



RETAIL MARKTBERICHT SCHWEIZ 2019

Mittelgrosse Einkaufszentren und Orte vor grossen Herausforderungen



**RETAIL
ATLAS**

Zürich, 29.03.2019

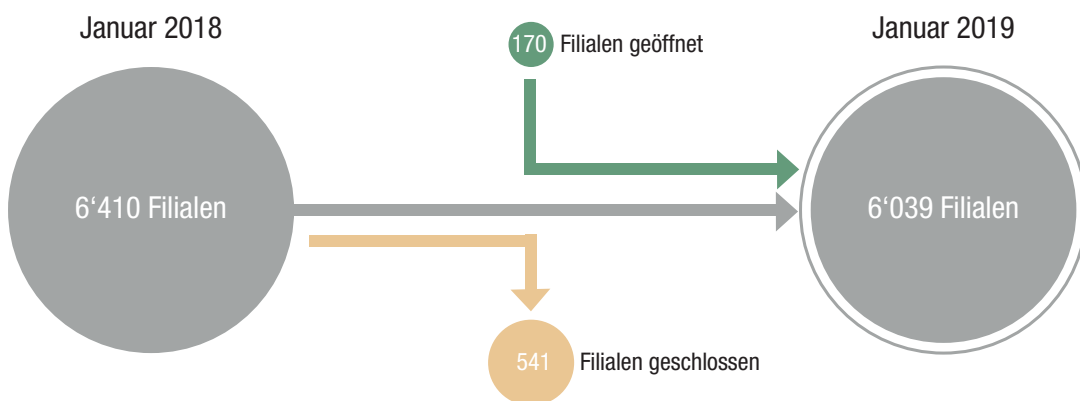
Ein Produkt von Van Dijk Consultancy & Immocompass

Mittelgrosse Einkaufszentren und Orte vor grossen Herausforderungen

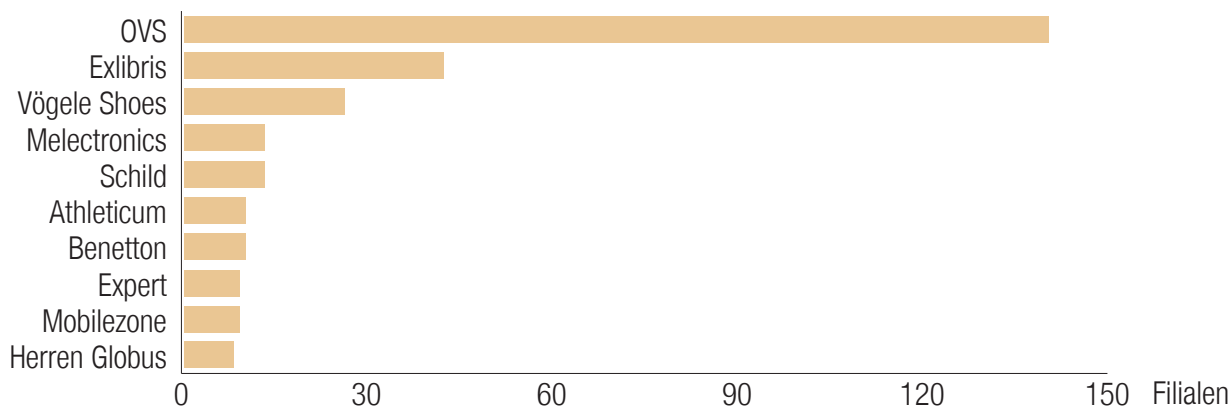
Obwohl sich die Stimmung im Schweizer Detailhandel scheinbar leicht verbessert, wirkt sich das schwierige Marktumfeld der vergangenen Jahre auf die Einkaufsgebiete aus. Dies geht aus den neuesten Zahlen des „Retail Atlas Schweiz 2019“ hervor. Demnach schlossen im Jahr 2018 in den 200 grössten Ketten im Bereich „Non-Food“ insgesamt 541 Filialen. Die Insolvenz des Kleiderhändlers OVS hatte daran einen Anteil von 140 geschlossen

Filialen. Insgesamt reduzierten 41% aller „Non-Food“ Ketten die Anzahl ihrer Filialen. Deutlich kleiner ist der Anteil der expandierenden Ketten. Rund 19% aller „Non-Food“-Ketten expandierten mit insgesamt 170 Filialen. Von der Expansion profitieren die grossen Orte und Einkaufszentren, mittelgrosse profitieren kaum davon.

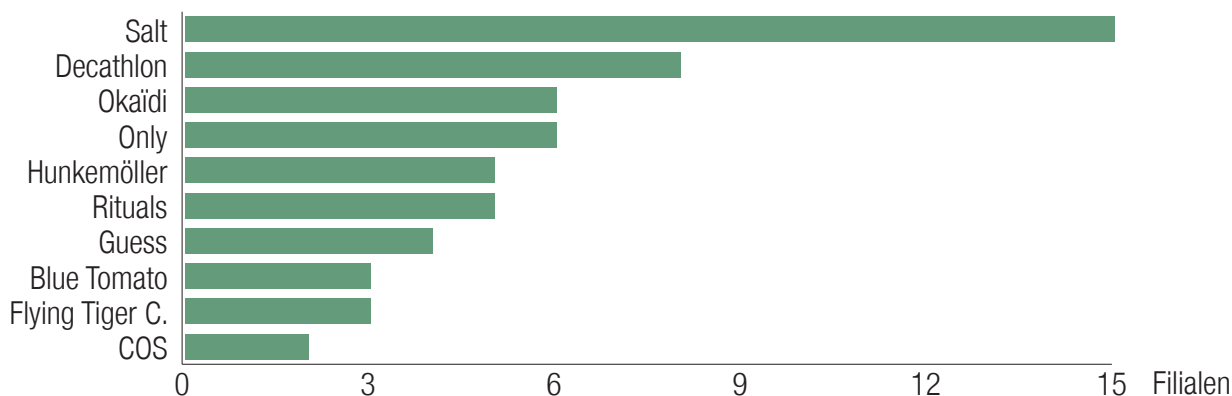
Übersicht: Veränderung der Filialen der 199 Non-Food Ketten in 2018



Top 10: Ketten mit prozentual am meisten geschlossenen Filialen



Top 10: Ketten mit prozentual am meisten geöffneten Filialen

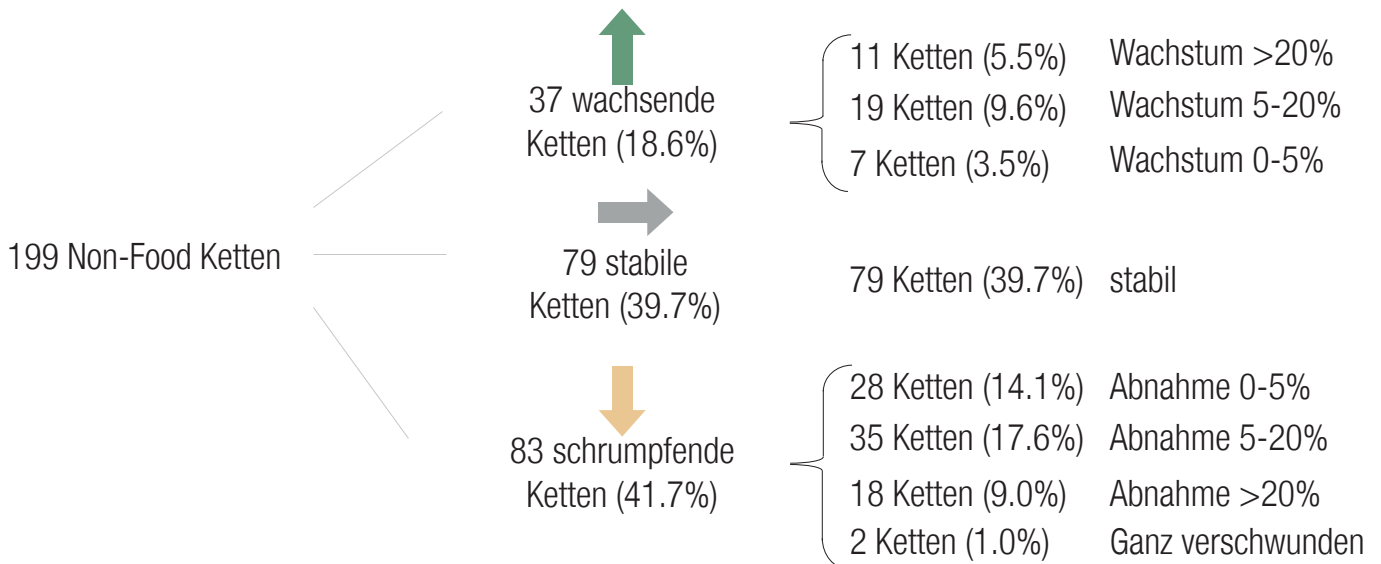


Modebranche am stärksten auf dem Rückzug

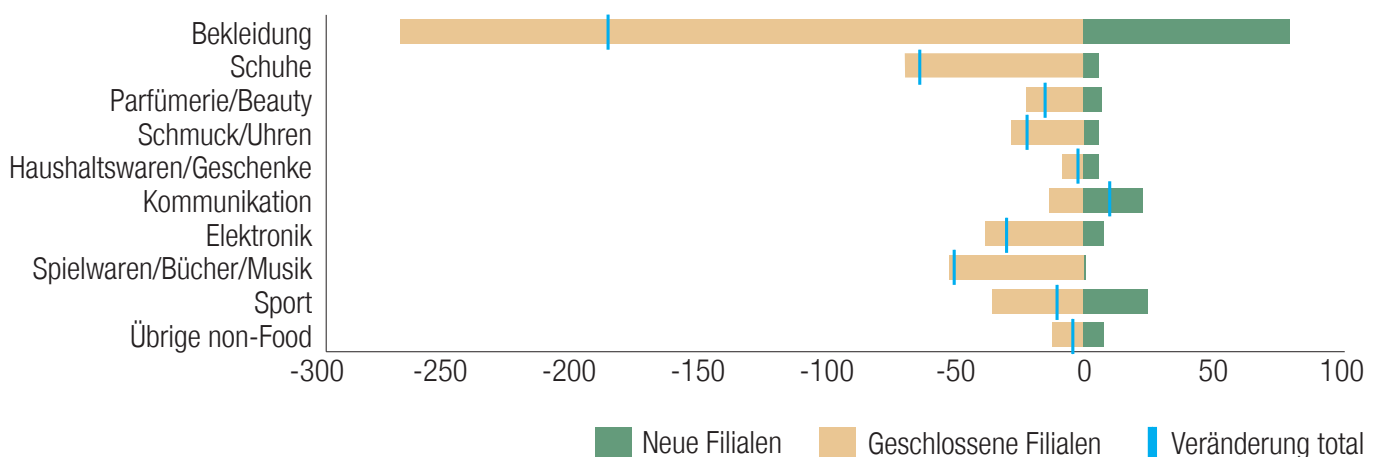
In der Bekleidungsbranche ist der Filialenrückgang am deutlichsten ausgeprägt. Mit einem Minus von 265 Filialen beträgt der Anteil rund die Hälfte vom Gesamtrückgang. Neben OVS verschwinden auch die Modeketten Biba und die Globus-Marken Schild und Globus Herren. Ein Teil davon wird wohl unter der Dachmarke Globus weiter betrieben. Bei 41% aller Modeketten nimmt die Anzahl der Filialen ab. Dazu gehören grosse internationale Namen wie C&A, Bennetton und H&M. Neben der Modebranche sind auch die nahe verwandte Schuhbranche und die Bücher/Spielwa-

renbranche auf dem Rückzug. Bei der Schuhbranche schlossen 68 Filialen, davon 26 bei Vögele Shoes. In der Bücher/Spielwarenbranche schlossen 52 Filialen, davon 42 bei Ex-Libris. Einige wenige sind auf dem Vormarsch und füllen die Lücken, zum Beispiel internationale Ketten wie COS, Hunkemöller und Okaïdi in der Modebranche, Decathlon in der Sportbranche und Flying Tiger Copenhagen im Bereich Haushaltswaren. Die Internationalisierung im Schweizer Detailhandel schreitet voran.

Entwicklung der Filialen der Non-Food Ketten



Neue und geschlossene Filialen pro Branche

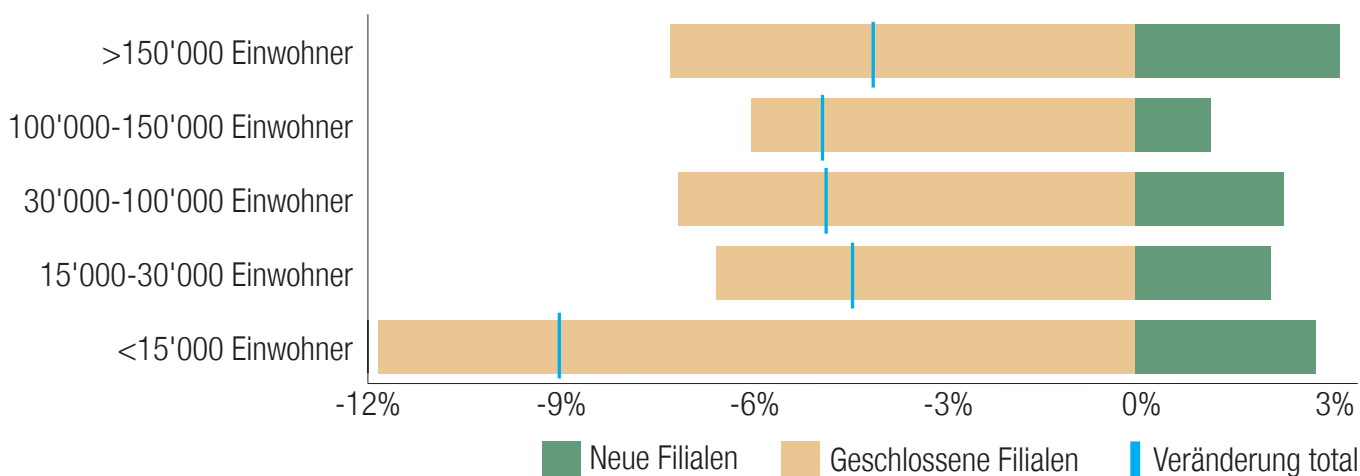


Mode verschwindet aus den kleinen Ortszentren

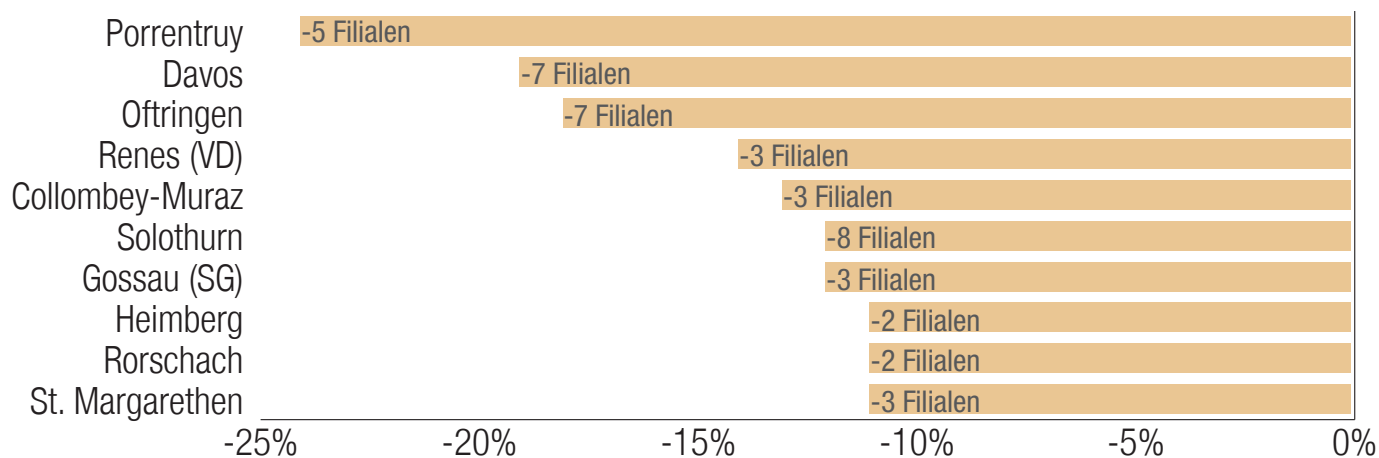
Gemeinden mit weniger als 15'000 Einwohner haben prozentual am meisten Filialen verloren. Mit einem noch relativ hohen Anteil an Modeläden sind sie besonders empfindlich betroffen vom Rückzug dieser Branche. Gleichzeitig gehören sie nicht zu den Zieldestinationen der expandierenden Ketten. Einige Gemeinden

rutschen so in eine Abwärtsspirale: mit weniger Geschäften kommen weniger Kunden und so kommen die verbleibenden Geschäfte unter Druck. Einen beschleunigten Rückgang zeigen z.B. Porrentruy, Solothurn und Davos.

Entwicklung in den Ortszentren nach Einwohnerkategorie



Übersicht der Gemeinden mit den am meisten geschlossenen Filialen



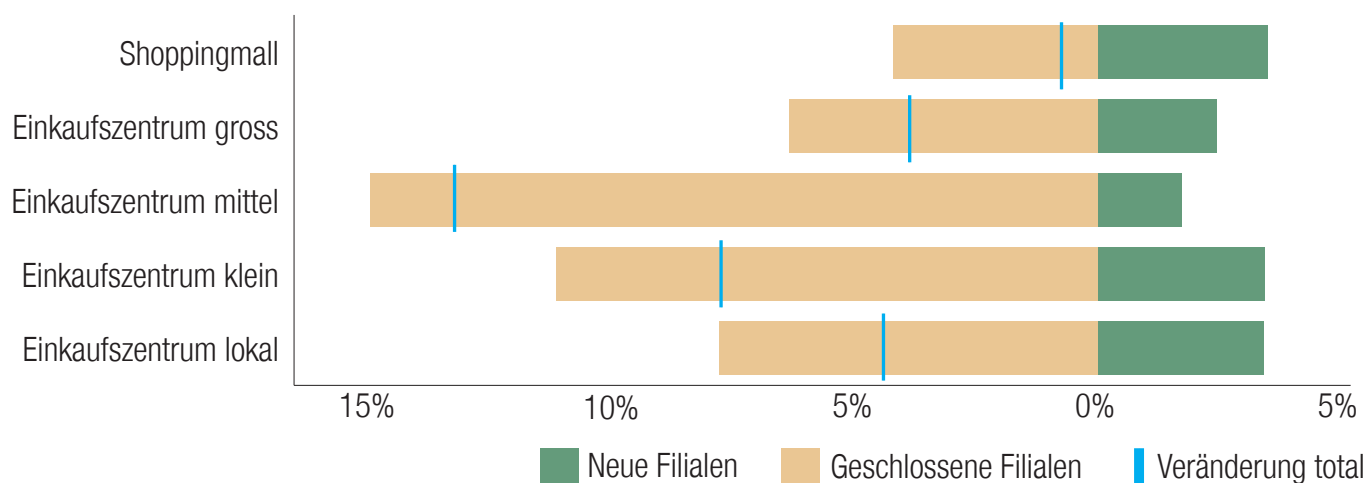
Die Prozentzahlen beziehen sich auf den Anteil an den Filialen insgesamt.

Mittelgrosse Einkaufszentren sind gefordert

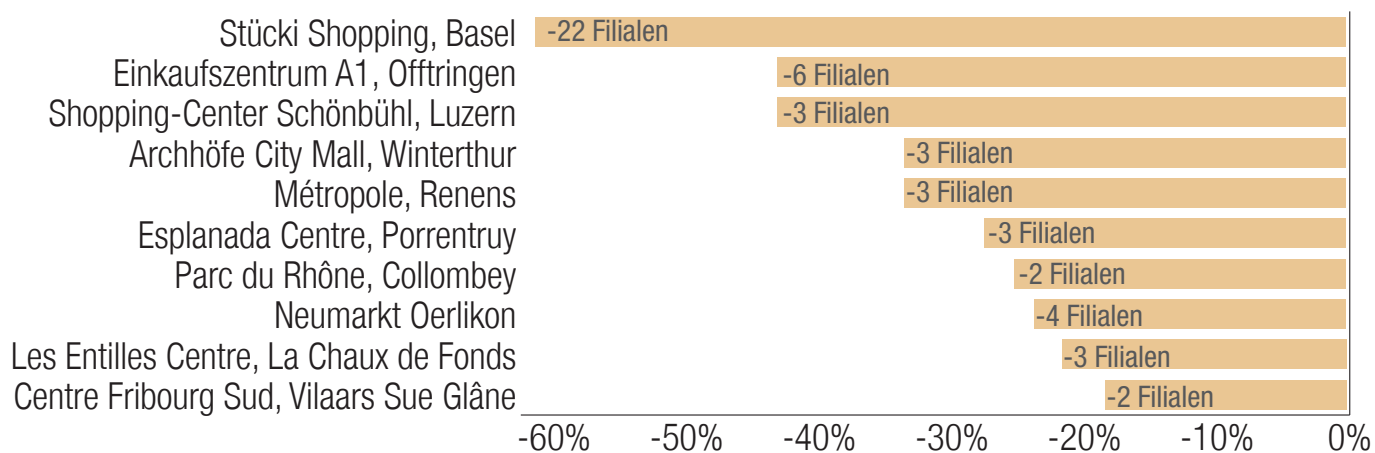
Kleine Einkaufszentren haben einen hohen Anteil an Läden mit periodischen Gütern. Mittelgrosse Einkaufszentren haben hingegen zusätzlich Ketten mit aperiodischen Gütern. Und genau diese sind auf dem Rückzug. Von der beschriebenen Entwicklung sind deshalb die mittelgrossen Einkaufszentren besonders gefordert. Ihnen fällt es schwerer, die freigewordenen Läden wieder zu füllen. Shopping Malls und grössere Einkaufszentren können abgehende Läden schneller mit neuen Trendformaten auffüllen. Der Anteil

an Filialen bei den mittleren Zentren sank um 13%. Besonders betroffen sind die Einkaufszentren A1 (Offtringen), Métropole (Renens), Schönbühl (Luzern) und Archhöfe (Winterthur). Sie alle haben im nahen Umfeld grosse Konkurrenz. Das Stücki Shopping in Basel verzeichnet sogar einen Rückgang von 22 Ketten. Es setzt aber bereits bzw. parallel auf eine Neupositionierung im Bereich Arbeiten, Einkaufen, Unterhaltung und Gesundheit.

Entwicklung in den Einkaufszentren nach Zentrumskategorie



Übersicht der Einkaufszentren mit den am meisten geschlossenen Filialen



Die Prozentzahlen beziehen sich auf den Anteil an den Filialen insgesamt.

Zukunftsperspektive

Die Bedingungen im „Non-Food“ Detailhandel scheinen sich 2019 etwas zu verbessern. Ein Indikator ist die Zunahme der national und international erfahrenen Neueinsteigern mit Trendformaten im Bereich Dienstleistung, Gesundheit und Gastronomie mit einer starken Erfahrungskomponente. Insbesondere die Anzahl internationaler Ketten nimmt zu. Sie konzentrieren sich allerdings auf die grosse Innenstädte und Einkaufszentren. Die mittelgrossen Gemeinden und Zentren verbleiben 2019 in einem schwierigen Marktumfeld. Die Zeiten, in denen man blind darauf vertrauen konnte, dass die modischen Ketten einen erheblichen

Teil der Fläche mieten, ist mit dem anhaltenden Wachstum des Online-Umsatzes in der Mode, Technik und Unterhaltung vorbei. Darüber hinaus ist der Wettbewerb zwischen vielen Zentren für Verbraucher und Detailhändler gross. Nur die Zentren, die ihre Zielgruppen genau kennen und sich mit einer starken Positionierung und zielgerichteten Strategie klar profilieren, haben eine Chance. Kleinere Zentren und Orte mit Fokus auf aperiodische Güter und Dienstleistungen sind von den aktuellen Entwicklungen weniger betroffen.

Über den Retail Atlas

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. Eine Reihe von Analysemöglichkeiten von Ketten, Zentren, Regionen oder Branchen sind im Retail Atlas in attraktiven Karten, Grafiken und Tabellen verfügbar. Unsere Datenbank beschreibt die Standortqualität, Zentrumstypen, Stadtgrössen, Einzugsgebiete usw. für mehr als 46'000 Detailhändler, 22'000 Dienstleister und 23'000 Gastronomen. Etwa ein Drittel davon gehört zu einer der über 300 Ketten (mit mehr als 5 Filialen). Die Daten werden jährlich aktualisiert, zur Visualisierung von Trends. Im Januar 2019 wurden die Daten das zweite Mal erhoben.



ImmoCompass und Van Dijk Consultancy
Grossmünsterplatz 1
CH-8001 Zürich
+41 43 243 63 43

www.retailatlas.ch
info@retailatlas.ch