Rhein-Neckar-Kreis

**Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis**
Büro des Landrats

**Pressesprecherin** Silke Hartmann

**Stellvertretung** Ralph Adameit
Susanne Uhrig

Telefon +49 6221 522-1421
E-Mail oeffentlichkeitsarbeit@rhein-neckar-kreis.de

**Datum** 19.08.2026

# Medieninformation

## Serie der Stabsstelle Wirtschaftsförderung (Teil 2): Wo liegt das Problem? Warum nicht nur Unternehmen, sondern auch Kommunen Gewerbeflächen brauchen

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises beleuchtet in einer dreiteiligen Serie die Herausforderungen der Flächenentwicklung. Im ersten Teil standen die Flächenverteilung im Kreis sowie die Zuständigkeiten bei der Flächenplanung im Mittelpunkt. Im zweiten Teil geht es um die Frage, warum der Mangel an Gewerbeflächen nicht nur Unternehmen, sondern auch Städte und Gemeinden betrifft.

### Ist der Flächenmangel im Rhein-Neckar-Kreis besonders groß?

Die Metropolregion Rhein-Neckar gehört wirtschaftlich zu den stärksten Räumen Deutschlands – gleichzeitig ist der verfügbare Platz begrenzt. Eine Studie des Verbands Region Rhein-Neckar aus dem Jahr 2019 ging noch davon aus, dass bis 2035 ein Defizit von knapp 500 Hektar Gewerbefläche in der Metropolregion entstehen könnte. Der Rhein-Neckar-Kreis zählte dabei zu den Kreisen mit dem größten Bedarf. Seit damals hat sich die wirtschaftliche Entwicklung zwar deutlich

gebremst, die Fläche allerdings naturgemäß auch nicht vermehrt. Viele Unternehmen sind nach wie vor auf der Suche nach geeigneten Grundstücken.

**Wofür brauchen Unternehmen Flächen?**

Unternehmen brauchen Flächen beispielsweise, um die eigene Produktion zu erweitern oder Lager- und Logistikflächen einzurichten. Gerade Industrie und Handwerk benötigen häufig größere zusammenhängende Flächen mit guter Verkehrsanbindung. Solche Standorte sind in dicht besiedelten Regionen rar – auch im Rhein-Neckar-Kreis.

Der Geschäftsführer eines mittelständischen Unternehmens aus Wiesloch berichtet beispielsweise, dass er bereits seit Jahren nach geeigneten Gewerbe- bzw. Produktionsflächen sucht. „Diese brauchen wir insbesondere, um unsere Produktionsanlagen zu modernisieren, unsere Logistik effizienter zu machen, Lager- und Sozialflächen zu verbessern sowie unsere Produktionskapazitäten zu erhöhen.“ Dass diese Suche bisher erfolglos blieb, sei nicht die Schuld der Kommune vor Ort: „Von den örtlichen Behörden fühlen wir uns grundsätzlich ernst genommen. Das Hauptproblem ist, dass es aktuell keine größeren Flächen von 6.000 Quadratmetern gibt und die Kommunen durch Bürokratie oft viele Jahre benötigen, um neue Gebiete zu erschließen.“

Die Entwicklung seines Unternehmens sieht er durch die aktuelle Lage stark behindert: „Weil uns die Fläche fehlt, mussten wir in den vergangenen Jahren verschiedene Wachstums- und Automatisierungsschritte zurückstellen.“ Auch zusätzliche Verpackungs- und Haltbarkeitslösungen ließen sich am aktuellen Standort nur eingeschränkt oder gar nicht umsetzen. „Die bräuchten wir aber für den bundesweiten Vertrieb.“

Die Region verlassen will das Familienunternehmen bisher trotzdem nicht – man bleibt hartnäckig: „Unsere Pläne haben wir nicht aufgegeben, sondern verfolgen sie weiterhin. Die Nachfrage nach unseren Produkten ist vorhanden, und wir sehen grundsätzlich gute Entwicklungsperspektiven. Die größte Herausforderung bleibt jedoch, eine geeignete Fläche zu finden, die sowohl produktionstechnisch als auch wirtschaftlich realisierbar ist."

**Wie betrifft das die Kommunen?**

Wenn Unternehmen sich nicht erweitern können, vor Ort nicht mehr investieren oder gar abwandern, trifft das auch Städte und Gemeinden – und zwar finanziell: „Die Gewerbesteuer ist eine der wichtigsten Einkommensquellen für Kommunen und wird direkt von den Unternehmen vor Ort erhoben", erklärt Dorothee Wagner, Leiterin der Stabsstelle Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises. „Die prekäre Lage zahlreicher Kommunen im Kreis könnte durch steigende Gewerbesteuereinnahmen zumindest gemildert werden."

Auch die Einkommensteuer spielt eine Rolle: Städte und Gemeinden erhalten 15 Prozent der Einkommensteuer ihrer Einwohner. Mehr Arbeitsplätze, mehr Einwohnerinnen und Einwohner sowie steigende Einkommen vor Ort führen auch zu höheren Einnahmen der Kommune. Wenn hingegen Betriebe abwandern und Arbeitsplätze verloren gehen, ist das ein Schlag ins Kontor. „Eine schwächere wirtschaftliche Entwicklung bedeutet für die Kommunen also weniger finanzielle Spielräume für Infrastruktur, Schulen oder Vereine – und damit letztlich für alle Bürgerinnen und Bürger", sagt Wagner. „Gleichzeitig stehen Kommunen unter Druck, auch Wohnraum zu schaffen und Freiflächen zu schützen. Dadurch verschärfen sich Nutzungskonflikte, wie man sie etwa gerade kürzlich in Weinheim bei der Hinteren Mult erleben konnte."

**Welche weiteren Entwicklungen verschärfen die Lage?**

Mehrere Trends sorgen dafür, dass die Flächenfrage zunehmend schwieriger wird: Rechenzentren, Logistik und Onlinehandel mit großen Warenlagern erhöhen den allgemeinen Flächenbedarf. „Dabei sind gerade Zwischenlager für Importe wenig gut für die Gewerbesteuereinnahmen, weil die Wertschöpfung an einem anderen Ort stattfindet und die betreffenden Unternehmen meist keine Gewerbesteuer in der Kommune bezahlen, da sich die eigentliche Betriebsstätte woanders befindet“, erklärt Dorothee Wagner.

Aber auch Energiewende und Klimaanpassung beanspruchen zusätzliche Räume – Energieanlagen wie Photovoltaik oder Windkraft fließen nicht nur statistisch in Gewerbeflächen ein, sondern belegen ganz real Flächen. Dazu bieten beispielsweise Überschwemmungsgebiete entlang von Flüssen wichtigen Schutz vor Hochwasser, dürfen aber eben auch nicht bebaut werden.

Die zugespitzte Lage durch den Klimawandel und die zunehmende Konkurrenz um die letzten verbliebenen Flächen führen außerdem zu intensiveren Diskussionen zwischen den Beteiligten und mitunter zu langwierigen Abstimmungsprozessen, so dass sich Entwicklungen verzögern oder ganz verhindert werden. „Gelegentlich kommt es auch vor, dass Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre Flächen oder Hallen aus Spekulationsgründen dauerhaft leer stehen lassen“, berichtet Wagner. „Und manchmal erleben wir, dass eigentlich verfügbare Gewerbeflächen wenig effizient genutzt werden, etwa als Abstellflächen für Wohnmobile.“

Welche Lösungsansätze es bereits gibt und wie der Balanceakt gelingen kann, zeigt Teil 3 der Serie: **„Wir lösen das!“**

*Bildinformationen (Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):*



Blick auf einen Teil des Industriegebiets in Edingen-Neckarhausen, das erweitert wurde.

(Bild wurde am 22. Mai 2025 aufgenommen)