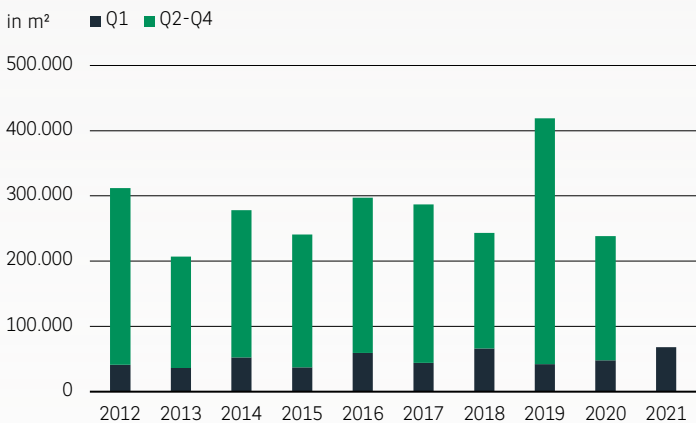




At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

Lager- und Logistikflächenumsatz

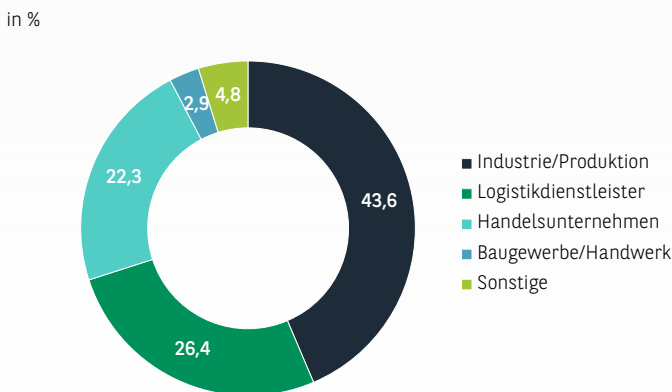


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

STARKER JAHRESSTART

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt hat einen fulminanten Jahresstart hingelegt und mit einem Flächenumsatz von 68.000 m² nicht nur das Vorjahresergebnis um 42 % übertroffen, sondern auch das beste Resultat der letzten zehn Jahre erzielt. Auch der langjährige Durchschnitt konnte um fast 40 % überschritten werden. Erfreulicherweise resultiert die positive Entwicklung aus einer breiten Nachfrage aller Branchengruppen. Auch aus der sowohl strukturell als auch von der Pandemie erheblich betroffenen Automotive-Branche kommen wieder zunehmend positive Signale. Da verwundert es nicht, dass Projektentwickler immer häufiger bereit sind, auch in der weiteren Peripherie Projekte ins Risiko zu entwickeln, da die Grundstückspreise und -verfügbarkeit dies in zentraleren Lagen kaum zulassen. Im bundesweiten Vergleich gehört München mit diesem Ergebnis aber wie auch in der Vergangenheit zu den Logistikregionen mit vergleichsweise geringen Flächenumsätzen. Zu den größten Abschlüssen zählte u. a. der Mietvertrag des Maschinenbauers ASM Assembly Systems in Weßling über rund 10.000 m².

Flächenumsatz nach Branchen

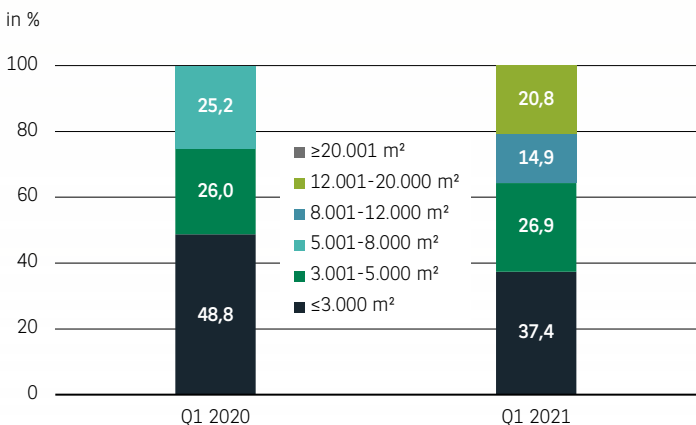


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

INDUSTRIEUNTERNEHMEN SETZEN SICH AN DIE SPITZE

Wie bereits im letzten Jahr starten auch zu Beginn 2021 die für den Münchener Markt traditionell wichtigen Produktionsunternehmen durch und setzen sich mit einem Umsatzanteil von fast 44 % an die Spitze aller Branchengruppen. Aber auch die Nachfrage der Logistikdienstleister bewegt sich auf unverändert hohem Niveau, sodass sie sich mit ihrem Anteil von gut einem Viertel in etwa im langjährigen Schnitt bewegen. Ähnlich stellt sich die Situation für Handelsunternehmen dar, auch wenn sie mit rund 22 % etwas unter ihrem üblichen Wert liegen. Verantwortlich hierfür ist aber nicht eine geringere Nachfrage, sondern das zu geringe Angebot, gerade im Stadtgebiet oder im direkten Umland, von wo aus sie ihre Last-Mile-Logistik organisieren müssen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

HOHER FLÄCHENUMSATZ OHNE GROSSABSCHLUSS

Wie gut der Jahresauftakt ausfällt, zeigt sich auch daran, dass der hohe Flächenumsatz ohne eine einzige Großanmietung über 20.000 m² zustande gekommen ist. Allerdings konnte in den beiden nächstgrößeren Klassen (zwischen 8.000 und 20.000 m²) eine überproportionale Umsatzbeteiligung registriert werden. Insgesamt steuerte dieses Marktsegment knapp 36 % zum Resultat bei. Noch bemerkenswerter ist aber der Beitrag kleinerer Abschlüsse bis 5.000 m². Auf diese Verträge entfielen fast zwei Drittel des Umsatzes. Selbst für München, wo diese Kategorie traditionell einen höheren Stellenwert hat als in allen anderen großen Standorten, ist dies ein außergewöhnlich hoher Wert.

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
ASM Assembly Systems	Weßling	10.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m ²	7,20 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	6,10 €/m ²	6,20 €/m ²	↗
Flächenumsatz	48.000 m ²	68.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	0,0 %	0,0 %	↗
- davon Neubau	0,0 %	8,2 %	↗

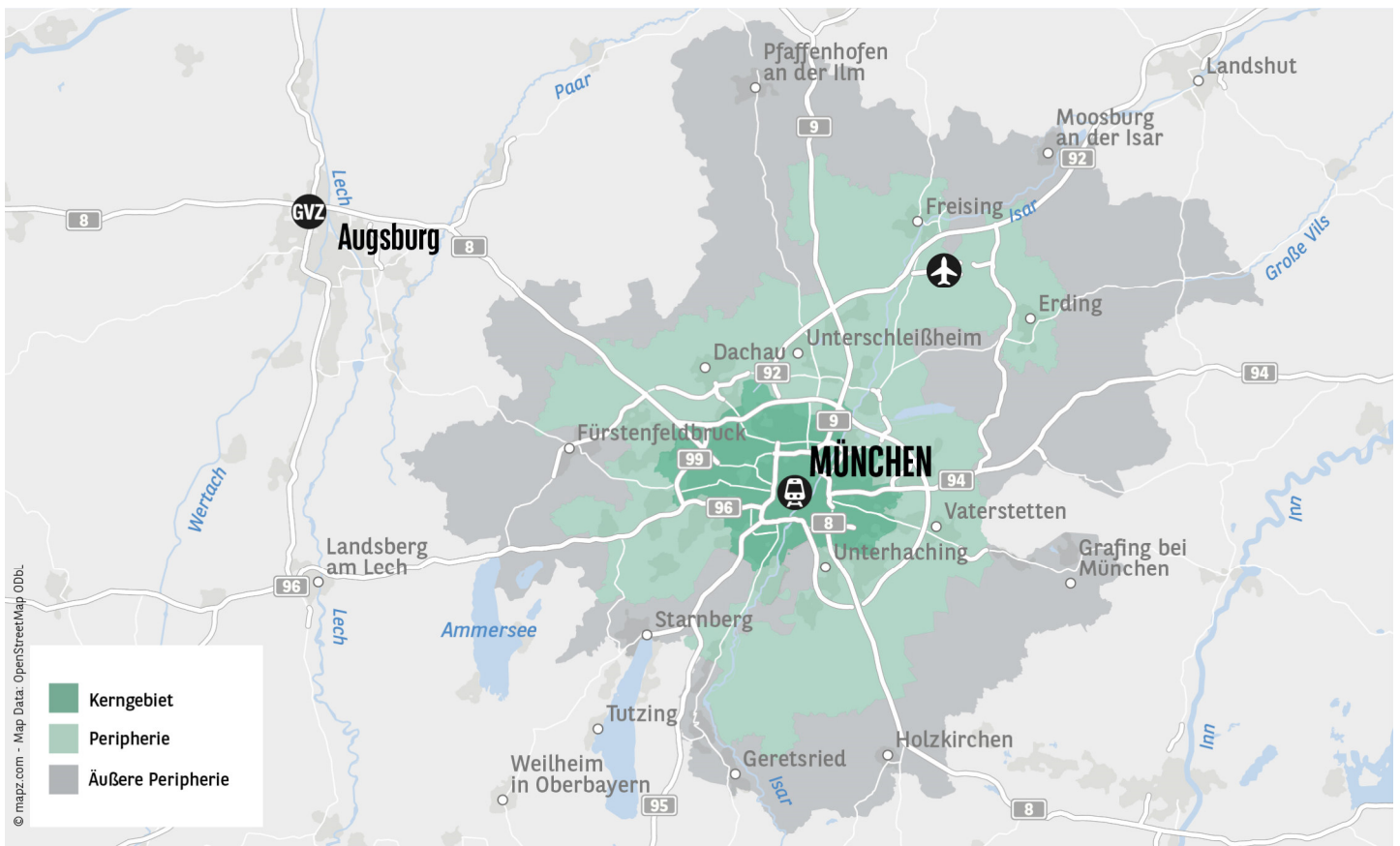
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

MIETEN HABEN ANGEZOGEN

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage in Verbindung mit einem weiterhin zu geringen Angebot, insbesondere in den zentralen Lagen, überrascht es nicht, dass die Mietpreinsniveaus leicht angezogen haben. Diese Entwicklung hatte sich schon seit längerem angedeutet. Die Spitzenmiete hat demzufolge um rund 3 % auf jetzt 7,20 €/m² zugelegt, und die Durchschnittsmiete ist um knapp 2 % auf aktuell 6,20 €/m² gestiegen. Damit bleibt München weiterhin der teuerste deutsche Standort. Bezogen auf die Neubautätigkeit ist, wie bereits in den Vorjahren, am Jahresanfang mit lediglich 8 % ein unterdurchschnittlicher Umsatzanteil zu beobachten, der im Laufe des Jahres aber mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich anziehen dürfte.

PERSPEKTIVEN

Die Zuversicht und Stimmung in vielen Unternehmen wird sich mit dem Ende des Lockdowns und einem sukzessiven Abbau der Einschränkungen vermutlich weiter bessern, sodass sich die ohnehin gute Nachfrage noch einmal leicht erhöhen dürfte. Limitierend könnte sich dabei aber, wie auch schon in der Vergangenheit, die Angebotsknappheit bemerkbar machen. Vor diesem Hintergrund spricht viel dafür, dass die Mietpreise weiter leicht steigen werden. Aus heutiger Sicht erscheint ein Flächenumsatz deutlich über dem Vorjahresresultat wahrscheinlich. Ob eventuell sogar die 300.000-m²-Schwelle in Reichweite rücken könnte, bleibt aber noch abzuwarten.



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: 31.03.2021

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