

Marktbericht für Industrie- und Lagerflächen München Januar 2009

Flächenumsatz

Das Jahr 2008 zeigte sich mit einem Vermietungsumsatz bei Industrie- und Lagerflächen im Großraum München von ca. 256.000 m² und insgesamt 146 abgeschlossenen Mietverträgen relativ uneindruckt von der Wirtschaftskrise. Dennoch hat sich der Quartalsumsatz zum Jahresende hin deutlich abgeschwächt. Vor allem durch die großflächigen Mietvertragsabschlüsse im ersten Halbjahr konnte das Vorjahresergebnis nochmals um ca. 3,8 % gesteigert werden (2007: 246.300 m²). Die Neubau- und Projektvermietungen stiegen allerdings um über 30 % und haben nun einen Anteil von knapp 25 % am Gesamtmarkt (62.400 m², 18 Mietverträge). Über zwei Drittel des Gesamtumsatzes entfallen, wie auch in den Vorjahren, auf das nordöstliche und nordwestliche Münchner Umland.

Nachfrage

Rückblickend bewegte sich die Nachfrage das gesamte Jahr auf hohem Niveau. Insbesondere in den letzten beiden Monaten ist der Bedarf an großflächigen Mieteinheiten nochmals deutlich gestiegen. Zum Jahresende befinden sich mehrere Gesuche im Größenbereich zwischen 5.000 und 10.000 m² auf dem Markt. Analog zum Flächenumsatz konzentriert sich der Großteil der Nachfrage auf das nordöstliche und nordwestliche Münchener Umland und auf die industrie- und gewebegeprägten Stadtteillagen. Für die beiden Hauptnachfragegruppen (Handels- und Logistikdienstleistungsunternehmen) sind, nach wie vor, Logistikflächen der neuesten Generation (>10 m UKB, 1-2 Andocktore/1.000 m², moderne Sprinkler- und Heiztechnik) das einzig nachhaltig nutzbare Produkt.

Angebot

Das Flächenangebot hat sich im Laufe des Jahres deutlich verringert. Zum Jahresende sind zwar rd. 161.000 m² Logistikflächen der neuesten Generation auf dem Markt, wovon allerdings nur ca. 33.000 m² kurzfristig, d.h. innerhalb von 3 Monaten, verfügbar sind. Großflächige Mieteinheiten (> 5.000m²) sind nur noch im Flughafenumfeld und an der A8 zu finden. Weitere ca. 53.000 m² Logistikflächen sind im Norden und Nordwesten im Bau und nochmals ca. 74.000 m² in vorläufiger Planung.

Mietpreise

Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise zeigen sich die Münchener Mietpreise für Industrie- und Lagerflächen weiterhin wertstabil. Durchschnittlich wurden im Jahr 2008 im Stadtgebiet 6,30 €/m²/mtl. (+2,2 % im Vergleich zu 2007) und 5,80 €/m²/mtl. (+1,2 %) im Umland gezahlt. Der Spitzenmietpreis für moderne Logistikflächen liegt, je nach Lage, unverändert bei einem Quadratmeterpreis von 5,75 € bis 6,50 €/mtl. Produktions- und Serviceflächen in und um München liegen in einer Spanne von 5,00 bis 8,50 €/m²/mtl.

Fazit und Prognose

Alles in allem bestätigte der Münchner Immobilienmarkt für Industrie- und Lagerflächen wieder seine langjährige Stabilität. Aufgrund der immer noch hohen Nachfrage werden im ersten Halbjahr 2009 weitere größere Mietvertragsabschlüsse getätigt werden. Mit einem kurzfristigen Einbruch des Vermietungsmarktes ist somit nicht zu rechnen. Die Angebotssituation wird sich aber voraussichtlich im ersten Halbjahr 2009 verändern: Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in der Automobilindustrie, wird sich Leerstand bis zur Jahresmitte erhöhen. Dies zeigt sich bereits heute in den Aussagen einzelner Nutzer, den einen oder anderen Standort nicht weiter zu betreiben. In erster Linie wird es hierbei allerdings um ältere Bestandsimmobilien gehen, die den heutigen logistischen Anforderungen der Nutzer nicht mehr gerecht werden. Mit einem Überangebot an Flächen der neuesten Generation im Raum München ist dadurch nicht zu rechnen. Durch das voraussichtlich steigende Angebot an älteren Bestandsimmobilien wird der Durchschnittsmietpreis im Laufe des kommenden Jahres etwas nachgeben. Bei den Spitzenmietpreisen für Neubauf Flächen wird es kurzfristig nicht zu nennenswerten Veränderungen kommen.



IMMOBILIEN-KONTOR
SCHAUER & SCHÖLL GMBH

Pettenkoferstr.22.D – 80336 München
Postfach 151812, 80050 München
Telefon +49 (0) 89-62 42 94-0
Telefax +49 (0) 89-62 42 94-10
Email: info@colliers-schauer.de
Internet: www.colliers.com

München, den 31. Dezember 2008