

VIB Vermögen plant großen Gewerbepark

Erding. Flächen für Logistikunternehmen und Industriebetriebe sind im Münchner Umland rar. Nun plant VIB Vermögen aus Neuburg an der Donau in einem neuen Industriegebiet an der Dachauer Straße eine riesige Gewerbehalle. Entschieden ist noch nichts, doch die Chancen stehen gut.

Bislang gab es immer nur vage Andeutungen. Zwar sagte Erdings Oberbürgermeister Max Gotz schon auf der vergangenen Expo Real in München, dass die VIB Vermögen aus Neuburg an der Donau in der Kreisstadt nordöstlich von München einen Gewerbepark entwickeln will. Und auch die VIB teilte erst kürzlich mit, dass man in Erding Grundstückskäufe prüfe. Nun werden die Pläne langsam konkreter. Wie VIB-Vorstand Martin Pfandzelter bestätigte, könnten in Erding bald über 100.000 m² für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Schon vor zwei Jahren hatte der Erdinger Stadtrat beschlossen, das bestehende Gewerbegebiet Erding West um ein rund 22 ha großes Areal zu erweitern. Das Grundstück südlich der Dachauer Straße, zwischen der Siegwolfstraße und den schon bestehenden Ansiedlungen von Kaufland und einer Baustofffirma, wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Damals hatte ein Logistikunternehmen bei der Stadt angefragt, ob es auf dem Gelände bauen könne. Mittlerweile hat sich die VIB Vermögen das Grundstück gesichert und will die gesamte Fläche entwickeln.

Auf dem mit 150.000 m² größten Teil plant die VIB eine riesige Gewerbehalle. Unter einem Dach sollen acht Hallen mit insgesamt

80.000 m² Gewerbe- und Logistikflächen entstehen. Trotz der Ausmaße von 200 m auf 400 m und einer Höhe zwischen 15 m und fast 20 m soll der Komplex kein einförmiger Klotz werden. Vielmehr sei eine gegliederte Fassade mit zurückgesetzten und vorspringenden Elementen geplant.

Reine Logistikunternehmen mit einem 24-Stunden-Betrieb werden als Mieter eher nicht infrage kommen. Dazu sind die Lärmschutzaufgaben wohl zu hoch. Vielmehr sollen sich Unternehmen aus dem Bereich der sogenannten leichten Industrie dort niederlassen.

Weitere 16.000 m² bis 20.000 m² sind für die Ansiedlung von Erdinger Unternehmen reserviert. Handwerker und Mittelständler klagen immer wieder über beengte Verhältnisse, finden aber in Erding keinen Platz für eine Expansion. Ursprünglich sollte ein Gewerbehof auf dem Gelände des Bundeswehrflughafens in Erding ansiedeln. Doch der wird frühestens 2021 frei.

Teil der Abmachung mit der Stadt ist zudem, dass ein Wertstoffhof mit rund 5.000 m² entsteht. 60.000 m² sind weiterhin für einen Grünzug vorgesehen, der parkähnlich angelegt werden soll.



Auf dieser landwirtschaftlichen Fläche will die Stadt Erding das bestehende Gewerbegebiet Erding West erweitern. Quelle: Immobilien Zeitung
Urheber: Alexander Heintze

Entschieden ist bislang noch nichts. Man befinde sich in der Vorplanung, heißt es vonseiten der VIB. Auch der Bebauungsplan ist noch nicht erstellt. Angekauft werde das Grundstück daher erst, wenn Planungssicherheit bestehe.

Für die VIB Vermögen wäre es eines der größten Investments der Firmengeschichte. Vor allem in Bayern ist das Unternehmen derzeit sehr aktiv. Im Großraum München besitzt es Logistikanlagen in Unterschleißheim und Neufahrn sowie Fachmarktzentren in Poing und Olching. Zuletzt kaufte die VIB in Gersthofen

bei Augsburg ein 38.500 m² großes Grundstück für eine multifunktionale Logistikanlage mit rund 24.000 m² Nutzfläche. In Schwarzenbruck in der Nähe des Autobahndreiecks Nürnberg-Feucht sicherte sich die VIB ein etwa 67.000 m² großes Areal. Darauf sind etwa 30.000 m² vermietbare Logistikflächen geplant.

Der Platz wird im Münchner Umland dringend benötigt. Bei Logistik- und Industrieflächen ist das Angebot nach wie vor extrem knapp. Derzeit gibt es nach Berechnungen des Beratungsunternehmens JLL gerade einmal knapp 200.000 m² verfügbare Logistik-

und Lagerflächen ab 5.000 m², die innerhalb von zwölf Monaten beziehbar sind. Der Großteil der Fläche befinde sich allerdings in Bestandsgebäuden mit Instandsetzungsbedarf, so JLL. An Projektentwicklungen kämen in diesem Jahr nur etwa 100.000 m² auf den Markt. Davon seien gerade einmal 30% noch verfügbar.

„Zukünftig müssen sich Nutzer immer weiter um München herum orientieren, um ihren Flächenbedarf decken zu können“, meint Steffen Overath von JLL in München. Er geht davon aus, dass die Entwicklung nach Westen, etwa nach Maisach im Landkreis Fürstfeldbruck, nach Oberpfaffenhofen oder eben in Richtung Erding gehen wird.

In Maisach-Gernlinden baute der Berliner Projektentwickler Beos ein früheres Druckereigelände in den Gewerbepark Q-West mit 14.000 m² Lager-, Produktions- und Serviceflächen sowie 1.000 m² Büroflächen um. In Olching, ebenfalls im Landkreis Fürstfeldbruck, entwickeln MP Holding und Isarkies derzeit den Multipark München West IV. Vor Baubeginn ist schon etwas mehr als die Hälfte der 35.000 m² vermietet. In Weßling, im Münchner Südwesten, haben die Immobilienunternehmen Beos, Berlin, und Triwo, Trier, Ende vergangenen Jahres den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen erworben. Auf

den insgesamt rund 40 ha Fläche sollen in den nächsten Jahren bis zu 500 Mio. Euro investiert werden. ah

Renditen unter 5%

Nach den Zahlen von JLL wurde auf dem Münchner Lager- und Logistikmarkt 2016 mit rund 275.000 m² gut ein Drittel mehr umgesetzt als im Vorjahr. Darunter waren immerhin 14 Abschlüsse, die auf mehr als 5.000 m² kamen. Für das Jahr 2017 erwartet JLL einen Umsatz von rund 250.000 m². Das läge leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die Spitzenmiete für Flächen ab 5.000 m² liegt stabil bei 6,75 Euro/m² und Monat. Im Durchschnitt zahlen Nutzer monatlich 6,50 Euro/m². Die Spitzenrendite ist bereits auf 5% gesunken. ah

Flächen für örtliche Unternehmen reserviert

Bestechungsaffäre beschäftigt die

Hamborner kauft Fachmarktzentrum

Häuser über 20% teurer