



LOGISTIKVERMIETUNG

MÜNCHEN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

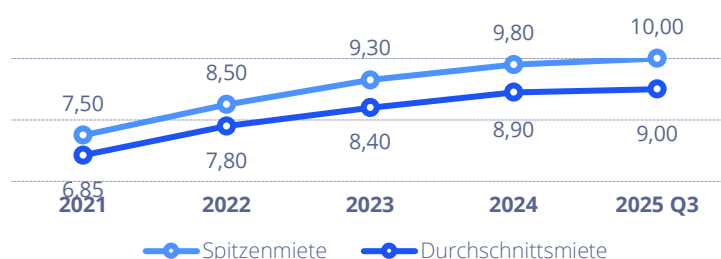
Der Münchner Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt verzeichnete in den ersten neun Monaten 2025 einen Flächenumsatz von 176.200 m², was einem Anstieg von 7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde lediglich um 6 % unterschritten. Das 3. Quartal war dank zweier Großabschlüsse das mit Abstand stärkste des bisherigen Jahres. Ohne diese beiden Anmietungen läge der Flächenumsatz weiterhin unter dem Vorjahresniveau. Die größte Anmietung fand in Maisach statt. Das Handelsunternehmen TTI mietete rund 22.700 m² Logistikfläche zur Erweiterung seines bestehenden Standorts an. Der zweitgrößte Abschluss fand in Unterschleißheim statt, wo REPA Deutschland

sich 25.300 m² große Fläche in einer Projektentwicklung sicherte. Dies unterstreicht, dass Großabschlüsse aufgrund des Flächenmangels ausschließlich im Umland von München stattfinden. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass es im Stadtgebiet kaum verfügbare Flächen gibt. Insgesamt schätzen, aufgrund der bestehenden wirtschaftlichen Lage, viele Unternehmen ihren logistischen Flächenbedarf als gering ein und agieren vorsichtig. Gleichzeitig sehen wir eine weiterhin konstant hohe Nachfrage im Gewerbeparksegment. Für die kommenden Monate erwarten wir, dass sich der Flächenumsatz wieder auf dem Niveau der ersten beiden Quartale einpendeln und Ende des Jahres bei rund 200.000 m² liegen wird.

Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Nord-Ost (12)	84.700 m ²	48
Umland Nord-West (11)	78.800 m ²	45
Zentrum Süd-West (5)	3.000 m ²	2

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

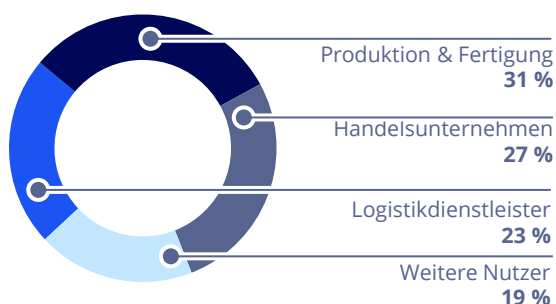


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	40 %
5.001 – 10.000 m ²	35 %
3.001 – 5.000 m ²	4 %
1.001 – 3.000 m ²	16 %
501 – 1.000 m ²	5 %
bis 500 m ²	0 %

Nach Nutzerbranche in %



Fast Facts

	2025 Q1-3	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	176.200 m ²	+ 7 %
Vermietungsumsatz	176.200 m ²	+ 69 %
Leerstandsquote	1,2 %	
Spitzenmiete	10,00 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	9,00 €/m ²	+ 6 %

Ausblick 2025



Nachfrage

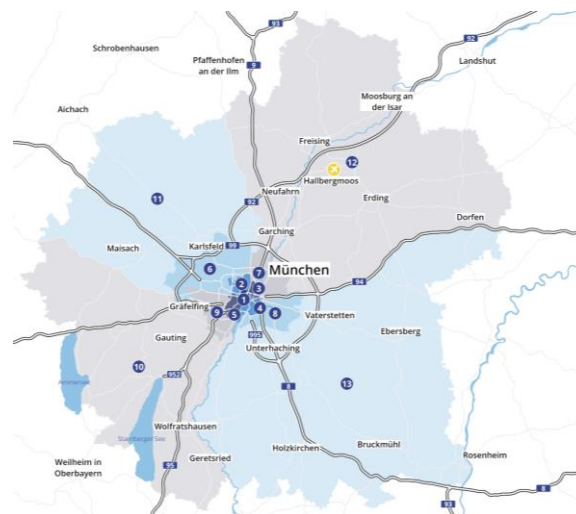


Angebot



Ø Miete

Teilmärkte



Ansprechpartner



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