



# Gewerbeimmobilien Marktbericht für Südbayern

Entwicklungen, Trends, Miet- und Kaufpreise



# Inhaltsverzeichnis

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

## 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 <sup>2</sup> , 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 Schwaben<sup>1</sup>. 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 Teilen<sup>2</sup>:**

- 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.

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

<sup>2</sup> Erläuterungen zur Datenerhebung, zu den Quellen und zur Methodik sind im Anhang dargestellt.