



LOGISTIKVERMIETUNG

MÜNCHEN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

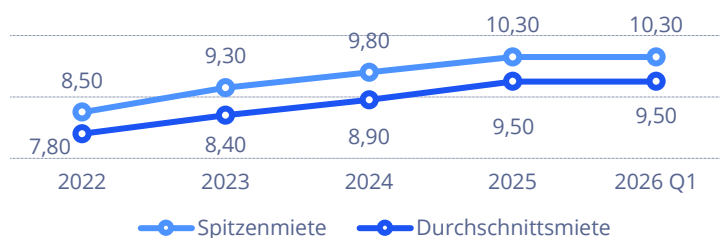
Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete einen sehr starken Jahresauftakt. Der Flächenumsatz lag mit einem Plus von 96 % deutlich über dem Vorjahr und erreichte zugleich das Niveau des Fünfjahresdurchschnitts (55.840 m²). Aufgrund des strukturell begrenzten Flächenangebots blieben Großabschlüsse erwartungsgemäß aus. Die Zahl der Abschlüsse stieg jedoch deutlich auf 31 und lag damit nahezu dreimal so hoch wie im Vorjahr (11). Die Vermietungsaktivität konzentrierte sich insbesondere auf das Gewerbestadtgebiet. Besonders dynamisch zeigte sich der Teilmarkt Umland Nord-Ost mit 3 Anmietungen in Garching im Flächensegment unter 3.000 m². Zudem war erneut eine erhöhte Nachfrage seitens de-

fencenahen Nutzern zu beobachten. Die ARX Robotics GmbH mietete rund 10.000 m² in München an und Quantum Systems bezog 6.100 m² im Air Tech Campus Oberpfaffenhofen. Der Münchner Markt profitiert von einer Nutzerstruktur mit Fokus auf Industrie und F&E sowie von der Präsenz der Bundeswehr, die zusätzliche Nachfrageimpulse generieren. Diese dürften 2026 weiter an Bedeutung gewinnen. Weitere relevante Nachfrage kommt von E-Commerce-Unternehmen, die insbesondere Großstädte mit hoher Kaufkraft adressieren. Trotz steigender Nachfrage trifft diese weiterhin auf ein strukturell begrenztes Angebot, was kurzfristig jedoch keine Auswirkungen auf die Durchschnittsmieten erwarten lässt.

Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Nord-Ost (12)	11.400 m ²	20
Stadt Nord-Ost (7)	10.000 m ²	18
Stadt Nord-West (6)	9.400 m ²	17

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Fast Facts

	2026 Q1	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	56.000 m ²	+ 96 %
Vermietungsumsatz	56.000 m ²	+ 96 %
Leerstandsquote	1,9 %	0 bsp
Spitzenmiete	10,30 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	9,50 €/m ²	+ 7 %

Ausblick 2026



Nachfrage

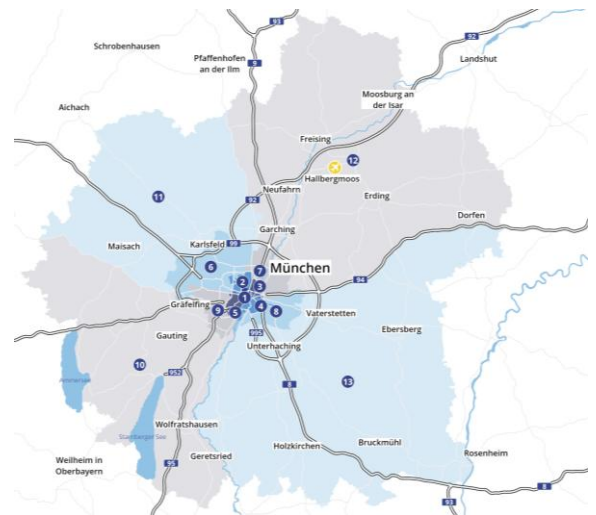


Angebot



Ø Miete

Teilmärkte

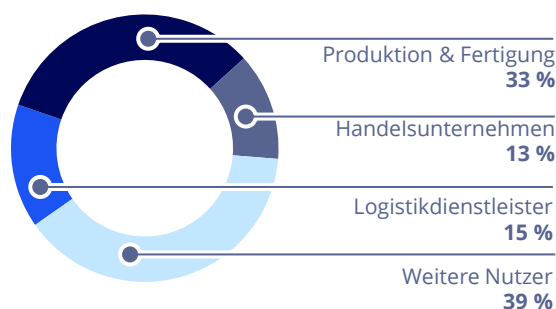


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	0 %
5.001 - 10.000 m ²	29 %
3.001 - 5.000 m ²	13 %
1.001 - 3.000 m ²	38 %
501 - 1.000 m ²	19 %
bis 500 m ²	1 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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