

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 18. September 2026

Medienmitteilung**Monitoring zeigt stabilen Branchenmix und leicht veränderte Mietpreise bei Verkaufsflächen**

Das aktuelle Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern zeigt: Luzern bleibt ein attraktiver Standort für Detailhandel und Gastronomie, weist jedoch zwischen den Quartieren deutliche Unterschiede in Mietzinsniveau und Branchenstruktur auf.

Die Stadt Luzern hat erneut einen detaillierten Blick auf den Verkaufsflächenmarkt geworfen. Seit 2019 lässt sie jährlich ein Monitoring zur Mietpreisentwicklung und zum Branchenmix der Verkaufsflächen in der Stadt Luzern erarbeiten. Die neueste Analyse von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) gibt Aufschluss über die jüngsten Entwicklungen.

Grosse Bandbreite und quartierspezifische Unterschiede bei den Mietpreisen

Die Marktmiete für eine typische Verkaufsfläche an guter Lage in der Stadt Luzern lag gemäss den Bewertungsmodellen von FPRE im Jahr 2025 bei Fr. 353.– pro m² und Jahr. Dies ist tiefer als in den beiden Vorjahren (2023: Fr. 359.– und 2024: Fr. 379.– pro m² und Jahr). Die Mieten an Top-Lagen schwanken tendenziell stärker. Die Marktmiete lag hier im Jahr 2025 mit Fr. 1'157.– pro m² und Jahr höher als 2023 und 2024 (2023: Fr. 843.– und 2024: Fr. 1'114.– pro m² und Jahr). Es fällt auf, dass Luzern über eine sehr grosse Bandbreite an Mietpreisen für Verkaufsflächen verfügt und die Mietpreise je nach Quartier und Mikrolage stark variieren. Während die Marktmiete für eine typische Verkaufsfläche im Jahr 2025 im Quartier Altstadt-Wey Fr. 984.– pro m² und Jahr betrug, lag diese im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt bei Fr. 336.– pro m² und Jahr. In den übrigen Quartieren bewegten sich 2025 die Marktmieten an guten Verkaufslagen zwischen Fr. 261.– und Fr. 373.– pro m² und Jahr. Im Vergleich mit anderen Top-Quartieren ausgewählter Benchmarkstädte wies Luzern im Jahr 2025 die höchsten Medianmieten auf. Die Spitzenmieten in Bern und Lausanne lagen jedoch gemäss verfügbarer Transaktionsdaten höher.

Branchenmix bei 1'260 Filialen

Gemäss Analyse des Branchenmixes nach Nachfragersegmenten im Verkaufsflächenmarkt verzeichnete Luzern im Jahr 2023 insgesamt 1'260 Filialen. Dies ist wiederum leicht über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte (1'258 Filialen). Wie im Vorjahr waren dabei die Dienstleistungsverkaufenden (z. B. Haarstudio, Apotheke, Blumenladen) mit 44,4 Prozent am stärksten vertreten. Ebenfalls einen hohen Anteil Filialen wiesen mit 12,8 Prozent Spezialgeschäfte (z. B. Vinothek, Veloladen) und mit 12,1 Prozent

Nahversorgende (z. B. kleiner Supermarkt, Bäckerei) auf. Knapp dahinter liegen filialisierte Shoppingmagnete (Filialen grosser Marken z. B. im Bereich Damen- und Herrenbekleidung) und Standortgeneralisten (z. B. Elektronikgeschäft, Buchladenfiliale). Luzern verfügt im Vergleich zu den Benchmarkstädten über deutlich mehr filialisierte Shoppingmagnete sowie Nahversorgende, aber über weniger Dienstleistungsverkaufende. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl Nahversorgender (+7) am deutlichsten gestiegen, während Dienstleistungsverkaufende (-10) und Standortgeneralisten (-4) abgenommen haben. Die räumliche Verortung der Nachfragersegmente im Jahr 2023 ist grösstenteils gleich wie im Vorjahr. Einzig im Quartier Altstadt-Wey zeigt sich eine leicht höhere Konzentration von filialisierten Shoppingmagneten als noch im Jahr 2022.

Gastronomie bleibt dominierend

Auch beim Branchenmix nach Gütergruppen hat es im Vergleich zum Vorjahr nur leichte Veränderungen gegeben. Die meisten Filialen entfielen weiterhin auf die Gastronomie (33,5 Prozent), gefolgt von Bekleidung und Schuhen (12,6 Prozent) sowie Nahrungs- und Genussmittel (12,6 Prozent). Auch die räumliche Verteilung der Gütergruppen im Jahr 2023 ist praktisch gleich wie im Vorjahr.

Gastronomiebetriebe waren in allen Quartieren stark vertreten, mit besonderer Konzentration im Quartier Hirschmatt-Kleinstadt. Geschäfte für Bekleidung und Schuhe befanden sich überwiegend in zentralen Lagen, vor allem im Quartier Altstadt-Wey, aber auch in den Quartieren Hirschmatt-Kleinstadt und Neustadt-Voltastrasse. Eine besonders deutliche räumliche Konzentration zeigt sich bei der Gütergruppe Uhren und Schmuck. Wie im Vorjahr befanden sich die meisten dieser Geschäfte in der Umgebung des Schwanenplatzes. Luzern zeichnete sich im Vergleich mit anderen mittelgrossen Städten denn auch im Jahr 2023 besonders durch ein grösseres Angebot an Uhren- und Schmuckgeschäften aus: 4,4 Prozent aller Läden entfielen auf diese Branche – deutlich mehr als in vergleichbaren Städten (2,6 Prozent). Auch im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf war das Angebot in Luzern vielfältiger. Untervertreten waren hingegen Läden im Bereich Elektro und Unterhaltungselektronik.

Aussenquartiere gewinnen neue Verkaufsflächen

Gesamthaft war in der Stadt Luzern im Jahr 2023 ein Rückgang von 17 Filialen zu verzeichnen. Im Vorjahr war die Entwicklung noch positiv (+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 nach wie vor die höchste Anzahl an Läden auf, gefolgt vom Quartier Hirschmatt-Kleinstadt. Relativ betrachtet wiesen die Gebiete rund um den Bahnhof Littau und die Busstation Frohburg sowie Würzenbach-Schädrüti im Jahr 2023 den grössten Zuwachs an Filialen auf.

Links:

[Monitoring Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(Bericht 2026\)](#)

[Monitoring Branchenmix der Verkaufsflächen in Luzern \(Bericht 2026\)](#)

[Monitoring Branchenmix und Mietpreisentwicklung der Verkaufsflächen in Luzern \(2018 bis 2025\)](#)