

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE  
Q2 2023

169.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

+59 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

+43 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

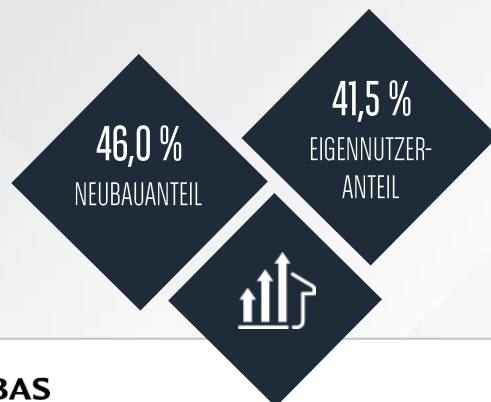
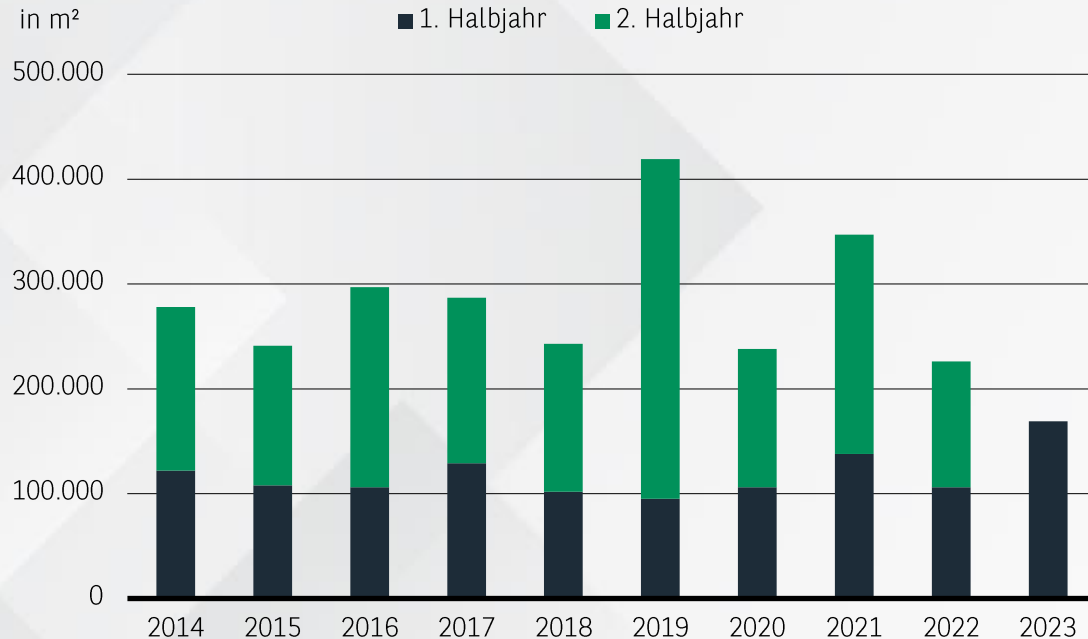


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# REKORDERGEBNIS DANK GROSSDEALS

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN MÜNCHEN

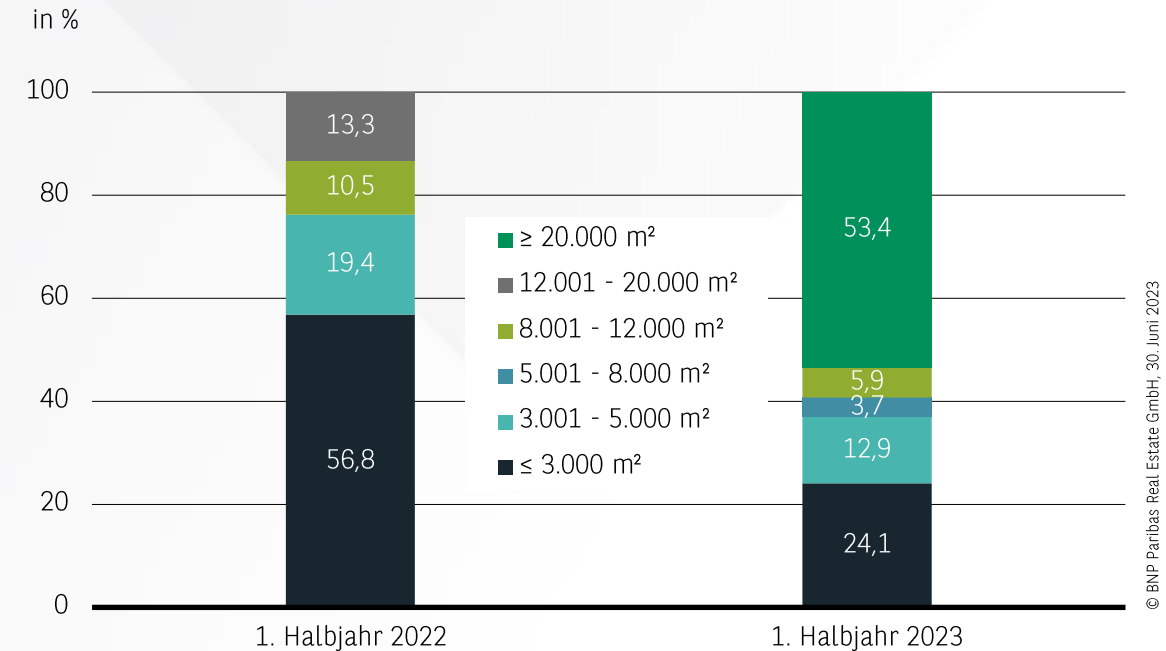


- Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 169.000 m<sup>2</sup> und stellt einen neuen Rekord auf. Dieses Ergebnis liegt gut 59 % über dem Vorjahreswert und auch rund 43 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Im bundesweiten Vergleich liegt München damit sehr weit vorne und gehört zu den wenigen Top-Märkten, die ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielen konnten.
- Ermöglicht wurde dieses Ausnahmeresultat in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten vor allem durch zwei für den Münchener Markt ungewöhnliche Großabschlüsse. Dazu zählt Siemens Mobility, die weitere 30.000 m<sup>2</sup> an ihrem Unternehmensstandort in München-Allach mieteten.
- Vor allem durch den nach wie vor marktbestimmenden Angebotsmangel steigen die Mieten weiterhin spürbar an. In den vergangenen zwölf Monaten hat die Spitzenmiete um knapp 19 % auf 9,50 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete um gut 17 % auf 7,50 €/m<sup>2</sup> zugelegt. München bleibt damit unangefochten der teuerste deutsche Logistikmarkt.

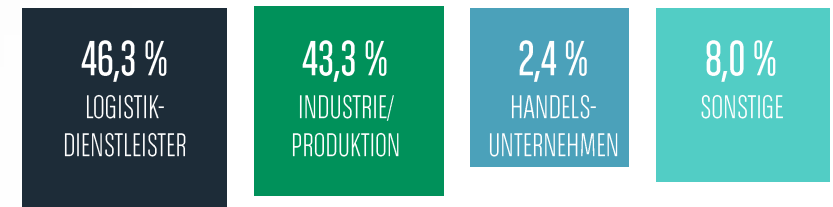
# LOGISTIKDIENSTLEISTER UND PRODUKTION KLAR VORN

- Mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes wurde bis dato mit großflächigen Abschlüssen über 20.000 m<sup>2</sup> (gut 53 %) erzielt. Daneben war aber auch eine lebhaftere Dynamik in den kleineren Segmenten bis 5.000 m<sup>2</sup> zu beobachten, die in absoluten Zahlen ebenfalls über ihrem zehnjährigen Durchschnitt liegen. Das fehlende Flächenangebot zeigt sich in diesem Halbjahr dagegen vor allem in den niedrigen Umsätzen der Flächengrößen zwischen 5.000 und 20.000 m<sup>2</sup>.
- Bei der Branchenverteilung können sich die Logistikdienstleister mit gut 46 % vor die in München in der Regel führenden produzierenden Unternehmen setzen, die mit 43 % knapp dahinter folgen. Beide Kategorien erzielen damit deutlich überdurchschnittliche Ergebnisse. Wie auch bundesweit sind Handelsunternehmen bislang unterrepräsentiert und steuern mit wenigen kleinteiligen Verträgen lediglich gut 2 % zum Umsatz bei.
- Außergewöhnlich hoch sind der Eigennutzeranteil mit fast 42 % sowie der Neubauanteil, der mit 46 % ebenfalls einen Wert weit über dem Schnitt aufweist.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN





# PERSPEKTIVEN

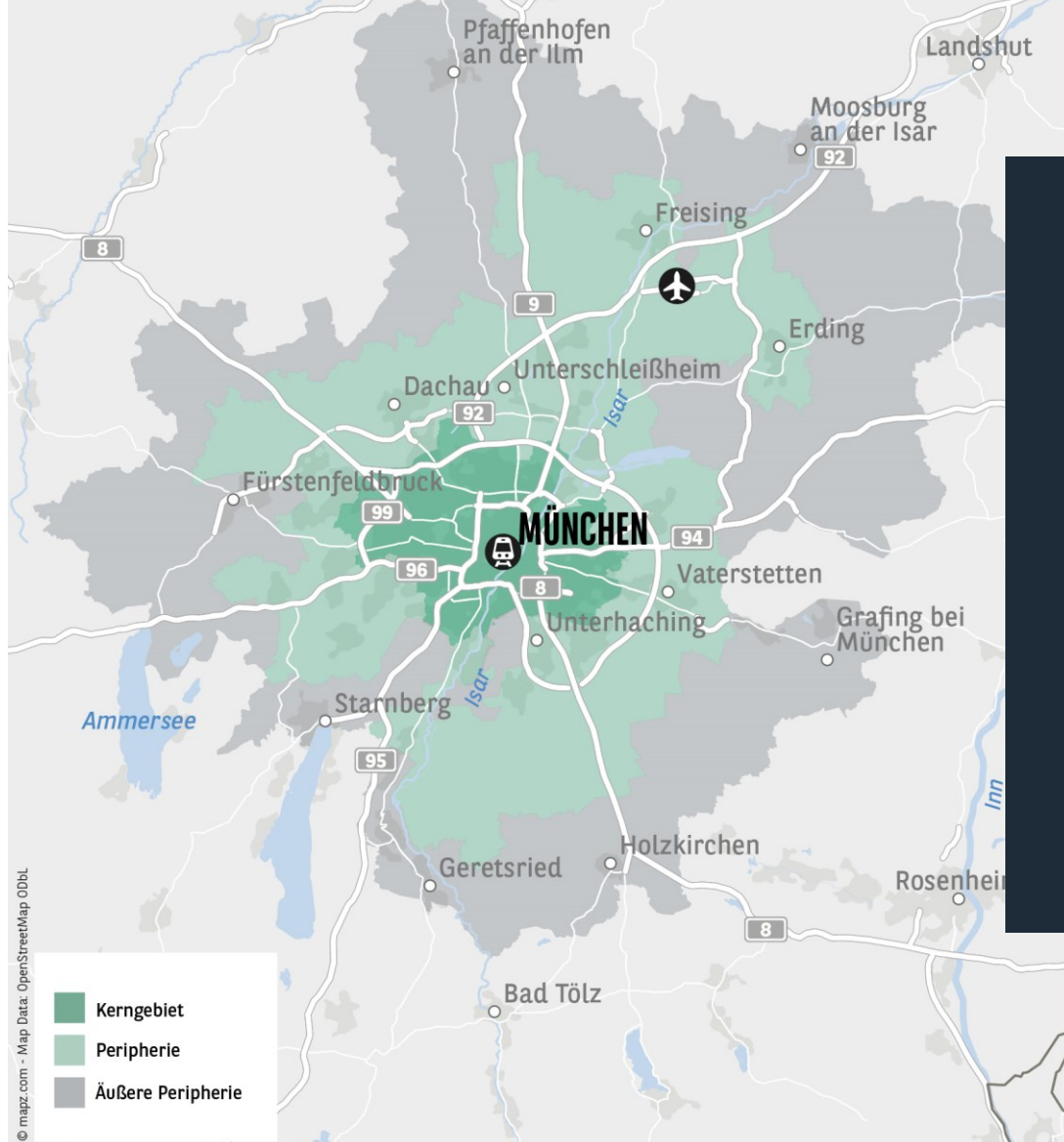
## KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	8,00	9,50	18,8%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	6,40	7,50	17,2%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	106.000 m <sup>2</sup>	169.000 m <sup>2</sup>	118.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	26,3%	46,3%	32,2%
Handelsunternehmen	14,0%	2,4%	21,8%
Industrie/Produktion	49,9%	43,3%	36,1%
Sonstige	9,8%	8,0%	9,9%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	53,4%	8,5%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	46,6%	91,5%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	13,3%	41,5%	10,1%
Neubauanteil	26,0%	46,0%	28,9%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Der Münchener Markt profitierte im ersten Halbjahr von zwei Großabschlüssen und konnte damit einen sehr hohen Flächenumsatz erzielen. Durch die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist zwar quantitativ eine leicht abgeschwächte Nachfrage spürbar, nichtsdestotrotz besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang im gesamten Markt.
- Auf der Angebotsseite ist nach wie vor ein Mangel an adäquaten Flächen in nahezu allen Größenklassen zu konstatieren. Aufgrund der geringen Grundstücksverfügbarkeit und der niedrigen (spekulativen) Bautätigkeit zeichnet sich daran kurz- bis mittelfristig keine Veränderung ab.
- Vor diesem Hintergrund setzt sich der Trend zu Mietvertragsverlängerungen fort. Dabei ist zu beobachten, dass Nutzer teilweise trotz eines angestrebten Umzugs im Objekt bleiben und auch wesentlich höhere Mietpreise – teils oberhalb der Spitzenmiete – akzeptieren. Von einem weiteren Anstieg des Mietpreinsniveaus muss daher und aufgrund der gestiegenen Baukosten und ESG-Anforderungen ausgegangen werden.

# LOGISTIKMARKTREGION MÜNCHEN



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

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

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

6.200 m<sup>2</sup>  
Flaschenpost  
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: 30.06.2023  
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)