MONITORING *BRANCHENMIX* DER VERKAUFSFLÄCHEN IN LUZERN - 2019

Mehr Transparenz durch Markt- und Branchen-Monitoring

Auftraggeber

Stadt Luzern
Fachstelle Wirtschaftsfragen
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Auftragsnehmer

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer
Bouke-Pieter van Dijk
Tabea Grob

Zürich, 03. August 2020

Inhaltsverzeichnis

Branchenmix.....S.1
Branchenmix pro Einkaufsgebiet und Quartier.....S.4
Quartier Altstadt.....S.5
Quartier Hirschmatt-Neustadt.....S.5
Quartier Tribschen-Langsand.....S.6
Restliches Luzern.....S.6

Zur Methodik

Der Retail Atlas Schweiz ist ein Analyseprodukt für den Schweizer Retailimmobilienmarkt. Er erhebt strukturiert und in regelmässigen Abständen alle Detailhandelsfilialen in der Schweiz, deren Adressen, Geokoordinaten, Detailhandelskategorien und Flächenkategorien basierend auf öffentlich verfügbaren Daten. Der Begriff Filiale steht übergreifend für Läden, Lokale und andere Arten von Detailhandelsgeschäften. Dabei wird unterschieden zwischen Ketten und lokalen, selbständigen Filialen, wobei man von Ketten spricht, wenn ein Retailunternehmen gesamtschweizerisch mehr als 5 Filialen hat. Die wichtigste Datenquelle bei den Ketten sind die Webseiten der Retailers und bei den lokalen Detailhandelsfilialen die Seite Local.ch. Im Retail Atlas wird der Detailhandelsmix einer Stadt mit anderen Städten ähnlicher Einwohnerzahl verglichen. Zu den Benchmarkstädten von Luzern gehören 3 grössere Städte (Lausanne, Bern, Winterthur) und 3 kleinere Städte (St. Gallen, Lugano, Biel / Bienne).

Hinweis zu den Karten: Ziel ist es, einen Überblick über das Detailhandelsangebot zu geben. Die Karten können gewisse Unschärfen beinhalten, da die Zuordnung nicht immer eindeutig ist. Befinden sich in einem Gebäude Filialen unterschiedlicher Branchen, so entscheidet die Anzahl der Filialen pro Branche und deren geschätzter, für die Kundinnen und Kunden zugänglicher, Flächenanteil darüber, welcher Branche das Gebäude zugeordnet wird. Die Filialen können sich dabei über alle Geschosse verteilen. Bei Einkaufszentren wird das Gebäude nicht einer dominierenden Branche zugeteilt, sondern auf der Karte separat als Einkaufszentrum vermerkt.

Hinweis zu den Prozentzahlen: Dabei handelt es sich um Dezimalzahlen, die auf Ganzzahlen gerundet werden. Durch diese Rundung summieren sich die Prozentzahlen nicht immer auf 100%. Die Genauigkeit der Dezimalstellen ist jedoch für die Auswertung nicht signifikant, darum werden geringe Abweichungen bei den summierten Prozentzahlen in Kauf genommen.

