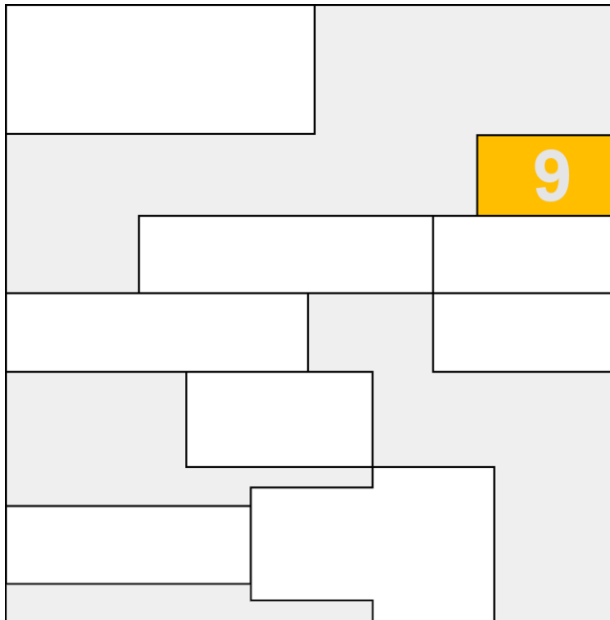


# Segment 9: Waren- und Kaufhäuser

Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt

---



## 9.1 Waren- und Kaufhäuser: Einleitung

Rund 3 % der Beschäftigten auf dem deutschen Verkaufsflächenmarkt zählen zum Segment Waren- und Kaufhäuser. Dieses Segment ist das pro Betrieb beschäftigungsgrößte Nachfragersegment. Zu den Kauf- und Warenhäusern zählen Warenhäuser mit Waren verschiedener Art und großflächige Bekleidungs-Kaufhäuser, die an den Top-A Verkaufsstandorten größerer Zentren gelegen sind. Als zentrenrelevante Anker- und Magnetbetriebe erzeugen sie Kundenfrequenz aus der weiteren Umgebung, erhöhen die Aufenthaltsqualität, generieren Impulskäufe und prägen insgesamt die klassischen Einkaufsstraßen der Großzentren.



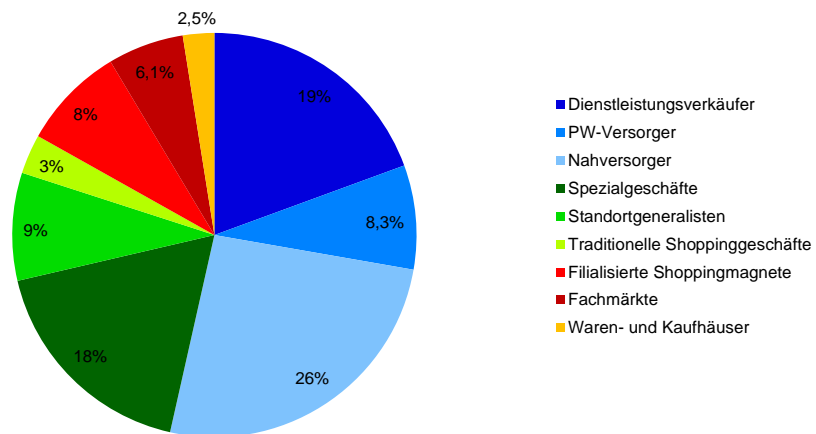
Die deutschen Warenhäuser agieren auf Flächen ab rund 10.000 m<sup>2</sup>, die international tätigen Kaufhäuser auf Flächen ab 800 m<sup>2</sup>. Da ihre Güter Kopplungssynergien mit vielen anderen Shoppinggütern aufweisen und oft durch Vergleichskäufe eingekauft werden, benötigt ihre Adresse nicht nur eine hohe Visibilität und das höchste Standortimage für den hohen Umsatz durch Laufkundschaft, sondern auch eine hohe Dichte an übrigen Verkaufsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft. Alle Betriebe dieses Segments haben überdurchschnittlich hohe Standortanforderungen. Sie mieten oder sind Eigentümer mehrgeschossiger solitärer Einkaufsimmobilien oder verkaufen teils auch in mischgenutzten Objekten. Ihr Ausstattungsstandard ist eher gehoben, die Flächenflexibilität wichtig, Zusatzräume notwendig und Zugang und Anlieferung anspruchsvoll. Ihre Flächenrentabilität ist eher hoch, wobei die meisten Vertreter dieses Segments ihre Umsätze mit einer eher geringen Marge und einem hohen Verkaufsvolumen generieren. Die Zahlungsbereitschaft für Mieten ist auch aus Reputationsgründen sehr hoch. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuß ist wichtiger als die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr.

## 9.2 Wer sind die Waren- und Kaufhäuser?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Flächenrentabilität (Rohertrag pro m <sup>2</sup> in CHF)	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Gering</span> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px; background-color: yellow;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 2px; background-color: yellow;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></div> </div> <span>Hoch</span> </div>
Typische Betriebe	Warenhaus, Großes Bekleidungskaufhaus
Betriebstyp	Warenhaus, Kaufhaus
Neue relevante Formate / Konzepte	
Welche Gütergruppen werden hauptsächlich von den Waren- und Kaufhäusern verkauft?	
Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>
Gesundheits- und Körperpflege	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekleidung / Schuhe	<input checked="" type="checkbox"/>
Warenhäuser / Waren verschiedener Art	<input checked="" type="checkbox"/>
Optik / Foto	<input type="checkbox"/>
Uhren / Schmuck	<input checked="" type="checkbox"/>
Bücher / Schreibwaren	<input type="checkbox"/>
Sport	<input type="checkbox"/>
Spielwaren	<input type="checkbox"/>
Elektro / Unterhaltungselektronik	<input type="checkbox"/>
Heimwerker- und Gartenbedarf	<input type="checkbox"/>
Möbel / Einrichtungsbedarf	<input type="checkbox"/>
Übrige Waren und Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>
Flächenbedarf	800 - 34.000 m <sup>2</sup>
Einzugsgebiet	Groß

### 9.3 Waren- und Kaufhäuser: Verteilung

Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im deutschen Verkaufsflächenmarkt (2021)



### 9.4 Wie verkaufen die Waren- und Kaufhäuser?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Flächenzuschnitt/-grundriss	Rastergrundriss, großflächig, verteilt auf mehrere Stockwerke
Objekt/Grundstück	Teils eigenes Grundstück
Immobilientyp	Solitäres Einkaufsgeschäft, Shoppingcenter oder mischgenutztes Objekt
Geschossigkeit	Mehrgeschossig
Architektur	Modern, mehrgeschossig
Zugang/Erschließung	Zugang und Anlieferung wichtig und anspruchsvoll (Laderampe)
Flächenflexibilität	Wichtig
Ausstattungsstandard	Eher gehoben
Anforderungen an Verkaufsimmobilie	Anlieferung wichtig, Lagerräume notwendig

## 9.5 Eigenschaften der Güter und Dienstleistungen

Charakteristikum	Typische Ausprägung	
Güterart	Grund- und Zusatznutzen	
Spontaneinkauf/ Gezielter Einkauf	Spontan	<p>Gezielt <span style="float: right;">Spontan</span></p>
Sortimentsbreite	Eher breit	<p>Schmal <span style="float: right;">Breit</span></p>
Sortimentstiefe	Mittel	<p>Flach <span style="float: right;">Tief</span></p>
Kopplungspotenzial der angebotenen Güter	Hoch	<p>Gering <span style="float: right;">Hoch</span></p>
Bedarfsfristigkeit	Eher kurzfristig	<p>Kurzfristig <span style="float: right;">Langfristig</span></p>
Preisgestaltung	Niedrig- bis vereinzelt hochpreisig	

## 9.6 Waren- und Kaufhäuser: Verkaufsort

Der Prozess der Verkaufsflächensuche ist durch Präferenzen und Restriktionen geprägt, die auf die Nachfrager einwirken. Die folgenden Angaben beziehen sich auf das Endergebnis der dabei spielenden Prozesse.

Charakteristikum	Typische Ausprägung													
Detailhandelsfunktion		<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">Nicht zentrenrelevant</td> <td style="width: 25%;">Nahversorgungs- relevant</td> <td style="width: 25%;">Zentrenrelevant</td> <td style="width: 25%;">Zentrengenerierend</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Nicht zentrenrelevant	Nahversorgungs- relevant	Zentrenrelevant	Zentrengenerierend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Nicht zentrenrelevant	Nahversorgungs- relevant	Zentrenrelevant	Zentrengenerierend											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>											
Erreichbarkeit MIV (inkl. Parkierung)	Eher weniger wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Weniger wichtig</td> <td style="width: 50%;">Wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Weniger wichtig	Wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weniger wichtig	Wichtig													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit ÖV (inkl. zu Fuß)	Wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Weniger wichtig</td> <td style="width: 50%;">Wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Weniger wichtig	Wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Weniger wichtig	Wichtig													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
Agglomerations- vorteil	Sehr wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Weniger wichtig</td> <td style="width: 50%;">Wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Weniger wichtig	Wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Weniger wichtig	Wichtig													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
Laufkundschaft	Sehr wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Weniger wichtig</td> <td style="width: 50%;">Wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Weniger wichtig	Wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Weniger wichtig	Wichtig													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
Visibilität	Sehr wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Weniger wichtig</td> <td style="width: 50%;">Wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Weniger wichtig	Wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Weniger wichtig	Wichtig													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
Verkaufsstandortimage	Sehr wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Weniger wichtig</td> <td style="width: 50%;">Wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Weniger wichtig	Wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Weniger wichtig	Wichtig													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						