

MARKTBERICHT

München
2014/2015



Industrie- und Logistikflächen



Accelerating success.

Mietvertragsabschlüsse 1.-4. Quartal 2014*

M²	ANZAHL	FLÄCHE IN M²	%
bis 500	11	4.430	2
501 - 1.000	23	18.005	8
1.001 - 3.000	37	64.674	27
3.001 - 5.000	8	34.559	14
ab 5.001	10	117.130	49
Gesamt	89	238.798	100

€/M²	ANZAHL	FLÄCHE IN M²	%
bis 4,00	4	7.800	3
4,01 - 5,00	4	3.955	2
5,01 - 6,00	33	80.352	34
6,01 - 7,00	31	107.382	45
ab 7,01	17	39.309	16
Gesamt	89	238.798	100

* ohne Eigennutzer und anteilige Büroflächen

LAGE		ANZAHL	FLÄCHE IN M²	%
Zentrum	1	0	0	0
Zentrum Nord-West	2	0	0	0
Zentrum Nord-Ost	3	0	0	0
Zentrum Süd-Ost	4	0	0	0
Zentrum Süd-West	5	0	0	0
Stadt Nord-West	6	4	8.743	4
Stadt Nord-Ost	7	13	35.781	15
Stadt Süd-Ost	8	9	11.710	5
Stadt Süd-West	9	2	1.200	1
Stadtgebiet		28	57.434	25
Umland Süd-West	10	3	3.793	2
Umland Nord-West	11	18	27.082	11
Umland Nord-Ost	12	28	104.069	43
Umland Süd-Ost	13	12	46.420	19
Umland		61	181.364	75
Gesamt		89	238.798	100

Flächenumsatz

Auf dem Industrie- und Logistikflächenmarkt der Region München wurde im Jahr 2014 ein Flächenumsatz von 238.800 m² erzielt, davon rund 150.000 m² im zweiten Halbjahr. Nicht berücksichtigt sind hierbei Eigennutzer sowie anteilige Büro- und Sozialflächen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Steigerung von knapp 21 %, womit der Umsatz jedoch immer noch unterhalb des Durchschnitts der fünf vorangegangenen Jahre lag. In den letzten vier Quartalen wurden 89 Mietverträge unterzeichnet, was sieben weniger sind als im Vorjahr. Einen Zuwachs gab es vor allem bei den Großvermietungen größer 5.000 m², die für rund 49 % des Gesamtumsatzes verantwortlich waren. Zwar wurden hier nur zwei Mietverträge mehr als im Vorjahr abgeschlossen, der Umsatz war aber mit 117.100 m² rund 92 % höher. Im Segment von 3.001 bis 5.000 m² wurde ein Rückgang von 30 % auf 34.600 m² registriert (14 % des Gesamtumsatzes). Ebenfalls weniger Fläche wurde mit Verträgen zwischen 1.001 und 3.000 m² umgesetzt. Das Minus von 3 % auf 64.700 m² (27 % des Gesamtumsatzes) fiel jedoch weniger deutlich aus. Kleinere Verträge sorgten für einen Umsatz von 22.400 m². Der Anteil des Stadtgebiets an der Vermietungsleistung verringerte sich von 34 % in 2013 auf 24 % im abgelaufenen Jahr, was hauptsächlich auf das knappe Angebot im Stadtgebiet zurückzuführen ist. Spekulative Neubauflächen konnten meist bereits vor Fertigstellung Nutzer finden, wie an den zwei Bauabschnitten der Neubauimmobilie am Nordring sichtbar wurde, die bereits über sechs Monate vor Bezugstermin Vollvermietung vermelden konnten.

Nachfrage

Handelsunternehmen warteten im Jahr 2014 mit der größten Nachfrage auf. 35 % des gesamten Flächenumsatzes oder 83.900 m² gingen auf ihr Konto, womit sie klar vor Logistikdienstleistern mit 24 % oder 57.400 m² landeten. Sonstige Dienstleistungsunternehmen mieteten 31.500 m² (13 % des Umsatzes). Unternehmen des produzierenden Gewerbes, die noch 2011 und 2012 für sehr hohe Umsätze auf dem Münchner Markt gesorgt hatten, agierten 2014 wie schon im Vorjahr weiter zurückhaltend.

Der größte Mietvertrag des Jahres über rund 30.000 m² war die Projektvermietung für die neue Zentrale von Schustermann & Borenstein im neuen Gewerbegebiet in Poing. Die Eröffnung ist für Ende 2015 geplant. Innerhalb der Stadtgrenzen wurde der Abschluss mit der meisten Fläche von einem Logistikdienstleister getätigt, der ca. 18.000 m² Hallenfläche in einem Bestandsgebäude im östlichen Stadtgebiet anmietete. Die nächstgrößeren Abschlüsse waren allesamt im Umland lokalisiert. Der Logistikdienstleister ITG mietete ca. 15.000 m² in Neufahrn, der Lebensmittelhersteller Develey aus Unterhaching unterzeichnete einen Vertrag über ca. 12.500 m² in einem Neubauprojekt in Parsdorf.

Innerhalb der Stadtgrenzen erfreute sich der nordöstliche Stadtteilmarkt der größten Beliebtheit. Mit 35.800 m² erreichte der Umsatz einen deutlich höheren Wert als in allen übrigen Stadtteilmärkten zusammengenommen. Auch im Umland war der nordöstliche Teilmarkt, der durch Flughafen und die Autobahn A9 Standortvorteile für Logistikunternehmen bietet, bei Mietern wie in der Vergangenheit auch am begehrtesten. Der Umsatz betrug 104.100 m², was 44 % des Gesamtumsatzes entspricht.

Angebot und Leerstand

Ende Dezember 2014 standen lediglich 17.800 m² Industrie- und Logistikfläche der neuesten Generation zur kurzfristigen Anmietung (innerhalb von 3 Monaten) zur Verfügung. Damit lag die Leerstandsquote nur noch bei 1,1 %. Angesichts der Tatsache, dass die Pipeline derzeit nur sehr schwach gefüllt ist – nur ein Projekt, dessen Fertigstellung mehr als ein Quartal in der Zukunft liegt, befindet sich im Bau –, wird sich die Situation auch in den kommenden Monaten nicht entspannen. Ein Grund für diese schleppende Neubautätigkeit sind die mittlerweile auch im Umland deutlich gestiegenen Grundstückspreise, die Lager- und Logistikentwicklungen vielerorts unwirtschaftlich werden lassen. Weiterhin zeigen sich Gemeinden häufig restriktiv in Bezug auf die Ausweisung von Neubauflächen, da die befürchtete erhöhte Verkehrsbelastung in der Bevölkerung keine Akzeptanz findet. Der Flaschenhals auf der Angebotsseite bietet für Entwickler die Chance, dass auch spekulative Projekte ohne Vorvermietung erfolgsversprechend sind. Dies gilt auch für das Refurbishment von bestehenden Objekten, die zudem den Vorteil des bereits bestehenden Baurechts für die gewünschte Nutzung aufweisen.



Die obige Abbildung zeigt den Wirtschaftsraum, für den wir die Daten erfasst haben. Unsere Aufstellung beinhaltet Lager-/Logistikflächen sowie Service- und Produktionsflächen. Mit diesen Industrieflächen verbundene Büros sind nicht in die Aufstellung eingeflossen. Lagerflächen, die im Rahmen von Bürovormietungen angemietet wurden, sind nicht berücksichtigt.

Mieten

Flächen, die für maximal 5,00 €/m² zur Vermietung stehen, sind nahezu nicht mehr vorhanden. Nur 5 % der Vermietungsleistung fand in diesem Preissegment statt. Für 61 % der vermieteten Fläche wurden Preise von mehr als 6,00 €/m² aufgerufen. Im Vorjahr lag dieser Anteil mit 17 % wesentlich niedriger. Die Flächenknappheit machte sich also deutlich bemerkbar und hob insbesondere das Mietpreisniveau bei Bestandsflächen an. Für Class-A-Objekte im Umland mussten im Durchschnitt 6,50 €/m² bezahlt werden, was eine Steigerung um 2 % im Vorjahresvergleich darstellt. Im Stadtgebiet lag der Durchschnitt für Class-A-Objekte unverändert bei knapp unter 9,00 €/m².

Fazit und Prognose

Zum zweiten Mal in Folge wurde auf dem Münchner Markt für Lager- und Logistikflächen ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz erzielt. Dies ist jedoch nicht allein auf eine schwache Nachfrage zurückzuführen, sondern wurde auch durch Engpässe auf der Angebotsseite hervorgerufen. Da kaum zeitgemäße Flächen leer stehen und auch verhältnismäßig wenig Raum für kurzfristig realisierbare Neubautentwicklungen zur Verfügung steht, konnten nicht alle Flächengesuche angemessen bedient werden.

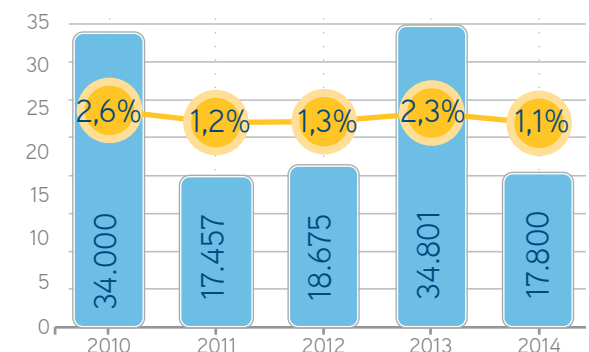
Für das Jahr 2015 kündigt sich eine ähnliche Situation an. Insbesondere produzierende Unternehmen aus dem Automotive-Sektor sowie auf diesen Industriezweig spezialisierte Logistikdienstleister zeigten in den letzten Monaten wieder verstärkt Interesse an Expansionsfläche. Ob sich dies auch in Mietvertragsabschlüssen niederschlägt, hängt jedoch auch davon ab, inwieweit der Markt Flächen zur Verfügung stellen kann und in welchem Ausmaß sich die Mieter kompromissbereit hinsichtlich der Charakteristika der Immobilien zeigen. Die starke Verhandlungsposition der Vermieter lässt darüber hinaus einen Anstieg der Mietpreise sowie längere Mietvertragslaufzeiten erwarten. Beim Flächenumsatz gehen wir von einem Ergebnis von etwa 200.000 m² aus.

Flächenumsatz Großraum München in 1.000 m²



Der Flächenumsatz bezieht sich auf vermietete Logistik-/Industrieflächen ohne Eigennutzer im Großraum München (Stadtgebiete, angrenzende Landkreise im Radius von ca. 30 km). Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik-/Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

Flächenleerstand in 1.000 m² Leerstandsrate in %



Der Flächenleerstand bezieht sich auf Logistikkimmobilien der neuesten Generation, > 5.000 m², > 8,0 m UKB, mit Andocktoren oder Rampenanbindung im Großraum München.

Der aktuelle Gesamtbestand beträgt ca. 1.577.400 m².

Die Leerstandsrate bezieht sich auf leerstehende und innerhalb von 3 Monaten frei werdende oder bezugsfertig werdende Logistikmietflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **146**

Kanada: **44**

Lateinamerika: **25**

Asien / Pazifik: **186**

EMEA: **84**

€ 1,54

Milliarden
Umsatz weltweit

136

Millionen m²
gemanagte Flächen

15.800

Mitarbeiter

Autoren:

Tobias Seiler
Research Analyst | München
+49 89 624 294-63
tobias.seiler@colliers.com

Alexander de Oliveira Kaeding
Research Analyst | München
+49 89 624 294-894
alexander.kaeding@colliers.com

Colliers International München GmbH
Dachauer Straße 63
D – 80335 München
Tel +49 89 624 294 - 0



Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel- und Industrie- sowie Logistikgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist Colliers International mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweis
Titelseite – Multipark Olching, Fotograf: Johannes Vogt

Copyright © 2015 Colliers International München GmbH
Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2015. Alle Rechte vorbehalten.

