

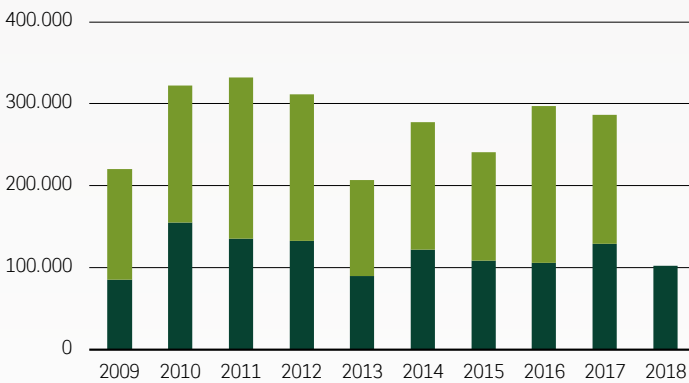


At a Glance **Q2 2018**

# LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

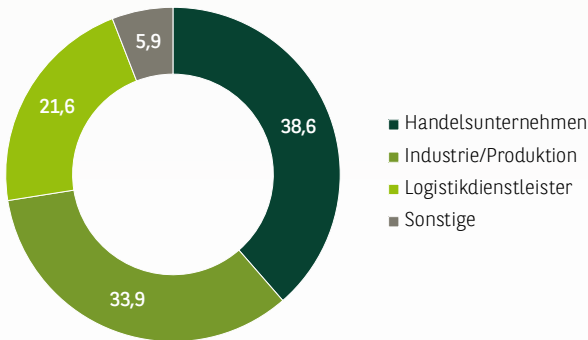
## Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in München

in m<sup>2</sup> ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



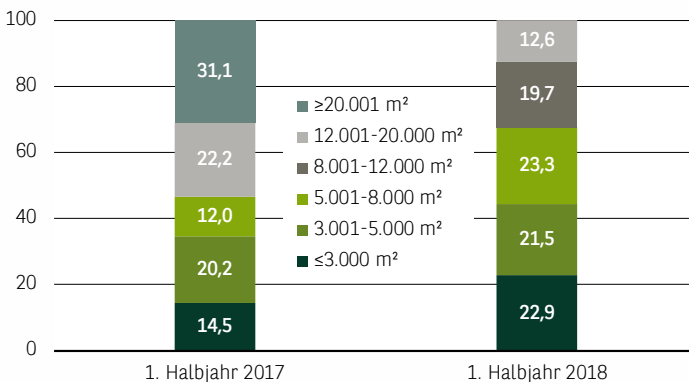
## Flächenumsatz nach Branchen in München 1. Halbjahr 2018

in %



## Flächenumsatz nach Größenklassen in München

in %



### MODERATES ERSTES HALBJAHR

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt verbuchte im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 102.000 m<sup>2</sup> und erreicht damit ein vergleichsweise moderates Ergebnis. Der Vorjahreswert wurde um knapp 21 % unterboten und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um 12 % verfehlt. Bei einer genaueren Analyse relativiert sich dieses auf den ersten Blick vermeintlich schwache Resultat allerdings und kann nicht als Konsequenz einer grundsätzlich rückläufigen Nachfrage interpretiert werden. Verantwortlich für den geringeren Umsatz ist in erster Linie, dass bislang kaum Großabschlüsse registriert wurden, wozu u. a. auch ein nicht ausreichendes Flächenangebot, gerade im großflächigen Segment, beiträgt. So konnte noch kein Vertrag über 20.000 m<sup>2</sup> registriert werden und nur ein Abschluss liegt über 12.000 m<sup>2</sup>. In den kleinen und mittleren Größenklassen war dagegen eine lebhaft Nachfrage zu verzeichnen. Zu den wichtigsten Deals gehörten ein Mietvertrag des Modeunternehmens Schustermann & Borenstein über 12.700 m<sup>2</sup> in Aschheim sowie ein Vertrag von BMW in Oberschleißheim über 6.700 m<sup>2</sup>.

### HANDELSUNTERNEHMEN EROBERN FÜHRUNGSPPOSITION

Nachdem sie im Vorjahreszeitraum Platz drei belegten, haben sich Handelsunternehmen im laufenden Jahr an die Spitze der Branchengruppen gesetzt und kommen auf einen Umsatzanteil von knapp 39 %. Damit liegen sie rund neun Prozentpunkte über ihrem langjährigen Schnitt und unterstreichen, welchen Stellenwert sie vor allem aufgrund der weiter wachsenden Bedeutung des E-Commerce mittlerweile einnehmen. Rang zwei haben sich die im Münchener Markt traditionell starken Produktionsunternehmen gesichert, die rund ein Drittel zum Ergebnis beisteuern. Die im letzten Jahr noch führenden Logistikdienstleister müssen sich dagegen aktuell mit Platz drei begnügen (knapp 22 %).

### VIEL BEWEGUNG IN KLEINEN UND MITTLEREN SEGMENTEN

Während Abschlüsse über 12.000 m<sup>2</sup> im Vorjahr noch für über die Hälfte des Ergebnisses verantwortlich zeichneten, liegt ihr Anteil in diesem Jahr bei unter 13 %, was sich deutlich im geringeren Gesamtumsatz niederschlägt. In den kleineren und mittleren Größenklassen war dagegen eine sehr lebhaft Nachfrage zu beobachten. In den Kategorien bis 12.000 m<sup>2</sup> wurden gut 89.000 m<sup>2</sup> erfasst und damit absolut betrachtet 48 % mehr als 2017 und auch spürbar mehr als 2016. Berücksichtigt man nur kleinere Verträge bis 8.000 m<sup>2</sup> konnte ebenfalls eine Steigerung um 15 % registriert werden. Von einer insgesamt rückläufigen Nachfrage kann vor diesem Hintergrund also nicht gesprochen werden.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

**Bedeutende Verträge in München 1. Halbjahr 2018**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q2	Schustermann & Borenstein	Aschheim	12.700
Q1	BMW	Oberschleißheim	6.700
Q1	designfunktion	Oberschleißheim	5.200
Q1	Dr. Schnell	Feldkirchen	5.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

**Kennzahlen Logistikmarkt München**

	1. Hj. 2017	1. Hj. 2018	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,85 €/m²	6,85 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	5,85 €/m²	6,00 €/m²	↗
Flächenumsatz	129.000 m²	102.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	13,7 %	6,4 %	↗
- davon Neubau	34,4 %	18,0 %	↘

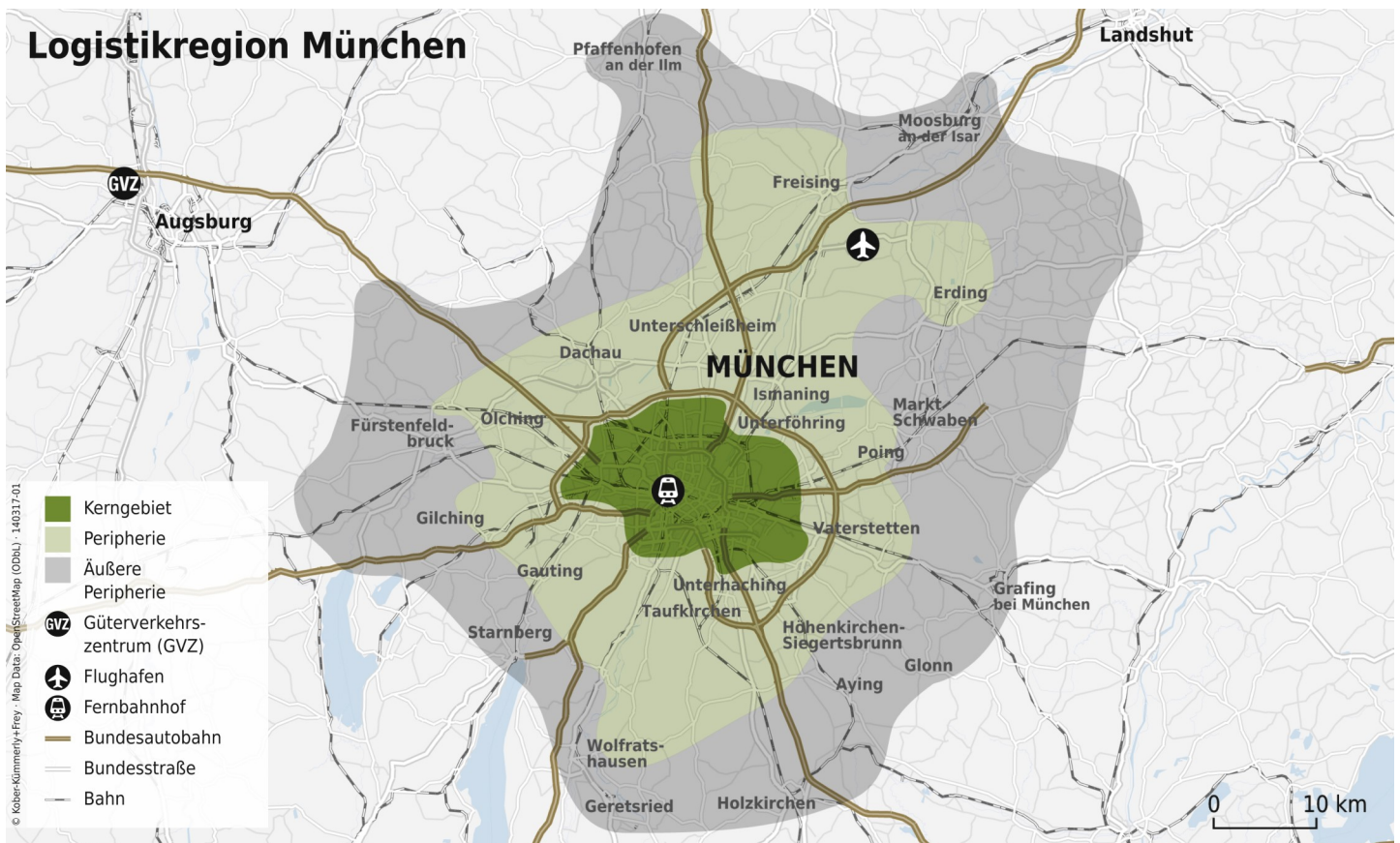
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

**➤ NEUBAUANTEIL DEUTLICH UNTER DEM DURCHSCHNITT**

Bemerkenswert ist der mit 18 % ausgesprochen geringe Neubauanteil. Damit liegt er nicht einmal halb so hoch wie im langjährigen Schnitt und erreicht den niedrigsten Wert der letzten Jahre. Hier spiegeln sich auch die gestiegenen Grundstückspreise wider, die es Entwicklern häufig nicht mehr erlauben, Flächen zu Mietpreisen zu bauen, die für breite Zielgruppen, vor allem Logistikdienstleister, bezahlbar sind. Diese Situation hat auch Auswirkungen auf den Eigennutzeranteil, der mit gut 6 % ebenfalls auf sehr niedrigem Niveau liegt. Vor diesem Hintergrund hätten die Mieten eigentlich stärker steigen müssen, was aber vielfach nicht darstellbar ist. Demzufolge liegt die Höchstmiete weiterhin bei 6,85 €/m². Die Durchschnittsmiete hat demgegenüber im Jahresvergleich um knapp 3 % auf 6 €/m² angezogen.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Für das zweite Halbjahr zeichnet sich zwar ein leicht steigender Flächenumsatz ab, ob aber ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt von rund 275.000 m² erreicht werden kann, bleibt noch abzuwarten und wird wesentlich von der Umsetzung einiger Großabschlüsse abhängen. Insgesamt wird der Umsatz auch in den nächsten Quartalen in gewissem Umfang vom verfügbaren Angebot beeinflusst werden. Bei den Mietpreisen scheint eine Steigerung unausweichlich, der aber enge Grenzen gesetzt sein dürften, da viele Nutzergruppen sonst an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen.



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: 30.06.2018

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