

REVIEW LOGISTIKMARKT

MÜNCHEN Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- FLÄCHENUMSATZ NOCH AUF RECHT NIEDRIGEM NIVEAU
- MIETPREISE AKTUELL IN DER SPITZE UND IM SCHNITT STABIL

KENNZAHLEN

126.000 ▽ -36,4 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

11,25 △ +5,1 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

9,90 △ +7,6 % y/y

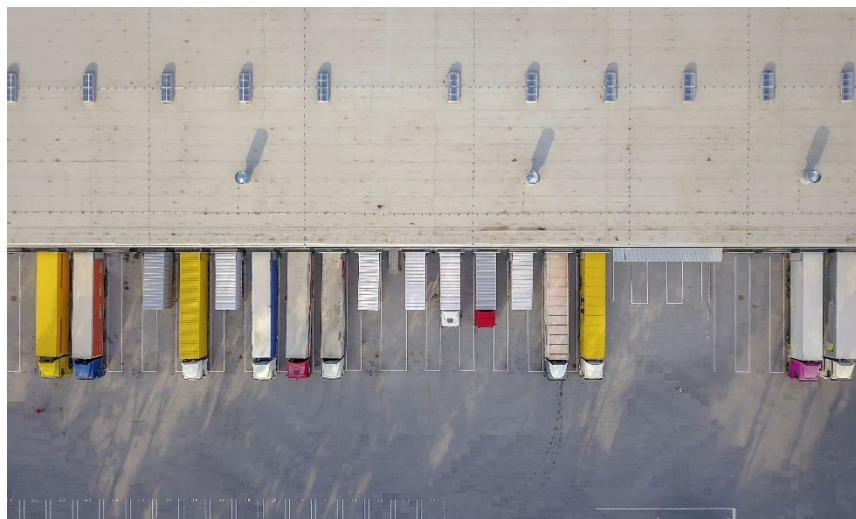
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

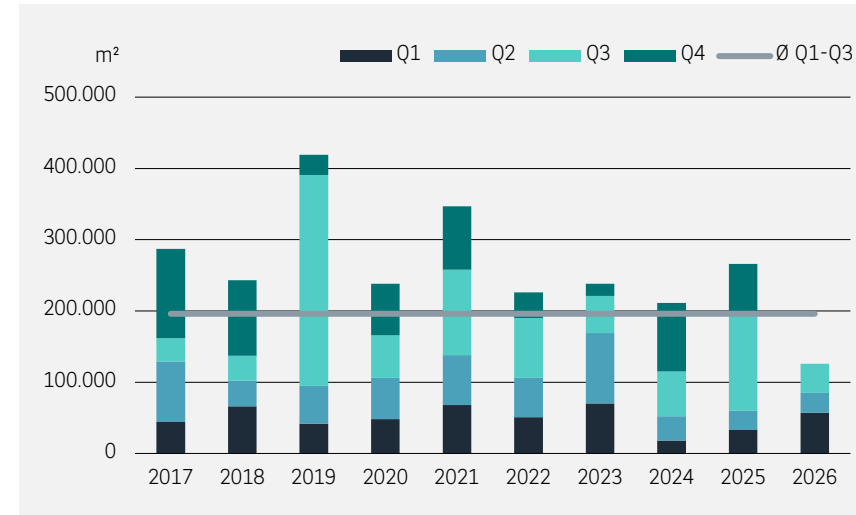
Der Münchener Lager- und Logistikflächenmarkt erzielt bis Ende September 2026 einen Flächenumsatz in Höhe von 126.000 m² und bleibt damit sowohl um rund 36 % unter dem Vorjahreszeitraum als auch um 36 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Der Hauptgrund für das schwächere Abschneiden ist im Wesentlichen, dass im bisherigen Jahresverlauf noch keine Abschlüsse jenseits der 11.000-m²-Marke verzeichnet werden konnten. Davon abgesehen besteht durchaus eine rege Marktaktivität, die sich in einer insgesamt hohen Anzahl an abgeschlossenen Mietverträgen widerspiegelt, aber bisher nicht das Volumen mitbringt, um zu einem hohen Flächenumsatz zu führen.

