

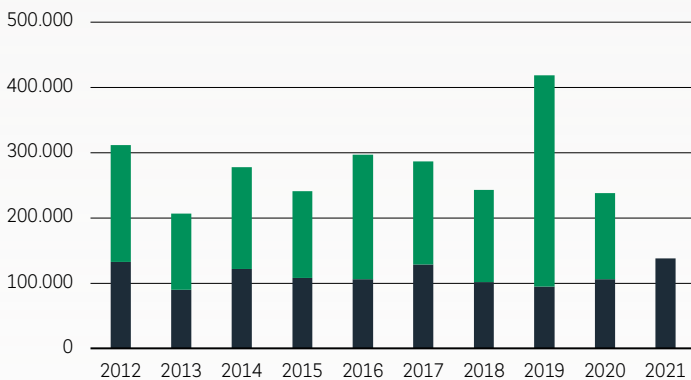


At a Glance **Q2 2021**

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

## Lager- und Logistikflächenumsatz

in m<sup>2</sup> ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



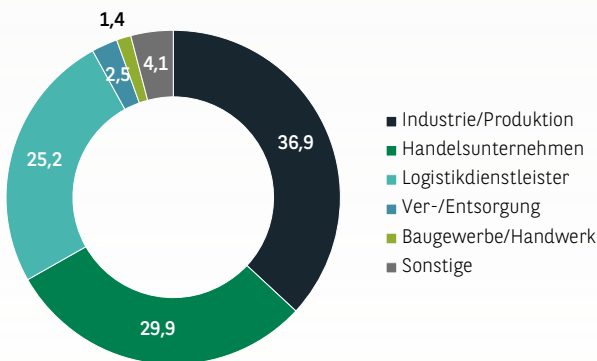
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## ➤ HÖCHSTER UMSATZ DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Die am Anfang des Jahres zu beobachtende Dynamik des Münchener Logistik- und Lagerflächenmarktes hat sich im zweiten Quartal unvermindert fortgesetzt. Mit einem Halbjahresumsatz von 138.000 m<sup>2</sup> wurde nicht nur der Vorjahreswert um gut 30 % übertroffen, sondern auch das beste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Wie lebhaft die Nachfrage war, zeigt sich auch daran, dass der zehnjährige Schnitt mit 22 % ebenfalls deutlich getoppt werden konnte. Erfreulich ist die breite Nachfragebasis. Dass der Handel, vor allem der E-Commerce, weiter expansiv ist, war zu erwarten, wohingegen die spürbare Nachfragesteigerung der Produktionsunternehmen etwas überrascht. Hier zeigt sich, dass die Industrie sich sowohl für den erwarteten Wirtschaftsaufschwung als auch für laufende Umstrukturierungsprozesse in vielen Branchen wappnet. Zu den größten Abschlüssen zählen Anmietungen der Rudolph Logistik über 12.000 m<sup>2</sup> und von KP Family International über knapp 12.000 m<sup>2</sup> (beide in Reichertshofen) sowie des Maschinenbauers ASM Assembly Systems in Weßling (rund 10.000 m<sup>2</sup>).

## Flächenumsatz nach Branchen

in %



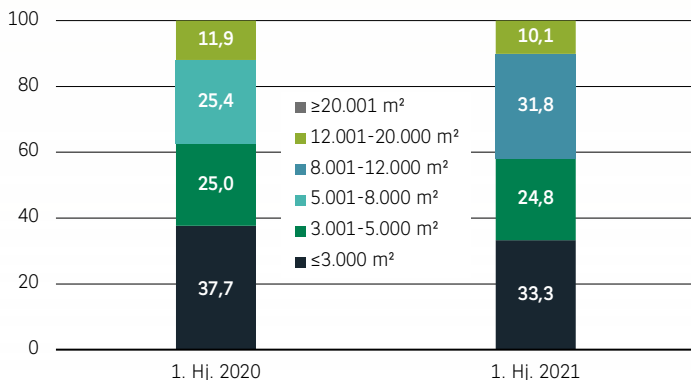
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## ➤ ALTBEKANNTA BRANCHENSTRUKTUR WIEDER INTAKT

Dass temporäre Auswirkungen der Corona-Krise auf die Nachfragestruktur zumindest in den Logistikmärkten mittlerweile überwunden sind, unterstreicht die Verteilung des Flächenumsatzes, die das für München altbekannte Muster zeigt. Auf Platz eins liegen wie in der Vergangenheit Industrieunternehmen, deren Nachfrage deutlich angezogen hat. Bemerkenswert ist, dass sie in vielen Fällen auch kleinere und mittelgroße Flächen angemietet haben. Dabei haben sie auch von einer leichten Angebotsausweitung profitiert, ausgelöst durch eine Reihe von mittelgroßen Projektentwicklungen, die spekulativ errichtet werden. Den zweiten Rang belegen Handelsunternehmen, die knapp 30 % zum Ergebnis beisteuern. Sie stehen vor allem bei ihrer Standortsuche in stadtnahen Lagen weiter im Wettbewerb mit anderen Nutzungen. Auf einen Umsatzanteil von rund einem Viertel kommen Logistikdienstleister, die sich damit im langjährigen Schnitt bewegen.

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## ➤ DAS KLEINTEILIGE MARKTSEGMENT DOMINIERT

Im Vergleich zu anderen Logistikregionen sind in München traditionell weniger Großabschlüsse zu beobachten. Da überrascht es nicht, dass auch dieses Jahr noch kein einziger Vertrag über 20.000 m<sup>2</sup> erfasst wurde. Demgegenüber nehmen erneut kleinere Abschlüsse bis 5.000 m<sup>2</sup> eine dominierende Stellung ein. Insgesamt entfallen gut 58 % der Vermietungsleistung auf diese Größenklassen — ein selbst für Münchener Verhältnisse überproportionaler Wert. Einen starken Beitrag leisteten außerdem noch Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m<sup>2</sup> mit knapp 32 %.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q2	Rudolph Logistik	Reichertshofen	12.000
Q1	KP Family International	Reichertshofen	11.800
Q1	ASM Assembly Systems	Weßling	10.000
Q2	KLG Liquida	Maisach	4.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	6,10 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	106.000 m <sup>2</sup>	138.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	7,6 %	0,0 %	→
- davon Neubau	15,1 %	4,0 %	↗

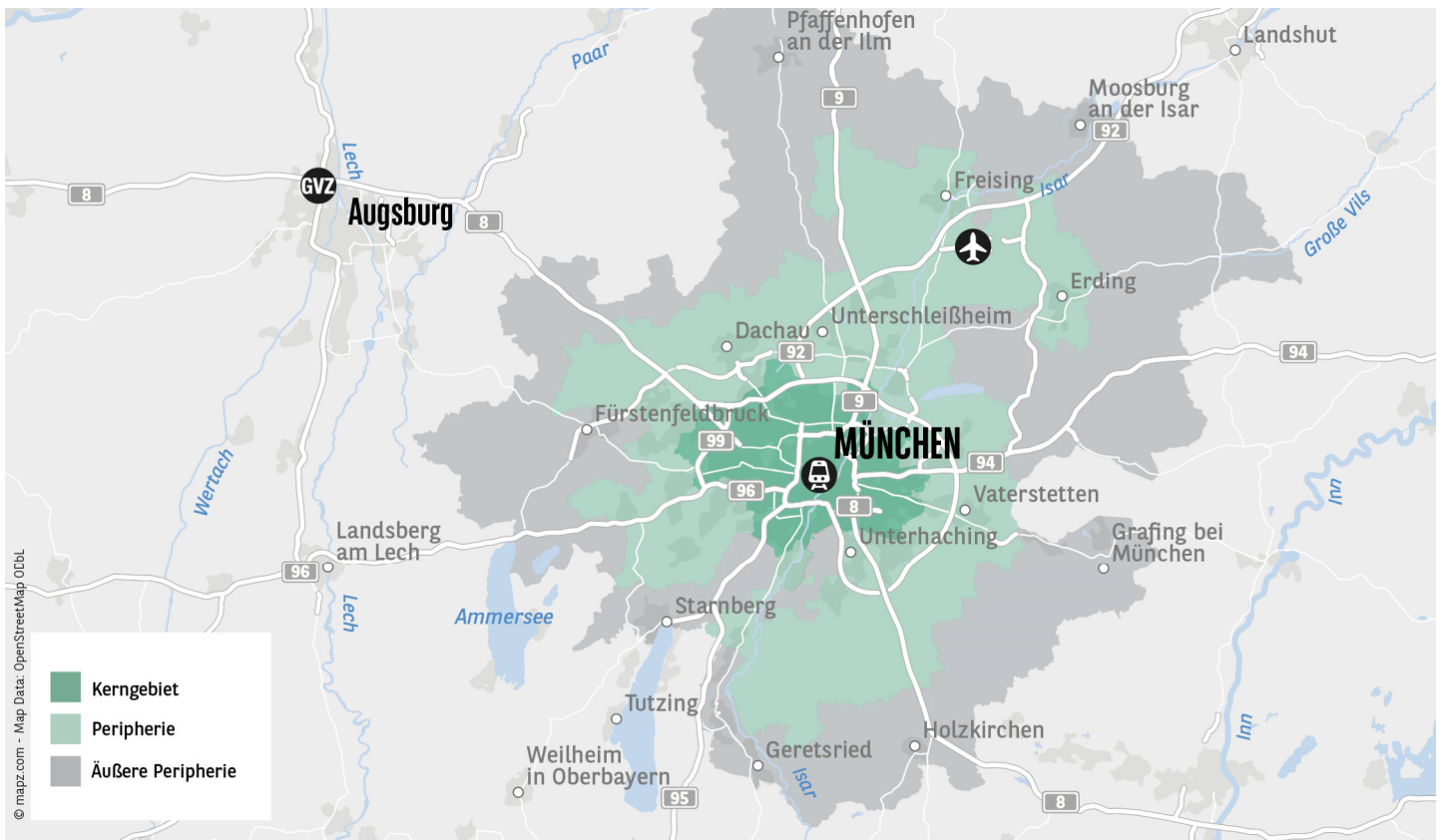
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ ANGEBOT IM KLEINTEILIGEN SEGMENT LEICHT GESTIEGEN**

Nachdem sich der Angebotsengpass im Münchener Marktgebiet lange Zeit verschärft hat, ist aktuell eine leichte Angebotsausweitung zu beobachten. Dies gilt zumindest für das kleinteilige Flächensegment, in dem einige Projektentwicklungen stattfinden. Anders stellt sich die Situation weiter bei Großflächen dar: Angebote für Flächen ab 10.000 m<sup>2</sup> sind nahezu überhaupt nicht am Markt vorhanden. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete sind mit 7,20 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,20 €/m<sup>2</sup> im zweiten Quartal stabil geblieben.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Auch für das zweite Halbjahr ist von einer sehr lebhaften Nachfrage und entsprechend hohen Flächenumsätzen auszugehen. Der Fortschritt bei der Impfkampagne, eine wachsende Zuversicht in der Wirtschaft und eine deutlich anziehende Konjunktur sind die entscheidenden Leitplanken für die weitere Entwicklung der Logistikmärkte. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz ab, der über dem langjährigen Schnitt liegen dürfte. Ob möglicherweise sogar die 300.000-m<sup>2</sup>-Schwelle wieder einmal übertroffen werden kann, wird aber davon abhängen, ob der ein oder andere Großabschluss zustande kommt. Auch das fehlende Angebot im großflächigen Bereich könnte limitierend wirken. Gleichzeitig spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass die starke Nachfrage den Druck auf die Mieten aufrecht erhalten wird, sodass leicht steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten wahrscheinlich sind.



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: 30.06.2021

**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)