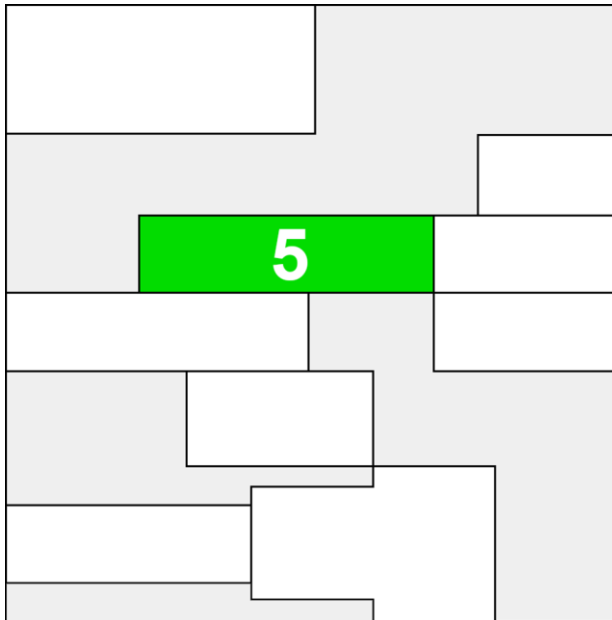


# Segment 5: Standortgeneralisten

Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt

---




## 5.1 Standortgeneralisten: Einleitung

Rund 11 % der auf dem Schweizer Verkaufsflächenmarkt agierenden Betriebe und 12 % der Beschäftigten zählen zum Segment Standortgeneralisten. Zu diesem Segment gehören mehrheitlich filialisierte Fachgeschäfte, die u.a. Produkte aus den Gütergruppen Elektronik/Unterhaltungselektronik, Sport, Spielwaren, Einrichtungsbedarf oder Bücher verkaufen. Typische Vertreter der Standortgeneralisten sind etwa Buchfilialen, Haushaltselektroniker oder Sportfachgeschäfte. Als Sekundäre Attraktoren sind sie zentrenrelevant. Der Betriebstyp und die Gütercharakteristiken machen dieses Segment zu den eigentlichen Standortgeneralisten unter den Verkaufsmarkt-Akteuren.



Infolge der insgesamt durchschnittlichen Lageanforderungen findet man die Standortgeneralisten fast an allen Lagen in allen grösseren Ortschaften: sowohl in Einkaufszentren, in Shoppingzonen als auch an Ein- und Ausfallstrassen. Die Standortgeneralisten mieten mehrheitlich mittelgrosse bis maximal 1'200 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in mischgenutzten Objekten, Shoppingcentern oder vereinzelt auch in solitären Einkaufsgeschäften und verkaufen ihre Produkte ein- oder zweigeschossig. Ihr Ausstattungsstandard ist eher einfach und ihre Flächenrentabilität ist mehrheitlich durchschnittlich, ebenso ihre Miet-Zahlungsbereitschaft. Zugang und Anlieferung sind eher wenig anspruchsvoll. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuss ist etwas wichtiger als die Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr oder ein eigenes Parkplatzangebot.

## 5.2 Wer sind die Standortgeneralisten?

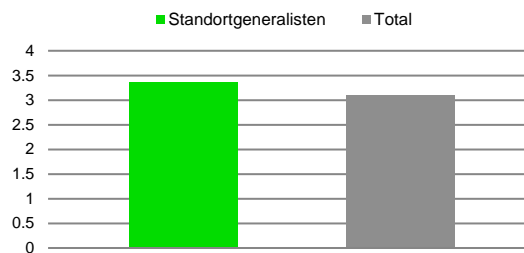
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Flächenrentabilität (Rohertrag pro m <sup>2</sup> in CHF)	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Gering</span>  <span>Hoch</span> </div>
Typische Betriebe	Kleines Wohnungseinrichtungsgeschäft, Multimediafachgeschäft, Sportgeschäft, Buchladendifiliale, Spielwarengeschäft, Reisebürofiliale
Betriebstyp	Traditionelles Fachgeschäft, filialisiertes Fachgeschäft
Neue relevante Formate / Konzepte	Pop-up-store, click&collect (Abholstation)

Welche Gütergruppen werden hauptsächlich von den Standortgeneralisten verkauft?

Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>
Gesundheits- und Körperpflege	<input type="checkbox"/>
Bekleidung / Schuhe	<input type="checkbox"/>
Warenhäuser / Waren verschiedener Art	<input type="checkbox"/>
Optik / Foto	<input checked="" type="checkbox"/>
Uhren / Schmuck	<input type="checkbox"/>
Bücher / Schreibwaren	<input checked="" type="checkbox"/>
Sport	<input checked="" type="checkbox"/>
Spielwaren	<input checked="" type="checkbox"/>
Elektro / Unterhaltungselektronik	<input checked="" type="checkbox"/>
Heimwerker- und Gartenbedarf	<input type="checkbox"/>
Möbel / Einrichtungsbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>
Übrige Waren und Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>

Charakteristikum	Typische Ausprägung
------------------	---------------------

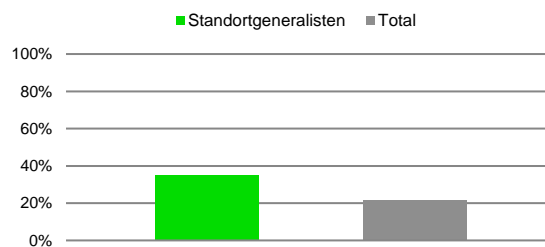
Durchschnittliche Anzahl  
Beschäftigte pro Betrieb  
(2017) 3.4 Vollzeitstellen



Flächenbedarf 50 - 1'200 m<sup>2</sup>

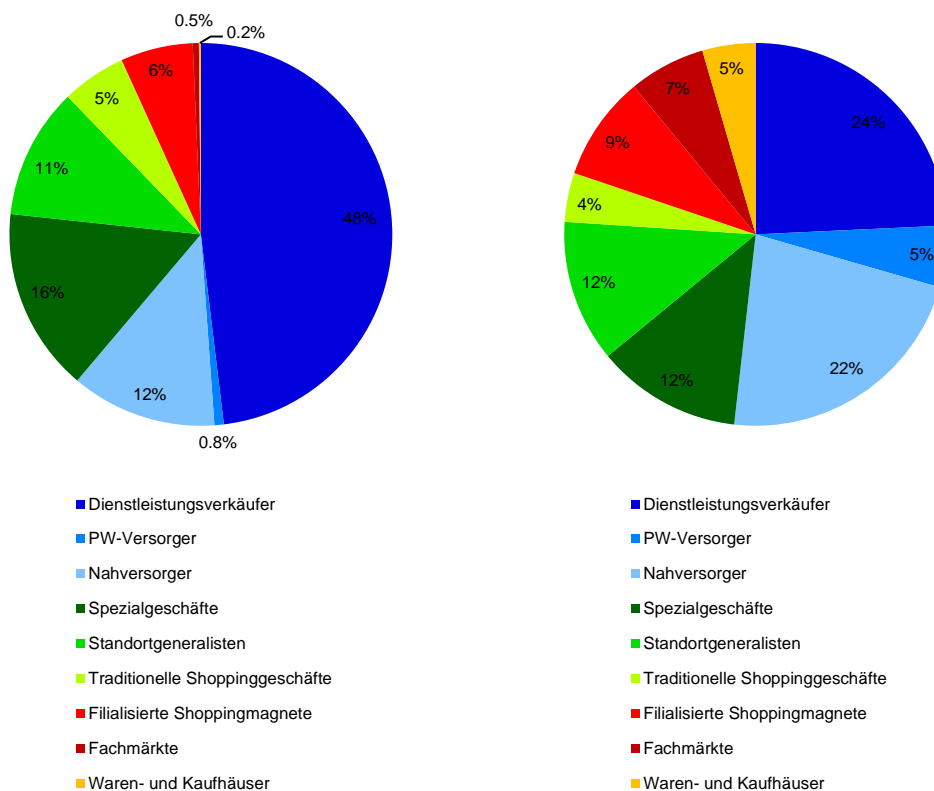
Einzugsgebiet Mittel

Filialisierungsgrad  
(Anteil Filialbetriebe)  
2017 35.2%

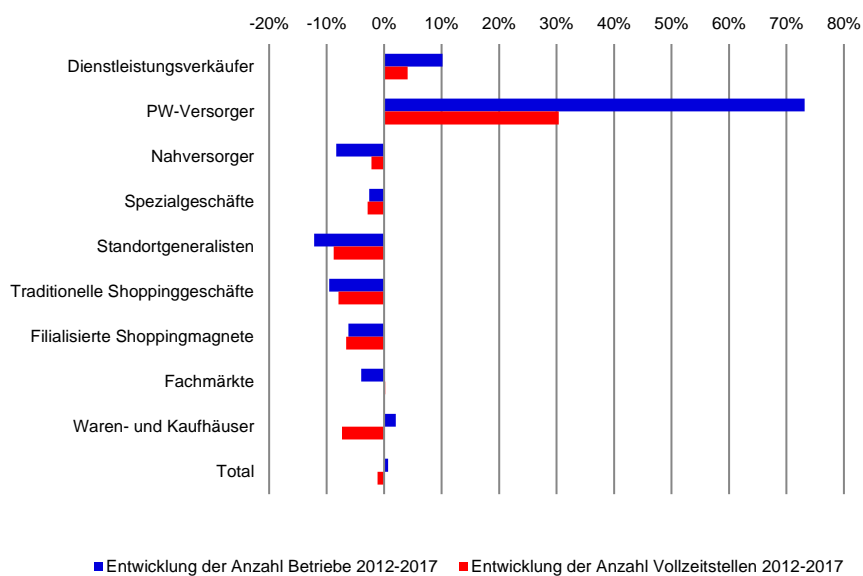


### 5.3 Standortgeneralisten: Verteilung

Verteilung der Schweizer Betriebe (links) und Vollzeitstellen (rechts) im Verkaufsflächenmarkt (2017)



### Entwicklung der Anzahl Betriebe und Vollzeitstellen 2012-2017 (Schweiz)



## 5.4 Wie verkaufen die Standortgeneralisten?

Charakteristikum	Typische Ausprägung																																	
Verkaufsstandort	Fussgängerzone, Einkaufsstrassen, Ein- und Ausfallsstrassen, in allen grösseren Ortschaften, in Shoppingcentern																																	
	<table border="1"> <caption>Bar chart data: Standortgeneralisten vs Total</caption> <thead> <tr> <th>Community Type</th> <th>Standortgeneralisten (%)</th> <th>Total (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grosszentren</td> <td>~15</td> <td>~18</td> </tr> <tr> <td>Mittelzentren</td> <td>~18</td> <td>~15</td> </tr> <tr> <td>Kleinzentren</td> <td>~10</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>Suburbane Gemeinden</td> <td>~28</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>Einkommensstarke Gemeinden</td> <td>~2</td> <td>~2</td> </tr> <tr> <td>Periurbane Gemeinden</td> <td>~5</td> <td>~8</td> </tr> <tr> <td>Touristische Gemeinden</td> <td>~8</td> <td>~5</td> </tr> <tr> <td>Industrielle und tertiäre Gemeinden</td> <td>~8</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>Ländliche Pendlergemeinden</td> <td>~2</td> <td>~5</td> </tr> <tr> <td>Agrar-gemischte Gemeinden</td> <td>~5</td> <td>~5</td> </tr> </tbody> </table>	Community Type	Standortgeneralisten (%)	Total (%)	Grosszentren	~15	~18	Mittelzentren	~18	~15	Kleinzentren	~10	~10	Suburbane Gemeinden	~28	~25	Einkommensstarke Gemeinden	~2	~2	Periurbane Gemeinden	~5	~8	Touristische Gemeinden	~8	~5	Industrielle und tertiäre Gemeinden	~8	~10	Ländliche Pendlergemeinden	~2	~5	Agrar-gemischte Gemeinden	~5	~5
Community Type	Standortgeneralisten (%)	Total (%)																																
Grosszentren	~15	~18																																
Mittelzentren	~18	~15																																
Kleinzentren	~10	~10																																
Suburbane Gemeinden	~28	~25																																
Einkommensstarke Gemeinden	~2	~2																																
Periurbane Gemeinden	~5	~8																																
Touristische Gemeinden	~8	~5																																
Industrielle und tertiäre Gemeinden	~8	~10																																
Ländliche Pendlergemeinden	~2	~5																																
Agrar-gemischte Gemeinden	~5	~5																																
Flächenzuschnitt/-grundriss	Rastergrundriss																																	
Objekt/Grundstück	Kein eigenes Grundstück																																	
Immobilientyp	Mischgenutztes Objekt oder Shoppingcenter																																	
Geschossigkeit	Meist eingeschossig																																	
Architektur	Modern, klassisch, Altbau																																	
Zugang/Erschliessung	Zugang und Anlieferung eher wenig anspruchsvoll																																	
Flächenflexibilität	Eher weniger wichtig																																	
Ausstattungsstandard	Eher einfach																																	
Anforderungen an Verkaufsimmobilie	Anlieferung eher weniger anspruchsvoll, Lagerräume notwendig																																	

## 5.5 Eigenschaften der Güter und Dienstleistungen

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

## 5.6 Standortgeneralisten: 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 type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Nicht zentrenrelevant	Nahversorgungs- relevant	Zentrenrelevant	Zentrengenerierend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
Nicht zentrenrelevant	Nahversorgungs- relevant	Zentrenrelevant	Zentrengenerierend																				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Erreichbarkeit MIV (inkl. Parkierung)	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Weniger wichtig</td> <td colspan="5">Wichtig</td> </tr> <tr> <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><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 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 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)	Eher wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Weniger wichtig</td> <td colspan="5">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 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> </tr> </table>	Weniger wichtig					Wichtig					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>
Weniger wichtig					Wichtig																		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>													
Agglomerations- vorteil	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Weniger wichtig</td> <td colspan="5">Wichtig</td> </tr> <tr> <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><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 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 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"/>													
Laufkundschaft	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Weniger wichtig</td> <td colspan="5">Wichtig</td> </tr> <tr> <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><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 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 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"/>													
Visibilität	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Weniger wichtig</td> <td colspan="5">Wichtig</td> </tr> <tr> <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><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 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 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"/>													
Verkaufsstandortimage	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Weniger wichtig</td> <td colspan="5">Wichtig</td> </tr> <tr> <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><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 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 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"/>													