

## Produktionsstandort dringend gesucht

23.07.2008, 09:18 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Dr. Lübke GmbH*

---

Moderne Industrieflächen sind in der Region Stuttgart ein knappes Gut

Frankfurt, 23. Juli 2008 – Die Region Stuttgart gilt als gesunder Markt für industriell genutzte Liegenschaften, doch moderne Produktionsflächen sind Mangelware. „Die Nachfrage nach neuen, effizienten Flächen, auf denen Unternehmen ohne Einschränkungen produzieren können, übersteigt deutlich das Angebot“, erklärt Jürgen Treiber, Regionalleiter Stuttgart der Dr. Lübke GmbH. Aktuell fehlen im Großraum Stuttgart mehrere 100.000 Quadratmeter an Gewerbe- und Industrieflächen. Abhilfe schaffen kann die konsequente Umstrukturierung und sukzessive Nachnutzung von freiwerdenden Industriearealen und älteren Bestandsflächen.

Die gewachsene Struktur aus mittelständischen Betrieben, großen Konzernen und deren Zulieferer rund um die Schwabenmetropole befindet sich im Wandel: Global agierende Unternehmen siedeln sich neu an und ausländische Investoren übernehmen mittelständische Traditionsbetriebe. Durch Sourcing werden viele Teilprozesse, manchmal auch ganze Produktionsstätten ins Ausland verlagert. Hintergrund für diesen seit Jahren anhaltenden Trend sind neben einem zu hohen Lohnniveau und behördlichen Auflagen insbesondere die geringe Immobilienverfügbarkeit zu akzeptablen Preisen. Dem gegenüber steht laut einer Studie des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung, dass auf jede fünfte Verlagerung innerhalb von vier bis fünf Jahren eine Rückverlagerung erfolgt. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt für produzierende Unternehmen.

Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage

„Insbesondere der Aufkauf und die Umstrukturierung mittelständischer Produktionsbetriebe sorgen für ein Überangebot an älteren, nur schwierig vermarktbar Bestandsflächen am Markt“, so Treiber. Die Flächen dieser Betriebe entsprechen, was Ausstattungsstandards, Flächeneffizienz oder Gebäudekonzeption betrifft, meist nicht den aktuellen Anforderungen der Nutzer. Für den Fortbestand in der Region werden neue, effizientere Flächen gesucht, auf denen die Unternehmen ohne Einschränkungen produzieren können. Nachgefragt werden vorrangig Industrieobjekte ab 2.000 Quadratmetern – die Hauptnachfrage liegt derzeit zwischen 5.000 und 10.000 die eine Deckenhöhe von mindestens fünf Metern haben und einer Bodenbelastbarkeit von mehr als 3.000 kg/m<sup>2</sup> standhalten. Die Objekte sollte außerdem über eine Kranbahn und ebenerdigen Andienungsbereiche mit befahrbar Türen oder Rampen verfügen und rund um die Uhr für LKWs erreichbar sein, um eine flexible Warendistribution sicher zu stellen.

Doch größere, zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiete sind in der Region Mangelware. Das Flächenangebot ab 5.000 Quadratmetern liegt nach Recherchen des Industriespezialisten Michael De Bellis von Dr. Lübke derzeit bei rund 175.000 Quadratmetern. Diese entsprechen hinsichtlich Ausstattungs- und Infrastrukturparametern jedoch nicht immer den geforderten Standards. „Dem entgegen steht zur Zeit eine Nachfrage nach mehreren 100.000 Quadratmetern nach qualifizierten und gut erreichbaren Industrieflächen. Für die nächsten Jahre rechnen wir mit einem weiteren Bedarfsanstieg“, erklärt Treiber.

Das Angebot geeigneter Flächen ist zur Zeit nur nördlich von Stuttgart im Kreis Ludwigsburg, im Enzkreis sowie im Großraum Backnang noch relativ groß. Möchte sich ein Unternehmen im Süden ansiedeln, sind die wenigen zusammenhängenden Flächen erst im 50 Kilometer entfernten Kreis Nagold zu finden. Rund um den Flughafen, an der A8 und an der neuen Messe wo es die meiste Nachfrage gibt sind eindeutig zu wenig Gewerbe- und Industrieflächen verfügbar. Zudem sind Grundstückspreise mit bis zu 250 Euro pro Quadratmetern bereits vergleichsweise hoch. Angebote mit Quadratmeterpreisen von 350 Euro und mehr – wie sie es auch auf dem Markt gibt – hält Treiber für diese Nutzungen marktfremd und nicht umsetzbar. Für die Zukunft rechnet er mit Preisadjustierungen.

Stille Reserven erkennen

Ein Ausweg ist die konsequente Umstrukturierung und sukzessive Nachnutzung von freiwerdenden Gewerbe- und

Industriearealen und älteren Bestandsflächen. Teilweise stehen diese Areale über Jahre leer, ohne dass die Eigentümer das gebundene Kapital nutzen. Gerade für diese "stille Reserven" bieten sich erfolgsversprechende Entwicklungsperspektiven. So rechnet sich die Investition von 50.000 bis 100.000 Euro in die Umnutzung einer beispielsweise 10.000 Quadratmeter großen Fläche im allgemeinen nach ein bis zwei Jahren. Damit einher geht die Wertsteigerung des Objektes und die mögliche Option, die Fläche zu einem guten Preis an einen Investor zu verkaufen.

Um nach der Investition böse Überraschungen, wie zu niedrige Mieten oder ausbleibende Miet- und Kaufinteressenten zu vermeiden, rät Treiber den Eigentümern, sich die Expertise von ausgewiesenen Spezialisten einzuholen: „Diese kennen den Bedarf und die baurechtlichen Möglichkeiten und entwickeln gemeinsam mit dem Eigentümer ein marktorientiertes Konzept sowie wirtschaftliche Bebauungsalternativen.“ Je nach Lage, Flächenlayout, Refurbishmentbedingungen und Substanz der Objekte, gilt es neue Ansätze weg von der reinen gewerblichen Nutzung hin zu Wohnkonzepten oder der Nutzung als Hotel oder Spezialimmobilie zu prüfen. Dies betrifft insbesondere innerstädtische Flächen, für die eine restriktive Bau- und Nutzungsordnung vorliegt. Die hiermit verbundene Wertsteigerung der Objekte gewährleistet eine hohe Umsetzungssicherheit.

Beispiel für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Nachnutzung eines 70.000 Quadratmeter großen Industrieareals im Rems-Murr-Kreis. Das Areal ging 2007 im Zuge einer Unternehmensübernahme an einen ausländischen Investor. Der neue Eigentümer strukturierte das Unternehmen über mehrere Jahre um und plant den Teilverkauf der Liegenschaft. Das gemeinsam mit Dr. Lübke entwickelte Konzept umfasst die Teilauslagerung der Forschung und Entwicklung, der Verwaltung und der Produktion in neuere, moderne Flächen. Das freiwerdende Industrieareal sowie weitere Nachbargrundstücke werden sukzessive einer Nachnutzung zugeführt und in unterschiedliche Nutzungskonzepte integriert. Dazu gehören unter anderem die Entwicklung von modernen Produktionsflächen, ergänzenden Lager- und Logistikflächen sowie die Revitalisierung der Büroflächen.

„Bereits während der laufenden Bauarbeiten für die Nachnutzung gibt es großes Interesse seitens regionaler Produktionsbetriebe, Logistikunternehmen und zahlreicher Investoren an den neugeschaffenen Flächen“, bestätigt Treiber den Erfolg des Konzeptes. Darüber hinaus prüfen auch Eigennutzer im Rahmen ihrer Werksentwicklung bereits die Ansiedlung auf dem Gelände.

## **Portrait**

Dr. Lübke GmbH | [www.dr-luebke.com](http://www.dr-luebke.com)

Die Dr. Lübke GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main wurde 1968 gegründet und gehört heute zu den führenden Makler- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Das Leistungsspektrum reicht von der klassischen Vermittlung von Gewerbe- und Investmentimmobilien über Research & Consulting sowie Asset Management bis hin zu Privatisierungsberatungen.

Bundesweit sind mehr als 100 Mitarbeiter an den Standorten Berlin, Dresden, Düsseldorf, Stuttgart, München und Frankfurt tätig. Als Mitglied des Maklerverbundes Oncor International hat Dr. Lübke Zugang zu über 220 Schlüsselmärkten weltweit.

<https://www.openpr.de/news/228731/Produktionsstandort-dringend-gesucht.html>