

## Gewerbeparks und ihre Vorteile

Viele Firmen ziehen lieber in Miete, als selbst zu bauen / Auch für Investoren hat das Modell seinen Reiz

Von Anja Ingelmann

**BENSHEIM/SÜDHESSEN.** Hohe Investitionen, langwierige Genehmigungsverfahren – für manches Unternehmen ist ein Neubau in Eigenregie eine Mammutaufgabe. „Beispiele aus der Region wie Alnatura, Akasol oder Riese & Müller belegen das“, sagt Daniel Theobald, Geschäftsbereichsleiter Unternehmen und Standort bei der Industrie- und Handelskammer Darmstadt. Hier dauerte es Jahre, bis die Firmenzentrale fertiggestellt oder in Bau gehen konnte. Oft ist es für Firmen attraktiver, Büro- und Produktionsräume sowie Lagerflächen sofort in Betrieb nehmen zu können. Dies bieten diverse Gewerbeparks in der Region. Die Nachfrage seitens der Unternehmen ist hoch und die ein oder andere Industriebranche ist so zum Leben erweckt worden. Ralph Gumb (53) hat über 25 Jahre Erfahrung als Projektentwickler und Gewerbeparks mit unterschiedlichen Schwerpunkten aufgebaut. Mit seiner Firma MP Holding GmbH (Neu-Isenburg) hat er etwa die Multi-Parks auf dem Mönchhofgelände in Kelscherbach an den Start gebracht, die vor allem Logistikern Lager- und Büroflächen in Flughafennähe bieten. In mehreren Bauabschnitten wurden dort zehntausende Quadratmeter erschlossen, große Mieter sind beispielsweise Rewe und DHL.

### Große Flächen gibt es kaum noch

Auch der Technologiepark auf dem Langener Monza-Gelände gehört der MP Holding, hier montiert die Akasol AG mit Firmensitz in Darmstadt ihre Hochleistungsbatteriesysteme. „Aber so große Flächen, also mit 40 000 bis 50 000 Quadratmetern, gibt es im Rhein-Main-Gebiet kaum noch“, sagt Gumb.

Mit dem früheren Südzuckerareal in Groß-Gerau hat sich die Four Parx GmbH (Dreieich) eines der letzten Grundstücke in der Dimension gesichert. In zwei Jahren Bauzeit wurden auf knapp 30 Hektar 120 000 Quadratmeter Gewerbeflächen entwickelt. Ende 2019 waren rund 95 Prozent vermietet, auch an Firmen aus der Region wie den Textilgroßhändler TB



Eines der letzten großen Grundstücke hat sich Four Parx in Groß-Gerau gesichert (oben links), ein weiteres Projekt ist in Weiterstadt geplant (unten rechts). Ralph Gumb bringt ein neues Konzept in Bensheim an den Start (oben rechts). Foto: Ralph Gumb, Vario Park, Four Parx

International (Ober-Ramstadt), den Fitnessgerätehändler Gorilla Sports und Lufthansa Cargo. Auch in Weiterstadt hat Four Parx zwei Gewerbeparks mit Schwerpunkt Logistik realisiert, ein drittes Projekt entsteht gerade nahe der Metro.

Nicht nur die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist hoch. So ist der Schenck-Industriepark in Darmstadt mit mehr als 40 Unternehmen und rund 2500 Beschäftigten seit Monaten ausgebucht. „Wir beobachten, dass die Nachfrage nach kleineren Flächen zunimmt“, sagt Projektentwickler Gumb. Vor gut zwei Jahren hat er deshalb in Bensheim die Vario Park GmbH gegründet, die Gewerbeparks auf kleineren Flächen von 6000 bis 12000 Quadratmetern baut. Das erste Projekt entsteht im Bensheimer Industriegebiet „Am langen Pfad“, dort sollen in modularer Bauweise bis zu zwölf kleinteilige Einheiten entstehen, von 370 bis maximal 2800 Quadratmeter Büro- und Produktions-

### MIETPREISSPIEGEL

► Im Mietpreisspiegel der IHK Darmstadt zeigt sich ein **Stadt-Land-Gefälle**: Während die Miete für Büroflächen für Darmstadt mit 5,70 bis 18 Euro pro Quadratmeter mit an der Spitze liegt, zahlen die Firmen in Bensheim zwischen 7 und 10 Euro, in Heppenheim von 6 bis 9 Euro und in Groß-Gerau von 7,50 bis 9 Euro. Im Odenwaldkreis,

etwa Reichelsheim oder Oberzent, sind es 3 bis 6 Euro.

► **Lager- und Produktionsflächen** sind günstiger zu bekommen, etwa für 2,20 bis 7 Euro pro Quadratmeter in Darmstadt, 3 bis 6,50 Euro in Bensheim und für 2 bis 4 Euro in Odenwälder Kommunen von Breuberg bis Oberzent. (ain)

fläche. Die Firmen sind flexibel, können sich vergrößern, indem sie weitere Flächen dazu buchen, sich aber auch verkleinern. Der Mietpreis beginnt bei 6,95 Euro pro Quadratmeter. „Wir sind vom Interesse überrascht“, sagt Gumb. Viele Betriebe hätten sich gemeldet, obwohl die Fertigstellung erst für Ende 2020 geplant sei. Das sei man von den Multi-Parks anders gewohnt. Gumb und seine Mitarbeiter gehen auch selbst auf Interessenten zu. Um etwa Hightech-Start-ups zu gewinnen, war man im Dezem-

ber auf der Gründermesse der TU Darmstadt. Aber auch Handwerker oder Industrieunternehmen seien potenzielle Mieter. Das Modell soll Schule machen: Ein weiteres Grundstück mit über 8000 Quadratmeter hat Gumb in Pfungstadt neben dem DHL-Verteilzentrum gekauft, auch hier soll ein Vario Park entstehen. Und: „Wir wollen das Modell auf die gesamte Region zwischen Frankfurt und Karlsruhe ausdehnen.“ Die Suche nach Grundstücken läuft. Sie sollten verkehrsgünstig gelegen sein

und auch per Nahverkehr erreichbar sein.

Mit diesem Vorteil will auch der Griesheimer Leuschnerpark punkten. Nachdem der Haarkosmetikerhersteller Kao 2013 nach Darmstadt-Eberstadt zog, lagen die Gebäude mit der Hausnummer 1 und 2 im Dornröschenschlaf. Die Frankfurter Wollenberg Investment Management GmbH baute sie zum Technologiecampus um und bietet die Büros nun zur Vermietung an. Auf über 13 000 Quadratmetern sollen bis zu 500 Menschen arbeiten, hieß es. „Die Lage mit dem Straßenbahnanschluss nach Darmstadt, einer Kita und einem Fitnessstudio in der Nähe ist sehr gut“, sagt Susanne Roncka, IHK-Referentin für Standortplanung. Das Projekt wurde jedoch schon vor knapp zwei Jahren auf den Weg gebracht – das Genehmigungsverfahren zog sich hin. Das Risiko liegt aber beim Projektentwickler, nicht beim mietenden Unternehmen.