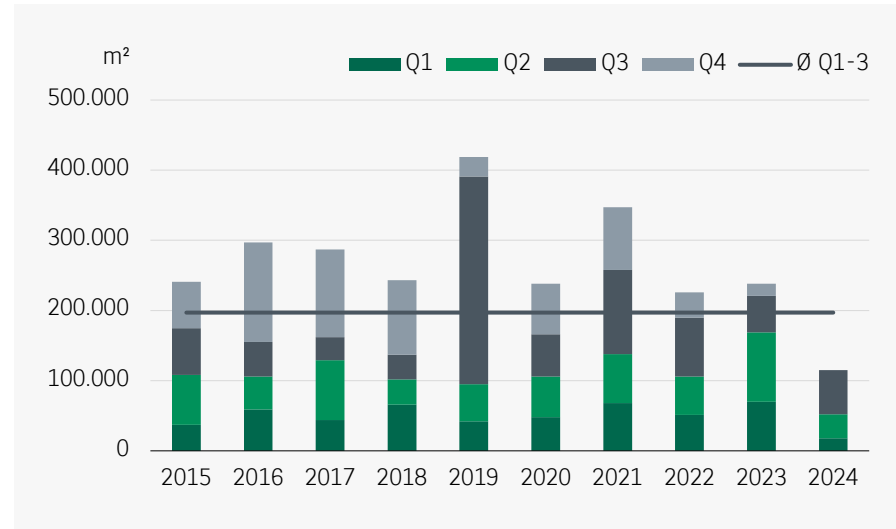


MÜNCHEN

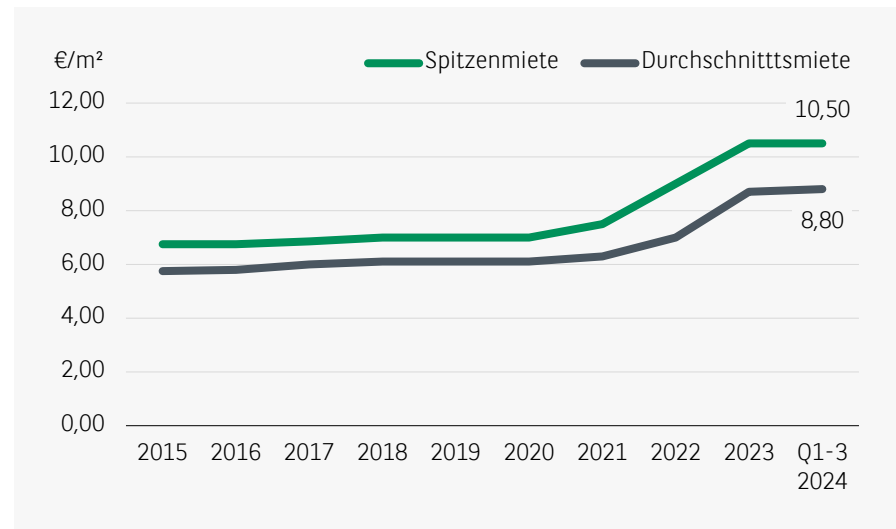
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



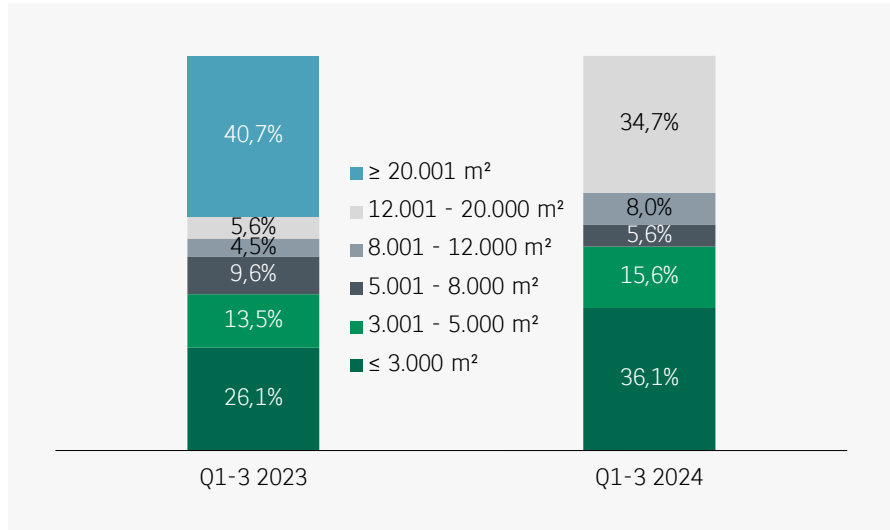
Spitzen- und Durchschnittsmieten



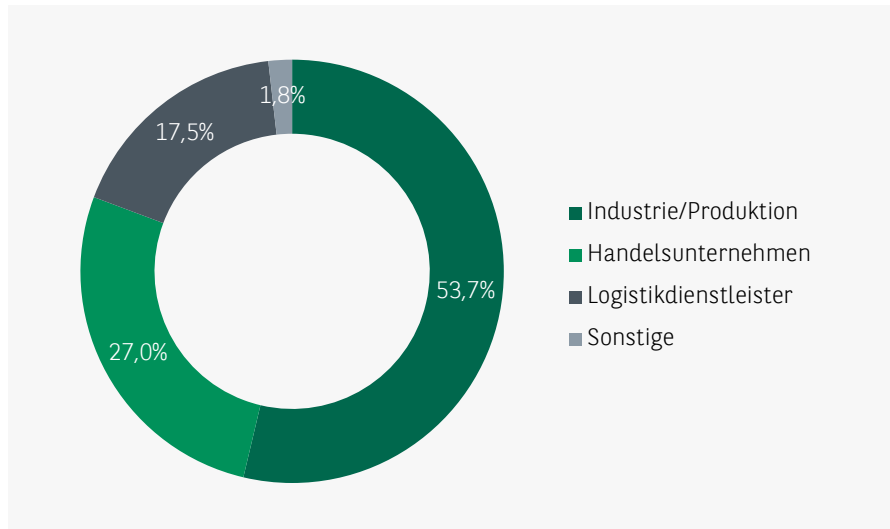
FLÄCHENUMSATZ MIT DEUTLICHER STEIGERUNG, MIETPREISNIVEAU STABIL AUF HOHEM NIVEAU

- Trotz der weiterhin schleppenden konjunkturellen Entwicklung und der insgesamt herausfordernden Rahmenbedingungen registriert der Münchener Logistikmarkt eine deutliche Steigerung des Flächenumsatzes von Quartal zu Quartal. Nach einem sehr schwachen Jahresauftakt mit nur 18.000 m² hat sich der Flächenumsatz im zweiten und dritten Quartal jeweils fast verdoppelt (Q2: 34.000 m² und Q3: 63.000 m²). Entsprechend notiert das Ergebnis Ende September bei 115.000 m².
- Die zunehmende Dynamik reicht jedoch vorerst nicht aus, um den Markt wieder auf Durchschnittsniveau zu heben. Das Vorjahresergebnis wird um 48 % unterschritten und auch der 10-Jahresdurchschnitt von 197.000 m² bleibt in weiter Ferne (-42 %).
- Das Marktgeschehen in der Region München wird weiterhin von einer deutlichen Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage dominiert. Insbesondere im Größensegment zwischen 5.000 bis 10.000 m² herrscht ein spürbarer Nachfrageüberhang. Generell können viele Gesuche, insbesondere nach modernen Flächen, weiterhin nicht bedient werden.
- Angesichts des unverändert vorherrschenden Angebotsmangels und der sogar steigenden Nachfrage nach modernen, insbesondere ESG-konformen Flächen, hat sich das hohe Mietpreisniveau im Münchener Markt verfestigt. Die Spitzenmiete notiert unverändert bei 10,50 €/m². Die Durchschnittsmiete ist nach drei stabilen Quartalen in Folge jüngst um 0,10 €/m² auf jetzt 8,80 €/m² gestiegen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



PRODUKTION UND HANDEL WICHTIGSTE PLAYER IM MARKT

- In fast allen Größensegmenten ist der Flächenumsatz sowohl im Jahresvergleich wie auch gegenüber dem Langzeitschnitt deutlich rückläufig. Dies gilt sowohl für das kleinteilige als auch das großvolumige Segment. Eine Ausnahme ist jedoch die Größenklasse von 12.000 m² bis 20.000 m², die im Münchener Markt in der Regel kaum besetzt ist. Mit 40.000 m² notiert der Wert 76 % über dem Langzeitschnitt. Insgesamt ist das Marktgeschehen im Jahresverlauf 2024 sehr kleinteilig. Abschlüsse über 20.000 m² fehlen bisher.
- Mit einem Marktanteil von rund 54 % sind Produktionsunternehmen einmal mehr wichtigster Flächennachfrager im Markt. Allerdings können sie trotz des größten Abschlusses im Markt (Thyssen Krupp Automotive mit 20.000 m²) weder an ihr Vorjahresergebnis (-37 %) noch an den Langzeitschnitt (-29 %) anknüpfen. Handelsunternehmen steigern sich gegenüber dem Vorjahr erheblich und verpassen ihren Langzeitschnitt nur um rund 12 %.

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q3	Thyssen Krupp Automotive	Allershausen	20.000
Q2	Handelsunternehmen	Erding	19.900
Q2	Industrie/Produktion	Neufahrn	8.100
Q3	Garmin	Maisach	5.700

PERSPEKTIVEN

- Auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau hat der Münchener Logistikmarkt im Jahresverlauf 2024 spürbar Fahrt aufnehmen können. Ende September stehen die Zeichen gut, dass sich der zwar noch verhaltene, aber insgesamt positive Trend verfestigen könnte. Insbesondere in der Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 m² und darüber hinaus ist die Nachfrage aktuell weiterhin sehr robust und nachhaltig.
- Allerdings bleibt das Marktumfeld auch in München vorerst herausfordernd. Zum einen ist es der deutschen Wirtschaft weiterhin noch nicht gelungen, wieder mehr Dynamik zu entwickeln und das Anspringen des Konjunkturmotors lässt vorerst auf sich warten. Zum anderen wird das geringe Flächenangebot im Münchener Markt den Flächenumsatz in den kommenden Monaten weiterhin begrenzen. Vor allem großflächige Gesuche im modernen Qualitätssegment können oftmals nicht kurzfristig bedient werden.
- Gleichwohl ist in den kommenden Monaten mehr Rückenwind und Entlastung zu erwarten, denn die rückläufige Inflation, die sich abzeichnenden Zinssenkungen seitens der EZB sowie die perspektivisch wieder steigenden Einkommen sollten für zunehmende Dynamik auf den Logistikmärkten und wieder nachhaltig steigende Flächenumsätze sorgen. Parallel befinden sich einige spekulativ angestoßene, großflächige Projekte im Bau, die zumindest temporär für eine leichte Angebotsausweitung sorgen sollten.
- Das bereits sehr hohe Mietniveau dürfte sich in den kommenden Monaten weiter verfestigen. Sowohl für die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmiete wird bis zum Jahresende von einer Seitwärtsbewegung ausgegangen.

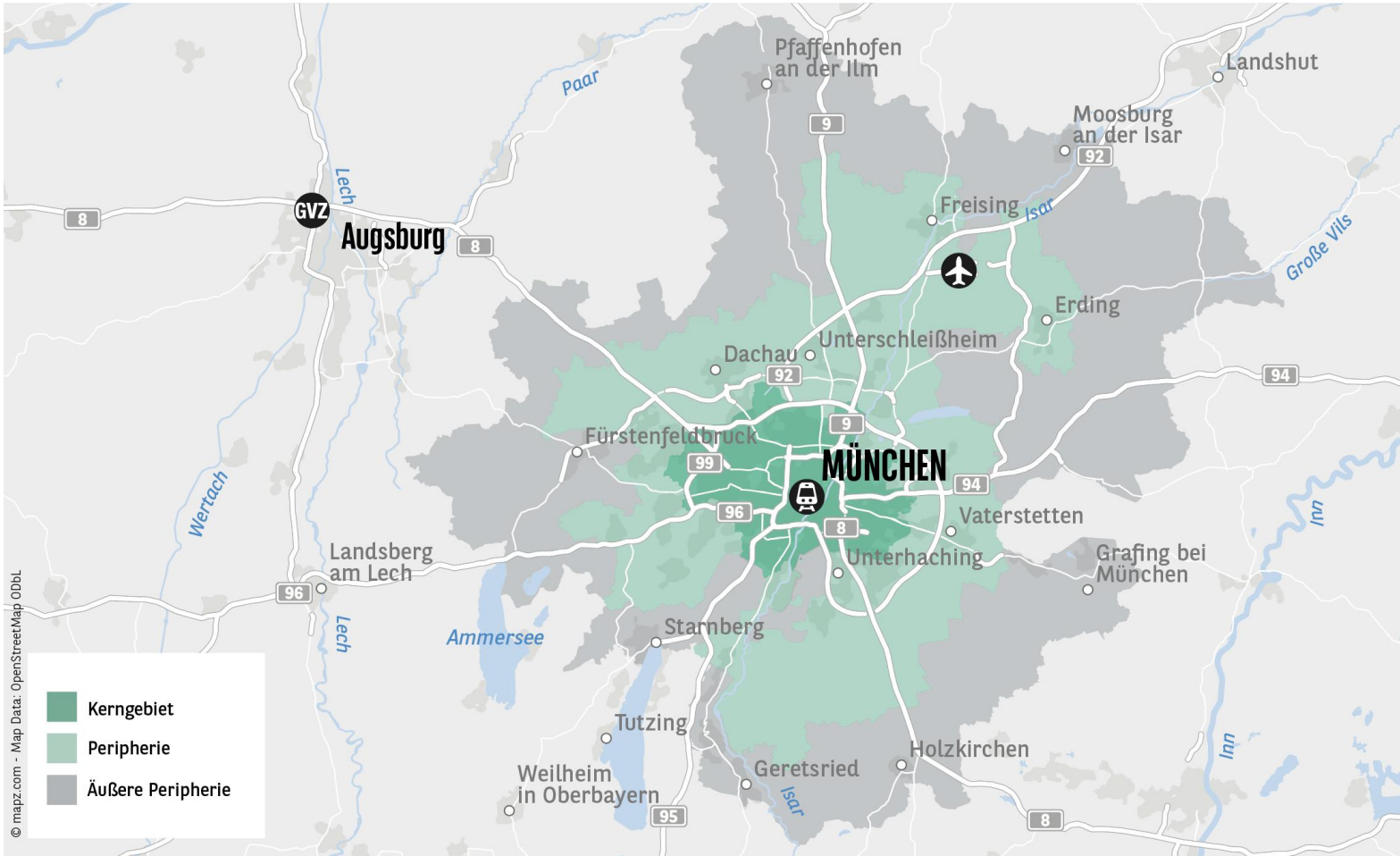
Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	10,50	10,50	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	8,50	8,80	3,5%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	221.000	115.000	-48,0%

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	46,7%	17,5%	29,0%
Handelsunternehmen	2,9%	27,0%	19,8%
Industrie/Produktion	44,4%	53,7%	40,8%
Sonstige	6,0%	1,8%	10,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,7%	0,0%	15,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,3%	100,0%	84,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	31,7%	0,0%	11,0%
Neubauanteil	35,1%	39,1%	30,8%



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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: ©Zixp@ck und @alzay - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN