

MONITORING *BRANCHENMIX* DER VERKAUFSFLÄCHEN IN LUZERN

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, 19. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

Branchenmix.....	S.1
Branchenmix pro Einkaufsgebiet und Quartier.....	S.4
Quartier Altstadt.....	S.5
Quartier Hirschmatt-Neustadt.....	S.5
Quartier Tribtschen-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 Detailhändler in der Schweiz, deren Adressen, Geokoordinaten, Detailhandelskategorien und Flächenkategorien basierend auf öffentlich verfügbaren Daten. Dabei wird unterschieden zwischen Ketten und selbständigen Detailhändlern, wobei man von Ketten spricht, wenn ein Retailunternehmen gesamtschweizerisch mehr als 5 Filialen hat. Die wichtigste Datenquelle bei den Ketten sind die Webseiten der Retailer und bei den selbständigen Detailhändlern 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 ermöglichen. Die Karten können gewisse Unschärfen beinhalten, da die Zuordnung nicht immer eindeutig ist. Befinden sich in einem Gebäude Geschäfte unterschiedlicher Branchen, so entscheidet die Anzahl der Geschäfte pro Branche und deren geschätzter, für die Kunden zugänglicher, Flächenanteil darüber, welcher Branche das Gebäude zugeordnet wird. Die Geschäfte 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.

Der Detailhandelsmarkt in Luzern ist einem dynamischen Wandel unterworfen. Im Vergleich zu den Benchmarkstädten gibt es relativ viele Neueröffnungen, Schliessungen und Wegzüge von Detailhändlern. Der grösste Wandel findet in der Altstadt statt, in anderen Stadtteilen gibt vergleichsweise wenig Wechsel. Zu den vergleichsweise stark schrumpfenden Branchen gehören die Bekleidung, Spielwaren/Bücher/Musik und Optik/Foto. Die Branchen Schmuck/Uhren sowie Haushaltswaren/Geschenke verzeichnen hingegen ein grosses Wachstum.

Prozentuale Änderung der Anzahl Läden pro Branche in Luzern zwischen 2014 und 2018, gemäss Beobachtung von local.ch

Hauptkategorie	Branche	Wachstum 2014-2018
Periodischer Bedarf	Drogerie/Apotheke	-
	Food Fachhandel	+
	Supermarkt	0
Mode und Schönheit	Bekleidung	---
	Parfümerie/Beauty	++
	Schmuck/Uhren	+++
	Schuhe	-
	Warenhäuser	0
	Übriger aperiodischer Bedarf	Haushaltswaren/Geschenke
	Bürobedarf/Papeterie	0
	Elektronik	--
	Hobby	--
	Kommunikation	+
	Optik/Foto	---
	Spielwaren/Bücher/Musik	---
	Sport	-
	Tiernahrung/Tierbedarf	-
	Übrige Non-Food	+
Fachmärkte	Gartenzentrum	0
	Bau und Hobby	0
	Wohnungseinrichtung	0
Kiosk	Convenience store	0
	Kiosk	++
Dienstleistungen	Finanzielle Dienstleistung	--
	Kopie/Druckerei	--
	Persönliche Pflege	+
	Reise	--
	Reparatur	-
	Service Sonstiges	++
	Textilpflege	0
	Gastronomie	Café/Restaurant
	Fastfood/Take Away	++
	Hotel	0

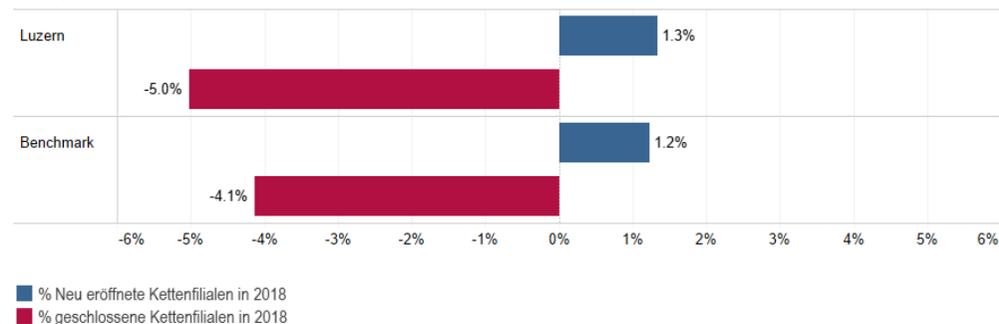
+++ Wachstum > 10%
 ++ Wachstum 5-10%
 + Wachstum 2-5%
 0 stabil
 - Rückgang 2-5%
 -- Rückgang 5-10%
 --- Rückgang > 10%

Die geschlossenen Filialen betreffen sowohl lokale Unternehmen als auch Ketten. Die lokalen Detailhändler sind oft langjährig anwesende Unternehmer, die meist ausserhalb der Toplagen ansässig sind. Bei den Ketten, die Filialen geschlossen haben, trifft es vor allem Ketten, die schweizweit auf dem Rückzug sind. Zu den bedeutenden Ketten, die kürzlich Filialen geschlossen haben, gehörten OVS, H&M und ExLibris. Im Jahr 2018 schlossen 5.0% der Kettenfilialen. In den Benchmarkstädten betrug die Quote 4.1%. Zu den neu eröffneten Filialen in der Altstadt gehören meist Ketten und international operierende Schmuck- und Uhrenmarken.

Neue und geschlossene Ketten in Luzern im Jahr 2018

Neue Kettenfilialen 2018	Geschlossene Kettenfilialen 2018	
Otto's	OVS (2x)	Biba
Hunkemöller	C&A	Navyboot
Bucherer	H&M	Sherpa Outdoor
Beldona	Herren Globus	
	ExLibris	
	Vögele Shoes	
	Pasito	
	Concord Matratzen	
	Interdiscount	

Neue und geschlossene Kettenfilialen in Luzern und den Benchmarkstädten im Jahr 2018, in %



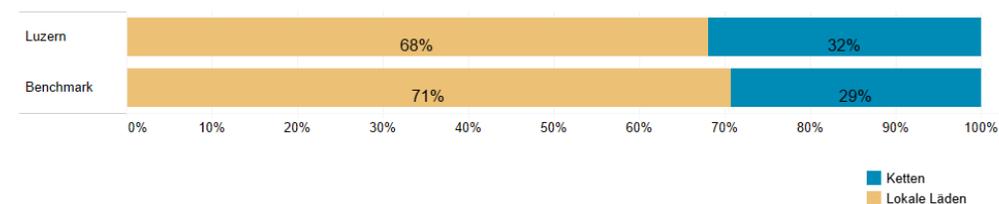
Quelle: Retail Atlas

In Luzern ist der Anteil an lokalen Detailhändlern gut doppelt so gross wie der Anteil an Ketten. Dieses Verhältnis lässt sich schweizweit beobachten. 32% der Läden in Luzern gehören zu einer Kette, in den Benchmarkstädten liegt der Anteil der Ketten leicht darunter, nämlich bei 29%. In der Altstadt sind im Vergleich zur Neustadt wo ein sehr lokaler Charakter herrscht, mehr Ketten vertreten. Für die Mietpreisentwicklung ist dieser Trend bedeutend, da Ketten meist höhere Mieten zahlen können als lokale Detailhändler.

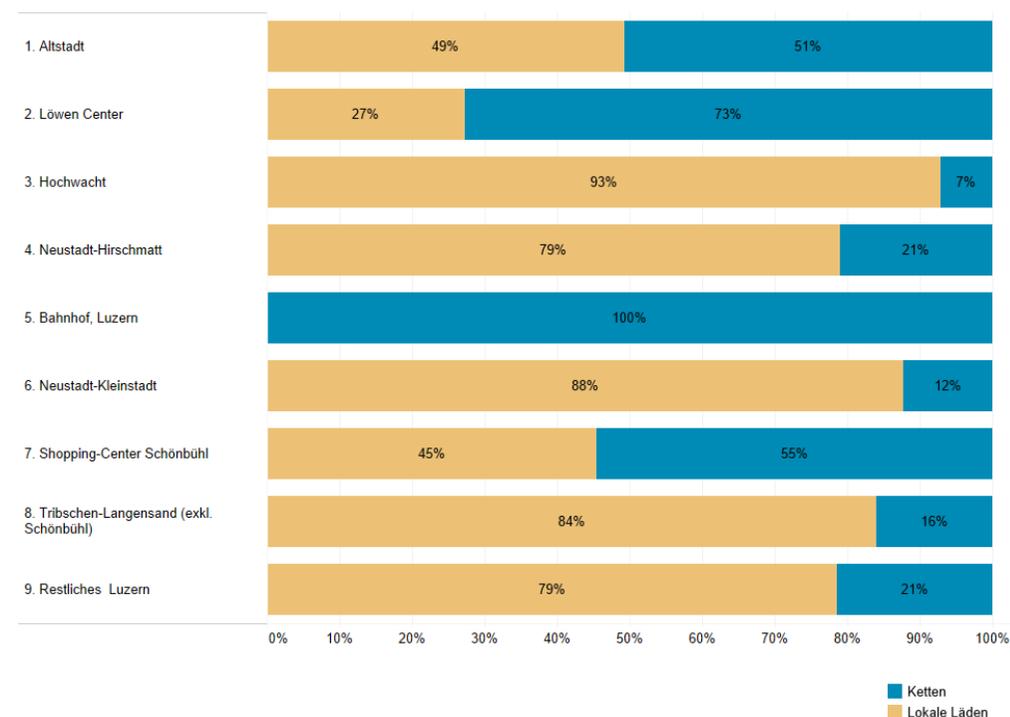
Überblick des Anteils der Ketten und lokalen Läden in der Luzerner Altstadt und Neustadt im Jahr 2018



Anteil der Ketten und lokalen Läden in Luzern und in den Benchmarkstädten im Jahr 2018



Anteil der Ketten und lokalen Läden in den Luzerner Einkaufsgebieten im Jahr 2018

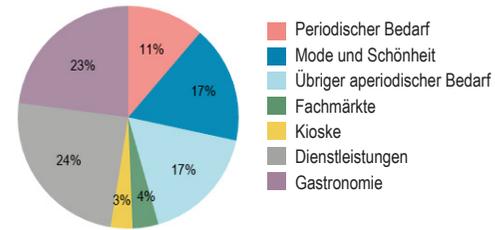


Quelle: Retail Atlas

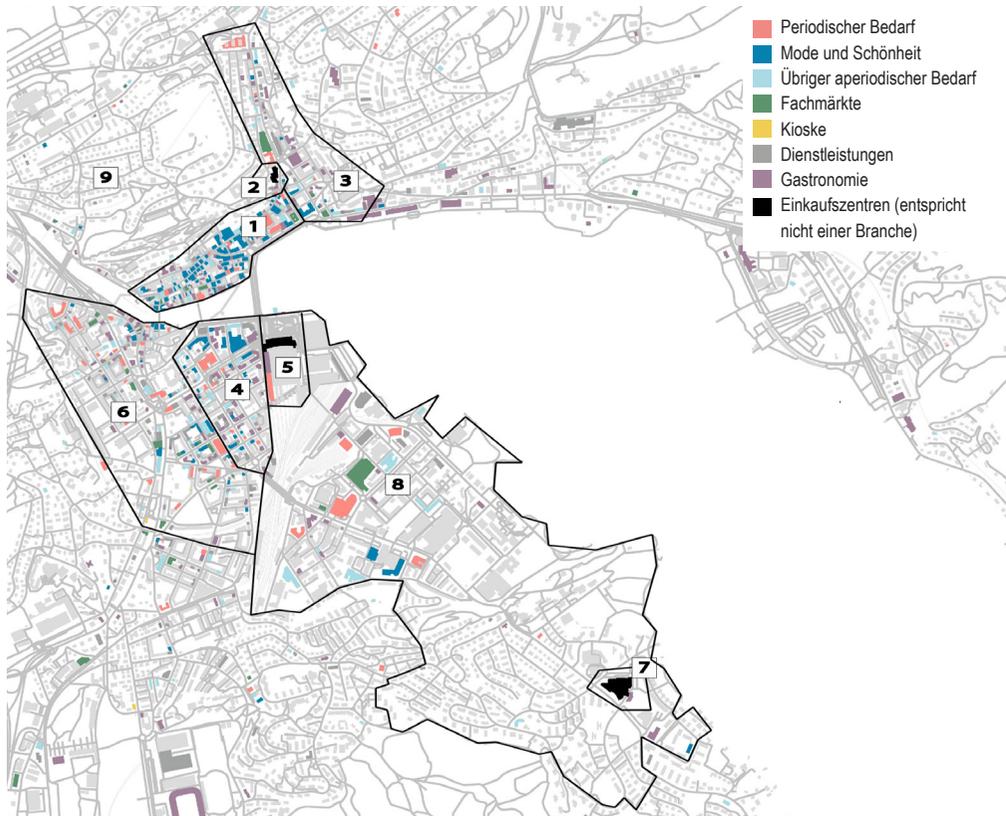
Branchenmix pro Einkaufsgebiet und Quartier

Die Einkaufsgebiete unterscheiden sich beträchtlich bezüglich der anwesenden Branchen und der Anzahl Läden. Folgende Einkaufsgebiete wurden definiert und genauer analysiert:

Branchenmix der ganzen Stadt Luzern im Jahr 2018



Überblick des Detailhandlungsangebots pro Einkaufsgebiet in Luzern im Jahr 2018



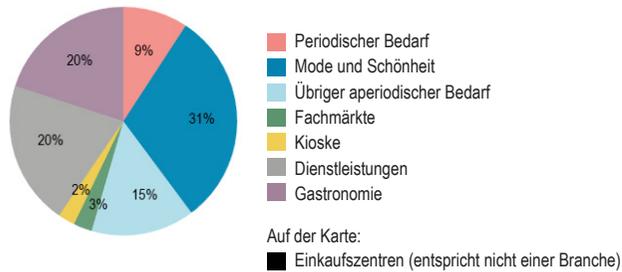
Branchenmix pro Einkaufsgebiet im Jahr 2018

Quartiere	Einkaufsgebiet	Branchenmix							Total
		Periodischer Bedarf	Mode und Schönheit	Übriger aperiodischer Bedarf	Fachmärkte	Kioske	Dienstleistungen	Gastronomie	
Altstadt	1. Altstadt	34	131	49	7	8	71	66	366
	2. Löwen Center	3	3	5			1	2	3
	3. Hochwacht	5	5	13	5	2	20	22	72
Hirschmatt-Neustadt	4. Neustadt-Hirschmatt	25	39	54	6	3	89	73	289
	5. Bahnhof, Luzern	7	7	2		3	1	1	21
	6. Neustadt-Kleinstadt	27	24	41	14	7	69	48	230
Tribtschen-Langensand	7. Shopping-Center Schönbühl	7	1	3			1	2	15
	8. Tribtschen-Langensand (exkl. Schönbühl)	15	6	24	5	7	30	32	119
Restliches Luzern	9. Restliches Luzern	29	14	41	14	11	46	63	218
Grand Total		152	230	232	51	43	330	309	1 347

Quelle: Retail Atlas

Quartier Altstadt

Der Detailhandel in der Altstadt charakterisiert sich durch historische Gebäude, relativ kleine Flächen und einen hohen Anteil in der Kategorie Mode & Schönheit. Neben national operierenden Ketten gibt es auch 'Flagshipstore' von Schmuckmarken, die sich auf den Tourismus fokussieren.

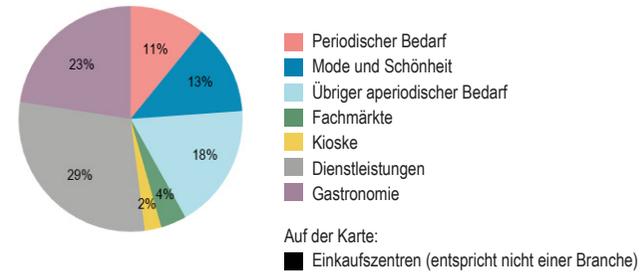


Überblick des Detailhandelsangebots im Quartier Altstadt im Jahr 2018



Quartier Hirschmatt-Neustadt

Das Angebot an Detailhandel im Hirschmatt-Neustadt Quartier unterscheidet sich deutlich von der Altstadt. Entlang der grossen Strassen gibt es viele lokale Läden im Erdgeschoss und die Auswahl an Branchen ist gross. Daraus ergibt sich ein unverwechselbarer lokaler Charakter für das Quartier.



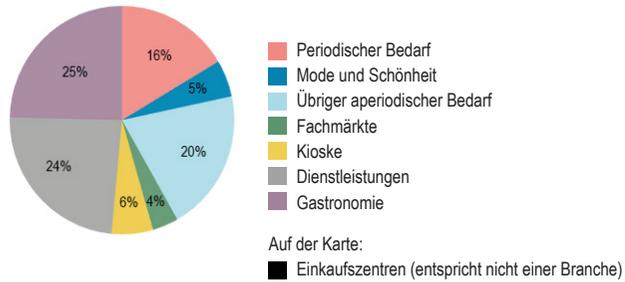
Überblick des Detailhandelsangebots im Quartier Hirschmatt-Neustadt im Jahr 2018



Quelle: Retail Atlas

Quartier Tribschen-Langensand

Der Detailhandel im Quartier Tribschen-Langensand wird vom Einkaufszentrum Schönbühl dominiert, daneben gibt es noch einige Supermärkte im Norden des Quartiers. Im Schönbühl gibt es 4 grosse Supermärkte. Im Einkaufszentrum schlossen 2018 drei Ketten ihre Filialen (OVS, Biba und Vögele Shoes). Neu zugezogen ist eine Filiale der Kette Ochsner Shoes.



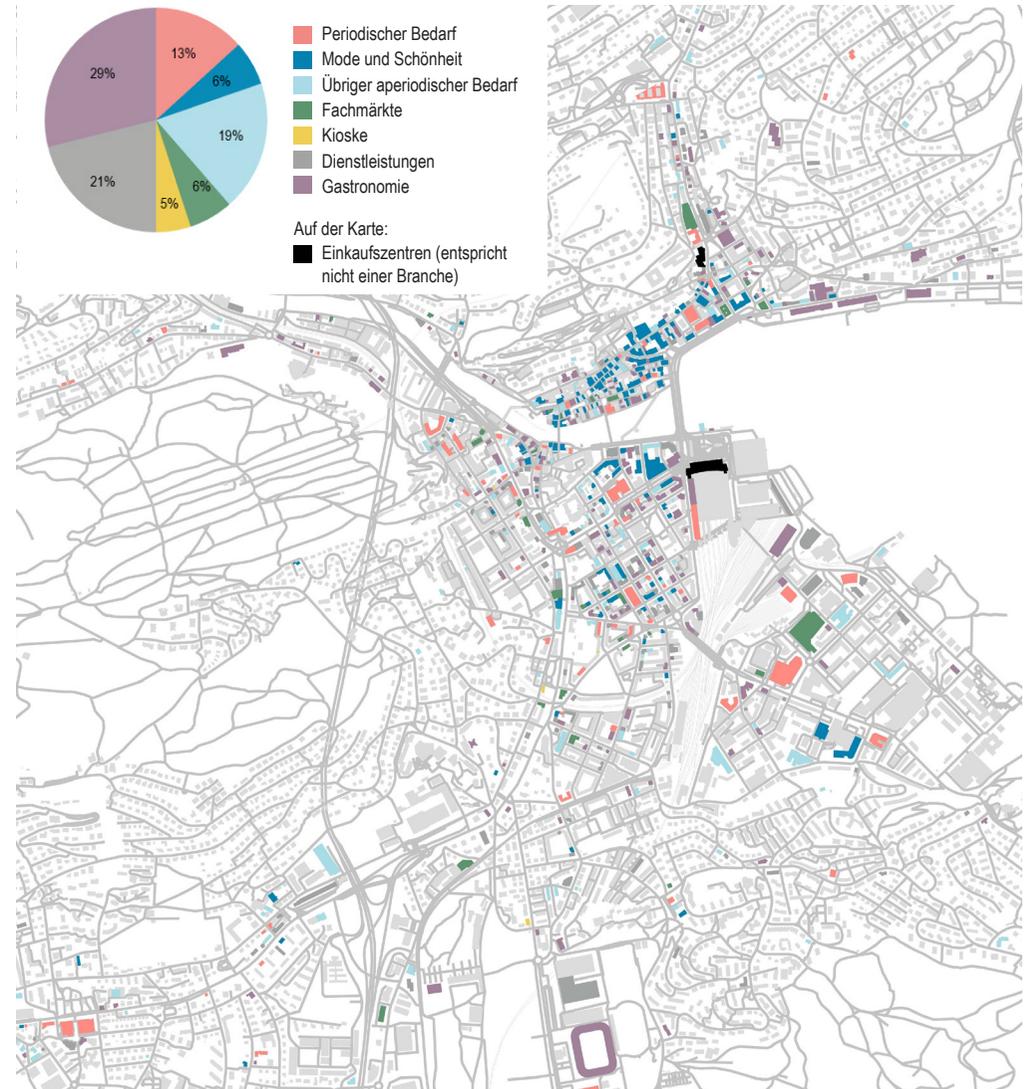
Überblick des Detailhandelangebots im Quartier Tribschen-Langensand im Jahr 2018



Restliches Luzern

In den anderen Gebieten der Stadt Luzern gibt es ein paar Fachmärkte, quartierbezogene Dienstleister und Detailhandelsläden mit lokalem Charakter.

Überblick des Detailhandelangebots in Luzern im Jahr 2018



Quelle: Retail Atlas

Kontakt

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