

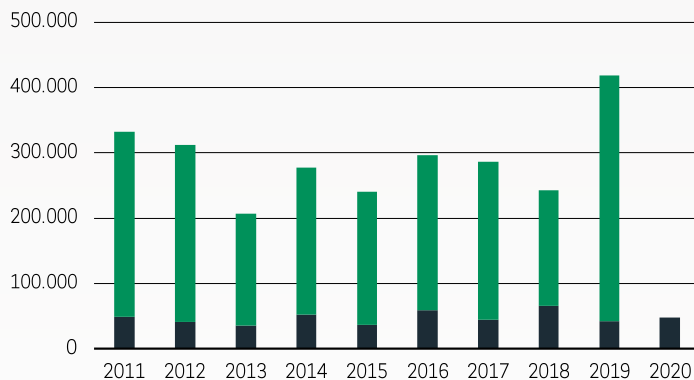


At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

Lager- und Logistikflächenumsatz

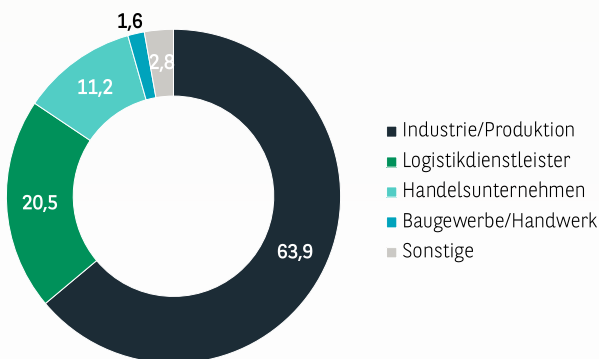
in m² ■ Q1 ■ Q2-Q4



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020

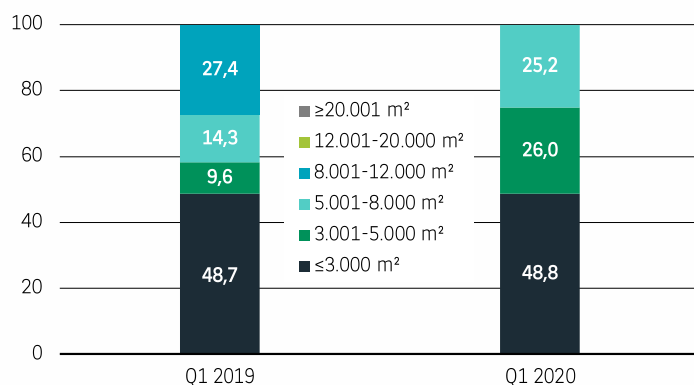
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

ERGEBNIS IM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

Der Münchener Markt für Logistik- und Lagerflächen ist mit einem soliden Ergebnis in das neue Jahr gestartet. Mit 48.000 m² konnte der vergleichbare Vorjahreswert um gut 14 % übertroffen werden, womit das Resultat in etwa auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts liegt (+1 %). Mit mehr als 20 registrierten Abschlüssen präsentierte sich der Markt dabei ausgesprochen dynamisch, was ein deutlicher Beleg dafür ist, dass der seit Mitte März bestehende gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Lockdown im Zuge der Corona-Krise noch keine spürbaren Auswirkungen auf das Ergebnis des ersten Quartals hatte. Da der Großteil der geschlossenen Verträge mit einer erheblichen Vorlaufzeit verhandelt wird, ist daher davon auszugehen, dass dies erst zur Jahresmitte der Fall sein wird. Inwiefern einzelne Kennzahlen, wie beispielsweise der Flächenumsatz, die gesamtwirtschaftlichen Einbußen auch tatsächlich widerspiegeln werden, wird auch davon abhängen, wie eventuelle kurzfristige Nachfragezuwächse durch einzelne Branchen eine mögliche abwartende Haltung anderer Marktteilnehmer kompensieren.

PRODUKTIONSUNTERNEHMEN BESONDERS AKTIV

Die auf dem Münchener Logistikmarkt traditionell stark vertretenen Produktionsunternehmen konnten sich auch im ersten Quartal 2020 an die Spitze des Branchenrankings setzen. Auf sie entfallen fast zwei Drittel des Flächenumsatzes, was nicht zuletzt auf den bisher größten Deal des Jahres, die Anmietung von 6.700 m² durch einen Automobilhersteller in Garching, zurückzuführen ist. Auch die Logistiker präsentieren sich bisher stark und können einige Anmietungen, die größte davon durch Marlog in Allershausen (4.500 m²), vorweisen. Nachdem in den vergangenen Jahren auch Handelsunternehmen immer öfter mit bedeutenden Flächenumsätzen auffielen, was vor allem im Zusammenhang mit dem Aufbau der E-Commerce Infrastruktur steht, präsentiert sich die Branche mit anteilig 11 % bisher noch recht verhalten.

BISHER KEIN EINZIGER GROSSABSCHLUSS

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt aktuell ein sehr ungewöhnliches Bild. So konnte trotz des soliden Ergebnisses kein einziger Abschluss in den Größenklassen über 8.000 m² registriert werden. Fast 36.000 m² des Gesamtvolumens entfallen dabei auf kleine Deals bis 5.000 m², was einem neuen Rekord für die ersten drei Monate eines Jahres entspricht. Im Umkehrschluss wurden jedoch auch noch nie zuvor so wenig Flächen in den Kategorien darüber umgesetzt, was den akuten Angebotsengpass in diesen Segmenten eindrucksvoll widerspiegelt.

Bedeutende Verträge Q1 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Automobilhersteller	Garching	6.700
Marlog Logistik	Allershausen	4.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiere	7,00 €/m²	7,00 €/m²	➔
Durchschnittsmiere	6,10 €/m²	6,10 €/m²	➔
Flächenumsatz	42.000 m²	48.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	3,8 %	0,0 %	➔
- davon Neubau	6,2 %	0,0 %	➔

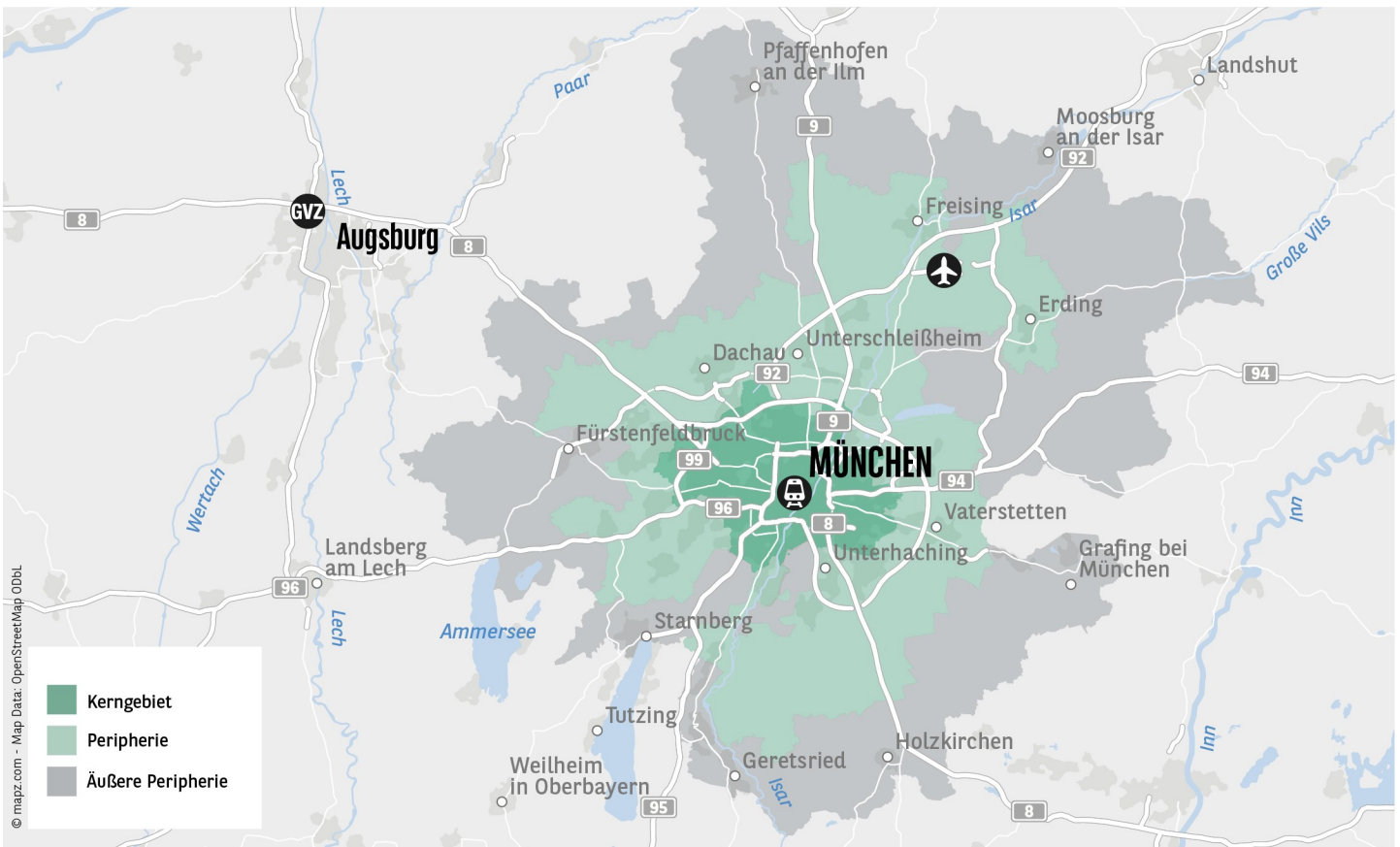
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

MIETEN SIND STABIL

Da bisher keine Großabschlüsse registriert wurden und diese in der Regel durch den Angebotsengpass in direktem Zusammenhang mit Neuentwicklungen stehen, verwundert es nicht, dass sowohl der Neubau- als auch der Eigennutzeranteil noch bei 0 % stehen. Die Mieten zeigen sich derweil gegenüber dem letzten Jahr unverändert und liegen im Durchschnitt bei 6,10 €/m². Die Höchstmiete von 7,00 €/m² wird aufgrund der herausragenden Verkehrsanbindung weiterhin im nördlichen München erzielt.

PERSPEKTIVEN

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während es auf der einen Seite zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen nach Möglichkeiten, ihre Lieferketten kurzfristig umzustrukturieren. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass die Bereitschaft, gerade für Mietverträge mit sehr kurzen Laufzeiten, höhere Preise zu zahlen, kurzzeitig steigt. Hierbei dürfte es sich jedoch nicht um einen nachhaltigen Trend handeln, sodass es wahrscheinlicher ist, dass die Mieten insgesamt weitestgehend stabil bleiben.



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: 31.03.2020

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