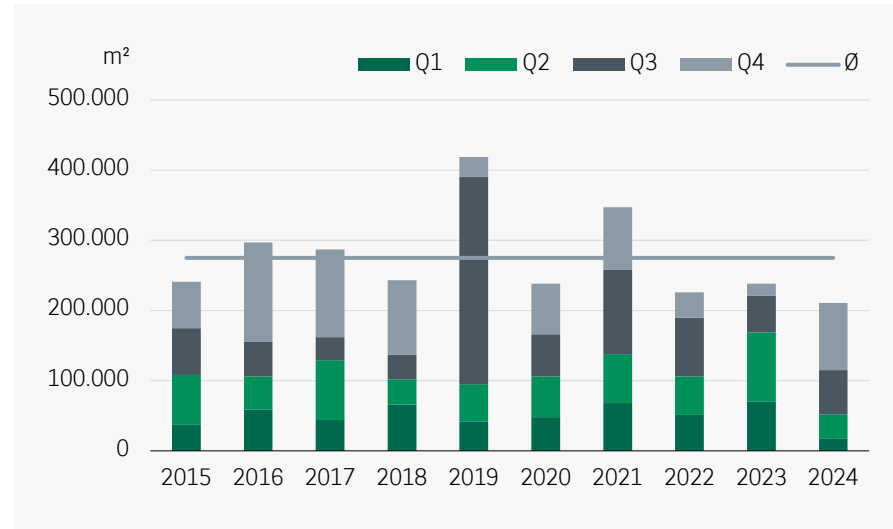


MÜNCHEN

REPORT LOGISTIKMARKT

2024

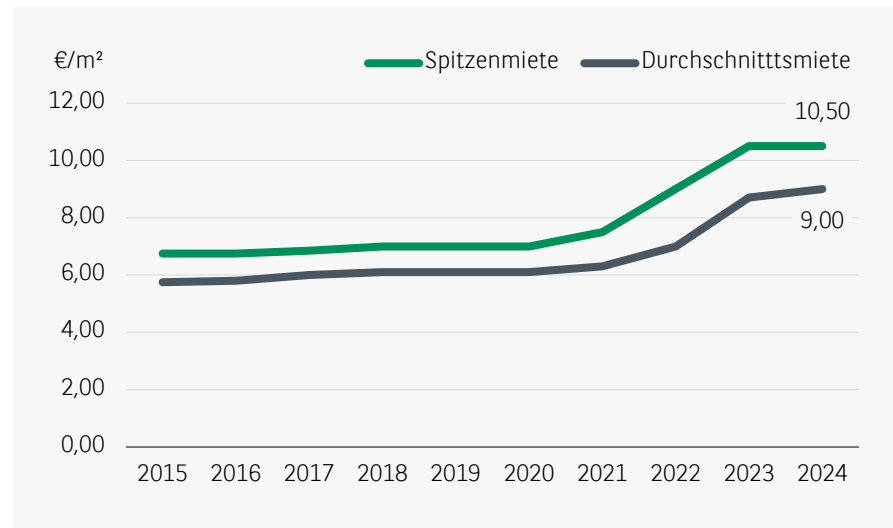
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



