



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 2,9 Mio. Erwerbstätigen. FrankfurtRheinMain zählt mit einem Bruttoinlandsprodukt von insgesamt 205 Mrd. EUR (70.800 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 45.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit folgender Sektorenaufteilung
 - 26 % Produktion
 - 33 % Handel und Verkehr
 - 40 % Sonstige Dienstleistungen
- Niedrige Arbeitslosenquote
- Positiver Pendlersaldo von 20.700 Personen
 - Einpendler: 33.400
 - Auspendler: 12.700
- 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. 2.800 Studenten.

Die Betreuungsquote für unter 3-Jährige liegt bei ca. 35 %.

Die Stadt Aschaffenburg ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit einem Einzugsgebiet von über 400.000 Personen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 107,7 über dem Bundesdurchschnitt (Bund = 100). Die Kaufkraft liegt bei 22.219 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 in Form 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

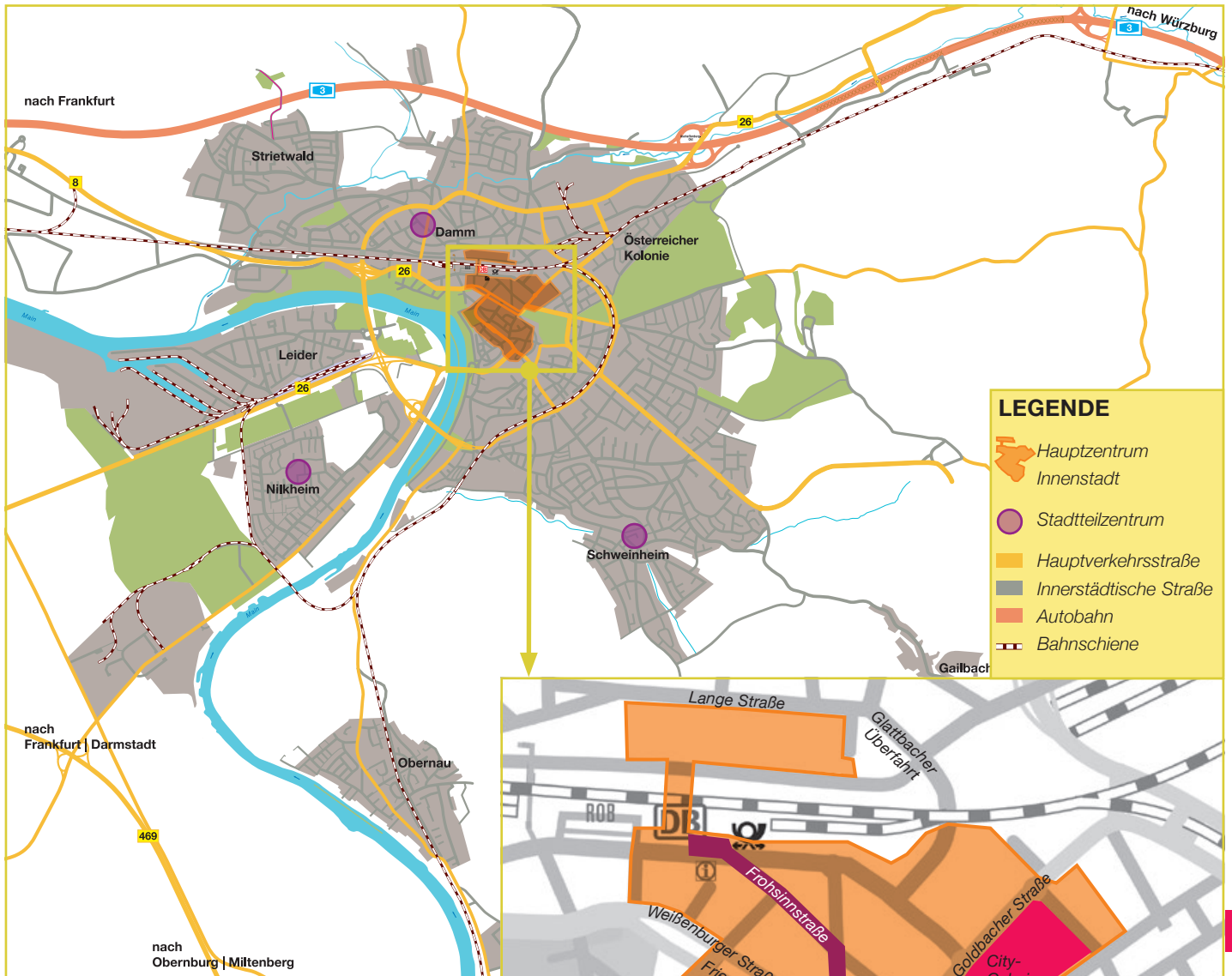
E-Mail wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de



INHALTSÜBERSICHT

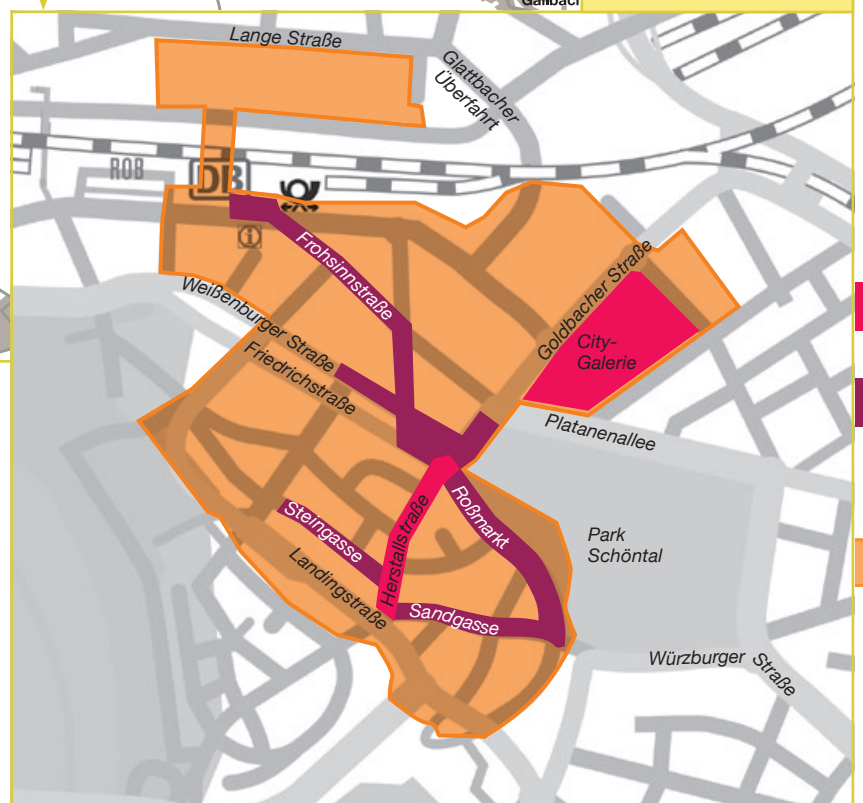
Teilmarkt Einzelhandel	Seite 4
Teilmarkt Büro	Seite 6
Teilmarkt Gewerbe	Seite 8
Aktuelle Projekte	Seite 10

TEILMARKT EINZELHANDEL



LEGENDE

- Hauptzentrum
Innenstadt
- Stadtteilzentrum
- Hauptverkehrsstraße
- Innerstädtische Straße
- Autobahn
- Bahnschiene





EINZELHANDEL IN ASCHAFFENBURG | KENNWERTE

Anzahl der Geschäfte	712
Verkaufsfläche	236.000 m ²
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	392,8 Mio. € (5.794 € Pro Kopf – Kaufkraft)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	107,7 %
Verkaufsfläche je Einwohner	3,48 m ²
Leerstände: Anzahl Gesamtfläche	56 6.000 m ²
Gesamtumsatz	608,5 Mio. €
Umsatz-Kaufkraft-Relation	155 %
Kaufkraftsaldo	215,7 Mio. €

Quellen:

- BBE Retail Experts Unternehmensberatung (2010): Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept Stadt Aschaffenburg
- Einzelhandelsdatenbank der Stadt Aschaffenburg 2012

SPANNWEITEN DER ORTSÜBLICHEN EINZELHANDELSMIETEN

differenziert nach Lagen und unter Beachtung folgender Kriterien:

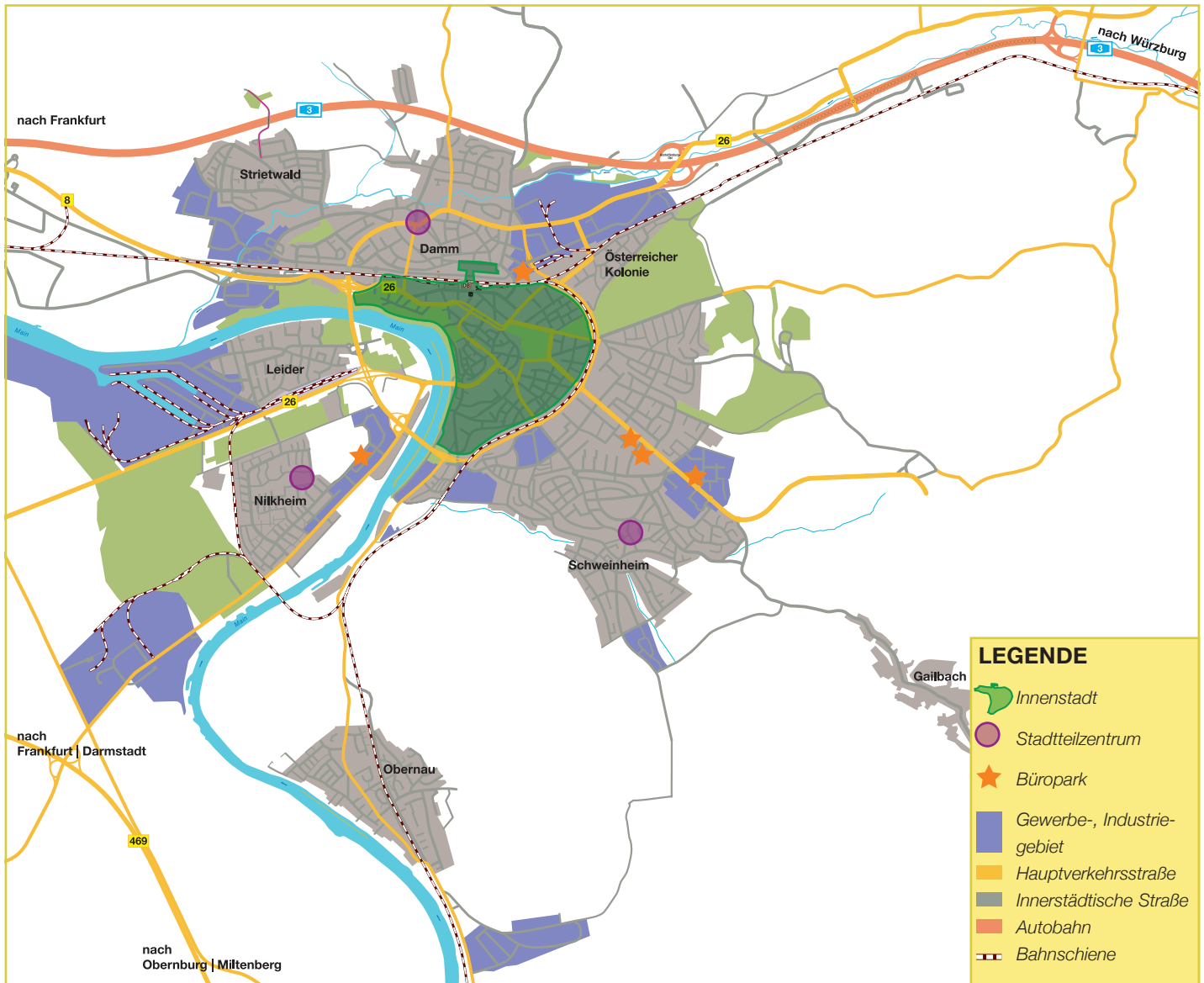
- Angaben zur Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat
- Mietangaben bezogen auf Verträge, die in 2012 oder 2013 abgeschlossen wurden
- Mietangaben bezogen auf alle Objektgrößen

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

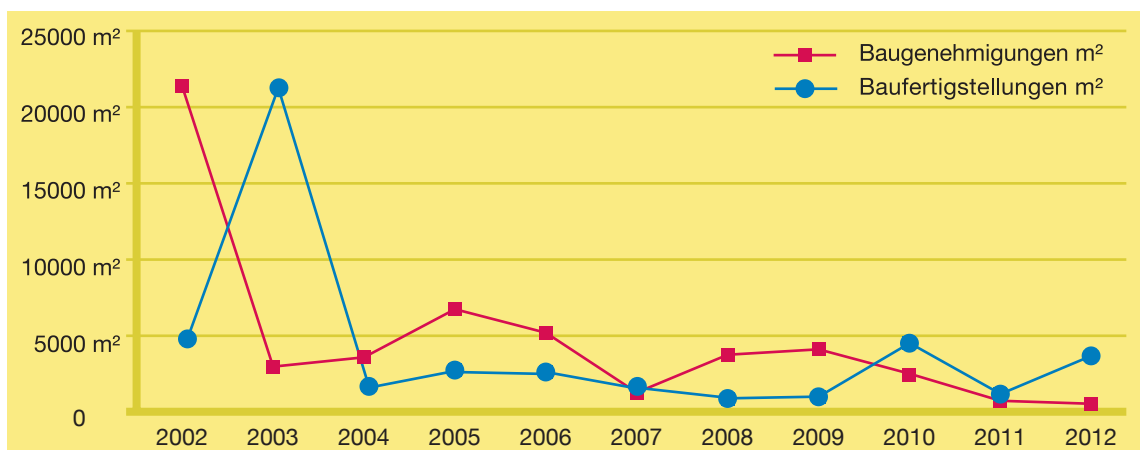
1A LAGE Citygalerie, Herstattstraße	36,90 € – 65,30 €
1B LAGE Steingasse, Sandgasse, Roßmarkt, Frohsinnstraße, Weißenburgerstraße, östlicher Teil Friedrichstraße	16,10 € – 27,30 €
1C LAGE und Randlagen im Hauptzentrum Innenstadt	10,80 € – 15,30 €
STADTTEILZENTREN Damm: Burchardtstraße Nilkheim: Geschwister Scholl Platz Schweinheim: Marienstraße	7,40 € – 11,30 €

Quelle:
eigene Erhebung

TEILMARKT BÜRO



BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN FÜR BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE



Quelle:
Bayerisches Landesamt
für Statistik und Daten-
verarbeitung



*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 ²
Friedrichstraße Weißenburger Straße	300 - 1.500 €/m ²
Ludwigstraße Eisenstraße	400 - 700 €/m ²
Frohsinnstraße	1.300 - 1.500 €/m ²
Luitpoldstraße	560 - 650 €/m ²
Würzburger Straße Am Funkhaus	200 €/m ²
Magnolienweg, Nilkheim	190 €/m ²
Mittlere Auhofstraße, Damm	200 €/m ²
Lange Straße (südlich), Damm	190 - 300 €/m ²

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 2012 oder 2013 abgeschlossen wurden.
- Mietangaben bezogen auf alle Objektgrößen

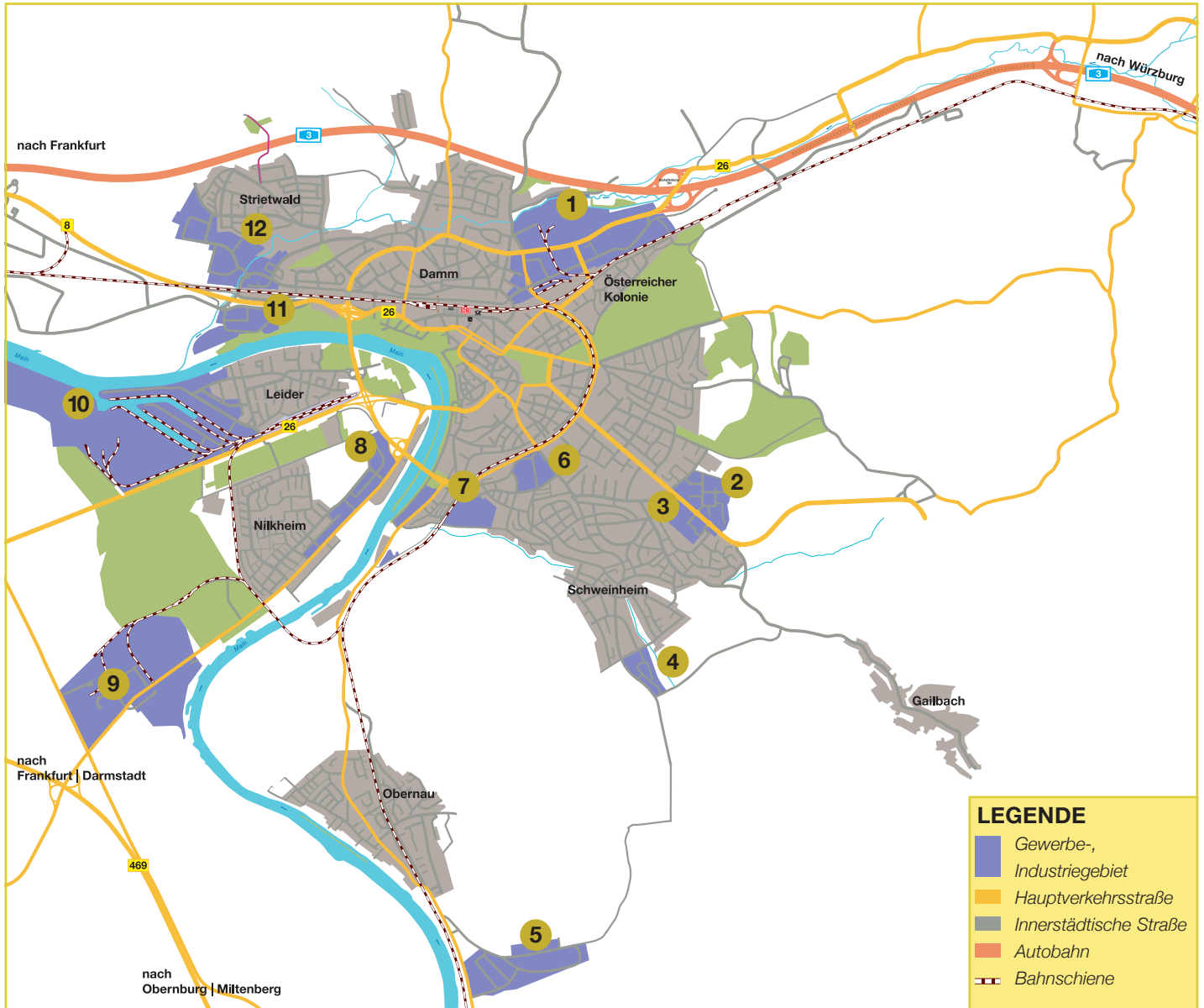
Zu den angegebenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter kommen Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

INNENSTADTLAGE	Neubau	8,20 – 11,30 €
	Modernisierte Standardfläche	6,60 – 8,60 €
	Standardfläche	5,00 – 7,00 €
BÜROPARKS**	Neubau	8,20 – 10,60 €
	Modernisierte Standardfläche	6,00 – 8,10 €
STADTTEILLAGE UND GEWERBEGEBIETE PERIPHERIE	Neubau	7,10 – 9,40 €
	Modernisierte Standardfläche	5,40 – 7,30 €
	Standardfläche	4,20 – 5,70 €

** Ein Büropark ist 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



LEGENDE

- Gewerbe-, Industriegebiet
- Hauptverkehrsstraße
- Innerstädtische Straße
- Autobahn
- Bahnschiene

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 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 200,00 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 2012 oder 2013 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	2,90 – 4,70 €
Logistikhalle	4,30 – 6,10 €
Produktionshalle	3,50 – 5,80 €

Quelle:
eigene Befragung

AKTUELLE PROJEKTE

IMA CENTER ASCHAFFENBURG | Neubau



Start	2011
Fertigstellung	Frühjahr 2013
gewerbliche Nutzfläche	8.800 m²
Nutzungsarten	Ausstellungs-, Büro- und Wohnflächen, Lager, Werkstatt
Lage	Würzburger Straße
Eigentümer/Investor	Suffel KG

MAY UND EILBACHER | Neubau



Start	2011
Fertigstellung	2013
gewerbliche Nutzfläche	1.250 m²
Nutzungsarten	Ausstellungs-, Büro- und Wohnflächen
Lage	Hanauer Straße
Eigentümer/Investor	May Firmengruppe GmbH

GESCHÄFTS- UND WOHNHAUS | Umnutzung ehemaliger Kasernengebäude



Start	2013
Fertigstellung (geplant)	2014
Nutzfläche	7.000 m²
Nutzungsarten	Ausstellungs-, Büro- und Wohnflächen
Lage	Würzburger Straße
Eigentümer/Investor	Wohnstudio M GmbH



ANSPRECHPARTNER

Stadt Aschaffenburg
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 330-0
Fax 06021 330-720
E-Mail stadt-aschaffenburg@aschaffenburg.de
Internetadresse www.aschaffenburg.de

Wirtschaftsförderung

Büro des Oberbürgermeisters
Telefon 06021 330-1739
Fax 06021 330-380
E-Mail wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

Stadtplanungsamt
Telefon 06021 330-1266
Fax 06021 330-629
E-Mail gutachterausschuss@aschaffenburg.de

IMPRESSUM

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

Stand Dezember 2013

Befragungszeitraum Herbst 2013

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

Vielen Dank an die Teilnehmer der Befragung.

2013