

REVIEW LOGISTIKMARKT

MÜNCHEN Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **SICHTBARER ANSTIEG DER NACHFRAGE ZUM JAHRESSTART**
- **FLÄCHENUMSATZ OBERHALB DES LANGZEITSCHNITTS**

KENNZAHLEN

57.000 △ +72,7% y/y
Flächenumsatz (in m²)

11,25 △ +7,1% y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

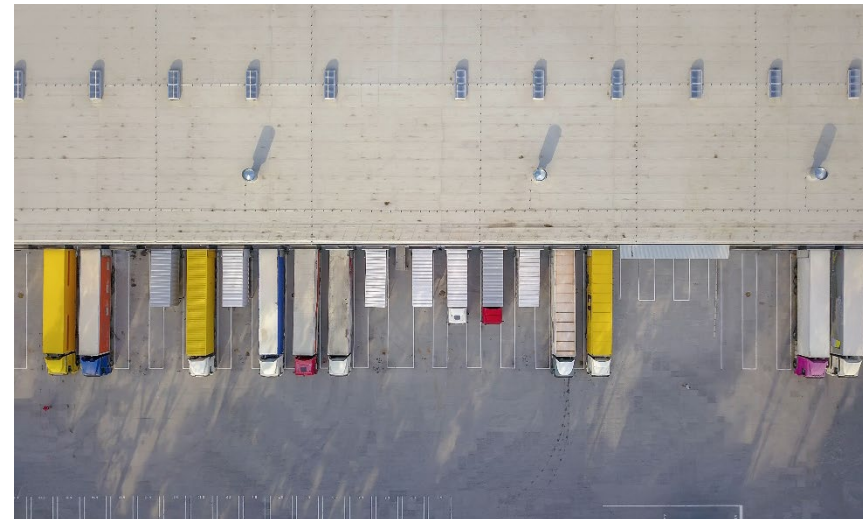
9,90 △ +10,0% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

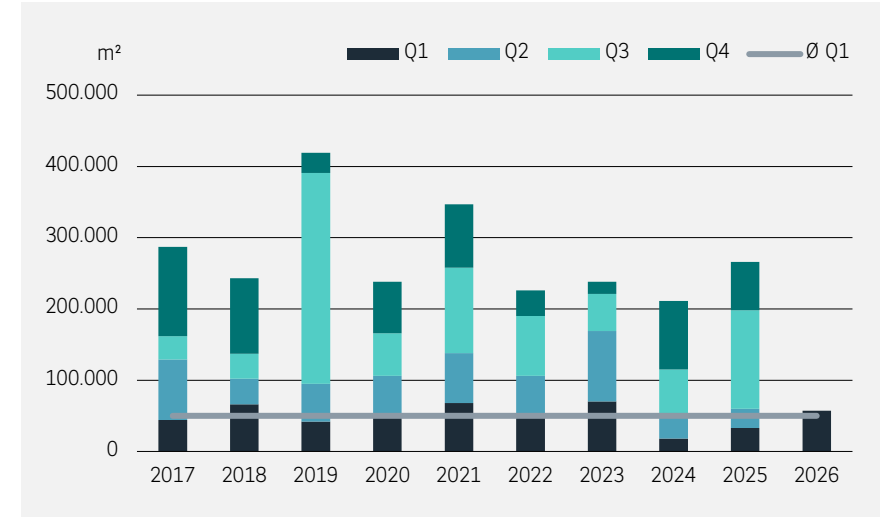
Der Münchener Markt für Lager- und Logistikflächen ist dynamisch in das Jahr 2026 gestartet. Bis zum Ende des ersten Quartals steht ein Flächenumsatz von 57.000 m² zu Buche. Damit wurde nicht nur das Vorjahresquartal um 73 %, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um 14 % übertroffen.

Besonders bemerkenswert ist dabei, dass allen geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten zum Trotz in der Breite des Marktes ein spürbarer Anstieg der Flächen nachfrage verzeichnet werden konnte. Dies drückt sich aktuell vor allem in der Anzahl der registrierten Verträge aus, welche mit rund 30 Stück auf einem der höchsten Werte der letzten zehn Jahre liegt. Der größte Abschluss im ersten Quartal war die Anmietung von 10.000 m² durch ein Technologieunternehmen aus dem Rüstungssektor in Schwabing-Freimann.

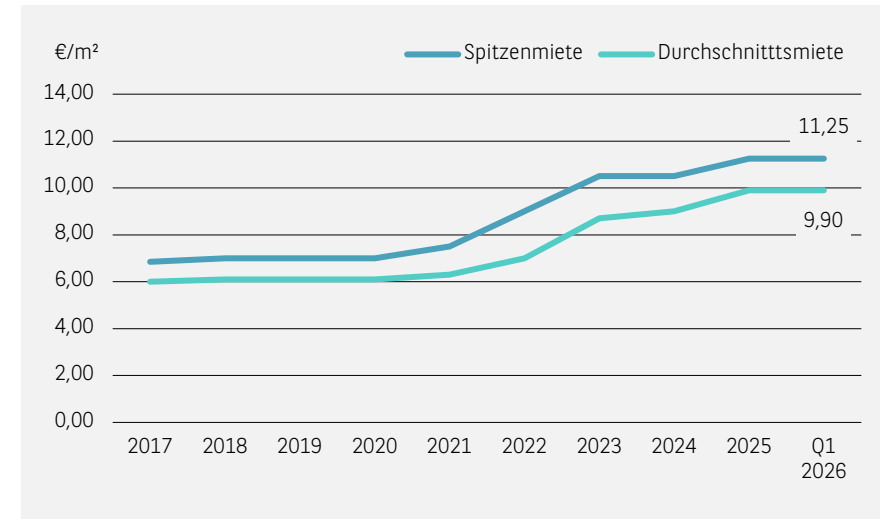
Das Mietpreisniveau hat sich bereits im Vorjahr spürbar nach oben bewegt. So ist die Spitzenmiete für Logistikobjekte um 7 % auf 11,25 €/m² gestiegen. Im Light Industrial-Segment sowie für kleinteilige Last-Mile-Objekte können punktuell aber auch höhere Werte beobachtet werden. Die Durchschnittsmiete hat derweil um 10 % zugelegt und liegt mit 9,90 €/m² nur noch knapp unter der 10-€-Marke.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





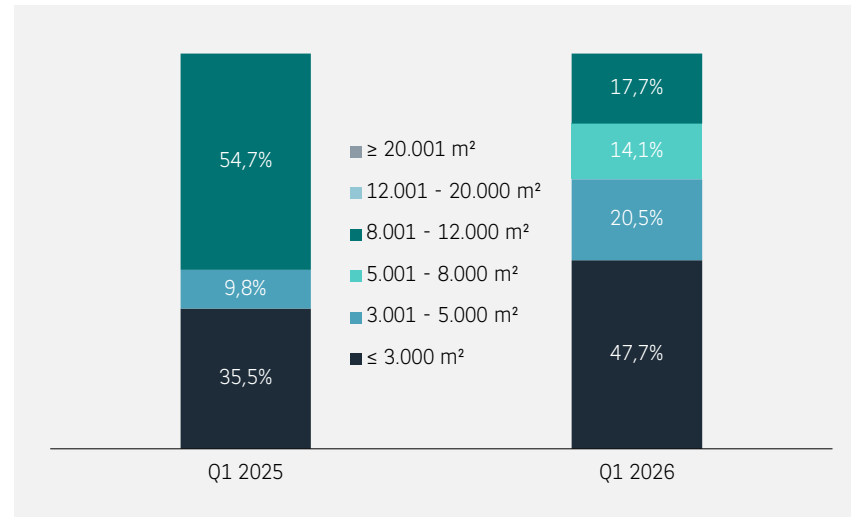
- GROS DES FLÄCHENUMSATZES WIRD MIT ABSCHLÜSSEN <5.000 M² GENERIERT
- INDUSTRIE- UND PRODUKTIONSUNTERNEHMEN AM AKTIVSTEN

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

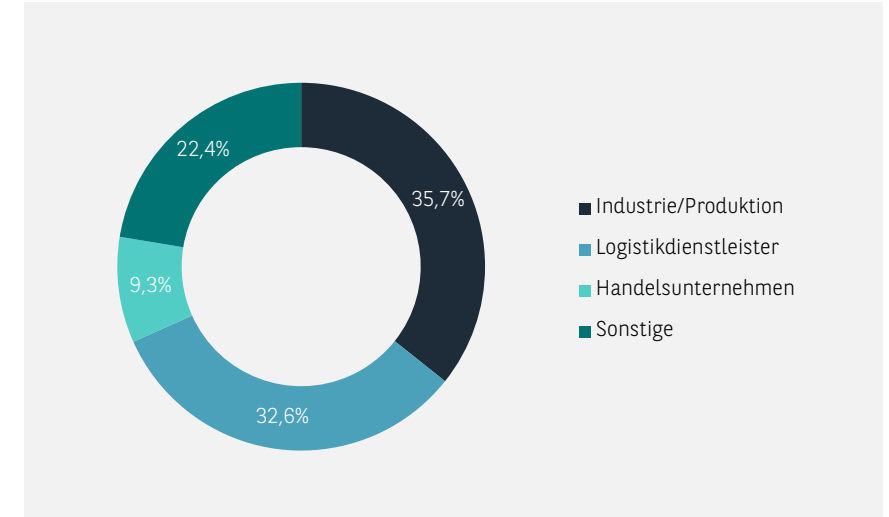
Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenklassen zeichnet zum Jahresstart ein ungewöhnliches Bild. So konnte mit der Anmietung von 8.000 m² Logistikfläche durch logline express in Schweitenkirchen - neben dem zuvor genannten Abschluss in Freimann - nur ein weiterer Vertrag oberhalb von 5.000 m² verzeichnet werden. Mehr als zwei Drittel des Flächenumsatzes entstammen folglich dem kleinteiligen Segment. München hebt sich diesbezüglich deutlich von den anderen bedeutenden deutschen Logistikstandorten ab, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass die bayerische Landeshauptstadt ein sehr technologie- und innovationsgeprägter Wirtschaftsstandort ist.

Entsprechend tragen Industrie-/Produktionsunternehmen wie üblich auch im ersten Quartal 2026 mit rund 36 % den größten Anteil zum Flächenumsatz bei. Das Gros hiervon wird mit Anmietungen in kernstadtnahen Gewerbeparks bzw. -objekten generiert, die oftmals dem kleinteiligen Segment zuzuordnen sind. Ebenfalls bedeutende Umsatzanteile entfallen darüber hinaus auf Logistikdienstleister (33 %), deren Anmietungsaktivität sich neben der Vermietung in Schweitenkirchen insbesondere auf innerstädtische Distributions- und Last-Mile-Konzepte konzentrierte. Klassische Big-Box-Logistik spielt in München aufgrund der hohen Bodenpreise und des knappen Flächenangebots seit mehreren Jahren nur im begrenzten Umfang eine Rolle und verlagert sich zunehmend in Lagen jenseits der Marktgebietsgrenzen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Industrie/Produktion	München	10.000
Q1	logLine express	Schweitenkirchen	8.000
Q1	DHL	München	4.300



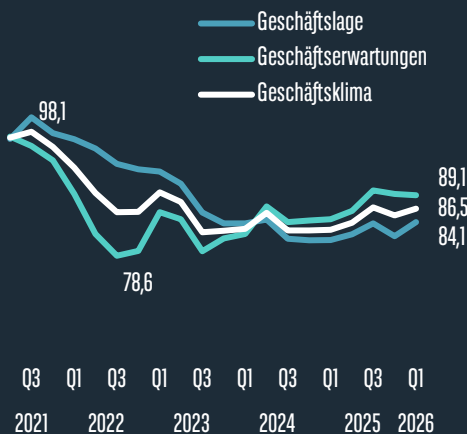
Q1 2026

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

- MARKTAKTIVITÄT BLEIBT AUF HOHEM NIVEAU
- MIETEN DÜRFTEN WEITER STEIGEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)



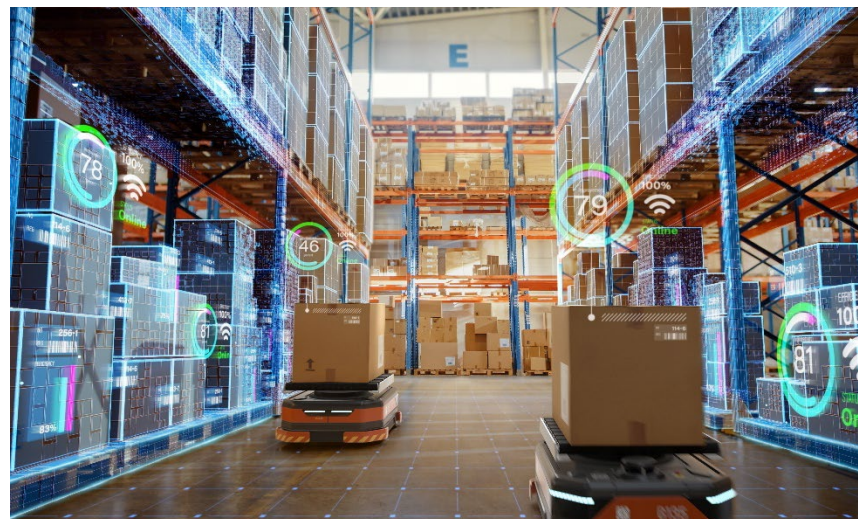
Quelle: BVL / ifo

PERSPEKTIVEN

Der Münchner Logistikmarkt ist mit viel Dynamik in das Jahr 2026 gestartet und vieles spricht dafür, dass auch in den kommenden Monaten die Marktaktivität hoch bleiben dürfte. Jedoch sind die Rahmenbedingungen anspruchsvoll: Die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, die damit verbundenen volatilen Energiepreise sowie weiter schwelende internationale Handelskonflikte sorgen für konjunkturelle Unsicherheiten.

Gleichwohl hat das erste Quartal eindrucksvoll die Resilienz des Münchener Marktes unterstrichen. Zum einen ist die relativ breite wirtschaftliche Basis ein Garant dafür, dass eine abgeschwächte Nachfrage einzelner Sektoren, wie beispielsweise im Automotive-Bereich, nicht unmittelbar in einem strukturellen Problem münden. Zum anderen zeigt sich jüngst im Zuge der sicherheitspolitischen Neuausrichtung Europas, dass die bayerische Landeshauptstadt in einem zunehmend relevanten Hightech-Cluster der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie verankert ist. Die Präsenz namhafter Akteure aus diesem Segment, aber auch Neugründungen haben bereits zu Flächenumsätzen geführt und dürften die Nachfrage perspektivisch weiter stützen.

Hinsichtlich des Mietniveaus zeichnet sich derweil ein weiterer Anstieg ab. Nach wie vor ist das Angebot an modernen kurzfristig verfügbaren Flächen knapp und Projektentwicklungen sind nicht zuletzt durch die hohen Bodenpreise nur mit entsprechenden Mietniveaus realisierbar.



Logistikmarktdaten München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	10,50	11,25	7,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	9,00	9,90	10,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	33.000	57.000	72,7%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	36,4%	32,6%	22,1%
Handelsunternehmen	12,9%	9,3%	22,9%
Industrie/Produktion	35,4%	35,7%	46,5%
Sonstige	15,3%	22,4%	8,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	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 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	4,2%
Neubauanteil	1,5%	7,4%	13,7%

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2026

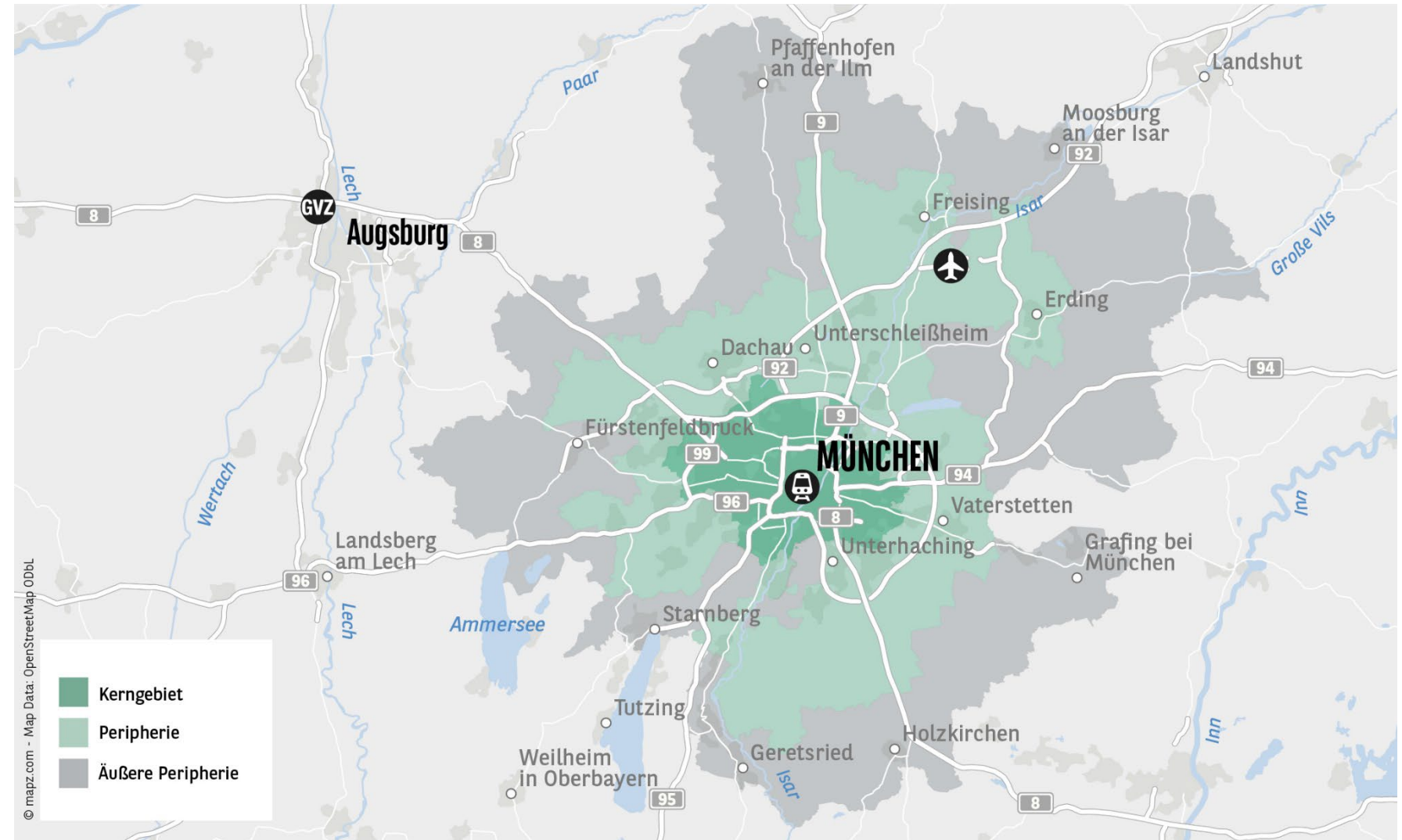


Q1 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN



LOGISTIKMARKT MÜNCHEN





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35 | 80539 München

Tel. +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: 31.03.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock