

# Suche Grundstück, biete Handwerk

Viele Betriebe würden gerne in ein neues Gewerbegrundstück investieren. Doch etwas Passendes zu finden, ist gar nicht so leicht

von Anna Rockenfeller

Die Suche nach Gewerbegrundstücken gestaltet sich zunehmend schwierig. Vor allem in Ballungsgebieten spitzt sich die Lage zu. André Methner aus Vaihingen an der Enz ist einer der Suchenden. Der Gebäudereinigermeister und Sachverständige im Gebäudereinigerhandwerk bemüht sich seit drei Jahren um einen Standort für seine neue Halle – bisher erfolglos, obwohl es geeignete Grundstücke gibt.

Aktuell arbeitet Methner von Zuhause aus. Materialien und Maschinen lagern im Keller sowie in einer angemieteten Scheune. Das ist umständlich, zudem muss er manche Arbeiten am Straßenrand erledigen, wie die Reinigung von Bussen. „Gott sei Dank wohnen wir hier sehr behaglich und ich habe auch das Wohlwollen der Nachbarschaft. Aber ein Dauerzustand kann das nicht sein“, sagt Methner. Auch die gestiegene Auftragslage macht eine externe Fläche mit Halle nach Methner notwendig.

Daher möchte er in Vaihingen ein rund 2.000 Quadratmeter großes Gewerbegrundstück kaufen, 300 davon würde die Halle belegen. Idealerweise

wäre es stünden im Erdgeschoss und im ersten Stock jeweils 120 Quadratmeter für Büro und die eigene Wohnung zur Verfügung, dann könnte er sich die Miete für seine jetzige Wohnung sparen. Nach seinem Renteneintritt möchte der 47-Jährige das Grundstück zur Altersvorsorge weitervermieten.

## Kooperationen risikoreich

Zwar gibt es bereits das Gewerbegebiet „perfekter Standort“ in Vaihingen, doch die in Frage kommende Fläche ist fast doppelt so groß als benötigt. Eine Teilung ist nach Heiko Deichmann, Leiter der Wirtschaftsförderung in Vaihingen, nicht sinnvoll. „Wir verkaufen Gewerbeflächen prinzipiell auch an mehrere Personen. Das in Frage kommende Grundstück ist für eine Teilung jedoch ungeeignet, weil es sehr lang gezogen ist“, sagt Deichmann.

Das würde bei der internen Logistik vermutlich zu Problemen führen. Nach Deichmanns Erfahrung funktionieren solche Kooperationen auch nur selten, die Betriebe müssten sich dafür sehr gut verstehen. Auch Methner ist diese Möglichkeit zu risikoreich.

Da auch viele andere Betriebe in Vaihingen an kleineren Grundstücken interessiert sind, plant die Stadt nun, ein neues Gewerbegebiet zu erschließen. Auf acht Hektar sollen Grundstücke von 800 bis 4.000 Quadratmeter angeboten werden. Für die Hälfte der Flächen am „Fuchsloch 3“ liegen auch schon Anfragen vor. Die Grundstücke würden zwar von der Größe her für Methner passen. Aber das Wohnen ist in diesem Gebiet laut Stadtplanung wegen zu hoher Lärmbelastigungen ausgeschlossen, da es zwischen der Schnellbahntrasse Karlsruhe-Stuttgart und einer stark frequentierten Zubringerstraße liegt. Zusätzlich verläuft über den hinteren Teil des Gebietes eine Starkstromleitung. Auf die geplante Wohnung müsste Methner somit verzichten.

## Privateigentümer blockieren

Bleiben noch die Privatbesitzer. Manche hätten laut Methner zwar geeignete Grundstücksgrößen, wollen aber nicht verkaufen. Stattdessen werden viele Flächen an Landwirte verpachtet oder liegen brach. Dieser Umstand stört Methner besonders. „Damit wird doch letztendlich die Wirtschaft in ihrer Entwicklung be-

hindert“, sagt er. Aber da Privateigentum durch das Grundrecht geschützt ist, hat die Stadt nur wenige Möglichkeiten, zu Gunsten Methners Druck auf die Grundstücksbesitzer auszuüben.

## Grundsteuer als Druckmittel

So auch in „Fuchsloch 3“: Laut Deichmann blockiert ein einziger Privatbesitzer in dem Gebiet die Umlage der Grundstücke. Daher ist noch unklar, wann die Flächen tatsächlich auf den Markt kommen und bebaut werden können. „Rein planerisch hätten wir genügend Flächen“, sagt Deichmann. „Aber sie stehen uns jetzt, da wir sie brauchen, noch nicht zur Verfügung.“

Eine Lösung wäre nach Methners Meinung, die Grundsteuer wie zum Beispiel in Belgien deutlich zu erhöhen: Wer sein erschlossenes Grundstück nicht selbst bebaut oder zur Bebauung verkauft, solle nach einem Zeitraum von fünf Jahren mindestens die zehnfache Grundsteuer jährlich zahlen. „Dann“, ist sich der Gebäudereinigermeister sicher, „würde sich bestimmt der eine oder andere Besitzer entscheiden, sein Grundstück zu verkaufen.“



**Beengt im eigenen Keller:** Gebäudereinigermeister André Methner wartet nach einem geeigneten Gewerbegrundstück.