

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE Q2 2022

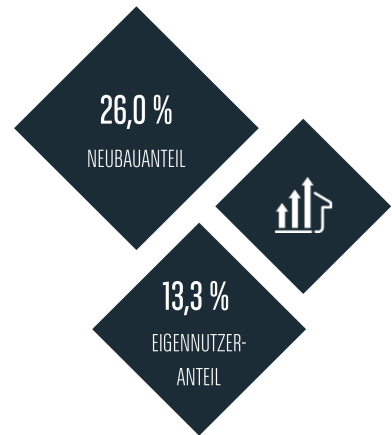
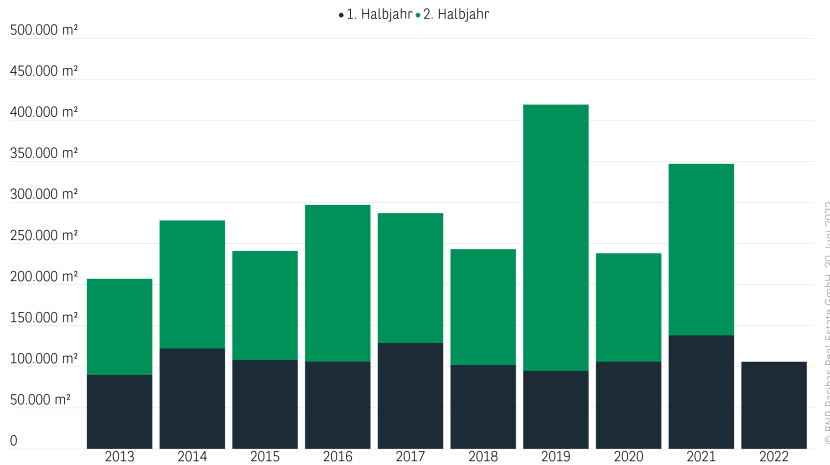


GUTE HALBJAHRESBILANZ

- / Zur Jahresmitte beläuft sich der Flächenumsatz auf dem Münchener Logistikmarkt auf 106.000 m². Damit wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr zwar verfehlt (-23 %), aber das solide Resultat aus dem ersten Quartal und die sich in den Wintermonaten abzeichnende gute Entwicklung fand nun ihre Fortsetzung. Die Halbjahresbilanz bewegt sich auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen 10 Jahre (Ø: 110.000 m²).
- / Der mittlerweile nahezu chronische Mangel an Angebotsflächen bleibt marktdominierend. Trotz der aktuell sehr herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verharrt die Nachfrage über alle Branchen und Flächengrößen hinweg auf einem sehr hohen Niveau, allerdings kann eine Vielzahl der Gesuche nicht im Bestand realisiert werden. Dies gilt insbesondere für Flächen jenseits der 10.000 m², für die keinerlei Vakanzen im Bestand gemeldet werden.
- / Diese Konstellation hat die Spitzenmiete auf 8,00 €/m² steigen lassen (+11 % ggü. Q2 2021).

INDUSTRIE/PRODUKTION VERHARREN AUF TOP-NIVEAU

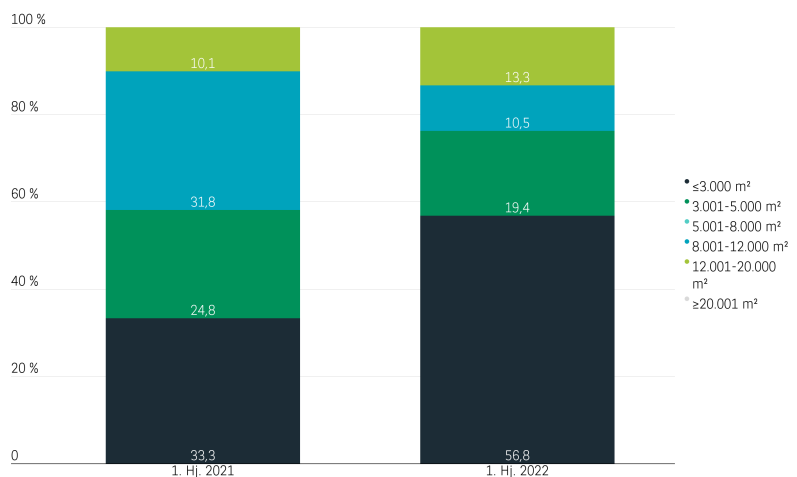
Lager- und Logistikflächenumsatz in München