Die zuletzt schwächere wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen des Iran-Kriegs sind zwar auch auf dem Münchener Logistikmarkt in Form einer etwas gedämpften Nachfrage und längerer Entscheidungsprozesse bei Mietvertragsverhandlungen spürbar. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Flächenangebot innerhalb des eigentlichen Marktgebiets viel zu gering ist und daher regelmäßig den Umsatz limitiert. Dies gilt insbesondere für größere Flächeneinheiten.

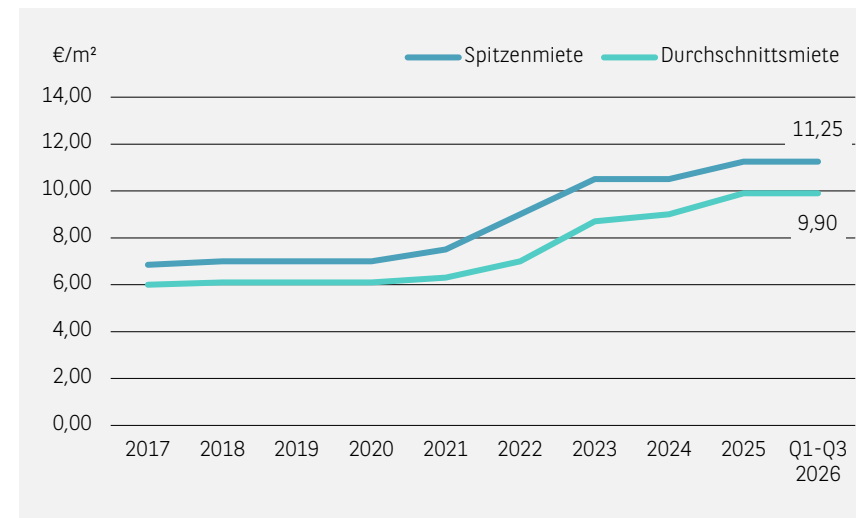
Das Mietpreisniveau ist im Vorjahresvergleich gestiegen, wobei die Spitzenmiete um 5 % auf 11,25 €/m² zugelegt hat und die Durchschnittsmiete um fast 8 % auf 9,90 €/m². Dieser Anstieg erfolgte bereits zum Jahresende 2025; seitdem notieren die Mietpreise auf konstanter Höhe.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- INDUSTRIE/PRODUKTION
GEWOHNT STARK
- FLÄCHENUMSATZ BISHER
ÜBERWIEGEND KLEINTEILIG

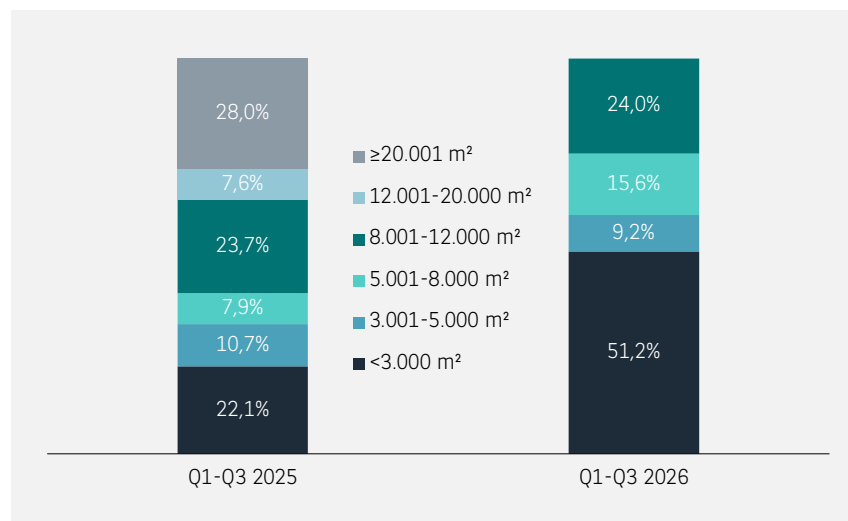
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

