



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

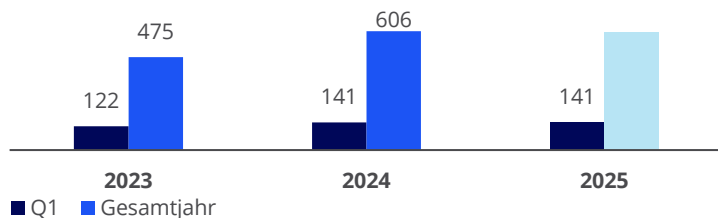
Der Münchner Büromietmarkt erzielte im Auftaktquartal 2025 einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau von rund 140.500 m². Ohne Eigennutzer betrug die reine Vermietungsleistung 133.700 m², was einem leichten Anstieg von 2 % entspricht. Insbesondere die Projektanmietung des PANDION OFFICEHOME Beat von Siemens im Werksviertel mit rund 33.000 m² trug maßgeblich zum Gesamtergebnis bei. Dies verdeutlicht aber auch, dass die Nachfrage nach wie vor unterdurchschnittlich ist. Weiterhin gab es drei Großabschlüsse über 5.000 m², wovon zwei auf das Umland entfallen und einer auf das Stadtgebiet. Auf dem Gesamtmarkt stehen aktuell 9,1 % der Büroflächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Vom gesamten Leerstand befinden sich aktuell mehr als

300.000 m² in Erstbezugsflächen. Die Durchschnittsmiete rangiert mit 26,20 €/m² rund 5 % über dem Niveau von vor einem Jahr. Die weiterhin dynamische Entwicklung der Mietpreise, insbesondere in Zentrumslagen und im Neubausegment, hat nochmals zu einem Anstieg der Spitzenmiete um ebenfalls 5 % im Vorjahresvergleich auf aktuell 54,00 €/m² geführt. Aktuell befinden sich rund 730.100 m² Bürofläche im Bau, die bereits zu 55 % belegt sind. 363.000 m² davon werden nach aktuellem Stand im Jahr 2025 fertiggestellt, von denen 71 % schon belegt sind. Für 2025 erachten wir einen Flächenumsatz von bis zu 600.000 m² als realistisch.

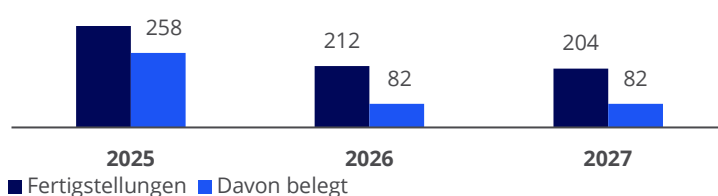
Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	140.500 m ²	±0 %
Vermietungsumsatz	133.700 m ²	+2 %
Leerstand	2.141.300 m ²	+458.600 m ²
Leerstandsquote	9,1 %	+180 bp
Spitzenmiete	54,00 €/m ²	+5 %
Durchschnittsmiete	26,20 €/m ²	+5 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



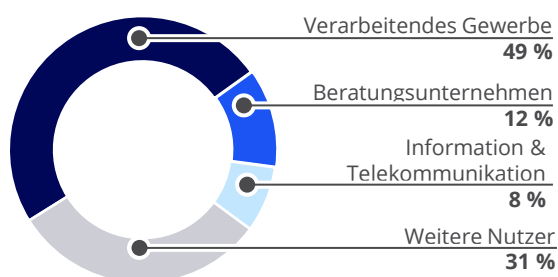
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

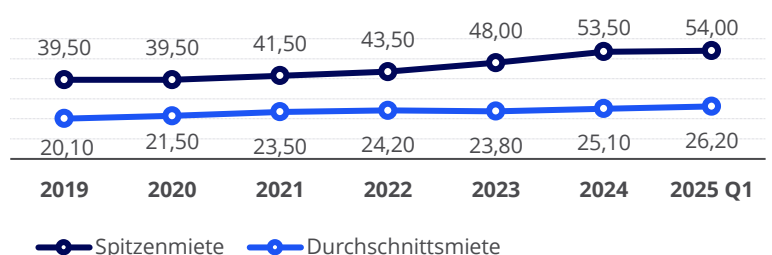


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen.

Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH.
© 2025. Alle Rechte vorbehalten.



INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

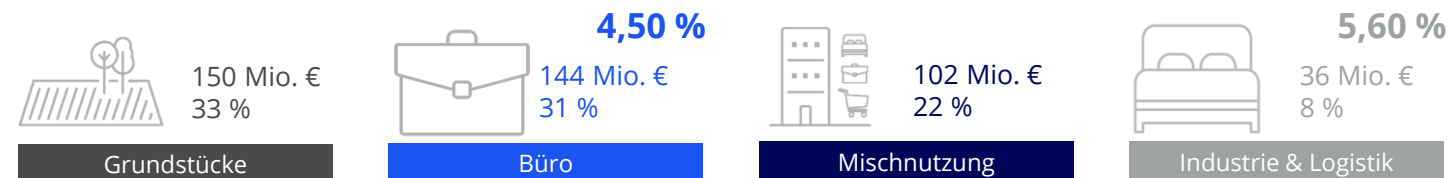
Das gewerbliche Transaktionsvolumen am Münchner Markt lag in den ersten drei Monaten des Jahres bei rund 460 Millionen Euro und damit 65 % unter dem starken Jahresauftakt des Vorjahres, das durch den Sondereffekt der Großtransaktion der „Fünf Höfe“ profitierte. Bezogen auf die Quartalsvolumina der letzten zwei Jahre liegt das jüngste auf Platz vier der umsatzstärksten Quartale und damit im Mittelfeld. Die Bodenbildung bei den Renditen verfestigt sich das vierte Quartal in Folge und ermöglicht Investoren wieder eine deutlich bessere Planbarkeit der Businesspläne. Die Prognose der SWAP-Rates veranlasst eher zur Annahme, dass die Plateaubildung bei den Renditen sich in den Folgequartalen fortsetzen wird, wohingegen die Kapitalwerte in

den innerstädtischen Lagen durch zum Teil deutliche Mietpreisanstiege gestützt werden. Die steigende Anzahl an derzeit laufenden sowie im Frühjahr auf den Markt kommenden Transaktionen im Bereich von 20 bis 60 Millionen Euro verdeutlicht, dass sich die Transaktionsbasis im Jahresverlauf verbreitern wird und den Grundstein für eine weitere Normalisierung des Investmentmarkts legt. Viele Investoren haben ihre Strategie an die Preis- und Renditeanpassungen angepasst und suchen gezielt nach Value-Add- und Core+-Investments in guten Lagen mit kurz- und mittelfristigem Wertsteigerungspotential. Im Jahresverlauf erachten wir für 2025 ein Transaktionsvolumen im Bereich von rund 3 Milliarden Euro für möglich.

Fast Facts

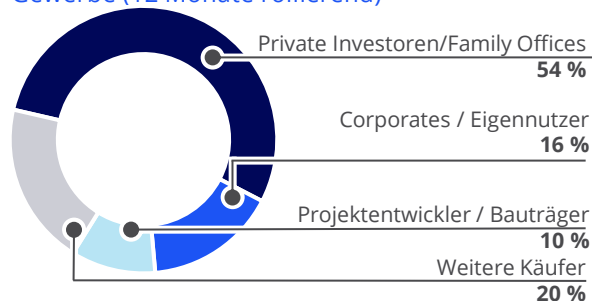
	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	460 Mio. €	-65 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	60 Mio. €	+20 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	±0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Grundstücke	
Größte Käufergruppe	Corporates / Eigennutzer	

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



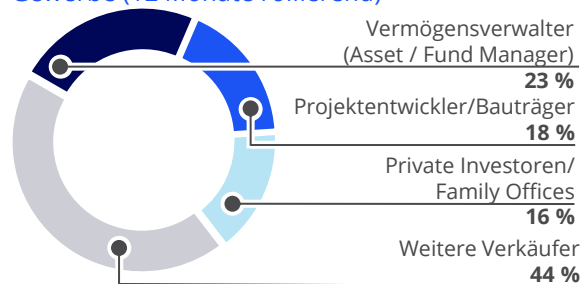
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

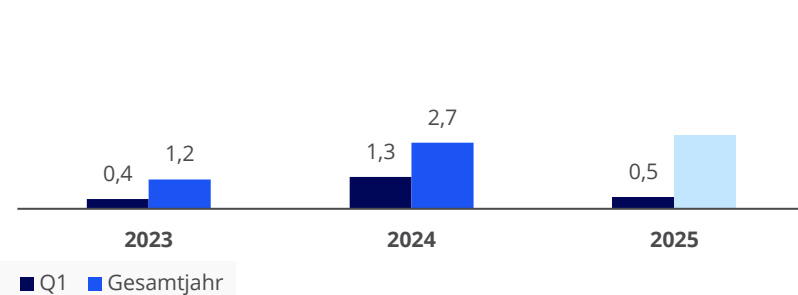


TOP 3 Verkäufergruppen

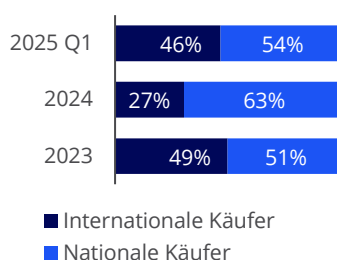
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Tobias Seiler | Director
Market Intelligence & Foresight
+49 173 91 91 757
tobias.seiler@colliers.com