



STADT
ASCHAFFENBURG



2016 / 2017

IMMOBILIENMARKTBERICHT
Wirtschaftsstandort Aschaffenburg

BAYERN IN RHEINMAIN



METROPOLREGION FRANKFURT/RHEINMAIN

Die Stadt Aschaffenburg gehört zum bayerischen Teil der Metropolregion Frankfurt/RheinMain mit 5,6 Mio. Einwohnern und ca. 3 Mio. Erwerbstätigen. Frankfurt/RheinMain zählt mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund 216 Mio. EUR (38.500 EUR je Erwerbstätigem) zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Europa. Die Metropolregion bietet ein ausgesprochen internationales Flair und eine gute Lebensqualität.

WIRTSCHAFTSSTANDORT ASCHAFFENBURG

- Über 68.000 Einwohner
- Oberzentrum der Region Bayerischer Untermain
- Über 6.900 Unternehmen
- Branchenschwerpunkte: Automotive, Logistik, Mechatronik & Automation, Informationstechnologie
- Über 44.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Starke Wirtschaftsabschnitte: Handel & Verkehr, Verarbeitendes & produzierendes Gewerbe, Metall- und Elektroindustrie
- Niedrige Arbeitslosenquote
- Positiver Pendlersaldo von fast 18.000 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 über 3000 Studenten – Tendenz steigend.

Als attraktiver Einzelhandelsstandort mit einem Einzugsgebiet von über 400.000 Personen liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau mit 106,3 über dem Bundesdurchschnitt (Bund = 100). Die Kaufkraft liegt bei 23.233 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 22

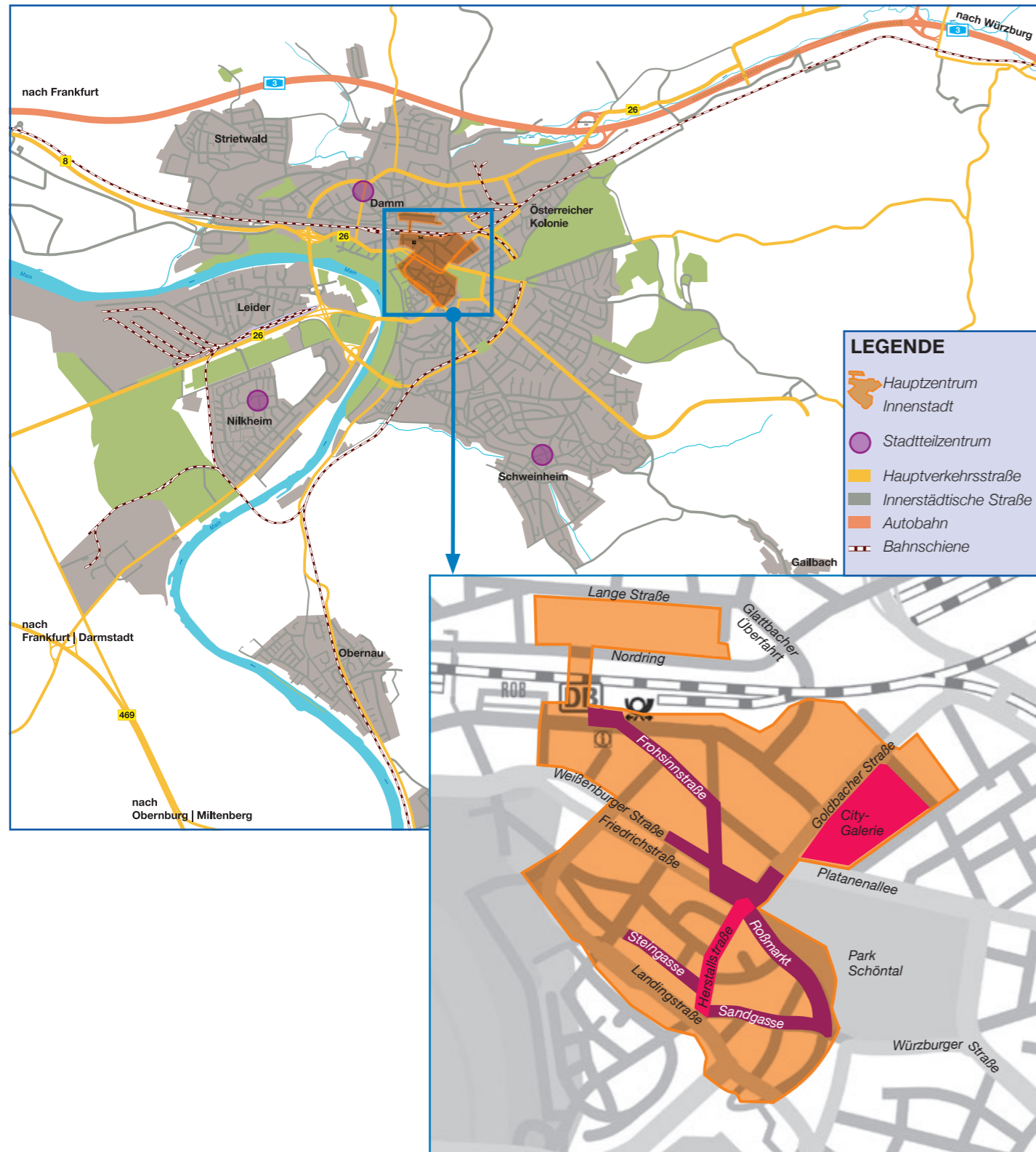
Telefon 06021 330-17 39

E-Mail wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de



INHALTSÜBERSICHT

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



EINZELHANDEL IN ASCHAFFENBURG | KENNWERTE

Anzahl der Geschäfte	680
Verkaufsfläche	238.000 m ²
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	388,8 Mio. € (5.742 € Pro Kopf – Kaukraft)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	106,4 %
Verkaufsfläche je Einwohner	3,46 m ²
Gesamtumsatz	559 Mio. €
Umsatz-Kaufkraft-Relation	152 %
Kaufkraftsaldo	231,66 Mio. €

Quellen:
 • GfK SE 2015
 • Einzelhandelsdatenbank der Stadt Aschaffenburg 2015

SPANNWEITEN DER ORTSÜBLICHEN EINZELHANDELSMIETEN

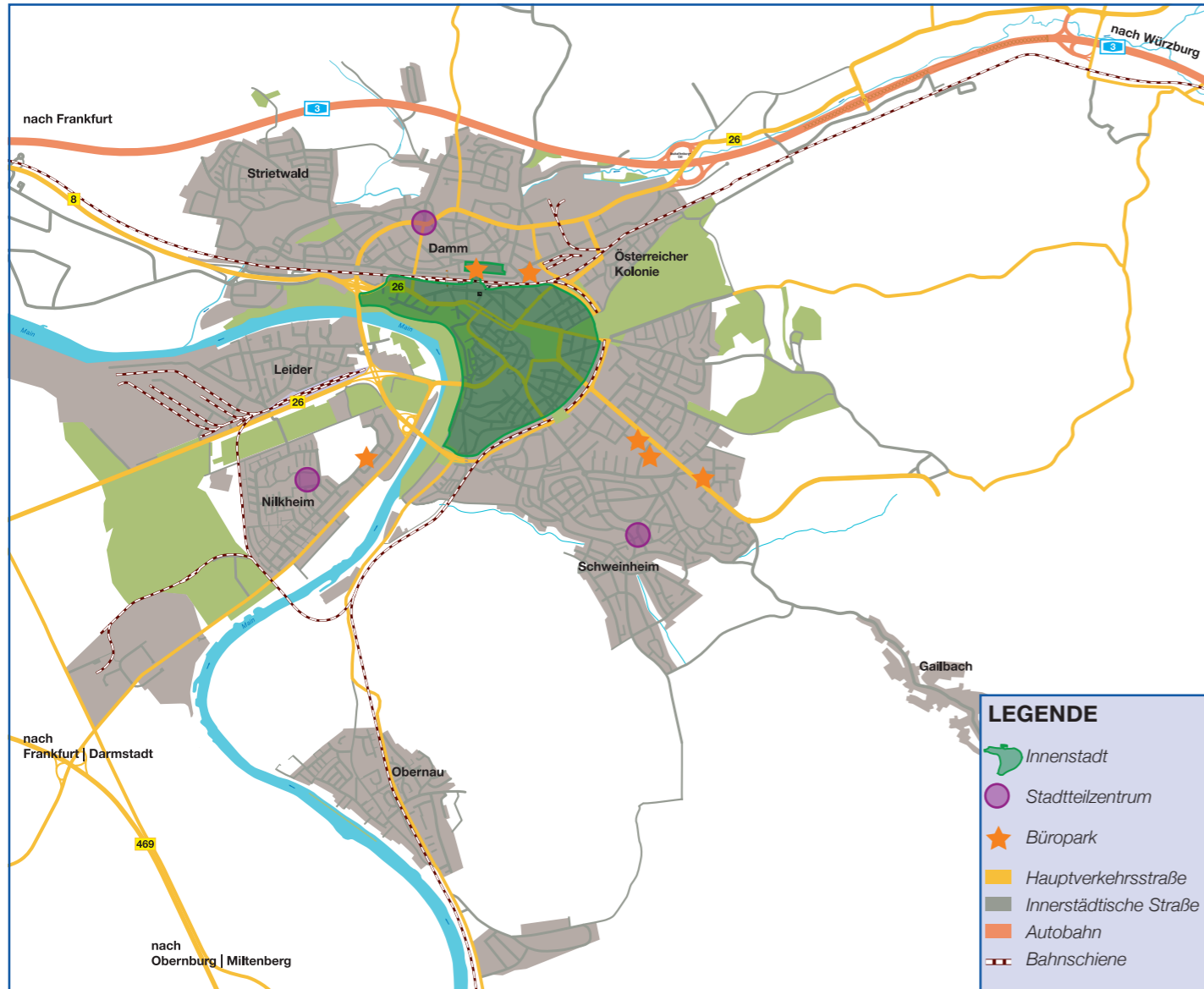
differenziert nach Lagen und unter Beachtung folgender Kriterien:

- Angaben zur Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat
- Mietangaben bezogen auf Verträge, die in 2015 oder 2016 abgeschlossen wurden
- Mietangaben bezogen auf die angegebenen Objektgrößen

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

Quelle:
eigene Erhebung

	25 – 150 m ²	150 – 500 m ²	500 – 2.500 m ²
1A LAGE Citygalerie, Herstattstraße	40,00 € – 54,40 €	37,00 € – 72,00 €	31,70 € – 51,70 €
1B LAGE Steingasse, Sandgasse, Roßmarkt, Frohsinnstraße, Weißenburger Straße, östlicher Teil Friedrichstraße	17,20 € – 26,40 €	16,70 € – 28,70 €	13,30 € – 26,70 €
1C LAGE und Randlagen im Hauptzentrum Innenstadt	12,50 € – 19,50 €	12,80 € – 18,50 €	10,90 € – 15,70 €
STADTTEILZENTREN Damm: Burchardtstraße Nilkheim: Geschwister Scholl Platz Schweinheim: Marienstraße	8,30 € – 13,70 €	7,00 € – 11,80 €	6,00 € – 10,30 €



LEGENDE

- Innenstadt
- Stadtteilzentrum
- ★ Büropark
- Hauptverkehrsstraße
- Innerstädtische Straße
- Autobahn
- - - Bahnschiene



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 2015 oder 2016 abgeschlossen wurden
- Mietangaben bezogen auf die angegebenen Objektgrößen

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

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

Lage		25 – 150 m ²	150 – 500 m ²	500 – 2.500 m ²
Innenstadtlage	Neubau	10,60 € – 14,30 €	9,70 € – 13,70 €	6,50 € – 10,70 €
	Modernisierte Standardfläche	8,60 € – 11,90 €	8,30 € – 11,60 €	7,90 € – 10,10 €
	Standardfläche	6,40 € – 9,00 €	6,40 € – 9,00 €	4,30 € – 7,00 €
Büroparks**	Neubau	9,50 € – 12,40 €	7,80 € – 11,60 €	7,90 € – 11,30 €
	Modernisierte Standardfläche	7,10 € – 11,10 €	6,40 € – 9,60 €	5,50 € – 9,60 €
Büro Stadtteilzentren	Neubau	8,70 € – 11,00 €	7,00 € – 10,00 €	6,50 € – 9,00 €
	Modernisierte Standardfläche	7,00 € – 9,30 €	6,00 € – 8,50 €	5,00 € – 8,00 €
	Standardfläche	5,30 € – 8,20 €	5,00 € – 7,50 €	4,50 € – 6,50 €
Stadtteillage und Gewerbegebiete Peripherie	Neubau	6,00 € – 9,50 €	5,50 € – 9,00 €	4,50 € – 8,00 €
	Modernisierte Standardfläche	5,50 € – 8,50 €	5,00 € – 7,50 €	4,50 € – 7,00 €
	Standardfläche	4,20 € – 7,10 €	4,30 € – 6,20 €	4,00 € – 6,50 €

BODENWERTE* FÜR GRUNDSTÜCKE MIT BÜRONUTZUNG | BODENRICHTWERTE

Goldbacher Straße (Teilstück Innenstadt)	700–3.000 €/m ²
Friedrichstraße Weißenburger Straße	300–1.500 €/m ²
Ludwigstraße Elisenstraße	400–750 €/m ²
Frohsinnstraße	1.300–1.500 €/m ²
Luitpoldstraße	580–680 €/m ²
Würzburger Straße Am Funkhaus	220 €/m ²
Magnolienweg, Nilkheim	200 €/m ²
Mittlere Auhofstraße, Damm	200 €/m ²
Lange Straße (südlich), Damm	220–400 €/m ²

*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.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Quelle: eigene Erhebung



TEILMARKT GEWERBE

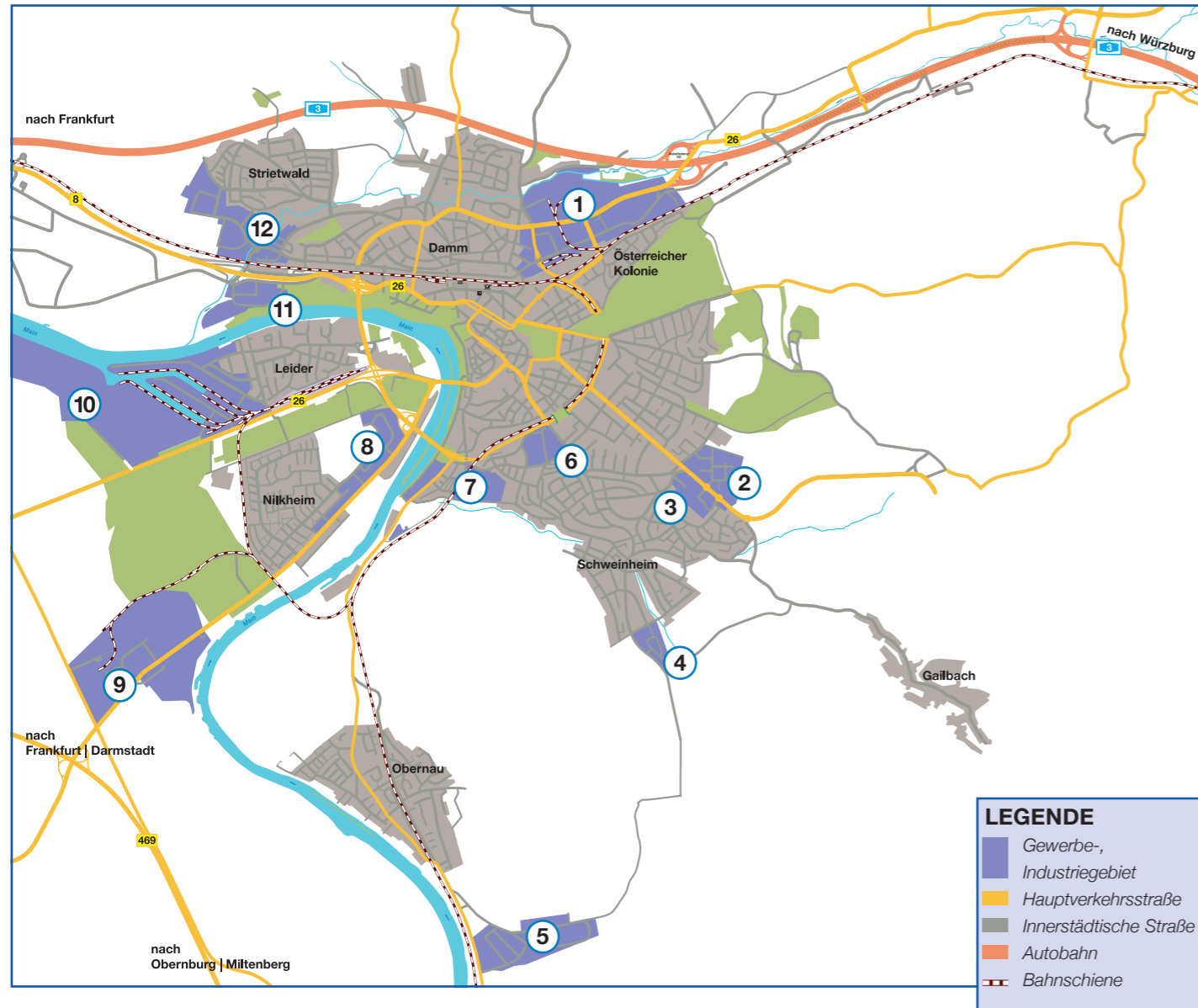


*Der Bodenwert bezeichnet den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenwert geht von unbebauten Grundstücken aus und kann im Einzelfall durch wertbeeinflussende Merkmale und Umstände von den Angaben abweichen.

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 Bundesstraßenanschluss. 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



- 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

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 2015 oder 2016 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.

Stadtgebiet	25 – 150 m ²	150 – 500 m ²	500 – 2.500 m ²	2.500 – 5.000 m ²
Einfache Lagerhalle	3,20 € – 4,50 €	3,30 € – 4,40 €	2,70 € – 4,20 €	2,60 € – 4,20 €
Logistikhalle	4,00 € – 5,80 €	4,10 € – 5,10 €	3,70 € – 4,80 €	3,40 € – 4,70 €
Produktionshalle	4,00 € – 6,00 €	4,20 € – 5,20 €	3,80 € – 5,00 €	4,00 € – 5,00 €

Quelle:
eigene Befragung



WOHN- UND GEWERBEPARK „PRIME PARK“ | NEUBAU



Start	2016
Fertigstellung	Gewerbeflächen: Ende 2017 / Anfang 2018 Wohnflächen: Sommer 2018
Wohneinheiten	ca. 3.600 m ²
gewerbliche Nutzfläche	ca. 5.000 m ²
Nutzungsarten	Einzelhandel, Büro- und Praxisnutzung, Boardingseinheiten, Wohnflächen
Lage	Würzburger Straße 170
Eigentümer/Investor	PRIME PARK GmbH

DAMMER TOR CARRÉ | BAUABSCHNITT 2



Start	2015
Fertigstellung	2016
gewerbliche Nutzfläche	7.600 m ²
Nutzungsarten	Einzelhandel, Büro- und Praxisnutzung
Lage	Lange 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
Internetadresse	www.aschaffenburg.de

Wirtschaftsförderung

Büro des Oberbürgermeisters	
Telefon	06021 330-17 22
Telefon	06021 330-17 39
Fax	06021 330-380
E-Mail	wirtschaftsfoerderung@aschaffenburg.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stadtplanungsamt	
Telefon	06021 330-12 66
Fax	06021 330-629
E-Mail	gutachterausschuss@aschaffenburg.de

IMPRESSUM

Herausgeber	Stadt Aschaffenburg, Büro des Oberbürgermeisters, Wirtschaftsförderung, Dalbergstraße 15, 63739 Aschaffenburg
Redaktion	Marsha Hölzl und Anja Stiel
Gestaltung	good graphics, Elvira Roupp
Kartographie	Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt
Bildnachweis	Adam Hörnig Bausgesellschaft GmbH & Co.KG, Fraport, Alexander Heinrichs, Wirtschaftsförderung Stadt Aschaffenburg
Stand	Februar 2017

Befragungszeitraum 2016/2017

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

Vielen Dank an die Teilnehmer der Befragung.