

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE Q1 2023

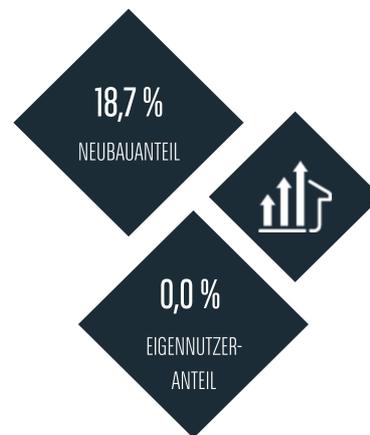
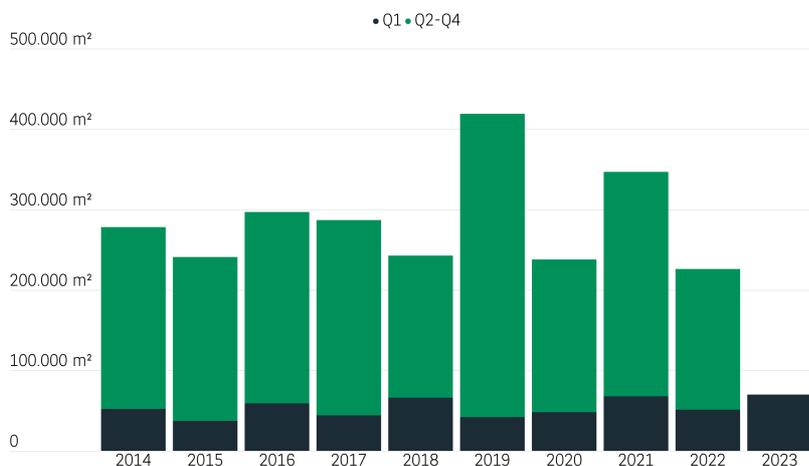


## JAHRESSTART IM SCHWIERIGEN MARKTUMFELD GEGLÜCKT

- / Der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtgemengelage zum Trotz ist der Münchener Logistikmarkt mit einem sehr guten Ergebnis im ersten Quartal in das Jahr 2023 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 70.000 m<sup>2</sup> erreicht die bayerische Landeshauptstadt eine überdurchschnittliche Bilanz (+30 % ggü. dem langjährigen Schnitt) und gehört damit zu den wenigen Top-Märkten, denen dies zu Jahresbeginn gelungen ist.
- / Einen maßgeblichen Anteil am Rekordresultat hatte allerdings ein für München ungewöhnlich großflächiger Abschluss: Siemens Mobility mietete weitere 30.000 m<sup>2</sup> an seinem Unternehmensstandort in München-Allach.
- / Während der Bestandssektor erneut das Gros des Volumens ausmachte (81 %), gab es mit der neuen Zentrale von Yaskawa (10.000 m<sup>2</sup>) jedoch auch einen Neubau-Großdeal zu vermelden.
- / Die Mieten notieren in der Spitze inzwischen bei 9,00 €/m<sup>2</sup> und im Schnitt bei 7,20 €/m<sup>2</sup>.

# GROSSDEALS VON PRODUKTIONSUNTERNEHMEN ALS TREIBER

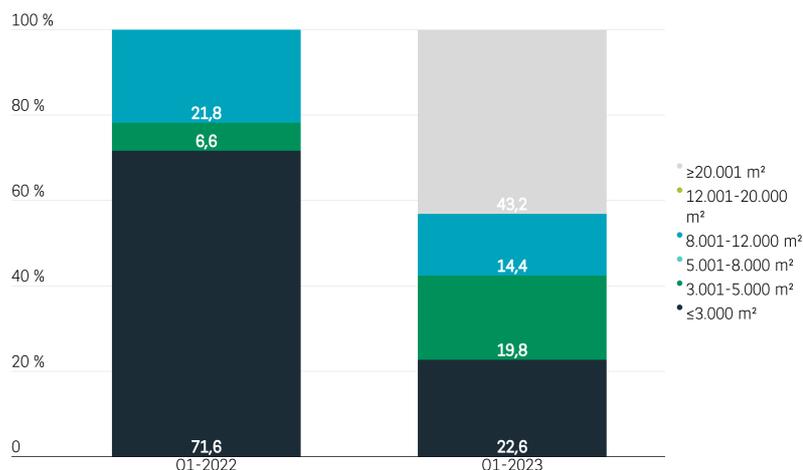
## Lager- und Logistikflächenumsatz in München



## Flächenumsatz nach Branchen



## Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Wie bereits die vorgenannten Großvermietungen vermuten lassen, hat die Produktionssparte wieder einmal das Marktgeschehen im ersten Quartal angekurbelt. Insgesamt kommt die Branche auf einen sehr hohen Marktanteil von gut 87 %. Hierbei gingen jedoch nicht nur die größten, sondern auch die meisten Deals auf das Konto der Industrie.
- / Bei den Größenklassen halten sich die Großdeals (gut 43 %) mit den traditionell starken kleinteiligeren Flächenkategorien bis 5.000 m² (rund 42 %) nahezu die Waage und bilden die beiden gegensätzlichen Nachfrageschwerpunkte.
- / Dass bislang noch keine Eigennutzer am Flächenumsatz beteiligt sind, ist ein klares Indiz für fehlende Flächenverfügbarkeiten, um derartige Vorhaben realisieren zu können. Bei der Nachfrageverteilung über das Marktgebiet spiegelt sich zudem das angebotsbedingte Ausweichen vieler Nutzer vom Kerngebiet in periphere Lagen wider. Hierbei müssen zunehmend Kompromisse zugunsten gut angeschlossener Standorte in der Peripherie eingegangen werden.

# KENNZAHLENTABELLE



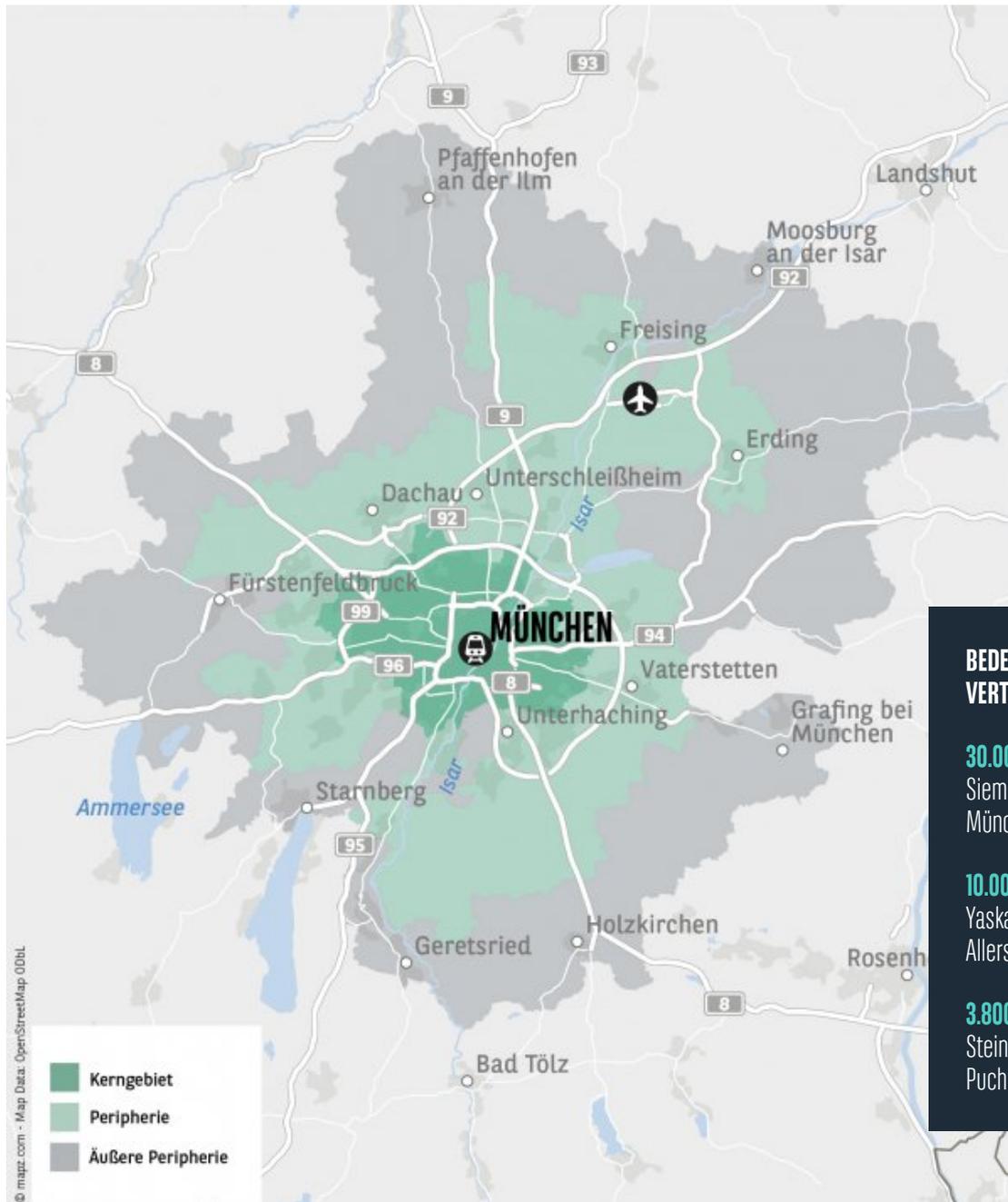
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,50	9,00	20,0%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,30	7,20	14,3%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	51.000 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>	54.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	10,7%	3,1%	25,1%
Handelsunternehmen	18,5%	3,0%	28,1%
Industrie/Produktion	48,7%	87,3%	39,6%
Sonstige	22,1%	6,6%	7,2%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	43,2%	4,3%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	56,8%	95,7%
Eigenutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigenutzeranteil	0,0%	0,0%	7,7%
Neubauanteil	21,8%	18,7%	21,6%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

## PERSPEKTIVEN

- / Bislang hat sich die konjunkturelle Entwicklung noch nicht in der Vermietungsdynamik auf dem Münchener Logistikmarkt abgezeichnet. Hierbei ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass der Markt in den ersten drei Monaten von größeren Umsatztreibern profitieren konnte, die durch die Preis- und Angebotsstruktur der Logistikregion München so nicht jedes Quartal zu erwarten sind.
- / Hinzu kommt, dass zum heutigen Zeitpunkt nahezu keine umfangreicheren spekulativen Neubauvorhaben abzusehen sind, die sich positiv auf die knappe Angebotssituation auswirken könnten. Folgerichtig verfestigt sich der Trend, dass Nutzer ihre bestehenden Verträge verlängern und Mietvertragsoptionen ziehen.
- / Da auf der Angebotsseite aktuell keine Entspannungstendenzen abzusehen sind und die Nachfragesituation zwar teilweise etwas verhaltener aber insgesamt nach wie vor als gut zu bewerten ist, bleibt im weiteren Jahresverlauf der Druck auf die Mieten unverändert hoch.

# LOGISTIKMARKTREGION MÜNCHEN



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2023  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon [+49 \(0\)89-55 23 00-0](tel:+490895523000)  
Bildnachweise: Adobe Stock / magann; sveta