



LOGISTIKVERMIETUNG

MÜNCHEN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte 2025 einen Flächenumsatz von 236.100 m², was einem Anstieg von 20 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde lediglich um 2 % unterschritten. Die 2. Jahreshälfte war deutlich dynamischer und maßgeblich für das positive Ergebnis auf dem Münchner Markt verantwortlich. Rund 76 % des Flächenumsatzes fanden im 2. Halbjahr statt. Während in der Vergangenheit Großabschlüsse in München selten der Fall waren, fanden 2025 mehrere großflächige Anmietungen statt, die zu dem starken Ergebnis beigetragen haben. Dabei handelt es sich jedoch überwiegend um langfristig geplante Built-to-Suit-Projekte. Während großflächige Abschlüsse wesentlich

zum Gesamtumsatz beitrugen, lag der Fokus der Nutzer jedoch auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund zwei Drittel aller Anmietungen fanden in diesem Bereich statt, waren jedoch für lediglich 23 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Für 2026 erwarten wir eine stabile Nachfrage insbesondere von Lebensmittellogistikern und KEP-Dienstleistern, aber auch aus dem Bereich Forschung & Entwicklung, der stark von der hohen Fachkräfteverfügbarkeit in der Region profitiert. Dadurch wird München zunehmend auch für Rüstungsunternehmen mit F&E-Schwerpunkt zu einem interessanten Standort. Insgesamt rechnen wir mit positiven Effekten und einem stabilen Flächenumsatz.

Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	236.100 m ²	+ 20 %
Vermietungsumsatz	236.100 m ²	+ 73 %
Leerstandsquote	1,9 %	
Spitzenmiete	10,30 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	9,50 €/m ²	+ 7 %

Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

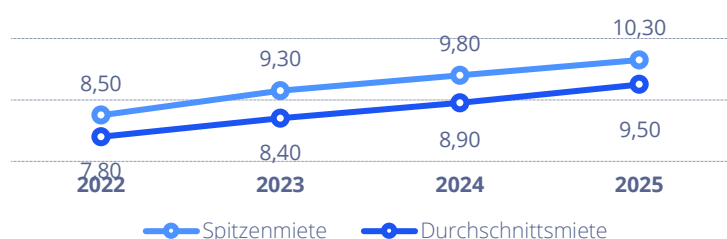


Ø Miete

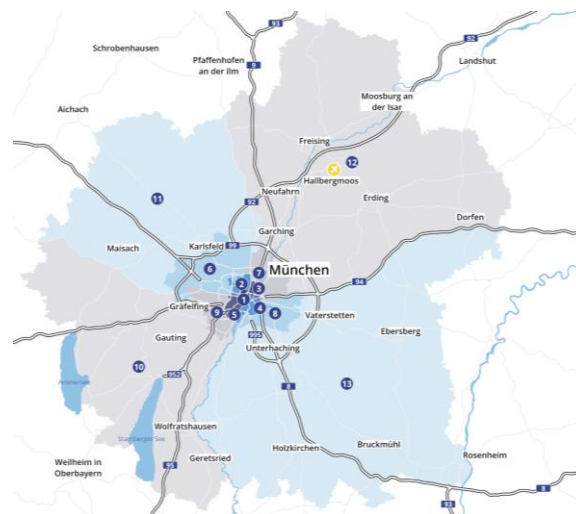
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Nord-Ost (12)	120.700 m ²	51
Umland Nord-West (11)	86.000 m ²	37
Umland Süd-Ost (13)	9.700 m ²	4

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte

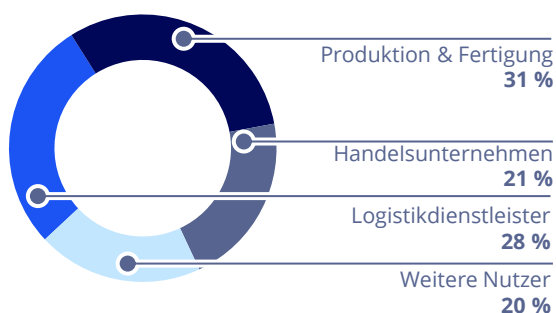


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	37 %
5.001 – 10.000 m ²	32 %
3.001 – 5.000 m ²	8 %
1.001 – 3.000 m ²	18 %
501 – 1.000 m ²	5 %
bis 500 m ²	0 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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