

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE Q4 2022



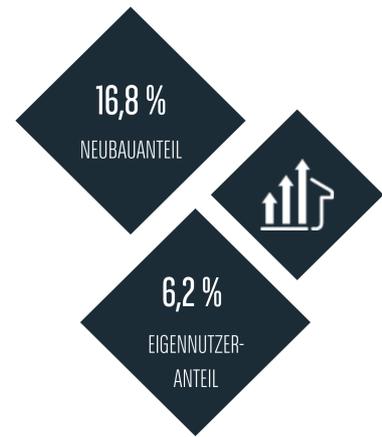
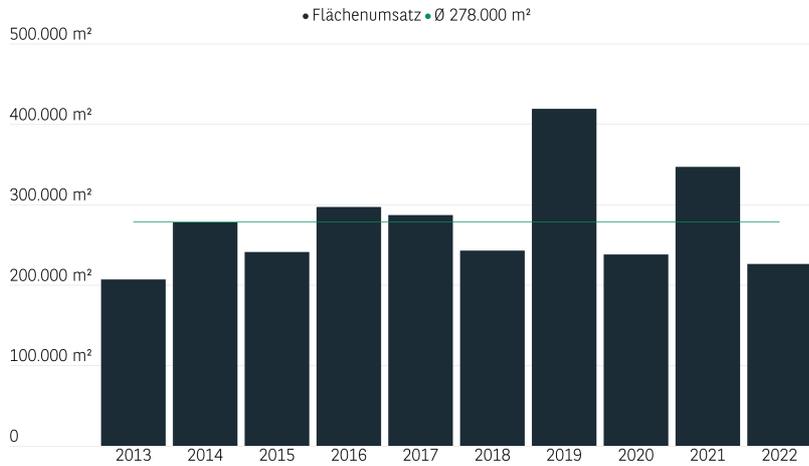
NIEDRIGER FLÄCHENUMSATZ TROTZ HOHER DEALANZAHL

- / Auch wenn der Logistikmarkt München mit einem Flächenumsatz von insgesamt 226.000 m² im Jahr 2022 ein schwächeres Resultat als im Vorjahr (-35 %) und damit zudem ein im langfristigen Schnitt unterdurchschnittliches Volumen (-19 %) erzielte, ist die Gesamtjahresbilanz differenziert zu betrachten: So übertrifft die bayerische Landeshauptstadt bei der Anzahl der eingerechneten Deals sogar Berlin, wo in den vergangenen 12 Monaten durch sehr großvolumige Abschlüsse ein Ausnahmeresultat erzielt werden konnte (rund 1,0 Mio. m²).
- / Demnach bestand durchaus ein sehr lebhaftes Marktgeschehen, das aufgrund einer sehr geringen durchschnittlichen Flächengröße pro Deal (rund 2.500 m²) jedoch nur zu einem relativ moderaten Flächenumsatz führte. Das Gros der registrierten Vermietungen konnte hierbei im Bestandssegment abgebildet werden, das auf einen Umsatzanteil von gut 83 % kommt.
- / Das Mietpreisniveau ist im Jahresverlauf spürbar angestiegen, sodass München als erster Markt die Hürden von 9,00 €/m² bei der Spitzen- und 7,00 €/m² bei der Durchschnittsmiete erreicht.

..

FLÄCHEN BIS 5.000 m² DOMINIEREN, PRODUKTION VORNE

Lager- und Logistikflächenumsatz in München



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Das traditionell sehr kleinteilige Marktgeschehen, das nicht zuletzt durch den Angebotsengpass bei großflächigen Leerständen und spekulativen Neubauprojekten verschärft wird, spiegelt sich erneut in der Größenklassenverteilung des Flächenumsatzes wider: Mit knapp 60 % des Gesamtergebnisses spielt sich das Vermietungsgeschehens vorwiegend in den kleinen Segmenten bis 5.000 m² ab.
- / Erfreulich ist hierbei, dass trotz des verhaltenen vierten Quartals (36.000 m²) im Zuge der eingetrübten konjunkturellen Aussichten zwei der größten Vermietungen auf das Jahresende entfielen: Neben Rhenus Archiv Services in Karlsfeld hat auch Proton Motor Fuel Cell knapp 10.000 m² in Fürstenfeldbruck angemietet.
- / Bei den Branchen hatte 2022 die Industrie klar die Nase vorn und ist mit 54 % am Umsatz beteiligt.

KENNZAHLENTABELLE



Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	9,00	20,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,30	7,00	11,1%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	347.000 m ²	226.000 m ²	278.000 m ²
Logistikdienstleister	42,6%	18,9%	26,0%
Handelsunternehmen	19,2%	9,5%	25,1%
Industrie/Produktion	22,2%	54,2%	35,5%
Sonstige	16,0%	17,4%	13,4%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	21,8%	12,4%	17,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	78,2%	87,6%	82,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	11,9%	6,2%	12,7%
Neubauanteil	23,1%	16,8%	36,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- ✓ Auf dem Münchener Logistikmarkt ist das Vermietungsgeschehen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu betrachten: Während kleinere Flächen nachvermietet und für Bestandsobjekte neue Nutzer gefunden wurden, stellt sich in den Segmenten ab 10.000 m², vor allem in den Logistikregionen oftmals die Neubauparte aushilft, die Situation deutlich so
- ✓ Vor diesem Hintergrund bleiben die weiterhin enge Angebotssituation und die damit verbundenen Unsicherheiten limitierende Faktoren der insgesamt sehr guten Nachfrage. Die Entwicklung führt u. a. dazu, dass sich Nutzer, die unter anderen Umständen eine Verlagerung oder Vergrößerung tendieren würden, zunehmend für eine Verbleibung bei ihren Bestandsobjekten entscheiden. Dabei ist zu beobachten, dass für Top-Objekte Mietpreise über 10 €/m² vereinbart werden.
- ✓ Diese skizzierten Rahmenbedingungen dürften auch 2023 anhalten und für positive Aufwärtstendenzen bei der Spitzen- und Durchschnittsmiete sorgen.

BEDEUTENDE VERTRÄGE

11.000 m²

Mynaric
München

9.700 m²

Rhenus Archiv Services
Karlsfeld

9.700 m²

Proton Motor Fuel Cell

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 Speicherung 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: 31.12.2022
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon [+49 \(0\)89-55 23 00-0](tel:+49(0)89-5523000)
Bildnachweise: Adobe Stock / magann; sveta