Die Branchenverteilung zeigt ein recht typisches Bild für den Münchener Logistikmarkt. Durch die starke industrielle Basis in der Region fragen produzierende Unternehmen in der Regel die meisten Flächen nach und kommen im laufenden Jahr auf einen Marktanteil von 47 %. In diesem Segment sind aktuell insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Rüstung und Verteidigung bedeutende Nachfrager. Die bundesweit stark nachfragenden Logistikdienstleister zeichnen für 27 % des Umsatzes verantwortlich, während Handelsunternehmen bisher lediglich mit gut 5 % am Resultat beteiligt sind.

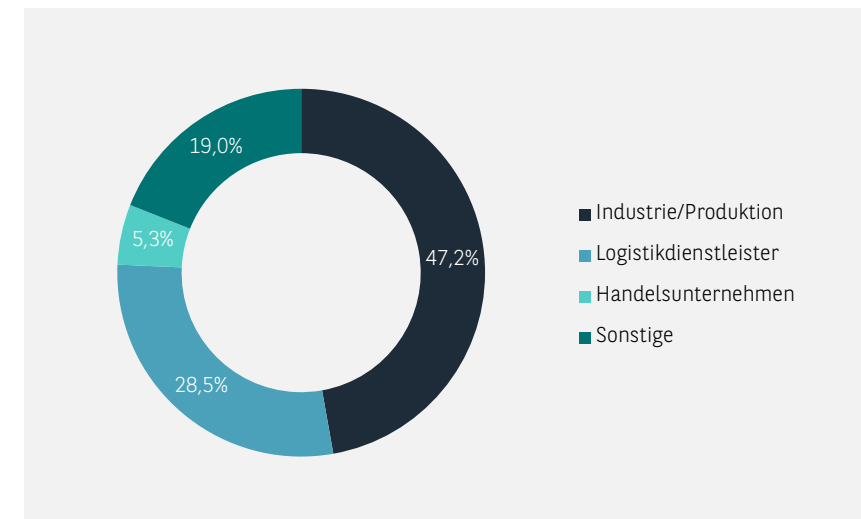
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen ist besonders auffällig, dass kleine Verträge bis 3.000 m² mehr als die Hälfte des Ergebnisses generieren und damit deutlich über ihrem zehnjährigen Durchschnitt liegen. Daneben kann aber auch die Kategorie von 8.000 bis 12.000 m² mit 24 % einen wesentlichen Beitrag leisten. Eher niedrig fällt dagegen der Anteil der Abschlüsse zwischen 3.000 und 5.000 m² aus, die mit gut 9 % weit von ihrem Durchschnittswert entfernt sind.

Aufgrund der sehr begrenzten Grundstücksverfügbarkeit innerhalb des Marktgebiets ist die Neubauaktivität weiterhin gering, wodurch auch der Neubauanteil am Ergebnis bei lediglich 21 % liegt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Industrie/Produktion	München	10.000
Q3	Logistikdienstleister	Taufkirchen	9.200
Q1	logLine express	Schweitenkirchen	8.000
Q2	SAEKI Technologies Germany	Kirchheim bei München	6.400
Q3	Industrie/Produktion	Dachau	5.100



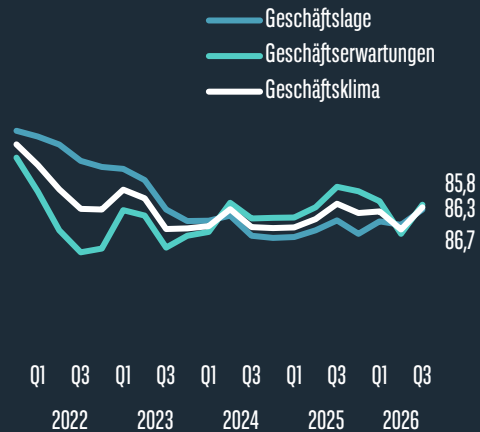
Q3 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN

- UMSATZSTEIGERUNG ZU ERWARTEN
- MIETEN KÖNNTEN WEITER ANZIEHEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

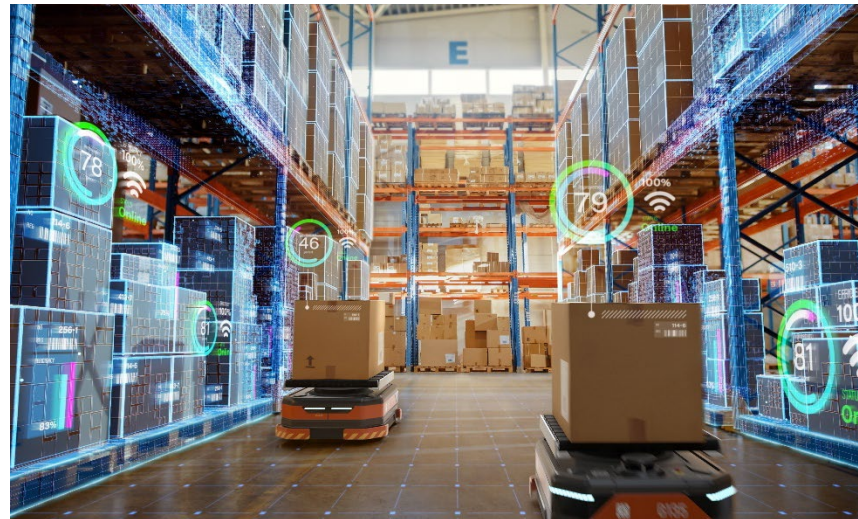


PERSPEKTIVEN

Während bei den geopolitischen Rahmenbedingungen und insbesondere bei den Konflikten im Nahen Osten kurzfristig keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind, gehen von der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland leicht positive Impulse aus. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute haben ihre Jahresprognose für das Bruttoinlandsprodukt jüngst auf 1,3 % angehoben, und auch der ifo Geschäftsklimaindex zeigt ebenso wie der BVL Logistik-Indikator wieder nach oben. Damit verdichten sich die Anzeichen, die für eine weitere wirtschaftliche Erholung und im Zuge dessen für eine höhere Nachfrage nach Logistikflächen mit einer weiteren Marktbelebung sprechen.

Als wesentliche Treiber der Nachfrage sind Unternehmen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, Technologie sowie Verteidigung zu nennen, daneben auch die an anderen Logistik-Hubs zu beobachtenden asiatischen Logistikdienstleister, die für E-Commerce-Unternehmen tätig sind. Grundsätzlich erscheint bis zum Jahresende eine deutliche Umsatzsteigerung möglich – insbesondere, wenn mehrere bereits in Verhandlung befindliche größere Mietverträge erfolgreich abgeschlossen werden.

Aufgrund der engen Angebots-Nachfrage-Relation muss, insbesondere wenn Vermietungen von hochwertigen Flächen in Top-Lagen erfolgreich abgeschlossen werden, damit gerechnet werden, dass das Mietpreisniveau weiter anziehen könnte.



Logistikmarktdaten München

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	10,70	11,25	5,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	9,20	9,90	7,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	198.000	126.000	-36,4%

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	27,0%	28,5%	28,8%
Handelsunternehmen	37,6%	5,3%	17,9%
Industrie/Produktion	24,6%	47,2%	42,9%
Sonstige	10,8%	19,0%	10,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	28,0%	0,0%	18,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	72,0%	100,0%	81,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	9,0%
Neubauanteil	38,5%	21,2%	29,6%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

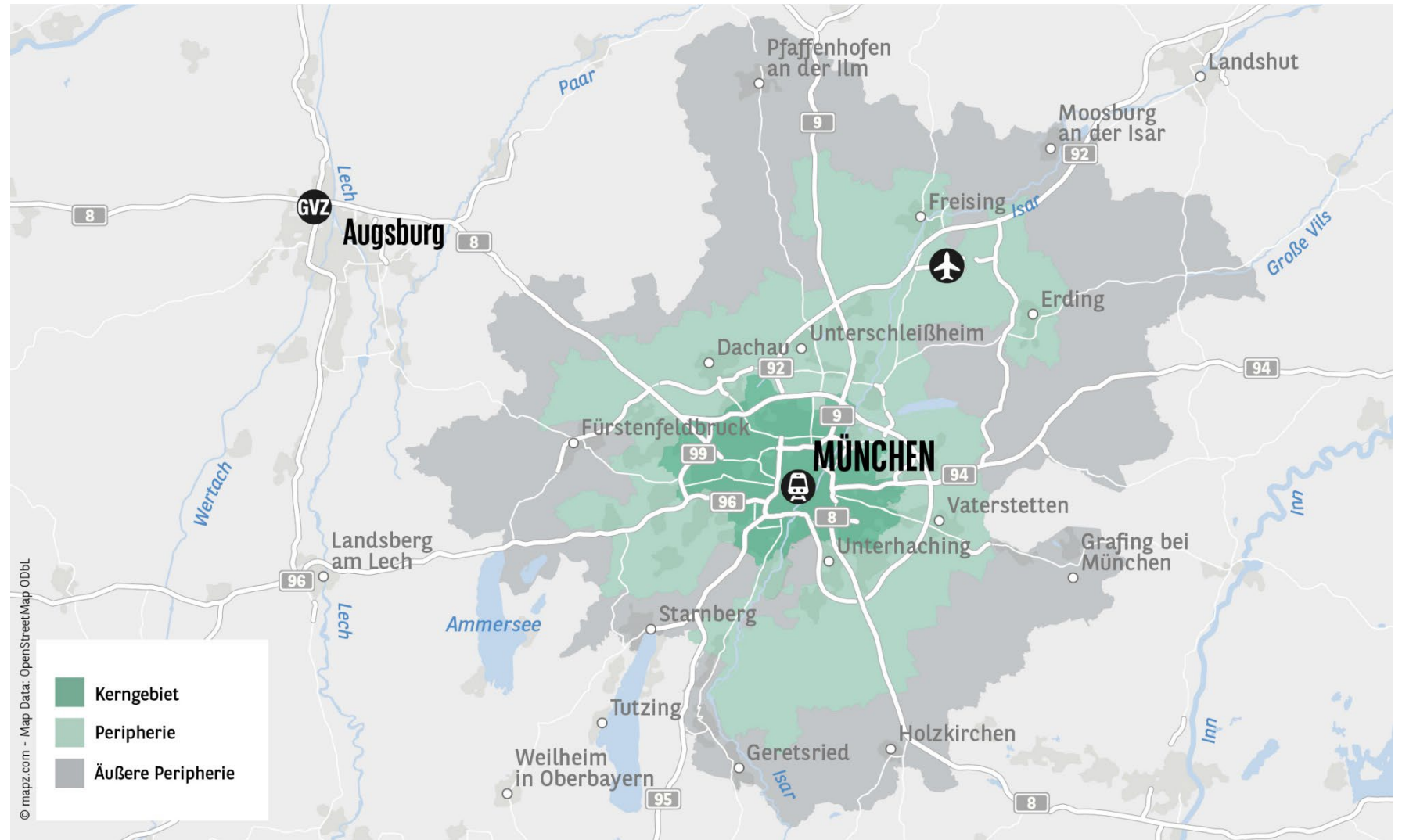


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
MÜNCHEN



LOGISTIKMARKT MÜNCHEN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel