



**STADT  
ASCHAFFENBURG**



# **IMMOBILIENMARKTBERICHT**

## **Wirtschaftsstandort Aschaffenburg**



# BAYERN IN RHEIN-MAIN



## METROPOLREGION FRANKFURT-RHEIN-MAIN

Die Stadt Aschaffenburg ist der bayerische Teil der Metropolregion Frankfurt/RheinMain mit 5,5 Mio. Einwohnern und 2,9 Mio. Erwerbstätigen. Frankfurt/RheinMain zählt mit einem Bruttoinlandsprodukt von insgesamt 200 Mrd. EUR (36.800 EUR je Erwerbstätigem) zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Europa. Die Metropolregion bietet ein ausgesprochen internationales Flair und eine gute Lebensqualität.

## WIRTSCHAFTSSTANDORT ASCHAFFENBURG

- Ca. 68.000 Einwohner
- Oberzentrum der Region Bayerischer Untermain
- Über 6.000 Unternehmen
- Branchenschwerpunkte: Automotive, Logistik, Mechatronik & Automation, Informationstechnologie
- 44.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Starke Wirtschaftsabschnitte: Handel & Verkehr, Verarbeitendes & produzierendes Gewerbe, Metall- und Elektroindustrie
- Niedrige Arbeitslosenquote
- Positiver Pendlersaldo von über 17.000 Personen
- niedrige Gewerbesteuer
  - Gewerbesteuerhebesatz 400
  - Grundsteuer A 200
  - Grundsteuer B 400

## WEITERE STANDORTVORTEILE

Die Stadt Aschaffenburg bietet die Qualitäten eines bayerischen Bildungsstandortes in der Metropolregion Frankfurt/RheinMain. Aushängeschild ist die Mitte der 90er Jahre gegründete Hochschule Aschaffenburg für angewandte Wissenschaften mit mittlerweile über 3.000 Studenten – Tendenz wachsend.

Als attraktiver Einzelhandelsstandort mit einem Einzugsgebiet von über 400.000 Personen liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau mit 107,9 über dem Bundesdurchschnitt (Bund=100). Die Kaufkraft liegt bei 23.386 EUR pro Einwohner.

Familien finden in Aschaffenburg sehr gute Betreuungsbedingungen vor: z. B. liegt die Betreuungsquote der unter 3-jährigen bei ca. 40 %. 41 Einrichtungen für Kinderbetreuung, 3 Familienstützpunkte und eine hohe Quote an Mittagsbetreuung an Schulen machen Aschaffenburg zu einem attraktiven Familienstandort.





## 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

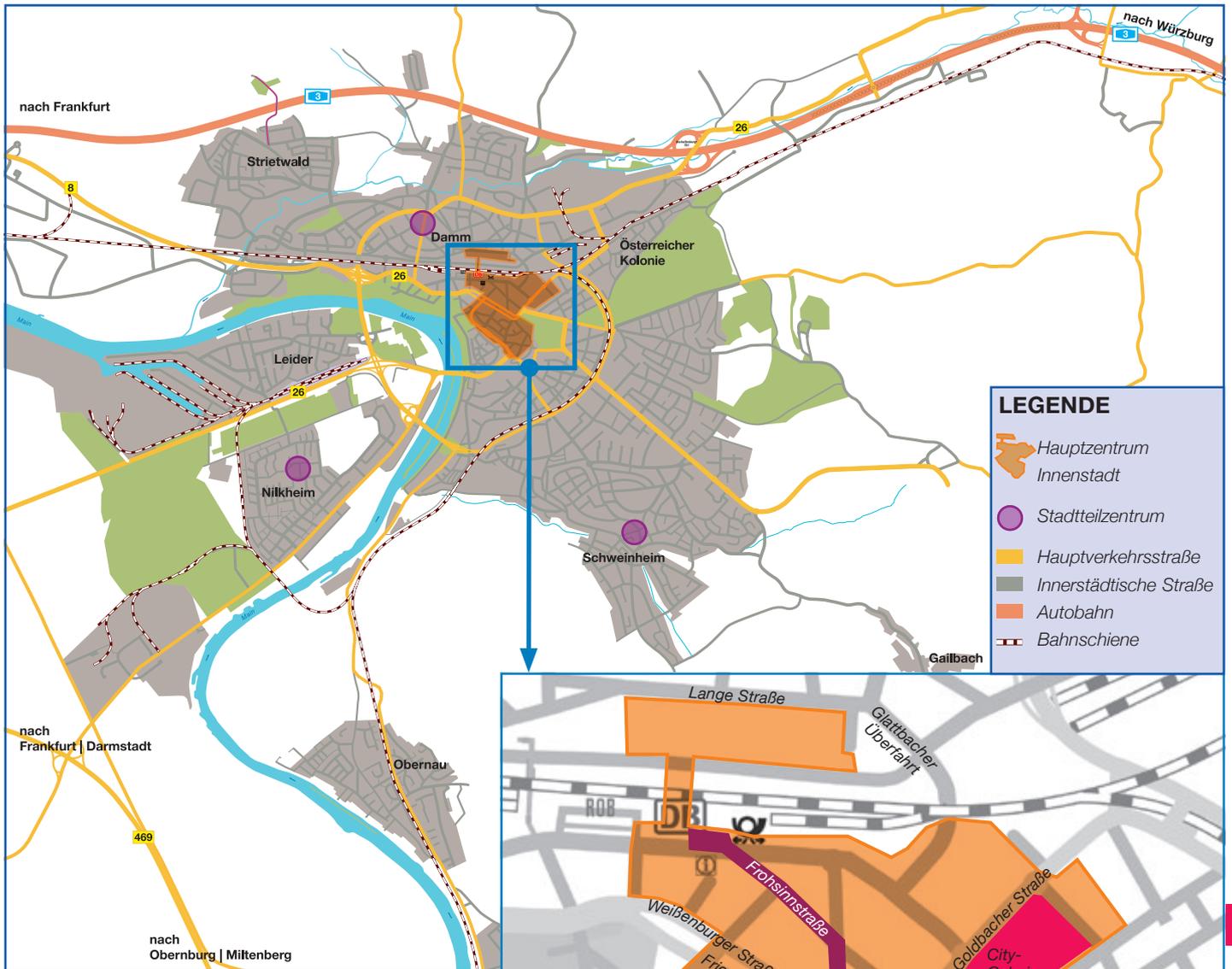
E-Mail [wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de)



## INHALTSÜBERSICHT

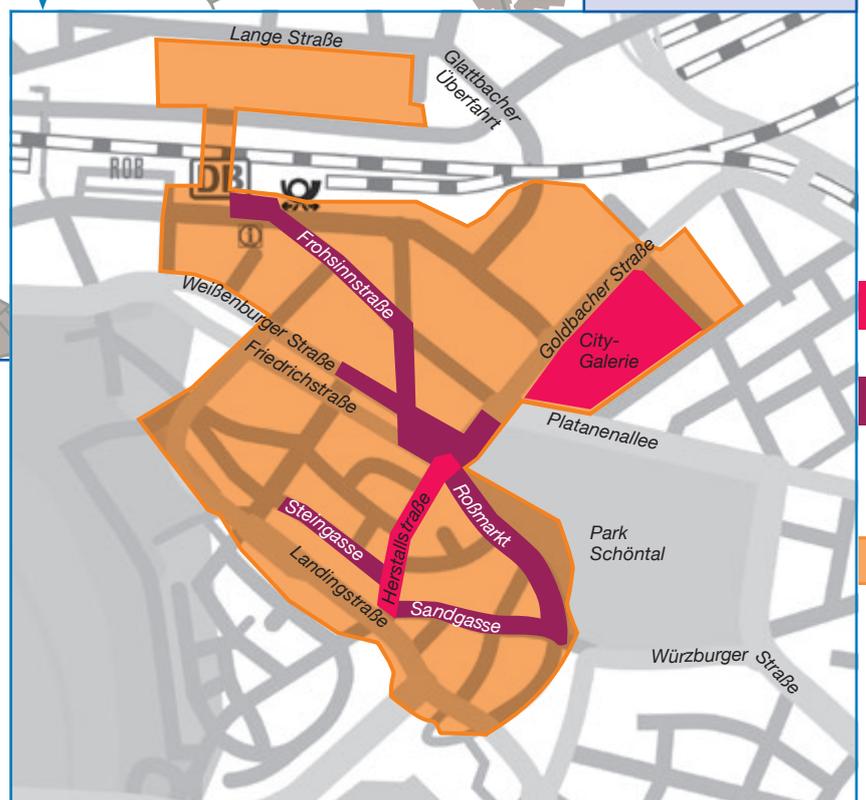
Teilmarkt Einzelhandel	Seite 4
Teilmarkt Büro	Seite 6
Teilmarkt Gewerbe	Seite 8
Aktuelle Projekte	Seite 10

# TEILMARKT EINZELHANDEL



**LEGENDE**

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





## EINZELHANDEL IN ASCHAFFENBURG | KENNWERTE

Anzahl der Geschäfte	712
Verkaufsfläche	238.410 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	388,8 Mio. € (5.742 € Pro Kopf – Kaufkraft)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	107,9 %
Verkaufsfläche je Einwohner	3,46 m <sup>2</sup>
Leerstände: Anzahl   Gesamtfläche	62   4.600 m <sup>2</sup>
Gesamtumsatz	606,5 Mio. €
Umsatz-Kaufkraft-Relation	156 %
Kaufkraftsaldo	231,66 Mio. €

Quellen:

- BBE Retail Experts Unternehmerberatung (2010): Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept Stadt Aschaffenburg
- Einzelhandelsdatenbank der Stadt Aschaffenburg 2015

## SPANNWEITEN DER ORTSÜBLICHEN EINZELHANDELSMIETEN

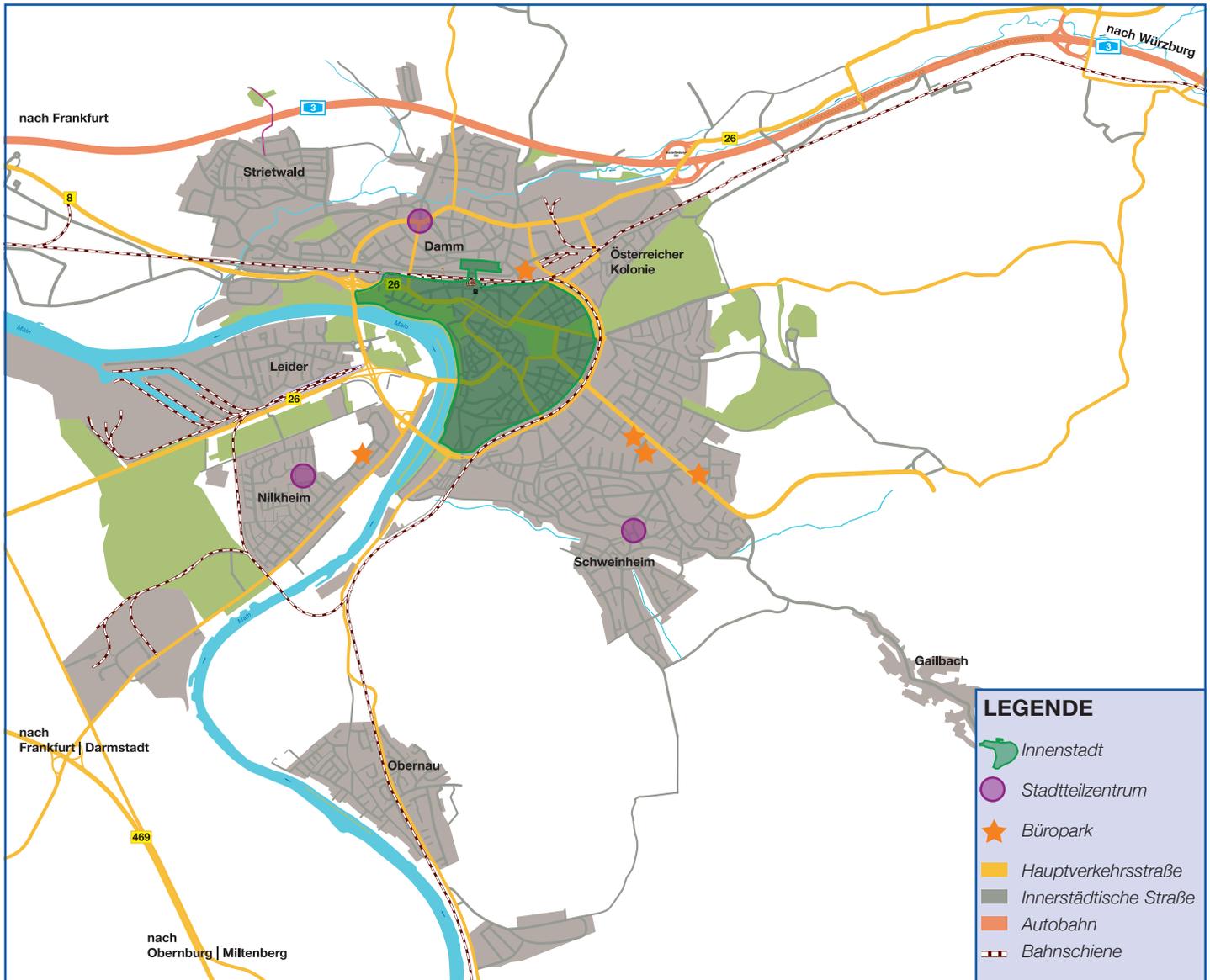
differenziert nach Lagen und unter Beachtung folgender Kriterien:

- Angaben zur Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat
- Mietangaben bezogen auf Verträge, die in 2013 oder 2014 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>35,00 € – 77,50 €</b>
<b>1B LAGE</b> Steingasse, Sandgasse, Roßmarkt, Frohsinnstraße, Weißenburgerstraße, östlicher Teil Friedrichstraße	<b>15,20 € – 32,40 €</b>
<b>1C LAGE</b> und Randlagen im Hauptzentrum Innenstadt	<b>12,30 € – 19,40 €</b>
<b>STADTTEILZENTREN</b> Damm: Burchardtstraße Nilkheim: Geschwister Scholl Platz Schweinheim: Marienstraße	<b>7,10 € – 14,50 €</b>

Quelle:  
eigene Erhebung





\*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)	700–3.000 €/m <sup>2</sup>
Friedrichstraße   Weißenburger Straße	300–1.500 €/m <sup>2</sup>
Ludwigstraße   Eisenstraße	400–750 €/m <sup>2</sup>
Frohsinnstraße	1.300–1.500 €/m <sup>2</sup>
Luitpoldstraße	580–680 €/m <sup>2</sup>
Würzburger Straße   Am Funkhaus	220 €/m <sup>2</sup>
Magnolienweg, Nilkheim	200 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Auhofstraße, Damm	200 €/m <sup>2</sup>
Lange Straße (südlich), Damm	220–400 €/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 2013 oder 2014 abgeschlossen wurden.
- Mietangaben bezogen auf alle Objektgrößen

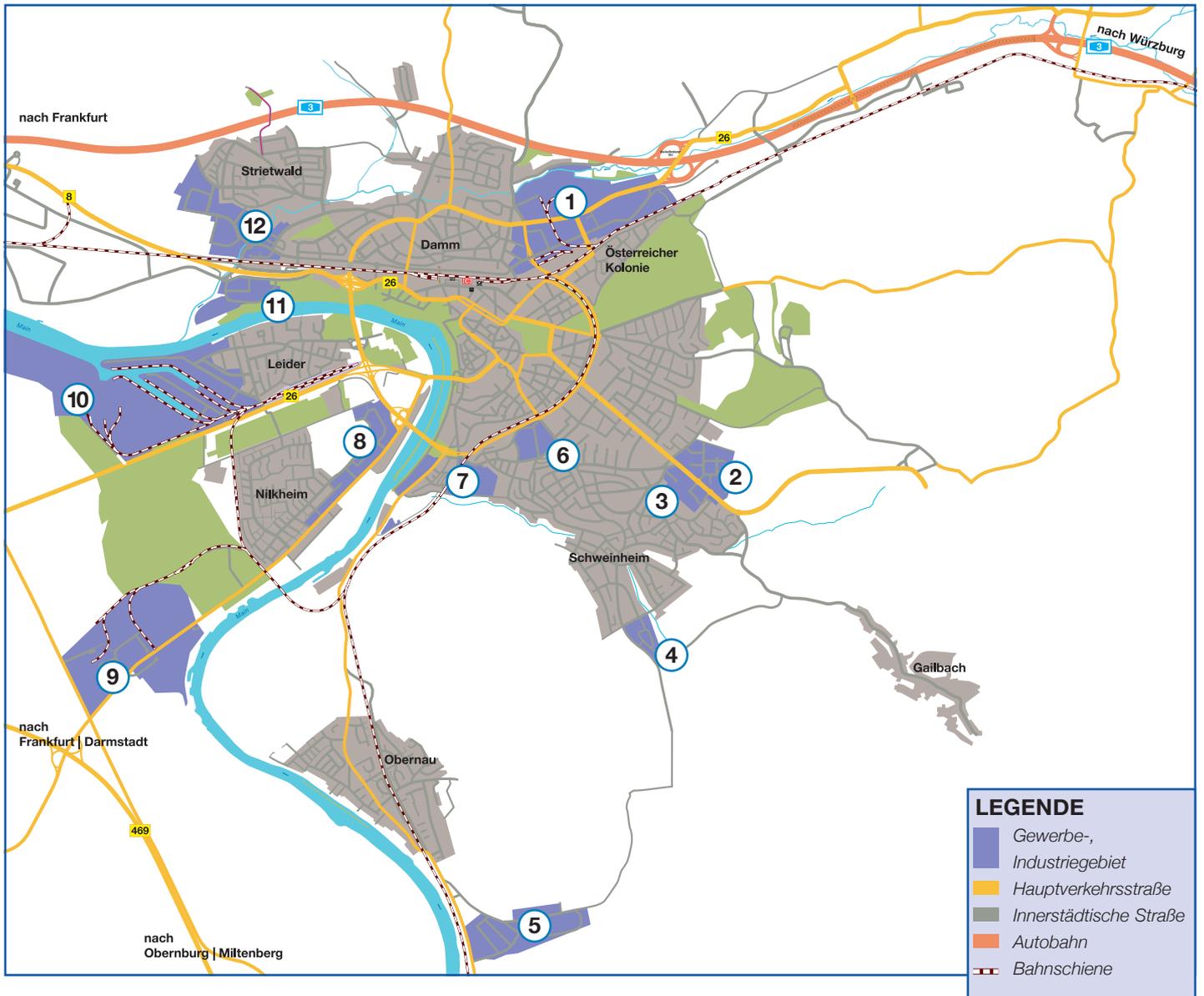
Zu den angegebenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter kommen Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

<b>INNENSTADTLAGE</b>	Neubau	9,00 – 12,80 €
	Modernisierte Standardfläche	7,00 – 8,90 €
	Standardfläche	6,20 – 7,90 €
<b>BÜROPARKS**</b>	Neubau	8,20 – 10,20 €
	Modernisierte Standardfläche	5,60 – 8,80 €
<b>STADTTEILLAGE UND GEWERBEGEBIETE   PERIPHERIE</b>	Neubau	7,80 – 11,20 €
	Modernisierte Standardfläche	5,80 – 9,00 €
	Standardfläche	4,10 – 6,50 €

\*\* Ein Büroпарк 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



- ① Damm Ost
- ② Würzburger Straße Nord
- ③ Würzburger Straße Süd
- ④ Ebersbacher Straße
- ⑤ Obernau (Bollenwald)
- ⑥ Schweinheimer Straße
- ⑦ Bahnweg
- ⑧ Nilkheim Ost
- ⑨ Nilkheim West
- ⑩ Hafen
- ⑪ Mörswiesenstraße
- 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 2013 oder 2014 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	3,00 – 4,30 €
Logistikhalle	4,30 – 5,40 €
Produktionshalle	4,00 – 5,70 €

Quelle:  
eigene Befragung

# AKTUELLE PROJEKTE

## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS – TIVOLIVING | NEUBAU



Start	2013
Fertigstellung	Anfang 2015
Wohneinheiten	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
gewerbliche Nutzfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Nutzungsarten	Einzelhandels, -Büro – und Wohnflächen
Lage	Badergasse
Eigentümer/Investor	Realconcept GmbH

## DAMMER TOR CARRÉ | BAUABSCHNITT 2



Start	2015
Fertigstellung	Sommer 2016
gewerbliche Nutzfläche	7.600 m <sup>2</sup>
Nutzungsarten	Einzelhandel, Büro- und Praxisnutzung
Lage	Lange Straße
Eigentümer/Investor	Hörnig Bahnhof-Nord Eins KG

## B&B HOTEL



Start	2015
Fertigstellung	Anfang 2016
Nutzfläche	2.400 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Hotel
Lage	Heinrich-Böll-Straße
Eigentümer/Investor	Hörnig Bahnhof-Nord Eins KG



## 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 330-17 39  
Fax 06021 330-380  
E-Mail [wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de)

## Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

Stadtplanungsamt  
Telefon 06021 330-12 66  
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 Marsha Hölzl  
Gestaltung good graphics, Elvira Roupp  
Kartographie Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt  
Bildnachweis Adam Hörnig Bausgesellschaft GmbH & Co.KG, Realconcept GmbH,  
Fraport, Alexander Heinrichs, Stadt Aschaffenburg

Stand Oktober 2015

**Befragungszeitraum** 2014/2015

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

Vielen Dank an die Teilnehmer der Befragung.

**2015**