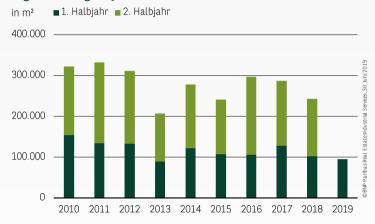
RESEARCH

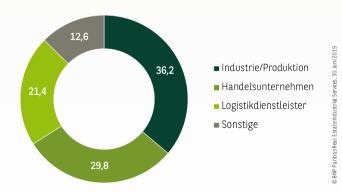
# At a Glance **Q2 2019**

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

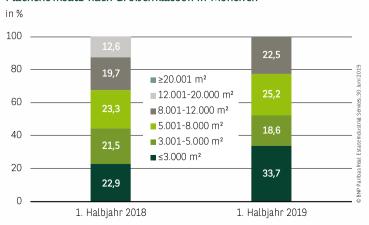
## Lager - und Logistikflächenumsatz in München



# Flächenumsatz nach Branchen in München 1. Halbjahr 2019 in %



## Flächenumsatz nach Größenklassen in München



#### FLÄCHENUMSATZ LEICHT UNTER VORJAHRESNIVEAU

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt erzielte im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 95.000 m². Damit liegt das Resultat knapp 7 % unter dem Vorjahreswert. Der zehnjährige Durchschnitt wird um gut 19 % verfehlt. Der seit einiger Zeit zu beobachtende Trend vergleichsweise niedriger Umsätze setzt sich damit fort. Die Hauptursache hierfür ist das nicht ausreichende Angebot im großflächigen Marktsegment. Diese Engpasssituation spiegelt sich auch darin wider, dass in den ersten sechs Monaten noch kein Abschluss in der Größenklasse über 12.000 m² registriert wurde. Dass die Nachfrage dennoch weiterhin auf hohem Niveau liegt, verdeutlicht das rege Marktgeschehen in den kleineren Segmenten. Betrachtet man nur Verträge in den Klassen bis 12.000 m², wurde sogar das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erreicht. Zu den wichtigsten Deals gehörten Mietverträge des Online-Händlers BSTN Store in Baierbrunn (6.000 m²), der Cartonplast Group in Schweitzenkirchen (4.900 m²) sowie von Eurolub in Eching (4.100 m²).

## PRODUKTIONSUNTERNEHMEN AUF PLATZ EINS

Nachdem der Handel im ersten Quartal noch klar dominiert hatte, konnten Produktionsunternehmen mittlerweile deutlich zulegen und haben sich mit einem Umsatzanteil von gut 36 % an die Spitze der Branchengruppen gesetzt. Damit haben sie ihre für den Münchener Markt traditionell große Bedeutung erneut untermauert. Mit knapp 30 % belegen Handelsunternehmen Rang zwei und platzieren sich damit vor den Logistikdienstleistern, die gut 21 % zum Ergebnis beisteuern. Mit knapp 13 % fällt auch der Anteil der übrigen Branchen relativ hoch aus, was für die insgesamt breite Nachfragebasis spricht. Dass durch neue Trends immer wieder zusätzliche Marktimpulse ausgelöst werden, die entsprechende Flächenbedarfe nach sich ziehen, zeigt sich beispielsweise daran, dass aktuell eine sehr starke Nachfrage von E-Scooter-Betreibern zu verzeichnen ist.

#### VOR ALLEM IM KLEINTEILIGEN BEREICH STARKE NACHFRAGE

Das Marktgeschehen spielte sich in erster Linie im kleinen und mittleren Segment ab. Dagegen sind die beiden oberen Größenklassen ab 12.000 m² im laufenden Jahr noch unbesetzt. Die Klassen zwischen 3.000 und 12.000 m² konnten ihre Umsatzanteile im Vorjahres vergleich mehr oder weniger halten. Kleine Verträge bis 3.000 m² haben dagegen um rund 11 Prozentpunkte zugelegt und sind für ein Drittel des Ergebnisses verantwortlich. Absolut betrachtet wurde hier sogar das beste Resultat der letzten fünf Jahre erzielt. Hierdurch wird die große Nachfrage unterschiedlicher Nutzer für kleine Flächen gerade auf Stadtgebiet deutlich.

## Bedeutende Verträge in München 1. Halbjahr 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	BSTN Store	Baierbrunn	6.000
Q2	Cartonplast Group	Schweitenkirchen	4.900
Q2	Eurolub	Eching	4.600
Q2	Handelsunternehmen	Aschheim	4.100
Q1	Mobility Concept	Garching	3.000

## Kennzahlen Logistikmarkt München

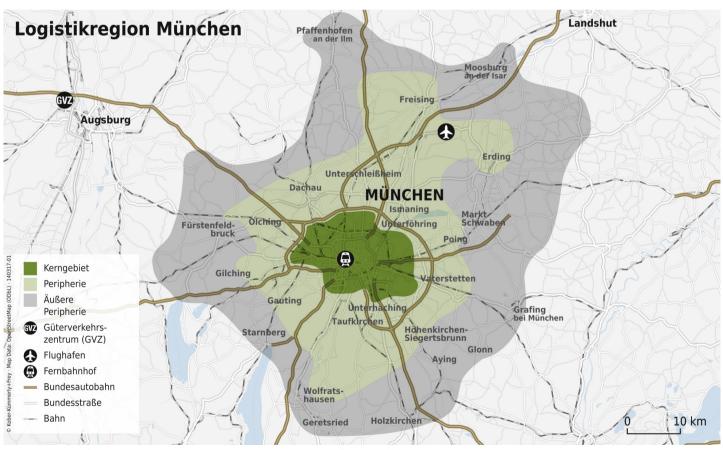
	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,85 €/m²	7,00 €/m²	71
Durchschnittsmiete	6,00 €/m²	6,10 €/m²	<b>→</b>
Flächenumsatz	102.000 m²	95.000 m²	<b>→</b>
- davon Eigennutzer	6,4 %	23,0 %	7
- davon Neubau	18,0 %	34,6 %	<b>→</b>

## ANGEBOT WEITER RÜCKLÄUFIG

Auch im zweiten Quartal des laufenden Jahres ist das Angebot tendenziell weiter leicht gesunken, da nahezu keine für den Vermietungsmarkt verfügbaren Neubauflächen entwickelt wurden. Vor allem im westlichen und südlichen Umland sind zusammenhängende Flächen über 2.000 m² kaum noch verfügbar. Größere Nutzer müssen in der Regel eigene Objekte errichten oder auf Built-to-suit-Lösungen ausweichen. Vor diesem Hintergrund sind sowohl der Eigennutzer- (23 %) als auch der Neubauanteil (35 %) am Umsatz spürbar gestiegen. Die Höchstmiete liegt unverändert bei 7 €/m², und auch die Durchschnittsmiete zeigt sich mit 6,10 €/m² stabil. Der Druck auf die Mieten hält jedoch an, sodass leichte Steigerungen in den nächsten Quartalen wahrscheinlich sind.

#### PERSPEKTIVEN

Für den weiteren Jahresverlauf ist von einer vergleichbaren Marktentwicklung auszugehen. Am zu knappen Angebot an größeren Flächen wird sich grundsätzlich nichts ändern, auch wenn einige wenige spekulative Projektentwicklungen im Vorlauf sind. Der Umsatz in diesem Segment wird weiter stark begrenzt bleiben, nicht zuletzt weil Nutzer mit entsprechenden Bedarfen zunehmend auf andere Regionen ausweichen müssen. Im kleinteiligen Bereich sind jedoch eine lebhafte Nachfrage und auch im langfristigen Vergleich sehr gute Umsätze absehbar.



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 überrehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Hafung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH|Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH|Stand: 30.062019

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