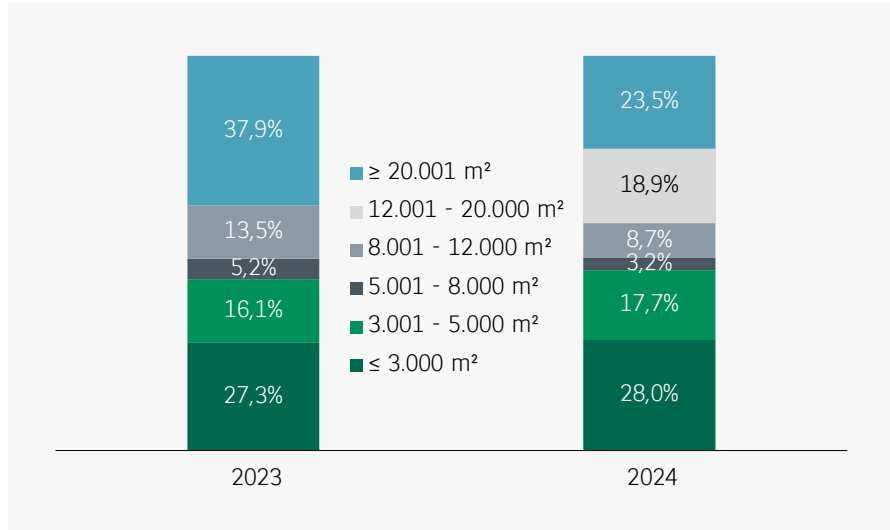
FLÄCHENUMSATZ LEGTE IM JAHRESVERLAUF SPÜRBAR ZU

- Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 211.000 m². Dies entspricht einem Rückgang von rund 11 % gegenüber dem Vorjahr und von 23 % gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert ist dabei, dass sich der Markt trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach einem eher schwachen Jahresstart von Quartal zu Quartal erheblich steigern konnte.
- Ermöglicht wurde dieses insgesamt sehr solide Ergebnis durch eine Reihe von großflächigen Verträgen, die eher ungewöhnlich für den Münchener Markt sind, der in der Regel von einem stark limitierten Flächenangebot vor allem im modernen großflächigen Segment geprägt ist. Zu nennen sind hier zum einen der im vierten Quartal umsatzwirksame Abschluss von Isar Aerospace in Vaterstetten über rund 26.000 m² Produktionsfläche in einem Built-to-suit-Neubauobjekt und zum anderen der ebenfalls für das vierte Quartal verzeichnete Mietvertrag eines produzierenden Unternehmens über rund 23.500 m² Fläche in einem Münchener Bestandsgebäude.
- Zusammen mit den jeweils im Bereich von 20.000 m² liegenden Mietverträgen von Thyssen Krupp Automotive in Allershausen aus dem dritten Quartal und eines Handelsunternehmens in Erding aus dem zweiten Quartal, die beide für Neubaufächen abgeschlossen wurden, ergibt sich für das Jahr 2024 ein mit knapp 45 % überdurchschnittlicher Neubauanteil am Flächenumsatz.
- Während die auf einem hohen Niveau liegende Spitzenmiete mit 10,50 €/m² im Jahresverlauf stabil geblieben ist, hat sich die Durchschnittsmiete in kleinen Schritten auf 9 €/m² erhöht.

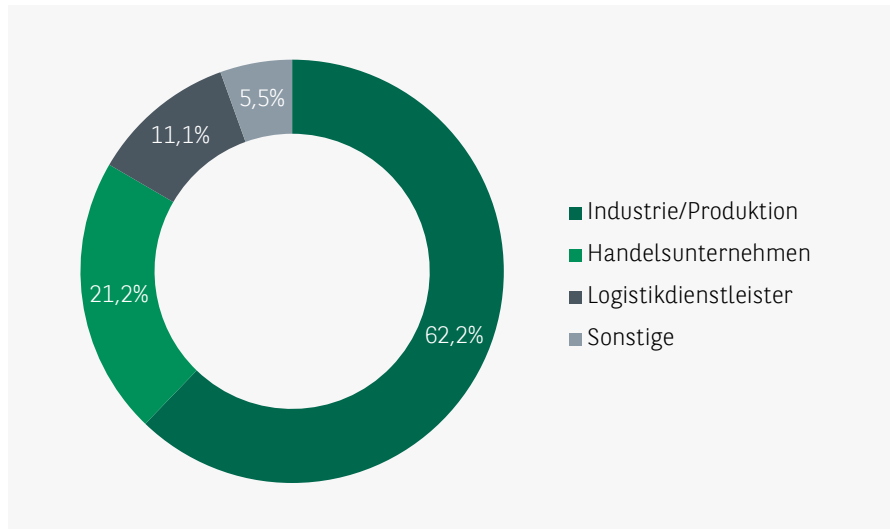
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



INDUSTRIE/PRODUKTION DOMINIERT DIE NACHFRAGE

- Kleinere Verträge bis 5.000 m² leisten mit knapp 46 % einen für München gewohnt hohen Anteil zum Flächenumsatz und bilden einmal mehr die solide Nachfragebasis des Logistikmarkts. Während die großflächigen Verträge über 20.000 m² (23,5 %) und auch die Kategorie 12.000 bis 20.000 m² (19 %) überdurchschnittliche Beiträge zum Ergebnis beisteuern, wurde vergleichsweise wenig Aktivität im von Angebotsmangel geprägten Segment zwischen 5.000 und 12.000 m² verzeichnet (12 %).
- Bei der Branchenverteilung dominieren produzierende Unternehmen mit einem Anteil von gut 62 % das Bild und liegen mit ihrem Umsatz auch absolut deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt. Gestützt durch den Abschluss in Erding folgen Handelsunternehmen mit rund 21 % auf dem zweiten Platz. Die drittplatzierten Logistikdienstleister sind mit lediglich 11 % Umsatzanteil unterrepräsentiert und zeichnen lediglich für eine Reihe kleinerer Mietverträge bis 5.000 m² verantwortlich.

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q4	Isar Aerospace	Vaterstetten	26.000
Q4	Industrie/Fertigung	München	23.500
Q3	Thyssen Krupp Automotive	Allershausen	20.000
Q2	Handelsunternehmen	Erding	19.900
Q4	Handelsunternehmen	Pfaffenhofen an der Ilm	10.300

PERSPEKTIVEN

- Die Aussichten für das Jahr 2025 bleiben vor dem Hintergrund der weiter schwächelnden wirtschaftlichen Entwicklung herausfordernd. Grundsätzlich ist der Münchener Logistikmarkt zwar von einem Nachfrageüberhang geprägt, nichtsdestotrotz ist die derzeit geringere Dynamik und Abschlussbereitschaft der Unternehmen hier ebenfalls spürbar, was sich in einer vergleichsweise geringen Abschlussanzahl widerspiegelte.
- Die großflächigen Umsätze aus dem Jahr 2024 verdeutlichen aber auch, dass Neubauflächen bei entsprechender Verfügbarkeit auch im aktuellen Marktumfeld zügig vom Markt absorbiert werden. Das generell zu geringe Flächenangebot wird voraussichtlich auch weiterhin der wichtigste limitierende Faktor auf dem Münchener Logistikmarkt bleiben. Das auch im Zuge dessen spürbar gestiegene Mietpreisniveau ist als weiterer Grund dafür anzusehen, dass Unternehmen sich zum Teil mit bestehenden Flächen arrangieren und im Zweifel ihre Mietverträge eher verlängern als in andere Flächen zu wechseln.
- Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich der Flächenumsatz 2025 in einer ähnlichen Größenordnung wie in den vergangenen Jahren bewegen wird und damit ein Ergebnis zwischen 200.000 und 250.000 m² erreichen dürfte.
- Für das Mietpreisniveau sind weitere leichte Anstiege sowohl bei der Spitzen- als auch bei der Durchschnittsmiete im Jahresverlauf nicht ausgeschlossen.

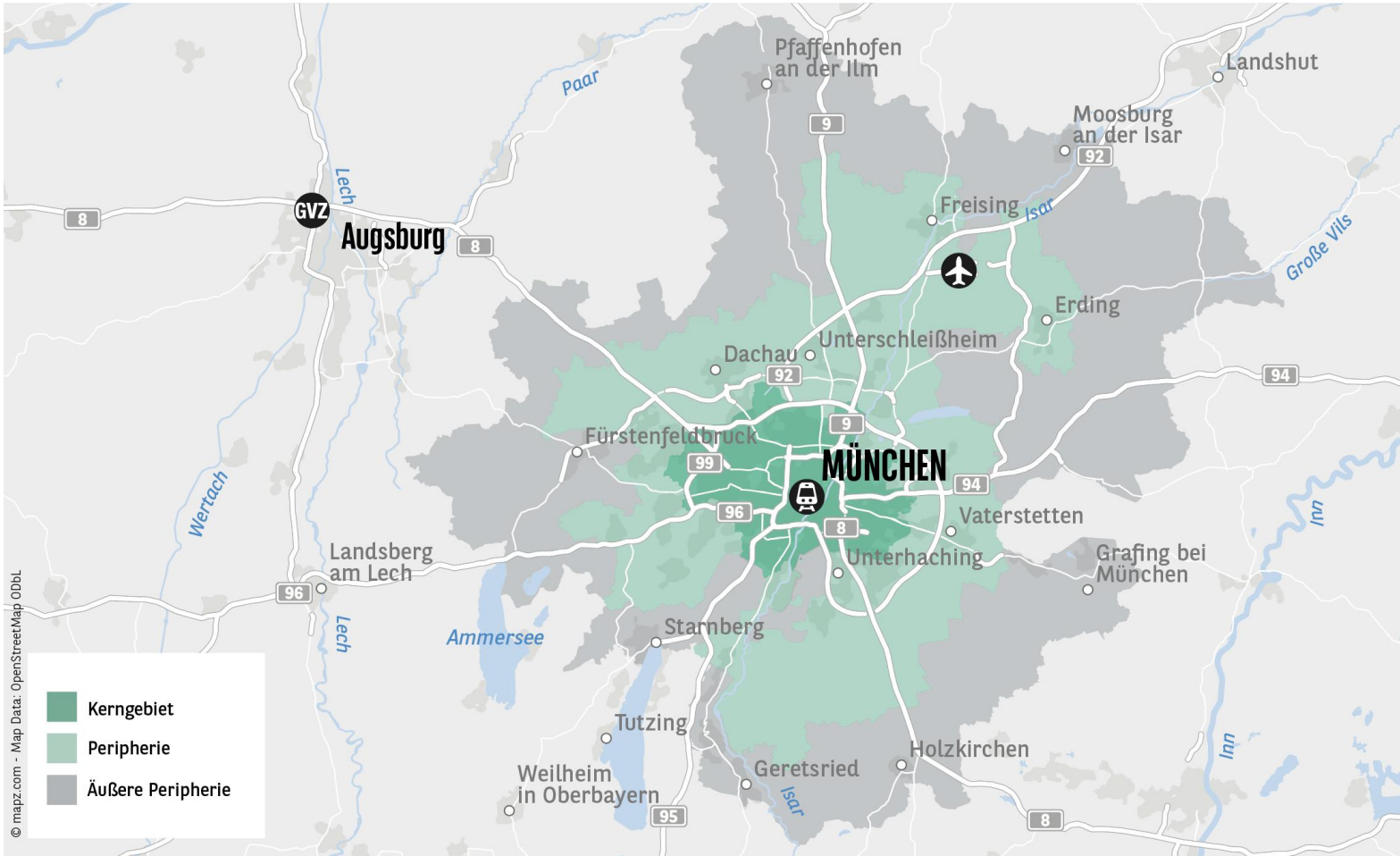
Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	10,50	10,50	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	8,70	9,00	3,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	238.000	211.000	-11,3%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	47,3%	11,1%	25,3%
Handelsunternehmen	4,3%	21,2%	21,2%
Industrie/Produktion	43,7%	62,2%	41,5%
Sonstige	4,7%	5,5%	12,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	37,9%	23,5%	20,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	62,1%	76,5%	79,5%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	34,9%	0,0%	10,7%
Neubauanteil	38,1%	44,5%	36,6%



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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: ©Zixp@ck und @alzay - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN