

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Logistikmarkt für das dritte Quartal 2020

Fehlende Großdeals sorgen für schwachen Umsatz auf dem Münchener Logistikmarkt

Das Anmietungsgeschehen auf dem Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt pendelt sich langsam auf Vor-Corona-Niveau ein. Insgesamt präsentiert sich der Flächenumsatz mit 58.000 m² im zweiten Quartal und 60.000 m² im dritten Quartal in den letzten Monaten sehr stabil. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Bis Ende September wurden im Jahresverlauf 166.000 m² umgesetzt (inkl. Eigennutzer). Der Rekordumsatz aus dem Vorjahr (391.000 m²) wurde damit ganz klar verfehlt. Allerdings fällt das aktuelle Ergebnis auch im langjährigen Vergleich eher schwach aus. Der Zehnjahresdurchschnitt wird um fast 17 % unterschritten. Ausschlaggebend hierfür ist das Fehlen von Großabschlüssen. „Bis dato konnte kein Vertragsabschluss jenseits der 20.000 m² Mietfläche registriert werden. Weiterhin ist die Angebotsknappheit der wichtigste Marktparameter. Sie steht vor allem kurzfristigen Anmietungsentscheidungen entgegen. Der Logistikmarkt München konnte daher nicht wie so viele andere deutsche Standorte vom ad hoc gestiegenen Flächenbedarf von Handelsunternehmen und Firmen aus dem Bereich Industrie/Produktion in Zeiten des Lockdowns profitieren“, sagt Christopher Raabe, Managing Director and Head of Logistics & Industrial at BNP Paribas Real Estate Germany

Logistikdienstleister sowie Unternehmen der Branche Industrie/Produktion sind im laufenden Jahr die Treiber des Flächenumsatzes. Sie liegen fast gleichauf mit Marktanteilen von gut 38 % bzw. 36 %. Logistikdienstleister haben rund 64.000 m² zum Umsatz beigetragen, darunter zwei Großabschlüsse über 12.500 m² bzw. 8.000 m². Beide Transaktionen wurden im Norden von München getätigt. Auf Firmen des Bereichs Industrie/Produktion entfallen rund 60.000 m², davon umfassen drei Transaktionen jeweils mehr als 5.000 m² Mietfläche. Der Marktanteil von Handelsunternehmen beläuft sich aktuell auf 16 % bzw. rund 26.000 m². Einmal mehr ist dies ein im Bundesvergleich unterdurchschnittliches Ergebnis, das



PRESSEMITTEILUNG

vornehmlich von eher kleinteiligen Anmietungen getragen wurde.

Die Musik spielt im kleinteiligen Segment

Etwa 61 % des Flächenumsatzes entfallen auf Transaktionen mit einer Mietfläche unter 5.000 m². Dies ist ein für deutsche Logistikmärkte unüblich hoher Wert. Für den Münchener Markt, in dem kurzfristig verfügbare Mietflächen wie auch Entwicklungsgrundstücke weiterhin ein sehr rares Gut sind, kann dieses Bild aber kaum verwundern. Nur zwei Abschlüsse mit mehr als 8.000 m² wurden bis jetzt registriert. In der Kategorie 5.000-8.000 m² waren es sechs Verträge mit insgesamt rund 42.000 m² bzw. 25 % Marktanteil.

Nur gut 9 % des Flächenumsatzes entfallen bis jetzt auf Neubauten. Dieser deutlich unterdurchschnittliche Wert (Ø Gesamtjahre 2015-2019: 44 %) ist nach wie vor dem vorherrschenden Mangel an entsprechenden Flächen geschuldet. Die Nachfrage nach modernen Logistikflächen ist durchaus gegeben, trifft aber insbesondere im Münchener Stadtgebiet auf kein adäquates Angebot. Der sehr geringe Eigennutzeranteil ist für den Markt München aufgrund des mittlerweile traditionellen Fehlens von Entwicklungsgrundstücken fast schon typisch und notiert aktuell bei 6,3 %. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete halten sich stabil bei 7,00 €/m² bzw. 6,10 €/m².

Perspektiven

„Für den weiteren Jahresverlauf zeichnet sich ein Anstieg des Flächenumsatzes ab, denn auch im großflächigen Segment besteht durchaus die Chance, dass einige Verträge noch im Schlussquartal zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. Dessen ungeachtet dürfte das Gesamtjahresergebnis jedoch unterdurchschnittlich ausfallen, und somit unter der 300.000 m² Marke bleiben. Der Nachfrageüberhang setzt die Mietpreise weiter unter Aufwärtsdruck. Ein Anstieg der Spitzenmiete, die derzeit im nördlichen Münchener Umland in Flughafennähe erzielt wird sowie der Durchschnittsmiete ist durchaus wahrscheinlich“, so Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com

Real Estate for a changing world



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**

München, 20. Oktober 2020

PRESSEMITTEILUNG

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel