

REVIEW LOGISTIKMARKT

MÜNCHEN Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- FLÄCHENUMSATZ LEGT
GEGENÜBER VORJAHR ZU
- ANGEBOTSMANGEL BLEIBT
SICHTBAR

KENNZAHLEN

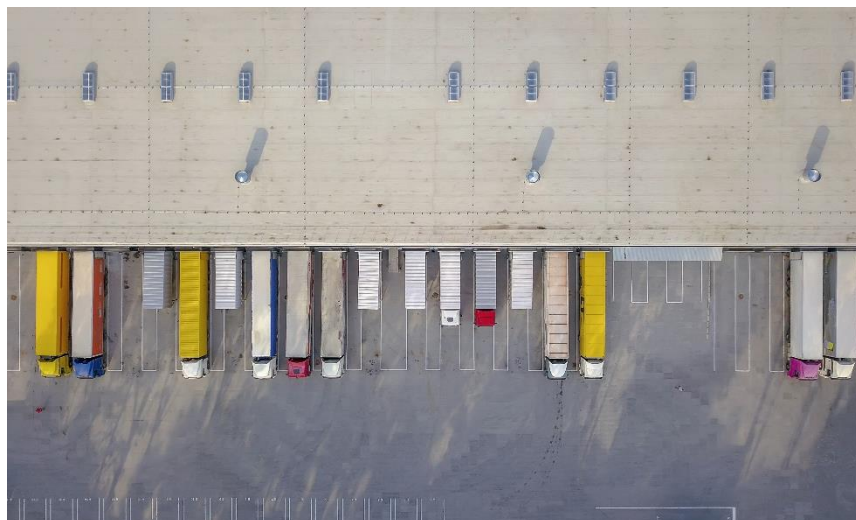
85.000	△ +41,7 % y/y
Flächenumsatz (in m²)	
11,25	△ +7,1 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)	
9,90	△ +10,0 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)	

MARKTÜBERBLICK

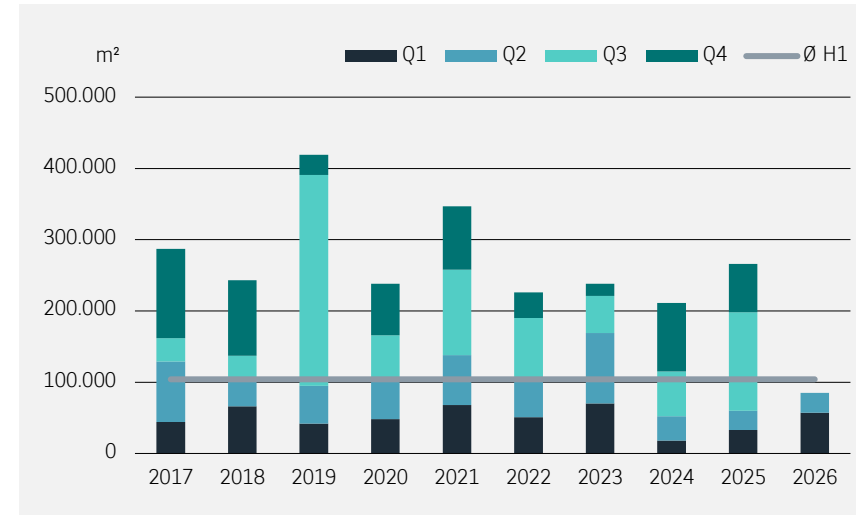
Der Münchener Markt für Lager- und Logistikflächen hat im ersten Halbjahr 2026 ein gutes Ergebnis erzielt. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz auf 85.000 m² und lag damit rund 42 % über dem Vorjahresniveau. Nach einem sehr dynamischen Auftaktquartal ist der Flächenumsatz mit 28.000 m² in Q2 jedoch deutlich moderater ausgefallen, wodurch der langjährige Durchschnitt von 104.000 m² letztlich noch nicht wieder erreicht werden konnte.

