

Intelligent Investment

München Logistikmarkt Q4 2025

REPORT

Münchener
Logistikimmobilienmarkt
verzeichnet Wachstum
auch 2025

CBRE RESEARCH

FEBRUAR 2026



Überblick

2025 wurde am Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ein Flächenumsatz von 228.300 m² erzielt. Damit lag das Ergebnis 4 % über dem Vorjahr. Es handelt sich um den dritten Anstieg des Jahresflächenumsatzes seit dem Rückgang infolge der Corona-Pandemie im Jahr 2021.

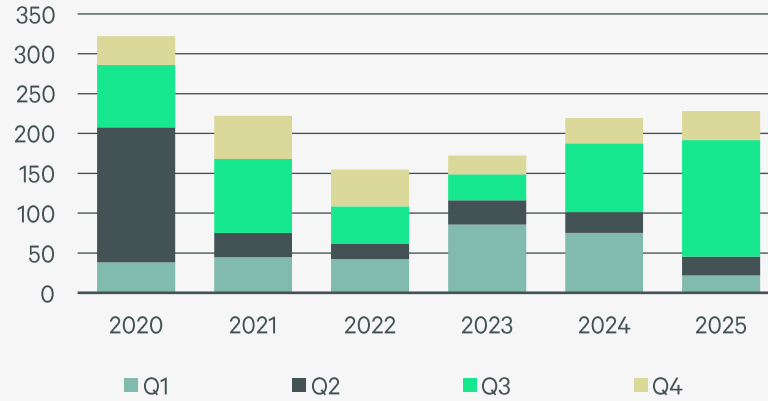
ABBILDUNG 1

Kennziffern Logistikmarkt

	2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	228.300 m ²	+4,1 %
Spitzenmiete	11,00 €/m ²	+7,8 %
Spitzenrendite	4,40 %	+0,0 %-Pkt.
Investmentvolumen	217,9 Mio. €	+25,4 %

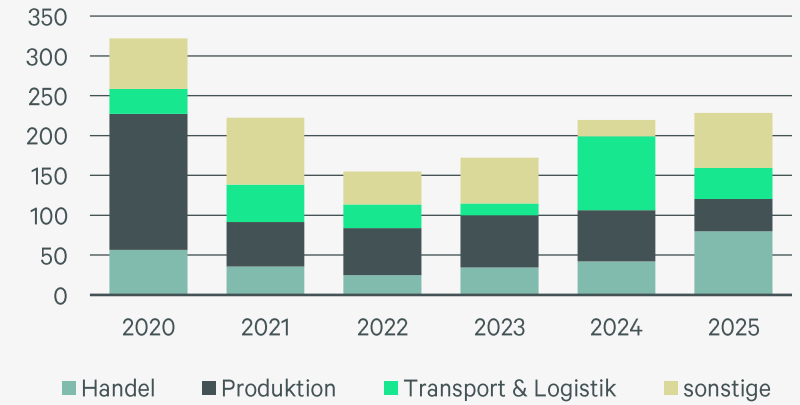
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



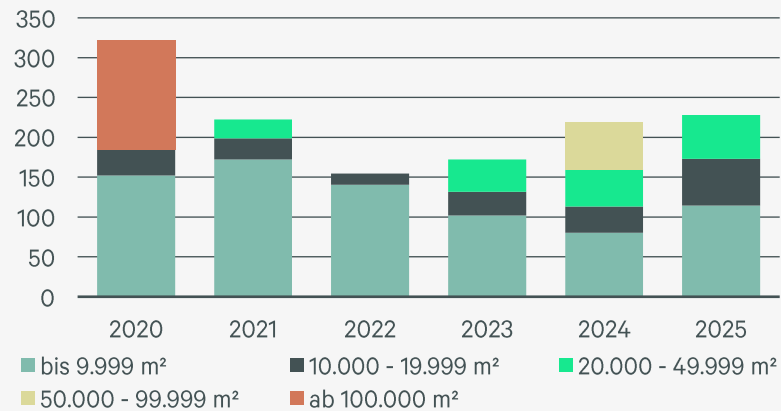
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4
Flächenumsatz
nach Branchen
(in 1.000 m²)



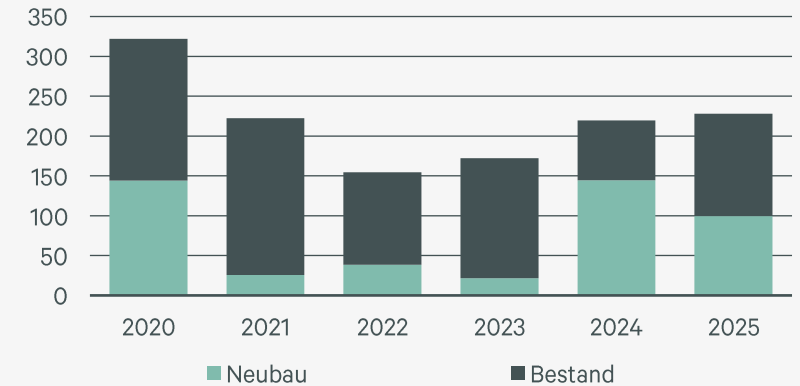
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3
Flächenumsatz nach
Größenklassen
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5
Flächenumsatz nach
Neubau & Bestand
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

Trends

Der Münchner Logistikimmobilienmarkt bleibt weiterhin geprägt von einer größeren Flächenknappheit. Wenn große Flächen frei werden, werden diese sofort wieder vom Markt absorbiert. Gleichzeitig beobachten wir, dass Firmen, die bereits große Flächen angemietet haben, die Mietverträge für die entsprechenden Objekte verlängern. Die Pipeline bleibt angebotsseitig weiterhin niedrig und es werden auch mittelfristig kaum großflächige Logistikimmobilien fertiggestellt.

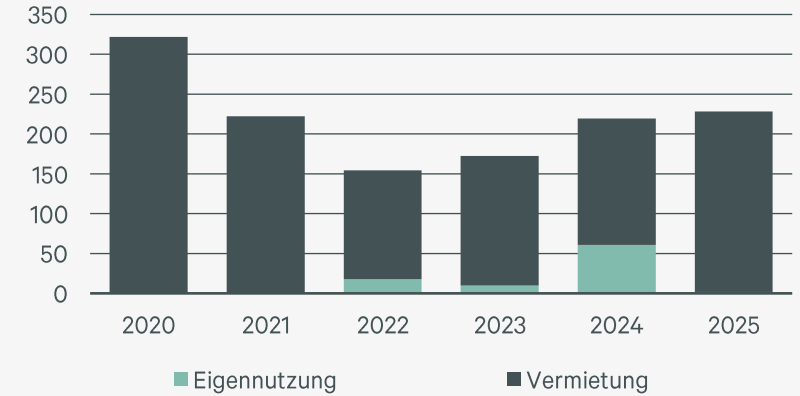
Trotz des soliden Ergebnisses bleibt die Nachfrage nach Flächen im Münchner Marktgebiet verhalten. Insgesamt ergibt sich so ein funktionierendes Verhältnis aus Angebot und Nachfrage, sodass sich die vergleichsweise geringe Nachfrage nicht negativ auf den Gesamtmarkt auswirkt.

Im Jahresverlauf konnte bei der Spitzenmiete von Logistikimmobilien ein Anstieg um 8 % auf 11 € pro m² registriert werden. Dahingegen sank die gewichtete Durchschnittsmiete leicht um 2,4 % auf 10 € pro m². Der Leerstand im Big-Box Segment bleibt mit 0,8 % auf einem sehr niedrigen Niveau und wird durch zügige Neuvermietung wieder auf null sinken.

Handelsunternehmen (inklusive Onlinehändler) blieben mit einem Marktanteil von 35 % die aktivsten. Getrieben wird dieses Segment jedoch von klassischen Handelsunternehmen und weniger von E-Commerce-Unternehmen. An zweiter Stelle standen Produktionsunternehmen mit einem Marktanteil von 18 %, gefolgt von Transportlogistikunternehmen mit einem Anteil von 17 %.

ABBILDUNG 6

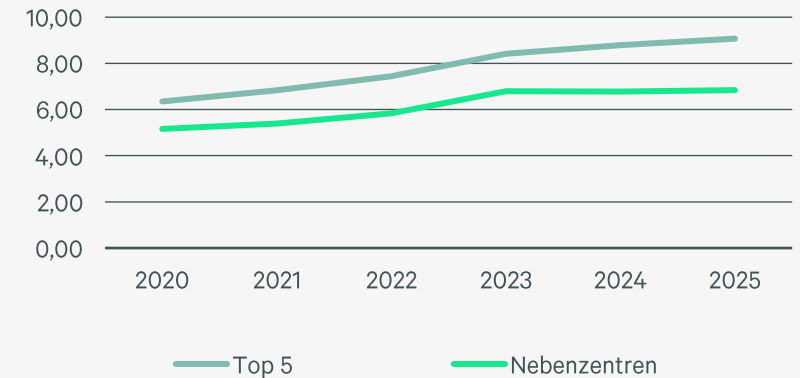
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmieten (in €/m²/Monat)



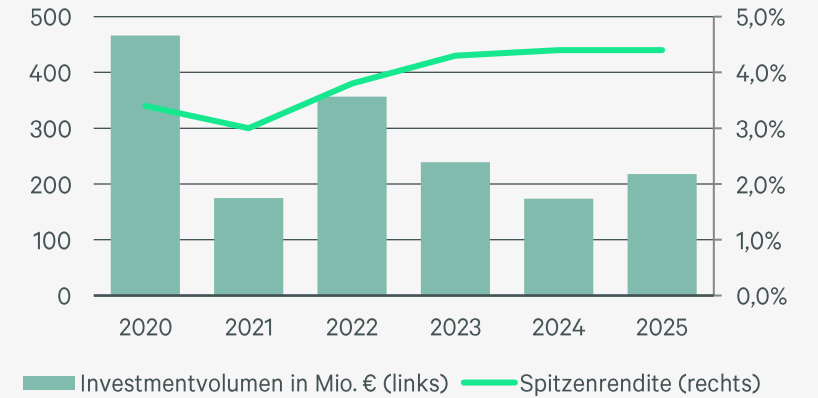
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Ausblick

Die seit der Corona-Delle zu beobachtende Markterholung dürfte sich auch 2026 fortsetzen. Insbesondere die im Münchner Raum zunehmend präsenten Technologieunternehmen könnten die Nachfrage nach hochwertigen Flächen stärken. Da sich die Flächenknappheit dadurch mittelfristig weiter verschärfen dürfte, rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der erzielbaren Spitzenmiete.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q4 2025



Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Capital Markets & A&T Services

Kai F. Oulds

Managing Director
Head of Industrial & Logistics
kai.oulds@cbre.com

Valuation Advisory Services

Kristine Kühn

Director, Team Leader Industrial & Logistics
Valuation Advisory Services
kristine.kuehn@cbre.com

A&T Services

Maximilian Sänger

Senior Director, Team Leader
Industrial & Logistics
maximilian.saenger@cbre.com

Capital Markets

Tom Franke

Managing Director
Head of Logistics Investment
tom.franke@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.