



At a Glance **Q2 2020**

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

Lager- und Logistkflächenumsatz

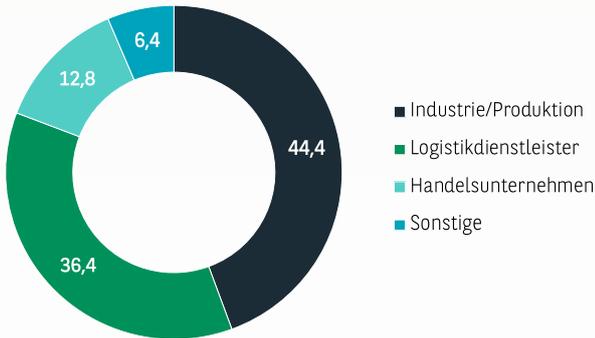
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

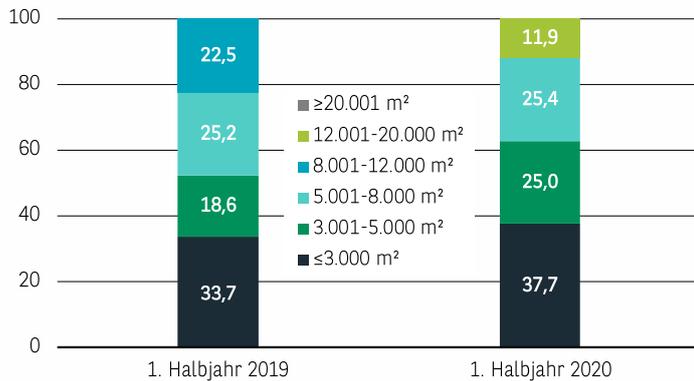
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

➤ TROTZ CORONA: DER MARKT ZEIGT SICH SOLIDE

Obwohl die Corona-Pandemie und der temporäre gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Lockdown auch am Münchener Markt für Logistik- und Lagerflächen nicht spurlos vorbei gegangen sind, präsentiert sich dieser mit einem Halbjahresergebnis von 106.000 m² als erstaunlich solide. Der Vorjahreswert wurde um fast 12 % überboten und der langjährige Durchschnitt um gerade einmal 6 % verfehlt. Eine genauere Betrachtung zeigt sogar, dass das zweite Quartal mit 58.000 m² aktiver als die ersten drei Monate des Jahres war, wo die Corona-Krise noch keine spürbaren Auswirkungen auf den Markt hatte. Nichtsdestotrotz beruht ein Großteil des Ergebnisses auf Verträgen, die sich bereits mit deutlichen Vorlaufzeiten in der Verhandlung und somit einem fortgeschrittenem Stadium befunden haben. Die registrierten Neugesuche verringerten sich ab März hingegen deutlich, da die wachsende Unsicherheit viele Unternehmen zum Umschalten in ein Krisenmanagement zwang, weswegen Expansionsentscheidungen vielfach aufgeschoben und „on hold“ gesetzt wurden. Mit der zunehmenden Krisenbewältigung konnte in den letzten Wochen aber ein spürbares Anziehen der Nachfrage beobachtet werden.

➤ MADE IN BAYERN: PRODUKTIONSUNTERNEHMEN DOMINIEREN

Die Metropolregion München gehört zu den prosperierendsten Wirtschaftsräumen Europas, wo viele Unternehmen aus den Bereichen Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik oder auch der IT-Industrie ansässig sind. Dies macht sich traditionell auch bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen bemerkbar. Mit rund 44 % zeichneten Industrie- und Produktionsunternehmen für ein Gros des Halbjahresergebnisses verantwortlich. Ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis erzielten mit 38.600 m² auch Logistikdienstleister. Diese profitierten dabei nicht zuletzt vom 12.600 m² großen Abschluss eines Logistikdienstleisters, welcher im Auftrag eines Automobilherstellers Reifen in Schwaig einlagert. Ungewohnt zurückhaltend zeigten sich hingegen Handelsunternehmen, die bedingt durch den Lockdown besonders im Bereich der nicht zyklischen Konsumgüter starke Geschäftsrückgänge erlitten.

➤ KLEINERE ABSCHLÜSSE BILDEN DAS FUNDAMENT

Trotz des soliden Ergebnisses konnte in den ersten sechs Monaten mit dem Kontrakt in Schwaig lediglich ein Abschluss oberhalb von 12.000 m² registriert werden. Das breite Fundament bilden hingegen kleinere Abschlüsse bis 3.000 m², die auf einen Anteil von rund 38 % kommen. Nach Anzahl der erfassten Verträge machen sie sogar 72,5 % aus. Weiterhin bemerkbar macht sich allerdings der bestehende Angebotsmangel im großflächigen Segment.

Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020

| Quartal | Unternehmen | Lage | Fläche (m ²) |
|---------|-------------------------|----------|--------------------------|
| Q2 | Logistikdienstleister | Oberding | 12.500 |
| Q2 | DHL | Freising | 8.000 |
| Q1 | BMW | Garching | 6.700 |
| Q2 | Maschinenbauunternehmen | Eching | 4.700 |
| Q2 | ITG | Zolling | 4.500 |

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

| | 1. Hj. 2019 | 1. Hj. 2020 | Trend Restjahr |
|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| Höchstmiere | 7,00 €/m ² | 7,00 €/m ² | ↗ |
| Durchschnittsmiere | 6,10 €/m ² | 6,10 €/m ² | ↗ |
| Flächenumsatz | 95.000 m ² | 106.000 m ² | ↗ |
| - davon Eigennutzer | 23,0 % | 7,6 % | → |
| - davon Neubau | 34,6 % | 15,1 % | → |

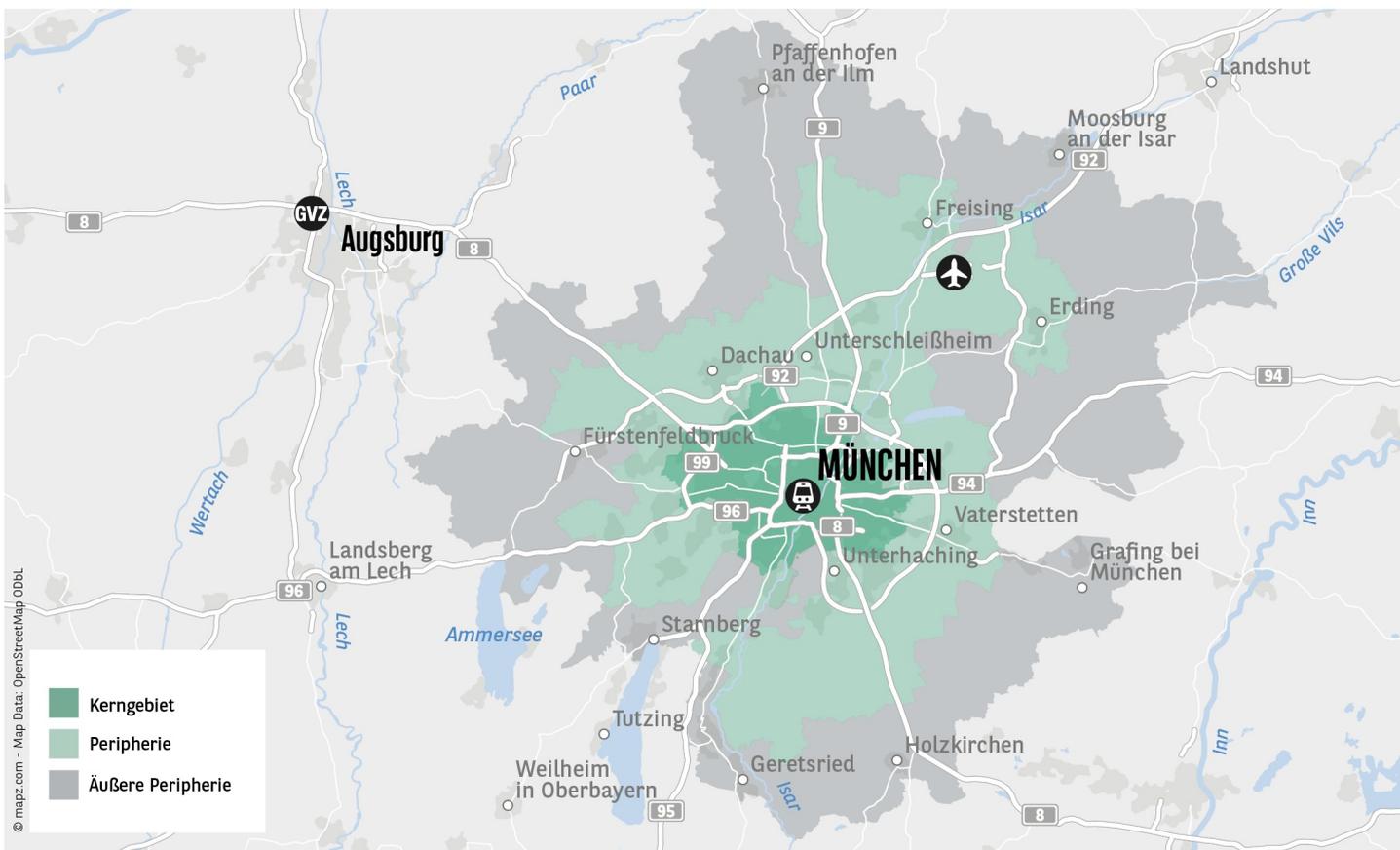
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

MIETEN SEIT NAHEZU ZWEI JAHREN UNVERÄNDERT

Ausgelöst durch den Corona-Schock hat sich das Angebot an Logistikflächen im zweiten Quartal tendenziell leicht erhöht. Nichtsdestotrotz herrscht aufgrund der restriktiven Ausweisung von Flächen insbesondere im Kerngebiet weiterhin ein akuter Angebotsmangel vor. Nahezu das gesamte Markgeschehen spielte sich in der Peripherie ab. Diese gegenläufigen Entwicklungen haben dazu geführt, dass die Mieten sich weiterhin stabil zeigen. So notiert die Spitzenmiere bereits das achte Quartal in Folge bei 7,00 €/m² und die Durchschnittsmiere bei 6,10 €/m².

PERSPEKTIVEN

Einige aufgeschobene Anmietungsentscheidungen werden im weiteren Verlauf des Jahres – unter der Annahme, dass es zu keiner zweiten Infektionswelle und einem erneuten Lockdown kommt – wieder deutlich an Fahrt gewinnen, wodurch sich der Logistikmarkt in der zweiten Jahreshälfte weiter beleben dürfte. Gleichzeitig könnte es bedingt durch Insolvenzen zu einer stärkeren Ausweitung des Angebotes in Bestandsflächen kommen. Dies dürfte dem Markt jedoch nur noch zusätzliches Momentum verschaffen, da die jahrelang vorherrschende Flächenknappheit zu einer raschen nachfrageseitigen Absorption führen sollte. In Anbetracht der gleichzeitig stetig steigenden Grundstückspreise erscheint sogar ein Anstieg der Durchschnittsmiere nicht unrealistisch. Zahlreiche Vermieter könnten die Situation zur Anpassung ihrer Mieten in frei werdenden Bestandsflächen nutzen.



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: 30.06.2020

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