

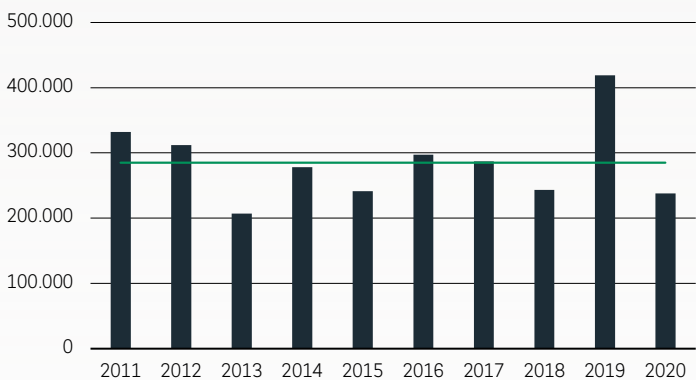


At a Glance **Q4 2020**

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

Lager- und Logistikflächenumsatz

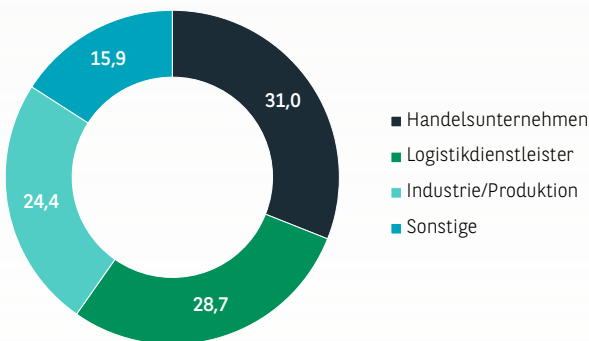
in m² ■ Flächenumsatz — Ø 285.000 m²



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Flächenumsatz nach Branchen

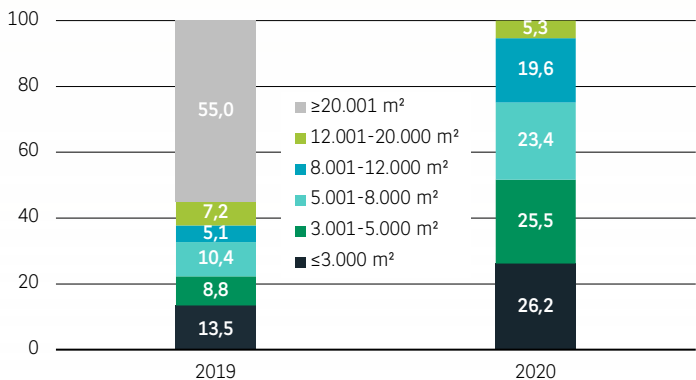
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

WEITERHIN BREITE NACHFRAGEBASIS

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt zeichnet sich auch in Pandemie-Zeiten durch eine breite Nachfrage aus. Mit einem Flächenumsatz von 238.000 m² wurde das Rekordergebnis des Vorjahres zwar sehr deutlich verfehlt (-43 %), allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass 2019 über die Hälfte des Umsatzes auf nur einen Abschluss entfiel. Lässt man diesen Sondereffekt außen vor, zeigt sich, dass aktuell sogar ein besseres Resultat zu verzeichnen war, das 26 % über dem um die Großanmietung bereinigten Wert des Vorjahres liegt. Dass sich der Münchener Markt auch im schwierigen Jahr 2020 gut geschlagen hat, wird außerdem dadurch belegt, dass sich das Ergebnis auf dem gleichen Niveau bewegt wie 2018. Dies ist umso bemerkenswerter, da München nicht nur - wie alle anderen Standorte auch - einen quasi Nachfragerückgang während des ersten Lockdowns verkraften musste, sondern in besonders starkem Maße auch von den strukturellen Veränderungen und schwachen Geschäftszahlen im Automotive-Sektor betroffen ist. Der hieraus resultierende Nachfragerückgang wurde aber durch andere Branchen kompensiert.

STARKE NACHFRAGE DES HANDELS

Dass bestimmte Bereiche des Handels, allen voran der Lebensmittelhandel und der E-Commerce, zu den Gewinnern der Corona-Krise gehören, spiegelt sich auch in der Nachfrage wider. Mit einem Umsatzanteil von 31 % haben sich Handelsunternehmen an die Spitze aller Branchengruppen gesetzt und den langjährigen Schnitt übertrafen. Auf Rang zwei folgen Logistikdienstleister, die knapp 29 % zum Ergebnis beisteuern und ebenfalls wesentlich stärker beteiligt sind als üblich. Demgegenüber mussten die in München traditionell überproportional starken Produktionsunternehmen erwartungsgemäß Einbußen hinnehmen. Mit einem Beitrag von knapp einem Viertel bleiben sie spürbar hinter ihren sonst üblichen Werten zurück.

GUTES ERGEBNIS TROTZ FEHLENDER GROSSABSCHLÜSSE

Bemerkenswert ist insbesondere, dass der relativ hohe Flächenumsatz ohne einen einzigen Großabschluss über 20.000 m² erzielt werden konnte. Erst zum zweiten Mal in den letzten zehn Jahren trägt diese Größenklasse nichts zum Umsatz bei. Demzufolge konnten nahezu alle kleineren Klassen ihre Anteile deutlich ausbauen. Wie lebhaft die Nachfrage sich in der Breite gestaltete, unterstreicht die Tatsache, dass die kleinen und mittleren Verträge auch absolut signifikant zulegen konnten. Vergleich man nur die Abschlüsse bis 12.000 m², liegt der Flächenumsatz sogar stolze 42 % über dem Vorjahreswert. Dies ist ein Beleg dafür, dass deutlich mehr Umsatz möglich wäre, wenn im großflächigen Segment ein größeres Angebot verfügbar wäre.

Bedeutende Verträge

| Quartal | Unternehmen | Lage | Fläche (m ²) |
|---------|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| Q2 | Logistikdienstleister | Oberding | 12.500 |
| Q4 | Hummel Mietmöbel | Poing | 10.000 |
| Q4 | Logistikdienstleister | Weilheim i.OB | 9.000 |
| Q4 | Knuspr | Garching bei München | 8.500 |
| Q2 | DHL | Freising | 8.000 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ STEIGENDE MIETEN NUR NOCH EINE FRAGE DER ZEIT

Die Höchstmiete notiert weiterhin bei 7,00 €/m² und auch die Durchschnittsmiete liegt unverändert bei 6,10 €/m². Damit zeigten sich die Mieten im Jahr 2020 zwar stabil, ein leichter Anstieg erscheint aus heutiger Sicht allerdings nur noch eine Frage der Zeit. Ausschlaggebend hierfür ist das nach wie vor viel zu geringe Angebot. Diese Situation spitzt sich weiter zu, da immer mehr Handels- und E-Commerce-Unternehmen auf einen möglichst stadtnahen Standort angewiesen sind. Dieser Bedarf kann aufgrund einer häufig restriktiven Haltung vieler Kommunen gegenüber Logistik nicht gedeckt werden. In der Konsequenz steigt der Wettbewerb um die wenigen verfügbaren Angebote weiter an, was sich zukünftig in der Mietpreisentwicklung widerspiegeln dürfte.

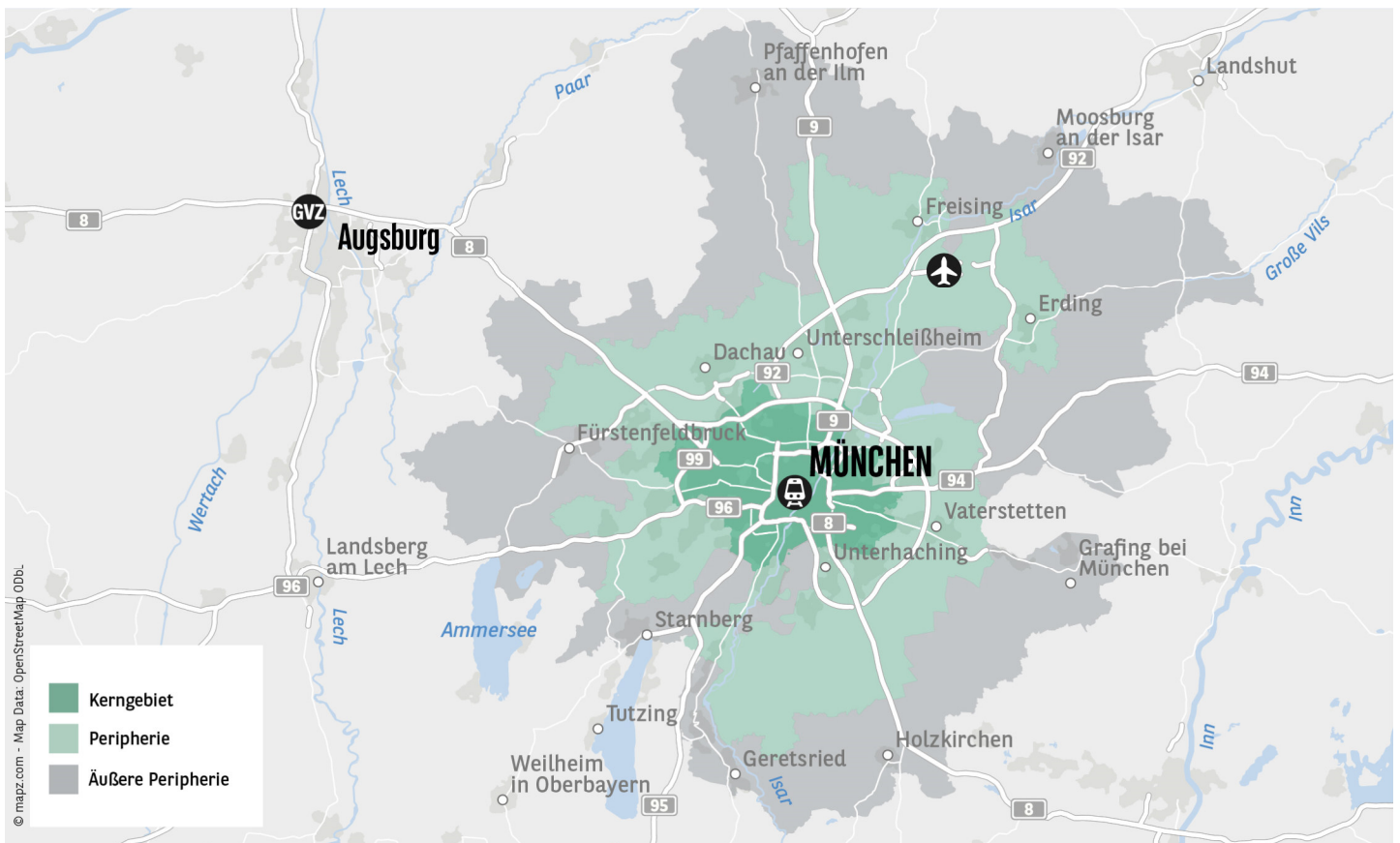
Kennzahlen Logistikmarkt

| | 2019 | 2020 | Trend 2021 |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------|
| Höchstmiete | 7,00 €/m ² | 7,00 €/m ² | ↗ |
| Durchschnittsmiete | 6,10 €/m ² | 6,10 €/m ² | ↗ |
| Flächenumsatz | 419.000 m ² | 238.000 m ² | ➡ |
| - davon Eigennutzer | 10,7 % | 6,3 % | ➡ |
| - davon Neubau | 69,3 % | 24,3 % | ↘ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ PERSPEKTIVEN

Auch für 2021 ist von einer weiterhin hohen und breit gefächerten Nachfrage auszugehen. Neben dem starken Umsatztreiber E-Commerce dürfte die absehbare gesamtwirtschaftliche Erholung auch die Nachfrage aus der Industrie wieder etwas anziehen lassen. Hinzu kommen Umstrukturierungsprozesse, z. B. im Bereich der E-Mobilität, für die ebenfalls neue Produktionskapazitäten und damit auch Flächen benötigt werden. Eine spürbare Entspannung des Angebotsengpasses gerade im großflächigen Marktsegment zeichnet sich aber nicht ab, was einerseits vermutlich zu steigenden Mieten führen wird, andererseits den Trend in immer peripherere Standorte auszuweichen weiter stärken dürfte.



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: 31.12.2020

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