

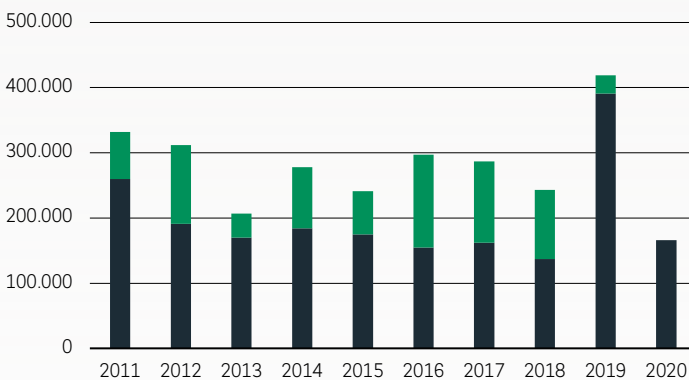


At a Glance **Q3 2020**

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

## Lager- und Logistikflächenumsatz

in m<sup>2</sup> ■ Q1-3 ■ Q4



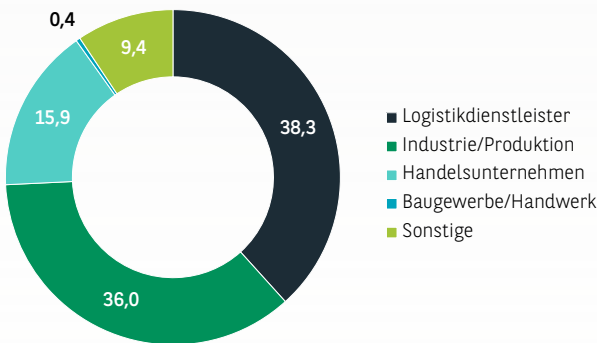
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

## ➤ FEHLENDE GROSSDEALS SORGEN FÜR SCHWACHEN UMSATZ

Das Anmietungsgeschehen auf dem Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt pendelt sich langsam auf Vor-Corona-Niveau ein. Insgesamt präsentiert sich der Flächenumsatz mit 58.000 m<sup>2</sup> im zweiten Quartal und 60.000 m<sup>2</sup> im dritten Quartal in den letzten Monaten sehr stabil. Bis Ende September wurden im Jahresverlauf 166.000 m<sup>2</sup> umgesetzt (inkl. Eigennutzer). Der Rekordumsatz aus dem Vorjahr (391.000 m<sup>2</sup>) wurde damit ganz klar verfehlt. Allerdings fällt das aktuelle Ergebnis auch im langjährigen Vergleich eher schwach aus. Der Zehnjahresdurchschnitt wird um fast 17 % unterschritten. Ausschlaggebend hierfür ist das Fehlen von Großabschlüssen. Bis dato konnte kein Vertragsabschluss jenseits der 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche registriert werden. Weiterhin ist die Angebotsknappheit der wichtigste Marktparameter. Sie steht vor allem kurzfristigen Anmietungsentscheidungen entgegen. Der Logistikmarkt München konnte daher nicht wie so viele andere deutsche Standorte vom ad hoc gestiegenen Flächenbedarf von Handelsunternehmen und Firmen aus dem Bereich Industrie/Produktion in Zeiten des Lockdowns profitieren.

## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020

in %



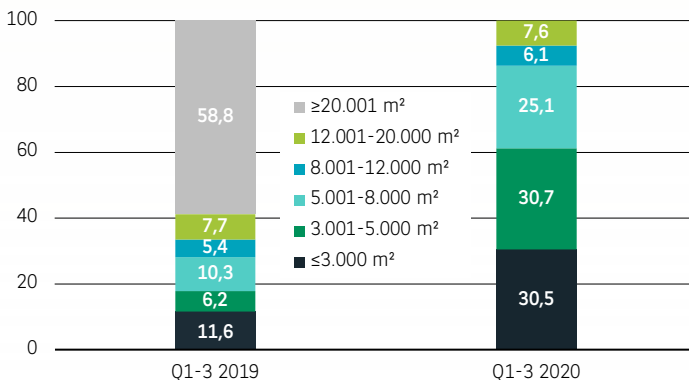
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

## ➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER UND INDUSTRIE FAST GLEICHAUF

Logistikdienstleister sowie Unternehmen der Branche Industrie/Produktion sind im laufenden Jahr die Treiber des Flächenumsatzes. Sie liegen fast gleichauf mit Marktanteilen von gut 38 % bzw. 36 %. Logistikdienstleister haben rund 64.000 m<sup>2</sup> zum Umsatz beigetragen, darunter zwei Großabschlüsse über 12.500 m<sup>2</sup> bzw. 8.000 m<sup>2</sup>. Beide Transaktionen wurden im Norden von München getätigt. Auf Firmen des Bereichs Industrie/Produktion entfallen rund 60.000 m<sup>2</sup>, davon umfassen drei Transaktionen jeweils mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Der Marktanteil von Handelsunternehmen beläuft sich aktuell auf 16 % bzw. rund 26.000 m<sup>2</sup>. Einmal mehr ist dies ein im Bundesvergleich unterdurchschnittliches Ergebnis, das vornehmlich von eher kleinteiligen Anmietungen getragen wurde.

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



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

## ➤ DIE MUSIK SPIELT IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

Etwa 61 % des Flächenumsatzes entfallen auf Transaktionen mit einer Mietfläche unter 5.000 m<sup>2</sup>. Dies ist ein für deutsche Logistikmärkte unüblich hoher Wert. Für den Münchener Markt, in dem kurzfristig verfügbare Mietflächen wie auch Entwicklungsgrundstücke weiterhin ein sehr rares Gut sind, kann dieses Bild aber kaum verwundern. Nur zwei Abschlüsse mit mehr als 8.000 m<sup>2</sup> wurden bis jetzt registriert. In der Kategorie 5.000-8.000 m<sup>2</sup> waren es sechs Verträge mit insgesamt rund 42.000 m<sup>2</sup> bzw. 25 % Marktanteil.

**Bedeutende Verträge Q1-3 2020**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q2	Logistikdienstleister	Oberding	12.500
Q2	DHL	Freising	8.000
Q3	Durstexpress	München	7.600
Q1	BMW	Garching	6.700

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

**WEIT UNTERDURCHSCHNITTLICHER NEUBAUANTEIL**

Nur gut 9 % des Flächenumsatzes entfallen bis jetzt auf Neubauten. Dieser deutlich unterdurchschnittliche Wert (Ø Gesamtjahre 2015-2019: 44 %) ist nach wie vor dem vorherrschenden Mangel an entsprechenden Flächen geschuldet. Die Nachfrage nach modernen Logistikflächen ist durchaus gegeben, trifft aber insbesondere im Münchener Stadtgebiet auf kein adäquates Angebot. Der sehr geringe Eigennutzeranteil ist für den Markt München aufgrund des mittlerweile traditionellen Fehlens von Entwicklungsgrundstücken fast schon typisch und notiert aktuell bei 6,3 %. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete halten sich stabil bei 7,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,10 €/m<sup>2</sup>.

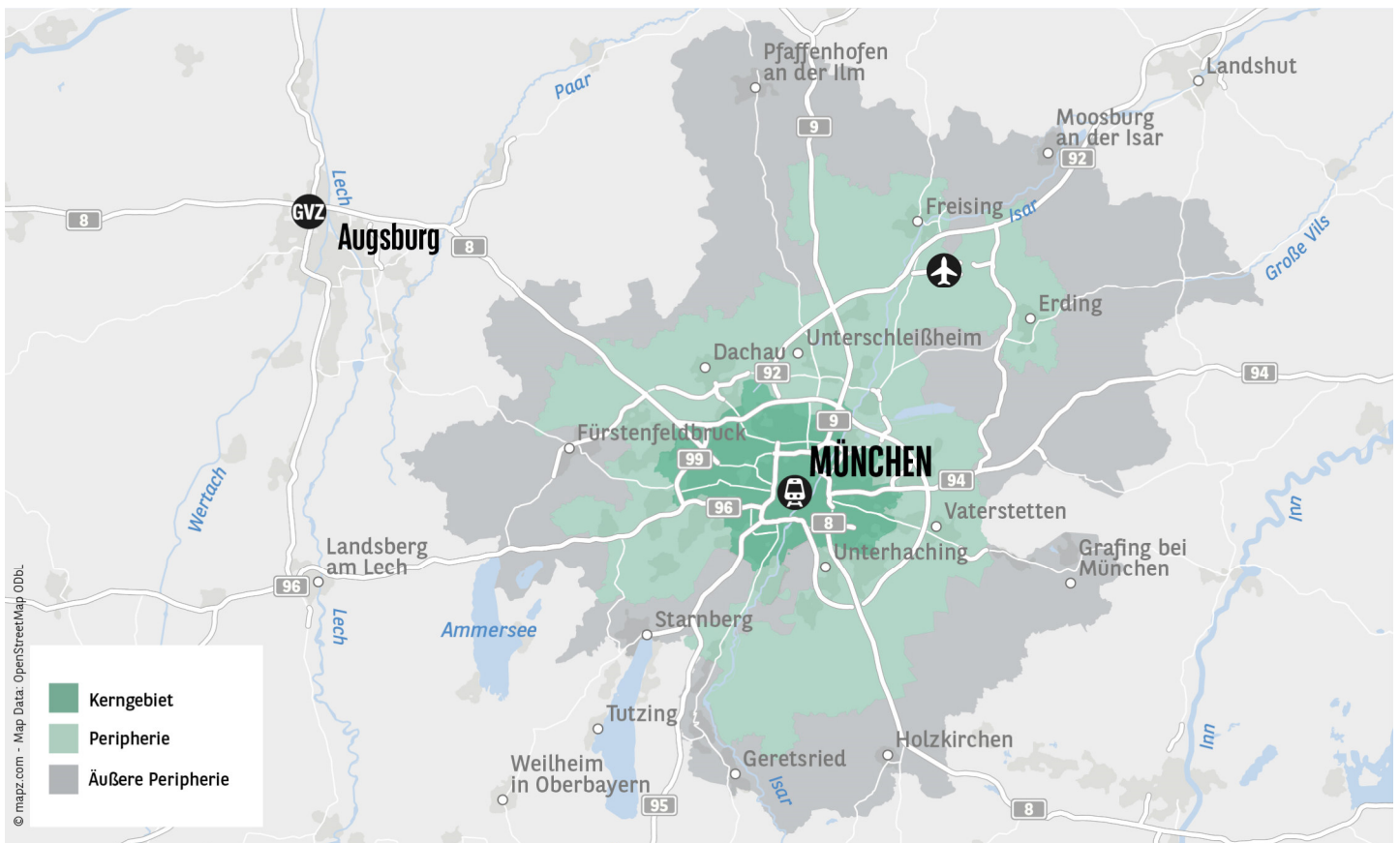
**Kennzahlen Logistikmarkt**

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	6,10 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	391.000 m <sup>2</sup>	166.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	11,4 %	6,3 %	↘
- davon Neubau	74,3 %	9,3 %	→

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

**PERSPEKTIVEN**

Für den weiteren Jahresverlauf zeichnet sich ein Anstieg des Flächenumsatzes ab, denn auch im großflächigen Segment besteht durchaus die Chance, dass einige Verträge noch im Schlussquartal zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. Dessen ungeachtet dürfte das Gesamtjahresergebnis jedoch unterdurchschnittlich ausfallen, und somit unter der 300.000 m<sup>2</sup> Marke bleiben. Der Nachfrageüberhang setzt die Mietpreise weiter unter Aufwärtsdruck. Ein Anstieg der Spitzenmiete, die derzeit im nördlichen Münchener Umland in Flughafennähe erzielt wird sowie der Durchschnittsmiete ist durchaus wahrscheinlich.



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 Speicherung 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: 30.09.2020

**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)