

Gewerbemieten bleiben stabil

Mietpreisübersicht in der Region Stuttgart 2011 -
Verarbeitendes Gewerbe, Großhandel, Logistik

- Herausgeber** Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart
Jägerstraße 30, 70174 Stuttgart
Postfach 10 24 44, 70020 Stuttgart
Telefon 0711 2005-0
Telefax 0711 2005-1354
www.stuttgart.ihk.de
info@stuttgart.ihk.de
- Konzeption** Abteilung Industrie und Verkehr
- Autorin** Noreen Baumann
- Redaktion** Klaus Knörle
- Stand** Oktober 2011
- © 2011** Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart
Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier
und elektronischen Datenträgern sowie
Einspeisungen in Datennetze nur mit
Genehmigung des Herausgebers.
Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt
erarbeitet und zusammengestellt. Für die
Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts
sowie für zwischenzeitliche Änderungen
übernimmt die Industrie- und Handels-
kammer Region Stuttgart keine Gewähr.



*Zertifizierte Qualität bei Service,
Beratung und Interessenvertretung*

Einleitung	5
1. Bewertung eines Mietobjektes	6
1.1 Objektbezogene Kriterien	6
1.2 Einflussgrößen im Umfeld	6
1.3 Sonstige Aspekte	7
2. Ergebnisse der Umfrage	8
2.1 Mietpreise in der Region Stuttgart	8
2.2 Lage und verkehrliche Erreichbarkeit	9
2.3 Nutzwert der Mieträume	9
2.2 Mietbelastung	9
2.2 Mietentwicklung	9
3. Anhang	10
3.1 Tabelle 1: Übersicht der Mietpreise in der Region Stuttgart	10
3.2 Tabelle 2: Übersicht der Mietpreise in Stuttgart	10
3.3 Tabelle 3: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Böblingen	11
3.4 Tabelle 4: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Esslingen	11
3.5 Tabelle 5: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Göppingen	12
3.6 Tabelle 6: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Ludwigsburg	12
3.7 Tabelle 7: Übersicht der Mietpreise im Rems-Murr-Kreis	12
3.8 Tabelle 8: Einschätzung der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit	13
3.9 Tabelle 9: Einschätzung des Nutzwerts der Mieträume	13
3.10 Tabelle 10: Einschätzung der Mietbelastung	14
3.11 Tabelle 11: Angaben zur Mietentwicklung in den vergangenen 5 Jahren	14
3.12 Fragebogen	15
3.13 Checkliste Standortfaktoren	16
3.14 Checkliste Standortwahl	19

Einleitung

Die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart hat im Sommer 2011 zum dritten Mal eine Umfrage zu Mietpreisen für Produktions- und Lagerflächen in der Region Stuttgart durchgeführt. Diese Umfrage reiht sich in eine Serie ein, die auch Büro- und Einzelhandelsmieten umfasst. Da es von der öffentlichen Hand nur einen Mietspiegel für Wohnflächen und nicht für Gewerberäume gibt, will die IHK mit dieser Broschüre mehr Transparenz auf dem Markt für Gewerbeflächen schaffen. Zudem soll sie Mietern wie Vermietern fundierte Informationen für ihre Entscheidungen liefern.

Suchenden Unternehmen kann die Umfrage Anhaltspunkte dafür geben, mit welchen Kosten in den einzelnen Teilgebieten der Region Stuttgart sie rechnen müssen. Da die Umfrage nur eine Momentaufnahme darstellt, sind die durchschnittlichen Werte lediglich als Orientierung zu verstehen. Im Schnitt werden für Mietobjekte im produzierenden Gewerbe, dem Großhandel und der Logistikbranche 5,40 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Am tiefsten in die Tasche müssen Unternehmen in der Landeshauptstadt Stuttgart mit 7,40 Euro greifen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Region Stuttgart ein stabiles Mietniveau aufweist. Eine gute Nachricht für Unternehmen, die nach einem Mietobjekt Ausschau halten.

1. Bewertung eines Mietobjektes

Mietspiegel bieten hilfreiche Richtwerte zur Bestimmung des Mietpreises. Jedoch hat jede Fläche einen individuellen Wert, der erheblich von dem sonst üblichen Mietniveau abweichen kann. Bei der Bildung des Mietpreises spielen zahlreiche Kriterien eine Rolle, welche im folgenden Fragenkatalog dargestellt werden und eine Hilfestellung zur Beurteilung von Immobilien bietet. Aus diesem Grund sollten Mietinteressenten im Vorfeld genau prüfen, welche Voraussetzungen ein Objekt für ihr Vorhaben erfüllen muss.

Bei der Preisfindung oder Vertragsgestaltung für ein bestimmtes gewerbliches Mietobjekt sollte jedoch ein erfahrener Experte, beispielsweise ein Immobilienmakler oder ein öffentlich bestellter IHK-Sachverständiger, hinzugezogen werden. Das IHK-Sachverständigenverzeichnis kann unter www.svv.ihk.de eingesehen werden. Weitere Informationen zum gewerblichen Mietrecht und ein Muster eines Gewerberaummietvertrags stellt die IHK Region Stuttgart im Internet (www.stuttgart.ihk.de) unter der Dokumenten-Nummer 10999 bereit.

1.1 Objektbezogene Kriterien

- Wie alt ist das Gebäude und wie gut ist der bauliche Zustand?
- Weist der Mietraum technische Mängel auf?
- Gehören zur Immobilie auch Büroräume, die den Wert der Immobilie steigern?
- Ist die Größe des Grundstücks und der Räumlichkeiten (jeweils für Produktions-, Lager-, Büro- und Nebenfläche) ausreichend? Bestehen Erweiterungsmöglichkeiten?
- Wie ist der Zuschnitt und die technische Ausstattung der Räume?
- Ist die Raumhöhe ausreichend?
- Ist mit hohem Aufwand zu rechnen, um die Fläche auf den Betrieb vorzubereiten?
- Gibt es Verladeflächen sowie Zufahrts- und Abstellflächen für LKW?
- Dürfen an der Fassade Werbeträger angebracht werden?
- Ist eine Umzäunung zur Sicherung der Grundstücksfläche vorhanden?
- Gibt es Altlasten oder besteht der Verdacht hierauf? Wer übernimmt gegebenenfalls die Kosten einer Altlastenuntersuchung?

1.2 Einflussgrößen im Umfeld

- Wie ist das Umfeld des Mietobjektes beschaffen?

1. Bewertung eines Mietobjektes

- Gibt es Wohnbebauung in der Nachbarschaft, so dass betriebliche Abläufe als störend empfunden werden könnten?
- Gibt es in der Nachbarschaft Betriebe oder Verkehrswege, die für den eigenen Betrieb störend wären?
- Sind die Zufahrten für schwere LKW geeignet?
- Ist der Standort für den überörtlichen LKW- und Besucherverkehr gut erreichbar?
- Sind die räumlichen Distanzen zu Lieferanten und Kunden akzeptabel?

1.3 Sonstige Aspekte

- Ist die Lage für das Unternehmen gut geeignet?
- Werden/wurden vom Vermieter oder vom Mieter selbst Investitionen vorgenommen, welche die Immobilie aufwerten und die in der Miete berücksichtigt werden müssen?
- Gewährt der Vermieter im Falle eines Vertragsschlusses Sonderkonditionen, die bei der Mietpreisfindung zu beachten sind?

2. Ergebnisse der Umfrage

Im Rahmen dieser Mietpreisumfrage wurden insgesamt 11.300 Unternehmen aus der Region Stuttgart angeschrieben. Dies entspricht der Gesamtheit der Mitgliedsunternehmen der IHK Region Stuttgart bezogen auf das verarbeitende Gewerbe, den Großhandel sowie das Verkehrs- und Logistikgewerbe, ausgewählt nach aussagekräftigen Postleitzahlenbereichen. Antwort erhielt die IHK von 686 Unternehmen, was einem Rücklauf von 6,1 Prozent entspricht. Davon entfielen 53 Prozent auf das verarbeitende Gewerbe, gefolgt vom Großhandel mit 37 Prozent. 10 Prozent der Antworten wurden von Unternehmen der Logistikbranche abgegeben. Da von einigen Postleitzahlenbereichen nicht ausreichend Datenmaterial zur Verfügung stand, wurden Gemeinden zusammengefasst, wo dies sinnvoll erschien. Aus diesem Grund stellen die hier angegebenen Mieten lediglich Orientierungswerte dar.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist ferner zu beachten, dass die Umfrage Bestandsmieten erfasst. Es werden auch Angaben aus vor Jahren oder sogar Jahrzehnten abgeschlossenen Mietverträgen berücksichtigt. Die Ergebnisse entsprechen demnach nicht unbedingt den erzielbaren Mieten bei neuen Verträgen, sondern beschreiben vielmehr die Situation bereits bestehender Mietverhältnisse.

2.1 Mietpreise in der Region Stuttgart

Die Mietpreise in der Region Stuttgart liegen - wie in den Jahren zuvor - weiter auf einem hohen Niveau, sie sind jedoch weitgehend stabil geblieben. Diese Stabilität ist unter anderem durch die häufig langfristig geschlossenen Mietverträge zu erklären. Diese bestehen in der Gesamtregion im Durchschnitt 10 Jahre, bei einigen Unternehmen auch erheblich länger. Im Schnitt zahlen die befragten Unternehmen in der gesamten Region 5,40 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. In den Innenstadtbezirken von Stuttgart liegen die durchschnittlichen Objektmieten sogar bei einem Spitzenwert von 10,90 Euro. Am preiswertesten sind Mietobjekte mit 4,40 Euro im Landkreis Göppingen, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg mit 4,60 Euro.

In den Tabellen 1 bis 7 sind die Ergebnisse detailliert dargestellt und werden nach Region, Landkreisen und Städten bzw. Gemeinden unterschieden. Zudem liegen für die Landkreise auch die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Lager-, Produktions-, Büro- und Nebenflächen vor. Alle Werte sind Nettowerte und ohne Nebenkosten angegeben.

2. Ergebnisse der Umfrage

2.2 Lage und verkehrliche Erreichbarkeit

Mit der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit ihres Mietobjekts sind die meisten Unternehmen in der Region Stuttgart zufrieden. Lediglich 3,3 Prozent regionsweit schätzen dieses Kriterium als schlecht ein. In Stuttgart liegt dieser Wert sogar bei stolzen 0 Prozent. Ganz vorne liegt der Landkreis Esslingen, in dem 84,9 Prozent der Befragten die Lage und verkehrliche Erreichbarkeit als gut beurteilen, wie aus Tabelle 8 hervorgeht. Vergleichsweise unzufrieden sind die Befragten im Rems-Murr-Kreis. Dort sind nur 64,4 Prozent der Unternehmen der Auffassung, ihr Mietobjekt sei gut gelegen und ebenso verkehrlich gut erreichbar.

2.3 Nutzwert der Mieträume

Beim Nutzwert sollten die Unternehmen anhand der Kriterien Technik, Ausstattung und Raumaufteilung ihre Mieträume einschätzen. Hier liegt wieder der Landkreis Esslingen an der Spitze. 48,1 Prozent empfinden hier ihre Mieträume als gut nutzbar. Im Mittelfeld liegen Stuttgart sowie die Landkreise Böblingen, Ludwigsburg und der Rems-Murr-Kreis. Das Schlusslicht bildet der Landkreis Göppingen, in dem nur 32,1 Prozent ihre Mieträume als gut geeignet ansehen.

2.2 Mietbelastung

Der Mietpreis wird in der gesamten Region Stuttgart überwiegend als angemessen empfunden, von 5,6 Prozent der Unternehmen sogar als niedrig. Hier zeigt sich die insgesamt große Zufriedenheit mit den Gewerbeimmobilien und den Standortbedingungen.

2.2 Mietentwicklung

Bei den Mieterhöhungen liegt Stuttgart weit vorne. 41,9 Prozent sind hier von Mieterpreiserhöhungen in den vergangenen 5 Jahren betroffen. Im Vergleich dazu liegt dieser Wert in der Gesamtregion mit 25,1 Prozent deutlich niedriger. Im Landkreis Göppingen müssen nur 14,8 Prozent der befragten Unternehmen tiefer in die Tasche greifen, 7,4 Prozent durften sich sogar über gesunkene Mieten freuen.

3. Anhang

3.1 Tabelle 1: Übersicht der Mietpreise in der Region Stuttgart

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²	Lagerfläche € pro m ²	Produktionsfläche € pro m ²	Bürofläche € pro m ²	Nebenfläche € pro m ²
Region Stuttgart	5,4	4,7	5,2	6,4	5,0
Stuttgart	7,4	6,0	10,5	8,4	5,4
Kreis Böblingen	6,0	5,3	6,2	6,8	5,5
Kreis Esslingen	5,7	4,6	5,0	6,9	5,8
Kreis Göppingen	4,4	3,4	4,0	5,3	- *
Kreis Ludwigsburg	4,6	4,3	4,4	5,4	3,9
Rems-Murr-Kreis	4,9	4,3	4,5	5,8	5,0

3.2 Tabelle 2: Übersicht der Mietpreise in Stuttgart

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²
Stuttgart (Durchschnittswert)	7,4
Stuttgart - Innenstadtbezirke	10,9
Stuttgart - Feuerbach, Zuffenhausen	5,4
Stuttgart - Untertürkheim, Obertürkheim, Wangen	9,0
Stuttgart - Vaihingen	6,4
Stuttgart - Weilimdorf	6,2

* Keine gesonderten Angaben möglich, da zu wenig Antworten vorhanden.

3. Anhang

3.3 Tabelle 3: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Böblingen

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²
Kreis Böblingen (Durchschnittswert)	6,0
Böblingen, Sindelfingen	7,0
Leonberg	5,9
Altdorf, Holzgerlingen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch, Weil im Schönbuch	5,1
Magstadt, Renningen, Rutesheim, Weil der Stadt, Weissach	5,1

3.4 Tabelle 4: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Esslingen

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²
Kreis Esslingen (Durchschnittswert)	5,7
Esslingen	6,2
Filderstadt	5,9
Leinfelden-Echterdingen	6,7
Kirchheim unter Teck	4,9
Ostfildern	4,8
Aichtal, Bempflingen, Frickenhausen, Großbettlingen, Neckartailfingen, Neckartenzlingen, Nürtingen, Unterensingen	4,9

3. Anhang

3.5 Tabelle 5: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Göppingen

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²
Kreis Göppingen (Durchschnittswert)	4,4
Göppingen, Eislingen, UHINGEN, Wangen	4,9
Böhlenkirch, Donzdorf, Giengen an der Fils, Geislingen, Salach, Süßen	4,2

3.6 Tabelle 6: Übersicht der Mietpreise im Landkreis Ludwigsburg

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²
Kreis Ludwigsburg (Durchschnittswert)	4,6
Besigheim, Bietigheim-Bissingen	4,9
Ditzingen	4,6
Kornwestheim	4,4
Ludwigsburg	5,6
Remseck am Neckar	4,6

3.7 Tabelle 7: Übersicht der Mietpreise im Rems-Murr-Kreis

Standort	Gesamtkaltmiete € pro m ²
Rems-Murr-Kreis (Durchschnittswert)	4,9
Fellbach	5,0
Plüderhausen, Urbach	3,4
Schorndorf	4,6
Waiblingen	5,4
Weinstadt	4,6

3. Anhang

3.8 **Tabelle 8: Einschätzung der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit**

Standort	Lage und verkehrliche Erreichbarkeit		
	gut	befriedigend	schlecht
Region Stuttgart	76,0 %	20,7 %	3,3 %
Stuttgart	76,7 %	23,3 %	0,0 %
Kreis Böblingen	76,9 %	20,9 %	2,2 %
Kreis Esslingen	84,9 %	13,8 %	1,3 %
Kreis Göppingen	72,2 %	25,9 %	1,9 %
Kreis Ludwigsburg	77,4 %	17,4 %	5,2 %
Rems-Murr-Kreis	64,4 %	28,8 %	6,8 %

3.9 **Tabelle 9: Einschätzung des Nutzwerts der Mieträume**

Standort	Nutzwert der Mieträume		
	gut	mittel	einfach
Region Stuttgart	41,7 %	39,5 %	18,8 %
Stuttgart	41,8 %	35,2 %	23,0 %
Kreis Böblingen	36,3 %	44,0 %	19,7 %
Kreis Esslingen	48,1 %	38,3 %	13,6 %
Kreis Göppingen	32,1 %	51,8 %	16,1 %
Kreis Ludwigsburg	41,7 %	34,6 %	23,7 %
Rems-Murr-Kreis	41,9 %	41,2 %	16,9 %

3. Anhang

3.10 Tabelle 10: Einschätzung der Mietbelastung


Standort	Mietbelastung			
	niedrig	angemessen	hoch	zu hoch
Region Stuttgart	5,6 %	66,1 %	23,6 %	4,7 %
Stuttgart	5,6 %	62,9 %	23,6 %	7,9 %
Kreis Böblingen	4,5 %	62,9 %	28,1 %	4,5 %
Kreis Esslingen	4,5 %	69,9 %	23,1 %	2,5 %
Kreis Göppingen	5,4 %	73,2 %	19,6 %	1,8 %
Kreis Ludwigsburg	7,7 %	57,7 %	28,2 %	6,4 %
Rems-Murr-Kreis	5,3 %	72,9 %	17,3 %	4,5 %

3.11 Tabelle 11: Angaben zur Mietentwicklung in den vergangenen 5 Jahren

Standort	Mietentwicklung		
	gleich geblieben	gestiegen	gesunken
Region Stuttgart	70,2 %	25,1 %	4,7 %
Stuttgart	54,7 %	41,9 %	3,4 %
Kreis Böblingen	75,0 %	22,7 %	2,3 %
Kreis Esslingen	69,5 %	23,2 %	7,3 %
Kreis Göppingen	77,8 %	14,8 %	7,4 %
Kreis Ludwigsburg	72,1 %	24,0 %	3,9 %
Rems-Murr-Kreis	72,7 %	23,5 %	3,8 %

3. Anhang

3.12 Fragebogen

	<h2 style="margin: 0;">Mietpreisumfrage 2011</h2>	Bitte zurücksenden bis: 31.08.2011 Per Telefax 0711 2005-601429																		
Oder per Post an: <div style="text-align: center; padding: 10px;"> IHK Region Stuttgart Abteilung Industrie und Verkehr Postfach 10 24 44 70020 Stuttgart </div>	1. In welcher Branche ist Ihr Unternehmen tätig? <input type="radio"/> Industrie/Verarbeitendes Gewerbe <input type="radio"/> Großhandel <input type="radio"/> Spedition/Logistik/Verkehr <input type="radio"/> Sonstiges	2. PLZ Ihres Betriebssitzes? (Nicht PLZ eines Postfachs) _____																		
3. Wie beurteilen Sie die Lage des Mietobjekts und die verkehrliche Erreichbarkeit? <input type="radio"/> Gut <input type="radio"/> Befriedigend <input type="radio"/> Schlecht																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 30%;">Größe in m²</th> <th style="width: 40%;">Monatsgesamtmiete <small>netto, kalt, ohne Nebenkosten</small></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lagerfläche</td> <td>m²</td> <td>€</td> </tr> <tr> <td>Produktionsfläche</td> <td>m²</td> <td>€</td> </tr> <tr> <td>Bürofläche</td> <td>m²</td> <td>€</td> </tr> <tr> <td>Nebenfläche</td> <td>m²</td> <td>€</td> </tr> <tr> <td>Gesamt*</td> <td>m²</td> <td>€</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">*Bitte machen Sie nur Angaben über das Gesamtobjekt, wenn Ihr Mietvertrag keine unterschiedlichen Mietpreise für die Art der Nutzung enthält.</p>				Größe in m ²	Monatsgesamtmiete <small>netto, kalt, ohne Nebenkosten</small>	Lagerfläche	m ²	€	Produktionsfläche	m ²	€	Bürofläche	m ²	€	Nebenfläche	m ²	€	Gesamt*	m ²	€
	Größe in m ²	Monatsgesamtmiete <small>netto, kalt, ohne Nebenkosten</small>																		
Lagerfläche	m ²	€																		
Produktionsfläche	m ²	€																		
Bürofläche	m ²	€																		
Nebenfläche	m ²	€																		
Gesamt*	m ²	€																		
4. Wie beurteilen Sie den Nutzwert¹ der Mieträume? <input type="radio"/> Gut <input type="radio"/> Mittel <input type="radio"/> Einfach	6. Wie beurteilen Sie die Mietbelastung? <input type="radio"/> Niedrig <input type="radio"/> Angemessen <input type="radio"/> Hoch <input type="radio"/> Zu hoch	7. Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahr: _____																		
5. Besondere Ausstattung (z. B. Kranbahn, Beheizung von Produktions-/Lagerflächen, Verlademöglichkeit) _____ _____ _____	8. Wie hat sich die Nettokaltmiete in den letzten fünf Jahren entwickelt? <input type="radio"/> Gleich geblieben <input type="radio"/> Gestiegen <input type="radio"/> Gesunken																			

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Das Ergebnis dieser Mietpreisumfrage finden Sie voraussichtlich ab Oktober 2011 auf
www.stuttgart.ihk.de, Dokument-Nr. 1289.

gut:	Gebäude mit überdurchschnittlicher Technik und Ausstattung, günstige Raumaufteilung
mittel:	Gebäude mit durchschnittlicher Technik und Ausstattung, zweckmäßige Raumaufteilung
einfach:	Altbau, ohne grundlegende Modernisierung, einfache Technik und Gebäudeausstattung

3. Anhang

3.13 Checkliste Standortfaktoren

1. Standort

Städtebauliches Umfeld:

- Standortpräferenz:
Stuttgart LK LB LK RM LK GP LK ES LK BB
 - Repräsentativität des Standorts:
hoch mittel niedrig
 - Absehbare Entwicklung (Potenzial des Standorts):
-

Unternehmensumfeld:

- Firmen im Umfeld (Synergien, Wettbewerber):
ja teilweise nein
-

- Unternehmen gut sichtbar (Eigendarstellung/Logo/Werbung):
ja eingeschränkt nein

Infrastruktur und Verkehr:

Verkehrliche Anbindung/Erreichbarkeit in Bezug auf Kunden/Warenanlieferung/
Warenausgang sowie Mitarbeiter (Autobahn, Bundesstraße, Erschließungsstraße,
eigener Gleisanschluss, ÖPNV, Flughafen):

- Entfernung zur nächsten BAB-Anschlussstelle: _____ km, Bedeutung¹: _____
- Entfernung zur nächsten Bundesstraße: _____ km, Bedeutung¹: _____
- Erschließungsstraße entsprechend Anforderungen des Betriebes: ja nein
- Möglichkeit direkter Gleisanschluss: ja nein
- Entfernung zum Güterverkehrszentrum/-bahnhof: _____ km, Bedeutung¹: _____
- Anschluss an das ÖPNV-System (Entfernung zur nächsten Haltestelle):
U-Bahn: _____ km, Bedeutung¹: _____
Bus: _____ km, Bedeutung¹: _____
S-Bahn: _____ km, Bedeutung¹: _____
- Haltepunkt DB: _____ km, Bedeutung¹: _____
- Entfernung zum Flughafen: _____ km, Bedeutung¹: _____
- Anzahl erforderlicher Parkplätze für _____ Bedeutung¹: _____
Mitarbeiter: _____ Kunden: _____ LKW: _____

¹ Bedeutung zu bewerten in Schulnoten von 1 für „sehr wichtig“ bis 6 für „gänzlich unwichtig“.

3. Anhang

- Entfernung zu Logistikdienstleistern: Bedeutung²: _____
Firma _____: _____ km
Firma _____: _____ km
- Verkehrsdichte am neuen Standort (aktuell/in Zukunft): Bedeutung²: _____
hoch mittel niedrig

Weitere standortspezifische Faktoren:

- Mietpreis je Quadratmeter: _____ Euro
- über Makler: ja nein
- Fördermöglichkeiten: ja nein
Ggf. Art/Höhe: _____
- Gewerbesteuerhebesatz: _____ Prozent
- Grundsteuerhebesatz: _____ Prozent
- Höhe der Abfallgebühren: _____ Euro
- Wasserpreis: _____ Euro, Abwasserpreis: _____ Euro

2. Grundstück und Gebäude

Nutzwert der Immobilie:

- Größe der verfügbaren Flächen:
Gesamtgröße _____ m²
Lagerfläche _____ m²
Produktionsfläche _____ m²
Bürofläche _____ m²
Sonst. Nutzfläche _____ m²
- Grundstückszuschnitt entspricht den Erfordernissen des Betriebsablaufs:
uneingeschränkt eingeschränkt nein
- Gebäudezuschnitt entspricht den Erfordernissen des Betriebsablaufs:
uneingeschränkt eingeschränkt nein
- Vorhandene Ausstattung entspricht den Erfordernissen des Betriebsablaufs:
uneingeschränkt eingeschränkt nein
- Planungsrechtliche Einstufung (Art der baulichen Nutzung):
Industriegebiet (GI) Gewerbegebiet (GE) Mischgebiet (MI)
Kerngebiet (MK) Sondergebiet (SO)

² Bedeutung zu bewerten in Schulnoten von 1 für „sehr wichtig“ bis 6 für „gänzlich unwichtig“.

3. Anhang

Bau- und Planungsrecht:

- Lassen planungs- und emissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen die geplante Art der Nutzung zu (Nutzungsausschlüsse im Bebauungsplan, Schwellenwerte in TA-Luft, TA-Lärm)? ja nein
- Sind die geplanten Betriebszeiten zulässig (TA-Lärm)? ja nein
- Sind bestimmte bauliche Maßnahmen notwendig? ja nein

Medienversorgung

- Entspricht die Medienversorgung den betrieblichen Anforderungen?
 - Strom ja nein
 - Wasser ja nein
 - Abwasser ja nein
 - Gas ja nein
 - Fernwärme ja nein
 - IT/Telekommunikation ja nein

Bodenqualität/Altlasten

- Ist der Baugrund geeignet (Tragfähigkeit)? ja nein
- Können Altlasten ausgeschlossen werden? ja nein

Nutzungskonflikte

- Besteht aktuell/zukünftig die Gefahr der Beeinträchtigung von/durch Dritte(n) (Nähe zu Wohnbebauung, Gewerbebetriebe im Umfeld)? ja nein

3. Anhang

3.14 Checkliste Standortwahl

Beurteilen Sie alternative Standorte, um den für Sie optimalen zu wählen

Standortfaktor	Gewicht für jeden Standort	Standort A		Standort B		Standort C	
		Note	Punkte	Note	Punkte	Note	Punkte
Kundennähe							
Lieferantennähe							
Kontakte zu Unternehmen derselben Branche							
Gewerbefläche/ -raum							
Gewerbemietpreis							
Energiekosten							
Kommunale Abgaben							
Nähe zum Flughafen							
Überregionale Bahnverbindung							
Autobahnanschluss							
ÖPNV							
Nähe zu Hoch- und Fachhochschulen							
Nähe zu Forschungseinrichtungen							
Unterstützung durch Wirtschaftsförderung							
Gutes Image des Standorts							
Wohnungen und Wohnumfeld							
Kulturelles Angebot							
Naherholungsmöglichkeiten							
Bildungseinrichtungen							
Sonstiges							

Punkte-Summe

Gewicht zwischen 1 und 10. Dabei ist 10 = besonders wichtig und 1 = unwichtig

Note umgekehrt wie in der Schule von 6 bis 1. Dabei ist 6 = sehr gut und 1 = ungenügend

Punkte ermitteln sich aus Multiplikation von Gewicht und Note.

Der beste Standort hat die höchste Punkte-Summe.

Anschriften

Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart

Jägerstraße 30, 70174 Stuttgart
Postfach 10 24 44, 70020 Stuttgart
Telefon 0711 2005-0, Telefax -1354
www.stuttgart.ihk.de
info@stuttgart.ihk.de

Bezirkskammer Böblingen

Steinbeisstraße 11, 71034 Böblingen
Telefon 07031 6201-0, Telefax -60
info.bb@stuttgart.ihk.de

Bezirkskammer Esslingen-Nürtingen

Fabrikstraße 1, 73728 Esslingen
Postfach 10 03 47, 73703 Esslingen
Telefon 0711 39007-0, Telefax -30
info.esnt@stuttgart.ihk.de

Geschäftsstelle Nürtingen
Bismarckstraße 8-12, 72622 Nürtingen
Postfach 14 20, 72604 Nürtingen
Telefon 07022 3008-0, Telefax -30

Bezirkskammer Göppingen

Franklinstraße 4, 73033 Göppingen
Postfach 6 23, 73006 Göppingen
Telefon 07161 6715-0, Telefax 07161 69585
info.gp@stuttgart.ihk.de

Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4, 71636 Ludwigsburg
Postfach 6 09, 71606 Ludwigsburg
Telefon 07141 122-0, Telefax -235
info.lb@stuttgart.ihk.de

Bezirkskammer Rems-Murr

Kappelbergstraße 1, 71332 Waiblingen
Telefon 07151 95969-0, Telefax -26
info.wn@stuttgart.ihk.de

