



# BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

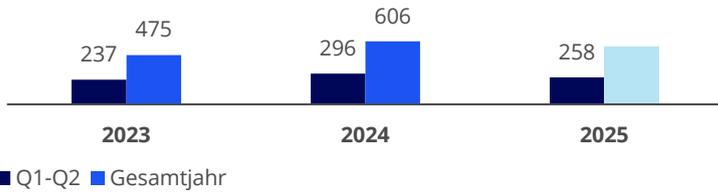
Auf dem Münchner Büromarkt wurde in der ersten Jahreshälfte 2025 ein Flächenumsatz von 258.800 m<sup>2</sup> erzielt. Ohne Eigennutzer betrug die reine Vermietungsleistung 232.600 m<sup>2</sup>. Damit fällt das Halbjahresergebnis 12 % niedriger als im Vorjahr aus. 54 % des Umsatzes wurde innerhalb des Mittleren Rings, 25 % in den Stadtteillagen und 21 % im Umland erzielt. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt hat sich erwartungsgemäß auf rund 9,6 % gegenüber 7,5 % vor 12 Monaten erhöht. Innerhalb des Mittleren Ring und insbesondere innerhalb des Altstadtrings ist der Leerstand mit 5,8 % beziehungsweise 3,3 % jedoch weiterhin moderat. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes rangiert mit 26,60 €/m<sup>2</sup> 11 % über dem Niveau von vor einem Jahr. Im Spitzensegment setzt sich die

Aufwärtsbewegung weiter fort. Sie liegt mit 55,50 €/m<sup>2</sup> um 8 % höher als im Vorjahr. Neubauten innerhalb des Mittleren Rings erzielten im Schnitt 41,00 €/m<sup>2</sup>. Aktuell befinden sich rund 700.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, die bereits zu 56 Prozent belegt ist. Mehr als die Hälfte davon wird bereits 2025 fertiggestellt. Ab 2026 ist das Angebot deutlich reduziert, da es in den vergangenen Jahren nur wenige große spekulative Baustarts gab. Wir erachten für das Jahr 2025 einen Flächenumsatz von bis zu 550.000 m<sup>2</sup> als realistisch. Die meisten Großabschlüsse finden in Projekten statt und absorbieren keinen Leerstand. Im Jahresausblick wird es weitere größere Auszüge aus Bestandsgebäuden geben, wodurch wir mit einem weiteren Leerstandsanstieg auf knapp über 10 Prozent rechnen.

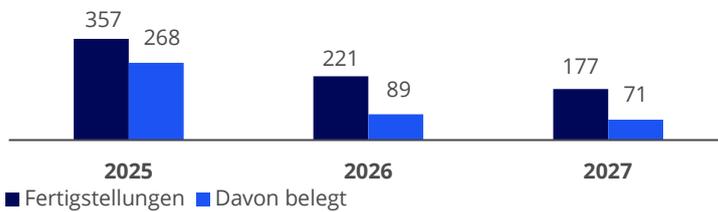
## Fast Facts

	Q2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	258.800 m <sup>2</sup>	-13 %
Vermietungsumsatz	232.600 m <sup>2</sup>	-9 %
Leerstand	2.252.400 m <sup>2</sup>	+ 493.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	9,6 %	+ 210 bp
Spitzenmiete	55,50 €/m <sup>2</sup>	+ 8 %
Durchschnittsmiete	26,60 €/m <sup>2</sup>	+11 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



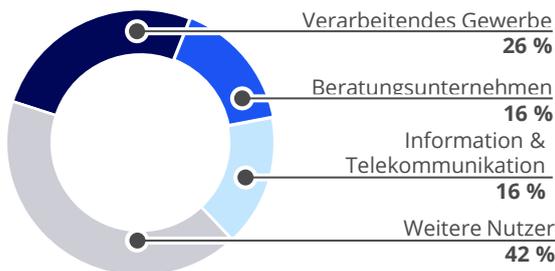
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>



