

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE  
Q3 2023

221.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

+16 %  
Q3 2023 vs. Q3 2022

+8 %  
GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

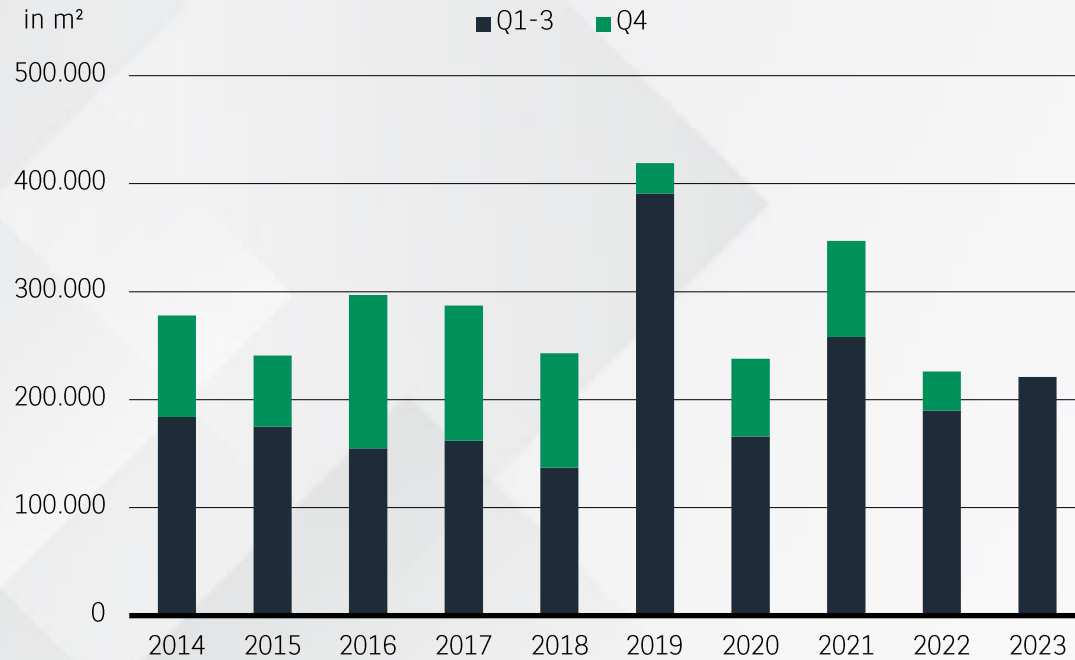


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

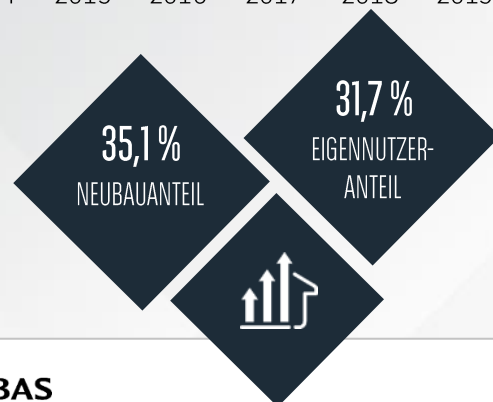
Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# HOHES UMSATZERGEBNIS DURCH GROSSDEALS

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN MÜNCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

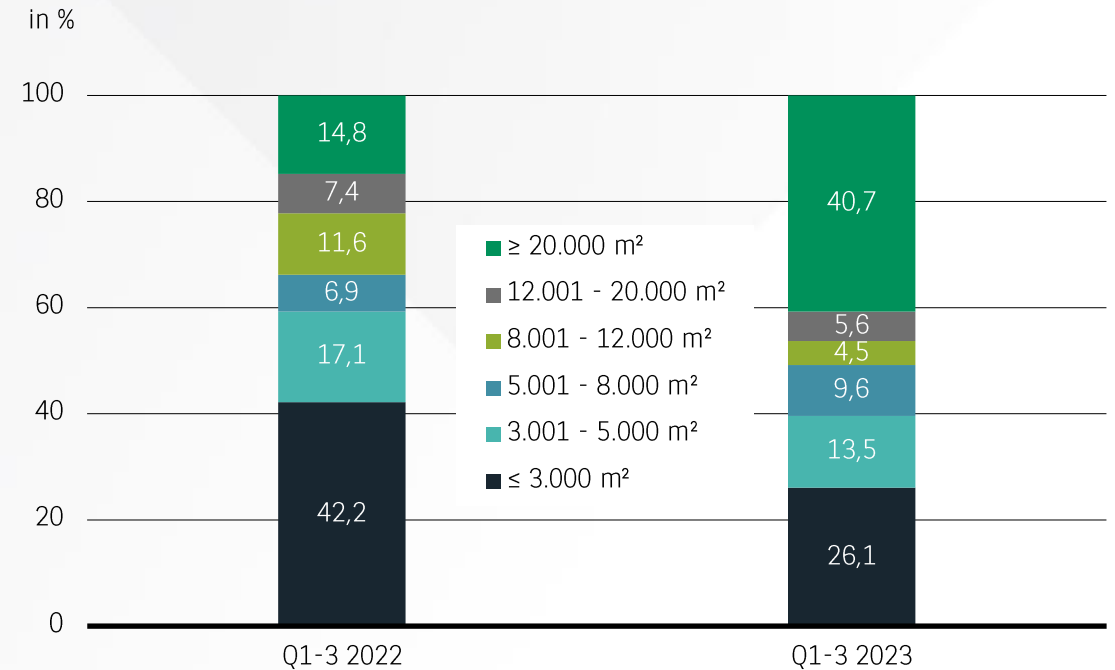


- Mit einem Flächenumsatz von 221.000 m<sup>2</sup> zum Ende des dritten Quartals erzielt der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt ein Ergebnis, das nicht nur 16 % über dem Vorjahresresultat, sondern auch 8 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Im bundesweiten Vergleich ist München damit einer der wenigen Top-Märkte, der einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielen konnte.
- Neben einer insgesamt regen Marktaktivität haben vor allem zwei großflächige Verträge einen wesentlichen Beitrag zu diesem Ergebnis beigesteuert. Dazu zählt der rund 60.000 m<sup>2</sup> große Neubau eines Logistikdienstleisters in Oberding (Eigennutzer) sowie die Erweiterung von Siemens Mobility über 30.000 m<sup>2</sup> an ihrem Unternehmensstandort in München-Allach.
- Durch die geringe Flächenverfügbarkeit und die gestiegenen Baukosten sind die ohnehin schon hohen Mieten im Jahresverlauf weiter spürbar angestiegen. Die Spitzenmiete notiert nunmehr bei 10,50 €/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete bei 8,50 €/m<sup>2</sup>.

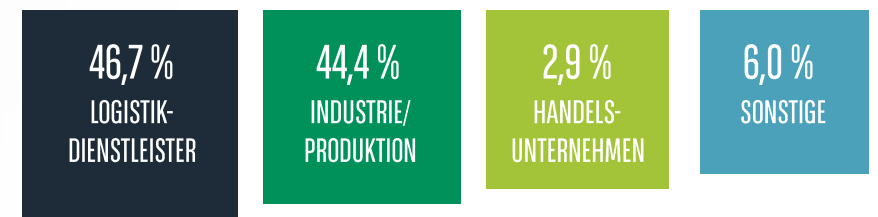
# LOGISTIKDIENSTLEISTER UND INDUSTRIEUNTERNEHMEN STARK

- Der besonders stark ausgeprägte Wettbewerb der verschiedenen Flächenarten und das dadurch sehr geringe Angebot an Grundstücken und Bestandsflächen für Lager und Logistik führt dazu, dass großflächige Abschlüsse auf dem Münchener Markt seltener realisiert werden können als in anderen großen Logistik-Hubs. Durch die beiden genannten Verträge liegt der Anteil von Verträgen ab 20.000 m<sup>2</sup> aktuell jedoch bei 41 % und damit weit über dem zehnjährigen Durchschnitt von 17 %.
- Bemerkenswert ist daneben der hohe Anteil kleiner Verträge bis 3.000 m<sup>2</sup>, die gut ein Viertel des Umsatzes ausmachen. Die geringen Anteile der mittleren Größenkategorien sind dagegen vor allem auf das mangelnde Angebot zurückzuführen.
- Die Branchenverteilung wird durch den Großvertrag knapp von Logistikdienstleistern angeführt (fast 47 %). Die sonst in der Regel führenden produzierenden Unternehmen erzielen mit gut 44 % aber ebenfalls ein überdurchschnittliches Ergebnis. Handelsunternehmen sind dagegen sehr zurückhaltend und bisher lediglich mit rund 3 % am Umsatz beteiligt.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN





# PERSPEKTIVEN

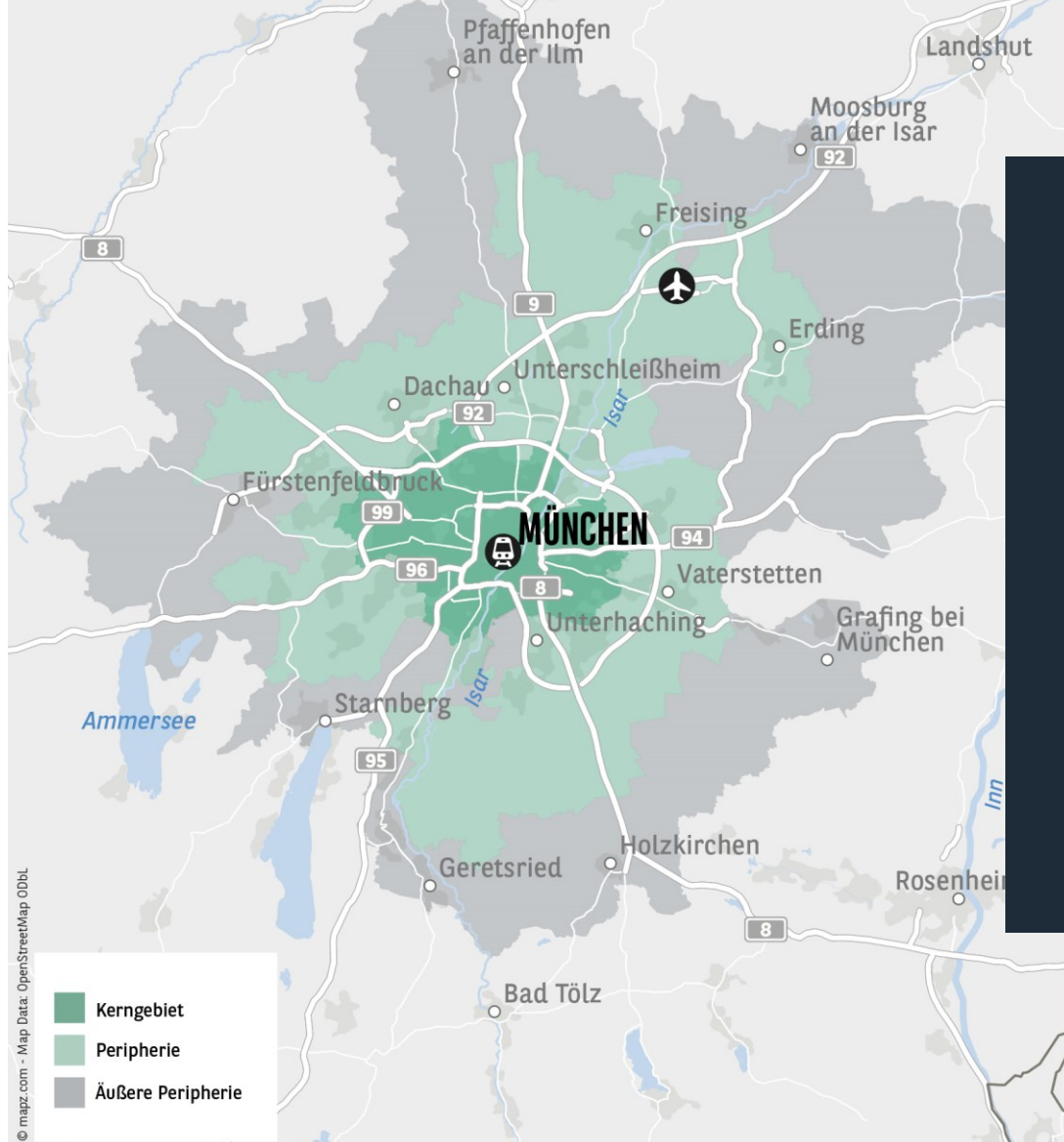
## KENNZAHLEN

Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	8,00	10,50	31,3%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	6,50	8,50	30,8%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	190.000 m <sup>2</sup>	221.000 m <sup>2</sup>	204.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	13,9%	46,7%	30,8%
Handelsunternehmen	7,7%	2,9%	18,9%
Industrie/Produktion	60,5%	44,4%	39,3%
Sonstige	17,9%	6,0%	11,0%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	14,8%	40,7%	15,9%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	85,2%	59,3%	84,1%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	7,4%	31,7%	11,9%
Neubauanteil	17,4%	35,1%	30,2%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Der hohe Flächenumsatz des laufenden Jahres wurde maßgeblich durch die zwei großflächigen Verträge ermöglicht. Die schwächelnde Konjunktur ist auf der Nachfrageseite zwar durch etwas verhaltenere Anmietungsprozesse und einer geringeren Nachfrage seitens der Handelsunternehmen spürbar, das fehlende Flächenangebot bleibt jedoch der limitierende Faktor.
- Vor allem in den mittleren und großflächigen Segmenten können die Bestandsflächen die Nachfrage nicht decken. Da darüber hinaus zu wenige Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung stehen und innerhalb des Marktgebiets auch kaum (spekulative) Neubauf Flächen entwickelt werden, ist zunächst mit keiner wesentlichen Erweiterung des Angebots zu rechnen.
- Dies führt vermehrt dazu, dass Nutzer ihre Mietverträge verlängern – auch wenn zunächst ein Umzug angestrebt wurde und sie eine höhere Miete akzeptieren müssen. Auch vor dem Hintergrund der hohen Baukosten und den Kosten zur Steigerung der Energieeffizienz besteht weiterhin ein Aufwärtsdruck bei den Mietpreisen.

# LOGISTIKMARKTREGION MÜNCHEN



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

60.000 m<sup>2</sup>  
Logistikdienstleister  
Oberding

30.000 m<sup>2</sup>  
Siemens Mobility  
München

10.000 m<sup>2</sup>  
Yaskawa  
Allershausen

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0  
Bildnachweise: Adobe Stock / magann; sveta

FOLLOW US ON



**#BEYONDBUILDINGS**

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)