

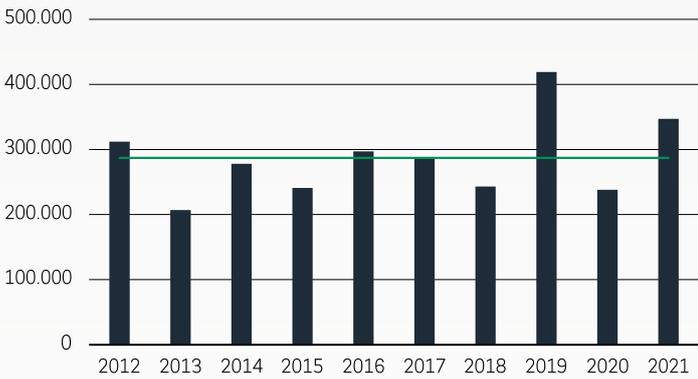


At a Glance **Q4 2021**

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

Lager- und Logistikflächenumsatz

in m² ■ Flächenumsatz — Ø 287.000 m²



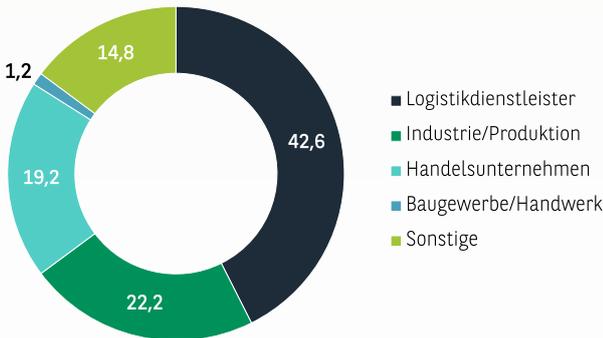
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ ZWEITHÖCHSTER FLÄCHENUMSATZ ALLER ZEITEN

Der Münchener Logistikmarkt reiht sich in die Riege der Standorte mit außergewöhnlich hohen Flächenumsätzen ein. Insgesamt wurde 2021 ein Ergebnis von 347.000 m² erzielt. Damit wurde nicht nur der Vorjahreswert um 46 %, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um stolze 21 % übertroffen. Gleichzeitig ist es das zweitbeste jemals registrierte Resultat. Berücksichtigt man, dass im Rekordjahr 2019 über die Hälfte auf die Großanmietung von KraussMaffei entfiel, wird deutlich, wie gut der Markt 2021 performt hat. Erfreulich ist, dass in allen Marktsegmenten eine spürbare Nachfragebelebung beobachtet werden konnte. Hier zeigt sich, dass die Nutzer sich nach der großen Unsicherheit im ersten Pandemiejahr mittlerweile an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und wieder eine bessere Planungssicherheit haben. Besonders begehrt waren Lagen im „Speckgürtel“, vorrangig die Achse München Ost/Nord sowie im Westen bis Bergkirchen. Zu den bedeutendsten Abschlüssen gehören eine Anmietung der öffentlichen Hand in Kirchheim über gut 25.500 m² sowie ein Eigennutzerdeal der Noerpel-Gruppe in Odelzhausen (25.000 m²).

Flächenumsatz nach Branchen

in %



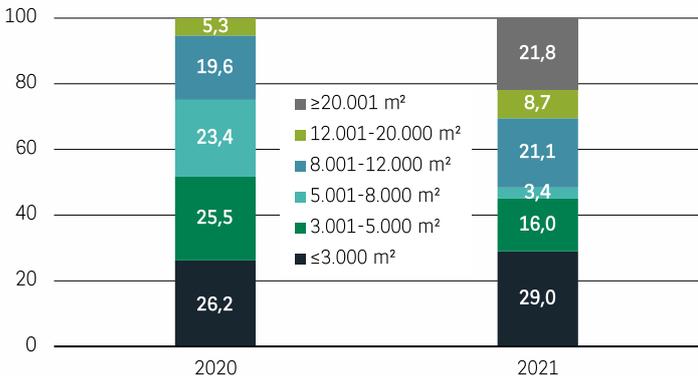
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER AUF PLATZ 1

Logistikdienstleister blicken auf ein bärenstarkes Jahr zurück. Mit einem Umsatzanteil von knapp 43 % haben sie sich nicht nur an die Spitze der Branchengruppen gesetzt, sondern auch ihren langjährigen Schnitt um rund 16 Prozentpunkte getoppt. Auch absolut betrachtet stellt der Umsatz von 148.000 m² eine neue Bestmarke dar. In diesem Ergebnis spiegeln sich einerseits gewisse Nachholeffekte von 2020, andererseits aber auch die Umstrukturierung von Lieferketten wider, die zusätzliche Nachfrage generieren. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Produktionsunternehmen mit gut 22 % und der Handel mit über 19 %. Ungewöhnlich viel steuert die Kategorie „Sonstige“ mit fast 16 % bei, wozu nicht zuletzt die von BNPPRE vermittelte Anmietung der öffentlichen Hand in Kirchheim beigetragen hat.

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ BREITE STREUUNG ÜBER DIE GRÖSSENKLASSEN

Das breite Nachfragefundament wird durch die Verteilung des Umsatzes unterstrichen. Mit 29 % entfällt der größte Anteil auf Verträge bis 3.000 m², die damit ihre traditionell wichtige Rolle in München eindrucksvoll bestätigen. Nahezu gleichauf folgen Großabschlüsse über 20.000 m² mit knapp 22 % sowie die mittlere Klasse zwischen 8.000 und 12.000 m², die weitere 21 % zum Ergebnis beisteuert. Gerade im großflächigen Segment wäre bei entsprechendem Angebot ein noch höheres Ergebnis möglich gewesen, da einige Unternehmen nicht auf periphere Standorte außerhalb des Marktgebiets hätten ausweichen müssen.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Q3	Behörde	Kirchheim	25.500
Q3	Noerpel-Gruppe	Odelzhausen	25.000
Q3	DHL	Aschheim	16.200
Q1	TE Connectivity Germany	Ottobrunn	14.000
Q2	Rudolph Logistik	Reichertshofen	12.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH - 31. Dezember 2021

➤ ANGEBOTSENGPASS HAT BESTAND

Der Münchener Logistikmarkt kämpft seit Jahren mit einem zu geringen Angebot. An dieser Situation hat sich auch 2021 nichts geändert. Da es gerade im großflächigen Neubaubereich nur wenig Projekte gibt, wofür nicht zuletzt die stark gestiegenen Grundstückspreise verantwortlich sind, müssen Mieter zunehmen auf ältere Bestandsflächen ausweichen. Aber auch in diesem Marktsegment sind Flächen ab 10.000 m² kaum noch vorhanden. Eine Konsequenz hieraus sind spürbar gestiegene Mieten: So hat die Spitzenmiete innerhalb eines Jahres um 7 % auf 7,50 €/m² angezogen, und auch die Durchschnittsmiete ist im gleichen Zeitraum um rund 3 % auf 6,30 €/m² gestiegen.

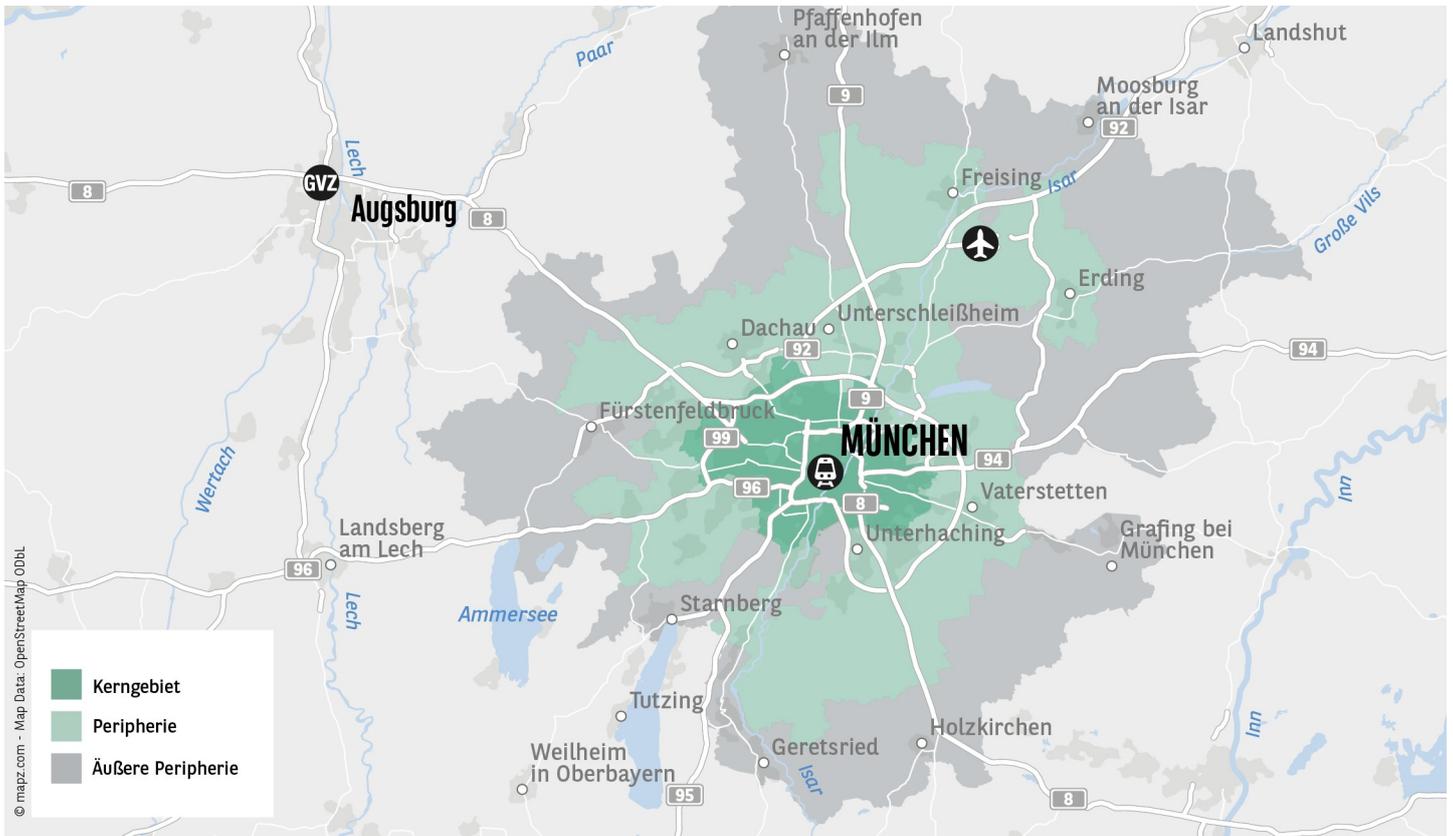
Kennzahlen Logistikmarkt

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmiete	7,00 €/m²	7,50 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	6,10 €/m²	6,30 €/m²	↗
Flächenumsatz	238.000 m²	347.000 m²	↘
- davon Eigennutzer	6,3 %	11,9 %	➔
- davon Neubau	24,3 %	23,1 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH - 31. Dezember 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Die zu beobachtende Nachfragebelebung wird auch 2022 Bestand haben. Hierfür sprechen sowohl die sich beschleunigende Konjunkturerholung als auch strukturelle Entwicklungen in der Wirtschaft; sei es der anhaltende E-Commerce Boom, neue technische Trends wie die E-Mobilität oder sich ändernde Lieferketten. Deshalb ist auch für 2022 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz zu erwarten. Wie hoch dieser ausfällt, hängt aber ganz wesentlich vom Nadelöhr des Angebots ab. Grundsätzlich dürfte die Angebots-/Nachfrage-Relation angespannt bleiben, sodass weiter steigende Mieten zu erwarten sind. Berücksichtigt man gleichzeitig die nach wie vor anziehenden Grundstückspreise, dann rückt bei der Spitzenmiete die 8-€/m²-Marke zunehmend ins Blickfeld und könnte bereits im laufenden Jahr geknackt werden.



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 Einspeicherung 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: 31.12.2021

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