

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

Großer Flächenhunger, kaum Baugrund

In der Region München ist der Flächenumsatz mit Logistikimmobilien im vergangenen Jahr gesunken, das Transaktionsvolumen deutlich gestiegen. Das haben Auswertungen von Jones Lang LaSalle (JLL) und BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) ergeben. Grund dafür ist eine hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot. „Es werden keine großen Flächen ausgewiesen“, erklärt Dominic Thoma, Leiter Industrieimmobilien bei JLL München, und verweist auf die 0,5 ha am Hüllgraben, die aurelis nun erschließen lässt. „Was kommt, sind kleine Flecken wie dieser.“

JLL-Auswertungen zufolge wurden im vergangenen Jahr 274.700 m² Lager- und Logistikfläche vermietet oder von Eigennutzern bezogen. Das sind 21% weniger als im Jahr 2011, in dem der Umsatz ein Zehnjahreshoch von 348.400 m² erreichte. Mit 41.000 m² die Hälfte der Gesamtfläche wurde dabei im Münchner Westen vermarktet; es folgt der Osten mit einem Anteil von 43%. BNPPRE kommt für die Region auf einen höheren Flächenumsatz von 312.000 m² und meldet ein Minus von 6% gegenüber 2011. Den Grund für das Abflauen sieht JLL in fehlenden Flächen, vor allem in einer Größenordnung ab 5.000 m². Davon wurden dem Maklerhaus zufolge 2012 insgesamt 121.500 m² umgesetzt; im Vorjahr waren es noch 138.200 m².

Als Indiz für die zunehmende Enge auf dem Münchner Logistikimmobilienmarkt lassen sich Angaben zu Mieten und Spitzenrenditen heranziehen. JLL zufolge ist die Spitzenmiete für Lagerflächen ab 5.000 m² 2012 um 10 Cent auf monatlich 6,40 Euro/m² gestiegen, die Durchschnittsmiete ging um 36 Cent auf 5,85 Euro/m² nach oben. BNPPRE meldet eine Spitzenmiete von 6,20 Euro/m²; damit liegt München im Ranking des Beratungshauses gleichauf mit Frankfurt am Main an der Spitze der fünf wichtigsten Logistikstandorte.

Weniger Vorvermietung, geringere Mietvertragslaufzeiten

Die Spitzenrendite für mehr als 5.000 m² große Mietflächen ist laut JLL gegenüber 2011 geringfügig auf 6,7% gesunken. Colliers hat eine Spitzenrendite von 6,9% ermittelt. Für dieses Jahr rechnet Dominic Thoma mit einer stabilen bis leicht fallenden Spitzenrendite. Die Spitzenmiete sieht er nicht weiter steigen, die Durchschnittsmiete noch ein wenig nach oben gehen.

Für auffallend und bezeichnend für einen engen Markt wie München hält Thoma zweierlei: Zum einen, dass mancher Investor mit einer Vorvermietungsquote von gerade einmal 30% mit dem Bau beginnt, wie er beispielsweise in dem von Olching ausgewiesenen Gewerbegebiet Geiselbullach beobachtet. Zum anderen, dass in der Region München auch Mietvertragslaufzeiten von fünf bis sieben Jahren akzeptiert werden, wo andernorts zehn Jahre ein Muss sind.

Der größte von JLL registrierte Vermietungsbrocken wurde erst gegen Jahresende abgeschlossen: Da gingen 22.000 m² Lagerfläche in der ehemaligen Konzernzentrale



aurelis hat mit der Vermietung des Triebwerks auf dem Gelände des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerks Neuaubing begonnen.

Bild: cr

des Kosmetikerherstellers Avon an den Onlinehändler BestSecret; Vermieter ist ein Immobilieninvestmentfonds namens Captiva Capital Partners III. Die beiden nächstgrößten Deals entfallen auf zwei Autobauer: Audi belegt in Eching 16.000 m² (Eigennutzung), BMW mietete in Hallbergmoos 13.800 m² vom Deka-Immobilienfonds WestInvest InterSelect, der die Liegenschaft jüngst an einen privaten Investor weiterverkauft hat. Als einzigen Neubau unter den Top-5-Flächenumsätzen weist JLL darauf folgend die etwa 10.000 m² große Lagerhalle aus, die Intaurus für den Onlinehändler mytheresa.com in Kirchheim-Heimstätten hochzieht. Weitere 7.300 m² in Unterschleißheim gingen per Untermietvertrag von Logistik 3000, der zusammengeschrumpften ehemaligen Tochter des Wurstherstellers Zimbo, an Logic Logistik+Service.

Die JLL zufolge auf hohem Niveau stabile Nachfrage wird wohl erst in diesem Jahr wieder auf ein höheres Neubauangebot treffen. So wurde 2012 mit 60.000 m² so wenig Fläche wie seit 2006 nicht mehr fertiggestellt; derzeit sind 80.000 m² im Bau oder kurz davor, davon 27.000 m² noch zu mieten (siehe Grafik „G-Park 471 in Olching bietet am meisten Platz“). „Darunter sind keine großen Flächen, sondern es ist ein bunter Strauß kleine Parzellen.“

Grundsätzlich werden in der Region zu wenige bzw. zu kleine Flächen ausgewiesen, meint Thoma – und wenn doch, dann unter Auflagen. „Getrieben durch die Preissteigerungen am Münchner Grundstücksmarkt und die hohe Nachfrage nach Wohnraum, wird Gewerbe weiter nach außen gedrängt.“

Doch auch im Umland seien Flächen rar. „München und seine Umlandgemeinden sind wohlhabend. Sie können es sich leisten, Gewerbeflächen nicht oder nur unter bestimmten Restriktionen auszuweisen.“

Viele kleine Parzellen, kaum Großflächiges

Als recht großes Gewerbegebiet mit noch nennenswerten zu vermarktenden Flächen nennt er denn auch nur das in Olching-Geiselbullach, in dem derzeit der erste Bauabschnitt mit ca. 168.000 m² Nettobaufläche in der Mache ist. Wesentlich kleiner sei mit 50.000 m² dann schon das Gewerbegebiet am Hüllgraben in Daglfing (siehe „aurelis erschließt Gewerbegebiet Hüllgraben“ auf dieser Seite).

Derzeit beobachtet Thoma Neuentwicklungen eher im Osten. „Der Münchner

Norden ist für viele Investoren attraktiver, weil man über die A 8 Richtung Stuttgart und die A 9 Richtung Berlin gut mit den anderen Regionen Deutschlands verbunden ist. Zudem sind im Norden BMW und MAN ansässig. Allerdings gibt es dort auch kaum mehr Flächen.“ Der Osten um Kirchheim, Aschheim, Feldkirchen und Poing bietet mehr freies Land, zudem Vorzüge wie diesen, dass die A 94 unter allen Autobahnen am weitesten ins Stadtgebiet München hineinführt. „Das ist ein Pluspunkt, wenn es ums Liefern von Frischwaren geht.“

Wohin weichen Investoren und Mieter aus, die in München und der näheren Umgebung nichts finden? „Wenn es passt, in den Nordwesten nach Augsburg oder übers Kreuz Neufahrn nach Kranzberg und Allershausen und Richtung Flughafen nach Freising und bis nach Moosburg“, weiß Thoma. „Aber das ist schon weit draußen.“ (cr)

Größte Logistikimmobilienprojekte 2013 in der Region München*: G-Park 471 in Olching bietet am meisten Platz

Projekt	Ort	Lagerfläche m ²	Entwickler	Eigenutzer	Neubau
Gewerbepark 471	Olching	20.000	MP-Holding	nein	ja
Triebwerk München	München	19.400	aurelis	nein	nein
im Gewerbegebiet Kirchheim-Heimstätten	Feldkirchen	12.750	Intaurus	nein	ja
Getränkelogistik-Center Am Nordring	Fürstenfeldbruck	14.435	Trinks	ja	ja
	München	7.800	aurelis	nein	ja

*größte derzeit bekannte Projekte in/kurz vor Realisierung © Immobilien Zeitung; Quelle: JLL, eigene Recherche