



Pressemitteilung

Colliers International: Industrie- und Logistikmarkt München – Aus Alt mach neu – Ist die Revitalisierung von Flächen der Schlüssel für ein höheres Flächenangebot?

München, 26. März 2020 – Nach Angaben von Colliers International verzeichnet der Münchner Markt im Vergleich zu den anderen Top 8-Logistikmärkten derzeit das höchste Mietniveau und hat nach Berlin die höchste Anzahl an Abschlüssen im Jahr 2019. Die hohen Mietpreise in München werden insbesondere durch die Flächenknappheit und die damit verbundene niedrige Neubautätigkeit weiter verschärft. Der Münchner Industrie- und Logistikmarkt registrierte letztes Jahr einen stabilen Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) von knapp über 200.000 Quadratmeter. Die meisten Abschlüsse davon wurden, wie in den Jahren zuvor, vorwiegend in den nördlichen Teilmärkten der Umlandgemeinden von München entlang der A9 und A8 in Richtung Stuttgart generiert. Hier befinden sich historisch bedingt und durch die Nähe zum Flughafen die klassischen Logistikimmobilien.

Steffen Overath, Head of Industrial & Logistics Bayern bei Colliers International: „Es ist immer wieder überraschend, dass der jährliche Vermietungsumsatz in München trotz einer sehr geringen Neubautätigkeit seit Jahren stabil bleibt. 2020 wird die Entwicklung des VGP Park Parsdorf das einzige signifikante Neubauprojekt sein, das für weiteren Flächennachschub sorgen wird. Um der konstant hohen Nachfrage gerecht zu werden, wird das Thema Brownfield-Entwicklung – also die Revitalisierung von älteren Industriearealen und Bestandsimmobilien – in München in der Zukunft an Bedeutung gewinnen.“

Die wichtigsten Nachfragegruppen für den Münchner Industrie- und Logistikmarkt stellen traditionell die Bereiche Produktion und Fertigstellung sowie die Automobilbranche dar. Zukünftige Entwicklungen wie insbesondere der Technologiewechsel in der Automotive-Branche – u.a. der Ausbau der Bereichs E-Auto aufgrund der strikten CO2-Vorgaben der EU – werden den Münchner Logistikimmobilienmarkt vor die Herausforderung stellen, genug und vor allem auch bedarfsgerechten Flächennachschub zu liefern. Demnach könnte ein wichtiger Lösungsansatz die Revitalisierung von bestehenden Flächen sein.

Revitalisierung als Lösung für die Erhöhung der Flächenkapazitäten?

Ein Parade-Beispiel für die Revitalisierung älterer Gewerbeareale stellt unter anderem der Air Tech Campus in Oberpfaffenhofen westlich von München dar, welcher sich auf den ehemaligen Flächen der im Jahr 1936 errichteten Dornier-Werke inklusive eigenem Sonderflughafen befindet. Der Asset-Manager und Projektentwickler für Unternehmensimmobilien, Beos AG, erwarb 2016 im Joint Venture mit der TRIWO AG den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen samt der umliegenden Gewerbeflächen und Grundstücke. Das Areal befindet sich in den drei Gemeinden Weßling, Gilching und Gauting, rund 25 Kilometer von der Münchner Innenstadt entfernt.

Seit dem Erwerb wird das Gelände nach und nach weiterentwickelt, Leerstand in den Bestandsflächen abgebaut und sukzessive um hochmoderne Mietflächen für Forschung, Produktion, Lager-, Service- und Büronutzung erweitert, vornehmlich für Nutzer aus dem Luft- und Raumfahrtsektor und Hochtechnologie. Neben den ca. 130.000 Quadratmeter Bestandsflächen besteht zudem Neubaupotenzial auf bereits ausgewiesenen Baufeldern, so dass der Campus weiter nachverdichtet werden kann. Seit Ankauf konnten knapp 100.000 Quadratmeter Bestandsflächen neu vermietet bzw. verlängert und knapp 30.000 Quadratmeter Neubaufächen auf dem Gelände entwickelt werden. Aktuell beherbergt das Areal nun über zehn Unternehmen aus dem Bereich Luft- und Raumfahrt sowie Forschung und Entwicklung. Dazu zählt unter anderem die Lilium GmbH, die an diesem Standort autonome und vollelektrische Lufttaxis testet sowie der Weltmarktführer für Crash-Testanlagen, MESSRING GmbH, der hier im Herbst seinen neuen Hauptsitz beziehen wird.

„Solche Investitionen in Bestandsobjekte zahlen sich später in Form von höheren Mieten aus und sichern Eigentümern einen stabilen Cash-Flow. Viele der Nachfragegruppen auf dem Münchner Industrie- und Logistikmarkt haben aufgrund der Digitalisierung und dem sich weiter entwickelnden Forschungsschwerpunkt einen erhöhten Bedarf an Flächen für ihre Research & Development Sparte. Folglich werden in Zukunft vermehrt technisch hochwertige Light Industrial-Objekte mit Serviceflächen und Laboren, nachgefragt werden. Da hat München definitiv noch Potenzial in der Weiterentwicklung, denn auf kurz oder lang wird es einfach immer schwieriger auf der grünen Wiese zu bauen“, ergänzt **Overath**.



Für das erste Quartal 2020 geht Colliers International nach aktuellem Stand von einem Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer und anteilige Büro- und Sozialflächen) von rund 48.900 Quadratmeter aus, welcher demnach auf dem Niveau des Vorjahres (Q1: 48.800 Quadratmeter) liegt.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

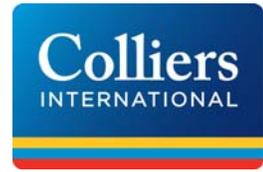
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Steffen Overath
Head of Industrial & Logistics | Bayern
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 624294-16
M +49 151 53839952
steffen.overath@colliers.de

Nicole Kinne
Associate Director | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624294792
nicole.kinne@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988



m@rozok.de
www.rozok.de