



**STADT  
ASCHAFFENBURG**



# **IMMOBILIENMARKTBERICHT**

## **Wirtschaftsstandort Aschaffenburg**

# BAYERN IN RHEIN-MAIN



## METROPOLREGION FRANKFURT-RHEIN-MAIN

Die Stadt Aschaffenburg ist der bayerische Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain mit 5,5 Mio. Einwohnern und 2,8 Mio. Erwerbstätigen. FrankfurtRheinMain zählt mit einem Bruttoinlandsprodukt von insgesamt 200 Mrd. EUR (70.299 EUR je Erwerbstätigem) zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Europa. Die Metropolregion bietet ein ausgesprochen internationales Flair und eine gute Lebensqualität.

## WIRTSCHAFTSSTANDORT ASCHAFFENBURG

- 70.000 Einwohner
- Oberzentrum der Region Bayerischer Untermain
- Über 6.000 Unternehmen
- Branchenschwerpunkte: Automotive (Fahrzeugsicherheit), Logistik, Informationstechnologie, Mechatronik & Automation
- über 43.000 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit folgender Sektorenaufteilung
  - 26% Produktion
  - 30% Handel und Verkehr
  - 43% Sonstige Dienstleistungen
- Niedrige Arbeitslosenquote
- Positiver Pendlersaldo von 19.700 Personen
  - Einpendler: 31.200
  - Auspendler: 11.500
- niedrige Gewerbesteuer
  - Gewerbesteuerhebesatz 385
  - Grundsteuer A 200
  - Grundsteuer B 350

## WEITERE STANDORTVORTEILE

Die Stadt Aschaffenburg bietet die Qualitäten eines bayerischen Bildungsstandortes in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Aushängeschild ist die Mitte der 1990er Jahre gegründete Hochschule Aschaffenburg für angewandte Wissenschaften mit ca. 2.300 Studenten.

Die Betreuungsquote für unter 3-Jährige liegt bei ca. 30%.

Die Stadt Aschaffenburg ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit einem Einzugsgebiet von über 400.000 Personen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 104,1 über dem Bundesdurchschnitt (Bund = 100). Die Kaufkraft liegt bei 20.190 EUR pro Einwohner.





## SEHR GEEHRTE(R) STANDORTINTERESSENT(IN),

wirtschaftliche Investitionen wollen gut überlegt und strategisch geplant sein. Dafür werden fundierte und nachvollziehbare Informationen benötigt. Der vorliegende gewerbliche Immobilienmarktbericht für den Wirtschaftsstandort Aschaffenburg soll dazu einen Beitrag leisten.

Der gewerbliche Immobilienmarktbericht stellt grundlegende Daten und Fakten am Wirtschaftsstandort Aschaffenburg zusammen und informiert über die Abgrenzung preisbildender Lagequalitäten für ausgewählte Bereiche der Stadt.

Darüber hinaus enthält der Bericht Angaben zu ortsüblichen Mieten für die Teilmärkte Einzelhandelsflächen, Büroflächen und Gewerbehallen. Die Mietpreisangaben berücksichtigen unterschiedliche Standortqualitäten und erfolgen somit lagebezogen. Dargestellt werden die Mietpreisangaben inform von Preisspannen mit Ober- und Untergrenzen. Im Einzelfall können diese durch spezifische Objektgegebenheiten deutlich über- bzw. unterschritten werden. Die Daten wurden im Rahmen einer Expertenbefragung erhoben.

Ziel des gewerblichen Immobilienmarktberichts ist die Vermittlung eines standardisierten Überblicks über das Preisgefüge gewerblicher Immobilien am Wirtschaftsstandort Aschaffenburg.

Wir wünschen eine interessante Lektüre und stehen für weitere, vertiefende Auskünfte gerne persönlich zur Verfügung.

Ihre Wirtschaftsförderung

Telefon 06021 330-17 39

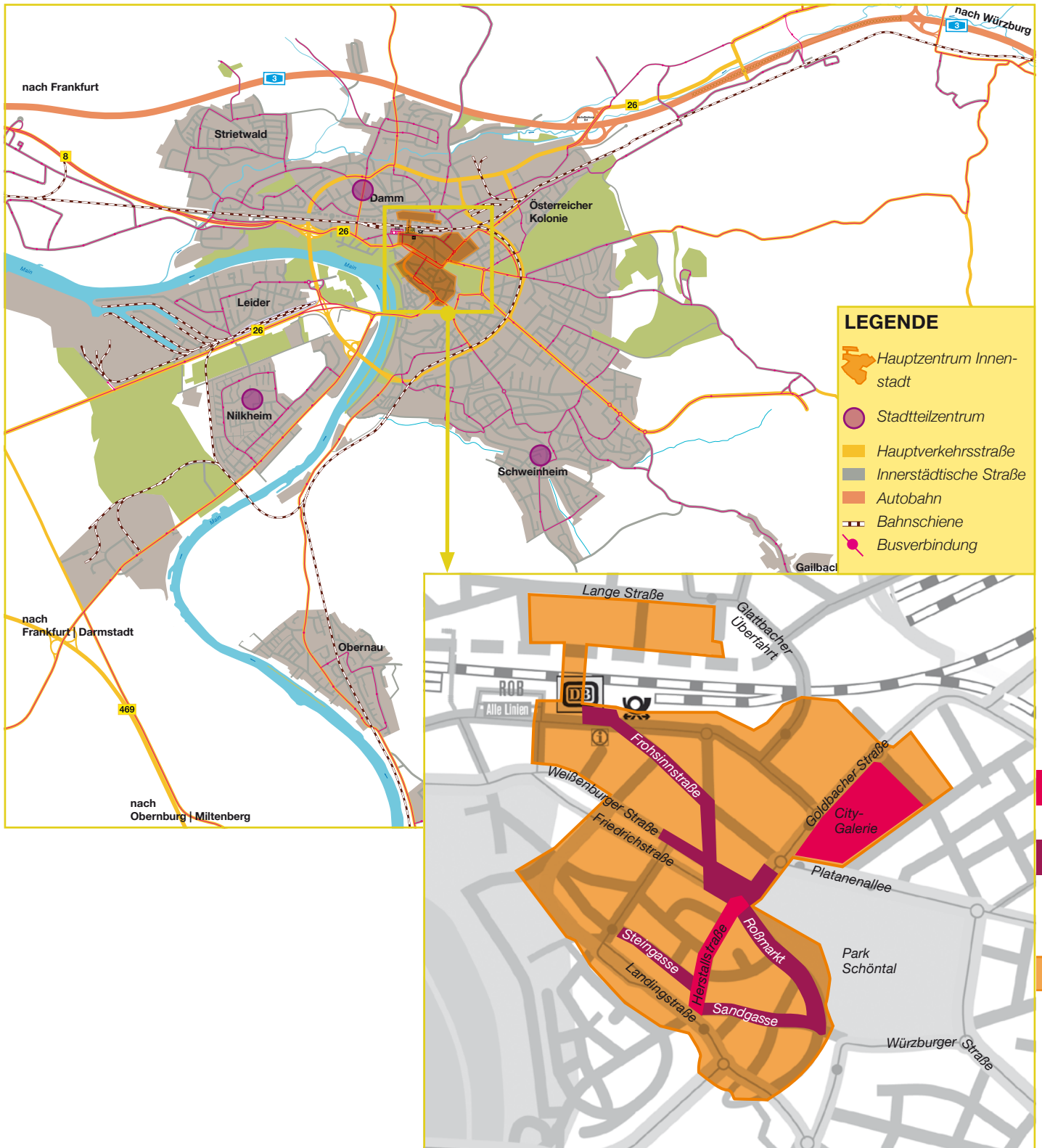
E-Mail [wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de)



## INHALTSÜBERSICHT

Teilmarkt Einzelhandel	Seite 4
Teilmarkt Büro	Seite 6
Teilmarkt Gewerbe	Seite 8
Aktuelle Projekte	Seite 10

# TEILMARKT EINZELHANDEL





## EINZELHANDEL IN ASCHAFFENBURG | KENNWERTE

Anzahl der Geschäfte	752
Verkaufsfläche	222.300 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	392,8 Mio. € (5.794 € Pro Kopf – Kaukraft)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	104,1 %
Verkaufsfläche je Einwohner	3,21 m <sup>2</sup>
Leerstände: Anzahl   Gesamtfläche	47   14.760 m <sup>2</sup>
Gesamtumsatz	608,5 Mio. €
Umsatz-Kaufkraft-Relation	155 %
Kaufkraftsaldo	215,7 Mio. €

Quelle:  
BBE Retail Experts Unter-  
nehmerberatung (2010):  
Einzelhandelsstandort  
und Zentrenkonzept Stadt  
Aschaffenburg.

## SPANNWEITEN DER ORTSÜBLICHEN EINZELHANDELSMIETEN

**differenziert nach Lagen und unter Beachtung folgender Kriterien:**

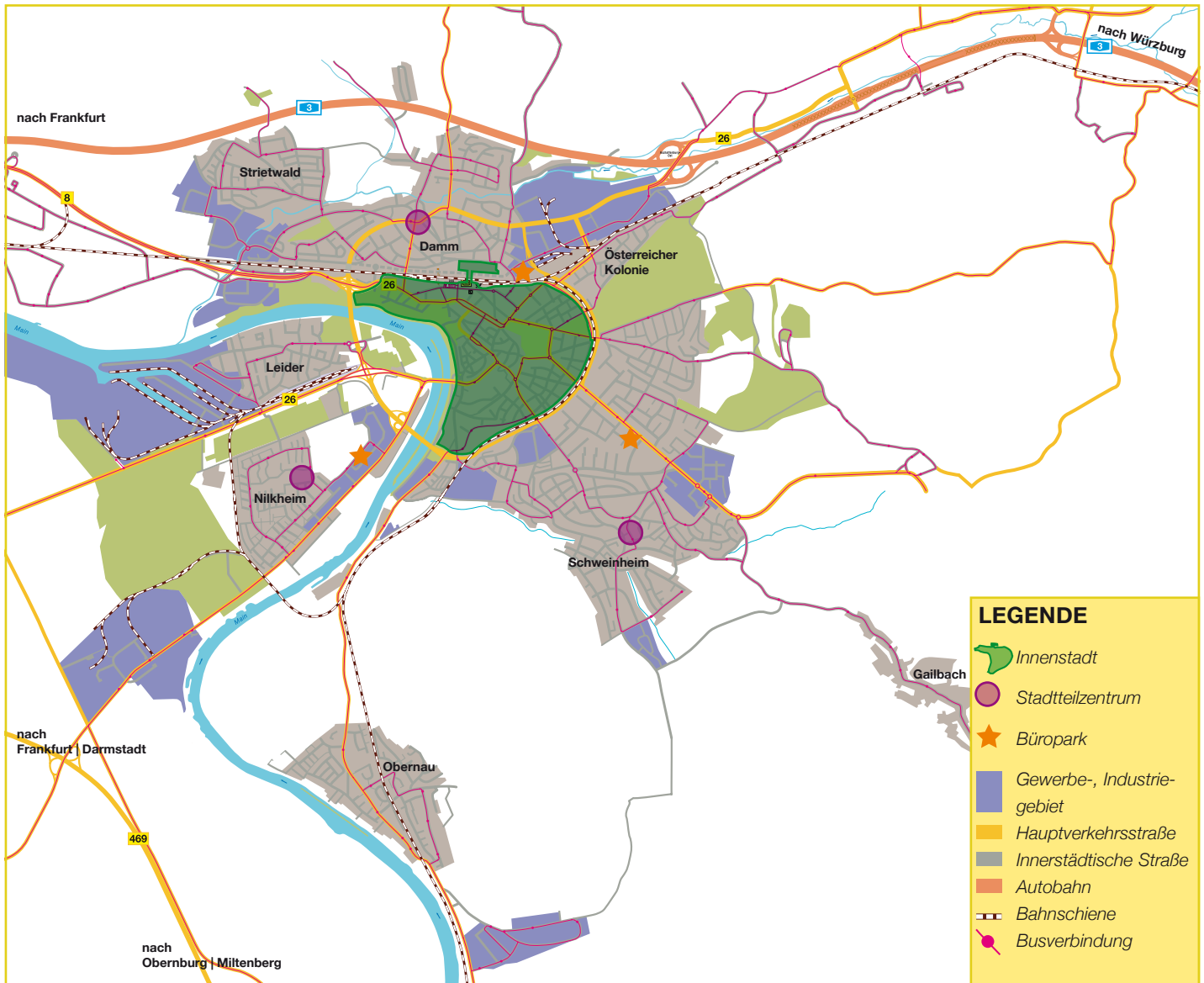
- Angaben zur Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat
- Mietangaben bezogen auf Verträge, die in 2009 oder 2010 abgeschlossen wurden
- Mietangaben bezogen auf alle Objektgrößen

Zu den angegebenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter kommen Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

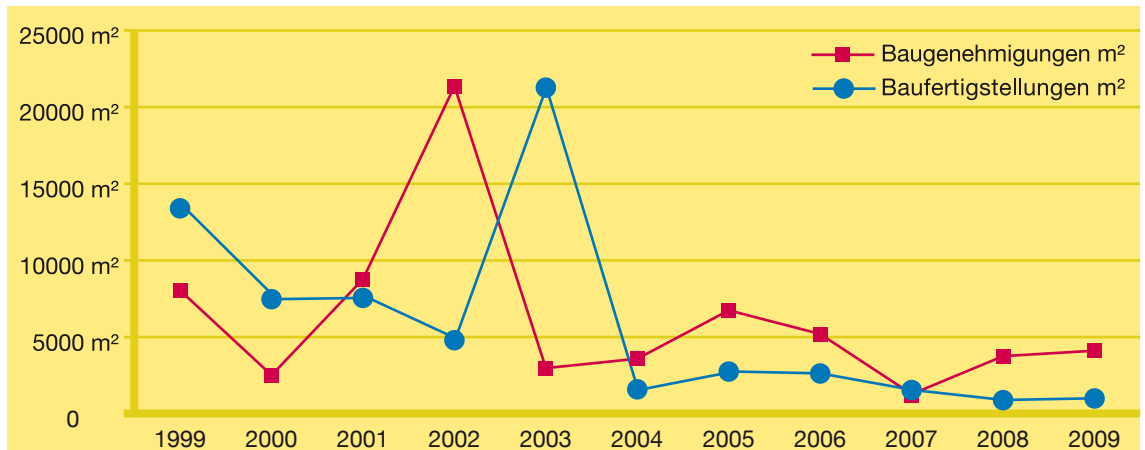
<b>1A LAGE</b> Citygalerie, Herstattstraße	<b>41,00 – 68,50 €</b>
<b>1B LAGE</b> Steingasse, Sandgasse, Roßmarkt, Frohsinn- straße, Weißenburgerstraße, östlicher Teil Friedrichstraße	<b>16,00 – 26,00 €</b>
<b>1C LAGE</b> und Randlagen im Hauptzentrum Innenstadt	<b>10,50 – 14,00 €</b>
<b>STADTTEILZENTREN</b> Damm: Burchardtstraße Nilkheim: Geschwister Scholl Platz Schweinheim: Marienstraße	<b>8,50 – 13,50 €</b>

Quelle:  
eigene Erhebung

# TEILMARKT BÜRO



## BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN FÜR BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE



Quelle:  
Bayerisches Landesamt  
für Statistik und Datenver-  
arbeitung



\*Der Bodenwert bezeichnet den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenwert geht von unbebauten Grundstücken aus und kann im Einzelfall durch wertbeeinflussende Merkmale und Umstände von den Angaben abweichen.

## BODENWERTE\* FÜR GRUNDSTÜCKE MIT BÜRONUTZUNG | BODENRICHTWERTE

Goldbacher Straße (Teilstück Innenstadt)	2.800 €/m <sup>2</sup>
Friedrichstraße   Weißenburger Straße	500 - 1.200 €/m <sup>2</sup>
Ludwigstraße   Eisenstraße	360 - 600 €/m <sup>2</sup>
Frohsinnstraße	1.200 - 1.400 €/m <sup>2</sup>
Luitpoldstraße	600 €/m <sup>2</sup>
Würzburger Straße   Am Funkhaus	200 €/m <sup>2</sup>
Magnolienweg, Nilkheim	180 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Auhofstraße, Damm	200 €/m <sup>2</sup>

Quelle:  
Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses

## SPANNWEITEN DER ORTSÜBLICHEN BÜROMIETEN

differenziert nach Lagen und unter Beachtung folgender Kriterien:

- Angaben zur Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.
- Mietangaben bezogen auf Verträge, die in 2009 oder 2010 abgeschlossen wurden.
- Mietangaben bezogen auf alle Objektgrößen

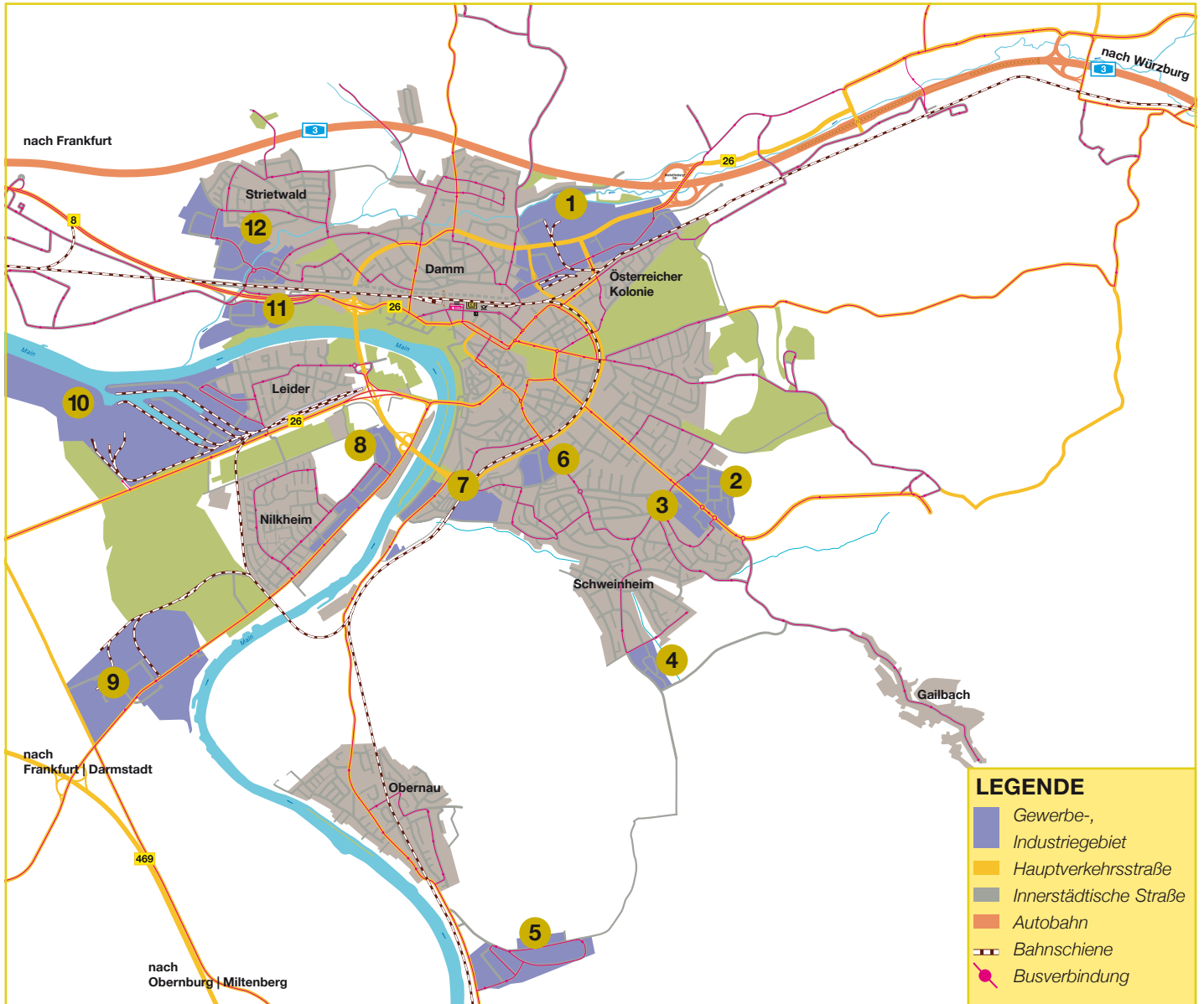
Zu den angegebenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter kommen Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

<b>INNENSTADTLAGE</b>	Neubau	8,00 – 8,50 €
	Modernisierte Standardfläche	7,00 – 8,50 €
	Standardfläche	5,00 – 7,00 €
<b>BÜROPARKS**</b>	Neubau	7,50 – 8,50 €
	Modernisierte Standardfläche	6,00 – 8,50 €
<b>STADTTEILLAGE UND GEWERBEGEBIETE   PERIPHERIE</b>	Neubau	6,50 – 8,00 €
	Modernisierte Standardfläche	5,00 – 6,50 €
	Standardfläche	4,50 – 5,50 €

\*\* Ein Büropark meint ein modernes Bürogebäude mit hochwertiger Ausstattung außerhalb der Innenstadt, das in Konkurrenz zu Innenstadtlagen steht und ganz oder teilweise fremdvermietet ist.

Quelle:  
eigene Befragung

# TEILMARKT GEWERBE



- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 1 Damm Ost               | 7 Bahnweg           |
| 2 Würzburger Straße Nord | 8 Nilkheim Ost      |
| 3 Würzburger Straße Süd  | 9 Nilkheim West     |
| 4 Ebersbacher Straße     | 10 Hafen            |
| 5 Obernau (Bollenwald)   | 11 Mörswiesenstraße |
| 6 Schweinheimer Straße   | 12 Strietwald       |





*\*Der Bodenwert bezeichnet den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenwert geht von unbebauten Grundstücken aus und kann im Einzelfall durch wertbeeinflussende Merkmale und Umstände von den Angaben abweichen.*

Die Bodenwerte\* der Aschaffener Industrie- und Gewerbegebiete bewegen sich in einer Spannweite von **130,00 bis 180,00 EUR pro Quadratmeter**. Sämtliche neueren Industrie- und Gewerbegebiete verfügen über eine sehr gute bis gute Erreichbarkeit mit direktem Autobahn- oder Bundesstraßen-Anschluss. Eine Besonderheit stellt das Gebiet des Bayernhafens Aschaffenburg dar. Der als Sondergebiet klassifizierte Hafen ist trimodal erschlossen. Diese Flächen werden ausschließlich auf Erbbaurechtbasis zur Verfügung gestellt.

Im Fall von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet können die angegebenen Bodenwerte erheblich abweichen.

*Quelle:  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses*

## SPANNWEITEN DER ORTSÜBLICHEN MIETEN FÜR GEWERBEHALLEN

**unabhängig von der Lage im Stadtgebiet unter Beachtung folgender Kriterien:**

- Angaben zur Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat
- Mietangaben bezogen auf Verträge, die in 2009 oder 2010 abgeschlossen wurden

Die Mietpreise werden stark durch die Hallengröße (u. a. Höhe, Rampen, Nutzwert) sowie die Ausstattung (u. a. Beheizung, Freiflächen, Andienung) beeinflusst.

Zu den angegebenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter kommen Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

Einfache Lagerhalle	2,50 – 3,50 €
Logistikhalle	4,00 – 6,00 €
Produktionshalle	3,00 – 5,00 €

*Quelle:  
eigene Befragung*

# AKTUELLE PROJEKTE

## HAUPTBAHNHOF ASCHAFFENBURG | NEUBAU



Start	<b>2009</b>
Fertigstellung	<b>Frühjahr 2011</b>
gewerbliche Nutzfläche	<b>10.200 m<sup>2</sup></b>
Nutzungsarten	<b>bahnhofaffine Nutzungen, Praxen- und Büroflächen</b>
Lage	<b>Ludwigstraße</b>
Eigentümer/Investor	<b>Bau- und Immobilienverwaltung Fäth</b>

## BAHNHOF-NORD-GELÄNDE | NEUBAU



Start	<b>2010</b>
Fertigstellung (geplant)	<b>2011</b>
gewerbliche Nutzfläche	<b>22.200 m<sup>2</sup></b>
Nutzungsarten	<b>Einzel-, Fachmarkthandel, Praxen- und Büroflächen</b>
Lage	<b>Lange Straße</b>
Eigentümer/Investor	<b>Adam Hörnig Baugesellschaft mbH &amp; Co. KG</b>

## BUSINESSCENTER LEIMEISTER II | UMNUTZUNG EINES EHEMALIGEN KASERNENGEBÄUDES



Start	<b>2010</b>
Fertigstellung (geplant)	<b>2011</b>
Nutzfläche	<b>3.800 m<sup>2</sup></b>
Nutzungsarten	<b>Büro- und Praxenfläche, Wohnungen im Dachgeschoß</b>
Lage	<b>Würzburger Straße</b>
Eigentümer/Investor	<b>Leimeister GbR</b>



## ANSPRECHPARTNER

Stadt Aschaffenburg  
Dalbergstraße 15  
63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 330-0  
Fax 06021 330-720  
E-Mail [stadt-aschaffenburg@aschaffenburg.de](mailto:stadt-aschaffenburg@aschaffenburg.de)  
Internetadresse [www.aschaffenburg.de](http://www.aschaffenburg.de)

## Wirtschaftsförderung

Büro des Oberbürgermeisters  
Telefon 06021 330-1739  
Fax 06021 330-380  
E-Mail [wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de)

## Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

Stadtplanungsamt  
Telefon 06021 330-1266  
Fax 06021 330-629  
E-Mail [gutachterausschuss@aschaffenburg.de](mailto:gutachterausschuss@aschaffenburg.de)

## IMPRESSUM

Herausgeber Stadt Aschaffenburg, Büro des Oberbürgermeisters,  
Wirtschaftsförderung, Dalbergstraße 15, 63739 Aschaffenburg  
Redaktion Anja Michel  
Gestaltung good graphics, Elvira Roupp  
Kartographie Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt  
Bildnachweis Adam Hörnig Baugesellschaft GmbH & Co. KG | Fraport AG |  
Leimeister GbR | Stadt Aschaffenburg

Stand Februar 2011

**Befragungszeitraum** Herbst 2010

**Methodik** Aus den gemeldeten Einzelwerten wurden jeweils Mittelwerte gebildet und gerundet.

Vielen Dank an die Teilnehmer der Befragung.

**2011**