



At a Glance **Q1 2019**

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

Lager- und Logistkflächenumsatz in München

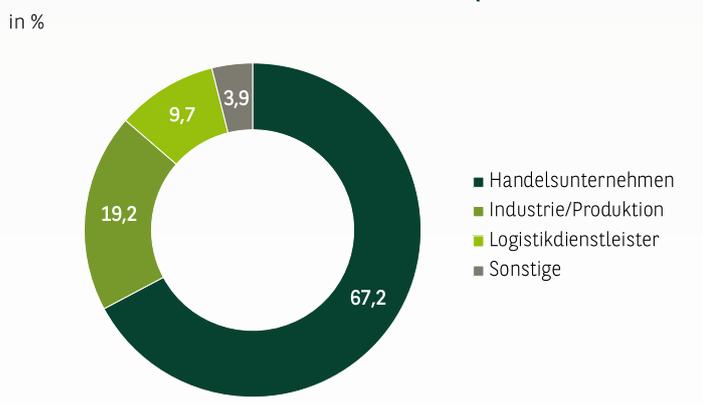


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

➤ **ANGEBOTSENGPASS STELLT WEITER EIN PROBLEM DAR**

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt leidet weiter unter dem schon seit längerem zu beobachtenden Angebotsmangel. Hierin ist auch der wichtigste Grund für den sehr verhaltenen Start ins laufende Jahr zu sehen. Im ersten Quartal belief sich der Flächenumsatz im Münchener Marktgebiet auf 42.000 m<sup>2</sup> und lag damit rund 36 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um 16 % verfehlt. Verantwortlich hierfür ist allerdings nicht eine rückläufige Nachfrage, sondern ein akuter Flächenmangel, gerade im großflächigen Marktsegment. Unterstrichen wird dies nicht zuletzt dadurch, dass in den ersten drei Monaten erst ein Abschluss über 10.000 m<sup>2</sup> erfasst werden konnte. Vor allem Großnutzer sind mittlerweile häufiger gezwungen, auf andere Standorte außerhalb des Münchener Marktgebiets auszuweichen.

Flächenumsatz nach Branchen in München Q1 2019

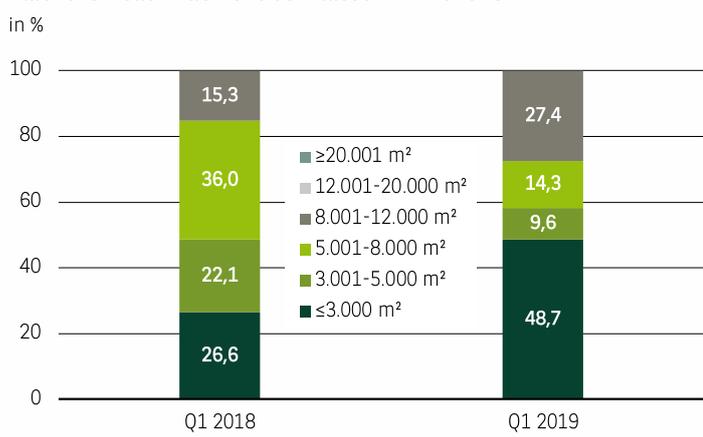


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

➤ **HANDELSUNTERNEHMEN DOMINIEREN DEN MARKT**

Die unverändert dynamische Entwicklung des E-Commerce spiegelt sich auch in der Nachfragestruktur wider. Im laufenden Jahr wurde der Münchener Logistikmarkt bisher eindeutig von Handelsunternehmen dominiert, die rund zwei Drittel zum Umsatz beitragen. Um sich im wachsenden Markt optimal zu positionieren, ist es ein Muss für die Unternehmen, neue Standorte im unmittelbaren Einzugsgebiet der großen Metropolen in Betracht zu ziehen. Andere Nachfragegruppen haben dagegen an Bedeutung eingebüßt. Dies gilt sowohl für die in München traditionell starken Produktionsunternehmen, die bislang gut 19 % beisteuern, als auch für Logistikdienstleister, die mit einem Anteil von knapp 10 % weit hinter ihrem langjährigen Schnitt (26 %) zurückbleiben. Gerade für diese, häufig relativ preissensible, Zielgruppe stellt der skizzierte Angebotsengpass ein großes Problem dar.

Flächenumsatz nach Größenklassen in München



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

➤ **KAUM GROSSABSCHLÜSSE**

Aufgrund der aktuellen Angebotssituation überrascht es nicht, dass bislang lediglich ein Abschluss jenseits von 10.000 m<sup>2</sup> registriert werden konnte und die Größenklassen ab 12.000 m<sup>2</sup> noch unbesetzt sind. Dass dies der wichtigste Grund für den rückläufigen Flächenumsatz ist, zeigt sich auch daran, dass der Jahresauftakt, nur bezogen auf Verträge bis 12.000 m<sup>2</sup>, sogar rund 5 % über dem langjährigen Schnitt liegt. Die Nachfrage im kleinen und mittleren Marktsegment, die bereits im Vorjahr der wichtigste Treiber des Umsatzes war, ist also unverändert gut. Der Anteil von fast 50 %, der auf Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> entfällt, unterstreicht diese Aussage eindrucksvoll.

**Bedeutende Verträge in München Q1 2019**

Unternehmen	Lage	Fläche in m²
BSTN Store	Baierbrunn	6.000
Mobility Concept	Garching	3.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**➤ KAUM NEUBAUTEN**

Ein wesentlicher Grund für das zu geringe Angebot sind fehlende Grundstücksangebote und vor allem steigende Preise, die es sowohl für Projektentwickler als auch für Eigennutzer schwer machen, genug Flächen zu errichten. Demzufolge beläuft sich der Neubauanteil am Gesamtumsatz auch nur auf gut 6 % und damit den im bundesweiten Vergleich mit Abstand niedrigsten Wert. Genauso verhält es sich mit dem Eigennutzeranteil, der nicht einmal 4 % ausmacht. Die deshalb seit längerem sehr angespannte Angebots-/Nachfragerelation führt zu steigenden Mieten. In den vergangenen zwölf Monaten ist die Spitzenmiete um rund 2 % auf 7 €/m² geklettert und auch die Durchschnittsmiete hat auf mittlerweile 6,10 €/m² zugelegt.

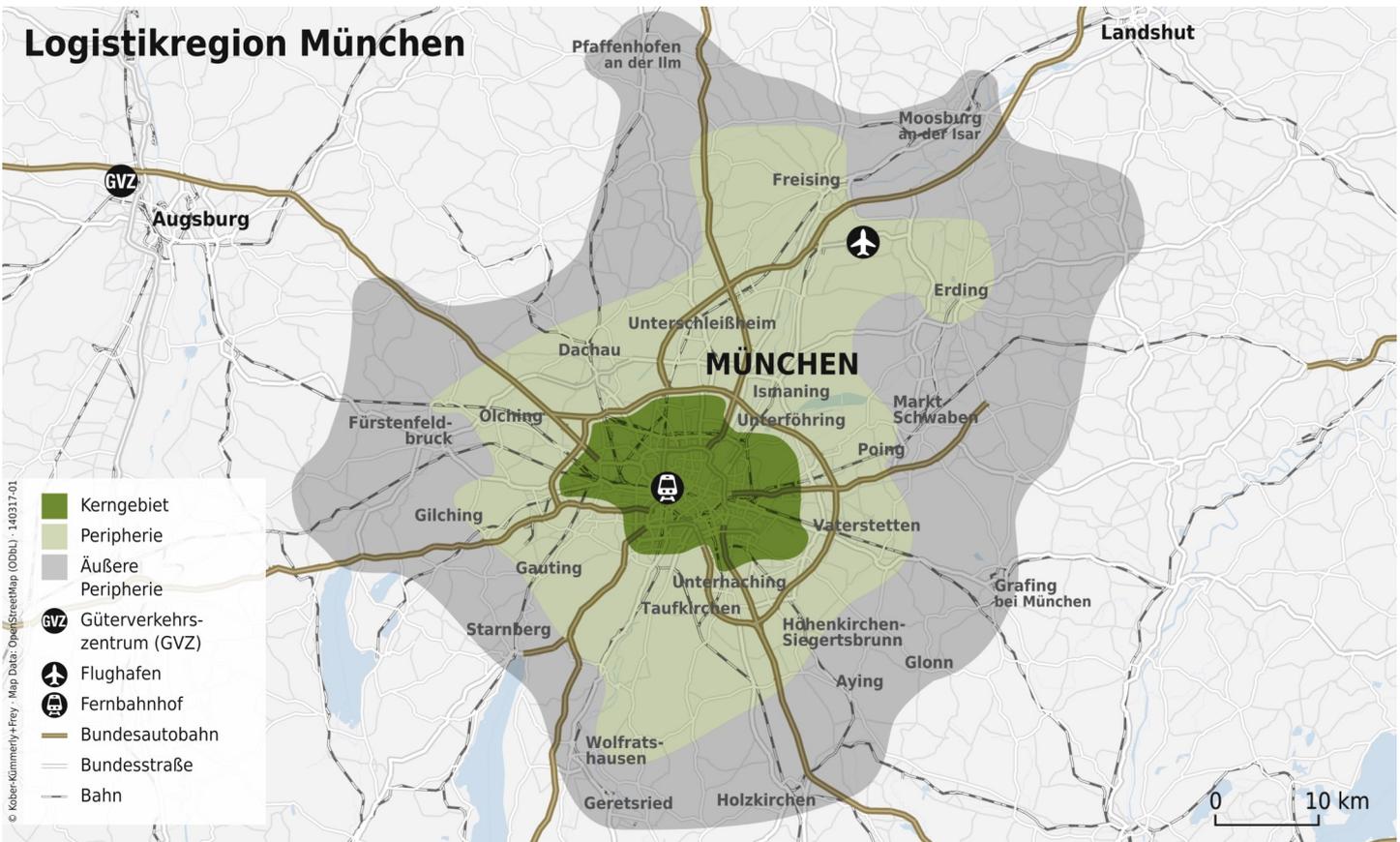
**Kennzahlen Logistikmarkt München**

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,85 €/m²	7,00 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	6,00 €/m²	6,10 €/m²	↗
Flächenumsatz	66.000 m²	42.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	9,9 %	3,8 %	↗
- davon Neubau	2,5 %	6,2 %	↘

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**➤ PERSPEKTIVEN**

Auch im weiteren Jahresverlauf wird die entscheidende Frage lauten: In welchem Umfang kann die insgesamt stabile Nachfrage wirklich umgesetzt werden? Beim Angebot zeichnet sich keine wirkliche Entspannung ab und Neubauprojekte, insbesondere spekulativ errichtete Flächen für den Vermietungsmarkt, dürften weiterhin die absolute Ausnahme bleiben. Vor diesem Hintergrund wäre für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz, der sich in etwa auf dem Niveau des fünfjährigen Durchschnitts bewegen würde, bereits ein Erfolg. Als Konsequenz der geschilderten Situation besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete weiter zulegen werden.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)