

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarktzahlen zum 3. Quartal 2019

Großdeal sorgt für neuen Umsatzrekord auf dem Münchener Logistikmarkt

Mit einem Flächenumsatz von 391.000 m² hat der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt einen neuen Rekordumsatz aufgestellt und das vergleichbare Vorjahresergebnis fast verdreifacht. Gleichzeitig hat er sich damit an die Spitze aller großen deutschen Logistik-Hubs gesetzt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Zu berücksichtigen ist aber, dass hinter diesem außergewöhnlichen Ergebnis im Wesentlichen ein einziger Großdeal steckt: Fast 60 % (230.000 m²) des Umsatzes entfallen auf eine Anmietung von KraussMaffei in Vaterstetten, für die dort der neue Hauptsitz errichtet wird. Ohne diesen einmaligen Abschluss beläuft sich der verbleibende Flächenumsatz auf 161.000 m², womit der zehnjährige Durchschnitt um rund 11 % verfehlt werden würde. „Das Grundproblem des Marktes hat damit weiterhin Bestand: Aufgrund eines zu geringen Angebots sowohl an modernen Bestandsflächen als auch an Grundstücken können aktuell eine Reihe von Großgesuchen nicht bedient werden“, sagt Christopher Raabe, Managing Director und Head of Industrial Services & Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehörten außerdem noch Mietverträge des US-amerikanischen Unternehmens Xylem (15.000 m²) in Weilheim, von Messring (7.200 m²) in Weßling sowie des Online-Händlers BSTN Store in Baierbrunn (6.000 m²). In Odelzhausen trägt der Eigennutzer Noerpel-Gruppe 9.800 m² zum Resultat bei.

Industrieunternehmen stellen für den Münchener Logistikmarkt traditionell eine der wichtigsten Nachfragegruppen dar, deren Bedeutung spürbar höher ausfällt als an den meisten anderen Standorten. Durch den Mietvertragsabschluss von KraussMaffei dominieren sie das bisherige Ergebnis aber mit einem Anteil von gut 77 %, was selbst für Münchener Verhältnisse einmalig ist. Vor diesem Hintergrund fallen die Umsatzbeiträge von Handelsunternehmen (knapp 12 %) und Logistikdienstleistern (knapp 6 %) natürlich unterproportional aus. Während der Handel absolut betrachtet mit gut 45.000 m² aber im langjährigen Schnitt liegt, kommen Logistikdienstleister lediglich auf knapp 22.000 m², was weniger als



PRESSEMITTEILUNG

der Hälfte des üblichen Volumens entspricht.

Rege Nachfrage im kleinteiligen Marktsegment – Sehr hoher Neubauanteil

Eine Analyse des Umsatzes nach Größenklassen erübrigt sich eigentlich, da die Großvermietung den Anteil der Verträge ab 20.000 m² auf knapp 59 % hochschnellen lässt, wodurch die prozentuale Beteiligung der übrigen Größenklassen verzerrt wird und wenig aussagekräftig ist. Bemerkenswert ist allerdings, dass vor allem im kleinteiligen Segment eine starke Nachfrage zu beobachten war, sodass auf Abschlüsse bis 3.000 m² gut 45.000 m² entfallen – so viel wie in keiner anderen Größenklasse.

Knapp drei Viertel des bisherigen Flächenumsatzes entfallen, bedingt durch die Projektentwicklung für KraussMaffei, auf Neubauplänen – ein für München noch nie erreichter Wert. Ohne Berücksichtigung dieses Sondereinflusses würde der entsprechende Wert bei etwa 35 % und damit auf dem für München üblichen Niveau liegen. Gewohnt niedrig fällt mit gut 11 % der Eigennutzeranteil aus. Hier zeigt sich das sehr begrenzte Grundstücksangebot, sodass für Nutzer, die gewillt wären, sich selbst Flächen zu bauen, kaum Möglichkeiten hierfür vorhanden sind. Sowohl die Spitzen- (7 €/m²) als auch Durchschnittsmiete (6,10 €/m²) haben sich im letzten Jahr stabil gezeigt, da sie bereits am oberen Rand der für Nutzer wirtschaftlich noch tragbaren Spanne liegen.

Perspektiven

„Auch für das Schlussquartal ist von einer regen Nachfrage vor allem im kleinteiligen Segment auszugehen, wohingegen einige am Markt vorhandene Großgesuche weiterhin aufgrund des Angebotsmangels kaum umzusetzen sein dürften. An diesem Engpass wird sich auch mittelfristig wenig ändern. Trotzdem wird das Gesamtjahr erstmals mit einem Flächenumsatz deutlich über der 400.000-m²-Marke abschließen. Gleichzeitig spricht vieles dafür, dass die Durchschnittsmiete leicht anziehen dürfte“, fasst Christopher Raabe die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de



PRESSEMITTEILUNG

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

