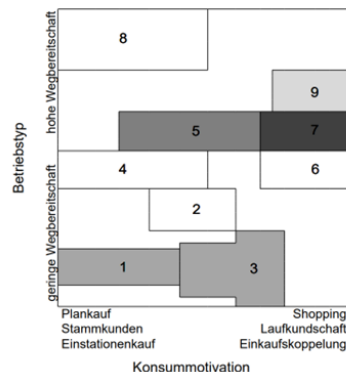


# Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Branchenmix

## Methodik und Impressum

**Filialen im Verkaufsflächenmarkt:** Die Analyse basiert auf der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des Bundesamts für Statistik (BFS), welche zentrale Informationen zur Struktur der Schweizer Wirtschaft umfasst und jährlich aktualisiert wird. Bei der vorliegenden Publikation handelt es sich um die Auswertung der Daten mit Stand 2023. Aufgrund der Datenschutz-Richtlinien des BFS geht die Darstellung der Resultate mit einer gewissen Unschärfe einher.

**Nachfragersegmente:** Für die von Fahrländer Partner & CSL Immobilien entwickelten Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt werden alle für den Schweizer Verkaufsflächenmarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Konsummotivation», «Betriebstyp» und «Flächenrentabilität» klassiert. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen des Verkaufsflächenmarktes, die sich in ihren Verkaufsflächen- und Verkaufsstandortpräferenzen sowie ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Verkaufsflächenmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Der detaillierte [Methodenbeschrieb](#) ist auf der Website von FPRE zu finden.



**Gütergruppen Verkauf / Gastronomie:** Die Gütergruppen klassieren die Betriebe auf dem Verkaufsflächenmarkt nach den gehandelten Waren. Als zusätzliche Gruppe werden Gastronomieflächen identifiziert und ausgewiesen, welche unter anderem Angebote wie Restaurants, Cafés, Eissalons, Caterer, Bars oder Diskotheken umfassen.

Es ist anzumerken, dass die analysierten Filialen sowohl in den Nachfragersegmenten im Verkaufsflächenmarkt wie auch in den Gütergruppen Verkauf oder auch nur in einer der beiden Systematiken berücksichtigt werden. Entsprechend muss die Anzahl Filialen in der Analyse der Nachfragersegmente nicht mit derjenigen der Gütergruppen übereinstimmen (sowohl auf Ebene Stadt wie auch auf Ebene Quartier).

**Benchmarkstädte:** Die Benchmarkstädte, welche für den Vergleich der Verkaufsflächen der Stadt Luzern herangezogen werden, wurden anhand der Gemeindetypologie des Bundesamts für Statistik (BFS) gewählt. Neben Luzern selber handelt es sich gem. BFS bei 27 weiteren Städten um eine «Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration». Unter anderem werden Winterthur, Biel / Bienne, Fribourg, St. Gallen, Aarau, Chur, Lugano und Sion in der Vergleichsgruppe berücksichtigt.

**Einzugsgebiet:** Es wurde ein Einzugsgebiet pro Gütergruppe definiert (Uhren, Schmuck haben z.B. ein anderes Einzugsgebiet als Nahrungs- und Genussmittel). Für die Berechnung wurde ein Huff-Modell angewendet unter Berücksichtigung von Fahrdistanzen und der Konkurrenz.

### 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@fppe.ch

Fabrikstrasse 20a  
3012 Bern

### Projektleitung

Alice Paula

### Bearbeitung

Mattia Farei-Campagna  
Lorin Sidler  
Simona Hauri

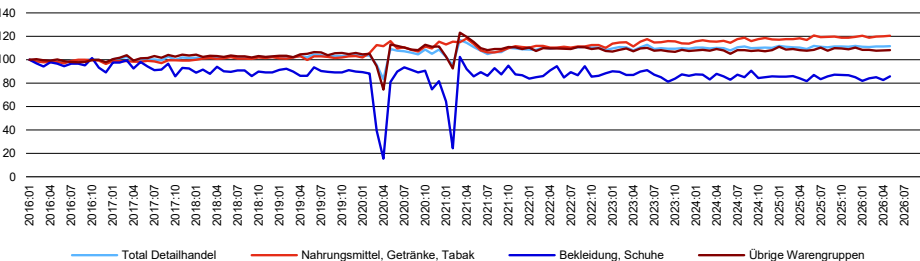
### Ziel und Inhalt des Monitorings

Das jährliche Monitoring des Branchenmixes der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern hat zum Ziel, einen Überblick über die angesiedelten Branchen und angebotenen Güter in der Stadt zu erhalten und Transparenz im Verkaufsflächenmarkt zu schaffen. Nachdem sich die Einleitung den Zahlen der Gesamtschweiz widmet, folgt die vertiefte Analyse der Stadt Luzern. Zum einen wird die Entwicklung der Anzahl Filialen im Vergleich zum Vorjahr untersucht, zum anderen der in Luzern vorherrschende Branchenmix mit Benchmarkstädten verglichen. Die Gruppierung der Filialen erfolgt einerseits nach Nachfragersegmenten von Fahrländer Partner & CSL Immobilien, andererseits nach Gütergruppen. Weiter wird der Branchenmix ausgewählter Luzerner Stadtquartiere vertieft betrachtet. Zuletzt wird die Beschäftigungsdynamik der Gütergruppen in Luzern mit der Gesamtschweiz verglichen.

### Positive Umsatzentwicklung in der Gesamtschweiz

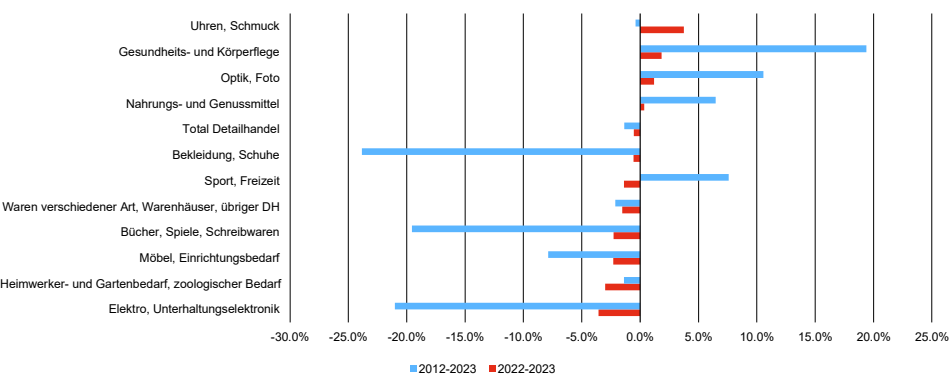
Die nominalen Detailhandelsumsätze in der Schweiz stiegen im Dezember 2025 gegenüber Dezember 2024 um rund 1.4%. Wie im langfristigen Trend verzeichneten die Bereiche Nahrungsmittel, Getränke und Tabak ein stärkeres Wachstum als die Warengruppe Bekleidung und Schuhe. Bei Ersterem nahmen die nominalen Umsätze um mehr als 2% zu. Getragen wird die Entwicklung durch die wachsende Bevölkerung, die hohe Kaufkraft und den wachsenden Tourismus, der sich mittlerweile gänzlich von der Covid-Pandemie erholt hat.

### Nominale Detailhandelsumsätze nach Warengruppen in der Schweiz



Anmerkung: Monatliche Detailhandelsumsätze (links); Indexiert (Basis: Januar 2015 =100) und saisonbereinigt.  
Quelle: BFS (Juli 2026), Fahrländer Partner.

### Veränderung der Vollzeitäquivalente nach Gütergruppen in der Schweiz



Unter Berücksichtigung der Veränderung der Arbeitsstellen im Detailhandel der Schweiz im Zeitraum 2012 bis 2023 zeichnet sich ein heterogenes Bild ab. Den stärksten Rückgang verzeichnete die Warengruppe Bekleidung und Schuhe, gefolgt von Elektro und Unterhaltungselektronik sowie Bücher, Spiele und Schreibwaren. Alle drei Gütergruppen haben auch im Jahr 2023 erneut eine negative Beschäftigungsentwicklung verzeichnet. Den stärksten Rückgang verzeichnete die Gütergruppe der Elektro und Unterhaltungselektronik. Am stärksten gewachsen über die Zeitspanne der letzten Jahre sind die Bereiche Gesundheits- und Körperpflege, gefolgt von Optik und Foto sowie Sport und Freizeit. Die letztgenannte Gütergruppe verzeichnete jedoch im Jahr 2023 einen leichten Rückgang.

### Uhren und Schmuck schweizweit mit grösstem Wachstum

Eine weitere bedeutende Gütergruppe umfasst Uhren und Schmuck. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Arbeitsplätze in diesem Bereich tendenziell leicht zurückgegangen. Allerdings ist dies seit ein paar Jahren nicht mehr der Fall. Im Jahr 2023 verzeichnete diese Gütergruppe schweizweit erneut den deutlichsten Anstieg aller Gütergruppen.

Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt

Die Nachfragersegmente dienen dazu, Betriebe hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Anforderungen an den Standort und die Liegenschaft zu differenzieren. Zentrale Grundlage für die Entwicklung der Nachfragersegmente ist die Klassifikation der Schweizer Betriebe, die auf dem Verkaufsflächenmarkt handelbare Flächen mieten oder kaufen, in den drei Dimensionen Konsummotivation, Betriebstyp und Flächenrentabilität.

Die Konsummotivation reicht von Plankauf durch Stammkunden bis zu Shopping von Laufkundschaft. Die Betriebe sind entsprechend unterschiedlich stark auf die Visibilität der Adresse angewiesen. Filialisierte Shoppingmagnete wie beispielsweise ein Foot Locker, H&M oder LUSH sind viel stärker auf Laufkundschaft angewiesen als Spezialgeschäfte wie eine Vinothek oder ein Velogeschäft, die für einen Plankauf bewusst aufgesucht werden.

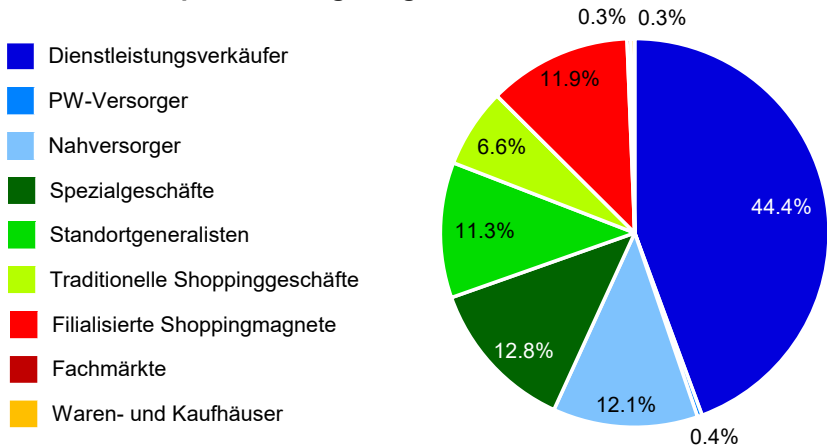
In der Dimension Betriebstyp werden die Betriebe nach ihrer Sortimentsstruktur, der Bedarfsfristigkeit der verkauften Güter und Dienstleistungen sowie nach der Betriebsgrösse klassiert. Zusammen mit der Konsummotivation hat die Ausprägung des Betriebstyps einen Einfluss auf die gesuchte Nähe zur Kundschaft bzw. auf die Wegbereitschaft der Kunden. Die Wegbereitschaft für ein Waren- und Kaufhaus ist beispielsweise einiges höher als die für einen Nahversorger, der ein eher schmales Sortiment hat.

Anzahl Filialen pro Nachfragersegment und Vergleich mit Benchmark 2023

|                                                                     | Anzahl Filialen in Luzern total | Anteil Filialen in Luzern (in %) | Benchmark kalibriert auf die Anzahl Einwohner in Luzern | Anteil Benchmark (in %) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dienstleistungsverkäufer (z.B. Coiffeur, Apotheke, Blumenladen)     | 559                             | 44.4%                            | 608                                                     | 48.3%                   |
| PW-Versorger (z.B. Lebensmitteldiscounter)                          | 5                               | 0.4%                             | 11                                                      | 0.9%                    |
| Nahversorger (z.B. kleiner Supermarkt, Bäckerei)                    | 152                             | 12.1%                            | 131                                                     | 10.4%                   |
| Spezialgeschäfte (z.B. Vinothek, Veloladen)                         | 161                             | 12.8%                            | 172                                                     | 13.7%                   |
| Standortgeneralisten (z.B. Elektronikgeschäft, Buchladenfiliale)    | 142                             | 11.3%                            | 133                                                     | 10.6%                   |
| Traditionelle Shoppinggeschäfte (z.B Einzelgeschäft für Schuhe)     | 83                              | 6.6%                             | 86                                                      | 6.9%                    |
| Filialisierte Shoppingmagnete (z.B. Filialen grosser Kleidermarken) | 150                             | 11.9%                            | 108                                                     | 8.6%                    |
| Fachmärkte (z.B. Möbelhaus, Baumarkt)                               | 4                               | 0.3%                             | 5                                                       | 0.4%                    |
| Waren- und Kaufhäuser                                               | 4                               | 0.3%                             | 4                                                       | 0.3%                    |
| Total                                                               | 1'260                           | 100.0%                           | 1'258                                                   | 100.0%                  |

Anmerkung: Die Nachfragersegmente Verkauf beinhalten keine Gastronomiebetriebe, daher weicht das Total der Filialen von der Betrachtung der Gütergruppen ab.  
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien. STATENT BFS (2023), Modellierung Fahrländer Partner.

Anteil Filialen pro Nachfragersegment 2023



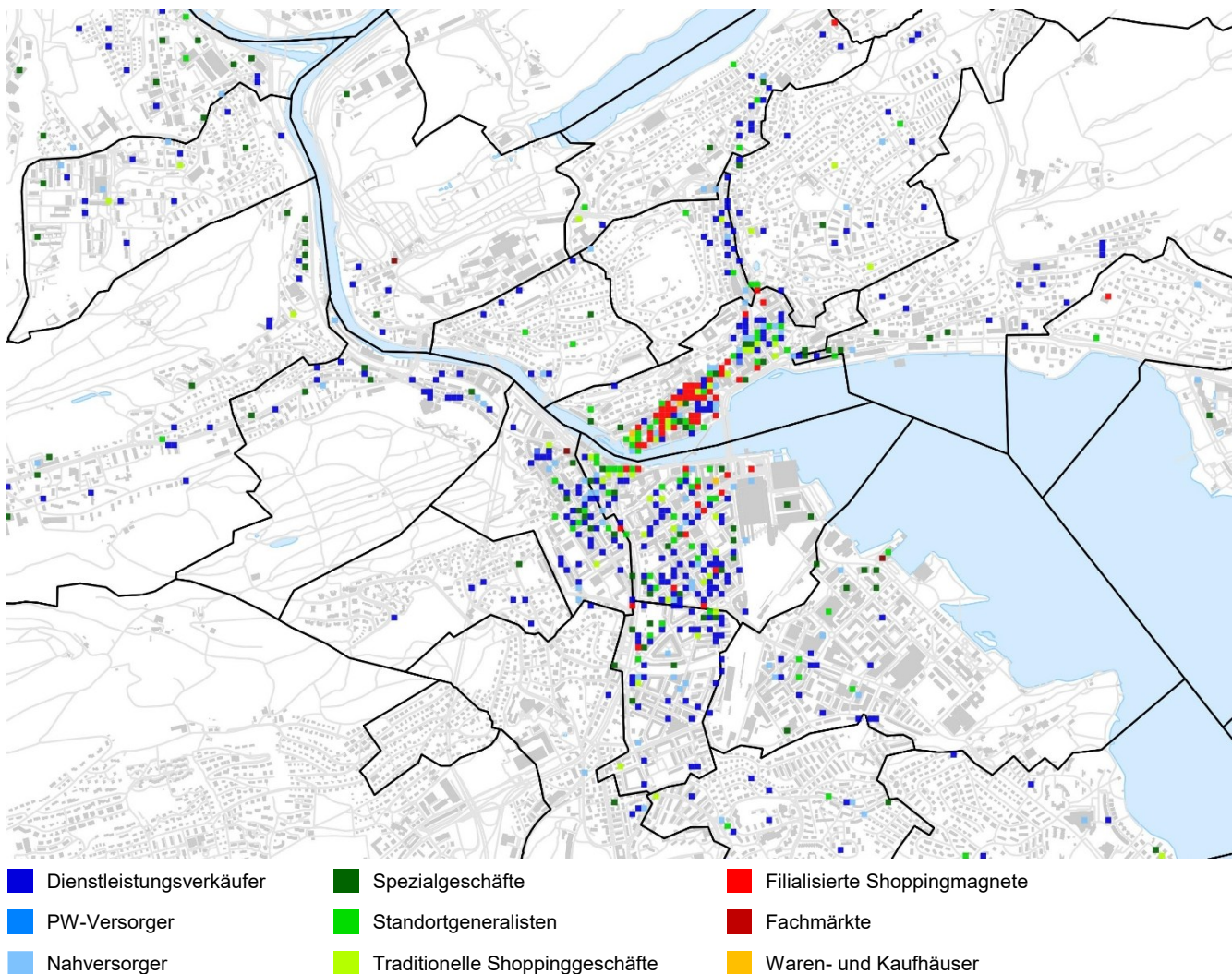
Die dritte Dimension «Flächenrentabilität» erlaubt eine Aussage über die Zahlungsfähigkeit bzw. die Restriktionen der Betriebe bei der Verkaufsflächenmiete. Die Mieter benötigen für ihr Angebot unterschiedlich grosse Flächen, unterschiedlich viele Mitarbeitende pro Quadratmeter und verkaufen ihre Produkte und Dienstleistungen mit unterschiedlichen Bruttomargen. Dienstleistungsverkäufer beispielsweise benötigen für ihren Umsatz wenig Fläche und haben daher eine viel höhere Flächenrentabilität als Fachmärkte und eine entsprechend höhere Zahlungsbereitschaft.

Wie im Vorjahr sind in der Stadt Luzern im Jahr 2023 Dienstleistungsverkäufer, gemessen an der Anzahl Filialen, am stärksten vertreten, was mitunter auch an den kleinen Betriebsgrössen liegt. Ebenfalls einen hohen Anteil Filialen weisen Spezialgeschäfte und Nahversorger auf, knapp gefolgt von Filialisierten Shoppingmagneten und Standortgeneralisten. Im Vergleich zu den Benchmarkstädten weist Luzern deutlich mehr Filialisierte Shoppingmagnete sowie Nahversorger und weniger Dienstleistungsverkäufer auf. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl Nahversorger (+7) am deutlichsten gewachsen. Ein Rückgang ist bei den Dienstleistungsverkäufern (-10) und den Standortgeneralisten (-4) festzustellen.

# Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Branchenmix

## Nachfragersegmente räumlich verortet

### Dominante Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt 2023



### Mehr Shoppingmagnete in der Altstadt

Filialisierte Shoppingmagnete bevorzugen stark frequentierte A-Lagen mit hoher Sichtbarkeit, einem passenden Standortimage und hoher Passantenfrequenz. In Luzern konzentrieren sie sich auf die Altstadt, insbesondere auf die Weggisgasse, Hertensteinstrasse und Kappelgasse.

Spezialgeschäfte, meist Einzelbetriebe ohne Filialstruktur, weisen im Vergleich zu anderen Nachfragersegmenten eine eher geringe Flächenrentabilität und entsprechende Zahlungsbereitschaft für Verkaufsflächen auf. Sie verfügen in der Regel über ein sehr spezifisches Sortiment wie etwa Vinotheken, Angelgeschäfte oder Delikatessenläden. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Voraussetzungen und Zielgruppen sind sie selten in hochpreisigen Innenstadtlagen anzutreffen. Stattdessen sind sie vermehrt in Quartieren wie Hirschmatt-Kleinstadt, Bruch-Gibraltar oder Neustadt-Voltastrasse zu finden, wo die Mieten moderater sind und eine gute Erreichbarkeit sowie Laufkundschaft besteht.

Die räumliche Verortung der Nachfragersegmente im Jahr 2023 ist grösstenteils mit jener des Vorjahres vergleichbar. Einzig in Altstadt-Wey zeigt sich eine leicht höhere Konzentration von Filialisierten Shoppingmagneten als noch im Jahr 2022.

Anmerkung: Dominante Nachfragersegmente sind diejenigen, die in einem 25 x 25m grossen Perimeter die meisten Vollzeitäquivalente aufweisen. In grösseren Bauten, wie beispielsweise dem Bahnhof, ist bei der Interpretation Vorsicht geboten, da viele Geschäfte auf dieselbe Adresse/Koordinate laufen.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien. STATENT BFS (2023), Modellierung Fahrländer Partner. Kartengrundlage: Swisstopo.

Luzern hat mehr Verkaufsläden als die Benchmarkstädte

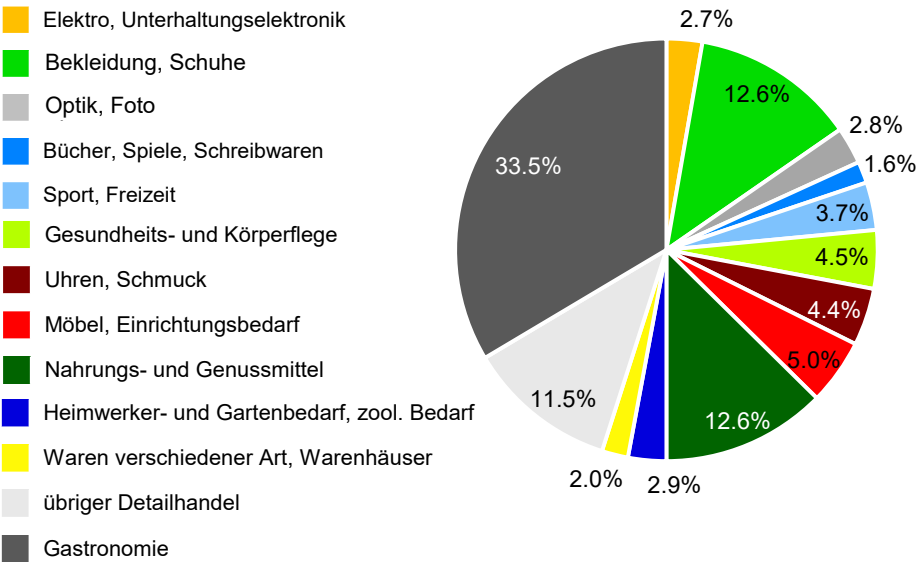
Bei der Analyse des Branchenmixes anhand der Gütergruppen geht es nicht wie bei den Nachfragersegmenten um den Betriebstyp des Geschäftes, sondern ausschliesslich um die angebotenen Güter der entsprechenden Filialen.

Vergleicht man die Anzahl Filialen nach Gütergruppe mit anderen Kernstädten mittelgrosser Agglomerationen (Benchmark), fällt auf, dass Luzern (1'094 Filialen) im Jahr 2023 etwas mehr Verkaufsläden als die vergleichbaren Städte (1'064 Filialen) hat. Insbesondere im Bereich Uhren und Schmuck hat Luzern ein deutlich grösseres Angebot als der Benchmark. Eine Benchmarkstadt in vergleichbarer Grösse weist typischerweise 2.6% Uhren- und Schmuckgeschäfte auf, in der Stadt Luzern sind es 4.4%. Auch im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf ist das Angebot in Luzern vielfältiger und umfasst rund einen Viertel mehr Geschäfte als in den Vergleichsstädten. Relativ betrachtet untervertreten im Vergleich zu den Benchmarkstädten sind hingegen insbesondere Läden im Bereich Elektro und Unterhaltungselektronik.

Anzahl Filialen pro Gütergruppe und Vergleich mit Benchmark 2023

|                                                   | Anzahl Filialen in Luzern total | Anteil Filialen in Luzern (in %) | Benchmark<br>kalibriert auf die<br>Anzahl Einwohner<br>in Luzern | Anteil Benchmark (in %) |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Elektro, Unterhaltungselektronik                  | 30                              | 2.7%                             | 41                                                               | 3.8%                    |
| Bekleidung, Schuhe                                | 138                             | 12.6%                            | 126                                                              | 11.8%                   |
| Optik, Foto                                       | 31                              | 2.8%                             | 31                                                               | 2.9%                    |
| Bücher, Spiele, Schreibwaren                      | 18                              | 1.6%                             | 22                                                               | 2.0%                    |
| Sport, Freizeit                                   | 40                              | 3.7%                             | 37                                                               | 3.5%                    |
| Gesundheits- und Körperpflege                     | 49                              | 4.5%                             | 58                                                               | 5.4%                    |
| Uhren, Schmuck                                    | 48                              | 4.4%                             | 28                                                               | 2.6%                    |
| Möbel, Einrichtungsbedarf                         | 55                              | 5.0%                             | 43                                                               | 4.0%                    |
| Nahrungs- und Genussmittel                        | 138                             | 12.6%                            | 130                                                              | 12.2%                   |
| Heimwerker- und Gartenbedarf, zoologischer Bedarf | 32                              | 2.9%                             | 35                                                               | 3.3%                    |
| Waren verschiedener Art, Warenhäuser              | 22                              | 2.0%                             | 19                                                               | 1.8%                    |
| übriger Detailhandel (z.B. Kiosk)                 | 126                             | 11.5%                            | 126                                                              | 11.9%                   |
| Gastronomie                                       | 367                             | 33.5%                            | 368                                                              | 34.6%                   |
| Total                                             | 1'094                           | 100.0%                           | 1'064                                                            | 100.0%                  |

Anteil Filialen pro Gütergruppe 2023

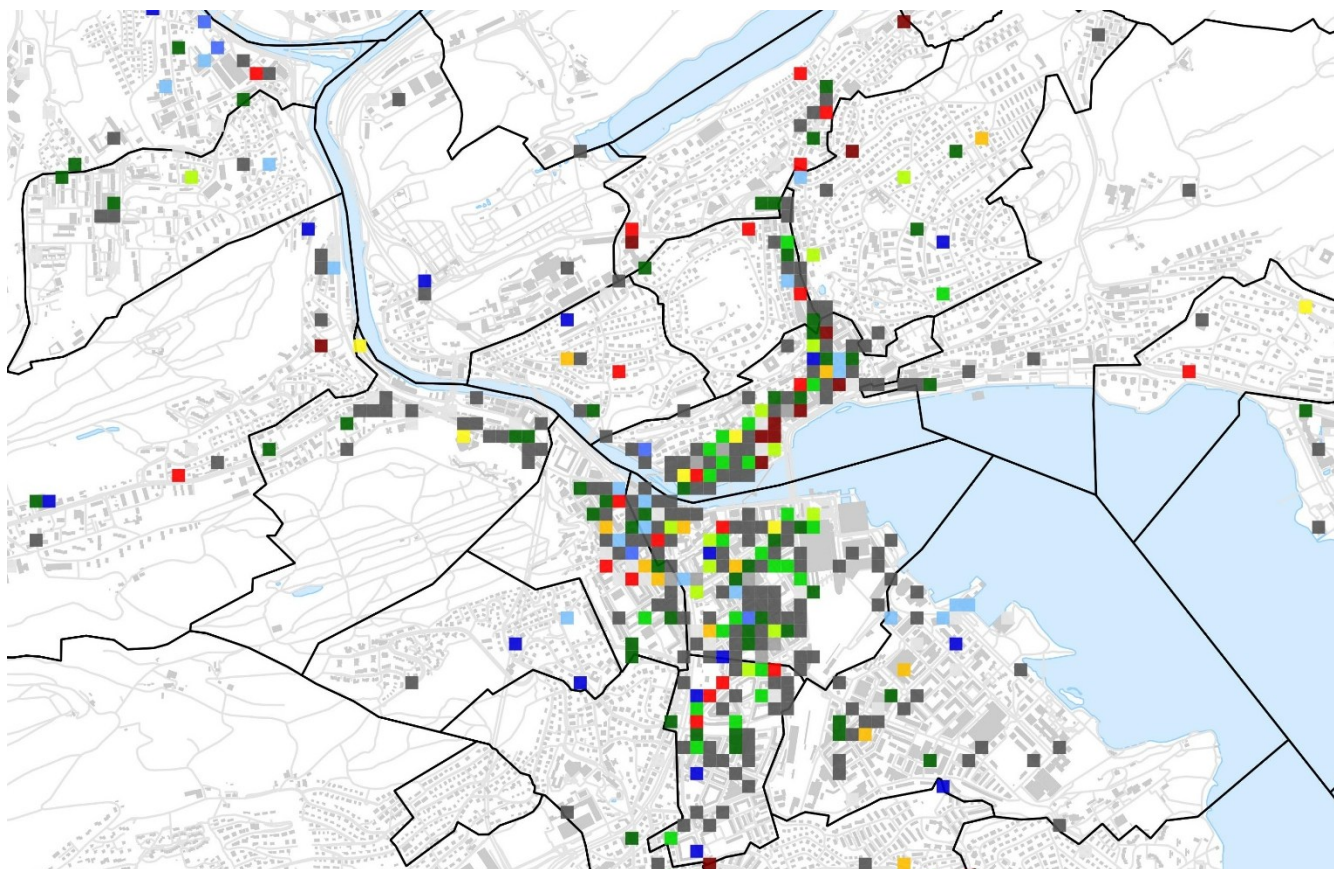


Gastronomische Betriebe haben die meisten Filialen

Wie im Vorjahr bieten auch im Jahr 2023 die meisten Filialen gastronomische Angebote (33.5%) an, gefolgt von Bekleidung und Schuhen (12.6%) sowie Nahrungs- und Genussmittel (12.6%). Weniger häufig sind Filialen der drei Gütergruppen Möbel und Einrichtungsbedarf (5.0%), Gesundheits- und Körperpflege (4.5%) oder Uhren und Schmuck (4.4%). Die Gütergruppe Sport und Freizeit macht nur 3.7% der Geschäfte aus. Optik und Foto, Heimwerker- und Gartenbedarf, Bücher, Spiele und Schreibwaren sowie Warenhäuser machen einen noch kleineren Anteil aller Geschäfte in Luzern aus. Im Vergleich zum Vorjahr hat es beim Branchenmix nach Gütergruppen sowohl in Luzern als auch beim Benchmark nur leichte Veränderungen gegeben. Eine detaillierte Analyse der Veränderungen in Luzern erfolgt auf Seite 8.

Anmerkung: Die Gütergruppen Verkauf beinhalten keine Dienstleistungsverkäufer, daher weicht das Total der Filialen von der Betrachtung der Nachfragersegmente ab.  
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien. STATENT BFS (2023), Modellierung Fahrländer Partner.

### Dominante Gütergruppen im Verkaufsflächenmarkt 2023



- |                                  |                               |                                            |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Elektro, Unterhaltungselektronik | Gesundheits- und Körperpflege | Heimwerker- und Gartenbedarf, zool. Bedarf |
| Bekleidung, Schuhe               | Uhren, Schmuck                | Waren verschiedener Art, Warenhäuser       |
| Optik, Foto                      | Möbel, Einrichtungsbedarf     | übriger Detailhandel                       |
| Bücher, Spiele, Schreibwaren     | Nahrungs- und Genussmittel    | Gastronomie                                |
| Sport, Freizeit                  |                               |                                            |

### Bekleidung und Schuhe im Zentrum

Die räumliche Verteilung der Gütergruppen im Jahr 2023 ist vergleichbar mit derjenigen vom Vorjahr. Es zeigt sich, dass gastronomische Betriebe in allen Quartieren stark vertreten sind, aber besonders konzentriert im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt. Geschäfte für Bekleidung und Schuhe befinden sich überwiegend in zentralen Lagen, vor allem im Quartier Altstadt-Wey, aber auch in den Quartieren Hirschmatt-Kleinstadt und Neustadt-Voltastrasse. Diese Lagen sind gut erreichbar für Kundinnen und Kunden aus dem Umland, die mit dem Zug oder dem motorisierten Individualverkehr anreisen und kurze Wege bevorzugen. Die Gütergruppe Sport und Freizeit ist vermehrt südlich der Spreuerbrücke, aber auch in weiteren Stadtteilen zu finden. Bücher, Spiele und Schreibwaren gibt es vereinzelt in den Quartieren Altstadt-Wey, Bruch-Gibraltar und Hirschmatt-Kleinstadt. Läden für Möbel und Einrichtungsbedarf sind über das Stadtgebiet verteilt, mit einer leichten Häufung rund um die Obergrundstrasse. Eine besonders deutliche räumliche Konzentration zeigt sich bei der Gütergruppe Uhren und Schmuck: Die meisten dieser Geschäfte befinden sich in der Umgebung des Schwanenplatzes, einem zentralen touristischen Anziehungspunkt mit Blick auf See und Berge.

Anmerkung: Dominante Gütergruppen sind diejenigen, die in einem 50 x 50m grossen Perimeter die meisten Vollzeitäquivalente aufweisen.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien. STATENT BFS (2023), Modellierung Fahrländer Partner. Kartengrundlage: Swisstopo.

Anzahl Filialen nach Quartier 2023 und die Veränderung zum Vorjahr

|                                   | Elektro,<br>Unterhaltungs-<br>elektronik | Bekleidung,<br>Schuhe | Optik, Foto | Bücher, Spiele,<br>Schreibwaren | Sport, Freizeit | Gesundheits- und<br>Körperpflege | Uhren, Schmuck | Möbel,<br>Einrichtungs-<br>bedarf | Nahrungs- und<br>Genussmittel | Heimwerker- und<br>Gartenbedarf,<br>zoot. Bedarf | Waren<br>verschiedener Art,<br>Warenhäuser | übriger<br>Detailhandel | Gastronomie | Total      |
|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|-------------|------------|
| Altstadt-Wey (Luzern)             | 4 (+1)                                   | 76 (0)                | 10 (-1)     | 6 (-1)                          | 10 (0)          | 16 (0)                           | 33 (+2)        | 18 (0)                            | 20 (+4)                       | 2 (0)                                            | 7 (0)                                      | 30 (+1)                 | 75 (-3)     | 313 (+3)   |
| Baselstrasse-Bernstrasse (Luzern) | 0 (0)                                    | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 0 (0)                             | 6 (-3)                        | 0 (0)                                            | 3 (0)                                      | 6 (+1)                  | 20 (0)      | 35 (-2)    |
| Bellerive-Schlössli (Luzern)      | 0 (0)                                    | 1 (+1)                | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 1 (0)                             | 0 (0)                         | 0 (0)                                            | 1 (0)                                      | 0 (0)                   | 1 (0)       | 4 (+1)     |
| Bramberg-St.Karli (Luzern)        | 1 (-1)                                   | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 1 (+1)                            | 1 (+1)                        | 1 (0)                                            | 0 (0)                                      | 1 (-1)                  | 5 (+1)      | 10 (+1)    |
| Bruch-Gibraltar (Luzern)          | 4 (+1)                                   | 3 (0)                 | 2 (0)       | 1 (-1)                          | 3 (-2)          | 0 (0)                            | 0 (0)          | 4 (0)                             | 13 (+2)                       | 1 (0)                                            | 2 (+1)                                     | 7 (-3)                  | 26 (0)      | 66 (-2)    |
| Halde-Lützel matt (Luzern)        | 0 (0)                                    | 0 (-1)                | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 0 (-1)                            | 3 (0)                         | 0 (0)                                            | 1 (0)                                      | 5 (0)                   | 8 (-1)      | 17 (-3)    |
| Hirschmatt-Kleinstadt (Luzern)    | 10 (0)                                   | 41 (-2)               | 15 (0)      | 7 (0)                           | 9 (+1)          | 18 (0)                           | 8 (0)          | 10 (+1)                           | 31 (+2)                       | 8 (0)                                            | 2 (0)                                      | 21 (-15)                | 100 (-1)    | 280 (-14)  |
| Hochwacht-Zürichstrasse (Luzern)  | 0 (0)                                    | 1 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 1 (0)           | 0 (0)                            | 0 (-1)         | 2 (0)                             | 3 (-1)                        | 0 (0)                                            | 0 (0)                                      | 2 (-1)                  | 8 (-1)      | 17 (-4)    |
| Kantonsspital-Ibach (Luzern)      | 0 (0)                                    | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 0 (0)                             | 0 (0)                         | 1 (0)                                            | 0 (0)                                      | 1 (0)                   | 4 (+1)      | 6 (+1)     |
| Langensand-Matthof (Luzern)       | 0 (0)                                    | 1 (-2)                | 1 (0)       | 1 (0)                           | 1 (-1)          | 1 (0)                            | 0 (0)          | 1 (0)                             | 6 (-1)                        | 2 (0)                                            | 1 (+1)                                     | 4 (+1)                  | 6 (0)       | 25 (-2)    |
| Littau (Luzern)                   | 2 (+1)                                   | 1 (+1)                | 0 (0)       | 0 (0)                           | 2 (+1)          | 2 (0)                            | 1 (0)          | 1 (-1)                            | 7 (-3)                        | 4 (0)                                            | 2 (-1)                                     | 7 (-3)                  | 11 (+1)     | 40 (-4)    |
| Maihof-Rotsee (Luzern)            | 1 (0)                                    | 0 (-1)                | 0 (0)       | 0 (0)                           | 1 (0)           | 0 (0)                            | 3 (+1)         | 4 (-1)                            | 4 (0)                         | 0 (0)                                            | 0 (0)                                      | 2 (-1)                  | 4 (-2)      | 19 (-4)    |
| Neustadt-Voltastrasse (Luzern)    | 1 (0)                                    | 9 (+2)                | 1 (0)       | 1 (+1)                          | 2 (-1)          | 3 (0)                            | 0 (0)          | 6 (-1)                            | 10 (-1)                       | 3 (0)                                            | 0 (0)                                      | 5 (-2)                  | 30 (+2)     | 71 (0)     |
| Obergrund-Allmend (Luzern)        | 0 (0)                                    | 1 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 1 (0)                             | 4 (+1)                        | 0 (0)                                            | 0 (0)                                      | 2 (+1)                  | 11 (0)      | 19 (+2)    |
| Obergütsch-Untergütsch (Luzern)   | 0 (0)                                    | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 1 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 0 (0)                             | 0 (0)                         | 0 (0)                                            | 2 (0)                                      | 0 (0)                   | 1 (0)       | 4 (0)      |
| Oberseeburg-Rebstock (Luzern)     | 0 (0)                                    | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 1 (0)                            | 0 (0)          | 1 (0)                             | 0 (0)                         | 0 (0)                                            | 0 (0)                                      | 1 (-1)                  | 2 (0)       | 5 (-1)     |
| Reussbühl (Luzern)                | 0 (0)                                    | 1 (0)                 | 1 (0)       | 0 (0)                           | 1 (-1)          | 2 (0)                            | 0 (0)          | 0 (0)                             | 3 (+1)                        | 0 (0)                                            | 0 (0)                                      | 6 (0)                   | 6 (0)       | 20 (0)     |
| Roten (Luzern)                    | 1 (0)                                    | 2 (0)                 | 0 (0)       | 2 (0)                           | 2 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 3 (+1)                            | 4 (+1)                        | 5 (0)                                            | 1 (0)                                      | 5 (0)                   | 12 (+2)     | 37 (+4)    |
| Sternmatt-Hochrütli (Luzern)      | 2 (0)                                    | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 0 (0)           | 0 (0)                            | 1 (0)          | 1 (0)                             | 3 (+1)                        | 0 (0)                                            | 0 (0)                                      | 1 (+1)                  | 3 (0)       | 11 (+2)    |
| Unterlachen-Tribtschen (Luzern)   | 3 (0)                                    | 0 (0)                 | 0 (0)       | 0 (0)                           | 3 (0)           | 0 (0)                            | 0 (0)          | 0 (0)                             | 8 (0)                         | 2 (+1)                                           | 1 (0)                                      | 7 (+1)                  | 19 (-5)     | 43 (-3)    |
| Wesemlin-Dreilinden (Luzern)      | 1 (-1)                                   | 1 (+1)                | 0 (0)       | 0 (0)                           | 3 (+1)          | 3 (+1)                           | 2 (0)          | 1 (0)                             | 2 (0)                         | 1 (0)                                            | 0 (0)                                      | 2 (-2)                  | 9 (0)       | 25 (0)     |
| Würzenbach-Schädrütli (Luzern)    | 0 (0)                                    | 0 (0)                 | 1 (0)       | 0 (0)                           | 1 (0)           | 3 (0)                            | 0 (0)          | 4 (0)                             | 0 (0)                         | 0 (0)                                            | 1 (+1)                                     | 11 (+8)                 | 6 (-1)      | 27 (+8)    |
| Stadt Luzern (Total)              | 30 (+1)                                  | 138 (-1)              | 31 (-1)     | 18 (-1)                         | 40 (-2)         | 49 (+1)                          | 48 (+2)        | 55 (-1)                           | 138 (+4)                      | 32 (+1)                                          | 22 (+2)                                    | 126 (-15)               | 367 (-7)    | 1094 (-17) |

Strukturelle Veränderungen im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt

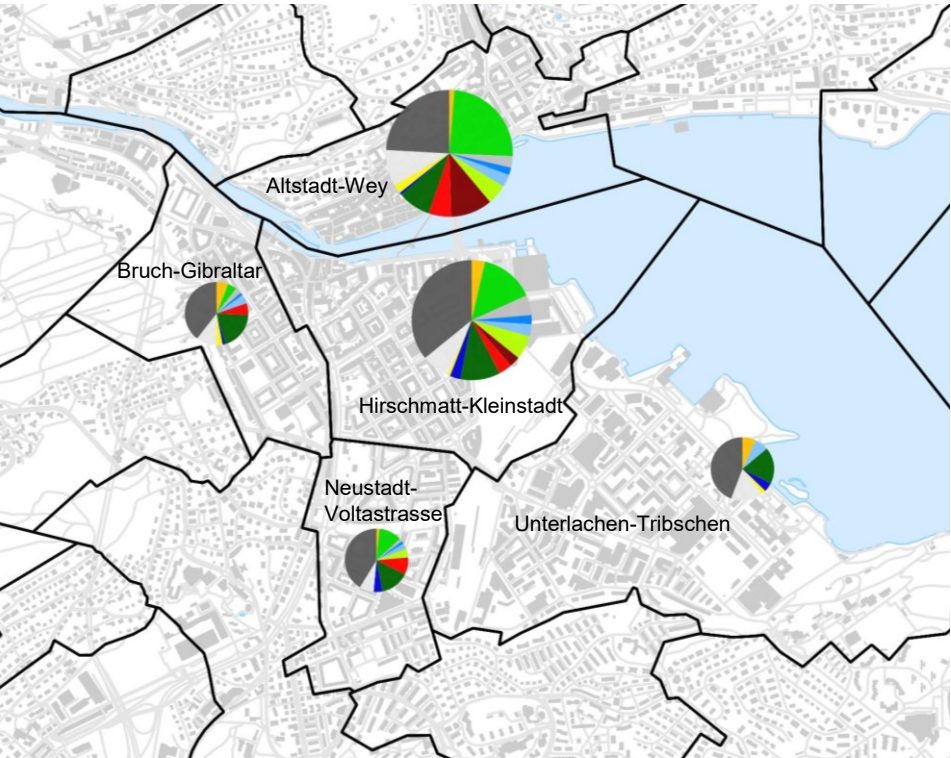
Die Tabelle zeigt, wie viele Filialen im Jahr 2023 in den jeweiligen Stadtquartieren pro Gütergruppe vorhanden waren, sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr 2022 in Klammern. Gesamthaft ist in der Stadt Luzern ein Rückgang von 17 Filialen zu verzeichnen. Dies, nachdem die Entwicklung im Vorjahr noch positiv gewesen war (+12 Filialen). Während die Filialen im übrigen Detailhandel (-15) und in der Gastronomie (-7) abgenommen haben, ist unter anderem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (+4) ein Wachstum zu erkennen. Das Quartier Altstadt-Wey weist die höchste Anzahl an Läden auf, gefolgt von Hirschmatt-Kleinstadt. Während in der Altstadt zwischen 2022 und 2023 drei Filialen hinzugekommen sind, verzeichnet Hirschmatt-Kleinstadt rund 14 Filialen weniger. Wie im Vorjahr verfügt das Quartier Hirschmatt-Kleinstadt stadtweit über das breiteste gastronomische Angebot.

Anmerkung: Die Quartierseinteilung erfolgt nach der Systematik der Modelle von FP RE und kann von der Einteilung der LUSTAT abweichen . Eine Filiale entspricht einem Geschäftslokal. Legende zur rechten Grafik auf S. 7. \* Beim Bahnhof Littau und in der Umgebung der Bushaltestelle Froburg.  
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien. STATENT BFS (2023), Modellierung Fahrländer Partner. Kartengrundlage: Swisstopo.

Aussenquartiere gewinnen neue Verkaufsflächen

Relativ betrachtet verzeichneten Roten\* und Würzenbach-Schädrütli im Jahr 2023 den grössten Zuwachs an Filialen. Insgesamt kamen zwölf Betriebe aus unterschiedlichen Gütergruppen hinzu, darunter auch Läden aus den Bereichen übriger Detailhandel sowie Gastronomie. Dennoch haben die Quartiere, gemessen an der gesamten Anzahl Filialen, einen geringen Anteil der Verkaufsflächen in Luzern. Altstadt-Wey und Hirschmatt-Kleinstadt verfügen nach wie vor über die wichtigsten Einkaufsorte.

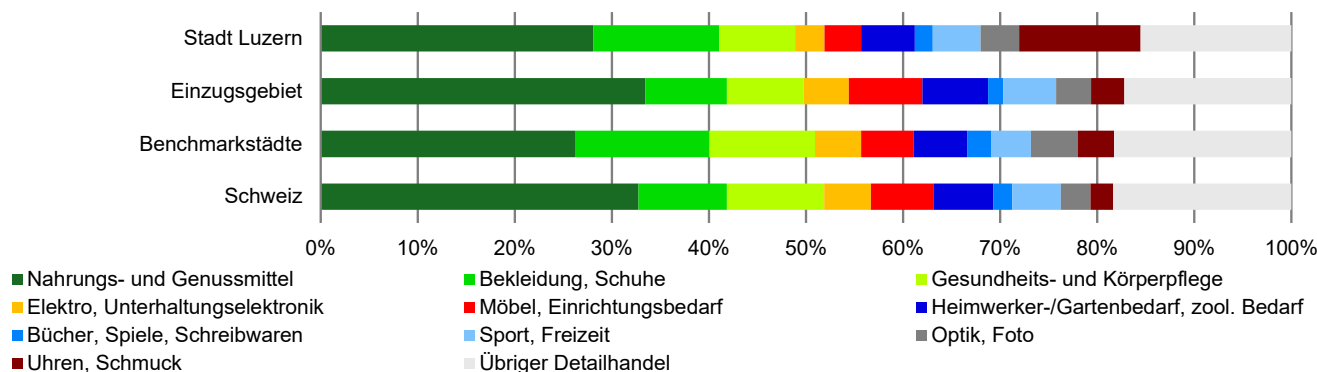
Quartiere mit den meisten Betrieben im Verkaufsflächenmarkt 2023



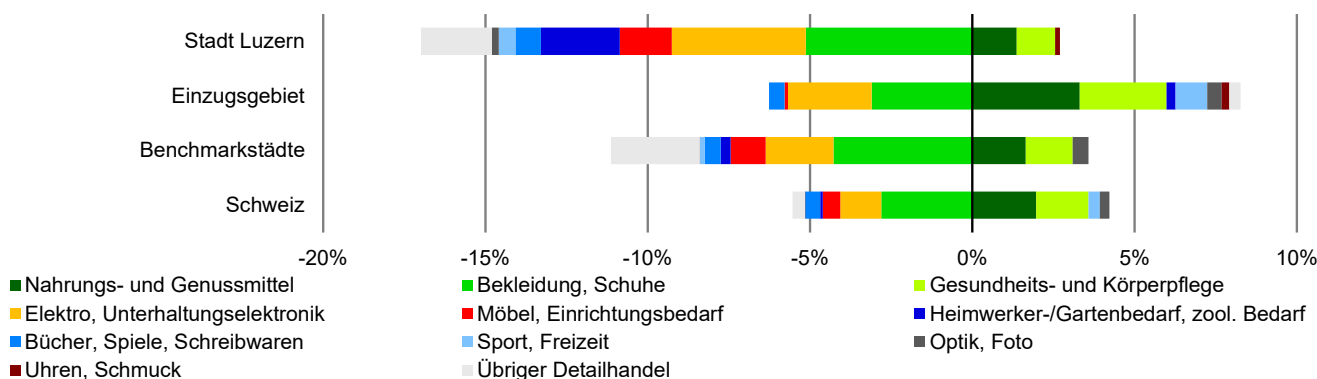
# Monitoring der Verkaufsflächen in Luzern - Branchenmix

## Beschäftigungsdynamiken der Gütergruppen

### Vollzeitäquivalente im Detailhandel nach Gütergruppen 2023



### Wachstumsbeiträge Beschäftigung nach Gütergruppe (2012-2023)



Im Jahr 2023 arbeiteten in Luzern 1'134 Personen im Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, was einem Anstieg von 1.4% im Vergleich zu 2012 entspricht. Im Bereich Bekleidung und Schuhe waren 525 Personen tätig, 5.1% weniger als vor zehn Jahren. Bei Uhren und Schmuck gab es einen leichten Anstieg von 0.2%, die Gütergruppe bleibt mit 506 Beschäftigten die drittgrösste (ohne Berücksichtigung von Übriger Detailhandel). Insgesamt ging die Zahl der Beschäftigten im Verkauf in Luzern seit 2012 um 14.3% zurück.

### Das Einzugsgebiet gewinnt an Bedeutung

In der oberen Grafik ist ersichtlich, dass im Vergleich zum Einzugsgebiet, den Benchmarkstädten und der Gesamtschweiz die Gütergruppe Uhren und Schmuck, gemessen an den Vollzeitäquivalenten (VZA), in Luzern deutlich stärker vertreten ist. Im Gegensatz dazu sind Güter aus den Bereichen Möbel, Einrichtungsbedarf und Elektro, Unterhaltungselektronik unterdurchschnittlich vertreten.

Die untere Abbildung zeigt, dass bis auf die Bereiche Gesundheits- und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie Uhren und Schmuck die Beschäftigung in allen Gruppen seit 2012 rückläufig gewesen ist und dies deutlich stärker als in den Vergleichsregionen. Am stärksten rückläufig war die Beschäftigung bei der Gütergruppe Bekleidung und Schuhe, gefolgt von Elektro und Unterhaltungselektronik.

Während im Einzugsgebiet seit 2012 neue Angebote im Bereich Sport und Freizeit, Heimwerker- und Gartenbedarf, zoologischer Bedarf sowie Optik und Foto geschaffen wurden, sind manche davon in der Stadt Luzern weggefallen.