REALOGIS

PRESSEMITTEILUNG

Realogis veröffentlicht Marktbericht zum Logistikmarkt München 2019

- Logistikimmobilienmarkt München durchbricht 2019 erstmals 400.000 qm-Marke
- Flächenumsatz verzeichnet +47,8 %
- Spitzenergebnis zur Hälfte durch Neubau-Vertrag mit Maschinenbauer geprägt
- Vermietungen in Bestandimmobilien stark rückläufig
- Brownfields nur mit 0,4 % beteiligt
- Prognose: 2020 deutlich weniger Neubauentwicklungen in der Planung

München, 24. Januar 2020 – Wie von Realogis – dem führenden Beratungsunternehmens für die Vermietung von Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland – zum Halbjahr 2019 angekündigt, hat der Logistikimmobilienmarkt München im abgelaufenen Jahr eine neue Rekordmarke gesetzt. Der durch alle Marktteilnehmer erzielte Umsatz an Mietflächen beläuft sich in den vergangenen zwölf Monaten auf insgesamt 428.000 qm. Das entspricht einem Plus von 47,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2018: 289.500 qm) und übertrifft auch den 5-Jahresschnitt von 298.900 qm um 43 %.



„Maßgeblich geprägt war das Umsatzergebnis 2019 durch die Vertragsabschlüsse über 250.000 qm Neubaufläche für den Maschinenhersteller Kraus Maffai sowie für BMW in Parsdorf-Vaterstetten“, kommentiert **Nicolas Werner, Leiter Vermietung bei Realogis Immobilien München GmbH**.

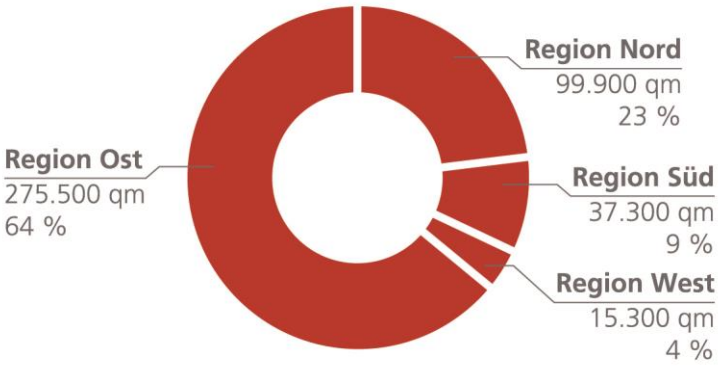
„Damit präsentiert sich auch das Neubausegment mit insgesamt 307.300 qm mit einem Ausreißer-Ergebnis“, sagt Nicolas Werner. Aber auch ohne den Großabschluss hat sich die Entwicklertätigkeit mit 97.300 qm gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt (2018: 44.600 qm).

Vermietungen in Bestandsimmobilien tragen 2019 mit insgesamt 119.200 qm rund 28 % zum Gesamtergebnis bei und haben damit im Vergleich zum Vorjahr stark nachgelassen (2018: 71 %; 205.900 qm). Extrem rückläufig waren auch Brownfield-Entwicklungen, die nur rund 1.500 qm (rd. 0,4 %) beisteuerten (2018: 39.000 qm; 13%).

„Derzeit sind einige Neubauentwicklungen geplant, allerdings deutlich weniger als 2019“, berichtet **Florian Stork, Geschäftsführer der Realogis Immobilien München GmbH**. „Investoren und Projektentwickler müssen weiterhin ausweichen und Mieter die Marktlage akzeptieren. Die Situation auf dem Münchener Logistikimmobilienmarkt spitzt sich für Handels-, Hersteller- und Logistikunternehmen weiter zu.“

Während der sonst im Ranking des Flächenumsatzes nach Regionen führende Münchner Norden mit 99.900 qm Flächen rund 23 % zum Jahresergebnis beiträgt (2018: 43 %; 125.500 qm), hat sich der Münchner Osten mit 275.500 qm (64 %) aufgrund der Vertragsabschlüsse mit Krauss Maffei und BMW an die Spitze katapultiert (2018: 28 %; 81.000 qm). Es folgen der Münchner Süden mit (2019: 9 %; 37.300 qm; 2018: 14 %; 39.000 qm) und der Münchner Westen (2019: 4 %, 15.300 qm; 2018: 15 %, 44.000 qm).

