



REPORT LOGISTIKMARKT

○ MÜNCHEN

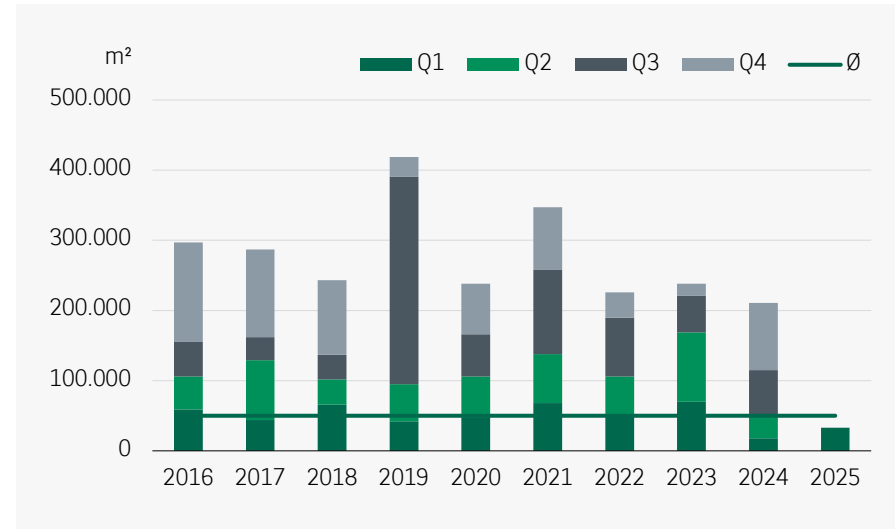
Q1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

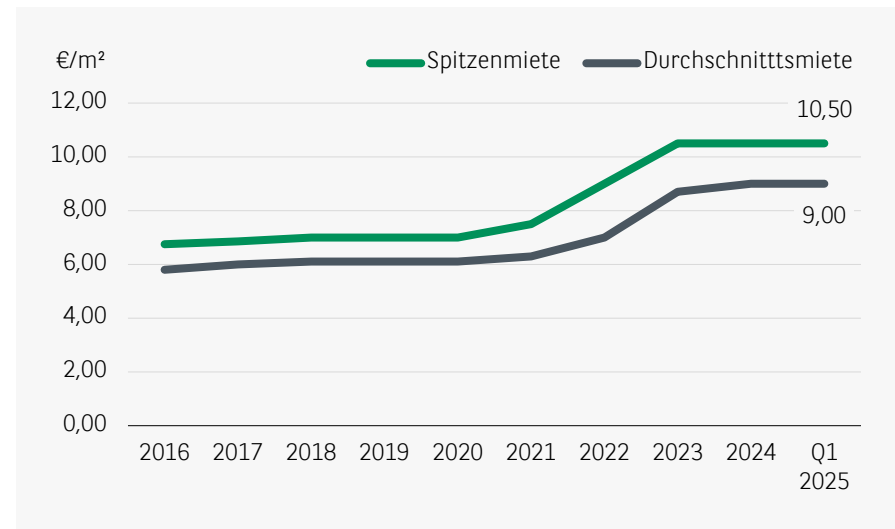
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



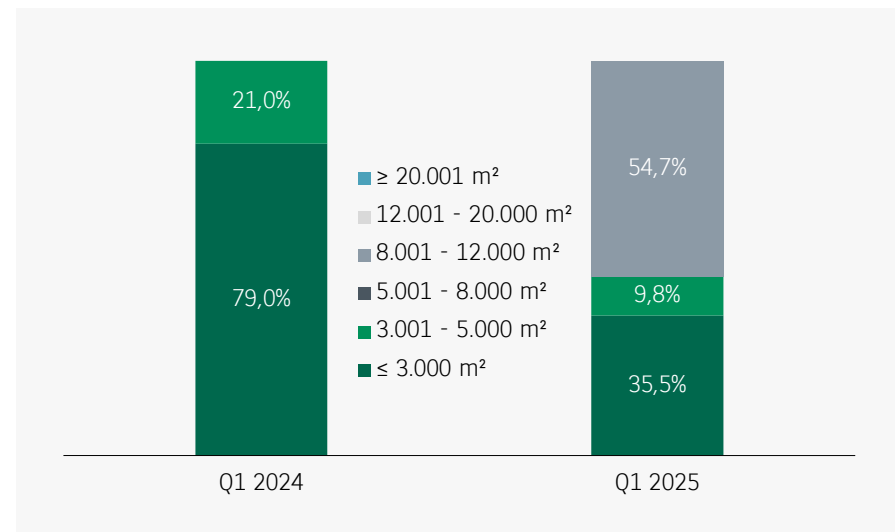
FLÄCHENUMSATZ LEGT GEGENÜBER DEM VORJAHR DEUTLICH ZU

- Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt kann sich im ersten Quartal zwar erheblich gegenüber dem schwachen Jahresauftakt des Vorjahres steigern (+83 %), erzielt mit einem Flächenumsatz von 33.000 m² jedoch erneut ein Ergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-34 %). Im bundesweiten Vergleich zeigt der Markt der bayerischen Landeshauptstadt damit eine ähnliche Entwicklung wie viele andere bedeutende Logistik-Hotspots, die fast alle gegenüber dem eher schwachen Vorjahr zulegen können, aber überwiegend nicht den Bereich des langjährigen Durchschnitts erreichen.
- Durch die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zögern viele Unternehmen derzeit noch, Investitionen zu tätigen, und neue Flächen anzumieten. Nichtsdestotrotz ist in München im kleinen und mittleren Flächensegment durchaus ein deutlicher Anstieg an Gesuchen zu verzeichnen.
- Während die ersten drei Monate des Vorjahres vor allem von eher kleinen Verträgen bis 5.000 m² geprägt war, konnten aktuell auch Abschlüsse jenseits dieser Marke mit rund 9.000 m² registriert werden. Dazu zählen ein Logistikdienstleister in Markt Schwaben sowie ein Produktionsunternehmen in Erding.
- Das Mietpreinsniveau hat sich im ersten Quartal nicht verändert. Während die Spitzenmiete nach wie vor bei 10,50 €/m² notiert, ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf 2024 auf 9 €/m² gestiegen und hat sich seitdem stabilisiert. Im bundesweiten Vergleich weisen die Münchener Marktmieten weiterhin das mit Abstand höchste Preisniveau auf.

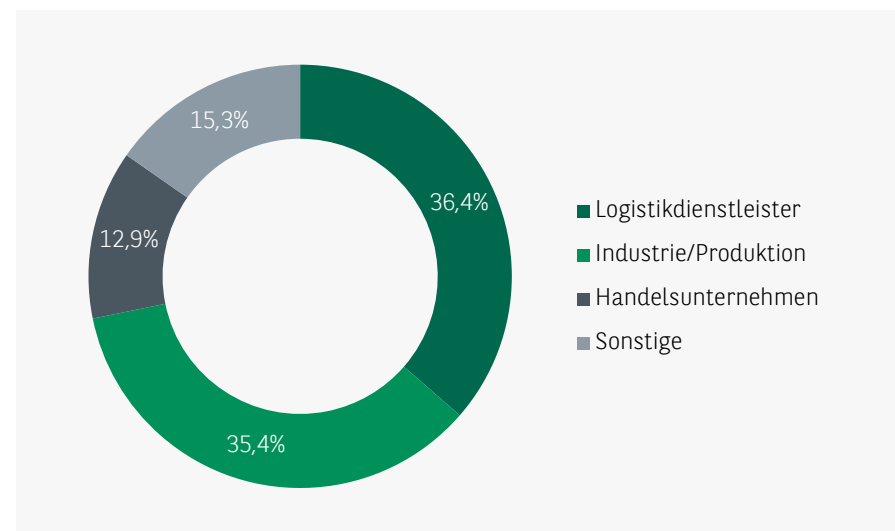
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



NOCH KEIN GROSSFLÄCHIGER VERTRAGSABSCHLUSS

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen wird wie im Vorjahreszeitraum noch von der recht niedrigen Marktaktivität geprägt. Die zwei genannten Abschlüsse über rund 9.000 m² zeichnen allein schon für mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich und dominieren damit das Bild. Darüber hinaus steuert das Segment bis 3.000 m² mit 35,5 % einen hohen Anteil zum Ergebnis bei.
- Bei der Branchenverteilung setzen sich Logistikdienstleister mit gut 36 % an die Spitze und verweisen die sonst am Münchener Markt üblicherweise führenden produzierenden Unternehmen (35 %) knapp auf den zweiten Platz. Handelsunternehmen sind bislang mit knapp 13 % am Flächenumsatz beteiligt.
- Von Eigennutzern konnte im ersten Quartal noch kein Beitrag registriert werden und auch der Neubauanteil am Ergebnis ist kaum nennenswert (1,5 %).

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Logistikdienstleister	Markt Schwaben	9.000
Q1	Industrie/Produktion	Erding	9.000

PERSPEKTIVEN

- Der Münchener Logistikmarkt ist mit einem moderaten Flächenumsatz in das Jahr gestartet. Viele Unternehmen reagieren gerade zu Jahresbeginn eher abwartend auf die konjunkturelle Entwicklung und auch Vertragsverhandlungen nehmen mehr Zeit in Anspruch als vor wenigen Jahren.
- Durch sich bereits anbahnende großflächige Vertragsabschlüsse kann für den weiteren Jahresverlauf jedoch von einer spürbaren Umsatzbelebung ausgegangen werden. Darüber hinaus wird für dieses Jahr mit der Fertigstellung von spekulativen Projektentwicklung gerechnet, die das moderne Flächenangebot erweitern und die Anmietungsmöglichkeiten in dem von Flächenmangel geprägten Münchener Logistikmarkt verbessern.
- Nach den Prognosen der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ist derzeit noch nicht mit einer baldigen Belebung der konjunkturellen Entwicklung zu rechnen, sodass die Nachfrage nach Logistikflächen aktuell weiterhin wenig Rückenwind aus der Wirtschaft zu erwarten hat. Die unberechenbare Handels- und Zollpolitik der US-amerikanischen Regierung führt darüber hinaus zu Verunsicherung auf den Weltmärkten und erschwert die Planbarkeit vor allem für exportorientierte Unternehmen. Daneben bestehen geopolitische Krisen fort.
- Inwieweit die Investitionen aus den beschlossenen Sondervermögen für Rüstung und Infrastruktur sowie die Weichenstellungen der neuen Bundesregierung positive Impulse auf die Konjunktur haben werden, bleibt abzuwarten. Insgesamt erscheint für den weiteren Jahresverlauf eine deutliche Steigerung des Flächenumsatzes das wahrscheinlichste Szenario, wobei für das Gesamtjahr ein Ergebnis über dem Vorjahresniveau (211.000 m²) zu Buche stehen dürfte.

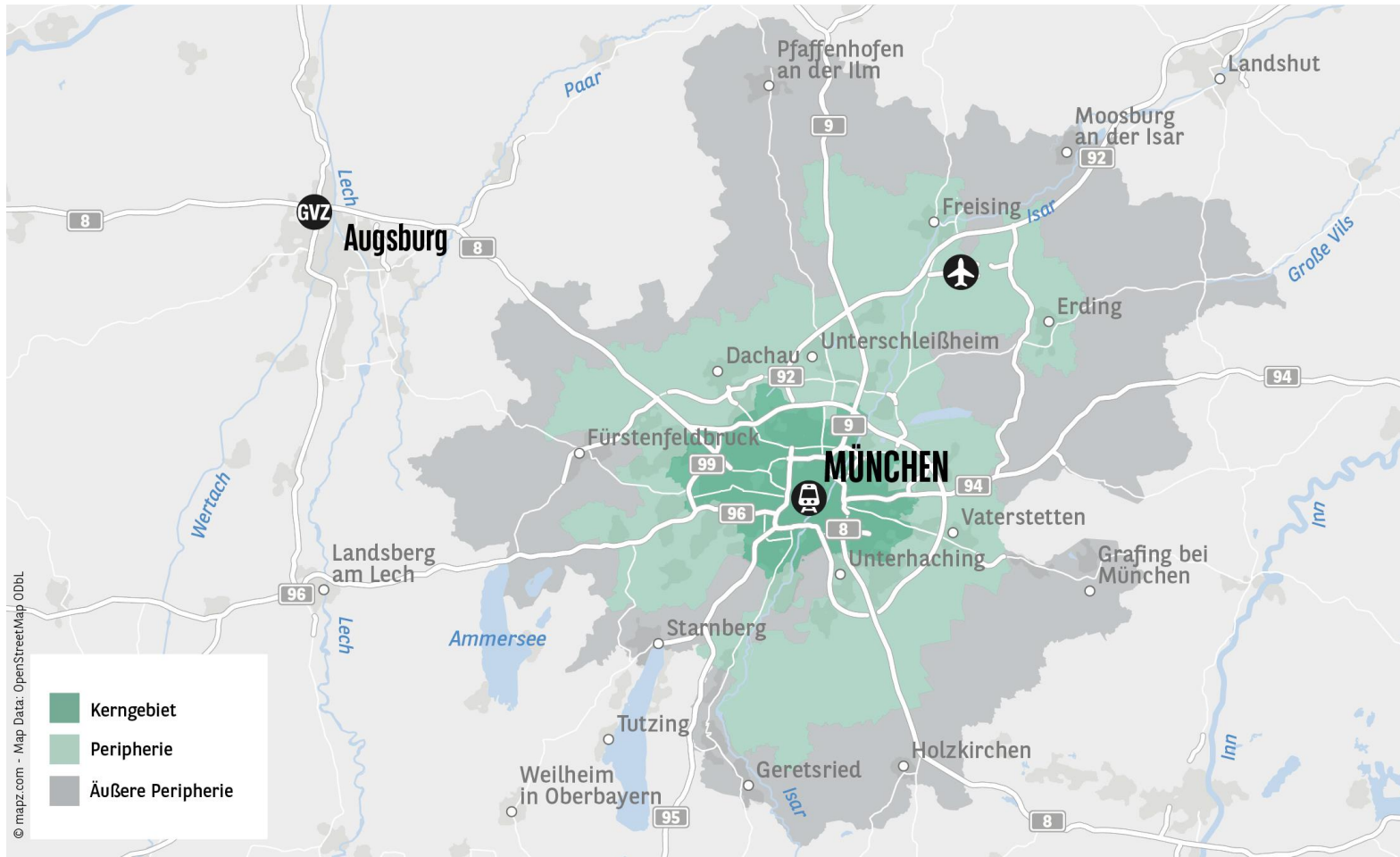
Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	10,50	10,50	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	8,70	9,00	3,4%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	18.000	33.000	83,3%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	39,8%	36,4%	19,3%
Handelsunternehmen	10,7%	12,9%	28,9%
Industrie/Produktion	49,5%	35,4%	45,4%
Sonstige	0,0%	15,3%	6,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	0,0%	4,3%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	100,0%	95,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	5,9%
Neubauanteil	8,1%	1,5%	17,8%



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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: ©Zixp@ck und ©alzay - stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN