

MONITORING *BRANCHENMIX* DER VERKAUFSFLÄCHEN IN LUZERN - 2021

Mehr Transparenz durch Markt- und Branchen-Monitoring



Auftraggeber

Stadt Luzern
Fachstelle Wirtschaft
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Auftragsnehmer

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer
Bouke-Pieter van Dijk
Tabea Grob

Zürich, 05. September 2022

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 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 Seiten Local.ch und Google Maps. Im Retail Atlas wird der Detailhandelsmix einer Stadt mit anderen Städten ähnlicher Einwohnerzahl verglichen. Zu den Benchmarkstädten von Luzern gehören drei grössere Städte (Lausanne, Bern, Winterthur) und drei 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.

Hinweis zu den Zahlen 2021: Der Retail Atlas Schweiz hat im Jahr 2021 seine Crawler Methodik angepasst und erweitert. Neu werden neben Local.ch auch die Daten von Google Maps zur Datenerhebung hinzugezogen. Somit gibt es einige Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr, da mit dem verbesserten Crawler einige bisher nicht erfasste oder fehlerhafte Datenpunkte bereinigt wurden. Diese Datenpunkte betreffen vorwiegend lokale Filialen, bei den Ketten kam es zu keinen wesentlichen Änderungen durch die neue Methodik. Aufgrund der verbesserten Methodik sind die absoluten Zahlen nicht direkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Der Vergleich relativer Zahlen mit dem Vorjahr ist jedoch machbar und ermöglicht es, Entwicklungen im Verkaufsflächenmarkt sichtbar zu machen.

Branchenmix

2021 war ein sehr dynamisches Jahr für den Detailhandelsmarkt. Die auf Daten crawling¹ basierte Datenbank des Retail Atlas Schweiz zeigt insgesamt 98 geschlossene Filialen und 95 neu eröffnete Filialen in Luzern. Insgesamt änderte sich die Anzahl der Filialen also kaum (-3 Filialen). Mit 1'434 Detailhandelsfilialen liegt Luzern mengenmässig mit +12,6 % nach wie vor über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte (2020: +11,6 %). Die Dynamik ist vor allem bei

Anzahl Filialen pro Branche in Luzern im Vergleich mit den Benchmarkstädten, 2021

| | | Anzahl Läden in Luzern total | %-Anteil der Läden in Luzern | Benchmark kalibriert auf die Anzahl Einwohner in Luzern | %-Anteil Benchmark |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|---|--------------------|
| Periodischer Bedarf | Drogerie/Apotheke | 29 | 2% | 40 | 3% |
| | Food Fachhandel | 93 | 6% | 72 | 6% |
| | Supermarkt | 53 | 4% | 47 | 4% |
| | Total | 175 | 12% | 159 | 12% |
| Mode und Schönheit | Bekleidung | 103 | 7% | 89 | 7% |
| | Parfümerie/Beauty | 28 | 2% | 20 | 2% |
| | Schmuck/Uhren | 72 | 5% | 40 | 3% |
| | Schuhe | 22 | 2% | 18 | 1% |
| | Warenhäuser | 4 | 0% | 5 | 0% |
| | Total | 229 | 16% | 173 | 14% |
| Übriger aperiodischer Bedarf | Haushaltswaren/Geschenke | 33 | 2% | 34 | 3% |
| | Bürobedarf/Papeterie | 9 | 1% | 8 | 1% |
| | Elektronik | 14 | 1% | 19 | 1% |
| | Hobby | 16 | 1% | 17 | 1% |
| | Kommunikation | 26 | 2% | 28 | 2% |
| | Optik/Foto | 62 | 4% | 45 | 4% |
| | Spielwaren/Bücher/Musik | 14 | 1% | 19 | 1% |
| | Sport | 32 | 2% | 35 | 3% |
| | Tiernahrung/Tierbedarf | 2 | 0% | 6 | 0% |
| | Übrige Non-Food | 42 | 3% | 34 | 3% |
| | Total | 250 | 17% | 245 | 19% |
| | Fachmärkte | Bau und Hobby | 6 | 0% | 17 |
| Wohnungseinrichtung | | 45 | 3% | 43 | 3% |
| Gartenzentrum | | 1 | 0% | 1 | 0% |
| Total | | 52 | 4% | 61 | 5% |
| Kioske | Convenience store | 3 | 0% | 9 | 1% |
| | Kiosk | 23 | 2% | 20 | 2% |
| | Total | 26 | 2% | 29 | 2% |
| Dienstleistungen | Finanzielle Dienstleistung | 59 | 4% | 67 | 5% |
| | Kopie/Druckerei | 21 | 1% | 19 | 1% |
| | Persönliche Pflege | 206 | 14% | 192 | 15% |
| | Reise | 27 | 2% | 24 | 2% |
| | Reparatur | 20 | 1% | 13 | 1% |
| | Service Sonstiges | 1 | 0% | 1 | 0% |
| | Textilpflege | 21 | 1% | 20 | 2% |
| | Total | 355 | 25% | 336 | 26% |
| Gastronomie | Café/Restaurant | 263 | 18% | 222 | 17% |
| | Fastfood/Take Away | 37 | 3% | 26 | 2% |
| | Hotel | 47 | 3% | 22 | 2% |
| | Total | 347 | 24% | 270 | 21% |
| Total | 1'434 | 100% | 1'274 | 100% | |

den einzelnen Branchen sichtbar. Im Bereich Mode und Schönheit kam es zu den meisten Filialschliessungen. Dieser Rückgang der Branche Mode und Schönheit ist nicht nur in Luzern, sondern in der ganzen Schweiz zu beobachten. Jedoch ist der Anteil der Branche Mode und Schönheit in Luzern im Vergleich zu den Benchmarkstädten mit 16 % Marktanteil immer noch relativ hoch. Aufgrund des schweizweiten Rückgangs ist Luzern im Vergleich mit den einzelnen Benchmarkstädten nun auf dem ersten Rang im Bereich Mode und Schönheit (2020: 2. Rang). Innerhalb dieser Branche sticht insbesondere das vergleichsweise hohe Angebot im Bereich Schmuck und Uhren hervor.

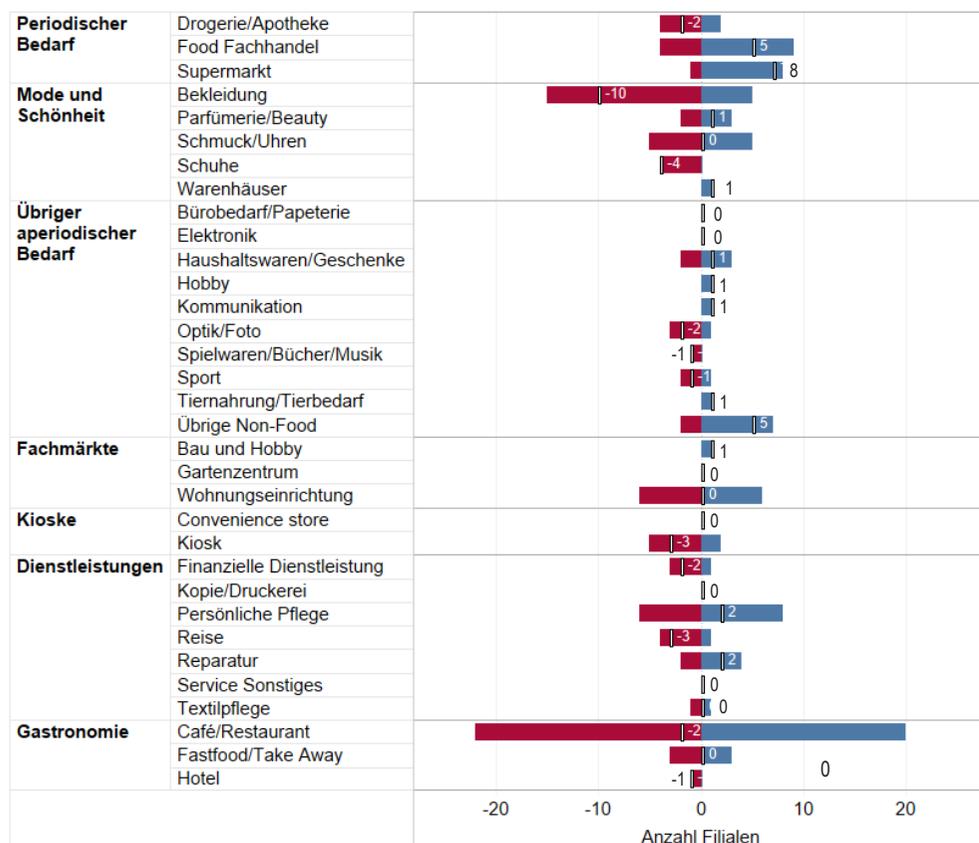
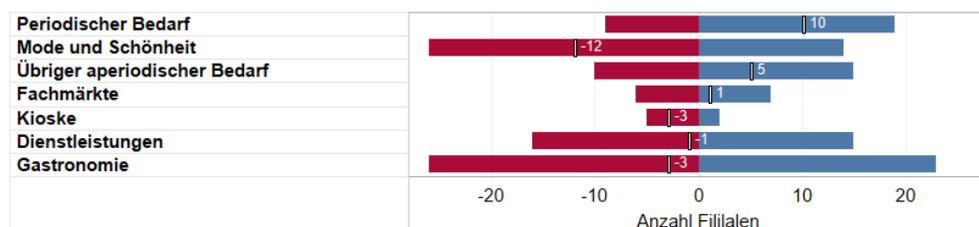
Auch der periodische Bedarf und die Dienstleistungen konnten in Luzern 2021 eine Zunahme verzeichnen. Der periodische Bedarf liegt nun mit 12 % Marktanteil auf demselben Niveau wie in den Benchmarkstädten. Wie in den letzten Jahren war auch 2021 die Gastronomie in Luzern mit 24 % Marktanteil stark vertreten (Benchmarkstädte: 21 %).

Vergleich der Anzahl Filialen pro 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner mit den Benchmarkstädten, 2021



¹ Ein Crawler ist ein Computerprogramm, das automatisiert Dokumente im Web durchsucht.

Änderung der Anzahl Filialen pro Branche in Luzern 2021



■ geschlossen im Jahr 2021
 ■ neu eröffnet im Jahr 2021
 || Differenz der neu eröffneten und geschlossenen Filialen

2021 kam es in Luzern zu 98 Filialschliessungen und 95 Neueröffnungen. Viel Dynamik war in den Branchen Mode und Schönheit und Gastronomie zu beobachten. Die Branche Mode und Schönheit verzeichnet 26 Filialschliessungen und 14 Eröffnungen. Besonders von Schliessungen betroffen war die Subbranche Bekleidung und Schuhe. Bei der Gastronomie gab es ebenfalls 26 Filialschliessungen, jedoch auch 23 Neueröffnungen.

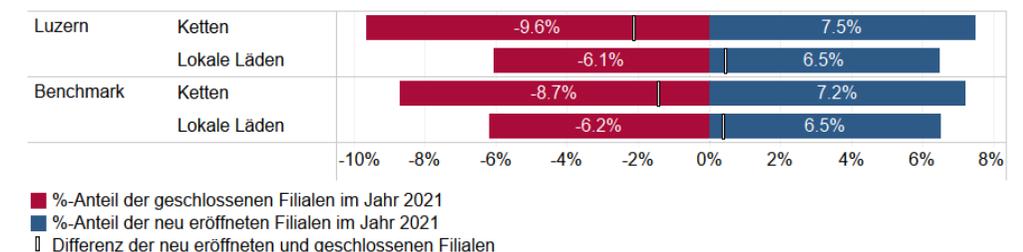
Der periodische Bedarf konnte 2021 einen Zuwachs an Filialen verzeichnen. Auffallend sind hier die Supermärkte mit ihren kleinen Express-Formaten wie beispielsweise Spar oder Denner. Neben dem periodischen Bedarf konnten auch der übrige aperiodische Bedarf und die Fachmärkte einen Zuwachs an Filialen verzeichnen.

Bei den schweizweit operierenden Ketten schlossen 2021 in der Stadt Luzern insgesamt 27 Filialen, was 9,6 % aller Ketten in Luzern ausmacht. 21 Kettenfilialen wurden neu eröffnet, was einer Quote von 7,5 % entspricht. In den Benchmarkstädten ist die Dynamik kleiner. Die lokalen Einzelfilialen waren und sind stabiler als die Ketten. 6,1 % aller lokalen Filialen haben geschlossen, während die Neueröffnungen 6,5 % ausmachten. In den Benchmarkstädten liegen diese Quoten bei den lokalen Filialen gleich auf. Während Ketten auf dem Rückzug waren, verzeichnen lokale Einzelfilialen 2021 einen kleinen Zuwachs.

Neue und geschlossene Ketten in Luzern im Jahr 2021

| Neue Kettenfilialen 2021 | Geschlossene Kettenfilialen 2021 |
|--|---|
| Bolia, Coop Bau + Hobby, Denner (3), Fnac, Hüsler Nest, Koch Optik, Läderach, Migros, Mode Bayard, Müller, Müller-Reform, Oil & Vinegar, Perosa, Spar (3), Swisscom, Thomas Sabo, Toppharm | Beldona, Bingo Shoes, Calida (2), Domino's Pizza, Gidor, Gübelin Boutique, Handydoktor.ch, Heimatwerk, Hermès Suisse, Hüsler Nest, Import Parfümerie, K Kiosk (4), Lolipop, L'Tur, Orsay, Promod, Runners Point, Schild, Sherpa Outdoor, Sidestep, Snipes, Spar, Sta Travel |

Neue und geschlossene Kettenfilialen und lokale Filialen in Luzern und den Benchmarkstädten im Jahr 2021, in %

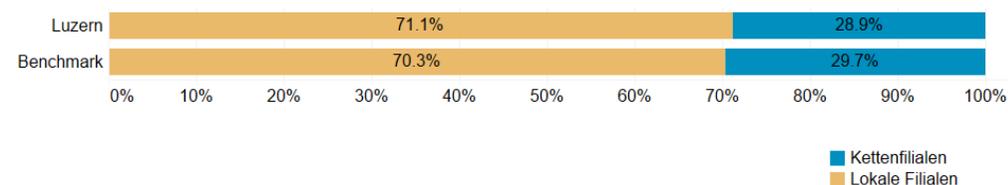


■ %-Anteil der geschlossenen Filialen im Jahr 2021
 ■ %-Anteil der neu eröffneten Filialen im Jahr 2021
 || Differenz der neu eröffneten und geschlossenen Filialen

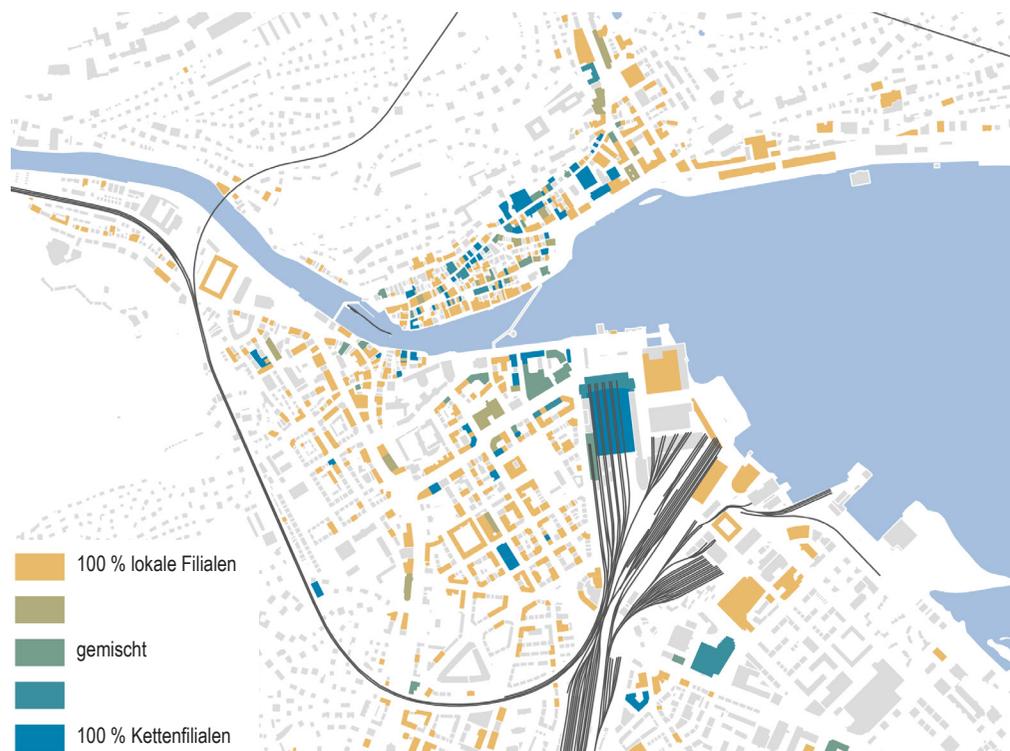
Quelle: Retail Atlas

Der Anteil an lokalen Detailhandelsfilialen ist in Luzern mehr als doppelt so gross wie der Anteil an Ketten. Dieses Verhältnis lässt sich schweizweit beobachten. Von 2020 auf 2021 ist der Anteil lokaler Detailhandelsfilialen in Luzern um 3,3 % deutlich gestiegen (2020: 0,2 %). Dasselbe trifft auch auf die Benchmarkstädte zu. Dies liegt jedoch vorwiegend an der verbesserten Crawler Methodik. Der Zuwachs der lokalen Filialen ist insbesondere in den Einkaufsgebieten Altstadt, Löwencenter, Bahnhof und Shopping Center Schönbühl zu beobachten. In den Einkaufsgebieten Bahnhof Luzern und Löwen Center haben die Ketten nach wie vor einen relativ grossen Anteil des lokalen Marktes.

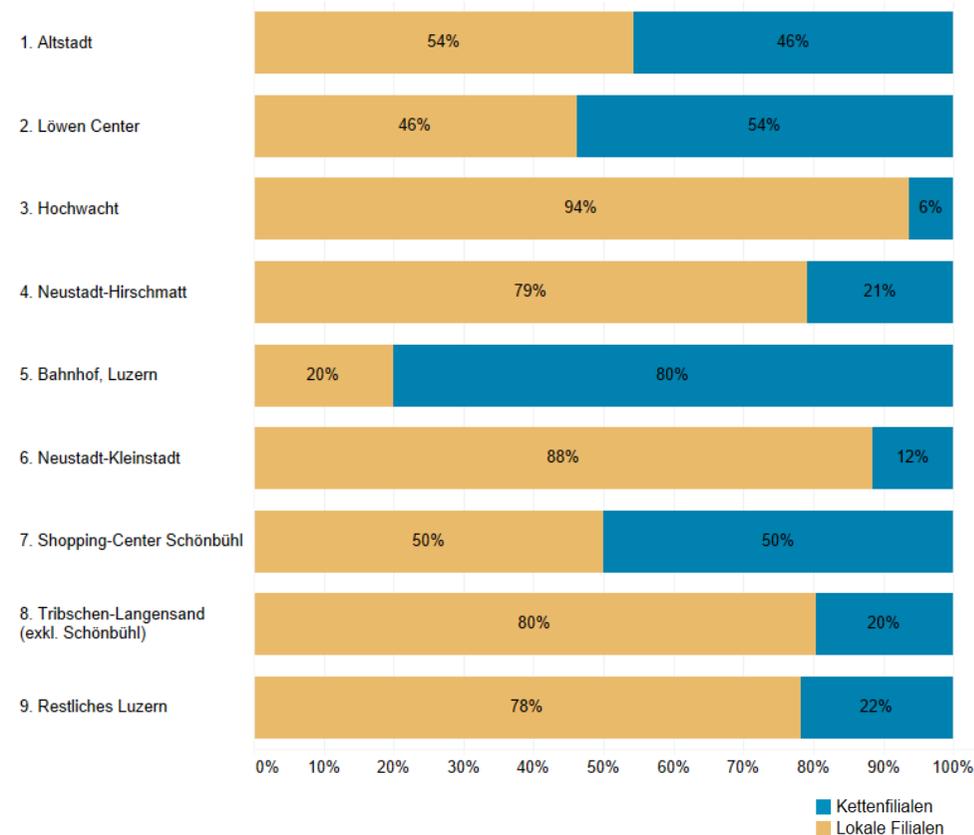
Anteil der Ketten und lokalen Filialen in Luzern und in den Benchmarkstädten, 2021



Anteil der Ketten und lokalen Filialen in der Luzerner Altstadt und Neustadt, 2021



Anteil der Ketten und lokalen Filialen in den Luzerner Einkaufsgebieten, 2021



Quelle: Retail Atlas

Branchenmix pro Einkaufsgebiet und Quartier

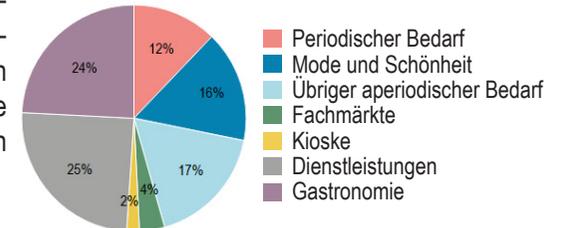
Filialschliessungen fanden insbesondere in der Branche Mode und Schönheit in der Altstadt statt. Dieser Abnahme steht in der Altstadt ein Wachstum im Bereich übriger aperiodischer Bedarf und bei den Fachmärkten gegenüber. Weiter fällt auf, dass die Anzahl Läden im Bereich periodischer Bedarf im restlichen Luzern zugenommen hat. Der Grund dafür liegt in den Neueröffnungen von kleinen Supermärkten und Lebensmittel-Fachhändlern. In den Einkaufsgebieten Altstadt, Neustadt-Hirschmatt und Tribtschen-Langensand ist die Anzahl Läden am stärksten rückläufig. In den Einkaufsgebieten Bahnhof Luzern und Neustadt-Kleinstadt hat das Angebot hingegen zugenommen.

Branchenmix pro Einkaufsgebiet im Jahr 2021 (in Klammern Veränderung der Anzahl Filialen im Jahr 2021)