Branchenmix

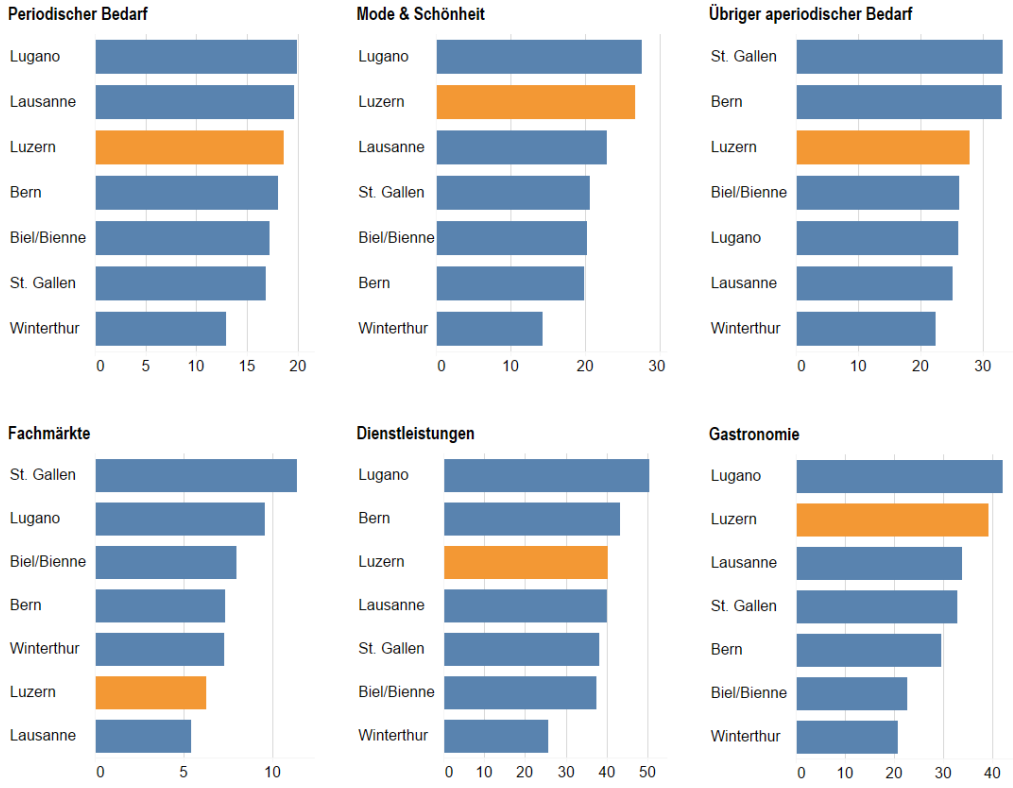
2019 ist die Anzahl der Detailhandelsfilialen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 12 Filialen gesunken, was einem Anteil von 0,9% aller Filialen entspricht. 81 Filialen wurden geschlossen, während 69 neue Filialen eröffnet wurden. Auf die Einwohnerzahl von Luzern kalibriert, liegt der Rückgang in den Benchmarkstädten bei insgesamt 4 Filialen, resp. -0,3%. Dieser Rückgang entspricht einem nationalen Trend. 2017 und 2018 wurde schweizweit ein starker Rückgang der Anzahl Filialen in der Branche Non-Food verzeichnet, der sich 2019 abschwächte. Mit 1‘335 Detailhandelsfilialen liegt Luzern mengenmässig nach wie vor +9,8% über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte (2018: +10,4%). Wie im Vorjahr gibt es auch im Jahr 2019 insbesondere im Bereich Café / Restaurant, Food Fachhandel, persönliche Pflege und Bekleidung ein grosses Angebot. Der Anteil an Schmuck und Uhren ist um 2%, derjenige der Gastronomie um 3% grösser als in den Benchmarkstädten.

Verglichen zum Jahr 2018 konnte Luzern bei der Dienstleistungsbranche zulegen und liegt nun im Vergleich zu den Benchmarkstädten nach Lugano und Bern auf Platz 3. Luzern hat im Vergleich zu den einzelnen Benchmarkstädten nach wie vor ein grosses Angebot in den Branchen Gastronomie und Mode & Schönheit.

Anzahl Filialen pro Branche in Luzern im Vergleich mit den Benchmarkstädten, 2019

		Anzahl Filialen in Luzern total	%-Anteil der Filialen in Luzern	Benchmark kalibriert auf die Anzahl Einwohner in Luzern	%-Anteil Benchmark
Periodischer Bedarf	Drogerie/Apotheke	27	2%	36	3%
	Food Fachhandel	81	6%	65	5%
	Supermarkt	44	3%	42	3%
	Gesamtwert	**152**	**11%**	**144**	**12%**
Mode und Schönheit	Bekleidung	107	8%	95	8%
	Parfümerie/Beauty	21	2%	15	1%
	Schmuck/Uhren	63	5%	40	3%
	Schuhe	23	2%	19	2%
	Warenhäuser	4	0%	4	0%
	Gesamtwert	**218**	**16%**	**174**	**14%**
Übriger aperiodischer Bedarf	Haushaltswaren/Geschenke	28	2%	28	2%
	Bürobedarf/Papeterie	8	1%	7	1%
	Elektronik	11	1%	15	1%
	Hobby	16	1%	17	1%
	Kommunikation	27	2%	30	2%
	Optik/Foto	65	5%	50	4%
	Spielwaren/Bücher/Musik	14	1%	19	2%
	Sport	27	2%	32	3%
	Tiernahrung/Tierbedarf	1	0%	3	0%
	Übrige Non-Food	30	2%	26	2%
	Gesamtwert	**227**	**17%**	**226**	**19%**
Fachmärkte	Bau und Hobby	6	0%	17	1%
	Wohnungseinrichtung	44	3%	43	4%
	Gartenzentrum	1	0%	1	0%
	Gesamtwert	**51**	**4%**	**61**	**5%**
Kioske	Convenience store	3	0%	9	1%
	Kiosk	36	3%	31	3%
	Gesamtwert	**39**	**3%**	**40**	**3%**
Dienstleistungen	Finanzielle Dienstleistung	64	5%	72	6%
	Kopie/Druckerei	21	2%	19	2%
	Persönliche Pflege	176	13%	169	14%
	Reise	29	2%	26	2%
	Reparatur	17	1%	11	1%
	Service Sonstiges	1	0%	1	0%
	Textilpflege	20	1%	19	2%
	Gesamtwert	**328**	**25%**	**317**	**26%**
Gastronomie	Café/Restaurant	244	18%	210	17%
	Hotel	42	3%	20	2%
	Fast Food/Take Away	34	3%	25	2%
	Gesamtwert	**320**	**24%**	**254**	**21%**
	Total	**1'335**	**100%**	**1'216**	**100%**