Flächenumsatz nach Branchen Q2 2022



Flächenumsatz nach Größenklassen Q2 2022



- / Mit einem Flächenumsatz von knapp 53.000 m² haben Firmen aus Industrie/Produktion das Vorjahresergebnis (51.000 m²) einstellen und eine neue Bestmarke aufstellen können. Ihr Marktanteil beläuft sich entsprechend auf aktuell fast 50 %. Besonders bemerkenswert ist, dass eine Vielzahl von Abschlüssen im kleinen und mittleren Größensegment für dieses Resultat verantwortlich zeichnet. Verträge jenseits der 12.000 m² fehlen bis dato.
- / Die rege Transaktionstätigkeit im kleineren Größensegment bleibt für den Moment die tragende Säule des Marktes. In der Größenklasse bis 3.000 m² wurden bislang 57 % des Flächenumsatzes getätigt, unter 5.000 m² sind es sogar 76%. Nicht zuletzt aufgrund des skizzierten Angebotsmangels im Bestand fehlen weiterhin Verträge jenseits der 20.000 m², aber auch in der Größenklasse 5.000 bis 8.000 m².
- / Der Eigennutzeranteil verharrt auf dem typisch niedrigen München-Niveau und notiert bei 13 %.

ANGEBOTSMANGEL BLEIBT MARKTBESTIMMEND



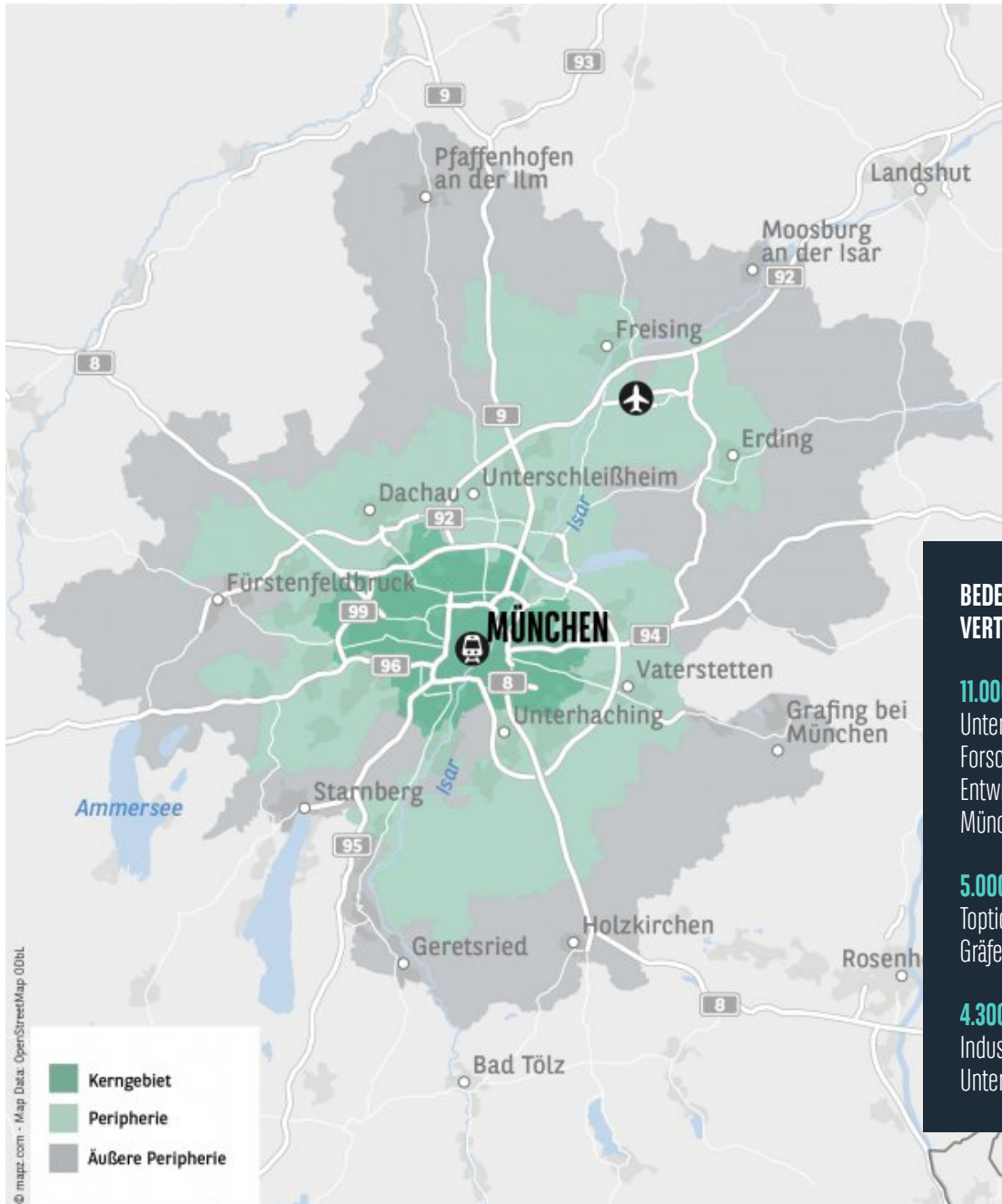
Mieten	H1 2021	H1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,20	8,00	11,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,40	3,2%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	138.000 m ²	106.000 m ²	110.000 m ²
Logistikdienstleister	25,2%	26,3%	30,8%
Handelsunternehmen	29,9%	14,0%	24,6%
Industrie/Produktion	36,9%	49,9%	33,8%
Sonstige	8,0%	9,8%	10,8%
Größenkategorien	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	3,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	96,5%
Eigenutzer-/Neubausegment	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigenutzeranteil	0,0%	13,3%	10,6%
Neubauanteil	4,0%	26,0%	27,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

PERSPEKTIVEN

- / Die Aussichten für den Logistikmarkt München im zweiten Halbjahr sind trotz aller Widrigkeiten vielversprechend. Die Flächennachfrage verharrt auf einem hohen Niveau. Dies gilt insbesondere für Unternehmen aus Industrie/Produktion und Logistik sowie dem sogenannten B2C-Bereich, sprich Firmen, die den Endkonsumenten bedienen. Verändertes Konsumverhalten kommt hier genauso zum Tragen, wie die Neustrukturierung von Lieferketten (Stichworte: Near- und Re-Shoring) in Reaktion auf die Corona-Pandemie und den Krieg gegen die Ukraine. Die traditionell sehr starke lokale Wirtschaft in der Metropolregion bildet dabei die stabile Basis für ein Jahresergebnis mindestens auf Niveau des langjährigen Durchschnitts.
- / Der Angebotsmangel bleibt vorerst marktbestimmend, allerdings zeichnen sich neue Trends bei der Flächenschaffung ab: Es werden zunehmend urbane und Brownfield-Entwicklungen angestoßen.
- / Die Mieten bleiben unter Druck. Die Spitzenmiete dürfte ihren Aufwärtstrend weiter fortsetzen.

LOGISTIKMARKTREGION MÜNCHEN



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: 30.06.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / magann; sveta