



**STUDIE** | zur Nachnutzung  
von Warenhäusern  
und großflächigen  
Einzelhandelsimmobilien

Kurzfassung

**Urheberrecht:**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers (StMWi) und der GMA unter Angabe der Quelle zulässig.

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

---



Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist uns eine große Ehre, Ihnen die Studie zur Nachnutzung von Warenhäusern und großflächigen Einzelhandelsimmobilien vorstellen zu dürfen. Diese wegweisende Studie wirft einen fokussierten Blick auf die Herausforderungen und Chancen im Bereich der Wiederverwendung von Großflächen im Einzelhandel – ein Thema, das in unserer sich wandelnden Wirtschaftslandschaft von zunehmender Relevanz ist.

Der Einzelhandel erfährt derzeit bedeutende Veränderungen, nicht zuletzt durch den Einfluss von E-Commerce und sich wandelnden Verbrauchergewohnheiten. Dieser Umbruch verändert unsere Innenstädte und stellt die Kommunen vor die Herausforderung, im Zusammenspiel mit den Eigentümern Nachnutzungen für oft große, auf spezielle Nutzungen zugeschnittene Einzelhandelsimmobilien wie eben Warenhäuser zu finden.

Ohne Nachnutzungen droht eine Verödung nicht nur der leerstehenden Immobilien selbst, sondern auch des Umfelds. Diese Studie soll dazu beitragen, bestmögliche Strategien für die zukünftige Nutzung dieser Flächen zu entwickeln. Viele Best-practice-Beispiele der jüngeren wie auch der weiter zurückliegenden Vergangenheit zeigen, wie die Entwicklung positiv gestaltet werden kann.

Wir möchten allen Beteiligten, sei es den Forschern, Planern, Immobilienexperten oder anderen Mitwirkenden, herzlich für ihren Einsatz danken. Durch Ihr Engagement tragen Sie dazu bei, Lösungen zu ermöglichen, die nicht nur ökonomisch sinnvoll sind, sondern auch unsere städtischen und ländlichen Räume lebendig und vielfältig erhalten.

Wir laden Sie herzlich ein, die Erkenntnisse dieser Studie zu nutzen und gemeinsam an innovativen Lösungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Gestaltung unserer Innenstädte und Ortskerne zu arbeiten.

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen,

**Hubert Aiwanger, MdL**

Bayerischer Staatsminister für  
Wirtschaft, Landesentwicklung  
und Energie

**Tobias Gotthardt, MdL**

Staatssekretär im  
Bayerischen Staatsministerium  
für Wirtschaft, Landesentwicklung  
und Energie



## 1. Zusammenfassung

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren stagnierte bzw. real nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, hat der Einzelhandel im Internet (auch Onlinehandel oder E-Commerce) eine rasante Entwicklung genommen. Deshalb hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie eine Studie bei der GMA München beauftragt, die sich mit der voraussichtlichen Handelsentwicklung in bayerischen Innenstädten, möglichen Leerständen und den Chancen ihrer Wiedernutzung auseinandersetzt.

### 1.1 Handelsentwicklung und Konsumentenverhalten

Bei einer Betrachtung des innerstädtischen Handels ist zunächst festzuhalten, dass die Warenhäuser und der Fachhandel ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte z. T. verloren haben. An ihre Stelle treten Handelsmarken („**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) und **Shoppingcenter**; neben dem Einzelhandel prägen zunehmend gastronomische Einrichtungen die Innenstädte.

Durch die weitergehende Entwicklung zur Freizeitgesellschaft wird der Einkauf in Zukunft von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesem Trend durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Durch das Internet sind die Kunden vollständig informiert und handeln dennoch spontan. Sie erwerben bei demselben Einkaufsvorgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

Aber auch zwischen Onlinehandel und stationärem Handel wird fallweise entschieden. Bei der Prognose der Kundenakzeptanz des Onlinehandels zeigen sich für Sortimente mit hohem Marktanteil des Onlinehandels nur noch eingeschränkte Zuwachsraten.

Die Folgen des demografischen Wandels in Deutschland haben ebenfalls Wirkungen auf den Handel: Schrumpfung, Alterung und Internationalisierung – mit diesen drei Begriffen werden sie häufig umschrieben. Seit 2003 wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung für Deutschland prognostiziert, noch aktuellere Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2060 eine Bevölkerungszahl zwischen 65 und 70 Millionen zu erwarten ist. Bundesweit und im Freistaat Bayern gibt es ein Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen. Peripher gelegene und gering verdichtete Kommunen und Regionen weisen die stärksten Bevölkerungsverluste auf.

Nicht zuletzt aufgrund einer erhöhten Zuwanderung nach Deutschland rechnet Bayern in den kommenden 20 Jahren mit einem Bevölkerungswachstum. Der Höchststand soll voraussichtlich 2023 mit 12,94 Millionen Einwohnern erreicht werden. Damit können im Gegensatz zu schrumpfenden Bundesländern in Bayern gute Rahmenbedingungen hinsichtlich der Kaufkraft ermittelt werden.

## 1.2 Kommunalbefragung zum Leerstand

Da über Probleme der Nachnutzung von Warenhäusern und das Ausmaß des Leerstandes großflächiger Einzelhandelsimmobilien im Freistaat keine flächendeckende Grundlage vorlag, wurde von der GMA eine Befragung der Kommunen in Bayern durchgeführt.

28 % der bayerischen Städte und Gemeinden antworteten, kleinere und mittelgroße Städte und Gemeinden beteiligten sich stärker an der Befragung.

Vom Großteil der Kommunen wird die Sicherung von Einzelhandelsbetrieben im Stadt- bzw. Ortszentrum als größte Herausforderungen genannt. Des Weiteren wird die Unterstützung von kleineren und mittleren Einzelhandelsbetrieben von zahlreichen Kommunen aufgeführt. Für etwa die Hälfte der Befragten zählt zudem Leerstand zu den größten Herausforderungen für die zukünftige Planung des Einzelhandels.

Die Befragungsergebnisse zeigen deutlich, dass sich die Einzelhandelssituation im Hauptzentrum, insbesondere in Kommunen in schrumpfenden Regionen, verschlechtert hat. In prosperierenden Regionen hingegen ist der Anteil der Kommunen, in welchen sich die Situation in den vergangenen fünf Jahren verbessert hat, ungefähr auf gleichem Niveau wie der Anteil derer mit einer negativen Entwicklung. Daraus kann gefolgert werden, dass sich ungünstige wirtschaftlich-demografische Entwicklungen sofort im Einzelhandel bemerkbar machen.

Auf die Frage nach größeren Einzelhandelsleerständen im jeweiligen Hauptzentrum der Kommune antworteten

- /// rund drei Viertel der Kommunen, es gäbe keine Leerstände,
- /// weitere 22 % nannten einen größeren Einzelhandelsleerstand für ihr Hauptzentrum,
- /// nur 6 Kommunen wiesen zwei oder mehr größere Leerstände in ihrem Orts- bzw. Stadtzentrum auf.

Aktuell ist davon auszugehen, dass sich für größere Leerstände im Zentrum zügig wieder eine Folgenutzung finden lässt.

### 1.3 Perspektive der Warenhäuser in Bayern

An 1a-Innenstadtstandorten in Großstädten ist der Betriebstyp Warenhaus auch heute erfolgreich. Im Windschatten der großen Warenhauskonzerne entwickelten sich auch kleinere, v. a. in Mittelstädten erfolgreiche Formate, wie die Kaufring-Gruppe oder mittelständische Textilkaufhäuser (beispielsweise Breuninger oder Oberpaur).

Die aufgegebenen Handelsstandorte wurden regelmäßig rasch durch Handel neu belegt. Die Leerstandssituation in Bayern unterscheidet sich vorteilhaft von der in anderen Bundesländern, wo der demographische Wandel und eine verhaltene Wirtschaftsentwicklung entsprechende Spuren hinterlassen haben. Dort wird – auch mit Mitteln des experimentellen Wohn- und Städtebaus – nach „neuen“ Nutzungen gesucht.

### 1.4 Kommunen und Immobilienwirtschaft handlungsfähig

Neben dem durch die Kommunalbefragung belegten Ergebnis, dass sich das Ausmaß großflächiger Leerstände im Freistaat in Grenzen hält, erscheint zudem die Immobilienwirtschaft mit Blick auf die Leerstandsbewältigung in zentralen Einkaufslagen als handlungsfähig. Gleichwohl ist die Wiedernutzung mit zahlreichen Hürden verbunden.

Aufgrund der Lage der Untersuchungsstandorte in der Innenstadt ist nur in Einzelfällen ein baurechtliches Genehmigungsverfahren notwendig.

- /// Die monostrukturelle Ausrichtung von großflächigen Handelsflächen/Warenhäusern auf eine (mehrgeschossige) Verkaufseinrichtung erfordert bei Folgenutzungen einen erheblichen Anpassungsaufwand.
- /// Für den Umbau sind erhebliche finanzielle Aufwendungen notwendig.
- /// Für die Entscheidung, ob die Bestandsimmobilie weiter optimiert oder ob neu gebaut wird, ist oft der Anteil der Nutzung, die unverändert oder mit geringem baulichen Aufwand weitergeführt werden kann, entscheidend.
- /// Je höher der Anteil der Handelsfläche an der Fläche der Gesamtimmobilie, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit eines Abrisses mit folgendem Neubau, da
  - neue Mietinteressenten hohe Anforderungen an Raumhöhe, Klimatisierung und technische Ausstattung haben,
  - sich die Optimierung von Bestandsimmobilien vielfach nur unterhalb von Neubaustandards realisieren lässt,
  - die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden regelmäßig teurer ist als ein Neubau.

## 1.5 Thesen für die Handels- und Immobilienentwicklung

Eine flächendeckende Bestandsaufnahme immobilienwirtschaftlicher Strukturen in Klein- und Mittelstädten nach Nutzung, Alter, Bestandshalter, derzeitigen Mietverträgen u. a. m. liegt derzeit weder bezogen auf Bayern, noch auf andere Teilräume Deutschlands vor. Dennoch sollen abschließend folgende Thesen formuliert werden:

- Die Handels- und Immobilienentwicklung ist neben der Entwicklung der Handelsformate und der Verbrauchergewohnheiten in starkem Maß von der demografischen Entwicklung abhängig. Ungünstige wirtschaftliche Entwicklungen begünstigen den Leerstand, positive Wirtschaftsdaten (über-)kompensieren die Abwanderungen der Kunden in den Onlinehandel.
- Die fehlende Nachfrage nach Handelsflächen und die Nachnutzung großflächiger Einzelhandelsimmobilien betreffen aufgrund der Immobilienstruktur weniger die Kleinstädte (vorwiegend kleinteilig strukturierte Immobilien), sondern v. a. Städte in einer Größenordnung ab ca. 15.000 Einwohner. Neben der Nachnutzung von ehemals durch Einzelhandel geprägte Immobilien sind hier auch ehemals gewerblich genutzte innerstädtische Areale (z. B. untergenutzte ehemalige Areale der Post) ein bestehendes Problemfeld. Diesbezüglich gibt es zahlreiche Beispiele, wie Bad Tölz (Hindenburgstraße), Kulmbach (ehemaliger Kaufplatz) oder Hof (ehemals Zentralkauf), in denen die Nachnutzung ehemaliger Handelsimmobilien bzw. großflächiger Areale eine zentrale Aufgabe in der Innenstadtentwicklung darstellen.
- Auch die bayerischen Großstädte stehen vor enormen Herausforderungen in der Nachnutzung ihrer bisherigen Einzelhandelsimmobilienstruktur. In Nürnberg oder im schwäbischen Augsburg – drittgrößte Stadt in Bayern – sind verschiedene Entwicklungen bzw. Herausforderungen vorhanden. Beispielsweise wird in Augsburg eine ehemalige Woolworth-Filiale in 1a-Lage (Annastraße) nach langjährigem Leerstand zukünftig vom Modehaus Peek & Cloppenburg genutzt, der bisherige Standort von Peek & Cloppenburg in der Augsburger Bahnhofstraße als großflächige Handelsimmobilie steht leer. Die jeweilige Stadtverwaltung arbeitet mit Hochdruck an Lösungen.
- Wie bundesweite GMA-Untersuchungen und Entwicklungskonzepte in Hammelburg, Amberg, Schwandorf, Roding oder Bad Tölz gezeigt haben, liegt in einem Großteil der Kommunen die Problematik v. a. in der Wiedernutzung von überwiegend kleinteiligeren Flächen außerhalb der Haupteinkaufslage. Aufgrund der Konzentrationsprozesse im Einzelhandel geht die Einzelhandelsdichte insbesondere in den Nebenlagen in den Klein- und Mittelstädten deutlich zurück. In zahlreichen Kommunen wird daher bereits konsequent über die Umnutzung dieser ehemaligen Einzelhandelsflächen zu alternativen Funktionen (z. B. Dienstleistungen, Wohnen) diskutiert und entsprechende Projekte umgesetzt.

