

06.05.16

Endlich wieder große Vermietungen mit Logistik

Von Alexander Heintze



Bild: MP Holding

Kirchheim. In den ersten drei Monaten wurden auf dem Logistikmarkt in und um München 59.000 m² umgesetzt. Darunter sind seit langem auch wieder einige Großabschlüsse. Eine Trendwende ist das aber nicht.

Es bewegt sich wieder etwas auf dem Logistikmarkt rund um die bayerische Landeshauptstadt. Nach der Erfassung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) wurden auf dem Münchner Logistik- und Lagerflächenmarkt im ersten Quartal fast 60.000 m² umgesetzt. Das ist der höchste Wert seit dem ersten Quartal 2010 und ein Plus von 60% gegenüber den ersten drei Monaten des Vorjahres.

Unter den Anmietungen finden sich nach langer Zeit auch wieder zwei Großabschlüsse. Der Onlinehändler mytheresa.com mietete rund 16.000 m² im Multipark Kirchheim-Heimstetten bei München. Ende des Jahres wird das Unternehmen die Flächen beziehen. Der Modeversandhandel hatte erst Ende 2013 ein neues Logistikzentrum mit 10.000 m² in Kirchheim gebaut. Dieses scheint nun zu klein geworden zu sein. Der Münchner Investor Intaurus hatte das Gebäude für mytheresa gebaut und später an den IVG Garbe Logistik Fonds weiterverkauft. Sorgen um die Nachvermietung muss sich Garbe nicht machen. Die Nachfrage in Kirchheim sei sehr hoch, bestätigt Katja Rüdiger, Verantwortliche für Süddeutschland bei der Berliner Beos. Der zweite Großabschluss geht auf den Einzelhändler Rewe zurück, der Anfang 2016 seine bestehenden Flächen in Eitting im Landkreis Erding um 10.000 m² ausbaute. Erstmals seit dem vierten Quartal 2014 seien damit im Kerngebiet des Münchner Logistikmarkts wieder mal über 12.000 m² vermietet worden, so BNPPRE.

Die wenigen Großabschlüsse zeigen, wie wenig Lager- und Logistikflächen es im Großraum München seit Jahren gibt. Der Angebotsmangel bestehe weiter fort, beobachtet BNPPRE. Darum würden Mieter verstärkt Flächen mieten, die noch gar nicht verfügbar seien. Fast die Hälfte der umgesetzten Flächen seien noch nicht fertiggestellt und befänden sich noch im Bau, so die Analysten. "Über Bestandsobjekte allein lässt sich die hohe Nachfrage aktuell nicht bedienen", sagt Hans-Jürgen Hoffmann, Head Industrial Services & Investment der BNPPRE.

Das sieht auch Steffen Overath von JLL in München so. "Der limitierende Faktor für ein höheres Umsatzvolumen ist weiterhin die Angebotsknappheit und insbesondere die geringe Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke", sagt Overath. Für das Gesamtjahr rechnet er mit rund 200.000 m² und damit einem ähnlich niedrigen Niveau wie 2015. Stärkste Mieter waren laut JLL Unternehmen aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Diese würden weiterhin nach geeigneten Flächen suchen. Traditionelle Logistiker aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung sind angesichts der hohen Grundstücks- und Mietpreise nach wie vor zurückhaltend. Aus der Branche habe es im ersten Quartal keinen Abschluss oberhalb von 5.000 m² gegeben. Insgesamt wurden im ersten Quartal Lager- und Logistikimmobilien im Wert von 70 Mio. Euro gehandelt, so JLL. Die Spitzenrendite notiere weiterhin bei 5,25%.

Flächen werden auch künftig Mangelware sein. JLL erwartet für dieses Jahr ein Fertigstellungsvolumen von 62.000 m². Das wäre bei den Neubauten der dritte Rückgang in Folge. An Bestandsobjekten seien derzeit rund 170.000 m² Logistik- und Lagerflächen im Angebot. "Gerade spekulative Neubauten haben derzeit einen Vermarktungsvorteil und lassen sich in recht kurzer Zeit vermieten", sagt Overath. So seien im ersten Quartal 25.000 m² fertiggestellt worden, davon seien aber nur noch knapp 2.000 m² zu haben.

Der Flächenmangel zeigt sich in einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete. Mieter müssen für beste Objekte ab 5.000 m² im Münchner Osten mittlerweile 6,75 Euro/m² bezahlen. Hier machen sich die hohen Grundstückspreise und das fehlende Angebot besonders bemerkbar. Die durchschnittliche Miete sei jedoch nur gering auf 5,75 Euro/m² gestiegen. Hier erwartet BNPPRE einen weiteren Anstieg in diesem Jahr. Der Grund sei, dass vor allem teure Neubauten auf den Markt kommen würden. Darum verlängern viele Firmen lieber ihre Verträge. Objekte mit modernen Standards hätten einen Anteil von über 70% am Umsatz. Der Modehersteller Bogner hat kürzlich seinen Kontrakt mit der Beos für 16.000 m² am Werbering 5-7 in Kirchheim über weitere acht Jahre abgeschlossen. Beos hatte das Objekt 2013 als Teil eines Portfolios der Deutschen Lagerhaus für den institutionellen offenen Spezial-AIF Corporate Real Estate Fund Germany II erworben.

Für andere wird dagegen der Münchner Westen immer attraktiver. Lange Zeit konzentrierte sich die Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen auf den Osten und Nordosten der Landeshauptstadt. Erst in den letzten Jahren entdecken Nutzer wie Investoren die Gemeinden entlang der A 8 und der A 96 als Standort. So baut die MP Holding ihren Multipark Olching mit den Abschnitten 3 und 4 weiter aus. Auf insgesamt fast 85.000 m² Grundstücksfläche entstehen bis Mitte 2017 weitere Logistikhallen. MP-Holding-Geschäftsführer Andreas Römer glaubt, dass der Münchner Westen noch an Bedeutung zulegen könne. Derzeit sei der Westen noch etwas günstiger als der Osten. Während etwa in Heimstetten der Grund für logistische Nutzung um die 300 Euro/m² koste, würden in Olching etwa 220 Euro/m² verlangt. Auch die Mieten seien um etwa 20 Cent/m² bis 30 Cent/m² günstiger. Im Multipark Olching beginnen die Mieten bei 6,25 Euro/m². Allerdings seien die Gemeinden restriktiv, wenn es um die Ausweisung neuer Gebiete geht, beobachtet Römer. Das spricht dafür, dass die Mieten für Logistikflächen in Münchens Umlandgemeinden weiter zulegen werden.

Auch Beos glaubt an eine weitere Verlagerung in den Westen. Der Flächenmangel werde in die Region ausstrahlen, ist Beos-Managerin Rüdiger überzeugt. Das Unternehmen hatte im Februar ein früheres Druckereigelände in Maisach im Landkreis Fürstfeldbruck erworben. Auf etwa 16.000 m² sollen Produktions-, Lager- und Büroflächen entstehen. Beos will weiterhin im süddeutschen Markt aktiv werden. Insgesamt wolle man in diesem Jahr rund 80 Mio. Euro in Süddeutschland investieren, so Rüdiger. Ein Teil davon fließt in den Gewerbepark Nova in Neufahrn. Auf einem 115.000 m² großen Gelände entstehen Büro-, Lager-, Produktions- und Serviceflächen für gut 30 Unternehmen mit einer Gesamtfläche von 70.000 m². Man suche aber weiterhin eher Bestandsobjekte, die sich revitalisieren ließen, als leere Grundstücke, sagt Rüdiger.