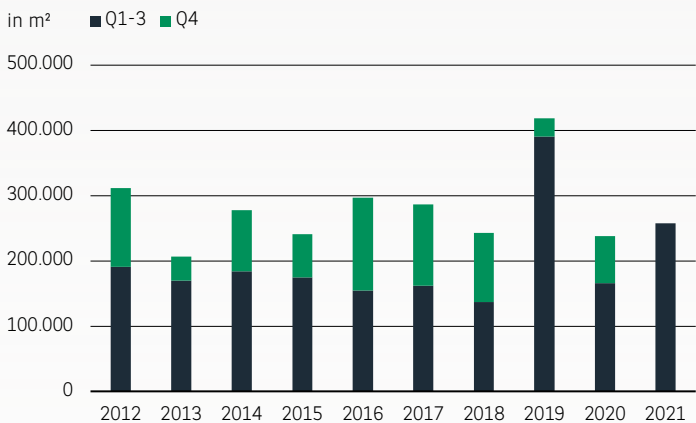




At a Glance **Q3 2021**

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

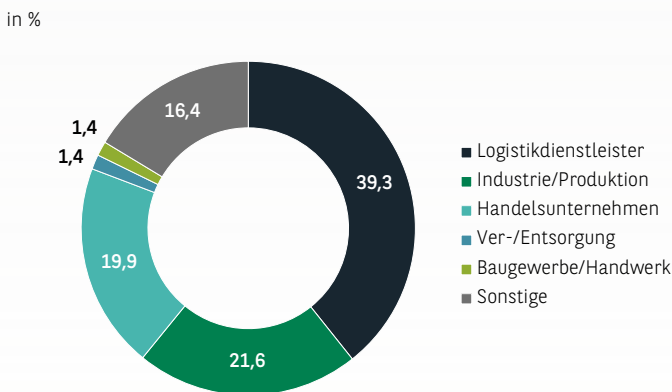
## Lager- und Logistikflächenumsatz



### DRITTBESTER UMSATZ ALLER ZEITEN

Auch im dritten Quartal konnte der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt seine starke Performance aus dem ersten Halbjahr fortsetzen. Ende September beläuft sich der Flächenumsatz demzufolge auf 258.000 m<sup>2</sup>. Damit konnte nicht nur der Vorjahreswert um gut 55 %, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um knapp 30 % deutlich übertroffen werden. Wie stark die Nachfrage war, zeigt sich auch daran, dass es das drittbeste jemals registrierte Ergebnis ist. Damit reiht sich München nahtlos in die Reihe der Logistikstandorte mit außergewöhnlich guten Resultaten ein. Erfreulich ist vor allem, dass sich die Marktbelebung über alle Branchen erstreckt und nicht auf einzelne Sondereffekte zurückzuführen ist. Anders als im Vorjahr haben darüber hinaus auch Großabschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup> zum starken Flächenumsatz beigetragen. Zu den bedeutendsten Abschlüssen gehören eine Anmietung der öffentlichen Hand in Kirchheim über gut 25.000 m<sup>2</sup> sowie von Rudolph Logistik in Reichertshofen über rund 12.000 m<sup>2</sup>. Außerdem haben zwei Eigennutzerdeals der Noerpel-Gruppe in Odelzhausen (25.000 m<sup>2</sup>) sowie von DHL in Aschheim (16.200 m<sup>2</sup>) das gute Ergebnis maßgeblich mitgetragen.

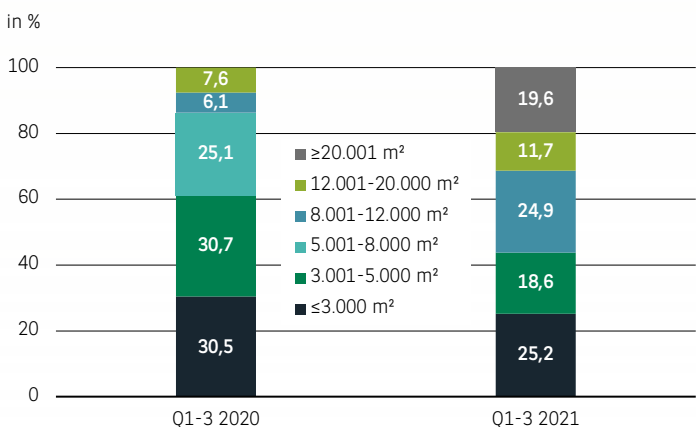
## Flächenumsatz nach Branchen



### LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT STARKEM BEITRAG

An die Spitze der beteiligten Branchengruppen haben sich Logistikdienstleister gesetzt, die auf einen Umsatzanteil von 39 % kommen. Damit liegen sie rund zehn Prozentpunkte über ihrem langjährigen Schnitt. Neben der generellen Erholung der deutschen Wirtschaft spiegelt sich hier auch die teilweise zu beobachtende Neustrukturierung von Lieferketten wider. Auf Platz zwei folgen die für den Münchener Markt traditionell sehr wichtigen Produktionsunternehmen, die auf knapp 22 % kommen. Nur unwesentlich geringer fällt der Beitrag der Handelsunternehmen aus, die rund 20 % beisteuern. Ihr Anteil wäre sicherlich noch höher ausgefallen, wenn die vielen Gesuche nach relativ innenstadtnahen Flächen für die Last-Mile-Logistik hätten bedient werden können. Gerade in diesem Segment gibt es aber nach wie vor einen ausgeprägten Flächenengpass.

## Flächenumsatz nach Größenklassen



### AUSGEGLICHENE VERTEILUNG ÜBER DIE GRÖSSENKLASSEN

Im Gegensatz zum Vorjahr konnte im laufenden Jahr eine breite Streuung über fast alle Marktsegmente verzeichnet werden. Gut ein Viertel entfällt auf kleine Verträge bis 3.000 m<sup>2</sup>, die zusammen mit Abschlüssen zwischen 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup> ca. 44 % zum Ergebnis beitragen. Knapp ein Viertel entfällt darüber hinaus auf die Klasse von 8.000 bis 12.000 m<sup>2</sup>. Erfreulich ist außerdem, dass der Münchener Markt wieder einige Großverträge aufweisen kann, sodass Flächen größer 20.000 m<sup>2</sup> fast 20 % beitragen.

## Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q3	Behörde	Kirchheim	25.500
Q3	Noerpel-Gruppe	Odelzhausen	25.000
Q3	DHL	Aschheim	16.200
Q2	Rudolph Logistik	Reichertshofen	12.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	6,10 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	166.000 m <sup>2</sup>	258.000 m <sup>2</sup>	→
- davon Eigennutzer	6,0 %	16,0 %	→
- davon Neubau	8,8 %	18,2 %	↗

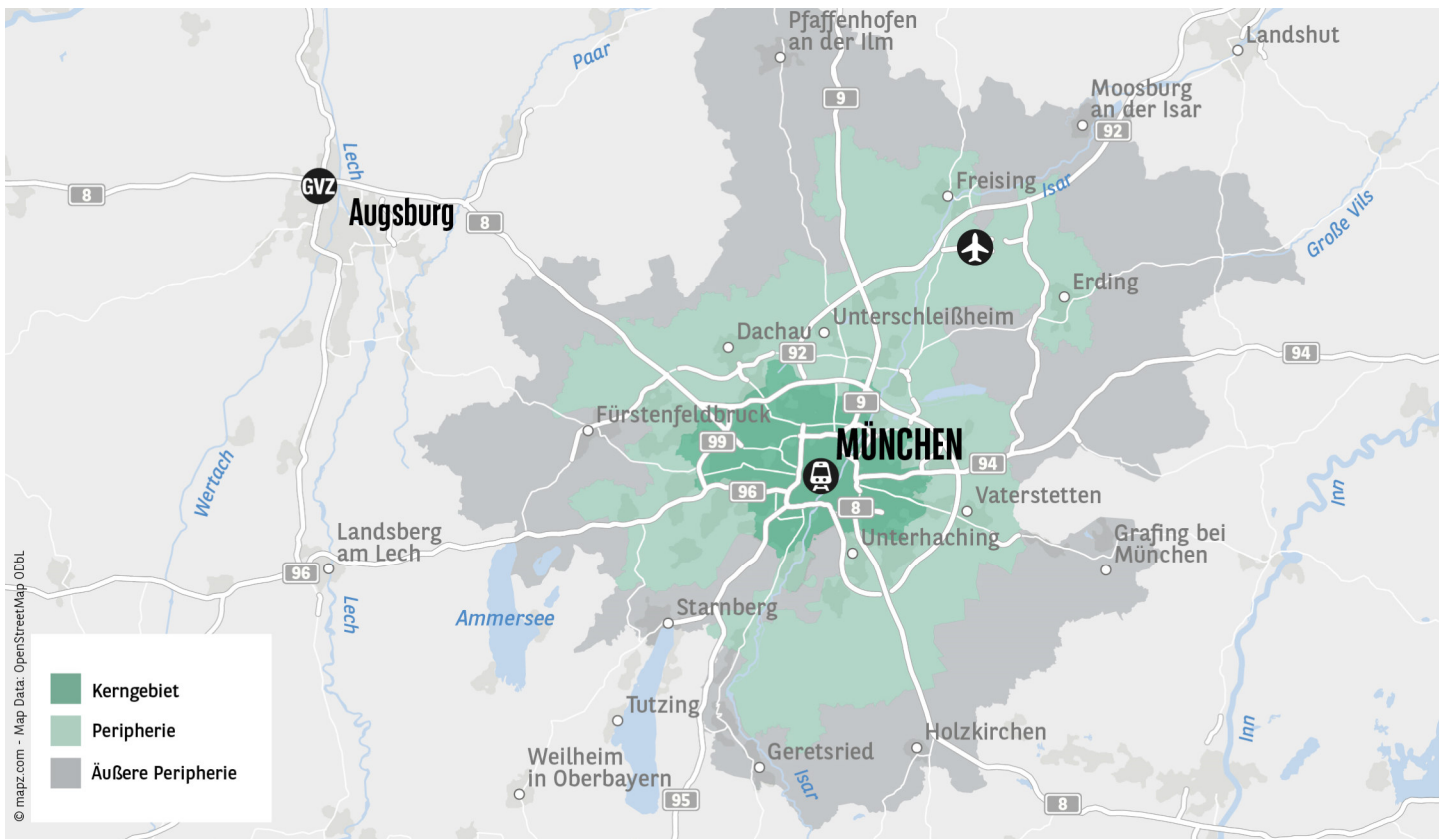
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## ➤ MIETPREISE GESTIEGEN

Die hohe Nachfrage in Verbindung mit einem weiterhin nicht ausreichendem Angebot hat die Mietpreiseniveaus steigen lassen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat die Spitzenmiete um 7 % auf jetzt 7,50 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Die Durchschnittsmiete hat, wenngleich etwas moderater, um 3 % auf 6,30 €/m<sup>2</sup> angezogen. Mitverantwortlich hierfür ist auch das weiterhin sehr begrenzte Grundstücksangebot für Neubautwicklungen bei gleichzeitig weiter steigenden Grundstücks- und Baukosten. Als Indiz hierfür steht der geringe Neubauanteil am Gesamtumsatz, der mit nur 18 % deutlich hinter dem langjährigen Schnitt zurückbleibt. Etwas zugelegt hat dagegen der Eigennutzeranteil, der 16 % beträgt. Im bundesweiten Vergleich ist dies aber weiterhin ein sehr niedriger Wert.

## ➤ PERSPEKTIVEN

Angesichts der aktuellen Gesuche und der insgesamt sehr positiven Stimmung auf den Logistikmärkten ist auch für das Schlussquartal eine ungebrochen hohe Nachfrage zu erwarten. Limitierend könnte lediglich das zu geringe Angebot wirken, bei dem sich kurzfristig keine Entspannung abzeichnet. Trotzdem ist für das Gesamtjahr mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis jenseits der 300.000-m<sup>2</sup>-Schwelle zu rechnen. Gleichzeitig spricht vieles dafür, dass der Druck auf die Mieten anhalten wird, sodass weitere Mietpreisteigerungen aus heutiger Sicht das wahrscheinlichste Szenario darstellen.



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: 30.09.2021

**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)