

Deutliche Engpässe am Gewerbeimmobilienmarkt

Die deutsche Wirtschaft erlebt ihren möglicherweise längsten und stabilsten Aufschwung seit dem Wirtschaftswunder. Doch was bedeutet dieser Wirtschaftsboom für den Gewerbeimmobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg? David Grun, Geschäftsführer der Pflugfelder Immobilien Treuhand GmbH und für Gewerbeimmobilien in der Ludwigsburger Unternehmensgruppe zuständig, gibt eine Einschätzung.

Zu den Schlüsselindustrien in der Region gehören sowohl die Automobil- als auch die Maschinenbaubranche. Diese haben dafür gesorgt, dass die Nachfrage nach Produktions- und Logistikflächen hoch ist. Die Mietpreise für Hallen sind in letzter Zeit kontinuierlich gestiegen. Es konnten bereits erste Mietverträge ab sechs Euro pro Quadratmeter abgeschlossen werden. Aktuell sind kaum noch größere Hallenflächen am Markt zu bekommen.

Der Markt für Büroflächen hat ebenfalls von der guten Konjunktur profitiert. Gefragt sind vor allem zentrumsnahe Flächen mit moderner Ausstattung und flexiblen Grundrissen. Während noch vor einigen Jahren die meisten Nachfragen in Ludwigsburg aus den Bereichen Film und Medien stammten, kommen sie momentan wieder aus den klassischen Dienstleistungsunternehmen, der Industrie und dem Automobilzulieferbereich. Um ihren Mitarbeitern ein angenehmeres Umfeld zu bieten, sind viele Firmen mittlerweile bereit, trotz höherer Kosten, in die Innenstadt zu ziehen. Wichtig ist es bei solchen Lagen, dass trotz guter Anbindung an den Nahverkehr auch eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung steht.

Die Mietpreise für Büros in Ludwigsburg bewegen sich je nach Qualität und Ausstattung zwischen acht und zwölf Euro pro Quadratmeter. Im Randbereich sowie in den Kreisgemein-



Gewerbeimmobilien sind seit Jahren als Kapitalanlage beliebt.

Foto: Pflugfelder Immobilien

den ist die Nachfrage bei weitem nicht so hoch, weshalb die Mietpreise zwischen fünf und maximal zehn Euro liegen.

Der Einzelhandel hingegen kämpft seit Jahren trotz guter Konjunktur mit einem veränderten Einkaufsverhalten. Besonders der Onlinehandel macht den stationären Händlern zu schaffen. Gebührenpflichtige oder fehlende Parkplätze und die Verdrängung der Autos aus den Innenstädten sorgen dafür, dass viele Verbraucher Einkaufszentren bevorzugen. Die höchste Einzelhandelsmiete im Landkreis lässt sich in der Fußgängerzone der Stadt Ludwigsburg erzielen. Hier sind Mietpreise ab 50 Euro pro Quadratmeter für kleinere Flächen möglich. Weiterhin schwierig ist die Vermietung von Ladenflächen in den Mittelstädten und den kleineren Gemeinden. Hier setzt sich das Ladensterben weiter fort.

Ganz anders sieht der Markt für Gewerbegrundstücke aus. Aktuell gibt es im Kreis fast keine Grundstücke mehr zu kaufen. Aufgrund des mangelnden Angebotes sind die Preise für Gewerbegrundstücke überall gestiegen. Sie bewegen sich zwischen 100 Euro pro Quadratmeter in den Randbereichen und bis hin zu 300 Euro für Grundstücke mit sehr guter Infrastruktur.

Der Investmentimmobilienmarkt leidet ebenfalls unter fehlenden Angeboten. Gefragt sind vor allem langfristig vermietete Immo-

bilien in Toplagen, sogenannte „Core-Immobilien“. Durch die hohe Nachfrage sind die Kaufpreise deutlich stärker als die Mietpreise gestiegen. Dadurch sind die Renditen automatisch gefallen. Lag die durchschnittliche Verzinsung vor einigen Jahren noch bei acht Prozent oder höher, gelten sechs Prozent für langfristig vermietete Gewerbeimmobilien als Toprendite. Experten gehen davon aus, dass die Niedrigzinsphase noch andauern wird und somit die Nachfrage nach Investmentimmobilien weiter steigen wird.

Flächen für Industrie und Logistik nötig

Durch die langanhaltende gute Konjunktur und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sind die Preise in fast allen Bereichen gestiegen. Damit ortsansässige Firmen weiterhin wachsen können, müssen schnellstmöglich neue Gewerbegebiete in der Region ausgewiesen werden. Gleichzeitig sind große Grundstücke für Logistiker notwendig, um die Warenströme für die Produktionsstätten zu gewährleisten.

Auch der ortsansässige Einzelhandel muss gestärkt werden. Dabei ist die aktuelle Entwicklung mit umständlichen Verkehrsführungen, Reduzierung von Parkplätzen und hohen Parkgebühren eher kontraproduktiv und fördert indirekt den Onlinehandel und die Einkaufszentren auf der grünen Wiese.