

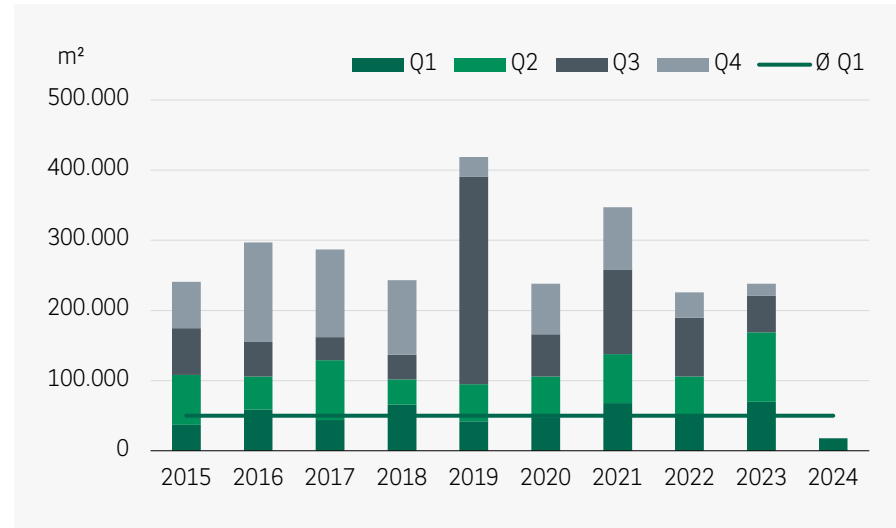


MÜNCHEN

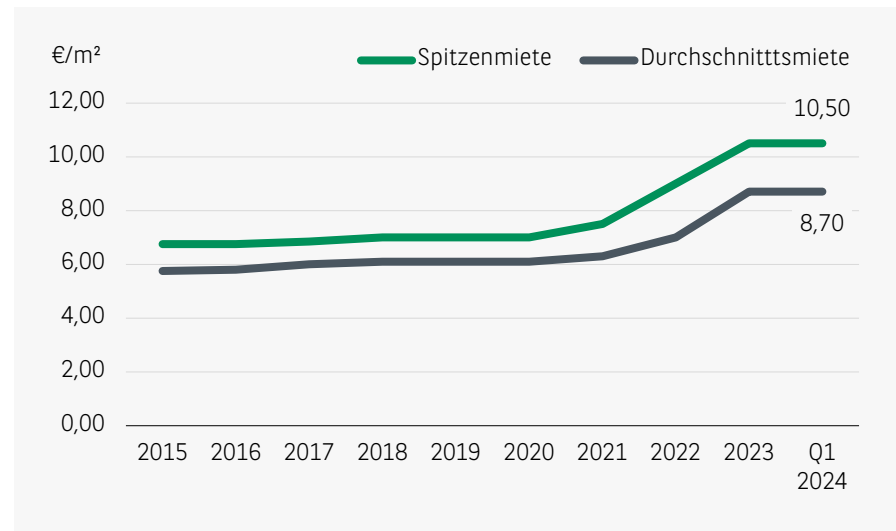
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