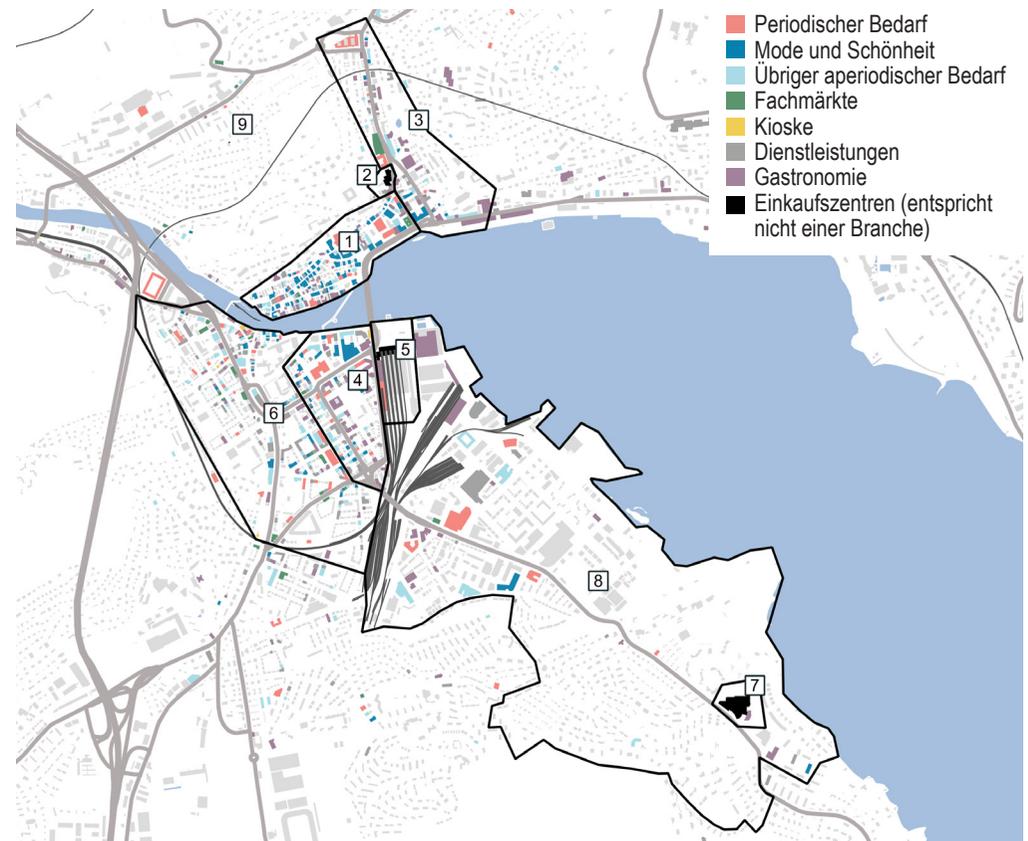
| Quartiere | Einkaufsgebiet | Periodischer Bedarf | Mode und Schönheit | Übriger aperiodischer Bedarf | Fachmärkte | Kioske | Dienstleistungen | Gastronomie | Total |
|-----------------------|--|---------------------|--------------------|------------------------------|------------|---------|------------------|-------------|------------|
| Altstadt | 1. Altstadt | 32 (1) | 127 (-11) | 52 (5) | 10 (2) | 5 (-1) | 69 (-1) | 71 (0) | 366 (-5) |
| | 2. Löwen Center | 4 (0) | 2 (-1) | 7 (0) | | | 3 (1) | 5 (1) | 21 (1) |
| | 3. Hochwacht | 6 (-1) | 6 (0) | 16 (1) | 4 (0) | 2 (0) | 26 (0) | 20 (-1) | 80 (-1) |
| | Gesamtwert | 42 (0) | 135 (-12) | 75 (6) | 14 (2) | 7 (-1) | 98 (0) | 96 (0) | 467 (-5) |
| Hirschmatt-Neustadt | 4. Neustadt-Hirschmatt | 28 (-1) | 41 (1) | 53 (-4) | 7 (0) | | 97 (-1) | 82 (-2) | 308 (-7) |
| | 5. Bahnhof, Luzern | 9 (2) | 9 (0) | 2 (0) | | 3 (0) | 3 (2) | 11 (2) | 37 (6) |
| | 6. Neustadt-Kleinstadt | 31 (1) | 24 (1) | 51 (1) | 15 (0) | 3 (0) | 74 (0) | 57 (1) | 255 (4) |
| | Gesamtwert | 68 (2) | 74 (2) | 106 (-3) | 22 (0) | 6 (0) | 174 (1) | 150 (1) | 600 (3) |
| Tribtschen-Langensand | 7. Shopping-Center Schönbühl | 10 (2) | 1 (0) | 3 (0) | | | 2 (0) | 2 (0) | 18 (2) |
| | 8. Tribtschen-Langensand (exkl. Schönbühl) | 15 (1) | 5 (0) | 22 (1) | 4 (0) | 2 (-3) | 27 (-3) | 32 (0) | 107 (-4) |
| | Gesamtwert | 25 (3) | 6 (0) | 25 (1) | 4 (0) | 2 (-3) | 29 (-3) | 34 (0) | 125 (-2) |
| Restliches Luzern | 9. Restliches Luzern | 40 (5) | 14 (-2) | 44 (1) | 12 (-1) | 11 (1) | 54 (1) | 67 (-4) | 242 (1) |
| | Gesamtwert | 40 (5) | 14 (-2) | 44 (1) | 12 (-1) | 11 (1) | 54 (1) | 67 (-4) | 242 (1) |
| Gesamtsumme | | 175 (10) | 229 (-12) | 250 (5) | 52 (1) | 26 (-3) | 355 (-1) | 347 (-3) | 1 434 (-3) |

Branchenmix der ganzen Stadt Luzern im Jahr 2021

Im Vergleich zum Vorjahr hat es beim Branchenmix in der gesamten Stadt Luzern 2021 nur leichte Veränderungen gegeben. Beim periodischen Bedarf und den Dienstleistungen gab es eine geringfügige Zunahme um ein Prozent. Bei den Kiosken gab es eine Abnahme von einem Prozent.



Überblick des Detailhandelsangebots pro Einkaufsgebiet in Luzern im Jahr 2021

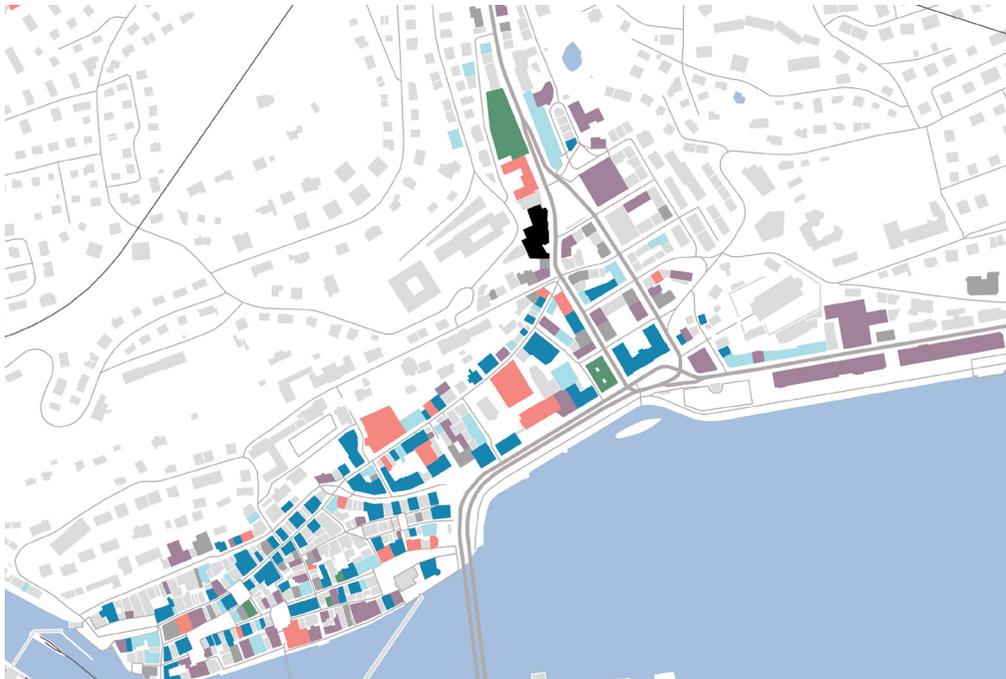
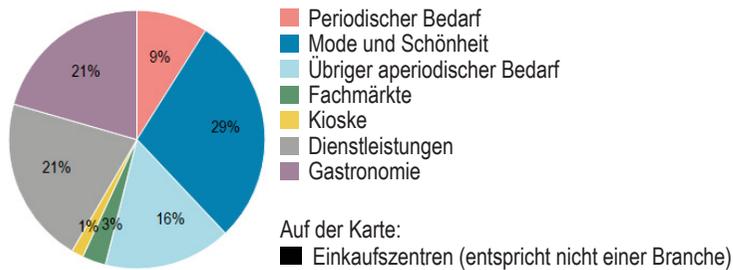


Quelle: Retail Atlas

Quartier Altstadt

Das Quartier Altstadt zeichnet sich durch einen höheren Anteil an Filialen in der Branche Mode und Schönheit aus. Insgesamt hat die Anzahl an Filialen in der Altstadt abgenommen, gerade in der Branche Mode und Schönheit war der Rückgang wesentlich. Auch beim Branchenmix kam es zu geringfügigen Veränderungen. Während die Anzahl Läden in den Branchen periodischer Bedarf, Mode und Schönheit und Kioske gegenüber 2020 um ein Prozent abnahm, nahm der übrige aperiodische Bedarf, die Dienstleistungen und die Gastronomie um ein Prozent zu.

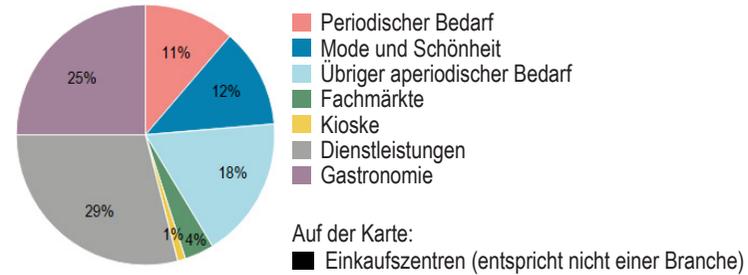
Überblick des Detailhandelsangebots im Quartier Altstadt im Jahr 2021



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 leicht zugenommen. Während der Anteil Läden in den Branchen übriger aperiodischer Bedarf und Kioske gegenüber 2020 um ein Prozent abnahm, nahm der Anteil der Gastronomie um ein Prozent zu.

Überblick des Detailhandelsangebots im Quartier Hirschmatt-Neustadt im Jahr 2021

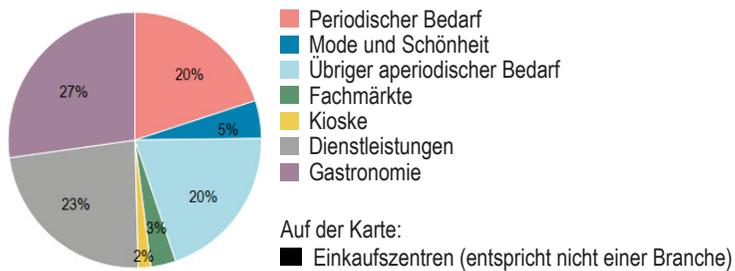


Quelle: Retail Atlas

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. 2021 stieg der Anteil des periodischen Bedarfs um vier Prozent und der Anteil des übrigen aperiodischen Bedarfs um ein Prozent. Hingegen nahm der Anteil Fachmärkte und Dienstleistungen um jeweils ein Prozent und der Anteil Kioske um zwei Prozent ab.

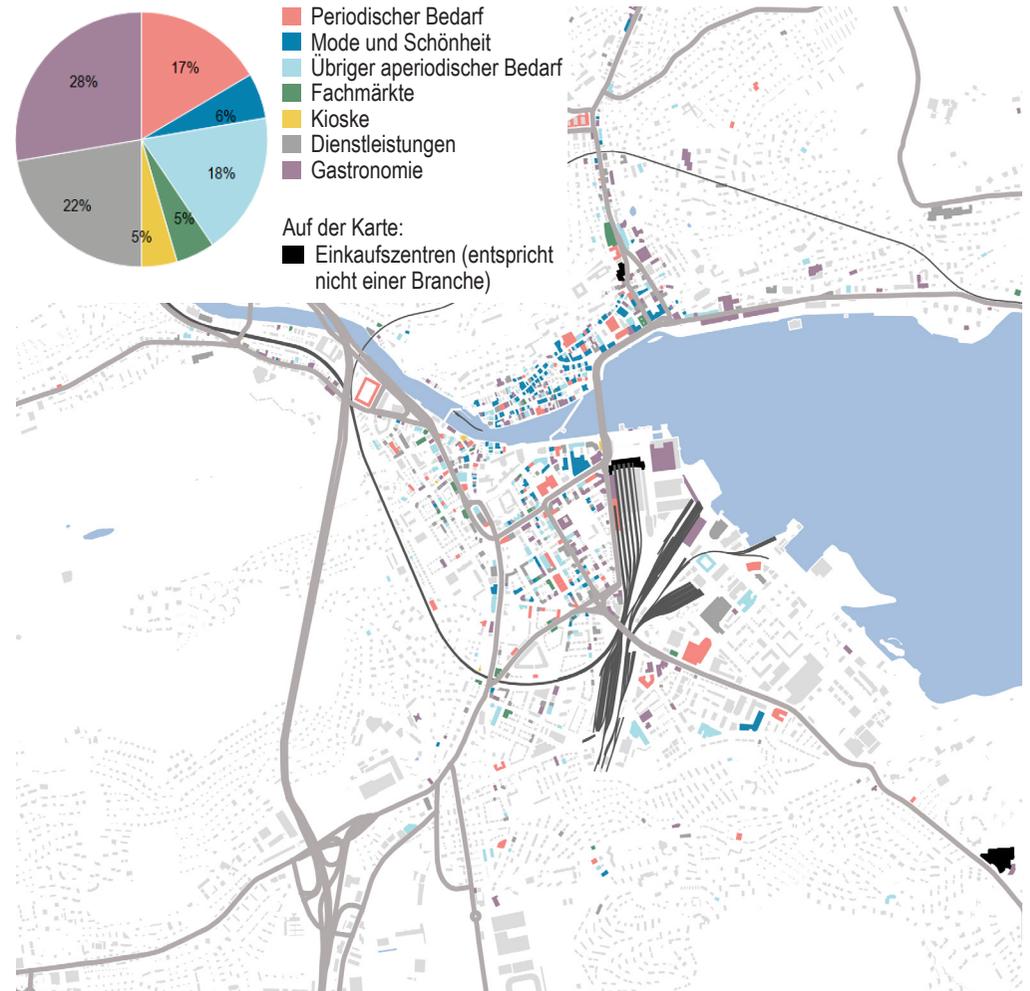
Überblick des Detailhandelsangebots im Quartier Tribschen-Langensand im Jahr 2021



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. Wie auch im Quartier Tribschen-Langensand stieg 2021 im restlichen Luzern der Anteil des periodischen Bedarfs um vier Prozent. Auch der Anteil Dienstleistungen stieg um ein Prozent. Der Anteil Mode und Schönheit, übriger aperiodischer Bedarf, Fachmärkte und Gastronomie sank um ein Prozent.

Überblick des Detailhandelsangebots in Luzern im Jahr 2021



Quelle: Retail Atlas

Kontakt

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