

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarkt-Zahlen zum vierten Quartal 2020

Weiterhin breite Nachfrage auf dem Münchener Logistikmarkt

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt zeichnet sich auch in Pandemie-Zeiten durch eine breite Nachfrage aus. Mit einem Flächenumsatz von 238.000 m² wurde das Rekordergebnis des Vorjahres zwar um rund 43 % verfehlt, jedoch muss hierbei berücksichtigt werden, dass 2019 über die Hälfte des Umsatzes auf nur einen Abschluss entfiel. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Lässt man diesen Sondereffekt außen vor, zeigt sich, dass aktuell sogar ein besseres Resultat zu verzeichnen war, das 26 % über dem um die Großanmietung bereinigten Wert des Vorjahres liegt. Dass sich der Münchener Markt auch im schwierigen Jahr 2020 gut geschlagen hat, wird außerdem dadurch belegt, dass sich das Ergebnis auf dem gleichen Niveau bewegt wie 2018“, sagt Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH. Dies ist umso bemerkenswerter, da München nicht nur - wie alle anderen Standorte auch - einen quasi Nachfragestopp während des ersten Lockdowns verkraften musste, sondern in besonders starkem Maße auch von den strukturellen Veränderungen und schwachen Geschäftszahlen im Automotive-Sektor betroffen ist. Der hieraus resultierende Nachfragerückgang wurde aber durch andere Branchen kompensiert.

Dass bestimmte Bereiche des Handels, allen voran der Lebensmittelhandel und der E-Commerce, zu den Gewinnern der Corona-Krise gehören, spiegelt sich auch in der Nachfrage wider. Mit einem Umsatzanteil von 31 % haben sich Handelsunternehmen an die Spitze aller Branchengruppen gesetzt und den langjährigen Schnitt übertroffen. Auf Rang zwei folgen Logistikdienstleister, die knapp 29 % zum Ergebnis beisteuern und ebenfalls wesentlich stärker beteiligt sind als üblich. Demgegenüber mussten die in München traditionell überproportional starken Produktionsunternehmen erwartungsgemäß Einbußen hinnehmen. Mit einem Beitrag von knapp einem Viertel bleiben sie spürbar hinter ihren sonst üblichen Werten zurück.



PRESSEMITTEILUNG

Gutes Ergebnis trotz fehlender Großabschlüsse

Bemerkenswert ist insbesondere, dass der relativ hohe Flächenumsatz ohne einen einzigen Großabschluss über 20.000 m² erzielt werden konnte. Erst zum zweiten Mal in den letzten zehn Jahren trägt diese Größenklasse nichts zum Umsatz bei. Demzufolge konnten nahezu alle kleineren Klassen ihre Anteile deutlich ausbauen. Wie lebhaft die Nachfrage sich in der Breite gestaltete, unterstreicht die Tatsache, dass die kleinen und mittleren Verträge auch absolut signifikant zulegen konnten. Vergleich man nur die Abschlüsse bis 12.000 m², liegt der Flächenumsatz sogar stolze 42 % über dem Vorjahreswert. Dies ist ein Beleg dafür, dass deutlich mehr Umsatz möglich wäre, wenn im großflächigen Segment ein größeres Angebot verfügbar wäre.

Die Höchstmiete notiert weiterhin bei 7,00 €/m² und auch die Durchschnittsmiete liegt unverändert bei 6,10 €/m². Damit zeigten sich die Mieten im Jahr 2020 zwar stabil, ein leichter Anstieg erscheint aus heutiger Sicht allerdings nur noch eine Frage der Zeit. Ausschlaggebend hierfür ist das nach wie vor viel zu geringe Angebot. Diese Situation spitzt sich weiter zu, da immer mehr Handels- und E-Commerce-Unternehmen auf einen möglichst stadtnahen Standort angewiesen sind. Dieser Bedarf kann aufgrund einer häufig restriktiven Haltung vieler Kommunen gegenüber Logistik nicht gedeckt werden. In der Konsequenz steigt der Wettbewerb um die wenigen verfügbaren Angebote weiter an, was sich zukünftig in der Mietpreisentwicklung widerspiegeln dürfte.

Perspektiven

„Auch für 2021 ist von einer weiterhin hohen und breit gefächerten Nachfrage auszugehen. Neben dem starken Umsatztreiber E-Commerce dürfte die absehbare gesamtwirtschaftliche Erholung auch die Nachfrage aus der Industrie wieder etwas anziehen lassen. Hinzu kommen Umstrukturierungsprozesse, z. B. im Bereich der E-Mobilität, für die ebenfalls neue Produktionskapazitäten und damit auch Flächen benötigt werden. Eine spürbare Entspannung des Angebotsengpasses gerade im großflächigen Marktsegment zeichnet sich aber nicht ab, was einerseits vermutlich zu steigenden Mieten führen wird, andererseits den Trend in immer peripherere Standorte auszuweichen weiter stärken dürfte“, so Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH.



PRESSEMITTEILUNG

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

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