- In Klein- und Mittelstädten hat sich die Mischung von kleineren, mittleren und größeren Handelsflächen (als Frequenzbringer) als erfolgreich herauskristallisiert. Gerade Nahrungs- und Genussmittelanbieter und Drogeriewarenanbieter erfreuen sich als Frequenzbringer derzeit besonderer Wertschätzung.

Im Falle von großen Immobilien – so auch die Ergebnisse der Expertenbefragung – setzen sich institutionelle Anleger regelmäßig bereits frühzeitig mit möglichen Folgenutzungen auseinander. Die Planungen der Folgenutzung, das sog. Predevelopment, sollten die Kommune bei den Eigentümern abfragen.

Der Freistaat Bayern unterstützt die Sicherung und Entwicklung innerstädtischer Hauptgeschäftsflächen durch eine Vielzahl von städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Förderprogrammen und Unterstützungsleistungen. Mit Blick auf die Kaufhäuser im Freistaat wird aufgezeigt, dass deren Zukunft kaum bis gar nicht durch Förderprogramme zu beeinflussen ist. Das realistische Szenario des weiteren Rückgangs der Warenhausstandorte in Bayern hat sowohl die Immobilienwirtschaft als auch der Handel im Blick. Auch das baurechtliche Instrumentarium, der Denkmalschutz und andere Regelungen wurden weder vom Einzelhandel, noch von den Städten oder von der Immobilienwirtschaft als besondere Hemmnisse für eine weitere Entwicklung größerer Handelsleerstände genannt.

Für „kleinere“ Objekte, eingeschossige Handelsflächen knapp unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, werden regelmäßig ebenfalls rasch neue Nutzungen gefunden. Für den Fall, dass eine weitere gewerbliche oder wohnungswirtschaftliche Nutzung dieser Flächen nicht gelingt, werden die Instrumente der Städtebauförderung von den Kommunen als ausreichend angesehen.

## 2. Best-Practice-Beispiele

### 2.1 Burkardroth – Rückbau eines Vollsortimenters

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Burkardroth	
Einwohner	7.650	
Kaufkraftkennziffer	90,8	
Zentralitätskennziffer	K.A.	
vorherige Nutzung	Supermarkt	
vorherige Verkaufsfläche	700 m <sup>2</sup>	
Investor	privat	
Folgenutzung	Bäckerei mit Kaffee- ausschank	
Verkaufsfläche neu	150 m <sup>2</sup>	

#### Ausgangssituation

Seit 1865 wurde ein Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte am Marktplatz betrieben, ab 1941 firmierte er unter Edeka.

#### Projektbeschreibung

Ab 1995 wurde der Edeka-Markt ins Rhöncenter verlagert.

#### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Im Zuge der Dorferneuerung wurde der verdohlte Bachlauf wieder freigelegt und ein Neubau mit rund 120 m<sup>2</sup> VK für Bäckerei und Bewirtschaftung geschaffen.

#### Aktuelle Situation

Mit der Revitalisierung ist die fußläufige Grundversorgung gesichert. Neue Wohnungen im OG werten den Wohnstandort Ortsmitte auf.



Quelle: Vera Harthauß, GMA, 2015

## 2.2 Erlangen – Nachnutzung einer kleinen Kaufhof-Filiale

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Erlangen	
Einwohner	108.230	
Kaufkraftkennziffer	115,1	
Zentralitätskennziffer	114,4	
vorherige Nutzung	Kaufhof	
vorherige Verkaufsfläche	nicht bekannt	
Investor	Büll & Liedtke	
Folgenutzung	Handel, Dienstleistungen	
Verkaufsfläche neu	2.000 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

Seit 1958 wurde der Standort von einer kleineren Kaufhof-Filiale genutzt. Kaufhof ist mit einem weiteren Standort in Erlangen vertreten.

### Projektbeschreibung

Die mehrgeschossige innere Erschließung von Kaufhof wurde von einer straßenseitigen Erschließung aller Ladenlokale abgelöst. Ein Teil der Verkaufsfläche wurde in Bürofläche umgewandelt (Hugo Offices).

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Nicht bekannt.

### Aktuelle Situation

Nach Umbau wurde das Objekt 2003 wieder eröffnet. Die Formsprache greift die Umgebungsbebauung auf, heute sind auf 3 Verkaufsflächen folgende Mieter ansässig: Butlers, Hallhuber, Vodafone und Thalia.



## 2.3 Erlangen – Nachnutzung Grande Galerie 24 – 26

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Erlangen	
Einwohner	108.230	
Kaufkraftkennziffer	115,1	
Zentralitätskennziffer	114,4	
vorherige Nutzung	Passage	
vorherige Verkaufsfläche	3.250 m <sup>2</sup>	
Investor	Büll & Liedtke	
Folgenutzung	Einzelhandel	
Verkaufsfläche neu	4.500 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

Die Passage wurde 1988 eingeweiht und hatte trotz 1a-Lage langjährig mit Mindernutzung und Leerstand zu kämpfen.

### Projektbeschreibung

Das ganze Objekt wurde auf eine Erschließung von außen umgestellt, aktuelle Mieter sind: dm, Zara, Humanic und 1982.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Nicht bekannt.

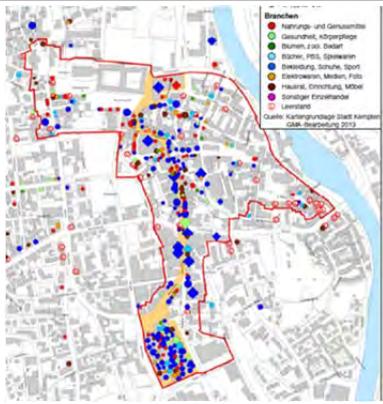
### Aktuelle Situation

Das Objekt fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und trägt dennoch zur Adressbildung bei.



GMA-Aufnahmen 2015

## 2.4 Kempten – Revitalisierung eines Wohn- und Geschäftshauses

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Kempten	
Einwohner	66.630	
Kaufkraftkennziffer	104,3	
Zentralitätskennziffer	189,4	
vorherige Nutzung	Illerkauf(haus)	
vorherige Verkaufsfläche	Nicht bekannt	
Investor	ROSCO	
Folgenutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	
Verkaufsfläche neu	14.000 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

In exponierter Lage gegenüber dem Zentralhaus und Allgäu Tower stand die Neuordnung und der Umbau von großflächigem Einzelhandel in 1a-Lage an.

### Projektbeschreibung

Insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> VK wurden umgebaut und mit Marken wie TK Maxx, Das Depot, Optik-Müller und Wohnnutzung wieder belegt.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Während der Neupositionierung des Quartiers trat das Allgäu-Forum als neuer Wettbewerber auf.

### Aktuelle Situation

Der Standortbereich hat sich stabilisiert.



GMA-Aufnahme 2009



Quelle: ROSCO Unternehmensgruppe 2015

## 2.5 Lenggries – Wiedernutzung durch Rossmann

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Lenggries	
Einwohner	9.680	
Kaufkraftkennziffer	101,3	
Zentralitätskennziffer	K.A.	
vorherige Nutzung	Edeka	
vorherige Verkaufsfläche	300 m <sup>2</sup>	
Investor	privat	
Folgenutzung	Rossmann	
Verkaufsfläche neu	450 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

Der zu kleine Edeka-Markt wurde 2008 aufwändig umgebaut, bevor die Drogeriemarktkette Rossmann Ende 2008 eröffnete.

### Projektbeschreibung

Das benachbarte Bekleidungsgeschäft verzichtete auf einen Teil seiner Verkaufsfläche, um Rossmann eine Erweiterung auf 450 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Hoher baulicher Aufwand.

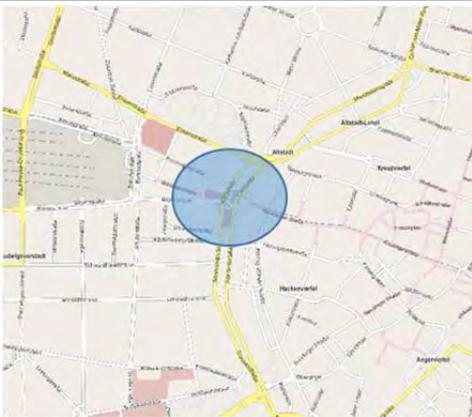
### Aktuelle Situation

Die erst 1982 eingebaute Rolltreppe wurde wieder entfernt, das Bild der Baustelle zeigt den hohen handwerklichen Aufwand.



Quelle: <http://www.merkur.de/lokales/bad-toelz/landkreis/rossmann-eroeffnet-filiale-lenggries-10814.html>

## 2.6 München – Stachus-Passagen

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	München	
Einwohner	1.500.000	
Kaufkraftkennziffer	123,3	
Zentralitätskennziffer	118,3	
vorherige Nutzung	unterirdische Passagen	
vorherige Verkaufsfläche	7.500 m <sup>2</sup>	
Investor	LBBW Immobilien	
Folgenutzung	unterirdische Passagen	
Verkaufsfläche neu	7.500 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

Die Stachus-Passagen sind eine der ältesten und größten unterirdischen Einkaufspassagen.

### Projektbeschreibung

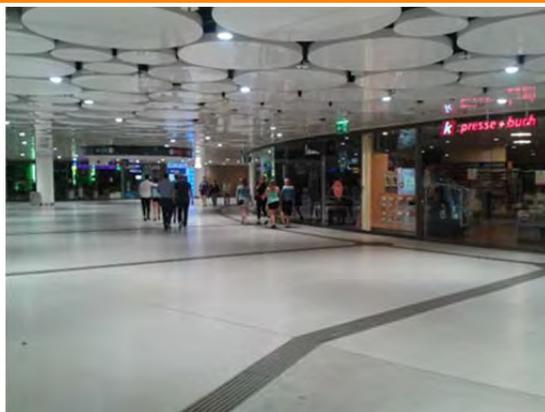
Ab 2009 wurde sie für mehr als 30 Mio. € umfassend umgestaltet. Mit der Neugestaltung wurden auch die Fußgängerströme verändert.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Die besondere Schwierigkeit bestand in der Notwendigkeit, während des Umbaus bei laufendem Betrieb mehr als 100.000 Fußgänger täglich durchzuführen.

### Aktuelle Situation

Hoch frequentiert und gut angenommen.



GMA-Aufnahmen 2015

## 2.7 Sonthofen – Neuansiedlung eines C&A-Modemarktes

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Sonthofen	
Einwohner	21.330	
Kaufkraftkennziffer	100,6	
Zentralitätskennziffer	155,3	
vorherige Nutzung	GPK	
vorherige Verkaufsfläche	500 m <sup>2</sup>	
Investor	ROSCO	
Folgenutzung	C & A	
Verkaufsfläche neu	1.500 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

Innerhalb der Sonthofener Innenstadt wurde ein langjähriges Traditionsgeschäft abgerissen und mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut.

### Projektbeschreibung

Auf drei Verkaufsebenen befinden sich 1.500 m<sup>2</sup> VK für Textilangebote.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Beengte Platzverhältnisse beim Bau durch Zentrumslage.

### Aktuelle Situation

Die Fußgängerzone hat einen weiteren Anziehungspunkt. Das Gebäude vereint alpenländische und moderne Formensprache.



Quelle: schlagmann.de

## 2.8 Straubing – Umbau zu einer privaten Wirtschaftsschule

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Straubing	
Einwohner	45.460	
Kaufkraftkennziffer	101,1	
Zentralitätskennziffer	211,2	
vorherige Nutzung	Einzelhandel	
vorherige Verkaufsfläche	K.A.	
Investor	Mfi, Essen (heute unibail Rodamco)	
Folgenutzung	Handelsschule	
Verkaufsfläche neu	---	

### Ausgangssituation

In Straubing hat die mfi 2008 eine Gesamthandelsfläche von 15.700 m<sup>2</sup> auf drei Verkaufsebenen mit ergänzenden Büronutzungen erstellt. Das Gebäude wurde als „offenes Center“ realisiert.

### Projektbeschreibung

Ein Teil der Verkaufsfläche ließ sich nachhaltig nicht vermieten und wurde zurückgebaut.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Heute bestimmen Elektrowaren und täglicher Bedarf den Branchenmix.

### Aktuelle Situation

Obwohl eine Neubebauung vorliegt, fällt dies im Stadtbild nicht negativ auf.



GMA-Aufnahmen 2015

## 2.9 Innsbruck – Einkaufszentrum mit besonderer Architektur

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Innsbruck	
Einwohner	126.850	
Kaufkraftkennziffer	106,9	
Zentralitätskennziffer	K.A.	
vorherige Nutzung	Kaufhaus	
vorherige BGF <sup>1</sup>	K.A.	
Investor	Signa	
Folgenutzung	Einkaufszentrum	
BGF neu	33.000 m <sup>2</sup>	

### Ausgangssituation

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Kaufhaus Tyrol mit wechselnden Eigentümern an der Maria-Theresia-Straße betrieben.

### Projektbeschreibung

Von 2005 bis 2010 wurde das Kaufhaus abgerissen und als komplettes Neubauprojekt wieder errichtet. Dabei wurde im Inneren ein Shopping-Center mit ca. 33.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert, 55 Shops auf 5 Ebenen stellen ein attraktives Einkaufsziel für Bewohner von Innsbruck, Kunden aus dem Umland und Touristen dar.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Objekt war in der Entwicklungsphase stark umstritten.

### Aktuelle Situation

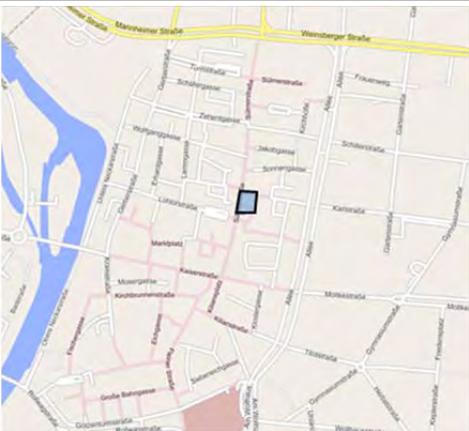
Das Kaufhaus Tyrol gilt als eines der Beispiele, in denen Kaufhausnutzungen unter Beachtung städtebaulicher Strukturen in ein funktionierendes Einkaufszentrum umgewandelt wurden.



Quelle: Signa 2015

<sup>1</sup> BGF: Bruttogeschossfläche.

## 2.10 Heilbronn – Wiedernutzung eines Kaufhauses durch Gastronomie

Projektdaten		Mikrostandort
Stadt	Heilbronn	
Einwohner	118.610	
Kaufkraftkennziffer	104,9	
Zentralitätskennziffer	160,2	
vorherige Nutzung	Bekleidung	
vorherige Verkaufsfläche	K.A.	
Investor	privat	
Folgenutzung	Gastronomie, Dienstleistung	
Verkaufsfläche neu	Gastronomiefläche	

### Ausgangssituation

Das mehrgeschossige Gebäude in der Sülmer Straße war langjährig durch ein mehrgeschossiges Textilhause genutzt.

### Projektbeschreibung

Als Nachnutzung wurde ein Café/Bistro im EG und Dienstleister im OG gewonnen.

### Schwierigkeiten/Hindernisse bei der Umsetzung

Durch Veränderung in der Lagequalität war die Sülmer-City als Handelsplatz für großflächige Textilanbieter wenig attraktiv.

### Aktuelle Situation

Das Café ist langjährig am Markt etabliert. Es handelt sich um eines der wenigen Beispiele, in denen Gastronomie mit großen Flächen auf Handel folgt.



GMA-Aufnahme 2015

---

Auftraggeber  
der Studie:

Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie  
Prinzregentenstraße 28 | 80538 München  
Postanschrift 80525 München  
Telefon 089 2162-2303 | 089 2162-0  
Telefax 089 2162-3326 | 089 2162-2760  
info@stmwi.bayern.de | poststelle@stmwi.bayern.de  
www.stmwi.bayern.de

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Oliver Behrens (Büroleitung München)  
Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott (Bereichsleiter Immobilien)  
Dr. Stefan Holl (Geschäftsführer)  
Dr. Eddy Donat (GMA-Warenhaus-Experte)



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden | Hamburg | Köln | München  
Leopoldstraße 252 | 80807 München  
Dr. Stefan Holl (Geschäftsführer)  
Telefon 089 45721-582  
stefan.holl@gma.biz  
www.gma.biz



**BAYERN | DIREKT** ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon **089 122220** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

---

## IMPRESSUM

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie  
Prinzregentenstraße 28 | 80538 München  
Postanschrift 80525 München  
Telefon 089 2162-2303 | 089 2162-0  
Telefax 089 2162-3326 | 089 2162-2760  
info@stmwi.bayern.de | poststelle@stmwi.bayern.de  
www.stmwi.bayern.de

Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Bilder: © Fotolia.com (Titel)  
Portrait Gotthardt/©Andreas Gebert

Stand: März 2016 / aktualisierte Version Februar 2024



[www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de)  
Kosten abhängig vom  
Netzbetreiber

---

## HINWEIS

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.



Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie  
[www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de)