



Zukunft Warenhaus?

Innerstädtische Warenhäuser auf dem
Prüfstand
– Standortprofile –

Methodik

Für die individuelle Vor-Ort-Inaugenscheinnahme und Bewertung der insgesamt 26 Warenhausstandorte im Freistaat wurde von GMA eine Matrix der nachfolgenden 20 Einzelindikatoren entwickelt, die rechnerisch bestimmt (quantitativ = O) oder nach Recherche und Besichtigung der Immobilie(n) und ihres Umfeldes mit jeweils skalierten Werten qualitativ (= S) testiert wurden. Alle Standorte wurden von mindestens zwei Projektleitern besichtigt (Dr. Holl, Dr. Meier, Dipl.-Ing. Ostertag), auch quantitative Werte und die jeweilige(n) Abstufung mehrfach diskutiert und evaluiert – in diesem Zuge wurde etwa auch unterschieden zwischen Stadtgrößen. Das Verfahren selbst hatte sich im Zuge der Bearbeitung mehrerer Revitalisierungsstudien zu Kauf- und Warenhäusern sowie zu Einkaufs- und Fachmarktzentren bewährt. Die hier angewandten wissenschaftlichen Gütekriterien gewährleisteten die Vergleichbarkeit bei unterschiedlichen Standorten. Nicht alle Faktoren, insbesondere qualitative Faktoren sind jedoch zu 100 % objektiv messbar, so dass eine (kleine) Restgröße der Bewertung beim Gutachter verbleiben muss. Einzelindikatoren, Standortfaktoren und Bewertungen:

Makrostandort

- Einwohnerzahl und -prognose (O)
- großräumige Lage (S)
- Kaufkraftindex (O)
- Zentralität (O)
- weitere Standortfaktoren und Funktionen der Stadt (S)

Lage, Standortumfeld, Frequenzen und Kundenpotenziale

- Lageklassifizierung (S)
- Einordnung in das Lagegefüge (S)
- Nutzungsstruktur des Standortumfelds (O)
- Frequenz im Standortumfeld der Immobilie (O)
- Einwohner / Kundenpotenzial im räumlichen Umgriff der Immobilie (O)

Verkehrsanbindung

- PKW-Erreichbarkeit (S)
- ÖPNV-Erreichbarkeit (S)
- Form des Parkangebots (O)
- Anzahl der Stellplätze (O)
- Öffnungszeiten (O)

Objektdaten

- Denkmalschutz (O)
- baulicher Zustand (S)
- innerer Zuschnitt (S)
- Vertikalerschließung (O)
- Objektpräsentation (S)

Für eine realitätsnahe Betrachtung der Immobilie war es somit notwendig, neben quantitativen Kennziffern auch qualitative Faktoren einzubeziehen, um eine ganzheitliche Bewertung des Warenhauses zu ermöglichen. Außerdem flossen standörtliche „Besonderheiten“ (z. B. Sondereffekte etwa aufgrund der Nähe zu Fachmarktzentren, Factory-Outlet-Centern, Besonderheiten in der Verkehrsführung im Standortumfeld) in die Betrachtung ein, was im Einzelfall zu einer abweichenden Standortbewertung führen konnte und Ausdruck der jeweils individuellen Einschätzung der Rahmenbedingungen war. Weiter lagen der Bewertung keine immobilienwirtschaftlichen Daten zugrunde.

Aus der Summe aller Einzelindikatoren sowie basierend auf Informationen aus geführten Expertengesprächen konnten die 26 Warenhausstandorte einer umfassenden Bewertung „von außen“ unterzogen werden, deren Ergebnisse in nachstehender Tabelle dargestellt sind. Die Gutachter stellten den identifizierten immobilienbezogenen Konflikten gleichzeitig Nachnutzungschancen gegenüber und leiteten daraus Perspektiven für eine künftige Verwendung der jeweiligen Warenhäuser ab. Die resultierenden Empfehlungen standen in Teilen unter dem Eindruck einer bis zum Frühsommer 2024 noch drohenden breiten Schließungswelle.

Es ist deutlich herauszustellen, dass die durchgeführte Standortbewertung keine individuelle, immobilienbezogene Analyse ersetzen kann.

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen 2022 und 2023
- gemessen am gesamt-bayerischen Durchschnitt durchweg überdurchschnittliche Frequenzentwicklung

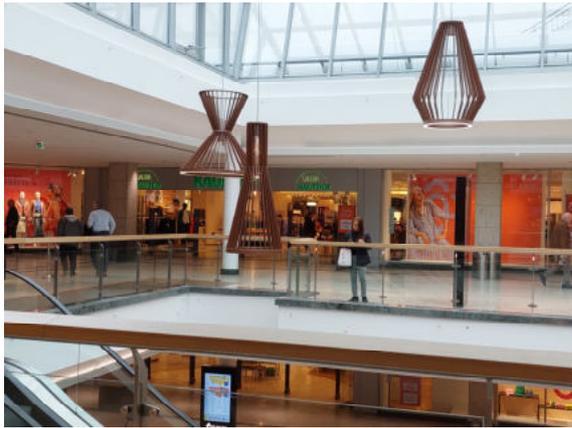
Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.800	10 Gehminuten 4.000	10 Pkw-Minuten 134.200
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- sehr gute PKW-Erreichbarkeit durch unmittelbare Lage an Innensstadtdurchquerung (B 26)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle „City Galerie“ unmittelbar vor Gebäude (ca. 80 m zum Haupteingang), Bushaltestelle „Platanenallee“ ca. 100 m entfernt vom südlichen Seitenausgang, Hauptbahnhof ca. 600 m
Form des Parkangebots	- 5-geschossiges Parkhaus im nördlichen Anschluss an das Einkaufszentrum City Galerie (Betreiber Saba Park) mit direkter Anbindung an die Verkaufsebene 2 - weitere Parkmöglichkeiten im Nahumfeld (u. a. Parkhaus Kinopolis gegenüber)
Anzahl der Stellplätze	- > 1.700 (Parkhaus City Galerie)
Öffnungszeiten	- Mo – So 7:30 bis 1:30 Uhr (Fr und Sa bis 2:30 Uhr)
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus - Kundenparkplätze für die Zeit des Einkaufs
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert (langjährig eingeführtes Einkaufszentrum)
Verkaufsfläche in m²	- ca. 13.000
Anzahl der Ebenen	- 4
Architektur	- Einkaufszentrum der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- Einkaufszentrum gepflegt, übersichtlich (axiale Struktur), mehrfach modernisiert (zuletzt 2008/2009), heller Lichthof mit Glaskuppel im zentralen Bereich des Einkaufszentrums - GALERIA in zentraler Position im Einkaufszentrum am Lichthof, direkt gegenüber dem Haupteingang
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt - für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- überwiegend zeitgemäß
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen

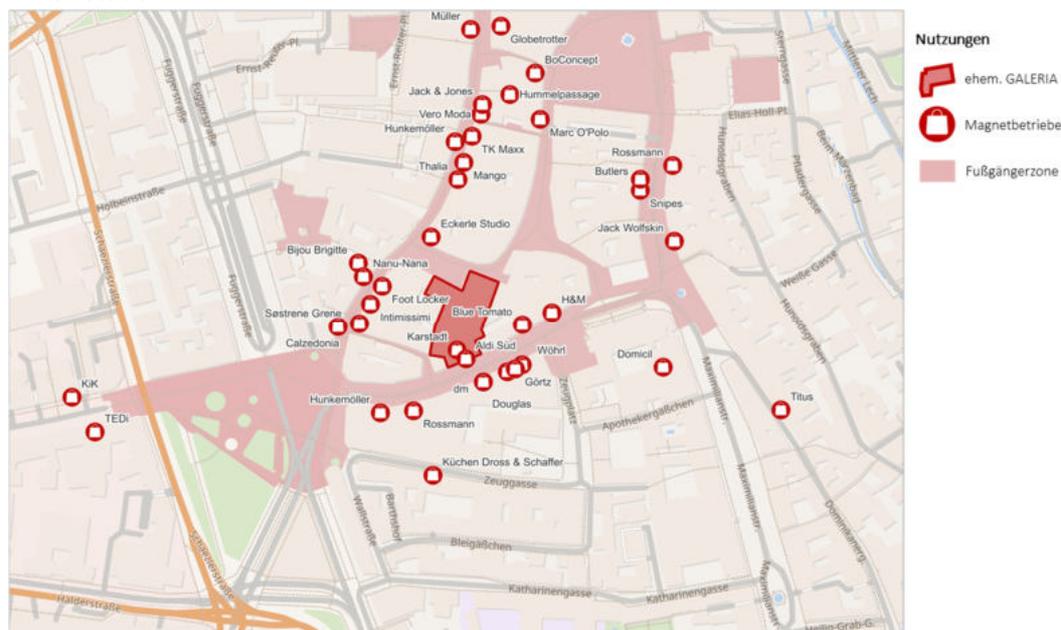
Konflikte	- keine offensichtlichen Konflikte
Perspektive	- Neuentwicklung der GALERIA-Flächen grundsätzlich möglich, jedoch differenziert nach Etagen - die vielfältige Nutzungsstruktur der Umgebung ermöglicht diverse Anknüpfungspunkte, von einer Fortführung als Handelsschwerpunkt über Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter bis hin zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Beratungsstellen, Agentur für Arbeit, Bibliothek, Kulturräume)
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Handelsstandort
GMA-Bewertung Perspektiven	Fortbestand im Einzelhandel mit überschaubaren Anpassungen möglich
Empfehlung	- vielfältige Nutzungen gemäß bestehendem Baurecht möglich - Ebenen 1 und 2 für Einzelhandels- / Gastronomie- / Dienstleistungsnutzungen - Ebenen 3 und 4 nur für Dienstleister / Büros - Modernisierung des Gesamtgebäudes zu empfehlen

Bewertung	Makrostandort	Lage, Standortumfeld, Frequenz	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	gut	gut	sehr gut	gut	Fortbestand Einzelhandel mit Anpassungen

Makrostandort			
Stadt	Augsburg	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	302.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Schwaben
Kaufkraftindex	97,3	Zentralität	133,8
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, konkurrierende Metropole München sowie Oberzentren Kempten und Ulm deutlich abgesetzt		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage inmitten der Fußgängerzone, deren Umbau weitestgehend abgeschlossen ist
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Innenstadt mit drei Hauptgeschäftslagen: Fußgängerzone/Altstadt, Einkaufszentrum City Galerie, Bahnhofsviertel - GALERIA in Bürgermeister-Fischer-Straße inmitten der Fußgängerzone - Frequenz- und Magnetfunktion in zentraler Position der Altstadt mit mehreren Ausgängen, auch auf Martin-Luther-Platz - Standort profitiert von sehr guter ÖPNV-Anbindung, verfügt aber nicht über ein eigenes Parkhaus

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld, u. a. dm-Markt, Eckerle Herrenmode, Fielmann, Footlocker, H&M, New Yorker, Müller Drogerie, Thalia, TKmaxx, Wöhrl - konsumiges Einzelhandelsangebot innerhalb der City, ausdifferenzierter Branchenmix mit Schwerpunkt Mode, Schuhe, Sport, Einrichtungsbedarf, Drogerie / Parfümerie, Lebensmittel - Gastronomie (Systemanbieter und Einzelunternehmen), Hotellerie - öffentliche (Rathaus, Verwaltungen) und private Dienstleister (Banken, Friseure, Nagelstudios, Reisebüros, Telekommunikation, Versicherungen u. a. m.) - kaum Wohnbebauung
--------------------------------------	---

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

- Kino, Ärzte, Verbände u. a. m.
- **Verkehrsdrehscheibe** Königsplatz mit ÖPNV
- Baustrukturen mit unterschiedlicher Körnung, Platz- und Passagensystemen
- keine strukturprägenden **Fehlnutzungen** im Umfeld
- Aufenthaltsqualität des Umfeldes wird von vielen Bevölkerungsgruppen genutzt, teilweise Verschmutzung des öffentlichen Raums

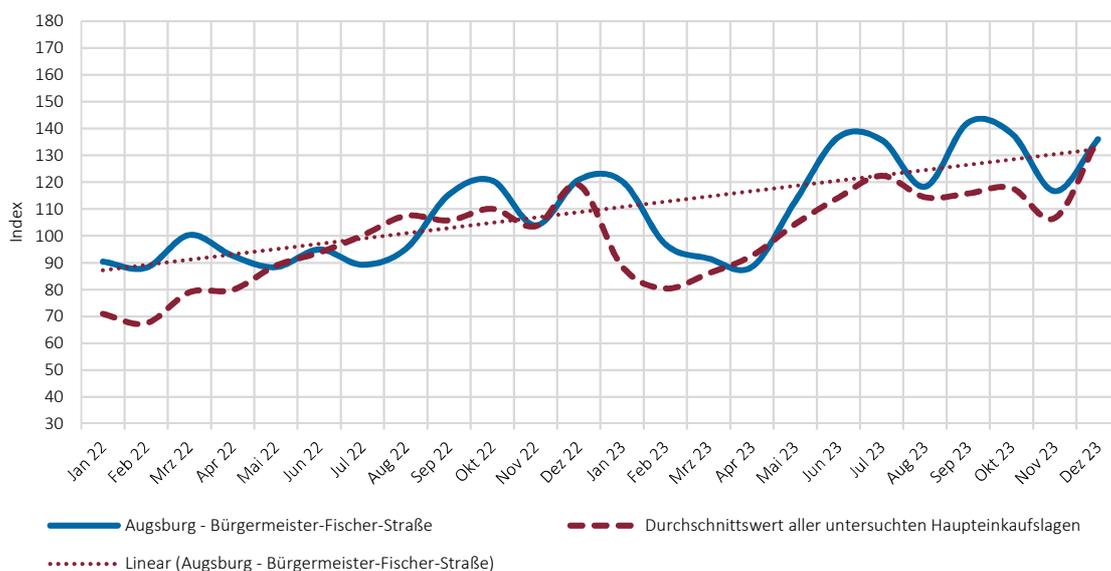
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen 2022 und 2023
- Frequenzspitzen im Jahresverlauf insbesondere im Spätsommer und in der (Vor-)Weihnachtszeit
- insgesamt sowie gemessen am gesamt-bayerischen Durchschnitt überdurchschnittliche Frequenzentwicklung

Frequenzentwicklung



Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.000	10 Gehminuten 5.600	10 Pkw-Minuten 127.600
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- keine unmittelbare PKW-Erreichbarkeit durch Lage in der Fußgängerzone, Zufahrt für PKW-Kunden in umliegende Parkhäuser Annahof, Ernst-Reuter-Platz u. a. m. gut ausgeschildert
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Straßenbahn- und Busdreh Scheibe Königsplatz, Haltestelle Moritzplatz, beide in mittelbarer Entfernung zu GALERIA
Form des Parkangebots	- keine eigenen Stellplätze / kein Parkhaus - nächstgelegene größere Parkhäuser Annahof und Ernst-Reuter-Platz - keine Stellplätze im angrenzenden Erschließungsstraßen
Anzahl der Stellplätze	- 0
Öffnungszeiten	- durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliche Parkhäuser ca. 5 Gehminuten entfernt
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Objektdaten	
Betriebsstatus	- Leerstand, geschlossen
Immobilientyp	- in (historische) Umgebung als moderner Baukörper „hineingebaut“; gepflegte Bausubstanz
Verkaufsfläche in m²	- ca. 13.000
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	- Zweckbau - Kaufhaus Ende der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- Teil des Ensembles „Altstadt Augsburg“ - keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- nüchterne Gebrauchsimmoblie mit guter Bausubstanz und zeitgemäßen Deckenhöhen - innen gepflegt und laufende Anpassungen der Warenpräsentation sowie des Gastronomiebereichs - etwas unübersichtlich durch die Einpassung in die bauliche Struktur des Umfeldes, der weniger frequentierte Ausgang zum Martin-Luther-Platz im EG ist als axiale Struktur nicht offensichtlich
Zugang	- Haupteingang sehr gut sichtbar - ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, mehrfach gegliederter Schnitt mit Süd- (Bürgermeister Fischer-Straße) Nord-Orientierung (Martin-Luther-Platz) - Weiternutzung im Handel mit überschaubarem Aufwand geeignet
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- GALERIA-eigene Feinkostabteilung, Aldi Süd, GALERIA Restaurant
Objektbewertung	- überwiegend zeitgemäß
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



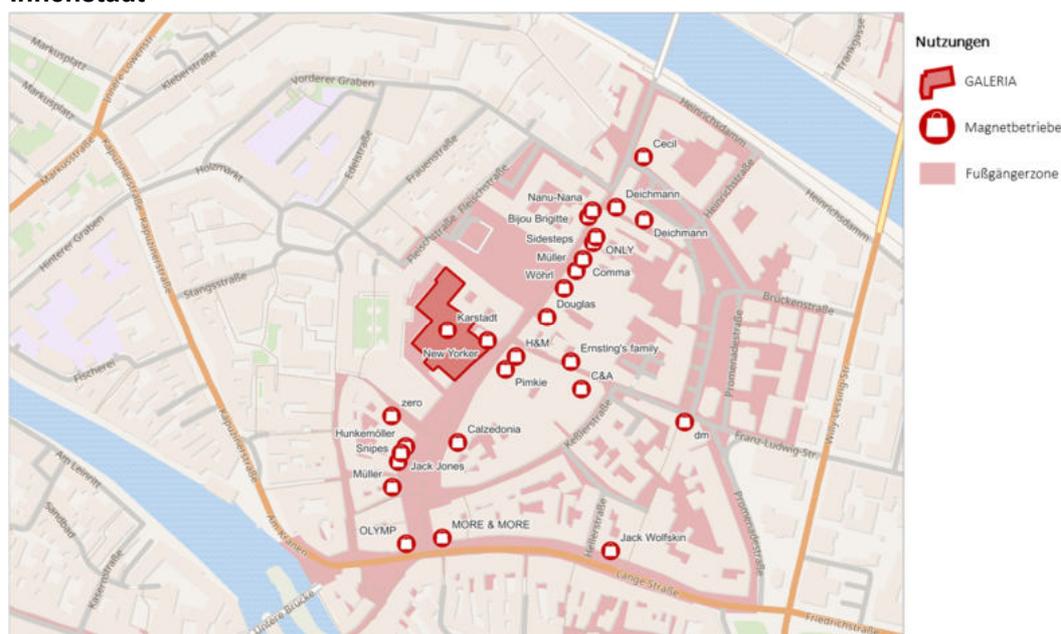
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - geschlossen, Nachnutzung gesucht - nutzungsbezogene Konflikte nicht erkennbar - falls eine Abteilung nach Etagen für andere Nutzungen (z. B. Dienstleistung) erforderlich wäre, sind umfangreiche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nötig
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - die vielfältige Nutzungsstruktur der Umgebung ermöglicht diverse Anknüpfungspunkte, von einer Fortführung als Handelsschwerpunkt über Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter bis hin zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Banken, Beratungsstellen, Bibliothek, Kulturräume, Verwaltungseinrichtungen) - Restrukturierung für Handel im Bestand möglich - Handel nur noch Teilnutzung
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort in Augsburger Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Nutzungen gemäß bestehendem Baurecht möglich - Ebenen UG, EG, 1 und 2 für Einzelhandels- / Gastronomie- / Dienstleistungsnutzungen - Ebenen 3 und 4 ggf. Dienstleister / Büros - Gesamtgebäude befindet sich soweit erkennbar in zeitgemäßem Zustand

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdateien	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	sehr gut	durchschnittlich	gut

Makrostandort			
Stadt	Bamberg	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	80.500 (wachsend)	Großräumige Lage	Westliches Oberfranken
Kaufkraftindex	101,0	Zentralität	134,3
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, in Teilen konkurrierende Angebotsstandorte Bamberger Innenstadt und dezentrale Fachmarktlage „Laubanger“, Standort für zukunftsfähige Industrien (Wasserstoff)		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage inmitten der Fußgängerzone
Einordnung in das Lagegefüge	- Grüner Markt ist Hauptlaufachse innerhalb der zentralen Bamberger Innenstadt - GALERIA am Grünen Markt inmitten der Fußgängerzone mit Magnetfunktion zwischen Maxplatz und Obstmarkt

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - umfassender filialisierter Einzelhandelsbesatz im unmittelbaren und mittelbaren Standortumfeld mit konsumigem Preisniveau (u. a. Müller Drogerie, H&M, C&A, Wöhrl, Douglas Parfümerie, Osiander, Deichmann), weiterhin inhabergeführte Spezialanbieter und Boutiquen (individuell, höherpreisig) - abwechslungsreiches Gastronomieangebot (Systemanbieter und Einzelunternehmen) sowie Beherbergungsangebote / Hotellerie (vor allem Lange Straße) - öffentliche (Rathaus, Verwaltungen) und private Dienstleister (Banken, Friseure, Nagelstudios, Reisebüros, Telekommunikation, Versicherungen u. a. m.) - Wohnfunktion in der südlichen Innenstadt (Theaterquartier) - Komplementärangebote: Ärzte, Verbände u. a. m. - Verkehrsdrehscheibe ZOB an der Promenadestraße - überwiegend historische Baustrukturen mit unterschiedlicher Körnung
---	---

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

- keine strukturprägenden **Fehlnutzungen** im Umfeld
- hohe Aufenthaltsqualität am Grünen Markt, Maxplatz in Entwicklung

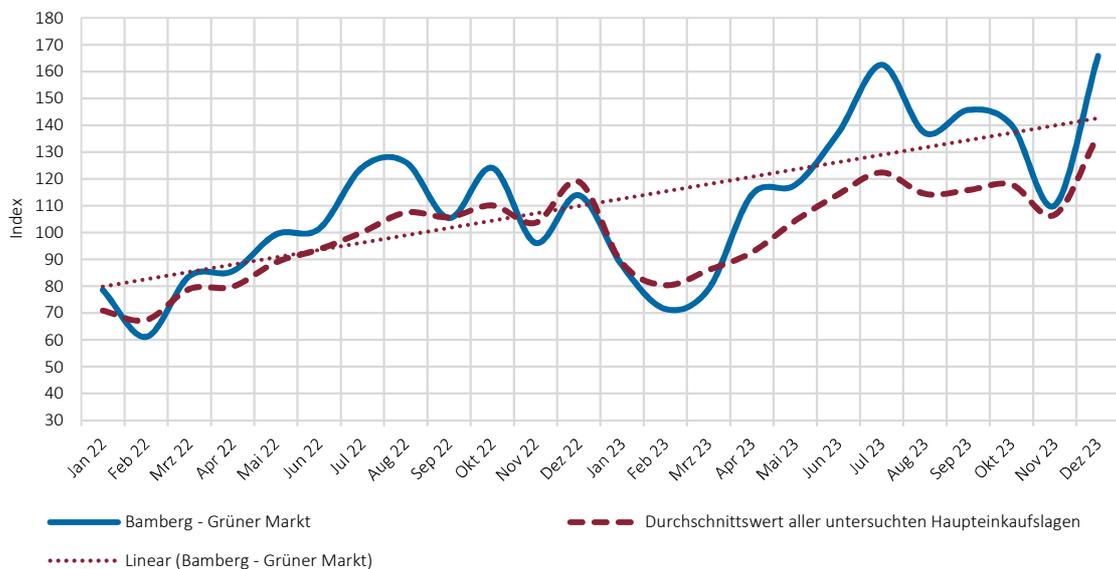
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierliches Wachstum der Passantenzahlen über den Betrachtungszeitraum zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- Zunahme der Besucher im Jahresverlauf, insbesondere in den Sommermonaten (Tourismusfunktion der Innenstadt)
- insgesamt sowie gemessen am gesamt-bayerischen Durchschnitt weitgehend überdurchschnittliche Frequenzentwicklung

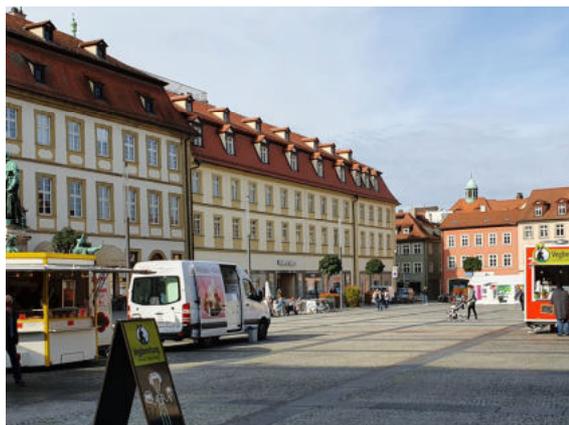
Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.300	10 Gehminuten 3.500	10 Pkw-Minuten 99.700
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - PKW-Erreichbarkeit über Hauptwachstraße – Vorderer Graben – Fleischstraße (historische Innenstadt) - Zufahrt für PKW-Kunden in Tiefgarage Maximilianstraße
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Busdreh Scheibe „ZOB“ in ca. 3 Gehminuten entfernt - zentraler Haltepunkt verschiedener Stadt- und Regionalbuslinien in der Bamberger Innenstadt
Form des Parkangebots	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefgarage Maximilianplatz ehemals von GALERIA gepachtet, zwischenzeitlich jedoch abgegeben - keine Stellplätze in angrenzenden Erschließungsstraßen
Anzahl der Stellplätze	- 200
Öffnungszeiten	- durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert, in (historische) Umgebung „hineingebaut“
Verkaufsfläche in m²	- ca. 10.000
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> - historische Fassade - moderner Anbau im rückwärtigen Bereich - viergeschossige Fassade und Mansardenwalmdach in barockisierenden Formen - Erweiterungsanbauten in den 1910er, 1920er und 1950er Jahren (dabei entkernt und im rückwärtigen Bereich durch funktionale Anbauten überformt)
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Teil des Ensembles „Altstadt Bamberg“ - immobilienbezogene Denkmalschutz einschränkungen vorhanden (ehemaliges Kaufhaus Tietz)
Baulicher Zustand	<ul style="list-style-type: none"> - insgesamt gute Bausubstanz - niedrige Deckenhöhen in den oberen Geschossen
Zugang	<ul style="list-style-type: none"> - Haupteingang zum Grünen Markt sehr gut sichtbar, weiterer Zugang über Maximiliansplatz - ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler, mehrfach gegliederter Schnitt - etwas unübersichtlich durch die Einpassung in die bauliche Struktur des Umfeldes (hinterer Baukörper) - immer wieder Höhenversätze und Treppensprünge
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Fotofix, GALERIA Reisen
Objektbewertung	- zeitgemäß nach Umbau und Sanierung
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



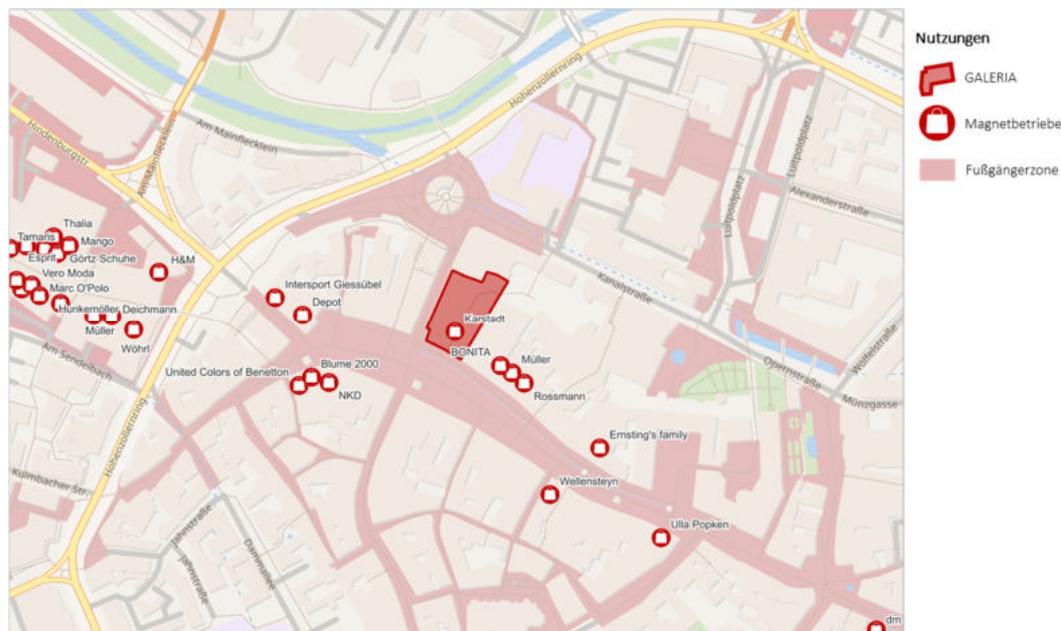
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	- keine Konflikte erkennbar
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsflächenreduktion (um ca. 3.000 m²) sowie Reduktion der gemieteten Nebenflächen erfolgt - Neuentwicklung und Vermietung der Abgabeflächen (u. a. an ein Café) - Umbau und Sanierung des verbleibenden Warenhauses umgesetzt - wirtschaftlicher Betrieb bei angemessener Mietpreisentwicklung und reduzierter Verkaufsfläche durch GALERIA grundsätzlich möglich - Umstrukturierung erfolgt
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Handelsstandort
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Weiternutzung als Handelsimmobilie in zentraler Innenstadtlage - Verkaufsflächenreduktion ermöglicht Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen - vielfältige Nutzungen im Standortumfeld ermöglichen Anknüpfungspunkte für Neuvermietung der Abgabeflächen - Frequenz- und Magnetfunktion erhalten

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	sehr gut	gut	gut

Makrostandort			
Stadt	Bayreuth	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	74.000 (stabil)	Großräumige Lage	Obermainisches Hügelland
Kaufkraftindex	98,8	Zentralität	142,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion, starkes regionales Umfeld, Universitätsstadt		
GMA-Bewertung Makrostandort	gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage: unmittelbar auf Hauptlaufachse, zentrale Fußgängerzone
Einordnung in das Lagegefüge	- nördlicher Eingang zur Fußgängerzone (1a-Lage, Hauptlaufachse) - Frequenz- und Magnetfunktion am nördlichen Eingang der Fußgängerzone in die Einkaufsinnenstadt

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz (Maximilianstraße) - Wochenmarkt - konsumiges bis hochpreisiges Einzelhandelsangebot, in den abzweigenden Nebenstraßen kleinteilig - ausdifferenzierter Branchenmix innerhalb des Einzelhandels, zusätzlich vielfältiges Gastronomieangebot - überwiegend großteilige Strukturen - Nähe Zentrale Omnibushaltestelle (ZOH) - keine strukturprägenden Fehlnutzungen - erweitertes Umfeld: Rotmaincenter mit Sprung über den Wittelsbacher Ring
--------------------------------------	--

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- Frequenzspitzen im Jahresverlauf insbesondere in den Sommermonaten (Tourismusbedeutung), 1. Jahresquartal stark nachlassendes Passantenaufkommen
- insgesamt sowie gemessen am gesamt-bayerischen Durchschnitt weitgehend überdurchschnittliche Frequenzentwicklung

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.500	10 Gehminuten 3.300	10 Pkw-Minuten 86.000
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- gute PKW-Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten (TG Rathaus / Kanalstraße)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- sehr gut (ZOH in unmittelbarer Nähe)
Form des Parkangebots	- kein eigenständiges Parkhaus (nächstgelegen: Tiefgarage Rathaus / Kanalstraße)
Anzahl der Stellplätze	- > 150
Öffnungszeiten	- durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert
Verkaufsfläche in m²	- ca. 8.000
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	- funktionale Warenhausimmobilie der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- Teil des Ensembles „Mittelalterlicher und barocker Stadtkern Bayreuth“ - keine immobilienbezogenen Denkmalschutz einschränkungen
Baulicher Zustand	- äußerlich stark sanierungsbedürftig - aufgeräumter Eindruck im Inneren (warenhaustypisch)
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt - für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Friseur, Fotofix, REWE
Objektbewertung	- Immobilienanpassung erfolgt (Integration REWE)
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



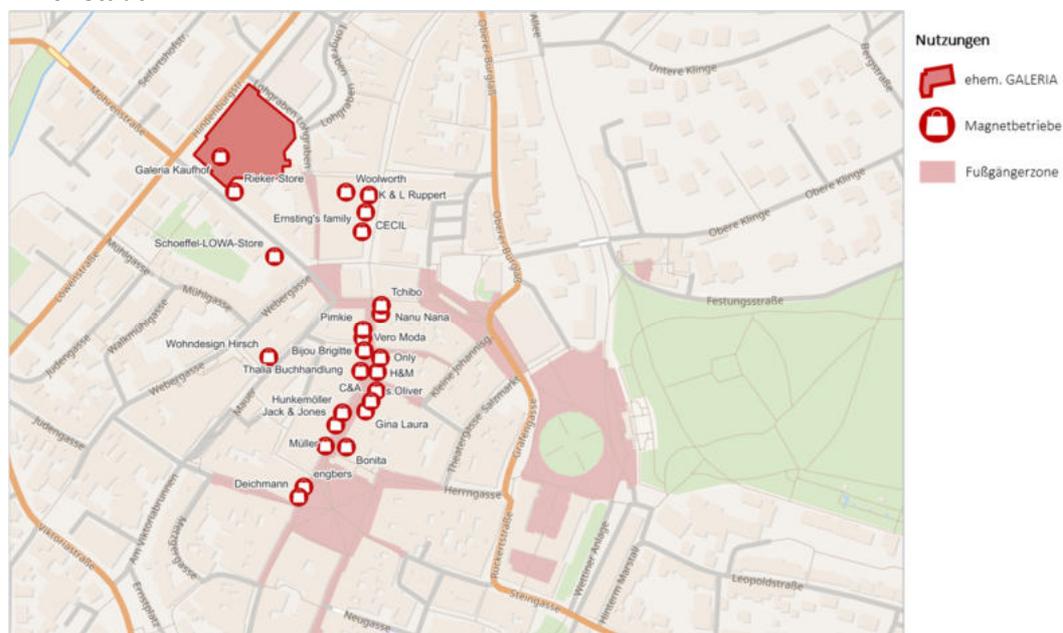
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	- starkes Wettbewerbsumfeld durch Rotmaincenter
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümergesellschaft baut aktuell um und modernisiert, um Immobilie sowohl unter baulichen Gesichtspunkten als auch unter Nutzungsaspekten zukunftsfähig aufzustellen - obere Gastronomieetage bereits nicht mehr durch GALERIA betrieben - Umbau des Untergeschosses zur Integration eines REWE
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Handelsstandort
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung) - Reduktion der Verkaufsflächen für Handelsnutzungen und Vergabe an Konzessionäre (aktuell Gastronomie im Obergeschoss)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	gut	gut	gut	gut	Fortführung ohne Anpassung

Makrostandort			
Stadt	Coburg	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	42.000 (schrumpfend)	Großräumige Lage	Nördliches Oberfranken
Kaufkraftindex	104,5	Zentralität	140,7
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für Stadt und Umland, durchschnittliches regionales Umfeld, ländliche Prägung, abseitige Lage		
GMA-Bewertung Makrostandort	durchschnittlich		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	2er-Lage am nordwestlichen Rand der Fußgängerzone
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - ehemaliger Magnetbetrieb der nördlichen Innenstadt - abseitige Randlage, keine Frequenzfunktion (mehr)

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - konsumiges Einzelhandelsangebot auf der Hauptlaufachse Spitalgasse - überwiegend kleinteilige Baustrukturen im Standortumfeld - Umfeld nicht mehr durchgängig durch Handel geprägt - zum Teil Fehl- und Unternutzungen (Wettbüro, Leerstand) - gastronomisches Angebot vor allem entlang dem Steinweg
--------------------------------------	---

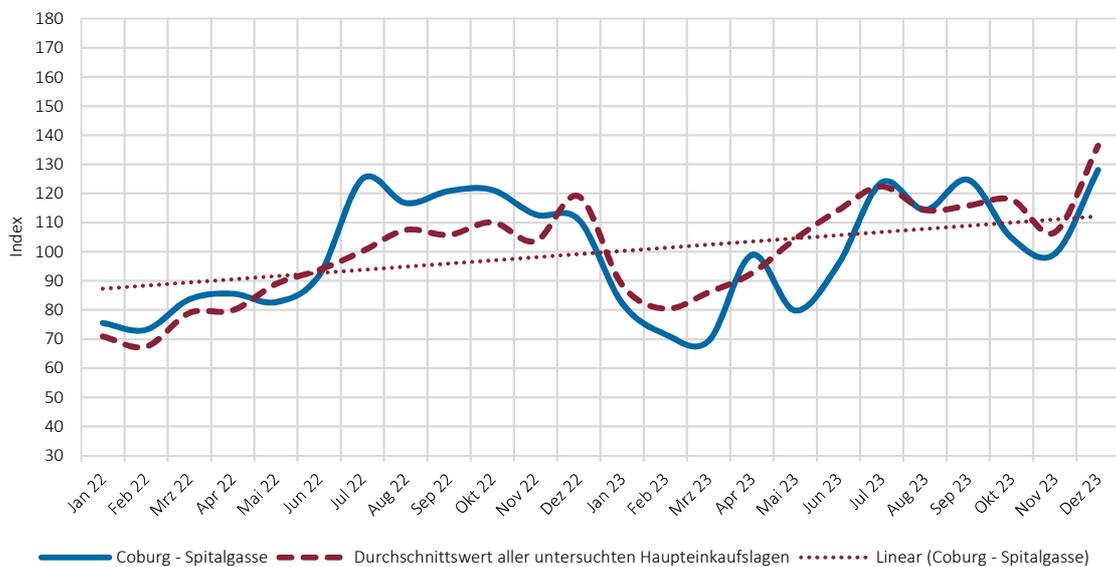
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- geringfügig steigende Frequenzentwicklung innerhalb der Coburger Fußgängerzone zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- mit wenigen Ausnahmen in gesamt-bayerischer Perspektive eher unterdurchschnittlich

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.700	10 Gehminuten 2.400	10 Pkw-Minuten 70.700
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	durchschnittlich		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- PKW-Erreichbarkeit über Löwenstraße / Hindenburgstraße (Haupterschließungsachse für die Innenstadt)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle „Coburg Mohrenstraße“ ca. 100 m entfernt
Form des Parkangebots	- Parkhaus Post unmittelbar im rückwärtigen Bereich der Immobilie
Anzahl der Stellplätze	- 480
Öffnungszeiten	- durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- Leerstand, geschlossen
Immobilientyp	- solitär
Verkaufsfläche in m²	- ca. 7.800
Anzahl der Ebenen	- 3
Architektur	- Warenhausimmobilie der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- stark sanierungsbedürftig
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge, Treppen
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- starke Immobilienanpassung notwendig
GMA-Bewertung Objektdaten	ausreichend



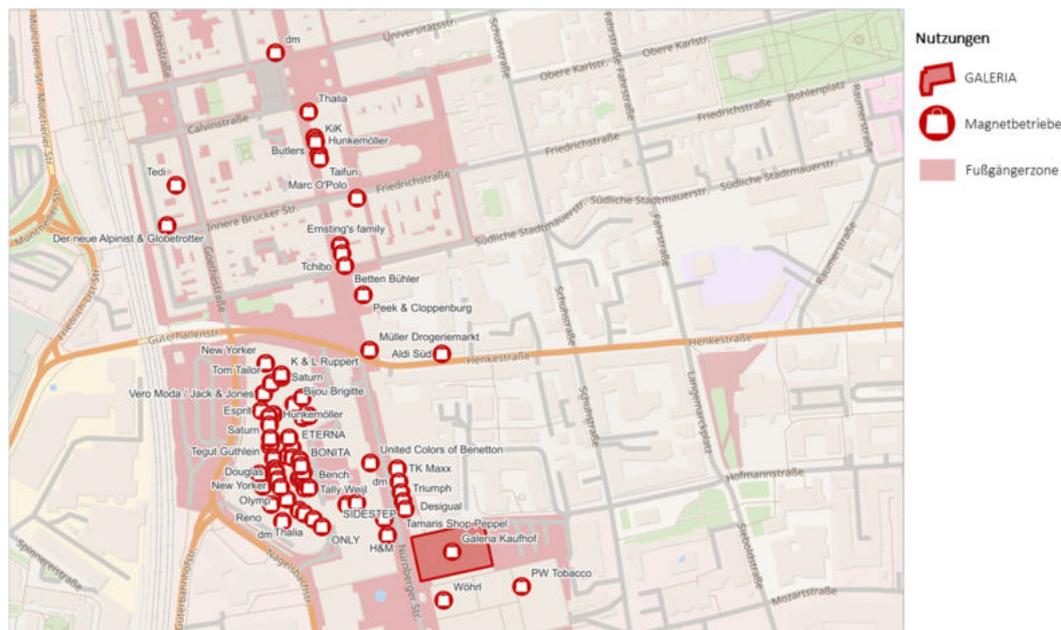
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - stark überalterte Immobilie - Restrukturierung im Bestand mit großen Anstrengungen möglich
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstand - Restrukturierung der Immobilie, Handel dann nur noch auf Teilfläche - Abriss der Immobilie - Neuentwicklung des Standortes / Quartiersentwicklung
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - kein marktbeständiger Handelsstandort mehr
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung durch Handel wünschenswert, aber unrealistisch (Marktlage) - ggf. für öffentliche Nutzungen (z. B. Schule, Kindergarten) oder Büronutzungen - ggf. Entwicklung innerstädtisches Mischquartier (gemeinsam mit benachbartem Postareal)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		durchschnittlich	durchschnittlich	sehr gut	ausreichend

Makrostandort			
Stadt	Erlangen	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	117.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Metropolregion Nürnberg
Kaufkraftindex	112,4	Zentralität	106,2
Einordnung	starker Angebotsstandort in leistungsfähiger Metropolregion Nürnberg, kaufkräftiges Kundenpotenzial, starkes regionales Umfeld mit konkurrierenden Oberzentren und Metropolen, Universitätsstadt		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1b-Lage am Südrand der Fußgängerzone (Nürnberger Straße)
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - südlicher Eingang zur Fußgängerzone - gemeinsam mit Erlangen Arcaden und Neuer Markt Magnetbetrieb am südlichen Eingang der Fußgängerzone - gegenüber von Erlangen Arcaden und Bogenpassage - neben Einkaufszentrum Neuer Markt (C&A, Wöhrl) - wichtiger Standort für Innenstadt („Einfalltor in die südliche Innenstadt“)

Innenstadt

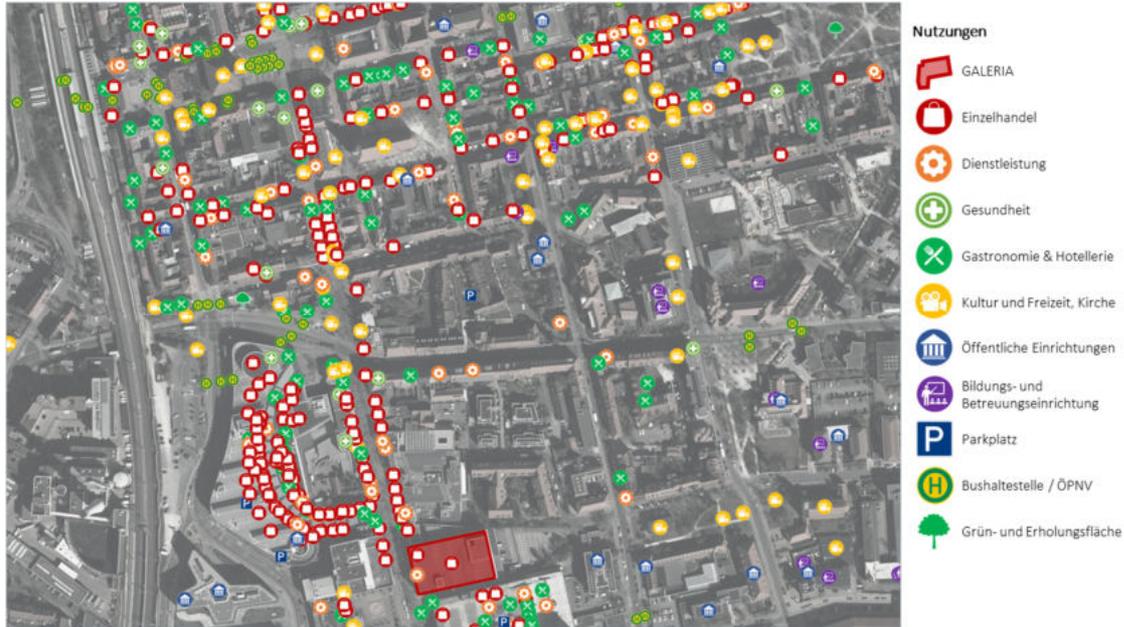


Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld (vor allem Einkaufszentrum Erlangen Arcaden) - überwiegend großformatige Strukturen - konsumiges Einzelhandelsangebot, im Verlauf Richtung Güterhallenstraße mit Ausnahme introvertiertes Einkaufszentrum Erlangen Arcaden zunehmend niedrigpreisige Angebotsformate bzw. Leerstandsbildung - direktes Umfeld: Einkaufszentrum Neuer Markt (bereits Fehlnutzungen / Leerstände im 1. OG); gegenüberliegend intaktes Einkaufszentrum Erlangen Arcaden sowie in Teilen fehlgenutzte Bogenpassage (z. B. Spielothek) - südlich an Einkaufszentrum Neuer Markt angrenzend: Verwaltung (Rathaus am Rathausplatz)
--------------------------------------	---

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

- erweitertes Standortumfeld: Wohnen südlich des Rathauses
- **Freiflächen** / Parkplätze im rückwärtigen Bereich

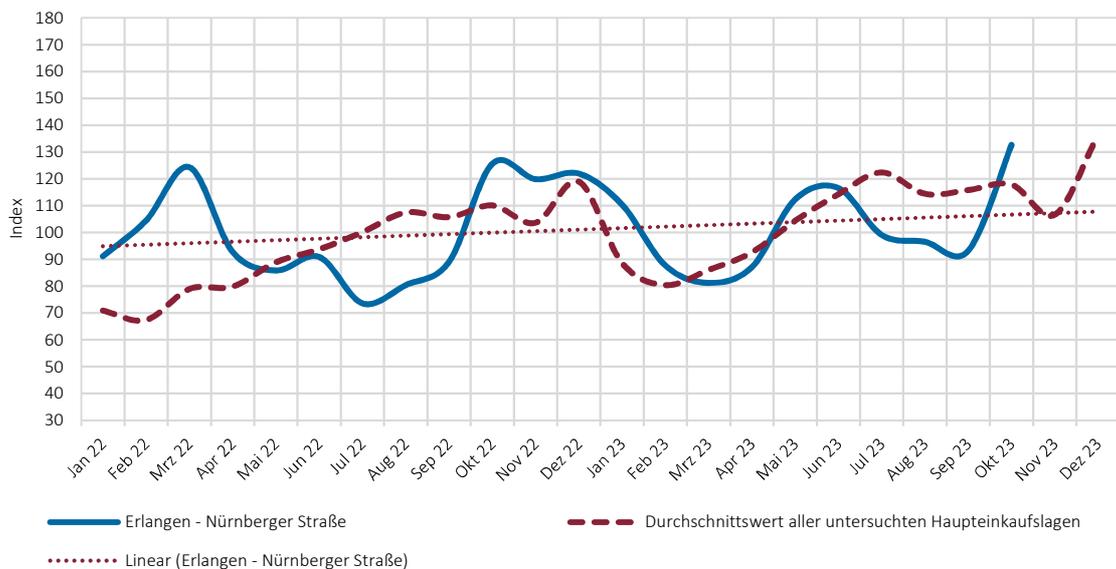
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- geringfügig dynamische Frequenzentwicklung im Betrachtungszeitraum Januar 2022 bis Dezember 2023 (abseitige Innenstadtrandlage)
- Frequenzspitzen in den Wintermonaten (Weihnachtsmarkt), in den Sommermonaten deutlich unterdurchschnittlich (keine Besuchsdestination)
- Frequenz insgesamt um den gesamtbayerischen Durchschnittswert

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.000	10 Gehminuten 2.700	10 Pkw-Minuten 137.500
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	durchschnittlich		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- gute PKW-Erreichbarkeit (eigenes Parkhaus inkl. Mitarbeiterparkplätze direkt hinter dem Haus) - Erreichbarkeit per Rad und zu Fuß gegeben inkl. Radabstellmöglichkeiten (ohne E-Ladestationen)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle Neuer Markt / Rathaus unmittelbar am Standort (ca. 20 m)
Form des Parkangebots	- Parkhaus Neuer Markt (Contipark)
Anzahl der Stellplätze	- 720
Öffnungszeiten	- durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- solitär
Verkaufsfläche in m²	- ca. 6.000
Anzahl der Ebenen	- 4, davon UG aktuell nicht mehr genutzt
Architektur	- Warenhausimmobilie der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- Gebäude sanierungsbedürftig, aber grundsätzlich gute Bausubstanz - kontinuierliche Sanierungen, letzte umfassende Sanierung vor ca. 10 Jahren
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- quadratisch, hell, überschaubar, gute Übersichtlichkeit
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge, Notfalltreppenhaus
Weitere Nutzer im Objekt	- Friseur
Objektbewertung	- überwiegend zeitgemäß - für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	durchschnittlich



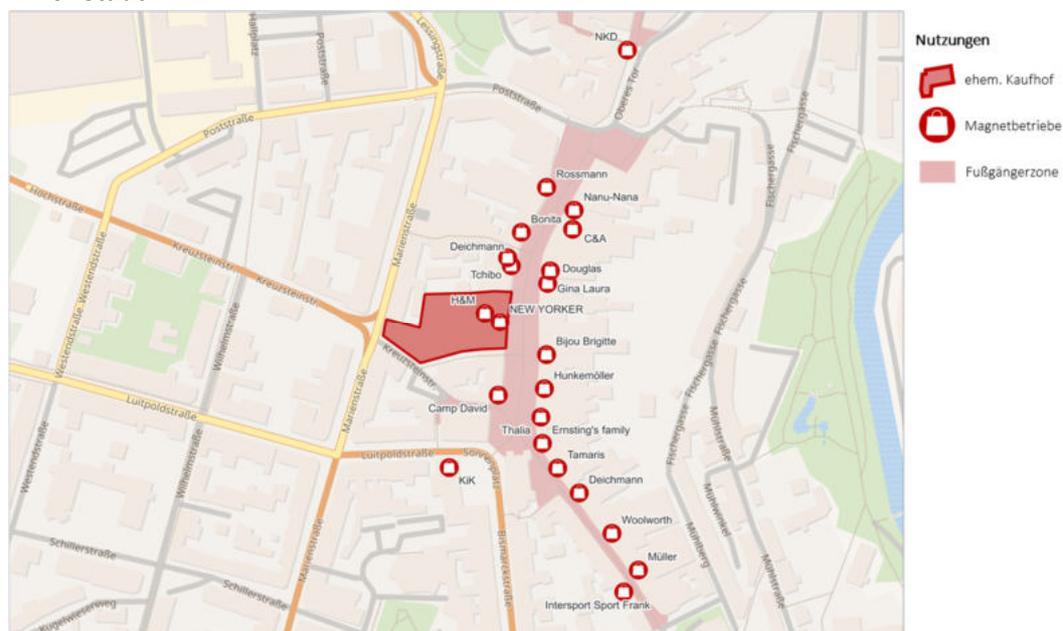
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - dichtes und leistungsstarkes Wettbewerbsumfeld im Handel - Leerstandbildung im erweiterten Standortumfeld
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Umstrukturierung anzuempfehlen, Handel als Teilnutzung (geschossweise) aufgrund des intensiven Wettbewerbsumfelds - ggf. Abriss mit Zunahme Parkhaus und Mitarbeiterparkplatz / Einkaufszentrum Neuer Markt zzgl. Rathausplatz gesamtheitliche Quartiersentwicklung - Nachnutzungen: Büro, Verwaltung (Erweiterung Rathaus), Hotellerie
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - vollständige Weiternutzung im Handel herausfordernd, ggf. Nahversorgung
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Handel nur noch auf Teilfläche (intensives Wettbewerbsumfeld) - langfristig Entwicklung eines innerstädtischen Mischquartiers denkbar - umfassendes Kaufkraftpotenzial vorhanden, Handelsnutzungen dennoch nur in kleinteiliger arrondierender Form sinnvoll (insbesondere in Verbindung mit Erlangen Arcaden) - Erdgeschosszone mit kleinteiligem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und Dienstleistungen, kleinteilige Gastronomie - Büro / Gewerbe sowie Wohnen in Obergeschossen

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	durchschnittlich	sehr gut	durchschnittlich

Makrostandort			
Stadt	Hof	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	47.000 (schrumpfend)	Großräumige Lage	Nordöstliches Oberfranken
Kaufkraftindex	93,4	Zentralität	161,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für ländlich geprägtes Umland, Hochschul- und Verwaltungsstandort in Oberfranken		
GMA-Bewertung Makrostandort	durchschnittlich		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage inmitten der Hofer Altstadt
Einordnung in das Lagegefüge	- zentrale Lage der Immobilie innerhalb der Fußgängerzone - Hauptlauflage innerhalb der Innenstadt

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen - Angebote aus dem konsumigen Preissegment - Mittelpunkt- und Treffpunktfunktion für die Hofer Innenstadt - hohe städtebauliche und Aufenthaltsqualität (aktuelle Neugestaltung Oberer Torplatz) - überwiegend kleinteilige Baustrukturen - Magnetbetriebe vor allem aus dem Bekleidungsbereich (u. a. C&A, H&M, Media Markt, Müller Drogerie, Wöhl) - gute Busanbindung - etliche Leerstände in Hauptlage
---	--

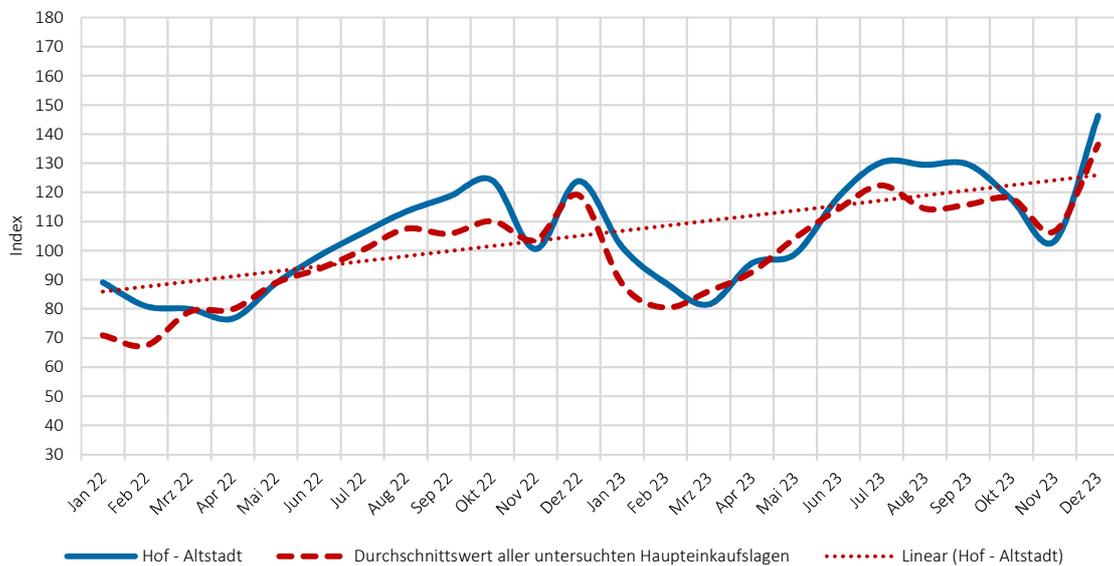
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- positive Entwicklung vor allem in den Sommermonaten
- Frequenz überwiegend geringfügig über dem gesamtbayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.400	10 Gehminuten 2.900	10 Pkw-Minuten 60.900
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- lageentsprechend keine PKW-Erschließung über Fußgängerzone
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Busanbindung über „Sonnenplatz“ und „Oberes Tor“, jeweils ca. 150 m entfernt
Form des Parkangebots	- nahe gelegenes Parkhaus Hof
Anzahl der Stellplätze	- 540
Öffnungszeiten	- Mo – Sa 7.00 bis 23.00 Uhr, So 8.00 bis 23.00 Uhr
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- GALERIA seit 2019 geschlossen - Umstrukturierung und Neueröffnung 2021 mit verändertem Nutzungskonzept
Immobilientyp	- integriert in zum Teil historische Bestandsbebauung
Verkaufsfläche in m²	- 3 Bekleidungsgeschäfte im Erdgeschoss mit insgesamt rd. 3.700 m ² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
Anzahl der Ebenen	- 4
Architektur	- modern
Denkmalschutz	- immobilienbezogene Denkmalschutz einschränkungen, jedoch zielorientierte Kompromisse ermöglicht
Baulicher Zustand	- gepflegte Gewerbeimmobilie
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei - Hotelzugang durch Aufzug
Innerer Zuschnitt	- funktional, rechteckig (EG)
Vertikalerschließung	- Aufzug, Treppen
Weitere Nutzer im Objekt	- Textileinzelhandel, Hotelnutzung
Objektbewertung	- moderne Mischnutzungsimmobilie mit standortgerechtem Einzelhandel im Erdgeschoss und nachfrageorientiertem Hotelangebot in den Obergeschossen - intakte und gepflegte Immobilie
GMA-Bewertung Objektdaten	sehr gut



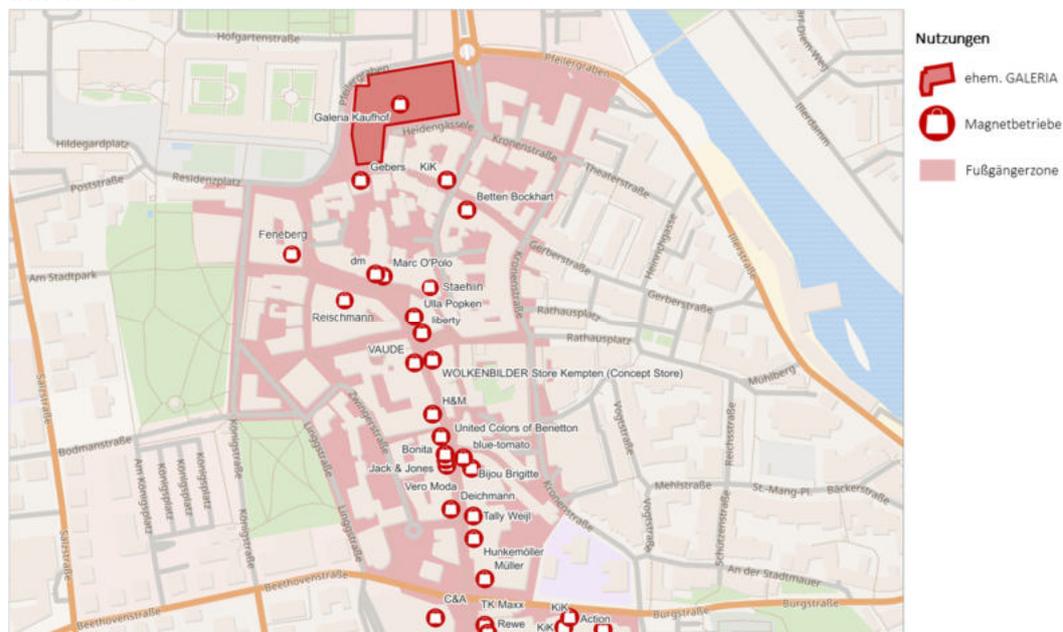
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	- keine erkennbar
Perspektive	- Fortführung des aktuellen Nutzungskonzepts
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Handelsstandort in der Hofer Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Erfolgreiche Umstrukturierung / Fortführung Mischnutzung
Empfehlung	https://www.br.de/nachrichten/bayern/was-tun-mit-alten-kaufhaus-immobilien-hof-hat-eine-loesung,U9dn1qk

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	durchschnittlich	gut	gut	sehr gut	Erfolgreiche Umstrukturierung

Makrostandort			
Stadt	Kempten (Allgäu)	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	70.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Allgäu
Kaufkraftindex	101,8	Zentralität	180,4
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion, kaufkräftiges Kundenpotenzial, Hochschul- und Tourismusstandort, Versorgungszentrum im zentralen Allgäu		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

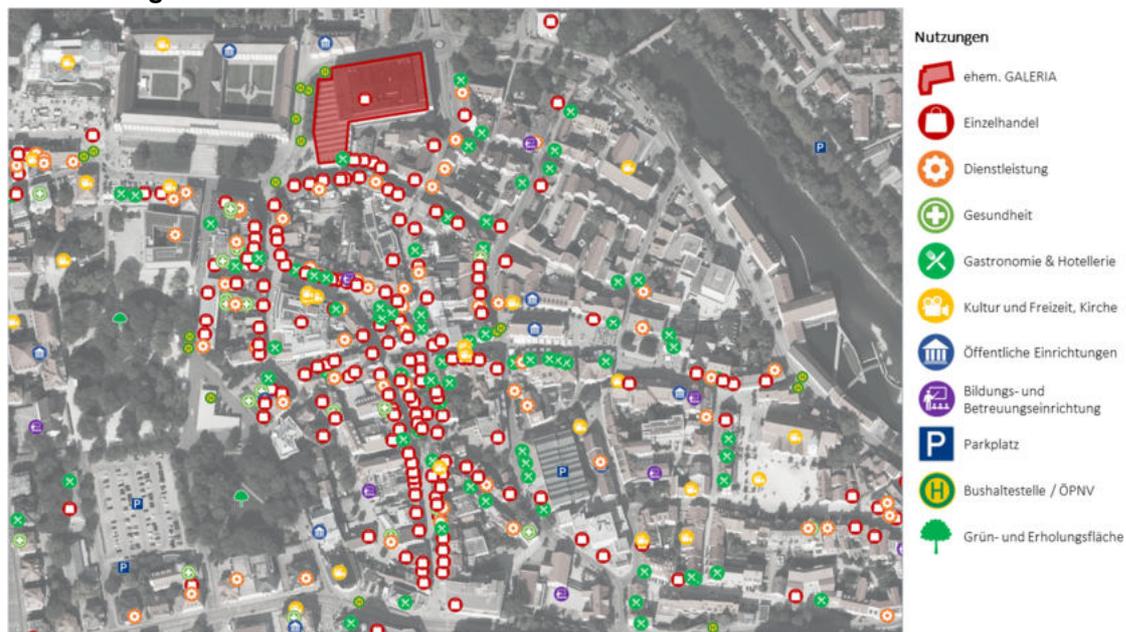
Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1b-Lage am nördlichen Rand der Innenstadt
Einordnung in das Lagegefüge	- nördlicher Eingang zur zentralen Fußgängerzone Klostersteige - Fischerstraße - Bahnhofstraße - ehemaliger Magnetbetrieb mit Frequenzfunktion in der Einkaufsinnenstadt als „Gegenpol“ zum Forum Allgäu (ECE)

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone - überwiegend konsumiges Einzelhandelsangebot, in den abzweigenden Nebenstraßen eher niedrigpreisige Angebotsformate - öffentliche Einrichtungen im nördlichen und westlichen Umfeld (Amtsgericht, Gesundheitsamt, Polizei) - ausdifferenzierter Branchenmix innerhalb des Einzelhandels, zusätzlich vielfältiges Gastronomieangebot mit breiter Zielgruppenorientierung - touristisch relevantes Umfeld (Residenz, Basilika) - Wohnfunktion in den umliegenden Obergeschossen - überwiegend kleinteilige Baustrukturen in der historischen Altstadt in Verbindung mit Großflächen (u. a. Residenz, Handelsimmobilien) - Freiflächen (Hofgarten, Stadtpark) und Parkplätze (u. a. P2 Pfeilergraben) im Umfeld vorhanden - strukturprägende Fehlnutzungen nicht erkennbar
--------------------------------------	---

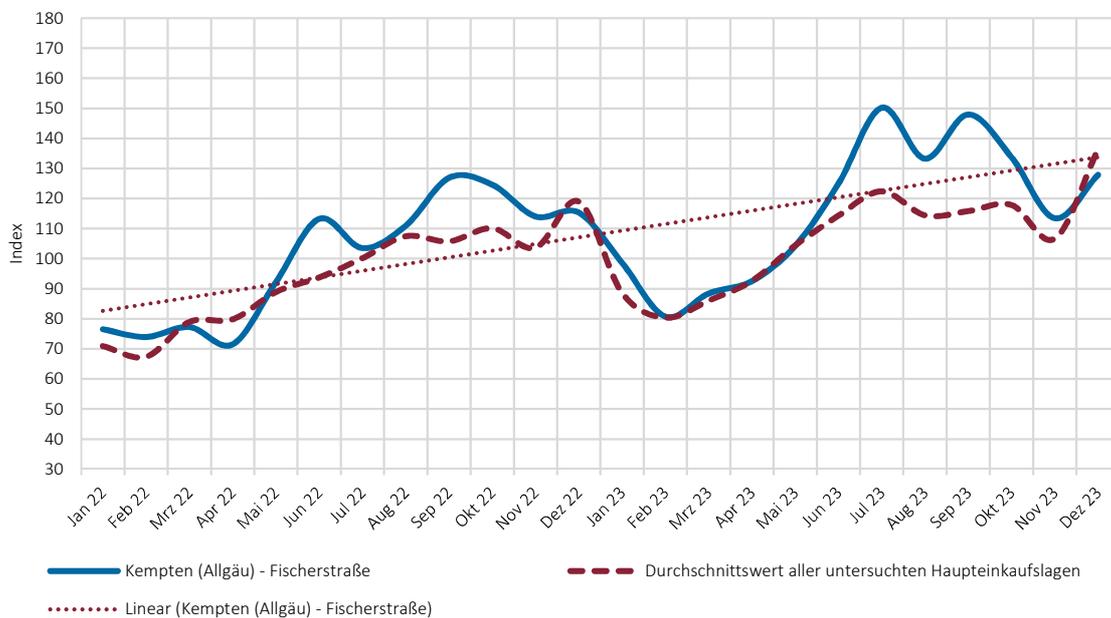
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- Frequenzspitzen im Jahresverlauf insbesondere in den Sommermonaten (Tourismusbedeutung), Januar bis April durchschnittliches Passantenaufkommen
- insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.000	10 Gehminuten 4.600	10 Pkw-Minuten 89.800
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- unmittelbare Lage an Innestadtdurchquerung (Pfeilergraben – Residenzplatz – Hildegardplatz)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle „Residenz/Pfeilergraben“ unmittelbar vor Gebäude
Form des Parkangebots	- P2 Pfeilergraben - Tiefgarage im östlichen Bereich der Gesamtimmobilie vorhanden (P3 GALERIA), aktuell geschlossen
Anzahl der Stellplätze	- P2 ca. 120
Öffnungszeiten	- P2 durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- P2 öffentlicher Parkplatz
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geschlossen seit 31.12.2023 - Leerstand - aktueller Interimsmieter: Einzug TEDI auf 1.700 m² Verkaufsfläche
Immobilientyp	- solitär
Verkaufsfläche in m²	- ca. 10.000 bis 11.000
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	- Handelsimmobilie aus den 1970er Jahren
Denkmalschutz	- Teil des Ensembles „Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten“ - keine immobilienbezogenen Denkmalschutzbeschränkungen
Baulicher Zustand	- sanierungsbedürftig
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge, Treppen
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- überwiegend zeitgemäß - für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	durchschnittlich



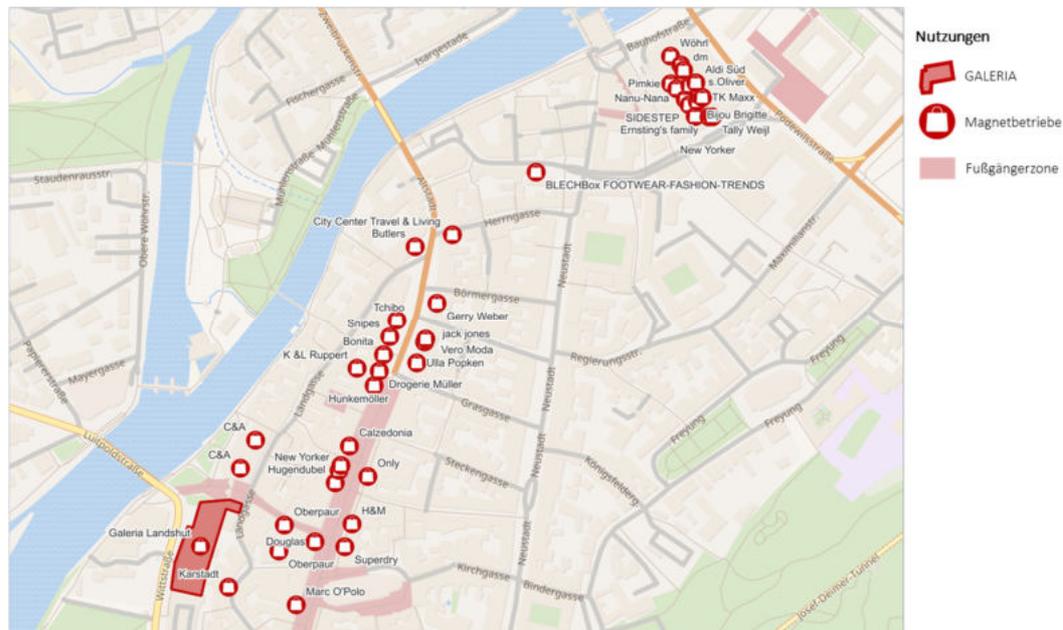
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - veraltetes Gebäude, Investitionsstau - Restrukturierung im Bestand mit hohem Aufwand möglich
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - längerer Leerstand - weitere Interimsmieter zur Belegung von Teilflächen - Restrukturierung - Abriss der Immobilie und Neuentwicklung des Standortes / Quartiersentwicklung
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich marktbeständiger Handelsstandort in der Kemptener Innenstadt - Nahversorgung denkbar (aktuell nicht mehr zeitgemäßer Feneberg auf Klostersteige im UG) - Handel nur noch Teilnutzung
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Nutzungen gemäß bestehendem Baurecht möglich - Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, ggf. in Richtung Entwicklung innerstädtisches Mischquartier - Erdgeschosszone mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und Dienstleistungen, kleinteilige Gastronomie denkbar - Büro / Gewerbe sowie Wohnen in Obergeschossen - öffentliche Nutzung, z. B. Bibliothek - ggf. Entwicklung innerstädtisches Mischquartier

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	gut	sehr gut	durchschnittlich	Umstrukturierung

Makrostandort			
Stadt	Landshut	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	75.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Niederbayern
Kaufkraftindex	112,8	Zentralität	152,8
Einordnung	leistungsfähiger Angebotsstandort, kaufkräftiges Kundenpotenzial, Bedeutung als Handelsstandort in ländlich geprägtem Umland, Verwaltungs- und Regierungssitz, Hochschul- und Tourismusstandort		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1b-Lage am südlichen Eingang zur Fußgängerzone
Einordnung in das Lagegefüge	- Antritt Richtung zentrale 1a-Lage (Altstadt) - südlicher Anker innerhalb der Einkaufsinnenstadt mit Magnet- und Versorgungsfunktion für Stadt und Umland - Gegenpol zum City Center Landshut im Nordosten der Innenstadt

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise attraktiver Einzelhandelsbesatz in der Theaterstraße in Richtung zentrale Innenstadtlage (Altstadt) - konsumiges Einzelhandelsangebot, ausdifferenzierter Branchenmix mit Schwerpunkt Mode, Schuhe, Sport - abwechslungsreiches Gastronomieangebot - tourismusrelevante Innenstadt („Landshuter Hochzeit“) - wenige strukturprägende Fehlnutzungen / Leerstände in der zentralen Einkaufsinnenstadt
--------------------------------------	---

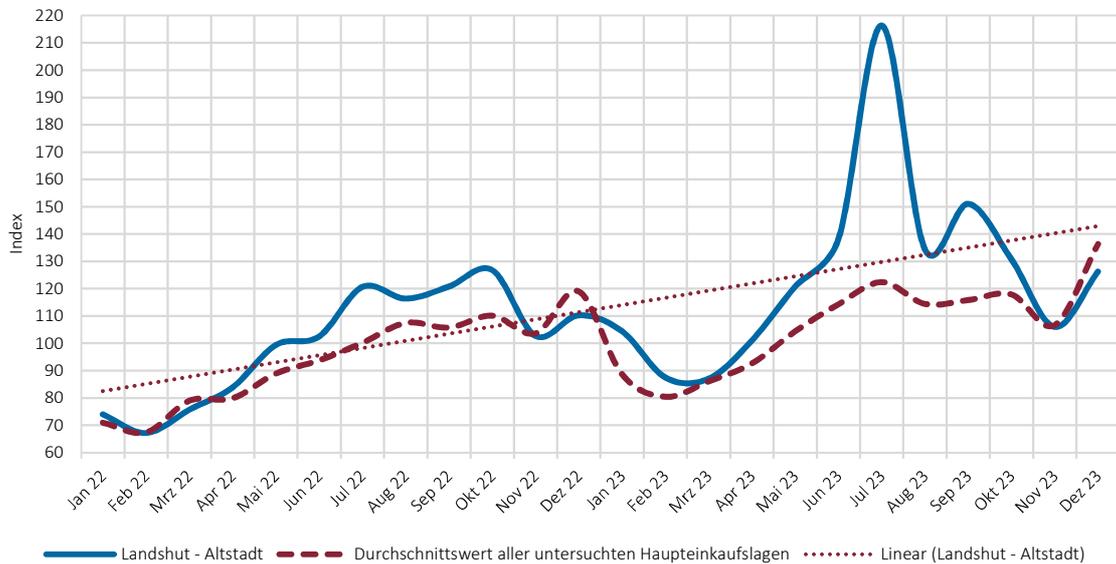
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- Frequenzhöhen in den Sommermonaten mit Spitzenausschlag im Juli 2023 („Landshuter Hochzeit“), im Jahresverlauf durchschnittlich
- insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.100	10 Gehminuten 3.100	10 Pkw-Minuten 108.000
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- gute Erschließung über Wittstraße mit Parkhaus Wittstraße
ÖPNV-Erreichbarkeit	- unmittelbar an der Bushaltestelle Ländtorplatz / Stadttheater
Form des Parkangebots	- Parkmöglichkeiten im GALERIA-eigenen Parkhaus (Wittstraße 2)
Anzahl der Stellplätze	- ca. 170
Öffnungszeiten	- durchgängig geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliche Parkhäuser
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- solitär / Einzelimmobilie
Verkaufsfläche in m²	- ca. 11.500
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	- 1970er Jahre Kaufhaus-Architektur in attraktiver Backsteinoptik
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- gepflegt - innere Erschließung schwierig (Teil der Rolltreppen zum Begehungszeitpunkt außer Betrieb)
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei - zwei Erschließungskerne
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen (zum Begehungszeitpunkt teilweise außer Betrieb) - Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Hugendubel, Apollo Optik, Toto Lotto, DHL
Objektbewertung	- Weiternutzung als Handelsfläche, aber auch Umnutzung im Bestand (mit Umbauten) möglich
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



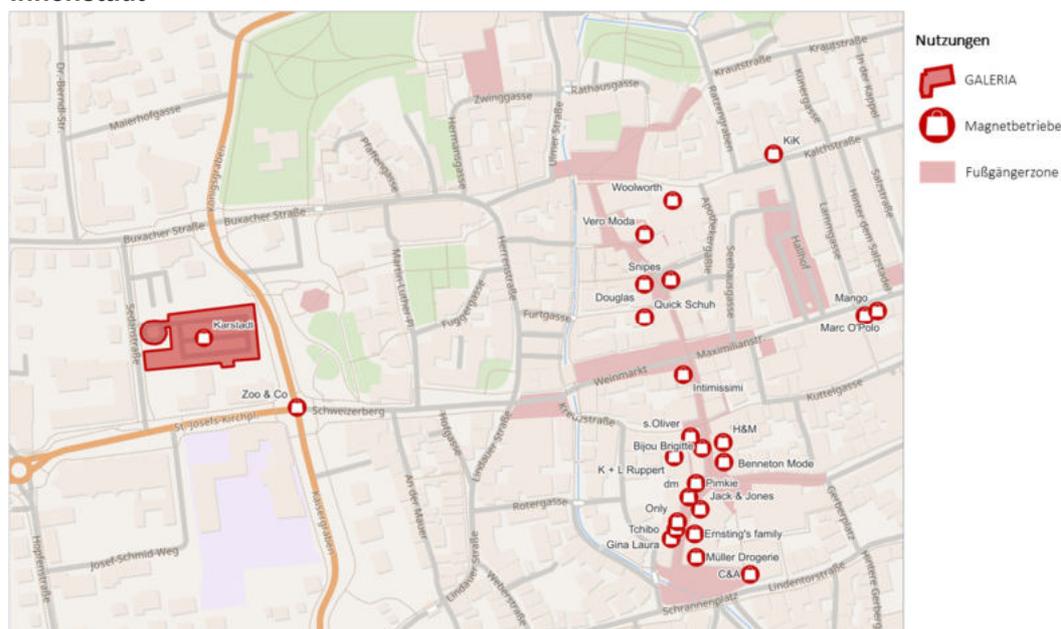
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	- keine Konflikte erkennbar
Perspektive	- weiterhin durch Einzelhandel im Eingangsbereich der Fußgängerzone
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Handelsstandort
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	- Weiternutzung als frequenzstarker Anker in Richtung zentrale Landshuter Innenstadt

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdate	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	gut	sehr gut	gut	Fortführung ohne Anpassung

Makrostandort			
Stadt	Memmingen	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	46.000 (stabil)	Großräumige Lage	Schwaben
Kaufkraftindex	104,9	Zentralität	179,1
Einordnung	Memmingen als kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Schwaben ist Schul-, Verwaltungs- und Handelsstandort in der Region Donau-Iller für ein Umland mit ländlicher Prägung		
GMA-Bewertung Makrostandort	gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- Nebenlage in noch fußläufiger Entfernung zur Einkaufsinnenstadt / Altstadt, keine Lauflage
Einordnung in das Lagegefüge	- Solitärlage, keine Magnetfunktion für die Innenstadt - über Ausgang im UG Unterquerung des Königsgrabens und Durchwegung des Westertorplatzes beginnt die Einkaufsinnenstadt in rd. 250 m östlich

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche Westertorplatz - Sparkasse Schwaben-Bodensee, weitere Dienstleistungseinrichtungen, Pfarrei St. Josef, Schulen, Gastronomie und Hotellerie - kein Einzelhandelsangebot - überwiegend klein- bis mittelflächige Baustrukturen im Standortumfeld - zum Teil Unternutzungen - Kinderhospiz - Leerstand
--------------------------------------	---

