



Logistikregion Bayern fehlt Konzept

Größere Logistikflächen vor allem in München, Regensburg und Nürnberg Mangelware

Die kontinuierliche Zuwanderung in die Metropole München und die damit einhergehenden steigenden Anforderungen der Konsumenten an die logistische Versorgung zum Beispiel im Bereich eCommerce sind ein wesentlicher Faktor, weshalb es künftig noch schwerer werden wird, in der bayerischen Landeshauptstadt Logistikunternehmen anzusiedeln. Auch in den anderen Hot Spots Regensburg und Nürnberg sind die Grundstücks- und Mietpreise für die Logistik kaum noch tragbar und neue Logistikflächen Mangelware.

"Außerhalb der Ballungszentren gibt es in Bayern durchaus noch größere Flächen", weiß Kuno Neumeier, Geschäftsführer der Logivest GmbH. "In Nürnberg versucht die Stadt zwar durchaus, die Logistik anzukurbeln und ist sich ihrer Bedeutung als Logistikstandort bewusst, bietet aber dennoch keine Flächen an", so der erfahrene Berater für Logistikimmobilien. München dagegen wolle keine Logistik haben. Ulm wiederum geht mit gutem Beispiel voran, denn dort hat sich in den letzten Jahren eine positive Entwicklung vollzogen und es gibt auch immer wieder größere Grundstücke.

Man muss kein Hellseher sein, um zu prognostizieren, dass der logistische Flächenbedarf in der Logistikregion Bayern weiter zunehmen wird. So besteht zum Beispiel ein großer Bedarf um Dingolfing und Ingolstadt, der hauptsächlich von der Automobilindustrie getrieben wird. Es besteht aber auch Flächenpotenzial, beispielsweise entlang der A9, für die Nahversorgung des Ballungsraums München sind Standorte im Speckgürtel der Stadt entstanden, etwa an der B17 zwischen Augsburg und Landsberg. "Die Nutzer müssen allerdings ein vernünftiges Konzept haben, sonst sind größere Ansiedlungen nirgendwo realisierbar", rät Kuno Neumeier, der mit seinem erfahrenen Team seit vielen Jahren Logistikunternehmen in ganz Deutschland hinsichtlich Standortfindung und -entscheidung berät und unterstützt.

Grundlage für die Mietpreise, die entscheidenden Einfluss auf die Standortentscheidung haben, sind immer die Grundstückspreise. Liegt der Grundstückspreis bereits bei 200 Euro pro Quadratmeter, wird die Miete um die 6,50 Euro liegen müssen. "Das bedeutet, wenn die Grundstückspreise höher liegen, wird es für Logistiker mit einem Bedarf ab 10.000 Quadratmeter Hallenfläche unwirtschaftlich, denn die Renditen in diesem Geschäft lassen solche Mieten schlicht nicht zu." Im Gegensatz dazu sind in der Peripherie der bayerischen Hot Spots auch Grundstückspreise von 30 bis 70 Euro pro Quadratmeter oder weniger zu finden und bewegen sich somit auf einem ganz anderen Niveau.

Negative Begleiterscheinungen dieser rein marktwirtschaftlichen Herangehensweise sind aus Sicht von Logivest jedoch die seit Jahren zu beobachtende Ausweichbewegung in günstigere Regionen und in der Folge eine Zersiedelung der Logistikinfrastruktur. "Um hier entgegenzuwirken, mangelte es bisher an vergleichbaren Daten und Benchmarks für Gebiete, die sich für eine logistische Ansiedlung eignen", so Kuno Neumeier.

Die Studie "LoGe 2015 - Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland", die Logivest gemeinsam mit der Fraunhofer-Arbeitsgruppe Supply Chain Services SCS, Nürnberg, durchgeführt hat, analysiert daher deutschlandweit Gewerbegebiete unter anderem anhand ihrer Flächenverfügbarkeit, Infrastruktur, dem ökonomischen Umfeld sowie der Kostenstruktur und bewertet, ob diese für logistische Ansiedlungen geeignet sein könnten. Auch die Logistikregion Bayern wird detailliert betrachtet. Die Studie bietet Städten, Gemeinden, Regionen, Wirtschaftsförderungen und Politik Anhaltspunkte, wie und warum Logistik-Gewerbegebiete erfolgreich oder weniger erfolgreich sind. "In Bayern sehe ich hier noch Potenzial", sagt Kuno Neumeier. "Die über einzelne Kommunen hinausgehende Betrachtung der Logistikstandorte und logistischen Flächennutzung, ist eine Anforderung, der sich die Politik stellen muss. Es gilt, ein Art Masterplan für Logistik zu entwickeln, der gezielt Gewerbegebiete ausweist, in denen die nötige Logistikinfrastruktur sinnvoll gebündelt wird, um so eine weitere Zersiedelung zu vermeiden."

Mehr Informationen beispielsweise auch zu [Industriehalle](#) sowie attraktive Angebote für [Lagerhalle Erfurt](#), [Lagerhalle Frankfurt](#) und vielen weiteren Standorten sind auf <http://www.logivest.de> zu finden.

Pressekontakt

wavepoint GmbH & Co. KG

Frau Claudia Proske
Münsters Gäßchen 16
51375 Leverkusen

wavepoint.de
info@wavepoint.de

Firmenkontakt

Logivest GmbH

Herr Kuno Neumeier
Oberanger 24
80331 München

logivest.de
immobilien@logivest.de

Die Logivest GmbH, Spezialist für Logistikprozess- und Logistikimmobilienberatung mit Sitz in München, bietet "individuellen Service von Logistikern für Logistiker". Schwerpunkte setzt das Unternehmen auf die Vermarktung von Lagerflächen in ganz Deutschland sowie die Prozessberatung und Optimierung von logistischen Abläufen für Unternehmen. Dabei sieht sich die Logivest GmbH als Ansprechpartner für potenzielle Mieter auf einem bestehenden Vermietungsmarkt wie auch für Investoren und Entwickler auf dem Kapitalmarkt. Mit der Schwesterfirma Logivest Concept geht das Unternehmen einen Schritt weiter und bietet Standortmarketing für Logistikstandorte sowie Beratungsdienstleistungen für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen rund um das Thema Logistikimmobilien und -standorte.