

17.10.16



Die Nachfrage nach Logistikimmobilien im Münchner Raum ist so hoch, dass selbst spekulative Projektentwicklungen wie der Multipark Olching innerhalb weniger Monate vermietet sind.
Bild: MP Holding

Aquila Capital kauft DHL-Zustellbasis

Von Alexander Heintze

Der Münchner Logistikmarkt glänzt in den ersten neun Monaten des Jahres mit einer starken Zunahme der Vermietungen. Besonders stark präsentierten sich der Münchner Westen und stadtnahe Standorte.

Nach den Daten von CBRE wurden bisher rund 168.000 qm vermietet. Zählt man die Eigennutzer mit 27.000 qm hinzu, beläuft sich der Flächenumsatz auf 195.000 qm. Das ist eine Steigerung um 17% gegenüber dem Vorjahr und das beste Ergebnis der ersten neun Monate seit fünf Jahren. „Die hohe Vermietungsquote am hiesigen Lager- und Logistikmarkt belegt den konstant hohen Nachfragedruck“, erklärt Maximilian Sängler von CBRE in München.

Die hohe Nachfrage sorgt auch dafür, dass sich der Umsatz erstmals sehr stark im früher nicht so beliebten Münchner Westen niederschlägt. Im westlichen Umland wurden 54.000 qm umgesetzt. Ein Großteil davon entfiel auf Projektentwicklungen in Maisach im Landkreis Fürstentfeldbruck. So mietete im Juni der Elektronikgroßhändler TTI rund 20.000 qm in einem neuen Logistik- und Technikgebäude. Das Technologieunternehmen Freudenberg baut ebenfalls in Maisach für 40 Mio. Euro sein europäisches Logistikzentrum mit rund 16.600 qm Fläche.

Im Multipark Olching konnten die Entwickler MP Holding und Isarkies ebenfalls zahlreiche Vermietungen melden. Zuletzt mietete ein noch nicht genanntes deutsches Unternehmen 6.800 qm Lager- und Bürofläche im Multipark Olching IV. Im vierten und letzten Bauabschnitt im Gewerbepark G-Park471 Olching-Geiselbullach entstehen bis Mitte 2017 insgesamt 35.000 qm in zwei Bauabschnitten.

54.000 qm wurden auch an den klassischen Logistikstandorten im Münchner Norden umgesetzt. Im Umland Ost waren es 38.000 qm. Im südlichen Umland wurden lediglich 7.000 qm vermietet. Auf das Stadtgebiet entfielen trotz des Mangels an Flächen beachtliche 42.000 qm.

Keine Entspannung trotz spekulativer Neubauten

Die Nachfrage sei so hoch, dass spekulative Projektentwicklungen, wie der Multipark in Kirchheim bei München, nur kurze Zeit für Entspannung am Markt sorgten.

Auch weiterhin fehlt es an Neubauaktivitäten. Darum wurden über 60% der Flächen in Bestandsbauten umgesetzt. Neubauten hatten mit 75.000 qm die restlichen Anteile am Marktgeschehen. Dabei dominierten vier Abschlüsse mit mehr als 10.000 qm. Insgesamt erwartet CBRE für dieses Jahr einen Flächenumsatz von über 250.000 qm.

Trotz der knappen Flächen blieb die Spitzenmiete mit 6,75 Euro/qm stabil. CBRE rechnet bis zum Jahresende trotz einiger spekulativer Projektentwicklungen, die dem Markt spätestens zu Beginn kommenden Jahres zur Verfügung stehen werden, nicht mit einer Entspannung. Die Mietpreise dürften daher in den kommenden Monaten leicht anziehen.