



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

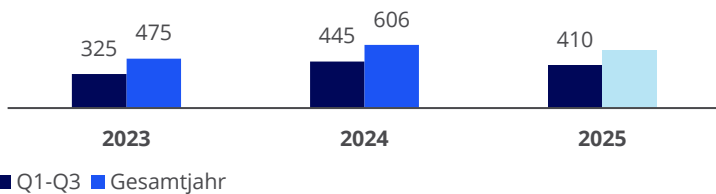
Der Bürovermietungsmarkt erzielte in den ersten drei Quartalen einen Flächenumsatz unter Vorjahresniveau von rund 410.500 m². Ohne Eigennutzer betrug die reine Vermietungsleistung 370.300 m², was einem Rückgang von 6 % entspricht. Die Großnutzer sind zwar wieder deutlich aktiver als in den Vorjahren, die Nachfrage ist aber nach wie vor nicht auf Vorkrisenniveau zurückgekehrt. Insbesondere die Projektanmietung des „Tomorrow“ durch Schaeffler im Werksviertel mit rund 12.000 m² trug im dritten Quartal maßgeblich zum Gesamtergebnis bei. Zweitgrößte Vermietung mit rund 7.000 m² war die Anmietung des Freistaats Bayern für das Ministerium für Digitales im „Lehel Carré“. 51 % des Umsatzes wurde innerhalb des Mittleren Rings, 25 % in den Stadtteillagen und 24 % im

Umland erzielt. Der Leerstand ist erwartungsgemäß moderat angestiegen. Auf dem Gesamtmarkt stehen 9,7 % der Büroflächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete rangiert mit 26,50 €/m² etwa 5 % über dem Niveau von vor einem Jahr. Die weiterhin dynamische Entwicklung der Mietpreise, insbesondere in den Münchner Top-Lagen in und rund um den Altstadttring, hat nochmals zu einem Anstieg der Spitzenmiete um 6 % gegenüber dem Vorjahr auf aktuell 56,00 €/m² geführt. Derzeit verzeichnet die Projektpipeline ein Volumen von insgesamt rund 675.000 Quadratmetern im Bau befindlicher Bürofläche. Sofern bis Jahresende weitere am Markt aktive Großvermietungen abgeschlossen werden, ist ein Jahresumsatz von 550.000 m² erreichbar.

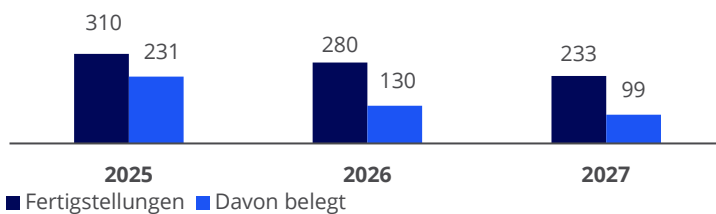
Fast Facts

	Q3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	410.500 m ²	-8 %
Vermietungsumsatz	370.300 m ²	-6 %
Leerstand	2.270.200 m ²	+ 387.400 m ²
Leerstandsquote	9,7 %	+ 160 bp
Spitzenmiete	56,00 €/m ²	+ 6 %
Durchschnittsmiete	26,50 €/m ²	+5 %

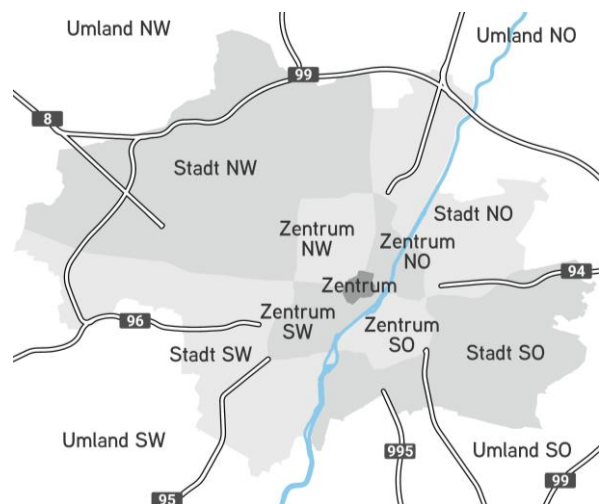
Flächenumsatz in 1.000 m²



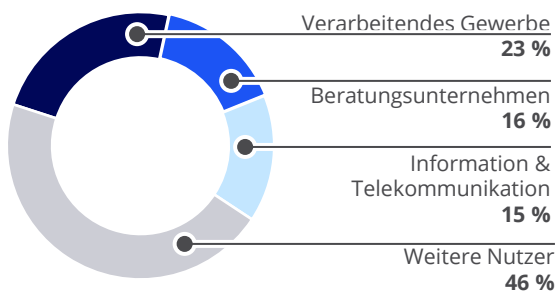
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

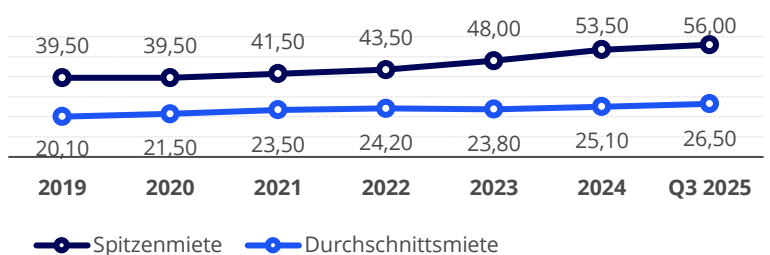


TOP 3 Branchen



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

Auch im dritten Quartal gelang dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 450 Mio. € kein Durchbruch. Im laufenden Jahr wurde mit etwa 1,4 Mrd. € das Vorjahresergebnis um rund 31 % verfehlt. Auch im abgelaufenen Quartal fand keine Großtransaktion im dreistelligen Millionenbereich statt. Büroimmobilien machten in den ersten neun Monaten des Jahres mit einem Gesamtvolumen von circa 410 Mio. € etwa 29 % des Transaktionsvolumens aus. Eine der größten Bürotransaktionen im dritten Quartal war der Verkauf der Büroimmobilie „City Flow“ in der Ungererstraße 69 für einen zweistelligen Millionenbetrag. Hotels hatten mit 19 % ebenso deutlichen Anteil am Gesamtergebnis,

wie gemischt genutzte Immobilien mit 14 % Marktanteil. Die höchste Marktaktivität zeigen weiterhin Privatinvestoren, die Gewerbeimmobilien im Wert von mehr als 560 Mio. € erwarben und dabei den Fokus auf zentral gelegene Objekte legten. Die unveränderten Rahmenbedingungen sorgen dafür, dass die Renditen im Bürospezialsegment in den vergangenen drei Monaten stabil bei 4,5 % geblieben sind. Während im Umland das Renditeniveau weiter angestiegen ist und zunehmend dem Ankaufsprofil von internationalen, opportunistischeren Investoren mit zweistelligen Renditeerwartungen entspricht. Bis Jahresende ist ein Transaktionsvolumen von mehr als 2 Mrd. € möglich.

Fast Facts

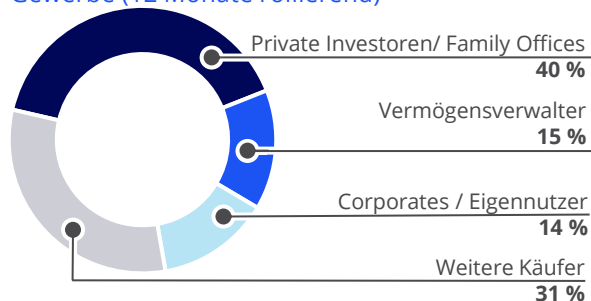
	Q3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.400 Mio. €	- 31 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	382 Mio. €	- 28 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	± 0
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

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



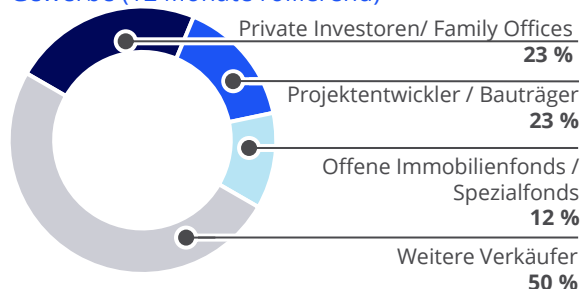
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

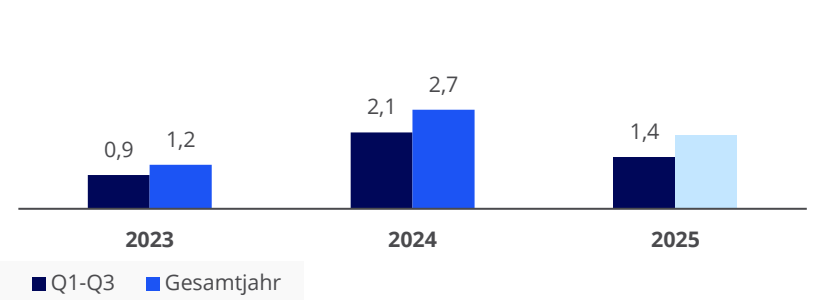


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

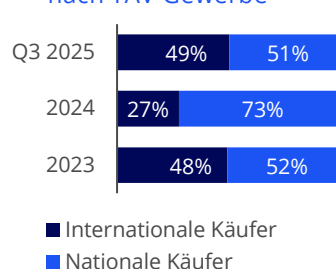


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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