

51

MARKTBERICHT INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

München 2016

Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien- und Industrieflächen im Großraum München für das Gesamtjahr 2016

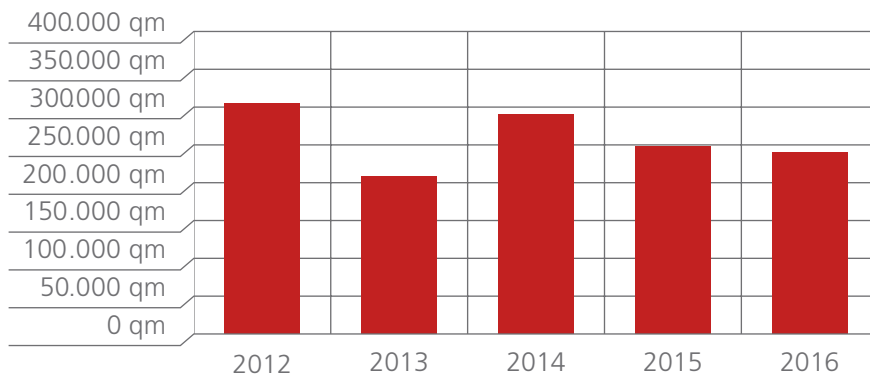
- Großraum München behauptet bundesweite Spitzenposition in der Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieimmobilien
- Münchner Umland bietet weiterhin attraktive Anreize – die Stadt München verliert weiter an Bedeutung
- Neubauprojekte: gute Vorzeichen für 2017
- Spitzenmiete steigt bei einer Leerstandsquote von unter 1 Prozent auf 6,75 Euro/qm

Der Vermietungsumsatz an Lager-, Logistik- und Produktionsflächen im Großraum München* im Jahr 2016 erreicht nach Analyse von Realogis mit ca. 240.000 qm vermittelter Fläche** im Bundesvergleich wieder ein Top-Ergebnis. Allein im zweiten Halbjahr 2016 wurden laut des führenden Beratungsunternehmens für die Vermietung von Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland von den Marktteilnehmern rund 130.000 qm umgesetzt.

Laut Oliver Raigel, Geschäftsführer der Realogis Immobilien München GmbH, wird „sich der Markt 2017 aufgrund der bestehenden Nachfrage und der verstärkten Neubautätigkeit weiter erfolgreich behaupten. Davon profitieren Gemeinden im erweiterten Umland, die aufgrund Grundstücksverfügbarkeit und vergleichsweise günstigen Mietpreisen immer attraktiver für Unternehmen werden.“

„Während das Münchener Stadtgebiet aufgrund steigender Kosten und nahezu aussichtsloser Flächenknappheit weiter an Bedeutung für die Logistik verliert, bietet das Münchner Umland Unternehmen bei der Neuausrichtung weiterhin außerordentliche Anreize. Das wird von den Kunden angenommen“, sagt Oliver Raigel. „Auch wenn Last Mile Delivery deutschlandweit in aller Munde ist, handelt es sich innerstädtisch mehr um umgenutzte Einzelhandels- oder Büroobjekte als um Logistikimmobilien.“ 39 Prozent des Vermietungsvolumens (93.600 qm) entfallen auf Handelsunternehmen und E-Commerce-Unternehmen, gefolgt von Logistikunternehmen mit 33 Prozent (79.000 qm). Wie in den Vorjahren

>> Jahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München



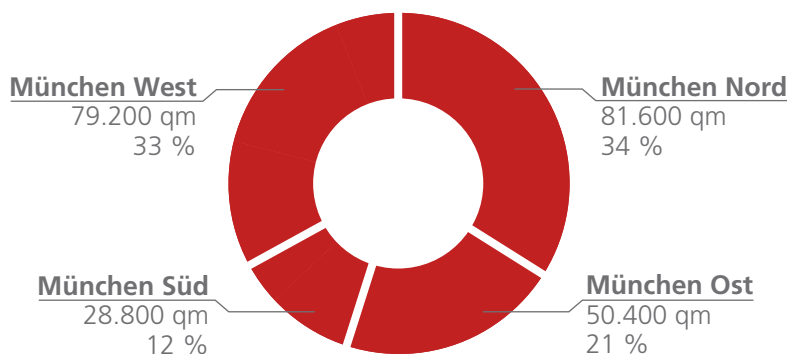
bereits beobachtet, schließen Produktions- und Fertigungsbetriebe weiterhin in der Nachfrage zu den Logistikern auf. Die flächenmäßig größten Mietvertragsabschlüsse erzielt ebenfalls der Handel: Der Distributor für elektromechanische Bauelemente TTI, Inc. erweitert sein Headquarter um ca. 19.000 qm Fläche in Maisach-Gernlinden und der Onlineshop für Luxusfashion mytheresa.com mietet ein neues Zentrallager mit ca. 16.000 qm am Standort Kirchheim-Heimstetten. Wie die Analyse zeigt, liegt der Münchner Norden mit 34 Prozent nur noch knapp vor dem Münchner Westen mit 33 Prozent. Es folgen der Münchner Osten mit 21 Prozent und der Münchner Süden mit 12 Prozent.

Dem Gesamtflächenbestand von gesamt 5,6 Mio. qm sind 2016 nur knapp 40.000 qm Neubauflä-

che zugeführt worden. Dies entspricht einem Wachstum von 0,7 Prozent, was nicht im Gerings- ten dem Wachstum der Handels- und Logistik- branche und deren Flächenbedarf gerecht wird.

„Die Vorzeichen für 2017 sind jedoch gut“, so Oliver Raigel. „In Sulzemoos, Olching und Neu- fahrn entstehen Neubauprojekte mit ca. 90.000 qm Gesamtfläche. Aufgrund dieser sich bereits in der Realisierung befindlichen Projektentwicklun- gen sollte in Kombination mit der weiterhin guten Nachfrage im laufenden Jahr ein ähnlich attrakti- ves Ergebnis wie in den vergangenen Jahren er- zielt werden.“

>> Jahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München 2016 nach Regionen



Übersicht Mietpreise nach Immobilientyp im Großraum München

Hochwertige Logistikimmobilien

mit folgenden Merkmalen:

mindestens 10,00 m Hallenhöhe, großzügige Andienungszonen und Minimum 1-2 Tore pro 1.000 qm Hallenfläche, effiziente Beheizungssysteme. Mietpreis Halle: 6,20 - 6,75 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 9,00 - 10,50 Euro/qm

Funktionale Bestandsimmobilien

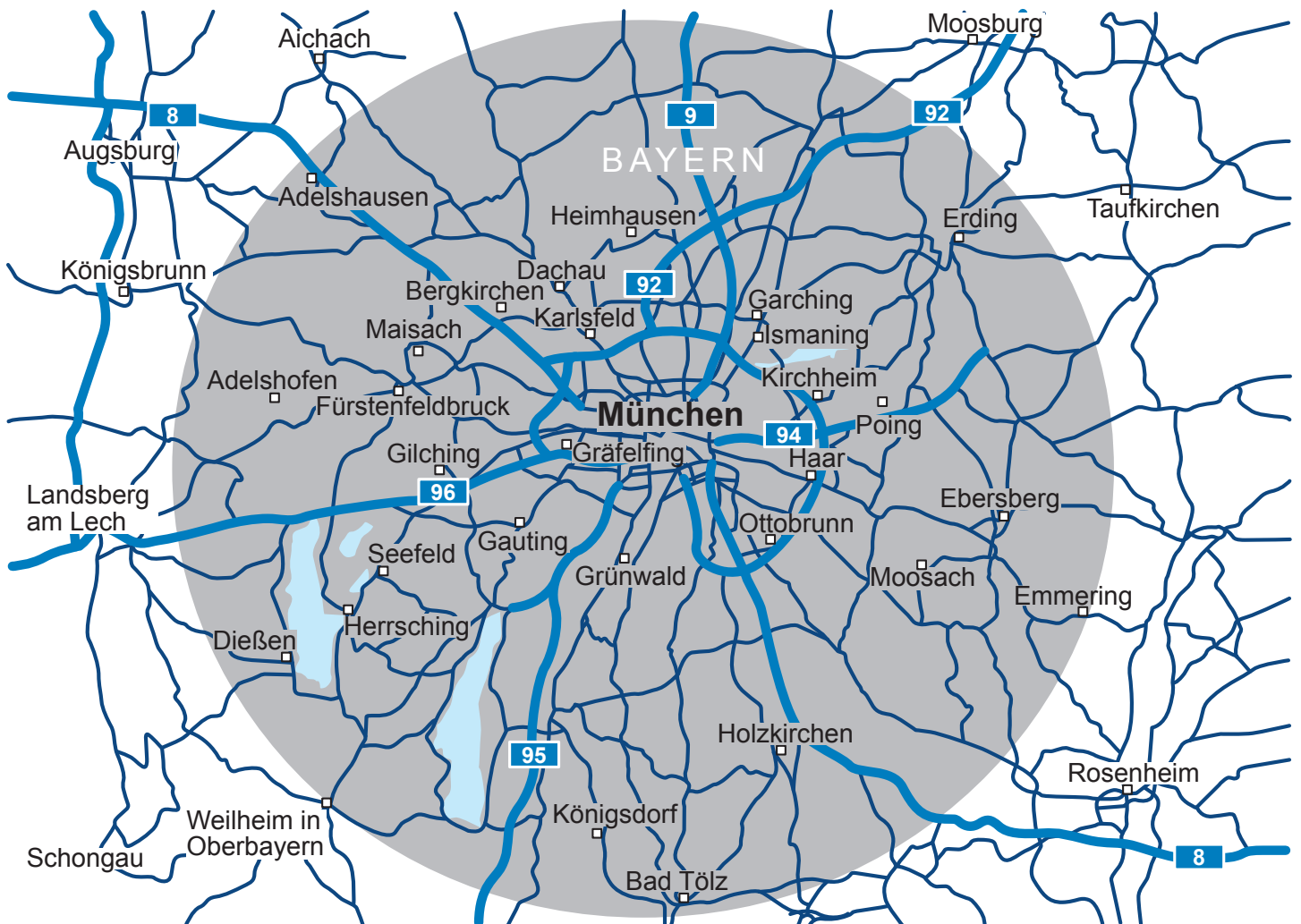
mit folgenden Merkmalen:

mindestens 7,50 m Hallenhöhe, Rampen und/oder ebenerdige Andienung, großzügige Andienungszonen, Heizung, Sprinkleranlage. Mietpreis Halle: 5,50 - 5,95 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 7,00 - 9,00 Euro/qm

Einfache Hallenflächen

mit folgenden Merkmalen:

bis zu 5,00 m Hallenhöhe, unzureichende Belichtung und Dämmung, meist nur ebenerdige Andienung. Mietpreis Halle: 4,00 - 4,90 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 5,00 - 6,00 Euro/qm



* Marktgebiet Großraum München

Die bayerische Landeshauptstadt München zählt im internationalen Vergleich zu den führenden Wirtschaftsmetropolen und ist geprägt von einer breiten und ausgewogenen Wirtschafts- und Branchenstruktur. Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen in einem Radius von ca. 50 km rund um München. Geografisch im Herzen Europas gelegen verfügt der Großraum München über eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur inklusive acht Autobahnen (A8, A9, A92, A94, A95, A96, A995 und A99), Flughafen sowie Gütertransport auf der Schiene.

** Ankäufe, Entwicklungen und Investments von Eigennutzern sind nicht berücksichtigt



Region München
REALOGIS Immobilien München GmbH

Ansprechpartner:
 Oliver Raigel (Geschäftsführer)
 Tel.: +49 (0)89 - 51 55 69 - 0
 Fax: +49 (0)89 - 51 55 69 - 29
 Email: muenchen@realogis.de

Die erste Adresse für Industrie- und Logistikimmobilien

Als Realogis im Jahr 2005 gegründet wurde, hatten wir ein ehrgeiziges Ziel: die Marktführerschaft im Vermietungssegment „Industrie- und Logistikimmobilien“. Die Konzentration und Bündelung unseres Know-hows auf diese Nische hat sich bewährt: So sind wir erneut seit 2015 in Deutschland Marktführer nach Flächenumsatz bei Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien. Und auch unser europaweiter Marktanteil nimmt stetig zu.

Heute ist die inhabergeführte REALOGIS Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in München und Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart neben der reinen Vermittlungs- und Beratungstätigkeit auch ein gefragter Partner von Investoren und institutionellen Anlegern, bei denen wir unsere ganze Erfahrung und unsere fundierten regionalen, nationalen wie internationalen Marktkenntnisse einbringen. Der track record unseres Investmentteams liegt jährlich im dreistelligen Millionenbereich.

Umfangreiche Beratungsleistungen in den Bereichen Logistik und Fulfillment runden das Dienstleistungsangebot ab. Mit einem Team hoch motivierter und gut ausgebildeter Mitarbeiter streben wir danach, unsere Kunden langfristig zu begleiten und diese von unserer Position als Marktführer profitieren zu lassen.

Unsere Dienstleistungen

- Ausarbeitung eines detaillierten, individuellen Anforderungsprofils
- Zielgenaue Angebote
- Erarbeitung möglicher Alternativen (Leasing, Ankauf)
- Integrierte Realogis-Logistikberatung zur Definition des optimalen Standorts und der Umsetzung der innerbetrieblichen Abläufe in einer Bestandsimmobilie
- Fundierte, realistische Bewertung Ihrer Immobilie / Ihres Grundstückes
- Individuelles Vermarktungskonzept
- Beratung zur Immobilienoptimierung
- Strategieberatung zur Minimierung von Leerstands- und Ausfallsrisiken
- Umfangreiches regionales, nationales und internationales Kontaktnetzwerk mit potentiellen Mietern

REALOGIS – Für Sie direkt vor Ort in München

Wir sind Ihr Ansprechpartner für die Vermietung und den Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks in der Region München und seit 2006 marktführend in diesem Segment. Sie suchen eine bestimmte Immobilie? Wir definieren detailgenau Ihre Anforderungen, optimieren Ihr Suchprofil und liefern Ihnen passgenaue Objekte. Sie suchen einen neuen Mieter für Ihr Objekt? Dann unterstützen wir Sie bei der Bewertung Ihrer Immobilie und der Festlegung des optimalen Mietzinses. Wir kümmern uns um die professionelle Außendarstellung und sorgen für eine zügige Vermietung. Ob Mieter oder Vermieter, in beiden Fällen profitieren Sie von der langjährigen Marktkenntnis und Spezialisierung, der Marktnähe und von den wertvollen Kontakten unseres neunköpfigen Teams in der Region. Wir beschäftigen ausschließlich gut ausgebildete Immobilienberater und verfügen zudem über eine eigene Grundstücksabteilung, die auf Gewerbe- und Industriegrundstücke spezialisiert ist.

Sprechen Sie mit uns, wenn es um Entscheidungen rund um Industrie- und Logistikimmobilien geht.

REALOGIS Immobilien

München GmbH
 Rundfunkplatz 4
 80335 München
 Tel.: +49 (0)89 - 51 55 69 - 0
 Fax: +49 (0)89 - 51 55 69 - 29
 Email: muenchen@realogis.de

www.realogis.de