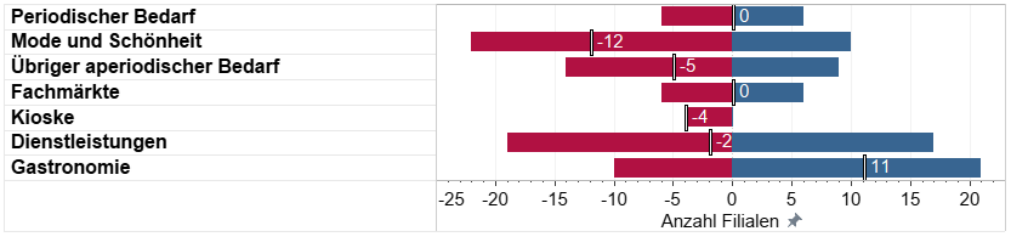
Vergleich der Anzahl Filialen pro 10‘000 Einwohnerinnen und Einwohner mit den Benchmarkstädten, 2019

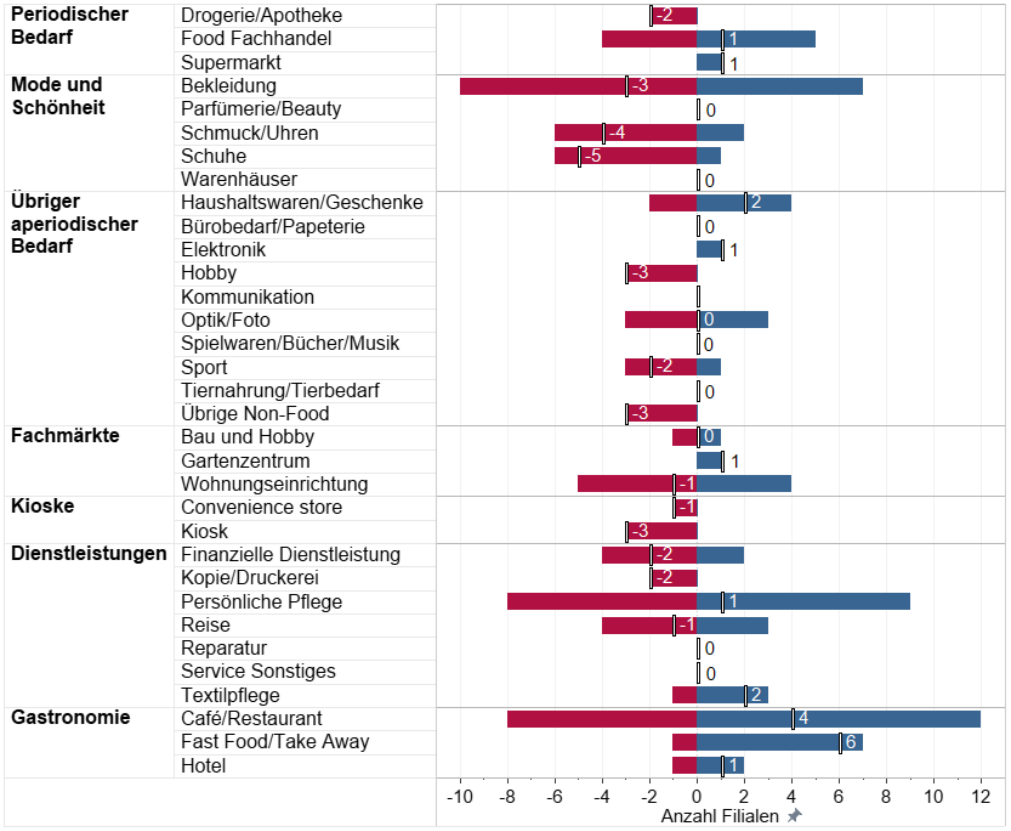


Quelle: Retail Atlas

immocompass

Änderung der Anzahl Filialen pro Branche in Luzern zwischen 2018 und 2019





geschlossen im Jahr 2019
neu eröffnet im Jahr 2019
Differenz der neu eröffneten und geschlossenen Filialen

