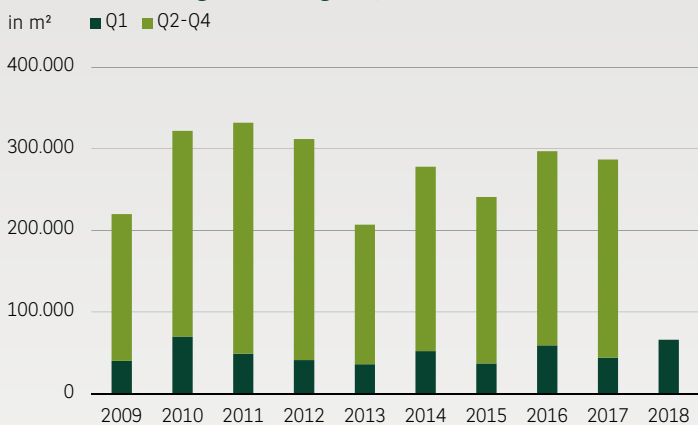




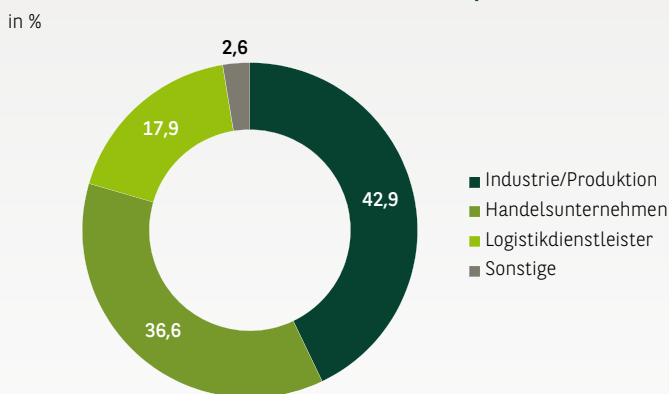
At a Glance **Q1 2018**

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

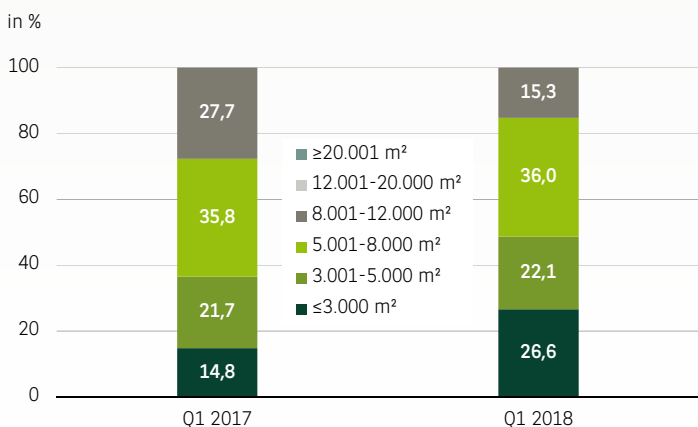
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in München



Flächenumsatz nach Branchen in München Q1 2018



Flächenumsatz nach Größenklassen in München



➤ ZWEITBESTES RESULTAT DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt ist stark ins neue Jahr gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 66.000 m² wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um 50 % übertriften, sondern auch das zweitbeste Resultat der letzten zehn Jahre erzielt. Auch der langjährige Durchschnitt konnte um ein Drittel getoppt werden. Bemerkenswert ist vor allem, dass dieses Resultat ohne Großabschlüsse über 10.000 m² erreicht werden konnte, von denen in den ersten drei Monaten im gesamten Marktgebiet noch keiner erfasst wurde. Dies spricht für eine sehr lebhaft Nachfrage in den übrigen Größenklassen, was von einer überdurchschnittlich hohen Dealanzahl unterstrichen wird. Insgesamt wird der Umsatz jedoch weiterhin vom fehlenden Angebot - insbesondere im großflächigen Segment - limitiert.

➤ PRODUKTIONSUNTERNEHMEN ERNEUT AN ERSTER STELLE

Auch wenn es ein gewohntes Bild ist, überrascht es immer wieder, welche hohen Stellenwert Produktionsunternehmen für den Münchener Logistikmarkt haben. Mit einem Umsatzanteil von knapp 43 % haben sie sich erneut eindrucksvoll die Führungsposition gesichert. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, weil auch diese Branchengruppe bislang noch keine Großabschlüsse verzeichnet hat. Platz zwei belegen wie auch im Vorjahreszeitraum Handelsunternehmen, die fast 37 % zum Ergebnis beisteuern und damit ihre wachsende Bedeutung unterstreichen. Vervollständigt wird das Führungstrio von Logistikdienstleistern, die auf rund 18 % kommen und damit etwas unter ihrem langjährigen Schnitt liegen. Gerade für diese Zielgruppe stellt das kaum vorhandene Angebot kurzfristig verfügbarer großflächiger Bestandsflächen ein Problem dar.

➤ STARKE NACHFRAGE IM KLEINEN UND MITTLEREN SEGMENT

Großabschlüsse über 12.000 m², die im langjährigen Mittel rund 30 % des Flächenumsatzes ausmachen, konnten in den ersten drei Monaten des Jahres noch nicht registriert werden. Demgegenüber war ein sehr lebhaftes Marktgeschehen im kleinen und mittelgroßen Segment zu beobachten, wodurch die insgesamt gute und auf einem breiten Fundament stehende Nachfrage untermauert wird. Auf Abschlüsse bis 3.000 m² (27 %) und von 3.000 bis 5.000 m² (22 %) entfällt fast die Hälfte des Ergebnisses. Den stärksten Beitrag leistet mit 36 % die Klasse zwischen 5.000 und 8.000 m², wohingegen größere Verträge im Bereich von 8.000 bis 12.000 m² lediglich auf einen Umsatzanteil von gut 15 % kommen.

Bedeutende Verträge in München Q1 2018

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
BMW	Oberschleißheim	6.700
designfunktion	Oberschleißheim	5.200
Dr. Schnell	Feldkirchen	5.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

➤ KEINE ENTSPANNUNG BEIM ANGEBOT

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt ist schon seit längerem durch eine spürbare Angebotsknappheit gekennzeichnet. Eine echte Entspannung zeichnet sich, nicht zuletzt aufgrund der hohen Grundstückspreise, auch mittelfristig nicht ab. Ein Indiz hierfür sind auch die geringen Anteile von Eigennutzern (10 %) und Neubauflächen (2,5 %) am Umsatz. Viele Nutzer müssen sich im Bestand oder mit revitalisierten Flächen arrangieren, die heiß begehrt sind, wie einige Objekte in Neufahrn und Oberschleißheim unter Beweis gestellt haben. Sowohl bei der Spitzenmiete, die seit knapp einem Jahr bei 6,85 €/m² liegt, als auch den Durchschnittsmieten (6 €/m²) sind vor dem Hintergrund des weiter rückläufigen Angebots bei gleichzeitig guter Nachfrage in den nächsten Quartalen Steigerungen wahrscheinlich.

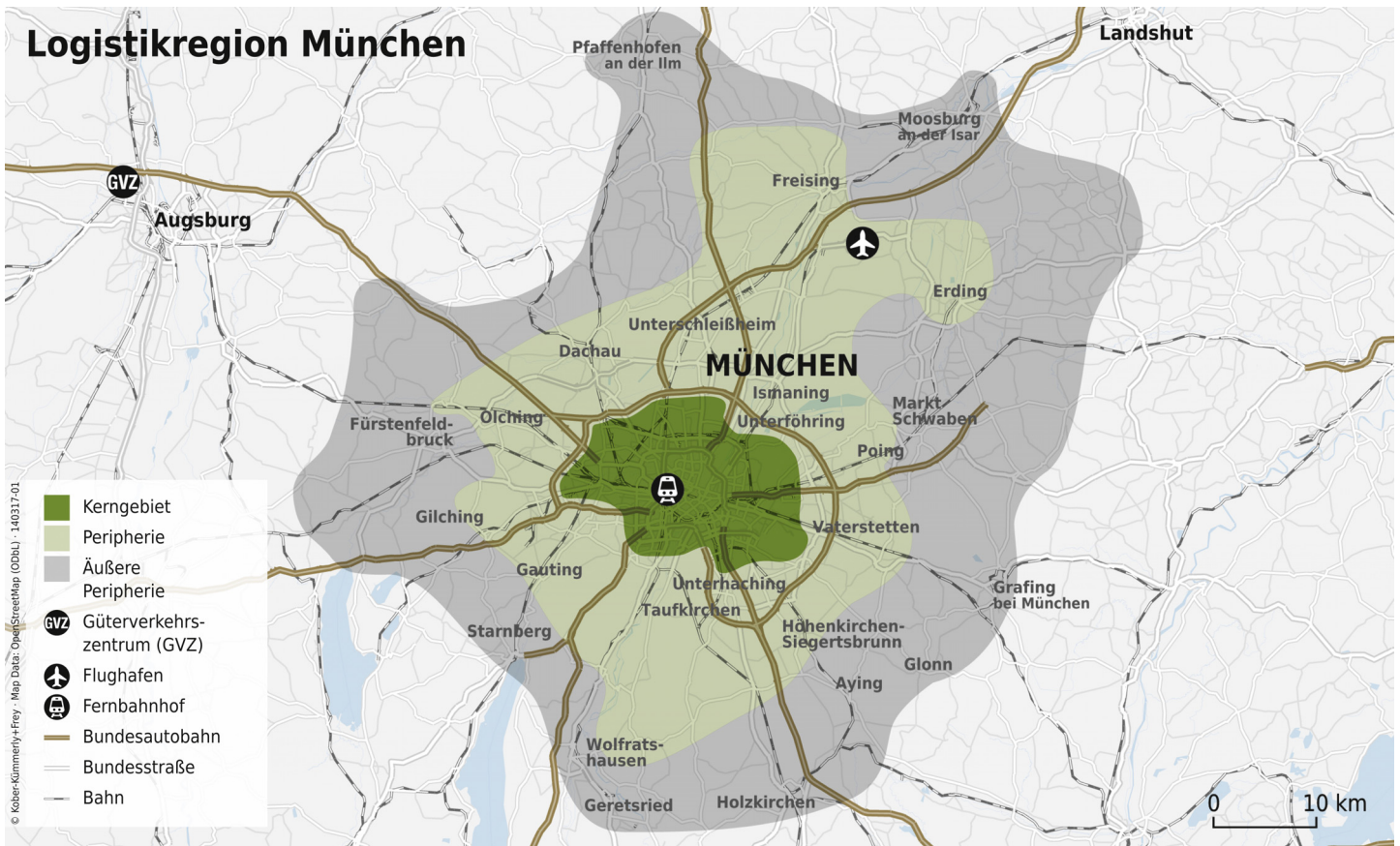
Kennzahlen Logistikmarkt München

	Q1 2017	Q1 2018	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,80 €/m ²	6,85 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	5,85 €/m ²	6,00 €/m ²	↗
Flächenumsatz	44.000 m ²	66.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	28,4 %	9,9 %	➔
- davon Neubau	62,4 %	2,5 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

➤ PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen und der stabilen Nachfragestrukturen in München ist auch im weiteren Jahresverlauf von einem lebhaften Marktgeschehen auszugehen. Allerdings könnte sich das unverändert unzureichende Flächenangebot sowohl an präferierten Umlandstandorten als auch im Stadtgebiet limitierend auf das Ergebnis auswirken. Trotzdem spricht aus heutiger Sicht alles dafür, dass ein Flächenumsatz zumindest im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts realistisch ist. Dies gilt vor allem, falls noch einige Großabschlüsse zustande kommen sollten.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2018

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | www.realestate.bnpparibas.de