

Logistik kommt später

München. Die Vermietungen im Logistikmarkt kommen in diesem Jahr nicht so recht in Schwung. Noch nicht.

In den ersten sechs Monaten 2016 sind im Großraum München etwas über 110.000 m² Lager-, Logistik- und Industrieflächen vermietet worden (ohne Eigennutzer). Das geht aus dem Halbjahresbericht der Maklerfirma Realogis hervor. Im Vorjahr waren es mit 120.000 m² noch 8% mehr.

Der Markt leidet weiter unter der Flächenknappheit. Das könnte sich aber bald ändern, glaubt Oliver Raigel, Geschäftsführer von Realogis Immobilien München. Einige Neubauprojekte stünden kurz vor der Fertigstellung. Auch ein Großteil der spekulativen Neubauten würde im ersten Quartal 2017 bezugsfertig. Damit dürfte sich das Vermietungsvolumen gegen Ende des Jahres deutlich erhöhen. Raigel erwartet für das gesamte Jahr ein Vermietungsergebnis zwischen 250.000 m² und 280.000 m². Die Realogis definiert den Großraum München in einem Radius von 50 km um die Landeshauptstadt.

Die Nachfrage kommt immer häufiger von Produktionsbetrieben, beobachtet Raigel. Diese Nutzer könnten künftig mit 30% Marktanteil zu den größten Abnehmern gehören.

Unter dem Strich registrierte Realogis im ersten Halbjahr zwölf Abschlüsse zwischen 1.000 m² und 3.000 m². Im Bereich bis 5.000 m² wurden acht neue Mietverträge gezählt, bei größeren Flächen fünf. Bei den Mieten gab es trotz der Knappheit nur wenig Bewegung. Für moderne und hochwertige Hallen müssen Mieter zwischen 6,20 Euro/m² und 6,75 Euro/m² bezahlen. Die dazugehörigen Büroflächen kosten zwischen 9 Euro/m² und 10,50 Euro/m². Funktionale Bestandsimmobilien und einfache Hallenflächen werden für 4 Euro/m² bis 6 Euro/m² vermietet. **ah**



Die Vermietung von 20.000 m² Logistik- und Technikfläche in Maisach durch MP Holding und Isarkies an den Elektronikgroßhändler TTI war die größte Transaktion im ersten Halbjahr. Das Gebäude wird derzeit errichtet. Bild: MP Holding

Die unsichtbare Stadt

Augsburg. Die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen sprechen eigentlich für die Lechstadt. Doch das Investitionsvolumen in Immobilien ist deutlich geringer als in vergleichbaren Städten.

Unter dem Hashtag #keinesau zog der Fußballverein FC Augsburg in der vergangenen Saison durch die europäischen Stadien. Der Club hatte als kleiner Verein erstmals in seiner Geschichte einen europäischen Wettbewerb erreicht und kokettierte selbstironisch mit der Rolle des unbekannteren Außenseiters.

„In Europa kennt uns keine Sau“ könnte auch das Motto für den Augsburger Immobilienmarkt sein. Dabei war Augsburg unter den Fuggern im 16. Jahrhundert mal der Nabel der Welt. „Heute ist Augsburg für viele ausländische Investoren ein Vorort von München“, beobachtet Markus Cieleback, Researchchef der Augsburger Patrizia, auf dem A3 Immobilienkongress vergangene Woche in Augsburg. Vergleichbare Städte wie Freiburg oder Erfurt würden bei vielen Anlegern dagegen eher als eigenständiger Markt wahrgenommen. Dabei sprechen die demografischen und wirtschaftlichen Daten durchaus für die Fuggerstadt. Mit über 290.000 Einwohnern findet sich Augsburg unter den 20 größten Städten der Republik noch vor Freiburg und Erfurt.

Die Stadt ist an ihrer Unsichtbarkeit nicht ganz unschuldig. Seit Jahren wartet die Branche auf einen offiziellen Immobilienmarktbericht. Nach jahrelangem Hin und Her hat der Stadtrat im Juni erstmals die Erstellung eines Mietspiegels gebilligt. Der letzte Bericht des Gutachterausschusses stammt aus dem Jahr 2013. Michael Thiede, Geschäftsführer der Immobilienberatung Real Estate Solutions aus Augsburg, will nun zusammen mit der Universität Augsburg einen eigenen Immobilienreport herausgeben. Bis zur Expo Real soll der Bericht fertig sein und einen Überblick über den Standort, die Flächenentwicklung sowie die aktuellen Immobiliendaten bieten. Einige Daten stellte Thiede auf dem Immo-

5.000 Euro/m² bis 5.500 Euro/m² sei in den kommenden Jahren keine Wohnung mehr zu bekommen. Das drückt die Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser auf 4% bis 6% in den guten Lagen.

Das Potenzial ist vorhanden. Bis 2030 ermittelt bulwiengesa einen Bedarf von 1.800 Wohneinheiten pro Jahr. Bei der derzeitigen Bautätigkeit werde gerade einmal die Hälfte davon erreicht. Um dem Bevölkerungswachstum zu begegnen, will die Stadt nun im Süden ein Gebiet für bis zu 30.000 Menschen ausweisen.

Augsburg ist ein typischer C-Standort für Büros

Während der Wohnungsbau vorankommt, sind Investoren bei gewerblichen Immobilien deutlich zurückhaltender. Einen großen Anteil am Augsburger Markt haben traditionell Industrie- und Logistikflächen. Hier seien Renditen zwischen 7% und 8,5% möglich, ermittelte Thiede. „Am Büroflächenumsatz gemessen ist Augsburg ein C-Standort“, stellt Heike Piasecki von bulwiengesa fest. Etwa 20.000 m² werden jährlich am Markt umgesetzt. Die meisten neuen Gebäude entstehen für Eigennutzer. Seit der Pleite des Weltbildverlages im Jahr 2014 liegt der Leerstand sogar über dem Durchschnitt vergleichbarer C-Standorte. Das lässt die Mieten auf einem vergleichsweise moderaten Niveau. Der Durchschnitt liegt bei etwa 8 Euro/m². In der Spitze werden 12 Euro/m² gezahlt. Die Renditen für Büros sieht Thiede bei 4% bis 6%. In dezentralen Lagen seien bis zu 8% drin.

Das Büros bei den Investoren in Augsburg kaum eine Rolle spielen, mag auch an den überreichlich vorhandenen Flächen liegen. Das größte Entwicklungsgebiet der Stadt ist derzeit der Innovationspark in der Nähe der Universität. Auf insgesamt 70 ha sollen sich vornehmlich Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus der Entwicklung