

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE
Q4 2023

238.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

+5 %
2023 vs. 2022

-15 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

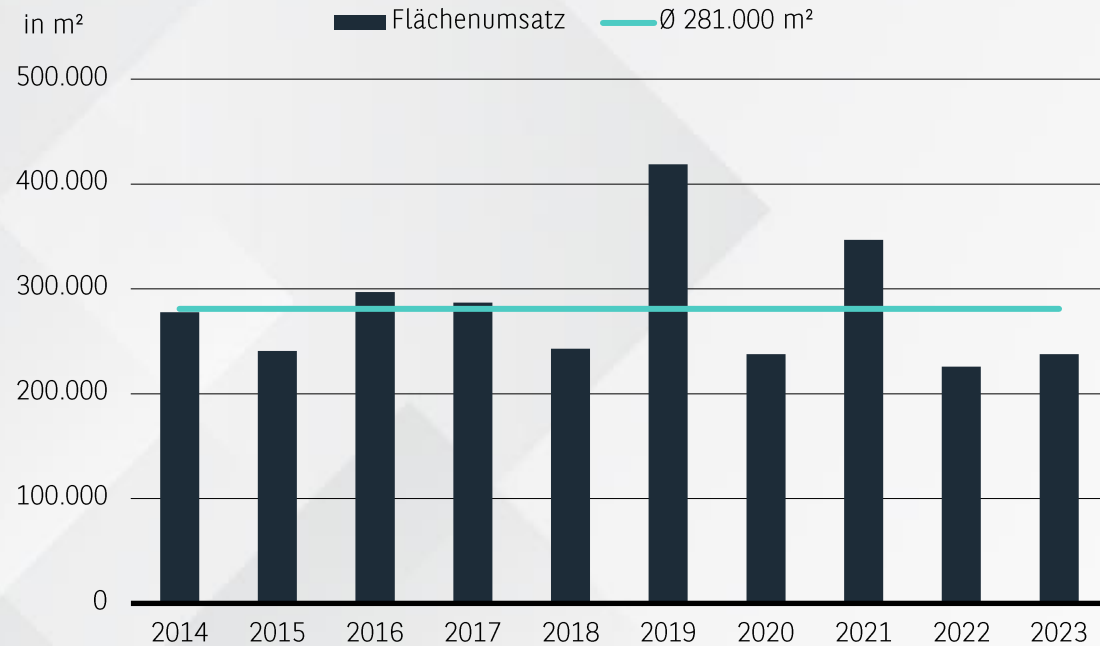


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

MANGELNDES ANGEBOT BEGRENZT AUCH WEITERHIN DEN UMSATZ

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN MÜNCHEN



38,1 %
NEUBAUANTEIL

34,9 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL

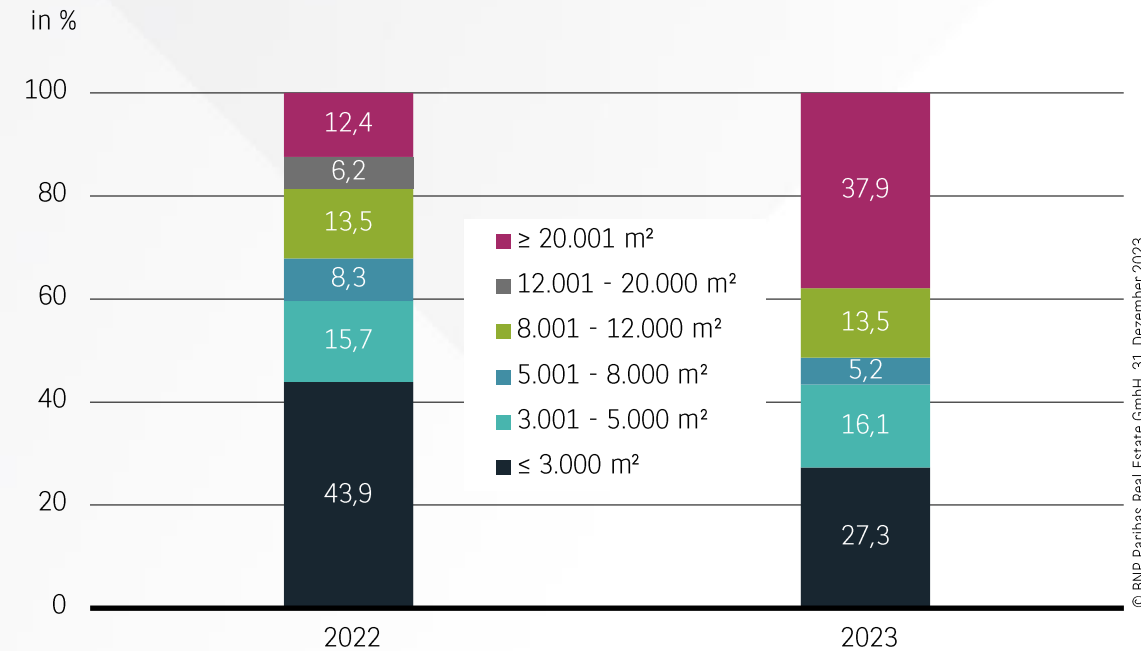


- Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt verzeichnet auch in der aktuell weiter angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation eine breite Nachfrage. Mit einem Flächenumsatz von 238.000 m² wurde zwar der langjährige Schnitt um 15 % verfehlt, zum Vorjahresergebnis ist allerdings ein leichtes Plus von rund 5 % zu registrieren.
- Neben einer insgesamt regen Marktaktivität steuerten vor allem zwei großflächige Abschlüsse einen wesentlichen Beitrag zum Resultat bei. Hierzu zählt zum einen der rund 60.000 m² große Neubau eines Logistikdienstleisters in Oberding (Eigennutzer) sowie zum anderen die Erweiterung der Siemens Mobility über 30.000 m² an ihrem Standort in München-Allach.
- Darüber hinaus bleibt das mangelnde Angebot marktbestimmend, wobei vor allem im großflächigen Segment kaum adäquate Flächen zur Anmietung zur Verfügung stehen. Im Jahr 2023 trugen überwiegend Eigennutzerentwicklungen zum Umsatz ab 10.000 m² bei, was zu einem deutlich über dem langjährigen Schnitt liegenden Eigennutzeranteil von fast 35 % führte.
- Durch das knappe Angebot sowie gestiegenen Baukosten haben die Mieten im Jahresverlauf weiter angezogen. Die Spitzenmiete notiert nun bei 10,50 €/m², die Durchschnittsmiete bei 8,70 €/m².

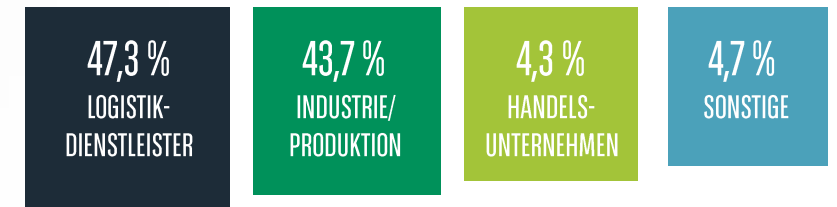
GROSSVERTRÄGE DOMINIEREN BRANCHEN- & GRÖSSENVERTEILUNG

- Die Branchenstatistik wird durch die beiden bereits erwähnten Großabschlüsse beherrscht, die den Logistik-, wie auch den Industrieunternehmen überdurchschnittliche Marktanteil von gut 47 % und knapp 44 % bescheren. Auch absolut betrachtet haben Logistikdienstleister deutlich mehr Umsatz beigesteuert als im Schnitt der letzten 10 Jahre (78.000 m²). Die relative Umsatzbeitrag der Handelsunternehmen (4 %) fällt entsprechend niedriger aus.
- Dass mit etwa 38 % ein klar überdurchschnittlicher Anteil des Umsatzes auf das Segment über 20.000 m² entfällt, ist ebenfalls vollständig auf die genannten Großverträge eines Eigennutzers und einer Erweiterung am bestehenden Standort zurückzuführen.
- Aber auch im traditionell für den Münchener Markt wichtigen kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m² war die Nachfrage erneut lebhaft und erreicht einen Umsatzanteil von gut 27 %. Darüber hinaus konnte eine stärkere Beteiligung der Größenklassen von 3.000 bis 5.000 m² und zwischen 8.000 und 12.000 m² verzeichnet werden. Ihre Anteile liegen bei 16 % und knapp 14 %.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

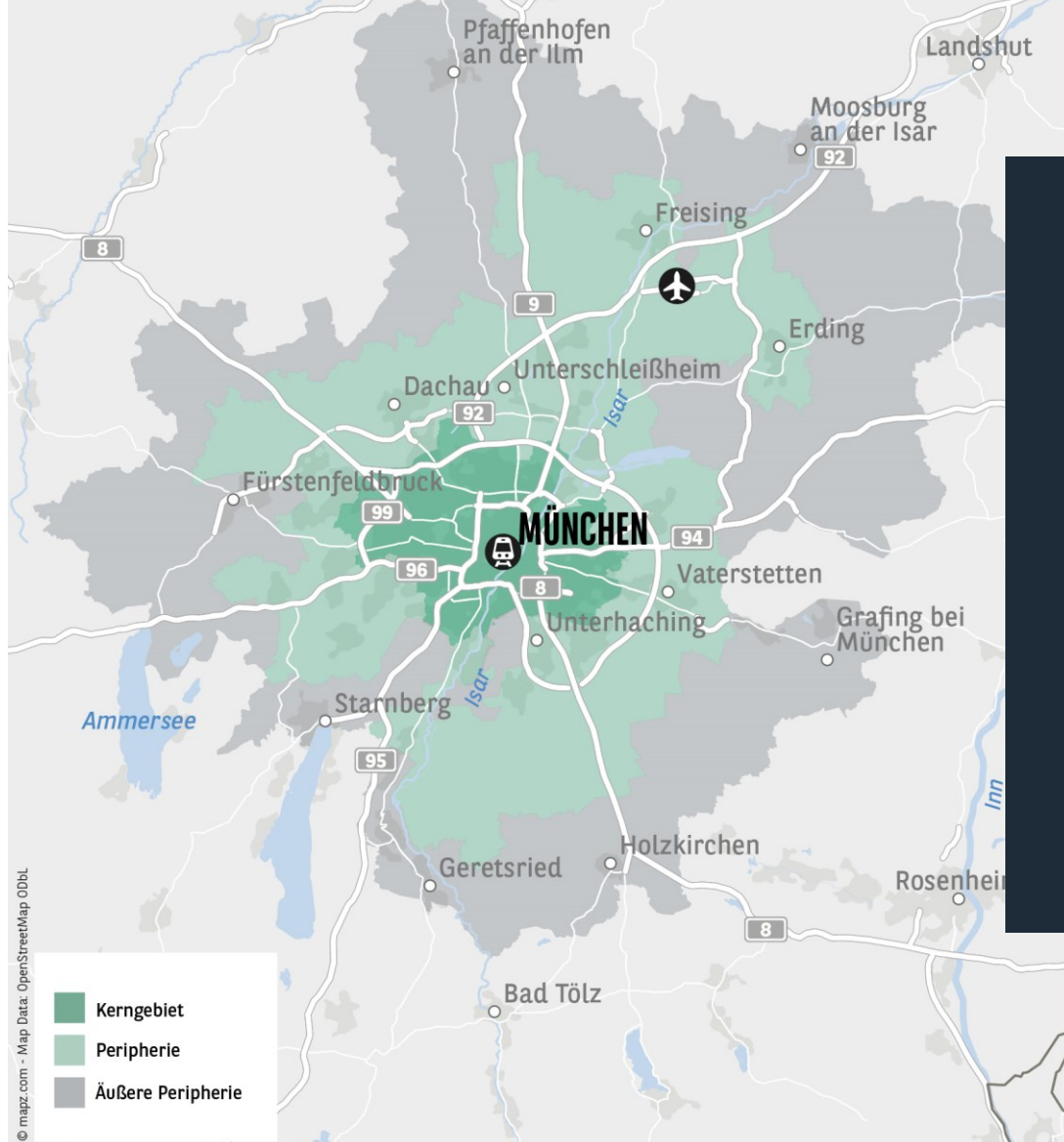
KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	9,00	10,50	16,7%
Durchschnittsmiete(in €/m ²)	7,00	8,70	24,3%
Flächenumsatz und Branchen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	226.000 m ²	238.000 m ²	281.000 m ²
Logistikdienstleister	18,9%	47,3%	28,5%
Handelsunternehmen	9,5%	4,3%	20,8%
Industrie/Produktion	54,2%	43,7%	38,5%
Sonstige	17,4%	4,7%	12,2%
Größenklassen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	12,4%	37,9%	19,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	87,6%	62,1%	80,8%
Eigennutzer-/Neubausegment	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	6,2%	34,9%	12,0%
Neubauanteil	16,8%	38,1%	36,2%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Die schwächelnde Konjunktur spiegelte sich auch auf dem Münchener Logistikmarkt wider, sodass im langjährigen Vergleich ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis für 2023 zu Buche steht. Der dennoch gegenüber dem Vorjahr gestiegene Flächenumsatz wurde maßgeblich durch die zwei großflächigen Verträge sowie einen im langjährigen Vergleich sehr hohen Eigennutzeranteil (35 %) ermöglicht.
- Im Jahr 2024 dürfte sich die Nachfrage auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren bewegen. Zwar wird sich am ausgeprägten Flächenengpass, der den Umsatz vor allem im großflächigen Segment limitiert, voraussichtlich wenig ändern, durch mehrere auf den Markt kommende Gewerbeparks dürfte sich jedoch die Angebots-und-Nachfrage-Situation im Light-/Industrial-Sektor leicht entspannen. Mangels Alternativen werden diese Flächen teilweise sogar für logistische Prozesse genutzt.
- Vor dem Hintergrund des anhaltend knappen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage sowie der hohen Baukosten und den Kosten zur Steigerung der Energieeffizienz stellt ein weiterer Anstieg der Mietpreise sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt das wahrscheinlichste Szenario dar.

LOGISTIKMARKTREGION MÜNCHEN



BEDEUTENDE VERTRÄGE

60.000 m²
Logistikdienstleister
Oberding

30.000 m²
Siemens Mobility
München

11.000 m²
Dachser
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: 31.12.2023
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