

Neue IHK-Studie vorgestellt

Solide Preise für Schwabens Gewerbeimmobilien: Nur noch 1A-Lagen sind wirklich top

Die Mietpreise für Gewerbeimmobilien in Bayerisch-Schwaben bleiben auf einem stabilen Niveau. Einzelhandelsflächen in 1A-Lagen sind besonders gefragt und auch für modern ausgestattete Logistikflächen stehen die Interessenten oft Schlange. Dies belegt eine gemeinsame Studie der IHKs von München/Oberbayern und Schwaben, die ab sofort erhältlich ist.

Die Wissenschaftler am Institut für Wirtschaftsgeografie an der Ludwig-Maximilians-Universität München haben im Auftrag der IHK Schwaben und der IHK für München und Oberbayern eine aktuelle Studie für 2008 erarbeitet und dafür den Gewerbeimmobilienmarkt für Schwaben und Oberbayern untersucht. Die ausführliche Studie mit knapp 100 Seiten wurde jüngst vorgestellt und kann ab sofort über die IHK bezogen werden. Die Miet- und Kaufpreise in den unterschiedlichen Regionen werden darin ebenso anschaulich dargestellt wie die Verfügbarkeit von Immobilien. Im Fokus stehen dabei die großen Städte München und Augsburg sowie die Landkreise in Oberbayern und Schwaben. Von der positiven Wirtschaftsstimmung im Land profitierte auch der Immobilienmarkt. Im Vergleich von 2006 zu 2008 hat das Gewerbeflächenpo-

tenzial in Schwaben um etwa 439 ha zugenommen, was sicher einer der Gründe für die vergleichsweise günstigen Preise darstellt, während das oberbayerische Potenzial ungefähr konstant geblieben ist.

Flächenproduktivität sinkt

Der vorgelegte Marktbericht bietet Unternehmen und Institutionen in Oberbayern und Schwaben anhand fundierter Informationen eine objektive Bewertungsmöglichkeit für immobilienbezogene Fragestellungen. Es werden sowohl die Bestandsmieten analysiert als auch parallel dazu die aktuelle Angebotsituation bei Miet- und Kaufpreisen für Gewerbeimmobilien berücksichtigt. Differenziert betrachtet werden dabei Büros, Ladenlokale, Produktions- und Logistikflächen. Die Studie macht bei den Einzelhandelsunternehmen noch immer einen Trend zu

Standorten in Gewerbegebieten und Randlagen aus. Es sei aber auch eine Gegenentwicklung erkennbar, gerade Shopping-Center in die City oder den City-Randbereich zu bauen. Von 1995 bis 2005 sind die Verkaufsflächen um 20 % gestiegen, und es wird mit einer weiteren Steigerung gerechnet. Die logische Konsequenz ist eine sinkende Flächenproduktivität. Der Fokus der Einzelhändler geht ganz klar auf Top-Lagen, insbesondere Top-Standorte in Einkaufszentren und mit Einschränkungen auch in einigen Innenstadtlagen werden bevorzugt. Der Nachfrageüberhang verursacht entsprechend hohe Preise. Die so genannten B- und C-Lagen stellen in den meisten Fällen selbst bei deutlich niedrigeren Mietpreisen keine Alternative mehr dar und es kommt zu Leerständen. In Schwaben werden die höchsten durchschnittlichen Miet-

Mietpreise für Immobilien nach Planungsregionen

(Bestandspreise in Euro je qm)

Region	Büroimmobilien	Ladenlokale	Produktions- u. Logistikflächen
Ingolstadt	7,86	8,50	2,65
München	10,91	11,60	6,00
Oberland	11,58	10,54	4,34
Südostoberbayern	7,21	8,37	4,50
Augsburg	7,40	7,50	4,10
Donau-Iller	7,86	7,50	3,20
Allgäu	6,72	9,17	3,48
Mittelstädte Schwabens	8,09	6,50	3,42

Quelle: Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern und Schwaben 2008, IHK Schwaben
| Bild: fotolia

preise im Einzelhandel derzeit im Allgäu mit 9,17 Euro/qm erzielt. In der Region Donau-Iller und Augsburg haben sich die Mietpreise für Ladenlokale von 2006 bis 2008 auf 7,50 Euro/qm von unterschiedlichen Niveaus angeglichen.

Flexible Logistikflächen gesucht

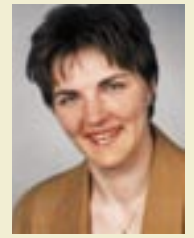
Die Nachfrage nach traditionellen Produktionsflächen ist abwärts gerichtet, das Preisniveau daher entsprechend niedrig. Im Unterschied dazu stehen die Logistikflächen – ein weltweiter Wachstumsmarkt. Moderne und flexible Logistik-Immobilien sind auch für institutionelle Kapitalanleger interessant; die vorhandenen Angebote werden der großen Nachfrage momentan nicht gerecht. Generell betrachtet liegen die durchschnittlichen Mietpreise für schwäbische Produktions- und Logistikflächen in der Regel unter 4 Euro/qm mit Ausnahme der Region Augsburg.

Bedeutung für die Region

Der Büroflächenmarkt Augsburg zählt zu den so genannten B-Standorten in Deutschland mit einem mittleren Bestand von rund 1,3 Mio. qm und einer eher regionalen Be-

Service der IHK Schwaben

Der Marktbericht «Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern und Schwaben 2008» kann beim ServiceCenter der IHK Schwaben, Tel.: 0821 3162-0 sowie per E-Mail: info@schwaben.ihk.de, angefordert werden gegen eine Gebühr von 39 Euro (als Datei) oder 49 Euro (in Papierform), jeweils inklusive Mehrwertsteuer. Weitere Auskünfte erteilt bei der IHK Schwaben, Andrea Gärtner, Tel.: 0821 3162-318 sowie per E-Mail: andrea.gaertner@schwaben.ihk.de. [ess]



deutung. Die Entwicklung in diesem Markt wird als günstig bezeichnet. Interessant ist, dass die Bestandsmietpreise deutlich unter den jeweiligen Angebotsmietpreisen liegen, was beweist, dass beim tatsächlichen Mietabschluss oft Abschläge auf die Angebotspreise zu Stande kommen. Sehr günstige Standorte in Schwaben sind unter anderem Neusäß und Gersthofen im Landkreis Augsburg mit Mietpreisen für Büros unter 6 Euro/qm.

Unter dem Begriff A³ positioniert sich der Wirtschaftsraum Augsburg, bestehend aus der Stadt und dem Landkreis Augsburg sowie dem Landkreis Aichach-Friedberg als Teil von «Greater Munich». Günstige Preise

und die hohe Flächenverfügbarkeit sind klare Standortvorteile für Interessenten. Besonders die Stadt Augsburg wird in der Studie herausgehoben, da sich Gewerbeflächen in mehreren großen Arealen in guter Lage befinden und zudem kurzfristig erworben werden könnten. Von rund 538 ha Gewerbeflächenpotenzial sind laut der Wissenschaftler etwa 366 ha sofort verfügbar. Dazu gehören sowohl neu erschlossene Gewerbestandorte als auch hochmoderne Logistikflächen bis hin zu Fertigungshallen mit optimaler Infrastrukturanbindung.

Elke Sonja Simm,
ESS Journalismus, Kaufbeuren

www.lfa.de



Gründung | Wachstum | Innovation | Umweltschutz | Stabilisierung

Damit machbar wird, was denkbar ist.

Eine gute Idee, aber zu wenig Kapital – das ist häufig eine Hürde für kleine und mittelständische Unternehmen. Deshalb fördern wir von der LfA Förderbank Bayern Ideen, die Zukunft haben. Als Spezialkreditinstitut des Freistaates Bayern haben wir in den letzten fünf Jahren bayerischen Unternehmen über 50.000 Darlehen und Risikoübernahmen zugesagt. Sprechen Sie mit uns, wenn Ihre Gedanken Gestalt annehmen. Rufen Sie uns an unter der Nummer 018 01/21 24 24 (zum Ortstarif). Wir beraten Sie gerne.