



Musteranalyse

Fakten und Daten entsprechen nicht dem Original!

Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse

12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 1

# VORWORT

Die folgende Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse beinhaltet sämtliche relevanten Fakten und Einschätzungen zu der beabsichtigten Immobilieninvestition.

Insbesondere wird das Umfeld des Standortes, die Mieterstruktur sowie die entsprechenden Perspektiven aus Sicht des Mieters, das Einzugsgebiet aus makroanalytischer Sicht sowie aus Perspektive einer Mikroanalyse, untersucht. Im Zuge dieser umfassenden individuellen Eigenrecherche werden neben der Ankaufimmobilie auch sämtliche relevanten Wettbewerbsstandorte einer entsprechenden Prüfung und einzelfallbezogenen Umsatzschätzung unterzogen. Des Weiteren wird in Form einer Potentialanalyse auf die vorhandenen kurz-, mittel- bzw. langfristigen Wertsteigerungspotentiale der Immobilie eingegangen. Diese werden anhand einer Kalkulation monetär bewertet.

Grundsätzlich stellt diese Analyse eine wichtige Entscheidungsgrundlage für den Ankauf einer Immobilie in das Bestandsportfolio der FIM Unternehmensgruppe dar.

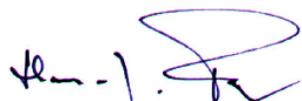
Besonders im Blickpunkt steht hierbei das vorhandene Wertschöpfungspotential sowie die Nachhaltigkeit der untersuchten Liegenschaft unter Berücksichtigung des mikrospezifischen Wettbewerbsumfeldes. Das jeweilige Ergebnis der Prüfung wird in dem Abschnitt Fazit zusammengefasst und erläutert.

Die FIM Unternehmensgruppe hat sich dazu entschlossen diese interne Prüfung auch Dritten zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere für Finanzierungsinstitute in Zusammenhang mit Fremdkapitalfinanzierungen. Aufgrund der sensiblen Informationen, die sich in dieser Analyse befinden, wird diese ausschließlich Personen zur Verfügung gestellt die aufgrund Ihrer jeweiligen Position zur Vertraulichkeit verpflichtet sind oder eine entsprechende Vertraulichkeitserklärung unterzeichnet haben.

Letztlich geht es in komprimierter Form darum, fundierte Kenntnisse auf Basis der vorhandenen Rechercheergebnisse zu dem prüfungsrelevanten Standort zur Verfügung zu stellen um eine effiziente Möglichkeit zu bieten die jeweiligen Risiken, die Nachhaltigkeit sowie die vorhandenen Wertschöpfungspotentiale in Zusammenhang mit dem Ankauf der jeweiligen Immobilie möglichst vollständig und nachvollziehbar einschätzen zu können.

Wir wünschen Ihnen ein erkenntnisreiches Vergnügen bei der Lektüre dieser Analyse.

Beste Grüße aus Bamberg



Hans-Joachim Fleischer  
Geschäftsführender Gesellschafter



Jan Lerke  
Geschäftsführer



Tobias Heerwagen  
Prokurist / Geschäftsbereichsleitung Finanzen

# INHALTSVERZEICHNIS

▪	SCHLÜSSELINDIKATOREN	4
▪	STANDORT GRUNDDATEN	
»	Allgemeines	5
»	Grunddaten	8
»	Mieterliste (IST)	9
»	Mieterliste (SOLL)	10
▪	MAKROANALYSE	
»	Analyse Makro Einzugsgebiet	11
»	Standorteigenschaften	12
▪	MIKROANALYSE	
»	Analyse Mikro Einzugsgebiet	13
»	Standorteigenschaften	14
▪	WETTBEWERBSSTANDORTE	15
▪	ANALYSE WETTBEWERBER	
»	Betreiber am Standort	16
»	Detailanalyse Wettbewerb	17
▪	POTENTIALANALYSE	20
▪	KALKULATION	21
▪	LAGEPLAN	22
▪	ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT	
»	Zusammenfassung	23
»	Fazit	24
▪	FOTOGALERIE	25
▪	QUELLENVERZEICHNIS	30

# SCHLÜSSELINDIKATOREN

» 12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 1



Nettorendite (Ist)	■	■	■	■	
Nettorendite (Soll)	■	■	■	■	
Lage	■	■	■	■	■
Nachhaltigkeit	■	■	■	■	■
Wertschöpfungspotenzial	■	■	■	■	■
Gesamtinvestitionskosten (AHK)					6.755.775,00 €
Jahresnettomieteinnahme					463.660,00 €
Aktueller Marktwert					7.186.730,00 €

# STANDORTGRUNDDATEN

## » Allgemeines

Die ca. 11.000 Einwohner zählende Stadt Bad Musterstadt ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt im Landkreis Northeim im Süden Niedersachsens und darf seit 1932 den Titel „Bad“ tragen. 1967 erhielt die Stadt das Prädikat „Staatlich anerkanntes Heilbad“. Die Begründung für die landesplanerische Einstufung liegt in der sehr guten verkehrlichen Anbindung der Stadt und ihrer regionalen Versorgungsfunktion als Arbeits- und Einkaufsstandort über die Landkreisgrenzen hinweg. Bad Musterstadt liegt zentral zwischen den beiden Oberzentren Hildesheim und Göttingen, die jeweils nur ca. 30 bzw. 40 km entfernt liegen.

Neben der Funktion als Kurort, der jährlich zahlreiche Kurgäste anzieht, ist Bad Musterstadt vor allem auch durch seine Parkanlagen, Grün- und Freiflächen zu einem beliebten Wohnort geworden.

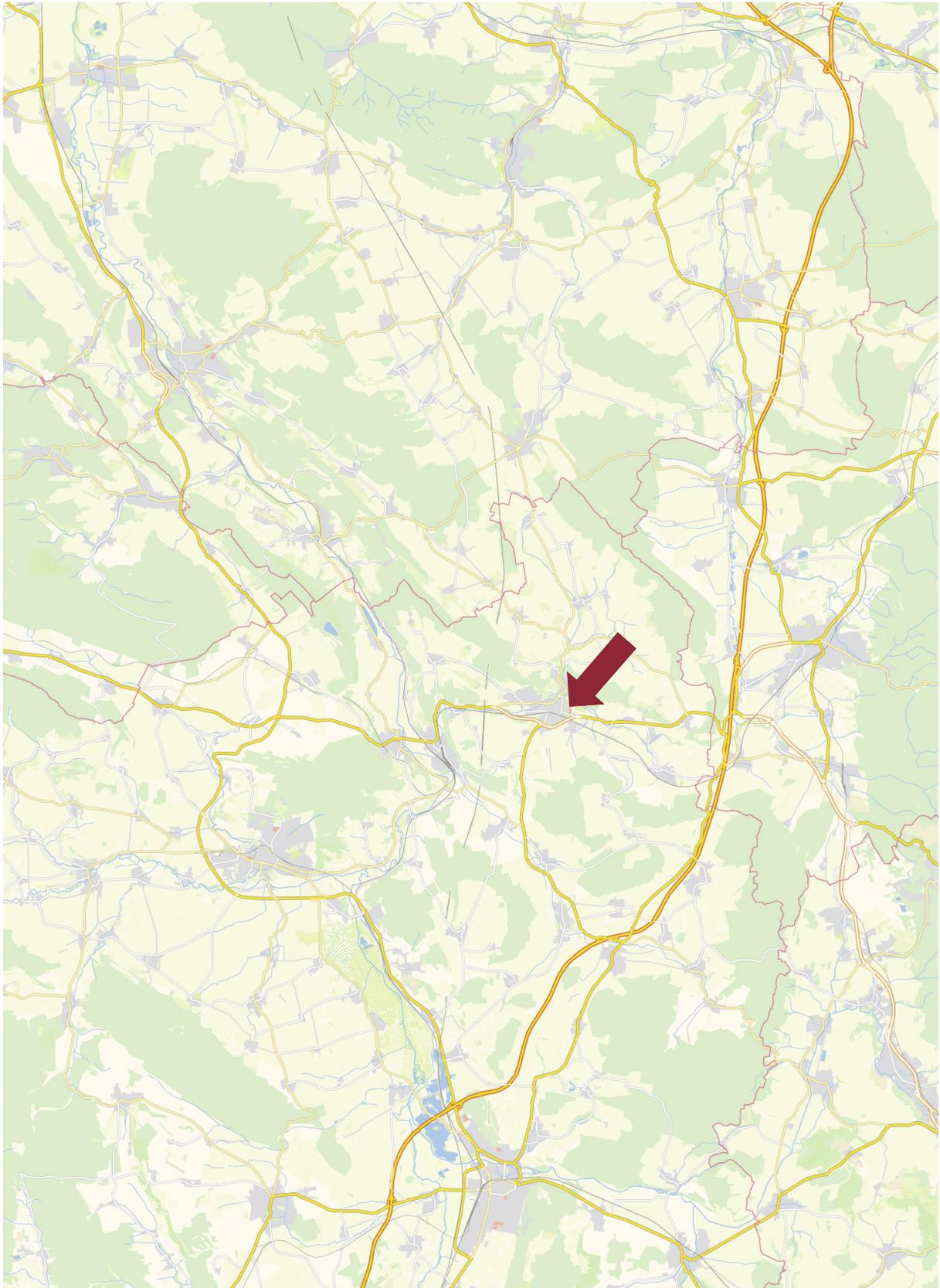
Infrastrukturell ist Bad Musterstadt über die an das Stadtgebiet angrenzende B64, die das südliche Einzugsgebiet erschließende B445 sowie die östlich von der Stadt verlaufende BAB7 sowohl an das Umland als auch an den Fernverkehr sehr gut angebunden.

Der analysierte Standort befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage an der Musterstraße, der innerstädtischen Hauptverkehrsachse, welche die Verbindung zwischen der B64 und dem Zentrum Bad Musterstadts darstellt. Durch die Musterstraße ist die Liegenschaft für den Individualverkehr gut erreichbar.

Das untersuchte Objekt mit einer Grundstücksfläche von ca. 19.850 m<sup>2</sup> ist durch ein E-Center (Edeka) mit einer Mietfläche von 3.865,00 Quadratmetern belegt. Dieses beherbergt in eigenverantwortlicher Untervermietung einen, im Bereich der Kassenzone vorgelagerten, Bäckerbetrieb mit Café sowie ein Toto-Lotto-Geschäft.

# STANDORTGRUNDDATEN

» Allgemeines





# STANDORTGRUNDDATEN

» Grunddaten



Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2003
Grundstücksgröße	19.850,00 m <sup>2</sup>
Mietfläche (gesamt)	3.865,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksauslastungskoeffizient	0,19
Anzahl der Stellplätze	235
Bodenrichtwert	55,00 € / m <sup>2</sup>
Bodenwert	1.091.750,00 €

# STANDORTGRUNDDATEN

## » Mieterliste (IST)

Mieter	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Ø - Miete	Miete p.m.	Miete p.a.	Mietende	Optionen	Indexierung
Edeka	Einzelhandel	3.865,00	9,98 €	38.583,33 €	463.000,00 €	25.09.2029	3*5 Jahre	10/60
Stellplatzvermietung	Stellplatz	0,00	0,00 €	55,00 €	660,00 €	monatlich	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>3.865,00</b>	<b>10,00 €</b>	<b>38.638,33 €</b>	<b>463.660,00 €</b>	-	-	-

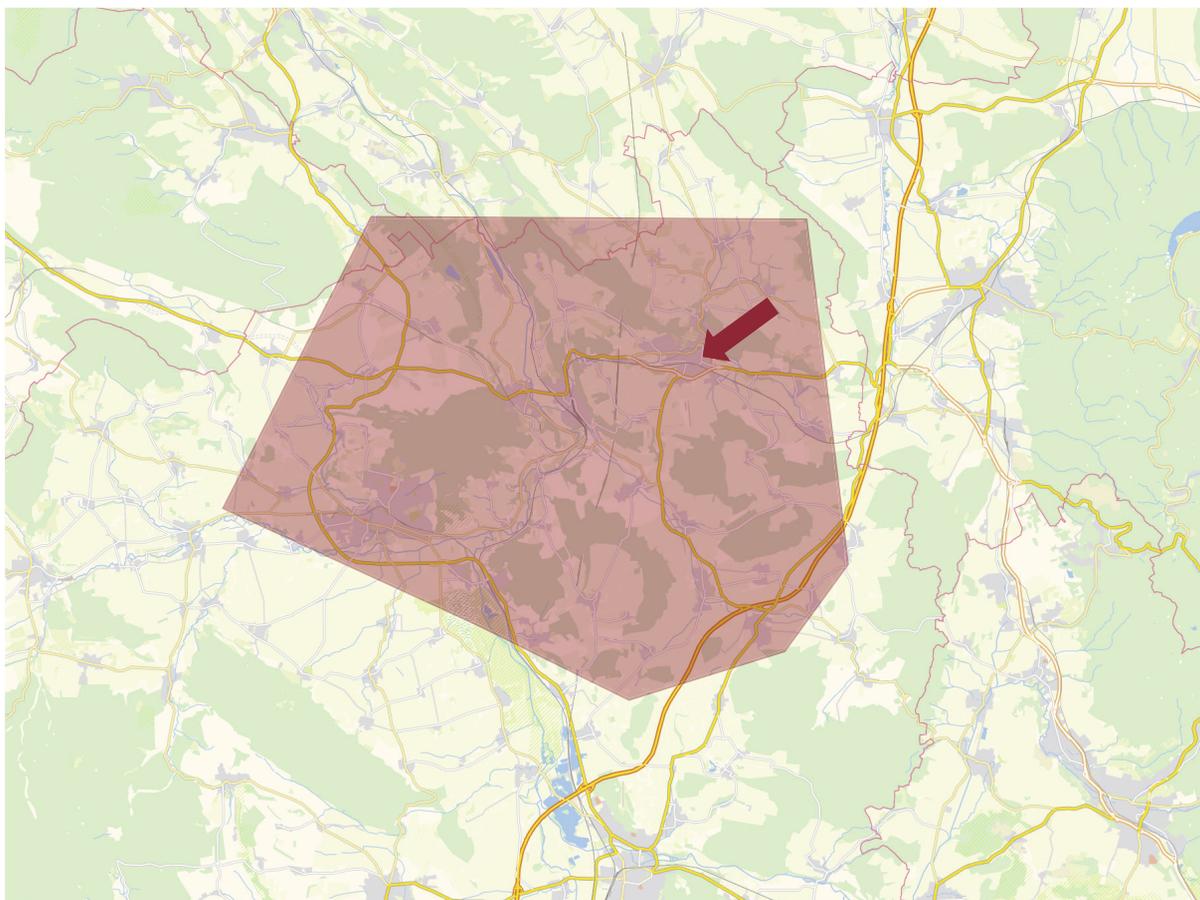
# STANDORTGRUNDDATEN

» Mieterliste (SOLL)

Mieter	Nutzung	Fläche in m²	Ø - Miete	Miete p.m.	Miete p.a.	Mietende	Optionen	Indexierung
Edeka	Einzelhandel	3.865,00	11,40 €	44.061,00 €	528.732,00 €	31.12.2040	3*5 Jahre	10/60
Stellplatzvermietung	Stellplatz	0,00	0,00 €	55,00 €	660,00 €	monatlich	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>3.865,00</b>	<b>11,41 €</b>	<b>44.116,00 €</b>	<b>529.392,00 €</b>	-	-	-

# MAKROANALYSE

## » Analyse Makro Einzugsgebiet



Einwohner in Bad Musterstadt	11.000 EW
Einzugsgebiet MAKRO (Einzelhandel)	ca. 38.000 EW
Zentralität	Überregional <b>Regional</b> Gemeindeübergreifend Keine Zentralität
Einstufung laut Landesentwicklungsplan (LEP)	Oberzentrum Mögliches Oberzentrum <b>Mittelzentrum</b> Mögliches Mittelzentrum Grundzentrum/Unterzentrum Kleinzentrum Siedlungsschwerpunkt
Entfernung zur nächstgrößeren Stadt	ca. 16 km südöstlich von Mustergroßstadt ca. 33 km südwestlich von Musterdorf ca. 35 km nordöstlich von Musterkleinstadt

# MAKROANALYSE

## » Standorteigenschaften

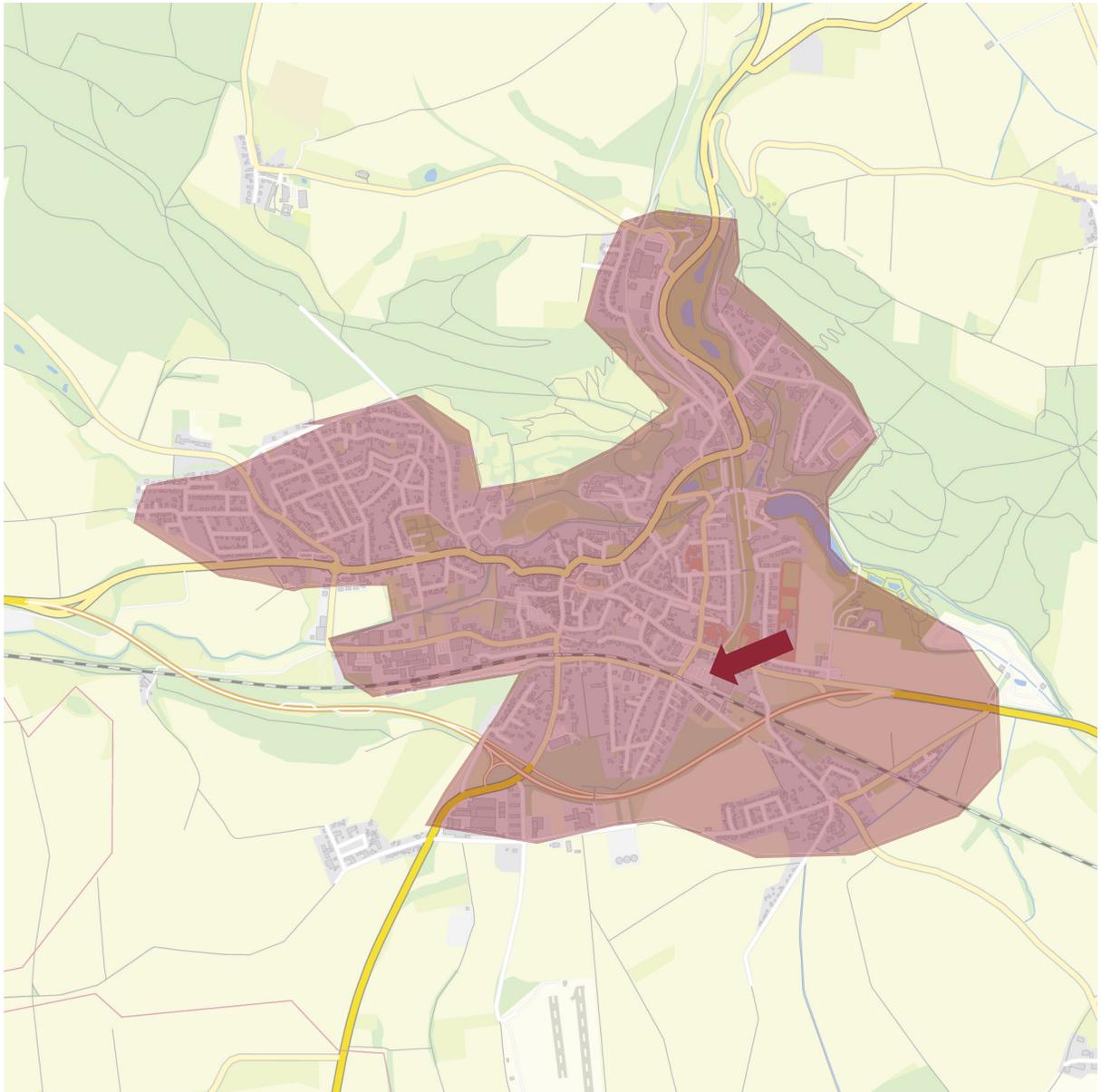


Einzelhandelszentralität (%)	84,1
Lebensmittelrelevante Kaufkraft pro EW in Bad Musterstadt (%)	95,1
Lebensmittelrelevante Kaufkraft pro EW in Deutschland p.a. (100 %)	2.487,00 €
Lebensmittelrelevante Kaufkraft pro EW in Bad Musterstadt	2.365,00 €
Bevölkerungsentwicklung	Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von Bad Musterstadt ist bis 2030 leicht rückläufig
Arbeitslosenquote	5,0 % - Stand Dezember 2019
LEP (Landesentwicklungsplan)	Mittelzentrum



# MIKROANALYSE

» Analyse Mikro Einzugsgebiet



Einwohner in Bad Musterstadt	11.000 EW
Einzugsgebiet MIKRO (Einzelhandel)	ca. 19.100 EW
Versorgungstyp	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Fahrstandort</li><li>✓ Fußläufige Erreichbarkeit</li></ul>
Erreichbarkeit aus Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ausfallstraße / Hauptverkehrsstraße</li><li>✓ Anbindung an ÖPNV</li></ul>

# MIKROANALYSE

## » Standorteigenschaften

Lage und Standort allgemein	<p>Bad Musterstadt ist Mittelzentrum, welches aufgrund seiner infrastrukturellen Anbindung eine regionale Versorgungsfunktion über die Landkreisgrenzen hinaus ausübt. Die Anbindung sowohl an das Umland als auch an den Fernverkehr ist sehr gut.</p> <p>Die Musterstraße verbindet die von der BXX abzweigende Braunschweiger Straße mit dem angrenzenden Wohngebiet. Die Erreichbarkeit über die Musterstraße ist als sehr gut einzustufen.</p>
Anbindung	<p>Das Objekt liegt im Südosten von Bad Musterstadt direkt in einem Wohngebiet und ist sowohl mit dem Auto als auch fußläufig gut erreichbar. Ergänzend ist die Liegenschaft über eine Bushaltestelle auch an den ÖPNV direkt angeschlossen.</p>
Straßenfrequenz (Kfz / 24 h)	<p>Musterstraße: 8.000 Kfz / 24h, Zählernummer: XXXX XXXX</p>
Sichtbarkeit / Einsehbarkeit	<p>Die Sicht- und Anfahrbarkeit von allen Fahrtrichtungen ist sehr gut, wird durch die vorhandenen Werbeanlagen verstärkt und durch die zeitgemäße und ebenerdige Stellplatzanlage hervorragend ergänzt.</p>
Aktuelles Baurecht	<p>Bebauungsplan „Musterstraße Ost“, Nr. BGXX Baugenehmigung erteilt: 26.04.2002</p>
Geplante Umfeldänderung	<p>Keine Umfeldänderungen mit Relevanz auf den untersuchten Standort.</p>
Parkplatzsituation / Befahrbarkeit	<p>Mit 235 ebenerdigen und modernen Stellplätzen ist die Parkplatzsituation großzügig und zeitgemäß – über die Marienstraße besteht optimale Befahrbarkeit.</p>
Mikroanalytisches Kundenpotential	<p>Der Standort grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet mit ca. 350 Einwohnern. Dieser Naheinzug wird durch die Abschöpfung des Durchgangsverkehrs der Musterstraße ergänzt.</p>

# WETTBEWERBSSTANDORTE

» 12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 1



# ANALYSE WETTBEWERBER

» Betreiber am Standort

● E-Center 12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 1

Verkaufsfläche	ca. 2.560,00 m <sup>2</sup>
Kassen	6 zzgl. Informationsstand mit Zusatz-Schnellkasse
Parkplatzanzahl	235
Umsatzschätzung	~ 12,4 Mio. € p.a.
Sonstiges	Optimale Lage direkt an Hauptverkehrsträger, attraktiver Wettbewerbsstandort, zeitgemäße, moderne Parkplatzanlage



# ANALYSE WETTBEWERBER

## » Detailanalyse Wettbewerb

### 1 Aldi 12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 2

Verkaufsfläche	ca. 1.200,00 m <sup>2</sup>
Kassen	4 Kassen
Parkplatzanzahl	ca. 118
Umsatzschätzung	~ 7,7 Mio. € p.a.
Sonstiges	Fachmarktglomeration mit Rossmann, Bäckerei und KiK, aktuelles Vertriebskonzept, moderner ebenerdiger Parkplatz

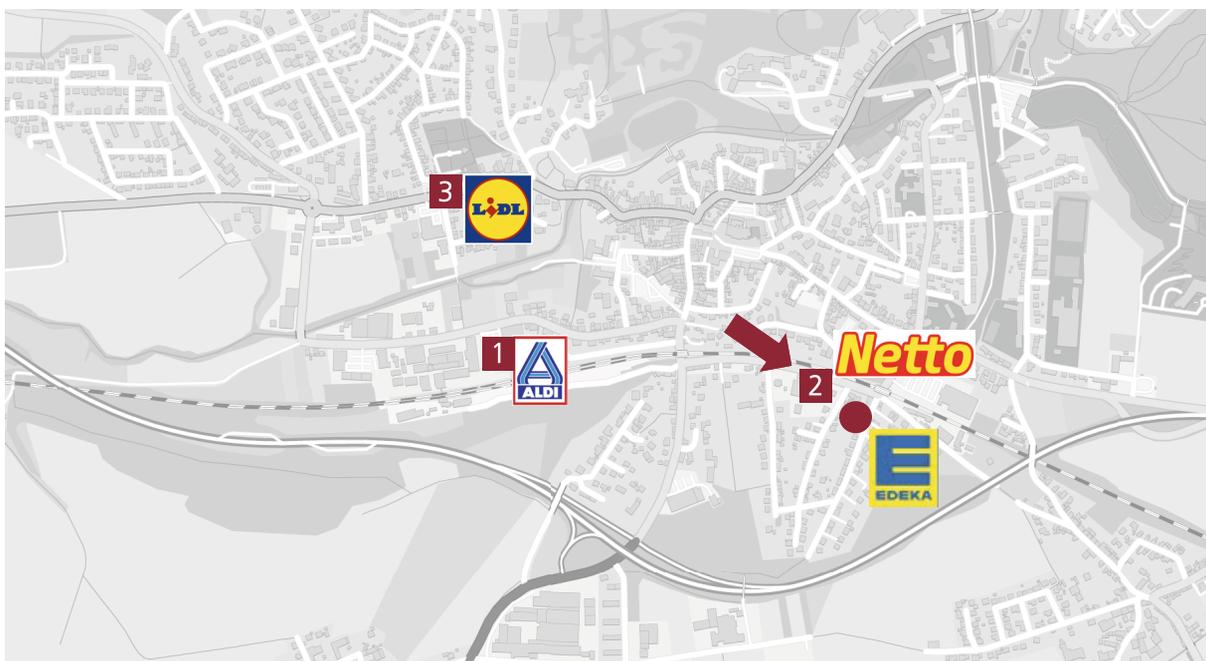


# ANALYSE WETTBEWERBER

## » Detailanalyse Wettbewerb

### 2 Netto 12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 3

Verkaufsfläche	ca. 850,00 m <sup>2</sup>
Kassen	3 Kassen
Parkplatzanzahl	ca. 80
Umsatzschätzung	~ 3,6 Mio. € p.a.
Sonstiges	ehemaliger Plus-Markt, modernisiert



# ANALYSE WETTBEWERBER

## » Detailanalyse Wettbewerb

### 3 Lidl 12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 4

Verkaufsfläche	ca. 950,00 m <sup>2</sup>
Kassen	3 Kassen
Parkplatzanzahl	ca. 94
Umsatzschätzung	~ 6,0 Mio. € p.a.
Sonstiges	Kombistandort mit Getränkequelle, kein aktuelles Vertriebskonzept, durchschnittliche Frequenz



# POTENTIALANALYSE

Die analysierte Liegenschaft profitiert zum einen von der sehr guten Verkehrsanbindung an die stark frequentierte B64, zum anderen davon, dass der Mieter EDEKA der einzige Vollsortimentsanbieter vor Ort ist. Die dargestellten Food-Discounter ergänzen das Angebot komplementär. Ein sehr gut aufgestellter und entsprechend frequentierter Vorkassenbäcker mit Café sowie ein Toto-Lotto-Geschäft stellen eine branchentypische und sinnvolle Ergänzung dar.

Aktuell stellt sich die Liegenschaft als Investment mit verhältnismäßig hoher Grundrendite und langer Laufzeit dar. Der relativ geringe Grundstücksauslastungskoeffizient von 0,19 ist zum Teil den Ausgleichsflächen sowie dem Regenrückhaltebecken geschuldet. Aufgrund des zeitgemäßen Flächenzuschnitts für einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt gehen wir kurzfristig von keinem größeren Erweiterungsbedarf aus. Mittel- bis langfristig bietet die Objektanlage optimale Voraussetzungen für eine perspektivische Erweiterung der Verkaufsfläche oder die komplementäre Erweiterung von Konzessionärsflächen bzw. die Ansiedlung eines frequenzsteigernden Fachmarktes. Eine Rücksprache mit der Expansionsabteilung bestätigt diese Annahme.

Im Fokus einer Optimierung stehen Fassadengestaltung mit Eingangsbereich sowie verschiedene haustechnische Einrichtungen, die in Abstimmung mit dem Mieter Edeka, teilweise durch den Eigentümer und teilweise durch den Mieter, zu erbringen sind. Der aktuelle Quadratmetermietzins lässt Mietanpassungen entsprechend der zu tätigen Investitionen zu.

Die vor Ort ansässigen Food-Discounter haben die Liegenschaften auf das entsprechend aktuelle Vertriebskonzept umgestellt, so dass sich sämtliche LEH-Anbieter vor Ort zeitgemäß präsentieren. Diese, sich periodisch ändernden, Anforderungen gelten in gleichem Maße auch für unseren Mieter und bieten perspektivisch weiteren Spielraum für künftige Modernisierungsmaßnahmen.

Unabhängig davon ist aus heutiger Perspektive davon auszugehen, dass der Mieter von seinem mietvertraglich eingeräumten Optionsrecht Gebrauch machen wird, so dass die Immobilie perspektivisch über weiteres Potential durch periodisch anstehende indexbasierte Mietanpassungen verfügt.

Konkret kommen wir nach entsprechender Prüfung zu dem Ergebnis, dass es voraussichtlich zu folgenden kurz- bis mittelfristigen indexbasierten Mietsteigerungen kommen wird:

Prognose 2025:            02/2025                            Edeka

Aus vorgenannten Gründen wird der Immobilie weiteres perspektivisches Wertschöpfungspotential attestiert.

# KALKULATION

12345 Bad Musterstadt, Musterstraße 1

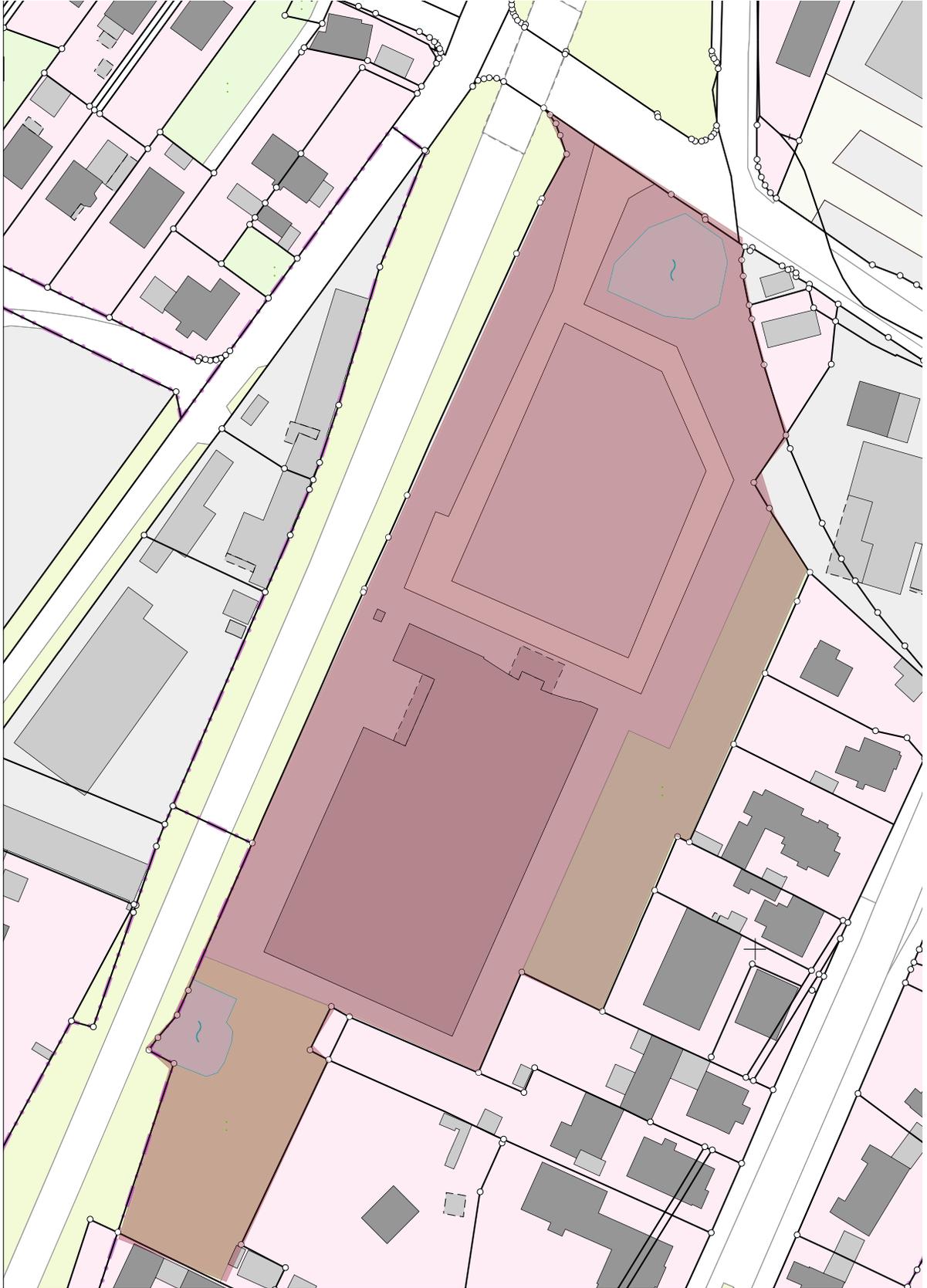
	IST		SOLL	
	%	€	%	€
Ankaufspreis:	0,0	6.150.000,00	0,0	6.150.000,00
Grunderwerbssteuer (Kauf):	6,0	369.000,00	6,0	369.000,00
Notar (inklusive GB):	1,5	92.250,00	1,5	92.250,00
Makler:	1,1	67.650,00	1,1	67.650,00
Due Dilligence-Recht:	0,1	6.150,00	0,1	6.150,00
Due Dilligence-Verwaltung:	0,1	3.075,00	0,1	3.075,00
Due Dilligence-Bau:	0,1	6.150,00	0,1	6.150,00
Sonstiges:	1,0	61.500,00	1,0	61.500,00
<b>Anteil Ankaufsnebenkosten / AHK</b>	<b>9,9</b>	<b>6.755.775,00</b>	<b>9,9</b>	<b>6.755.775,00</b>
<b>Baukosten (inkl. BNK):</b>				
Erweiterung / Modernisierung / Neubau (€)		0,00		1.100.000,00
		0,00		

<b>GIK</b>	<b>6.755.775,00</b>				<b>7.855.775,00</b>			
------------	---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--

	IST		SOLL				
	m²	€/m²	€/p.a.	€/m²	m²	€/p.a.	Vertragsende
Mieterbesatz:							
Edeka	3.865,00	9,98	463.000,00	25.09.2029	3.865,00	11,40	528.732,00 31.12.2040
Stellplatzvermietung	0,00	0,00	660,00	monatlich	0,00	0,00	660,00 monatlich
<b>Σ / Ø</b>	<b>3.865,00</b>	<b>10,00</b>	<b>463.660,00</b>	<b>-</b>	<b>3.865,00</b>	<b>11,41</b>	<b>529.392,00</b>

	IST		SOLL	
<b>Eckpunkte / Kennzahlen:</b>				
Ankaufsfaktor (x-fache JNM)		13,26		13,26
Grundrendite (%)		7,5		7,5
Rendite GIK (%)		6,9		6,7
Rendite GIK (x-fache JNM)		14,57		14,84
Faktor Marktwert (x-fache JNM)		15,50		17,50
Marktwert (€)		7.186.730,00		9.264.360,00
<b>Potentieller Gewinn / Stille Reserve (€)</b>		<b>430.955,00</b>		<b>1.408.585,00</b>

# LAGEPLAN



# ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT

## » Zusammenfassung

Makroanalyse / Einzugsgebiet	Bad Musterstadt ist ein Mittelzentrum, dessen infrastrukturelle Anbindung sowohl an das Umland als auch an das überregionale Verkehrsnetz als sehr gut zu bewerten ist.
Mikroanalyse	Das Objekt liegt im Südosten von Bad Musterstadt direkt in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet und ist somit sowohl mit dem Auto als auch fußläufig gut erreichbar. Ergänzend ist die Liegenschaft über eine Bushaltestelle auch an den ÖPNV angeschlossen. Die Sicht- und Anfahrbarkeit ist als sehr gut zu bewerten und wird durch die zeitgemäße und ebenerdige Stellplatzanlage optimal ergänzt.
Mieterbesatz	Ankermieter ist der bonitätsstarke Mieter EDEKA, hier mit dem Verkaufskonzept E-Center, welcher als einziger Vollsortimenter vor Ort ein derart umfassendes Warenangebot vorhält.
Wettbewerbsstruktur	Edeka ist der einzige Vollsortimenter in Bad Musterstadt. Dieser wird durch einen nahegelegenen Netto-Discounter komplementär ergänzt. Vervollständigt wird das Angebot im Lebensmittelbereich durch die Discounter Aldi Nord und Lidl. Somit stellt sich das Wettbewerbsumfeld in Bad Musterstadt aus Sicht des Vollsortimenters als äußerst attraktiv dar.
Potentialanalyse / Wertschöpfung	<p>Wertsteigerungspotentiale bestehen insbesondere in einer Optimierung der Fassadengestaltung mit Eingangsbereich sowie verschiedener haustechnischer Einrichtungen, die in Abstimmung mit dem Mieter Edeka teilweise durch den Eigentümer und teilweise durch den Mieter zu erbringen sind. Der aktuelle Quadratmetermietzins lässt Mietanpassungen entsprechend der zu tätigen Investitionen zu. Indexbasierte Mietsteigerungen erhöhen darüber hinaus langfristig periodisch die Mieteinnahme am Standort.</p> <p>Des Weiteren bietet die Objektanlage mittel- bis langfristig optimale Voraussetzungen für eine perspektivische Erweiterung der Verkaufsfläche oder die komplementäre Erweiterung von Konzessionärsflächen bzw. die Ansiedlung eines frequenzsteigernden Fachmarktes.</p>

# ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT

## » Fazit

Die untersuchte Immobilie bietet dem Betreiber, insbesondere aufgrund des günstigen Wettbewerbsumfelds, der innerhalb des Einzugsgebietes optimal integrierten verkehrsgünstigen Lage, inkl. guter Sicht- und Anfahrbarkeit, nahezu optimale Voraussetzungen. Dies wird durch die nachvollziehbar hohe Kundenakzeptanz vor Ort bestätigt.

Sowohl die Grundstücksfläche als auch die Gesamtmietfläche erlauben eine zeitgemäße und attraktive Präsentation des Betreibers; die großzügig dimensionierte Stellplatzanlage rundet das positive Bild ab.

Bedingt durch die moderne Präsentation Edekas sowie die lange Mietvertragslaufzeit sind vorerst keine umfangreichen kurzfristigen Wertsteigerungsmaßnahmen vorgesehen. Die Liegenschaft überzeugt durch eine, bezogen auf die Laufzeit, verhältnismäßig hohe Grundrendite und daraus resultierenden hohen stillen Reserven, die in dem vergleichsweise niedrigen Kaufpreis begründet sind.

Im Fokus einer Optimierung stehen Fassadengestaltung mit Eingangsbereich sowie verschiedene haustechnische Einrichtungen, die in Abstimmung mit dem Mieter Edeka teilweise durch den Eigentümer und teilweise durch den Mieter zu erbringen sind. Der aktuelle Quadratmetermietzins lässt Mietanpassungen entsprechend der zu tätigen Investitionen zu.

Perspektivisch bietet die großzügig dimensionierte Objektanlage ausreichend Platz für eine mittel- bis langfristig anzusetzende Erweiterung der Verkaufsfläche des Hauptmieters oder sonstige wertsteigernde Optimierungsmaßnahmen wie eine Konzessionärerweiterung oder eine Fachmarktansiedlung.

Der Betreiber ist am Standort etabliert und generiert stabile und nachhaltige Umsätze. Die Wettbewerbssituation ist für das E-Center nahezu ideal, da innerhalb des Einzugsgebietes kein direkter Wettbewerber vorhanden ist. Lediglich Discountmärkte ergänzen das Angebot komplementär.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass dem Standort auch zukünftig eine sehr hohe Nachhaltigkeit und weiteres perspektivisches Wertschöpfungspotential zu attestieren ist.

Eine Dauerbestandshaltung wird aufgrund der untersuchten Sachlage empfohlen.

05.08.2020, Bamberg  
Datum, Ort

\_\_\_\_\_  
FIM-Unternehmensgruppe  
Herr Mustermann

# FOTOGALERIE



# FOTOGALERIE



# FOTOGALERIE



# FOTOGALERIE



# QUELLENVERZEICHNIS

- » Einwohner Bad Musterstadt (S. 5, 7,11,13): Vgl. [Internetseite](#), aufgerufen am 03.08.2020
- » Bad Musterstadt = Mittelzentrum (S. 5, 11): Vgl. [Internetseite](#), aufgerufen am 03.08.2020
- » Arbeitslosenquote (S. 12): Vgl. [Internetseite](#), aufgerufen am 03.08.2020
- » Lebensmittelrelevante Kaufkraft (S. 12): Vgl. GfK Geomarketing
- » Zentralitätskennziffer (S.12): Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Musterstadt von 2019
- » Straßenfrequenz (S. 14): Vgl. [Internetseite](#), aufgerufen am 03.08.2020
- » Fotografie der Liegenschaft sowie des Wettbewerbs: Eigenes Bildmaterial



FIM Immobilien Holding Alpha GmbH  
Luitpoldstr. 48 b  
96052 Bamberg

Tel.: +49 (0)951-407 361-100  
Fax: +49 (0)951-407 361-111

E-Mail: [info@fim-online.de](mailto:info@fim-online.de)  
Web: [www.fim-online.de](http://www.fim-online.de)