

**DREES &
SOMMER**

 **KREISSTADT
SIEGBURG**

GALERIA KAUFHOF

**MACHBARKEITSSTUDIE
PROJEKTBERICHT
SIEGBURG, KÖLN, 22.01.2025**



ANSPRECHPARTNER

Projektteam



Kreisstadt Siegburg

Amt für Umwelt und Wirtschaft
Am Turm 30
53721 Siegburg

Frau Vanessa Utrap – Projektleitung

E-Mail: vanessa.utrap@siegburg.de

Herr Ole Erdmann – Amtsleitung

E-Mail: ole.erdmann@siegburg.de

Frau Natascha Buhl

E-Mail: natascha.buhl@siegburg.de



Drees & Sommer SE

Habsburgerring 2
50674 Köln

Herr Kilian Huneke – Projektleitung

E-Mail: kilian.huneke@dreso.com

Herr Martin Altmann

E-Mail: martin.altmann@dreso.com

Frau Lea Braun

Herr Constantin Diete

Herr Niklas Büchner

01 Ausgangslage und Handlungserfordernis

02 Umfeldanalyse

03 Gebäudeanalyse

04 Nutzungsbausteine

05 Bauliche Umsetzbarkeit

06 Wirtschaftliche Einschätzung

07 Handlungsempfehlung



AGENDA



AUSGANGSLAGE UND HANDLUNGSERFORDERNIS

1

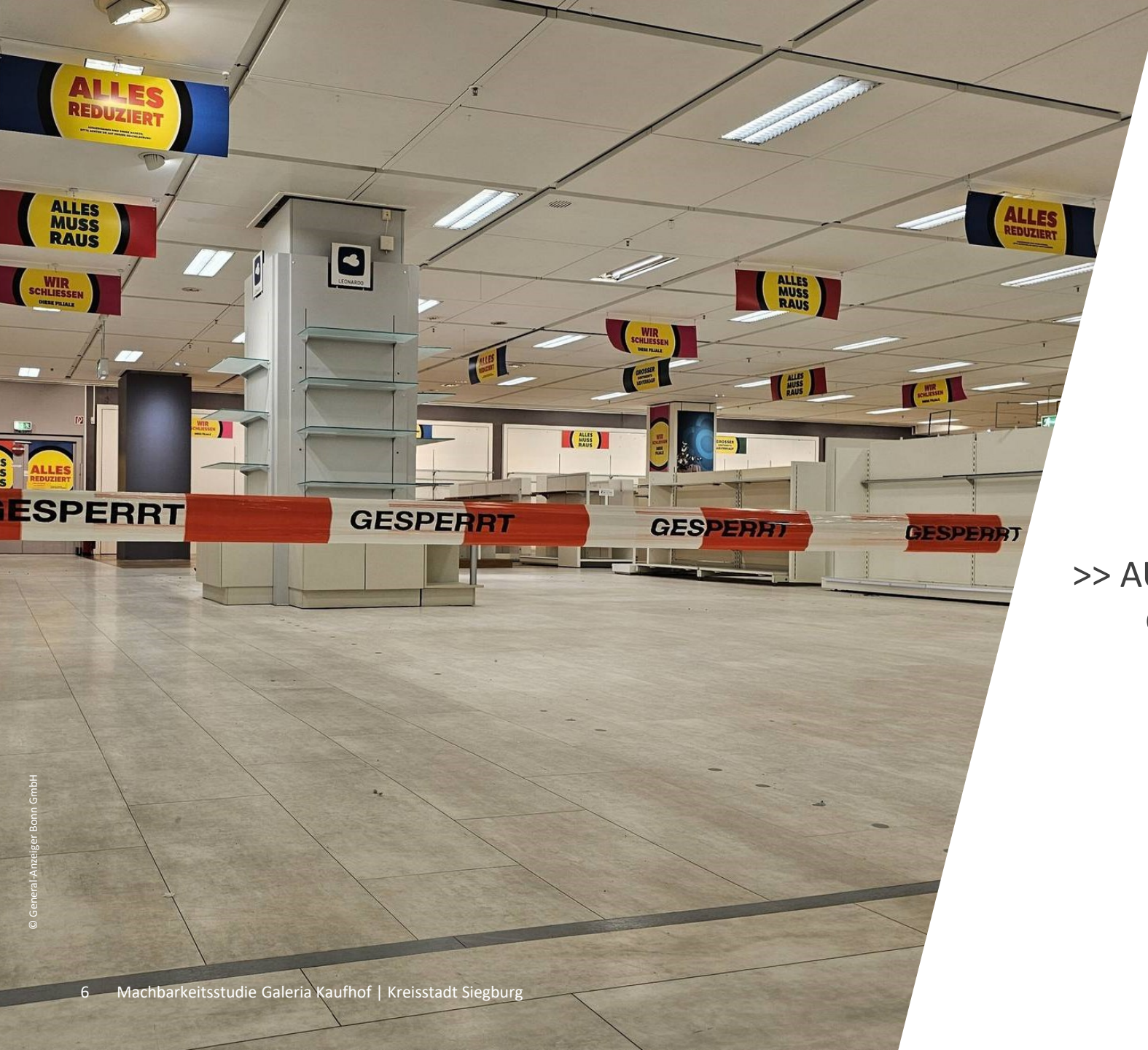


WANDLUNGSFÄHIGKEIT – EINES DER
MAßGEBENDEN ERFORDERNISSE DER NÄCHSTEN
JAHRZEHNTE FÜR DIE INNENSTÄDTE UND DEREN
IMMOBILIEN.

- >> MIXED-USE-GEDANKEN
- >> FOKUS NUTZER:INNEN
- >> ANPASSBARE BESTANDSIMMOBILIEN

KONVERTIBILITÄT ALS NACHHALTIGE MAßGABE.





„DIE **TREIBER DES LEERSTANDS?**“

>> AUSBLEIBENDE REVITALISIERUNGEN FÜR
GROßFLÄCHIGE INNERSTÄDTISCHE
KAUF- UND WARENHÄUSER.

WANDLUNGSFÄHIGKEIT! WARUM RELEVANT FÜR SIEGBURG?

AUSGANGSLAGE

Handlungserfordernis

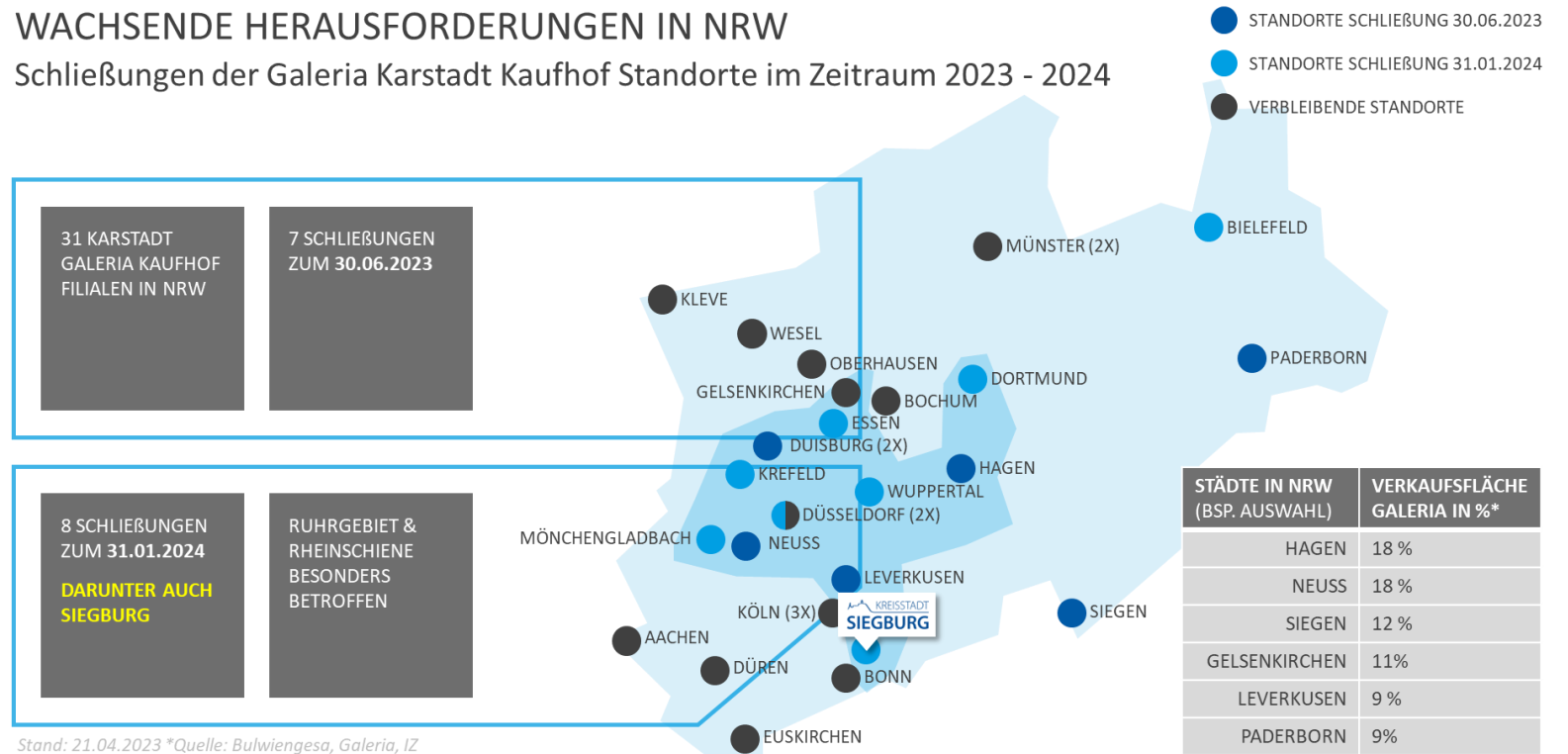
NRW-weit haben Mitte 2023 bis Anfang 2024 15 Galeria Kaufhof Filialen geschlossen. Die Folge sind **Leerstände** in den Innenstädten und der **Wegfall eines Großteils der Einzelhandelsflächen** – insbesondere in Städten wie Siegburg, Hagen oder Neuss.

Viele der Immobilieneigentümer stehen folglich vor der **Herausforderung, neue Mieter zu finden, die Immobilien umzunutzen oder abzustoßen**. In der Zwischenzeit bestehen **städtebauliche Misstände** und folglich **Abhängigkeiten** der Städte gegenüber den Bestandshaltern der Immobilien.

Für die Verwaltungen der betroffenen Kommunen ist es von hohem Interesse, **eigene unabhängige Planungen** zu erstellen, um die **Aussagen der Bestandshalter**, insbesondere bezüglich Nutzungen, baulich-technischer Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit **validieren** zu können und einem **Informationsverlust** im Falle eines Eigentümerwechsels zu vermeiden.

WACHSENDE HERAUSFORDERUNGEN IN NRW

Schließungen der Galeria Karstadt Kaufhof Standorte im Zeitraum 2023 - 2024



AUSGANGSLAGE

Studiendesign

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im Einzelhandel und der Erkenntnisse vergangener Schließungswellen (u. a. Hertie in den 2010ern) spricht vieles für eine **Diversifizierung der Großimmobilien**.

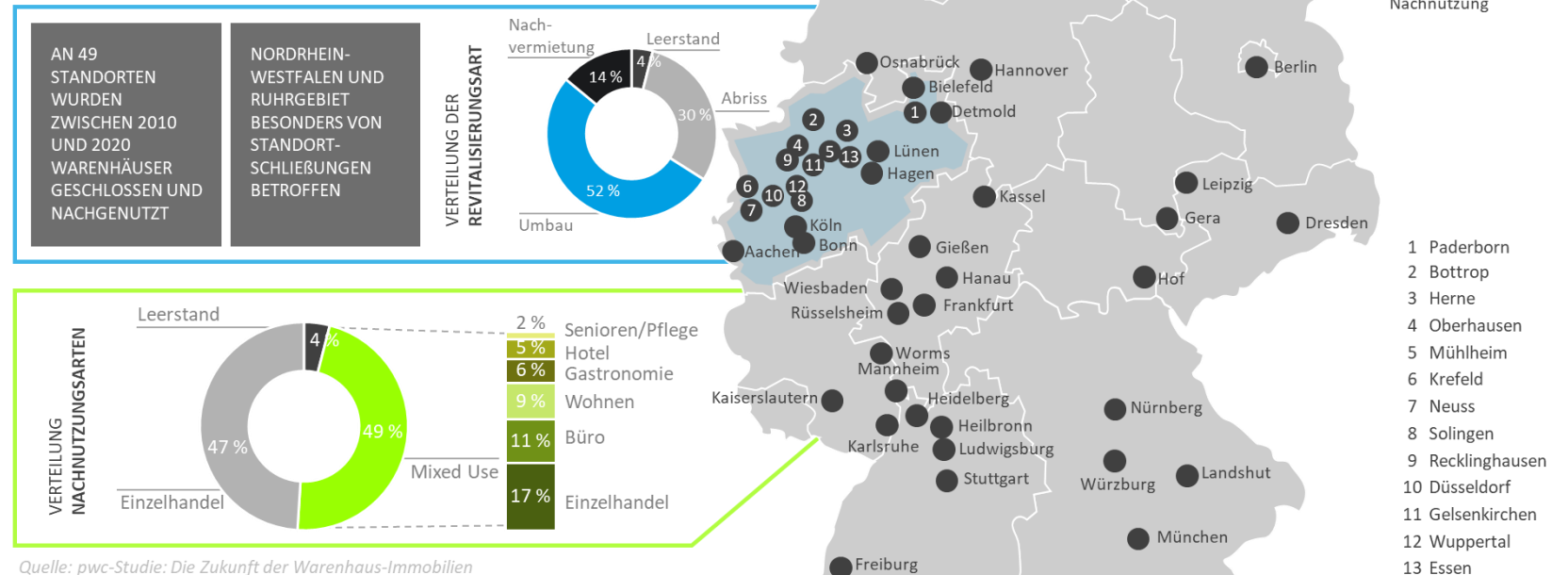
Grundsätzlich werden für die Betrachtung **Best-Practice Beispiele** zu Rate gezogen. Da die Nutzungsmischung des Objektes auf dessen Umgebung abgestimmt sein muss, ist eine **Umgebungsanalyse** für den Erfolg einer Umnutzung zwingend erforderlich.

Weiterhin werden die vorhandenen **Gebäudeinformationen** für die Bewertung der **baulich-technischen Umsetzbarkeit** einbezogen. Auf Basis dieser Analyse erfolgt eine Einschätzung der Umsetzbarkeit von **baulichen Anpassungen oder Nutzungsänderungen**.

Final wird, basierend auf den durchgeführten Analysen, die **wirtschaftliche Umsetzbarkeit** der entwickelten Szenarien geprüft.

ÜBERREGIONALER FUNKTIONSWANDEL

Überblick geschlossener & nachgenutzter Warenhausimmobilien in Deutschland 2010-2020





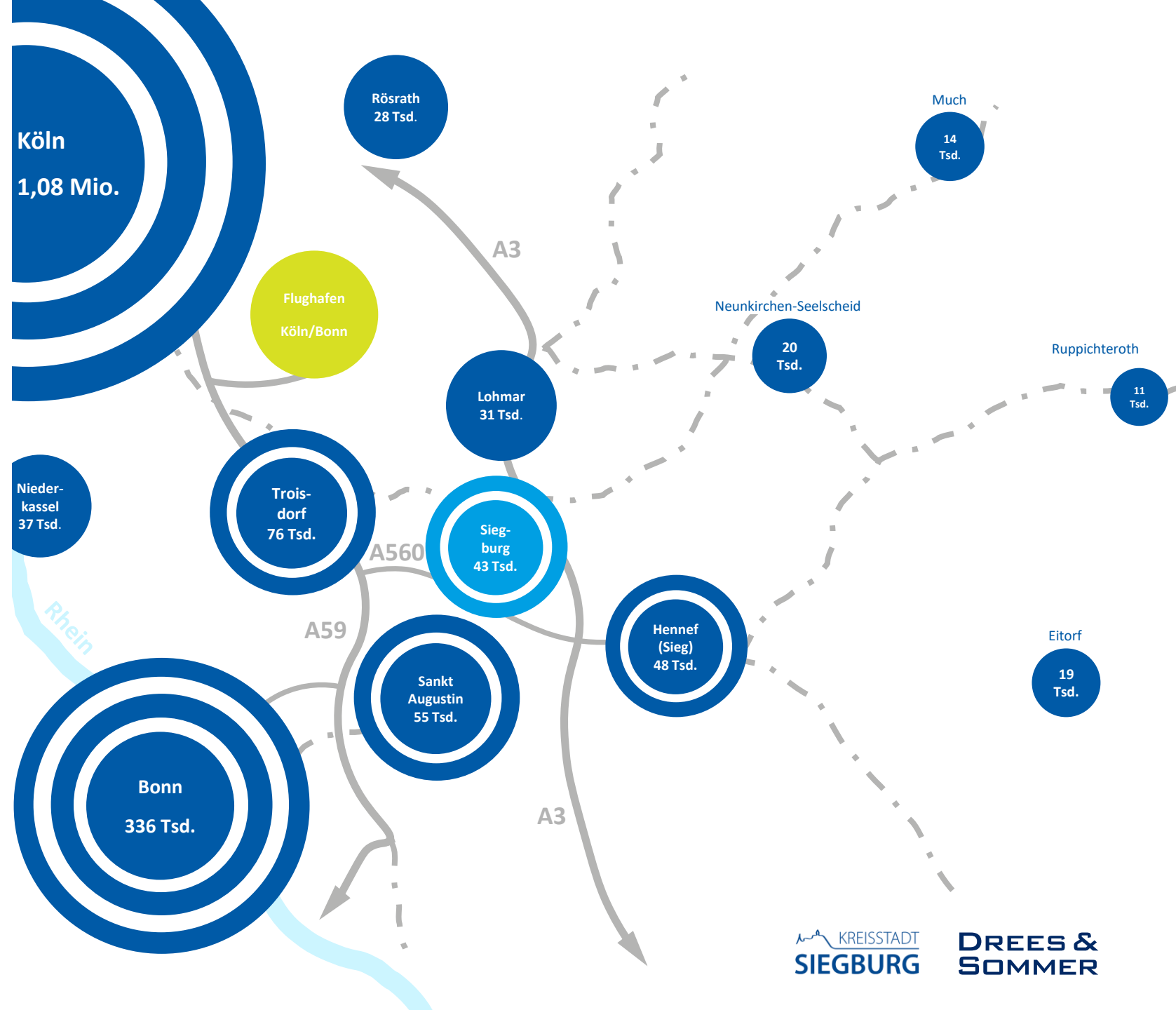
UMFELDDANALYSE

2

REGIONALE EINORDNUNG









Kreisstadt Siegburg

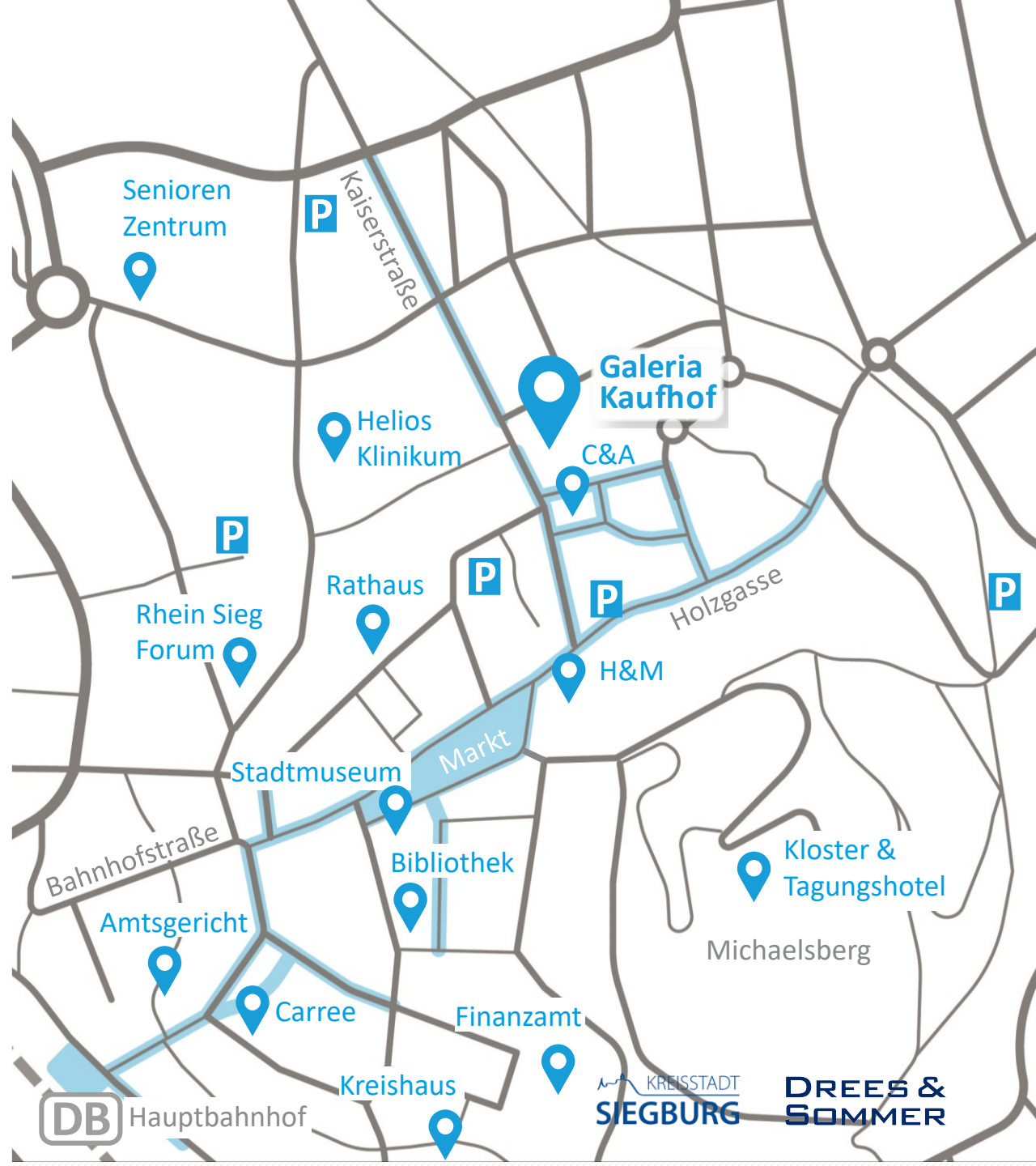
- Siegburg ist Teil des stark vernetzten **Rhein-Sieg-Kreises**.
- **Direkte Nachbarschaft zu den Großstädten Bonn und Köln** sowie weiteren Städten der Region.
- **Günstige Anbindung** an das überregionale Fernstraßen- und Fernbahnnetz.
- **Wirtschaftliches Zentrum des östlichen Rhein-Sieg-Kreises** mit dynamischer Geschäfts- und Handelslandschaft.
- **Hohe Bevölkerungsdichte** innerhalb des näheren Einzugsgebietes.
- Wichtiger **Verkehrsknotenpunkt** durch die Anbindung an den ICE-Fernbahnhof und den Flughafen Köln/Bonn.
- Profitiert von der **Barrierewirkung des Rheins**, da die großen Wirtschaftszentren Köln und Bonn linksrheinisch liegen.



LOKALE EINORDNUNG

Allgemein


-  4 min. zu Fuß zum Marktplatz
-  10 min. zu Fuß zum Michaelsberg
-  10 min. zu Fuß zum Bahnhof Siegburg
-  6 min. mit dem PKW zur A 3 / A 560
-  25 min. mit dem ÖPNV zum Airport Köln/Bonn
-  35 min. mit dem ÖPNV nach Bonn Hbf.
-  35 min. mit dem ÖPNV nach Köln Hbf.
-  65 min. mit dem Fernverkehr nach Frankfurt Hbf.

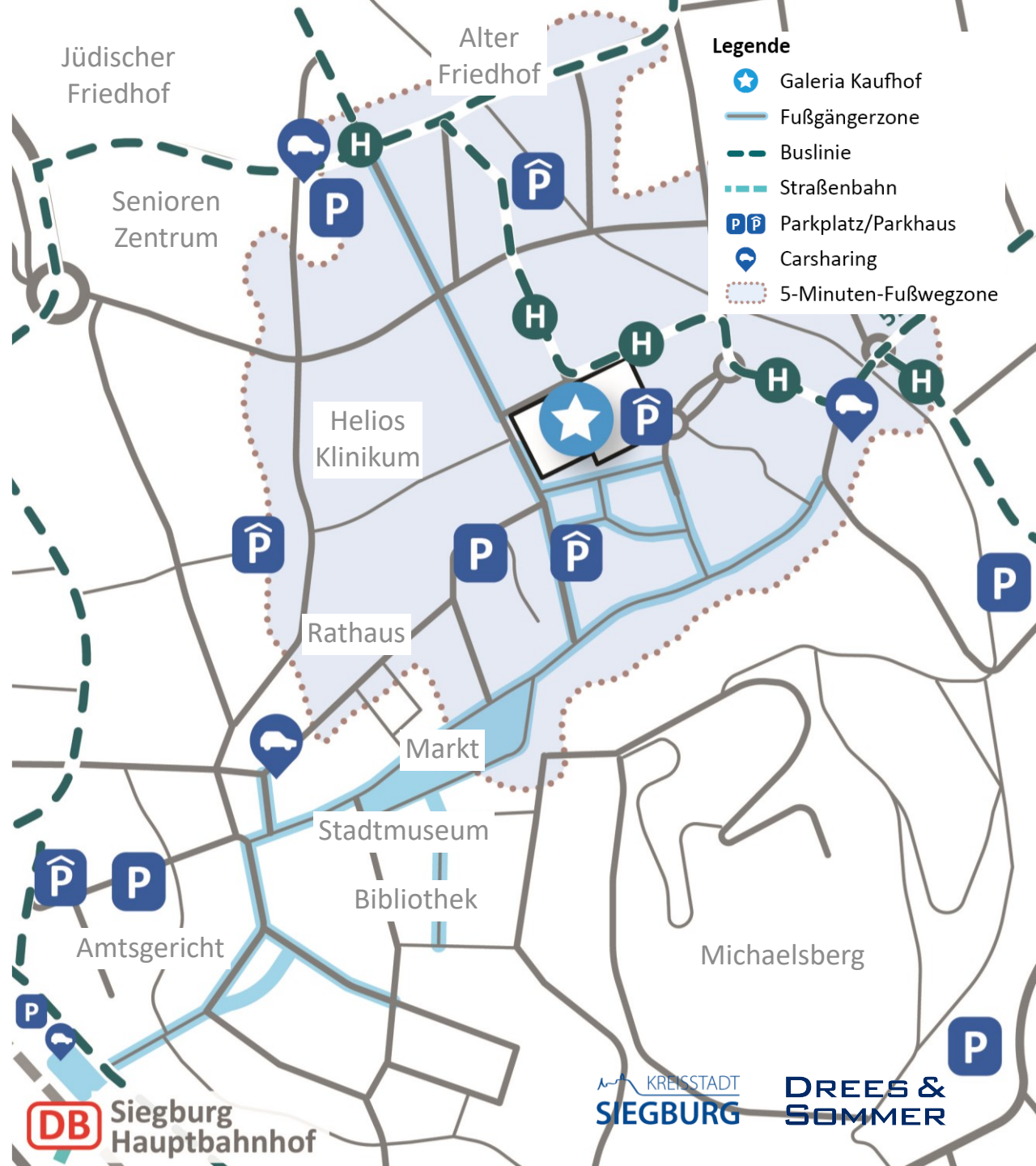


LOKALE EINORDNUNG

Mobilität

- Durch den in rund 10 Minuten fußläufig erreichbaren **Bahnhof Siegburg / Bonn** ist der Standort hervorragend an das regionale und überregionale Schienenverkehrsnetz sowie die Bonner Stadtbahn angebunden.
- Die nahe gelegenen **Bushaltestellen Cecilienstraße & Siegburg AOK** binden den Standort darüber hinaus an das regionale Busnetz an und ermöglichen eine barrierefreie Erreichbarkeit des Bahnhofs Siegburg / Bonn und der angrenzenden Kreise Lohmar, Hennef und Neunkirchen-Seelscheid.
- Das Angebot an verfügbaren Verkehrsmitteln wird durch eine Vielzahl von **Car-Sharing** Angeboten verschiedener Anbieter in fußläufiger Entfernung ergänzt. Weiterhin befindet sich eine **Bike-Sharing** Station für RSVG-Räder unmittelbar vor dem Objekt.
- Neben dem an den Kaufhof angrenzenden **Parkhaus** gibt es eine Vielzahl an weiteren überdachten und offenen kostenpflichtigen Stellplatzanlagen in fußläufiger Erreichbarkeit.

 Der Standort ist aufgrund des umfangreichen **multimodalen Angebots** lokal, regional und überregional **sehr gut vernetzt**.



LOKALE EINORDNUNG

Nutzungen 1 / 2

- Die **direkte Umgebung** des Standortes ist durch die Kaiserstraße als Teil der äußerst belebten Fußgängerzone, der zentralen Einkaufsstraße Siegburgs, geprägt. Während die Erdgeschosslagen durch **Einzelhandel und Gastronomie** geprägt sind, sind die Obergeschosse größtenteils **Wohnnutzungen** vorbehalten. Bei den Einzelhändlern handelt es sich um eine Mischung aus unabhängigen Händlern und Filialisten. Die Gastronomie scheint hingegen vermehrt inhabergeführt zu sein.
- Neben dem **Helios Klinikum** ist auch das **Rhein Sieg Forum**, der **Marktplatz** und das **Rathaus** in bis zu 5 Gehminuten erreichbar. Innerhalb von 10 Gehminuten kann weiterhin das **Amtsgericht**, die **Stadtbibliothek**, das **Seniorenzentrum Siegburg** und die **Kita** der Kirchengemeinde St. Servatius zu Fuß erreicht werden.
- Ein hochwertiges **Fitnesscenter** ist im fußläufig erreichbaren Bahnhofskomplex verortet.



LOKALE EINORDNUNG

Nutzungen 2 / 2

- Die Anforderung an die Nahversorgung wird durch **zwei Discounter** in unmittelbarer Nähe grundlegend gedeckt. Jedoch sind trotz der zentralen Lage zu Fuß in unter 10 Minuten **keine Supermärkte** erreichbar.
- Das **weitere Umfeld** des Galeria Kaufhof ist abseits der Fußgängerzone durch mehrgeschossige **Wohngebäude** in Blockrandbebauung und **große Sondergebäude** geprägt.
- Aufgrund der Höhe und der Masse des Baukörpers ist das Gebäude trotz der angrenzenden Bebauung vom Michaelsberg aus klar auszumachen, wodurch dem Kaufhof eine **stadtbildprägende Eigenschaft** zukommt.
- Durch den Michaelsberg und dem hier neu entstandenen Spielplatz ist auch die Abdeckung mit hochwertigen **Spiel- und Freiflächen** positiv zu bewerten. Dennoch bietet das unmittelbare Umfeld des Galeria Kaufhof nur bedingt Verweilmöglichkeiten.

i Das Umfeld des Galeria Kaufhof weist eine umfangreiche Nutzungsmischung auf und bietet somit grundsätzlich geeignete Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung mit einem hohen Grad an Mischnutzung.



NEUENTWICKLUNGEN

Leuchtturmprojekte 1 / 2

1 Kaiser Carré

Das "Kaiser Carré" ist ein sich derzeit in der Fertigstellung befindendes Bauvorhaben, bei dem ein **Wohn- und Geschäftshaus** mit einem Nahversorger, Beratungs-, Schulungs- und Verwaltungsräumen sowie 69 Wohnungen entsteht. Die Entwicklung gegenüber des Galeria Kaufhof umfasst weiterhin eine begrünte Dachterrasse und eine Tiefgarage.

2 Innerstädtische Nachverdichtung & Verkehrsstich

Durch die Pareto GmbH (Kreissparkasse Köln) wird die innerstädtisch gelegene, derzeit als Stellplatzanlage genutzte Freifläche an der Orestiadastraße als **Wohnkomplex mit aktiven Erdgeschosszonen** reaktiviert.

Unabhängig von dem Hochbauvorhaben befindet sich derzeit das Projekt Kaiserstraße 1. BA (sog. Verkehrsstich) in der Durchführung. Hier werden zwei leerstehende Gebäude rückgebaut, um so eine **neue Stichstraße** zwischen Burggasse und Ringstraße zu errichten. Nach Fertigstellung plant die Stadt Siegburg den derzeit für den MIV freigegebenen Abschnitt der **Kaiserstraße vor dem Galeria Kaufhof als Fußgängerzone** umzuwidmen.



NEUENTWICKLUNGEN

Leuchtturmprojekte 2 / 2

3 Rathausanierung

Die Sanierung des Rathauses in Siegburg umfasst eine **Aufstockung** und zielt auf eine energetische Verbesserung ab, mit dem Ziel einer DGNB Gold Zertifizierung. Derzeit wird von einer Fertigstellung bis zum Ende des Q2 2025 ausgegangen.

Die **Aufwertung des Rathausumfelds** war ursprünglich im Rahmen des ISEK angedacht, wird jedoch aufgrund der Baukostensteigerung **vorerst nicht weiter verfolgt**.

4 Michaelsberg

Der Michaelsberg wurde im Rahmen des ISEK **umfangreich landschaftsplanerisch aufgewertet** und der nordwestliche Spielplatz erneuert.

Weiterhin wurde das Kloster 2017 um ein **3-Sterne Tagungshotel** erweitert.

i Die beschriebenen Entwicklungsmaßnahmen und deren Dichte in direktem Umfeld des Galeria Kaufhof zeigen, dass sich die **Attraktivität des Standortes in der Vergangenheit bereits gesteigert hat und diese auch künftig weiter steigern wird**.



BESTEHENDE KONZEPTE & BERICHTE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)



- Der Umsetzungsbeschluss erfolgte durch den Rat der Stadt Siegburg im April 2019.
- Auf den Umsetzungsbeschluss folgte die Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches als **Stadtumbaugebiet** i. S. d. § 171b BauGB im Oktober 2019.
- Die Stadt Siegburg wurde somit in das **Stadterneuerungsprogramm NRW** aufgenommen.
- Das Fördervolumen des ISEK beträgt insgesamt rund **28,4 Mio. Euro**.
- Nach Ende der Fördermaßnahme wird derzeit die Implementierung eines „**ISEK 2.0**“ in Betracht gezogen, um weitere Maßnahmen fördern zu können.
- Folgende **Entwicklungsziele** wurden im Rahmen des ISEK formuliert:
 - › Stärkung der Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
 - › Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raums / Grün
 - › Optimierung der Wohnqualität und Wohnvielfalt
 - › Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität

i Im Rahmen des ISEK konnten seit 2019 bereits umfangreiche städtebauliche Maßnahmen in Siegburg realisiert werden. Da weitere Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Standortes angedacht sind, **ist von einer weiteren Aufwertung der Umgebung auszugehen.**

BESTEHENDE KONZEPTE & BERICHTE

Einzelhandelskonzept 2021

<p>EINZELHANDELSKONZEPT für die Kreisstadt Siegburg -1. Fortschreibung-</p>	 <p>Junker Kruse + Stadtorschung Planung</p>
--	---

- Rund **54 % der Menschen, die in Siegburg einkaufen, stammen aus dem Kerneinzugsgebiet** (Siegburg), rund 22 % aus dem näheren Einzugsgebiet, rund 15 % aus dem Ferneinzugsgebiet und rund 10 % aus dem Steuereinzugsgebiet.
- Das **nähere Einzugsgebiet** Siegburgs umfasst rund **150.000 Personen**.
- Ein Großteil der Verkaufsfläche der Siegburger Innenstadt verteilt sich auf Bekleidung (17,4 tsd. m²), Nahrungs- und Genussmittel (3,65 tsd. m²), sowie Gesundheit und Körperpflege (3,3 tsd. m²). **Die Warengruppe Möbel zeigt als Einzige deutliche Defizite, aber folglich auch Potentiale auf.**
- Rund **37 % der Verkaufsfläche** Siegburgs sind **innerhalb der Innenstadt** verortet.
- Je Einwohnendem beträgt die Verkaufsfläche 2,75 m², was rund 36 % über dem Schnitt von Städten vergleichbarer Größe einzuordnen ist.
- Die **Leerstandsquote** der Innenstadt ist mit rund 15 % der Ladenlokale und 7 % der Verkaufsfläche **normal**.
- Die **(Nah-)Versorgung und städtebauliche Qualität** der Innenstadt wird grundsätzlich als **sehr gut** bewertet.

i Grundsätzlich ist die Nachfrage nach zusätzlichen Einzelhandelsflächen als gering zu bewerten. Folglich ist eine Neuansiedlung an dem Standort lediglich zielführend, wenn dadurch nachhaltig zu einer **Diversifizierung des vorhandenen Angebotspektrums** beigetragen werden kann.

BESTEHENDE KONZEPTE & BERICHTE

Einzelhandelsreport 2024 der IHK für Bonn und den Rhein-Sieg Kreis



- Im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren ein erheblicher **Umsatzeinbruch** beobachtet.
- Als Grund für die negative Entwicklung, welche 2023 in **überdurchschnittlich vielen Insolvenzverfahren** mündete, wird neben dem Onlinehandel die **hohe Inflation** und die daraus resultierende **geminderte Kaufkraft** angeführt.
- Das Zentrum der Kreisstadt Siegburg zieht jedoch nach wie vor ein **hohes Maß an externer Kaufkraft** aus den umliegenden Kommunen an.
- Für Siegburg wird die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** mit **100,3 Punkten** angegeben.
- Die **Einzelhandelszentralität** Siegburgs wird mit **141,9** beziffert.
- Die IHK sieht für die Innenstädte der Region u. a. Themen wie **Multifunktionalität, Leerstandsmanagement, Grünstrukturen, Sitz- und Spielgelegenheiten**, sowie **Erreichbarkeit und Mobilität** als besonders wichtig an, um den derzeitigen Herausforderungen gerecht zu werden.

i Nach den Aussagen des IHK-Einzelhandelsreports 2024 ist die **Kaufkraft der Bevölkerung** und entsprechend der **Umsatz der Einzelhändler** in der Region **rückläufig**. Trotz der regional **überdurchschnittlich hohen Zentralität** Siegburgs und der **durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** der lokalen Bevölkerung, ist folglich auch in Siegburg **vermehrt mit Insolvenzverfahren zu rechnen**. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass sich die **Reduktion der Verkaufsflächen** zugunsten anderer Nutzungen im Rahmen einer Umbaumaßnahme **positiv auf die Flächenvermarktung auswirken dürfte**.

BESTEHENDE KONZEPTE & BERICHTE

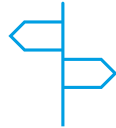
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Einzelhandelskonzept 2021, Einzelhandelsreport 2024 der IHK



GESAMTEINSCHÄTZUNG ZUR UMFELDDANALYSE

Beurteilung anhand vorliegender Analyseergebnisse

EINSCHÄTZUNG →



**SEHR GUTE
ERREICHBARKEIT.**



GUTE LAGEQUALITÄTEN.



**MÄßIGE STÄDTEBAULICHE
QUALITÄT DES OBJEKTS.**

THAT'S WHY →

Aufgrund der fußläufigen Distanz zum Fernbahnhof Bonn / Siegburg, der Anbindung an das lokale und regionale Busnetz und des unmittelbar angrenzenden Parkhauses wird die Erreichbarkeit des Standorts als sehr gut eingeschätzt.

Durch die unmittelbar angrenzende Fußgängerzone, sowie der zentralen Lage zwischen Krankenhaus, Michaelsberg und Marktplatz wird die Lagequalität als gut bewertet.

Das Gebäude ist vom Michaelsberg aus gut einsehbar und befindet sich unmittelbar entlang der Fußgängerzone. Aufgrund der geschlossenen Fassadengestaltung wird das Objekt seiner Bedeutung jedoch nicht unmittelbar gerecht.



GEBÄUDEANALYSE

3

GEBÄUDEANALYSE

(3D-LUFTBILD - KAISERSTRAÙE 21-27, 53721 SIEGBURG)

Analyse-Objekt

GEBÄUDEANALYSE

Bau- und brandschutztechnische Beschreibung

Baubeschreibung Hoch- und Ausbau

Gebäudehülle:

- Baukörper inkl. Gebäudehülle gemäß Baugenehmigung in 1973/74 errichtet.
- Opake Fassadenverkleidung in weißen und zum Teil grünen Leichtmetallpaneelen, gemäß CI-Farben von Galeria, ausgeführt.
- Fenster in unterschiedlicher Ausführung sowie mit abweichenden Herstellungsjahren: überwiegend 2-Fachverglasung aus 1974, sowie 2009.
- Flachdach mit bituminöser Abdichtungsbahn und Kiesschüttung. Jahr der letzten Sanierung ist nicht bekannt (Annahme 90er).

Ausbau:

- Verkaufsflächen überwiegend offen/großflächig gestaltet. Böden mit Parkett, Fliesen oder Teppich bekleidet. Decken überwiegend mit Abhangdecken und Sprinkleranlagen ausgeführt, in Teilbereichen (z.B. 3OG / Saturn) unverkleidete Decken mit sichtbaren Lüftungsleitungen.
- Trennwände in Bürobereichen (z.B. im 3.OG) augenscheinlich in Gipskarton-Ausführung, tapeziert und mit weißem Dispersionsanstrich versehen.
- Erschließungskerne, Aufzugsschächte in Massivbauweise (Mauerwerk und/oder Stahlbeton). Treppenbelag: anthrazitfarbene Werksteine.

- Sanitärflächen durch Trennwände gegliedert, Wand- sowie Bodenbeläge mit weißen und grauen, kleinformatigen Fliesen ausgeführt. Sanierungshistorie unbekannt. In Teilbereichen Annahme Ursprungsbaujahr 1974 (z.B. im 1.OG).

Tragwerk:

- Annahme Skelettbauweise aus Stahlbeton aus den 70er Jahren.
- Stahlbetonstützen, Träger sowie massive Decken- und Wandscheiben, Lastabtragung über Stützen und Träger bis in die Fundamente.
- Statische Aussteifung über steife Wand- und Deckenscheiben sowie mehrere massive Gebäudekerne.

Brandschutz

- In dem überreichten Datenpaket konnte kein aktuelles und umfassendes Brandschutzkonzept aufgefunden werden. Es liegen augenscheinlich lediglich Protokolle von Brandschauten vor. Ob und inwiefern die Liegenschaft den Brandschutztechnischen Anforderungen an Sonderbauten nach SBauVO NRW entspricht, kann deshalb nicht abschließend beurteilt werden.
- Annahme: Gebäudeklasse 5 (OK FFB des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 13,00 m über der Geländeoberfläche).
- Brandschutz durch Sprinkler- und Brandmeldeanlagen, F90 Trennwände und Decken, welche den Baukörper in Brandabschnitte parzellieren, Feuerlöscher, Brandschutztüren, Blitzableiter sowie Flucht- und Rettungspläne.

GEBÄUDEANALYSE

Gebäudetechnische Beschreibung und Hinweise

Gebäudetechnik

Heizungsanlagen:

- Zentrale Wärmeversorgung erfolgt über zwei Gas-Brennwertkessel (Budarus Logano GE 615) mit Weishaupt Gasbrenner aus 2010, 2013 im 5.OG.
- Wärmeverteilung über Heizkörper sowie Lüftungsanlage.

Lüftungsanlagen:

- Die Belüftung erfolgt teils über Fensterlüftung, teils maschinell mittels mehrerer Anlagen. Verteilung vertikal über Schächte und horizontal über Lüftungskanäle an den Deckenflächen (teils verkleidet, teils unverkleidet).
- Im 5.OG Abluftventilatoren (Pollrich Typ LD71/RU800) aus 1989. Im 3.OG separate RLT-Anlage (Wolf GmbH Typ 0260), Saturn Baujahr 2001.

Kälteanlagen:

- Kältemaschine im 5.OG (RWH 1022 KA Emicon) aus 2000 und 2003.
- Kühlturm im 5.OG (Außenbereich/Dach), Evapco LRT-8-124, Baujahr unbekannt, Annahme 2003.

Förderanlagen:

- Lastenaufzug (3.350kg), Baujahr 1974, Modernisierung in 2010.

- Aufzugsmaschinen (Thyssenkrupp Typ DTE 180 S003) aus 2010 im 5.OG.
- Mehrere Rolltreppen (Baujahr im 3.OG gemäß Baugenehmigung aus 2000).

Elektroinstallationen:

- Spannungsreduzierung (von Hochspannung zu Niederspannung) durch Transformatoren im 5.OG (Pauwels Trafo, 630 kVA) aus 1997.
- Stromversorgung erfolgt über Niederspannungshauptverteilung sowie etagenweise Unterverteiler (überwiegend im Treppenhaus 1).

Sonstiges:

- Fettabscheider (EN 1825-1 mit 475l Fettspeichermenge) aus 2011.
- Abwasserhebeanlage aus 2011.
- Schwebebühne mit Dachumfahrung, Baujahr 1974.
- Sprinklerzentrale mit 30.000l Tank aus 1973 und Pumpen von Okt. 2005.

Hinweise

- Sowohl für den Hochbau als auch für die Gebäudetechnik lagen zum Bewertungsstichtag unvollständige Datensätze vor (u.a. Wartungsprotokolle, Brandschutzkonzepte sowie Dokumente zur Sanierungshistorie). Dadurch mussten teilweise Annahmen anhand einer Sichtprüfung getroffen werden.

GEBÄUDEANALYSE

Dachflächen (oberhalb des 5.OGs)

Dachausführung als Flachdach mit Bitumenabdichtung und Kieseindeckung



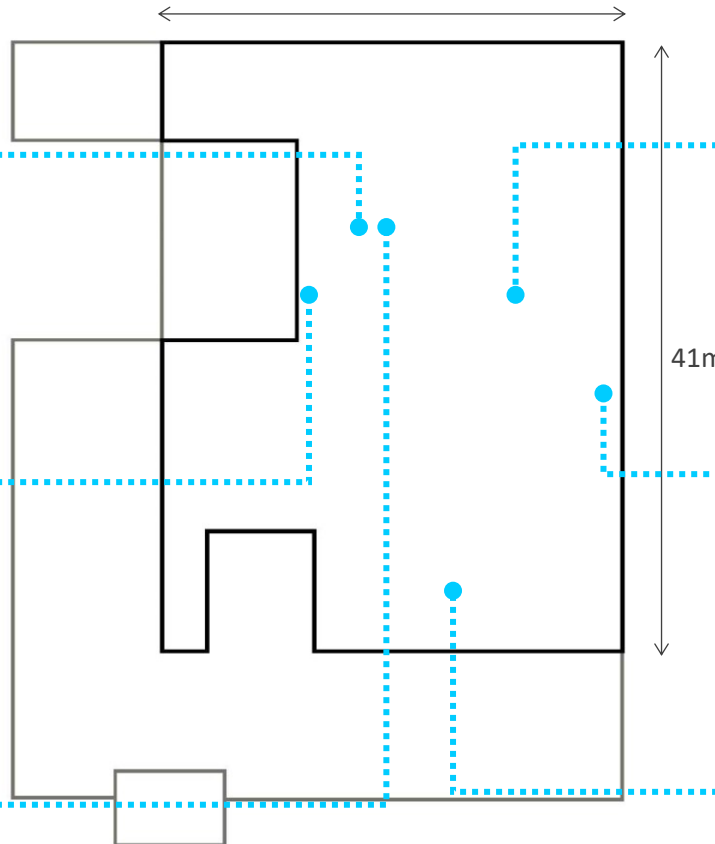
Umlaufende Attikausführung mit Zinkblech. Aufbauhöhe ca. 45cm



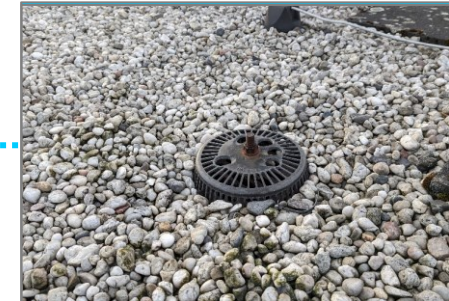
Nahaufnahme Lichtkuppel aus PMMA, Ausführung ohne Durchtrittsschutz



31m



41m



Innenliegende Dachentwässerung mit Laubfang



Bitumenabdichtungsbahn im Attikabereich des Daches



Sekurantausführung als Absturzsicherung

FLACHDACH

(BITUMEN/KIES)



DÄCHER-TERRASSIERUNG

(RICHTUNG SÜD-WEST)



GEBÄUDEANALYSE

Haustechnik – 5. Obergeschoss

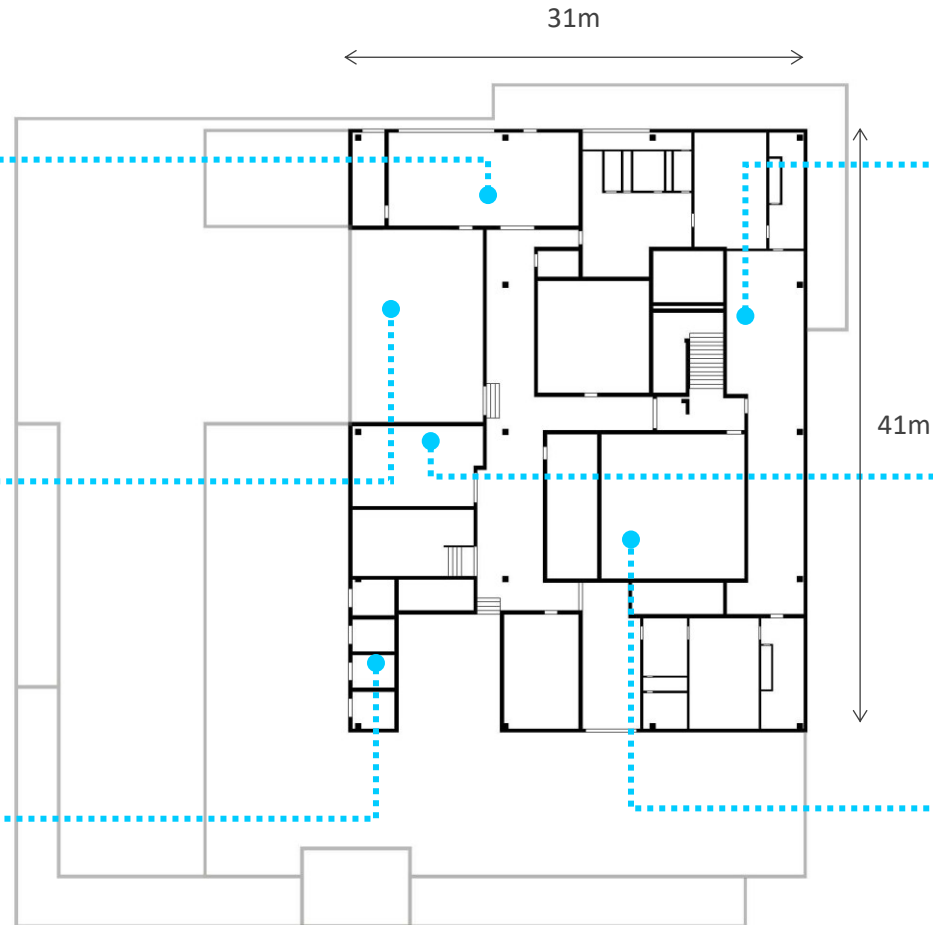
Brennwertkessel Budarus Logano GE 615 mit Weishaupt Gasbrenner (2010, 2013)



Kühlturm, Evapco LRT-8-124, Baujahr unbekannt, Annahme 2003



Transformator Pauwels Trafo, 630 kVA, Baujahr 1997



Abluftventilatoren, Pollrich Typ LD71/RU800, Baujahr: 1989



Kältemaschine RWH 1022 KA Emicon, 950 kW Kaltleistung, Baujahr 2000, 2003



Aufzugsmaschinen, Thyssenkrupp Typ DTE 180 S003, Baujahr 2010



BRENNWERT-KESSEL - 5.OG



AUFZUGSMASCHINEN - 5.OG



GEBÄUDEANALYSE

Büroflächen des Galeria Kaufhof - 4. Obergeschoss

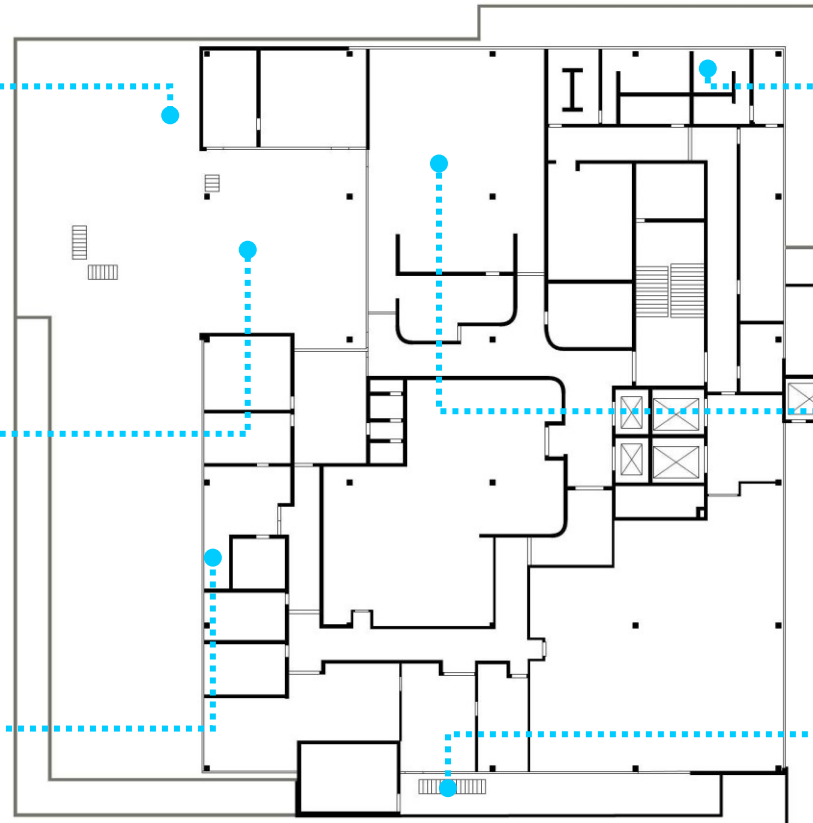
Schwebebühne mit Dachumfahrung, Baujahr 1974



Terrassen- ausführung mit Plattenbelag (Süd-West)



Fenster mit Dreh-Kipp-Mechanismus und Zweifachverglasung (aus 1974) sowie Raffstores



Ausführung der Sanitärflächen mit kleinformatigen Fliesen an Boden und Wänden



Kantine für Angestellte, Boden gefliest, Decken mit Lamellen verkleidet



Bitumenflachdach mit poröser Abdichtungsbahn und temporär stehendem Wasser



DACHTERRASSE - 4. OG



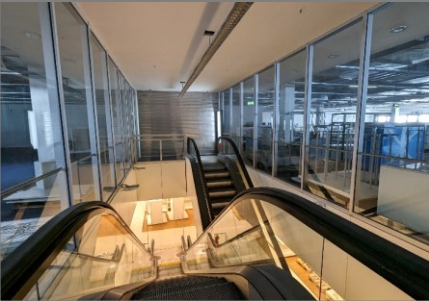
INNENAUSBAU - 4.OG



GEBÄUDEANALYSE

ehem. Saturn – 3. Obergeschoss

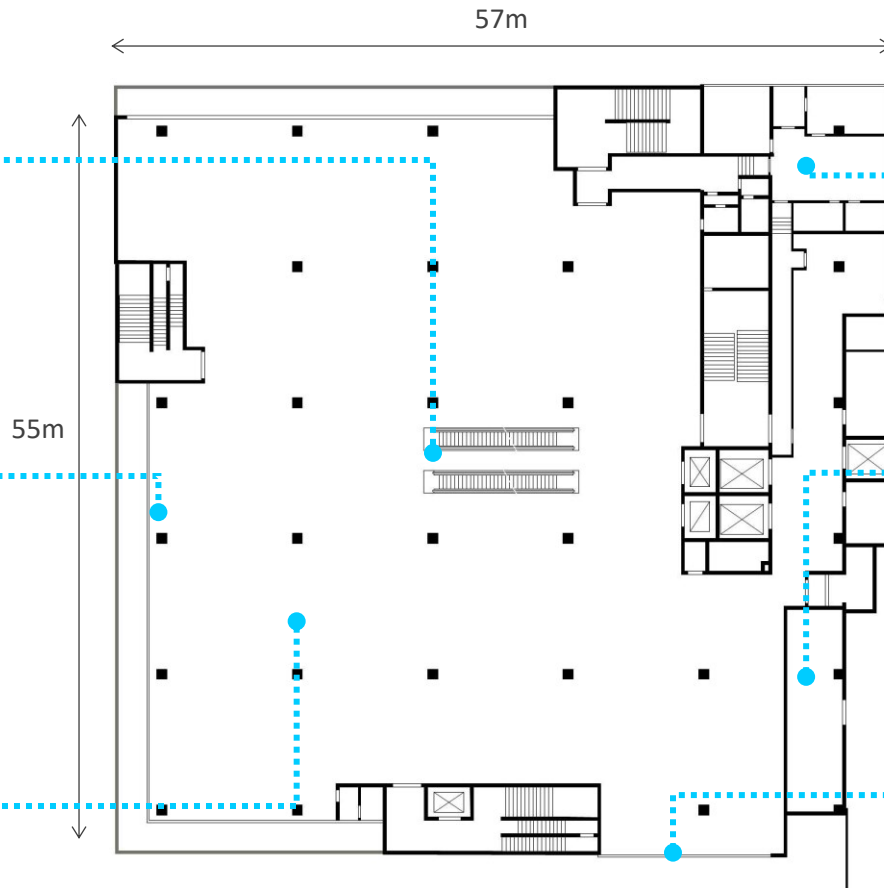
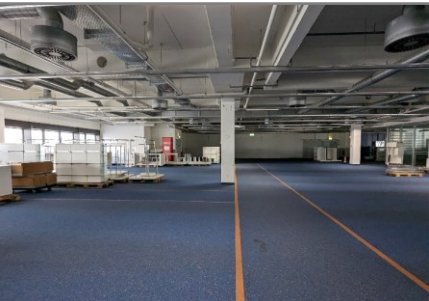
Innenliegende Erschließung mittels Rolltreppen, gem. Baugenehmigung aus 2000



Metallrahmen, Fenster mit 2-Fachverglasung und innenliegendem Sonnenschutz



Verkaufsflächen des Saturns, Teppichboden, Decken unverkleidet / verputzt, weiß gestrichen



Büroflächen, mit Raster-Abhangdecken und Teppichböden



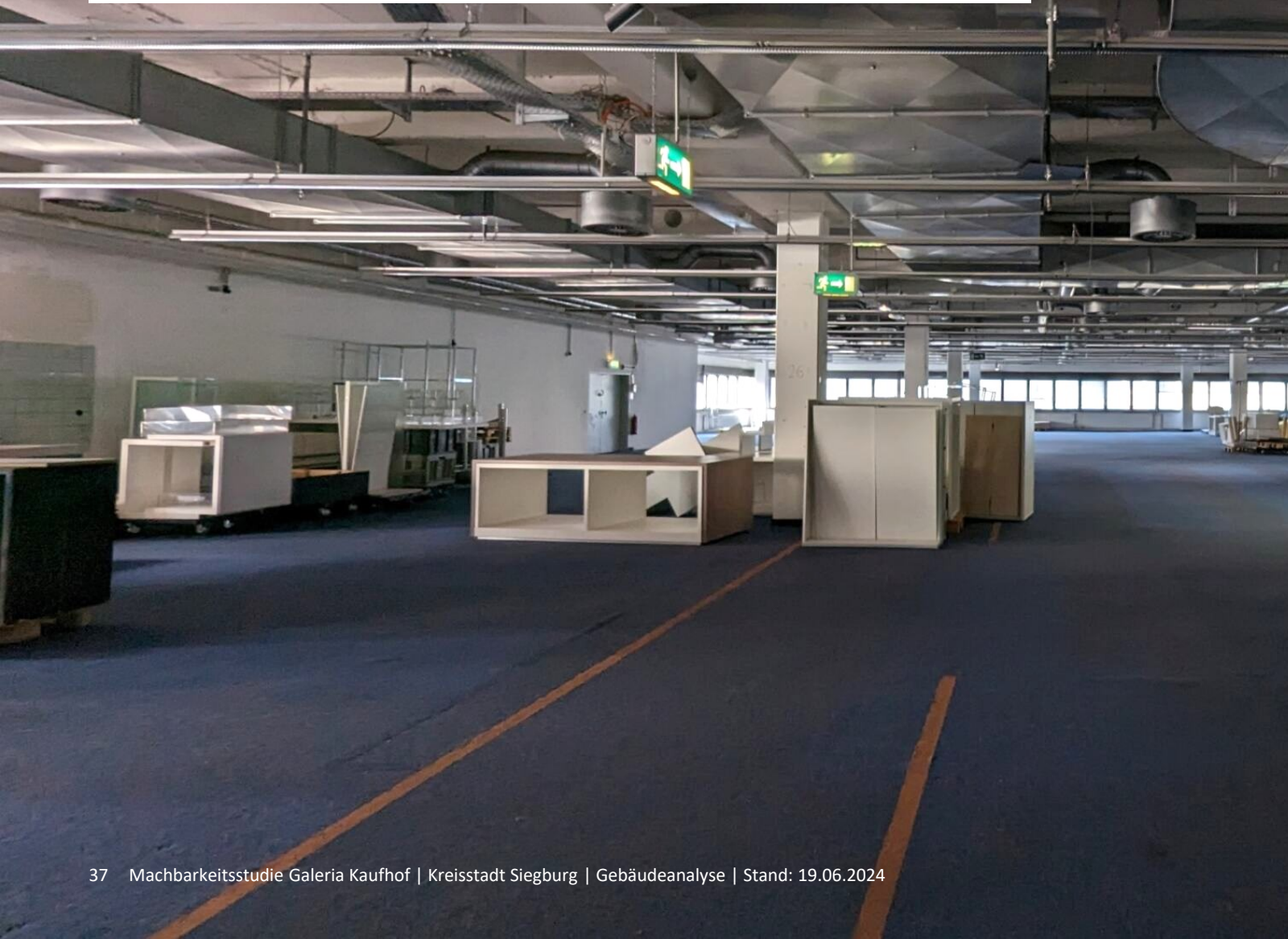
Separate RL-Anlage Saturn Wolf GmbH Typ 0260, 35.000m³/h Baujahr 2001



Braun lackierte Metallrahmenfenster mit 2-Fachverglasung (Baujahr 2009)

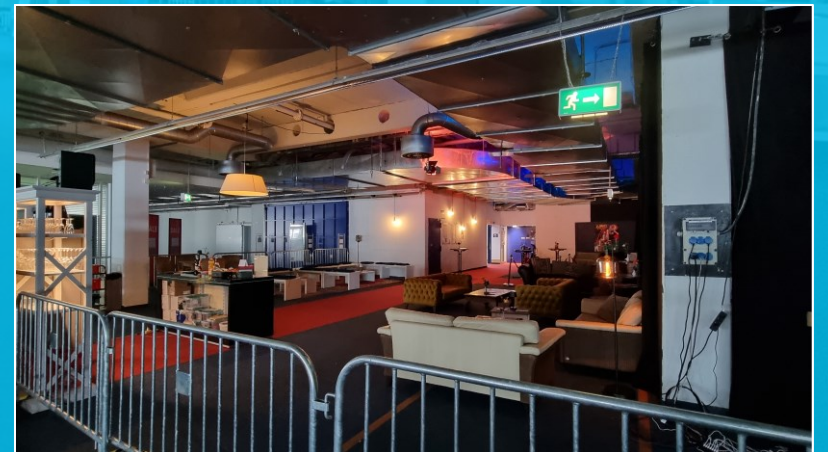


VERKAUFSFLÄCHE - 3. OG



Neue (Interims-)Nutzung

Die Studiobühne Siegburg nutzt seit September 2024 Teile der Verkaufsfläche des ehemaligen Saturns im 3. OG zu Aufführungszwecken.



BÜROFLÄCHEN - 3. OG



GEBÄUDEANALYSE

Galeria Kaufhof – 2. Obergeschoss

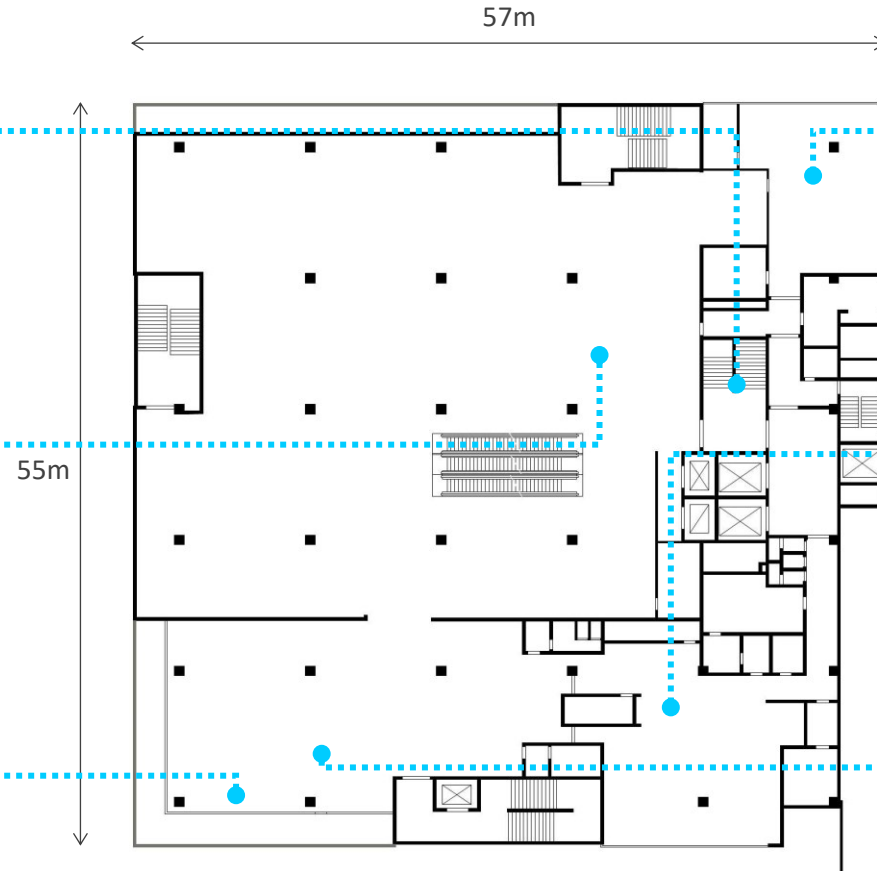
Flucht- und Haupttreppenhaus (Treppe 1) mit Werksteinböden und Wandfliesen



Verkaufsfläche: Decken abgehängt, Böden teils gefliest teils Laminat / Parkett



Fenster im Restaurantbereich des 2. OGs, Baujahr gemäß Stempel 2010



Ehemaliger Lagerraum mit Rohdecke und Raumhöhe von 4,31m (gem. Messung)



Großküche: Böden und Wände kleinformatig gefliest



Restaurantbereich: Decken mit roten Holzlamellen verkleidet

VERKAUFSFLÄCHE - 2. OG



DAS RESTAURANT - 2. OG



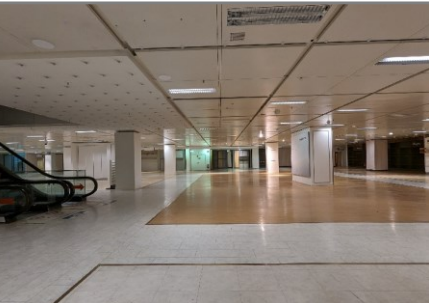
GEBÄUDEANALYSE

Galeria Kaufhof - 1. Obergeschoss

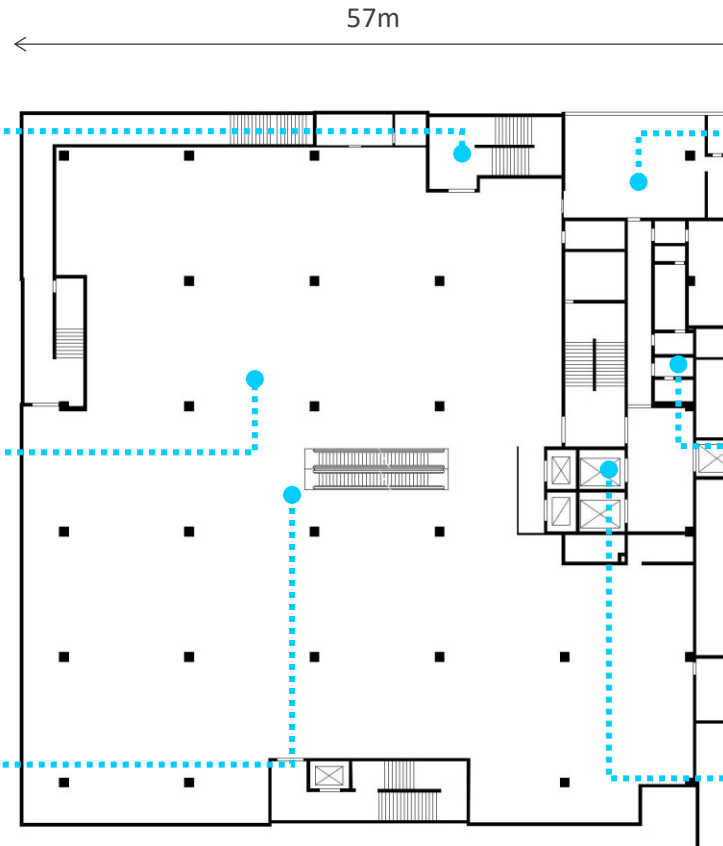
Fluchtreppenhaus (Treppe 2) mit Werksteinböden und tapezierten Wänden



Decken abgehängen mit Sprinklern, Böden teils gefliest teils Parkett



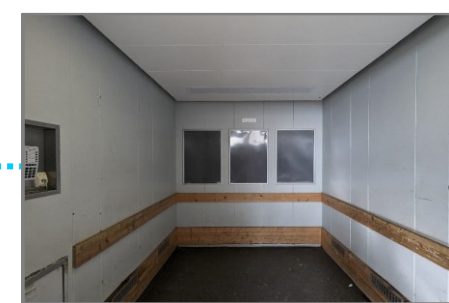
Innenliegende Erschließung mittels Rolltreppen ins EG sowie 2.OG



Ehemaliger Friseursalon mit Linoleumböden und abgehängten Deckenelementen



Sanitärbereiche mit kleinformatigen Wand- und Bodenfliesen (Annahme Baujahr 1973)



Lastenaufzug (3.350kg), Baujahr 1974, Modernisierung in 2010

VERKAUFSFLÄCHE - 1. OG



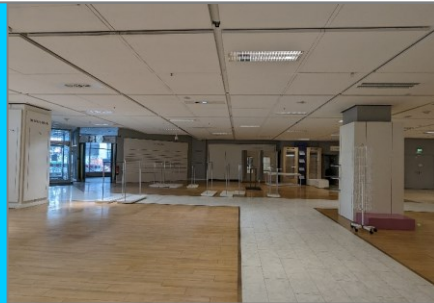
EHEM. FRISEURSALON - 1. OG



GEBÄUDEANALYSE

Galeria Kaufhof - Erdgeschoss

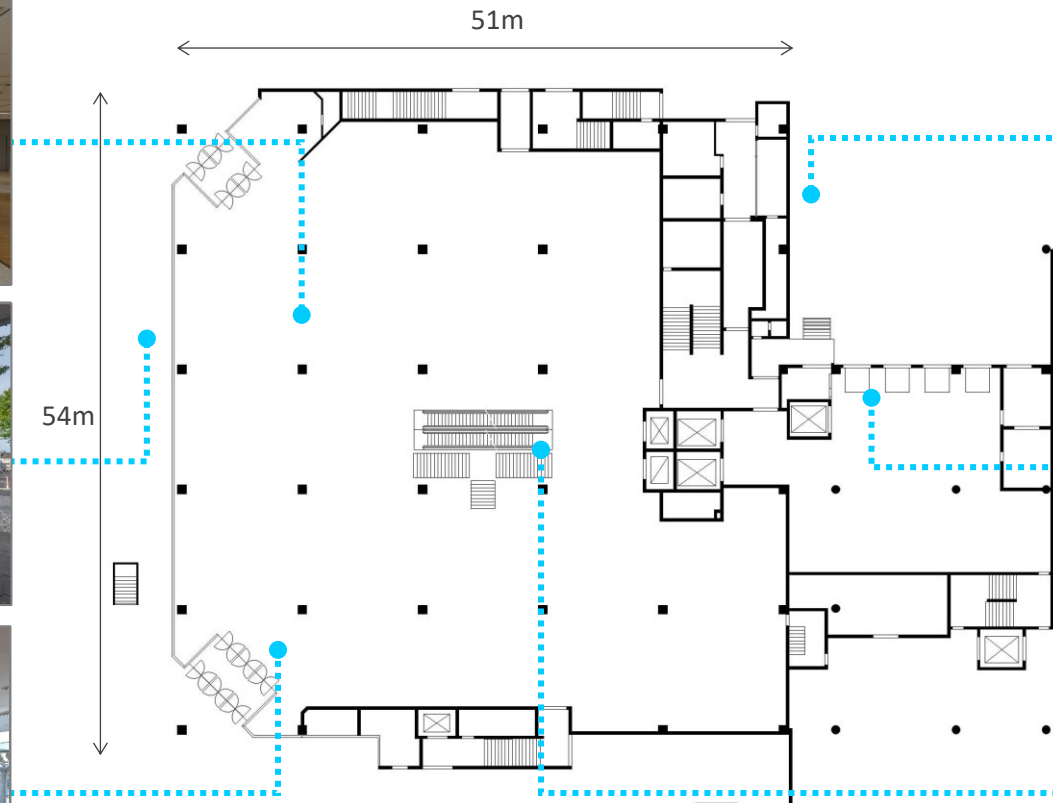
Verkaufsflächen:
Decken abgehäng,
Böden teils
Laminat /
Parkett teils
Fliesen



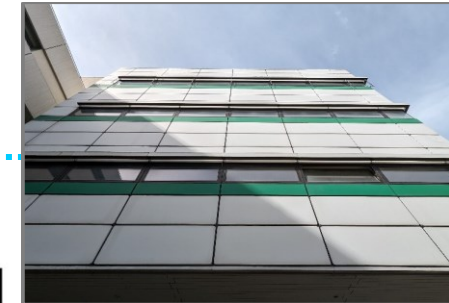
Fensterfront
im EG, Fest-
verglasung,
gemäß
Stempel
Baujahr
2009



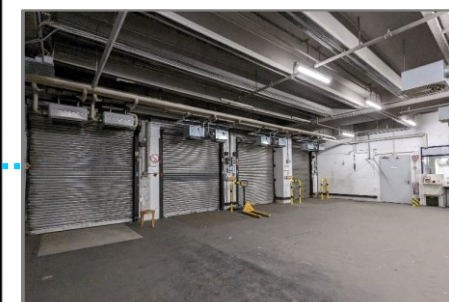
Ausführung
des Haupt-
eingangs im
Erdgeschoss
mit Einbruch-
schutz



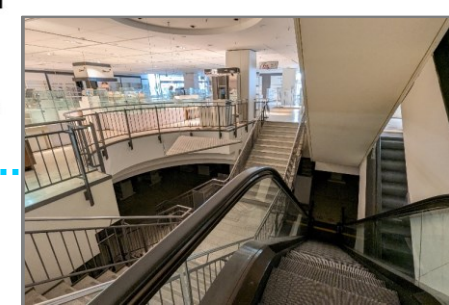
Bandfassade
mit weißen
und grünen
Paneelen sowie
Fenstern mit
außen-
liegendem
Sonnenschutz



Anlieferung,
Boden augen-
scheinlich mit
OS-Beschicht-
ung, Decke
unverkleidet



Innenliegende
Erschließung
mittels Roll-
treppe und T-
Treppe mit
Podest



VERKAUFSFLÄCHE - EG

Neue (Interims-)Nutzung

Seit Mitte November werden durch TEDI rund 1.300 m² der Erdgeschossflächen genutzt.

ANLIEFERUNG - EG



GEBÄUDEHÜLLE - EG

GEBÄUDEANALYSE

Galeria Kaufhof - Untergeschoss

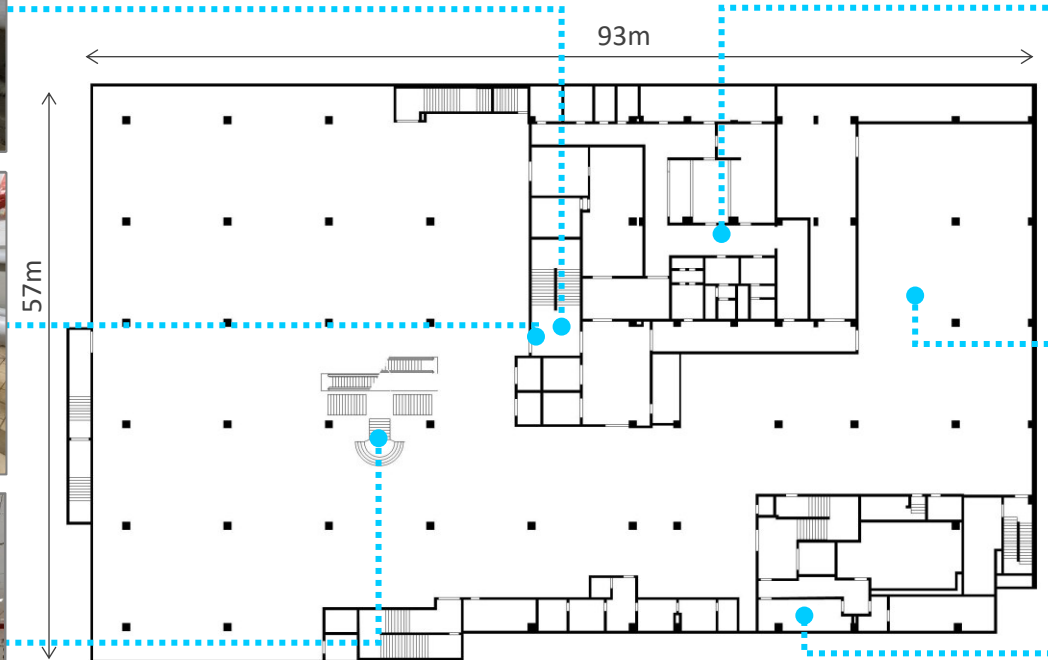
Fettabscheider
EN 1825-1 mit
475 Liter
Fettspeicher-
menge
(Baujahr 2011)
– Tiefkeller



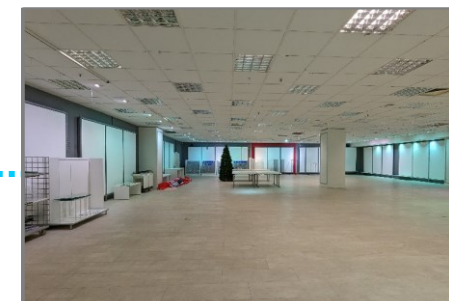
Abwasser-
hebeanlage
(Baujahr
2011) im
Tiefkeller
unterhalb des
UGs



Innenliegende
Erschließung
mittels Roll-
treppe und T-
Treppe mit
Podest zum
Erdgeschoss



Ausbau mit
kleinforma-
tigen Wand-
und Boden-
fliesen sowie
Raster-
Abhangdecke



Verkaufsfläche,
ehemals Aldi
mit Boden-
fliesen und
Raster-
Abhangdecke



Sprinkler-
zentrale mit
30.000l Tank
aus 1973 und
Pumpen von
Okt. 2005

VERKAUFSFLÄCHE - UG



SPRINKLERZENTRALE - UG



GEBÄUDEANALYSE

Technische Kartierung / Aufwandseinschätzung für Umbauszenarien

Methodik und Prämissen

- Im Rahmen einer schematischen Grundrisszonierung erfolgt eine übergeordnete Kategorisierung einzelner Funktionsbereiche der Grundrissebene hinsichtlich potenzieller bautechnischer Aufwände, im Zuge von gestalterischen Eingriffen/Maßnahmen (u.a. Rück- und Neubau von raumabschließenden Elementen/Wänden).
- Berücksichtigt werden hierbei: Vor Ort gewonnene Eindrücke hinsichtlich vorhandener Qualitäten, übergeordnete Vorgaben und Festsetzungen des Brandschutzkonzeptes, vorhandene technische Anlagen und Installationen.
- Die Kategorisierung erfolgt vorbehaltlich einer konkretisierten Entwurfs- und weiterführenden Detailplanung. Abweichungen und Unschärfen sind daher immanent. Es erfolgt keine Fachplanung oder gutachterlicher Untersuchung.

Geringerer technischer Aufwand

- Gestalterische sowie bautechnische Eingriffe und Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und anlagentechnischen Bestandteile mit einem geringen (bau-)technischen Aufwand umsetzbar.
- Wesentliche Maßnahmen umfassen dabei u.a.: Rück- und Neubau von Leicht-/Trocken- bzw. Systemtrennwänden sowie Anpassungen im Bereich von Oberflächenbekleidungen (Wand-, Boden-, Deckenbeläge).
- Eine Anpassung der TGA-Installationen ist im Zuge von potenziell veränderten Raum- und Flächenzuschnitten aufgrund der vorhandenen Leitungsführungen und (z.B. via Doppel-/Hohlraumböden, Abhangdecken oder Brüstungskanäle bzw. Heiz-, Be- und Entlüftungssysteme) mit geringem Aufwand darstellbar.

Erhöhter technischer Aufwand

- Gestalterische sowie bautechnische Eingriffe und Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und anlagentechnischen Bestandteile mit einem erhöhten (bau-)technischen Aufwand umsetzbar.
- Wesentliche Maßnahmen umfassen dabei u.a.: Rück- und Neubau von Leicht-/Trocken- bzw. Systemtrennwänden sowie Anpassungen im Bereich von Oberflächenbekleidungen (Wand-, Boden-, Deckenbeläge).
- Eine Anpassung der TGA-Installationen ist im Zuge von potenziell veränderten Raum- und Flächenzuschnitten aufgrund der vorhandenen Leitungsführungen und Systeme (z.B. via Doppel-/Hohlraumböden, Abhangdecken oder Brüstungskanäle bzw. Heiz-, Be- und Entlüftungssysteme) mit erhöhtem Aufwand möglich und darstellbar.

Hoher technischer Aufwand

- Gestalterische sowie bautechnische Eingriffe und Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und anlagentechnischen Bestandteile mit einem hohen (bau-)technischen Aufwand umsetzbar bzw. ausgeschlossen.
- Wesentliche Maßnahmen umfassen dabei u.a.: Rück- und Neubau von statisch relevanten Bauteilen und/oder Elemente mit brandschutztechnischen Qualitäten (u.a. Brandwände).
- Eine Anpassung der TGA-Installationen ist im Zuge von potenziell veränderten Raum- und Flächenzuschnitten aufgrund komplexer Leitungsführungen, hoher Installationsdichten oder den verwendeten Systemen nur mit hohem Aufwand bzw. nicht darstellbar.

GEBÄUDEANALYSE

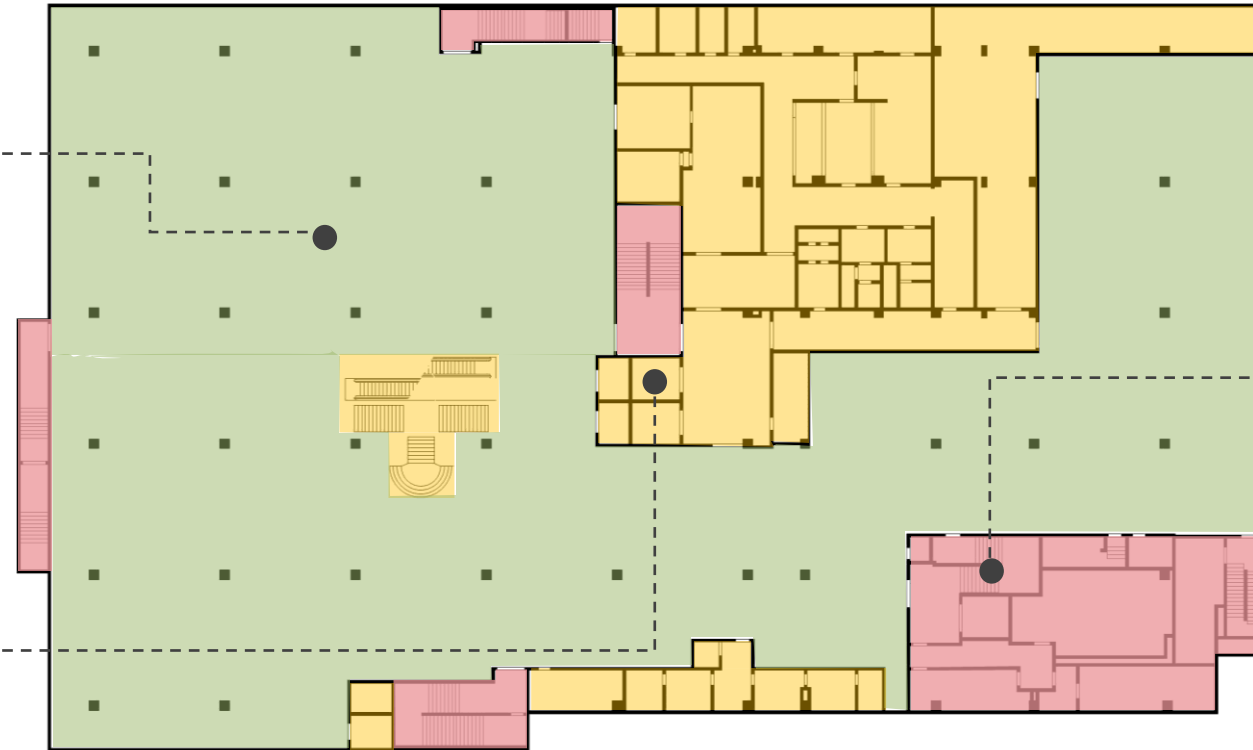
Technische Kartierung – Untergeschoss

Geringerer Aufwand (grün):

- Flexible Verkaufsflächen für Neugestaltung durch Leichtbau-/Trockenwände geeignet.
- Bei Neugestaltung sind Fluchtwege und Brandschutzmaßnahmen zu beachten.

Erhöhter Aufwand (orange):

- Bereiche für Fluchtwege genutzt.
- Räume nahe Schächten haben hohe Leitungsdichte und oft Brandschutzanforderungen.
- Techniknutzung führt zu zusätzlichen Brandschutzanforderungen.



Hoher Aufwand (rot):

- Treppenkerne und Installationsschächte mit hoher Brandschutzqualität (F90).
- Schächte dienen der Statik und sind aus Stahlbeton.
- Hohe Installations-/Technikdichte in Schächten.
- Anpassungen schwierig und mit großem Aufwand verbunden.
- Essenzielle technische Versorgungsbereiche erschweren Anpassungen.

GEBÄUDEANALYSE

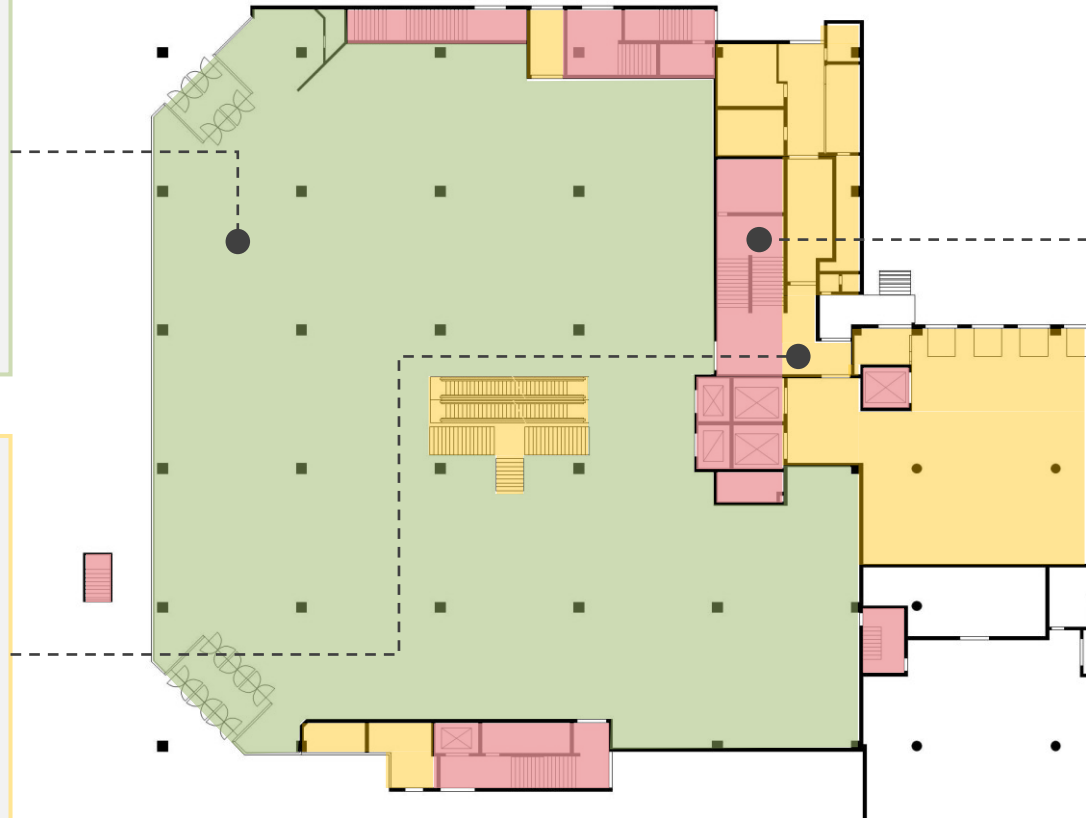
Technische Kartierung – Erdgeschoss

Geringerer Aufwand (grün):

- Flexible Verkaufsflächen für Neugestaltung geeignet.
- Geringe Rückbauanforderungen wegen niedriger Wanddichte.
- Bei Neugestaltung sind Fluchtwege und Brandschutzmaßnahmen zu beachten.

Erhöhter Aufwand (orange):

- Bereiche für Fluchtwege genutzt.
- Räume nahe Schächten haben hohe Leitungsdichte und oft Brandschutzanforderungen.
- Anlieferbereiche durch Zufahrt/Rolltore eingeschränkt nutzbar.



Hoher Aufwand (rot):

- Treppenkerne und Installationsschächte mit hoher Brandschutzqualität (F90).
- Schächte dienen der Statik und sind aus Stahlbeton.
- Hohe Installations-/Technikdichte in Schächten.
- Anpassungen schwierig und mit großem Aufwand verbunden.

GEBÄUDEANALYSE

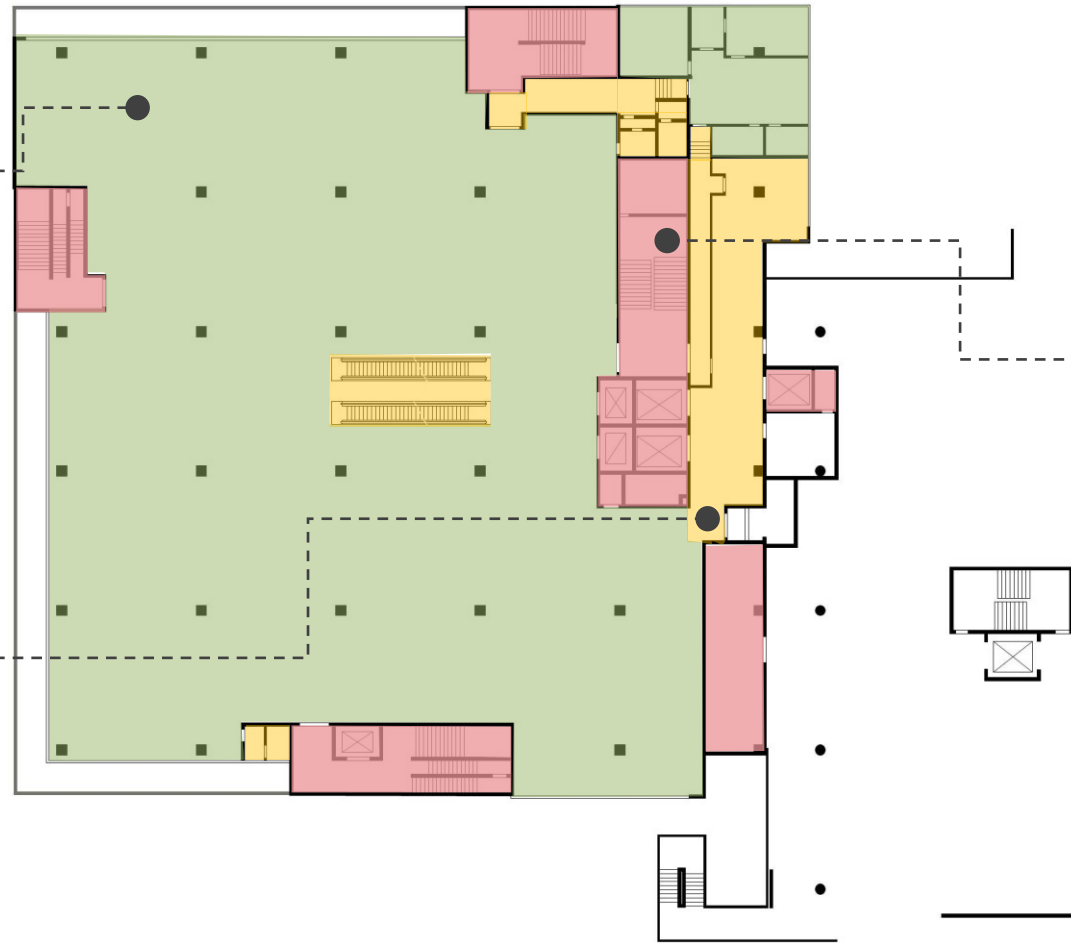
Technische Kartierung – 1.-4. Obergeschoss

Geringerer Aufwand (grün):

- Flexible Verkaufsflächen für Neugestaltung durch Leichtbau-/Trockenwände geeignet.
- Geringer Rückbauaufwand wegen niedriger Wanddichte.
- Fluchtwege und Brandschutzmaßnahmen bei Flächenunterteilung berücksichtigen.

Erhöhter Aufwand (orange):

- Bereiche tlw. als Fluchtwege genutzt.
- Vorhandene Sanitärräume mit hoher Leitungsdichte und Wand-/Bodenfliesen erschweren Rückbau.
- Flure nahe Schächten meist mit massiven Wänden und hoher Leitungsdichte.



Hoher Aufwand (rot):

- Treppenkerne und Schächte feuerbeständig (F90), oft aus Stahlbeton.
- Schächte dienen der Statik und weisen hohe Installations-/Technikdichte auf.
- Bereiche sind essenziell für technische Versorgung, Entfluchtung und andere Funktionen.
- Anpassungen nur mit großem Aufwand umsetzbar.

GEBÄUDEANALYSE

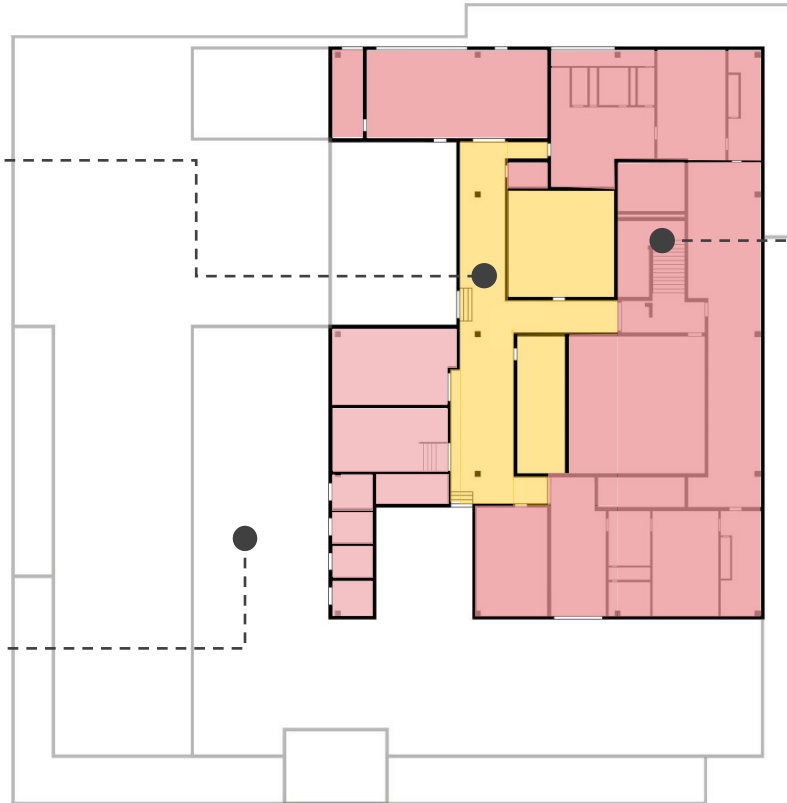
Technische Kartierung – 5. Obergeschoss

Erhöhter Aufwand (orange):

- Bereiche teilweise als Fluchtwege genutzt.
- Flure und Räume nahe Schächten mit hoher Leitungsdichte, oft umgeben von massiven Wänden.
- Techniknutzung führt zu zusätzlichen Brandschutzanforderungen.

Umbauoptionen Dachflächen:

- Aufstockung des Dachbereichs möglich, erfordert jedoch Berücksichtigung von statischen Voraussetzungen sowie Flucht- und Rettungswegen.
- Nachträgliche Begrünung der Dachflächen ist gut realisierbar.



Hoher Aufwand (rot):

- Treppenkerne und Installationsschächte feuerbeständig (F90) und oft aus Stahlbeton.
- Schächte mit hoher Installations- und Technikdichte.
- Essenzielle technische Versorgungsbereiche erschweren Anpassungen.
- Änderungen nur mit großem Aufwand möglich.

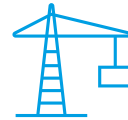
GESAMTEINSCHÄTZUNG ZUR GEBÄUDEANALYSE

Beurteilung anhand vorliegender Analyseergebnisse

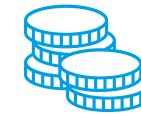
EINSCHÄTZUNG



**DIE GRUNDRISSE SIND
OFFEN GESTALTET.**



**EINE ZEITGEMÄßE HOCH-
WERTIGE UMNUTZUNG
ERFORDERT EINEN HOHEN
BAULICHEN AUFWAND.**



**INSBESONDERE DIE
VERLAGERUNG DER
TECHNIK AUS DEM
DACHGESCHOSS ERZEUGT
HOHE AUFWÄNDE /
KOSTEN.**

THAT'S WHY

Das Gebäude verfügt aufgrund seiner Stahlskelettbauweise über einen geringen Anteil an tragenden Wänden, sodass sich der Grundriss unter vergleichsweise geringem Aufwand in mehrere Nutzungseinheiten untergliedern lässt.

Aufgrund der Gebäudetiefe und des angeschlossenen Parkhauses wird nur ein Bruchteil der Nutzfläche belichtet. Somit ist die Integration von Nutzungen wie Wohnen oder Büro nur unter erheblichen baulichen Anpassungen möglich.

Ein Großteil der technischen Gebäudeausstattung befindet sich im Dachgeschoss. Eine Verlagerung lässt mitunter Einschnitte in das Gebäude erforderlich werden. Diese sind mit erheblichen Kosten verbunden.



NUTZUNGSBAUSTEINE

EINZELHANDEL

Steckbrief: Vollsortimenter*



WARUM EINZELHANDEL?

Durch zentrale Lagen von ehemaligen Warenhausimmobilien mit hohen Passantenfrequenzen ist es sinnvoll, **Einzelhandelsflächen in veränderter Form und marktgerechter Nutzeransprache beizubehalten.**

Dies ermöglicht die **Wertschätzung des historischen Erbes** des Gebäudes und kann zur **Adressbildung und Identität des Standortes** beitragen. Eine gezielte Marktausrichtung stärkt den Standort und kann **die lokale Wirtschaft fördern.**

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Verkaufsfläche
- Lagerfläche
- Kassenbereich
- Nebenräume
- Flächenerfordernis bedingt von individueller Ausstattung: 800 bis 2.500 m²

SYNERGIEN

- Vollsortimenter als Anziehungspunkt für Besucher*innen und Kund*innen.
- Versorgungsfunktion für Bewohnende, Bürobeschäftigte und Besucher*innen Siegburger Innenstadt.
- Gute verkehrliche Infrastruktur am Standort mit Parkraumangeboten (Bestandsparkhaus).

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Hauptzielgruppe: Lebensmitteleinzelhandel des täglichen Bedarfs.
- Weitere Angebote möglich (Prüfung von Konkurrenzen).

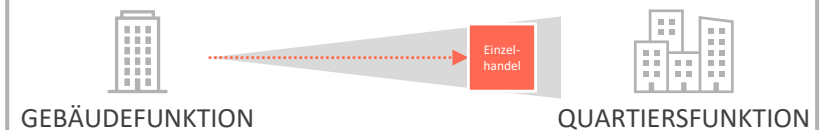
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Stabile Nachfrage durch breites Produktsortiment und Einkaufsattraktivität.
- Langfristige Kund*innenbindung und stabile Umsätze bieten Immobilieninvestoren stabile Einnahmen.
- Wettbewerbsdruck durch angrenzende Nahversorgungsangebote erfordert differenzierte Strategien und attraktive Einkaufserlebnisse.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Durch vorherige Nutzung als Warenhaus sind alle notwendigen Infrastrukturen gegeben.
- Integration in den Räumlichkeiten des UG möglich.
- Technische Ertüchtigungen und neue Anlagen sind erforderlich, um den Betrieb vorzunehmen.

EINORDNUNG



EINZELHANDEL

Steckbrief: Möbelgeschäft*



WARUM EINZELHANDEL?

Durch zentrale Lagen von ehemaligen Warenhausimmobilien mit hohen Passantenfrequenzen ist es sinnvoll, **Einzelhandelsflächen in veränderter Form und marktgerechter Nutzeransprache beizubehalten.**

Dies ermöglicht die **Wertschätzung des historischen Erbes** des Gebäudes und kann zur **Adressbildung und Identität des Standortes** beitragen. Eine gezielte Marktausrichtung stärkt den Standort und kann **die lokale Wirtschaft fördern.**

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Verkaufsfläche
- Lagerfläche
- Kassenbereich
- Nebenräume
- Flächenerfordernis bedingt von individueller Ausstattung: > 800 m²

SYNERGIEN

- Einzelhandelsflächen als Anziehungspunkt für Besucher und Kunden.
- Diversifizierung des lokalen Angebots als Ergebnis des Einzelhandelsreports.
- Gute verkehrliche Infrastruktur am Standort mit Parkraumangebot (Bestandsparkhaus).

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Hauptzielgruppe: Kleinere Möbelgeschäfte mit einem Fokus auf Innenstadtlagen.
- Andere Einzelhandelsflächen möglich.

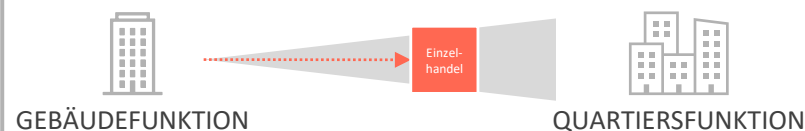
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Möbelgeschäfte bieten oft persönliche Beratung und individuelle Lösungen, die online nicht verfügbar sind.
- Kunden schätzen das Erlebnis, Möbel in einer physischen Umgebung anzusehen, anzufassen und auszuprobieren.
- Kleinere Möbelgeschäfte können durch lokale Verbundenheit und persönlichen Service punkten.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Durch vorherige Nutzung als Warenhaus sind alle notwendigen Infrastrukturen gegeben.
- Durch modulare Trennwände können die Flächen verkleinert werden, sodass nur ein Teil des EG beansprucht wird.

EINORDNUNG



EINZELHANDEL

Steckbrief: Textilgeschäft*



WARUM EINZELHANDEL?

Durch zentrale Lagen von ehemaligen Warenhausimmobilien mit hohen Passantenfrequenzen ist es sinnvoll, **Einzelhandelsflächen in veränderter Form und marktgerechter Nutzeransprache beizubehalten.**

Dies ermöglicht die **Wertschätzung des historischen Erbes** des Gebäudes und kann zur **Adressbildung und Identität des Standortes** beitragen. Eine gezielte Marktausrichtung stärkt den Standort und kann **die lokale Wirtschaft fördern.**

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Verkaufsfläche
- Lagerfläche
- Kassenbereich
- Nebenräume
- Flächenerfordernis bedingt von individueller Ausstattung: > 150 m²

SYNERGIEN

- Einzelhandelsflächen als Anziehungspunkt für Besucher und Kunden.
- Stärkung des lokalen Angebots aufgrund starker Flächenrückgänge nach Schließung des Galeria Kaufhofs.
- Gute verkehrliche Infrastruktur am Standort mit Parkraumangebot (Bestandsparkhaus).

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Hauptzielgruppe: Textilgeschäfte mit einem Fokus auf Innenstadtlagen.
- Andere Einzelhandelsflächen möglich.

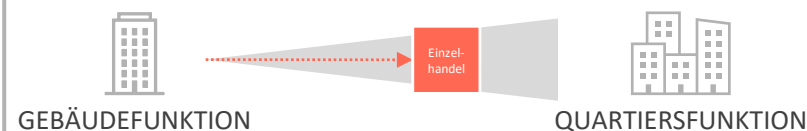
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Textilgeschäfte können durch persönliche Beratung und individuelle Lösungen Angebote schaffen, die online nicht verfügbar sind.
- Kleinere Textilgeschäfte können durch lokale Verbundenheit und persönlichen Service punkten.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Durch vorherige Nutzung als Warenhaus sind alle notwendigen Infrastrukturen gegeben.
- Durch modulare Trennwände können die Flächen verkleinert werden, sodass nur ein Teil des EG beansprucht wird.

EINORDNUNG



EINZELHANDEL

Nachnutzungspotenzial am Standort

NACHFRAGE UND ANGEBOT

- Das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen ist durch nahegelegene Discounter grundsätzlich gedeckt, Vollsortimenter sind jedoch fußläufig nur bedingt erreichbar und in der Innenstadt bis jetzt nicht gegeben.
- Das Angebot an Möbelgeschäften ist in Siegburg derzeit unterrepräsentiert. Die Integration eines solchen Einzelhändlers kann somit zur weiteren Diversifizierung der Angebotsstruktur beitragen.
- Das Objekt befindet sich in einer **1a-Lage der Siegburger Innenstadt**.
- Die **Laufkundschaft** wird als **hoch** eingeschätzt.
- Folglich eignet sich der Standort grundsätzlich sehr gut als Einzelhandelsstandort.
- Zentralitätskennziffer überdurchschnittlich (142)

MIETMARKT

- Mietniveau stark abhängig von der Lagebewertung und dem Nutzer.
- Spitzenrendite Investmentmarkt: ca. 5 %.
- Potenzieller Mietertrag am Standort:
 - Lebensmittel: 12,00 – 14,00 €/m²
 - Möbelgeschäft: 6,00 – 8,00 €/m²
 - Textil (Spitzenmiete in Abhängigkeit Flächengröße): < 100 m²: 50 €/m²; bis 250 m²: 35 €/m²; bis - 500 m²: 19 €/m²; > 1.200 m²: 12 €/m²

EINSCHÄTZUNG BESTANDSINTEGRATION

Standort:

- + sehr gute Parkmöglichkeiten
- + hohe Laufkundschaft
- + 1a-Lage

Marktsituation:

- + Resilienz
- starke Konkurrenz am Standort
- Onlinehandel als bleibende Konkurrenz

Bauliche Integration:

- + baurechtliche Umsetzbarkeit
- + geringes Invest erforderlich
- + Nutzung vorhandener Infrastruktur

GESAMTBEWERTUNG:

Die Lage des Standorts eignet sich hervorragend für EZH-Nutzungen. Aufgrund der hohen Konkurrenz sollten sich diese jedoch auf die hochwertigen Bereiche des UG / EG beschränken.

- Bauliche Umsetzbarkeit
- 1a-Lage
- Parkmöglichkeiten

- Wettbewerbsumfeld; insbesondere im Bereich Textil

STRENGTH

WEAKNESSES

OPPORTUNITIES

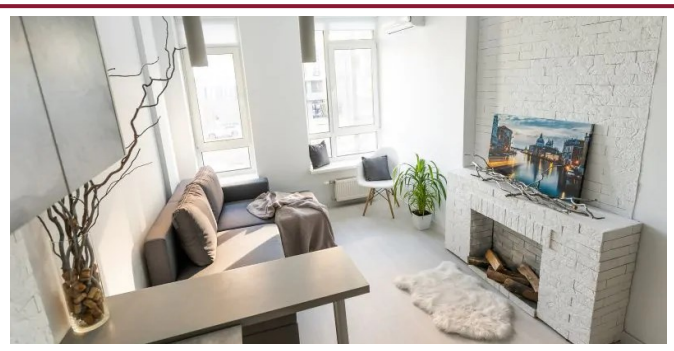
THREATS

- Repräsentative Schaufensterfläche
- Baurechtliche Umsetzbarkeit
- Hohe Laufkundschaft

- Online-Handel (Möbel u. Textil)
- Betreiber

WOHNEN

Steckbrief: Single- und Paarwohnungen



WARUM WOHNEN?

Wohnen ist ein **Grundbaustein jeder Stadt**. Insbesondere durch den Trend der **Reurbanisierung** gewinnen **zentrale Lagen** wieder eine **hohe Bedeutung**. Die konstante Präsenz der Bewohner sorgt für **Belebung des Stadtkerns** und für eine **Stärkung der lokalen Wirtschaft**.

Für Investoren bietet die Integration von Wohnen eine **langfristige Investitionsrendite**. Wohnimmobilien verfügen in der Regel über eine **hohe Nachfrage**, was zu einer **Stabilisierung und Wertsteigerung** der Immobilien führen kann.

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen (45-80 m²) mit offenen Wohnbereichen und effizienten Raumgestaltung.
- Gute Belichtung und ggfs. Zugang zu Außenbereichen wie Loggien, Balkonen oder Dachterrassen .
- Je nach Zielgruppe ist Zugänglichkeit zu Stellplatzflächen erforderlich und gewünscht .

SYNERGIEN

- Kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten & Freizeit (Erhöht Work-Life-Balance und reduziert Pendelverkehre).
- Nachfrager für Lagerflächen / Energie- & Technikflächen.
- Bewohner sorgen durch konstante Präsenz für Belebung des Standortes und stärken die lokale Wirtschaft.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Singles
- Paare
- Berufstätige/-einsteiger
- Alleinstehende Eltern
- Klinikmitarbeitende
- etc.

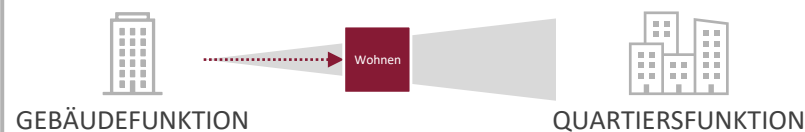
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Durchschnittlicher Personenzahl in Siegburg bei 2,1 Personen je Wohneinheit – **Tendenz sinkend**.
- Abgrenzung zu Konkurrenzentwicklungen durch kleineres Mengengerüst, integrierte Lage sowie konkurrenzfähige Preisindikation.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

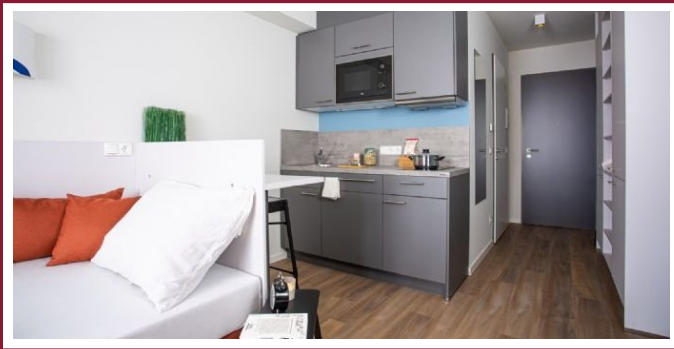
- Durch notwendige Belichtung der Wohneinheiten fast ausschließlich durch bauliche Anpassungen integrierbar.
- Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Aktualisierung der Elektrik oder Verbesserung der Lärmdämmung).

EINORDNUNG



WOHNEN

Steckbrief: Auszubildenen- und Studierendenwohnen



FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Ein-Zimmer-Wohnungen oder Studio Apartments (16-36 m²) mit eingebauter Küche/Kitchenette.
- Effiziente Grundrisse mit ausreichend Stauraum.
- Gemeinschaftsbereiche wie Studierendenlounges, Lernbereiche, Waschküchen, ggfs. Außenbereich
- Bezahlbarkeit (ggfs. kommunale Zuschüsse erforderlich).

EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Präsenz von Ausbildungseinrichtungen und Berufsschulen, die eine Nachfrage nach Wohnraum für Auszubildende generieren.
- Abgrenzung zu Konkurrenzentwicklungen durch kleineres Mengengerüst, integrierte Lage sowie konkurrenzfähige Preisindikation.

WARUM WOHNEN?

Wohnen ist ein **Grundbaustein jeder Stadt**. Insbesondere durch den Trend der **Reurbanisierung** gewinnen **zentrale Lagen** wieder eine **hohe Bedeutung**. Die konstante Präsenz der Bewohner sorgt für **Belebung des Stadtkerns** und für eine **Stärkung der lokalen Wirtschaft**.

Für Investoren bietet die Integration von Wohnen eine **langfristige Investitionsrendite**. Wohnimmobilien verfügen in der Regel über eine **hohe Nachfrage**, was zu einer **Stabilisierung und Wertsteigerung** der Immobilien führen kann.

SYNERGIEN

- Kurze Wege zwischen Wohnen & Freizeit.
- Attraktiv für das Pflegepersonal der nahegelegenen Klinik.
- Nachfrager für Lagerflächen / Energie- & Technikflächen.
- Bewohner sorgen durch konstante Präsenz für Belebung des Standortes und stärken die lokale Wirtschaft.

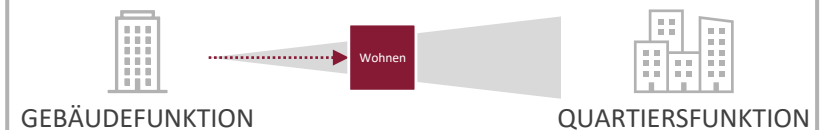
EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Durch notwendige Belichtung der Wohneinheiten fast ausschließlich durch bauliche Anpassungen integrierbar.
- Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Aktualisierung der Elektrik oder Verbesserung der Lärmdämmung).

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Auszubildene
- Studierende
- Pflegepersonal der Klinik

EINORDNUNG



WOHNEN

Nachnutzungspotenzial am Standort

NACHFRAGE UND ANGEBOT

- Schwankende Entwicklung am Siegburger Wohnungsmietmarkt.
- **Bevölkerung in Siegburg stagniert.**
- Wohnungsbestand im 5-Jahres-Durchschnitt um 3,3 % gestiegen.
- Durchschnittliche Wohnungsgröße: rd. 76 m².
- **75 % der Haushalte in Siegburg sind Ein- bis Zweipersonenhaushalte.**
- Kaufkraftkennziffer durchschnittlich (99).
- Hochschulen im Umfeld stellen zusätzliches Nachfragepotenzial für kleinere Wohnungsformen.
- Sehr gute Wohnlage.

MIETMARKT

- Spitzenmiete (Landkreis): 15,00 €/m² (Erstbezug)
- Durchschnittsmiete (Landkreis): 12,00 €/m² (Erstbezug, Spanne: 8,70 – 15,00 €/m²)
- Kaufpreis ETW: 3.300 – 5.300 €/m²
- Angebotsmieten (500m Radius): Median: 10,30 €/m² (Spanne: 09,07 – 14,38 €/m²)
- Potenzieller Mietertrag am Standort: 13,00 – 16,00 €/m²

(Quelle: riwis, 21st real estate, Sprengnetter: Stand 09.2024)

EINSCHÄTZUNG BESTANDSINTEGRATION

Standort:

- + zentrale, sehr gute Lage
- + sehr gute ÖPNV-Anbindung
- + Umgebung im Aufschwung

Marktsituation:

- + Nachfrageüberhang
- + steigende Mietpreise
- + positive Entwicklung am Mietmarkt

Bauliche Integration:

- hoher Aufwand durch Integration von Nassbereichen
- baurechtlich sowie aufgrund der Belichtung nur teilweise realisierbar/hoher Aufwand

GESAMTBEWERTUNG:

Für einzelne Gebäudebereiche besteht nach baulicher Anpassung ein Potenzial zur Nachnutzung durch Wohnen.

- ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Wohnlage

STRENGTH

- Baurecht: nur in einzelnen Gebäudeteilen realisierbar

WEAKNESSES

OPPORTUNITIES

THREATS

- Nachfrageüberhang
- Entwicklung am Mietmarkt

- erhöhter baulicher Aufwand durch Integration von Nassbereichen

PFLEGE & BETREUUNG

Steckbrief: Tagespflege



WARUM TAGESPFLEGE?

Im Anbetracht des **demografischen Wandels** werden **diverse Formen der Pflege** zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Tagespflegeeinrichtungen können **pflegende Angehörige** sowie das **ambulante Pflegesystem** deutlich **entlasten** und bieten Pflegebedürftigen einen **strukturierten Alltag**.

Aufgrund der stabilen und voraussichtlich **steigenden Nachfrage** sowie oft **langfristigen Mietverträgen** trägt dieses Segment zur **Wertstabilität der Immobilie** bei und erfüllt für einen Investor eine **soziale Verantwortung**.

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Mindestfläche von 192 m² für Einrichtung mit 12 Plätzen (+ 4 m² je weiterer Platz).
- Gemeinschaftsräume wie zentralen Aufenthaltsraum, Speiseräume & ggfs. Räume für spezifische Aktivitäten.
- Ruheräume, Sanitäranlagen, Küche, Verwaltungsbereich.
- Barrierefreiheit.

SYNERGIEN

- Einrichtung sorgt tagsüber für Belegung des Gebäudes, wenn Bewohnerschaft nicht im Gebäude ist.
- Räumliche Nähe zu Wohneinheiten des Betreuten Wohnens ermöglicht einfachen Zugang derer zu Pflege- und Betreuungsleistungen.
- Rehabilitationsdienstleistungen fördert Gesundheit.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Pflegebedürftige Menschen.

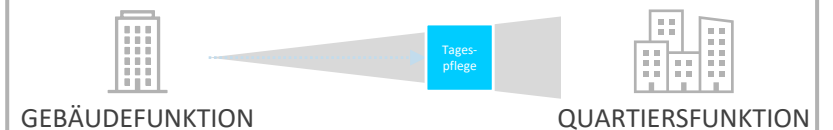
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Trend des demografischen Wandels auch in Siegburg absehbar.
- Besonders die Bevölkerungsgruppe der über 80-Jährigen wird bis 2050 stark wachsen – perspektivisch wird es daher auch mehr pflegebedürftige Personen geben.
- Betreibersuche als mögliche Herausforderung.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

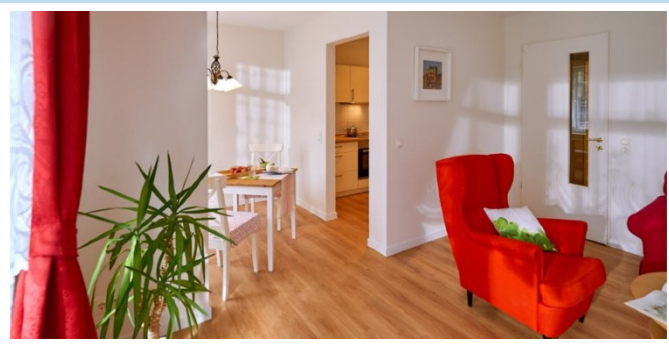
- Durch großflächige Flächenanforderung mithilfe modularer Bauelemente wie Trennwänden gut im Bestand zu integrieren (ggfs. Anpassung Belichtung).
- Barrierefreier Umbau notwendig.
- Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Aktualisierung der Elektrik oder Verbesserung der Lärmdämmung).

EINORDNUNG



PFLEGE & BETREUUNG

Steckbrief: Betreutes Wohnen



WARUM BETREUTES WOHNEN?

Angesichts des **Trends der alternden Gesellschaft** ist es notwendig, **angemessenen Wohnraum** für die Zielgruppe der Best Ager zu **schaffen**.

Betreutes Wohnen ermöglicht älteren Menschen ein **selbstbestimmtes Leben** mit **angepasster Unterstützung**. Zentrale Lagen fördern eigenständige Erledigungen zu Fuß.

Auch aus Investorensicht ist dieses Segment attraktiv, da es **soziale Verantwortung** erfüllt und die **steigende Nachfrage** zu einer **Wertstabilität** oder **-steigerung** der Immobilie führen kann.

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Barrierefreie Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen (30-60 m²).
- Je nach Modell spezielle Einrichtungen für die Pflege und Betreuung (Pflegebäder, Therapieräume, etc.).
- Gemeinschaftsbereiche für soziale Kontakte.
- Ggfs. gemeinschaftliche Außenbereiche.

SYNERGIEN

- Räumliche Nähe zu Tagespflegeeinrichtung ermöglicht einfachen Zugang zu Pflege- und Betreuungsleistungen.
- Bewohner stärken lokale Wirtschaft (Einzelhandel, Gastronomie).
- Fitnessstudio und Rehabilitationsdienstleistungen fördern aktiven Lebensstil und Gesundheit.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Best Ager – Menschen ab ca. 60 Jahren, die sich im Ruhestand befinden und geistig sowie körperlich noch fit sind.

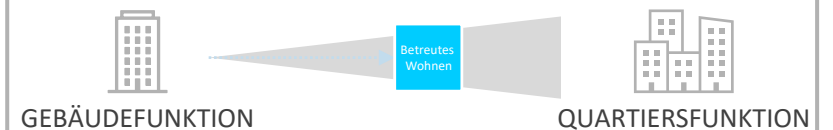
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Durch Schaffung angemessenen Wohnraums ggfs. Abwanderung älterer Altersklassen vermeidbar.
- Standort in guter Wohnlage mit steigenden Miet- und Kaufpreisen (höhere Mietpreise + NK in diesem Segment).
- Trend des demografischen Wandels auch in Siegburg absehbar.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Durch notwendige Belichtung fast ausschließlich durch bauliche Anpassungen integrierbar.
- Barrierefreier Umbau notwendig.
- Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Aktualisierung der Elektrik oder Verbesserung der Lärmdämmung).

EINORDNUNG



PFLEGE & BETREUUNG

Nachnutzungspotenzial am Standort

NACHFRAGE UND ANGEBOT

- Markt unterteilt sich in **Gesundheitsimmobilien, Pflegeimmobilien und Betreutes Wohnen**. Die Nutzungsarten profitieren dabei von **Synergieeffekten** bei räumlicher Nähe.
- **Betreiberkonzepte für ambulante Pflege und betreutes Wohnen.**
- **Vorrang der häuslichen Pflege (SGB)** und Wunsch nach selbstständigem Lebensstil wirken sich positiv auf Nachfrage nach Angeboten des betreuten Wohnens aus.
- Betreutes Wohnen als **Investmentprodukt für private Kapitalanleger im Interesse.**

MIETMARKT

- Mietanpassungen im Bereich betreutes Wohnen flexibler als im Bereich stationärer Pflegeeinrichtungen, höhere Umsätze möglich.
- Marktübliche Miete Betreutes Wohnen: ortsüblich erzielbare Miete zuzüglich eines ausstattungsabhängigen Zuschlags von 10 bis 35 % sowie ggf. weiterer Zuschläge für Betreuung.
- Pachtansatz ambulante / Tagespflege: 20 % marktüblicher prozentualer Pachtanteil am Gesamtumsatz.
- Spitzenrendite betreutes Wohnen: 4,50 %

EINSCHÄTZUNG BESTANDSINTEGRATION

Standort:

- + sehr gute ÖPNV-Anbindung
- + Kultur- und Erholungsmöglichkeiten im Umfeld
- + gute Wohnlage

Marktsituation:

- + erhöhte Nachfrage aufgrund demographischer Entwicklung
- Betreiberinsolvenzen

Bauliche Integration:

- + Praxen mit geringem baulichem Aufwand integrierbar
- betreutes Wohnen baurechtlich sowie aufgrund der Belichtung nur teilweise realisierbar

GESAMTBEWERTUNG:

Mix aus Nutzungsmöglichkeiten bietet das Potenzial für eine Nachvermietung und adressiert die Bedarfe einer alternden Bevölkerung.

- ÖPNV-Anbindung
- Wohnlage
- Demographische Entwicklung
- Realisierbarkeit Praxisflächen

STRENGTH

- Baurecht: Betreutes Wohnen nur in einzelnen Gebäudeteilen realisierbar

WEAKNESSES

OPPORTUNITIES

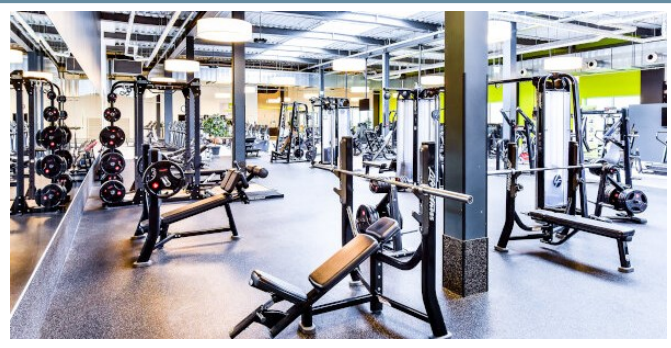
- Synergieeffekte
- Investmentmarkt
- Risikoübertragung auf Betreiber

THREATS

- Erhöhter baulicher Aufwand durch Integration von Nassbereichen / Barrierefreiheit
- Derzeitige Betreiberinsolvenzen

FITNESS & REHABILITATION

Steckbrief: Fitnessstudio



WARUM FITNESSSTUDIO?

Fitnessstudios ermöglichen einen **aktiven Lebensstil** und tragen zur **Gesundheitsförderung** der Bevölkerung bei. Besonders in **zentralen und gut erreichbaren Lagen** sind Fitnessstudios **wirtschaftliche Stadtbausteine**, die eine **Anziehungswirkung** haben.

Ehemalige Warenhausimmobilien mit teils erschwerten Belichtungssituationen bieten aufgrund ihrer **großen Flächen gute Integrationsmöglichkeiten** ebendieser Nutzung, da genügend Platz für verschiedene Trainingsbereiche, Geräte, Kurse und Umkleieräume vorhanden ist.

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Je nach Dimensionierung unterschiedliche Flächengrößen erforderlich.
- Ausreichend großer Trainingsbereich für Trainingsgeräte wie Cardio-Maschinen, Kraftgeräte, Freihanteln, etc.
- Kursräume, Umkleide- und Sanitärbereich, Empfangsbereich, Verwaltungsbereich, Nebenräume (ggfs. Wellnessbereich).

SYNERGIEN

- Einfache Erreichbarkeit für Bewohnende der Wohneinheiten sowie der Bürobeschäftigten im Gebäude.
- Besucher bringen zugleich weiteres Einzelhandelspotenzial und Gastronomiepotenzial.
- Belebt den Standort zu fast allen Tageszeiten.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Bewohner / Nutzer des Gebäudes.
- Bewohner der Innenstadt und darüber hinaus.

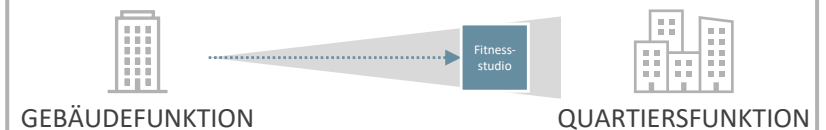
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Umsatz der Fitnessbranche in Deutschland ist von 2010 bis 2019 kontinuierlich gestiegen (2019: 5,5 Mrd. €) – und setzt daraufhin aufgrund der Pandemie aus – 2022 wurde fast wieder das vorherige Rekordniveau erreicht (4,9 Mrd.) (Statista 2022).
- Lokal ist der Markt bisher vor allem von Einzelbetrieben und Mikrostudios geprägt.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Aufgrund der großen Flächenanforderungen dieses Segmentes gut in den Bestand zu integrieren.
- Keine vollständige Belichtung der Flächen notwendig, einfache Integration.

EINORDNUNG



FITNESS & REHABILITATION

Steckbrief: Rehabilitationsdienstleistungen



FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Untersuchungs- und Behandlungsräume.
- Räume für ärztliche Konsultationen / Untersuchungen.
- Diskrete Räume für psychologische Beratungen und Therapiesitzungen.
- Büros für das Verwaltungspersonal.
- Empfang und Wartebereiche.

EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Alternde Bevölkerung erhöht die Nachfrage nach Rehabilitationsdiensten.
- Zunehmende Prävalenz chronischer Krankheiten.
- Wachsender Fokus auf präventive und rehabilitative Gesundheitsdienste.
- Nähe zu Wohngebieten / medizinischen Einrichtungen.

WARUM REHABILITATION?

Diese Dienste tragen zur **sozialen Wertschöpfung** bei, indem sie Menschen mit körperlichen, geistigen oder emotionalen Einschränkungen unterstützen, ihre Funktionstüchtigkeit und Unabhängigkeit wiederzugewinnen. Die Umnutzung der Immobilie fördert die **Integration der Gesundheitsversorgung** in Siegburg, was den zentralen Zugang zu diesen essenziellen Diensten erleichtert und die Lebensqualität der lokalen Bevölkerung steigert.

SYNERGIEN

- Einfache Erreichbarkeit für Klienten, sowohl lokal als auch regional.
- Patienten bringen zugleich weiteres Einzelhandelspotenzial und Gastronomiepotenzial.

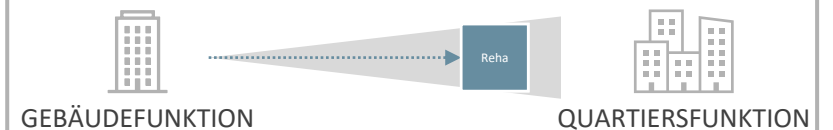
EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Barrierefreier Umbau notwendig.
- Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Aktualisierung der Elektrik oder Verbesserung der Lärmdämmung).

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Bewohner / Nutzer des Gebäudes.
- Bewohner der Innenstadt und darüber hinaus.

EINORDNUNG



FITNESS & REHABILITATION

Nachnutzungspotenzial am Standort

NACHFRAGE UND ANGEBOT

- Das **Angebot an modernen, hochwertigen Fitness Angeboten** ist im weiteren Einzugsbereich des Standorts zwar gesättigt, **in der unmittelbaren Umgebung jedoch bedingt vorhanden.**
- Bei den Fitnesscentern in der näheren Umgebung handelt es sich um CityFit Studios (jeweils 10 min.) in Sankt Augustin und Troisdorf.
- Neben den erforderlichen Fitness-, Kurs- und Sanitärbereichen werden durch **hochwertige Studios** auch Wellness- und ggf. Schwimmbereiche **nachgefragt.**
- **Trend in dem Segment nach hybriden Angeboten**, denen die Fitnesscenter gerecht werden müssen (indoor / outdoor / online).
- Im Bereich Rehabilitation erscheint durch das Angebot im Nahbereich ebenfalls gesättigt.

MIETMARKT

- Mietniveau abhängig von Mikrolage.
- Durch **Synergiewirkungen** erhöht die Verortung eines Fitness- und Rehabilitationsbereichs die Qualität angrenzender Flächen.
- Flächengrößen von 600 – 3.000 m² werden durch Betreiber der Kettensegmente üblicherweise nachgefragt.
- Potenzieller Mietertrag am Standort: 8,80 – 12,00 €/m² (auf Grundlage von RIWIS und Abgleich mit dem regionalen Büromarkt).

EINSCHÄTZUNG BESTANDSINTEGRATION

Standort:

- + viele Arbeitsplätze in direktem Umfeld
- + gute ÖPNV-Anbindung
- + keine Wettbewerber in direkter Nähe

Bauliche Integration:

- höherer Invest je nach Ausbaustandard
- + große Flächenabfrage
- + baurechtliche Umsetzbarkeit

Marktsituation:

- + steigende Mitgliedschaftszahlen
- + Aufwertung anderer Nutzungen
- regionale Wettbewerbssituation

GESAMTBEWERTUNG:

Hohe Synergieeffekte mit Wohn- und Büronutzungen sowie Mehrwert für den bestehenden umgebenden Standort.

- ÖPNV-Anbindung
- Umgebender Nutzungsmix
- Baurecht

- Wettbewerbsumfeld

STRENGTH

WEAKNESSES

OPPORTUNITIES

THREATS

- Hohe Flächenabfrage
- Synergieeffekte
- Potenzial an Mitgliedern

- Wettbewerb erweitertes Umfeld

KULTUR & FREIZEIT

Steckbrief: Café / Bistro



WARUM CAFÉ/BISTRO?

Die Integration eines Cafés oder Bistros zieht **Besucher** an und schafft eine **lebendige Atmosphäre** in der Innenstadt. Es trägt somit zur Attraktivität, Belebung und **wirtschaftlichen Stärkung** des Standorts bei.

Es schafft einen **Ort der Begegnung** und bietet eine gastronomische Ergänzung, die das Potenzial hat, die lokale Gemeinschaft zu bereichern und Besucher anzuziehen.

Es erfüllt somit eine **wesentliche Quartiersfunktion**.

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Sitzbereich, Theken- oder Servierbereich.
- Küche.
- Sanitärbereiche für Gäste und Mitarbeiter.
- Lagerflächen für Geschirr, Lebensmittel, Getränke, etc.
- Mitarbeiterbereiche wie Umkleide- oder Aufenthaltsräume und Büros.

SYNERGIEN

- Treffpunkt für Bewohnende der Wohneinheiten und Bürobeschäftigte.
- Versorgungsfunktion für Bewohner, Bürobeschäftigte und Besucher.
- Zusätzliches Kundenpotenzial durch angrenzendes Museum, Schule und die Parkanlagen.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Anwohner
- Besucher
- Berufstätige
- etc.

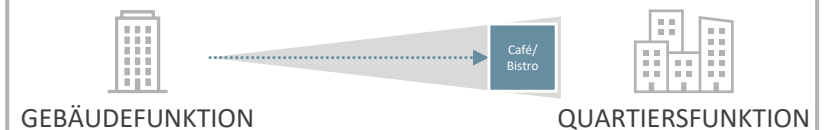
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Neue Gebäudefunktionen generieren neue Besucherströme, die zusätzliches Kundenpotenzial erzeugen.
- Abgrenzung von bestehenden Marktanbietern in lokaler Umgebung durch alternative Konzeptionierung.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- In Erdgeschosszone mit viel Passantenfrequenz gut integrierbar.
- Berücksichtigung und evtl. notwendige Anpassung der direkt angrenzenden Topografie.

EINORDNUNG



KULTUR & FREIZEIT

Nachnutzungspotenzial am Standort

NACHFRAGE UND ANGEBOT

- Das Angebot in der Umgebung wird als umfangreich bewertet.
- **Verringerte Laufkundschaft am Abend** senkt die Attraktivität des Standortes. Folglich kommt der Standort höchstens für das mittlere und gehobene Segment in Betracht, da diese weniger stark auf Laufkundschaft angewiesen sind.
- Die Innenstadtlage und Nähe zum Marktplatz können sich positiv auf die Nachfrage nach mittlerer und gehobener Gastronomie auswirken.
- Die **gestiegene Umsatzsteuer und anhaltend hohe Inflation führen zu höheren Preisen**, was sich wiederum negativ auf die Nachfrage auswirkt.

MIETMARKT

- In Abhängigkeit von Flächengröße und Betreiberkonzept (Franchise/Systemgastronomie/Inhaber).
- Potenzieller Mietertrag am Standort: 10,00 – 30,00 €/m²

EINSCHÄTZUNG BESTANDSINTEGRATION

Standort:

- + unmittelbare Nähe zu Arbeitsstätten
- + gute ÖPNV-Anbindung

Bauliche Integration:

- ggf. erhöhter Aufwand durch Abluftanlagen
- Integration in Vollsortimenter denkbar

Marktsituation:

- Umsatzsteuer / Inflation
- Wettbewerbsumfeld

GESAMTBEWERTUNG:

Bedingtes Potenzial für Nachnutzung im EG durch kleinere Mietbereiche

- ÖPNV-Anbindung
- Zentrale Lage

STRENGTH

WEAKNESSES

OPPORTUNITIES

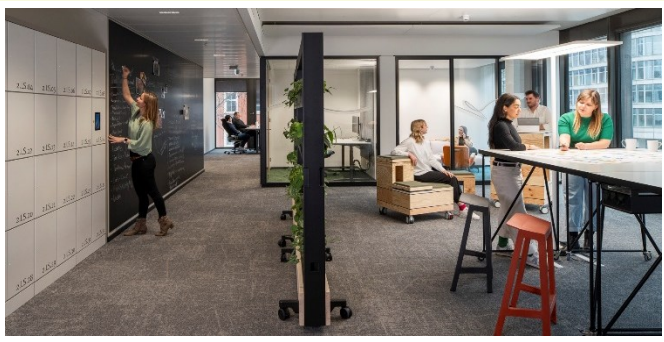
THREATS

- Beschäftigte und Anwohnende im Umfeld

- Preissteigerungen
- Bauliche Umsetzbarkeit

BÜRONUTZUNGEN

Steckbrief: Klassisches Büro | Co-Working | Loft-Offices



WARUM BÜRONUTZUNGEN?

Die Integration von Büronutzungen **stärkt Standorte wirtschaftlich** durch die **Schaffung von Arbeitsplätzen** und eine **erhöhte Nachfrage nach Dienstleistungen** in der Umgebung.

Der Wandel des Arbeitslebens hin zu „New Work“ Modellen sorgt dafür, dass **Unternehmen** zunehmend agiler, adaptiver und flexibler werden und dementsprechend auch **vermehrt flexiblere Flächen** nachfragen.

Neben **klassischen Büroeinheiten** werden diese Bedürfnisse vor allem in **Co-Working-Modellen** oder sogenannten **Loft-Offices** befriedigt.

FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Optimale Raumnutzung mit höherer Arbeitsplatzdichte durch flexible Arbeitsplatzlösungen wie Desk Sharing.
- Gemeinschaftsbereiche: Lounge, Küche, Ruhezone, Open Space, Besprechungsräume, Telefonkabinen, etc.
- Flexibilität und Anpassbarkeit an Nutzer: Modulare Trennwände, flexible Möbel & techn. Infrastrukturen.

SYNERGIEN

- Kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten & Freizeit (Erhöht Work-Life-Balance und reduziert Pendelverkehr).
- Nachfrager für Lagerflächen / Energie- & Technikflächen.
- Bürobeschäftigte beleben Standort tagsüber und sorgen für erhöhte Nachfrage nach Waren & Dienstleistungen.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Gründerunternehmen
- Kleinere Unternehmen
- Freiberufler & Selbstständige
- Temporäre Arbeitsgruppen & Teams

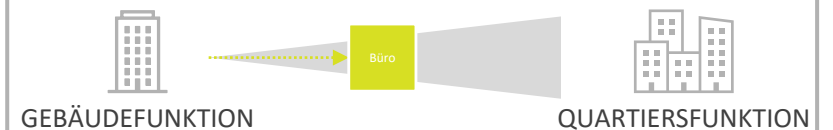
EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Steigende lokal geprägte Nachfrage bei ebenfalls moderat steigenden Mieten sprechen für eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung dieses Bausteins.
- Durch kleinere, flexible Büroflächen wird eine Abgrenzung zu bestehenden Bürostandorten und Ansprache anderer Zielgruppen in Siegburg geschaffen.

EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Durch modulare Bauweise mit Trennwänden gut im Bestand zu integrieren.
- Ggfs. bauliche Anpassungen für bessere Belichtung erforderlich.

EINORDNUNG



BÜRONUTZUNG

Nachnutzungspotenzial am Standort

NACHFRAGE UND ANGEBOT

- Büroflächennachfrage vor allem im Bereich **hochwertiger Flächen hoch**.
- Insgesamt jedoch **weiterhin stagnierend / rückläufig** aufgrund der Möglichkeit des mobilen Arbeitens.
- **Innerstädtische Flächen** aufgrund von Erreichbarkeit, Nahversorgungsmöglichkeiten und Umfeld jedoch beliebt.
- Büroflächennachfrage wird zukünftig noch stärker von **New Work-Konzepten** bestimmt, die das Büro nicht nur als Arbeitsplatz, sondern vor allem als Ort der Begegnung, der Kommunikation und des kreativen Austauschs betrachten und nutzen.

MIETMARKT

- **Mietniveau abhängig von Mikrolage und Ausstattung**
- Spitzenmiete City: 12,70 €/m²
- Durchschnittsmiete City: 8,00 €/m² (Spanne: 8,70 – 15,00 €/m²)
- Nettoanfangsrendite zentrale Lagen (Landkreis): 6,10 %
- Angebotsmieten (500m Radius): Median: 10,59 €/m² (Spanne: 9,00 – 12,38 €/m²)
- Potenzieller Mietertrag am Standort: 9,00 – 12,00 €/m²

(Quelle: riwis, 21st real estate, Sprengnetter: Stand 09.2024)

EINSCHÄTZUNG BESTANDSINTEGRATION

Standort:

- + zentrale, repräsentative Lage
- + sehr gute ÖPNV-Anbindung

Bauliche Integration:

- ggf. höheres Invest
- + baurechtliche Umsetzbarkeit

Marktsituation:

- + gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- + Mietniveau
- Nachfragesituation / Flächenüberhang

GESAMTBEWERTUNG:

Für einzelne Gebäudebereiche besteht nach baulicher Anpassung ein Potenzial zur Nachnutzung durch Büro.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÖPNV-Anbindung ▪ Innenstadtlage ▪ baurechtliche Umsetzbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wettbewerbssituation ▪ Generelle Büroflächennachfrage |
|---|--|

STRENGTH

WEAKNESSES

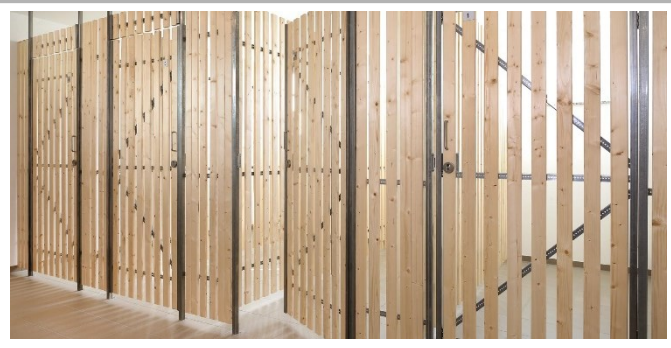
OPPORTUNITIES

THREATS

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach hochwertigen Flächen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ erhöhter baulicher Aufwand für hochwertige Flächen |
|---|--|

INFRASTRUKTUR / LAGER

Steckbrief: Lagerflächen



FLÄCHENANFORDERUNGEN / FUNKTIONEN

- Einheiten von 6 bis 8 m² für Wohneinheiten oder größere Lagerflächen für andere Vermietungen.
- Möglichst barrierefreie Erreichbarkeit mit (Last-)Aufzügen.
- Einfache Anlieferung und Abholung mit PKW oder Kleintransportern sollte möglich sein.

EINSCHÄTZUNG: MARKTPOTENZIALE

- Eine zukünftige Nutzungsmischung und ein perspektivisches Wachstum an Wohneinheiten sorgt für einen Bedarf an Lagerflächen im Haus.

WARUM LAGERFLÄCHEN?

Diverse **Nutzungsbausteine benötigen** für einen reibungslosen Betriebsablauf **Lagerflächen**.

Insbesondere in Untergeschossen mit wenig bis keinem Lichteinfall eignen sich die Flächen für diesen Nutzungsbaustein.

Neben klassischen **Keller- bzw. Lagereinheiten für die Wohneinheiten** in den Obergeschossen könnten auch **Lagereinheiten an externe Privatpersonen oder Ladenbetreiber** vermietet werden. Zusätzlich bieten sich Teilflächen als **Archive / Serverräume** an.

SYNERGIEN

- Einzelhandels-, Fitnessstudio- sowie Gastronomiebetreiber können auf Lagerflächen zurückgreifen.
- Bewohner können Lagerflächen nutzen.
- Zentrale Lage ermöglicht einfache Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln.

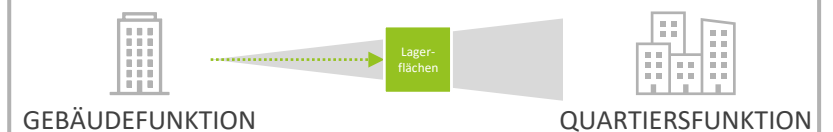
EINSCHÄTZUNG: BESTANDSINTEGRATION

- Untergeschoss weist bereits eine Vielzahl an Lagerflächen auf, die einfach umgenutzt werden könnten.

NUTZER / ZIELGRUPPE

- Bewohner des Hauses
- Einzelhandelsbetreiber
- Gastronomiebetreiber
- Fitnessstudiobetreiber

EINORDNUNG









ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mögliche Nutzungsbausteine für ein Redvelopment des Galeria Kaufhof

FAZIT



BEWERTUNGSMATRIX					
ASSETKLASSE	STANDORT	MARKT	BAULICHE UMSETZBARKEIT	POTENZIELLE MIETER	GESAMTUMSETZUNGS-POTENZIAL
EINZELHANDEL 	++	-/+	+	Vollsortimenter (z.B. Edeka, Rewe) oder Textiler	Nur im EG / Anteilig im UG
WOHNEN 	++	++	-	Micro Living	Nur in OGs / Belichtung notwendig
PFLEGE / BETREUUNG 	++	+	-	Betreutes Wohnen / Praxen	Nur in OGs / Belichtung notwendig
FITNESS & REHABILITATION 	+	-/+	+	Hochwertige Anbieter	Etagenweise
KULTUR & FREIZEIT 	+	-/+	+	Cafés	Kleinere Mieteinheit im EG
BÜRO 	+	-/+	-/+	Öffentliche Einrichtungen	Nur in OGs

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSBAUSTEINE

Beurteilung anhand vorliegender Analyseergebnisse

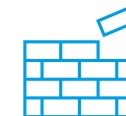
EINSCHÄTZUNG



NACHFRAGE NACH GROßEN FLÄCHEN MIT GERINGEM TAGESLICHTEINFALL IST GERING.



EIN FLEXIBLES RAUMKONZEPT ERMÖGLICHT EINE LANGFRISTIGE NUTZUNG.




MIXED USE BIETET RESILIENZ UND SCHAFFT SYNERGIEN.

THAT'S WHY

Die Nachfrage nach großen Einzelhandelsflächen ist begrenzt. Insbesondere jene Flächen in den Obergeschosslagen werden als schwer vermarktbar angesehen.

Das Konzept sollte möglichst flexibel sein, um so auf sich ändernde Marktbedingungen reagieren zu können.

Die Resilienz der Immobilie wird durch deren Diversifizierung gesteigert, da Zäsuren innerhalb einer Branche nicht zum Leerstand der gesamten Immobilie führen. Weiterhin können Synergien wie z. B. Büro und Fitness zu Ertragssteigerungen beitragen.

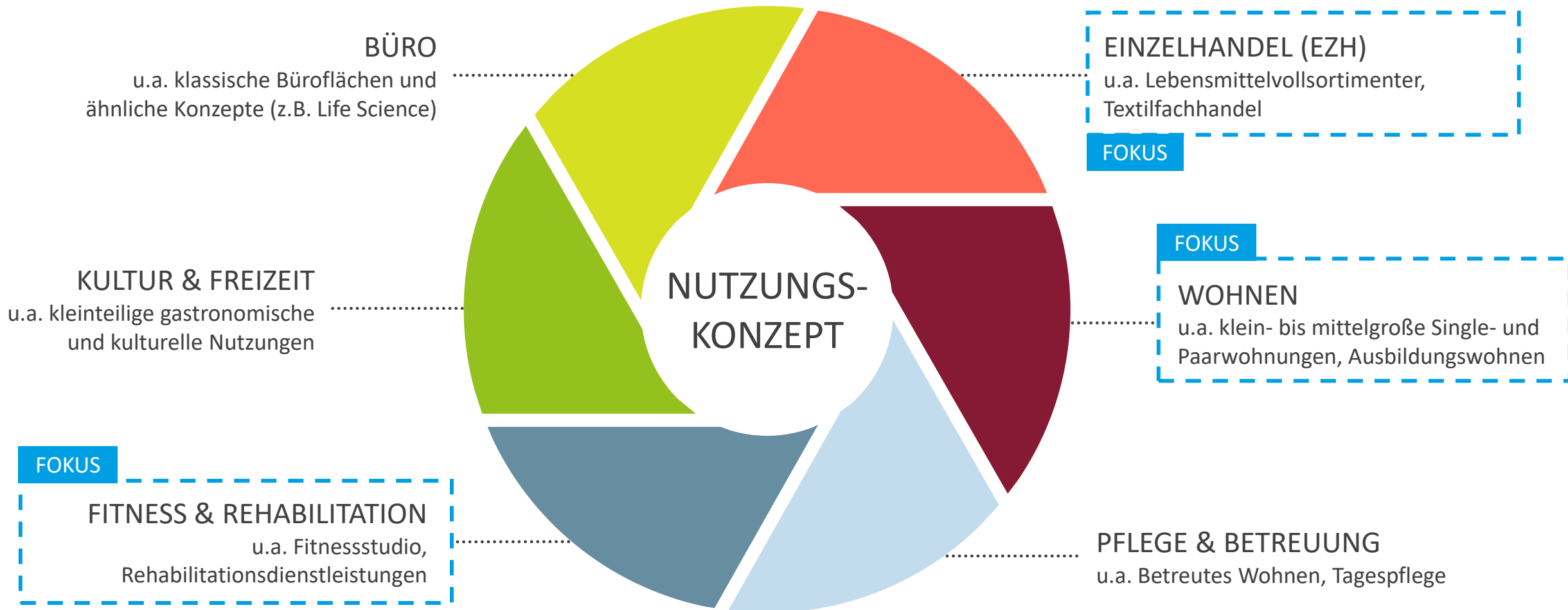


BAULICHE
UMSETZBARKEIT

5

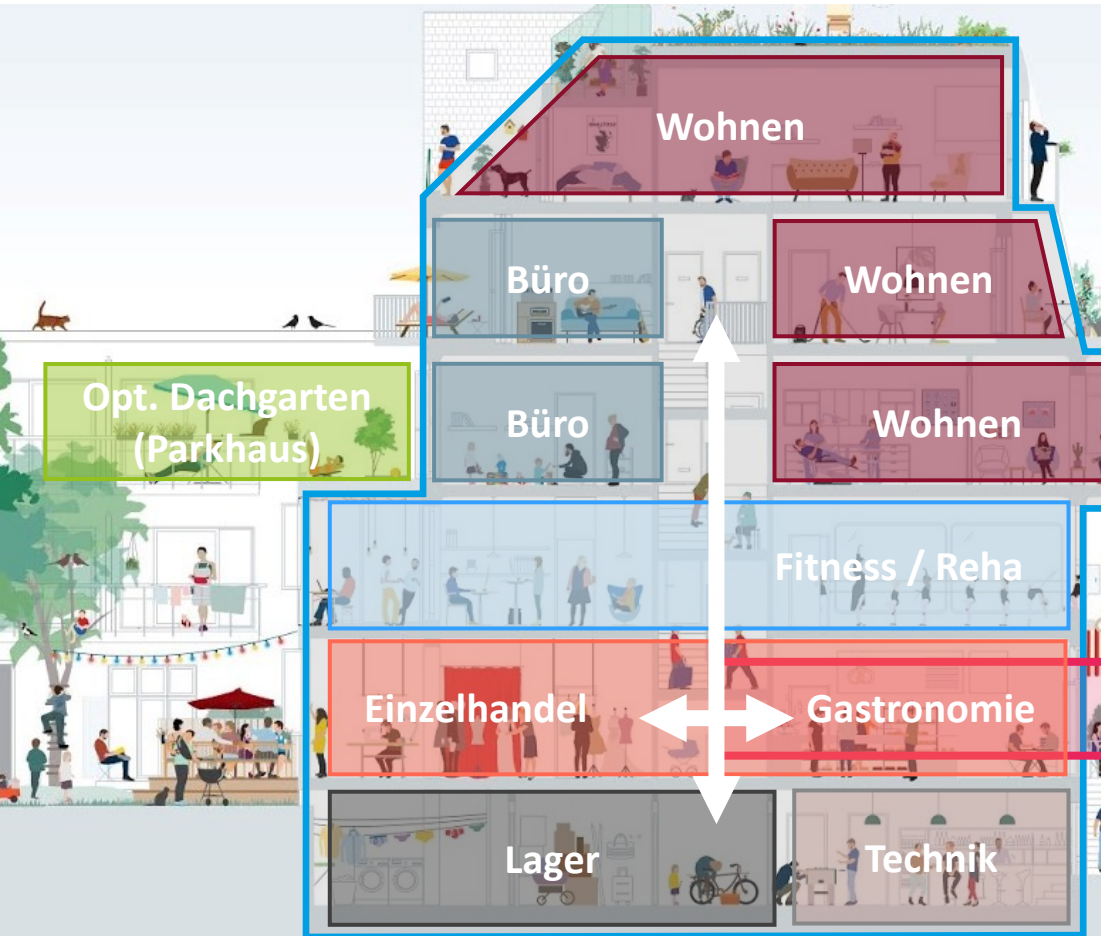
NUTZUNGSKONZEPT

Marktgeeigneter Nutzungsmix im Gebäude

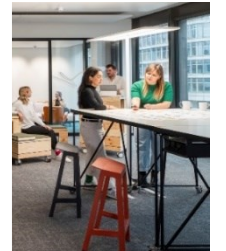
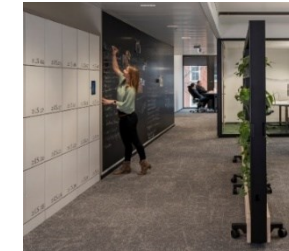
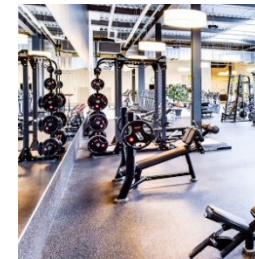
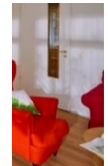


NUTZUNGSKONZEPT

Vertikale Vernetzung der Nutzungen im Gebäude



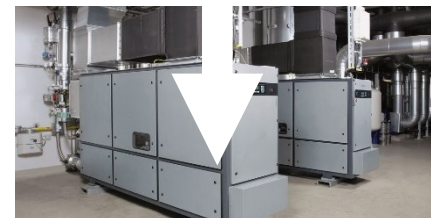
**PRIVAT
INDIVIDUELL**



IMPULSZONE



**ÖFFENTLICH
VERNETZT**



MÖGLICHE UMSETZUNG DER NUTZUNGSKONZEPTION

Gebäudeschnitt Grobkonzept



5.OG: Wohnen

4.OG: Wohnen

3.OG: Wohnen / Büro

2.OG: Wohnen / Büro

1.OG: Fitness / Reha

EG: Handelsfläche

UG: Lager / Technik

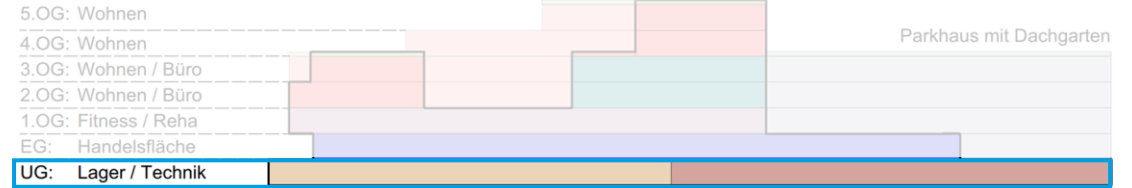
Parkhaus mit Dachgarten
(nicht Bestandteil der Betrachtung)

Legende

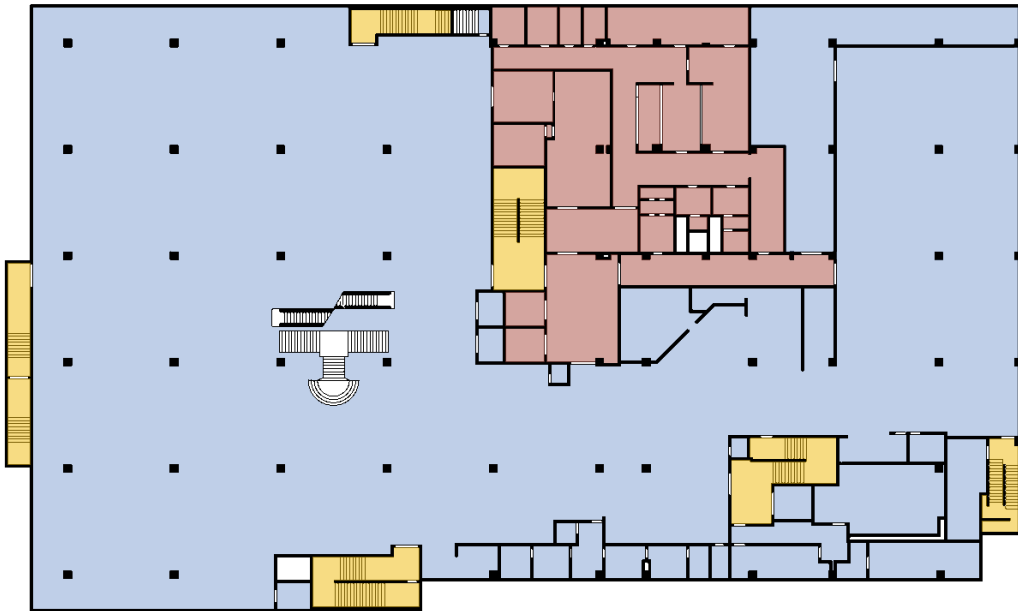
- | | |
|----------------|-----------|
| EZH (bestand) | EZH (neu) |
| Verkehrsfläche | Fitness |
| Technikfläche | Büro |
| Lager | Wohnen |

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

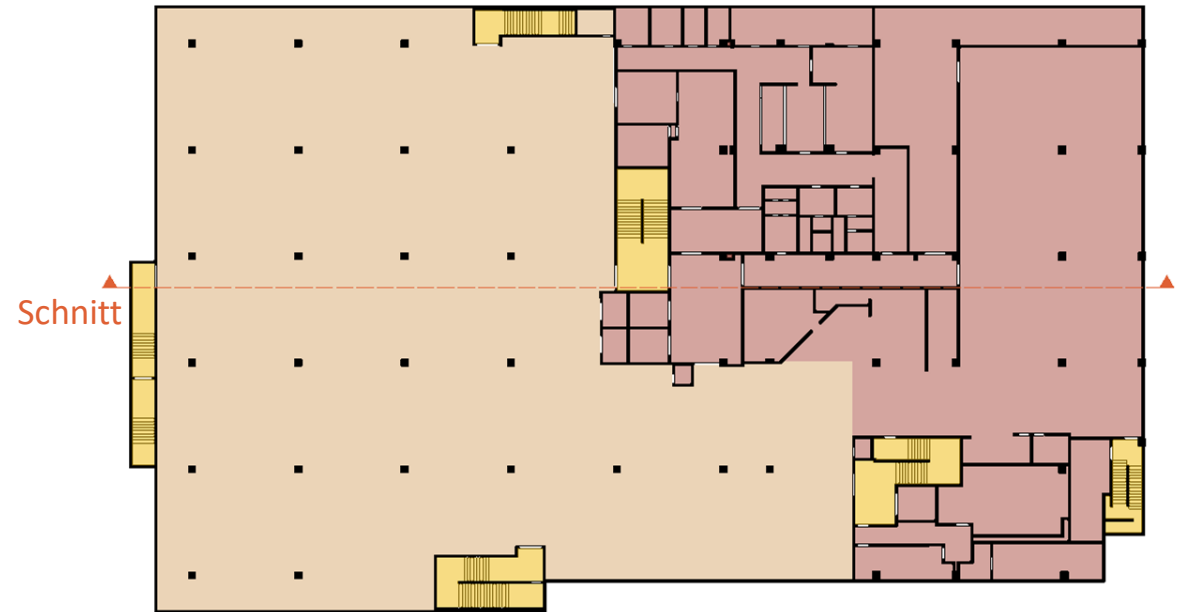
Untergeschoss: Lagerfläche & Technikfläche



BESTAND (ca. 5.200 m²)

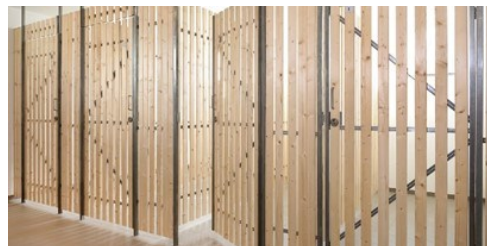


UMBAUVARIANTE (ca. 5.200 m²)



Legende

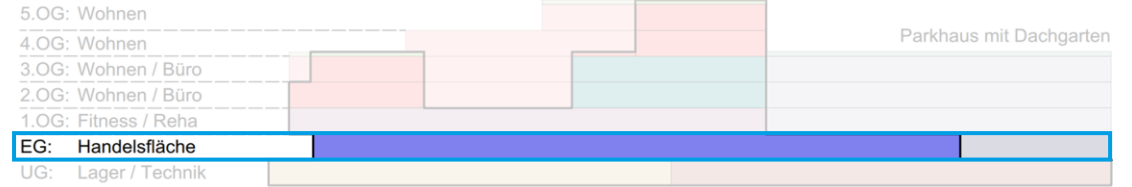
- EZH (bestand)
- Verkehrsfläche
- Technikfläche
- Lager
- EZH (neu)
- Fitness
- Büro
- Wohnen



Geeignete Grundfläche
für Lager- und
Technikfläche

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

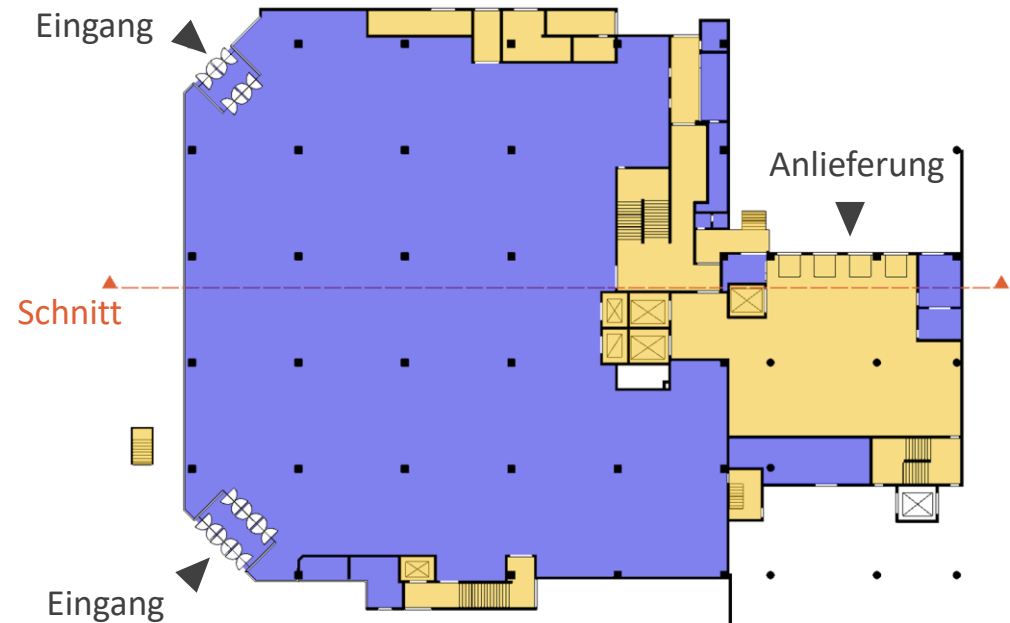
Erdgeschoss: Einzelhandel / Gastronomie



BESTAND (ca. 3.250 m²)

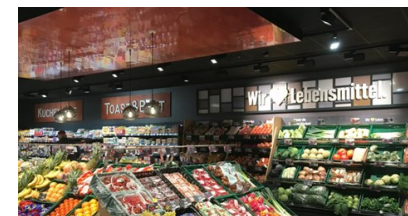


UMBAUVARIANTE (ca. 3.250 m²)



Legende

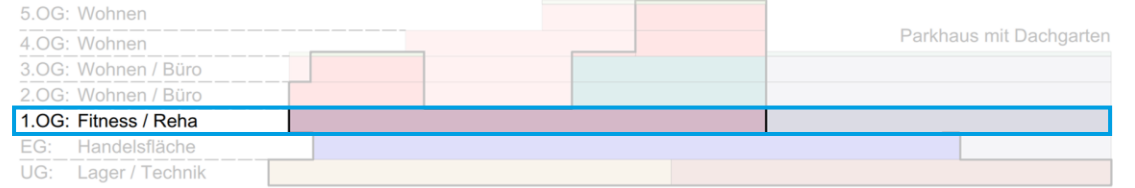
- EZH (bestand)
- EZH (neu)
- Verkehrsfläche
- Fitness
- Technikfläche
- Büro
- Lager
- Wohnen



**Geeignete Grundfläche
für Einzelhandel /
Nahversorgung**

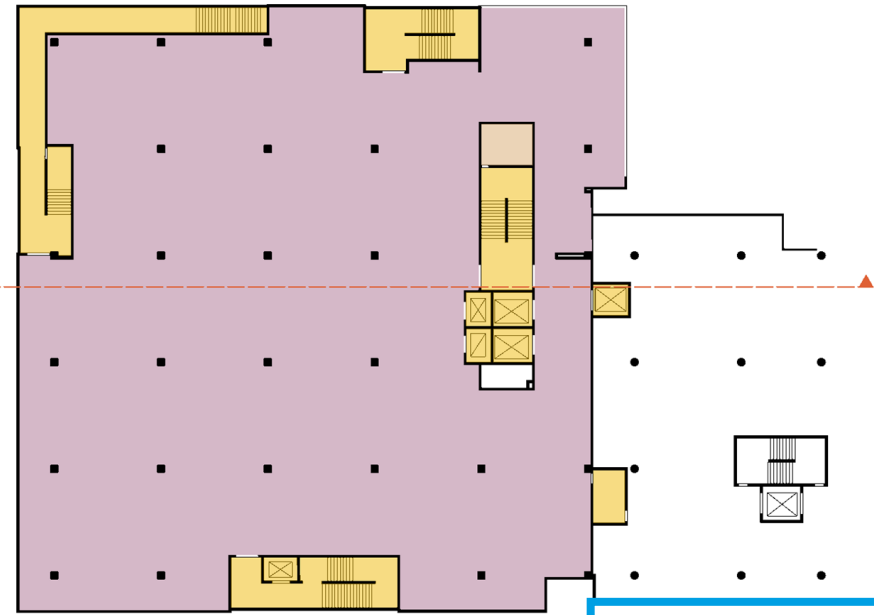
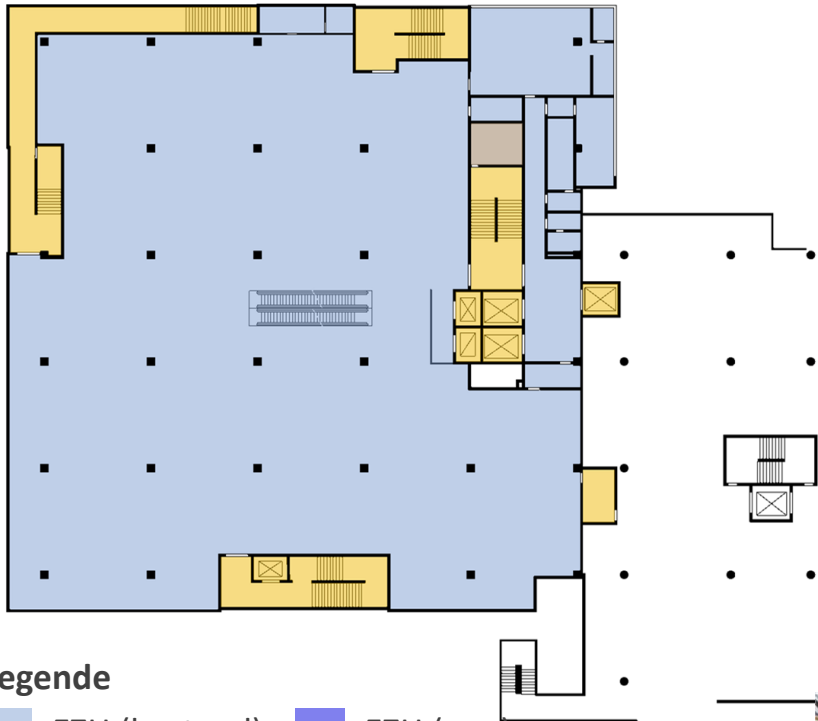
MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

1. Obergeschoss: Fitness & Rehabilitation



BESTAND (ca. 3.150 m²)

UMBAUVARIANTE (ca. 3.150 m²)



Legende

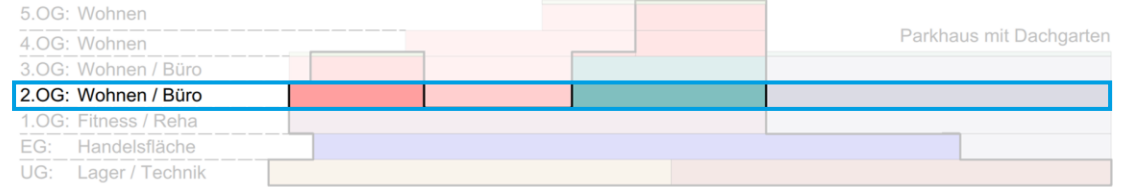
- | | |
|----------------|-----------|
| EZH (bestand) | EZH (neu) |
| Verkehrsfläche | Fitness |
| Technikfläche | Büro |
| Lager | Wohnen |

**Geeignete Grundfläche
für Fitness und
Rehabilitation**



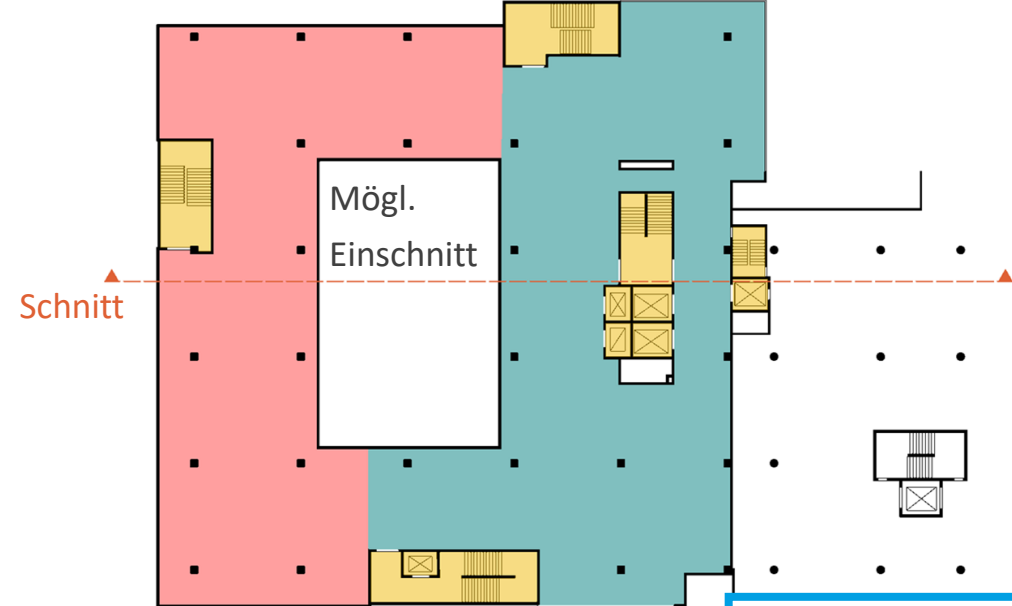
MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

2. Obergeschoss: Wohnen & Büro



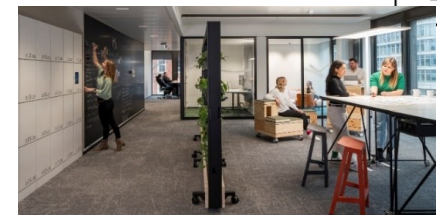
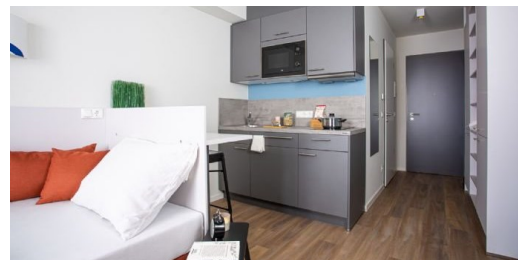
BESTAND (ca. 3.100 m²)

UMBAUVARIANTE (ca. 2.600 m²)



- Legende**
- EZH (bestand)
 - Verkehrsfläche
 - Technikfläche
 - Lager
 - EZH (neu)
 - Fitness
 - Büro
 - Wohnen

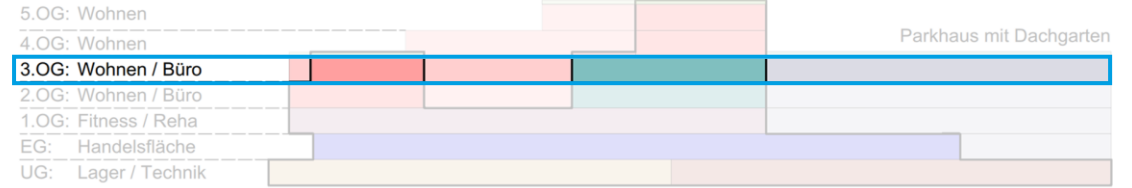
**Angepasste Gebäude-
tiefe für Wohnen und
Büro (12,00 - 15,00 m)**



Hinweis: Einbettung eines weiteren Erschließungskerns erforderlich. Abhängig von exakter Nutzungseinteilung.

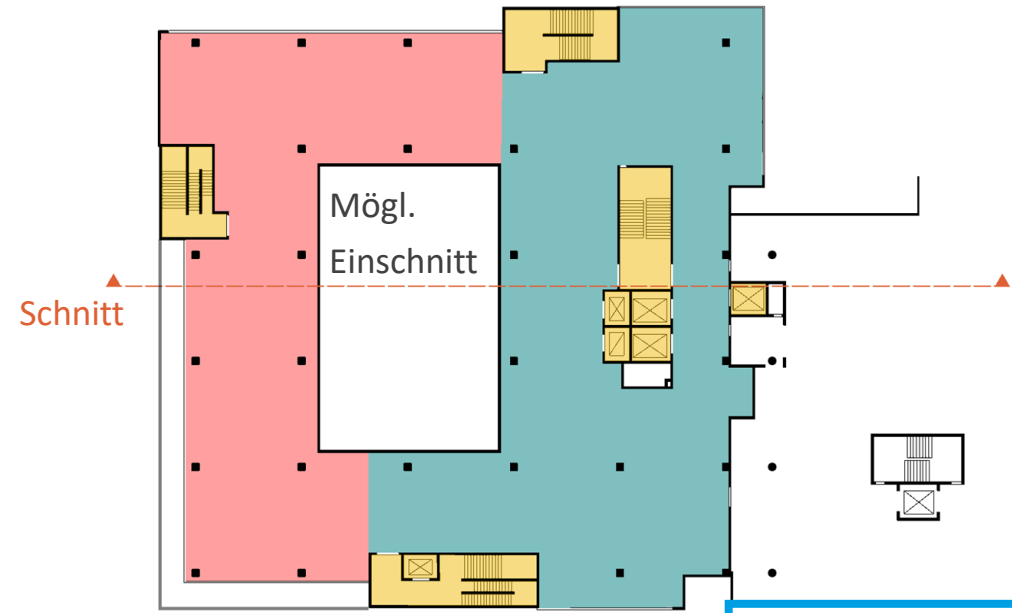
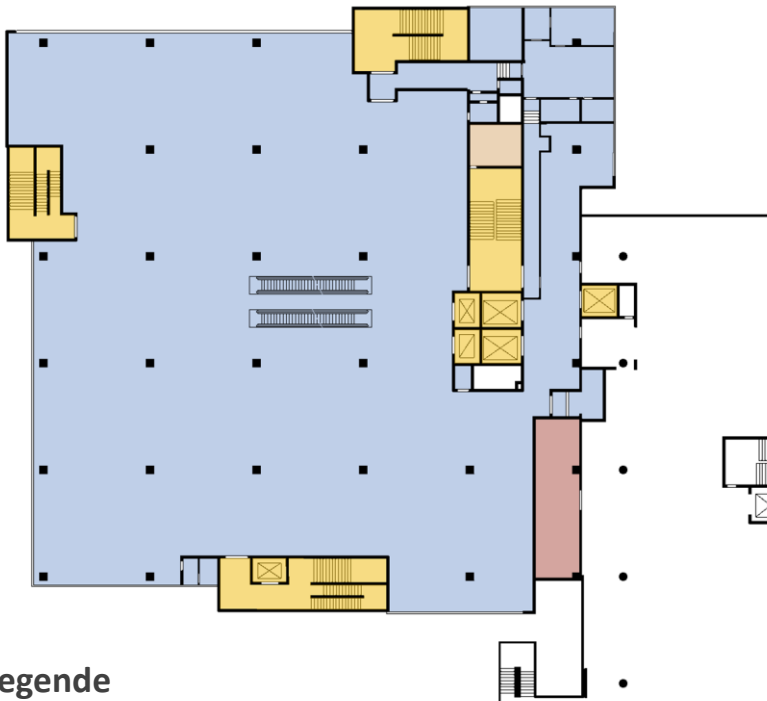
MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

3. Obergeschoss: Wohnen & Büro



BESTAND (ca. 2.950 m²)

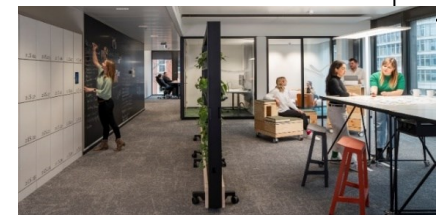
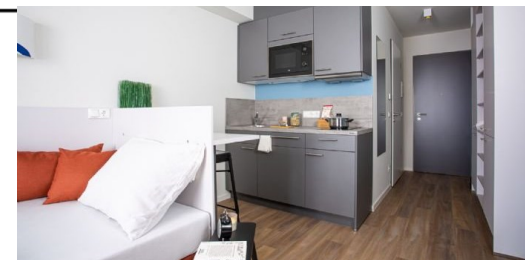
UMBAUVARIANTE (ca. 2.500 m²)



Legende

- EZH (bestand)
- Verkehrsfläche
- Technikfläche
- Lager
- EZH (neu)
- Fitness
- Büro
- Wohnen

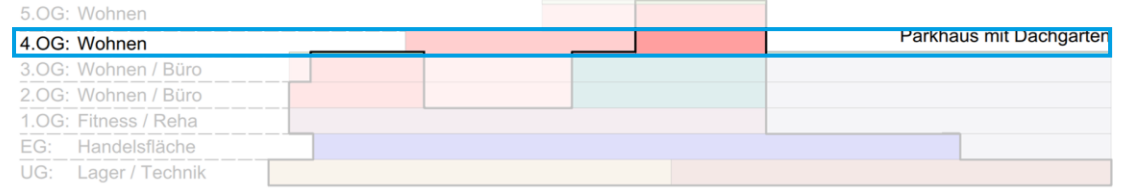
**Angepasste Gebäude-
tiefe für Wohnen und
Büro (12,00 - 15,00 m)**



Hinweis: Einbettung eines weiteren Erschließungskerns erforderlich. Abhängig von exakter Nutzungseinteilung.

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

4. Obergeschoss: Wohnen



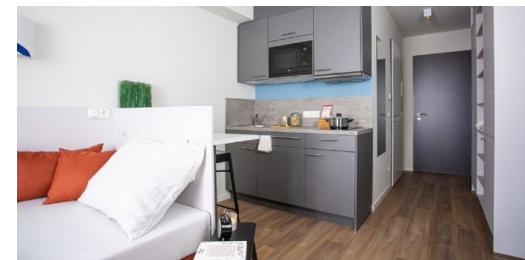
BESTAND (ca. 1.950 m²)



UMBAUVARIANTE (ca. 1.400 m²)



- Legende**
- EZH (bestand)
 - Verkehrsfläche
 - Technikfläche
 - Lager
 - EZH (neu)
 - Fitness
 - Büro
 - Wohnen

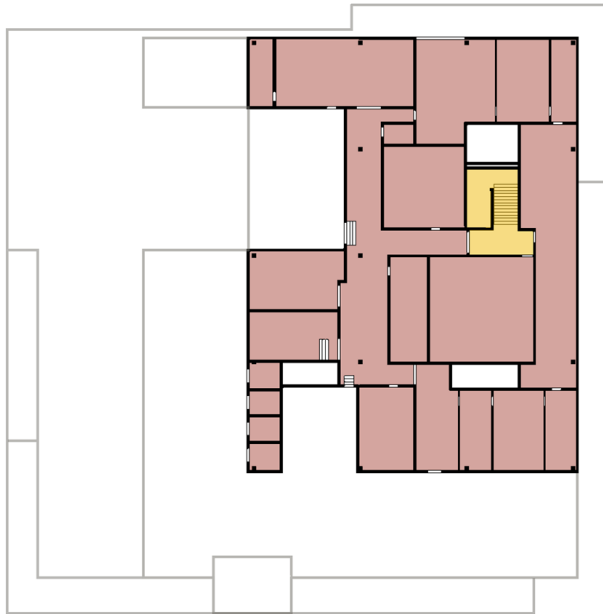


Hinweis: Einbettung eines weiteren Erschließungskerns erforderlich. Abhängig von exakter Nutzungseinteilung.

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

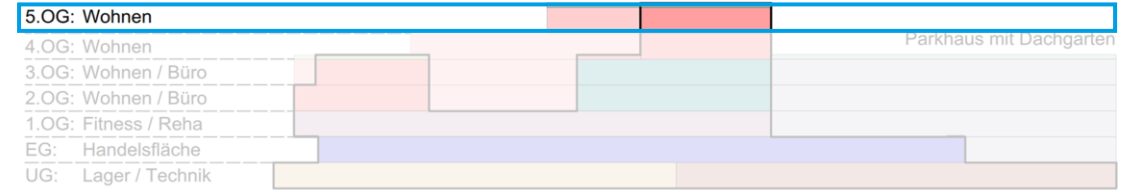
5. Obergeschoss: Wohnen

BESTAND (ca. 1.100 m²)

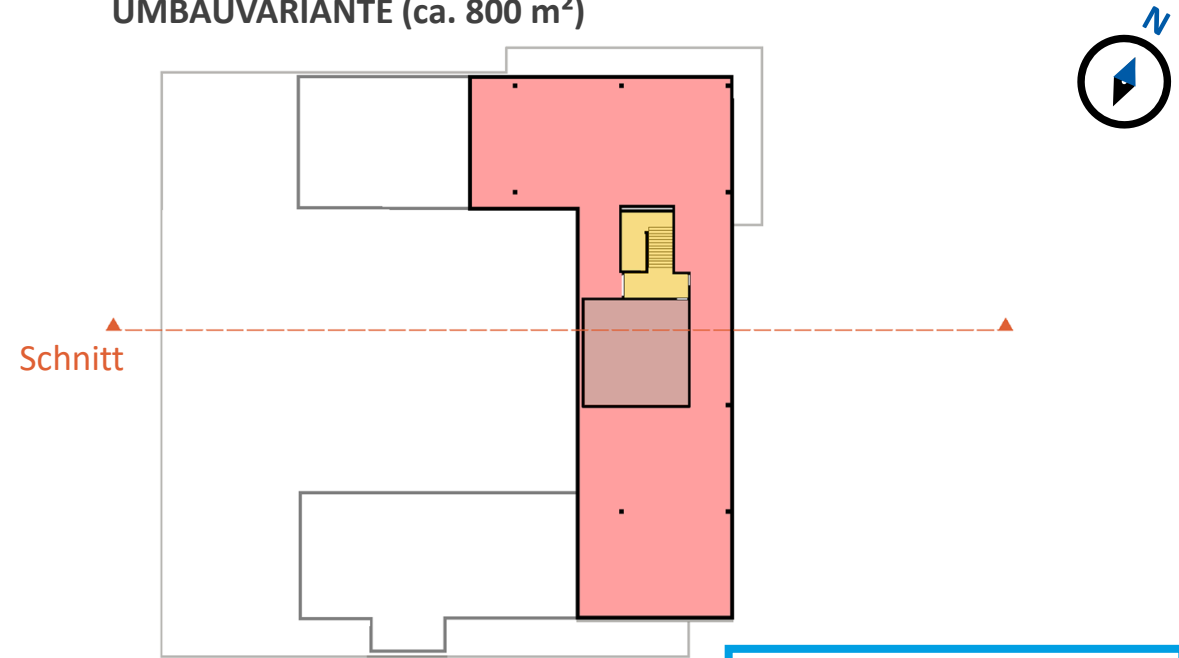


Legende

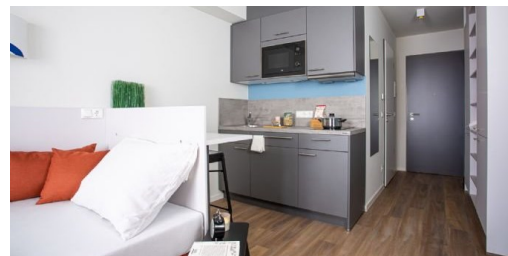
- EZH (bestand)
- Verkehrsfläche
- Technikfläche
- Lager
- EZH (neu)
- Fitness
- Büro
- Wohnen



UMBAUVARIANTE (ca. 800 m²)



Angepasste Gebäudetiefe für Wohnen (12,00 m)



Hinweis: Einbettung eines weiteren Erschließungskerns erforderlich. Abhängig von exakter Nutzungseinteilung.

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

Brutto-Grundfläche (nach DIN 277)

Brutto-Grundfläche **Bestand** (gerundet)

20.600 m²



Brutto-Grundfläche **Umbauvariante** (gerundet)

18.950 m²

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

Flächenbilanzierung (nach DIN 277)



Grobe Flächenbilanzierung **Bestand** (gerundet)

	BGF	VF	TF	NUF	KGF*	-% BGF
UG	5.200 m ²	250 m ²	650 m ²	4.050 m ²	250 m ²	25 %
EG	3.250 m ²	700 m ²	-	2.350 m ²	150 m ²	16 %
1.OG	3.150 m ²	350 m ²	-	2.650 m ²	150 m ²	15 %
2.OG	3.100 m ²	250 m ²	-	2.650 m ²	150 m ²	15 %
3.OG	2.950 m ²	250 m ²	50 m ²	2.450 m ²	150 m ²	14 %
4.OG	1.950 m ²	100 m ²	-	1.800 m ²	100 m ²	10 %
5.OG	1.100 m ²	50 m ²	900 m ²	-	150 m ²	5 %
SUM	20.600 m²	2.000 m²	1.600 m²	16.000 m²	1.050 m²	100 %
-% BGF	100 %	10 %	8 %	78 %	5 %	

BGF	Brutto-Grundfläche
VF	Verkehrsfläche
TF	Technikfläche

NUF	Nutzfläche
KGF	Konstruktionsgrundfläche
-% BGF	Anteil an BGF

Grobe Flächenbilanzierung **Umbauvariante** (gerundet)

	BGF	VF	TF	NUF	KGF*	-% BGF
UG	5.200 m ²	250 m ²	1.550 m ²	3.150 m ²	250 m ²	27 %
EG	3.250 m ²	700 m ²	-	2.350 m ²	150 m ²	17 %
1.OG	3.150 m ²	350 m ²	-	2.650 m ²	150 m ²	17 %
2.OG	2.600 m ²	250 m ²	-	2.200 m ²	150 m ²	14 %
3.OG	2.500 m ²	250 m ²	50 m ²	2.050 m ²	150 m ²	13 %
4.OG	1.400 m ²	100 m ²	-	1.200 m ²	100 m ²	7 %
5.OG	800 m ²	50 m ²	100 m ²	700 m ²	50 m ²	4 %
SUM	18.950 m²	2.000 m²	1.700 m²	14.300 m²	1.050 m²	100 %
-% BGF	100 %	10 %	9 %	75 %	6 %	

* Bei der Berechnung der KGF wurden lediglich jene Flächen berücksichtigt, welche die Trennfunktion verschiedener Nutzungen erfordern, die Außenwände sowie das Stützenraster.

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

Hinweise zur baulichen Umsetzung

- **Umbau der Außenwände und Fassadenstützen:** In den oberen Geschossen ist ein Umbau der Außenwände und der Stützen im Fassadenbereich erforderlich. Wandöffnungen werden vergrößert und es muss eine Überprüfung des vertikalen Lastabtrags erfolgen. Gegebenenfalls müssen neue Fassadenstützen hergerichtet werden.
- **Abriss- und Sicherungsarbeiten:** In einigen Geschossen werden komplexe Rückbauarbeiten zur Realisierung des Lichthofes durchgeführt, wobei gleichzeitig der verbleibende Bestand gesichert wird. Dies erfordert eine sorgfältige Planung und Durchführung, um die Stabilität des Gebäudes während der Umbauarbeiten zu gewährleisten.
- **Lichthof:** In den Obergeschossen werden einzelne Deckenbereiche entfernt, um einen Lichthof zu schaffen, der bis ins 2. OG hinabreichen wird.
- **Ertüchtigung von Stützen, Wänden und Fundamenten:** In allen betroffenen Geschossen müssen Stützen, Wände und Fundamente teilweise ertüchtigt werden, um die strukturelle Stabilität des Gebäudes zu gewährleisten.
- **Verlagerung der Technik:** Aufgrund der Verlagerung der Technikflächen aus dem Obergeschoss in das Untergeschoss werden in mehreren Geschossen neue Schächte für Versorgungsleitungen benötigt. Dies erfordert einen Umbau der betroffenen Kerne.
- **Baulogistische Anforderungen:** Insbesondere durch die zentrale Innenstadtlage sind baulogistische Anforderungen zu berücksichtigen. Hierunter fallen insbesondere Flächen zur Baustelleneinrichtung.

MÖGLICHE UMSETZUNG DER KONZEPTION

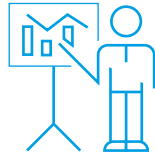
Hinweise zum Brandschutz

- **Erforderlicher Brandschutznachweis und -konzept:** Für die Genehmigung der Umbauarbeiten ist gemäß der Bauordnung NRW die Vorlage eines umfassenden Brandschutznachweises sowie eines detaillierten Brandschutzkonzepts notwendig. Da das Gebäude nach dem Umbau voraussichtlich als Gebäudeklasse 5 eingestuft werden kann, gelten besondere Brandschutzanforderungen.
- **Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen:** Durch die unterschiedlichen Nutzungen des Gebäudes (Wohnungen, Büros, Einzelhandel, etc.) bestehen unterschiedliche Anforderungen an Flucht- und Rettungswege. Für Bereiche mit Aufenthaltsräumen müssen je Stockwerk mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorliegen. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über den gleichen Flur führen.
- **Erschließungskerne und Entfluchtung:** Die vorhandene Erschließung ist grundsätzlich brandschutztechnisch gut ausgestattet. Um jedoch im Rahmen der geplanten Umbauten die Nutzungsbereiche (insbesondere Wohnen und Büro) ausreichend zu schützen, muss ein zusätzlicher Erschließungskern geschaffen werden, um die sichere Entfluchtung dieser Bereiche zu gewährleisten. Dieses ist bei Konkretisierung zu prüfen.
- **Installation von Brandmelde- und Löschanlagen:** Die geplanten Umbaumaßnahmen erfordern die Prüfung von brand- und nutzungsspezifischer Brandmelde- und Löschanlagen. Zudem ist die Realisierung separater Brand- und Rauchabschnitte zu prüfen.
- **Sicherstellung des Brandschutzes während der Bauphase:** Während der Umbauarbeiten darf der Brandschutz im Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Brandlasten auf der Baustelle sind zu reduzieren, offene Feuer zu vermeiden, Flucht- und Rettungswege freizuhalten und eine ausreichende Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein.
- **Fazit: Erfüllbarkeit des Brandschutznachweises:** Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der geplanten Maßnahmen zur Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen kann davon ausgegangen werden, dass ein brandschutztechnisch einwandfreier Nachweis erbracht werden kann, der eine Baugenehmigung für die Umbauten ermöglichen würde.

GESAMTEINSCHÄTZUNG ZUR BAULICHEN UMSETZBARKEIT

Beurteilung anhand vorliegender Analyseergebnisse

EINSCHÄTZUNG



**BAUSUBSTANZ UND
UMBAU ERMÖGLICHT
INTEGRATION DER
MARKTFÄHIGEN
NUTZUNGSBAUSTEINE.**



**EIN LICHTSCHACHT IST
ERFORDERLICH.**



**ERHEBLICHE
UMBAUMAßNAHMEN
OBLIGATORISCH.**

THAT'S WHY

Durch die Bausubstanz des Objektes und bauliche Anpassungen sind identifizierte marktfähige Nutzungsbausteine integrierbar. Durch die Varianz der Nutzungsideen können unterschiedliche Ausgangslagen im Gebäude genutzt werden.

Aufgrund der geringen Nachfrage nach großen Einzelhandelsflächen ist eine Nutzungsdiversifizierung mit Wohnen und Büro erforderlich. Diese benötigen einen größeren Lichteinfall, was einen Einschnitt voraussetzt.

Zur Nutzungsdiversifizierung ist ein Gebäudeeinschnitt sowie die Verlegung der Technik vom 5.OG in das UG und eine neue Fassadengestaltung erforderlich. Die Innenstadtlage und deren baulogistischen und bautechnischen Besonderheiten sind zu beachten.

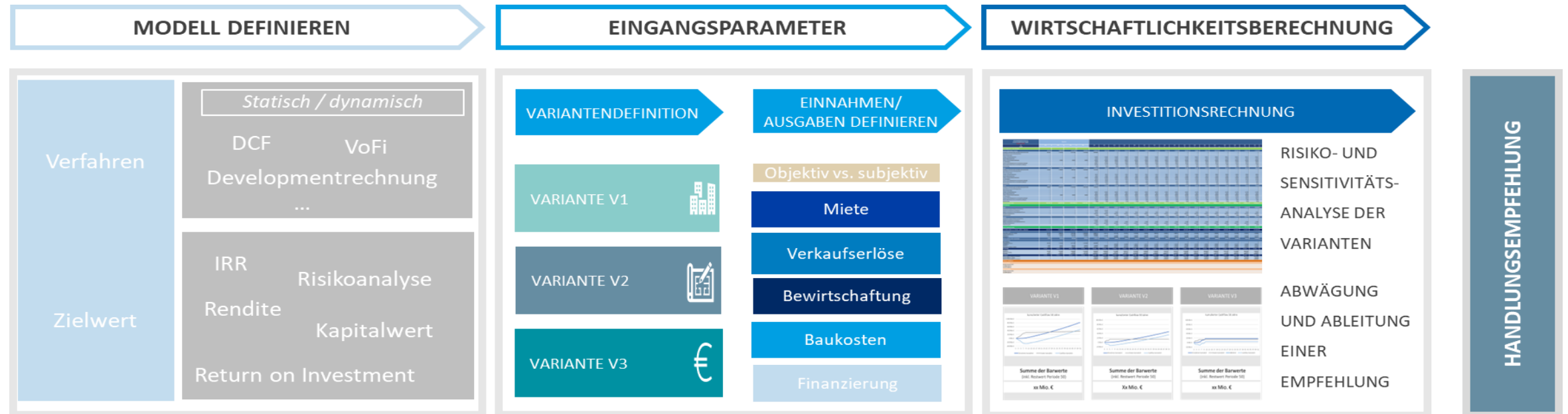


WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

6

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Vorgehensweise



- Im Rahmen einer **Kosten- / Einnahmengenüberstellung** (Developmentrechnung) wurde die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung untersucht.
- Dazu wurden auf Basis der Nutzungsentwürfe die **Umbaukosten, Nutzflächen** und möglichen **Erträge** ermittelt.
- **Finanzierungskosten und Baukostenzuschüsse aus Fördermitteln** werden aufgrund von aktEURsspezifischen Rahmenparametern (Bonität, Marktlage, Volatilität, Jahr des Mittelabrufs) **nicht berücksichtigt**.
- Im Rahmen einer indikativen dynamischen Betrachtung wurde zudem die **durchschnittliche Rentabilität (IRR)* der Entwicklung** sowie der **Kapitalwert der Entwicklung (Betrachtungszeitraum 10 Jahre)*** untersucht.

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Erläuterung Kapitalwert der Investition und durchschnittliche Rentabilität (IRR)

Der **Kapitalwert** ist der Barwert aller zukünftigen Cashflows, die aus einer Investition resultieren, abzüglich der anfänglichen Investitionskosten. Er wird berechnet, indem die zukünftigen Ein- und Auszahlungen mit einem bestimmten Kalkulationszinssatz abgezinst und dann summiert werden.

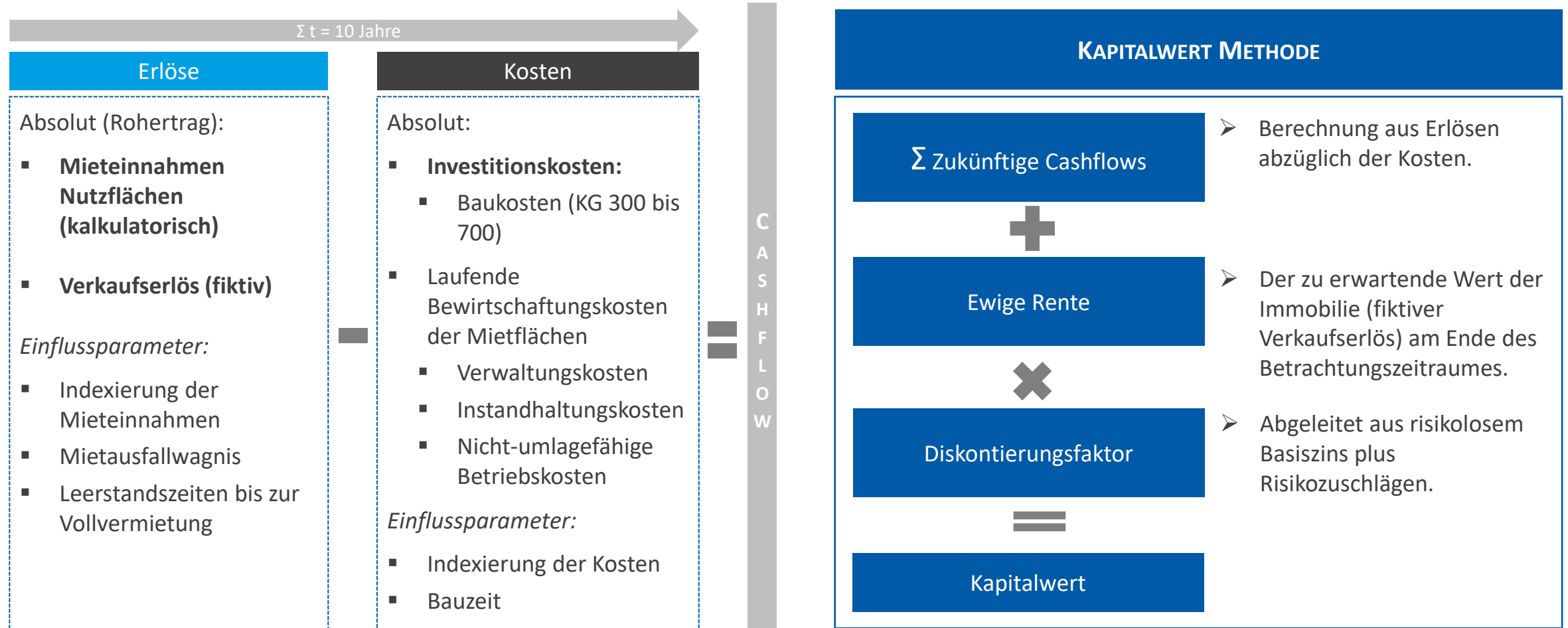
- **Absoluter Wert:** Der Kapitalwert liefert einen absoluten Geldbetrag, der den Wert einer Investition darstellt. Mittels des Kapitalwerts lässt sich dadurch, anhand eines Vergleiches, die monetäre Vorteilhaftigkeit verschiedener Investitionen vergleichen. Ein positiver Kapitalwert bedeutet, dass das Projekt im Vergleich zu einem alternativen Investment vorteilhaft ist, während ein negativer Kapitalwert darauf hinweist, dass die Alternativinvestition vorteilhafter ist.
- **Langfristige Perspektive:** Der Kapitalwert berücksichtigt alle zukünftigen Cashflows eines Projekts, abgezinst auf den heutigen Stichtag. Dies bietet eine umfassende Sicht auf die langfristige Rentabilität und hilft, die finanzielle Leistung eines Projekts über dessen gesamte Laufzeit zu bewerten.
- **Kapitalbudgetierung:** Der Kapitalwert ist ein wesentliches Instrument in der Kapitalbudgetierung, da er hilft, die finanziellen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen zu quantifizieren und zu priorisieren.

Die **durchschnittliche Rentabilität (IRR)**, auch interner Zinsfuß genannt, ist eine Kennzahl, die die Rentabilität einer Investition über deren gesamte Laufzeit hinweg misst. Sie gibt den Zinssatz an, bei dem der Kapitalwert der Investition gleich null ist. Mit anderen Worten: Es ist der Zinssatz, bei dem die Summe der abgezinsten Ein- und Auszahlungen einer Investition den ursprünglichen Kapitaleinsatz genau ausgleicht.

- **Einfache Vergleichbarkeit:** Der IRR bietet eine prozentuale Rentabilitätskennzahl, die es Investoren ermöglicht, verschiedene Projekte direkt zu vergleichen, unabhängig von deren Größe oder Dauer. Dies ist besonders nützlich, wenn Unternehmen mehrere Investitionsmöglichkeiten haben und die rentabelste wählen möchten.
- **Entscheidungshilfe:** Ein Projekt wird in der Regel als attraktiv angesehen, wenn seine IRR über den Kapitalkosten oder einem festgelegten Zielzins liegt. Dies hilft Investoren, fundierte Entscheidungen zu treffen, ob ein Projekt fortgesetzt werden sollte.
- **Risikobewertung:** Die IRR berücksichtigt den Zeitwert des Geldes und hilft dabei, die langfristigen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen zu beurteilen. Dies ist besonders wichtig bei der Bewertung von Projekten mit unterschiedlichen Cashflow-Profilen.

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Vorgehensweise



WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Übersicht der berücksichtigten Kosten- und Erlöspositionen

KOSTENPOSITIONEN

- Baukosten (netto)
 - Rückbau Geschossbereiche (2.-5.OG)
 - Entkernen Innenausbau (Ausbau und TGA bis auf Rohbau)
 - Abbruch Fassadenbekleidung
 - Schneiden von Fenstern (Fassadenfläche der Nutzungsbereiche)
 - Abbruch Dachbelag
 - Überarbeiten / Anpassen Rohbau
 - Neue Fassadenbekleidung Gewerbe (1.OG)
 - Neue Fassadenbekleidung Wohnen (2.-5.OG)
 - Neuer Dachbelag
 - Innenausbau Büro, Wohnen, Fitness, Einzelhandel, Lager, Technik
 - Baunebenkosten
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Betriebskosten

ERLÖSPPOSITIONEN

- Mieterlöse
- Fiktiver Verkaufserlös

WEITERE IM MODELL NICHT BERÜCKSICHTIGTE POSITIONEN

- Finanzierungskosten
- Förderungen / Erstattungen / etc.

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Baukosteneinschätzung Redevelopment exkl. Parkhaus

Maßnahmen	1.UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG
Rückbau Geschossbereiche (2.-5-OG)	- €	- €	- €	87.500 €	116.200 €	180.700 €	78.800 €
Entkernen Innenausbau (Ausbau und TGA bis auf Rohbau)	362.900 €	226.400 €	219.900 €	183.500 €	180.700 €	55.700 €	49.100 €
Abbruch Fassadenbekleidung	- €	- €	78.600 €	78.600 €	102.100 €	116.100 €	84.100 €
Schneiden von Fenstern (komplette Fassadenfläche der betreffenden Nutzungsbereiche)	- €	- €	68.700 €	49.000 €	18.100 €	18.100 €	58.900 €
Abbruch Dachbelag	- €	- €	- €	- €	- €	- €	93.500 €
<i>Zwischensumme Rückbau</i>	362.900 €	226.400 €	367.200 €	398.600 €	417.100 €	370.500 €	364.400 €
Überarbeiten/anpassen Rohbau	- €	- €	329.900 €	275.300 €	361.500 €	111.300 €	86.000 €
Neue Fassadenbekleidung, Gewerbe, 1. OG	- €	- €	355.000 €	- €	- €	- €	- €
Neue Fassadenbekleidung, Wohnen, 2.-5. OG	- €	- €	- €	637.900 €	836.200 €	730.800 €	401.700 €
Neuer Dachbelag	- €	- €	- €	- €	- €	- €	511.000 €
Innenausbau Büro (Ausbau und TGA)	- €	- €	- €	1.805.200 €	1.797.200 €	- €	- €
Innenausbau Wohnen (Ausbau und TGA)	- €	- €	- €	1.324.600 €	1.169.400 €	1.570.800 €	893.600 €
Innenausbau Fitness (Ausbau und TGA)	- €	- €	2.691.800 €	- €	- €	- €	- €
Innenausbau EZH (Ausbau und TGA)	- €	2.429.100 €	- €	- €	- €	- €	- €
Innenausbau Lager, Technik (Ausbau und TGA)	3.659.800 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<i>Zwischensumme Neubau/Ausbau</i>	3.659.800 €	2.429.100 €	3.376.700 €	4.043.000 €	4.164.300 €	2.412.900 €	1.892.300 €
<i>Gesamtkosten (KG300+400), netto</i>	4.022.700 €	2.655.500 €	3.743.900 €	4.441.600 €	4.581.400 €	2.783.400 €	2.256.700 €
<i>Baunebenkosten (20 % der KG300+400)</i>							4.897.000 €
<i>Gesamtkosten (netto)</i>							GESAMT 29.382.100 €

- Insgesamt ergeben sich unter Beachtung der Indexierung und Bauzeit **Baukosten** in Höhe von rund **29,4 Mio. € netto** zur Umsetzung der unterstellten Nutzungskonzeption. Diese unterteilen sich in **2,5 Mio. € netto Rückbaukosten** und **22,0 Mio. € netto Neubau-/Ausbaukosten** zzgl. **20% Baunebenkosten**.
- Zum Vergleich: Der Neubau eines Gebäudes mit unterstellter Nutzungskonzeption (exkl. Parkhaus) würde unter Berücksichtigung der Abrisskosten (mind. 2,1 Mio. €) überschlägig mind. **36,75 Mio. € netto** verursachen.

Hinweis: Bei Analysen und Abschätzungen wird weitestgehend mit sorgfältig ermittelten Erfahrungs- und Benchmarkwerten gearbeitet werden. Hierdurch sind marktübliche Unschärfen den Analyseergebnissen immanent. Im Rahmen der Baukosteneinschätzung können immer nur die im Zeitpunkt der Kostenplanung bekannten Kosten berücksichtigt werden. Preisänderungen nach der jeweiligen Kostenplanung, die u. a. im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, können im Rahmen von Kostenplanungen nicht berücksichtigt werden. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit gegenüber Dritten wird im Rahmen der vertragsgegenständlichen Tätigkeit von Drees & Sommer nicht übernommen.

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Mieterlöse Redevelopment inkl. Parkhaus*

MIETANSÄTZE NACH NUTZUNGSART

Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Mietansatz	pro m ² / Stp.	p.a.
Einzelhandel	12,0 €	8,0 €	18.774 €
Fitness & Rehabilitation	9,0 €	8,0 €	21.112 €
Büro	11,0 €	11,0 €	25.734 €
Wohnen	13,0 €	13,0 €	49.770 €
Lager	5,0 €	5,0 €	15.731 €
Parkhaus	55 €	100 €	58.000 €



JAHRESROHERTRAG

	Lager	Einzelhandel	Fitness & Rehabilitation	Büro	Wohnen	Summe
UG	188.774 €	0 €	0 €	0 €	0 €	188.774 €
EG	0 €	337.932 €	0 €	0 €	0 €	337.932 €
1.OG	0 €	0 €	285.012 €	0 €	0 €	285.012 €
2.OG	0 €	0 €	0 €	154.732 €	159.563 €	314.295 €
3.OG	0 €	0 €	0 €	154.073 €	140.795 €	294.868 €
4.OG	0 €	0 €	0 €	0 €	189.185 €	189.185 €
5.OG	0 €	0 €	0 €	0 €	107.694 €	107.694 €
Summe	188.774 €	337.932 €	285.012 €	308.804 €	597.236 €	1.717.760 €
Parkhaus						382.800 €

- Insgesamt ergeben sich exkl. der Beachtung der Indexierung und vorangehender Bauzeit ein Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) in allen Mietsegmenten des Objektes in Höhe von rund **1,7 Mio. €** (Periode t=0) für das avisierte Nutzungskonzept zzgl. der abgeschätzten Mieteinnahmen für das Parkhaus.

Hinweis: Bei Analysen und Abschätzungen wird weitestgehend mit sorgfältig ermittelten Erfahrungs- und Benchmarkwerten gearbeitet werden. Hierdurch sind marktübliche Unschärfen den Analyseergebnissen immanent. Im Rahmen der Baukosteneinschätzung können immer nur die im Zeitpunkt der Kostenplanung bekannten Kosten berücksichtigt werden. Preisänderungen nach der jeweiligen Kostenplanung, die u. a. im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, können im Rahmen von Kostenplanungen nicht berücksichtigt werden. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit gegenüber Dritten wird im Rahmen der vertragsgegenständlichen Tätigkeit von Drees & Sommer nicht übernommen.

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Indikative Cashflow-Berechnung (Betrachtungszeitraum 10 Jahre) inkl. Parkhaus*

Indexierung												
Jährlich Kosten		0	5,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Anpassungsfaktor		100%	105%	110%	113%	116%	119%	122%	125%	128%	131%	134%
Jährlich Einnahmen		0	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Anpassungsfaktor		100%	102%	104%	106%	108%	110%	112%	114%	116%	118%	120%

Periode	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Cashflow pro Jahr												
Ausgaben												
	nominal p.a.	20%	40%	40%								
Baukosten	-29.382.148 €	-5.876.430	-12.340.502	-12.928.145								
Sanierung Parkhaus	-2.000.000 €	-2.000.000										
Summe Investitionskosten	-33.145.077 €	-7.876.430 €	-12.340.502 €	-12.928.145 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verwaltungskosten	-42.011 €	0	-3.905	-3.981	-44.532	-45.372	-46.212	-47.053	-47.893	-48.733	-49.573	-50.413
Instandhaltungskosten	-189.121 €	0	-60.900	-63.800	-213.706	-219.380	-225.054	-230.727	-236.401	-242.074	-247.748	-253.422
Betriebskosten	-21.006 €	0	-1.952	-1.991	-22.266	-22.686	-23.106	-23.526	-23.946	-24.366	-24.787	-25.207
Summe laufende Kosten	-2.574.712 €	0	-66.757	-69.772	-280.504	-287.438	-294.372	-301.306	-308.240	-315.174	-322.108	-329.042
Summe Ausgaben	-35.719.789 €	-7.876.430	-12.407.259	-12.997.917	-280.504	-287.438	-294.372	-301.306	-308.240	-315.174	-322.108	-329.042
Einnahmen												
Mieteinnahmen Geschäftshaus	1.717.760 €	0	0	0	1.820.825	1.855.180	1.889.536	1.923.891	1.958.246	1.992.601	2.026.956	2.061.312
Mieteinnahmen Parkhaus	382.800 €	0	195.228	199.056	405.768	413.424	421.080	428.736	436.392	444.048	451.704	459.360
Erlöse	19.383.343 €	0	195.228	199.056	2.226.593	2.268.604	2.310.616	2.352.627	2.394.638	2.436.649	2.478.660	2.520.672
Immobilienvermögen (fiktiver Verkaufserlös in t10)												
Verkaufserlös Bestand t=10	39.635.897 €											
Summe Einnahmen	59.019.240 €	0	195.228	199.056	2.226.593	2.268.604	2.310.616	2.352.627	2.394.638	2.436.649	2.478.660	42.156.569
Cashflow												
Cashflow vor Steuern und Finanzierung		-7.876.430	-12.212.031	-12.798.861	1.946.089	1.981.166	2.016.244	2.051.321	2.086.398	2.121.475	2.156.553	41.827.527
Cashflow diskontiert		-7.876.430	-11.488.270	-11.326.736	1.620.179	1.551.629	1.485.514	1.421.785	1.360.393	1.301.283	1.244.402	22.705.420
Cashflow kumuliert		-7.876.430	-20.088.461	-32.887.322	-30.941.233	-28.960.066	-26.943.823	-24.892.502	-22.806.104	-20.684.628	-18.528.076	23.299.451

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Indikative Cashflow-Berechnung (Betrachtungszeitraum 10 Jahre) exkl. Parkhaus

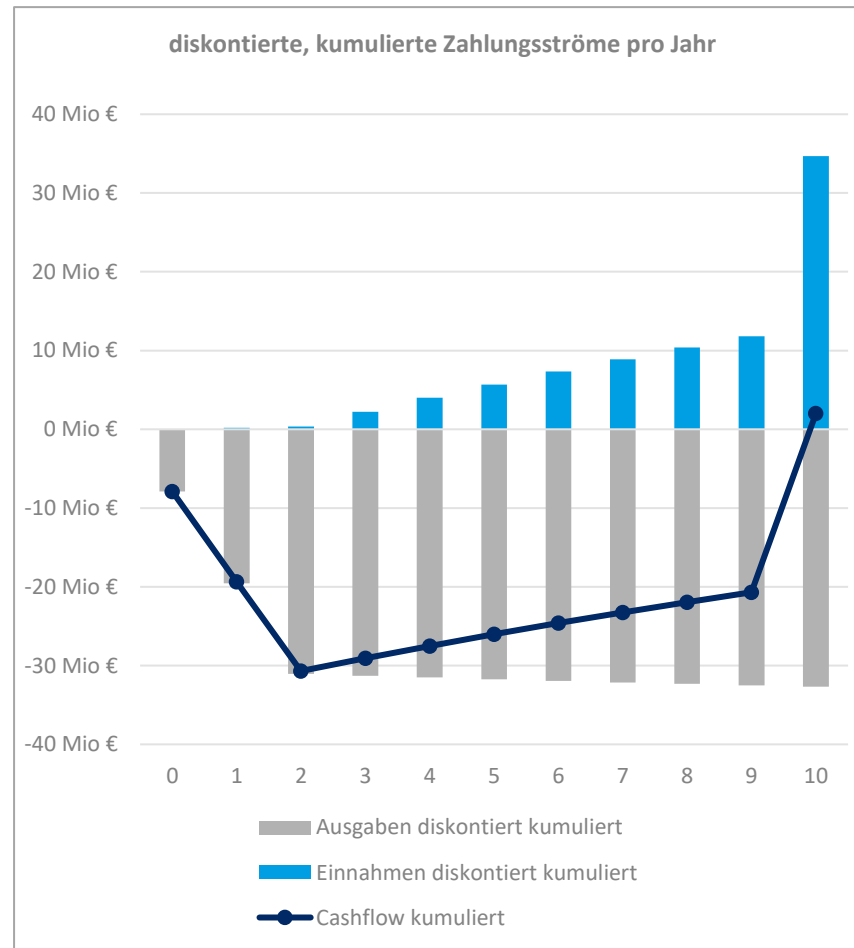
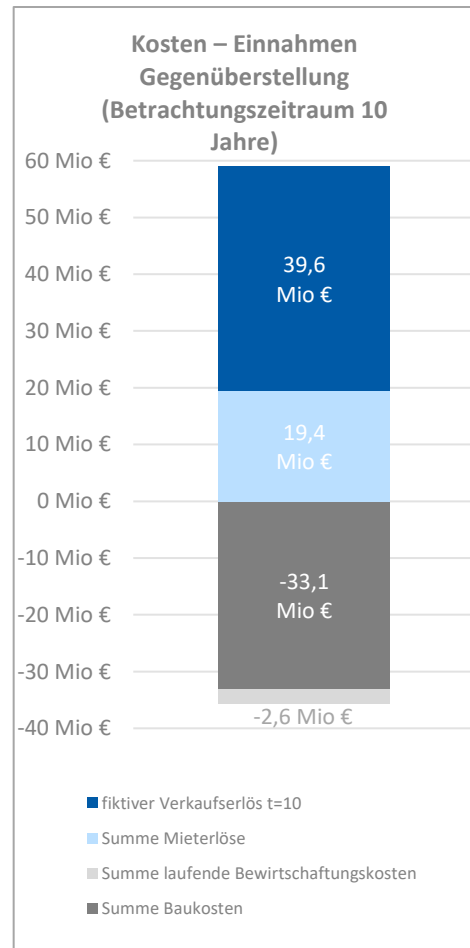
Indexierung												
Jährlich Kosten		0	5,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Anpassungsfaktor		100%	105%	110%	113%	116%	119%	122%	125%	128%	131%	134%
Jährlich Einnahmen		0	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Anpassungsfaktor		100%	102%	104%	106%	108%	110%	112%	114%	116%	118%	120%

Periode	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Cashflow pro Jahr												
Ausgaben												
	nominal p.a.	20%	40%	40%								
Baukosten	-29.382.148 €	-5.876.430	-12.340.502	-12.928.145								
Summe Investitionskosten	-31.145.077 €	-5.876.430 €	-12.340.502 €	-12.928.145 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verwaltungskosten	-34.355 €	0	0	0	-38.821	-39.852	-40.883	-41.913	-42.944	-43.975	-45.005	-46.036
Instandhaltungskosten	-131.121 €	0	0	0	-148.166	-152.100	-156.034	-159.967	-163.901	-167.834	-171.768	-175.702
Betriebskosten	-17.178 €	0	0	0	-18.208	-18.552	-18.895	-19.239	-19.582	-19.926	-20.270	-20.613
Summe laufende Kosten	-1.790.187 €	0	0	0	-205.196	-210.504	-215.812	-221.119	-226.427	-231.735	-237.043	-242.351
Summe Ausgaben	-32.935.264 €	-5.876.430	-12.340.502	-12.928.145	-205.196	-210.504	-215.812	-221.119	-226.427	-231.735	-237.043	-242.351
Einnahmen												
		0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mieteinnahmen	1.717.760 €	0	0	0	1.820.825	1.855.180	1.889.536	1.923.891	1.958.246	1.992.601	2.026.956	2.061.312
Erlöse	15.528.547 €	0	0	0	1.820.825	1.855.180	1.889.536	1.923.891	1.958.246	1.992.601	2.026.956	2.061.312
Immobilienvermögen (fiktiver Verkaufserlös in t10)												
Verkaufserlös Bestand t=10	35.042.297 €											35.042.297
Summe Einnahmen	50.570.844 €	0	0	0	1.820.825	1.855.180	1.889.536	1.923.891	1.958.246	1.992.601	2.026.956	37.103.609
Cashflow												
Cashflow vor Steuern und Finanzierung		-5.876.430	-12.340.502	-12.928.145	1.615.629	1.644.677	1.673.724	1.702.771	1.731.819	1.760.866	1.789.914	36.861.258
Cashflow diskontiert		-5.876.430	-11.614.590	-11.451.921	1.346.961	1.290.520	1.236.059	1.183.539	1.132.922	1.084.164	1.037.222	20.103.921

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Ergebnisse inkl. Parkhaus*

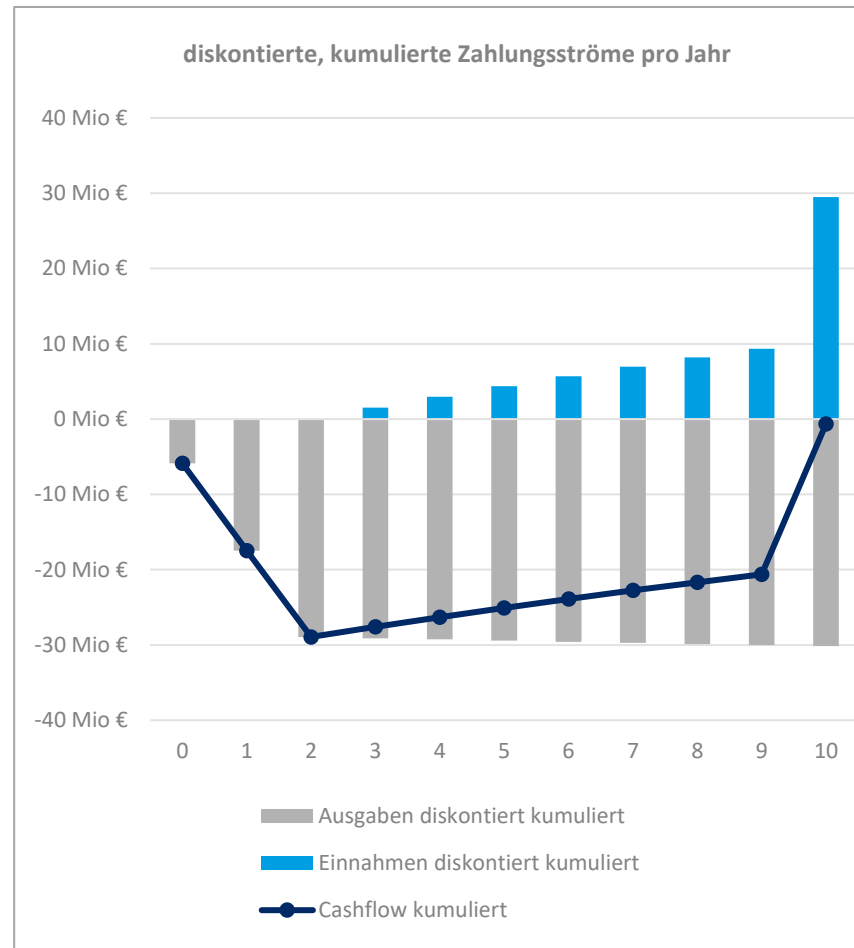


- Insgesamt ergeben sich unter Beachtung der Indexierung und Bauzeit überschlägig **Baukosten** in Höhe von rd. **33 Mio. € netto** zur Umsetzung der unterstellten Nutzungskonzeption des Kaufhauses sowie eines pauschalen Ansatzes zur Herrichtung des Parkhauses (rd. 2.Mio. €)*.
- Diesen Kosten stehen **Mieteinnahmen (nominal)** von indikativ rd. **2,1 Mio. € p.a.** gegenüber.
- Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung aller laufenden Kosten und Einnahmen sowie eines fiktiven Verkaufserlöses über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren im **Kosten-Einnahmen Vergleich (nominal) ein positiver Saldo.**
- Die **durchschnittliche Rentabilität (IRR)** der Entwicklung entspricht rd. **7,2 %.**
- Unter Berücksichtigung einer Abzinsung (Diskontierung) der zukünftigen Zahlungsströme auf den heutigen Stichtag ergibt sich in Summe ein **Kapitalwert der Investition in Höhe von rd. 2,0 Mio. €.**
- **Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Erlöspotenzials des Parkhauses** erscheint die Gesamtinvestition unter Beachtung der getroffenen Annahmen und Parameter demnach im Vergleich zur Unterlassung **rentabel.**
- Es ist zu beachten, dass weitere Kostenpositionen (wie Grunderwerb und Finanzierungskosten) aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen innerhalb der Kostenkalkulation noch nicht berücksichtigt sind, die den Kapitalwert jedoch nochmals beeinflussen.

**Auftragsgemäß erfolgte keine Begehung und Bauzustandserfassung des Parkhauses. Ggf. vorhandene Mängel konnten daher nicht berücksichtigt werden. Die Indikation erfolgte auf Desktopbasis.*

WIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

Ergebnisse exkl. Parkhaus



- Insgesamt ergeben sich unter Beachtung der Indexierung und Bauzeit überschlägig **Baukosten** in Höhe von rd. **31 Mio. € netto** zur Umsetzung der unterstellten Nutzungskonzeption.
- Diesen Kosten stehen **Mieteinnahmen (nominal)** von indikativ rd. **1,7 Mio. € p.a.** gegenüber.
- Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung aller laufenden Kosten und Einnahmen sowie eines fiktiven Verkaufserlöses über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren im **Kosten-Einnahmen Vergleich (nominal) ein positiver Saldo.**
- Die **durchschnittliche Rentabilität (IRR)** der Entwicklung entspricht rd. **6,0 %.**
- Unter Berücksichtigung einer Abzinsung (Diskontierung) der zukünftigen Zahlungsströme auf den heutigen Stichtag ergibt sich in Summe ein **Kapitalwert der Investition in Höhe von rd. -0,6 Mio. €.**
- **Die Investition** erscheint unter Beachtung der getroffenen Annahmen und Parameter demnach im Vergleich zur Unterlassung **nicht rentabel.**
- **Eine hohe Sensitivität liegt hier insbesondere im Bereich der Kosten. Aufgrund der baulichen zu prüfenden baulichen Umsetzbarkeit sowie der Kostenentwicklung ist die Investition als risikobehaftet zu bewerten.**
- Weiterhin ist zu beachten, dass weitere Kostenpositionen (wie Grunderwerb und Finanzierungskosten) aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen innerhalb der Kostenkalkulation noch nicht berücksichtigt sind, die den Kapitalwert jedoch nochmals beeinflussen.

GESAMTEINSCHÄTZUNG ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINSCHÄTZUNG

Beurteilung anhand vorliegender Analyseergebnisse

EINSCHÄTZUNG

BEI DEM ANGESTREBTEN REDEVELOPMENT SIND MAXIMAL GERINGFÜGIGE KOSTENEINSPARUNGEN GEGENÜBER EINER NEUBAUMAßNAHME ZU ERWARTEN



INSBESONDERE DIE UMSETZUNG DER BÜRO- UND WOHNNUTZUNG ERFORDERT EINEN HOHEN BAULICHEN EINGRIFF UND VERSUCHT ENTSPRECHEND HOHE KOSTEN.



DER KAPITALWERT DER INVESTITION IST UNTER BEACHTUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN (INKL. PARKHAUS) POSITIV, ES IST JEDOCH EIN HOHES KOSTENRISIKO ZU BEACHTEN.



THAT'S WHY

Es ist zu überdenken, ob ein Neubauvorhaben auch im Hinblick auf die Entwicklungen im Umfeld sowie die flexiblere Planung des Flächenlayouts evtl. eine wirtschaftlichere Variante darstellt.

Aufgrund der Angebotsstruktur sind die Nutzungsarten Wohnen und Büro aufgrund der erzielbaren Mieterlöse dennoch die zu avisiertenden Nutzungsarten für eine wirtschaftliche Umsetzung des Projekts.

Die Entwicklung des Gebäudes im Bestand birgt einige Risiken, die in der Kalkulation weiter zu konkretisieren sind.



HANDLUNGSEMPFEHLUNG

7

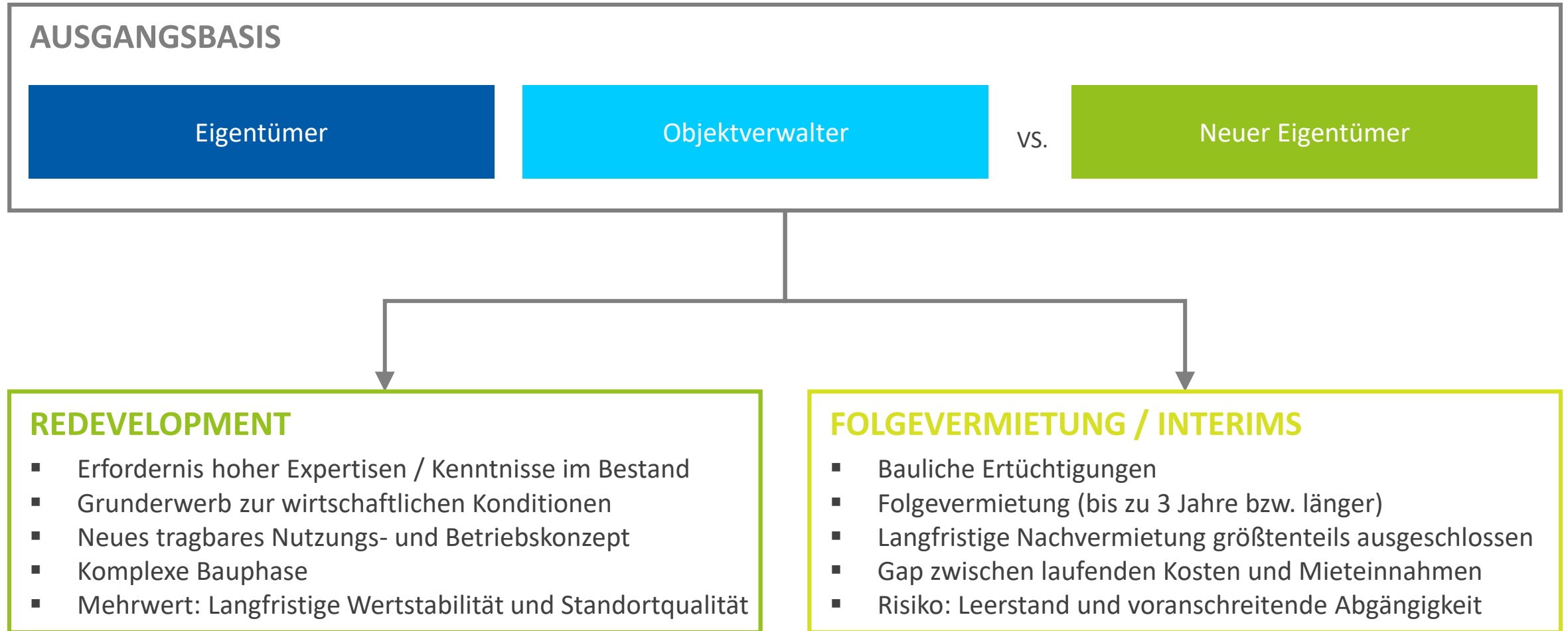
HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Redevelopment des Galeria Kaufhof in Siegburg

- Die **zentrale Lage und positive Marktnachfrage** ermöglichen Nutzungen wie Handel, Fitness, Tagespflege und spezielle Wohnformen.
- Fassadeneinschnitte, ein Lichthof und die Verlagerung von Technikflächen sind notwendig, um **Flexibilität und Marktfähigkeit** zu gewährleisten.
- Das Projekt ist ohne Betrachtung der genannten maßgeblichen Schlüsselfaktoren (Gründerwerbs- und Finanzierungskosten) **wirtschaftlich tragfähig** mit einer Rentabilität von 7,2 % IRR, einem Kapitalwert von 2,0 Mio. € und Mieteinnahmen von 2,1 Mio. € p.a.
- Zusätzliche Erlöse aus dem Parkhaus steigern die Rentabilität, jedoch können **unberücksichtigte Finanzierungskosten und Gründerwerbskosten** die Wirtschaftlichkeit signifikant mindern. Dies sind **zentrale Showstopper!**
- **Fördermittel** können Investitionskosten senken, sind jedoch oft an **weniger rentable Nutzungen mit geringeren Mieteinnahmen** gebunden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Abwicklungsalternativen



HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Gesamtfazit

SO WHAT?

Eine erfolgreiche Umsetzung des Redevlopment des **Galeria Kaufhof in Siegburg** erfordert eine **sorgfältige Abwägung zwischen Investitionskosten, Nutzungspotenzialen und langfristiger Wirtschaftlichkeit**, wobei Fördermittel, Finanzierungskosten, Grunderwerbsrisiken und bauliche Herausforderungen realistisch berücksichtigt werden müssen, um die Rentabilität nachhaltig zu sichern.

- Dieses bedarf **hoher Expertisen** in der Bestandsentwicklung und Nutzerabstimmung.
- Der gegenwärtig bestehende **Druckpunkt** ist der **Grunderwerbspreis**. Dieser ist die wesentliche Eintrittsbarriere in das Projekt.

ABSCHLIEßENDE HINWEISE

Disclaimer

Bei Analysen und Abschätzungen wird weitestgehend mit sorgfältig ermittelten Erfahrungs- und Benchmarkwerten gearbeitet werden. Hierdurch sind marktübliche Unschärfen den Analyseergebnissen immanent.

Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit gegenüber Dritten wird im Rahmen der vertragsgegenständlichen Tätigkeit von Drees & Sommer nicht übernommen.

Eine Haftung für den jeweiligen Projekterfolg bzw. resultierende wirtschaftliche Auswirkungen der Arbeitsergebnisse auf Seiten des Auftraggebers oder bezüglich Dritten wird nicht übernommen.

Der Anbietermarkt ist aufgrund der hohen Nachfrage von Bauleistungen und den derzeitigen Materialengpässen sehr inhomogen. Wir empfehlen aufgrund dieser Situation, weitere Rücklagen vorzusehen, die nach einer Regulierung des Markts aufgelöst werden können.

Derzeit können wirtschaftliche Entwicklungen, die mit gesellschaftspolitischen Ereignissen in Zusammenhang stehen, noch nicht verlässlich eingeschätzt werden. Sämtliche in diesem Dokument angestellten Prognosen und Einschätzungen sowie Kennwerte, erfolgen daher ohne Berücksichtigung solcher Entwicklungen. Grundsätzlich steht zu erwarten, dass die wirtschaftlichen Entwicklungen in diesem Zusammenhang deutliche Auswirkungen z. B. auf Kosten und Termine haben können.

Drees & Sommer erbringt keine Rechts- und Steuerberatung.

Im Rahmen von Kostenplanungen (Kostenprognosen, Kostenschätzungen, Kostenberechnungen, Kostenvoranschlägen und Kostenanschlägen) können immer nur die im Zeitpunkt der Kostenplanung bekannten Kosten berücksichtigt werden. Preisänderungen nach der jeweiligen Kostenplanung, die u. a. im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, können im Rahmen von Kostenplanungen nicht berücksichtigt werden.

Auch können durch nachträgliche Veränderungen von Rahmenbedingungen, u. a. Höhere Gewalt, verursachte Liefer- und Leistungsverzögerungen in den Projekten bei der Terminplanung nicht antizipiert werden.



**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**

**DREES &
SOMMER**