

Nachnutzung von Industrieflächen

Immobilienforum AUSBLICK Magdeburg

Jens Manke, Director Germany
OCO Global Frankfurt a.M. / Berlin

September 2021
jens.manke@ocoglobal.com

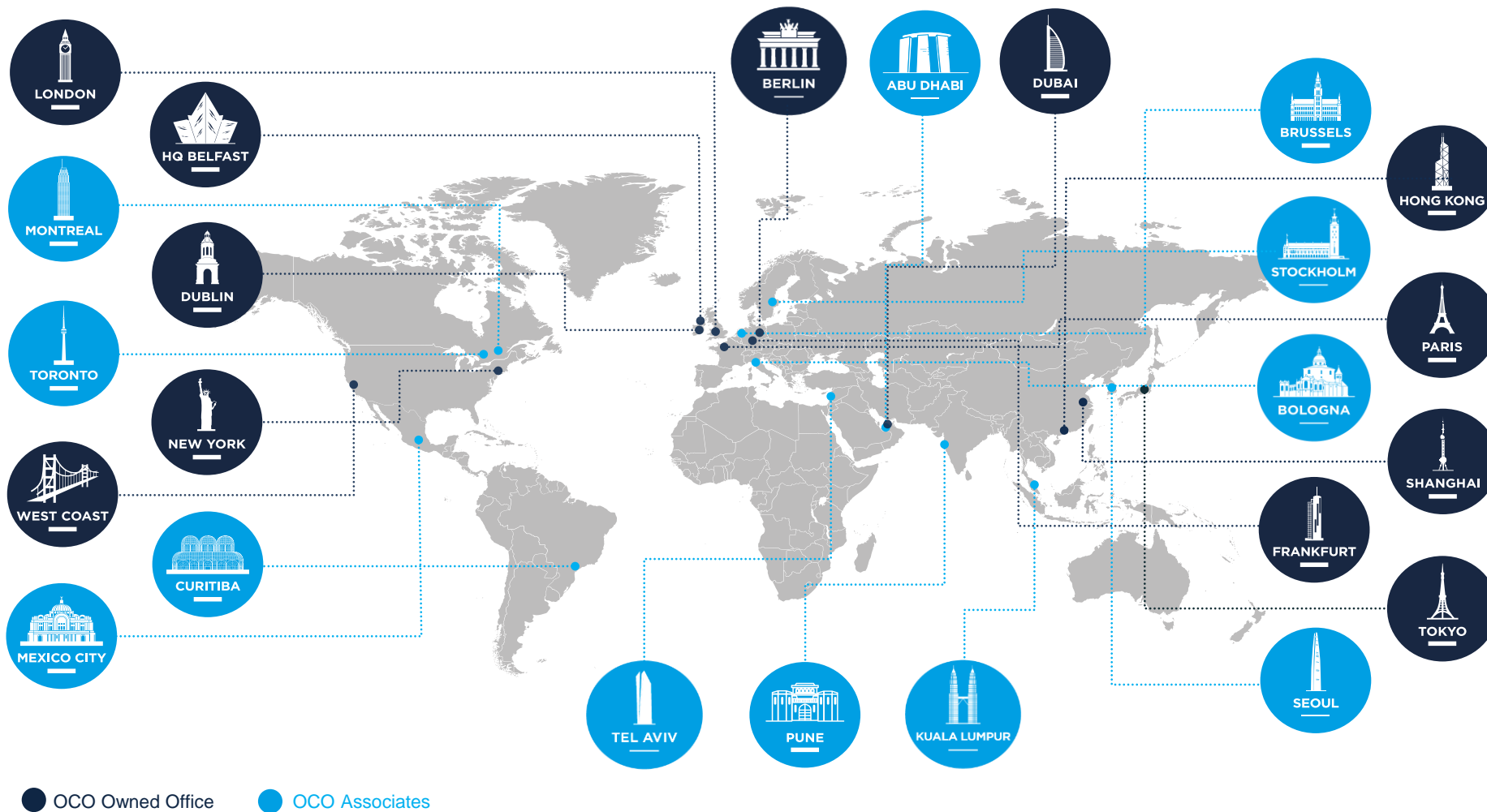


OCO ist weltweit führender Anbieter im Bereich Außenhandel und der Investitions- und Exportförderung mit über 20 Jahren Erfahrung

- **OCO Global** ist ein weltweit führendes Beratungsunternehmen für Wirtschaftsförderung sowie Export- und Investitionsförderung.
- **2001** als Spin-Off von PwC in **Belfast, Großbritannien gegründet**
- **21 Standorte** in Europa, den USA, im Nahen Osten und Asien
- **Über 130 erfahrene Berater und Experten** im Bereich der ausländischen Direktinvestitionen und Exportförderung
- **Integriertes Dienstleistungsspektrum** von der **Strategieentwicklung** bis zur praktischen Umsetzung zur Anwerbung potenzieller Investoren
- Expertise sowie neusten Werkzeuge für ein effektives und **erfolgreiches Standortmarketing**
- Dienstleister für international tätige **Wirtschafts- und Investitionsfördergesellschaften, darunter** UK Department for International Trade, Greater Geneva Bern Area, Germany Trade & Invest, NRW.Global Business, IMG Sachsen-Anhalt, Invest in Bavaria, Frankfurt RheinMain,
- **Weiterhin für verschiedene** Wirtschafts- und Handelsministerien aus dem In- und Ausland zu unseren Kunden.



OCO verfügt über eine weltweite Präsenz in den wichtigsten globalen Wirtschaftszentren – Standorte in Frankfurt a.M. und Berlin



OCO Global Services

Wir bieten ein integriertes Dienstleistungsspektrum von der Strategieentwicklung bis zur praktischen Umsetzung zur Anwerbung von Investoren

**FDI
SERVICES**

**TRADE
SERVICES**

CONSULTING

OCO GLOBAL

**FDI ATTRACTION &
LEAD GENERATION**

**MARKET ENTRY &
EXPANSION**

**KNOWLEDGE
LAB**

VELOCITI

**MISSIONS &
TRADE SHOWS**

**CORPORATE
FOOTPRINT
ADVISORY**

DIGITAL ENGAGEMENT

RESEARCH & BUSINESS INTELLIGENCE

MARKETING SERVICES

(Inter-)nationale Trends im Bereich ausländische Direktinvestitionen bieten Ansatzpunkte für zukünftige strategische Positionierung

Allgemeine Trends

- Volatilität bei FDI (-35% in 2020)
- COVID-19, Brexit, Handelsbeziehungen
- Schwellenmärkte (Asien & Afrika)
- Reshoring
- Standortfaktoren: Talent, Marktzugang, Kosten/Finanzierung



Investitionstypen

- Steigende Anzahl von M&A, JVs
- Unternehmerische Dienstleistungen (CapEx?)
- Einzelhandel, Tourismus, Freizeit?
- Finanzielle Transaktionen
- Strategische Partnerschaften



Digital / Innovation

- Innovationsbasierte Direktinvestitionen
- Steigende Projekte im Bereich Software & IT
- Born-globals, Start-ups, Scale-ups
- Technologie-Skills
- Business development



Wettbewerb

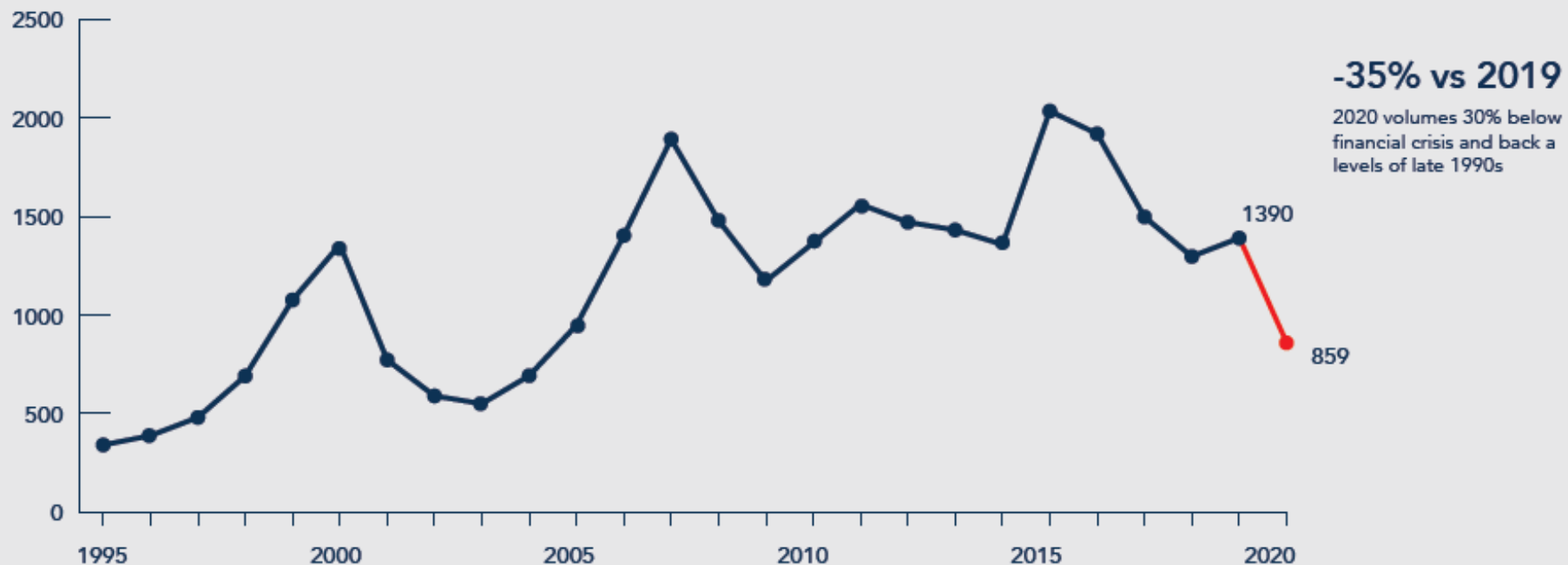
- Wissensintensive Branchen (IKT, Life Science)
- Wertschöpfung (F&E, Produktion)
- Lieferketten
- Zunahme professionell und international aufgestellter WiFös



Sources: EY Attractivness Survey 2021
UNCTAD World Investment Report (2021),
OCO Benchmarking Study (2018) & Innovation Index (2021)

Ausländische Direktinvestitionen seit 2015 insgesamt rückläufig; Einbruch im Zuge der Corona-Pandemie mit -35%

Globale Ausländische Direktinvestitionsflüsse 1995-2020 (in US \$Mrd)



Latest UNCTAD Investment monitor report published last week shows global FDI flows falling from \$1.5 trillion in 2019 to \$1 trillion in 2020.

Types of Investment

\$ value
2020 vs 2019

35% decline in Greenfield

10% decline in M&A

Geographic Mix

Greenfield \$ valu
2020 vs 2019

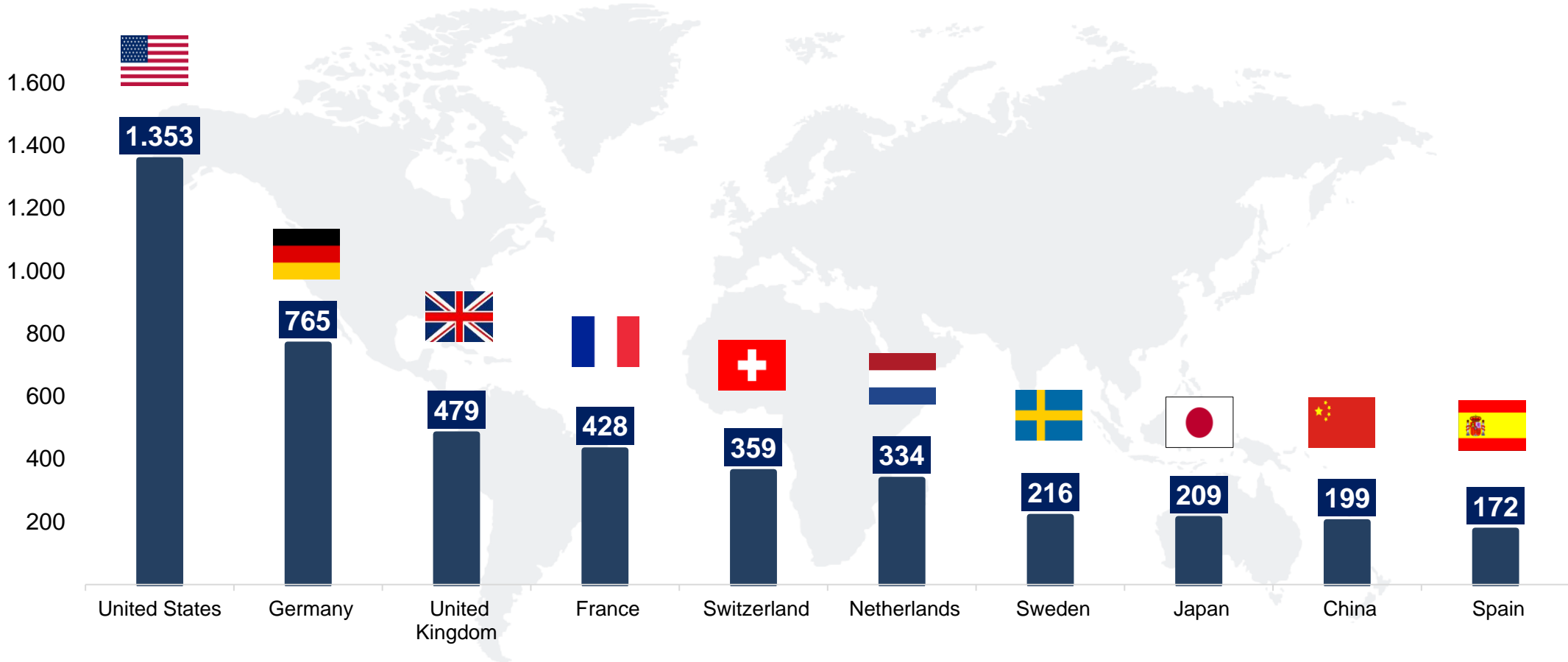
15% decline in Europe

29% decline in USA

38% decline in Asia

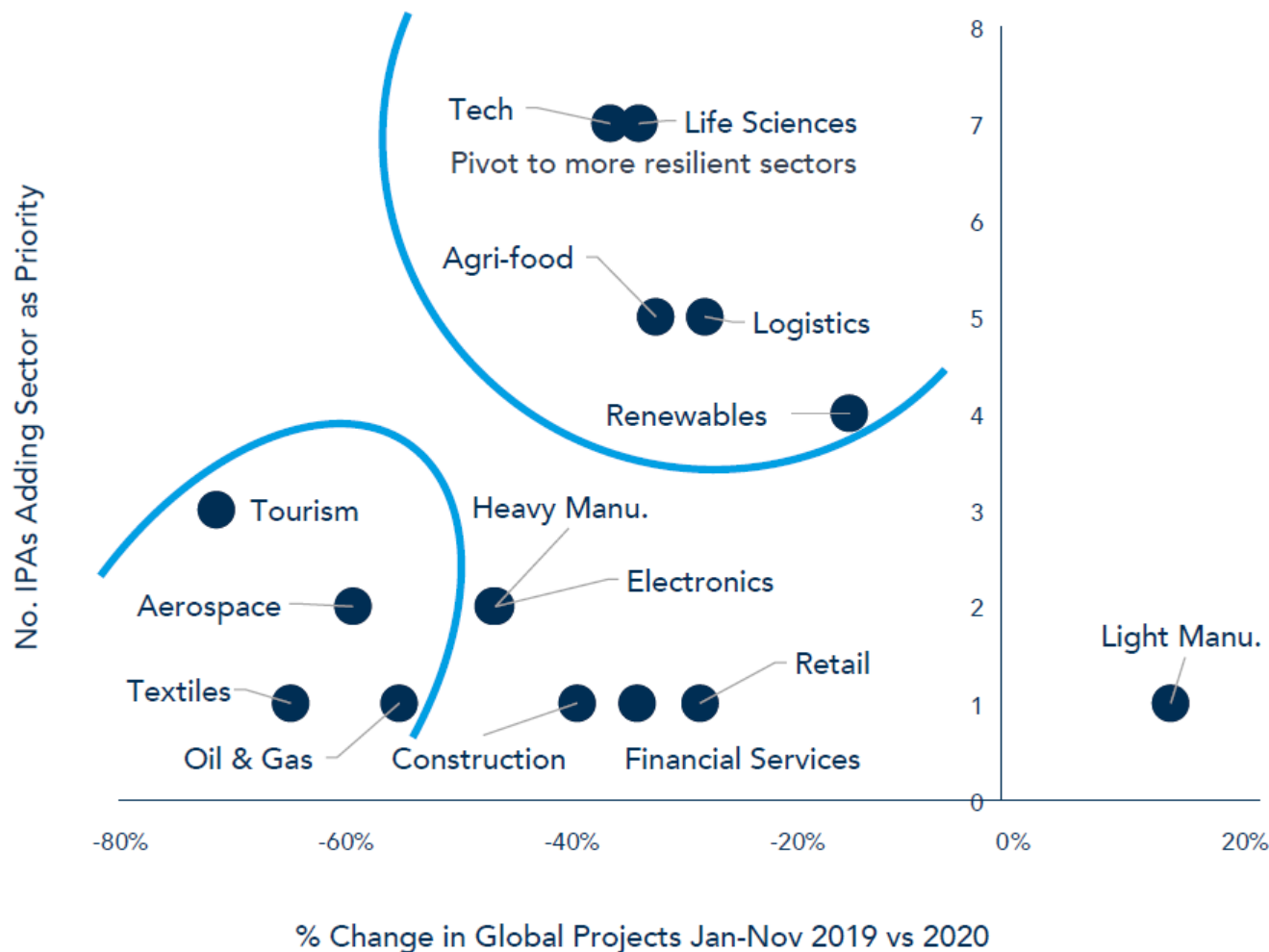
Quelle: OCO Innovation Index (2021)

Deutschland auch während Corona-Pandemie unter TOP-3 Destinationen für ausländische Direktinvestitionen nach den USA



Quelle: FDI Markets 2020 No. of Projects

Fokussierter Ansatz der Wirtschaftsförderung auf resiliente Branchen; Neue Fokussegmente in aussichtsreichen Wirtschaftsbereichen



- New subsector targets:
 - Cybersecurity
 - AI
 - Blockchain
 - Fintech
 - Disposable medical products
 - Cleantech
 - Agritech
 - E-Commerce

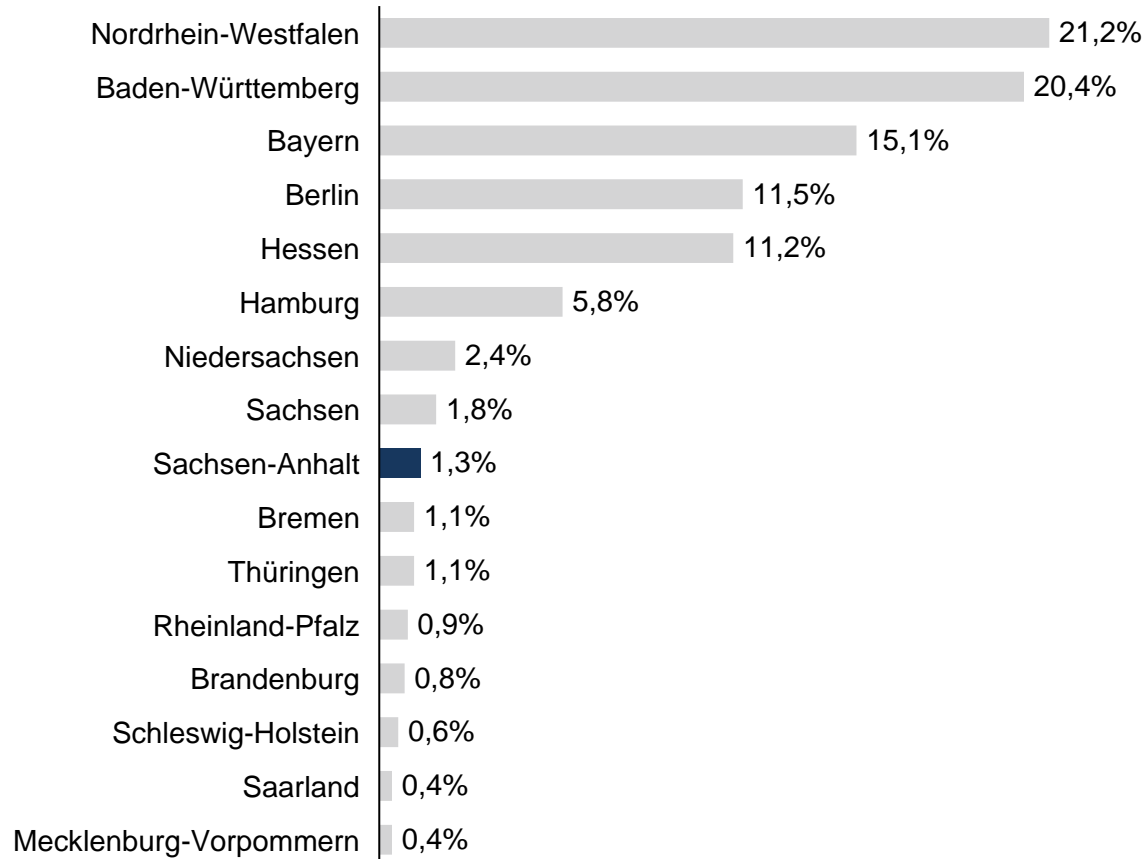
Quelle: OCO Innovation Index (2021)

Über 40% aller internationalen Investitionsprojekte in NRW und BaWü – Investitionen in Sachsen-Anhalt mit hohem Arbeitsplatzpotenzial



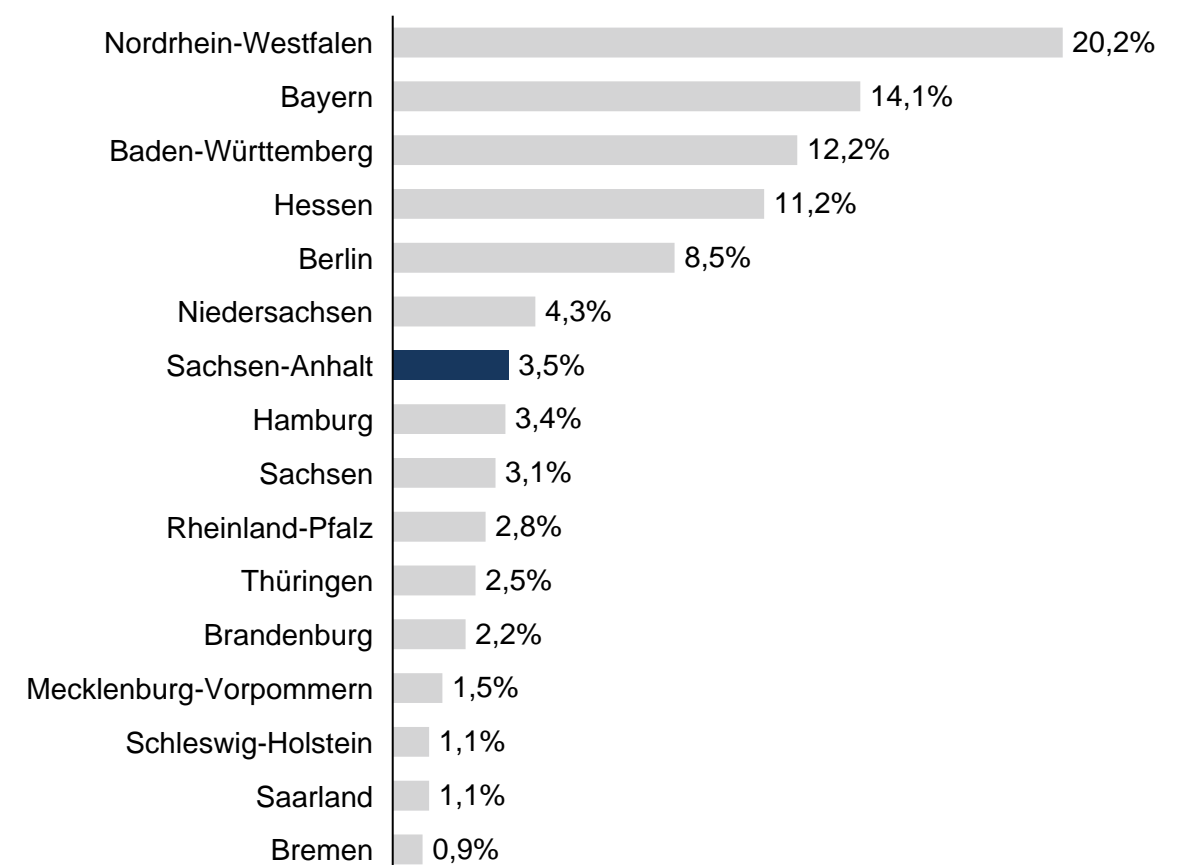
**Internationale Ansiedlungen in Deutschland,
Anzahl Projekte, %, 2012-2021**

Summe: ~9,0 Tsd. Projekte



**Internationale Ansiedlungen in Deutschland,
geschaffene Arbeitsplätze, %, 2012-2021**

Summe: ~312 Tsd. Arbeitsplätze



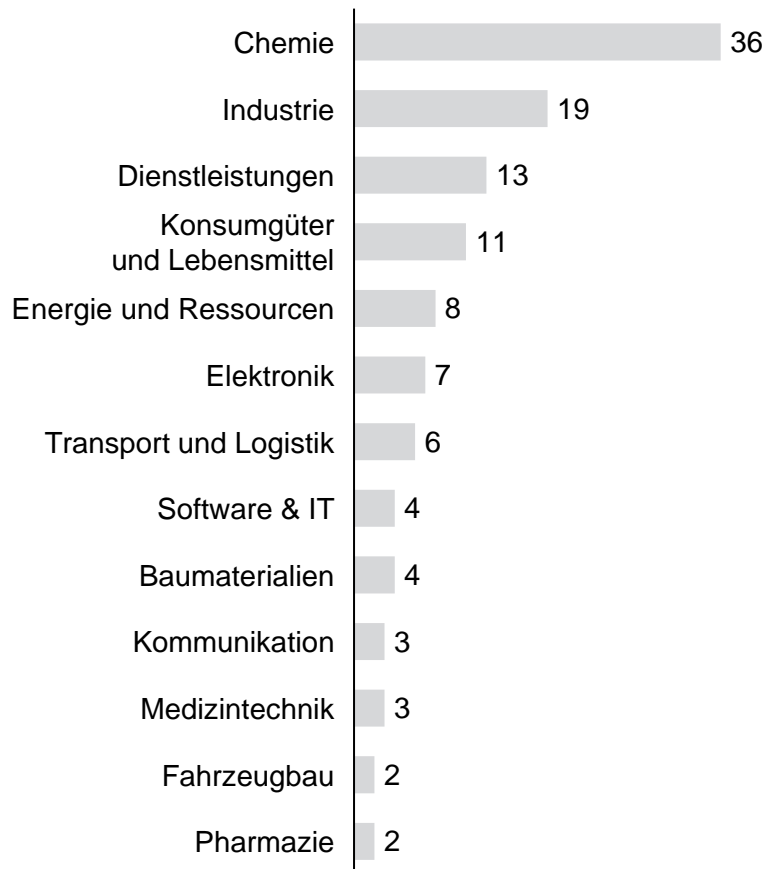
Quelle: FDI Markets (2021)

Sachsen-Anhalt bevorzugte Destination für Investitionen in Industrie: 65% aller Projekte und >5.700 Jobs entfallen auf die Produktion



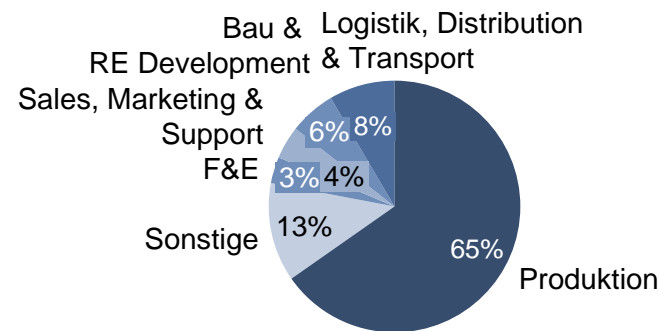
FDI-Projekte nach Branchen in LSA, Anteil Projekte, 2012-2021

Total: 118 Projekte



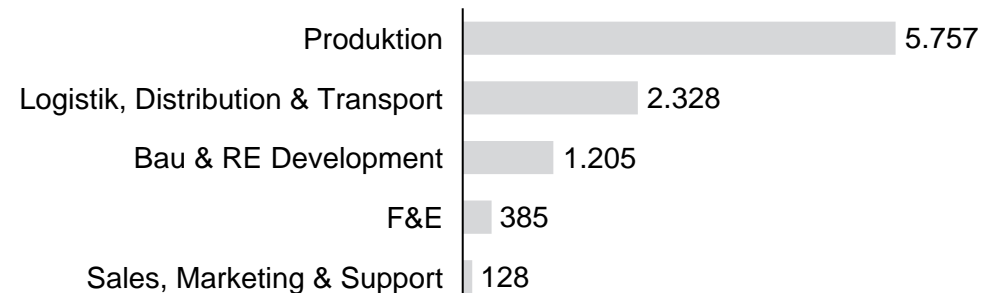
FDI-Projekte in LSA nach Geschäftsaktivitäten, in %, 2012-2021

Total: 118 Projekte



FDI-Projekte in LSA, nach Geschäftsaktivitäten, geschaffene Arbeitsplätze, 2012-2021

Total: 11.055 Arbeitsplätze



Kommentar

- Mit **36 Projekten** entfallen die **meisten internationalen Ansiedlungen** zwischen 2012-2021 auf die **Chemiebranche**, insgesamt **19 Ansiedlungen** wurden in der **Industrie** getätigt
- Der überwiegende Anteil von **65% aller Projekte** erfolgt im **Produktionsbereich**
- Zwischen 2012-2021 wurden insgesamt **11.055 Arbeitsplätze durch internationale Ansiedlungen** geschaffen
- **5.757 Jobs – mehr als 50%** entstanden im **Produktionsbereich**, gefolgt von **2.328 Jobs im Bereich Logistik** – in **F&E** wurden **385 Jobs** geschaffen

Quelle: FDI Markets (2021)

Aktuelle Trends und Verschiebungen bei Direktinvestitionen bieten Chancen für (urbane) Nachnutzung von Flächen & Immobilien



- **E-Commerce** als Wachstumstreiber (18% Umsatzwachstum in 2020)
- 6,5 - 7 Mio. m² erwarteter Flächenumsatz 2021
- **Kleinteiligere Infrastruktur in Nähe zu Konsumenten** („Last Mile“, „Same Day Delivery“)
- **Steigende Wertschöpfung**, Beispiel UPS 3DN & additive Fertigung („On Demand Manufacturing“)



- **E-Mobility & Battery Systems: Industrie-Großprojekte** in Deutschland (CATL in Erfurt 60 ha, TESLA Brandenburg 30ha, SVOLT Überherrn 84ha)
- Insgesamt Trend zur **kleinteiligeren Produktion**, u.a. durch **3-D Druck / Additive Manufacturing**
- **Reshoring**: Rückverlagerung von Produktion nach EU/Deutschland zur Stabilisierung von Lieferketten
- **„Green Manufacturing“**: CO₂-neutrale Produktion
Beispiel: Wasserstoffproduktion für angesiedelte Industrie & Gewerbe



- **Digitale Geschäftsmodelle** & neue Arbeitsformen (Co-Working u.a.)
- **Geringere Nachfrage** nach Büroimmobilien durch veränderte Anforderungen (COVID-19 & Home-Office, gesteigerter Bedarf nach Liquidität)
- **Mieten statt Besitzen** – Flexible Prozessanpassung durch digitalen & gesellschaftlichen Wandel
- **Multilokalität** – wohnortnahe Bürolösungen

OCO Projektbeispiel: Siemens Industriepark Ruhstorf a.d. Rott

2019-2020



Siemens Real Estate / Industriepark Ruhstorf: Nachnutzung über gezielte Nutzenargumentation und Direktansprache



Vermarktungs Gesellschaft Ruhstorf a. d. Rott mbH

Herr Ralf Wenzel · Leitung Marketing und Vertrieb
Hans-Loher-Straße 32 · 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Tel.: + 49 (0) 8531 39-134 · ralf.wenzel@vgrmbh.de

www.vgrmbh.de

Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Energie und Technologie



Vermarktungs
Gesellschaft Ruhstorf

SIEMENS
Siemens Real Estate

- 2016: **Verlagerung** der Produktionskapazitäten von Siemens nach Osteuropa einhergehend mit **Abbau von ca. 600 Arbeitsplätzen** am Standort Ruhstorf a. d. Rott (Passau)
- 2017: Gründung einer durch den Landkreis Passau und den Markt Ruhstorf a. d. Rott (Gesellschafter) getragenen **Vermarktungs Gesellschaft**
- Vermarktung des Landkreises Passau mit besonderer Berücksichtigung des Industrieparks Ruhstorf a. d. Rott für die **Anwerbung von Unternehmen.**
- Bezugsfertige **Produktions- und Lagergebäude** der Siemens AG für Fertigungsprozesse des verarbeitenden Gewerbes

Herausfordernde Situation in Bezug auf Makro- & Mikrostandort; klare Strategie in Bezug auf Standortmarketing notwendig

1 Stakeholder Set up

Interim-Wirtschaftsförderungsgesellschaft 2017-2020,
co-finanziert durch Siemens und Freistaat Bayern

SIEMENS

Bavarian Ministry of Economic Affairs,
Regional Development and Energy

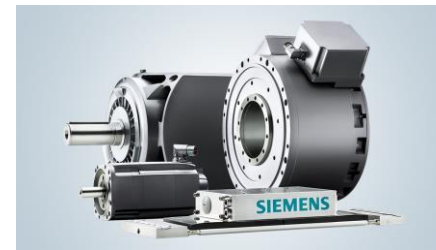


Vermarktungs-
Gesellschaft Ruhstorf

- **Flächenvermarktung** durch Siemens Real Estate
- **Politische Flankierung** zur Revitalisierung und Investitionsakquise
- 3 Mitarbeiter in **neuer Organisation**

2 Verfügbare Fachkräfte

Investitionschancen in bestimmten Wirtschaftssegmenten durch verfügbare Fachkräfte von *Siemens Motors & Drives Division*



- Qualifizierte Fachkräfte wurden rasch vom **guten Arbeitsmarkt** absorbiert
- **Kostengunst limitiert**, geographische Nähe zum tschechischen Arbeitsmarkt

3 Lage

Ruhstorf a.d. Rott, Niederbayern, Grenzgebiet zu ÖS
– periphere Lage mit limitierter Anbindung an Hauptachsen



- **Industrieller Kern**, beschränkte Innovationskraft des Ökosystems
- **Mikrolage** in Nähe zu Wohngebieten mit Auflagen

4 Flächenkriterien

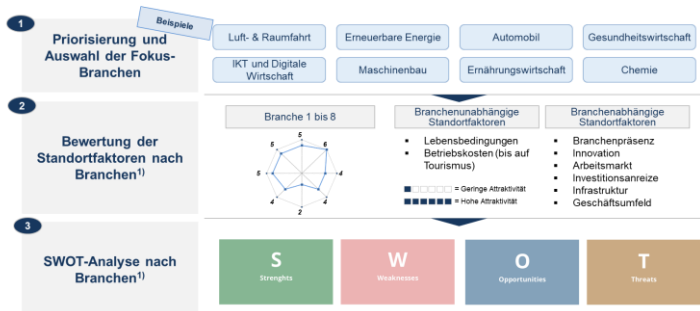
Industriepark ist in über 100 Jahren Geschichte immer weiter gewachsen, je nach Anforderungen mit neuen Hallen



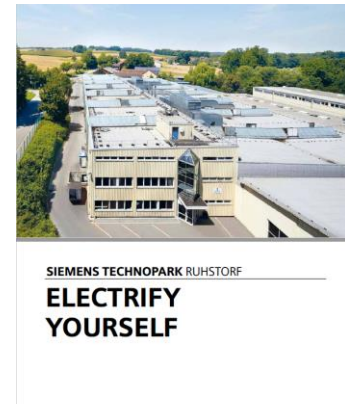
- **Hallenausstattung sehr unterschiedlich** (Größe, , Auflagelast, Kräne, etc)
- **Standortbesuche** notwendig, um Gefühl für Standort zu bekommen

Fokussierung auf industrielle Kernsegmente der Angebotsseite und gezielte Vermarktung dieser zur Akquisition von potenziellen Investoren

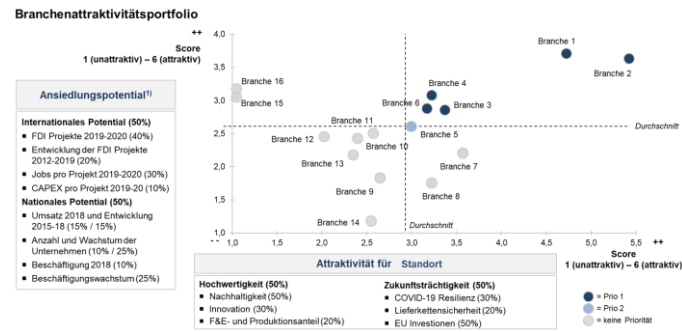
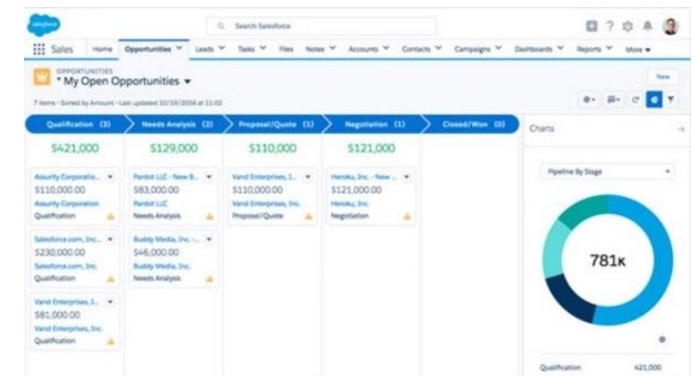
1 Standortpotenzialanalyse & Strategische Positionierung



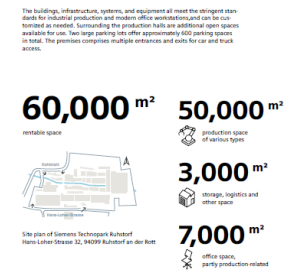
2 Definition der „Value Proposition“, Material für Standortmarketing



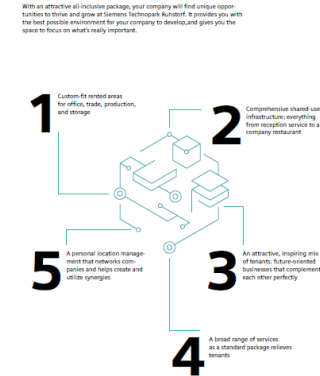
3 Vermarktung und gezielte Akquisition von inländischen & ausländischen Investoren



A REGION OF OPPORTUNITIES



BENEFITS AT A GLANCE



Durch gezielte Akquisition in Querschnittsbranche und Zulieferer-Umfeld konnte Nachnutzung für Siemens-Industriepark gesichert werden



Mittwoch, 19 August 2020 11:10

Rolls-Royce: Power Systems erweitert in Ruhstorf (Bayern) Kapazitäten zum Bau kompletter Speicherlösungen für Microgrids



Fotos Rolls-Royce.

Erweiterung des Standorts

Rolls-Royce aus Friedrichshafen baut Produktion in Ruhstorf aus



Symbolbild: Der Rolls-Royce Power Systems Hauptsitz in Friedrichshafen. Foto: Rolls-Royce Power Systems AG



HQ – BELFAST
6 Citylink Business Park
Belfast, UK
BT12 4HB

Tel +44 28 9024 1849

Contact Us
www.ocoglobal.com



DUBLIN

The Rotunda, Pillar Room
Parnell Square
Dublin 1
Republic of Ireland

Tel +353 87 2321947



LONDON

2 Stephen St
Fitzrovia
London, UK
W1T 1AN

Tel +44 20 7822 0710



PARIS

12 Rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris
France

Tel +33 143 87 56 40



FRANKFURT

Marienstraße 15
60329 Frankfurt am Main
Germany

Tel +49 69 244 04 25 25



BERLIN

c/o betahaus
Rudi-Dutschke.Str. 23
10969 Berlin
Germany

Tel +49 30 5521 6753



LOS ANGELES

5792 West Jefferson Blvd,
Los Angeles
CA 90016, USA

Tel +1 626 524 0511



NEW YORK

45 Broadway
21st Floor
NY 10006, USA

Tel +1 646 350 3490



DUBAI

PO Box 123885
Dubai
UAE

Tel +971 4 369 2899



SHANGHAI

Unit 2002, 20th Floor, No.167
Jiangning Rd, Shanghai, China,
200041

Tel +86 21 62162252



TOKYO

East Tower 4th Floor
Otemachi First Square
1-5-1 Otemachi
Chiyoda-Ku
Tokyo 100-0004, Japan

Tel +81 3 5219 1262 / 1263