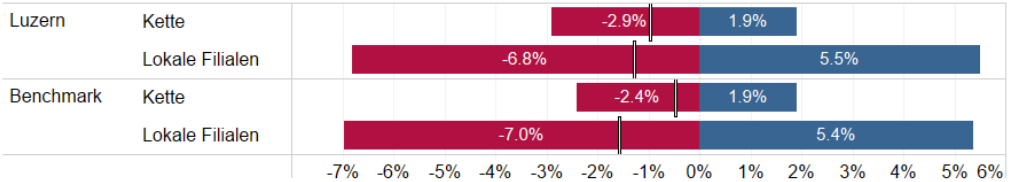
Von allen Branchen war die Mode- und Schönheitsbranche 2019 am stärksten vom Rückgang betroffen. Insgesamt nahm die Anzahl der Filialen in dieser Branche gegenüber dem Vorjahr um 12 ab. Während in der Bekleidungsbranche die hohe Anzahl der Filialschliessungen zumindest teilweise durch neu eröffnete Filialen ausgeglichen wurde, war dies bei den Branchen Schuhe sowie Schmuck und Uhren nicht der Fall. Von allen Branchen konnte einzig die Gastronomie einen Anstieg der Anzahl Filialen verzeichnen. Die Anzahl der Cafés und Restaurants nahm um 4 Filialen zu, die im Bereich Fast Food und Take Away um 6, die der Hotels um 1.

Bei den schweizweit operierenden Ketten schlossen 2019 in der Stadt Luzern insgesamt 6 Filialen, was 2,9% aller Ketten ausmacht. Bei den geschlossenen Ketten waren vor allem die Bekleidungs- und Schuhbranche betroffen. 4 Ketten haben neue Filialen eröffnet, was einer Quote von 1,9% entspricht. In den Benchmarkstädten sieht das Bild sehr ähnlich aus.
Bei den lokalen Filialen sind die Veränderungen generell grösser. Bei 6,8% aller lokalen Läden in Luzern kam es zu Schliessungen, während die Neueröffnungen 5,5% ausmachten. In den Benchmarkstädten liegt die Schliessungsquote bei lokalen Filialen noch höher, nämlich bei 7%, während der Anteil der Neueröffnungen nur 5,4% ausmacht.

Neue und geschlossene Ketten in Luzern im Jahr 2019

Neue Kettenfilialen 2019		Geschlossene Kettenfilialen 2019	
Tezenis	Audika	Navyboot	Bata Shoes
Maxi Bazar		La Halle	Ochsner Sport
Babyrose		Vögele Shoes	Schild

Neue und geschlossene Kettenfilialen und lokale Filialen in Luzern und den Benchmarkstädten im Jahr 2019, in %

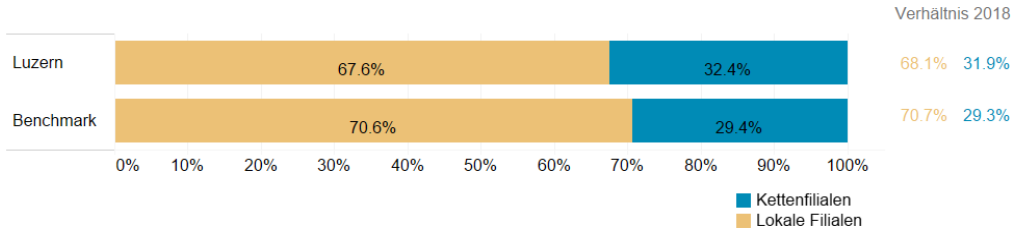


%-Anteil der neu eröffneten Filialen im Jahr 2019
%-Anteil der geschlossenen Filialen im Jahr 2019
Differenz der neu eröffneten und geschlossenen Filialen

