



LOGISTIKVERMIETUNG

MÜNCHEN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Zum Ende des 1. Halbjahres 2025 generierte der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von rund 56.200 m² und lag somit 46 % unter dem Vorjahresniveau. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um rund 59 % verfehlt. Dies liegt vor allem an dem ungewöhnlich hohen Eigennutzeranteil, der im letzten Jahr durch die Ansiedlung der Group7 generiert wurde. Der Vermietungsumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 26 % gestiegen. Die größte Anmietung fand im 2. Quartal im Teilmarkt Umland Nord-Ost statt. In Kirchheim bei München mietete ein Lebensmitteleinzelhändler eine rund 10.000 m² große Halle an. Fokus der Nutzer liegt historisch

bedingt jedoch auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund 88 % aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt und machten die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes aus. Die Nachfrage auf dem Münchner Markt trifft stetig auf ein sehr niedriges Angebot. Die Leerstandsquote ist in den letzten Monaten leicht gestiegen. Mit 1,2 % ist sie jedoch weiterhin sehr niedrig, sodass weiterhin Flächen zur Befriedigung der Nachfrage fehlen. Die Nachfrage verteilt sich aktuell auf alle Nutzergruppen, die vor allem kleinteilige Flächen suchen. Für die nächsten Monate erwarten wir, dass die Nachfrage und das Angebot auf einem konstanten Niveau bleiben.

Fast Facts

	2025 H1	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	56.200 m ²	- 46 %
Vermietungsumsatz	56.200 m ²	+ 26 %
Leerstandsquote	1,2 %	
Spitzenmiete	9,80 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	8,90 €/m ²	+ 6 %

Ausblick 2025



Nachfrage



Angebot



Ø Miete

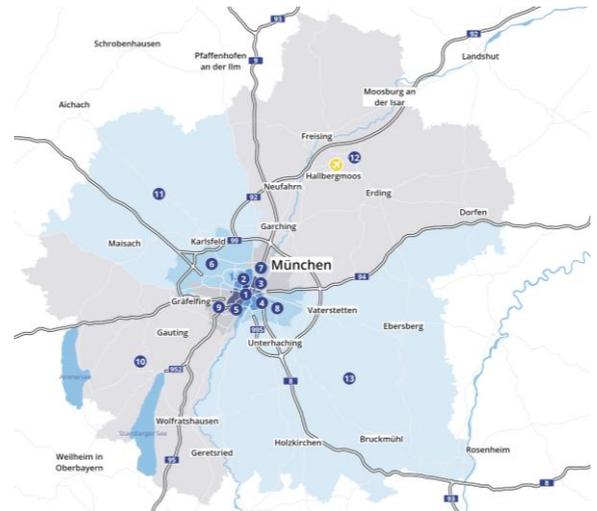
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Nord-Ost (12)	44.700 m ²	80
Zentrum Süd-West (5)	3.000 m ²	5
Umland Süd-Ost (13)	2.700 m ²	5

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte

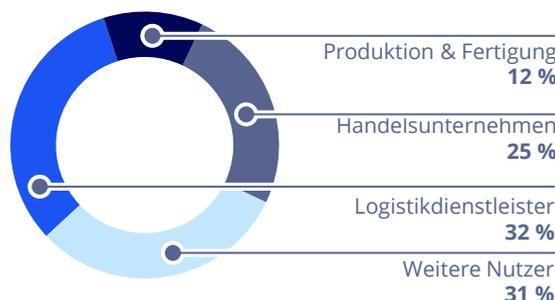


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	0 %
5.001 – 10.000 m ²	50 %
3.001 – 5.000 m ²	0 %
1.001 – 3.000 m ²	36 %
501 – 1.000 m ²	13 %
bis 500 m ²	1 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Rebecca Lohner | Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 173 1026041
rebecca.lohner@colliers.com