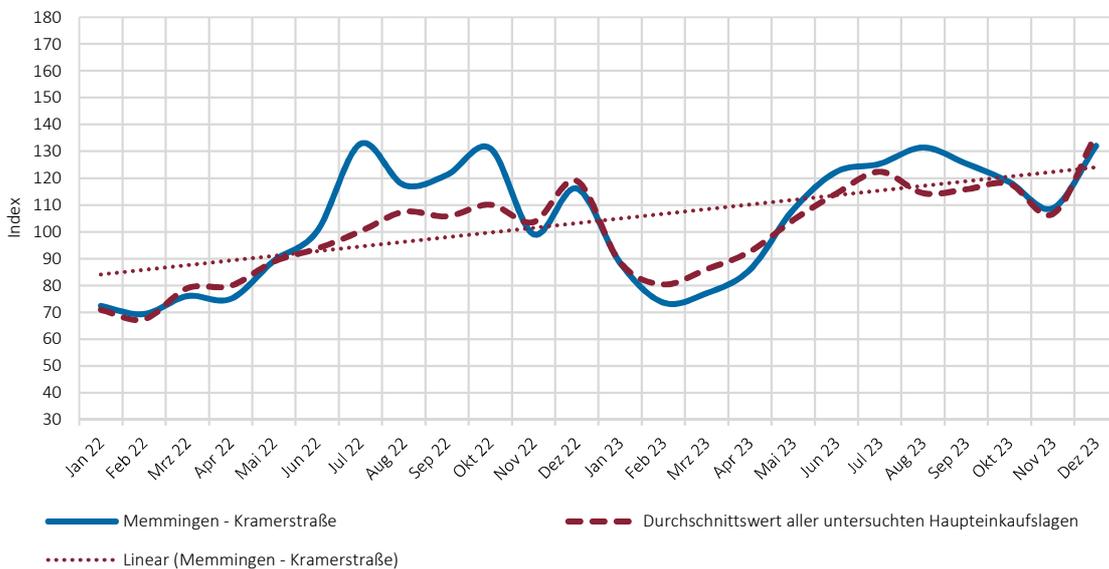
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023 in der Haupteinkaufslage (GALERIA-Standort am Innenstadtrand gelegen)
- positive Frequenzentwicklung in den Sommermonaten (Tourismusbedeutung), im übrigen Jahresverlauf durchschnittlich
- Frequenz überwiegend im gesamtbayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.400	10 Gehminuten 3.400	10 Pkw-Minuten 58.900
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	ausreichend		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- gute PKW-Erreichbarkeit über B 300 und Buxacher- und Sedanstraße sowie St.-Josefs-Kirchplatz und Königsgraben (Haupterschließungsachse / Umfahrung der Innenstadt)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle „Bismarckschule“ vor dem Standort, Bushaltestelle „Dr.-Berndl-Straße“ ca. 100 m entfernt, Bahnhof Memmingen im Osten der Altstadt ebenfalls fußläufig (noch) erreichbar
Form des Parkangebots	- eigenes Parkhaus mit mehr als 240 Stellplätzen auf der Immobilie und unmittelbarem Zugang zu drei Verkaufsebenen - sauber, aber stark renovierungsbedürftig
Anzahl der Stellplätze	- 240
Öffnungszeiten	- wochentags von 7:45 - 19:00 Uhr geöffnet, samstags bis 18:00 Uhr, sonntags geschlossen
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus, wird aber durch Entfernung zur Innenstadt faktisch nur durch Kunden belegt
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- solitär
Verkaufsfläche in m²	- ca. 8.000
Anzahl der Ebenen	- 3
Architektur	- Warenhausimmobilie Anfang der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- stark sanierungsbedürftig, auch das Parkhaus - UG, EG und OG deutlicher Renovierungsstau
Zugang	- Hauptzugänge über das Parkhaus und den ebenerdigen Zugang über den Westertorplatz in das UG barrierefrei möglich, aber deutliche Entfernung zur Altstadt
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge, Treppen
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- bei Aufgabe der Warenhausnutzung grundlegende Neuordnung wahrscheinlich - Immobilienanpassung vermutlich nicht möglich
GMA-Bewertung Objektdaten	durchschnittlich



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen

Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Immobilie mit deutlichem Renovierungsstau - Restrukturierung im Bestand kaum möglich
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - längerer Leerstand - Abriss der Immobilie - Neuentwicklung des Standortes / Quartiersentwicklung
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - bei Neubau ist ein Handelsgeschoss (EG, Nahversorger) denkbar
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung bei Aufgabe des Standortes durch Handel wenig realistisch, da deutlich zu groß - im Falle Neubau ggf. für öffentliche Nutzungen (z. B. Schule, Kindergarten), Büronutzungen, Gastronomie, Hotellerie in Kombination mit Wohnen und Sonderformen des Wohnens im westlichen Bereich (in Richtung Sedanstraße) - ggf. Entwicklung innerstädtisches Mischquartier (gemeinsam mit benachbarten Arealen wie Kinderhospiz)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdate	Konflikte & Perspektive
	gut	ausreichend	sehr gut	durchschnittlich	Umstrukturierung

Makrostandort			
Stadt	München (Bahnhofplatz)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- außerhalb der innerstädtischen Fußgängerzone
Einordnung in das Lagegefüge	- exponierte Lage gegenüber dem Münchner Hauptbahnhof
	- Situierung zwischen innerstädtischer Fußgängerzone – Schützenstraße / Hauptbahnhof und Lauflage des Stadtteilzentrums Stiglmairplatz
	- hochfrequentiertes Standortumfeld (Ankunftsort Hauptbahnhof, dichtes Gewerbeangebot, Gastronomie, Hotels)
	- GALERIA ehemaliger Magnetbetrieb zwischen Hauptbahnhof und Stachus

Innenstadt

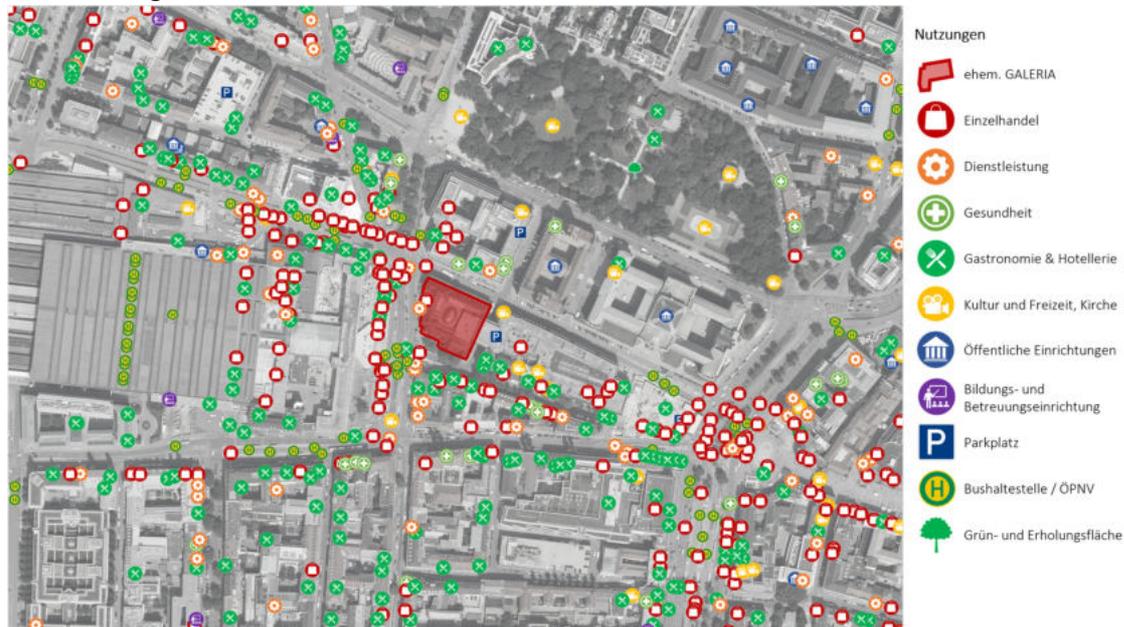


Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - Bahnhofsquartier mit vielfältigen Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen (u. a. Einkaufspassage Elisenhof, Stachus Passagen) - abwechslungsreich, bunt, lebendig, vital - städtebaulich im Umbruch (Neubau, Sanierung, Umstrukturierung) - Ankunftsort mit Treffpunktfunktion - geringe städtebauliche und Aufenthaltsqualität, u. a. bedingt durch Großbaustelle Hauptbahnhof München und GALERIA-Stillstand - GALERIA am Bahnhofplatz und Stachus sind prägende strukturelle Leerstände an exponierten Standorten
--------------------------------------	---

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

- überwiegend **großteilige Baustrukturen** im Bahnhofsumfeld
- sehr gute Anbindung an alle Mobilitätsformen, ÖPNV-Drehscheibe

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie	<ul style="list-style-type: none"> - Bahnhofsumfeld insgesamt hochfrequentiert - überirdisch vor allem aufgrund bestehender Großbaustellensituation eingeschränkte Fußgängerfrequenzen - Fußgängeraufkommen vor allem unterirdisch (Stachus Passagen als Verbindung zum Hauptbahnhof) 		
Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.800	10 Gehminuten 6.000	10 Pkw-Minuten 885.200
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	durchschnittlich		

Verkehrs-anbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich gute PKW-Erschließung - aktuelle Großbaustellensituation erschwert PKW-Erreichbarkeit
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sehr gute Anbindung an alle Formen des innerstädtischen ÖPNV - Anbindung an das überregionale Umland durch Regional- und Fernverkehrsangebot am Münchner Hauptbahnhof
Form des Parkangebots	<ul style="list-style-type: none"> - ehemaliges eigenes GALERIA Parkhaus (Zufahrt Prielmayerstraße) - aktuell Parken im unmittelbaren Umfeld möglich (z. B. Parkhaus Elisenhof)
Anzahl der Stellplätze	- 400
Öffnungszeiten	- durchgängig geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrs-anbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	<ul style="list-style-type: none"> - geschlossen seit 30.06.2023 (Neubau; historischer Altbau schon länger geschlossen) - Leerstand - Baustelle im Stillstand
Immobilientyp	<ul style="list-style-type: none"> - solitärer Baukörper - Verbindung zwischen historischem Warenhaus am Bahnhofplatz und 1970er-Jahre-Neubau östlich angrenzend an der Schützenstraße
Verkaufsfläche in m²	<ul style="list-style-type: none"> - insgesamt ca. 38.000 - historisches Warenhaus ca. 14.000 - Hertie-Neubau (1970er Jahre) ca. 24.000
Anzahl der Ebenen	- k. A.
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> - historischer Gebäudeteil (ehemaliges Warenhaus Tietz): fünfgeschossiger Walmdachbau mit Vorsprüngen, Treppentürmen, Giebeln und Gauben sowie plastischem Dekor an der Fassade, in Eisenbeton-Skelettbaubauweise mit reduziert historisierenden Fassadengestaltungen, teils mit Muschelkalk; nach Schäden im Zweiten Weltkrieg Fassaden vereinfacht wiederhergestellt - moderner Neubau der 1970er Jahre entlang der Schützenstraße mit integriertem Parkhaus - insgesamt über 200 m Fassadenfront
Denkmalschutz	- immobilienbezogene Denkmalschutzeinschränkungen für das historische Warenhaus (ehemaliges Warenhaus Tietz)
Baulicher Zustand	- historischer Gebäudeteil sowie Anbau stark sanierungsbedürftig
Zugang	- ehemals über Schützenstraße und Prielmayerstraße
Innerer Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler, rechteckiger Grundriss des Neubaus - k. A. zu historischem Gebäudekörper
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	<ul style="list-style-type: none"> - dysfunktionale Immobiliensituation - für Weiternutzung im Handel nur bedingt geeignet (u. a. überdimensionierte Verkaufsfläche) - umfangreiche und kostenintensive Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich
GMA-Bewertung Objektdaten	ausreichend



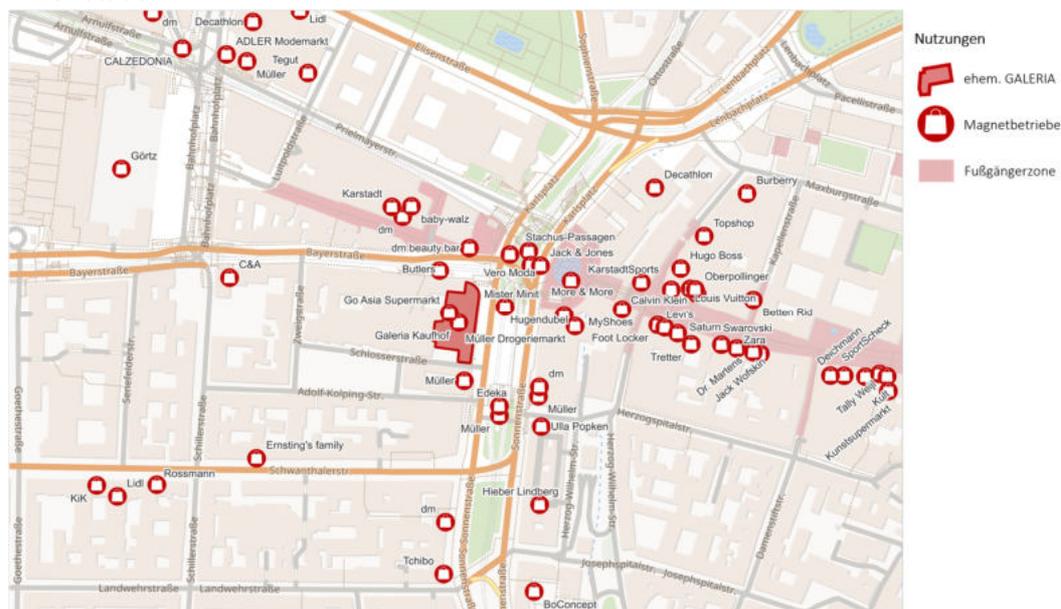
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - dysfunktionale, stark sanierungsbedürftige Immobilie, zum Teil mit Denkmalschutzaufgaben - für aktuelle Situation und Entwicklungen im Einzelhandel deutlich überdimensionierte Verkaufsflächen
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss des Neubaus - längerfristiger Leerstand - umfassende Sanierung und Umstrukturierung, vor allem des historischen Teils, dringend erforderlich
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel im Erdgeschoss
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss des Nachkriegsanbaus: hier Quartiersentwicklung mit Mischnutzung (Einzelhandel, Gastronomie in Erdgeschossen, Gewerbe/Büro oder Freizeitangebote in den Obergeschossen), freizeit- und erholungsorientierte Angebote, öffentliche Nutzung, Aufenthaltsbereiche - umfassende Sanierung des historischen Warenhauses am Bahnhofplatz und Umstrukturierung mit gemischten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie im Erdgeschoss, Gewerbe/Büro oder Freizeitangebote in den Obergeschossen)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdateien	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	durchschnittlich	sehr gut	ausreichend	Umstrukturierung

Makrostandort			
Stadt	München (Karlsplatz)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

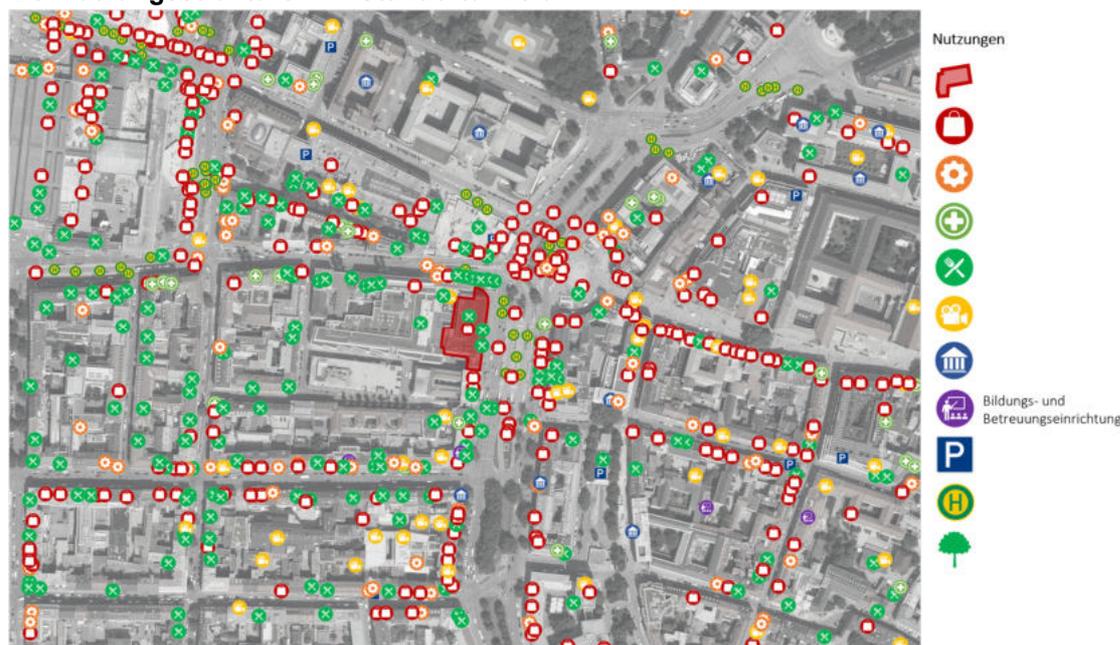
Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- knapp außerhalb der innerstädtischen Fußgängerzone
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - exponierte Lage am Karlsplatz (Stachus) - Übergangsbereich zwischen innerstädtischer Fußgängerzone und Bahnhofsquartier - hochfrequentiertes Standortumfeld (Ankunftsort Hauptbahnhof, dichtes Gewerbeangebot, Gastronomie, Hotels) - GALERIA ehemaliger Magnetbetrieb am Stachus - in der Vergangenheit intensives Wettbewerbsumfeld zwischen Innenstadt, GALERIA am Stachus und Karstadt am Bahnhof

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältigen Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen (u. a. Stachus Passagen) zwischen Bahnhofsquartier mit Elisenhof und Innenstadt - abwechslungsreich, bunt, lebendig, vital - städtebaulich im Umbruch (Neubau, Sanierung, Umstrukturierung) - Ankunftsort mit Treffpunktfunktion - geringe städtebauliche und Aufenthaltsqualität, u. a. bedingt durch Großbaustelle Hauptbahnhof München und GALERIA-Stillstand - prägender struktureller Leerstand an exponierter Stelle - überwiegend großteilige Baustrukturen im Umfeld - sehr gute Anbindung an alle Mobilitätsformen, ÖPNV-Drehscheibe
--------------------------------------	--

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



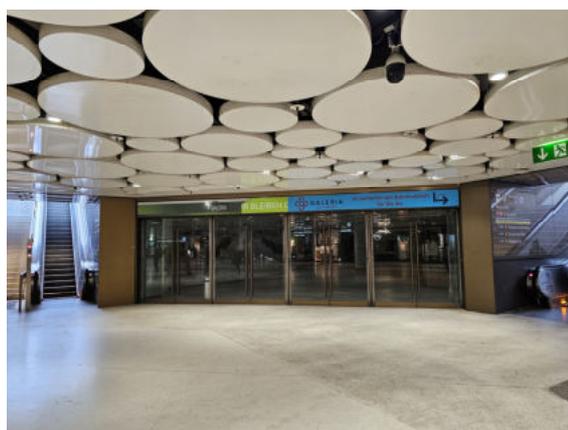
Frequenz im Standortumfeld der Immobilie	<ul style="list-style-type: none"> - Umfeld insgesamt hochfrequentiert - hohes Passantenaufkommen überirdisch, aber vor allem unterirdisch in den Stachus Passagen als Verbindung zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof 		
Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.400	10 Gehminuten 5.800	10 Pkw-Minuten 877.900
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	durchschnittlich		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich gute PKW-Erschließung über Altstadttring - aktuelle Baustellensituation erschwert PKW-Erreichbarkeit
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sehr gute Anbindung an alle Formen des innerstädtischen ÖPNV - Anbindung an das überregionale Umland durch Regional- und Fernverkehrsangebot am Münchner Hauptbahnhof in Laufnähe
Form des Parkangebots	<ul style="list-style-type: none"> - parken im Standortumfeld möglich (z. B. Tiefgarage Stachus, Parkhaus Hauptbahnhof-City)
Anzahl der Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> - über 1.000
Öffnungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend durchgängig geöffnet
Zugänglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	<ul style="list-style-type: none"> - geschlossen seit 2022 - nach kurzzeitiger Zwischennutzung („Lovecraft“) wieder Leerstand
Immobilientyp	<ul style="list-style-type: none"> - in Baublock integrierter Gebäudekörper (Eckgebäude)
Verkaufsfläche in m²	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 19.000
Anzahl der Ebenen	<ul style="list-style-type: none"> - k. A.

Fortsetzung der Tabelle „Objektdaten“ auf nächster Seite

Architektur	- Nachkriegsbau der 1950er Jahre, Umbau in den 1970er Jahren
Denkmalschutz	- immobilienbezogene Denkmalschutz einschränkungen für das Warenhaus
Baulicher Zustand	- sanierungsbedürftig
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei - ehemals über Ecke Sonnenstraße / Bayerstraße sowie unterirdisch über Stachus Passagen
Innerer Zuschnitt	- funktional, rechteckig
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- sanierungsbedürftige Handelsimmobilie - Nachnutzung grundsätzlich möglich - Umstrukturierung ggf. erforderlich: Handel mit verkleinerter Verkaufsfläche, Gastronomie, Kultur, öffentliche Nutzung
GMA-Bewertung Objektdaten	durchschnittlich



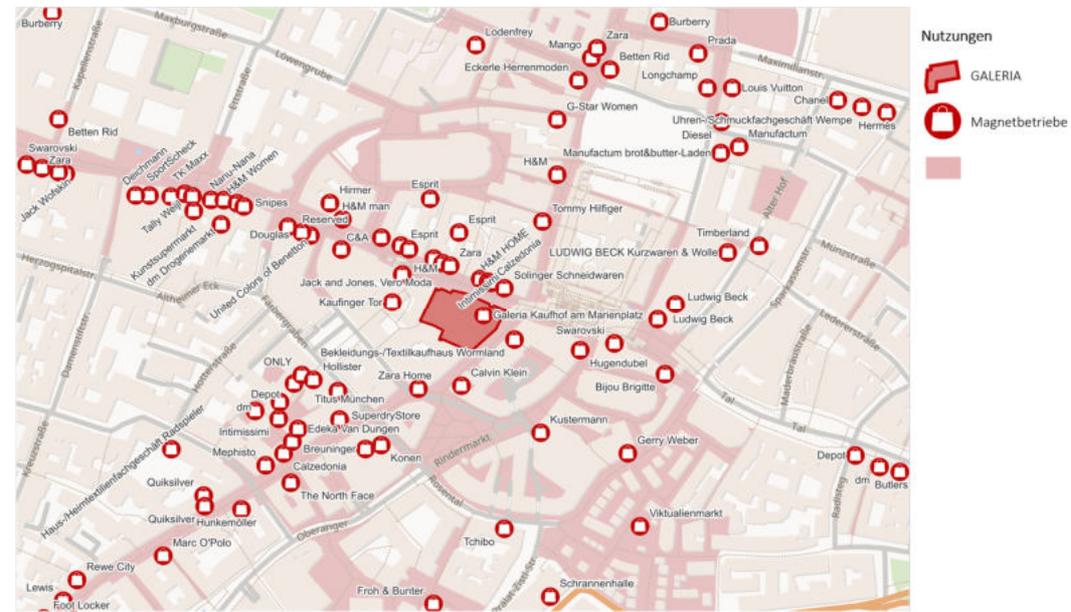
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	- sanierungsbedürftige, aber intakte Immobilie - hohe Auflagen des öffentlichen Baurechts (z. B. Brandschutz) erschweren Privateigentümer Umnutzung
Perspektive	- Leerstand - Sanierung und Umstrukturierung
Nachnutzungschancen im EG	- Einzelhandel im Erdgeschoss möglich
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	- Sanierung und Umstrukturierung mit Einzelhandel in den unteren Geschossen (Handel nur noch Teilnutzung) - Gastronomie, Kultur, öffentliche Nutzungen in den Obergeschossen

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	durchschnittlich	sehr gut	durchschnittlich

Makrostandort			
Stadt	München (Kaufingerstraße)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

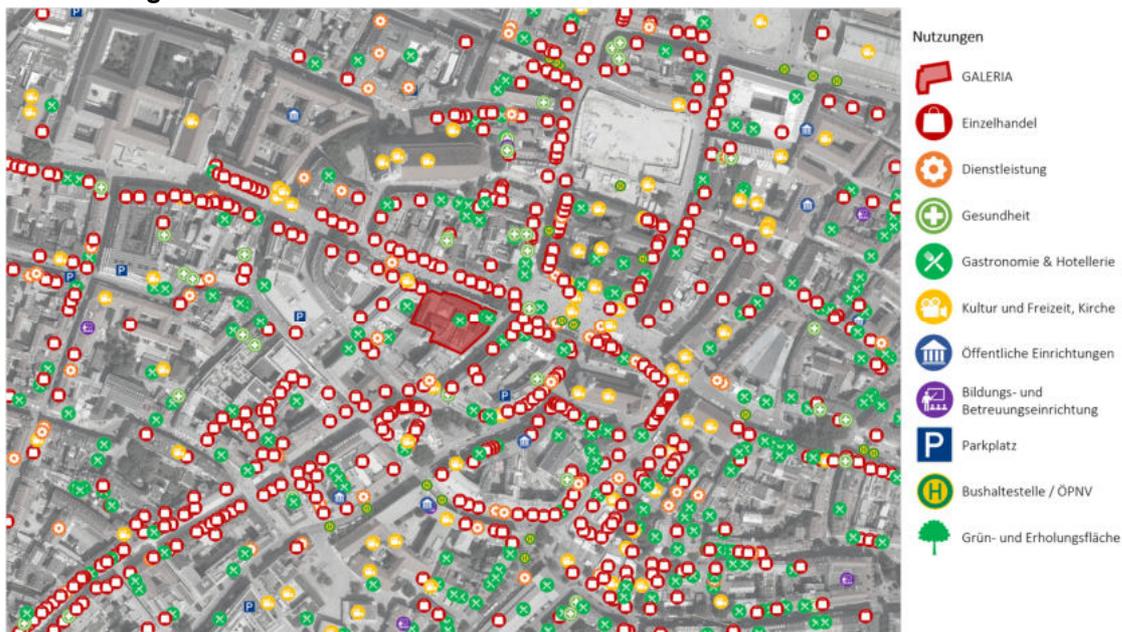
Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage inmitten der Münchner Altstadt (City) am Marienplatz
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - lebendige, hochfrequentierte, bunt gemischte, überregional bedeutsame Innenstadtlage in der Metropole München - zentrale Lage in der Fußgängerzone - GALERIA als wesentlicher Magnetbetrieb

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen - abwechslungsreich, bunt, lebendig, vital - Angebote aus allen Preissegmenten - Mittelpunkt- und Treffpunktfunktion unter anderem durch Marienplatz, Viktualienmarkt, Tal, Odeonsplatz und Karlsplatz (Stachus) - hohe städtebauliche und Aufenthaltsqualität und Attraktivität - wenige temporäre Leerstände in Hauptlagen (z. B. am Marienplatz, Theatinerstraße, Neuhauser Straße) - überwiegend großteilige Baustrukturen - Magnetbetriebe vor allem aus dem Bekleidungsbereich (u. a. GALERIA, Hirmer, Oberpollinger, Beck, C&A, H&M) - sehr gute Anbindung an alle Mobilitätsformen - Fußgängerzone
---	---

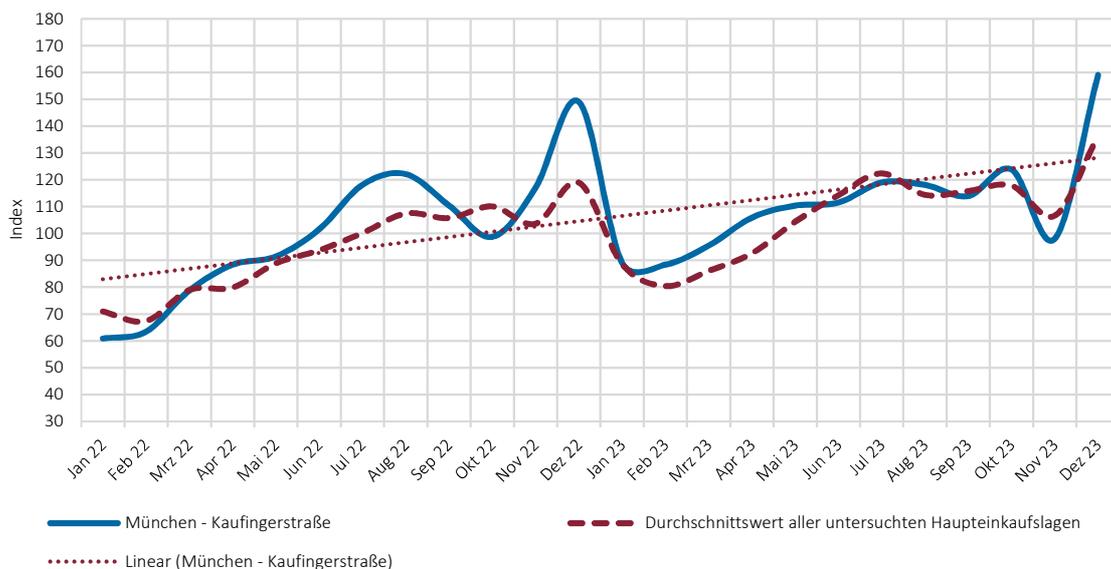
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- Marienplatz insgesamt hochfrequenter Standort (tourismusrelevante Lage, u. a. Rathaus)
- steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- GALERIA-Standort profitiert von hoher Frequenz
- überdurchschnittlich hohe Kundenfrequenz innerhalb GALERIA (auf allen Etagen)
- Frequenzhöhen vor allem in den Wintermonaten (Weihnachtsmarkt in der gesamten Fußgängerzone und angrenzend)
- ganzjährig weitgehend über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.000	10 Gehminuten 7.300	10 Pkw-Minuten 833.500
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- keine PKW-Erreichbarkeit aufgrund zentraler Lage in Fußgängerzone (Kaufingerstraße – Marienplatz – Rosenstraße)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- sämtliche ÖPNV-Möglichkeiten unmittelbar am Standort (U-Bahn, S-Bahn) oder standortnah (Tram, Bus ca. 300 m) vorhanden - ÖPNV-Verteilerpunkt „Marienplatz“ / Stammstrecke - direkter Zugang zum Haltepunkt „Marienplatz“ über 2. Untergeschoss
Form des Parkangebots	- nächstgelegenes Parkhaus „City-Parkhaus“ über Herzogspitalstraße – Färberstraße anfahrbar; Ausgang in ca. 250 m Entfernung zu GALERIA
Anzahl der Stellplätze	- 400
Öffnungszeiten	- Mo – Sa 7:00 bis 24:00 Uhr, So geschlossen
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- in Baublock integrierter Gebäudekörper (Eckgebäude)
Verkaufsfläche in m²	- ca. 19.000 bis 20.000
Anzahl der Ebenen	- 8
Architektur	- funktionale Warenhausimmobilie der 1960er/1970er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutz einschränkungen
Baulicher Zustand	- gepflegte Handelsimmobilie - laufende Anpassungen der Warenpräsentation - mehrfach gegliederter Grundriss - geringer Sanierungsaufwand
Zugang	- zwei Haupteingänge über Kaufingerstraße und Rosenstraße - ebenerdig, barrierefrei - weitere Zugänge aus den Untergeschossen (ÖPNV-Haltestelle „Marienplatz“ mit S-Bahn und U-Bahn auf mehreren Ebenen)
Innerer Zuschnitt	- überwiegend funktionaler, rechteckiger Grundriss - teilweise verwinkelte Halbgeschosse in den Untergeschossen
Vertikalerschließung	- leistungsfähige 4-fach-Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Änderungsschneiderei, GALERIA Markthalle, GALERIA Reisen, Hugendubel, Café, Amazon Paketstation, Schuh- und Schlüsseldienst, zwei Restaurants
Objektbewertung	- funktionierende, leistungsfähige Handelsimmobilie - für Weiternutzung im Handel geeignet - hochfrequenzierter, gut sortierter Angebotsstandort
GMA-Bewertung Objektdaten	sehr gut



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen

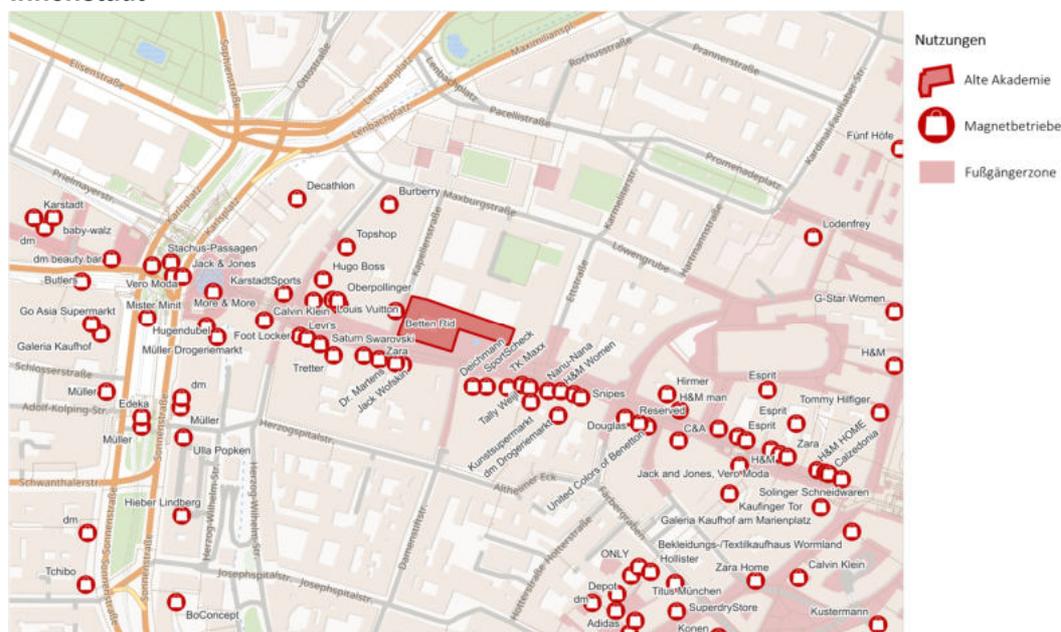
Konflikte	- keine nutzungsbezogenen Konflikte erkennbar
Perspektive	- Fortführung der Handelsnutzung am Standort - ggf. Umstrukturierung mit weiterem Gewerbe / Büro in den Obergeschossen, Reduktion der Handelsflächen (falls nicht wirtschaftlich) - Ergänzung zusätzlicher Nutzungsbausteine in den oberen Geschossen denkbar
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Top-Handelsstandort in der überregional bedeutsamen Münchner Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	- hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	sehr gut	gut	sehr gut	Fortführung ohne Anpassung

Makrostandort			
Stadt	München (Neuhauser Straße, Alte Akademie)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage in der Münchner Altstadt (City) auf der Neuhauser Straße
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - lebendige, hochfrequentierte, bunt gemischte, überregional bedeutsame Innenstadtlage in der Metropole München - zentrale Lage in der Fußgängerzone - GALERIA auf der Kaufingerstraße / Marienplatz ein wesentlicher Magnetbetrieb - Standort zwischen Stachus und Marienplatz

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen in Fußgängerzone - abwechslungsreich, bunt, lebendig, vital - Angebote aus allen Preissegmenten - Mittelpunkt- und Treffpunktfunktion unter anderem durch Marienplatz, Viktualienmarkt, Tal, Odeonsplatz und Karlsplatz (Stachus) - hohe städtebauliche und Aufenthaltsqualität und Attraktivität - wenige temporäre Leerstände in Hauptlagen (z. B. am Marienplatz, Theatinerstraße, Neuhauser Straße) - überwiegend großteilige Baustrukturen - Magnetbetriebe vor allem aus dem Bekleidungsbereich (u. a. GALERIA, Hirmer, Beck, Oberpollinger, C&A, H&M, Saturn) - gute Anbindung an alle Mobilitätsformen (Stachus)
---	--

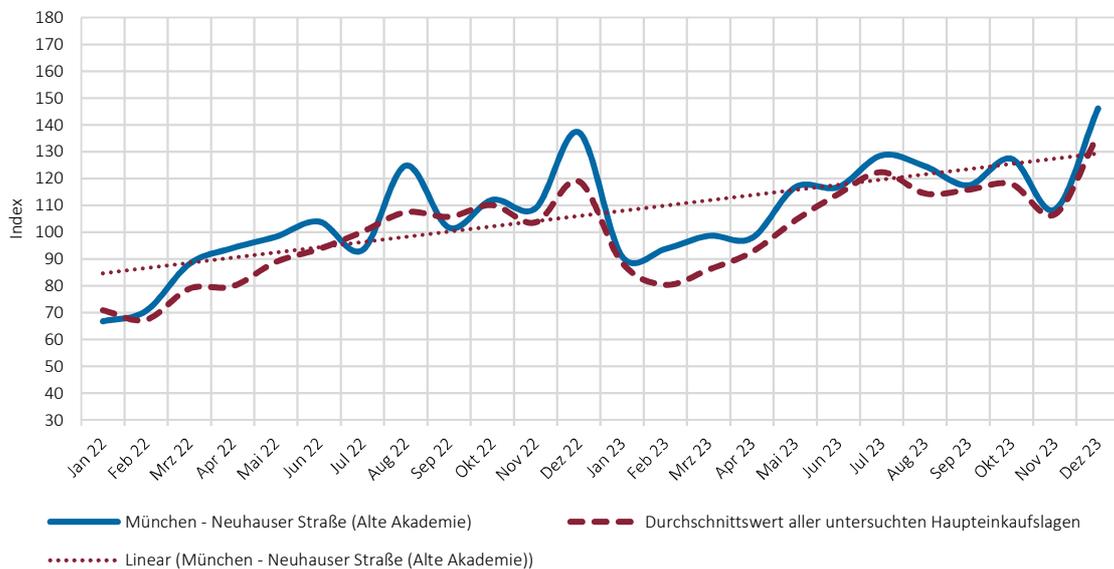
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- Laufstrecke Stachus – Neuhauser Straße – Kaufingerstraße – Marienplatz insgesamt hochfrequente Achse in der Münchner City
- steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- ganzjährig überwiegend über dem gesamtbayerischen Durchschnitt

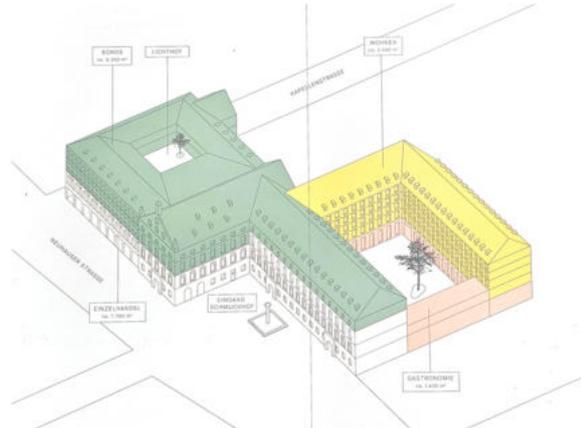
Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.700	10 Gehminuten 4.700	10 Pkw-Minuten 833.300
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- PKW-Erschließung über Maxburgstraße grundsätzlich gegeben
ÖPNV-Erreichbarkeit	- sämtliche ÖPNV-Möglichkeiten in unmittelbarer Standortnähe (Stachus mit Tram, Bus, S-Bahn, U-Bahn)
Form des Parkangebots	- Parken im Umfeld möglich (z. B. Oberpollinger Tiefgarage)
Anzahl der Stellplätze	- 400
Öffnungszeiten	- durchgängig geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- Baustelle im Stillstand
Immobilientyp	- integriert in historische Gebäudestrukturen des Erzbischöflichen Ordinariats München
Verkaufsfläche in m²	- k. A.
Anzahl der Ebenen	- k. A.
Architektur	- eingebunden in historische Bausubstanz - ehemaliges fünfgeschossiges Geschäftshaus zwischen ehemaligem Jesuitenkolleg und des nach Kriegszerstörung rekonstruierten Westflügels der Alten Akademie - ehemaliges Jesuitenkolleg als weitläufiger viergeschossiger Komplex, nach schweren Schäden im Zweiten Weltkrieg mit rekonstruierter Fassade und dahinterliegendem Neubau für das Statistische Landesamt
Denkmalschutz	- immobilienbezogene Denkmalschutz einschränkungen für die Alte Akademie
Baulicher Zustand	- Baustelle
Zugang	- k. A.
Innerer Zuschnitt	- k. A.
Vertikalerschließung	- k. A.
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- Nutzungskonzept im Rahmen des Baustellenmarketings lässt Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe / Büro, Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichen Erholungsflächen erkennen
GMA-Bewertung Objektdaten	keine Objektbewertung möglich



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen

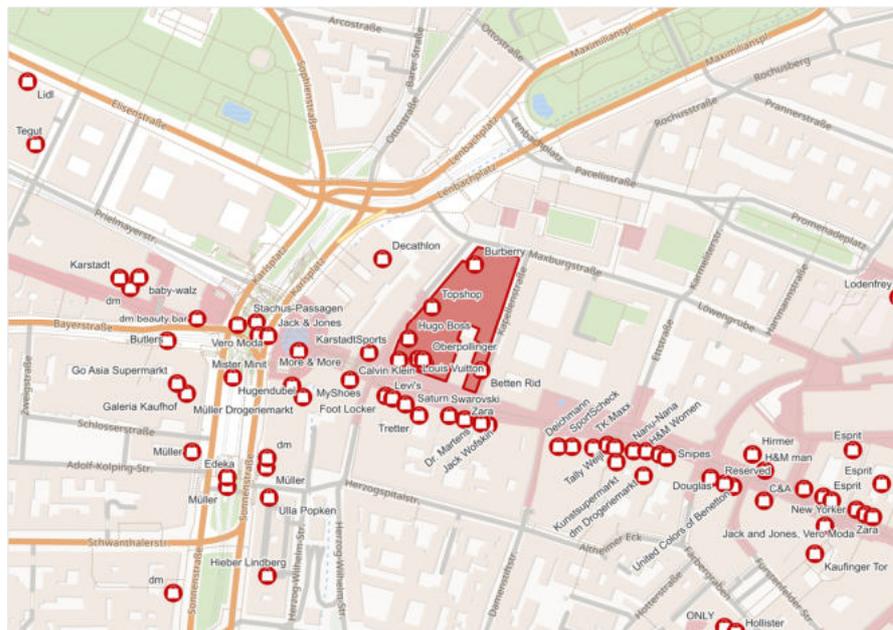
Konflikte	- aktuell ruhende Großbaustelle in der Münchner Innenstadt mit ungewisser Zukunft
Perspektive	- Weiterentwicklung des Grundstücks nach Auflösung des Erbpachtvertrags mit SIGNA und Neuvergabe grundsätzlich möglich - Umsetzung Nutzungskonzept
Nachnutzungschancen im EG	- Top-Standort in der überregional bedeutsamen Münchner Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Entwicklung notwendig
Empfehlung	- Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe / Büro, Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichen Erholungsflächen

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	sehr gut	sehr gut	keine Objektbewertung möglich	Entwicklung notwendig

Makrostandort			
Stadt	München (Neuhauser Straße, Oberpollinger)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage in der Münchner Altstadt (City) auf der Neuhauser Straße
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - lebendige, hochfrequentierte, bunt gemischte, überregional bedeutsame Innenstadtlage in der Metropole München - zentrale Lage in der Fußgängerzone - GALERIA auf der Kaufingerstraße / Marienplatz ein wesentlicher Magnetbetrieb - Standort zwischen Stachus und Marienplatz

Innenstadt



- Nutzungen
- Oberpollinger
 - Magnetbetriebe
 - Fußgängerzone

Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen in Fußgängerzone - abwechslungsreich, bunt, lebendig, vital - Angebote aus allen Preissegmenten - Mittelpunkt- und Treffpunktfunktion u. a. durch Marienplatz, Viktualienmarkt, Tal, Odeonsplatz und Karlsplatz (Stachus) - hohe städtebauliche und Aufenthaltsqualität und Attraktivität - wenige temporäre Leerstände in Hauptlagen (z. B. am Marienplatz, Theatinerstraße, Neuhauser Straße) - überwiegend großteilige Baustrukturen - Magnetbetriebe vor allem aus dem Bekleidungsbereich (u. a. GALERIA, Hirmer, Beck, C&A, H&M, Saturn) - gute Anbindung an alle Mobilitätsformen (Stachus)
--------------------------------------	---

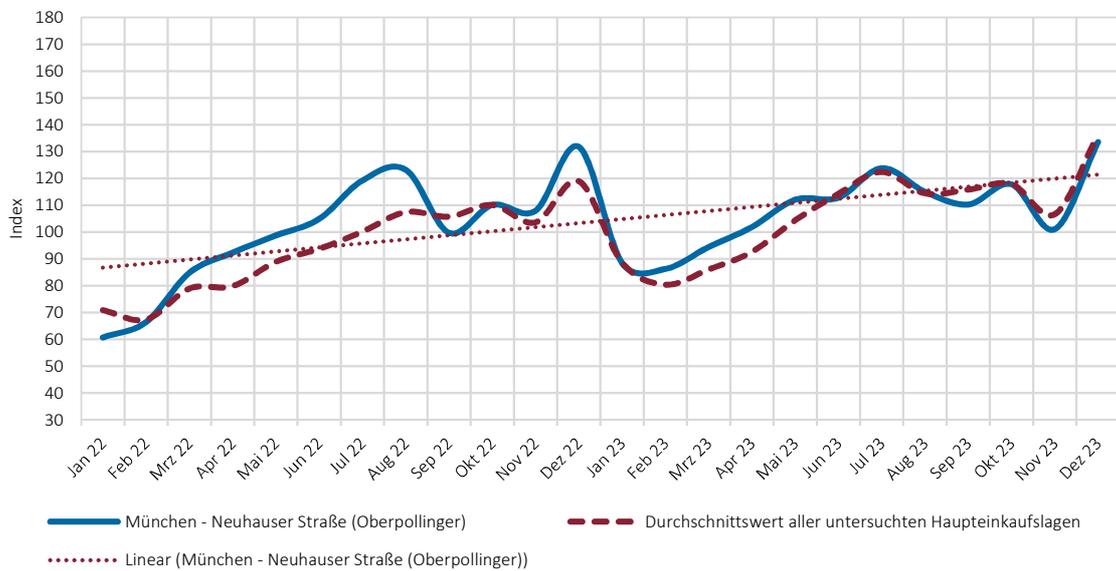
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- Lauflage Stachus – Neuhauser Straße – Kaufingerstraße – Marienplatz insgesamt hochfrequentierte Achse in der Münchner City
- steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- Oberpollinger profitiert von hoher Frequenz, aufgrund des hohen Preisniveaus jedoch vor allem Zielkundschaft
- ganzjährig überwiegend über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.700	10 Gehminuten 5.300	10 Pkw-Minuten 850.300
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- PKW-Erschließung über Maxburgstraße gegeben
ÖPNV-Erreichbarkeit	- sämtliche ÖPNV-Möglichkeiten in unmittelbarer Standortnähe (Stachus mit Tram, Bus, S-Bahn, U-Bahn) - U-Bahn-Zugang unmittelbar vor dem Gebäude
Form des Parkangebots	- Oberpollinger Tiefgarage
Anzahl der Stellplätze	- 400
Öffnungszeiten	- durchgängig geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert in historische Gebäudestrukturen
Verkaufsfläche in m²	- ca. 34.000
Anzahl der Ebenen	- 7
Architektur	- eingebunden in historische Bausubstanz - viergeschossige Eisenbetonkonstruktion mit Muschelkalkverblendung, steilen Giebelrisaliten und teilweise ausgebautem Walmdach, in abgewandelten Formen der deutschen Renaissance
Denkmalschutz	- immobilienbezogene Denkmalschutz einschränkungen für das Kaufhaus Oberpollinger
Baulicher Zustand	- gepflegte, zeitgemäße Handelsimmobilie mit ansprechenden, attraktiven Verkaufsräumen - laufende Anpassungen der Warenpräsentation - geringer Sanierungsaufwand
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei - Haupteingang zur Neuhauser Straße
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Grundriss
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- unterschiedliche Gastronomieangebote
Objektbewertung	- funktionierende, leistungsfähige Handelsimmobilie - für Weiternutzung im Handel geeignet - hochfrequentierter, gut sortierter Angebotsstandort
GMA-Bewertung Objektdaten	sehr gut



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen

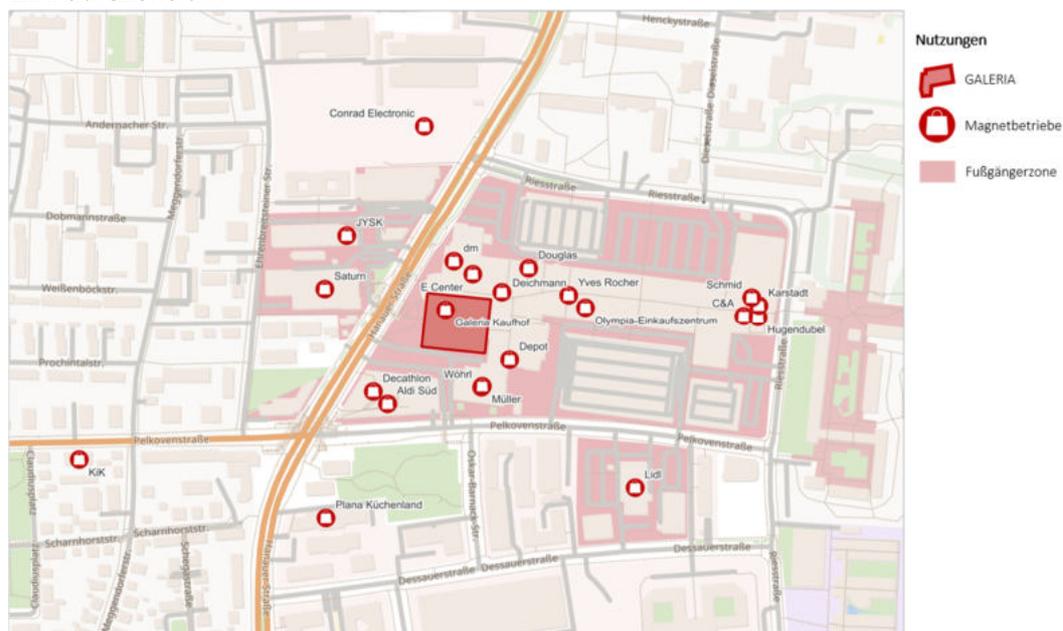
Konflikte	- leistungsfähige, intakte Handelsimmobilie, die aufgrund mietvertragsseitiger Rahmenbedingungen gefährdet ist
Perspektive	- Fortführung der Handelsnutzung am Standort - ggf. Umstrukturierung mit Gewerbe / Büro in den Obergeschossen, Reduktion der Handelsflächen (falls nicht wirtschaftlich) - Ergänzung zusätzlicher Nutzungsbausteine in den oberen Geschossen denkbar
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger Top-Handelsstandort in der überregional bedeutsamen Münchner Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	- hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	sehr gut	sehr gut	sehr gut	Fortführung ohne Anpassung

Makrostandort			
Stadt	München (Olympia-Einkaufszentrum)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

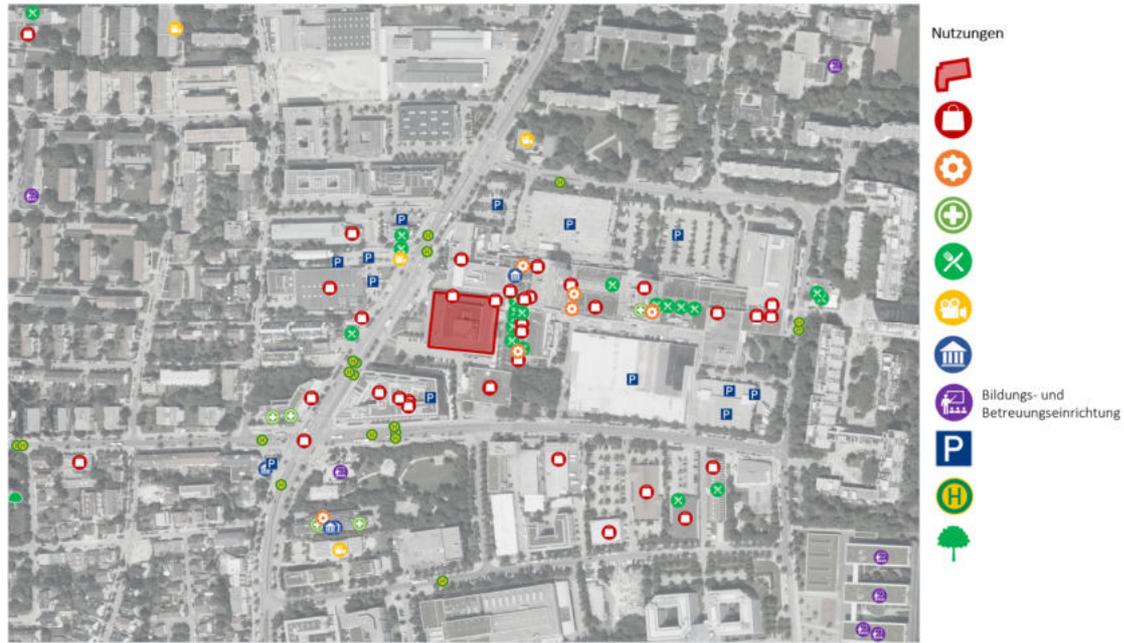
Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage innerhalb des Olympia-Einkaufszentrums (Ankermieter)
Einordnung in das Lagegefüge	- Olympia-Einkaufszentrum mit Funktion eines Stadtteilzentrums - prägender Angebotsstandort im Stadtbezirk Moosach - GALERIA als wesentlicher Magnetbetrieb und Frequenzbringer innerhalb des Olympia-Einkaufszentrums

Einkaufszentrum



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz im Olympia-Einkaufszentrum; Magnetbetriebe: GALERIA, C&A, Wöhl, Müller Drogerie, Woolworth, ZARA, EDEKA - konsumiges Einzelhandelsangebot innerhalb des Einkaufszentrums, ausdifferenzierter Branchenmix mit Schwerpunkt Mode; MediaMarkt, Decathlon und Aldi außerhalb des Einkaufszentrums im unmittelbaren Standortumfeld - zusätzlich Gastronomie (v. a. Systemanbieter) und Dienstleister im Center (Friseur, Fahrschule, Reisebüro) - Komplementärangebote: Ärztehaus MediCenter am OEZ, Dienstleister im weiteren Umfeld - überwiegend großteilige Baustrukturen im Nahumfeld (Gewerbeimmobilien, verdichtetes Wohnen) - erkennbare Leerstände im Einkaufszentrum
---	--

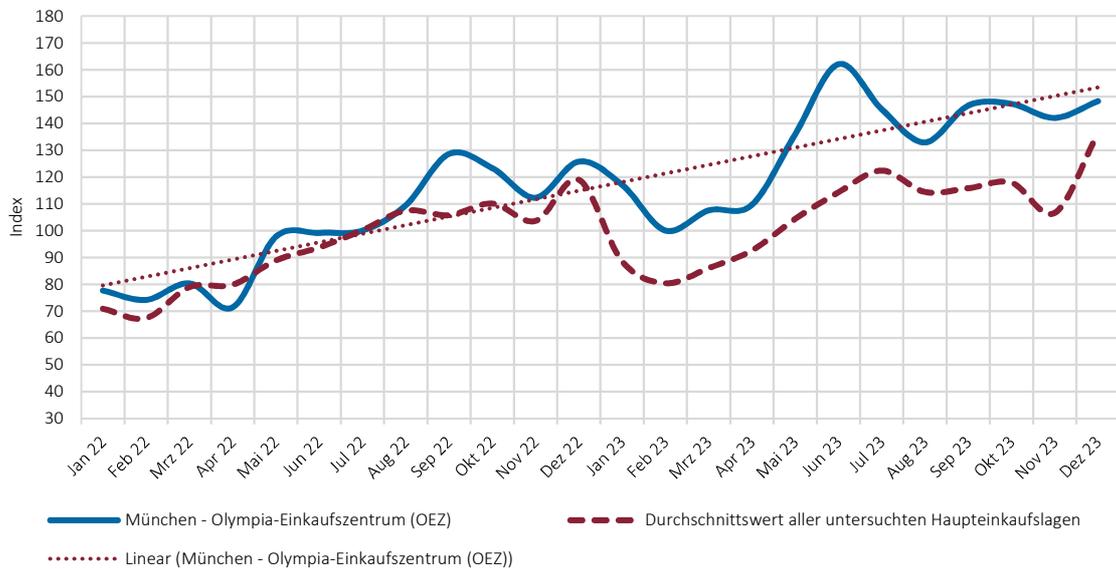
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- frequenzstarkes Einkaufszentrum
- ganzjährig hohe Besucherzahlen aufgrund Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum im Stadtbezirk Moosach
- intensive Kopplungs- und Synergieeffekte innerhalb des Einkaufszentrums
- Frequenzentwicklung der GALERIA-Filiale liegt durchweg über gesamt-bayerischem Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 3.400	10 Gehminuten 6.200	10 Pkw-Minuten 465.200
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sehr gute PKW-Erreichbarkeit aus allen Richtungen - Hanauer Straße und Pelkovenstraße als Haupteerschließungsachsen in das Stadtgebiet - Münchner Innenstadtring „2R“ gut zu erreichen
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - mehrere Bushaltestellen rund um das Olympia-Einkaufszentrum (mehrere verschiedene Buslinien aus dem Stadtgebiet) - U-Bahn-Haltestelle „Olympia-Einkaufszentrum“
Form des Parkangebots	- umfangreiche Parkplatzanlagen inkl. Parkhaus rund um das Einkaufszentrum
Anzahl der Stellplätze	- 2.400
Öffnungszeiten	- durchgängig geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert in langjährig eingeführtes Einkaufszentrum
Verkaufsfläche in m²	- ca. 9.000
Anzahl der Ebenen	- 3
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufszentrum der 1970er Jahre - übersichtlich (axiale Struktur zwischen den Eingängen OEZ Ost und OEZ West)
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- modernisierungsbedürftiges Einkaufszentrum
Zugang	<ul style="list-style-type: none"> - zwei Haupteingänge über Hanauer Straße (OEZ West) und Riesstraße (OEZ Ost) - ebenerdig, barrierefrei - GALERIA unmittelbar am Eingang OEZ West
Innerer Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler, rechteckiger Zuschnitt - für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Schuh- und Schlüsseldienst, Amazon Paketstation, Friseur
Objektbewertung	- sowohl für Weiternutzung als Handelsfläche als auch für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



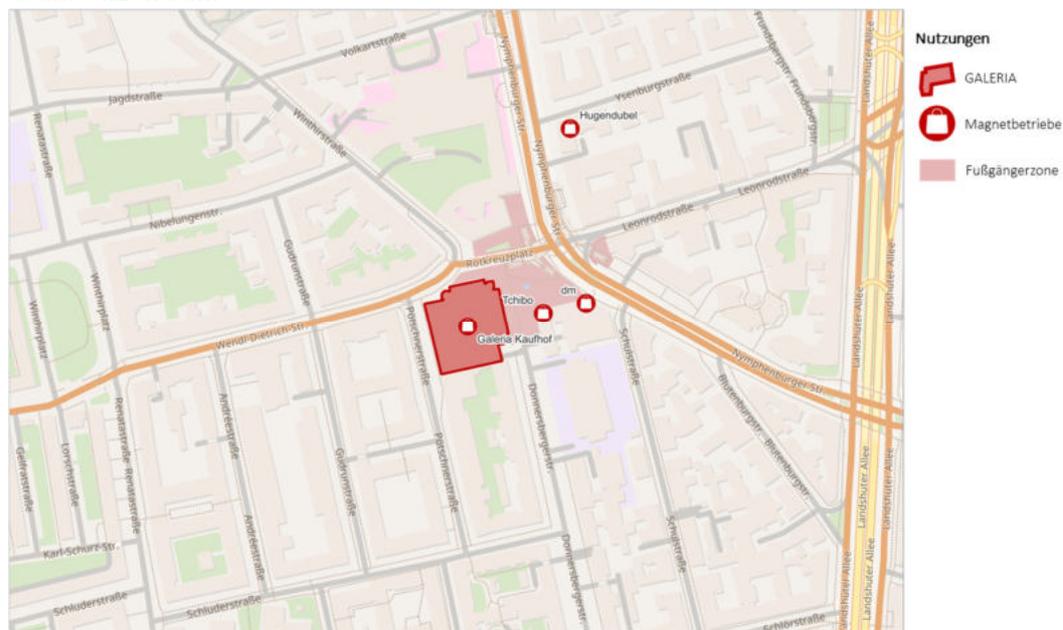
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - keine nutzungsbezogenen Konflikte erkennbar - Olympia-Einkaufszentrum insgesamt modernisierungsbedürftig, GALERIA-Fläche in zeitgemäßem, gepflegtem Zustand
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterführung des Betriebs - Weiterentwicklung der GALERIA-Flächen grundsätzlich möglich - Restrukturierung im Bestand möglich (z. B. Aufteilung nach Etagen, Verkaufsflächenreduktion)
Nachnutzungschancen im EG	- marktbeständiger, regional bedeutsamer Handelsstandort
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	- hohe Bedeutung als zentraler Magnet innerhalb des Einkaufszentrums sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut

Makrostandort			
Stadt	München (Rotkreuzplatz)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- Lage inmitten des Stadtteilzentrums „Rotkreuzplatz“
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - attraktives Stadtteilzentrum „Rotkreuzplatz“ wird maßgeblich durch zentral gelegenen GALERIA konstituiert - unmittelbare Lage am Rotkreuzplatz mit regelmäßigem Wochenmarkt - Warenhaus mit Magnetfunktion im Stadtteilzentrum

Stadtteilzentrum



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältige Angebotsstrukturen in allen Bedarfsbereichen, abwechslungsreich, bunt, lebendig; insgesamt konsumiges Niveau - hohe Aufenthaltsqualität (Rotkreuzplatz mit Wochenmarkt) - gute Anbindung an U-Bahn, Tram- und Busnetz, Nymphenburger Straße als zentrale Hauptverkehrsachse - keine strukturprägenden Fehlnutzungen erkennbar - vielfältiges Gastronomieangebot - Wochenmarkt - Straßenraum (Straße „Rotkreuzplatz“) teilweise multicodiert (Flanierraum) - keine Fußgängerzone (vgl. Innenstadtstandorte)
---	---

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie	<ul style="list-style-type: none"> - durchweg gut besucht - Standort profitiert grundsätzlich von hoher Frequenz am Rotkreuzplatz (ÖPNV-Kreuzungspunkt, Wochenmarkt, Aufenthaltsfläche Rotkreuzplatz, Gastronomie im Umfeld) - Kundenfrequenz innerhalb GALERIA vergleichsweise gering 		
Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 7.000	10 Gehminuten 14.200	10 Pkw-Minuten 715.600
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sehr gute Erreichbarkeit über Nymphenburger Straße (zentrale Erschließungsachse des Stadtteilzentrums „Rotkreuzplatz“) - Zufahrt für PKW-Kunden in angrenzendes GALERIA-Parkhaus schnell und einfach möglich
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sämtliche ÖPNV-Möglichkeiten (U-Bahn, Tram, Bus) in unmittelbarer Standortnähe - ÖPNV-Drehscheibe „Rotkreuzplatz“
Form des Parkangebots	- eigenes GALERIA-Parkhaus
Anzahl der Stellplätze	- 220
Öffnungszeiten	- Mo – Sa 7:00 bis 20:30 Uhr, So geschlossen
Zugänglichkeit	- Kundenparkhaus, öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- solitärer Baukörper fügt sich nördlich an Bestandsbebauung an
Verkaufsfläche in m²	- ca. 9.500
Anzahl der Ebenen	- 4
Architektur	- Klinkerarchitektur der 1980er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- gepflegte Handelsimmobilie mit guter Bausubstanz - innen gepflegt und laufende Anpassungen der Warenpräsentation - axiale Struktur zwischen den Ausgängen Rotkreuzplatz – Pötschnerstraße und Rotkreuzplatz – Donnersbergerstraße - Klinkerbauweise fügt sich in Verbindung mit Baumbestand in Umgebungsbebauung ein - geringer Sanierungsaufwand
Zugang	- Haupteingang Rotkreuzplatz sehr gut sichtbar - ebenerdig, barrierefrei - Ausrichtung auf Rotkreuzplatz (Aufenthaltsbereich, Treffpunkt)
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Grundriss
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Fotofix, GALERIA Reisen, GALERIA Markthalle, Schlüsseldienst - im 2. OG Gastronomie (geschlossen)
Objektbewertung	- Weiternutzung im Handel mit überschaubarem Aufwand geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



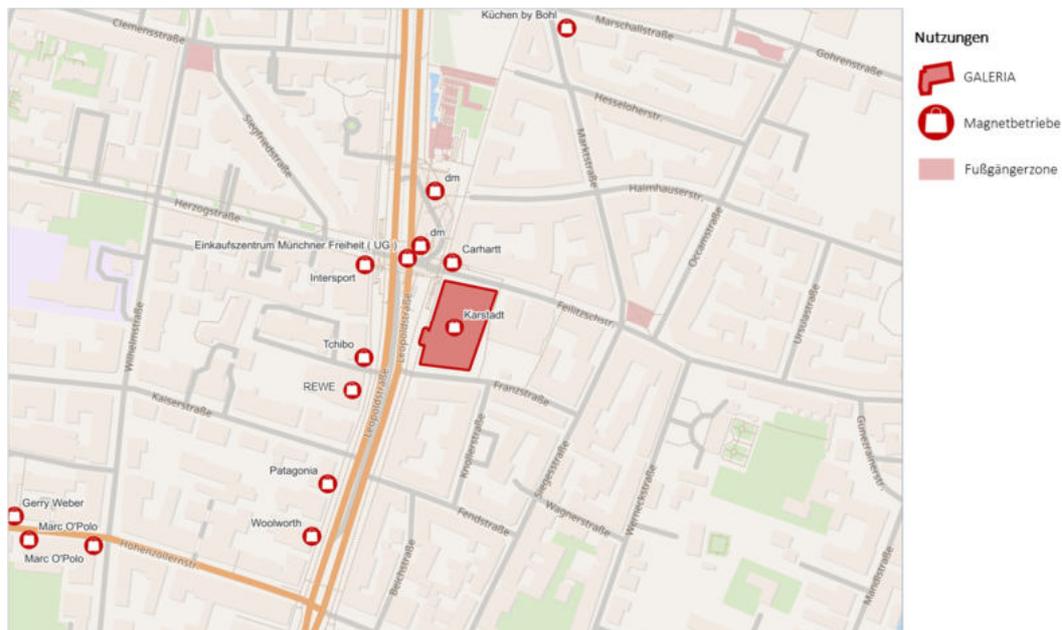
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - keine nutzungsbezogenen Konflikte erkennbar - Restrukturierung für Handel im Bestand möglich - falls eine Abteilung nach Etagen für andere Nutzungen (Dienstleistung) erforderlich wäre, sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nötig - dezentrale Stadtbezirksfiliale außerhalb der innerstädtischen Top-Lagen
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftlicher Betrieb bei angemessener Mietpreisentwicklung durch GALERIA wahrscheinlich möglich - die vielfältige Nutzungsstruktur der Umgebung ermöglicht diverse Anknüpfungspunkte, von einer Fortführung als Handelsschwerpunkt über Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter bis hin zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Banken, Beratungsstellen, Bibliothek, Kulturräume, Verwaltungseinrichtungen) - Ergänzung zusätzlicher Nutzungsbausteine in den oberen Geschossen denkbar
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort in einem vitalen Stadtteilzentrum
GMA-Bewertung Perspektive	Fortbestand im Einzelhandel mit überschaubaren Anpassungen möglich
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung) - vielfältige Nutzungen gemäß bestehendem Baurecht möglich - Ebenen UG, EG, 1 und 2 für Einzelhandels- / Gastronomie- / Dienstleistungsnutzungen - Ebenen 3 und 4 ggf. Dienstleister / Büros - Gesamtgebäude befindet sich soweit erkennbar in zeitgemäßem Zustand

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut

Makrostandort			
Stadt	München (Schwabing / Münchner Freiheit)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	1.560.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Zentrales Oberbayern
Kaufkraftindex	124,9	Zentralität	113,6
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für gesamte Metropolregion München, starker Wirtschafts-, Universitäts- und Dienstleistungsstandort, Verwaltungs- und Handelszentrum in Oberbayern, Zentrum der Metropolregion		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage inmitten des Stadtteilzentrums „Schwabing“
Einordnung in das Lagegefüge	- lebendiges Stadtteilzentrum „Schwabing“ - zentrale Lage am ÖPNV-Knotenpunkt - GALERIA als wesentlicher Magnetbetrieb

Stadtteilzentrum



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend kleinteilige und mittlere Angebotsstrukturen in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente - abwechslungsreiches, belebtes Umfeld, überwiegend konsumiges Niveau, straßenbegleitender Handelsbesatz - Leopoldstraße als zentrale Verkehrsachse mit Haupterschließungsfunktion für die Innenstadt und für das Stadtteilzentrum (städtebauliche Zäsur) - Anbindung an U-Bahn, Tram- und Busnetz - keine strukturprägenden Fehlnutzungen erkennbar - vielfältiges Gastronomieangebot - Wochenmarkt - keine Fußgängerzone (vgl. Innenstadtstandorte)
---	--

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie	<ul style="list-style-type: none"> - Münchner Freiheit insgesamt hochfrequenzierter Standort - ÖPNV-Knotenpunkt, stark befahrene Leopoldstraße - GALERIA-Standort profitiert von hoher Frequenz - hohe Kundenfrequenz innerhalb GALERIA 		
Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 5.100	10 Gehminuten 9.300	10 Pkw-Minuten 720.000
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - über Leopoldstraße (zentrale Erschließungsachse des Stadtteilzentrums „Schwabing“) - Zufahrt für PKW-Kunden in angrenzendes GALERIA-Parkhaus über Franzstraße (keine Einfahrtmöglichkeit für stadteinwärts fahrende PKWs, fehlende Abbiegerspur von Leopoldstraße)
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sämtliche ÖPNV-Möglichkeiten (U-Bahn, Tram, Bus) in unmittelbarer Standortnähe - ÖPNV-Drehscheibe „Münchner Freiheit“
Form des Parkangebots	- angeschlossenes Parkhaus mit geringer Anzahl an Kundenstellplätzen
Anzahl der Stellplätze	- 28
Öffnungszeiten	- Mo – Sa 9:00 bis 20:30 Uhr, So geschlossen
Zugänglichkeit	- öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- solitärer Baukörper
Verkaufsfläche in m²	- ca. 10.500
Anzahl der Ebenen	- 4
Architektur	- funktionale Warenhausimmobilie der 1970er/1980er Jahre mit modernem Glasanbau (Aufzug)
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- weitgehend gepflegte Handelsimmobilie - innen gepflegt und laufende Anpassungen der Warenpräsentation - axiale Struktur zwischen den Ausgängen Feilitzschstraße – Franzstraße - geringer Sanierungsaufwand
Zugang	- zwei Haupteingänge über Feilitzschstraße und Franzstraße - ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Grundriss
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Änderungsschneiderei, Food-Court mit GALERIA Markthalle, Bäckerei, Metzgerei, Systemgastronomie, Hugendubel, Amazon Paketstation
Objektbewertung	- funktionierende Handelsimmobilie für Weiternutzung im Handel mit überschaubarem Aufwand geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



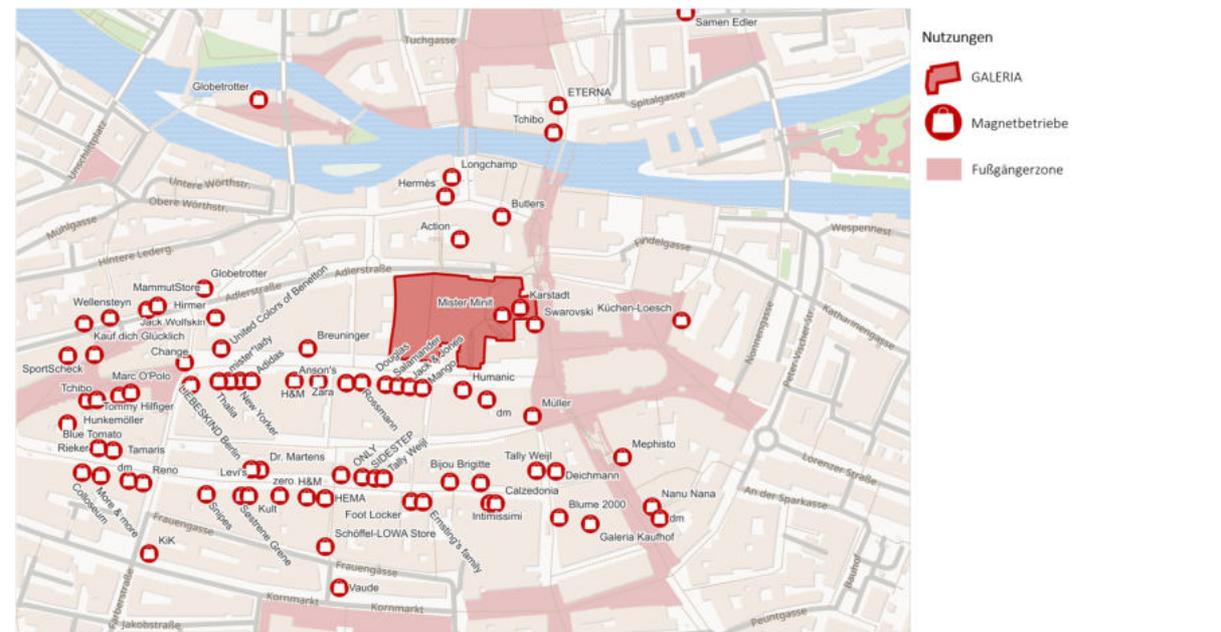
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - keine nutzungsbezogenen Konflikte erkennbar - Restrukturierung für Handel im Bestand möglich - Reduktion der Verkaufsflächen in den Obergeschossen für alternative gewerbliche Nutzung denkbar - Gesamtgebäude befindet sich – soweit erkennbar – in zeitgemäßem Zustand - dezentrale Stadtbezirksfiliale außerhalb der innerstädtischen Top-Lagen
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Fortführung der Handelsnutzung am Standort - ggf. Umstrukturierung mit weiterem Gewerbe / Büro in den Obergeschossen und Handel im EG und UG - Ergänzung zusätzlicher Nutzungsbausteine in den oberen Geschossen denkbar
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort in einem vitalen Stadtteilzentrum
GMA-Bewertung Perspektive	Fortbestand im Einzelhandel mit überschaubaren Anpassungen möglich
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung)

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	sehr gut	durchschnittlich	gut	Fortbestand Einzelhandel mit Anpassungen

Makrostandort			
Stadt	Nürnberg (An der Lorenzkirche)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	526.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Metropolregion Nürnberg
Kaufkraftindex	103,1	Zentralität	129,0
Einordnung	starker Angebotsstandort in leistungsfähiger Metropolregion Nürnberg (Zentrum), kaufkräftiges Kundenpotenzial, starkes regionales Umfeld mit konkurrierenden Oberzentren und Metropolen (Erlangen, Fürth, Schwabach), Wissenschafts- und Technologiestadt		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage innerhalb der Nürnberger Innenstadt
Einordnung in das Lagegefüge	- wichtiger Magnetbetrieb innerhalb der 1a-Lage - hohe Frequenzfunktion - etablierter Handelsstandort in der südlichen Nürnberger Altstadt mit unmittelbarem Anschluss an angebotsstarke Karolinenstraße

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz innerhalb der Nürnberger 1a-Lage (Königstraße, Karolinenstraße) - konsumiges Einzelhandelsangebot, ausdifferenzierter Branchenmix mit Schwerpunkt Mode, Schuhe, Sport - umfassendes Gastronomieangebot - intensive Tourismusfunktion der Nürnberger Altstadt - zum Teil strukturprägende Fehlnutzungen / Leerstände in der zentralen Einkaufsinnenstadt (u. a. zweiter GALERIA-Standort an der Königstraße 42 in unmittelbarer Nähe, ehem. Einkaufszentrum City Point an der Breiten Gasse)
---	---

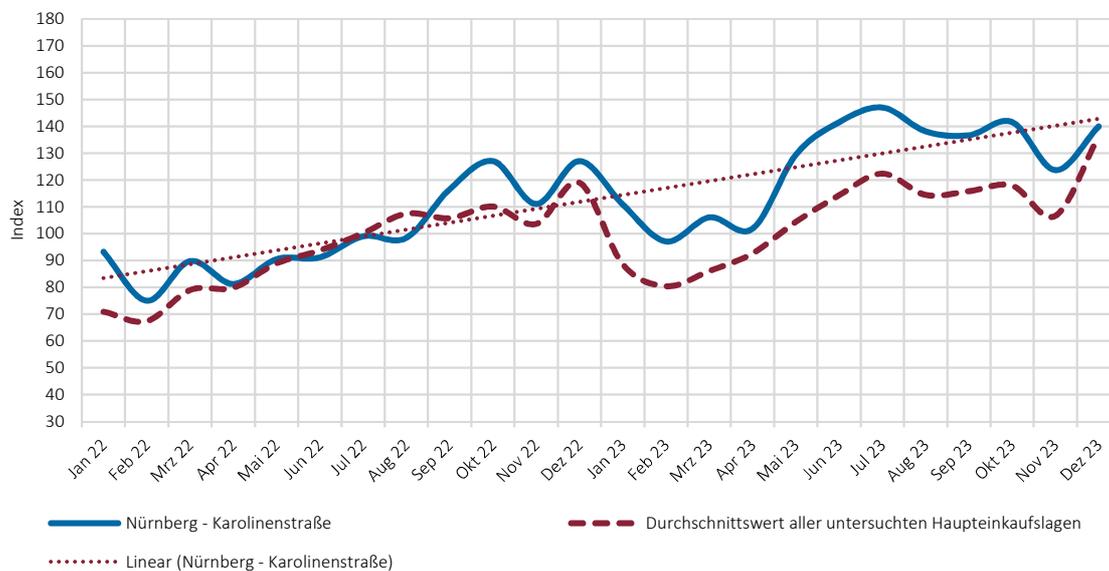
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- durchweg frequenzstarkes Jahr 2023
- insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.800	10 Gehminuten 6.800	10 Pkw-Minuten 415.600
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- für eine 1a-Fußgängerzone standortentsprechende eingeschränkte Erreichbarkeit per PKW
ÖPNV-Erreichbarkeit	- direkter Zugang zum U-Bahnhof „Lorenzkirche“
Form des Parkangebots	- vielfältige Parkmöglichkeiten im Nahumfeld (u. a. Breuninger Parkhaus gegenüber Adlerstraße, Parkhaus Wöhrl)
Anzahl der Stellplätze	- > 500 in verschiedenen Parkhäusern
Öffnungszeiten	- https://www.nuernberg.de/internet/stadtportal/parken.html
Zugänglichkeit	- öffentliche Parkhäuser
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert in historische Gebäudestrukturen am Blockrand
Verkaufsfläche in m²	- ca. 25.000 bis 26.000
Anzahl der Ebenen	- 6
Architektur	- eingebunden in historische Bausubstanz
Denkmalschutz	- Teil des Ensembles „Altstadt Nürnberg“ - überwiegend keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen (einzelne Ausnahmen der historischen Bausubstanz am Blockrand)
Baulicher Zustand	- gepflegt - insgesamt modern und übersichtlich
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt - teilweise mit Versätzen/Sprüngen und Halbgeschossen
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Hugendubel, go asia, GALERIA Restaurant
Objektbewertung	- sowohl für Weiternutzung als Handelsfläche als auch für Umnutzung geeignet - komplexe Immobilie mit hoher Bedeutung für Nürnberger Innenstadt
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



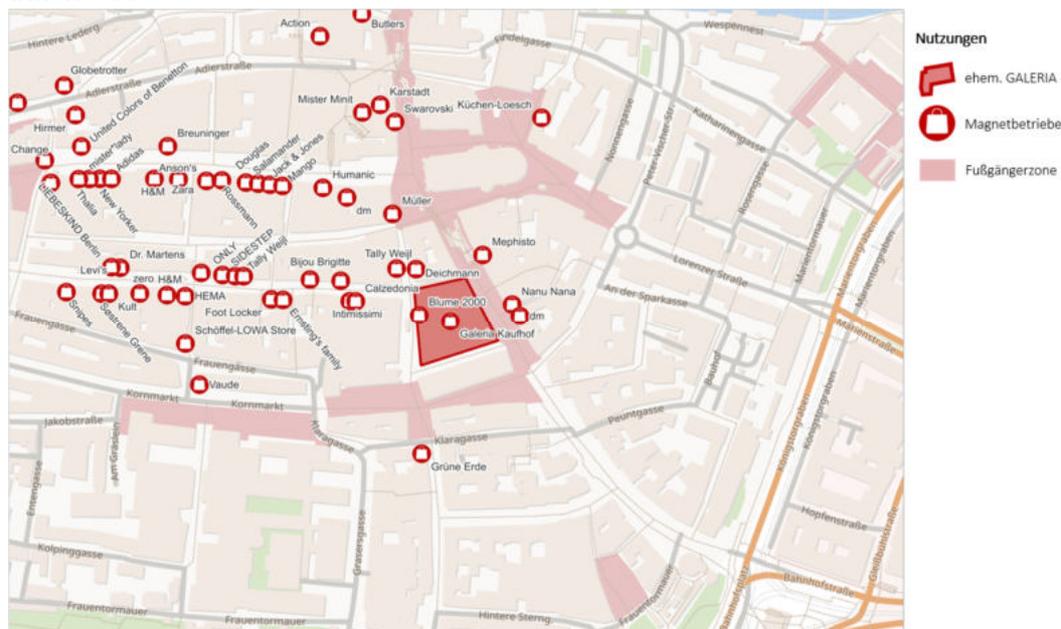
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell keine Konflikte wahrnehmbar - komplexe Immobilie mit hoher Bedeutung für Nürnberger Innenstadt - aktuell ohne Öffnung nach außen
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterführung als Handelsimmobilie - ggf. Verkaufsflächenreduktion
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort in Nürnberger Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Fortbestand im Einzelhandel mit überschaubaren Anpassungen möglich
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterführung als Handelsimmobilie mit Frequenzbringer im Handel - im Falle einer Neuentwicklung: Quartiersentwicklung mit Mischnutzung

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	sehr gut	durchschnittlich	gut	Fortbestand Einzelhandel mit Anpassungen

Makrostandort			
Stadt	Nürnberg (Königstraße)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	526.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Metropolregion Nürnberg
Kaufkraftindex	103,1	Zentralität	129,0
Einordnung	starker Angebotsstandort in leistungsfähiger Metropolregion Nürnberg (Zentrum), kaufkräftiges Kundenpotenzial, starkes regionales Umfeld mit konkurrierenden Oberzentren und Metropolen (Erlangen, Fürth, Schwabach), Wissenschafts- und Technologiestadt		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage innerhalb der Nürnberger Innenstadt
Einordnung in das Lagegefüge	- ehemals wichtiger Magnetbetrieb innerhalb der 1a-Lage - hohe Frequenzfunktion - etablierter Handelsstandort in der südlichen Nürnberger Altstadt

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz innerhalb der Nürnberger 1a-Lage (Königstraße, Karolinenstraße) - konsumiges Einzelhandelsangebot, ausdifferenzierter Branchenmix mit Schwerpunkt Mode, Schuhe, Sport - umfassendes Gastronomieangebot - intensive Tourismusfunktion der Nürnberger Altstadt - zum Teil strukturprägende Fehlnutzungen / Leerstände in der zentralen Einkaufsinnenstadt (u. a. GALERIA-Standort selbst, ehemaliges Einkaufszentrum City Point an der Breiten Gasse)
--------------------------------------	---

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- durchweg frequenzstarkes Jahr 2023
- insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.200	10 Gehminuten 3.800	10 Pkw-Minuten 435.000
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- für eine 1a-Fußgängerzone standortentsprechende eingeschränkte Erreichbarkeit per PKW
ÖPNV-Erreichbarkeit	- direkter Zugang zum U-Bahnhof „Lorenzkirche“
Form des Parkangebots	- vielfältige Parkmöglichkeiten im Nahumfeld (u. a. Breuninger Parkhaus gegenüber Adlerstraße, Parkhaus Wöhrl)
Anzahl der Stellplätze	- > 500 in verschiedenen Parkhäusern
Öffnungszeiten	- https://www.nuernberg.de/internet/stadtportal/parken.html
Zugänglichkeit	- öffentliche Parkhäuser
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Objektdaten	
Betriebsstatus	- GALERIA seit 30.06.2023 geschlossen, seitdem Leerstand - Nachnutzungskonzept in Erarbeitung
Immobilientyp	- solitäre Einzelimmobilie
Verkaufsfläche in m²	- ca. 15.000
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	- Warenhausimmobilie der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- Teil des Ensembles „Altstadt Nürnberg“ - immobilienbezogene Denkmalschutzeinschränkungen vorhanden / Einzeldenkmal (viergeschossiger Betonskelettbau mit Flugdach, umlaufende Rasterfassaden aus Jura-Marmor und Glas)
Baulicher Zustand	- in die Jahre gekommene Handelsimmobilie, sanierungsbedürftig
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- sowohl Weiternutzung als Handelsfläche als auch Umnutzung mit hohem Aufwand möglich
GMA-Bewertung Objektdaten	durchschnittlich



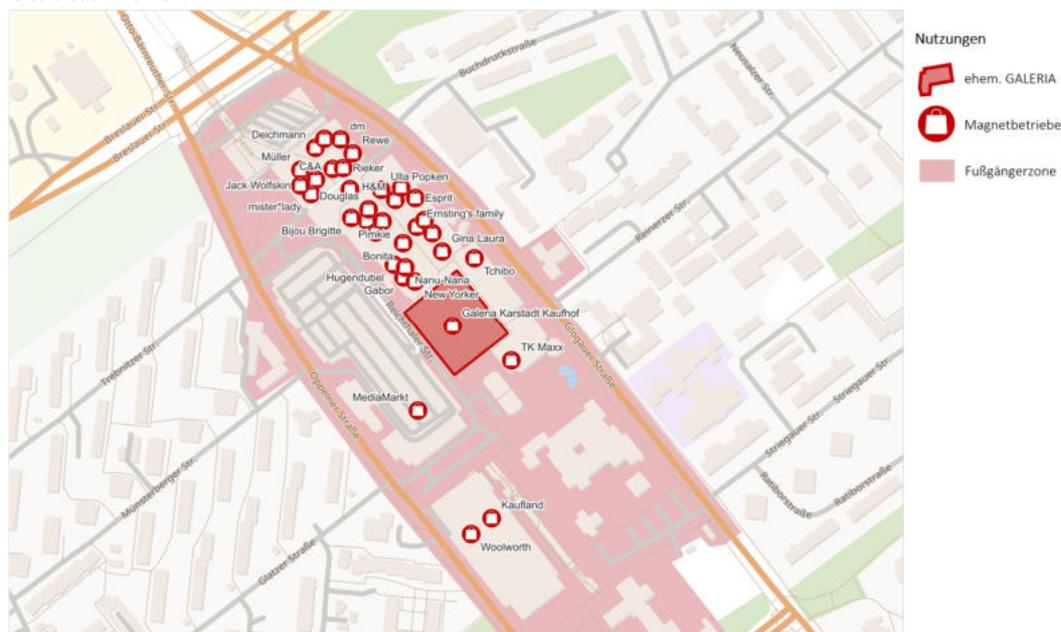
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Denkmalschutzaufgaben erschweren Nachnutzung - Negativwirkungen für das gesamte Quartier möglich
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Immobilienankauf durch die Stadt Nürnberg zwischenzeitlich erfolgt, Machbarkeitsstudien und Nachnutzungskonzepte in Erarbeitung - umfassende Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich marktbeständiger Standort mit möglicher Handelsnutzung im Erdgeschoss
GMA-Bewertung Perspektive	Machbarkeitsstudie in Erarbeitung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiersentwicklung mit Mischnutzung - Frequenzbringer im Erdgeschoss, Mischnutzung in Obergeschossen

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	gut	durchschnittlich	durchschnittlich	Machbarkeitsstudie in Erarbeitung

Makrostandort			
Stadt	Nürnberg (Franken-Center)	Zentralörtl. Funkt.	Metropole
Einwohner (Progn.)	526.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Metropolregion Nürnberg
Kaufkraftindex	103,1	Zentralität	129,0
Einordnung	starker Angebotsstandort in leistungsfähiger Metropolregion Nürnberg (Zentrum), kaufkräftiges Kundenpotenzial, starkes regionales Umfeld mit konkurrierenden Oberzentren und Metropolen (Erlangen, Fürth, Schwabach), Universitätsstadt		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage innerhalb des Einkaufszentrums Franken-Center
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteilzentrum Einkaufszentrum Franken-Center - Magnetbetrieb innerhalb des Einkaufszentrums - wichtige Frequenzfunktion im Center - ehemalige GALERIA-Fläche in zentraler Lage im Einkaufszentrum Franken-Center

Stadtteilzentrum



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz im Einkaufszentrum Franken-Center - konsumiges Einzelhandelsangebot innerhalb des Einkaufszentrums, ausdifferenzierter Branchenmix mit Schwerpunkt Mode, Elektrowaren, Drogerie / Parfümerie, Lebensmittel - zusätzlich Gastronomie und Dienstleister im Center, u. a. Friseur, Nagelstudio, Paketservice - verdichtetes Wohnen im Umfeld - keine strukturprägenden Fehlnutzungen im Einkaufszentrum und im Umfeld
---	--

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

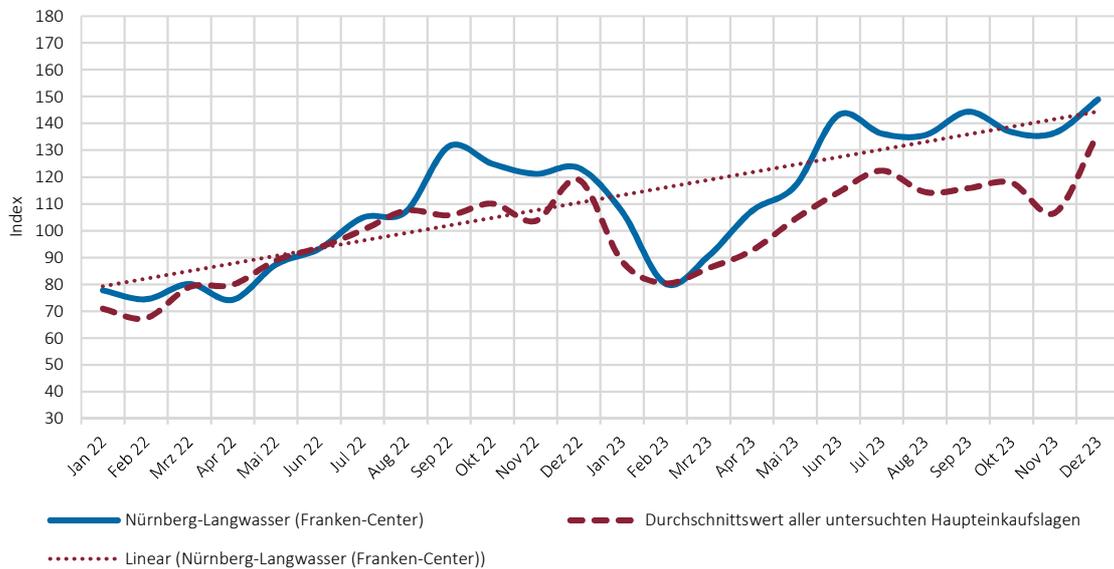
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- frequenzstarkes Einkaufszentrum
- ganzjährig hohe Besucherzahlen aufgrund Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum
- intensive Kopplungs- und Synergieeffekte innerhalb des Einkaufszentrums
- Frequenzentwicklung innerhalb des Einkaufszentrums liegt durchweg über gesamt-bayerischem Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.400	10 Gehminuten 4.600	10 Pkw-Minuten 215.100
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- sehr gute PKW-Erreichbarkeit, auch von den überregionalen Verkehrswegen (u. a. A 6, A 73, B 4)
ÖPNV-Erreichbarkeit	- U-Bahn-Haltestelle „Langwasser Mitte“ vor dem Einkaufszentrum Franken-Center - Bushaltestellen / Busbahnhof im Umfeld
Form des Parkangebots	- mehrgeschossiges Parkhaus im Anschluss an das Einkaufszentrum - weitere Parkmöglichkeiten im Nahumfeld
Anzahl der Stellplätze	- 1.400
Öffnungszeiten	- Mo – Sa 8:00 bis 20:30 Uhr
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus - Kundenparkplätze für die Zeit des Einkaufs
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- GALERIA seit 30.06.2023 geschlossen - Leerstand
Immobilientyp	- integriert in langjährig eingeführtes Einkaufszentrum
Verkaufsfläche in m²	- ca. 9.000
Anzahl der Ebenen	- 3
Architektur	- Einkaufszentrum der 1970er Jahre
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- Einkaufszentrum in weitgehend gepflegtem Zustand - GALERIA in zentraler Lage im Einkaufszentrum direkt am Südeingang Heinrich-Böll-Platz
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- sowohl für Weiternutzung als Handelsfläche als auch für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	gut



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell keine Konflikte erkennbar - Restrukturierung im Bestand möglich, z. B. Abteilung nach Etagen
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - nach Aufgabe AACHENER aktuell noch keine Nachbelegungspläne - Wiederbelegung durch einen Frequenzbringer (im besten Fall Handel) - öffentliche Einrichtung (z. B. Stadtteil-Kita) oder Freizeitnutzung
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort (Einkaufszentrum)
GMA-Bewertung Perspektive	Fortbestand im Einzelhandel mit überschaubaren Anpassungen möglich
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Frequenzbringer im Handel im EG oder OG - UG-Fläche für Dienstleistungsangebote nutzbar - weiterhin öffentliche Angebote oder Freizeitangebote auf Teilfläche

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	gut	sehr gut	gut	Fortbestand Einzelhandel mit Anpassungen

Makrostandort			
Stadt	Regensburg (Donau-Einkaufszentrum)	Zentralörtl. Funkt.	Regionalzentrum
Einwohner (Progn.)	159.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Ostbayerisches Zentrum
Kaufkraftindex	107,9	Zentralität	162,4
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für Stadt und Umland, teilweise wettbewerbsintensives Umland (u. a. zweiter GALERIA Standort in der Altstadt, Neutraubling), Universitätsstadt, ostbayerisches Zentrum		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	<ul style="list-style-type: none"> - 1a-Lage innerhalb des Donau-Einkaufszentrums - oberzentraler Standort innerhalb der Stadt Regensburg
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Donau-Einkaufszentrums nördlich der Donau, ca. 1,5 km von zentraler Altstadt Regensburg entfernt - Ankermieter innerhalb des Donau-Einkaufszentrums - Standort profitiert von direkter Anfahbarkeit mit dem Auto - Einkaufszentrum „Regensburg Arcaden“ südlich der Gleistrassen in Ergänzung zur Innenstadt - leistungsstarke Fachmarktstandorte am Stadtrand (u. a. Bajuwarenstraße) sowie in Teilen wettbewerbsstarkes Umland (u. a. Neutraubling)

Einkaufszentrum



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz und Nutzungsmix innerhalb des Einkaufszentrums (Magnetbetriebe: GALERIA, C&A, H&M, Müller Drogerie, Saturn, Schuh & Mode Schmid, Woolworth, Hervis, E-Center) - insgesamt konsumiges Angebot - zusätzlich Gastronomie (v. a. Systemanbieter) und Dienstleister im Center (Friseur, Nagelstudio, Paketservice) - Komplementärangebote: Donau-Gesundheitszentrum unmittelbar an das Einkaufszentrum angeschlossen
---	--

- überwiegend **großteilige Baustrukturen** im Nahumfeld (funktionale Gewerbebauten, Handelsimmobilien)
- kleinteilige Wohnbebauung
- keine strukturprägenden **Fehlnutzungen** innerhalb des Donau-Einkaufszentrums und im Umfeld

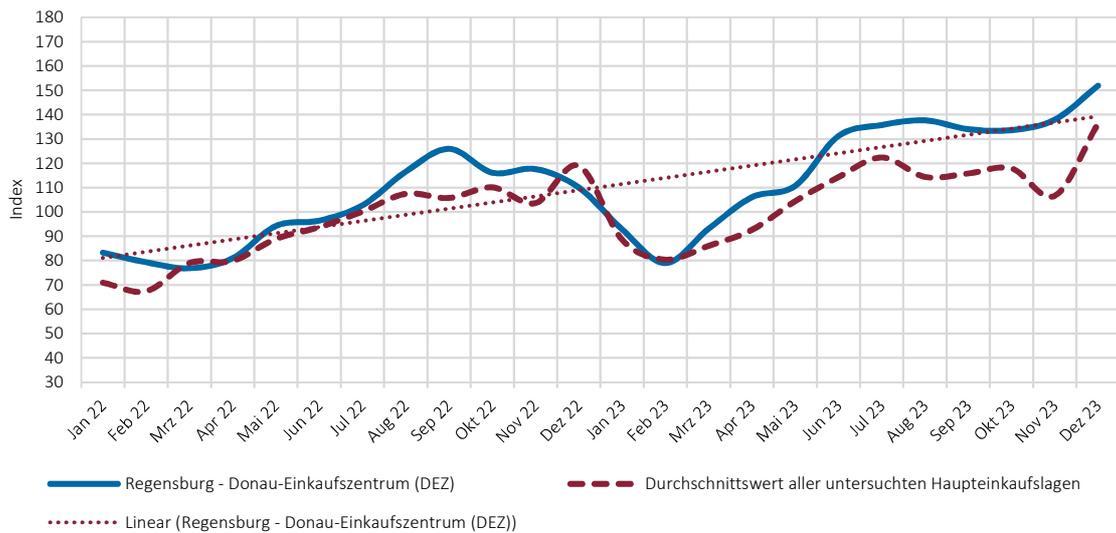
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- frequenzstarkes Einkaufszentrum
- ganzjährig hohe Besucherzahlen aufgrund überörtlicher Versorgungsfunktion
- intensive Kopplungs-/Synergieeffekte innerhalb des Einkaufszentrums
- Frequenzentwicklung der GALERIA-Filiale liegt überwiegend über gesamtbayrischem Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.300	10 Gehminuten 1.500	10 Pkw-Minuten 178.200
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - sehr gute PKW-Erreichbarkeit aus allen Richtungen - Walhalla-Allee und Nordgaustraße als zentrale Erschließungsachsen in das Stadtgebiet - Autobahn A 93, Anschlussstelle „Regensburg Nord“ über Frankenstraße gut zu erreichen
ÖPNV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle „Weichs / DEZ“ unmittelbar vor dem Einkaufszentrum (mehrere verschiedene Buslinien aus dem Stadtgebiet und näheren Umland)
Form des Parkangebots	<ul style="list-style-type: none"> - umfangreiche Parkplatzanlagen rund um das Einkaufszentrum - zwei Parkhäuser
Anzahl der Stellplätze	- ca. 3.300
Öffnungszeiten	- Mo – Sa 9:00 bis 20:00 Uhr
Zugänglichkeit	- Kundenstellplätze, öffentlich zugänglich
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- integriert in langjährig eingeführtes Einkaufszentrum
Verkaufsfläche in m²	- ca. 11.000
Anzahl der Ebenen	- 4
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufszentrum der 1970er Jahre - komplexe Baustruktur im Innenbereich
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- Einkaufszentrum gepflegt, übersichtlich, mehrfach modernisiert
Zugang	<ul style="list-style-type: none"> - ebenerdig, barrierefrei - über zwei Ebenen
Innerer Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler Zuschnitt - für Weiternutzung im Handel geeignet - für Umnutzung mit überschaubarem Aufwand geeignet
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Fotofix, GALERIA Reisen
Objektbewertung	<ul style="list-style-type: none"> - zeitgemäßes Einkaufszentrum - moderne, ansprechende GALERIA-Fläche
GMA-Bewertung Objektdaten	sehr gut



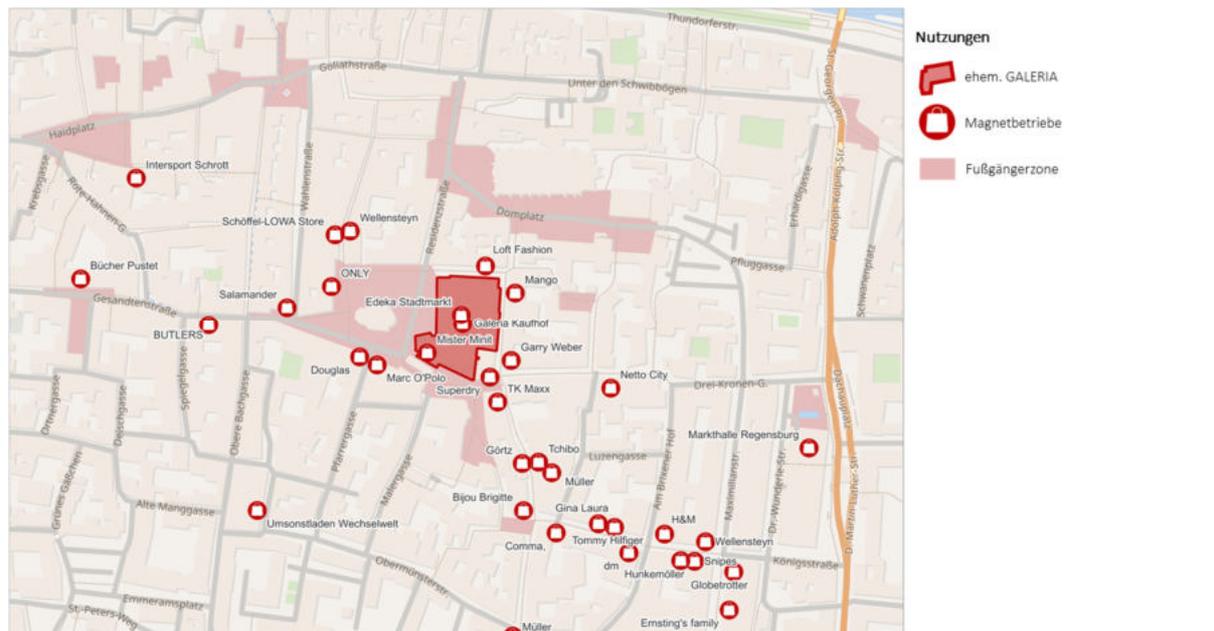
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell keine Konflikte erkennbar - Restrukturierung im Bestand möglich, z. B. Abteilung nach Etagen
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterführung des Betriebs - Neuentwicklung der GALERIA-Flächen grundsätzlich möglich
Nachnutzungs-chancen	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort
GMA-Bewertung Perspektive	Fortbestand im Einzelhandel mit überschaubaren Anpassungen möglich
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Bedeutung als zentralen Magnet innerhalb des Einkaufszentrums fortführen

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	gut	sehr gut	sehr gut	Fortbestand Einzelhandel mit Anpassungen

Makrostandort			
Stadt	Regensburg (Neupfarrplatz)	Zentralörtl. Funkt.	Regionalzentrum
Einwohner (Progn.)	159.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Ostbayerisches Zentrum
Kaufkraftindex	107,9	Zentralität	162,4
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion für Stadt und Umland, teilweise wettbewerbsintensives Umland (u. a. zweiter GALERIA Standort im Donau-Einkaufszentrum, Neutraubling), Universitätsstadt, ostbayerisches Zentrum		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	<ul style="list-style-type: none"> - 1a-Lage: zentraler Innenstadtbereich - oberzentraler Standort innerhalb der Stadt Regensburg
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Neupfarrplatz in zentraler Innenstadtlage / zentrale Fußgängerzone - ehemaliger Magnetbetrieb mit Frequenzfunktion in der Einkaufsinnenstadt - bereits seit geraumer Zeit Funktionsverluste erkennbar, in der Folge mit negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Standortumfeld (Auszug Herrenausstatter, Standortverlagerungen Textilbetriebe in das nahe gelegene Einkaufszentrum) - Regensburg Arcaden jenseits der Gleistrassen in südlicher Richtung als Ergänzung zur Innenstadt („oberzentraler Standort“) und Donau-Einkaufszentrum nördlich der Donau (auch „oberzentraler Standort“) - leistungsstarke Fachmarktstandorte am Stadtrand (u. a. Bajuwarenstraße) sowie in Teilen wettbewerbsstarkes Umland (Neutraubling)

Innenstadt

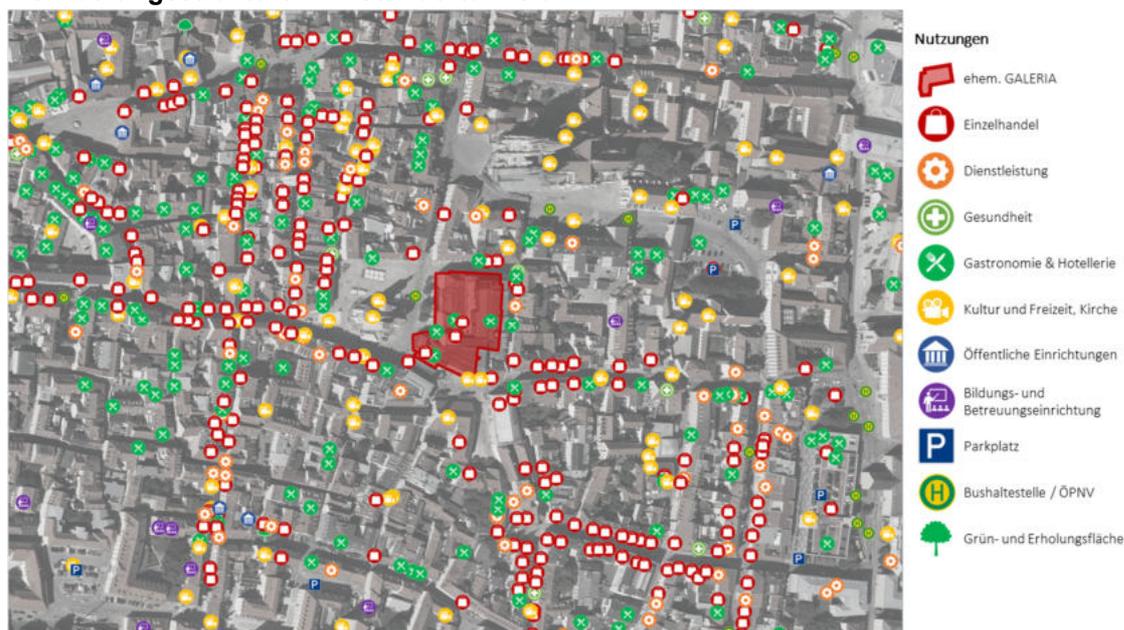


Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausdifferenzierter Einzelhandelsbesatz und Nutzungsmix in der Regensburger Innenstadt - konsumiges Angebot
---	---

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

- in den abzweigenden Nebenstraßen kleinteilige Spezialanbieter
- hoher **Branchenmix** innerhalb des Einzelhandels, zusätzlich vielfältiges **Gastronomieangebot** mit breiter Zielgruppenansprache
- Baustrukturen in historischer Innenstadt mit unterschiedlicher Körnung
- Busbahnhof und Hauptbahnhof Regensburg über Maximilianstraße direkt angebunden
- im Umfeld teilweise **Leerstände** vorhanden
- erweitertes Umfeld: **Regensburg Arcaden** in südlicher Richtung als Ergänzungsstandort für das Altstadtangebot (Schwerpunkt Filialkonzepte / Ketten; Altstadt eher inhabergeführter Facheinzelhandel)

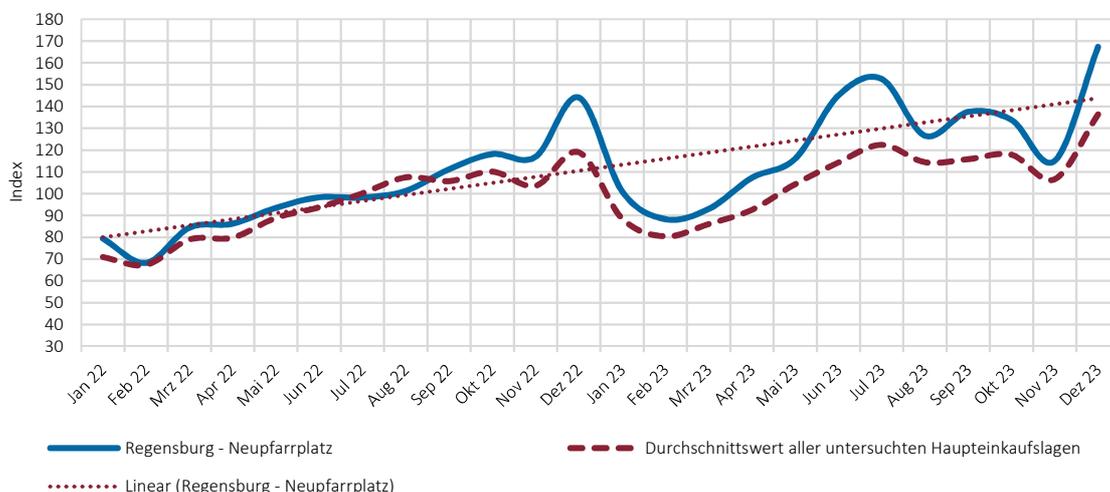
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- frequenzstarker Innenstadtstandort mit kontinuierlich steigenden Passantenströmen zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- touristische Relevanz der Altstadt
- positive Entwicklungen in der Weihnachtszeit (Weihnachtsmarkt)
- Frequenz insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 3.800	10 Gehminuten 4.200	10 Pkw-Minuten 150.000
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- keine direkte PKW-Erreichbarkeit wg. zentraler Lage in Fußgängerzone
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle „Domplatz“ ca. 90 m entfernt (Kleinbusaltstadlinie) - Hauptbahnhof Regensburg ca. 800 m in südlicher Richtung
Form des Parkangebots	- nächstgelegenes Parkhaus Petersweg ca. 300 m entfernt
Anzahl der Stellplätze	- 560
Öffnungszeiten	- durchgehend geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Objektdaten	
Betriebsstatus	- GALERIA seit 21.08.2024 geschlossen - Leerstand
Immobilientyp	- solitär - historische Umgebung (Alte Wache) von modernem Baukörper in drei Richtungen umschlossen
Verkaufsfläche in m²	- ca. 12.000
Anzahl der Ebenen	- 5
Architektur	- funktionale Warenhausimmobilie der 1970er Jahre - Integration von historischem Baubestand in Richtung Neupfarrplatz
Denkmalschutz	- Teil des Ensembles „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ - teilweise immobilienbezogene Denkmalschutz einschränkungen (Alte Wache; architektonisch integrierte historische Bausubstanz)
Baulicher Zustand	- nüchterne Gebrauchsimmobilie - stark sanierungsbedürftig
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler Zuschnitt - vereinzelt Versätze/Sprünge
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge, Treppenhaus
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- für Weiternutzung im Handel nur mit hohem Umstrukturierungsaufwand geeignet - bei Umnutzung und Abteilung nach Etagen erhöhter Aufwand zu erwarten
GMA-Bewertung Objektdaten	ausreichend



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - stark überalterte Handelsimmobilie, teilweise architektonische Integration von historischen Baustrukturen (Alte Wache; Abriss und Quartiersentwicklung nicht ohne weiteres möglich)
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - längerer Leerstand - Aufgabe der gesamtheitlichen Warenhausnutzung - umfassende Restrukturierung der Immobilie erforderlich - Quartiersentwicklung mit Mischnutzung denkbar - Integration öffentlicher Nutzungen, z. B. Schule, Universität, Verwaltung, Bibliothek - Machbarkeitsstudie zu Nutzungskonzepten (Einigung zwischen Stadt Regensburg und neuem Eigentümer zu empfehlen)
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - Handelsstandort in Regensburger Innenstadt marktbeständig, Einzelhandelsnutzung perspektivisch nur noch im Erdgeschoss auf Teilflächen
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung) - Neuentwicklung der Immobilie / Quartiersentwicklung - Reduktion der Verkaufsflächen für Handelsnutzungen und Vergabe an Konzessionäre (z. B. Eventgastronomie im Dachgeschoss) - Integration öffentliche Nutzungen wie Schule (Bedarf vorhanden), Teile der Universität, Verwaltung - Standort mit Frequenz bringenden Nutzungen nachbelegen

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	sehr gut	durchschnittlich	ausreichend

Makrostandort			
Stadt	Rosenheim	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	65.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Chiemsee-Alpenland
Kaufkraftindex	104,6	Zentralität	171,5
Einordnung	starker Angebotsstandort im Osten der Metropolregion München, kaufkräftiges Kundenpotenzial, ländlich geprägtes Umland, Hochschul- und Tourismusstandort		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

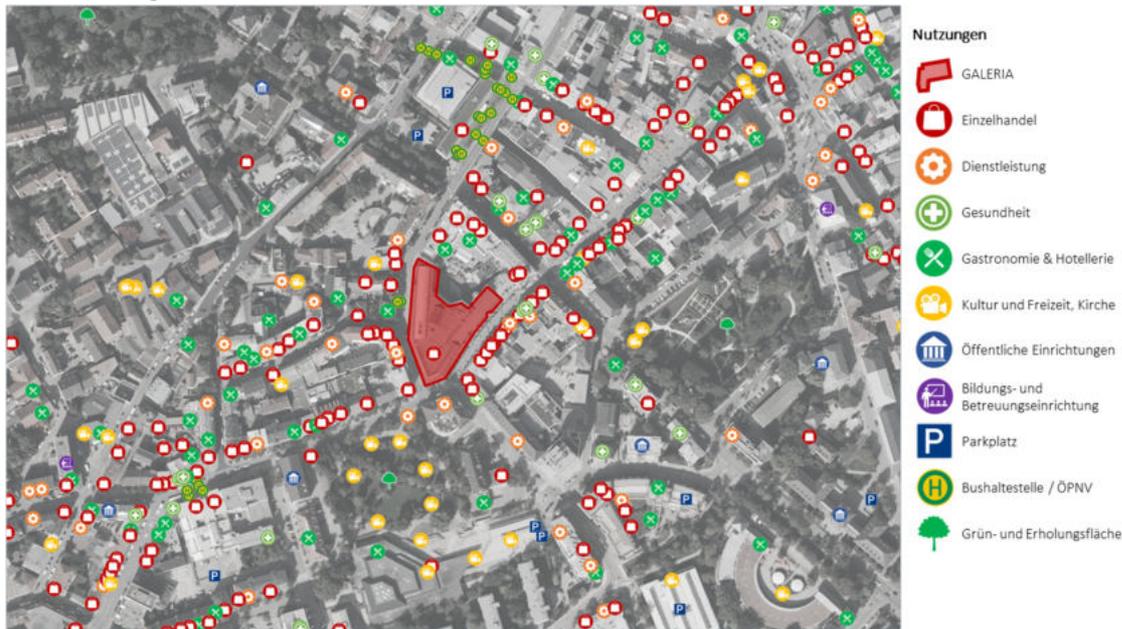
Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage innerhalb der Rosenheimer Innenstadt
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - wichtiger Magnetbetrieb innerhalb der 1a-Lage mit Frequenzfunktion - etablierter Handelsstandort im südlichen Eingangsbereich zur Fußgängerzone Münchener Straße - prägende Lage mit Leitfunktion, die über das direkte Standortumfeld hinausgeht - zentrale Lage zwischen verschiedenen tourismusrelevanten Einrichtungen (u. a. „KuKo“, Riedgarten, Lokschuppen, Lorettoiwiese)

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz entlang der Münchener Straße und Max-Josefs-Platz - konsumiges Einzelhandelsangebot, ausdifferenzierter Branchenmix - umfassendes Gastronomieangebot - intensive Tourismusfunktion der Rosenheimer Innenstadt - noch keine großflächigen strukturprägenden Fehlnutzungen / Leerstände in der zentralen Einkaufsinnenstadt (kleinere Ladenleerstände und Fluktuationsbewegungen) - überwiegend kleine und mittlere Gebäudestrukturen im Standortumfeld
---	--

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- dynamische Frequenzentwicklung in den Sommermonaten (Tourismusfunktion der Rosenheimer Innenstadt, u. a. Herbstfest)
- insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 3.200	10 Gehminuten 4.700	10 Pkw-Minuten 108.900
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	sehr gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- PKW-Erschließung hauptsächlich über Münchener Straße und Kufsteiner Straße
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestellen „Gillitzerstraße“ und „Atrium“ im unmittelbaren Standortumfeld
Form des Parkangebots	- vielfältige Parkmöglichkeiten im Nahumfeld (u. a. Parkhäuser P2 KUKO, P6 Salinplatz, P10 Stadtcenter)
Anzahl der Stellplätze	- ca. 400
Öffnungszeiten	- https://www.stadttipps-rosenheim.de/parken.html
Zugänglichkeit	- öffentliche Parkhäuser
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	sehr gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- solitärer Baukörper fügt sich südlich an Bestandsbebauung an
Verkaufsfläche in m²	- ca. 15.000
Anzahl der Ebenen	- 6
Architektur	- moderne Glas-Putz-Fassade
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- gepflegt, modern - guter baulicher Zustand
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge
Weitere Nutzer im Objekt	- Hugendubel
Objektbewertung	- zeitgemäße Handelsimmobilie - sowohl für Weiternutzung als Handelsfläche als auch für Umnutzung geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	sehr gut



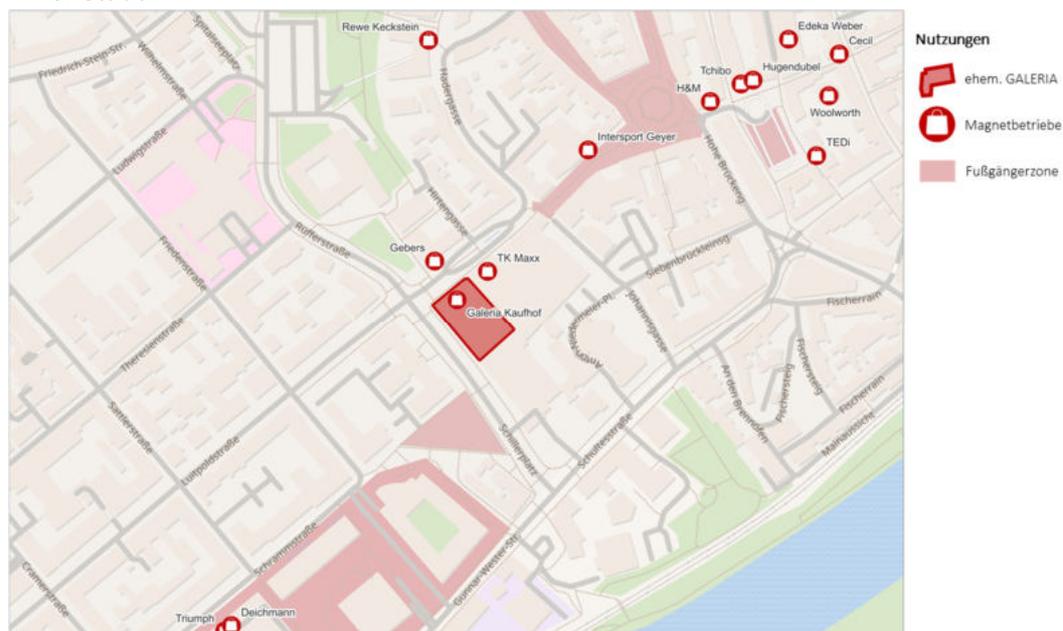
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	- keine Konflikte erkennbar
Perspektive	- Weiterführung als Handelsimmobilie - ggf. Verkaufsflächenreduktion - besondere Bedeutung im Handelsgefüge der Innenstadt
Nachnutzungs- chancen im EG	- marktbeständiger Handelsstandort aufgrund der heute schon sehr ausgeprägten Bedeutung als Frequenzbringer für die Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	- Weiterführung als Handelsimmobilie mit Frequenzbringer im Handel - im Falle einer Neuentwicklung: Quartiersentwicklung mit Mischnutzung und Einzelhandel im Erdgeschoss

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
	sehr gut	sehr gut	sehr gut	sehr gut	Fortführung ohne Anpassung

Makrostandort			
Stadt	Schweinfurt	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	54.800 (stabil)	Großräumige Lage	Unterfranken
Kaufkraftindex	97,0	Zentralität	204,9
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion, durchschnittliches Kaufkraftniveau, ländlich geprägtes Umland, starker regionaler Wettbewerb (insbesondere Würzburg)		
GMA-Bewertung Makrostandort	gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 2er-Lage: Südwestrand der Innenstadt
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Randlage in Bezug zur Innenstadt, bestehend aus zwei Bereichen (Altstadt im Osten, Hauptlagen rund um Roßmarkt und Georg-Wichtermann-Platz) - durch Randlage und in die Jahre gekommenen Gesamteindruck flächenseitig zwar von Relevanz, frequenzseitig allerdings durch Lage mit geringer Bedeutung

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - in Richtung Nordosten (Innenstadt) zunächst Mischnutzungen, danach Handel ab Roßmarkt prägend - in Richtung Südwesten und Süden öffentliche Einrichtungen sowie Verwaltungs- und Büroimmobilien prägend - insgesamt geringe Prägung als Einzelhandelsstandort, auch in Richtung Altstadt auf der Südseite des Gebäudes zunächst Mischnutzungen bis auf Höhe der Spitalstraße - nur im nördlichen Bereich Anschluss an Fußgängerzone, in Richtung Westen und Süden PKW-geprägt - weiter in Richtung Südwesten ECE-Center Stadtgalerie Schweinfurt ohne Anbindung an andere Innenstadtlagen
--------------------------------------	---

EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- Frequenzrückgang in der Weihnachtszeit, Höhen in den Sommermonaten
- insgesamt über dem gesamt-bayerischen Durchschnitt (Lage in Fußgängerzone), am unmittelbaren Untersuchungsstandort deutlich niedrigere Frequenzen

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 1.300	10 Gehminuten 3.800	10 Pkw-Minuten 102.100
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	durchschnittlich		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- über Schultesstraße, Gunnar-Wester-Straße, Schillerplatz und Rufferstraße für PKW erreichbar
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Bushaltestelle „Gericht“ im direkten Standortumfeld
Form des Parkangebots	- ehemaliges GALERIA-Parkhaus auf zwei Ebenen
Anzahl der Stellplätze	- ca. 300
Öffnungszeiten	- dauerhaft geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- GALERIA seit 16.01.2024 geschlossen - Leerstand - aktueller Interimsmieter: TEDI (Einzug vorübergehend)
Immobilientyp	- eigenständige Immobilie mit Anschluss in Richtung Nordwesten an Bebauung, ehemaliges Horten-Objekt
Verkaufsfläche in m²	- ca. 10.000
Anzahl der Ebenen	- k. A.
Architektur	- Warenhausimmobilie der 1960er Jahre mit Lochfassade
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- Gebäude veraltet und stark renovierungsbedürftig
Zugang	- zwei Eingänge, ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- tief, keine Lichthöfe, keine Fenster, rechteckig
Vertikalerschließung	- k. A.
Weitere Nutzer im Objekt	- keine Konzessionäre
Objektbewertung	- nicht mehr zeitgemäß
GMA-Bewertung Objektdaten	durchschnittlich



Bilder: © BR 2024 / Markus Konvalin (links) und Norbert Streiche (rechts)

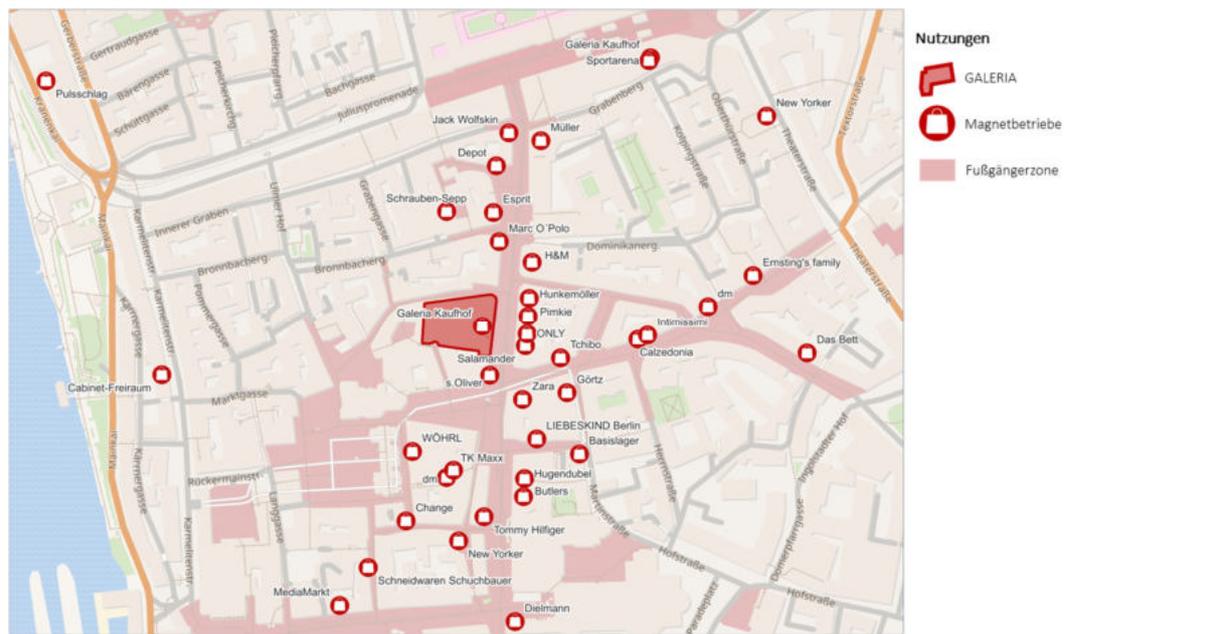
Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Randlage in Bezug zu Hauptauflagen - stark renovierungsbedürftige Immobilie inkl. der angeschlossenen Parkgarage - kein erkennbares Kaufinteresse auf dem Immobilienmarkt erkennbar
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstand - Abriss der Immobilie - Neuentwicklung des Standortes / Quartiersentwicklung
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - Chancen für Nahversorgung
GMA-Bewertung Perspektive	Umstrukturierung
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss / Neubau mit neuem Konzept und EG-Flächen mit Geschäftsnutzungen (Handel nur noch Teilnutzung) - OGs durch Büro / Ärzte und weitere OGs Wohnen - ggf. Entwicklung innerstädtisches Mischquartier

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdateien	Konflikte & Perspektive
	gut	durchschnittlich	gut	durchschnittlich	Umstrukturierung

Makrostandort			
Stadt	Würzburg	Zentralörtl. Funkt.	Oberzentrum
Einwohner (Progn.)	128.000 (wachsend)	Großräumige Lage	Mainfranken
Kaufkraftindex	104,2	Zentralität	183,4
Einordnung	hohe Versorgungsfunktion, kaufkräftiges Kundenpotenzial, durchschnittliches Wettbewerbsumfeld in der Region, Verwaltungs- und Universitätsstandort		
GMA-Bewertung Makrostandort	sehr gut		

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	- 1a-Lage unmittelbar auf Hauptlaufachse
Einordnung in das Lagegefüge	- zentrale Lage innerhalb der Innenstadt an der Hauptlaufachse Schönbornstraße mit kurzer Distanz zum Oberen Markt - wichtiger Magnetbetrieb in der Innenstadt mit Frequenzfunktion zwischen den großen Häusern von Wöhrl (Alte Mainbrücke; südwestliche Fußgängerzone), Müller Drogerie (Schönbornstraße; zentrale Fußgängerzone) und C&A (Kaiserplatz; nördlicher Eingang in die Fußgängerzone)

Innenstadt



Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeprägter Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone - konsumiges bis hochpreisiges Einzelhandelsangebot, in den abzweigenden Nebenstraßen individuelle Angebotsformate sowie gastronomische Angebote - öffentliche Einrichtungen im südwestlichen Standortumfeld (Rathaus) - ausdifferenzierter Branchenmix innerhalb des Einzelhandels, zusätzlich vielfältiges Gastronomieangebot mit breiter Zielgruppenorientierung - touristisch relevante Innenstadt (Marienkapelle, Residenz, Grafeneckart, Alte Mainbrücke, Dom, diverse kirchliche Einrichtungen und kulturhistorische Baudenkmäler)
--------------------------------------	--

Fortsetzung der Tabelle „Lage, Standortumfeld und Frequenzen / Kundenpotenziale“ auf nächster Seite

- **Büro- / gewerbliche Nutzungen** in den umliegenden Obergeschossen
- überwiegend **kleinteilige Baustrukturen** in der Altstadt in Verbindung mit großteiligen Neubauten (z. B. s.Oliver, ZARA)
- **Tiefgarage** „Marktgarage“ mit ca. 500 PKW-Stellplätzen unterhalb des Marktplatzes in unmittelbarer Laufdistanz
- strukturprägende **Fehlnutzungen** nicht erkennbar

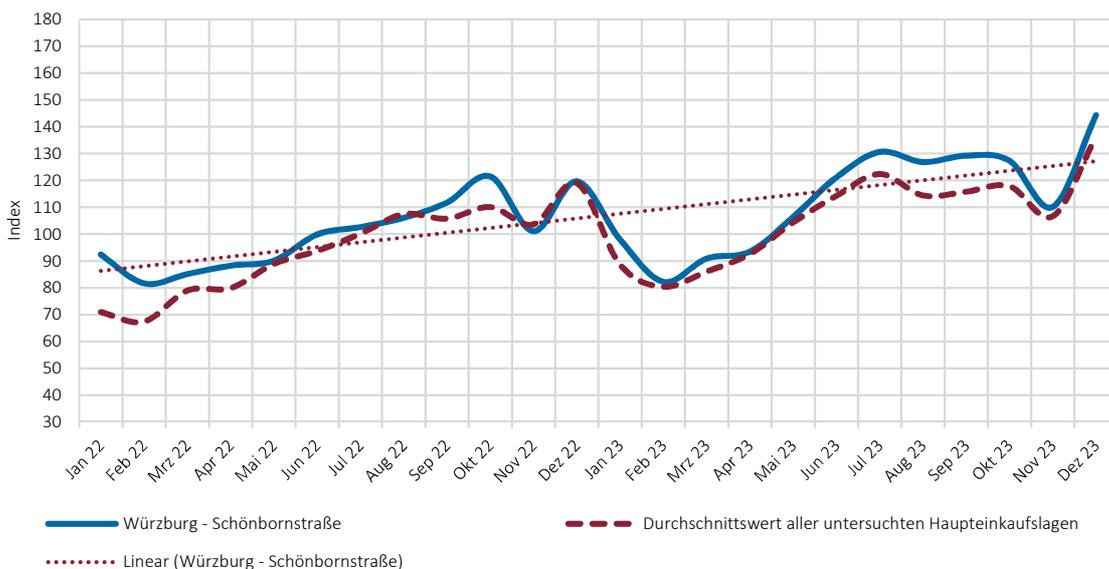
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Frequenz im Standortumfeld der Immobilie

- kontinuierlich steigende Frequenz zwischen Januar 2022 und Dezember 2023
- nahezu identische Entwicklung wie gesamt-bayerischer Durchschnitt

Frequenzentwicklung



Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten 2.500	10 Gehminuten 4.200	10 Pkw-Minuten 144.100
GMA-Bewertung Lage, Standortumfeld	gut		

Verkehrsanbindung	
PKW-Erreichbarkeit	- eingeschränkte PKW-Erreichbarkeit aufgrund zentraler Lage in Fußgängerzone
ÖPNV-Erreichbarkeit	- Straßenbahnhaltestelle „Dom“ ca. 140 m und Bushaltestelle „Dominikanergasse“ ca. 70 m entfernt
Form des Parkangebots	- Tiefgarage „Marktgarage“ über Martinstraße und Karmelitenstraße anfahrbar; Ausgang in ca. 50 m Entfernung
Anzahl der Stellplätze	- ca. 500
Öffnungszeiten	- dauerhaft geöffnet
Zugänglichkeit	- öffentliches Parkhaus
GMA-Bewertung Verkehrsanbindung	gut

Objektdaten	
Betriebsstatus	- geöffnet
Immobilientyp	- in Baublock integrierter Gebäudekörper (Eckgebäude)
Verkaufsfläche in m²	- ca. 10.000
Anzahl der Ebenen	- 6
Architektur	- modern, Glasfassade
Denkmalschutz	- keine immobilienbezogenen Denkmalschutzeinschränkungen
Baulicher Zustand	- guter baulicher Zustand - gepflegte Immobilie
Zugang	- ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	- funktionaler, rechteckiger Zuschnitt
Vertikalerschließung	- Rolltreppen, Aufzüge, Treppen
Weitere Nutzer im Objekt	- Friseur, EDEKA, go asia, Fotofix
Objektbewertung	- überwiegend zeitgemäße Handelsimmobilie - sowohl für Weiternutzung als Handelsfläche als auch für Umnutzung geeignet
GMA-Bewertung Objektdaten	sehr gut



Konflikte, Perspektive & Empfehlungen	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - keine Konflikte erkennbar - intakte Handelsimmobilie, Fortbestand als Handelsimmobilie sowie Restrukturierung im Bestand möglich
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterführung als Handelsstandort - Nachnutzung als Handelsimmobilie zu jedem Zeitpunkt möglich, ggf. Umstrukturierung nach Etagen (z. B. Obergeschosse mit Büronutzung / Gewerbe) - auch vollständige Neuentwicklung denkbar bei entsprechenden Verwertungsinteressen
Nachnutzungschancen im EG	<ul style="list-style-type: none"> - marktbeständiger Handelsstandort in der Würzburger Innenstadt
GMA-Bewertung Perspektive	Fortführung ohne erkennbare Anpassungsnotwendigkeiten
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung) - vielfältige Nutzungen gemäß bestehendem Baurecht möglich - Handel im Erdgeschoss und 1. bis 2. Obergeschoss - Büro / Gewerbe sowie Wohnen in den weiteren Obergeschossen - Dienstleistungsangebote im Untergeschoss

Bewertung	Makrostandort	Mikrostandort & Standortumfeld	Verkehrsanbindung	Objektdaten	Konflikte & Perspektive
		sehr gut	gut	gut	sehr gut