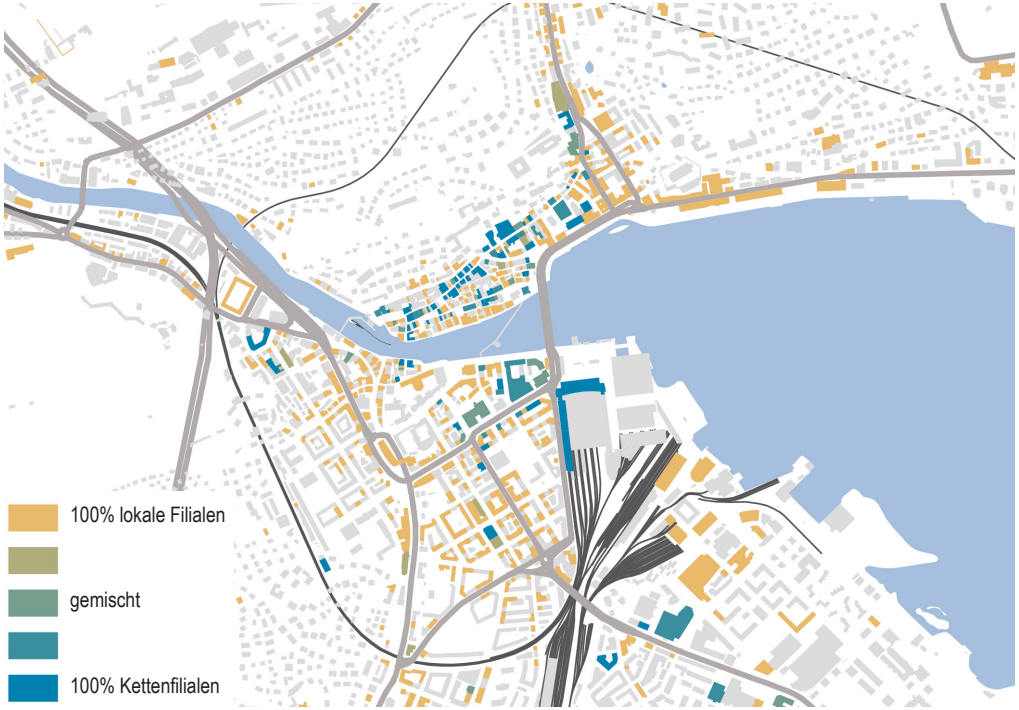
Quelle: Retail Atlas

Wie im Vorjahr ist auch 2019 der Anteil an lokalen Detailhandelsfilialen in Luzern gut doppelt so gross wie der Anteil an Ketten. Dieses Verhältnis lässt sich schweizweit beobachten. Verglichen mit den Zahlen aus dem letzten Jahr ist der Anteil lokaler Detailhandelsfilialen in Luzern um -0,5% von 68.1% auf 67.6% leicht gesunken. Dies, da der Rückgang bei den lokalen Detailhandelsfilialen leicht grösser war als der Rückgang bei den Ketten. Eine solche Veränderung entspricht einer normalen jährlichen Schwankung. Der Rückgang lokaler Filialen ist in den Einkaufsgebieten Hochwacht, Neustadt-Hirschmatt, Neustadt-Kleinstadt, Tribschen-Langensand und im restlichen Luzern zu beobachten. In den Benchmarkstädten ist der Anteil der lokalen Detailhandelsfilialen ebenfalls gesunken, nämlich um -0,1%.

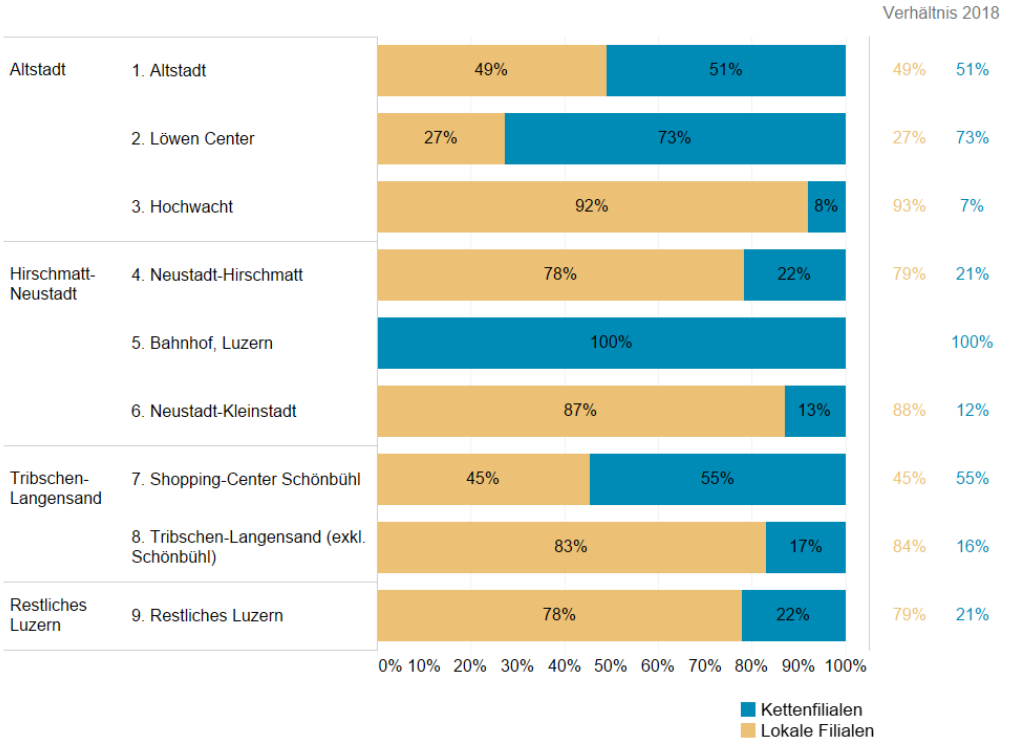
Anteil der Ketten und lokalen Filialen in Luzern und in den Benchmarkstädten, 2019