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



## Der Markt im Überblick

Das gewerbliche Transaktionsvolumen am Münchner Markt erzielte im ersten Halbjahr einen Wert von rund 985 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang im Jahresvergleich von rund 36 % in Folge ausbleibender Großtransaktionen. Büroimmobilien waren mit einem Anteil von 26 % gleichauf mit gewerblichen Grundstücken (26 %) und Hotels (27 %) die begehrteste Nutzungsart. Der Markt wird zu einem großen Teil durch privates Kapital getragen, während die Mehrheit der institutionellen Investoren weiterhin zurückhaltend bleibt. Aber auch hier deutet sich an, dass bei passenden Core-Transaktionen im Neubau mit Green-Building-Zertifizierung die Investitionsbereitschaft vor dem Hintergrund der Portfolioverjüngung

wieder vermehrt vorhanden ist. Deutlich aktiver haben sich ausländische Kapitalquellen gezeigt, die für 54 % des gewerblichen Transaktionsvolumens verantwortlich waren und damit die höchste Aktivität seit der Zinswende verzeichneten. Die Renditen bleiben unverändert und das sich erhärtende Renditeniveau schafft Planungssicherheit für Investoren. Mit weiteren Zinssenkungen der EZB steigt die Hoffnung auf sinkende Finanzierungskosten und das könnte im weiteren Jahresverlauf zumindest im Core-Segment den Senkungsdruck auf die Spitzenrendite erhöhen. Die Zurückhaltung bei Großtransaktionen wird dafür sorgen, dass bis Jahresende lediglich 2 bis 2,5 Mrd. € Transaktionsvolumen realisiert werden.

## Fast Facts

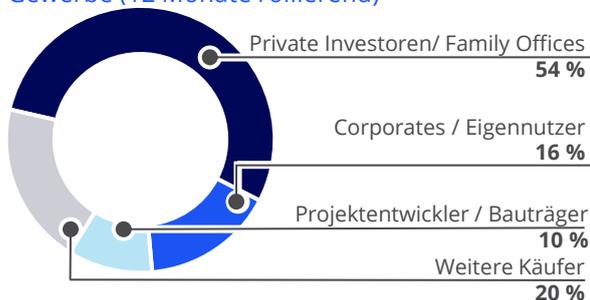
	Q2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	985 Mio. €	- 36 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	112 Mio. €	- 14 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	±0
Bedeutendste Assetklasse	Hotel	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

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



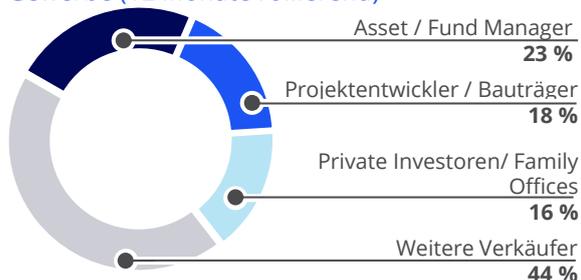
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

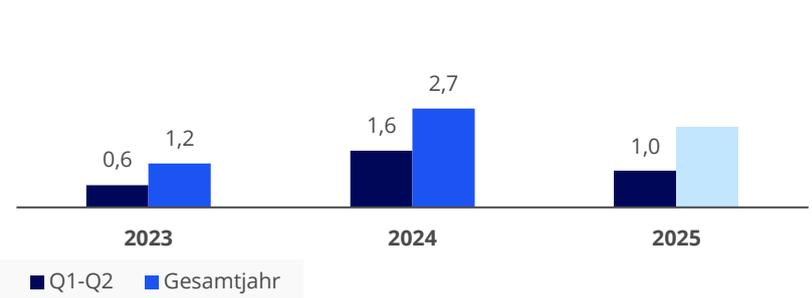


## TOP 3 Verkäufergruppen

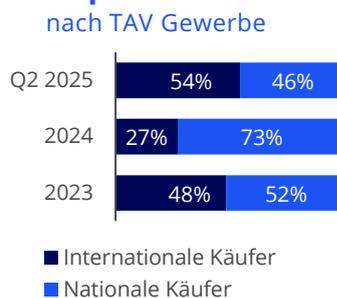
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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