

MONITORING *BRANCHENMIX* DER VERKAUFSFLÄCHEN IN LUZERN - 2020

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, 22. September 2021

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 Retailer 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 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.

Branchenmix

Trotz einer schwierigen Ausgangslage in der Retail- und Gastronomiebranche aufgrund der Coronapandemie und dem damit verbundenen Lockdown gab es wenig Änderungen in der auf Datencrawling¹ basierten Datenbank des Retail Atlas. Die Effekte der Pandemie werden sich wahrscheinlich erst langfristig zeigen. 2020 ist die Anzahl der Filialen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 17 Filialen (2019: -12 Filialen) gesunken, was einem Anteil von -1,3 % aller

Anzahl Filialen pro Branche in Luzern im Vergleich mit den Benchmarkstädten, 2020

		Anzahl Läden in Luzern total	%-Anteil der Läden in Luzern	Benchmark kalibriert auf die Anzahl Einwohner in Luzern	%-Anteil Benchmark	
Periodischer Bedarf	Drogerie/Apotheke	26	2%	36	3%	
	Food Fachhandel	81	6%	63	5%	
	Supermarkt	44	3%	41	4%	
	Total	151	11%	140	12%	
Mode und Schönheit	Bekleidung	106	8%	92	8%	
	Parfümerie/Beauty	21	2%	15	1%	
	Schmuck/Uhren	61	5%	39	3%	
	Schuhe	23	2%	19	2%	
	Warenhäuser	3	0%	4	0%	
	Total	214	16%	169	14%	
Übriger aperiodischer Bedarf	Haushaltswaren/Geschenke	27	2%	28	2%	
	Bürobedarf/Papeterie	8	1%	7	1%	
	Elektronik	11	1%	15	1%	
	Hobby	16	1%	17	1%	
	Kommunikation	27	2%	29	2%	
	Optik/Foto	67	5%	49	4%	
	Spielwaren/Bücher/Musik	14	1%	19	2%	
	Sport	29	2%	32	3%	
	Tiernahrung/Tierbedarf	1	0%	3	0%	
	Übrige Non-Food	30	2%	24	2%	
	Total	230	17%	222	19%	
	Fachmärkte	Bau und Hobby	6	0%	17	1%
		Wohnungseinrichtung	44	3%	42	4%
Gartenzentrum		1	0%	1	0%	
Total		51	4%	59	5%	
Kioske	Convenience store	3	0%	9	1%	
	Kiosk	35	3%	31	3%	
	Total	38	3%	40	3%	
Dienstleistungen	Finanzielle Dienstleistung	61	5%	69	6%	
	Kopie/Druckerei	21	2%	19	2%	
	Persönliche Pflege	175	13%	163	14%	
	Reise	28	2%	25	2%	
	Reparatur	15	1%	10	1%	
	Service Sonstiges	1	0%	1	0%	
	Textilpflege	20	2%	19	2%	
	Total	321	24%	305	26%	
	Gastronomie	Café/Restaurant	238	18%	201	17%
Fastfood/Take Away		34	3%	24	2%	
Hotel		41	3%	19	2%	
Total		313	24%	244	21%	
Total	1'318	100%	1'181	100%		

Filialen entspricht. 36 Filialen wurden geschlossen, während 19 neue Filialen eröffnet wurden. Auf die Einwohnerzahl von Luzern kalibriert, liegt der Rückgang in den Benchmarkstädten bei insgesamt 35 Filialen, resp. -3,0 %. Mit 1'318 Detailhandelsfilialen liegt Luzern mengenmässig nach wie vor +11,6 % über dem Durchschnitt der Benchmarkstädte (2019: +9,8 %). Wie in den letzten Jahren gibt es auch im Jahr 2020 insbesondere im Bereich Café / Restaurant, Food Fachhandel, persönliche Pflege, Schmuck und Uhren und Bekleidung ein grosses Angebot. Der Anteil an Schmuck und Uhren ist um 2 %, derjenige der Gastronomie um 3 % grösser als in den Benchmarkstädten.

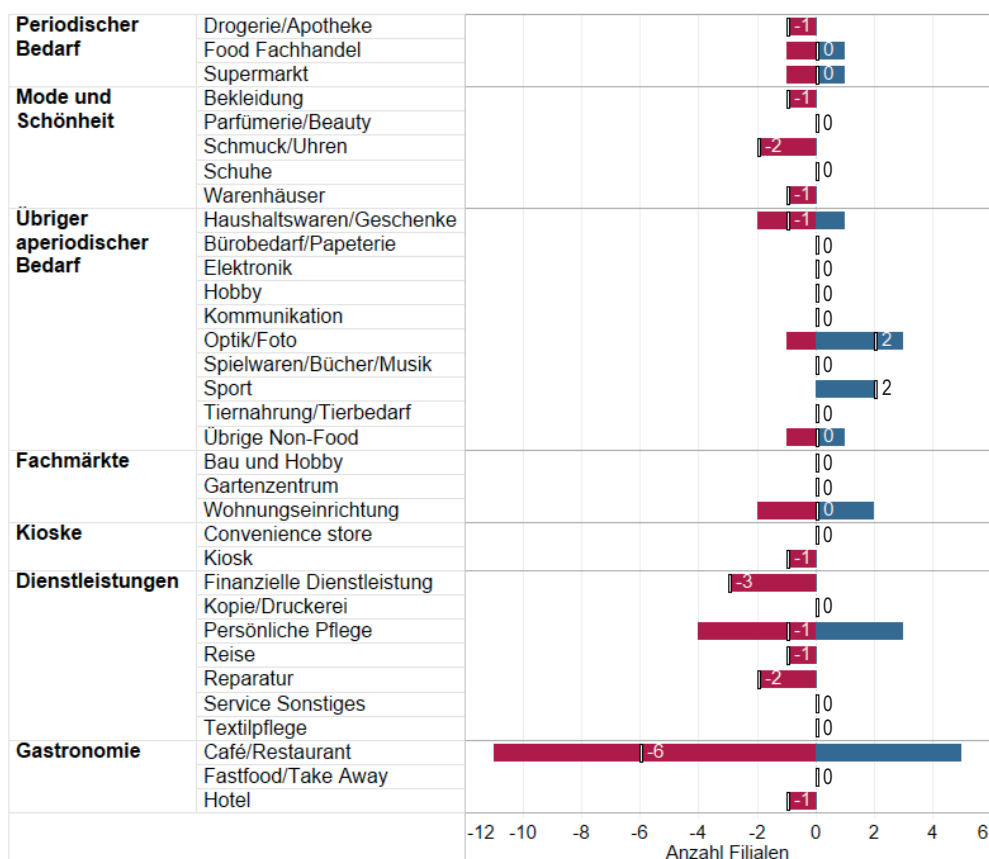
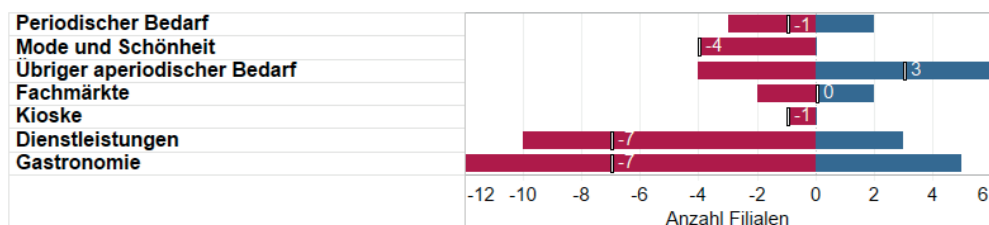
Verglichen zum Vorjahr gab es keine grossen Änderungen im Vergleich mit den Benchmarkstädten. Luzern bleibt eine Stadt mit einem relativ hohen Angebot an Mode & Schönheit sowie Gastronomie. Fachmärkte sind hingegen wenig vertreten.

Vergleich der Anzahl Filialen pro 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner mit den Benchmarkstädten, 2020



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

Änderung der Anzahl Filialen pro Branche in Luzern zwischen 2019 und 2020



■ geschlossen im Jahr 2020
■ neu eröffnet im Jahr 2020
 Differenz der neu eröffneten und geschlossenen Filialen

2020 kam es im Vergleich zu 2019 zu weniger Filialschliessungen und Neueröffnungen – die Coronapandemie führte zu einer gewissen Stagnation. 2019 wurden 81 Filialen geschlossen und 69 neu eröffnet, 2020 hingegen 36 geschlossen und 19 neu eröffnet. Von allen Branchen war bei der Gastronomie in Jahr 2020 am meisten Dynamik zu verzeichnen. Im Bereich Café/Restaurant kam es sowohl zu Schliessungen als auch zu Neueröffnungen - oft mit Take Away Konzepten. Auch im Bereich persönliche Pflege, insbesondere bei den Coiffeurs, gab es gewisse Bewegungen, jedoch weniger stark als im Vorjahr. Insgesamt nahm die Anzahl der Filialen sowohl bei der Gastronomie als auch bei den Dienstleistungen um jeweils 7 Filialen ab. Als einzige Branche konnte der übrige aperiodische Bedarf einen Anstieg der Anzahl Filialen verzeichnen. Dies liegt vor allem an den neu eröffneten Filialen im Bereich Optik/Foto und Sport.

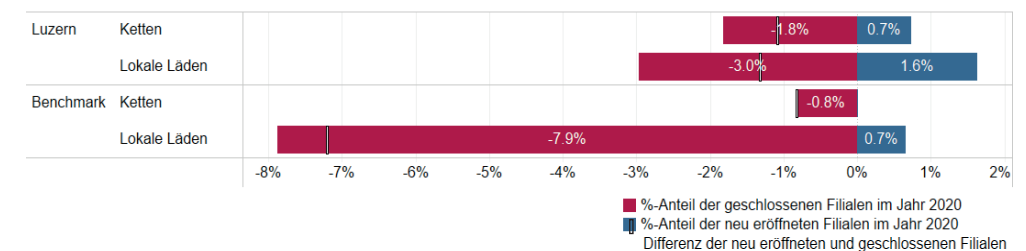
Bei den schweizweit operierenden Ketten schlossen 2020 in der Stadt Luzern insgesamt drei Filialen, was 1,8 % aller Ketten in Luzern ausmacht. Manor Solo an der Tribschenstrasse, Pfister an der Zürichstrasse und Spar an Würzenbachstrasse schlossen Ihre Filialen. Zwei Ketten haben neue Filialen eröffnet, was einer Quote von 0,7 % entspricht. Aldi und Ochsner Sport eröffneten beide an der Hertensteinstrasse neue Filialen. Bei Ochsner Sport handelt es sich um eine Wiederöffnung nach einer temporären Schliessung.

Bei den lokalen Filialen sind die Veränderungen grösser. Bei 3 % aller lokalen Läden in Luzern kam es zu Schliessungen, während die Neueröffnungen 1,6 % ausmachten. In den Benchmarkstädten liegt die Schliessungsquote bei lokalen Filialen noch höher, nämlich bei 7,9 %, während der Anteil der Neueröffnungen nur 0,7 % ausmacht.

Neue und geschlossene Ketten in Luzern im Jahr 2020

Neue Kettenfilialen 2020	Geschlossene Kettenfilialen 2020
Aldi	Manor (Solo)
Ochsner Sport	Pfister
	Spar

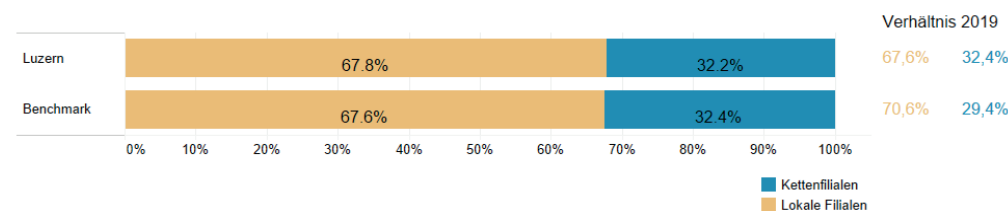
Neue und geschlossene Kettenfilialen und lokale Filialen in Luzern und den Benchmarkstädten im Jahr 2020, in %



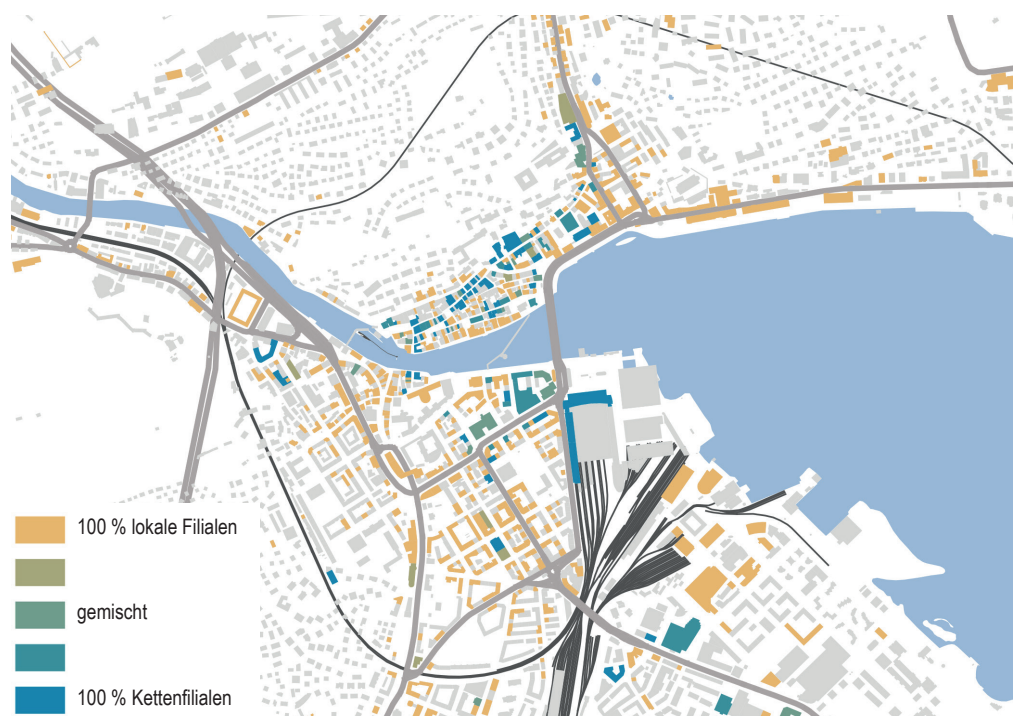
Quelle: Retail Atlas

Wie im Vorjahr ist auch 2020 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 praktisch auf demselben Niveau (+ 0,2 %). Der Zuwachs der lokalen Filialen ist in den Einkaufsgebieten Bahnhof und Tribtschen-Langensand (exklusive Schönbühl) zu beobachten. Insgesamt gibt es keine grossen Änderungen in den Einkaufsgebieten Luzerns - mit Ausnahme des Gebiets Bahnhof, wo die Anzahl lokaler Filialen zunahm. In den Benchmarkstädten ist der Anteil der lokalen Detailhandelsfilialen im Vergleich zum Vorjahr gesunken, nämlich um -3 %. Somit entspricht das Verhältnis von Ketten zu lokalen Detailhandelsfilialen in Luzern dem der Benchmarkstädte.

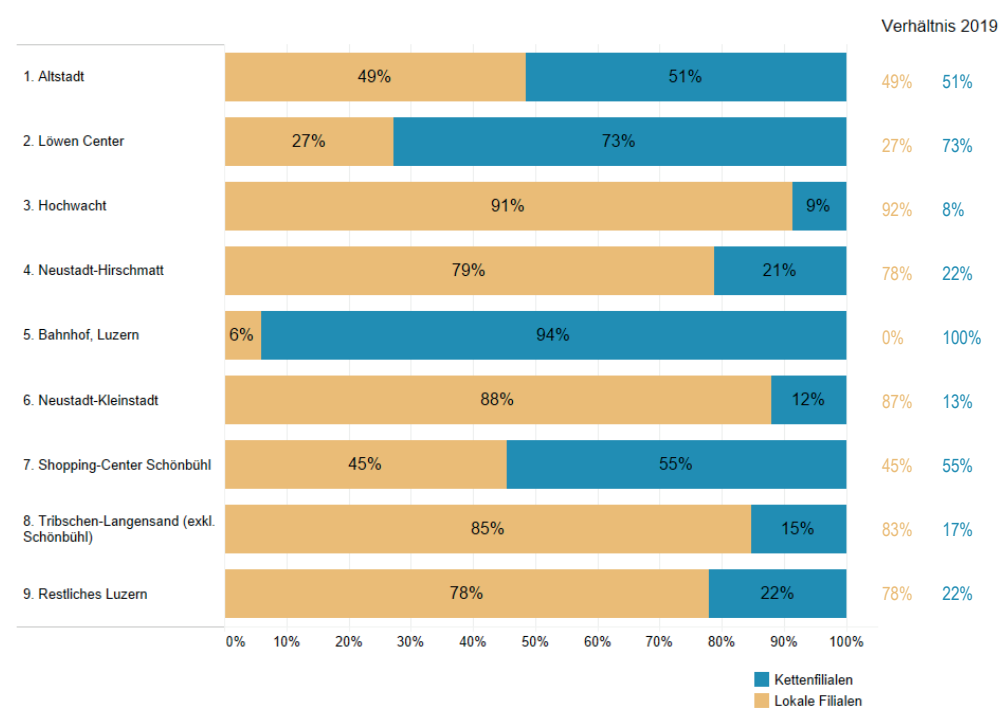
Anteil der Ketten und lokalen Filialen in Luzern und in den Benchmarkstädten, 2020



Anteil der Ketten und lokalen Filialen in der Luzerner Altstadt und Neustadt, 2020



Anteil der Ketten und lokalen Filialen in den Luzerner Einkaufsgebieten, 2020



Quelle: Retail Atlas

Branchenmix pro Einkaufsgebiet und Quartier

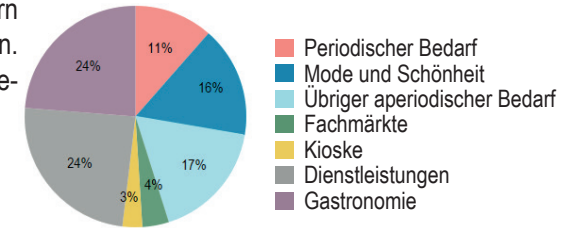
Bei der Betrachtung der Entwicklungen pro Quartier fällt auf, dass von den Filialschliessungen insbesondere die Branchen Dienstleistungen und Gastronomie betroffen waren. Dies könnte ein Hinweis auf die Einschränkungen der Coronapandemie sein, von denen diese beiden Branchen stark getroffen wurden. In den Einkaufsgebieten Altstadt, Hochwacht und Neustadt-Kleinstadt kam es zu den meisten Filialschliessungen. In den Einkaufsgebieten Löwen Center gab es hingegen weder Filialschliessungen noch Neueröffnungen.

Branchenmix pro Einkaufsgebiet im Jahr 2020 (in Klammern Veränderung der Anzahl Filialen zum Vorjahr)

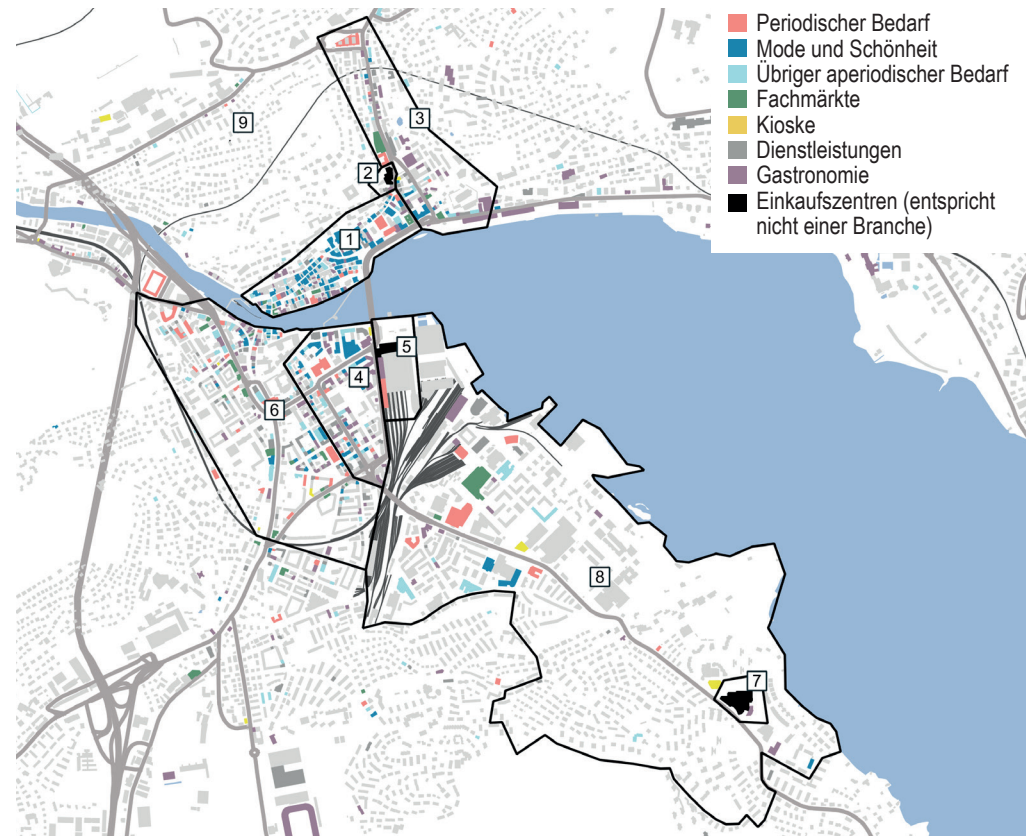
Quartiere	Einkaufsgebiet	Periodischer Bedarf	Mode und Schönheit	Übriger aperiodischer Bedarf	Fachmärkte	Kioske	Dienstleistungen	Gastronomie	Total
Altstadt	1. Altstadt	34 (-1)	123 (0)	48 (0)	7 (-1)	8 (0)	63 (-3)	62 (-3)	345 (-8)
	2. Löwen Center	3 (0)	3 (0)	5 (0)		1 (0)	2 (0)	3 (0)	17 (0)
	3. Hochwacht	5 (0)	3 (-1)	11 (-1)	4 (0)	2 (0)	22 (1)	21 (-3)	68 (-4)
	Gesamtwert	42 (-1)	129 (-1)	64 (-1)	11 (-1)	11 (0)	87 (-2)	86 (-6)	430 (-12)
Hirschmatt-Neustadt	4. Neustadt-Hirschmatt	27 (0)	35 (0)	55 (2)	6 (1)	1 (0)	89 (-3)	75 (-1)	288 (-1)
	5. Bahnhof, Luzern	7 (0)	7 (0)	3 (1)		3 (0)	1 (0)	1 (0)	22 (1)
	6. Neustadt-Kleinstadt	27 (0)	22 (-2)	43 (1)	16 (0)	5 (-1)	68 (-1)	53 (0)	234 (-3)
	Gesamtwert	61 (0)	64 (-2)	101 (4)	22 (1)	9 (-1)	158 (-4)	129 (-1)	544 (-3)
Tribtschen-Langensand	7. Shopping-Center Schönbühl	7 (0)	1 (0)	3 (0)		1 (0)	2 (0)	2 (1)	16 (1)
	8. Tribtschen-Langensand (exkl. Schönbühl)	14 (0)	5 (-1)	22 (0)	5 (0)	6 (0)	30 (-1)	34 (1)	116 (-1)
	Gesamtwert	21 (0)	6 (-1)	25 (0)	5 (0)	7 (0)	32 (-1)	36 (2)	132 (0)
Restliches Luzern	9. Restliches Luzern	27 (0)	15 (0)	40 (0)	13 (0)	11 (0)	44 (0)	62 (-2)	212 (-2)
	Gesamtwert	27 (0)	15 (0)	40 (0)	13 (0)	11 (0)	44 (0)	62 (-2)	212 (-2)
Gesamtsumme		151 (-1)	214 (-4)	230 (3)	51 (0)	38 (-1)	321 (-7)	313 (-7)	1 318 (-17)

Branchenmix der ganzen Stadt Luzern im Jahr 2020

Im Vergleich zum Vorjahr hat es beim Branchenmix in der gesamten Stadt Luzern 2020 nur leichte Veränderungen gegeben. Bei den Dienstleistungen gab es eine geringfügige Abnahme um -1 %.



Überblick des Detailhandelsangebots pro Einkaufsgebiet in Luzern im Jahr 2020

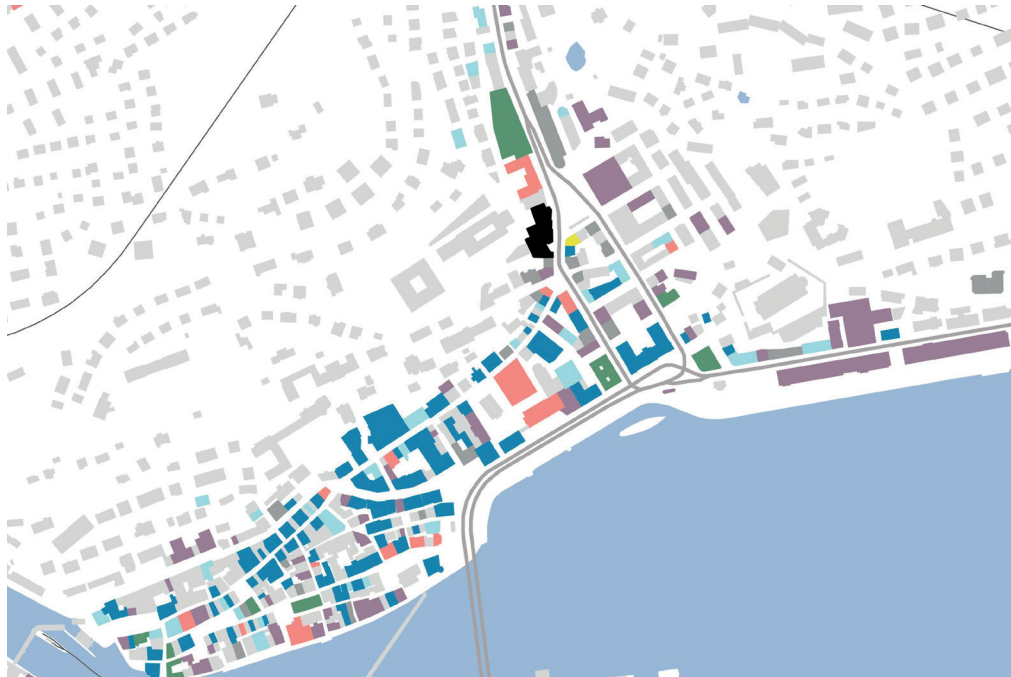
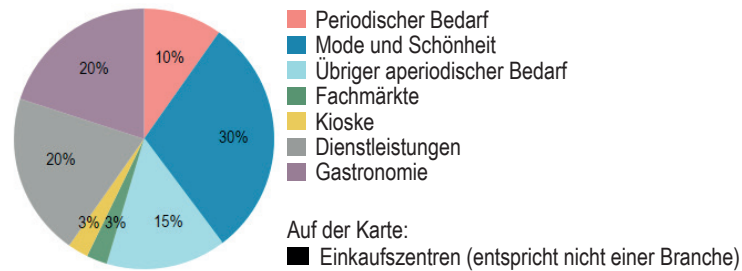


Quelle: Retail Atlas

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. Insgesamt hat die Anzahl an Filialen im Quartier im Vergleich zum Vorjahr abgenommen, insbesondere in den Branchen Dienstleistungen und Gastronomie. Jedoch kam es nur zu leichten Veränderungen im Branchenmix.

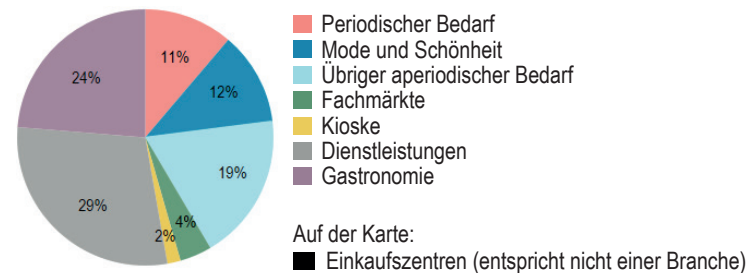
Überblick des Detailhandelangebots im Quartier Altstadt im Jahr 2020



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 abgenommen. Während der Anteil der Branchen übriger aperiodischer Bedarf gegenüber 2019 aufgrund von Neueröffnungen um +1 % zunahm, sank der Anteil der Dienstleistungsbranche um -1 %.

Überblick des Detailhandelangebots im Quartier Hirschmatt-Neustadt im Jahr 2020

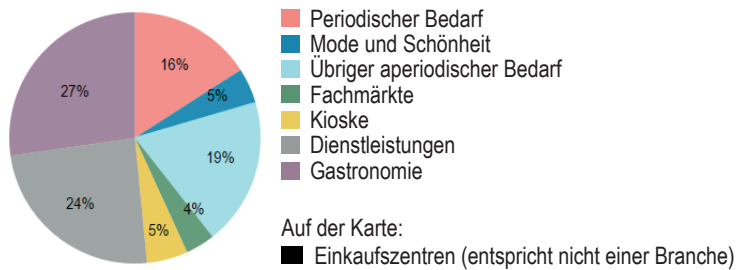


Quelle: Retail Atlas

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. 2020 wurden nur geringfügige Veränderungen beobachtet. Der Anteil der Branchen im Dienstleistungssektor hat um -1 % abgenommen, während die Gastronomie um +1 % zugenommen hat.

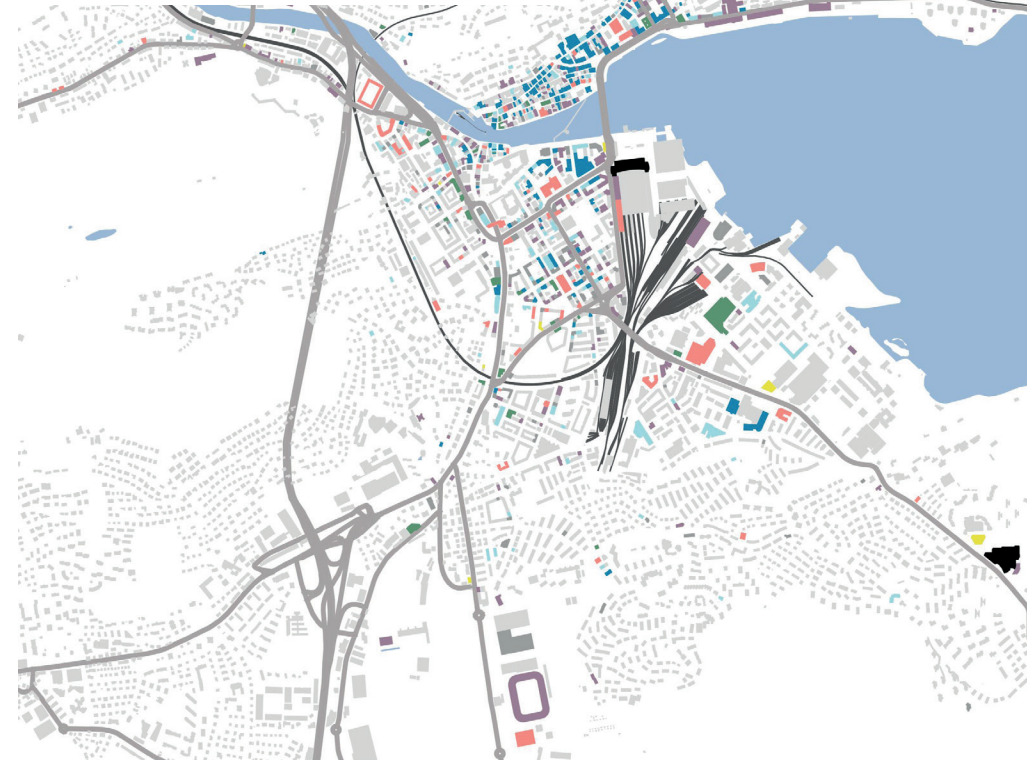
Überblick des Detailhandelsangebots im Quartier Tribschen-Langensand im Jahr 2020



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. 2020 kam es zu zwei Filialschliessungen in der Gastronomie, weshalb beim Branchenmix der Anteil Gastronomie um -1 % abgenommen hat.

Überblick des Detailhandelsangebots in Luzern im Jahr 2020



Quelle: Retail Atlas

Kontakt

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