Vor dem Hintergrund der zuletzt wieder deutlich gedämpften Konjunkturerwartungen infolge des Iran-Kriegs ist das Halbjahresergebnis dennoch positiv einzuordnen. So spiegelt der gemessene Flächenumsatz auch nicht direkt das im Vergleich zu den Vorjahren aktuell sehr hohe Nachfrageniveau wider, sondern wird weiterhin maßgeblich durch den chronischen Flächenmangel im Münchener Marktgebiet begrenzt. Besonders aktiv zeigen sich dabei technologie-, produktions- sowie forschungs- und entwicklungsnahe Unternehmen. Exemplarisch hierfür steht der bislang größte registrierte Abschluss des Jahres: die Anmietung von 10.000 m² durch ein Technologieunternehmen aus dem Rüstungssektor in Schwabing-Freimann.

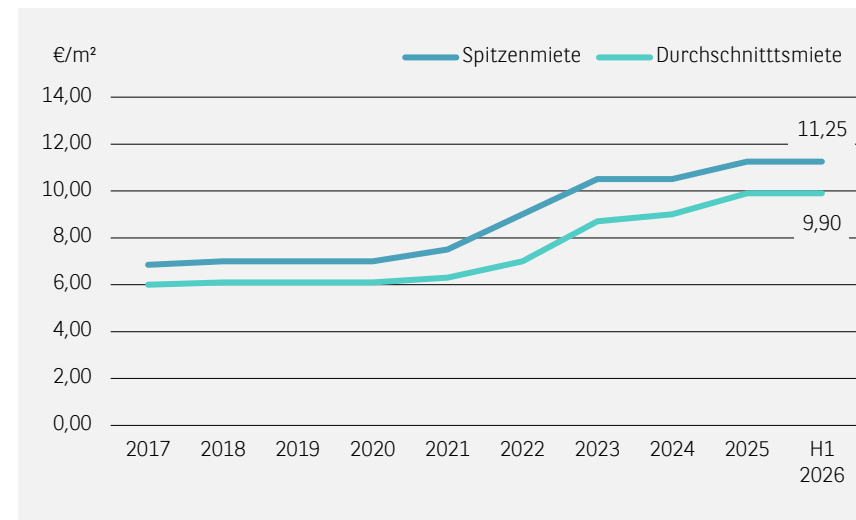
Das Mietpreisniveau zeigt sich gegenüber dem Vorquartal stabil, liegt im Vorjahresvergleich jedoch deutlich höher. Die Spitzenmiete notiert aktuell bei 11,25 €/m² und damit 7 % über dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete liegt mit 9,90 €/m² im Zwölfmonatsvergleich sogar 10 % höher. Insbesondere innerstädtische Light-Industrial-Flächen erzielen punktuell aber auch deutlich höhere Mieten als die hier ausgewiesenen klassischen Logistikmieten.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q2 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

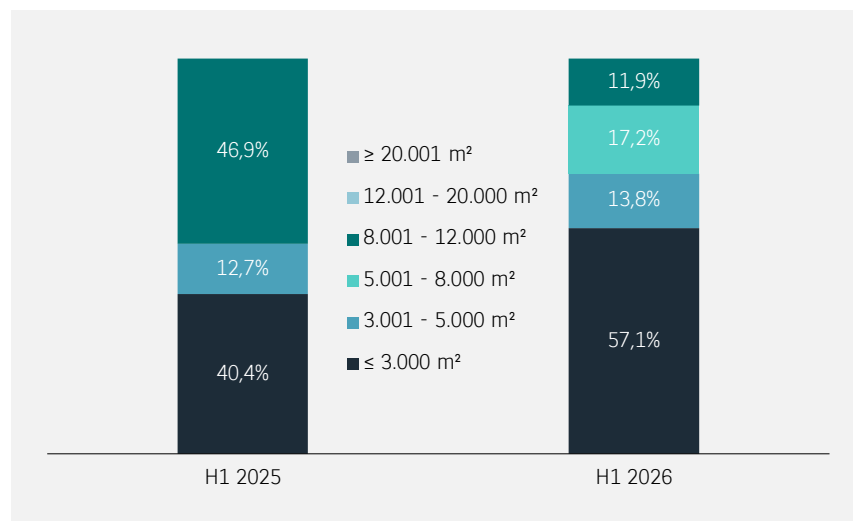
- MARKTGESCHEHEN WEITERHIN SEHR KLEINTEILIG
- INDUSTRIE/PRODUKTION MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

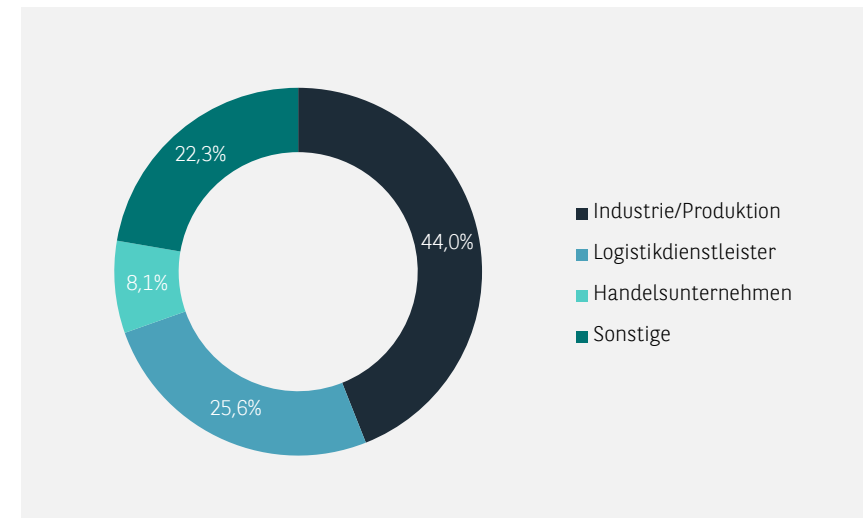
Der Blick auf die Größenklassenverteilung zeigt einmal mehr die besondere Struktur des Münchener Logistikmarktes. Großflächige Abschlüsse bleiben die Ausnahme. So wurde im ersten Halbjahr kein Vertrag oberhalb von 10.000 m² registriert, während das kleinteilige Segment dominiert. Auf Flächen bis 3.000 m² entfällt deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes. Rund 49.000 m² sind dabei gleichbedeutend mit dem zweithöchsten Ergebnis der letzten zehn Jahre in dieser Größenklasse. Ausschlaggebend für die Kleinteiligkeit des Marktes ist aber weniger eine fehlende Nachfrage nach großen Einheiten als vielmehr das kaum vorhandene Angebot. Großflächige Logistikentwicklungen entstehen aufgrund hoher Bodenpreise und konkurrierender Nutzungsansprüche zunehmend außerhalb der Marktgebietsgrenzen. Innerhalb prägen Technologie- und Gewerbeparks das Geschehen.

Auch die Branchenverteilung unterstreicht den produktionsnahen Charakter des Markts. Industrie- und Produktionsunternehmen führen aktuell das Ranking mit einem Anteil von 44 % klar an. Hierzu passt auch der größte Abschluss des zweiten Quartals: Die Anmietung von 6.400 m² durch SAEKI Technologies Germany in Kirchheim bei München. Logistikdienstleister folgen mit rund 26 %, während Handelsunternehmen mit gut 8 % aktuell nur unterdurchschnittlich beteiligt sind. Letzteres fügt sich in den bundesweit zu beobachtenden Trend ein, dass Händler ihre Flächenbedarfe zunehmend über Logistikdienstleister abbilden.

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
Q2	SAEKI Technologies Germany	Kirchheim bei München	6.400

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

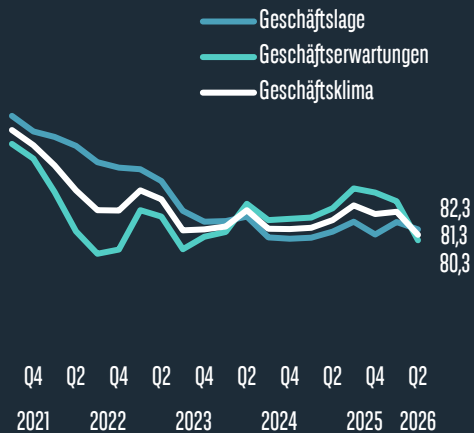


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- ANSTIEG DES FLÄCHENUMSATZES
IN H2 ERWARTET
- DURCHSCHNITTMIETE NÄHERT
SICH DER 10-€-MARKE

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

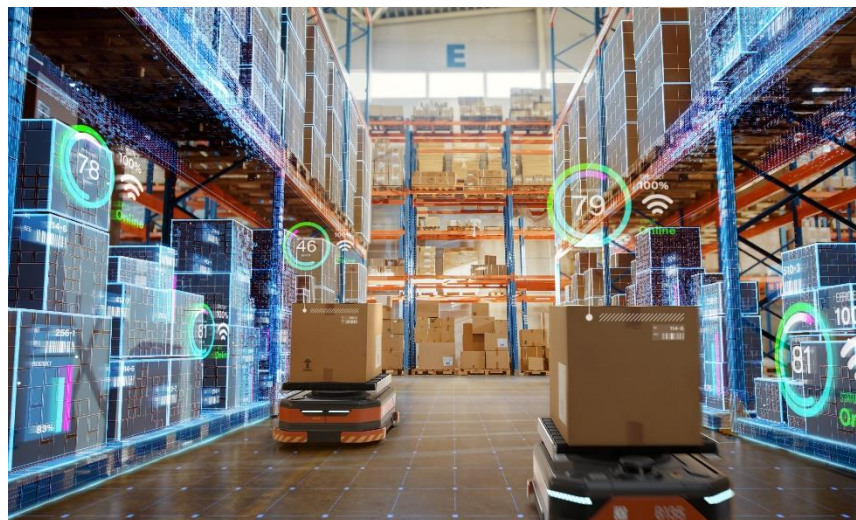


PERSPEKTIVEN

Der Münchener Logistikmarkt hat im ersten Halbjahr 2026 unter Beweis gestellt, dass er auch in einem anspruchsvollen Umfeld zu den resilientesten Standorten bundesweit zählt. Getragen von einer bemerkenswert hohen Nachfrage aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, Hochtechnologie sowie Verteidigungsindustrie hat der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt. Dass sich die bayerische Landeshauptstadt als Zentrum dieses wachsenden Segments etabliert hat, unterstreichen prominente Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Marktgebiet und dürften die Flächennachfrage auch strukturell weiter stützen.

Gleichwohl bleibt eine gewisse konjunkturelle Unsicherheit bestehen. Insbesondere die Entwicklungen im Nahen Osten können sich weiterhin sehr schnell verändern. Ob sich der Flächenumsatz bis zum Jahresende wieder dem langjährigen Durchschnitt von rund 275.000 m² annähert, bleibt daher abzuwarten. Da sich aktuell jedoch mehrere, teils größere Mietverträge in der Finalisierung befinden, dürfte das Ergebnis in der zweiten Jahreshälfte in jedem Fall spürbar zulegen.

Bei den Mieten hält der Aufwärtsdruck unverändert an. Moderne, kurzfristig verfügbare Flächen bleiben knapp und hohe Boden- und Baukosten setzen Projektentwicklungen enge Grenzen. Dass die Durchschnittsmiete die 10-€-Marke knackt, ist nur eine Frage der Zeit. Ob bereits in diesem Jahr, bleibt jedoch noch abzuwarten.



Logistikmarktdaten München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2025	H1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	10,50	11,25	7,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	9,00	9,90	10,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	60.000	85.000	41,7%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	32,4%	25,6%	31,0%
Handelsunternehmen	27,4%	8,1%	19,0%
Industrie/Produktion	35,9%	44,0%	41,4%
Sonstige	4,3%	22,3%	8,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	0,0%	8,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	100,0%	91,5%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	10,6%
Neubauanteil	6,0%	10,0%	19,7%

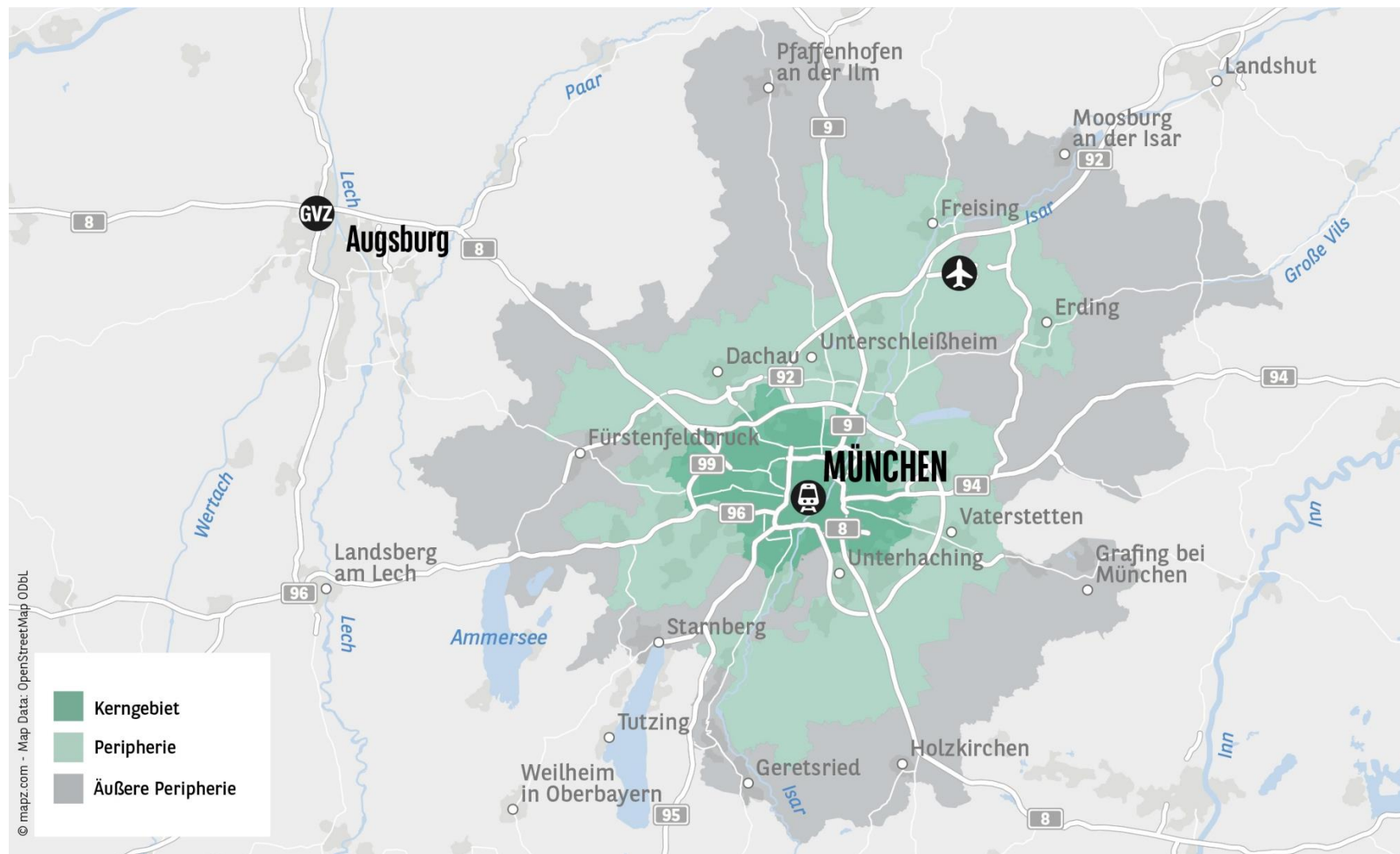


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN



LOGISTIKMARKT MÜNCHEN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | MÜNCHEN 6