

PRESSEMITTEILUNG

Entwicklungen von Neubau-Logistikimmobilien verschieben sich leicht: Süddeutschland hält Kurs auf 2021/2022

- Nordbayern mit Nürnberg als Logistik-Hotspot erweitert sein Potenzial um bis zu 150.000 qm Logistikfläche bis Ende 2021, weitere 80.000 qm bis Ende 2022 in der Planung
- Ingolstadt: Gewerbepark für den Mittelstand mit bis zu 40.000 qm in der Planung mit Teilflächen ab 2.500 qm, Start mit ca. 10.000 qm klassischer Logistik, 15.000 – 20.000 qm Bestandsflächen werden aufgrund von AUDI-Zulieferern frei
- Dingolfing: 45.000 qm für BMW abgeschlossen, ca. 50.000 qm Neubaufäche in der Pipeline für 2021 und nochmal ca. 30.000 bis 50.000 qm für 2022
- Regensburg: Makita schließt im Neubau Obertraubling von P3 ab, weitere 10.000 qm sofort verfügbare Neubau-Logistikfläche und Bestandsflächen vorhanden, Neubaupotential bis Ende 2022 von ca. 40.000 qm, Großinvestition von BMW könnte nächster Impulsgeber werden
- Höchste Spitzenmiete wird mit 6,80 Euro/qm in Nürnberg Stadtgebiet und in Ingolstadt mit 6,50 Euro/qm angeboten

München, 13. Oktober 2020 – Zu den wichtigsten süddeutschen Logistikregionen außerhalb der Metropolregion München zählen seit Jahren Nürnberg, Ingolstadt, Dingolfing und Regensburg. „Aufgrund der Corona-Pandemie sind Projektentwicklungsstarts von 2020 auf 2021/2022 verschoben worden. Aber in den kommenden zwei Jahren werden an allen vier Standorten insgesamt mehr als 400.000 qm Neubaufächen errichtet werden“, berichtet **Florian Stork, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Deutschland GmbH** und u.a. für das Vermietungsgeschäft in diesen vier süddeutschen Logistik-Teilmärkten zuständig.

Die höchste Spitzenmiete für Neubauten wird derzeit mit 6,80 Euro/qm im Stadtgebiet Nürnberg und 6,50/qm in Ingolstadt angeboten. Deutlich preiswerter können sich Hersteller, Handelsunternehmen und Logistikunternehmen in den Regionen Dingolfing und Regensburg mit 5,20 Euro/qm niederlassen. „Allerdings können die Mieten noch weiter steigen. Einerseits aufgrund der grundsätzlichen Knappheit von modernen Logistikzentren bei einem weiteren Umbruch des Endkonsumentenverhaltens in Richtung E-Commerce, andererseits aufgrund der Nachhaltigkeitsbestrebungen der Wirtschaft und Industrie mit Blick auf CO2-Einsparungen beispielsweise in Neubauten“, so Florian Stork.

>> Durchschnitts- und Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region Süddeutschland H1 2020

Region Süddeutschland	Durchschnittsmiete	Spitzenmiete
Region Nürnberg	4,70–4,80 Euro/qm	6,80 Euro/qm
Region Ingolstadt	4,80 Euro/qm	6,50 Euro/qm
Region Dingolfing	4,60 Euro/qm	5,20 Euro/qm
Region Regensburg	4,40 Euro/qm	5,20 Euro/qm

Copyright: Realogis

Region Nürnberg

„Im laufenden Jahr haben wir bis heute Abschlüsse in der Region Nürnberg von ca. 68.000 qm Logistikfläche im Bestand und Neubau registriert. Die Corona-Pandemie hat die Grundstücksankäufe von Projektentwicklern sowie den Start einiger Bauvorhaben zwar nicht gestoppt, jedoch verschoben“, berichtet Florian Stork. „So verlagern sich die für 2020 geplanten Ankäufe bzw. Baustarttermine auf 2021. Der Nachschub an Neubau-Logistikflächen in der gesamten Metropolregion Nürnberg, die 2021 bzw. 2022 auf den Markt kommen werden, hat eine Spannweite – Stand heute – von 150.000 qm bis 240.000 qm.“

Auch wenn an vielen Standorten in Deutschland verfügbare Grundstücke für Neubautentwicklungen Mangelware sind, bestätigt Realogis Verhandlungen über Logistik-Grundstücksankäufe in der Größenordnung von über 200.000 qm.

Wie an anderen Standorten in Deutschland, sind Projektentwickler auch in Nürnberg bereit, Neubauten ohne Vorvermietung zu initiieren. „Die Bereitschaft für spekulativ errichtete Neubauprojekte ist hoch, weil der Nürnberger Lager- und Logistikimmobilienmarkt bereits seit Jahren erschöpft ist“, erklärt Florian Stork. „Hier werden langjährige Nachholeffekte realisiert, auch um auf kurzfristige Gesuche am Markt reagieren zu können. Mehr denn je gilt seit der Corona-Pandemie und dem damit verbundenen erhöhten Bedarf der Versorgung der Bevölkerung: Je näher das Grundstück am Stadtgebiet Nürnberg liegt, desto höher ist die Bereitschaft der Projektentwickler Logistikneubauten ohne Vorvermietung zu bauen.“

Laut Realogis hat sich aufgrund von Corona an der Spitzenmiete nicht viel geändert. „Kleinere Interimslösungen konnten sich über Preisnachlässe freuen. Jedoch ist diese Entwicklung nicht von Dauer und damit auch nicht relevant für die Marktzahlen“, so Florian Stork. Die angebotene Spitzenmiete in Nürnberg im H1 2020 liegt bei 6,80 Euro/qm. Für die Durchschnittsmiete hat Realogis nach wie vor eine Range zwischen 4,70-4,80 Euro/qm registriert. Die Spanne zwischen Neubau- und

Bestandsmietpreisen lag im Q2 2020 auf dem Niveau des vorangegangenen Quartals: Neubau bei 4,50-6,80 Euro/qm und Bestand bei 4,00-6,00 Euro/qm.

Während bayernweit die Arbeitslosenquote laut der Bundesagentur für Arbeit im August bei 4,1 % lag, kommt sie in Nürnberg Stadt auf 7,1 %*. Laut Auskunft der Stadt Nürnberg können am High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort für nahezu alle Anforderungsprofile gut ausgebildete Fachkräfte gefunden werden. Die Unternehmenslandschaft ist geprägt durch starke mittelständische Unternehmen und Konzerne wie u.a. Bosch oder Siemens und die Automobilzulieferindustrie. In der Metropolregion Nürnberg arbeiten über 140.000 Beschäftigte in Verkehr und Logistik, davon allein 100.0000 in der Logistik**.

Die Bedeutung von Nürnberg als wichtige Drehscheibe wird u.a. durch die Stellung des bayernhafenen GVZ Nürnberg deutlich, das aktuell unter allen europäischen Güterkraftverkehrszentren Platz 3 belegt. Mit seiner trimodalen Verbindung der Verkehrsträger Straße (A3, A6, A9 und A73), Schiene und Wasserstraße verknüpft Nürnberg effizient nationale und internationale Seehäfen mit deutschen und ausländischen Metropolregionen.

Region Ingolstadt

„Aktuell entsteht bei Ingolstadt ein moderner Gewerbepark mit ca. 12.000 qm Logistikfläche und 20.000 qm Light Industrial Flächen für den Mittelstand, die bereits ab ca. 750 qm teilbar sind“, sagt Florian Stork. Die weitere Entwicklung bleibe jedoch abzuwarten.

Ingolstadt ist vorwiegend als Automotive-Standort (AUDI) bekannt und profitiert von seiner Anbindung an die Autobahn A9 und an das Schienennetz München-Nürnberg. Das hat einen sehr positiven Einfluss auf das 1995 gegründete GVZ am nördlichen Stadtrand neben dem AUDI- Werksgelände, das beständig gewachsen ist und einen Container-Umschlagbahnhof mit KLV-Terminal bietet.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 1 Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahreszeitraum und lag im August 2020 bei für Ingolstadt ungewöhnlich hohen 3,1 Prozent.

Der Startpreis im Neubausegment ist von 4,50 Euro/qm in Q1 2020 auf 4,60 Euro/qm im Umland in Q2 2020 gestiegen und hat sich damit um 2,22 % erhöht. Nahe dem Stadtrand von Ingolstadt, z.B. Kösching oder Großmehring sind Neubauf Flächen laut Realogis nicht mehr unter 5,30 €/qm zu haben. Die Durchschnittsmiete liegt auf dem Niveau von 2019 bei 4,80 Euro/qm. Die angebotene Spitzenmiete liegt bei 6,50 Euro/qm.

Region Dingolfing

„Im ersten Halbjahr 2020 waren in der Logistikregion Dingolfing zwei Abschlüsse mit je ca. 11.000 qm Logistikfläche maßgebend, die wir beide am Markt Pilsting vermittelt haben. Der Neubau der bauwo hat jedoch ein großes Potential, im Jahr 2020 einige weitere Abschlüsse zu generieren. Derzeit sind weitere spekulativ errichtete Flächen zwischen 20.000 qm bis 50.000 qm in der Pipeline“, so Florian Stork. „Mit 45.000 qm ist der größte Abschluss im laufenden Jahr von BMW in Mamming gezeichnet worden, der Bezugszeitpunkt liegt im September 2021. Die Errichtung von spekulativen Großflächen ist aufgrund der Pandemie verschoben worden und entsprechende Neubauflächen werden erst Mitte bzw. Ende 2021 oder 2022 auf den Markt kommen“, berichtet Florian Stork.

Im Vergleich zu Q1 2020 ist der Angebotsmietpreis für Neubauten in Dingolfing im unteren Bereich von 3,90 Euro/qm auf 4,20 Euro/qm gestiegen und hat sich damit um 7,69 % verteuert. Die Spitzenmiete lag im Q2 2020 bei 5,20 Euro/qm.

Im Gegensatz zu anderen Standorten, hat sich die Arbeitslosenquote in Dingolfing bis August 2020 um 0,2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vormonat auf 3,7 % erhöht. Dingolfing gilt als globaler Industriestandort mit der BMW Group als Zugpferd, die hier ihr größtes Produktionswerk weltweit betreibt. Mit seiner Lage mitten in Niederbayern und direkten Anbindung an die Stadt München, die Autobahn A92 zum Münchner Flughafen, aber auch nach Österreich und Osteuropa, wird Dingolfing auch zukünftig eine wichtige Rolle auf der Logistiklandkarte spielen.

Region Regensburg

„Im Vorfeld der Pandemie hat sich ein Großabschluss über knapp 15.000 qm angebahnt und wurde im ersten Halbjahr abgeschlossen. Hinzu kommt ein weiterer Abschluss am selben Standort, Makita hat in Obertraubling im August 2020 einen Mietvertrag über 16.500 qm unterzeichnet“, kommentiert Florian Stork. Die weitere Nachfrage sei aber laut Realogis verhalten.

Einen zukünftig größeren Impuls erwartet der Logistikimmobilien-Experte von einem der wichtigsten Unternehmen für die Region. Der Automobilkonzern BMW hatte angekündigt, bis Ende 2021 insgesamt rund 300 Millionen Euro an seinem oberpfälzischen Standort, wo 1er, X1, X2 und den 2er Gran Tourer gefertigt werden, zu investieren. Dazu zählt auch, dass der Konzern sein reines Werk für die Kompaktklasse für die laufende E-Offensive fit macht, um künftig in seinen Werken auf demselben Band Benziner, Diesel sowie Plug-in-Hybride und vollelektrische Fahrzeuge bauen zu können. „Das wird die Nachfrage bei den Zulieferern nach adäquaten Flächen bzw. eine Neustrukturierung des Immobilienportfolios auslösen“, ist Florian Stork überzeugt.

Neben der Automotive-Branche steht in Regensburg die Last Mile Logistik im Fokus. „Paketzusteller und Onlinehändler haben den Markt für sich entdeckt und möchten in city-nah gelegenen Immobilien die Bürger der Stadt versorgen“, so Florian Stork. „In den kommenden zwei Jahren rechnen wir mit einem Zuwachs an Neubauf Flächen zwischen 20.000 qm bis 50.000 qm.“

In den ersten sechs Monaten liegen die Mietpreisspannen für Neubauten mit 4,30-5,20 Euro/qm und für Bestandsimmobilien mit 3,90-4,80 Euro/qm unverändert auf dem Niveau des Jahres 2019.

Regensburg ist in der komfortablen Situation, einerseits durch starke, mittelständische Unternehmen und Global Player mit 3,4 %^{***} eine niedrige Arbeitslosenquote vorweisen zu können und gleichzeitig für einen Einzugsbereich von rund 700.000 Menschen^{****} attraktiv zu sein. Zudem sorgt ein kontinuierlich hoher Strom an Absolventen dank der hohen Aufenthaltsqualität der Stadt dafür, dass Unternehmen über eine entsprechende Pipeline an Personalressourcen verfügen können.

Als trimodaler Standort können Güter per Lkw (Autobahn A3, A72 A9 und A92), per Bahn, per Wasserstraße oder kombiniert transportiert werden. Der an der Donau gelegene umschlagstärkste Binnenhafen Bayerns gilt als wichtiger Umschlagplatz zwischen den Nordseehäfen und Osteuropa. Das nahegelegene GVZ fungiert als ideale Schnittstelle zwischen allen Verkehrsträgern und sorgt mit modernen Umschlaganlagen für effiziente Transportketten.

* Quelle: Statistik Arbeitsagentur

** Quelle: www.metropolregionnuernberg.de

*** Quelle: <https://www.regensburg.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/arbeitsmarkt-und-fachkraefte>

**** Quelle: <https://www.regensburg.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/altstadt-und-einzelhandel>

Grafiken: Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

Pioneers in logistics since 2005: Realogis – www.realogis.de

Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 70 Experten zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören sieben eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien plant 2020 weitere Personaleinstellungen.

Pressekontakt Realogis:

Silke Westermann, Senior PR Beraterin
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:

Realogis Holding GmbH
Silja Schuppler
Marketing
Rundfunkplatz 4, 80335 München
Tel: +49/89/51 55 69 17
E-Mail: s.schuppler@realogis.de
www.realogis.de