Stadt Aalen

Analyse und Bewertung der Ist-Situation des Marktes für Büroflächen Aalen sowie Darlegung von Entwicklungstendenzen am Büromarktstandort Aalen als Grundlage und zur Vorbereitung von Detailanalysen und politischen Entscheidungen, im Auftrag der Stadt Aalen

Büromarktstudie Aalen: Vorbereitende Büromarktanalyse

imakomm AKADEMIE

imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
D-73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
Dipl.-Geograph Gert Rönnau
Dr. Peter Markert

Aalen, im September 2012

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de

Vorbemerkung I

Die Stadt Aalen hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, im Mai 2012 mit der Erarbeitung einer Analyse zur Ist-Situation des Marktes für Büroflächen Aalen beauftragt.

Hintergrund: Am Wirtschaftsstandort Aalen sind mehrere Projekte zur Errichtung von Büroflächen in Bau, geplant oder absehbar (vergleiche beispielsweise Standorte wie Aal-Carrée vormals „Königer-Areal“, Büroflächen im Rahmen des Projektes Mercatura, etwaige Angebotsschaffung im Gebäude Kaufhaus Galerie in zentraler Innenstadtlage, Flächen der Firma Zeiss usw.). Eine Übersicht über das Flächenangebot einerseits und den tatsächlichen Bedarf bzw. die Nachfrage andererseits besteht allerdings nicht. Dies gilt im Übrigen nicht speziell nur für den Standort Aalen. Ein entsprechender Marktüberblick ist in vergleichbaren Mittelzentren nur selten anzutreffen. Dies bedeutet aber auch: Klare Aussagen, ob ein Überangebot oder nach wie vor Flächenbedarfe bestehen, sind nicht möglich. Folgerichtig können Entwicklungspotenziale aber auch kaum eingeschätzt, eine bedarfsgerechte Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategie durch die städtische Wirtschaftsförderung sowie die Politik nicht aufgebaut werden.

Ziel der erstmaligen Büromarktstudie Aalen ist es vereinbarungsgemäß, grundlegende Kennziffern zur Angebots- und Nachfragesituation zu erarbeiten und Entwicklungspotenziale zu bewerten. Dabei soll auch der Bedarf an Büroflächen quantitativ und qualitativ abgeschätzt werden (Bedarf „von innen heraus“).

Methodischer Ansatz: Anders als beispielsweise bei Einzelhandelskonzepten hat sich bei der Erfassung des Büromarktes in einer Stadt keine allgemein anerkannte Methodik herausgebildet. Aufgrund des sehr hohen Aufwandes wird in nahezu allen Studien auf eine Vollerhebung der Büroflächen verzichtet. Dies gilt auch für den Standort Aalen. Vielmehr wurde aus Kosten-Nutzen-Überlegungen heraus gemeinsam mit dem Auftraggeber folgender Ansatz gewählt: (1) Eine **zielorientierte Markterfassung** anhand von ausgewählten methodischen Ansätzen. Hierzu zählen eine Online-Unternehmensbefragung bei büroaffinen Branchen, Expertengespräche (Makler, Projektentwickler usw.), Auswertungen von Online-Portalen zum Angebot und zur Nachfrage in Aalen, Auswertungen von Unternehmensdaten auf Basis des Unternehmensregisters und der Gewerbemeldeliste der Stadt Aalen und darauf basierend Berechnungen zur ungefähren Büroflächenausstattung nach Baublöcken.

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de

(2) Mit diesen methodischen Ansätzen und einer gemeinsam verabschiedeten Arbeitsdefinition[1], was überhaupt als Bürofläche zu definieren ist – hierbei besteht keineswegs Einigkeit in unterschiedlichen Studien – wurde bewusst eine möglichst hohe **Vergleichbarkeit mit Marktstudien in anderen deutschen Städten** hergestellt.

Nutzen der Studie: Die Studie soll **Grundlagendaten** zum Büromarkt Aalen liefern und damit wichtige Hinweise für politische Standortentscheidungen sowie für Maßnahmen unter anderem der Wirtschaftsförderung Aalen geben. Anhand des methodischen Ansatzes gilt vereinbarungsgemäß: Quantitative Angaben im Rahmen dieser Büromarktstudie können folgerichtig nur **Näherungswerte** darstellen, sie weisen allerdings eine Qualität auf, die durchaus einen Einsatz als **Entscheidungsgrundlage** zulässt. Detailanalysen sollen vereinbarungsgemäß aus Kosten-Nutzen-Überlegungen nicht durchgeführt werden. Die vorliegende „vorbereitende Büromarktanalyse" bildet aber auch hierfür die Basis.

Dipl.-Geograph Gert Rönnau, Dr. Peter Markert, im September 2012

[1] Die Arbeitsdefinition orientiert sich sehr eng an der entsprechenden Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Wiesbaden, und damit der in diesem Bereich führenden Forschungseinrichtung.

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de

Vorbemerkung II

Begriff Büroflächen:

Um Kennzahlen, Markteinschätzungen und weitere Ergebnisse der Büromarktstudie Aalen tatsächlich richtig interpretieren und verwenden zu können, bedarf es einer klaren Arbeitsdefinition. Denn: Einigkeit in unterschiedlichen Studien über den Begriff Büroflächen besteht keineswegs. Für diese Studie gilt auf Basis der Festlegung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Wiesbaden, folgende Arbeitsdefinition:

> *Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch die vom privaten oder öffentlichen Sektor eigengenutzten sowie zu Büros umgewidmeten Flächen, ferner selbständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks. Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertig gestellten (genutzten und leer stehenden) Büroflächen.*

Zur „Bürofläche“ zählt demnach der eigentliche „Schreibtischbereich“ inklusive der so genannten Nebenflächen. Hierunter versteht man neben den Verkehrs- und Funktionsflächen, die bürotypisch genutzt werden, auch die anhängenden Nutzflächen wie beispielsweise Konferenzräume, Sozialräume und Archive. Auch Bürotrakte von Industrieunternehmen, Theatern, Krankenhäusern, Kaufhäusern und Bibliotheken werden idealtypisch zu den Büroflächen gerechnet. Zudem gelten Arztpraxen als Büroflächen, weil diese Flächen auf dem Büromarkt gehandelt werden.

Nicht zur Bürofläche gezählt werden hingegen Arbeitszimmer in Privatwohnungen, in Läden integrierte Schreibtischflächen, wie z. B. Reisebüros, in Werkstätten integrierte Schreibbereiche oder Schalterhallen von Post- oder Bahngebäuden. Banken und Gerichtsgebäude einschließlich der Schalterhallen und Gerichtssäle gelten wiederum in Gänze als Büroflächen.

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de

Arbeitsdefinition Büroflächen in dieser Studie:

Es wird die oben dargestellte Definition von Büroflächen gemäß der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Wiesbaden, verwendet. Demnach gilt auch in dieser Studie: Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch die vom privaten oder öffentlichen Sektor eigengenutzten sowie zu Büros umgewidmeten Flächen, ferner selbständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks. Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertig gestellten (genutzten und leer stehenden) Büroflächen.

Die Studie differenziert allerdings zwischen dem Begriff Büroflächen nach dieser Definition und einer Betrachtung speziell des Büroflächenbestandes in den so genannten „büroaffinen Branchen“.

Hinweis: Daten / Statistiken im Rahmen der vorliegenden Studie beziehen sich grundsätzliche auf die weiter gefassten Büroflächen-Begriff. Bei abweichenden Daten finden sich entsprechende Hinweise.

Hintergrund dieser Differenzierung: Mit dem umfassenden Begriff von Büroflächen ist eine Vergleichbarkeit mit Studien aus anderen Städten gewährleistet. Mit der Fokussierung auf büroaffine Branchen gelingt es, stärker jene Flächen zu berücksichtigen, die stärker am Markt als Büroflächen auch gehandelt werden als jene Flächen, die zwar ebenfalls zu Büroflächen zählen, die allerdings zu Einrichtungen bzw. Unternehmen gehören, die in eigenen und am Markt öfters tatsächlich auch nicht gehandelten Büroimmobilien untergebracht sind.

Gemäß dieser Arbeitsdefinition werden im Rahmen der vorliegenden Studie insbesondere Flächen folgender Branchen erfasst:

- Banken- und Finanzdienstleistungen, Versicherungen
- IT-/Technologieorientierte Unternehmen,
- Medien und Werbung = Kreativwirtschaft,
- Gesundheitswirtschaft (Ärzte, Heilpraktiker usw.),
- Beratungsgesellschaften (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberater usw.),

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de

- Sonstige Dienstleistungen (Call-Center, Makler, Architekten, Ingenieurbüros).

Nicht berücksichtigt werden beispielsweise (dies wird in anderen Studien durchaus unterschiedlich gehandhabt):*

- Öffentliche Gebäude (Rathaus, Ämter, Amtsgerichte, Körperschaften des öffentlichen Rechts wie beispielsweise IHK usw.),
- Krankenhäuser,
- Produzierendes Gewerbe (da meist eigengenutzt, im Regel dem Markt nicht zur Verfügung stehend),
- Flächen, die im Rahmen von Einzelhandelskonzepten erfasst werden, beispielsweise Apotheken,
- Gastronomische Betriebe.

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de

Inhaltsverzeichnis

1 Zentrale Ergebnisse 8

2 Ausgangssituation 15

2.1 Hintergründe der Studie 15
2.2 Ansatz der Studie 15
2.2.1 Ziele 15
2.2.2 Leistungsfähigkeit und Grenzen der Studie 16

3 Methodik der Studie 18

4 Überblick: Allgemeine Trends im Büroflächenmarkt Deutschland 23

4.1 Allgemeine Trends 23
4.2 Übertragbarkeit auf Aalen 25

5 Kurz-Profil: Der Wirtschaftsstandort Aalen und Übertragbarkeit der Trends auf Aalen 27

5.1 Der Wirtschaftsstandort Aalen 27
5.2 Fazit / Konsequenzen für den Büromarktstandort Aalen 30

6 Ist-Situation Bestand und Angebot 33

6.1 Aktueller Büroflächenbestand und aktuelles Angebot 33
6.1.1 Kennzahlen 33
6.1.2 Bestand und Angebot nach Lagen 35
6.2 Weitere Erkenntnisse 43

7 Ist-Situation Nachfrage 45

7.1 Aktuelle Nachfragesituation 45
7.2 Weitere Erkenntnisse 46
7.2.1 Aktuelle Stärken und Schwächen des Büromarktes Aalen 48
7.2.2 Fit von Angebot und Nachfrage in Aalen 49

8 Einschätzung künftig Marktentwicklung in Aalen 52

8.1 Grundsätzliche Einschätzung der Büromarktentwicklung in Aalen in den nächsten fünf Jahren 52
8.2 Einschätzung der künftigen Entwicklung Angebots- und Nachfragemerkmale 55
8.2.1 Projektplanungen in den kommenden fünf Jahren 55
8.2.2 Einschätzungen nach qualitativen Merkmalen 56

9 Glossar 58

© 2012 imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/5 28 29 0, Fax: 07361/5 28 29 20, Email: info@imakomm-akademie.de