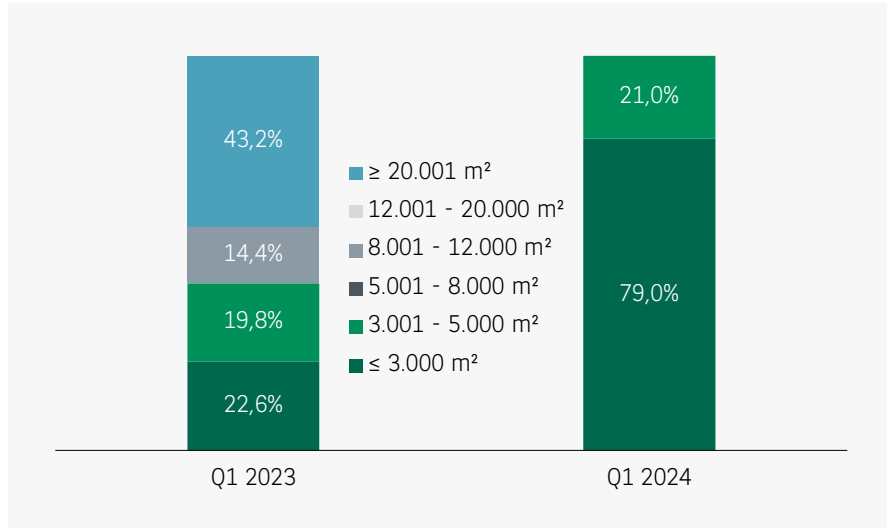
Spitzen- und Durchschnittsmieten



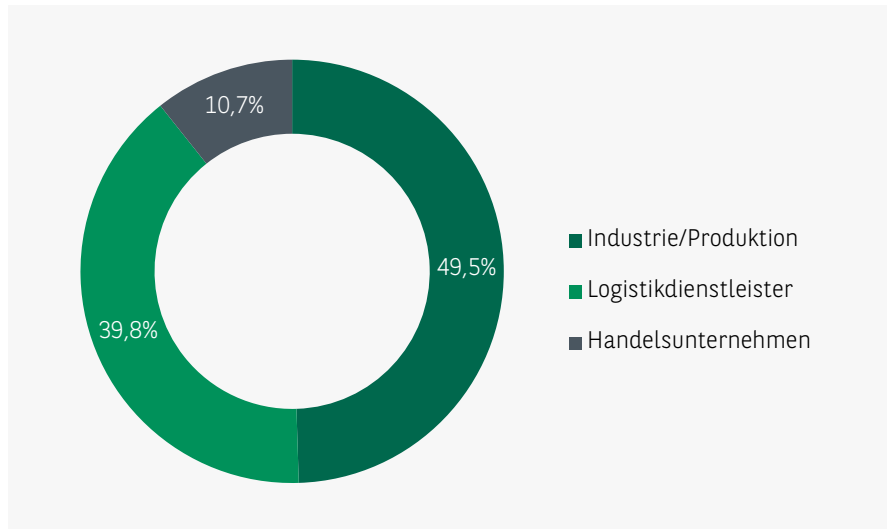
KLEINTEILIGE VERTRÄGE BESTIMMEN DEN JAHRESAUFTAKT

- Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt ist mit einem sehr geringen Flächenumsatz von 18.000 m² in das Jahr gestartet. Dieses Ergebnis liegt sowohl unter dem sehr hohen Vorjahresresultat (-74 %) als auch deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-64 %). Bisher konnten lediglich Abschlüsse im kleinteiligen Segment unter 5.000 m² registriert werden, sodass das Fehlen von größeren, umsatzbringenden Abschlüssen zu dem niedrigsten Resultat der letzten zehn Jahre führte.
- Auch bundesweit und in den meisten anderen großen Logistikagglomerationen konnten im 1. Quartal nur deutlich unterdurchschnittliche Flächenumsätze verzeichnet werden. Die schwächelnde Konjunktur und die Unsicherheit über die weitere Entwicklung lassen Unternehmen vielerorts bei Anmietentscheidungen zögern, sodass sie im Zweifel in ihren Bestandsflächen verbleiben.
- Darüber hinaus fehlt dem Münchener Markt seit Jahren ein ausreichendes Flächenangebot. Das grundsätzlich sehr hohe Preisniveau und der starke Wettbewerb unter allen Nutzungsarten bei einer gleichzeitig sehr dynamischen Wirtschaft erschwert es dem Logistiksegment, genügend Flächen für einen funktionierenden Markt bereitzustellen. Großflächige Entwicklungen wie der Neubau des Logistikdienstleisters Group 7 in Oberding (60.000 m²), der den Flächenumsatz im Vorjahr erhöhte, bleiben die Ausnahme.
- Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete haben sich im Vergleich zu Ende 2023 nicht verändert. In der Spitze können weiterhin 10,50 €/m² erzielt werden, im Schnitt liegt der Mietpreis bei 8,70 €/m².

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



INDUSTRIEUNTERNEHMEN MIT GEWOHNT HOHEM ANTEIL

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen weist durch die Konzentration auf kleinteilige Verträge eine ungewöhnliche Struktur auf. Mit 79 % entfällt das Gros des Ergebnisses auf das Segment bis 3.000 m², weitere 21 % steuern Abschlüsse zwischen 3.000 und 5.000 m² bei.
- Die Branchenverteilung zeigt dagegen eher ein typisches Bild. Produzierende Unternehmen liegen mit fast der Hälfte des Flächenumsatzes vorne und unterstreichen ungeachtet des niedrigen Gesamtergebnisses ihre hohe Bedeutung für den Münchener Markt. Logistikdienstleister folgen mit knapp 40 % und verweisen die mit 11 % noch unterrepräsentierten Handelsunternehmen auf den dritten Platz.
- Während Eigennutzer zum Jahresauftakt noch nicht aktiv waren, liegt der Neubauanteil der Vermietungen bei rund 8 %.



PERSPEKTIVEN

- Das Ergebnis des 1. Quartals liegt weit unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts von 50.000 m² und deutet an, dass auch der Flächenumsatz des Gesamtjahres voraussichtlich kein außerordentlich hohes Niveau erreichen dürfte. Die derzeit noch verhaltenen konjunkturellen Aussichten in Verbindung mit dem geringen Flächenangebot wirken sich dabei limitierend auf die Marktdynamik aus.
- Nichtsdestotrotz sollte sich die Nachfrage im Jahresverlauf zunehmend beleben – insbesondere wenn sich die positiven Impulse aus den einzelnen Wirtschaftszweigen wieder mehren – und im Zuge dessen zu deutlich höheren Umsätzen in den einzelnen Quartalen führen.
- Auf der Angebotsseite werden keine wesentlichen Veränderungen erwartet. Die Neubautätigkeit sollte aufgrund der geringen Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken sowie Altobjekten auf einem niedrigen Niveau bleiben, sodass der Markt vor allem auf Fluktuation im Bestand angewiesen ist. In diesem Segment ist generell wieder mehr Bewegung zu erwarten, auch wenn mangels Alternativflächen beziehungsweise auch wegen der hohen Mietpreise, die dafür gegebenenfalls aufgerufen werden, viele Unternehmen dazu neigen, sich mit ihren bestehenden Flächen zu arrangieren und für Mietvertragsverlängerungen zu optieren.
- Ob die bereits auf einem sehr hohen Niveau liegenden Spitzen- und Durchschnittsmieten im weiteren Jahresverlauf noch etwas anziehen können, bleibt abzuwarten. Mit einer vergleichbaren Dynamik wie in den vergangenen zwei Jahren ist dabei jedoch nicht mehr zu rechnen.

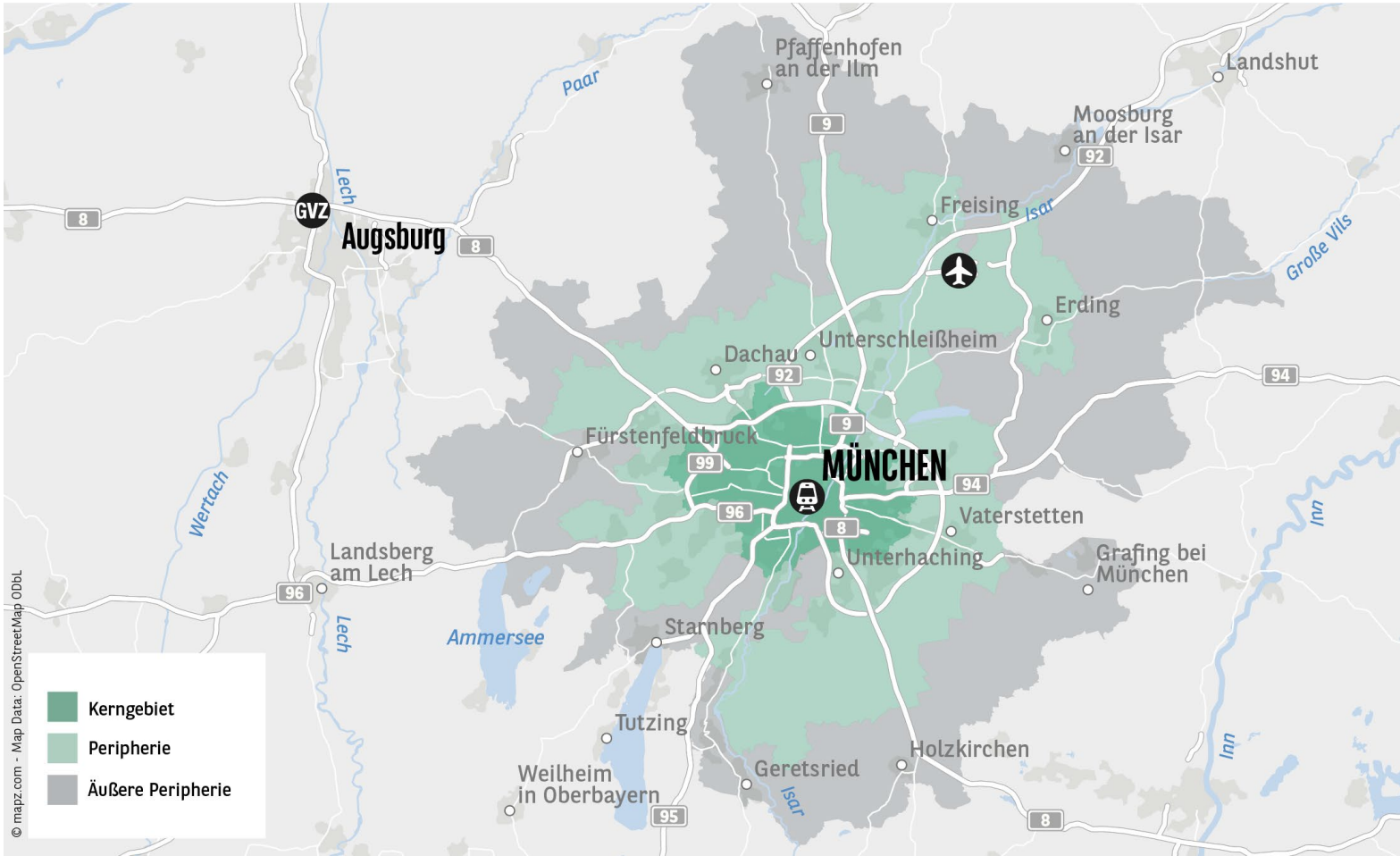
Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	9,00	10,50	16,7%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	7,20	8,70	20,8%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	70.000	18.000	-74,3%

BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	3,1%	39,8%	23,4%
Handelsunternehmen	3,0%	10,7%	28,1%
Industrie/Produktion	87,3%	49,5%	42,8%
Sonstige	6,6%	0,0%	5,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	43,2%	0,0%	4,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	56,8%	100,0%	95,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	7,5%
Neubauanteil	18,7%	8,1%	20,2%



**LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN**

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35 | 80539 München

Tel. +49 (0)89-55 23 00-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: @Zixp@ck und @alzay - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN