

28. BAUMARKT-STRUKTURUNTERSUCHUNG DER GEMABA: AUCH 2009 GERINGER BESTANDSRÜCKGANG BEI FLÄCHENWACHSTUM

Methodische Vorbemerkungen

Der nachfolgenden Kommentierung der Branchenentwicklung des Jahres 2009 seien zunächst einige methodische und definitorische Anmerkungen vorangestellt, die die Interpretation des Datenmaterials verdeutlichen sollen. Die im "Lenkungsausschuß Branchenzahlen" des BHB Bundesverbands deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte, Köln, vertretenen Marktanalysten (außer der gemaba auch GfK Retail & Technology - GfK RT - Nürnberg und BBE Retail Experts Köln) haben 2008 harmonisierte Standards und Begriffsabgrenzungen erarbeitet, die eine entsprechende Markttransparenz ermöglichen. Nicht zuletzt wurde dabei eine größenmäßige Unterscheidung zwischen Bau- und Heimwerkermärkten (Objekte ab 1.000 qm beheizbare VF) und Baumarktshops (Fachmärkte mit breitem Sortiment und weniger als 1.000 qm beheizbarer VF) vorgenommen.

Die von der gemaba bereits seit der ersten Strukturuntersuchung des Jahres 1982 zugrundegelegte Baumarkt-Definition setzt im Innenbereich eine VF von mindestens 1.000 qm voraus und entspricht damit weitestgehend dem vom Lenkungsausschuß festgelegten Begriff des Bau- und Heimwerkermarkts. Verlangt wird darüber hinaus ein breites Sortiment, das die Warengruppen Baustoffe, Holz, Eisenwaren, Werkzeuge und Malerbedarf zwingend enthalten muß. Darüber hinaus sollte es im Sortiment nicht zu ausgeprägten Schwerpunktbildungen bestimmter Sortimente kommen, weshalb Fachmärkte generell unberücksichtigt bleiben.

Das von der GfK RT im Auftrag des BHB monatlich durchgeführte Branchenpanel beruht bei vergleichbarer Größe auf einer nur marginal unterschiedlichen Abgrenzung, was auch für das von der BBE-Köln verwendete Datenmaterial gilt.

Per Saldo legen gemaba, BHB, GfK RT und BBE damit ihren jeweiligen Datenerhebungen eine weitestgehend übereinstimmende Definition des Vertriebstyps Bau- und Heimwerkermarkt zugrunde. Die zwischen den Angaben der dieser Institutionen bestehenden Unterschiede sind so gering, daß sie die Kompatibilität des Datenmaterials nicht beeinträchtigen.

Die Branchenentwicklung des Jahres 2009 war im Unternehmensbereich nur durch geringfügige Veränderungen gekennzeichnet, die sich im Rahmen von Kooperationswechseln niederschlugen. Innerhalb der führenden Unternehmen kam es allerdings teilweise zu erheblichen personellen Veränderungen, denen entsprechende konzeptionelle Veränderungen folgten, worauf im Rahmen dieser quantitativen Branchendarstellung allerdings nur am Rande hingewiesen sei.

Wie bereits in den Vorjahren, so war auch im abgelaufenen Jahr die zahlenmäßige Entwicklung der Baumärkte leicht rückläufig. Während zum Jahresanfang 2009 insgesamt noch 2.428 Betriebe die notwendigen Anforderungen der verwendeten Baumarkt-Definition erfüllten, lag die Vergleichszahl zum 1.1.2010 nur bei 2.421 Betrieben, so daß sich ein saldierter Rückgang von 7 Objekten ergibt.

Weiterhin ansteigend ist die Angebotsfläche, wobei die Innen-VF um gut 200.000 qm zunahm. Bei der gewichteten Verkaufsfläche im Sinne der Definition des BHB (Innenfläche zu 100 %, überdachte Freifläche zu 50 %, offener Außenbereich zu 25 %, Baustoff-Drive in-Bereich zu 50 %) ergab sich eine Flächenzunahme um rd 250.000 qm. Die aggregierte Innen-VF aller Baumärkte beläuft sich auf rd 12.644 Mio qm; die gewichtete Gesamt-VF erreicht eine Größenordnung von rd 13.958 Mio qm. Der durchschnittliche deutsche Baumarkt weist damit jetzt eine Innen-VF von rd 5.220 qm auf; gewichtet liegt die durchschnittliche Betriebsgröße bei rd 5.770 qm.

Entwicklung der Bau- und Heimwerkermärkte 1982 - 2010

Stichtag	Anzahl	Verkaufsfläche	VF je Baumarkt
01.08.1982	720	1.260.000 qm	1.750 qm
01.08.1984	930	1.710.000 qm	1.840 qm
01.01.1986	1.075	2.075.000 qm	1.930 qm
01.01.1988	1.202	2.470.000 qm	2.050 qm
01.01.1990	1.386	3.100.000 qm	2.240 qm
01.01.1991 *	1.617	3.725.000 qm	2.300 qm
01.01.1992	1.830	4.460.000 qm	2.440 qm
01.01.1993	1.960	5.130.000 qm	2.620 qm
01.01.1994	2.160	5.930.000 qm	2.750 qm
01.01.1995 **	2.297	7.095.000 qm	3.090 qm
01.01.1996	2.450	8.224.000 qm	3.360 qm
01.01.1997	2.560	8.977.000 qm	3.510 qm
01.01.1998	2.640	9.794.000 qm	3.710 qm
01.01.1999	2.605	10.102.000 qm	3.880 qm
01.01.2000	2.605	10.606.000 qm	4.070 qm
01.01.2001	2.609	11.038.000 qm	4.230 qm
01.01.2002	2.590	11.273.000 qm	4.350 qm
01.01.2003	2.570	11.524.000 qm	4.480 qm
01.01.2004	2.552	11.699.000 qm	4.580 qm
01.01.2005	2.505	11.822.000 qm	4.720 qm
01.01.2006	2.495	12.035.000 qm	4.820 qm
01.01.2007 ***	2.460	innen 12.158.000 qm	4.940 qm
		gewichtet 13.315.000 qm	5.410 qm
01.01.2008	2.438	innen 12.277.000 qm	5.040 qm
		gewichtet 13.488.000 qm	5.530 qm
01.01.2009	2.428	innen 12.437.000 qm	5.120 qm
		gewichtet 13.710.000 qm	5.650 qm
01.01.2010	2.421	innen 12.644.000 qm	5.220 qm
		gewichtet 13.958.000 qm	5.770 qm

* Ab 1991 sind in den Bestandszahlen auch integrierte Baumarktabteilungen von SB-Warenhäusern enthalten, die vorher jeweils separat erfaßt wurden.

** Von 1995 an wurden in den Flächenangaben auch die Innenbereiche angeschlossener Gartencenter mitberücksichtigt.

*** bis 2006 nur die Innen-VF; ab 2007 zusätzlich auch die gewichtete VF (Gewichtung: Innen-VF 100 %; überdachte Freifläche 50 %; offene Freifläche 25 %; Drive-in 50 %)

Quelle: gemaba Lev.-Hitdorf 2010

Weiterverwendung bitte nur mit dieser Quellenangabe !

Trend zu Großflächen ungebrochen

Obwohl die zahlenmäßigen Veränderungen des Jahres 2009 nur gering waren, lassen sich doch in der Verteilung auf die verschiedenen Betriebsgrößen (Ordnungskriterium ist hier aus methodischen Gründen ausschließlich die Innen-VF) einige Verschiebungen erkennen. So haben die Kleinflächen unter 1.500 qm, die insbesondere in ländlichen Bereichen als lokale Grundversorger über eine entsprechende Akzeptanz verfügen, ihre Position behauptet. Rückgänge hat es in den mittleren Größenklassen zwischen 1.500 und unter 7.400 qm gegeben. Weiterhin ansteigend ist die Bedeutung von Großflächen ab 7.500 qm. In der Größenklasse über 10.000 qm sorgen nicht zuletzt Baustoff-Drive in-Bereiche für ein entsprechendes Flächenwachstum. Momentan entfallen auf Märkte ab 7.500 qm bereits 23 % aller Objekte; die rd 42 % der vorhandenen Verkaufsflächen auf sich vereinen.

Bau- und Heimwerkermärkte 2010: Gliederung nach Betriebsgrößen

Größenklasse (Innen-VF)	Anzahl	Verkaufsfläche			
		absolut innen	absolut gewichtet	je Baumarkt	
				innen	gewichtet
1.000 - 1.499 qm	211	247.100 qm	277.900 qm	1.171 qm	1.317 qm
1.500 - 2.999 qm	425	902.800 qm	1.006.700 qm	2.124 qm	2.369 qm
3.000 - 4.999 qm	593	2.322.400 qm	2.574.900 qm	3.916 qm	4.342 qm
5.000 - 7.499 qm	639	3.890.500 qm	4.265.000 qm	6.088 qm	6.674 qm
7.500 - 9.999 qm	362	3.066.400 qm	3.355.600 qm	8.470 qm	9.270 qm
ab 10.000 qm	191	2.214.600 qm	2.477.600 qm	11.595 qm	12.972 qm
gesamt	2.421	12.643.800 qm	13.957.700 qm	5.223 qm	5.765 qm

Quelle: gemaba Lev.-Hitdorf 2010
 Weiterverwendung bitte nur mit dieser Quellenangabe!

Betriebsgrößen regional deutlich unterschiedlich

Die größenmäßige Aufgliederung des Bestands auf die einzelnen Bundesländer läßt erhebliche regionale Unterschiede erkennen. Der Trend zu Großflächen in den bevölkerungsstarken Ballungsgebieten zeigt sich besonders deutlich in Berlin, wo 56 % aller Betriebe auf Objekte über mehr als 7.500 qm Innen-VF verfügen. Demgegenüber liegt ihr Anteil in Schleswig-Holstein nur bei 14 %.

Bau- und Heimwerkermärkte 2010 - Größenstruktur nach Bundesländern

Bundesland	Anzahl	Betriebsgrößenanteil (qm Innen-VF) in %					
		1.000- 1.499	1.500- 2.999	3.000- 4.999	5.000- 7.499	7.500- 9.999	ab 10.000
Schleswig-Holstein	122	13	24	21	28	9	5
Hamburg	30	3	20	10	37	0	30
Niedersachsen	274	9	22	28	19	15	6
Bremen	16	0	31	6	25	25	13
Nordrhein-Westfalen	455	5	15	26	27	17	10
Hessen	164	11	13	30	21	15	9
Rheinland-Pfalz	110	9	23	14	23	20	12
Baden-Württemberg	257	9	15	24	22	21	8
Bayern	355	8	21	26	26	12	6
Saarland	24	8	8	8	21	21	33
Berlin	54	7	11	11	15	30	26
Brandenburg	109	10	11	23	34	16	6
Mecklenbg-Vorpommern	76	13	20	25	32	7	4
Sachsen	166	12	16	28	32	10	3
Sachsen-Anhalt	108	7	11	26	40	13	3
Thüringen	101	11	21	24	31	12	2
gesamt	2.421	9	18	24	26	15	8

Quelle: gemaba Lev.-Hitdorf 2010

Weiterverwendung bitte nur mit dieser Quellenangabe!

Aggregiert man die Größenstrukturen im Hinblick auf die durchschnittliche Gesamtbetriebsgröße, so bestehen in den einzelnen Bundesländern teilweise erhebliche Abweichungen vom Gesamtwert, der bei rd 5.220 qm Innen-VF bzw. bei rd 5.770 qm gewichteter VF liegt. Die Schwankungsbreite reicht dabei von rd 7.720 qm Innen-VF bzw. rd 8.480 qm gewichteter VF in Berlin bis zu Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern, wo sich die identischen Vergleichsverkaufsflächen nur auf rd 4.430 qm innen bzw. rd 4.910 qm gewichtet belaufen.

**Bau- und Heimwerkermärkte 2010:
Anzahl und Verkaufsfläche nach Bundesländern**

Bundesland	Anzahl der Baumärkte		Verkaufsfläche aller Baumärkte	Verkaufsfläche je Baumarkt
Schleswig-Holstein	122	innen	539.900 qm	4.430 qm
		gewichtet	598.900 qm	4.910 qm
Hamburg	30	innen	193.500 qm	6.450 qm
		gewichtet	213.200 qm	7.110 qm
Niedersachsen	274	innen	1.331.900 qm	4.860 qm
		gewichtet	1.487.600 qm	5.430 qm
Bremen	16	innen	93.400 qm	5.840 qm
		gewichtet	102.700 qm	6.420 qm
Nordrhein-Westfalen	455	innen	2.554.700 qm	5.620 qm
		gewichtet	2.814.100 qm	6.190 qm
Hessen	164	innen	855.600 qm	5.220 qm
		gewichtet	942.000 qm	5.740 qm
Rheinland-Pfalz	110	innen	624.300 qm	5.680 qm
		gewichtet	701.300 qm	6.380 qm
Baden-Württemberg	257	innen	1.404.900 qm	5.470 qm
		gewichtet	1.522.900 qm	5.930 qm

Anzahl und Verkaufsfläche nach Bundesländern (Fortsetzung)

Bundesland	Anzahl der Baumärkte	Verkaufsfläche aller Baumärkte	Verkaufsfläche je Baumarkt
Bayern	355	innen	1.739.300 qm
		gewichtet	1.917.500 qm
Saarland	24	innen	178.600 qm
		gewichtet	200.000 qm
Berlin	54	innen	416.600 qm
		gewichtet	457.700 qm
Brandenburg	109	innen	581.500 qm
		gewichtet	648.000 qm
Mecklenburg-Vorpommern	76	innen	337.000 qm
		gewichtet	373.200 qm
Sachsen	166	innen	784.400 qm
		gewichtet	861.600 qm
Sachsen-Anhalt	108	innen	548.400 qm
		gewichtet	608.100 qm
Thüringen	101	innen	459.800 qm
		gewichtet	508.900 qm
gesamt	2.421	innen	12.643.800 qm
		gewichtet	13.957.700 qm

Quelle: gemaba Lev.-Hitdorf 2010
 Weiterverwendung nur mit Quellenangabe gestattet !

Versorgungsniveau in den Bundesländern stark unterschiedlich

Zusätzlich zu den reinen Bestandsdaten werden nachfolgend unter Mitberücksichtigung der jeweiligen Einwohnerzahlen noch ergänzende Agaben zu den Versorgungsgraden innerhalb der einzelnen Bundesländer gemacht.

Insgesamt entfallen gegenwärtig in Deutschland jeweils 33.900 Einwohner auf einen Bau- und Heimwerkermarkt. Mit rd 21.900 Einwohnern hat Mecklenburg-Vorpommern dabei den dichtesten Besatz. Gegenpol hierzu ist Berlin, wo jeweils rd 65.400 Einwohner durch einen Bau- und Heimwerkermarkt versorgt werden. Insgesamt besteht damit eine erhebliche Bandbreite, wobei generell in Gebieten mit einer hohen Bevölkerungsdichte auch die Zahl der Einwohner je Baumarkt zunimmt.

Deutlich aussagefähiger für die Bewertung des Versorgungsgrads ist allerdings der Verkaufsflächenbesatz. Gegenwärtig steht im Bundesdurchschnitt für je 10.000 Einwohner eine Innen-Verkaufsfläche von rd 1.540 qm und eine gewichtete VF von rd 1.700 qm zur Verfügung, wobei in den neuen Bundesländern nach wie vor ein erheblicher Flächenüberhang besteht. Spitzenreiter ist dicht gefolgt von Sachsen-Anhalt das Land Brandenburg mit rd 2.310 qm Innen-VF bzw. rd 2.570 qm gewichteter VF je 10.000 Einwohner. Am Ende dieser Skala liegt Hamburg, wo die Vergleichswerte mit rd 1.090 qm Innen-VF bzw. rd 1.200 qm gewichteter VF nicht einmal halb so hoch liegen.

Die unterschiedlichen Interpretationsmöglichkeiten des Datenmaterials sei verdeutlicht an der Situation in Schleswig-Holstein. Hier weisen die ansässigen Objekte die geringste durchschnittliche Betriebsgröße auf, während gleichzeitig innerhalb der alten Bundesländer mit rd 1.910 qm Innen- bzw. rd 2.110 qm gewichteter VF je 10.000 Einwohner die beste Flächenausstattung besteht. Hier werden gerade in den bevölkerungsstarken Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg die bundesüblichen Vergleichswerte teilweise spürbar unterschritten.

Setzt man die Flächenausstattungswerte in den einzelnen Bundesländern und Regierungsbezirken in direkte Beziehung zum Bundesdurchschnitt (Basiswert 100), so ergibt sich der Dichte-Index, der sich zwischen Innen-VF und gewichteter VF grundsätzlich nur graduell unterscheidet.

Bau- und Heimwerkermärkte 2010 - Ausstattung je 10.000 Einwohner

Bundesland	Einwohner Anzahl in 1.000	Einwohner B+H-M je B+H-M	VF je 10.000 Einwohner		VF je 10.000 Einwohner		
			absolut	Index	absolut	Index	
Schleswig-Holst.	2.834	122	23.200	1.910 qm	124	2.110 qm	124
Hamburg	1.772	30	59.100	1.090 qm	71	1.200 qm	71
Niedersachsen	7.947	274	29.000	1.680 qm	109	1.870 qm	110
Bremen	662	16	41.400	1.410 qm	91	1.550 qm	91
Nordrhein-Westf.	17.933	455	39.400	1.420 qm	92	1.570 qm	92
Hessen	6.065	164	37.000	1.410 qm	91	1.550 qm	91
Rheinland-Pfalz	4.028	110	36.600	1.550 qm	101	1.740 qm	102
Baden-Württemb.	10.750	257	41.800	1.310 qm	85	1.420 qm	84
Bayern	12.520	355	35.300	1.390 qm	90	1.530 qm	90
Saarland	1.030	24	42.900	1.730 qm	111	1.940 qm	114
Berlin	3.432	54	65.400	1.210 qm	79	1.330 qm	78
Brandenburg	2.522	109	23.100	2.310 qm	150	2.570 qm	151
Mecklenbg-Vorp.	1.664	76	21.900	2.030 qm	132	2.240 qm	132
Sachsen	4.193	166	25.300	1.870 qm	121	2.050 qm	121
Sachsen-Anhalt	2.382	108	22.100	2.300 qm	149	2.550 qm	150
Thüringen	2.268	101	22.500	2.020 qm	131	2.240 qm	132
gesamt	82.002	2.421	33.900	1.540 qm	100	1.700 qm	100

Quelle: gemaba Lev.-Hitdorf 2010

Weiterverwendung bitte nur mit dieser Quellenangabe!

Die zusammengestellten Daten geben lediglich eine rein quantitative Darstellung des Versorgungsniveaus. Zur Beurteilung von Wettbewerbsintensitäten oder zur Absicherung von Standortinvestitionen sind sie demgegenüber nur sehr bedingt geeignet, weil die Faktoren der Nachfrage unberücksichtigt bleiben. Diese werden neben der Kaufkraft und der Haushaltszusammensetzung insbesondere durch die Baustruktur geprägt.

Erst eine Abwägung zwischen den Ausstattungswerten des Angebots und den Einflußfaktoren der Nachfrage ermöglicht im konkreten Fall Rückschlüsse auf die Marktchancen bestimmter Bau- und Heimwerkermärkte. Sie werden im Rahmen der speziellen gemaba-Auftragsforschung durch den gemaba-DIY-Marktchancen-Index quantifiziert, der kleinräumig bis auf Kreis oder Gemeindeebene errechnet werden kann.

Gesamtmarktanteil der Branche erreicht 38 %

Die im "Lenkungsausschuß Branchenzahlen" des BHB vertretenen Unternehmen haben sich im wesentlichen auf eine Zusammenarbeit im Rahmen ihrer jeweiligen Kernkompetenzen verständigt. Aus diesem Grund verzichtet die gemaba seit 2007 auf eine eigene Umsatzermittlung und stützt sich in ihren Untersuchungen auf die Ergebnisse des Branchenpanels, das im Auftrag des BHB von der GfK RT durchgeführt wird. Demnach erzielten die deutschen Bau- und Heimwerkermärkte im Jahr 2009 ein Brutto-Umsatzvolumen von rd EUR 17,9 Mrd.

Die für das Sortiment eines 'typischen' Bau- und Heimwerkermarkts für 2009 ansetzbaren einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben sind - basierend auf den neuesten Berechnungen von BBE Retail Experts Köln - in den letzten Jahren zurückgegangen und belaufen sich bei Mitberücksichtigung eines branchentypischen Ergänzungsangebots auf rd EUR 525 pro Jahr. Berücksichtigt man die zusätzlich getätigten Branchenumsätze mit Handwerkerkunden, dann können pro Einwohner Verbrauchsausgaben von ca EUR 570 angesetzt werden. Hieraus resultiert innerhalb des gesamten Bundesgebiets für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie branchenübliche Ergänzungssortimente eine Gesamtnachfrage von ca EUR 46,7 Mrd.

Im Hinblick auf die zwischen den alten und neuen Bundesländern nach wie vor deutlich unterschiedlichen Flächenrelationen sei an dieser Stelle ergänzend angemerkt, daß - basierend auf ergänzenden Berechnungen der gemaba - die Baumärkte in den alten Bundesländern ein Umsatzvolumen von rd EUR 14,3 Mrd realisieren, dem eine dortige Nachfrage von rd EUR 39,9 Mrd gegenübersteht, so daß sich eine Bindungsquote von rd 36 % ergibt. Die Nachfrage in den neuen Ländern kann auf rd EUR 6,8 Mrd beziffert werden, so daß bei einem insgesamt generierten Umsatz von rd EUR 3,6 Mrd hier der Marktanteil mit rd 53 % deutlich höher liegt.

Die Gesamtheit aller deutschen Bau- und Heimwerkermärkte realisierte 2009 einen Marktanteil von gut 38 %. Diese Quote hat sich seit Jahren trotz beträchtlicher Flächenzuwächse kaum verändert, wobei seitens der gemaba nach wie vor ein Anteil von ca 40 % als Sättigungsgrenze angesehen wird. Auf die definitorische Abgrenzung des Begriffs "Bau- und Heimwerkermarkt" wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Der typische deutsche Baumarkt 2010

Der typische deutsche Baumarkt des Jahres 2010 verfügt über eine Innen-VF von rd 5.220 qm, wovon rd 1.100 qm zur Präsentation von Pflanzen und typischen Gartensortimenten genutzt werden. Zusätzlich besteht eine teilüberdachte Freifläche von rd 1.500 qm, so daß sich eine Gesamtverkaufsfläche von rd 6.720 qm ergibt. Im Rahmen der üblichen Flächengewichtung des BHB resultiert hieraus eine gewichtete Verkaufsfläche von rd 5.770 qm. Dabei wird im Durchschnitt ein jährliches Brutto-Umsatzvolumen von rd EUR 7,4 Mio abgewickelt. Die aktuelle Flächenproduktivität der Branche liegt bei rd EUR 1.420 je qm Innen-VF bzw. rd EUR 1.290 je qm gewichteter VF. Betreiber- bzw. konzeptabhängig ergeben sich bei den realisierten Raumleistungskennziffern teilweise erhebliche Abweichungen vom Durchschnitt.

Die für die Baumarkt-Strukturuntersuchung zugrundegelegten Daten der Baumärkte werden von der gemaba überwiegend im Rahmen ihrer laufenden Standortanalysetätigkeiten vor Ort ermittelt, was gewährleistet, daß die vorhandenen Verkaufsflächen im Sinne der verwendeten Baumarkt-Definition berücksichtigt werden können. Angaben aus der Fachpresse oder anderen Veröffentlichungen finden primär bei solchen Objekten Berücksichtigung, die im letzten Quartal des Berichtsjahres eröffnet wurden und deshalb von gemaba-Mitarbeitern noch nicht besucht werden konnten.

Dieser Bericht kann im Internet unter www.gemaba.de abgerufen werden. Weitere Informationen zur diesjährigen Baumarkt-Strukturuntersuchung sind bei der gemaba-Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse mbH, Postfach 17 01 07, 51343 Lev-Hitdorf, Telefon 02173-41395, Fax 02173-40395, email gemaba@freenet.de, erhältlich.

Lev-Hitdorf, 1.3.2010
FM/mm

Hinweis: Nach Ansicht der gemaba hat die Rechtschreibreform vom August 2006 nicht zu einer Verbesserung der deutschen Sprache beigetragen, weshalb dieser Text in der zuvor geltenden Schreibweise abgefaßt ist.