Anteil der Ketten und lokalen Filialen in der Luzerner Altstadt und Neustadt, 2019



Anteil der Ketten und lokalen Filialen in den Luzerner Einkaufsgebieten, 2019



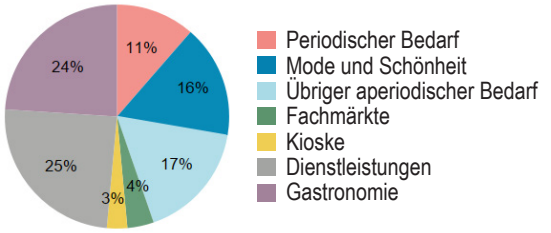
Quelle: Retail Atlas

Branchenmix pro Einkaufsgebiet und Quartier

Bei der Betrachtung der Entwicklungen pro Quartier fällt auf, dass von den Filialschliessungen im Jahr 2019 hauptsächlich das Einkaufsgebiet Altstadt betroffen war. Dies liegt massgebend daran, dass der Anteil der Filialen in der Branche Mode und Schönheit in der Altstadt gross ist und diese besonders von Schliessungen betroffen waren.
Eine Zunahme der Anzahl der Filialen lässt sich im Einkaufsgebiet Neustadt-Kleinstadt beobachten. Hier sind es vor allem Filialen der Gastronomiebranche, die neu eröffneten. In den Einkaufsgebieten Löwen Center, Bahnhof und im Shopping-Center Schönbühl gab es hingegen weder Filialschliessungen noch Neueröffnungen.

Branchenmix der ganzen Stadt Luzern im Jahr 2019

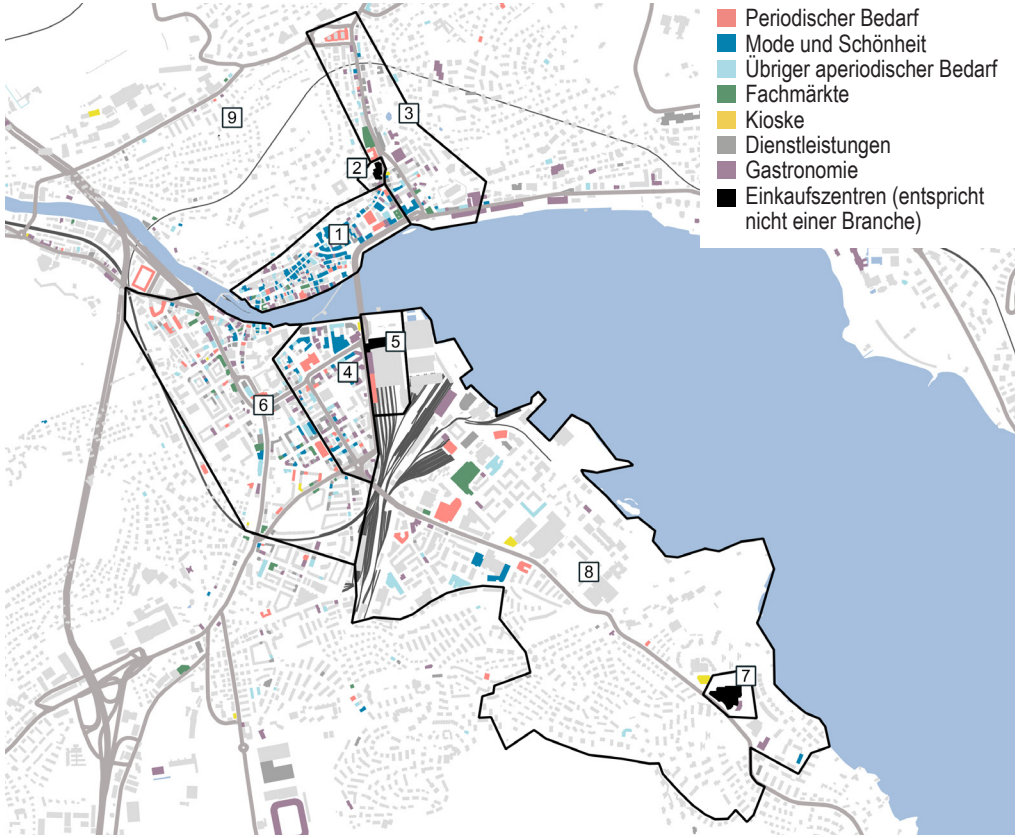
Im Vergleich zum Vorjahr hat es beim Branchenmix in der gesamten Stadt Luzern 2019 nur leichte Veränderungen gegeben:
- Mode und Schönheit -1%
- Dienstleistungen +1%
- Gastronomie +1%



Branchenmix pro Einkaufsgebiet im Jahr 2019 (in Klammern Veränderung der Anzahl Filialen zum Vorjahr)

Quartiere	Einkaufsgebiet	Periodischer Bedarf	Mode und Schönheit	Übriger aperiodischer Bedarf	Fachmärkte	Kioske	Dienstleistungen	Gastronomie	Total
Altstadt	1. Altstadt	35 (1)	123 (-8)	48 (-1)	8 (1)	8 (0)	66 (-5)	65 (-1)	353 (-13)
	2. Löwen Center	3 (0)	3 (0)	5 (0)		1 (0)	2 (0)	3 (0)	17 (0)
	3. Hochwacht	5 (0)	4 (-1)	12 (-1)	4 (-1)	2 (0)	21 (1)	24 (2)	72 (0)
	Gesamtwert	43 (1)	130 (-9)	65 (-2)	12 (0)	11 (0)	89 (-4)	92 (1)	442 (-13)
Hirschmatt-Neustadt	4. Neustadt-Hirschmatt	27 (2)	35 (-4)	53 (-1)	5 (-1)	1 (-2)	92 (3)	76 (3)	289 (0)
	5. Bahnhof, Luzern	7 (0)	7 (0)	2 (0)		3 (0)	1 (0)	1 (0)	21 (0)
	6. Neustadt-Kleinstadt	27 (0)	24 (0)	42 (1)	16 (2)	6 (-1)	69 (0)	53 (5)	237 (7)
	Gesamtwert	61 (2)	66 (-4)	97 (0)	21 (1)	10 (-3)	162 (3)	130 (8)	547 (7)
Tribschen-Langensand	7. Shopping-Center Schönbühl	7 (0)	1 (0)	3 (0)		1 (0)	2 (0)	1 (0)	15 (0)
	8. Tribschen-Langensand (exkl. Schönbühl)	14 (-1)	6 (0)	22 (-2)	5 (0)	6 (-1)	31 (1)	33 (1)	117 (-2)
	Gesamtwert	21 (-1)	7 (0)	25 (-2)	5 (0)	7 (-1)	33 (1)	34 (1)	132 (-2)
Restliches Luzern	9. Restliches Luzern	27 (-2)	15 (1)	40 (-1)	13 (-1)	11 (0)	44 (-2)	64 (1)	214 (-4)
	Gesamtwert	27 (-2)	15 (1)	40 (-1)	13 (-1)	11 (0)	44 (-2)	64 (1)	214 (-4)
	Gesamtsumme	152 (0)	218 (-12)	227 (-5)	51 (0)	39 (-4)	328 (-2)	320 (11)	1 335 (-12)

Überblick des Detailhandelangebots pro Einkaufsgebiet in Luzern im Jahr 2019

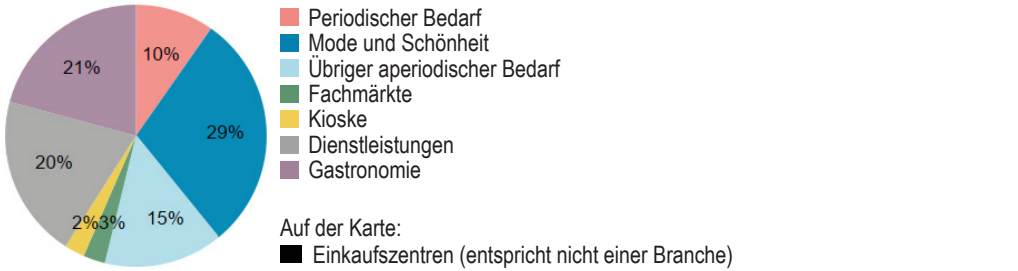


Quelle: Retail Atlas

Quartier Altstadt

Das Quartier Altstadt zeichnet sich neben seinen historischen Gebäuden und kleinen Verkaufsflächen im Vergleich zu den anderen Quartieren durch einen höheren Anteil an Filialen in der Branche Mode und Schönheit aus. 2019 machte der Anteil Mode und Schönheit an allen Verkaufsflächen in der Altstadt 29% aus, dies entspricht 2% weniger als im Vorjahr. Von den Schliessungen waren sowohl lokale Filialen als auch Ketten betroffen. Hingegen nahm der Anteil der Branchen periodischer Bedarf und Gastronomie um 1% zu.

