



Gewerbeimmobilien

Marktbericht für Südbayern

Entwicklungen, Trends, Miet- und Kaufpreise



Inhaltsverzeichnis

Abstract	5
Marktsituation in Südbayern	6
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
2. Der gewerbliche Immobilienmarkt	10
2.1 Das Marktsegment Büroimmobilien	13
2.1.1 Allgemeines Marktumfeld	13
2.1.2 Mieten, Kaufpreise und Renditen	16
2.1.3 Trends	19
2.2 Das Marktsegment Einzelhandelsimmobilien	21
2.2.1 Allgemeines Marktumfeld	21
2.2.2 Mieten, Kaufpreise und Renditen	23
2.2.3 Trends	26
2.3 Das Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien	28
2.3.1 Allgemeines Marktumfeld	28
2.3.2 Mieten, Kaufpreise und Renditen	34
2.3.3 Trends	36
Anhang	38
1. Quellen	38
2. Ergänzende Karten und Abbildungen	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Erwerbstätige in den verschiedenen Sektoren, 2017	6
Abb. 2:	Faktoren zur Bewertung von Immobilien	12
Abb. 3:	Entwicklung der Bürobeschäftigung, 1999-2018	13
Abb. 4:	Spitzenmieten für Büroflächen, 2018	17
Abb. 5:	Kaufpreisentwicklung für Büroflächen, 2014-2018	18
Abb. 6:	Kaufkraft pro Kopf, 2015 & 2019	22
Abb. 7:	Kaufpreisentwicklung für Einzelhandelsflächen, 2014-2018	25
Abb. 8:	Umsatz- und Beschäftigungsentwicklung im verarbeitenden Gewerbe, 2009-2018	29
Abb. 9:	Beschäftigungsentwicklung in der Logistik, 2009-2018	29
Abb. 10:	Entwicklung der Baufertigstellungen von Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie Warenlagergebäuden, 2015-2017	31
Abb. 11:	Nutzerstruktur und Größenklassen von Lager- und Logistikflächen, 2018	33
Abb. 12:	Mietenentwicklung für Produktions-, Lager- und Logistikflächen, 2014-2018	34
Abb. 13:	Größenklassen von Lager- und Logistikflächen, 2018	44
Abb. 14:	Nutzerstruktur von Lager- und Logistikflächen, 2018	45

Kartenverzeichnis

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung, 2011-2018	7
Karte 2: Beschäftigtenentwicklung, 2011-2018	8
Karte 3: Anteil der Bürobeschäftigten, 2018	14
Karte 4: Bürobeschäftigtenentwicklung, 2009-2018	15
Karte 5: Mieten für Büroflächen, 2018	16
Karte 6: Mieten für Einzelhandelsflächen, 2018	24
Karte 7: Räumliche Verteilung (Flächensummen) von Lager- und Logistikflächen, 2018	30
Karte 8: Neubauentwicklung von Lager- und Logistikflächen, 2018	32
Karte 9: Mieten für Logistikflächen ab einer Größe von 10.000 m ² , 2018	35
Karte 10: Stadt- und Gemeindetypen	41
Karte 11: Entwicklung der Bauintensität, 2009-2018	42
Karte 12: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, 2019	43

Abstract

Der Wirtschaftsraum Südbayern besteht aus den Regierungsbezirken Oberbayern, Niederbayern (ohne den Landkreis Kelheim) und Schwaben¹. Er gehört zu den größten deutschen Wirtschaftsräumen und stellt einen Premiumstandort in Europa dar. Die Region gehört ferner zu den fünf größten und bedeutendsten Logistikstandorten Deutschlands.

Der gewerbliche Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Südbayern ist in Teilen intransparent. Ziel ist es, diese Lücke zu schließen und Institutionen, Vermietern, Mietern, Projektentwicklern und anderen Interessierten Informationen über den südbayerischen Gewerbeimmobilienmarkt zur Verfügung zu stellen.

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht besteht aus insgesamt zwei Teilen²:

- Der vorliegende erste Teil beinhaltet einen kurzen Abriss der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die allgemeine Entwicklung des südbayerischen Gewerbeimmobilienmarktes für die Marktsegmente Büro, Einzelhandel, Produktion und Lager/Logistik.
- Der zweite Teil beinhaltet Standortprofile mit zentralen Marktdaten (Mieten und Kaufpreise) der Marktsegmente Büro, Einzelhandel, Produktion und Lager/Logistik für die Landkreise inkl. ausgewählter Kommunen, die kreisfreien Städte sowie die Landeshauptstadt München.

Der Wirtschaftsraum Südbayern:

- In Südbayern stieg die Einwohnerzahl seit dem Zensusjahr (2011) stärker als im bayerischen Durchschnitt und im Bundesdurchschnitt.
- Das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 von rund 86.000 Euro je Erwerbstätigem im südbayerischen Wirtschaftsraum übersteigt den bayerischen (80.400 Euro) und bundesweiten Durchschnitt (74.000 Euro).
- In Südbayern waren im Jahr 2018 lediglich 2,8 % arbeitslos. Das entspricht nahezu einer Vollbeschäftigung (vgl. Bayern 2,9 % bzw. Deutschland 4,8 %).

Büromarkt dynamisch:

- Als Folge des hohen Tertiärisierungsgrades des industriellen Sektors im Wirtschaftsraum Südbayern wuchs die Zahl der Bürobeschäftigten in den letzten zehn Jahren stärker als die dortige Zahl der Beschäftigten insgesamt.
- Seit 2012 steigen die Spitzen- und die Medianmieten in Südbayern.
- Seit dem Jahr 2014 sinken die Büroflächenleerstände.

Handel im Wandel:

- Im Zeitraum 2015 bis 2019 ist die absolute Kaufkraft in Südbayern um 14,9 % gestiegen. Sie wuchs damit stärker als in Bayern (14,3 %) oder in Deutschland (13,4 %).
- Von den wachsenden Umsätzen im Einzelhandel profitiert der Online-Handel und weniger der stationäre Handel.
- In Städten mit überregionaler Anziehungskraft steigen die Mieten, in solchen mit geringer überregionaler Anziehungskraft sinken sie.

Wachstum im gewerblichen Segment:

- Sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch in der Logistikwirtschaft wächst die Zahl der Beschäftigten in Südbayern seit zehn Jahren kontinuierlich.
- Nachfrageschwerpunkte für Logistik sind Ingolstadt, Landshut, Dingolfing (Automobilindustrie). Zudem wachsen das Münchener Umland und der Großraum Augsburg sehr dynamisch.

¹ Der Wirtschaftsraum ist damit deckungsgleich mit den IHK-Bezirken Oberbayern, Niederbayern und Schwaben.

² Erläuterungen zur Datenerhebung, zu den Quellen und zur Methodik sind im Anhang dargestellt.

Marktsituation in Südbayern

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Wirtschaftsraum

Der Wirtschaftsraum Südbayern³ besteht aus den Regierungsbezirken Oberbayern, Niederbayern⁴ (ohne den Landkreis Kelheim) und Schwaben. Damit gehört er zu den größten deutschen Wirtschaftsräumen und stellt einen Premiumstandort in Europa dar. Der Wirtschaftsraum zählt ferner zu den fünf größten und bedeutendsten Logistikstandorten Deutschlands. Im Wirtschaftsraum Südbayern stehen die Räume in engem Bezug. Sie haben neben ihrem jeweils eigenständigen Profil viele gemeinsame Interessen und sind schon heute eng verflochten. Die bestehenden Verflechtungsmuster verschiedenster Branchen orientieren sich nicht mehr an administrativen Grenzen, sondern an optimalen Funktionsräumen. Die interregionalen Verflechtungen sind dabei auch elementar für die wirtschaftliche Entwicklung der Teilräume.

In aller Kürze



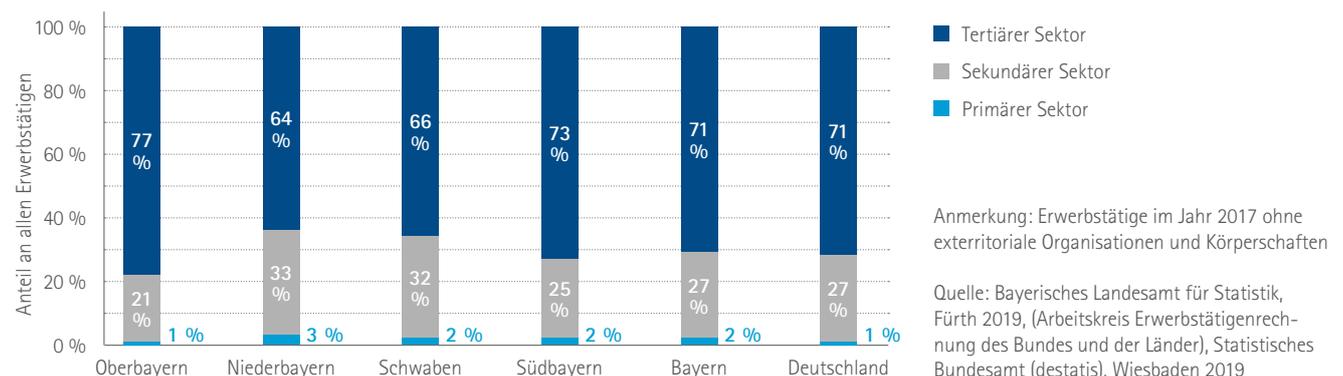
- *Verflechtungsmuster orientieren sich nicht an administrativen Grenzen.*

Wirtschaftsstruktur

Innerhalb des Wirtschaftsraums Südbayern hat der tertiäre Sektor (Dienstleistungssektor) in Oberbayern die größte Bedeutung. Grund ist der hohe Anteil der Finanz- bzw. der Versicherungswirtschaft sowie der unternehmensnahen Dienstleistungen vor allem im Großraum München (vgl. Abb. 1). In Niederbayern und in Schwaben sind zwar ebenfalls die meisten Personen im tertiären Sektor beschäftigt (64 % bzw. 66 %), im Vergleich mit Bayern oder Deutschland arbeiten hier aber überdurchschnittlich viele Personen im sekundären Sektor (u. a. verarbeitendes Gewerbe).

Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes sind in den IHK-Bezirken Schwaben und Niederbayern Nahrungsmittelgewerbe, Herstellung von Metallserzeugnissen und von optischen, elektrotechnischen Erzeugnissen, Maschinen- und Automobilbau bedeutende Wirtschaftszweige. In Niederbayern spielt darüber hinaus auch die Herstellung von Glas, Keramik, die Verarbeitung von Steinen und Erden sowie das Baugewerbe eine vergleichsweise wichtige Rolle. In Oberbayern ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt die sektorale Bedeutung der Herstellung chemischer, elektrischer und elektronischer Erzeugnisse sowie von Kraftfahrzeugen besonders ausgeprägt. Im Unterschied zu Schwaben und Niederbayern haben in Oberbayern viele unternehmensnahe Dienstleistungszweige eine relativ hohe Bedeutung. Tourismus⁵ ist in allen drei Bezirken ein bedeutender Wirtschaftszweig.

Abb. 1: Erwerbstätige in den verschiedenen Sektoren, 2017



³ Der Wirtschaftsraum ist damit deckungsgleich mit den IHK-Bezirken Oberbayern, Niederbayern und Schwaben.

⁴ Wenn im Folgenden der Begriff Niederbayern verwendet wird, ist damit der Bezirk der IHK Niederbayern gemeint. Er ist deckungsgleich mit dem Regierungsbezirk Niederbayern ohne den Landkreis Kelheim.

⁵ Der Begriff „Tourismus“ bezieht sich sowohl auf Urlaubs- als auch auf Geschäftsreisen.

Soziodemografische Entwicklung

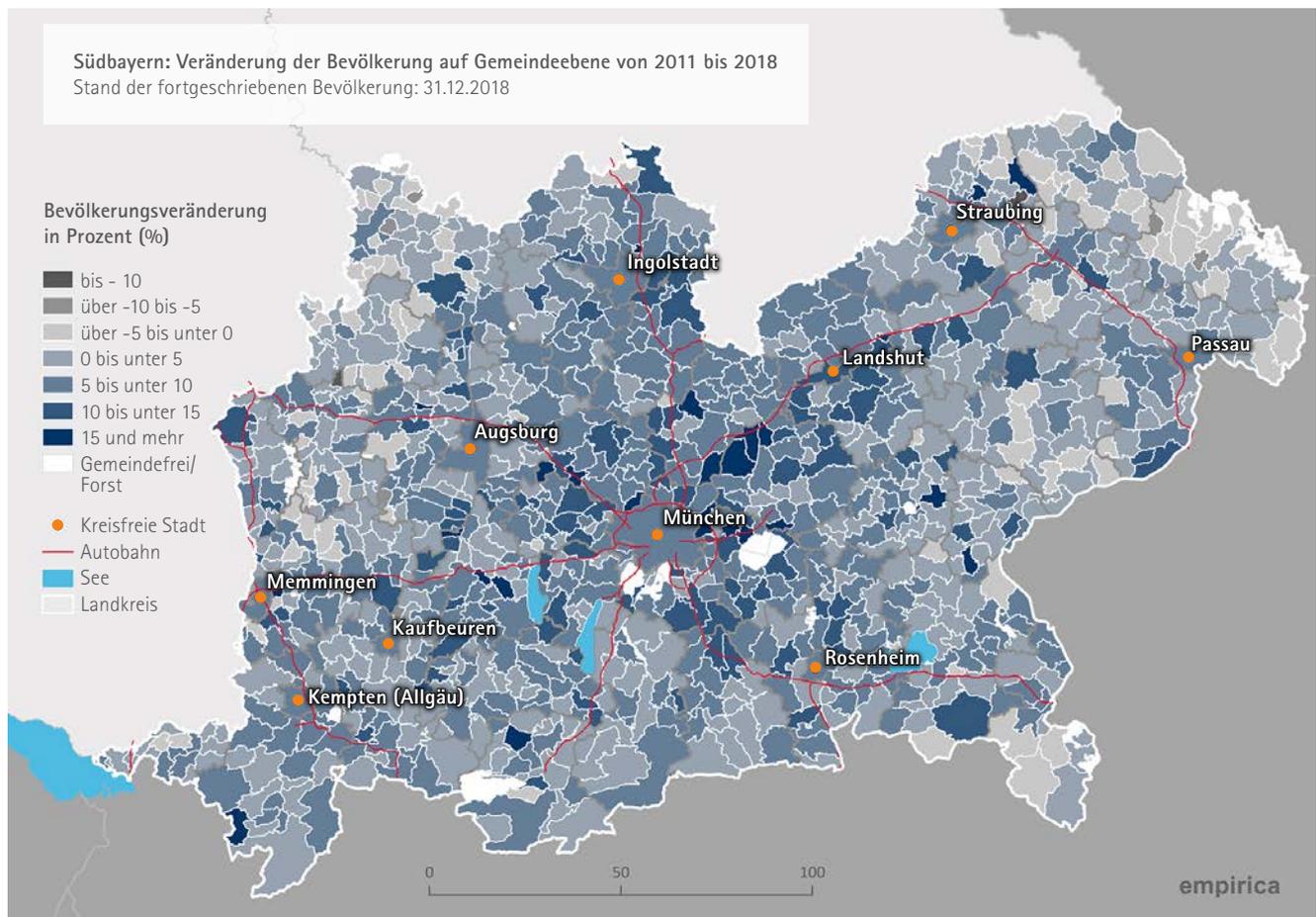
Im Wirtschaftsraum Südbayern lebten im Jahr 2018 mit rund 7,7 Mio. Menschen knapp 60 % aller Einwohner des Freistaates. Der Anteil an der gesamtdeutschen Bevölkerung beträgt gut 9 %. Seit dem Zensusjahr 2011 ist die Zahl der Einwohner in Südbayern um 6,3 % gestiegen und damit deutlich stärker als im bayerischen und im Bundesdurchschnitt (4,8 % bzw. 3,2 %). Neben den verschiedenen Zentren wie München, Ingolstadt, Augsburg, Memmingen, Kempten, Landshut und Straubing sind vor allem die Städte und Gemeinden im suburbanen Raum der Städte München und Ingolstadt sowie entlang der Verkehrsachsen München-Landshut und München-Ingolstadt besonders stark gewachsen. Demgegenüber ist die Bevölkerungszahl vor allem in einigen niederbayerischen Gemeinden im Bayerischen Wald, aber auch in einzelnen Gemeinden im Alpen-/Voralpengebiet rückläufig.

In aller Kürze



- *Bevölkerungsanstieg in Südbayern stärker als im bayerischen und Bundesdurchschnitt.*

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung, 2011-2018



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, eigene Berechnungen; © GeoBasis-DE / BGK 2018

Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung

Im Wirtschaftsraum Südbayern waren 2017⁶ rund 4,5 Mio. Personen erwerbstätig. Das sind 68 % aller Erwerbstätigen im Freistaat Bayern, beziehungsweise gut 16 % aller Erwerbstätigen im Bundesgebiet. In den letzten zehn Jahren (2008 bis 2017) ist ihre Zahl im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt mit etwa 16 % leicht überdurchschnittlich gestiegen (14 %).

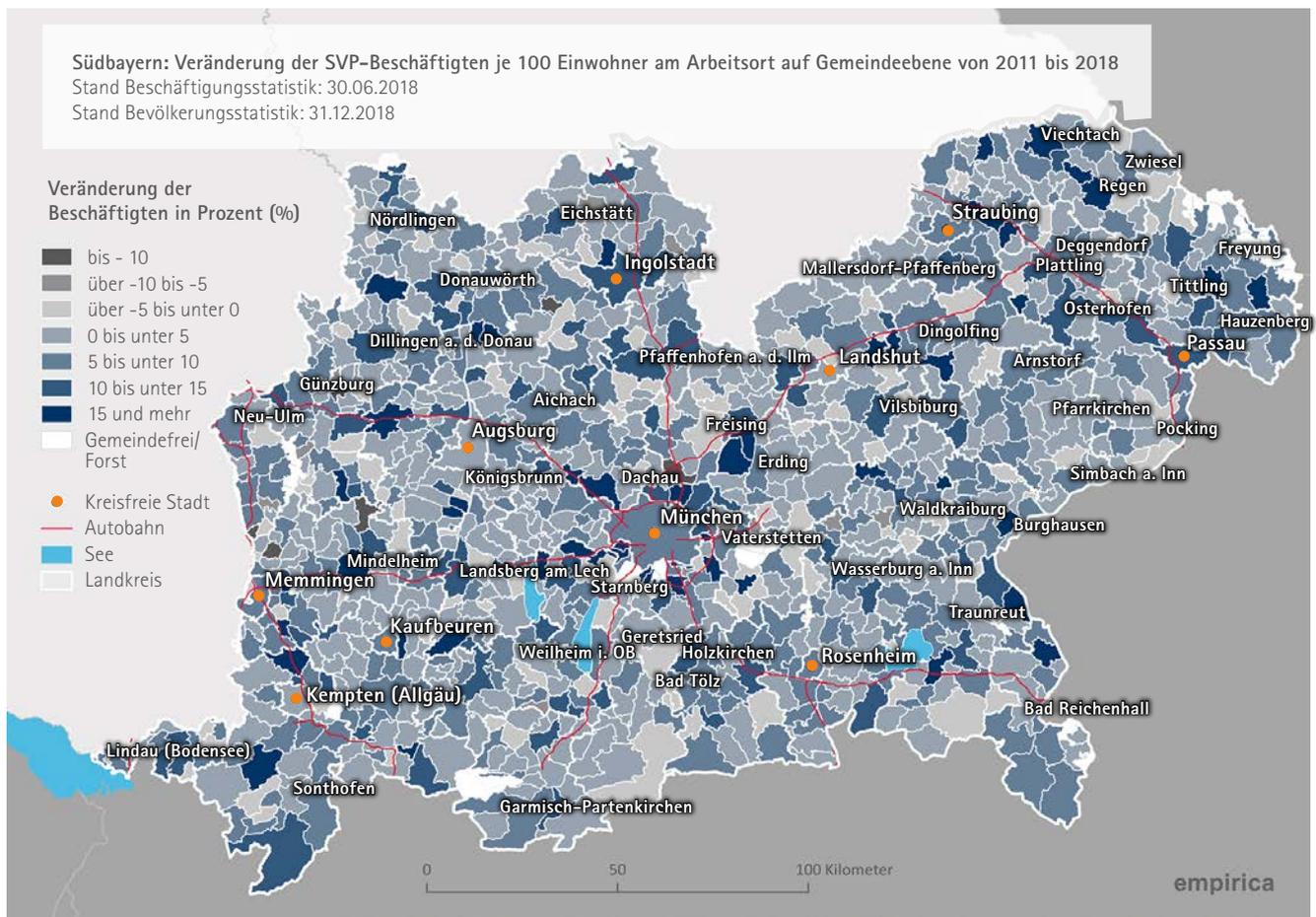
Gut 72 % aller Erwerbstätigen im Wirtschaftsraum Südbayern sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das bedeutet einen Anstieg in den letzten zehn Jahren (2008 bis 2017) um 23 %⁷. Vielfach hat die Zahl der Beschäftigten in Kommunen entlang der Bundesautobahnen sowie im Umland der Landeshauptstadt München besonders stark zugenommen.

In aller Kürze



- *Überdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung im Wirtschaftsraum Südbayern.*

Karte 2: Beschäftigtenentwicklung, 2011–2018



6 Zum Zeitpunkt der Berichtslegung (August 2019) lag die Zahl der Erwerbstätigen für das Jahr 2018 auf Kreisebene nicht vor. In der vorliegenden Abgrenzung des Wirtschaftsraumes Südbayern ist die Kreisebene erforderlich.

7 Die Zahl der SVP-Beschäftigten lag zum Zeitpunkt der Berichtslegung für das Jahr 2018 vor. Zwischen 2009 und 2018 stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten in Südbayern um mehr als ein Viertel (26 %).

Wertschöpfung und Produktivität

Die Bruttowertschöpfung in Südbayern lag 2017 bei 347 Mrd. Euro. Das entspricht fast zwei Dritteln der gesamten bayerischen Wertschöpfung. Die Wachstumsraten der letzten zehn Jahre (2008 bis 2017) sind zwischen den IHK-Bezirken Südbayerns und Bayern in etwa vergleichbar (ca. 36 % bis 41 %). Allerdings unterscheidet sich die Produktivität. Diese lag 2017 im südbayerischen Wirtschaftsraum mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund 86.000 Euro je Erwerbstätigem höher als im bayerischen Durchschnitt mit knapp 80.400 Euro (Bundesdurchschnitt 74.000 Euro). In Oberbayern (94.300 Euro) lag sie höher als in Schwaben (71.900 Euro) und Niederbayern (70.900 Euro).

Verfügbares Haushaltseinkommen

Die verfügbaren Einkommen in Südbayern haben sich analog zur Wertschöpfung entwickelt. Sie lagen im Jahr 2016 mit gut 51.400 Euro je Haushalt um rund 17 % oberhalb des Bundesdurchschnitts und um fast 6 % über dem bayerischen Durchschnitt. Innerhalb von zehn Jahren (2007 bis 2016) ist das verfügbare Einkommen je Haushalt in Südbayern um rund 11 % gestiegen. Die Wachstumsrate entspricht dem bayerischen Durchschnitt (Deutschland 13 %). Die regionalen Unterschiede des verfügbaren Einkommens sind vor allem Ausdruck der unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur, der Wirtschaftskraft und der Beschäftigung. So sind zum Beispiel die Löhne und Gehälter im industriellen Sektor oder bei unternehmensnahen Dienstleistern überdurchschnittlich hoch.

Arbeitslosigkeit

Die Zahl der Arbeitslosen sank seit 2008 in Südbayern um 17 % auf rund 120.000 im Jahr 2018. Die Quote ist von 3,9 % auf 2,8 % gesunken. Dabei bestehen zwischen den IHK-Bezirken kaum Unterschiede. Auch im bayerischen Durchschnitt liegt die Quote mit 2,9 % niedrig. Kleinere Unterschiede auf der Gemeindeebene außen vor gelassen, herrscht praktisch fast flächendeckend Vollbeschäftigung.

In aller Kürze



- *Erwerbstätige erwirtschaften rund 347 Mrd. Euro im Jahr.*
- *Haushaltseinkommen 17 % über dem Bundesdurchschnitt.*
- *Fast flächendeckend Vollbeschäftigung.*

2. Der gewerbliche Immobilienmarkt

Flächenangebot und Flächenentwicklung

Die Attraktivität des Immobilienstandortes Südbayern ist kein Selbstläufer – die Standortbedingungen müssen stimmen. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Dynamik ist für die Unternehmen die Flächenverfügbarkeit über genügend Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen von hoher Bedeutung. Doch diese Flächen sind in Südbayern bereits jetzt vielerorts knapp. Sei es für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten oder für bezahlbaren Wohnraum.

Eine quantitative Obergrenze für die Neuinanspruchnahme von Flächen, wie sie derzeit in der politischen Diskussion ist, geht daher in die falsche Richtung. Die Gestaltung des Wachstums sollte nicht auf eine willkürliche Zahl reduziert werden. Eine künstlich bestimmte Hektar-Begrenzung pro Tag greift bei der Komplexität und Langfristigkeit des Themas Flächen- und Immobilienentwicklung viel zu kurz. Ein verantwortungsvoller und effizienter Umgang mit der Ressource Boden ist unumstritten und gerade für Unternehmen selbstredend, schon allein aus ökonomischen Gründen.

Damit Südbayern weiter flächenschonend wachsen kann, ist die kommunale Planungshoheit eine wichtige Grundlage. Dadurch können Gewerbeflächen für Büro und Einzelhandel sowie Flächen für Produktion, Lager und Logistik bedarfsgerecht und vorausschauend ausgewiesen werden. Aufbauend auf der Planungshoheit wird ein aktives Flächenmanagement, auch in kleinen und mittleren Gemeinden, benötigt, um einen verantwortungsvollen Umgang mit der Fläche zu fördern und zu implementieren. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung müssen sowohl die Innenentwicklungspotentiale als auch Erweiterungsmöglichkeiten äußerst effizient genutzt werden.

Eine zukunftsgerichtete Planung ist jedoch vielmehr. Die Kommunen sollten eine aktive Bodenvorratspolitik betreiben und sich die Verfügbarkeiten über Grund und Boden sichern. Ideal wäre insbesondere ein interkommunal abgestimmtes Flächenmanagement, das auch die Nutzer der Flächen (Einwohner, Unternehmen, öffentliche Träger) einbezieht. Denn Voraussetzung für eine vorausschauende Planung ist, dass sich die Kommunen nicht als „Inseln“ betrachten und gemeinsam mit den Nachbargemeinden in Funktionsräumen denken.

Best-Practice Beispiele für effiziente Flächennutzung aus den Segmenten Büro und Einzelhandel sowie Produktion, Lager und Logistik finden Sie auf den Seiten 20, 27 und 37.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2017

Aktuelle Entwicklungen

Die Inflationsrate schwankt in Bayern seit 2012 jährlich zwischen 0,6 % und 2,2 %. Im Vergleich dazu sind die Zinsen niedrig und seit 2013 von 2,03 % auf unter -0,6 %⁸ gesunken. Ist der Zinssatz niedriger als die Inflation, führt dies bei einer Geldanlage am Kapitalmarkt zu einer weiteren Entwertung des Geldvermögens. Durch den Mangel an vermeintlich sicheren Anlagealternativen fragen viele Anleger seit der „Subprime“-Krise (2008/2009) Sachanlagen wie Immobilien nach. Zuerst konzentrierte sich die Nachfrage auf das klassische beziehungsweise traditionelle Geschäftshaus in den sehr guten Lagen in den deutschen Top-Sieben-Städten (z. B. München)⁹. Diese gelten als krisensicher, entsprechend niedrig sind die Anfangsrenditen. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und die anhaltende große Nachfrage rückten in den letzten Jahren verstärkt die Innenstadtlagen sowie zunehmend die Nebenlagen weiterer größerer Städte (z. B. Augsburg oder Ingolstadt) in den Fokus der Nachfrage.

Im Unterschied zu einer zehnjährigen Bundesanleihe ist ein Immobilieninvestment mit Unsicherheiten behaftet: Der zukünftige Cash-Flow (erzielbare Mieten, Leerstand o. Ä.) und ein möglicher Wiederverkaufswert sind unbekannt. Diese unterschiedlichen Unsicherheiten (Risiko) zwischen Bundesanleihe und Immobilie drücken sich in einem Risikoaufschlag bei den Anfangsrenditen von Immobilien im Vergleich zu den Zinsen der Bundesanleihe aus. Angesichts gesunkener Zinsen und positiver Erwartungen von Immobilieninvestoren sind die Anfangsrenditen von Immobilien auf breiter Front gesunken.

Faktoren zur Immobilienbewertung

Es gibt viele Faktoren, die den Preis (Miete oder Kaufpreis) einer Immobilie beeinflussen. Grundsätzlich spielt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle. Dieses wird maßgeblich von vier Faktoren beeinflusst:

1. **Demografie:** Wo viele Menschen leben, wird gearbeitet und konsumiert. Das hat Auswirkungen auf die Nachfrage nach Arbeitsstätten (Büro, Produktion etc.) und Einzelhandelsflächen. Zusätzlich beeinflusst die demografische Entwicklung entscheidend die Höhe des Arbeitskräfteangebotes.
2. **Wirtschaftliche Situation:** Eine positive wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich in der Regel stimulierend auf die gewerbliche Flächennachfrage aus. Auf der einen Seite steigt mit der Beschäftigung in der Regel auch der Bedarf an Arbeitskräften und -flächen (Nachfrage nach gewerblich genutzten Immobilien). Andererseits steigen auch die Löhne und Gehälter, was sich positiv auf den Konsum auswirkt und den (Einzel-)Handel stärkt.
3. **Staatliche/kommunale Rahmenbedingungen:** Auflagen können die Baupreise in die Höhe treiben. Auch die Bereitschaft der Kommunen, Flächen auszuweisen, hat Einfluss auf das Angebot und somit auf die Preise.
4. **Kapitalmarkt:** Bei niedrigen Zinsen steigt die Nachfrage nach Immobilienanlagen (alternative Anlage), bei hohen Zinsen fällt sie.

8 Aktuelle zehnjährige Bundesanleihe (Stand: 12. August 2019), fällig 15. August 2029 (DE000 110247 3.)

9 Als Top-7-Städte werden die für die Immobilienwirtschaft bedeutendsten Städte in Deutschland bezeichnet. Dies sind: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Diese vier Zusammenhänge gelten für jedes Immobiliensegment. Da sich die einzelnen Segmente (Büro, Einzelhandel, Produktion sowie Lager und Logistik) erheblich unterscheiden, muss zunächst zur Bewertung einer Immobilie das Segment bestimmt werden. Neben der Bestimmung des Segments sind weitere preisbeeinflussende Faktoren von Bedeutung (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Faktoren zur Bewertung von Immobilien

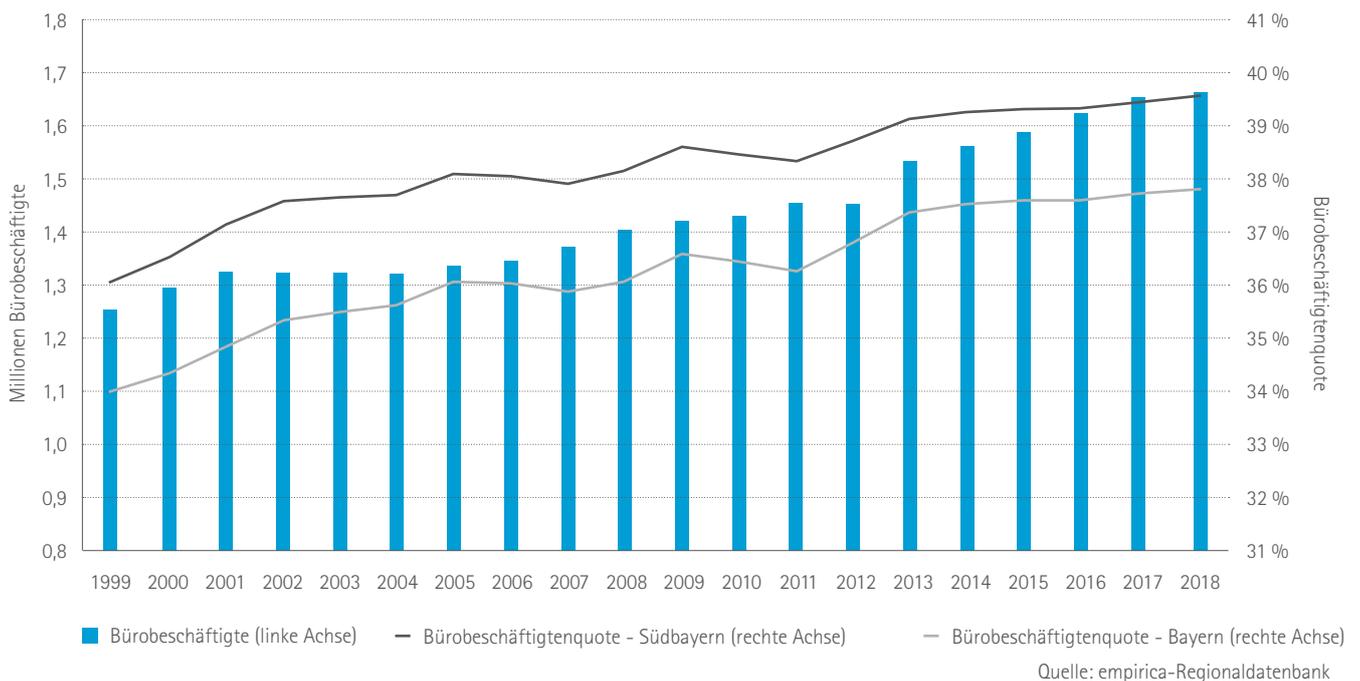
Kriterium	Segmente	Preisbeeinflussende Faktoren
Lage	Büro	Gute Verkehrsanbindung (ÖPNV und Individualverkehr), gute Infrastruktur, gute Nahversorgung in der Umgebung und Image des Standortes führen zu einem Aufschlag. Nicht integrierte Standorte oder langsames, instabiles Internet führen zu einem Abschlag.
	Einzelhandel	Gute Verkehrsanbindung (ÖPNV und Individualverkehr), gute Innenstadtlage, hohe Passantenfrequenz und attraktive Handelsnachbarschaft führen zu einem Preisaufschlag.
	Produktion bzw. Lager/Logistik	Gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Binnen- und Flughäfen, Terminals des kombinierten Verkehrs), hohe Logistikagglomerationen sowie die Bedeutung des Produktionsstandorts führen zu einem Preisaufschlag.
Größe	Büro	In jedem Segment sind mit zunehmender Fläche Abschläge üblich. Beim Handel sind zudem Aufschläge für Flächen unter 100 m ² üblich, im Lager- und Logistiksegment trifft dies auf Flächen unter 500 m ² zu.
	Einzelhandel	
	Produktion bzw. Lager/Logistik	
Alter	Büro	Mit zunehmendem Baualter sollte in jedem Segment ein Abschlag eingepreist werden. Analog dazu kann bei Neubauten ein Aufschlag eingepreist werden, wobei die Möglichkeit eines Werterhalts bzw. einer Wertsteigerung durch Refurbishment besteht. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass nicht an jedem Standort neu gebaut werden kann/darf.
	Einzelhandel	
	Produktion bzw. Lager/Logistik	
Spezielle Merkmale	Büro	Preisaufschläge sind üblich bei moderner Ausstattung (z. B. moderne Architektur), Klimatechnik, Adresslage (Image) und Parkplätzen (Tiefgarage).
	Einzelhandel	Preisaufschläge sind üblich bei großer Fensterfront. Preisabschläge sind üblich bei ungünstigen Schnitten (L-Schnitt), keinem ebenerdigen Zugang (Zutrittschwellen).
	Produktion bzw. Lager/Logistik	Bestimmte Funktionen erfordern spezielle Gebäude oder technische Besonderheiten. Preisaufschläge sind zum Beispiel für Kühllager, Gefahrgutlager und Cross-Dock-Immobilien (mehreseitig anliegend) üblich.

2.1 Das Marktsegment Büroimmobilien

2.1.1 Allgemeines Marktumfeld

Das Marktumfeld für Büroimmobilien ist durch die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit rund 15 Jahren äußerst dynamisch. Dies ist in Südbayern und auch in Bayern erkennbar (vgl. Abb. 3). Im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung hat sich angesichts des anhaltenden intra- und intersektoralen wirtschaftlichen Strukturwandels die Bürobeschäftigung¹⁰ in Südbayern sogar überproportional entwickelt: War 1999 nur gut jeder dritte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Büro tätig, sind es 2018 bereits fast 40 %. Allerdings hat sich die Dynamik des Anstiegs der Bürobeschäftigtenquote in Südbayern wie auch in Bayern deutlich verlangsamt, deutschlandweit stagniert sie seit 2013.

Abb. 3: Entwicklung der Bürobeschäftigung, 1999–2018



Mit der gestiegenen Nachfrage werden Büroflächenleerstände im Wirtschaftsraum geringer. Beispielhaft dafür stehen München oder Augsburg: Die Leerstandsquoten sind dort von 4,4 % auf 1,6 % beziehungsweise von 7,1 % auf 5,6 % seit 2014 gesunken. Niedrige Leerstandsquoten von unter 2 bis 3 % gewährleisten keine optimale Allokation (stockende Umzugsketten).

¹⁰ Bürobeschäftigte finden sich in nahezu allen Wirtschaftszweigen. So gibt es zum Beispiel im Einzelhandel Bürokaufleute, Buchhalter oder Controller, auch wenn der Großteil der Beschäftigten in Lagerhallen oder im Verkauf tätig ist. Da es in Deutschland keine amtliche Zahl der Büroerwerbstätigen bzw. der Bürobeschäftigten gibt, müssen die Zahlen geschätzt werden. Im Rahmen ihrer Dissertation hat M. Dobberstein 1997 eine Methode zur Schätzung der Erwerbstätigen entwickelt. Diese Methode wird von der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung) e.V. empfohlen. Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP), die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden.

Büroflächenbestand, -bedarf und -angebot

Im Jahr 2018 gab es in Südbayern annähernd 1,7 Mio. Bürobeschäftigte (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Selbständige, Beamte etc.). Damit hat jeder zehnte Bürobeschäftigte in Deutschland seinen Arbeitsplatz im Wirtschaftsraum Südbayern. Der Anteil an den Bürobeschäftigten in Bayern beträgt 61 %.

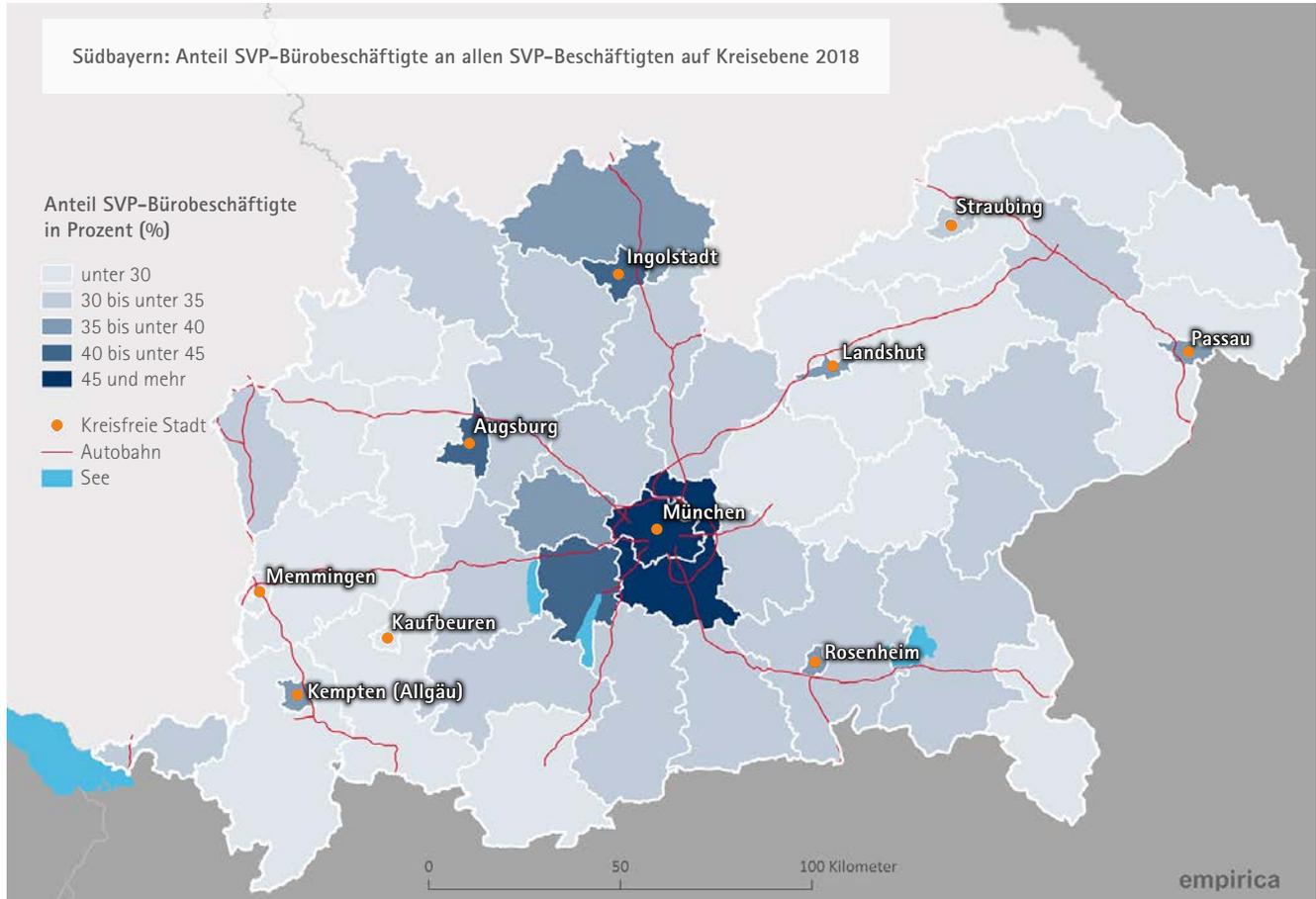
2018 waren im Wirtschaftsraum Südbayern rund 243.000 Menschen mehr im Büro-sektor tätig als noch zehn Jahre zuvor. Die Wachstumsrate von 17 % (2009 bis 2018) entspricht in etwa dem bayerischen und dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der Büroflächenbedarf im Wirtschaftsraum hat sich damit bei einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 25 m² pro Arbeitsplatz um fast 6,0 Mio. m² erhöht. Angesichts der Größe des Marktes ist der absolute Bedarf in der Stadt München am stärksten gestiegen. Spitzenreiter beim relativen Wachstum der Bürobeschäftigten ist aber der Landkreis Eichstätt, gefolgt von der kreisfreien Stadt Ingolstadt und dem Landkreis Straubing-Bogen.

In aller Kürze



- Annähernd 1,7 Mio. Bürobeschäftigte in Südbayern.
- Seit 2009 Wachstum der Zahl der Bürobeschäftigten um 17 %.

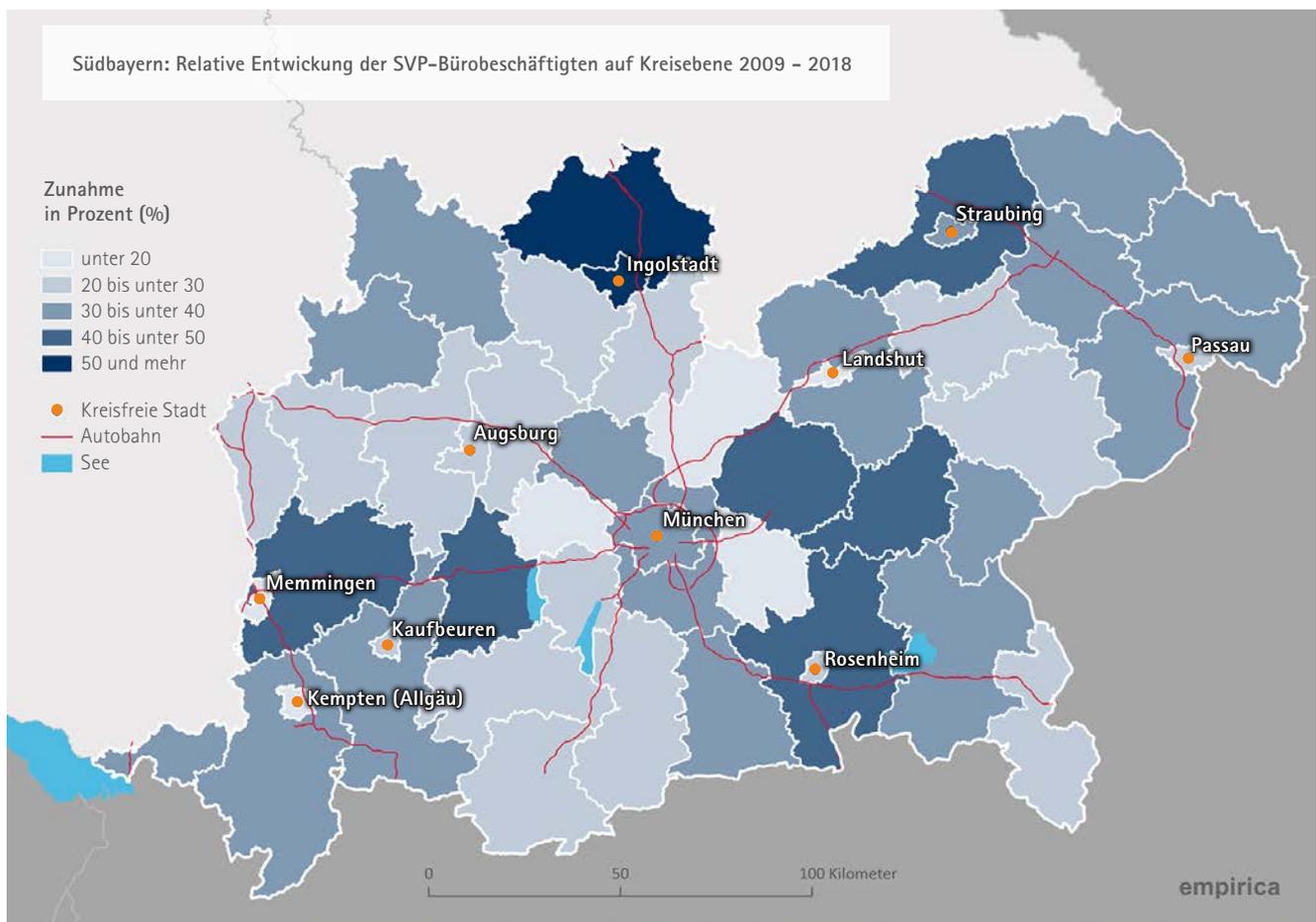
Karte 3: Anteil der Bürobeschäftigten, 2018



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, eigene Berechnungen; © GeoBasis-DE / BGK 2018

Je nach örtlicher Wirtschaftsstruktur schwankt die Bürobeschäftigtenquote zwischen 54 % im urbanen Raum und 22 % im ländlichen Raum. In Südbayern sind trotz der starken Industrie in Niederbayern oder in Schwaben mehr Menschen im Bürosector tätig als im bundesdeutschen Durchschnitt. Dies ist Ausdruck des hohen Tertiärisierungsgrades des industriellen Sektors im Wirtschaftsraum Südbayern (vgl. Kapitel 1). Der gesamte Büroflächenbestand in Südbayern summiert sich, bei unterstellten 25 m² (MF-G)¹¹ pro Beschäftigtem, auf 42 Mio. bis 43 Mio. m² (MF-G). Der größte regionale Büroimmobilienmarkt ist die Stadt München mit 14,3 Mio. m², gefolgt vom Münchner Umland (4,0 Mio. m²) und den Städten Augsburg (1,4 Mio. m²) und Ingolstadt (knapp 650.000 m²). Der größte Büromarkt in Niederbayern befindet sich in der kreisfreien Stadt Passau mit geschätzten rund 600.000 m² Bürofläche.

Karte 4: Bürobeschäftigtenentwicklung, 2009–2018



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, eigene Berechnungen; © GeoBasis-DE / BGK 2018

¹¹ Die Mietflächen für gewerblichen Raum MF-G werden durch die gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) in verschiedene Kategorien eingeteilt. Zu den Büro-mietflächen (MF-G) gehören Büroräume, Nebenräume (z. B. Kopiererraum, Putzraum, Teeküche, DV-Verteilerraum), Nebennutzflächen (z. B. WC-Bereiche), Eingangs- und Empfangsbereiche und Verkehrsflächen (z. B. Flure, Aufzugsvorräume).

Entsprechend dem kräftig gewachsenen Büroflächenbedarf wurden in den letzten zehn Jahren 3,36 Mio. m² Fläche in neuen Büro- und Verwaltungsgebäuden in Südbayern fertiggestellt. Zwischen 2009 und 2013 pendelte die Zahl der Fertigstellungen dabei um 300.000 m² und erreichte 2015 mit rund 487.000 m² einen Hochpunkt. Im Jahr 2018 wurden immerhin noch rund 407.000 m² Fläche in neuen Büro- und Verwaltungsgebäuden fertiggestellt. Der größte Teil der Fertigstellungen entfällt auf die großen Bürozentren im Wirtschaftsraum (vgl. Karte 11 im Anhang).

In aller Kürze

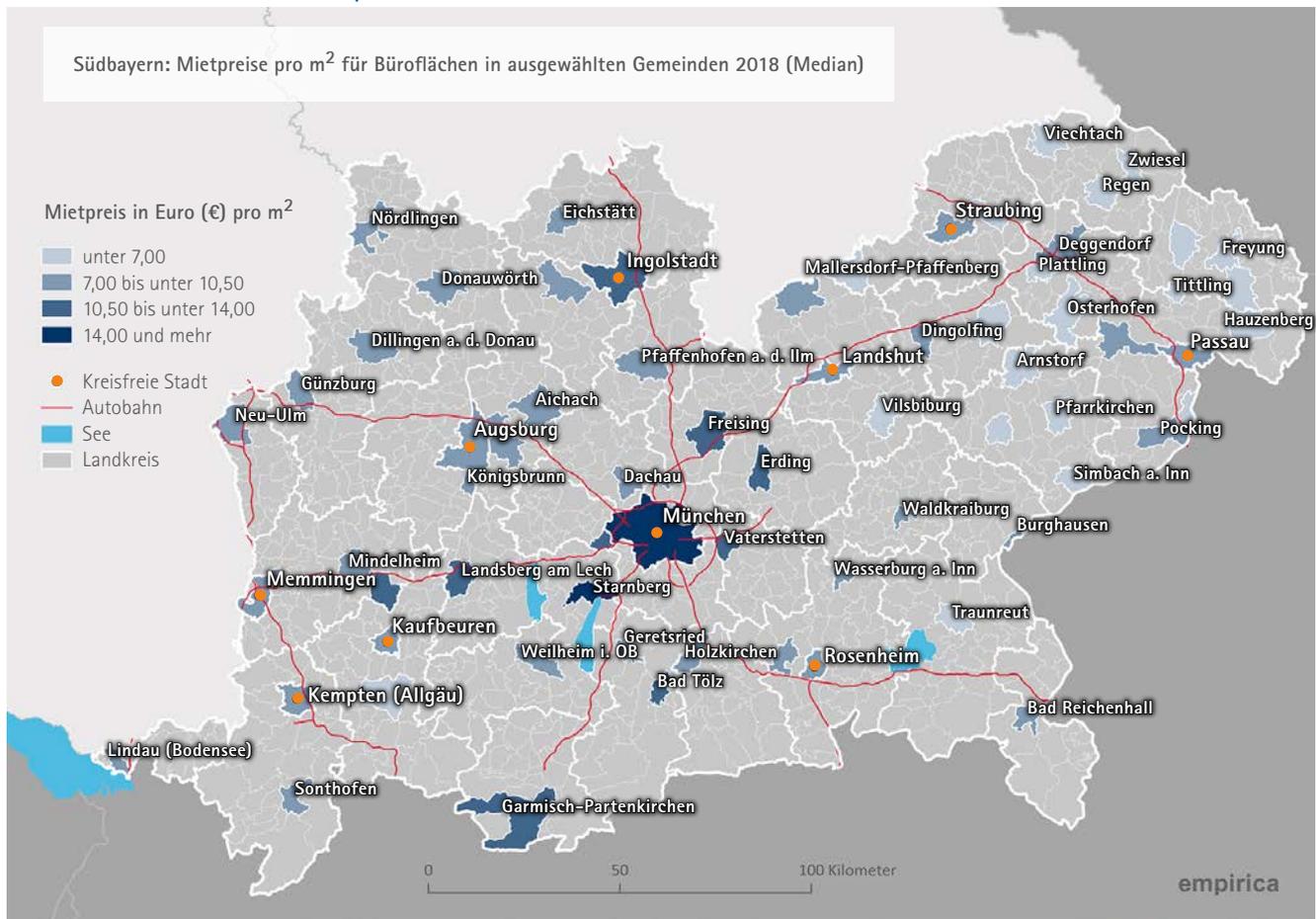
- Rund 3,4 Mio. m² Büroflächen in den letzten zehn Jahren neu gebaut.

2.1.2 Mieten, Kaufpreise und Renditen

Mieten

Seit 2014 sind sowohl die Spitzen- als auch die Medianmieten fast flächendeckend gestiegen. Das betrifft überwiegend alle Städte- und Gemeindetypen von der Großstadt bis zur Landgemeinde¹². Bei den Großstädten (insgesamt), zu denen München, Ingolstadt und Augsburg zählen, lag die Medianmiete im Jahr 2018 bei rund 17,00 Euro/m² (2014 bis 2018: plus 21 %).

Karte 5: Mieten für Büroflächen, 2018

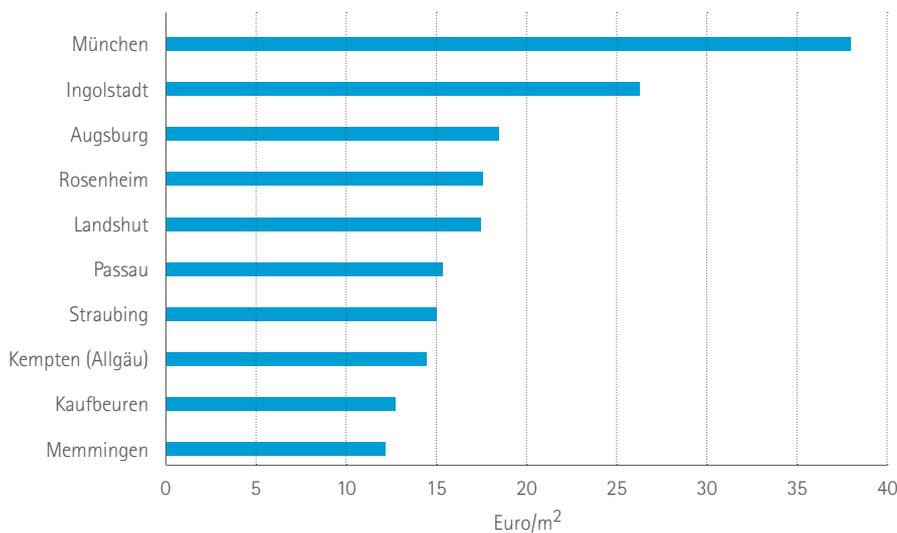


¹² Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ordnet die Einheitsgemeinden und Gemeindeverbände in verschiedene Kategorien. Aus diesen Kategorien wurden für Südbayern verschiedene Stadt- und Gemeindetypen abgeleitet. Zu den Abgrenzungen bezüglich der verschiedenen Typen siehe Karte 10 und Erläuterungen.

Allerdings unterscheiden sich diese Städte deutlich. In der Landeshauptstadt betrug die Medianmiete 17,50 Euro/m², in Ingolstadt 12,00 Euro/m² und in Augsburg 8,90 Euro/m². In den größeren Mittelstädten (u.a. Kempten, Landshut oder Rosenheim) erreichte die Medianmiete 9,00 Euro/m² und lag rund 20 % über dem Niveau des Jahres 2014. In den kleineren Mittelstädten¹³ und größeren Kleinstädten¹⁴ liegen 50 % der Büroflächen unter 9,50 Euro/m². Hier sind die Angebotsmieten seit 2014 jeweils um 12 % gestiegen. In kleinen Kleinstädten¹⁵ wird die Hälfte der Flächen unter 9,00 Euro/m² (2014 bis 2018: plus 10 %) und in den Landgemeinden¹⁶ unter 8,00 Euro/m² (2014 bis 2018: plus 15 %) angeboten.

Im Spitzenmietsegment streuen die Mieten je nach Größe der Stadt zum Teil beachtlich. So werden im Jahr 2018 in der Spitze (5 % der Büroflächen) in München Flächen ab 38,00 Euro/m² und in Memmingen ab 12,20 Euro/m² angeboten (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Spitzenmieten für Büroflächen, 2018



Anmerkung: Spitzenmiete: 5 % der stadtweit angebotenen Mietflächen liegen über dem angegebenen Mietniveau.

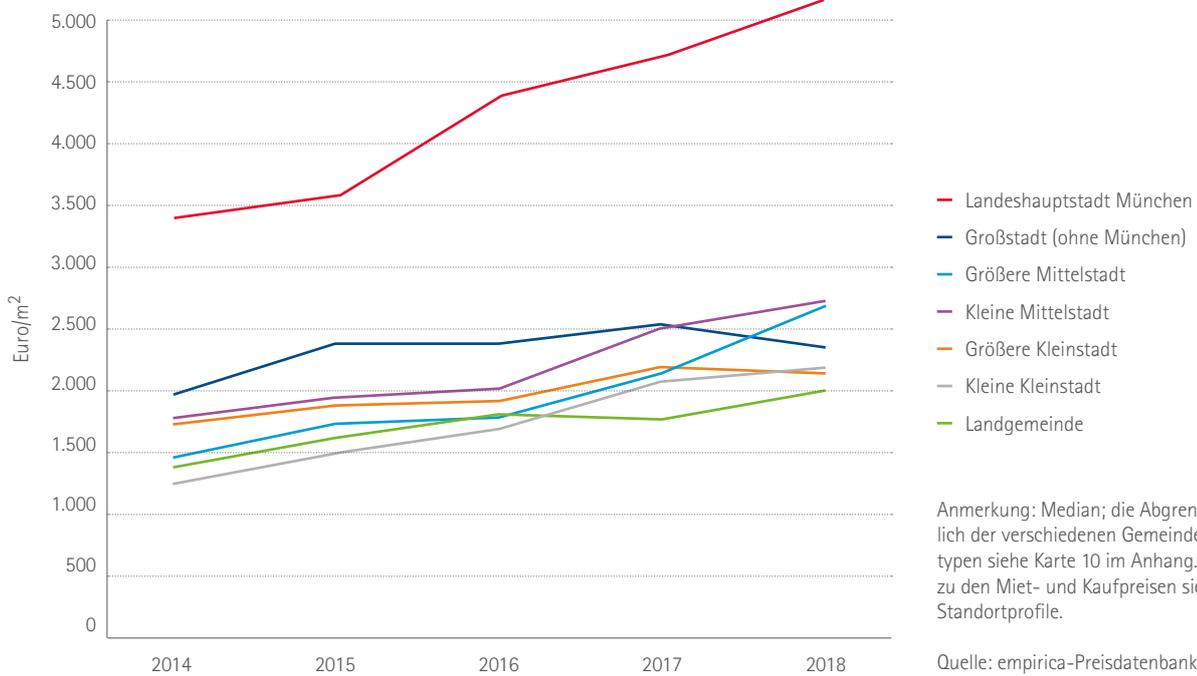
Quelle: empirica-Preisdatenbank

13 Dazu gehören unter anderem Aichach, Dachau oder Kaufbeuren.
 14 Hierzu zählen zum Beispiel Ergolding, Kissing oder Schrobenhausen.
 15 Hierzu zählen unter anderem Dasing, Eichendorf oder Hebertshausen.
 16 Dazu zählen unter anderem Adlkofen, Oberschweinbach oder Wildpoldsried.

Kaufpreise

Die Kaufpreise für Büroflächen haben sich im Zeitverlauf je nach Region sehr unterschiedlich entwickelt. So sind die Angebotspreise in der Landeshauptstadt oder in den kleineren und größeren Mittelstädten gestiegen, während sie zum Beispiel in größeren Kleinstädten (zuletzt) stagnierten (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Kaufpreisentwicklung für Büroflächen, 2014–2018



Renditen

Angesichts des hohen Anlagedrucks bei gleichzeitiger Angebotsverknappung und positiver Erwartungen der Investoren sinken seit 2012 die Anfangsrenditen. Die Kaufpreise steigen stärker als die Angebotsmieten. Spitzenobjekte, die in der Regel in den Top-Standorten wie zum Beispiel in München gehandelt werden, erzielten im Jahr 2018 eine Anfangsrendite von 3,0 %. Auch in Augsburg (4,5 %), Ingolstadt (4,6 %) oder Passau (4,8 %) sind die Renditen relativ niedrig.

2.1.3 Trends

Standortbezogene Auswirkungen: Die Digitalisierung bietet – unter der Voraussetzung einer entsprechenden Infrastruktur – eine gute Möglichkeit, die Potenziale an neuen Standorten zu verbessern. Sie bietet technische Möglichkeiten Netzwerke zu bilden und den Erfahrungsaustausch sowie die Zusammenarbeit ortsunabhängig zu gestalten. Gleichzeitig rückt der Standort keineswegs in den Hintergrund. Eine zentrale Bürolage bleibt unverändert vorteilhaft, aber ein Umfeld mit potenziellen Unternehmenspartnern wird immer wichtiger. Das gilt besonders für die Gründerszene und junge Unternehmen, die beispielsweise je nach Branche auch die räumliche Nähe zum verarbeitenden Gewerbe suchen.

Räumliche Auswirkungen: Neuansiedlung, Expansion oder die Optimierung von Bürokonzepten können dazu führen, dass Unternehmen auf der Suche nach neuen Standorten sind. Dabei spielen in erster Linie – neben den verbesserten Arbeitsbedingungen – Attraktivität, Image und Erreichbarkeit in der Region eine Rolle.

Büroraumkonzepte: Das Büro der Zukunft hat nur noch wenig mit dem klassischen Arbeitsplatz zu tun. Moderne Büroflächen müssen nicht nur flexibel erweiterbar, sondern auch konfigurierbar sein. Denn letztlich legen immer mehr Unternehmen und Erwerbstätige großen Wert auf eine produktive, flexible Arbeitsumgebung und den Austausch untereinander. Für Arbeitgeber spielen im Zeichen der Arbeitgeberattraktivität zudem qualitative Angebote (z. B. Rückzugsräume, Sitzgruppen, Freizeitangebote usw.) für die Mitarbeiter eine immer größere Rolle. Das gilt nicht nur für Konzerne. Auch mittelständische Unternehmen können mit einer zeitgemäßen Arbeitsplatzgestaltung Fachkräfte an sich binden. Es liegt auf der Hand, dass vor allem ältere Bürobestände nicht immer den neuen Anforderungen gerecht werden und zum Teil nur durch aufwendige Sanierungen an die neuen Bedürfnisse angepasst werden können.

Desk-Sharing und Home-Office: Die Digitalisierung verändert die Arbeitswelt. Dazu kommt, dass heute zeitlich und räumlich flexibler gearbeitet wird als früher. In Kombination mit wachsenden Ansprüchen wirkt sich dies auf die Bürokonzepte der Unternehmen aus. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels setzen Unternehmen vermehrt auf Home-Office und Desk-Sharing-Konzepte. So halten einige Unternehmen (z. B. Microsoft, München) schon längst nicht mehr jedem Mitarbeitenden einen reservierten Arbeitsplatz vor¹⁷. Allerdings bleibt abzuwarten, ob sich solche Ansätze flächendeckend durchsetzen werden. Einige IT-Unternehmen (z. B. IBM, München) setzen zwar auf Flexibilität, behalten als zentralen Arbeitsort aber das klassische Büro

In aller Kürze



- *Bildung von Netzwerken am Standort spielt zunehmend eine Rolle.*
- *Büroraumkonzepte müssen zunehmend flexibler sein.*

¹⁷ Microsoft bietet keine festen Arbeitsplätze mehr, es gibt aber Arbeitsbereiche, die Funktionen erfüllen.

bei. Die Frage, ob und in welchem Maß die Digitalisierung zu einer niedrigeren Nachfrage nach Büroflächen führt, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beantworten.

Kürzere Mietvertragslaufzeiten: Die Steigerung des Innovationstempos wirkt sich auf die Planungsmöglichkeiten der Unternehmen aus. Dementsprechend besteht der Bedarf, auf Veränderungen mit Flächenverkleinerungen (pay per use) oder Flächenvergrößerungen zu reagieren. Sofern ein Unternehmen seinen Raumbedarf an einem Standort (je nach Auftragslage) anpassen kann, wird es sich für diesen einen Standort entscheiden beziehungsweise am Standort bleiben, denn kürzere Mietvertragsdauer muss nicht zwangsläufig auch kürzere Mietdauer bedeuten.

Coworking-Spaces: Hier soll die Struktur eines Unternehmens mit der Freiheit und Autonomie eines Selbständigen verbunden werden. Die Anfänge gehen dabei bis etwa Mitte der 1990er Jahre zurück. Heute sind es längst nicht mehr nur Selbständige, sondern auch zunehmend Unternehmen, die diese Flächen und dieses Konzept nachfragen. Das gilt für Unternehmen in der Wachstumsphase, die schnell auf Flächenanpassungen (Erweiterung oder Reduzierung) reagieren möchten. Im klassischen Büromarkt ist eine modularhafte Anmietung von Mietflächen mit kurzfristigen Laufzeiten kaum möglich, da hier nach wie vor Laufzeiten für Mietverträge zwischen fünf und zehn Jahren üblich sind.

Zentrales Argument für Coworking ist die Möglichkeit zum Netzwerken. Das gilt auch für mittelgroße und bei größeren Unternehmen für einzelne Abteilungen.¹⁸ Zum einen können so Start-Ups und junge Gründer gefördert werden, zum anderen ergeben sich frische Impulse. Das erweist sich auch bei der Rekrutierung von Fachkräften als vorteilhaft.

Davon unabhängig bietet sich Coworking für mittelständische Unternehmen mit mehreren Standorten, großem Außendienst oder hohem Home-Office-Anteil an. In solchen Konstellationen ist es nicht sinnvoll, für alle Mitarbeiter die entsprechende Fläche ständig im Büro vorzuhalten. Coworking-Spaces gibt es inzwischen nicht nur in den Großstädten sondern auch in kleineren Städten wie zum Beispiel in Miesbach oder in Kaufbeuren.¹⁹

In aller Kürze



- *Kürzere Mietvertragslaufzeiten ≠ kürzere Mietdauer.*
- *Flexibilität schaffen und Synergien nutzen durch Coworking-Spaces.*

Praxisbericht: IHK CampusZwo Augsburg



Sanierung und moderne Nutzung

Das Gebäude wurde als Multimediazentrum 1989 fertiggestellt und hat nun nach 30 Jahren einen kompletten Relaunch erfahren. Ein neues Nutzungskonzept und eine Innenausstattung mit besonders ansprechenden Materialien gehen hier Hand in Hand.

Der CoworkingCampus im Erdgeschoss ist Teil der neuen Nutzung und profitiert stark von der Lage am Hauptcampus der Universität Augsburg. Die Uni Augsburg sowie die Hochschulen in Augsburg in Neu-Ulm sind Education Partner des Campus. Auf Etage eins und zwei befindet sich die IHK Akademie Schwaben.

Profil:

Unternehmen:

CoworkingCampus GmbH

Nutzung: Büro, Dienstleistung

Größe: 630 m² Bruttogeschossfläche

¹⁸ IT, Entwicklung oder zum Beispiel Marketing.

¹⁹ Coworkings-Spaces können für Stunden, Tage, Wochen oder Monate gebucht werden. Im günstigsten Fall wird ein Arbeitsplatz im Gemeinschaftsbüro in der Regel für 10 Euro pro Tag angeboten. Bei hoher Auslastung (zum Beispiel während Messen), sehr guter Lage oder bei entsprechender Ausstattung können auch Tagespauschalen von 100 Euro pro Platz anfallen.

2.2 Das Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

2.2.1 Allgemeines Marktumfeld

Der Einzelhandelsmarkt ist sehr dynamisch und steckt voller Herausforderungen. Dabei gibt es viele Unsicherheiten für die Zukunft des stationären Einzelhandels. In den Innenstädten haben die (ehemaligen) Warenhäuser ihre Magnetfunktion zum Teil verloren. Ein geändertes Kundenverhalten, großflächige Einzelhandelsprojekte auf der grünen Wiese und die Beschränkungen in den Ladenöffnungszeiten verstärken diese Unsicherheiten weiter. Die größte Herausforderung vor der der stationäre Handel derzeit allerdings steht, ist das Wachstum im Online-Handel, das weit über dem des stationären Einzelhandels liegt.

Für 2019 prognostiziert der Handelsverband Deutschland (HDE) im stationären Einzelhandel ein Umsatzwachstum von 1,2 % und im Online-Handel von rund 9 %. Dabei profitieren stationäre Händler, die ihre Kunden auch online bedienen, von der Entwicklung. Demgegenüber verschärft sich die Situation bei (reinen) stationären Einzelhändlern in vielen kleineren und mittleren Innenstädten mit rückläufigen Passantenfrequenzen. Hinzu kommt ein erheblicher Wettbewerbsdruck in einigen Branchen, zum Beispiel bei Elektrogeräten oder der Bekleidungsbranche. So übersteigt bereits heute der Online-Handel mit Elektrogeräten den Anteil stationärer Käufe. Auch in der Textilbranche wird mehr als jeder vierte Einkauf inzwischen online getätigt.²⁰

So differenziert wie die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten in Südbayern ist, so differenziert ist auch die Entwicklung innerhalb der Vermietungsmärkte im Einzelhandel. So stiegen an den Top-Standorten 2018 in innerstädtischen A-Lagen²¹ wie zum Beispiel in München die Flächenumsätze. Dagegen wurden im Jahr 2018 in kleineren Städten in den A-Lagen²¹ weniger Handelsflächen nachgefragt. Seit etwa fünf Jahren ist besonders in kleineren Städten eine deutliche Flächenreduzierung, wenn nicht gar ein Rückzug, internationaler Filialisten zu beobachten. Durch den Rückgang der Passantenfrequenz führt die hohe Mietbelastung in Relation zum erzielbaren stationären Handelsumsatz in vielen Städten zu Anpassungen und zu einer sinkenden Flächennachfrage in den traditionellen Konsumlagen.²²

Etwas anders sieht die Situation im Nahversorgungsbereich in den wohnortnahen Nahversorgungszentren oder in Fachmärkten²³ aus, dies gilt aber nur in Verbindung mit einem attraktiven Lebensmittelhändler. Insbesondere die Kombination aus großem Einzugsgebiet (aufgrund der restriktiven Genehmigungspraxis neuer Fachmarktzentren oder -märkten) und einem moderaten Mietniveau führt zu einer guten Kosten-Umsatz-Relation. Dementsprechend sind diese Standorte gefragt und werden selten aufgegeben. Dies ist ein wesentlicher Grund dafür, weshalb kaum Daten für Fachmärkte oder Fachmarktzentren verfügbar sind.

In aller Kürze



- *Ein geändertes Kundenverhalten verstärkt Unsicherheiten im Handel.*
- *Prognose für 2019: Umsatzwachstum im Online-Handel von rund 9 %, im stationären Einzelhandel von 1,2 %.*

²⁰ Vgl. Trends im Handel 2025/KPMG und Kantar TNS. 2016

²¹ Die A-Lage ist eine Standortlage im Einzelhandel, die durch die Passantenfrequenz bestimmt wird. Sie weist innerhalb eines Bezugsraumes (z. B. einer Stadt) die höchste Passantenfrequenz auf und erreicht 75 % des Spitzenwertes des jeweiligen Bezugszeitraums. In der Top-A-Lage erreicht die Passantenfrequenz mindestens 95 % des Spitzenwertes (vgl. Definitionen zur Einzelhandelsanalyse: Gesellschaft für immobilienwirtschaftlich Forschung (gif e.V.)).

²² Vgl. u.a. BNP Paribas Real Estate, Retailmarkt Deutschland, Property Reporte der Jahre 2018 und 2019.

²³ Ein Fachmarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft meist an peripheren Standorten (z. B. in Gewerbegebieten) mit guter Verkehrsanbindung und großzügigem Parkplatzangebot.

Kaufkraft

Die Haushalte im Wirtschaftsraum Südbayern verfügen 2019 über eine Kaufkraft in Höhe von insgesamt rund 210,75 Mrd. Euro.²⁴ Der Anteil an der gesamten Kaufkraft in Bayern beträgt knapp 62 % (an Deutschland 11 %). Innerhalb der letzten fünf Jahre kam es zu einem Kaufkraftanstieg um 14,9 %. Im Vergleich dazu stieg die Kaufkraft in Bayern um 14,3 % beziehungsweise im Bundesdurchschnitt um 13,4 % an. Der stärkste Anstieg ist zwischen 2015 und 2019 im IHK-Bezirk München und Oberbayern (um 15,1 % auf 138,2 Mrd. Euro) zu verzeichnen. Auch in den IHK-Bezirken Schwaben (um 14,7 % auf rd. 46,4 Mrd. Euro) und Niederbayern (um 14,3 % auf 26,2 Mrd. Euro) war der Anstieg überdurchschnittlich.

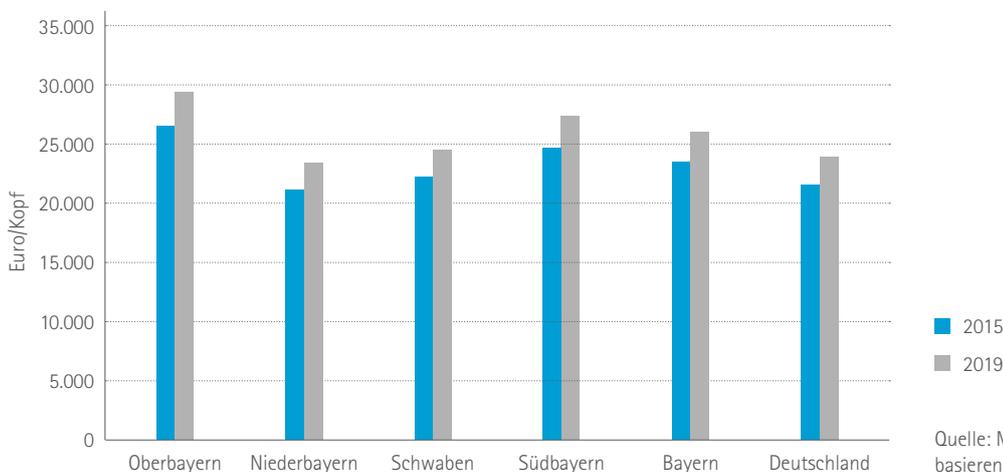
Die Kaufkraft pro Kopf ist im IHK-Bezirk München und Oberbayern mit rund 29.400 Euro am höchsten (vgl. Abb. 6). Deutlich weniger, aber mehr als im Bundesdurchschnitt (rd. 24.000 Euro), steht den Einwohnern im IHK-Bezirk Schwaben zur Verfügung (rd. 24.600 Euro). Im IHK-Bezirk Niederbayern (rd. 23.400 Euro) liegt die Kaufkraft leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

In aller Kürze



- Haushalte in Südbayern verfügen über 210,75 Mrd. Euro Kaufkraft.

Abb. 6: Kaufkraft pro Kopf, 2015 & 2019



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2019 basierend auf © Statistisches Bundesamt

Für den Einzelhandel ist nur die einzelhandelsrelevante Kaufkraft²⁵ maßgebend. Werden die Kosten der Haushaltsführung von der Kaufkraft abgezogen, wird für Südbayern eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2019 in Höhe von rund 60,1 Mrd. Euro erwartet (7.800 Euro/Einwohner) (vgl. Karte 12 im Anhang).²⁶

²⁴ Das verfügbare Einkommen (aus der amtlichen Statistik, vgl. Kapitel 1) setzt sich zusammen aus sämtlichen Erwerbs- und Vermögenseinkommen nach Abzug der direkten Steuern und Sozialbeiträge sowie aus den vielfältigen Sozialleistungen, wie zum Beispiel im Rahmen der Alters- und Hinterbliebenenversorgung (Renten und Pensionen), der Arbeitslosenversicherung, der Kranken- und Pflegeversicherung, oder in Form von Sozialhilfe, Kindergeld oder Ausbildungsbeihilfen. Bei der Interpretation von regionalen Vergleichen ist zu berücksichtigen, dass sich auch die Preisniveaus regional unterscheiden, etwa bei Mieten. Kleinräumige Daten sind in der amtlichen Statistik nicht verfügbar. Die Daten der Kaufkraft leiten sich aber daraus ab.

²⁵ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezieht sich auf die Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

²⁶ Nach Prognosen der Michael Bauer Research GmbH.

Zentralität

2019 wird für Südbayern eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 60,1 Mrd. Euro und ein Einzelhandelsumsatz von rund 52,9 Mrd. Euro prognostiziert. Dabei stellt sich die Frage, welchen Städten es gelingt, den Umsatz an sich zu binden. Ein Maß, das die regionalen Umsatzpotenziale verortet, ist die Einzelhandelszentralität²⁷:

Unter den kreisfreien Städten ist die Stadt Passau mit einer Einzelhandelszentralität (EZ) von 225,8 der Spitzenreiter.²⁸ Schlusslicht ist, abgesehen von München (EZ 114,7), die Stadt Kaufbeuren (EZ 140,4).

Viele Kreisstädte sind im Vergleich zu ihrem Einzugsgebiet (Umland), gemessen an der Einwohnerzahl, relativ klein. Da sich in diesen Städten zugleich der Einzelhandel konzentriert, ist der absolute Kaufkraftzufluss aus dem Umland überdurchschnittlich hoch. Dementsprechend hoch ist die Zentralität.

Ein vergleichbarer Zusammenhang (bevölkerungsstarkes Einzugsgebiet mit viel Kaufkraft in Bezug auf eine relativ kleine Mittelstadt) führt dazu, dass Mittelstädte beim Zentralitätsranking ebenfalls weit vorne liegen. Dabei kann die Anziehungskraft der kleinen Städte auch auf die Magnetwirkung eines großen Einzelhändlers zurückgehen. Besonders hoch ist die Zentralität daher in den Städten Pfarrkirchen (EZ 342) und Senden (EZ 306). In beiden Städten gibt es solitäre Standorte mit großen Textil- beziehungsweise Möbelhändlern, die maßgeblich die Zentralität beeinflussen.

Unter den Landgemeinden gibt es Ausnahmen. In Regionen mit hoher touristischer Anziehungskraft können einige Gemeinden durch den Kaufkraftzufluss von Touristen überdurchschnittlich viel Kaufkraft aus anderen Regionen an sich binden.

Ausnahmen gibt es zudem bei Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“, die Anziehungskraft weit über die kommunalen Grenzen entfalten.

2.2.2 Mieten, Kaufpreise und Renditen

Mieten

Seit 2014 sind in den Städten- und Gemeindetypen die Medianmieten für Handelsflächen gestiegen.²⁹ Der Anstieg ist dabei in der Regel abhängig von der Größe der Stadt. So stiegen die Medianmieten in der Landeshauptstadt um 42 %, in den anderen Großstädten um 16 %, in den größeren Mittelstädten um 14 %, in den kleineren Mittelstädten um 7 % und in den größeren und kleineren Kleinstädten um jeweils 4 %. In den Landgemeinden stiegen die Medianmieten um 15 %.

Die allgemeine Entwicklung der Medianmieten ist keineswegs eins zu eins auf alle kreisfreien Städte zu übertragen: So sank die Medianmiete zwischen 2014 und 2018 zum Beispiel in Ingolstadt und Straubing, während sie in den anderen sieben kreisfreien Städten stieg. Auch in den 38 Landkreisen ist die Situation uneinheitlich: So sanken zum Beispiel seit 2014 lediglich in 9 Landkreisen die Medianmieten, während sie im selben Zeitraum in den anderen 29 Landkreisen leicht bis stark gestiegen sind.

In aller Kürze



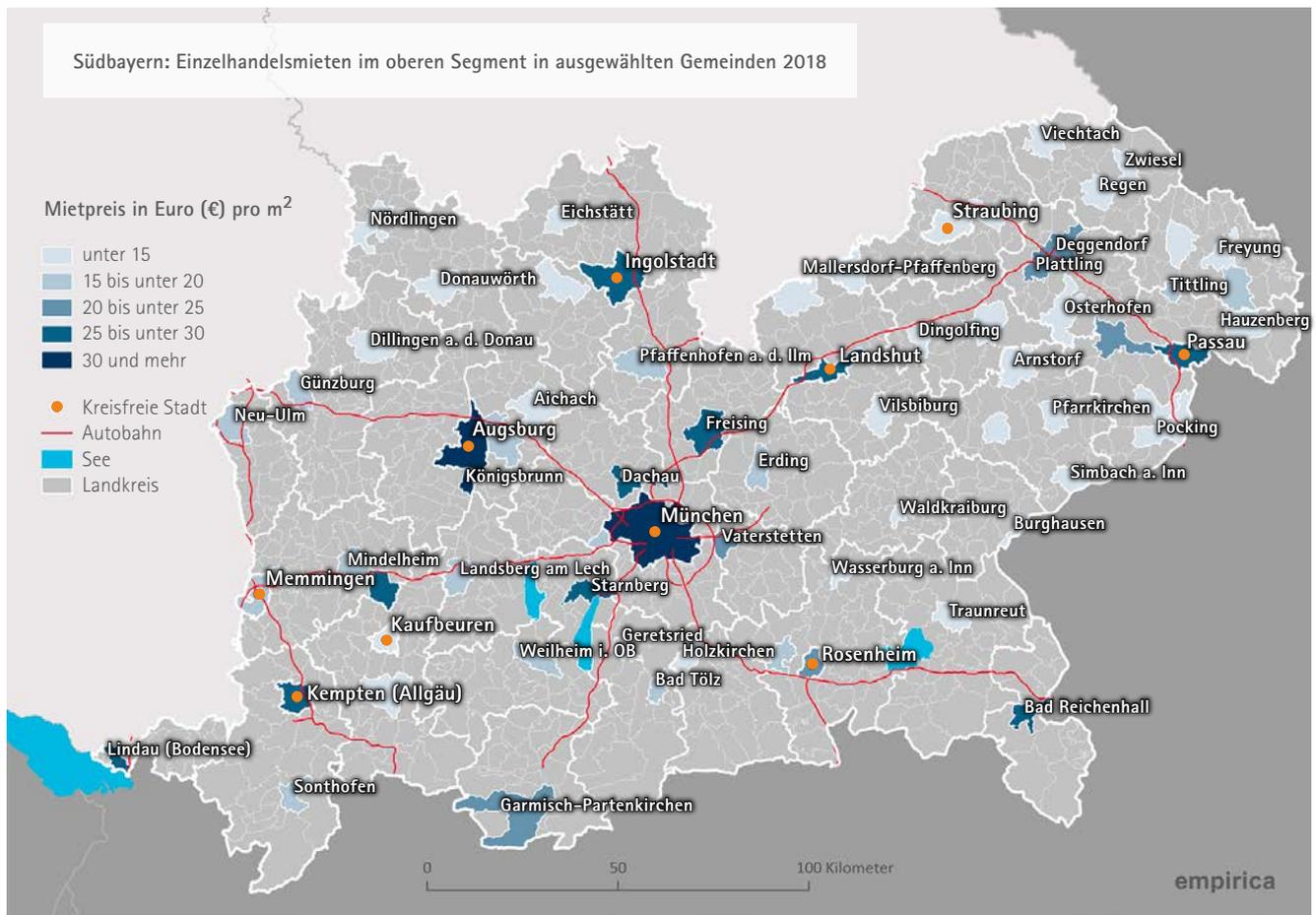
- 2019 wird ein Einzelhandelsumsatz von 52,9 Mrd. Euro erwartet.
- Kaufkraftzufluss in kleinen Mittelstädten am höchsten.

²⁷ Ein Maß, das die regionalen Umsatzpotenziale verortet, ist die Einzelhandelszentralität: Sie setzt die regionale einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Bezug zu den regionalen Einzelhandelsumsätzen: Werte über 100 stehen für einen Kaufkraftzufluss in die Region und damit für die Attraktivität der Gemeinde. Die Einzelhandelszentralität wird für Gemeinden mit mindestens 10.000 Einwohnern berechnet.

²⁸ Passaus Einzelhandelsumsatz wird zu einem Viertel durch Tourismus und unregelmäßige Einkaufsfahrten bestimmt.

²⁹ Bezüglich der Abgrenzungen der verschiedenen Stadt- und Gemeindetypen siehe Karte 10 und Erläuterungen im Anhang.

Karte 6: Mieten für Einzelhandelsflächen, 2018



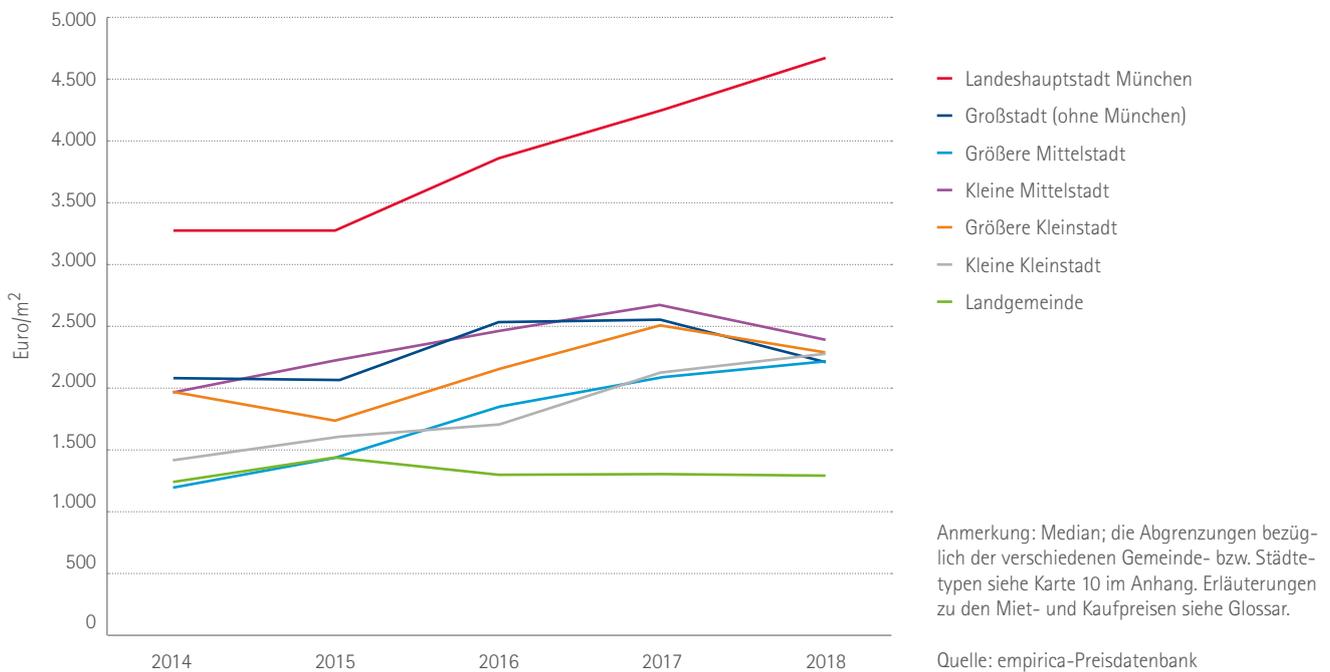
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); © GeoBasis-DE / BGK 2018,
Anmerkung: Im oberen Preissegment liegen 10 % der angebotenen Mieten über den dargestellten Werten

Die Medianmieten sind in den größeren Städten verschieden, doch richtig beachtlich sind die Unterschiede erst im oberen Segment beziehungsweise bei den Höchstmieten. So werden zum Beispiel in Top-Lagen in München 2018 Höchstmieten von 360 Euro/m² erzielt. In Augsburg (110,00 Euro/m²), Rosenheim (88,00 Euro/m²), Passau (76,00 Euro/m²) und in Landshut (75,00 Euro/m²) sind die Höchstmieten niedriger, dennoch sind die Höchstmieten in diesen Städten im südbayerischen Vergleich überdurchschnittlich hoch.

Kaufpreise

Die Kaufpreise für Einzelhandelsobjekte haben sich im Zeitverlauf je nach Region sehr unterschiedlich entwickelt. So sind die Angebotspreise in der Landeshauptstadt, in größeren Mittelstädten oder in kleinen Kleinstädten zuletzt noch einmal gestiegen, während sie z. B. in den Landgemeinden stagnierten (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Kaufpreisentwicklung für Einzelhandelsflächen, 2014–2018



Renditen

Nachdem die Anfangsrenditen für Geschäftshäuser in Top-Lagen in den letzten fünf Jahren gesunken sind, ist derzeit eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Zum einen ist das Mietsteigerungspotenzial in der Regel bereits voll ausgeschöpft und zum anderen preisen viele Investoren bereits rückläufige Mieten ein (z. B. durch Konsolidierungen im Textilhandel, Optimierung der Flächen und Reduzierung der Mietbelastung, Steigerung der Marktpotenziale im Online-Handel). Top-Geschäftshäuser (in A-Lagen) werden in München derzeit ab einer Anfangsrendite von 2,8 %, in Augsburg ab 4,5 % und in Ingolstadt ab 4,6 % gehandelt.

Neben den Geschäftshäusern liegt der Fokus derzeit auf Fachmarktzentren mit einem Lebensmittelhändler als Ankermieter. Diese Kombination bringt Passantenfrequenz und steht für Nachhaltigkeit. Dementsprechend sinken die Anfangsrenditen, die in der Spitze unter 5 % liegen. Bei Shoppingcentern ist – aufgrund der Konsolidierung im Textilhandel – vielmehr der gegenteilige Trend (steigende Anfangsrenditen) zu erkennen. Sie liegen in den Großstädten Augsburg, Ingolstadt oder München für Top-Objekte bei 4,5 %.

2.2.3 Trends

E-Commerce/Cross Channel: Das stationäre Ladengeschäft wird immer mehr zum Show-Room, einem Ort zum Anfassen, der Inspiration und zum Ausprobieren der Ware. Für zusätzliche Nachfrage sorgen E-Commerce-Anbieter, die auf temporäre oder dauerhafte physische Läden setzen, um Synergieeffekte zu erzielen. Insbesondere Großstädte werden wichtige Handelsstandorte bleiben. Dabei gibt es unterschiedliche Ansätze. So setzen einige Händler, wie zum Beispiel Cyberport in München auf ein hochwertiges Ladendesign mit großzügigen Flächen, um sich durch den stationären Handel als Premiumanbieter zu positionieren. Andere wiederum, wie zum Beispiel der Online-Möbelhändler „Fashion for home“, setzen in München auf die Erlebbarkeit der Waren. Die Flächennachfrage konzentriert sich dabei auf Premiumstandorte und großzügige Flächen (bis zu 1.000 m²).

Online goes Offline: Immer mehr reine Online-Anbieter sind mit stationären Konzepten in den deutschen Innenstädten anzutreffen. Allerdings rettet dieser Trend nicht alle Innenstädte. Nur Zentren mit überregionaler Anziehungs- beziehungsweise Strahlkraft profitieren davon.

Frequenzrückgang: Neben der Konkurrenz durch den Online-Handel wird die Vitalität der Innenstädte durch großflächige Ansiedlungen von Einzelhandelsprojekten jenseits der Ortskerne bedroht.³¹ Ein Abfall der Besuchshäufigkeit und damit der Passantenfrequenz sind die Folge und haben Auswirkungen auf die Leerstandssituation. Dies betrifft vor allem größere Kleinstädte oder kleinere Mittelstädte.

Drive-in/Click & Collect: Hier wird die Ware zum Beispiel online (vor-)bestellt und an Stationen oder im Ladengeschäft abgeholt. Im Lebensmittelhandel und im Baumarktsektor sind diese Modelle zum Teil schon umgesetzt beziehungsweise werden erprobt. Die Standortnachfrage konzentriert sich dabei auf dezentrale, aber gut erreichbare Verkehrslagen. Auf die Flächennachfrage wirken sich Drive-in Konzepte derzeit kaum aus, da sie in der Regel an den etablierten Standorten angeboten werden. Auf mittlere Frist dürften sich allerdings Einsparpotentiale bei Parkflächen und damit neue Nutzungskonzepte für diese Flächen ergeben.

Strukturwandel und Spezialisierung: Ein kleiner Einzelhändler wird mit den Liefer- und Rücksendemöglichkeiten der Online-Händler selten konkurrieren können. Demensprechend gewinnt die Spezialisierung auf ein bestimmtes Warensortiment mit Beratung an Bedeutung. Kleinere und spezialisierte Ladengeschäfte sind die Folge.

Lebensmittelhändler als Ankermieter: Ausgehend von der Erwartung, dass der stationäre Lebensmittelhandel resistenter gegenüber dem Online-Handel bleiben wird, werden Lebensmittelhändler als Ankermieter in Fachmarktzentren und Innenstädten immer wichtiger, da so das Anziehungspotenzial und damit die Passantenfrequenz für das ganze Fachmarktzentrum erhalten bleibt.

In aller Kürze



- Stationäres Geschäft wird zum Show-Room.
- Frequenzrückgang in Innenstädten.
- Spezialisierung als Alleinstellungsmerkmal.

³⁰ Sie binden Kaufkraft, die den Innenstädten fehlt.

Nahversorgungsstrukturen im Wandel: Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs als in der absoluten Zahl wichtigster Einzelhandelssektor unterliegt einem Konzentrationsprozess. Die Verkaufsstellen für Lebensmittel, Getränke oder Drogeriewaren werden in ihrer absoluten Zahl weniger, die Verkaufsflächen der einzelnen Betriebstypen steigen. Diese Ausdünnung führt nicht nur zu sinkender Lebensqualität, sondern auch zu einer Minderung der Standortattraktivität mit entsprechender Auswirkung auf die Immobiliensituation. Zugleich entdeckt der Lebensmittelhandel wieder die Innenstadtbereiche in Ballungszentren, wenn auch auf kompakteren Flächen (z. B. Rewe City). Von dieser Entwicklung profitieren sowohl der Lebensmittelhandel als auch die Innenstadt.

Verdichtung und Nutzungsmischung von Lebensmittelmärkten: Bauland ist teuer, Wohnraum und Einzelhandelsflächen sind knapp. Vielerorts gibt es zudem Beschränkungen im Baurecht, die die Ansiedlung neuer Märkte oder die Expansion bestehender Märkte schwierig machen. Damit neue Handelsflächen genehmigt werden, integrieren die typischen Discounter verstärkt Wohnungen in ihr Konzept, um so in den neu errichteten Wohngebäuden in den Märkten im Erdgeschoss (größere) Handelsflächen genehmigt zu bekommen. Das führt insgesamt zu einer effizienteren Nutzung der Fläche.

Praxisbericht: StadtplatzCenter in Freyung



Belebung der Innenstadt

Im November 2013 wurde das StadtplatzCenter Freyung, ein Geschäftshaus mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten in der Innenstadt von Freyung, in Niederbayern fertiggestellt. Ziel war es, einen Frequenzbringer in der Innenstadt zu schaffen und somit einen Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt zu leisten. Dies wurde erreicht: Auf rund 11.000 m² Brutto-Grundfläche finden bis zu 1.000 Kunden täglich eine öffentliche Tiefgarage mit 150 Stellplätzen, einen Lebensmittel- sowie einen Bekleidungseinzelhändler und ein Cineplex mit vier Kinosälen vor. Im Dachgeschoss befinden sich Ferienwohnungen. Neben der zeitgemäßen Architektur spielt auch Nachhaltigkeit eine große Rolle: Eine Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch, die Heizung aus dem Nahwärmenetz der Stadt Freyung und ein sehr guter Energieeffizienzwert machen das Objekt wirtschaftlich für die Mieter. Auf geringer Fläche konnten so in einer Innenstadtlage verschiedene Nutzungen dargestellt werden.

In aller Kürze



- *Lebensmittelhandel entdeckt die Innenstadt (wieder).*

Profil:

Nutzung: Geschäftshaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in der Innenstadt von Freyung

Unternehmen: BFIK Immobilien GmbH&Co. KG

Größe: 11.000 m² Brutto-Grundfläche

Baukosten: 9 Mio €

2.3 Das Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien

2.3.1 Allgemeines Marktumfeld

Aufgrund der seit Jahren anhaltend starken Konjunktorentwicklung für Industrie und Handel ist auch die Nachfrage nach Produktions- sowie Lager- und Logistikimmobilien hoch. Die beiden Hauptnachfragegruppen nach diesem Segment sind das verarbeitende Gewerbe³¹, das vor allem Flächen für die Produktion nachfragt (Produktionsstätten und -hallen) und die Logistikwirtschaft, die größere (Lager-)Hallen beziehungsweise Logistikimmobilien zur Lagerhaltung, Kommissionierung und Distribution nachfragt.

Verarbeitendes Gewerbe: Das verarbeitende Gewerbe als Untergruppe des produzierenden Gewerbes³² umfasst alle mit der physischen Produktion von Gütern befassten Wirtschaftsbereiche (inklusive des Handwerks). Im Jahr 2018 waren in diesem Bereich in Südbayern fast 770.000 SVP-Beschäftigte tätig. Das verarbeitende Gewerbe erwirtschaftete nach der Umsatzsteuerstatistik einen Umsatz von über 241 Mrd. €.

Logistikwirtschaft: Die Logistikwirtschaft verbindet als Querschnittsfunktion die einzelnen Stufen der Wertschöpfungskette und stellt mit ihren Transport-, Umschlags-, und Lagerungstätigkeiten sowie den dazugehörigen Planungs-, Steuerungs-, Koordinations- und Kontrollaufgaben einen elementaren Bestandteil im Wirtschaftssystem und bei der Bevölkerungsversorgung dar.

Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch die Logistikwirtschaft können in Südbayern auf zehn Jahre nahezu kontinuierlichen Wachstums zurückblicken (vgl. Abb. 8 und 9). Damit ging für die meisten Unternehmen ein stetiger Anstieg von Umsätzen und Mitarbeitern, aber auch Flächenbedarfen einher.

In aller Kürze



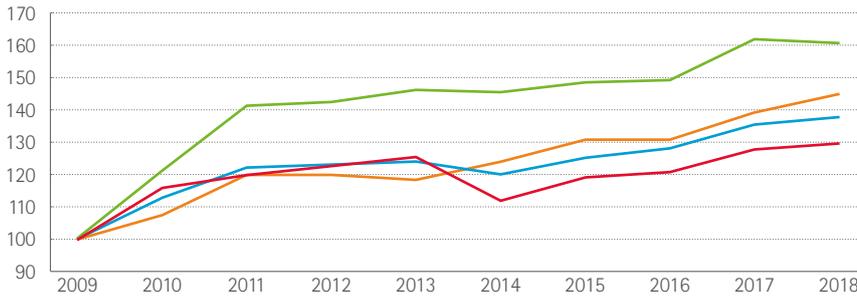
- *Verarbeitendes Gewerbe erwirtschaftet in 2018 einen Umsatz von über 241 Mrd. Euro.*
- *Kontinuierliches Wachstum seit 10 Jahren.*

³¹ Zum Wirtschaftsbereich des verarbeitenden Gewerbes zählt das Grundstoff- und Produktionsgütergewerbe, das Investitionsgüter produzierende Gewerbe, das Verbrauchsgüter produzierende Gewerbe sowie das Nahrungs- und Genussmittelgewerbe. Also jene Wirtschaftszweige, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu be- oder verarbeiten, mit dem Ziel, andere Produkte herzustellen oder bestimmte Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren.

³² Das produzierende Gewerbe umfasst die Wirtschaftsbereiche Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgung, das Baugewerbe und das verarbeitende Gewerbe.

Abb. 8: Umsatz- und Beschäftigungsentwicklung im verarbeitenden Gewerbe, 2009–2018

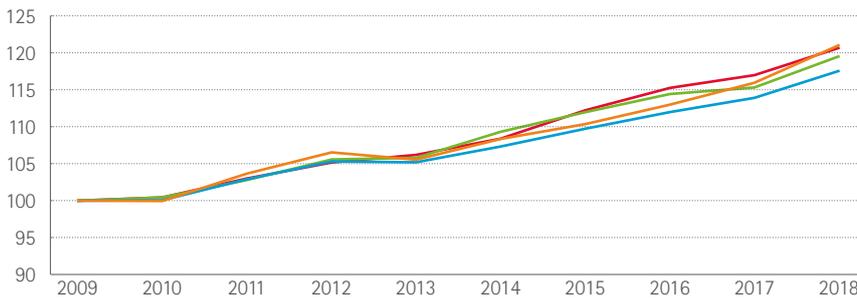
Entwicklung: 2009=100 (Umsätze im verarbeitenden Gewerbe)



Umsätze im verarbeitenden Gewerbe, 2018
Angaben in absoluten Zahlen

■ Niederbayern 44.200 Mio. €	■ Bayern 376.100 Mio. €
■ Schwaben 54.100 Mio. €	■ Oberbayern 142.300 Mio. €

Entwicklung: 2009=100 (Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe)



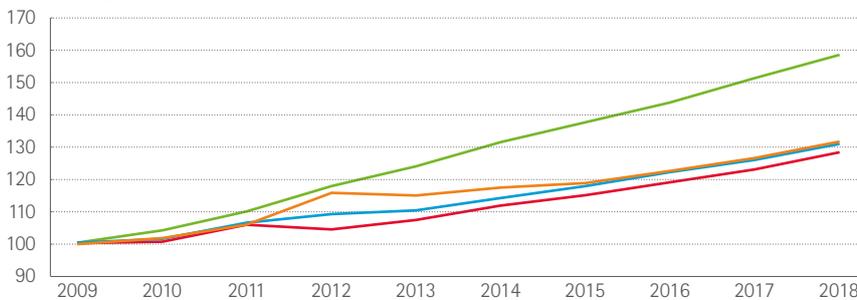
Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe, 2018
Angaben in absoluten Zahlen

■ Schwaben 217.300 SVP-Beschäftigte	■ Niederbayern 124.500 SVP-Beschäftigte
■ Oberbayern 375.700 SVP-Beschäftigte	■ Bayern 1.336.800 SVP-Beschäftigte

Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, Datengrundlage Statistisches Bundesamt und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung in der Logistik, 2009–2018

Entwicklung: 2009=100 (Beschäftigte in der Logistik)



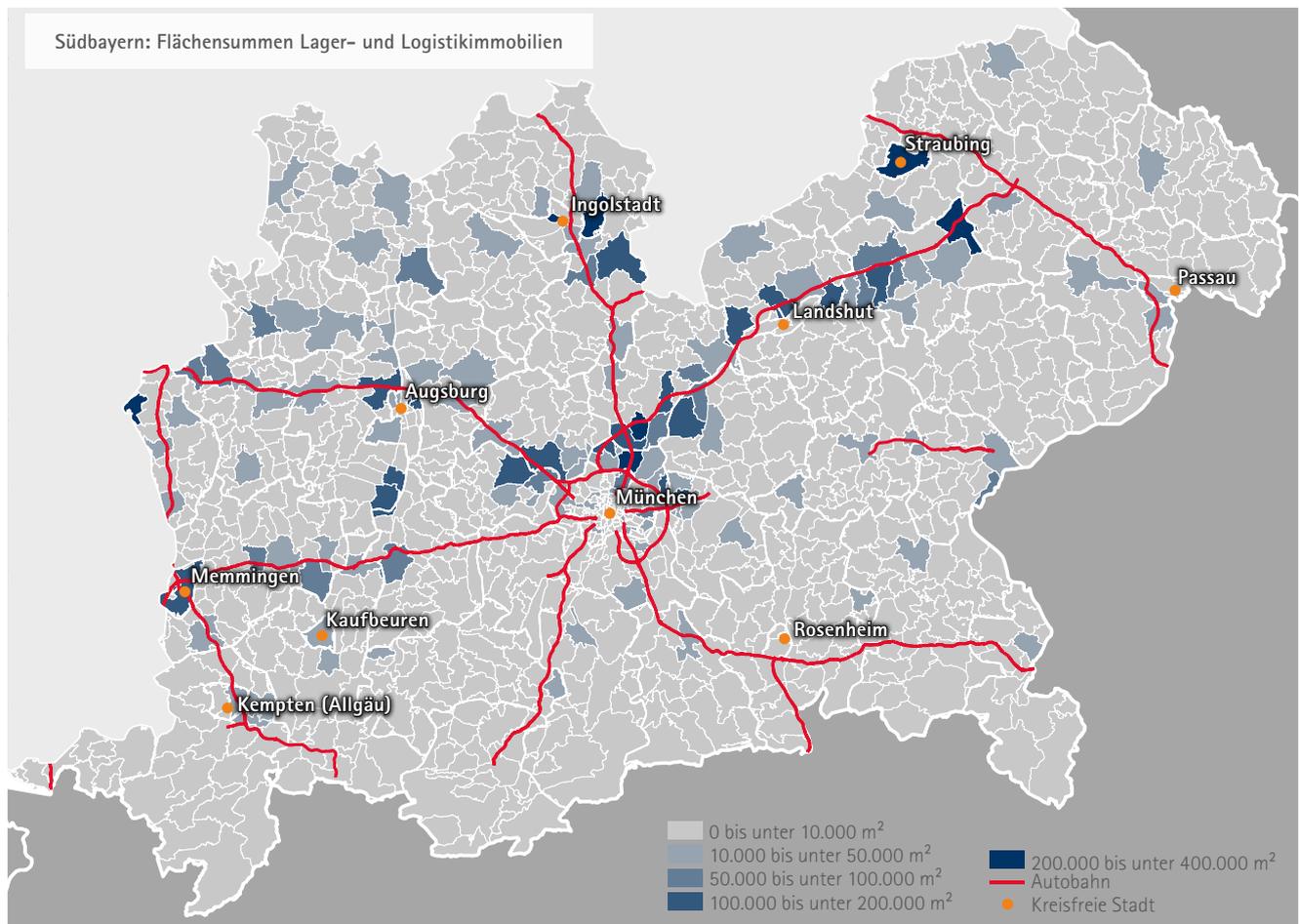
Beschäftigte in der Logistik, 2018
Angaben in absoluten Zahlen

■ Niederbayern 44.000 SVP-Beschäftigte	■ Bayern 465.800 SVP-Beschäftigte
■ Schwaben 72.400 SVP-Beschäftigte	■ Oberbayern 137.700 SVP-Beschäftigte

Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, Datengrundlage Statistisches Bundesamt und Bundesagentur für Arbeit

Im Gegensatz zu Lager- und Logistikimmobilien stehen für reine Produktionsflächen keine vergleichbaren Daten zur Verfügung. Ein Grund dafür liegt in dem nach wie vor sehr hohen Eigennutzeranteil von Produktionsimmobilien. Dadurch steht ein Großteil dieser Objekte nicht auf dem institutionalisierten Investoren- und Vermietungsmarkt zur Verfügung. Bundesweite Marktberichte gehen für Produktions- und „Light-Industrial-Objekte“³³ von einem Anteil von 25 bis 35 % am gesamten Investoren- und Vermietungsmarkt für Produktions-, Lager- und Logistikflächen aus.³⁴

Karte 7: Räumliche Verteilung (Flächensummen) von Lager- und Logistikflächen, 2018



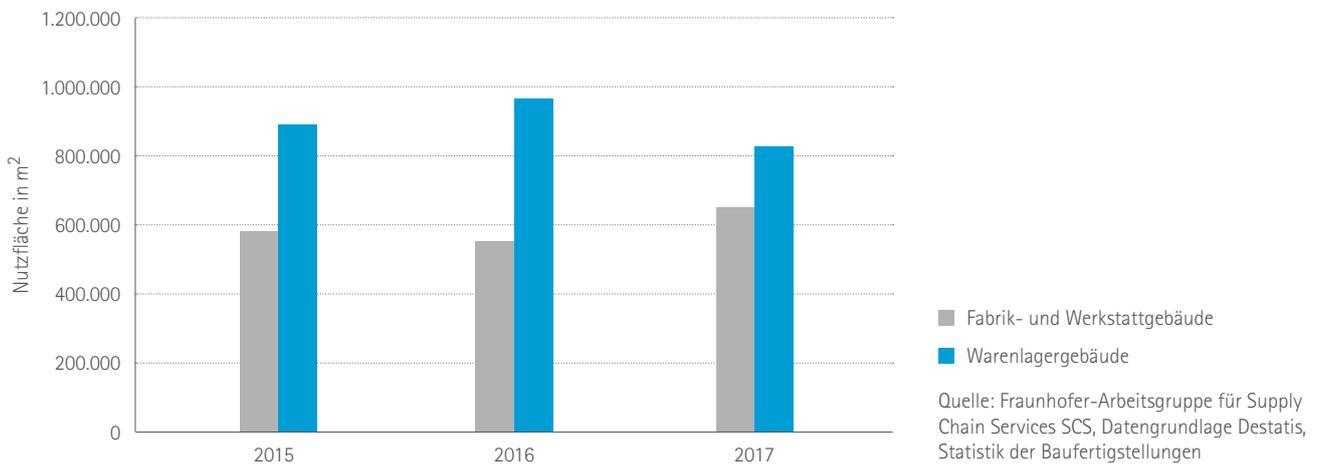
Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS; GeoBasis-DE/BGK 2018

³³ Light-Industrial-Objekte sind Lager- und Logistik-Objekte mit Zusatzfunktionen im betrieblichen Kontext, d.h. in dem Objekt sind (Teil-)Flächen für Fertigung bzw. Vorfertigung nutzbar. Auch Büroflächen können im Objekt vorhanden sein.

³⁴ Das ist der Anteil am institutionalisierten Investoren- und Vermietungsmarkt. Bezüglich der Flächenbestände ist der Anteil sicherlich höher, allerdings liegen hier keine verlässlichen Zahlen vor, die feinkörnig zwischen Produktions- und Logistikflächen unterscheiden.

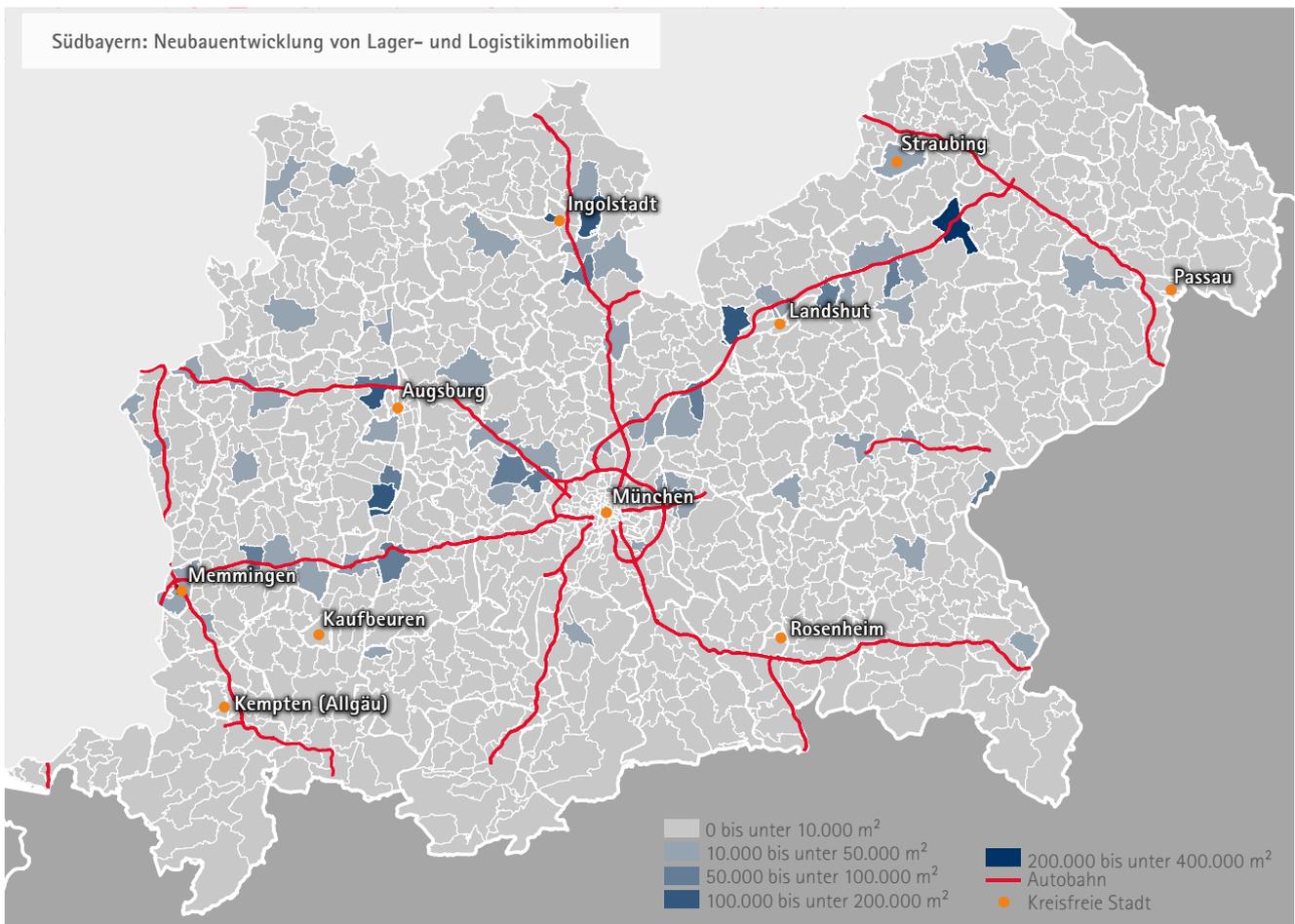
Die räumliche Verteilung der Lager- und Logistikflächen in Südbayern zeigt ein für dieses Marktsegment typisches Bild: Neben den Gewerbegebieten im Umland der Großstädte sind viele Flächen insbesondere entlang der Autobahnen und ausgebauten Bundesstraßen nördlich und westlich der Landeshauptstadt München zu finden. Diese Lagen bieten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ballungsräume, aber auch relativ kurze Wege zu anderen Wirtschaftsräumen im Bundesgebiet. Sie sind damit flexibler zu erreichen als die südlich von München gelegenen Standorte entlang der A8 oder A95.

Abb. 10: Entwicklung der Baufertigstellungen von Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie Warenlagergebäuden, 2015–2017



Im Durchschnitt der letzten drei Jahre wurden in Südbayern jeweils rund 500 Fabrik- und Werkstattgebäude mit knapp 600.000 m² an neuen Nutzflächen fertiggestellt. Im Bereich der Warenlagergebäude kamen pro Jahr gut 1.000 Objekte mit einer Nutzfläche von durchschnittlich rund 890.000 m² hinzu. Die Durchschnittsgröße dieser Neubauentwicklungen betrug 860 m² bei den Warenlagergebäuden und 1.120 m² bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden. Während es im Bestand ein großes Angebot an Werkstattflächen im kleinteiligen Segment (geteilte Flächen) gibt, sind große zusammenhängende und nutzerspezifische Flächen eher selten. Dementsprechend werden eher größere Fabrik- und Werkstattgebäude neu gebaut, da es diese im Bestand selten gibt.

Karte 8: Neubaumentwicklung von Lager- und Logistikflächen, 2018

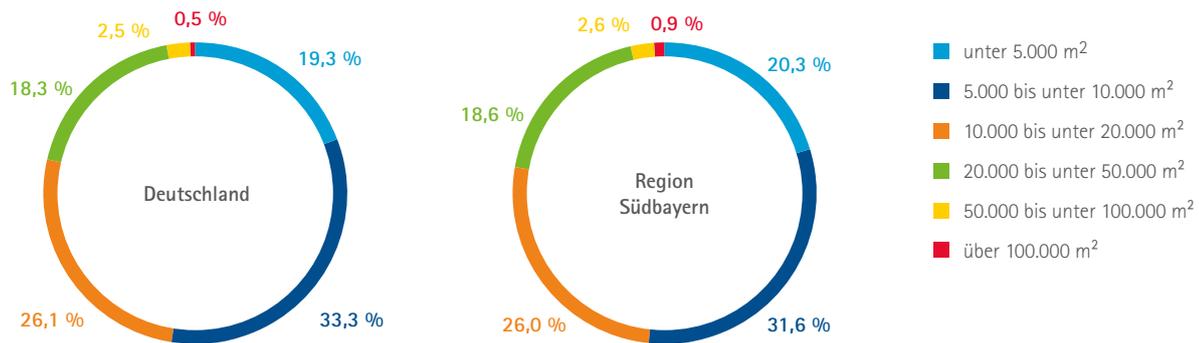


Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS; GeoBasis-DE/BGK 2018

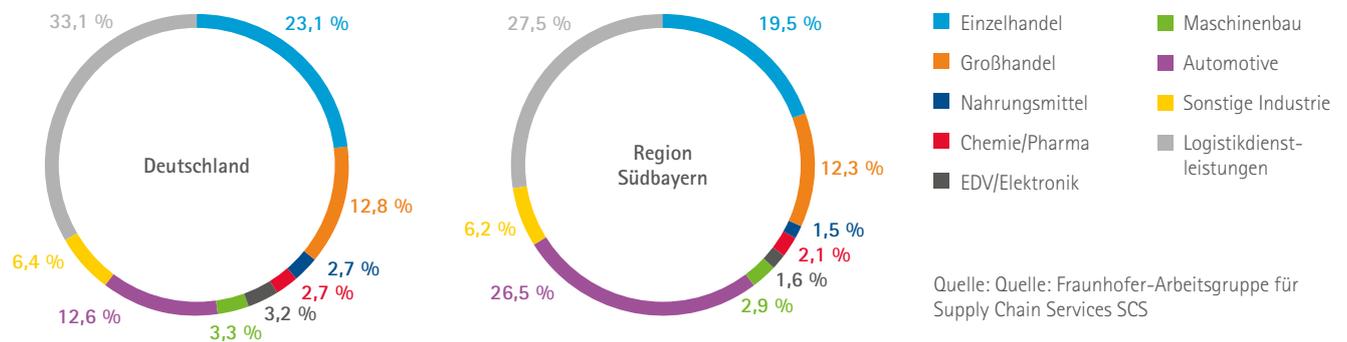
Die räumliche Verteilung der Neubaumentwicklung von Logistikimmobilien zeigt verschiedene Nachfrageschwerpunkte: Während in Ingolstadt, Landshut und Dingolfing die ansässige Automobilindustrie für eine konstante Flächennachfrage und damit dynamische Neubaumentwicklung gesorgt hat, sind das Münchener Umland sowie der Großraum Augsburg vor allem für Logistikdienstleister und Handelsunternehmen ein gefragter Standort. Von dort aus versorgen sie größtenteils die umliegende Filiallandschaft und die Bevölkerung.

Abb. 11: Nutzerstruktur und Größenklassen von Lager- und Logistikflächen, 2018

Logistikimmobilien nach Größenklassen



Logistikflächen nach Nutzerbranche



Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

Die hohe Nachfrage der Automobilindustrie nach Lager- und Logistikflächen zeigt sich auch bei der Nutzerstruktur (vgl. Abb. 11): Mit 26,5 % der genutzten Flächen ist die Automobilindustrie deutlich überdurchschnittlich vertreten (Bundesdurchschnitt 13,6 %). Sie steht nach den Logistikdienstleistern auf Platz zwei der wichtigsten Flächennachfrager. Räumlich konzentriert sich diese Nachfrage neben dem Güterverkehrszentrum (GVZ) Ingolstadt vor allem entlang der A92 von Deggendorf bis nach Landshut mit einem Schwerpunkt in Dingolfing. Demgegenüber sind Logistikdienstleister in Südbayern relativ flächendeckend verteilt. Größere Ansiedlungscluster sind vor allem entlang der A92 in der Umgebung des Münchener Flughafens sowie rund um Augsburg und Memmingen vorhanden. Der Handel präferiert Logistikflächen in Lagen mit einer guten Anbindung an ein oder mehrere Ballungsgebiete. Von dort aus können sie die Filialversorgung organisieren, so z. B. die Gewerbegebiete entlang der A8 zwischen München und Augsburg. In Bezug auf den Handel gibt es an der B17 südlich von Augsburg ebenfalls eine bedeutende Logistikagglomeration (z. B. Amazon, Aldi, Lidl, DHL, etc.). Bei den Größenklassen haben die Logistikimmobilien in Südbayern einen Schwerpunkt zwischen 5.000 bis 10.000 m² und 10.000 bis 20.000 m² Nutzfläche. Dies entspricht dem bundesweiten Durchschnitt. Die Nutzerstruktur und Größenklassen von Lager- und Logistikimmobilien in Ober- und Niederbayern sowie Schwaben sind in den Abbildungen 13 und 14 (siehe Anhang) dargestellt.

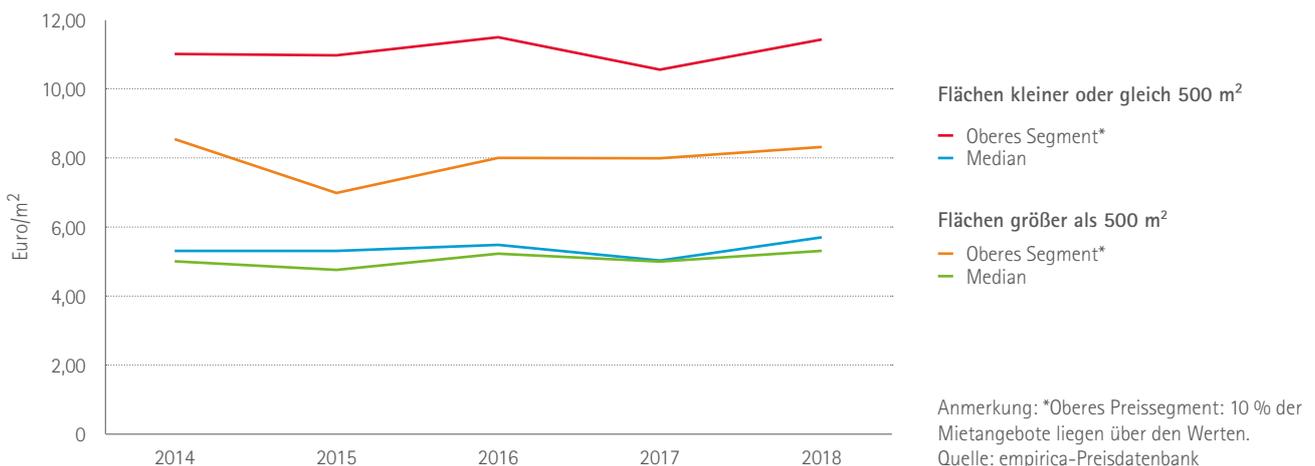
2.3.2 Mieten, Kaufpreise und Renditen

Mieten

Im Gegensatz zu den anderen Objektklassen stehen für das Marktsegment Produktion, Lager, Logistik vergleichsweise wenig Preisdaten auf Einzelobjektebene zur Verfügung. Die ohnehin schon kleine Stichprobe erlaubt kaum eine Differenzierung zwischen Produktions- und Lager- beziehungsweise Logistikflächen. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass sich Produktions- und „Light-Industrial“-Flächen im oberen Drittel der Mietpreisangebote bewegen. Im Vergleich dazu liegen die Preise für die Lager- und Logistikflächen im unteren Drittel. Dies verdeutlicht auch ein Blick auf die Mieten, differenziert nach Mietfläche (vgl. Abb. 12). So liegt zum Beispiel im Jahr 2018 die Medianmiete für Flächen kleiner oder gleich 500 m² – und damit die klassische Flächengröße des verarbeitenden Gewerbes beziehungsweise von Gewerbetreibenden – bei rund 5,70 Euro/m². Am oberen Rand werden hier 10 % der Flächen zu Mieten ab etwa 11,40 Euro/m² angeboten.

Im Median unterscheiden sich die Mieten für gewerbliche Mietflächen mit Zuschnitten von 500 m² und mehr (5,70 Euro/m²) unwesentlich von den Angeboten für Flächen unter 500 m². Unterschiede gibt es vor allem am oberen Mietpreisband. So werden 10 % der Mietflächen mit Zuschnitten von 500 m² und mehr bereits ab etwa 8,10 Euro/m² angeboten.

Abb. 12: Mietentwicklung für Produktions-/Lager- und Logistikimmobilien, 2014-2018

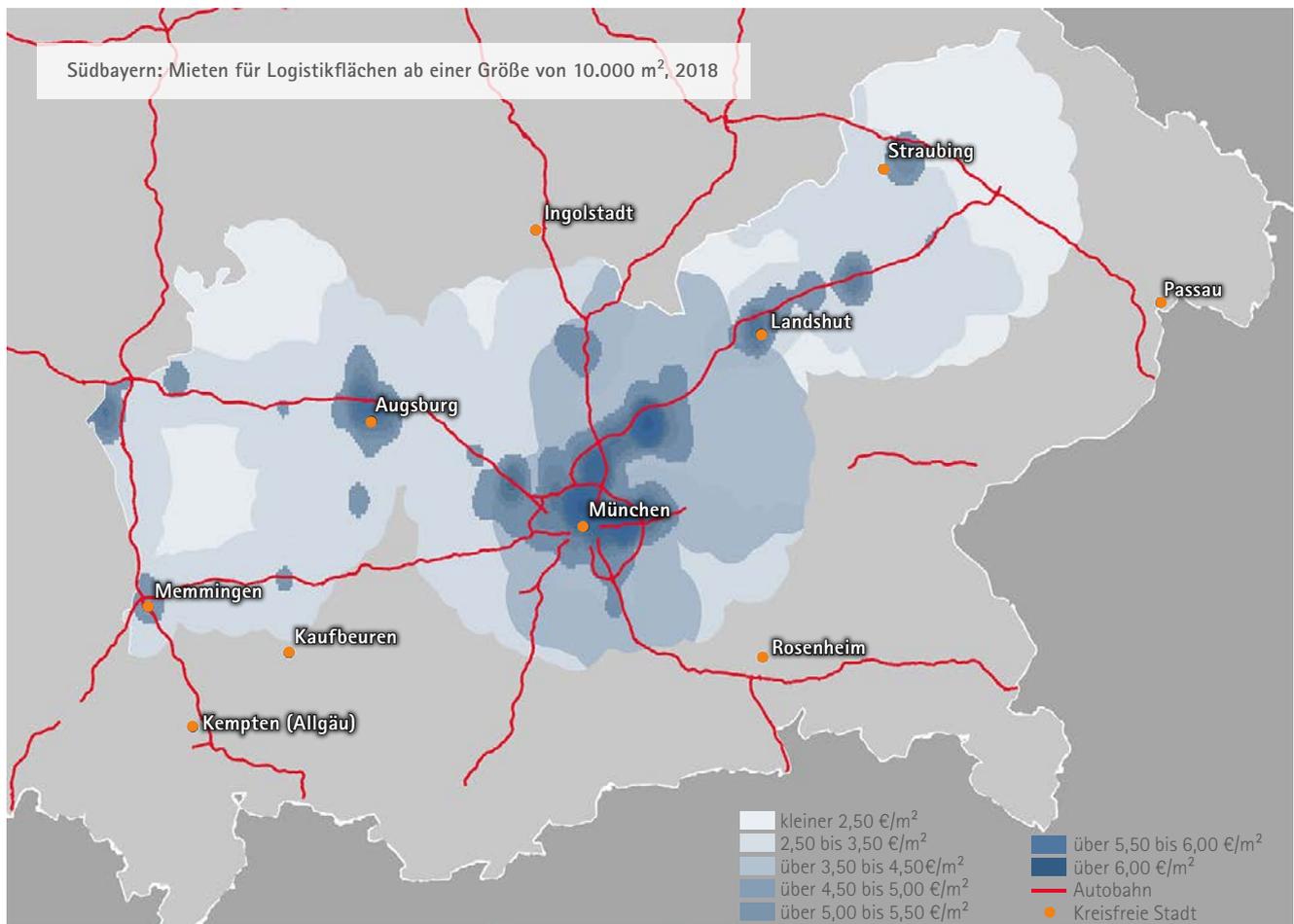


Neben den nutzungsspezifischen Preisunterschieden werden die Preise für Produktions-, Lager- und Logistikflächen zudem von anderen erläuterten Kriterien beeinflusst (vgl. Abb. 2).

Karte 9 zeigt beispielhaft die kleinräumigen Unterschiede bei der Durchschnittsmiete für Logistikobjekte ab einer Größe von 10.000 m². Die Darstellung basiert auf einem Berechnungsalgorithmus, der eine regionale Verteilung der in Markt- und Maklerberichten angegebenen Mietpreise unterstellt. Auch hier gilt, dass unter Einbeziehung

der Lagekriterien und der Objekteigenschaften Preisauf- und -abschläge zu berücksichtigen sind. Mangels vorliegender Daten ermittelt dieser Algorithmus nur für die dargestellten (Kern-) Regionen (München, Augsburg und Dingolfing) Ergebnisse.

Karte 9: Mieten für Logistikflächen ab einer Größe von 10.000 m², 2018



Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, © GeoBasis-DE / BGK 2018

Kaufpreise

Zusammengefasst in Gemeinde- beziehungsweise Stadttypen³⁵ sind die Kaufpreise für Produktions-, Lager- und Logistikflächen seit 2014 gestiegen. Am höchsten waren die Medianpreise der angebotenen Flächen im Jahr 2018 in der Landeshauptstadt München (knapp 2.500 Euro/m²). In den anderen Gemeinde- beziehungsweise Stadttypen³⁶ lag der Medianpreis zwischen 1.100 Euro/m² und 1.400 Euro/m².

³⁵ Abgrenzungen bezüglich der verschiedenen Gemeinde- bzw. Stadttypen siehe Karte 10 im Anhang.
³⁶ Großstadt (ohne München), Größere Mittelstadt, Kleine Mittelstadt, Größere Kleinstadt, Kleine Kleinstadt und Landgemeinde.

Renditen

Das konstant niedrige Zinsniveau der letzten Jahre führte auch auf dem Investmentmarkt für Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien zu einer sehr hohen Nachfrage. Im Jahr 2018 wurden in Deutschland rund 7,5 Mrd. Euro in dieses Marktsegment investiert. Zwar sinken die Spitzenrenditen kontinuierlich, dennoch stehen Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien bei den Renditeerwartungen nach wie vor am oberen Ende des gewerblichen Immobiliensektors. In der Spitze liegen die Renditen für Logistikobjekte in München bei 4 %.

2.3.3 Trends

Zahlreiche Trends wirken auf das Marktsegment der Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien. Während einige dieser Entwicklungen für alle gewerblichen Immobilienarten zutreffen, gelten die folgenden insbesondere für diese Objektklasse.

Protektionismus und zunehmende Handelsbarrieren: Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch die Logistikwirtschaft hat in den letzten Jahren vom anhaltend dynamischen Außenhandel in Deutschland profitiert. Die aktuellen Handelskonflikte zwischen den USA und China, die sich daraus ergebenden Implikationen für Europa und die große Gefahr eines ungeordneten Brexits trüben die konjunkturellen Aussichten für die exportorientierten Branchen anhaltend ein. So entfallen beispielsweise rund 10 % des Exportvolumens der bayerischen Automobilindustrie auf das Vereinigte Königreich, für das in Zukunft mit erhöhten Handelsbarrieren zu rechnen ist. Der damit verbundene Nachfragerückgang steht jedoch einem zusätzlichen Kapazitätsbedarf von bislang nicht in Deutschland tätigen Unternehmen gegenüber. Deshalb ist es nicht wahrscheinlich, dass aufgrund dessen die Flächennachfrage drastisch einbricht.

Elektro-Mobilität: Die Elektro-Mobilität stellt die Automobilindustrie und die Automobillogistik vor neue Herausforderungen. So benötigt ein Elektromotor nur ein Bruchteil der Teile wie zum Beispiel ein Verbrennungsmotor. Diese deutliche Differenz wirkt sich auf die Produktion, die Lieferanten und die Lieferkette aus. Diese Veränderungen werden weitaus gravierender sein als die möglichen Folgen eines ungeordneten Brexits. Dementsprechend können die veränderten Bedingungen zur Neubewertung bestehender Produktions- und Distributionsstrukturen und somit zur Aufgabe bestehender Standorte führen.

E-Commerce und City Logistik: Der weiterhin sehr dynamische E-Commerce führt zu einem erhöhten Bedarf an Umschlags- und Lagerflächen in Innenstadtlagen. Die hier besonders stark ausgeprägte Nutzungskonkurrenz zwingt die Akteure zu innovativen Nutzungskonzepten, die sich von denen in klassischen Logistikimmobilien erheblich unterscheiden. Paketboxen, mobile Mikrohub, aber auch mehrstöckige, multimandantenfähige Logistikobjekte sowie Um- beziehungsweise Mischnutzungen von anderen Marktsegmenten (Parkhäuser, ehemalige Einzelhandelsobjekte, etc.) werden angesichts des auch für die nächsten Jahre erwarteten Wachstums der Online-Umsätze von 10 bis 15 % p.a. in Zukunft häufiger.

Flächen- und Fachkräftemangel: Während es in südbayerischen Ballungsräumen bereits zu intensiven Nutzungskonkurrenzen noch bebaubarer Flächen kommt, fehlen in den ländlich geprägten Regionen immer häufiger Fachkräfte. Die Standortentscheidung für neue Unternehmensansiedlungen wird vor diesem Hintergrund zu einem immer schwieriger zu lösenden Dilemma: Die infrastrukturell gut erschlossenen Ballungsräume bieten nur noch sehr hochpreisige Flächen. Hinzu kommt, dass in diesen Räumen die Bevölkerung der Ansiedlung großer Logistikzentren kritisch gegenübersteht und neue Ansiedlungen häufig von Bürgerentscheiden verhindert werden. Zugleich ist es in diesen Ballungsräumen auch schwer, bezahlbare Fachkräfte zu finden, die Gehälter für Lagerarbeiter sind niedrig und die Wohnungsmieten in den Ballungsräumen hoch. In peripheren Regionen sind die Wohnungsmieten zwar niedriger, aber hier können Unternehmen Arbeitskräfte für neue Ansiedlungen nicht oder nur mit hohem Aufwand finden.

Dekonzentration: Insbesondere im Großraum München müssen sich Logistiker in immer größeren Entfernungen von ihrem Distributionsgebiet (dem Stadtgebiet) ansiedeln. Anstatt sich in direkter Nähe zum Autobahnring niederzulassen, weichen Ansiedler mit größerem Flächenbedarf preisbedingt häufig auf Standorte im weiter entfernten Umland aus. Dabei nehmen sie mangels verfügbarer Flächen häufig suboptimale Standortlösungen in Bezug auf Infrastruktur und die Erreichbarkeit von Arbeitskräften in Kauf. Entgegen der planerisch gewünschten Konzentration von Produktions- und Logistikflächen in eigens dafür ausgewiesenen Gewerbegebieten kommt es zu einer räumlichen Dekonzentration. Die zunehmenden Entfernungen zum Arbeits- beziehungsweise Konsumentenmarkt erhöhen auch die Verkehrsbelastung.

Automatisierung: Die steigenden Effizienzpotenziale durch Industrie 4.0 und die damit verbundene Automatisierung machen Unternehmen unabhängiger von den regionalen Flächen- und Arbeitskräften. Diese Automatisierung muss dabei nicht zwangsläufig auf der Erdgeschosebene stattfinden. Zwar könnten vertikale Anordnungen die Flächen deutlich effizienter nutzen, jedoch gehört eine eingeschossige Bauweise zu den klassischen Kriterien der Drittverwendungsfähigkeit. Gestapelte Konzepte sind typischerweise sehr nutzerabhängig und dementsprechend für institutionelle Investoren nur bedingt interessant.

In aller Kürze



- *Flächen- und Fachkräftemangel als Herausforderung für die Expansion.*

Praxisbericht: Halle T im Güterverkehrszentrum Ingolstadt

Effektive Flächennutzung

Die Halle T als multifunktionale Logistikhalle wurde als erstes Objekt im Güterverkehrszentrum Ingolstadt über zwei Geschosse konzipiert, gebaut und im Dezember 2013 fertiggestellt. Sie stellt damit ein Best-Practice Beispiel für effektive Flächennutzung dar.

Die Integration eines LKW-Hebers sowie drei Aufzüge mit einer Hebelast von je 44 Tonnen erleichtern den Umschlag und die Kommissionierung von Waren und Materialien. Zusätzlich sind für die innere Erschließung an beiden Hallenseiten Rampen für die JIT-Wägen (Just-in-Time) integriert.

Rund 900 Menschen arbeiten hier im Dreischichtbetrieb, um effiziente Logistikprozesse gewährleisten zu können.

Profil:

Nutzung: Multifunktionale Logistikhalle

Unternehmen: LGI Ingolstadt Betriebsgesellschaft GmbH

Größe: 98.000 m² Brutto-Grundfläche

Baukosten: ca. 70 Mio. €

Anhang

1. Quellen

Die für den Bericht erforderlichen Daten basieren auf den im Folgenden dargestellten und erläuterten Quellen.

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS: Als Datenbasis für die Auswertungen dient die durch die Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS kontinuierlich gepflegte Datenbank zu Logistikimmobilien. Sie umfasst in der Untersuchungsregion Südbayern (ohne Landkreis Kelheim) 865 Einzelobjekte, für deren Errichtung primär die Nutzung hinsichtlich Umschlag und Lagerung von Gütern sowie damit verbundener Leistungen ausschlaggebend war. Diese Datensätze enthalten neben der Objektadresse und weiteren Daten auch Angaben zu Nutzern, Baujahren und Flächengrößen. Dadurch lassen sich kleinräumig regionale Ansiedlungskonzentrationen, Nutzerstrukturen sowie Neubauaktivitäten analysieren. Das Baujahr wird mit dem Zeitpunkt des Baubeginns festgelegt, hierdurch können sich Abweichungen zu anderen Publikationen mit dem Fokus auf die Fertigstellung ergeben.

empirica-Preisdatenbank

Im Januar 2012 wurde die empirica-Preisdatenbank von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt. Seitdem kann die empirica AG Erhebung, Aufbereitung und Auswertung von umfassenden Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes aus einer Hand anbieten. Die empirica-systeme GmbH vereint das immobilienwirtschaftliche Know-how mit dem für die Erhebung und automatisierte Verarbeitung notwendigen technischen Know-how. Dies ermöglicht unter methodischen und inhaltlichen Aspekten eine weitere Qualitätssteigerung und die vollständige Transparenz bei allen Arbeitsschritten.

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst detaillierte Informationen zu den Objekten (Größe, Qualität, Zustand usw.), deren Standort (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse), der Preisvorstellung des Anbieters und dem Erscheinungsdatum.

Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Bauträger oder Makler) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger (neuer) Objekte ebenso erfasst wie sanierte oder unsanierte Bestände, Angebote Privater ebenso wie Angebote von Unternehmen.

Seit 2004 werden täglich neue Daten in die Datenbank eingelesen, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme GmbH. Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z. B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z. B. Baufertigstellungen) wird

die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt (vgl. auch: www.empirica-systeme.de).

Besonderheit: Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate findet der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Wohnungsangebote, die in der Kategorie „Büro“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Büro-, Handels- oder Lagerflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Objekte ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindecodizes oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Repräsentativität: Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die Stichprobe von empirica zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-Preisdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

empirica-Regionaldatenbank

Seit 2012 bietet die empirica-systeme Marktdatenbank aktuelle und umfassende Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes. Neben diesem etablierten Analysetool für die Immobilienwirtschaft bietet empirica regio nun einen einfachen Onlinezugang zur empirica Regionaldatenbank mit regionalen Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft.

Regionale Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft: In der empirica Regionaldatenbank stehen mehr als 100 regionalisierte Variablen zu den Themen Demografie, Bauen, soziale Sicherung, Bildung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie Immobilienpreisanalysen zur Verfügung. Die Regionaldatenbank enthält Zeitreihen, Strukturanalysen und Prognosen, die permanent auf Plausibilität und Konsistenz geprüft werden.

Onlinebefragung

Ergänzend wurde eine kurze Online-Befragung verschiedener Wirtschaftsförderungen/ Wirtschaftsämters, Gutachter, Makler etc. durchgeführt. Folgende Inhalte wurden nach den Teilsegmenten (Büro, Einzelhandel, Produktion und Lager/Logistik) erhoben:

- Miet- und Kaufpreise (inkl. Lage und Streuung),
- Renditen,
- Leerstände,
- Flächennachfrage und -umsätze auf dem Büromarkt und
- Flächenentwicklung / Fertigstellungen auf dem Büromarkt.

Desk-Research

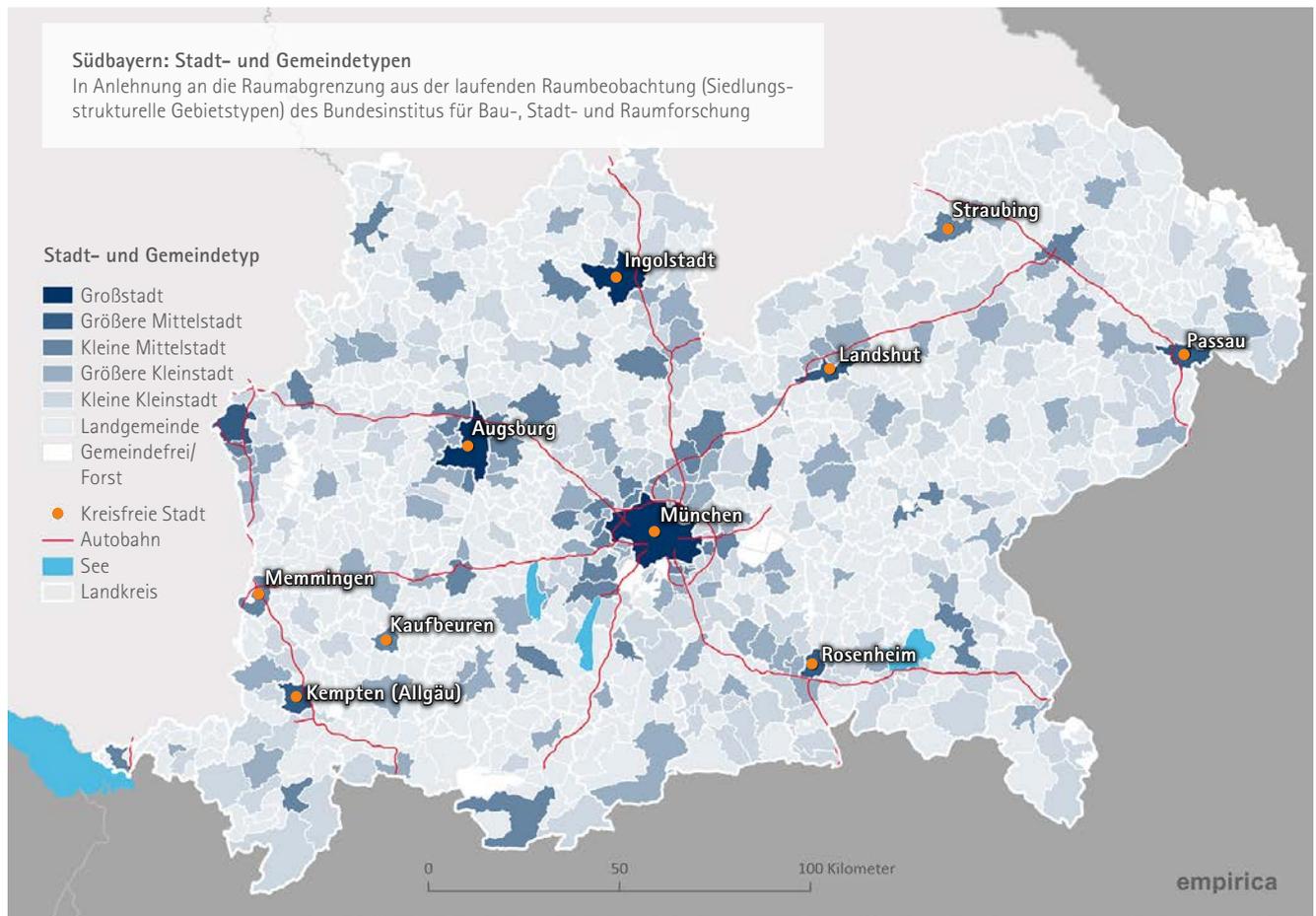
Das Desk-Research umfasste die Online-Suche nach Informationen über die sektoralen Teilmärkte in den räumlichen Untersuchungseinheiten des Raums Südbayerns. Dies umfasst beispielsweise:

- Einzelhandelsgutachten oder Gewerbeflächenkonzepte.
- Weitere Researchberichte der Maklerhäuser.
- Publikationen von Kommunen oder Dritten zu den Immobilienmärkten der Region (z. B. Der Immobilienreport Regensburg der örtlichen Sparkasse).

Alle vorliegenden Gutachten, Publikationen, Marktberichte etc. wurden in die Datenbank integriert. Darüber hinaus wurden alle Websites der betreffenden Kommunen inkl. Landkreise, größerer Maklerhäuser und sonstiger Wirtschaftsakteure (z. B. Kammern, Sparkassen und Volksbanken) nach den relevanten Informationen untersucht und ausgewählte und ergänzende telefonische Gespräche mit Experten geführt.

2. Ergänzende Karten und Abbildungen

Karte 10: Stadt- und Gemeindetypen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, eigene Berechnungen; © GeoBasis-DE / BGK 2018

Stadttypen und Gemeindetypen

(vgl. laufende Raubeobachtung des Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR):

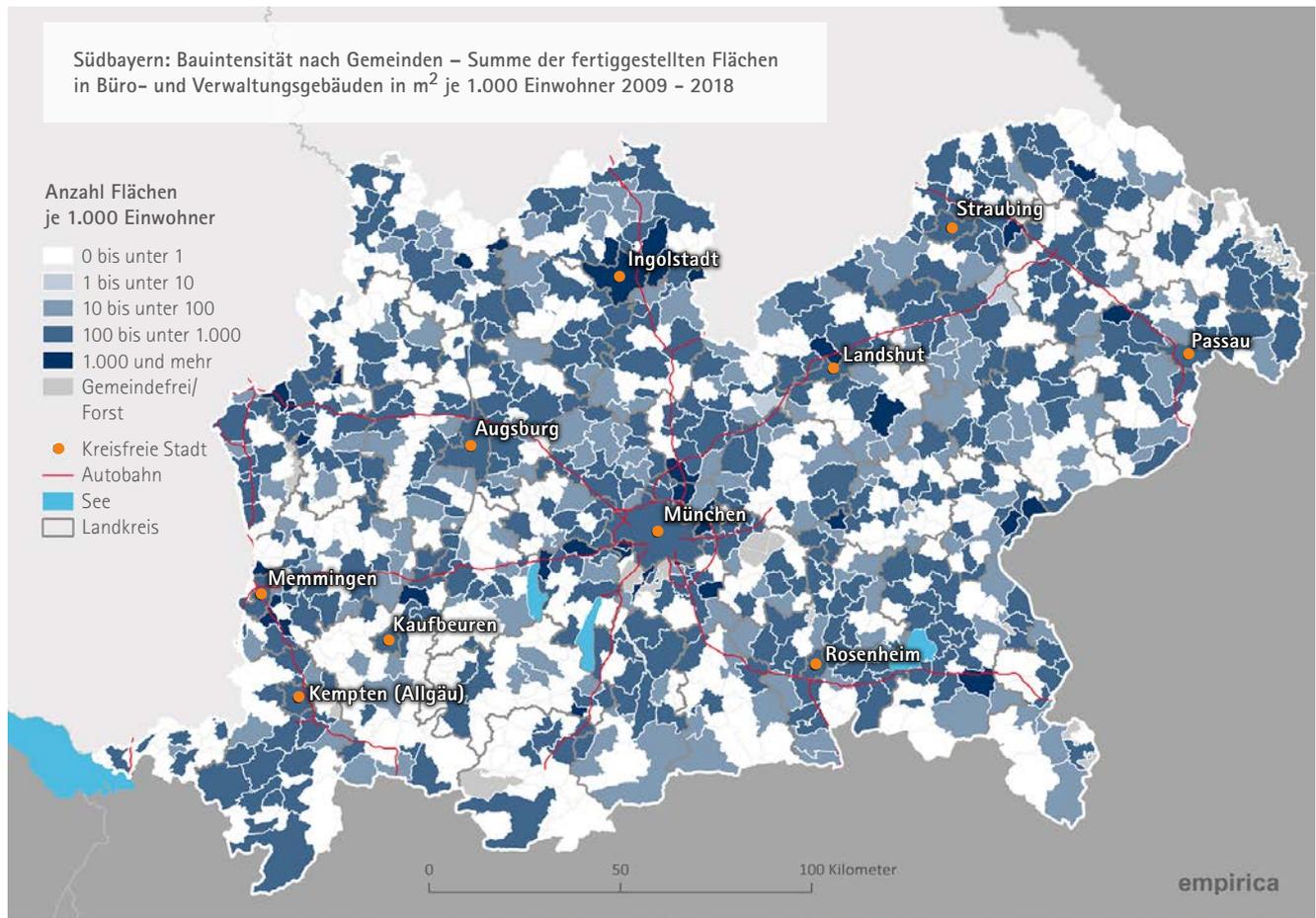
Großstadt: Gemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern.

Mittelstadt: Gemeinde mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern, überwiegend haben diese Städte mittelzentrale Funktion. Die Gruppe der Mittelstädte kann unterschieden werden in Große Mittelstadt mit mind. 50.000 Einwohnern und kleine Mittelstadt mit weniger als 50.000 Einwohnern.

Kleinstadt: Gemeinde mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern oder mit mindestens grundzentraler Funktion. Die Gruppe der Kleinstädte kann unterschieden werden in Größere Kleinstadt mit mind. 10.000 Einwohnern und kleine Kleinstadt mit weniger als 10.000 Einwohnern.

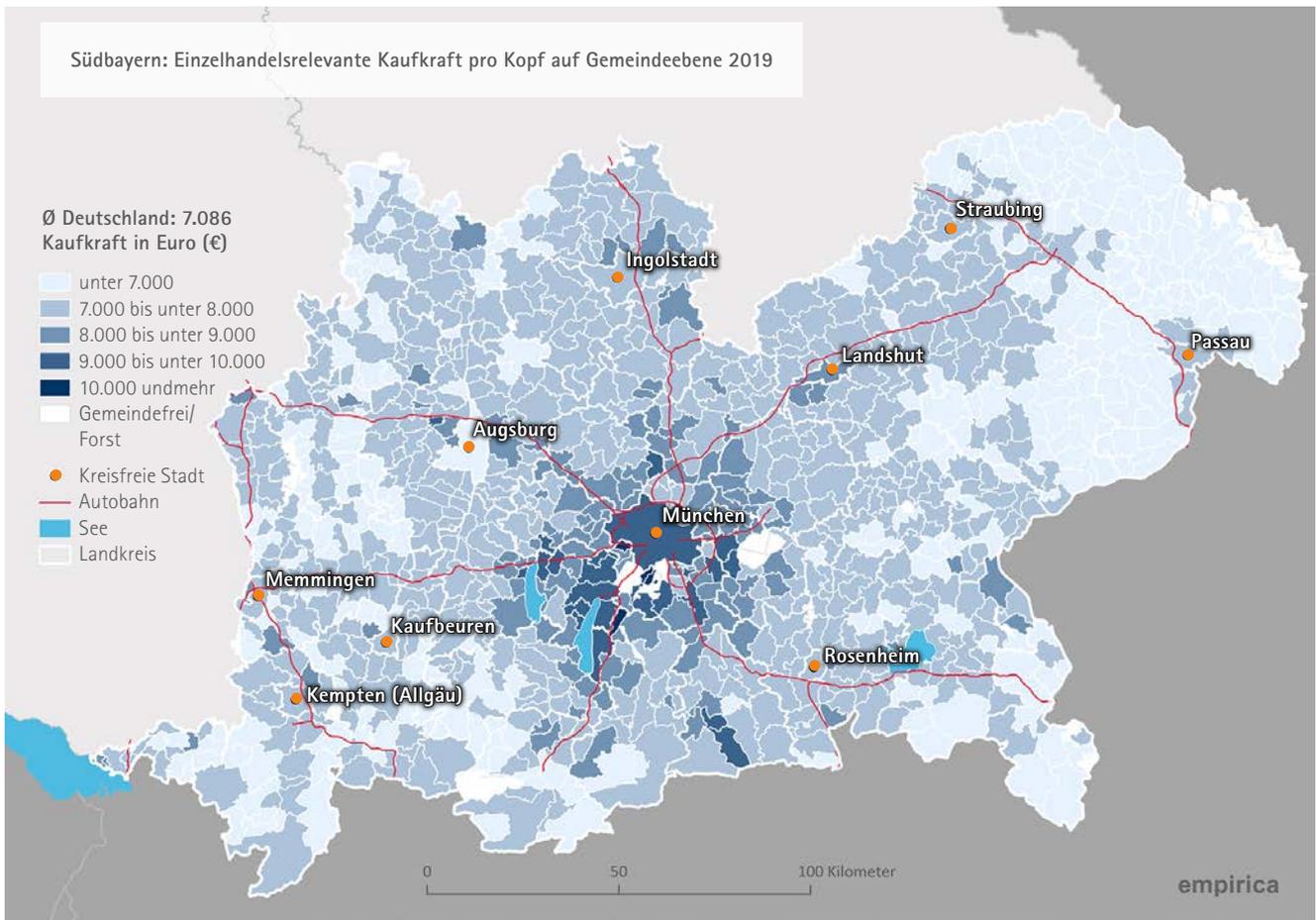
Landgemeinde: Gemeinde mit weniger als 5.000 Einwohnern und ohne grundzentrale Funktion.

Karte 11: Entwicklung der Bauintensität, 2009–2018



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, eigene Berechnungen; © GeoBasis-DE / BGK 2018

Karte 12: Südbayern: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, 2019



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, eigene Berechnungen; © GeoBasis-DE / BGK 2018, © Michael Bauer Research GmbH basierend auf © Statistisches Bundesamt

Abb. 13: Größenklassen von Lager- und Logistikflächen, 2018

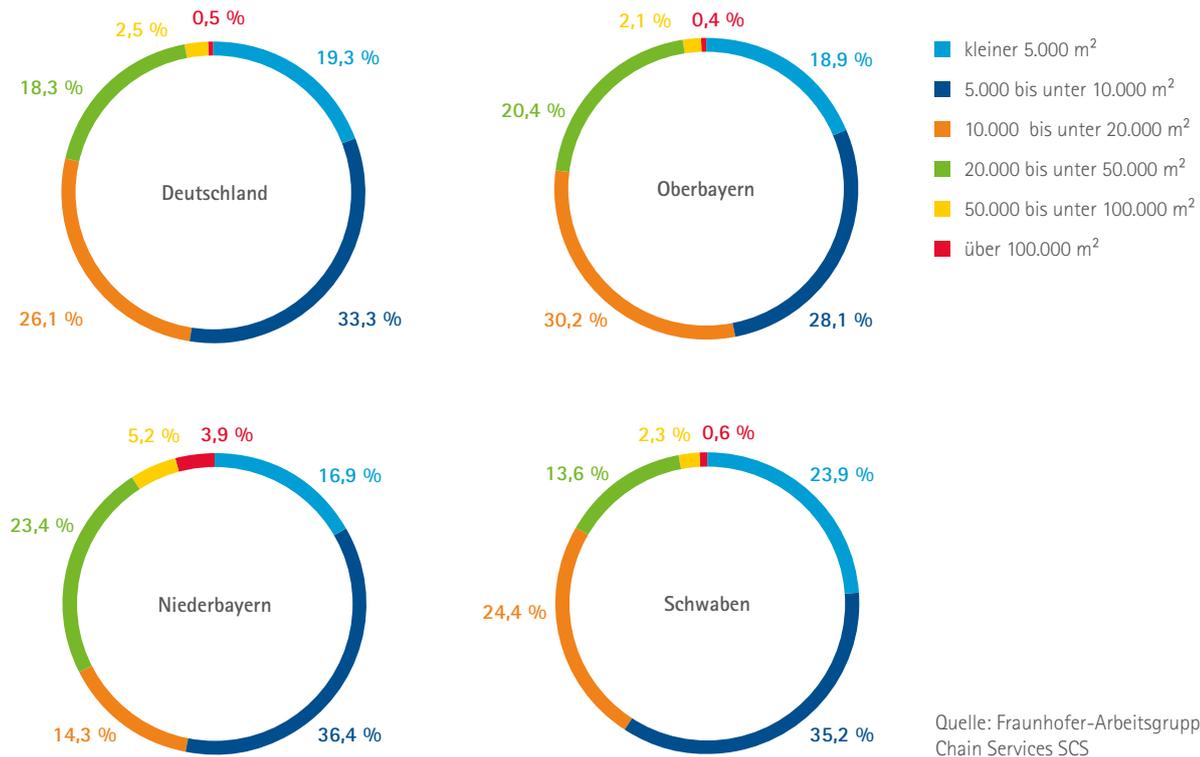
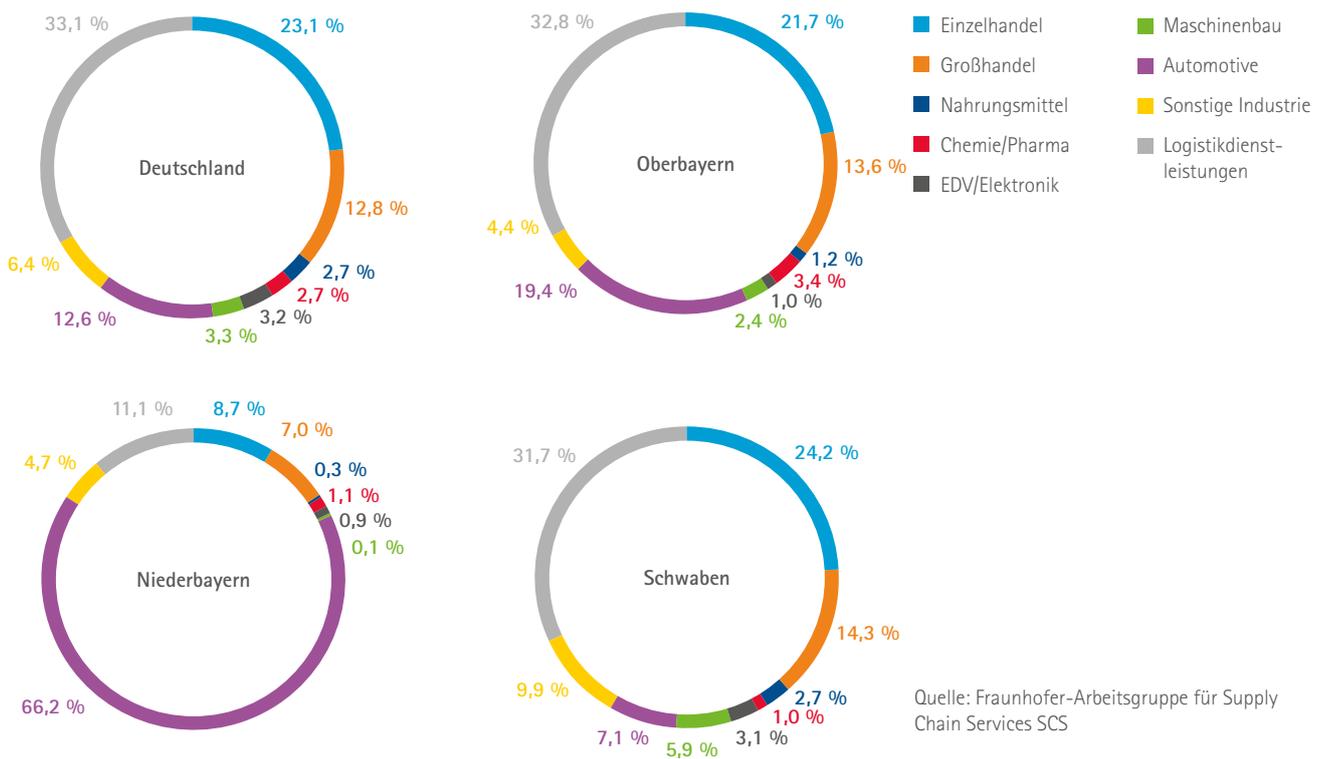


Abb. 14: Nutzerstruktur von Lager- und Logistikflächen, 2018



Haftungsausschluss Gewerbeimmobilienmarktbericht

Der Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt. Die IHKs übernehmen jedoch keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Die IHKs weisen ausdrücklich darauf hin, dass die aufgeführten Werte zwangsläufig generalisiert abgebildet werden. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Umfeld und der Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand etc.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Spannen abgedeckt. Vor diesem Hintergrund sind die Werte nur als Orientierungsrahmen für die aktuelle Preislage (Stand September 2019) zu verstehen. Letztendlich muss sich der Marktpreis im Einzelfall durch Angebot und Nachfrage bilden. Zudem unterliegen die Mieten stark der konjunkturellen Situation beim Vertragsabschluss. Es ist daher zu empfehlen, im konkreten Fall zusätzliche Erhebungen anzustellen und den Rat eines erfahrenen Maklers oder Sachverständigen einzuholen.

Den Marktbericht und die jeweiligen Standortprofile können Sie bei Ihrer zuständigen IHK erwerben.

Auftraggeber

Industrie- und Handelskammern für München und Oberbayern, Niederbayern und Schwaben
koordiniert durch Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Dr. Eberhard Sasse

Dr. Manfred Gößl

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

☎ 089 5116-0 @ info@muenchen.ihk.de 🌐 ihk-muenchen.de

Ansprechpartner

IHK-Bezirk München und Oberbayern:

Susanne Kneißl-Heinevetter ☎ 089 5116-0 @ susanne.kneissl-heinevetter@muenchen.ihk.de

IHK-Bezirk Niederbayern:

Christina Auberger ☎ 0851 507-201 @ christina.auberger@passau.ihk.de

Thomas Breinfalk ☎ 0851 507-213 @ thomas.breinfalk@passau.ihk.de

IHK-Bezirk Schwaben:

Christine Neumann ☎ 0821 3162-318 @ christine.neumann@schwaben.ihk.de

Verfasser

empirica ag

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

🌐 empirica-institut.de

Bearbeitung

Ludger Baba, Markus Schmidt, Jan-Phillipp Postorino, Marco Schmandt

Uwe Veres-Homm (Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS)

Gestaltung: ideenmuehle.com

Bildnachweis: AdobeStock © KB3

Stand: September 2019

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Gleiches gilt für die Weiterleitung, Weitergabe, Vervielfältigung, die Verbreitung oder Bearbeitung der elektronischen Datei.