



LOGISTIKVERMIETUNG

MÜNCHEN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Zum Ende des ersten Quartals 2025 generierte der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von rund 28.500 m² und lag somit 63 % unter dem Vorjahresniveau. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde indes um rund 52 % verfehlt. Der ungewöhnlich hohe Eigennutzeranteil im letzten Jahr (78 %), durch die Ansiedlung der Group7 in Oberding, hat dazu geführt, dass der Münchner Markt ein sehr starkes Q1 2024 erzielen konnte. Bei Betrachtung des Vermietungsumsatzes ist dieser im Vergleich zum Vorjahr jedoch um zwei Drittel gestiegen. Die größte Anmietung fand im Teilmarkt Umland Nord-Ost, in Markt Schwaben, statt, wo eine rund 9.000 m² große Bestandshalle angemietet wurde.

Aufgrund der historisch bedingten Branchenstruktur lag der Fokus der Nutzer auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund 82 % aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt und machten 37 % am gesamten Flächenumsatz aus. Die Nachfrage ist seit Anfang des Jahres konstant geblieben und trifft auf ein sehr geringes Angebot. Gesuche aus dem Defense sowie Pharma-Bereich werden im Laufe des Jahres für weiteren Flächenumsatz sorgen. Die im Laufe des Jahres auf den Markt kommenden Neubau- und Untermietflächen werden hierbei für mehr Produkt auf dem Markt sorgen und großflächigere Abschlüsse ermöglichen.

Fast Facts

	2025 Q1	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	28.500 m ²	- 63 %
Vermietungsumsatz	28.500 m ²	+ 66 %
Leerstandsquote	1,2 %	
Spitzenmiete	9,80 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	8,90 €/m ²	+ 6 %

Ausblick 2025



Nachfrage



Angebot



Ø Miete

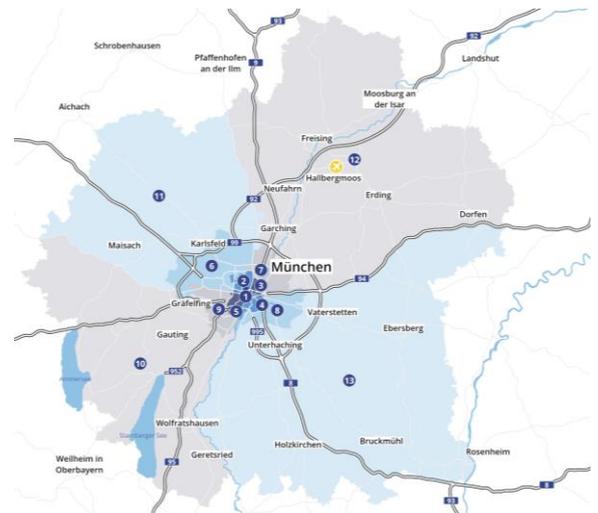
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Nord-Ost (12)	23.000 m ²	81
Zentrum Süd-West (5)	3.000 m ²	10
Umland Süd-Ost (13)	1.300 m ²	5

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

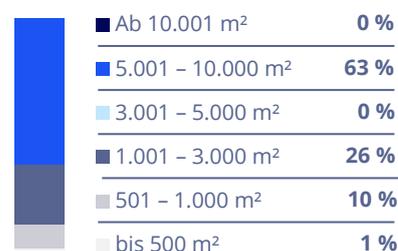


Teilmärkte

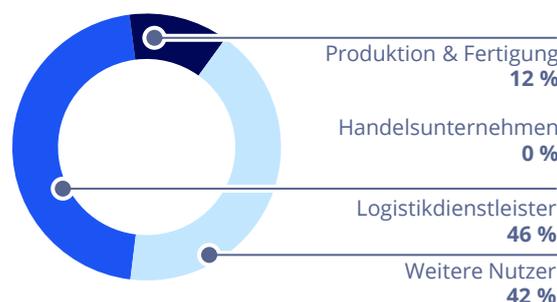


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Maximilian Schmidle | Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 170 2302295
maximilian.schmidle@colliers.com