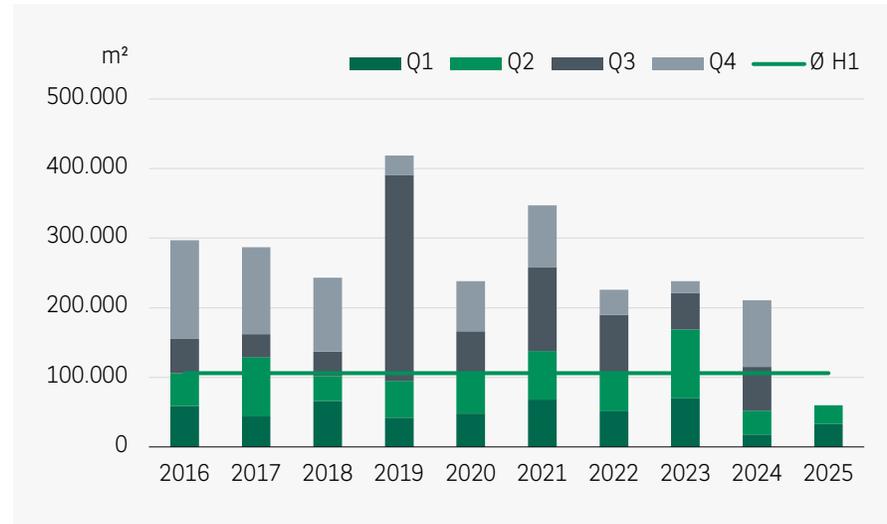


MÜNCHEN

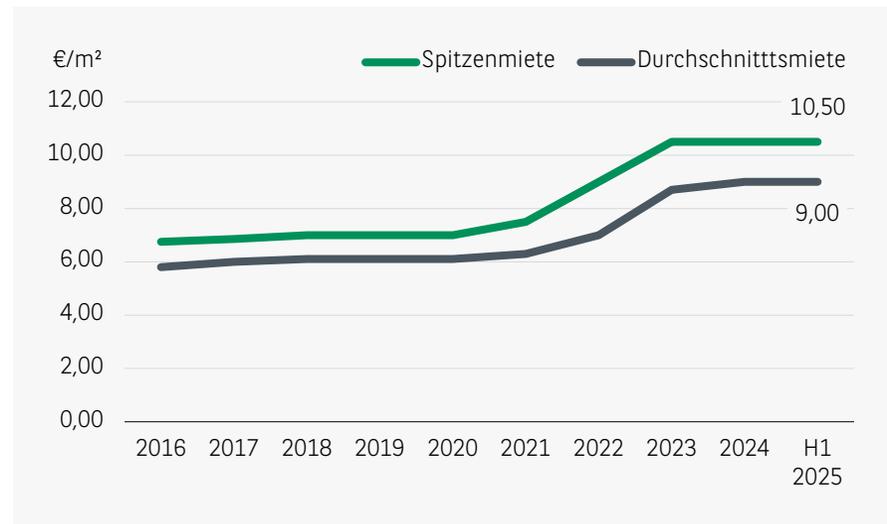
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2025

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



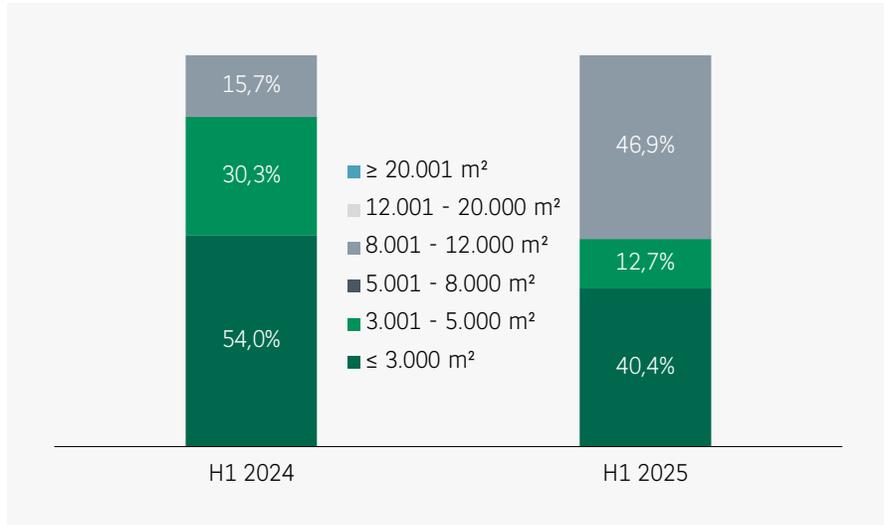
Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ ZUR JAHRESMITTE VERHALTEN, BESSERUNG IST JEDOCH IN SICHT

- Der Münchener Markt für Lager- und Logistikflächen erzielt zur Jahresmitte 2025 einen Flächenumsatz von 60.000 m². Damit wurde das schwache Vorjahresresultat zwar um rund 15 % übertroffen, im langjährigen Vergleich bewegt sich das Ergebnis jedoch weiter auf unterdurchschnittlichem Niveau (-43 % ggü. Zehnjahresschnitt). Der aktuell registrierte Flächenumsatz täuscht allerdings darüber hinweg, dass die Marktaktivität im Vergleich zum Vorjahr deutlich an Fahrt aufgenommen hat. So befindet sich derzeit eine Reihe von größeren Verträgen kurz vor der Finalisierung, die noch in diesem Jahr in das Ergebnis einfließen.
- Der bis dato größte eingerechnete Vertragsabschluss ist die Anmietung von 10.000 m² durch einen Online-Lebensmitteldienstleister in Kirchheim. Darüber hinaus konnten noch zwei nennenswerte Abschlüsse über jeweils 9.000 m² durch einen Logistikdienstleister in Markt Schwaben sowie einem Produktionsunternehmen in Erding registriert werden.
- Alle drei Anmietungen haben gemeinsam, dass sie in Bestandsobjekten erfolgten. Im gesamten Marktgebiet gibt es nach wie vor ein nur sehr begrenztes Angebot an Neubaufächen. Entsprechend liegt auch der Neubauanteil am Flächenumsatz mit gerade einmal 6 % derzeit auf einem, auch im bundesweiten Vergleich, sehr niedrigem Niveau.
- Beim Mietpreisniveau kann derweil keine Veränderung gegenüber dem Jahresbeginn verzeichnet werden. Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmiete liegen unverändert bei 10,50 €/m² bzw. 9,00 €/m². München bildet damit nach wie vor mit Abstand die Speerspitze der teuersten deutschen Logistikstandorte.

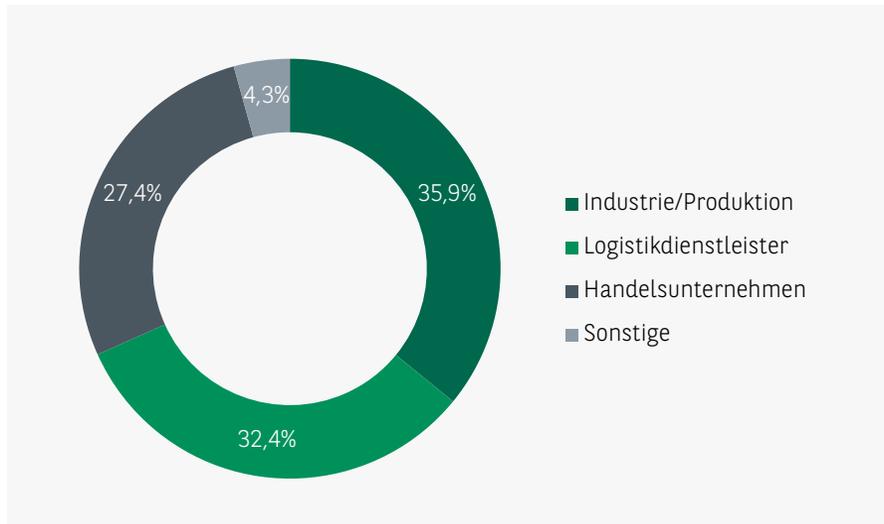
Flächenumsatz nach Größenklassen



KLEINES FLÄCHENSEGMENT MIT BEDEUTENDEM ANTEIL

- Da fast 50 % des Flächenumsatzes auf die drei zuvor genannten Abschlüsse zurückzuführen ist, wird die Verteilung nach Größenklassen zum Halbjahr entsprechend von der Kategorie 8.000 bis 12.000 m² angeführt. Darüber hinaus spielen vor allem kleinere Vermietungen unter 3.000 m² eine bedeutende Rolle und erreichen einen Anteil von gut 40 %. Diese Flächen gehören überwiegend zu Light-Industrial- und Gewerbeparkobjekten, für die derzeit eine hohe Nachfrage zu verzeichnen ist. Entsprechend liegen die Angebotsmieten für Neubaufächen in diesem Segment momentan punktuell jenseits der 14 €/m² und damit auf einem sehr hohen Niveau.
- Bei der Branchenverteilung zeigt sich aktuell ein ausgeglichenes Bild. Mit anteilig knapp 36 % liegen, wie für München üblich, Industrie- bzw. Produktionsunternehmen an der Spitze. Knapp dahinter folgen Logistikdienstleister mit fast einem Drittel des Umsatzes, sowie Handelsunternehmen, die rund 27 % auf sich vereinen.

Flächenumsatz nach Branchen



Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Lebensmitteldienstleister	Kirchheim	10.000
Q1	Logistikdienstleister	Markt Schwaben	9.000
Q1	Industrie/Produktion	Erding	9.000

PERSPEKTIVEN

- Bis zur Jahresmitte hat der Münchener Logistikmarkt zwar nur ein verhaltenes Resultat verbuchen können, allerdings ist dies als eine Momentaufnahme zu werten. So hat die Marktaktivität, auch durch ein verbessertes Flächenangebot, gegenüber dem Vorjahr angezogen, was in der zweiten Jahreshälfte dann auch in Vertragsabschlüssen sichtbar werden dürfte. Da sich auch einige Großabschlüsse in der Finalisierung befinden, ist es nicht unwahrscheinlich, dass – trotz der aktuellen Halbjahresbilanz von nur 60.000 m² – zum Jahresende ein Ergebnis deutlich oberhalb der 200.000 m²-Marke steht.
- Auch die mittelfristigen Marktaussichten gestalten sich derweil weitaus positiver als noch zu Jahresbeginn. So gehen die führenden Wirtschaftsinstitute derzeit wieder von einem stärkeren Wirtschaftswachstum im kommenden Jahr aus. Hinzu kommen noch Sondereffekte durch die Investitionsoffensive des Staates, aus der sich zumindest mittelbar auch Impulse für die Logistikflächennachfrage ergeben werden.
- Hierbei ist es jedoch wichtig zu betonen, dass der Münchener Logistikmarkt auch in konjunkturellen Schwächephasen in der Regel nicht nachfrageseitig gehemmt ist. Vielmehr wird der Flächenumsatz der bayrischen Landeshauptstadt traditionell vom vorhandenen Angebot bestimmt. Ob es in den kommenden Quartalen zu einer deutlichen Angebotsausweitung kommt, bleibt abzuwarten, ist derzeit jedoch eher unwahrscheinlich.
- Beim Mietniveau ist es das realistischste Szenario, dass bis zum Jahresende noch eine Seitwärtsbewegung verzeichnet wird. Mittelfristig ist ein weiterer Anstieg jedoch sehr wahrscheinlich.

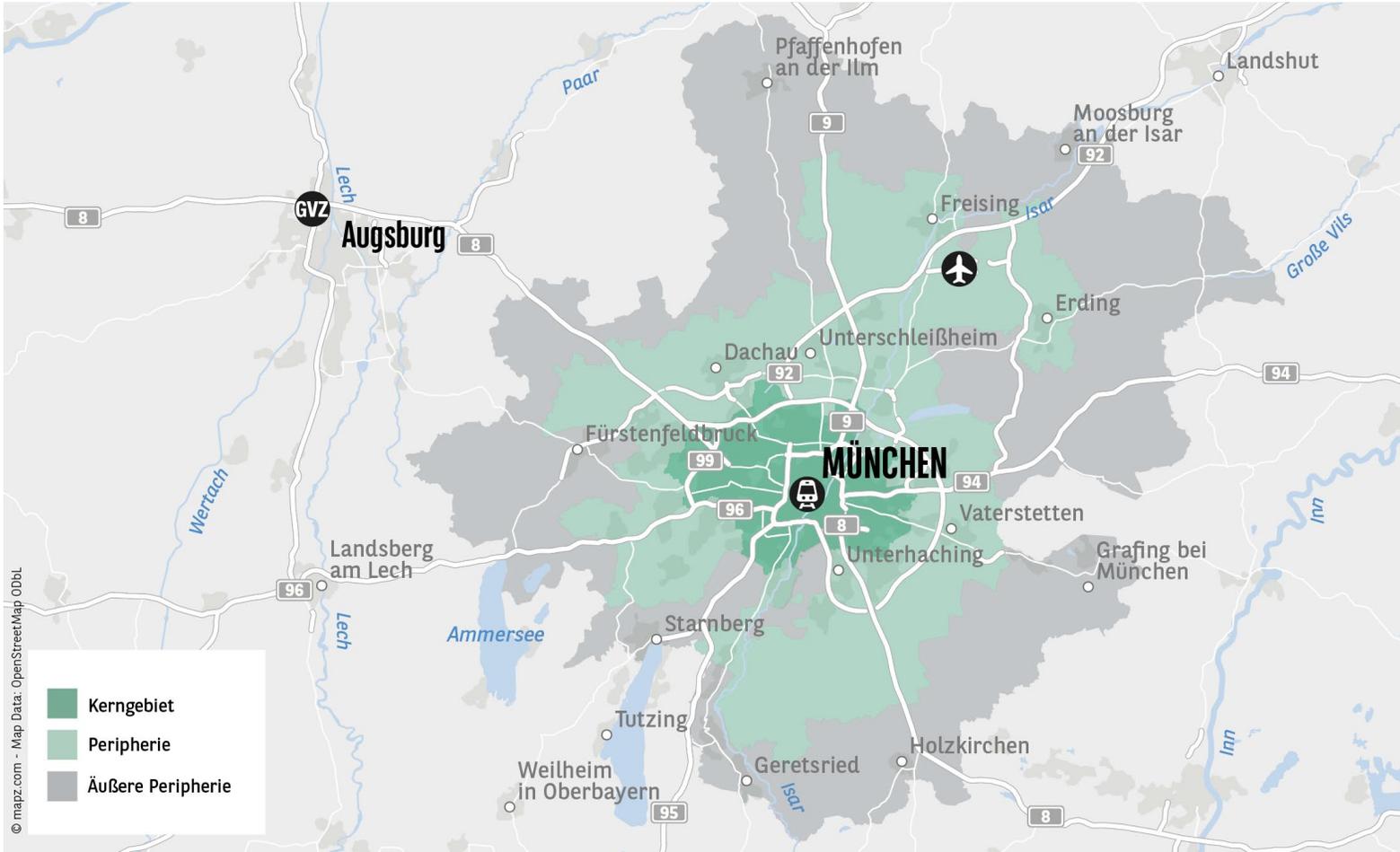
Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2024	HT 2025	%-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)	52.000	60.000	15,4%

BRANCHEN	HT 2024	HT 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	31,7%	32,4%	29,9%
Handelsunternehmen	10,6%	27,4%	22,4%
Industrie/Produktion	54,0%	35,9%	40,4%
Sonstige	3,7%	4,3%	7,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2024	HT 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	8,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	91,5%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2024	HT 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	13,1%
Neubauanteil	2,8%	6,0%	23,0%



**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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: ©Zixp@ck und ©alzay - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN