

REVIEW LOGISTIKMARKT

MÜNCHEN Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

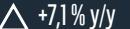
LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- FLÄCHENUMSATZ LEGT DEUTLICH GEGENÜBER VORJAHR ZU
- MIETPREISNIVEAU WEITER GESTIEGEN

KENNZAHLEN

266.000  +26,1% y/y

Flächenumsatz (in m²)

11,25  +7,1% y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

9,90  +10,0% y/y

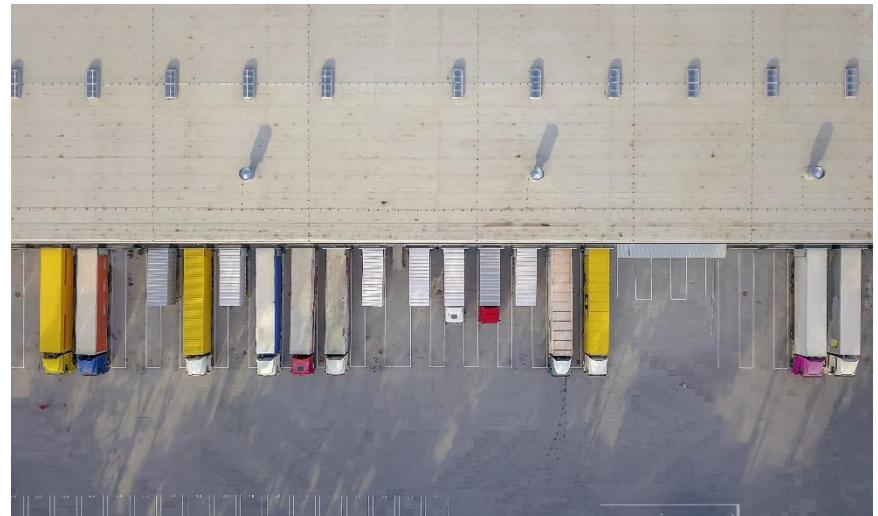
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

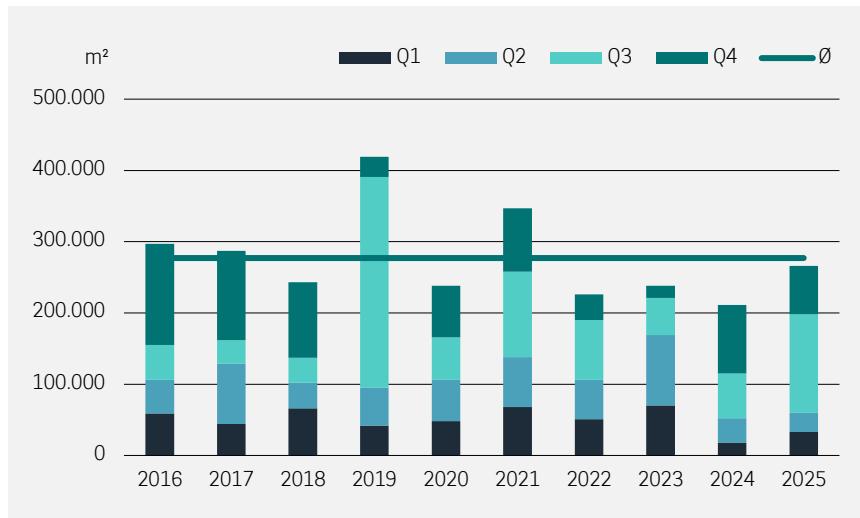
Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 266.000 m². Damit steigert er sich gegenüber dem Vorjahr um 26 % und verpasst nur knapp den zehnjährigen Durchschnitt (-4 %). Insgesamt war eine größere Nachfrage als 2024 zu verzeichnen, die zu einer wesentlich höheren Anzahl an Vertragsabschlüssen geführt hat. Sehr umsatzstark war dabei vor allem das dritte Quartal, in dem allein gut die Hälfte des Ergebnisses generiert wurde. Auch die beiden größten Verträge des Jahres fallen in diesen Zeitraum: Die beiden Handelsunternehmen TTI und Repa mieteten rund 29.700 m² Logistikfläche in Maisach bzw. rund 25.300 m² in Unterschleißheim. Beide von BNP Paribas Real Estate begleiteten Verträge werden in Neubauobjekten umgesetzt.

Diese beiden großflächigen Verträge haben naturgemäß einen wesentlichen Anteil am Flächenumsatz. Daneben fußt das sehr gute Ergebnis jedoch auf einer breiten Nachfrage, sowohl bei der Verteilung des Umsatzes auf die Größenklassen als auch auf die Branchen. Erfreulich ist, dass diese Nachfrage in einem entsprechenden Flächenangebot umgesetzt werden konnte – ist dieses doch häufig ein limitierender Faktor auf dem Münchener Logistikmarkt.

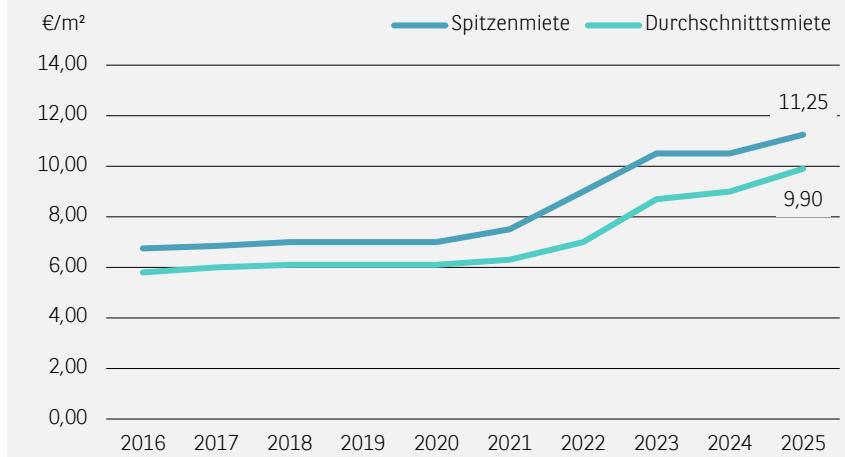
Das Mietpreisniveau hat unterdessen in der zweiten Jahreshälfte weiter zugelegt. Während die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 7 % auf 11,25 EUR/m² gestiegen ist, hat die Durchschnittsmiete ein Plus von 10 % auf 9,90 EUR/m² zu verzeichnen.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

LOGISTIKDIENSTLEISTER UND HANDELSUNTERNEHMEN NOCH VOR INDUSTRIE

BREITE VERTEILUNG DER NACHFRAGE AUF DIE GRÖSSENKLASSEN

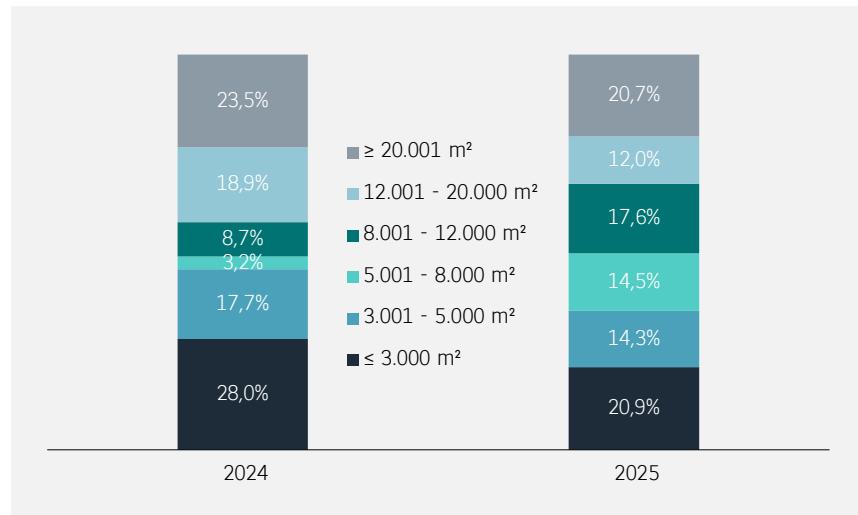
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes zeigt mit Anteilen zwischen 27 % und 33 % für die drei Hauptkategorien Industrie/Produktion, Handelsunternehmen sowie Logistikdienstleister ein sehr ausgeglichenes Bild. Vor allem durch viele kleinere und mittelgroße Verträge setzen sich Logistikdienstleister an die Spitze der Verteilung und zeichnen für ein Drittel des Ergebnisses verantwortlich. Handelsunternehmen profitieren mit einem Beitrag von gut 28 % stark von den beiden genannten Großabschlüssen. Beide Branchen steigern sich in absoluten Zahlen ganz erheblich gegenüber dem Vorjahr und liegen auch sehr deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt.

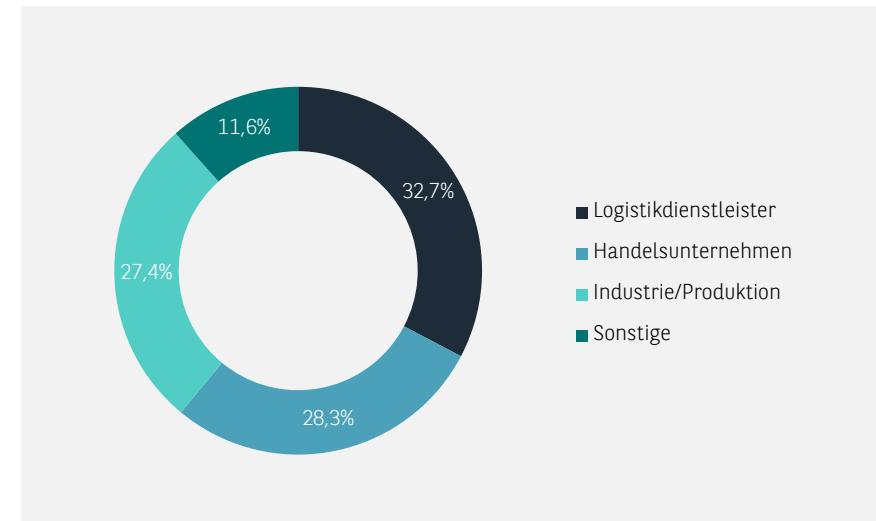
Die auf dem Münchener Markt traditionell sehr starken produzierenden Unternehmen zeigten sich dagegen wesentlich verhaltener, setzten spürbar weniger Fläche um als im Vorjahr und blieben damit auch deutlich unter ihrem Mittelwert. Hier dürfte sich die schwache wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit den handelspolitischen Unwägbarkeiten und geopolitischen Krisen widerspiegeln.

Mit Anteilen zwischen 12 % und 21 % verteilt sich der Umsatz recht homogen auf die einzelnen Größenklassen. Neben den größten Abschlüssen über 20.000 m² erreichen auch die kleinsten Verträge bis 3.000 m² mit jeweils 21 % die höchsten Beiträge. Die drei Segmente zwischen 5.000 und 20.000 m² liegen indes jeweils über ihrem langjährigen Schnitt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q3	TTI	Maisach	29.700
Q3	REPA Deutschland	Unterschleißheim	25.300
Q4	Sonima	Erding	17.000
Q2	Lebensmitteldienstleister	Kirchheim	10.000
Q3	Agile Robots	Fürstenfeldbruck	9.700



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- HOHE NACHFRAGE AUCH FÜR 2026 ERWARTET
- MIETEN BLEIBEN AUF HOHEM NIVEAU

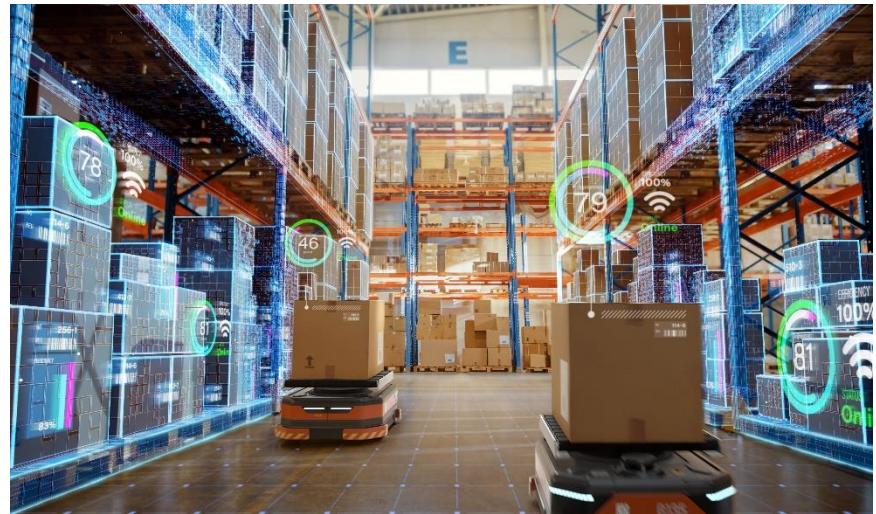
BVL LOGISTIK-INDIKATOR



PERSPEKTIVEN

Die weitere Entwicklung des Münchener Logistikmarkts wird derzeit von vielen unterschiedlichen, und teils gegenläufigen, Faktoren beeinflusst. Die Nachfrage korreliert stark mit der konjunkturellen Entwicklung, für die die Zeichen grundsätzlich vermehrt auf eine positive Trendwende hindeuten. Neben den erhöhten Investitionsausgaben des Staates für Infrastruktur und Verteidigung werden strukturelle Reformen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts erwartet, wovon nicht zuletzt die starke Industrie in der Münchener Region profitieren sollte. Dem stehen allerdings weiterhin exogene Risikofaktoren gegenüber, zu denen die unberechenbare US-Zollpolitik sowie geopolitische Krisen zählen, die weiterhin Unsicherheit verbreiten und die Unternehmen vor entsprechende Herausforderungen stellen. Daneben wird der Münchener Logistikmarkt häufig von einem zu geringen Flächenangebot limitiert.

Die Marktentwicklung des Jahres 2025 sowie die sich aufhellende wirtschaftliche Dynamik lassen für den Münchener Logistikmarkt jedoch insgesamt eine mindestens stabile, wenn nicht eher noch zunehmende, Nachfrage erwarten. Steigende Flächenbedarfe werden dabei insbesondere seitens der in der Region starken Segmente Rüstung und Technologie sowie E-Commerce, der auch bundesweit wieder stärker Fläche nachfragt, erwartet. Inwieweit sich dies auch in einem entsprechenden Flächenangebot umsetzen lässt, bleibt vor dem Hintergrund der geringen Neubauaktivität innerhalb des Marktgebiets abzuwarten.



Logistikmarktdaten München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	10,50	11,25	7,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	9,00	9,90	10,0%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	211.000	266.000	26,1%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	11,1%	32,7%	26,8%
Handelsunternehmen	21,2%	28,3%	21,1%
Industrie/Produktion	62,2%	27,4%	41,4%
Sonstige	5,5%	11,6%	10,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	23,5%	20,7%	22,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	76,5%	79,3%	77,5%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	10,1%
Neubauanteil	44,5%	29,5%	36,8%



Q4 2025

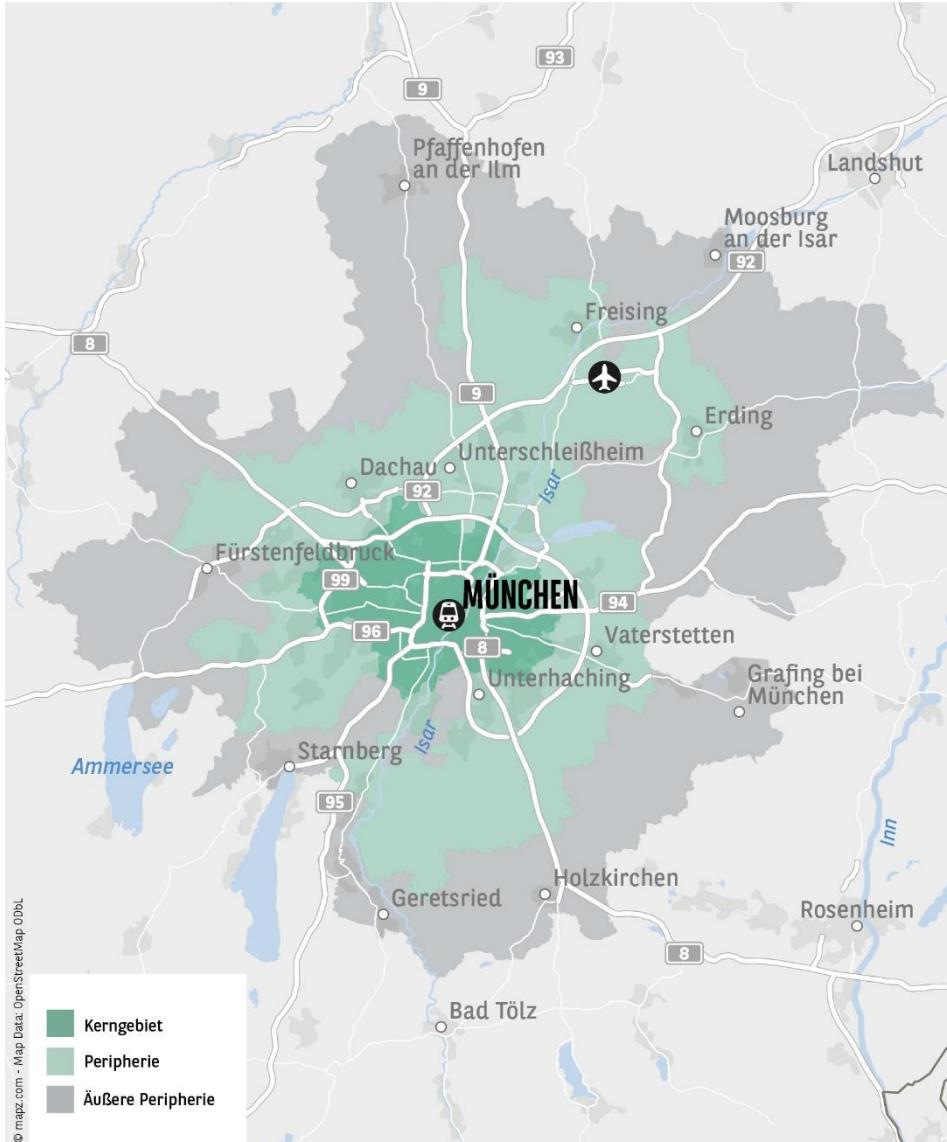
LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35

80539 München

+49 (0)89-55 23 00-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025

Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock