

51

MARKTBERICHT INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

München 2017

Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen im Großraum München für das Gesamtjahr 2017

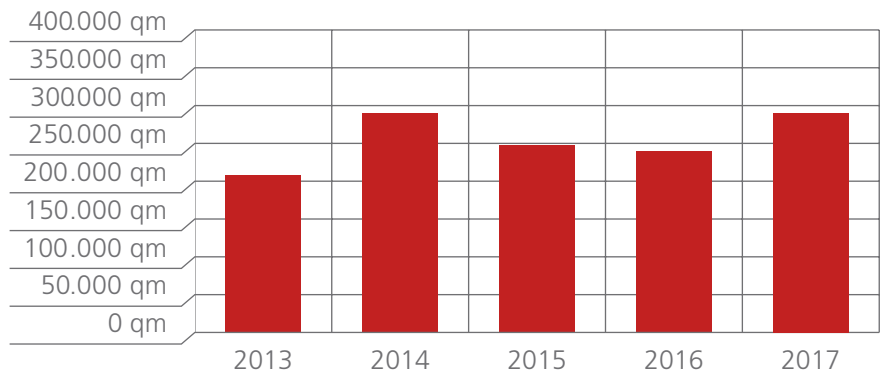
- Großraum München mit einem Umsatzplus von 21 Prozent
- Münchner Norden bei mehr als der Hälfte der Vermietungen Favorit inklusive eines Großabschlusses über 40.000 qm
- Spitzenmiete: Marke von 7 Euro/qm erstmals im Münchner Umland überschritten
- 2018: Neubauentwicklung auch auf Industriebranchen im definierten Marktgebiet komplett erlahmt
- 2018: große infrastrukturelle Probleme für die Inner City und Last Mile Logistik

Nach Analyse von Realogis wurde von allen Marktteilnehmern im Großraum München* 2017 ein Vermietungsumsatz an Lager-, Logistik- und Produktionsflächen** von ca. 290.000 qm vermieteter Fläche erzielt. Das entspricht einem Plus von 21 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis (247.000 qm) und liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (2013 - 2017: 255.000 qm). Ein ähnlich gutes Abschneiden wurde zuletzt 2014 mit ebenfalls 290.000 qm verzeichnet.

Als wesentlichen Umsatzbringer wertete Oliver Raigel, Geschäftsführer der Realogis Immobilien München GmbH, den für die Münchner Marktregion außergewöhnlich großen Mietvertragsabschluss von Rhenus. Der Logistiker mietete im abgelaufenen Jahr 41.500 qm Hallenfläche im Prologis Park Neufahrn und trägt zur Spitzenreiterposition des Münchener Nordens (54 Prozent) bei. Es folgen der Münchner Osten mit 21 Prozent, der Münchner Westen mit 19 Prozent und der Münchner Süden mit 6 Prozent. Hinsichtlich der Nutzerstruktur liegen 2017 weiterhin die Logistikunternehmen mit 40 Prozent vorne, gefolgt von Handelsunternehmen mit 35 Prozent. Wie die Analyse von Realogis zeigt, wurden 30 Mietvertragsabschlüsse im Flächensegment „unter 1.000 qm“, 35 im Bereich „1.000 - 3.000 qm“ und 20 in der Größenordnung „3.001 - 5.000 qm“ bzw. 9 „über 5.000 qm“ gezeichnet.

Trotz des guten Ergebnisses weist der Experte für Logistik- und Industrieimmobilien auf die lahrende Grundstücksentwicklung hin, die Projekt-

>> Jahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München



entwickler und Mieter vor zunehmende Probleme stellt. Die Logistikregion München ist bereits seit vier Jahren von nahezu Vollvermietung und Vollbeschäftigung geprägt. „In den vergangenen Jahren stand im Speckgürtel von München immer noch das eine oder andere Brownfield für die Projektentwicklung zur Verfügung“, so Oliver Raigel. „Aktuell gibt es keine einzige geplante Neubauentwicklung im definierten Marktgebiet.“ Das hat zur Folge, dass Projektentwickler ausweichen müssen. Die Situation wird langsam immer dramatischer.

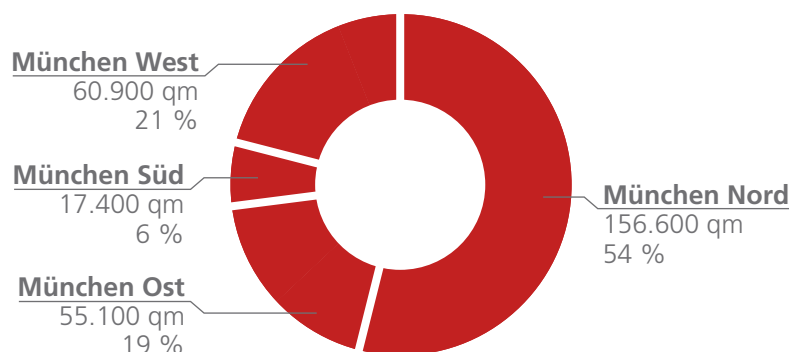
Gleichzeitig verzeichnen die Mieten im Großraum München bereits in den letzten zwei Jahren einen Anstieg von 6 Prozent aufgrund der hohen Kaufpreise für Grundstücke. Bei einem Neubauprojekt im Münchner Norden wurde im laufenden Jahr erstmals mehrfach die 7-Euro-Marke übertroffen.

Flächenversiegelung sei bei den Gemeinden weiterhin ein sehr großes Thema, so Oliver Raigel

weiter. „Im Falle von Grundstücksausweisungen sind detaillierte Informationen zum Nutzer, zu den anzusiedelnden Arbeitsplätzen und ein Szenario zur zukünftigen Gewerbesteuersituation Grundvoraussetzung.“

Eine weitere große Herausforderung für die Region München sieht Oliver Raigel im Bereich Inner City und Last Mile Logistik, d. h. in der Belieferung der Haushalte im Zentrum bzw. auf der letzten Meile. „Bereits jetzt weisen beide globale Zukunftsentwicklungen in der Bayern Metropole große infrastrukturelle Probleme auf. In den vergangenen Jahren ist die komplette Achse Hauptbahnhof bis München Pasing, die früher für Gewerbeansiedlungen genutzt wurde, mit Wohn- und Büroimmobilien bebaut worden. In Zeiten von E-Commerce gestaltet sich jetzt die Belieferung schwierig, da den Unternehmen bis auf wenige Ausnahmen keine stadtnahen Alternativen zur Verfügung gestellt werden können.“

>> Jahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München 2017 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: 6,25 - 7,15 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 9,00 - 10,50 Euro/qm

Funktionale Bestandsimmobilien

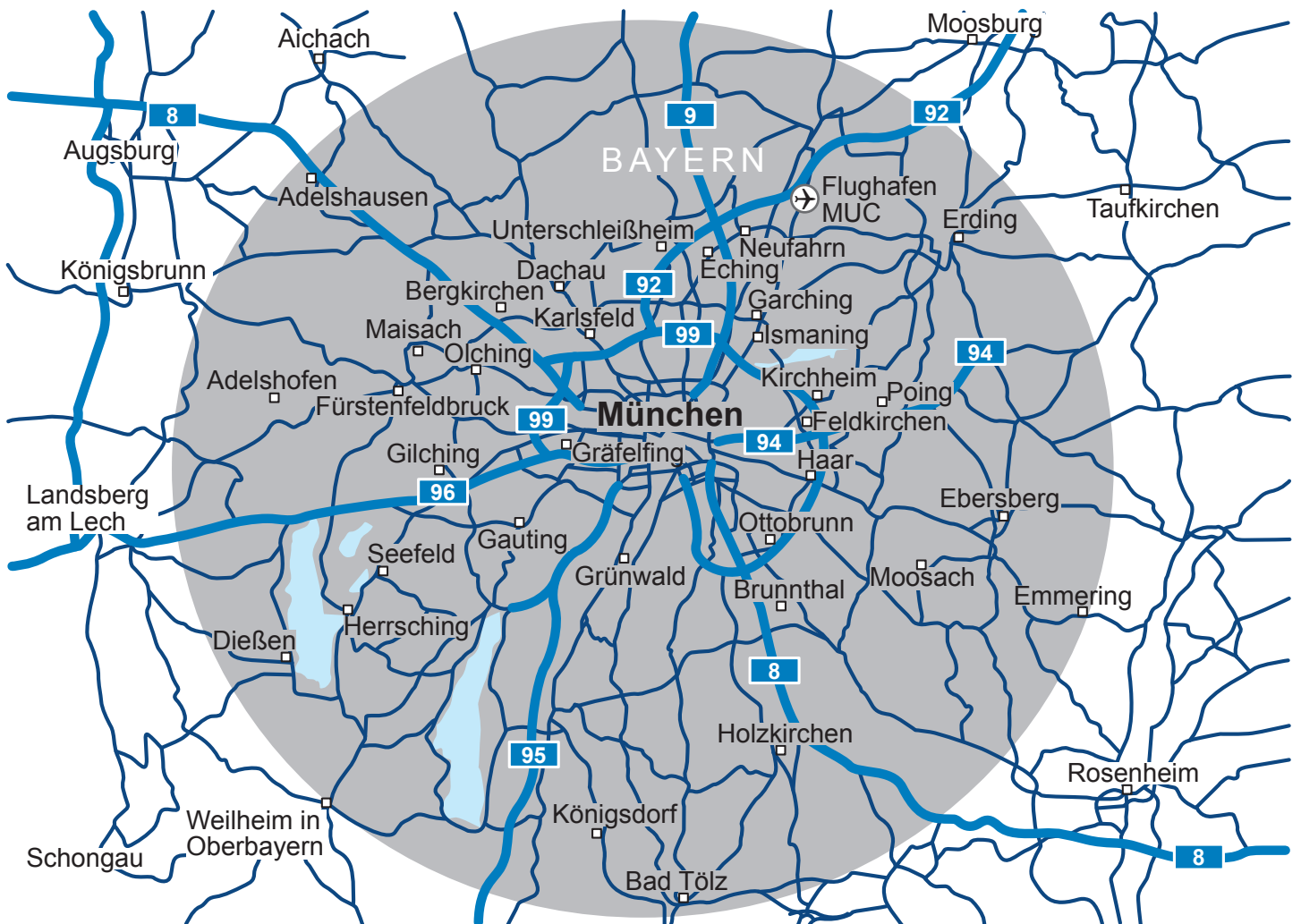
mit folgenden Merkmalen:

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: 4,50 - 5,25 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 6,00 - 7,50 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