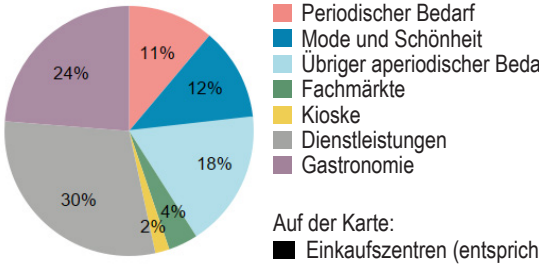
Überblick des Detailhandelangebots im Quartier Altstadt im Jahr 2019



Quartier Hirschmatt-Neustadt

Der unverwechselbare lokale Charakter und die grosse Branchenvielfalt zeichnen das Quartier Hirschmatt-Neustadt aus. Im Vergleich zu den anderen Quartieren gibt es einen höheren Anteil an Filialen in der Dienstleistungsbranche. Insgesamt hat die Anzahl an Filialen im Quartier im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Während der Anteil der Branchen Dienstleistung und Gastronomie gegenüber 2018 um 1% zunahm, sank der Anteil der Branche Mode & Schönheit um 1%. In der Gastronomiebranche gab es den grössten Anstieg, die Anzahl der Filialen stieg insgesamt um 8. Ebenso wie in der Altstadt schlossen auch in der Neustadt Filialen aus der Branche Mode und Schönheit.

Überblick des Detailhandelangebots im Quartier Hirschmatt-Neustadt im Jahr 2019

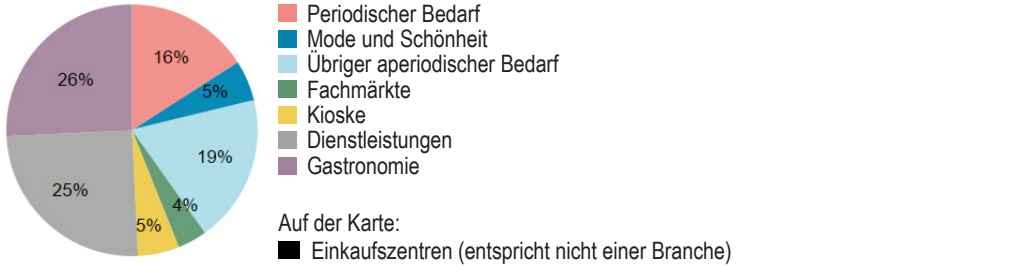


Quelle: Retail Atlas

Quartier Tribschen-Langensand

Im Quartier Tribschen-Langensand ist das Detailhandelsangebot kleiner als in den anderen Quartieren. Es wird vom Einkaufszentrum Schönbühl und einigen Supermärkten geprägt, weshalb der Anteil an Filialen in der Branche periodischer Bedarf im Vergleich zu den anderen Quartieren höher ist. 2019 wurden nur geringfügige Veränderungen beobachtet. Der Anteil der Branchen übriger aperiodischer Bedarf und Kioske haben um -1% abgenommen, während die Dienstleistungsbranche und die Gastronomie um jeweils +1% zugenommen haben.

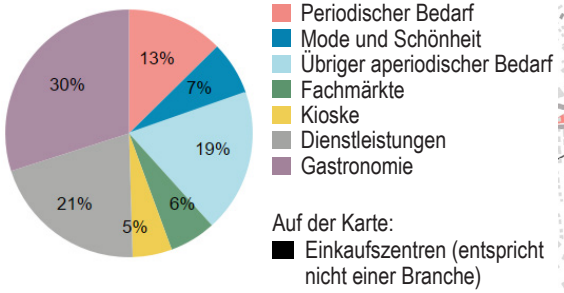
Überblick des Detailhandelangebots im Quartier Tribschen-Langensand im Jahr 2019



Restliches Luzern

Die anderen Gebiete der Stadt Luzern zeichnen sich durch einen lokalen, quartiersbezogenen Charakter aus, sowie einen vergleichsweise hohen Anteil der Branchen Gastronomie und Fachmärkte. Insgesamt hat die Anzahl an Filialen im restlichen Luzern im Vergleich zum Vorjahr um 4 abgenommen.

Überblick des Detailhandelangebots in Luzern im Jahr 2019



Quelle: Retail Atlas

Kontakt

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer
Tabea Grob
Bouke-Pieter van Dijk
+41 43 243 63 43