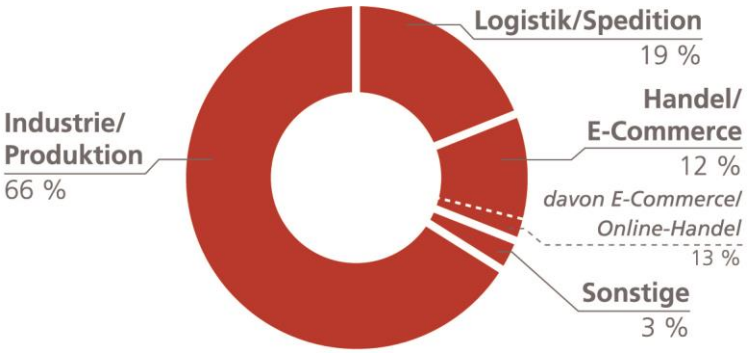
>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München 2019 nach Regionen



Copyright: Realogis

Ebenfalls auf Krauss Maffei zurückzuführen ist die Sparte Industrie/Produktion mit 66 % (282.590 qm), die 2019 im Vorjahresvergleich (2018: 25 %; 73.100 qm) einen klaren Spitzenreiter in Branchenranking darstellt. Logistik/Spedition (19 %; 81.300 qm) platziert sich wie letztes Jahr (2018: 30 %; 87.900 qm) an zweiter Stelle. Handelsunternehmen (E-Commerce) – 2018 mit 109.200 (38 %) noch auf Platz 1 – haben mit 51.900 qm von Januar bis Dezember 2019 lediglich 12 % beigetragen.

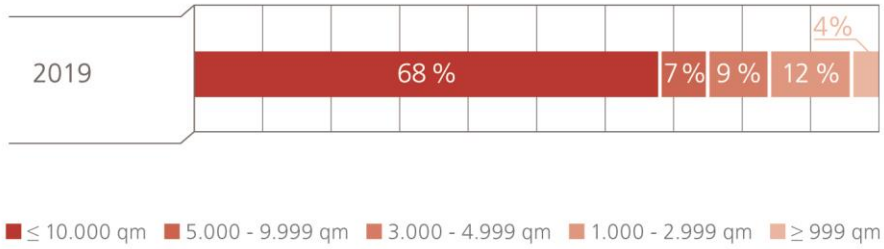
>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München 2019 nach Brachen



Copyright: Realogis

Auch beim Blick auf den Flächenumsatz nach Größenklasse zeigt sich, wie stark die zwei Großvertragsabschlüsse den Markt 2019 beeinflusst haben: Das Segment ab 10.000 qm dominiert mit rund 291.500 qm (68 %). Danach folgt die Größeneinheit 1.000 bis 2.999 qm mit rund 49.000 qm (12 %). Relativ gleichmäßig haben sich die Bereiche 3.000 bis 4.999 qm (9 %; rd. 40.000 qm), 5.000 bis 9.999 qm (7 %; ca. 30.000 qm) sowie unter 999 qm (4 %; rd. 17.500 qm) im Jahr 2019 präsentiert.

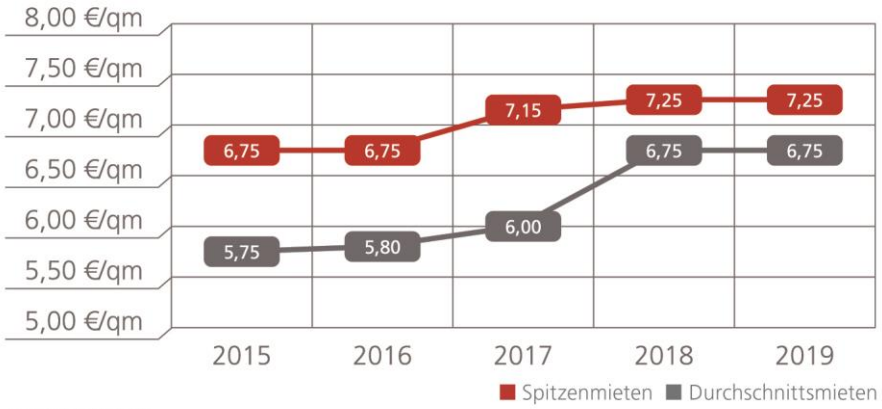
>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum München 2019 nach Größenklassen



Copyright: Realogis

„Nachdem die Spitzenmiete im ersten Halbjahr 2019 wegen des Maffei Abschlusses auf 8,50 Euro/qm anzog, hat sie sich in letzten sechs Monaten mit 7,25 Euro/ qm wieder auf das Niveau von 2018 eingependelt“, so Nicolas Werner. Die Durchschnittsmiete liegt ebenso auf dem Niveau des letzten Jahres bei 6,75 Euro/qm.

>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie-und Logistikimmobilien im Großraum München



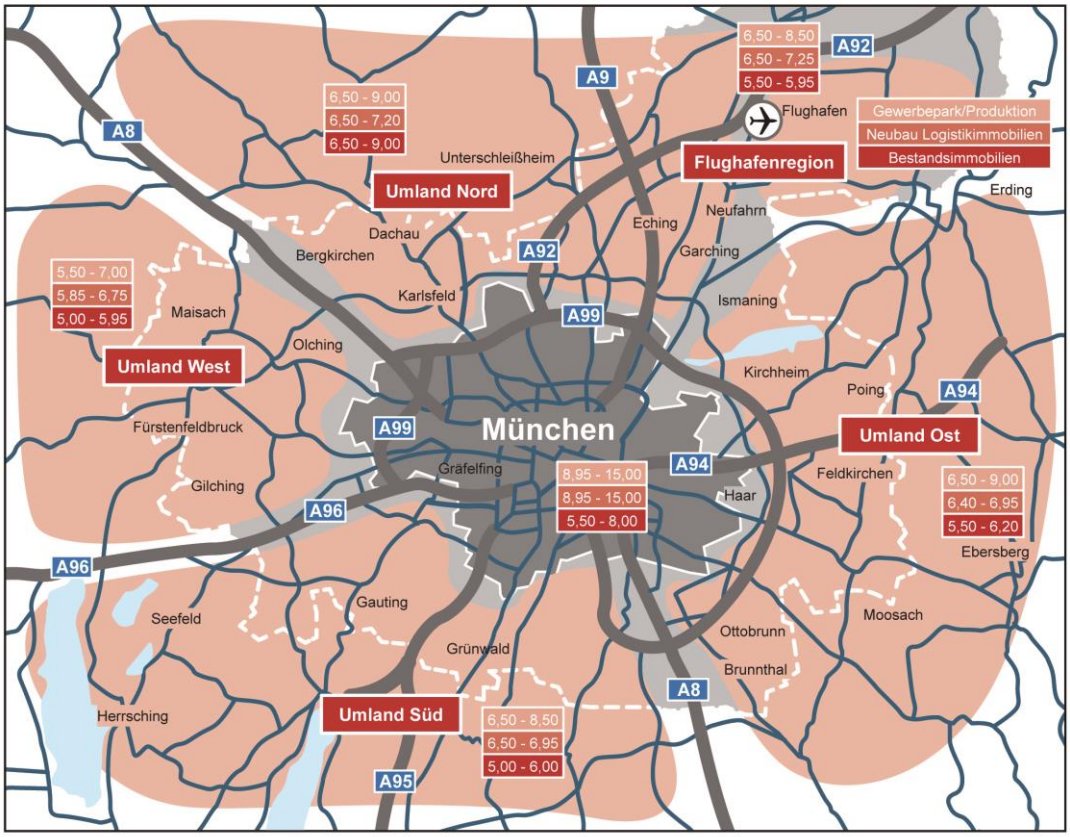
Copyright: Realogis

Wesentliche Umsatzbringer 2019

Krauss Maffei	Parsdorf	ca. 210.000 qm (Neubau)
BMW	Parsdorf	ca. 40.000 qm (Neubau)
ITG	Neufahrn	ca. 15.600 qm
Xylem Water Solutions Deutschland GmbH	Weilheim	ca. 15.000 qm (Neubau)
New Flag GmbH	Reichertshofen	ca. 10.800 qm (Neubau)

„Für 2020 gehen wir von einem Umsatz von 230.000 bis 280.000 qm in der Münchner Metropolregion aus“, prognostiziert Florian Stork. Nach wie vor herrscht Vollbeschäftigung und mit einer Leerstandsquote unter 1 % Vollvermietung der bestehenden Flächen. Florian Stork: „Unternehmen verändern sich, konsolidieren, wachsen oder gründen sich neu – der anhaltend hohe Bedarf trifft jedoch auf ein immer knapper werdendes Angebot. Gleichzeitig verändern die Digitalisierung und das entsprechende Endkonsumentenverhalten die Anforderungen an Unternehmen und ihre Logistik- und Zustelldienstleister. Da reicht es nicht aus, nur weitere Neubauprojekte im Wohn- Büro- und Hotelbereich zu fördern. Auch der Bereich Inner City und Last Mile Logistik muss infrastrukturell erneuert werden. Hier besteht weiter Handlungsbedarf.“

Logistikimmobilienmarkt München: Mietpreisspannen 2019 (Euro/qm)



Marktgebiet Großraum München
Die bayerische Landeshauptstadt München zählt im internationalen Vergleich zu den führenden Wirtschaftsmetropolen und ist geprägt von einer breiten und ausgewogenen Wirtschafts- und Branchenstruktur. Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen in einem Radius von ca. 50 km rund um München. Geografisch im Herzen Europas gelegen verfügt der Großraum München über eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur inklusive acht Autobahnen (A8, A9, A92, A94, A95, A96, A995 und A99), Flughafen sowie Gütertransport auf der Schiene.

Ankäufe, Entwicklungen und Investments von Eigennutzern sind nicht berücksichtigt

Grafiken: Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

Pioneers in logistics since 2005: Realogis – www.realogis.de
Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 60 Experten

zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien erzielte 2018 einen Netto-Umsatz von 13,24 Millionen Euro.

Pressekontakt Realogis:
Silke Westermann, Senior PR Beraterin
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:
Kathrina Weiß
Realogis Holding GmbH
Rundfunkplatz 4, 80335 München
Tel: +49/89/51 55 69 0