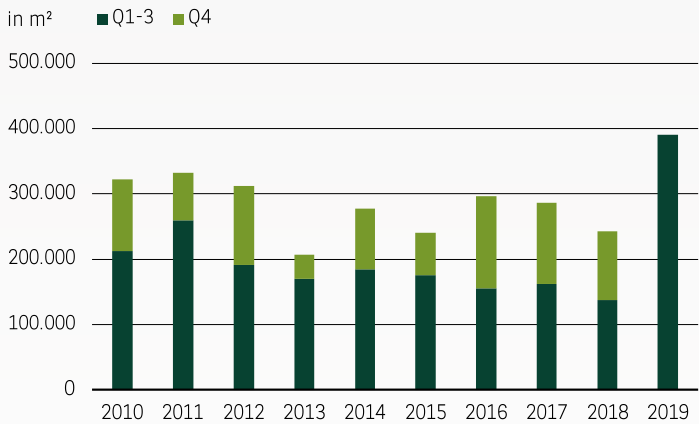




At a Glance **Q3 2019**

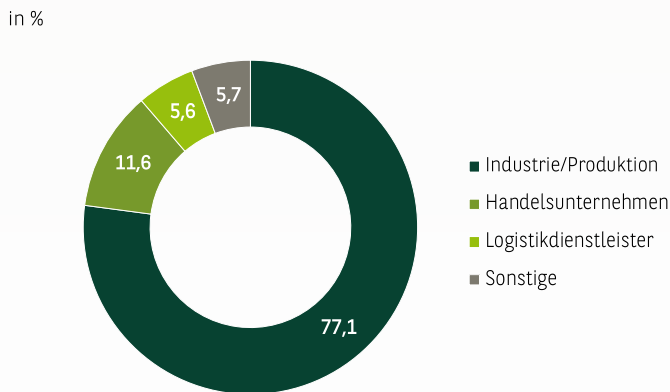
# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

### Lager- und Logistkflächenumsatz



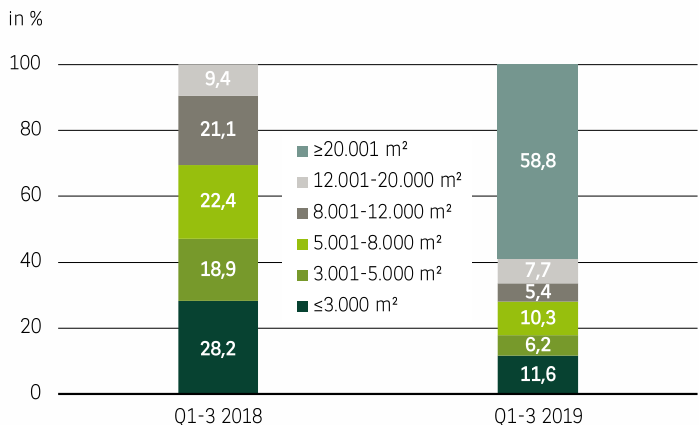
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

### Flächensumsatz nach Branchen Q1-3 2019



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

### Flächensumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

### ➤ GROSSDEAL SORGT FÜR NEUEN UMSATZREKORD

Mit einem Flächenumsatz von 391.000 m<sup>2</sup> hat der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt einen neuen Rekordumsatz aufgestellt und das vergleichbare Vorjahresergebnis fast verdreifacht. Gleichzeitig hat er sich damit an die Spitze aller großen deutschen Logistik-Hubs gesetzt. Zu berücksichtigen ist aber, dass hinter diesem außergewöhnlichen Ergebnis im Wesentlichen ein einziger Großdeal steckt: Fast 60 % (230.000 m<sup>2</sup>) des Umsatzes entfallen auf eine Anmietung von KraussMaffei in Vaterstetten, für die dort der neue Hauptsitz errichtet wird. Ohne diesen einmaligen Abschluss beläuft sich der verbleibende Flächenumsatz auf 161.000 m<sup>2</sup>, womit der zehnjährige Durchschnitt um rund 11 % verfehlt werden würde. Das Grundproblem des Marktes hat damit weiterhin Bestand: Aufgrund eines zu geringen Angebots sowohl an modernen Bestandsflächen als auch an Grundstücken können aktuell eine Reihe von Großgesuchen nicht bedient werden. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehörten außerdem noch Mietverträge des US-amerikanischen Unternehmens Xylem (15.000 m<sup>2</sup>) in Weilheim, von Messring (7.200 m<sup>2</sup>) in Weßling sowie des Online-Händlers BSTN Store in Baierbrunn (6.000 m<sup>2</sup>). In Odelzhausen trägt der Eigennutzer Noerpel-Gruppe 9.800 m<sup>2</sup> zum Resultat bei.

### ➤ INDUSTRIE IST MIT ABSTAND WICHTIGSTE BRANCHE

Industrieunternehmen stellen für den Münchener Logistikmarkt traditionell eine der wichtigsten Nachfragegruppen dar, deren Bedeutung spürbar höher ausfällt als an den meisten anderen Standorten. Durch den Mietvertragsabschluss von KraussMaffei dominieren sie das bisherige Ergebnis aber mit einem Anteil von gut 77 %, was selbst für Münchener Verhältnisse einmalig ist. Vor diesem Hintergrund fallen die Umsatzbeiträge von Handelsunternehmen (knapp 12 %) und Logistikdienstleistern (knapp 6 %) natürlich unterproportional aus. Während der Handel absolut betrachtet mit gut 45.000 m<sup>2</sup> aber im langjährigen Schnitt liegt, kommen Logistikdienstleister lediglich auf knapp 22.000 m<sup>2</sup>, was weniger als der Hälfte des üblichen Volumens entspricht.

### ➤ REGE NACHFRAGE IM KLEINTEILIGEN MARKTSEGMENT

Eine Analyse des Umsatzes nach Größenklassen erübrigt sich eigentlich, da die Großvermietung den Anteil der Verträge ab 20.000 m<sup>2</sup> auf knapp 59 % hochschnellen lässt, wodurch die prozentuale Beteiligung der übrigen Größenklassen verzerrt wird und wenig aussagekräftig ist. Bemerkenswert ist allerdings, dass vor allem im kleinteiligen Segment eine starke Nachfrage zu beobachten war, sodass auf Abschlüsse bis 3.000 m<sup>2</sup> gut 45.000 m<sup>2</sup> entfallen – so viel wie in keiner anderen Größenklasse.

## Bedeutende Verträge Q1-3 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q3	KraussMaffei	Vaterstetten	230.000
Q3	Xylem	Weilheim i. OB	15.000
Q2	Noerpel-Gruppe	Odelzhausen	9.800
Q3	Messring	Weßling	7.200
Q1	BSTN Store	Baierbrunn	6.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 30. September 2019

## Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	6,10 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	137.000 m <sup>2</sup>	391.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	4,8 %	11,4 %	➔
- davon Neubau	13,4 %	74,3 %	➔

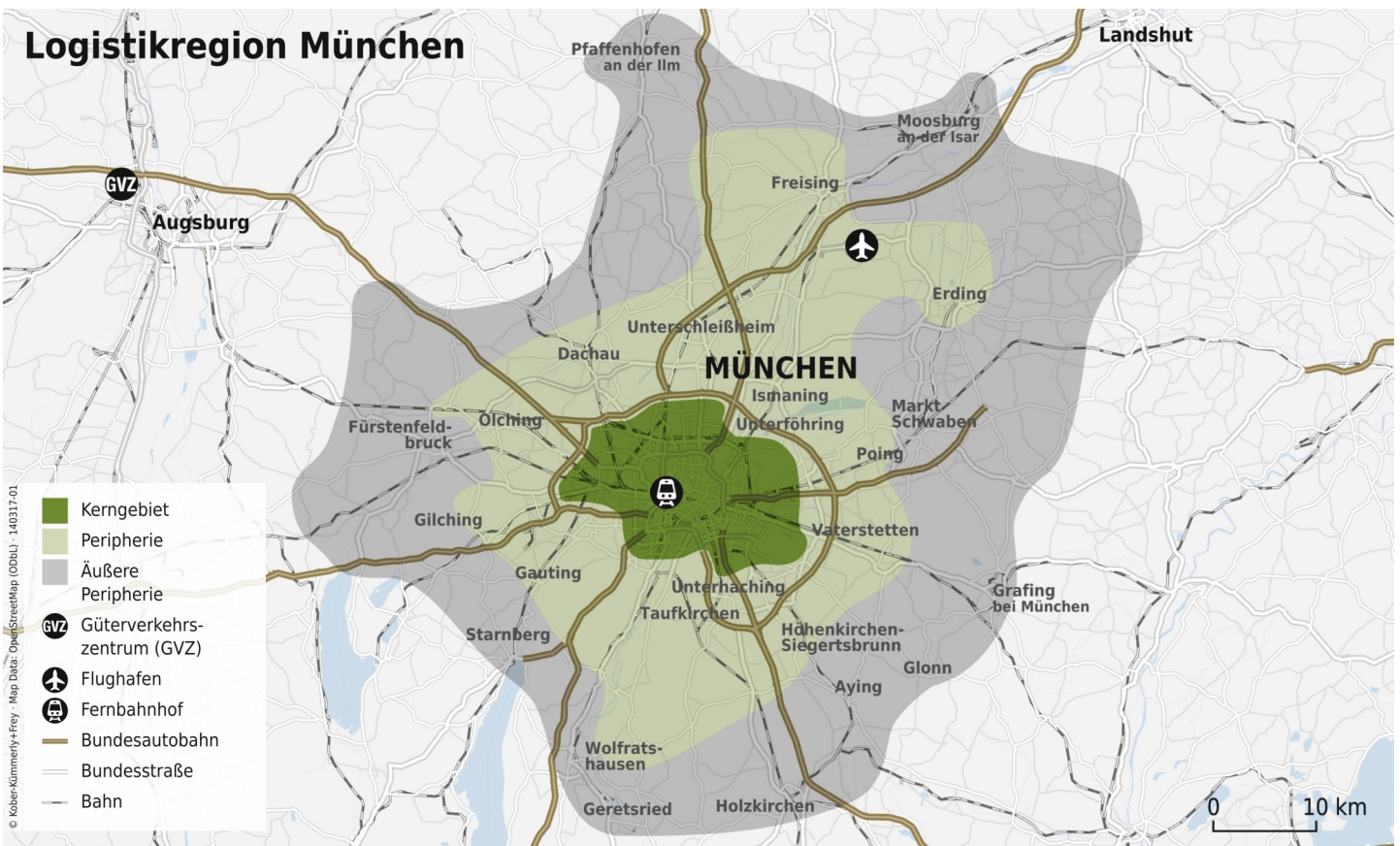
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 30. September 2019

## ➔ SEHR HOHER NEUBAUANTEIL

Knapp drei Viertel des bisherigen Flächenumsatzes entfallen, bedingt durch die Projektentwicklung für KraussMaffei, auf Neubauf Flächen – ein für München noch nie erreichter Wert. Ohne Berücksichtigung dieses Sondereinflusses würde der entsprechende Wert bei etwa 35 % und damit auf dem für München üblichen Niveau liegen. Gewohnt niedrig fällt mit gut 11 % der Eigennutzeranteil aus. Hier zeigt sich das sehr begrenzte Grundstücksangebot, sodass für Nutzer, die gewillt wären, sich selbst Flächen zu bauen, kaum Möglichkeiten hierfür vorhanden sind. Sowohl die Spitzen- (7 €/m<sup>2</sup>) als auch Durchschnittsmiete (6,10 €/m<sup>2</sup>) haben sich im letzten Jahr stabil gezeigt, da sie bereits am oberen Rand der für Nutzer wirtschaftlich noch tragbaren Spanne liegen.

## ➔ PERSPEKTIVEN

Auch für das Schlussquartal ist von einer regen Nachfrage vor allem im kleinteiligen Segment auszugehen, wohingegen einige am Markt vorhandene Großgesuche weiterhin aufgrund des Angebotsmangels kaum umzusetzen sein dürften. An diesem Engpass wird sich auch mittelfristig wenig ändern. Trotzdem wird das Gesamtjahr erstmals mit einem Flächenumsatz deutlich über der 400.000-m<sup>2</sup>-Marke abschließen. Gleichzeitig spricht vieles dafür, dass die Durchschnittsmiete leicht anziehen dürfte.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)