



Der Markt im Überblick

Der Münchener Markt erzielte 2025 einen Flächenumsatz von 580.800 m² und lag damit 4 % unter dem Vorjahr. Ohne Eigennutzer betrug die Vermietungsleistung 538.800 m². Besonders das Großnutzersegment entwickelte sich positiv: Die Abschlüsse über 5.000 m² nahmen um 35 % zu und erreichten mit 16 Deals nahezu den langfristigen Durchschnitt. Die Leerstandsquote stieg auf 9,7 %, zeigte aber seit Mitte 2025 eine verlangsamte Dynamik. Innerhalb des Mittleren Rings sank das kurzfristige Angebot leicht auf 5,1 %, während es in Stadtteillagen auf 12,4 % zunahm. Trotz steigenden Angebots setzte sich der Mietpreisanstieg fort. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 10 % auf 27,50 €/m², die Spitzenmiete ebenfalls um 10 % auf 59,00 €/m².

Bestandsmieten außerhalb des Mittleren Rings liegen mit 19,10 €/m² nur 1 € über dem Niveau von vor fünf Jahren, während im Altstadtring regelmäßig 60,00-70,00 €/m² bezahlt werden.

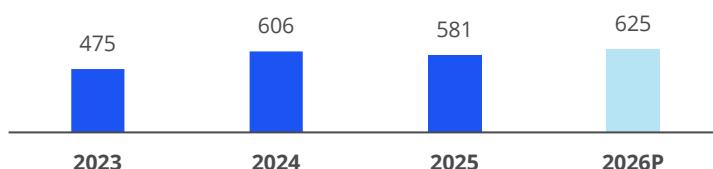
Der Projektentwicklungsmarkt umfasst aktuell 655.200 m² im Bau, wovon 44 % bereits belegt sind. Für 2026 werden 221.000 m² Fertigstellungen erwartet, davon 59 % vorvermietet. Die Pipeline konzentriert sich zu 60 % auf den Mittleren Ring.

Für 2026 prognostiziert Colliers einen Umsatz von 600.000-650.000 m², begleitet von weiter steigendem Leerstand über 10 %, vor allem in älteren Beständen.

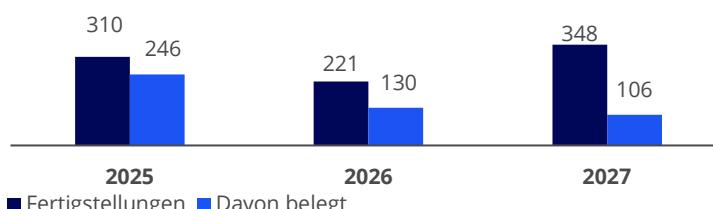
Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	580.800 m ²	-4 %
Vermietungsumsatz	538.800 m ²	-2 %
Leerstand	2.270.000 m ²	+ 226.400 m ²
Leerstandsquote	9,7 %	+ 100 bp
Spitzenmiete	59,00 €/m ²	+ 10 %
Durchschnittsmiete	27,50 €/m ²	+10 %

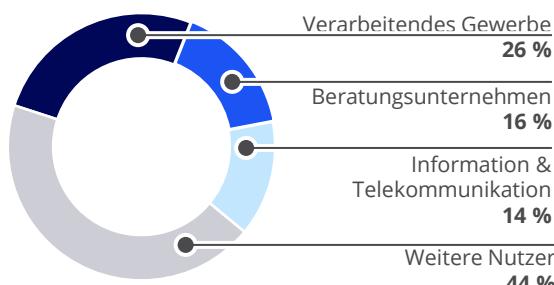
Flächenumsatz in 1.000 m²



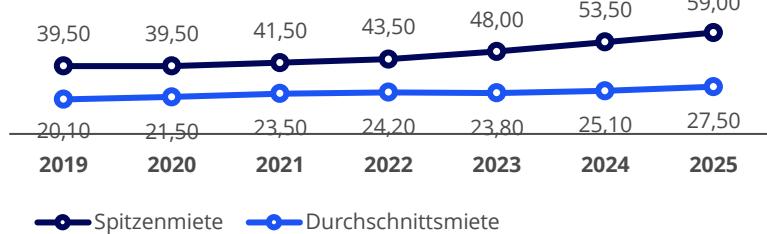
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Der Markt im Überblick

Der Münchener Markt erreichte 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 2,8 Mrd. €, was einem leichten Plus von 2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Haupttreiber war ein sehr starkes viertes Quartal mit 1,3 Mrd. €, unterstützt durch mehrere großvolumige innerstädtischer Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Insgesamt entfielen 59 % des Gesamtumfangs auf die Innenstadt, während 52 % der Käufe von privaten Investoren getätigt wurden. Auf Nutzungsartebene blieben Büroimmobilien mit 29 % Marktanteil führend. Der Abstand zum Einzelhandel verringerte sich jedoch, da dieser auf 23 % kam. Gemischt genutzte Immobilien erreichten 15 %, Grundstücke 12 %, Hotels 11 %. Damit zeigte der Markt

2025 eine breitere Streuung über verschiedene Nutzungsarten hinweg. Der Anteil internationalen Kapitals lag bei 46 %, was auf ein wieder wettbewerbsfähiges Preisniveau und steigende Mieten in zentralen Lagen hinweist. Die Spitzenrenditen bewegten sich weitgehend seitwärts; im Bürosegment kam es zu einer leichten Kompression auf 4,30 %. Für 2026 wird eine weitere leichte Renditekompression vor allem in Büro und Logistik erwartet, während in Randlagen Preisvorstellungen teils auseinanderliegen. Fortgeschrittene Verkaufsprozesse deuten auf einen dynamischen Jahresstart hin. Ein Transaktionsvolumen von 3,0 bis 3,5 Mrd. € im Jahr 2026 erscheint realistisch.

Fast Facts

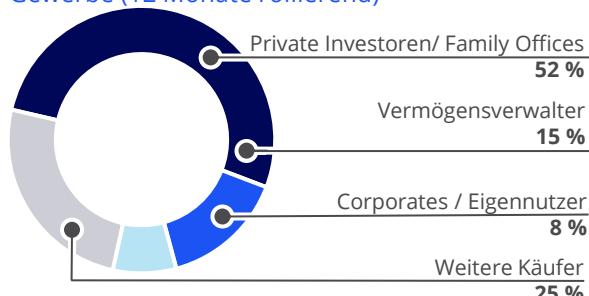
	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	2.757 Mio. €	+2 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	567 Mio. €	- 45 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,30 %	- 20 Bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

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



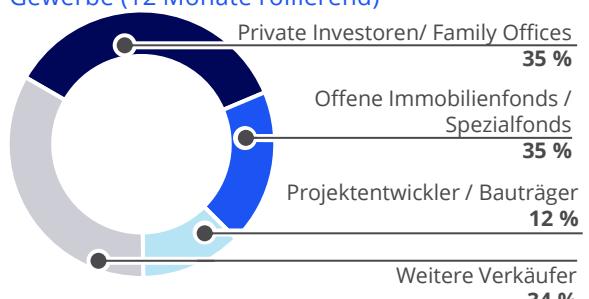
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

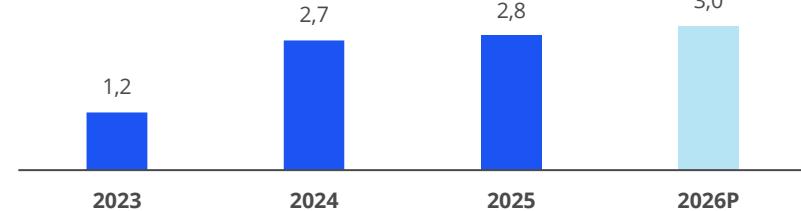


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

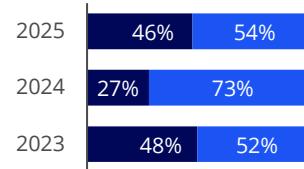


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

Ansprechpartner



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