



REPORT LOGISTIKMARKT

○ MÜNCHEN

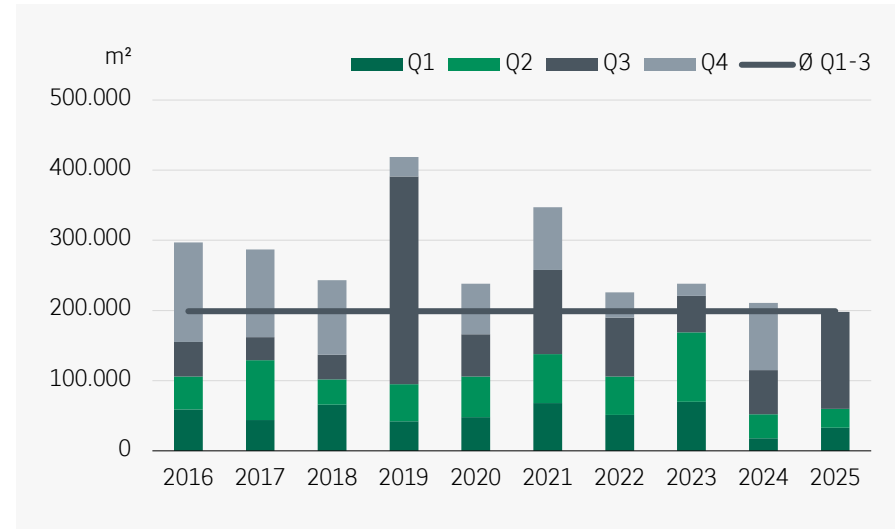
Q1-3 2025



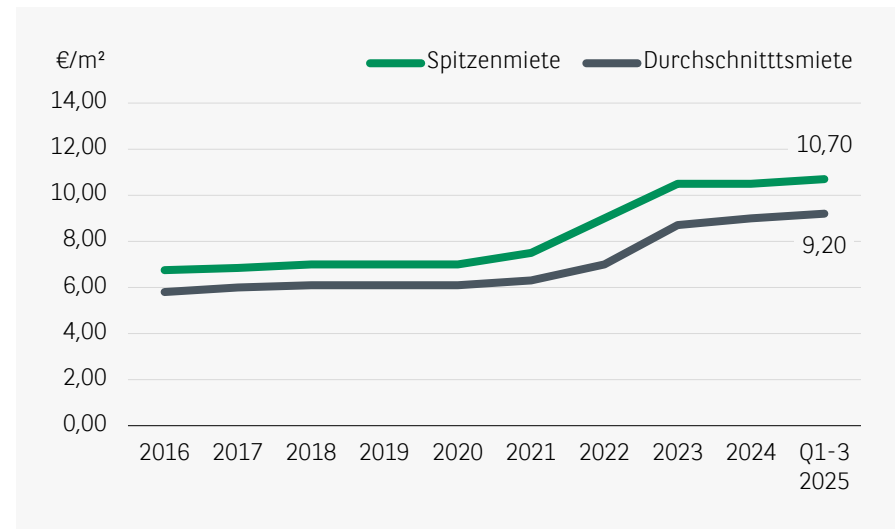
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



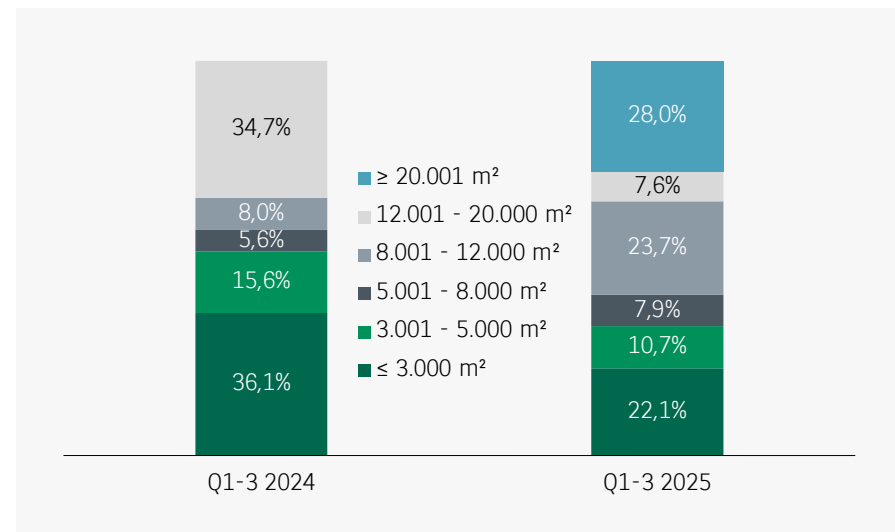
Spitzen- und Durchschnittsmieten



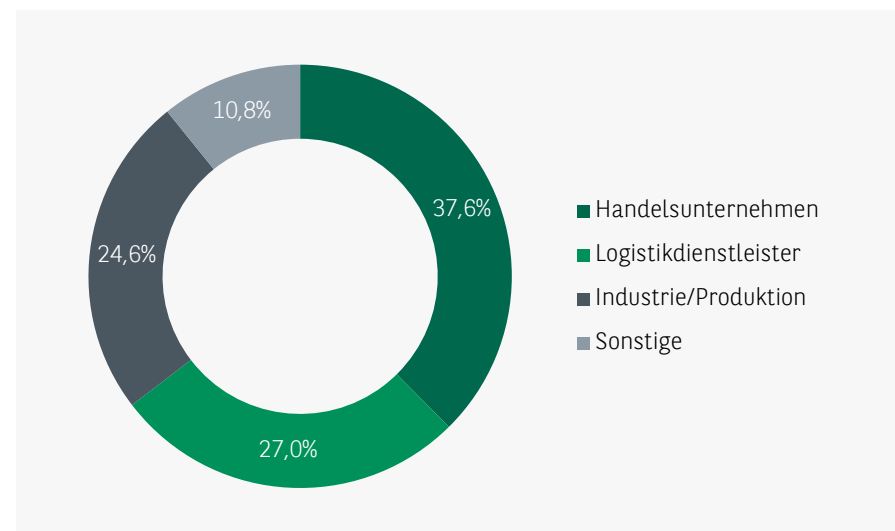
STARKES 3. QUARTAL FLÄCHENUMSATZ ZIEHT GANZ ERHEBLICH AN

- Nach zwei eher schwachen Quartalen im ersten Halbjahr legt der Münchener Logistikmarkt im dritten Quartal ganz erheblich zu und erzielt mit 138.000 m² das zweitbeste Quartalsergebnis der vergangenen zehn Jahre. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 198.000 m² in den ersten neun Monaten verzeichnet der Markt eine Steigerung von gut 72 % gegenüber dem schwachen Vorjahresresultat und liegt im Bereich des langjährigen Durchschnittswerts. Im bundesweiten Vergleich rangiert München damit im Trend der anderen großen Logistikmärkte, die in der überwiegenden Anzahl einen spürbaren Anstieg auf der Nachfrageseite verbuchen können, wobei der bayerische Markt das höchste Plus gegenüber dem Vorjahreszeitraum erreicht.
- Zwei für München außergewöhnlich große Mietverträge haben einen wesentlichen Beitrag zu diesem hohen Volumen geleistet. Zum einen mietet der Fachdistributor für elektronische Komponenten TTI rund 29.700 m² Logistikfläche in Maisach und zum anderen mietet das auf den Vertrieb von Ersatzteilen und Zubehör für Gastronomiegeräte spezialisierte Unternehmen Repa rund 25.300 m² in Unterschleißheim. Beide von BNP Paribas Real Estate begleiteten Verträge werden in Neubauobjekten umgesetzt. Daneben hat die Aktivität aber auch insgesamt angezogen, was sich in einer überdurchschnittlichen und erheblich höheren Vertragsanzahl als im Vorjahr widerspiegelt. Erfreulich ist, dass das entsprechende Angebot im üblicherweise stark von Flächenmangel geprägten Münchener Marktgebiet auch im ausreichenden Maße zur Verfügung stand.
- Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal leicht auf 10,70 €/m² gestiegen (+2 %) und die Durchschnittsmiete hat auf 9,20 €/m² angezogen (+5 % ggü. Q3 2024).

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



HANDELSUNTERNEHMEN MIT REKORDUMSATZ

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt die relativ breite Nachfragebasis des Ergebnisses. Abschlüsse über 20.000 m² liegen zwar mit 28 % vorn und erzielen einen überdurchschnittlichen Beitrag, letzteres gilt jedoch noch wesentlich stärker ausgeprägt für die Kategorie zwischen 8.000 und 12.000 m² (knapp 24 %). Bemerkenswert ist darüber hinaus die hohe Aktivität mit Verträgen bis 5.000 m², die für ein Drittel des Umsatzes verantwortlich zeichnen.
- Insbesondere durch die beiden Großabschlüsse von TTI und Repa setzen sich Handelsunternehmen mit einem Anteil von knapp 38 % an die Spitze der Branchenverteilung. Ihr Beitrag liegt mit fast 75.000 m² auf einem Allzeithoch, das dem Doppelten des zehnjährigen Durchschnitts entspricht. Logistikdienstleister zeigten sich vor allem im Segment bis 10.000 m² abschlussfreudig und erreichen in absoluten Zahlen fast den langjährigen Schnitt. Die in der Regel stärkste Nachfragegruppe der Industrie/Produktion ist mit einem Anteil von knapp 25 % dagegen noch unterrepräsentiert.

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q3	TTI	Maisach	29.700
Q3	REPA Deutschland	Unterschleißheim	25.300
Q2	Lebensmitteldienstleister	Kirchheim	10.000
Q3	Agile Robots	Fürstenfeldbruck	9.700

PERSPEKTIVEN

- Der Münchener Logistikmarkt hat im dritten Quartal erheblich an Dynamik gewonnen und ein hervorragendes Umsatzergebnis erzielt. Dies ist vor dem Hintergrund des nach wie vor fehlenden konjunkturellen Rückenwinds besonders bemerkenswert. Die Wirtschaftsregion München bleibt auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten einer der attraktivsten Standorte in Deutschland und wenn auf dem Logistikmarkt ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, werden diese zügig absorbiert.
- Die weitere Marktentwicklung bewegt sich darüber hinaus im Spannungsfeld der vielfältigen Einflüsse, die auf die deutsche Wirtschaft und den Logistikmarkt einwirken. Auf internationaler Ebene sind die geopolitischen Krisenherde und Kriege ebenso zu nennen wie die Zoll- und Handelspolitik der USA und die Gegenmaßnahmen anderer Staaten wie insbesondere China und der Europäischen Union. Auf nationaler Ebene werden durch die Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität vor allem ab 2026 deutliche Wachstumsimpulse erwartet. Von den finanziellen Spielräumen für Rüstung und Verteidigung und den damit einhergehenden Investitionen sollte auch der Münchener Logistikmarkt profitieren. Aus diesem Segment ist generell bereits eine gestiegene Nachfrage zu verzeichnen, was sich im kommenden Jahr noch verstärken sollte. Darüber hinaus werden auch aus dem E-Commerce wieder vermehrt Flächen nachgefragt.
- Bis zum Jahresende ist daher von einer weiterhin dynamischen Entwicklung auszugehen, sodass ein Flächenumsatz im Bereich von 250.000 m² realistisch erscheint. Die Aufwärtstendenz des Mietpreinsniveaus dürfte mit sehr großer Wahrscheinlichkeit anhalten. Bereits jetzt werden einzelne Abschlüsse über dem Niveau der Spitzenmiete registriert.

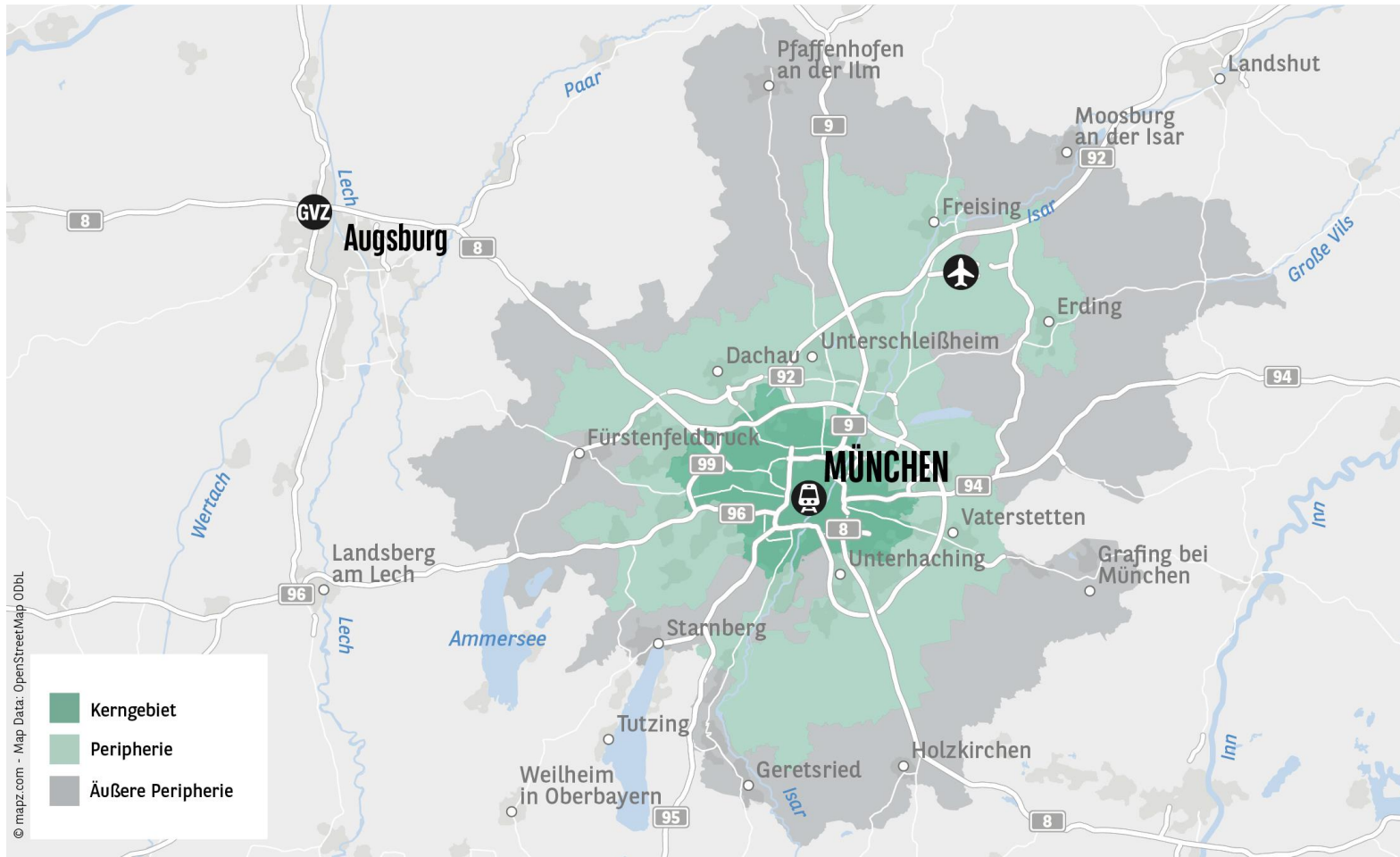
Kennzahlen Logistikmarkt München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	10,50	10,70	1,9%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	8,80	9,20	4,5%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	115.000	198.000	72,2%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	17,5%	27,0%	29,4%
Handelsunternehmen	27,0%	37,6%	20,4%
Industrie/Produktion	53,7%	24,6%	41,0%
Sonstige	1,8%	10,8%	9,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	28,0%	18,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	72,0%	81,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	10,7%
Neubauanteil	39,1%	38,5%	31,0%



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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: ©Zixp@ck und ©alzay - stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN