

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE Q3 2022

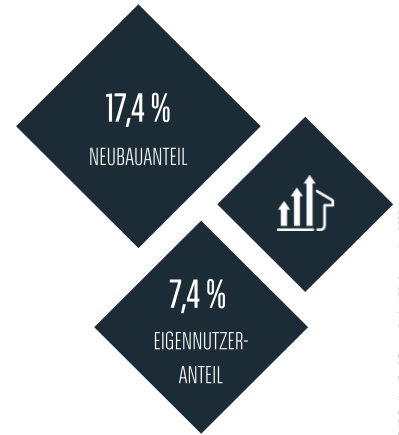
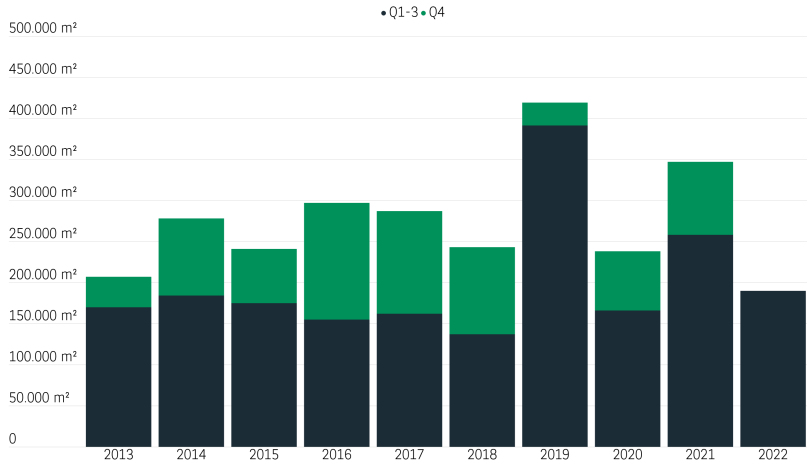


NACHFRAGE IN Q3 STABIL

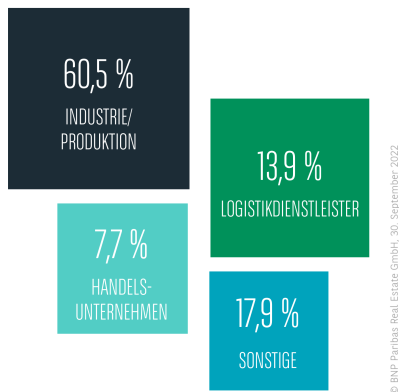
- / Der Flächenumsatz auf dem Münchener Logistikmarkt liegt Ende Q3 bei 190.000 m². Obwohl das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis damit um 26 % verfehlt wurde, zeigte sich der Markt insgesamt stabil. Mit einem Ergebnis von 84.000 m² wurde auch im dritten Quartal ein im langjährigen Vergleich guter Umsatz erzielt. Das schwierige konjunkturelle Umfeld und die stark gestiegenen Energiekosten spiegeln sich bislang noch nicht in einer rückläufigen Nachfrage wider.
- / Marktbestimmend bleibt dagegen das nicht ausreichende Flächenangebot, das dazu führt, dass weiterhin vereinzelt Gesuche nicht umgesetzt werden können. Betroffen ist vor allem das großflächige Segment ab 10.000 m², in dem kaum noch Logistikflächen zur Verfügung stehen. Aber auch Angebote zwischen 5.000 und 10.000 m² sind mittlerweile Mangelware.
- / Die im ersten Halbjahr auf 8,00 €/m² gestiegene Spitzenmiete blieb im dritten Quartal stabil, wohingegen die Durchschnittsmiete noch einmal um knapp 2 % auf jetzt 6,50 €/m² angezogen hat.

KLEINTEILIGER UMSATZ STARK

Lager- und Logistikflächenumsatz in München



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen

- / An die Spitze der am Marktgeschehen beteiligten Branchengruppen haben sich Industrieunternehmen gesetzt, die mit einem Umsatzanteil von knapp 61 % einen historisch hohen Wert erreichen. Demgegenüber bleiben sowohl Logistikdienstleister (14 %) als auch Handelsunternehmen (8 %) deutlich hinter ihren gewohnten Niveaus zurück.
- / Bemerkenswert ist auch der überproportional hohe Anteil kleinerer Abschlüsse bis 3.000 m², die gut 42 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Ihr Anteil fällt damit doppelt so hoch aus wie im langjährigen Schnitt. Auf Verträge über 20.000 m² entfallen dagegen lediglich knapp 15 % des Ergebnisses.
- / Unterdurchschnittlich fallen sowohl der Eigennutzeranteil (gut 7 %) als auch der Neubauanteil (rund 17 %) aus. Mitverantwortlich hierfür ist nicht zuletzt das zu geringe und vor allem teure Grundstücksangebot, wodurch die Umsetzung neuer Projekte erschwert wird.

KENNZAHLENTABELLE



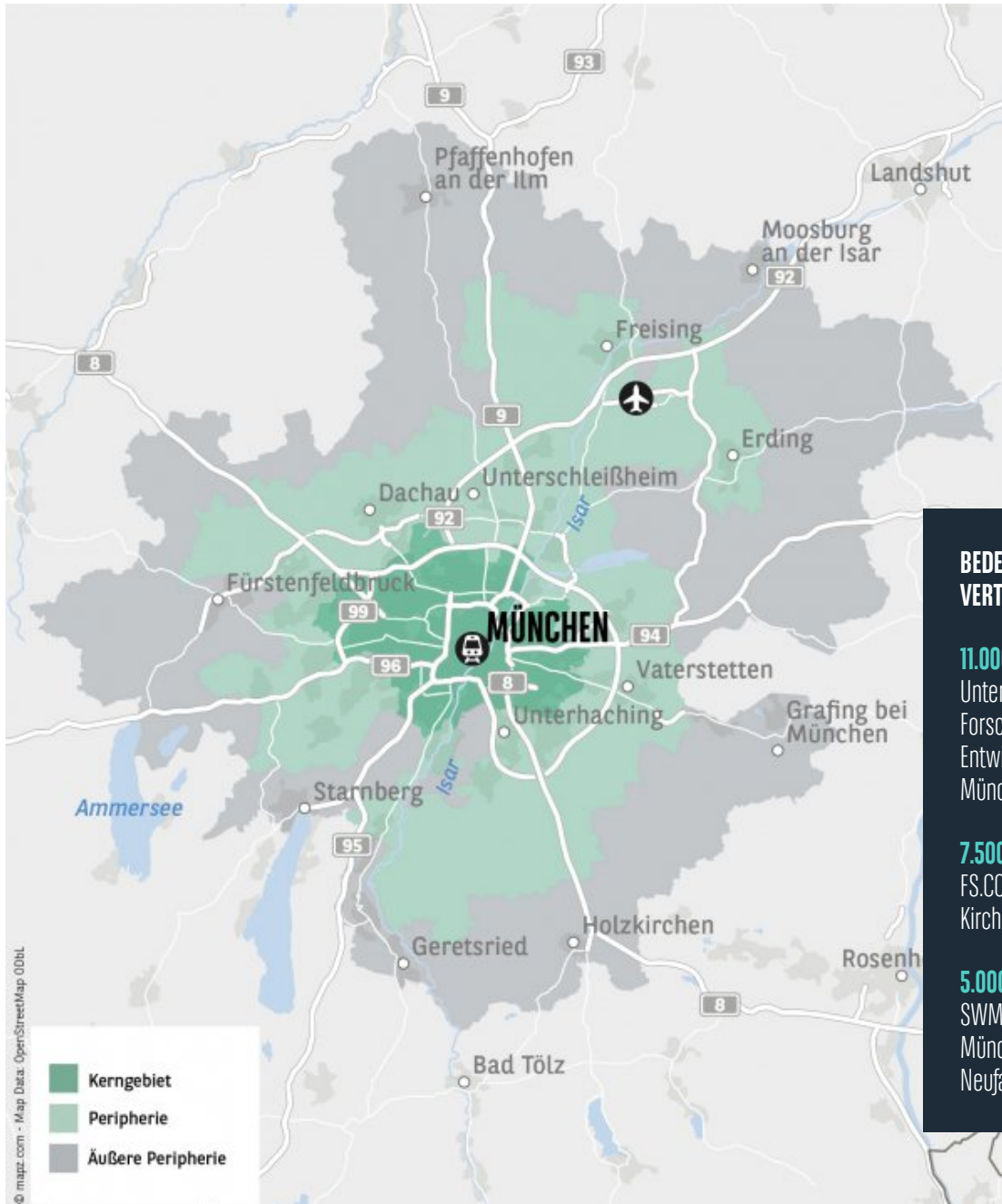
Mieten	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	8,00	6,7%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,30	6,50	3,2%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	258.000 m ²	190.000 m ²	199.000 m ²
Logistikdienstleister	39,3%	13,9%	28,1%
Handelsunternehmen	19,9%	7,7%	24,3%
Industrie/Produktion	21,6%	60,5%	36,1%
Sonstige	19,2%	17,9%	11,5%
Größenkategorien	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	19,6%	14,8%	14,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	80,4%	85,2%	85,8%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	16,0%	7,4%	12,1%
Neubauanteil	18,2%	17,4%	29,7%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

PERSPEKTIVEN

- / Auch wenn die sich abschwächende Gesamtwirtschaft in den nächsten Quartalen nicht spurlos an der Nachfrage auf den Logistikmärkten vorübergehen dürfte, spricht aus heutiger Sicht alles dafür, dass der Münchener Markt auch im Schlussquartal einen guten Flächenumsatz verzeichnen dürfte. Verantwortlich hierfür sind auch einige größere Gesuche, die kurz vor Abschluss stehen.
- / Auf der Angebotsseite zeichnet sich keine Entspannung ab, da nur relativ wenige Neubauten für zusätzliche Flächen sorgen werden. Der grundsätzliche Angebotsmangel bleibt demzufolge bestehen, was sich leicht bremsend auf die Nachfrage auswirken könnte.
- / Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten weiter steigen werden, auch wenn es gerade im hochwertigen Neubausegment nur begrenzt entsprechende Angebote gibt.

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: 30.09.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / magann; sveta