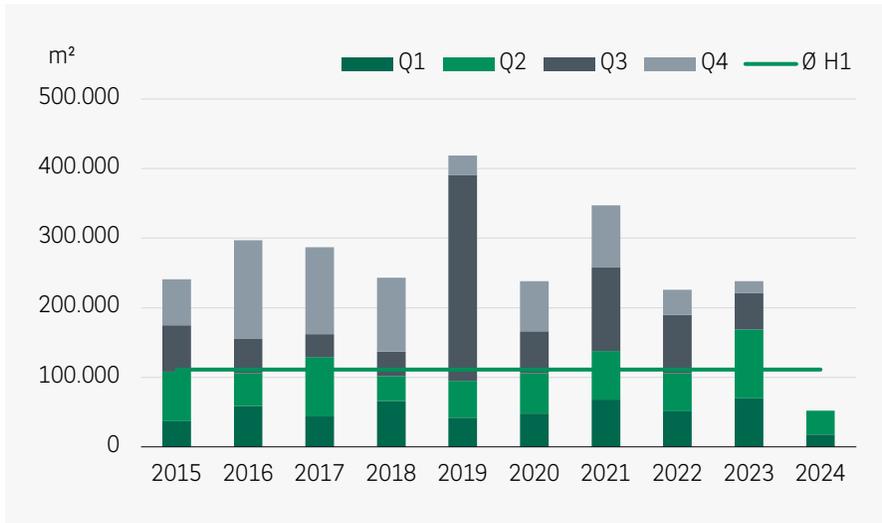


MÜNCHEN

# REPORT LOGISTIKMARKT

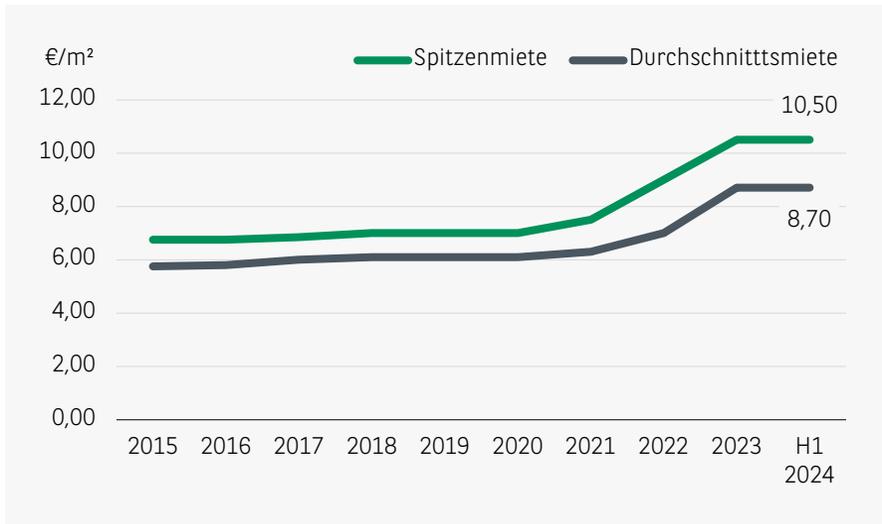
H1 2024

## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



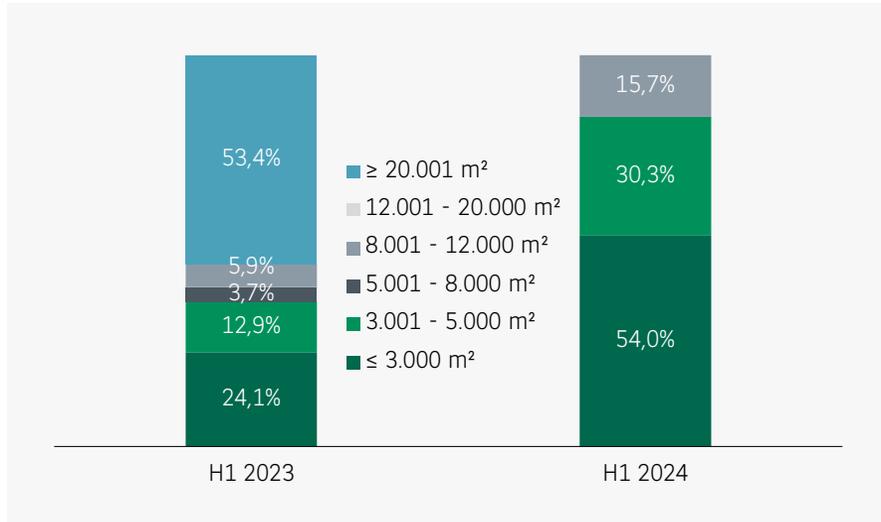
## NIEDRIGES HALBJAHRESRESULTAT DURCH FEHLENDE GROSSDEALS

## Spitzen- und Durchschnittsmieten

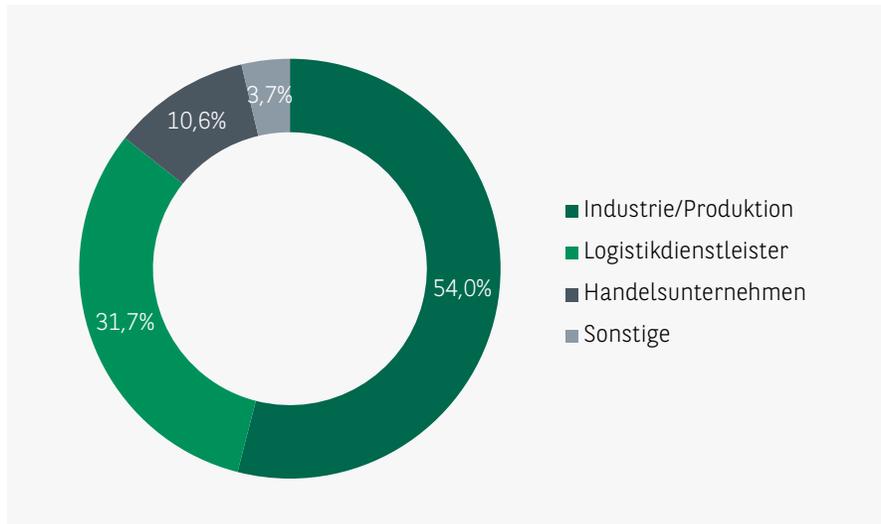


- Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt (inkl. Eigennutzer) verzeichnet im ersten Halbjahr 2024 im Wesentlichen kleinteilige Vermietungen, sodass der Flächenumsatz bei lediglich 52.000 m² liegt und rund 53 % vom zehnjährigen Durchschnitt abweicht.
- Während der Neubau des Logistikdienstleisters Group 7 in Oberding den Umsatz des Vorjahres allein um 60.000 m² erhöhte, umfasst der größte bisher registrierte Vertrag nur 8.100 m². Die schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spiegeln sich in einer etwas gedämpften Nachfrageentwicklung wider, wobei die Unternehmen insgesamt zögerlicher agieren und dazu tendieren, Mietverträge eher zu verlängern als neue Flächen anzumieten.
- Das hohe Mietpreisniveau und das generell geringe Flächenangebot des Münchener Markts bremsen die Marktdynamik zudem schon seit längerer Zeit. Darüber hinaus konnten bisher keine Eigennutzerverträge registriert werden.
- Nachdem die Mietpreise vor allem in den Jahren 2022 und 2023 erheblich gestiegen sind, bestehen derzeit in München und auch den meisten anderen großen Logistikstandorten Stabilisierungstendenzen.
- Die Spitzenmiete liegt seit dem dritten Quartal 2023 unverändert bei 10,50 €/m² und auch die Durchschnittsmiete ist mit 8,70 €/m² aktuell konstant geblieben.

## Flächenumsatz nach Größenklassen



## Flächenumsatz nach Branchen



## PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN MIT HÖCHSTEM ANTEIL

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt ein eher ungewöhnliches Bild in der Zwischenbilanz. Durch das Fehlen größerer Abschlüsse spielt sich mehr als die Hälfte des Umsatzes im Segment bis 3.000 m² ab. Gut 30 % steuern Verträge zwischen 3.000 und 5.000 m² bei, weitere 16 % entfallen auf die Kategorie 8.000 bis 12.000 m², in die jedoch lediglich ein Vertrag über 8.100 m² in Neufahrn fällt.
- Bei der Branchenverteilung stimmt dagegen zumindest die Rangfolge mit der langjährigen Entwicklung des Markts überein, wenn auch in der Ausprägung etwas überzeichnet. Der in München traditionell starke Produktionssektor ist für mehr als die Hälfte des Umsatzes verantwortlich (54 %), Logistikdienstleister erreichen fast ein Drittel des Ergebnisses, während auf Handelsunternehmen knapp 11 % entfallen. Dabei liegt die Branche Industrie/Produktion aktuell über ihrem langjährigen Schnitt von knapp 39 %, der Handel ist dagegen noch unterrepräsentiert (21 % im 10-Jahresschnitt).

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Industrie/Produktion	Neufahrn	8.100
Q2	Loxess München Logistik	Garching	5.000

## PERSPEKTIVEN

- Durch die schwächelnde Konjunktur entwickelt sich der Logistikmarkt bundesweit nicht mehr so dynamisch wie in den vergangenen Jahren und im Zuge dessen werden aktuell in fast allen Märkten spürbar niedrigere Flächenumsätze verzeichnet. Da von den führenden Wirtschaftsinstituten auch für die zweite Jahreshälfte nur ein niedriges Wachstum prognostiziert wird, muss davon ausgegangen werden, dass starke Impulse für die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen eher ausbleiben werden.
- Nichtsdestotrotz wird auch in München das großflächige Segment wieder besetzt sein und das Ergebnis spürbar erhöht werden, sobald bereits bekannte Vertragsabschlüsse nach erteilter Baugenehmigung flächensatzwirksam werden. Durch das schwache erste Halbjahr dürfte das Resultat für das Gesamtjahr jedoch nicht an den zehnjährigen Durchschnitt von gut 280.000 m<sup>2</sup> heranreichen.
- Auf der Angebotsseite wird vor allem ab dem Jahr 2025 die Fertigstellung von Projektentwicklungen erwartet, die eine gewisse Entlastung im Segment der modernen Hallenflächen bringen sollten. Insgesamt bleibt das fehlende Flächenangebot jedoch ein starker limitierender Faktor auf dem Münchener Markt, was sich aufgrund der großen Konkurrenz der verschiedenen Nutzungsarten um begrenzte Flächen auch in Zukunft kaum ändern dürfte.
- Für das Mietpreisniveau wird aus heutiger Perspektive zunächst eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau erwartet.

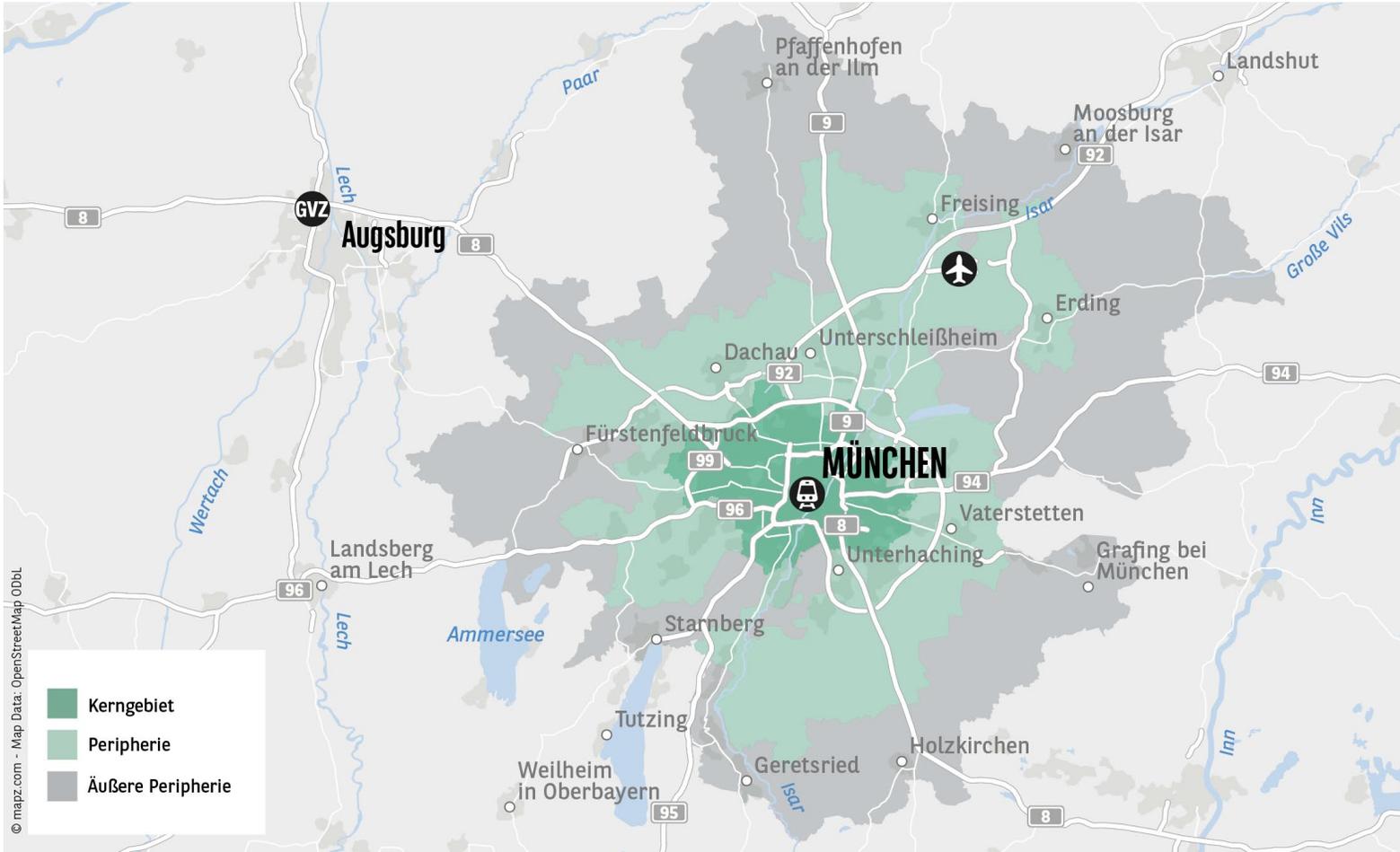
## Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	9,50	10,50	10,5%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,50	8,70	16,0%
Flächensatz gesamt (in m <sup>2</sup> )	<b>169.000</b>	<b>52.000</b>	<b>-69,2%</b>

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	46,3%	31,7%	30,3%
Handelsunternehmen	2,4%	10,6%	22,0%
Industrie/Produktion	43,3%	54,0%	38,8%
Sonstige	8,0%	3,7%	8,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	53,4%	0,0%	8,5%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	46,6%	100,0%	91,5%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	41,5%	0,0%	13,6%
Neubauanteil	46,0%	2,8%	26,3%



# 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München  
Bildnachweis: ©Zixp@ck und @alzay - stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN