



26/27

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**



MUNICH imr
REAL LIFE. REAL VALUE.

Colliers

Der München Code¹ – wie Bayerns Landeshauptstadt die wirtschaftliche Zukunft sichert

The Munich Code¹ – How Bavaria's state capital is securing its economic future

Unsicherheit prägte auch das Jahr 2025: geopolitische Konflikte, anhaltende Handelskonflikte und eine Konjunktur, die nur zögerlich wieder Tritt fasst. Die Industrieproduktion in Deutschland bleibt rückläufig, zentrale Schlüsselbranchen wie die Automobilindustrie stehen massiv unter Druck, und die deutsche Digitalwirtschaft hinkt in einzelnen Bereichen weiterhin hinterher. Inmitten dieses herausfordernden Umfelds rückt ein Standort besonders in den Fokus: München.

In einem im Januar 2026 erschienenen Artikel des manager magazins¹ wird die bayerische Landeshauptstadt als Taktgeber der deutschen Wirtschaft beschrieben – als Stadt, die durch das enge Zusammenspiel von Konzernen, Investoren, Forschungseinrichtungen und Politik zur Boomtown und Techmetropole aufgestiegen ist. Während viele Standorte mit strukturellen Herausforderungen ringen, scheint München Antworten auf zentrale wirtschaftliche Zukunftsfragen zu finden.

Aktuelle Rankings bestätigen diese Einschätzung: Das Städteranking von IW Consult, ImmoScout24 und Wirtschaftswoche wählte München 2025 erneut zur lebenswertesten Großstadt Deutschlands. Ausschlaggebend sind vor allem die hohe Einkommensstruktur, die wirtschaftliche Stabilität sowie eine ausgeprägte Lebensqualität. Auch die Unternehmensansiedlungen sprechen eine klare Sprache: Mit aktiver Unterstützung der bayerischen Ansiedlungsagentur Invest in Bavaria wurden zwischen 2010 und 2024 insgesamt 659 Unternehmen in München angesiedelt. Die Schwerpunkte liegen dabei in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, Fahrzeuge und Mobilität, Dienstleistungen, Industrie-Technologie sowie Life Sciences. Private-Equity-Gesellschaften, Family Offices und internationale Investmentbanken sind ebenso präsent wie globale Tech-Konzerne. Microsoft, Amazon und Apple beschäftigen inzwischen tausende Mitarbeitende in der Stadt, Google baut seine Präsenz weiter aus, und OpenAI sowie Anthropic eröffnen ihre ersten deutschen Büros in München. Zuletzt hat auch J.P. Morgan eine Dependence eröffnet – ein weiteres Signal für die internationale Bedeutung des Finanz- und Technologiestandorts.

Die wirtschaftliche Breite gilt als zentraler Erfolgsfaktor des München Codes: Auf eine stabile Basis aus DAX-Konzernen wie Allianz, Siemens oder BMW sowie starken familiengeführten Industrieunternehmen wie Knorr-Bremse trifft eine hochdynamische Start-up- und Technologieszene. Diese Kombination aus „Alt und Neu“ wirkt wie ein permanenter Inkubator für Innovation.

Innovationsökosystem

Start-ups fungieren als Treiber, um Lösungen in Bereichen wie Energie, Künstliche Intelligenz, Quantencomputing oder Life Sciences voranzubringen. Ein wesentliches Merkmal des Münchner Modells ist die enge Verzahnung aller Akteure. Stadt, Freistaat, Industrie- und Handelskammer, Hochschulen und Gründerzentren arbeiten eng zusammen. Unternehmen wie Celonis, Flix, Personio, Scalable Capital, Helsing oder Quantum Systems sind in München entstanden. Der Analysedienst Dealroom listet München als einzige deutsche Stadt unter den Top-Ten-Gründungsstandorten weltweit – in einer Liga mit dem Silicon Valley.

Ein prominentes Beispiel dieser Verzahnung ist die „Innovationsagenda 2030“. Mit ihr setzen die Munich Innovation Ecosystem GmbH, die Stadt München, die IHK für München und Oberbayern, die Start2 Group sowie viele weitere Partner aus Wirtschaft, Wissenschaft und öffentlicher Hand neue Impulse für die Stadt als Innovationsmotor von morgen. Die Agenda bündelt ihre Maßnahmen in fünf strategischen Handlungsfeldern: Förderung wachstumsstarker Scale-ups, Ausbau Münchens zu einem führenden europäischen KI-Hub, Stärkung von CleanTech und kreislauforientierten Lösungen, Aufbau einer offenen Innovationskultur und eine gezielte internationale Positionierung. Ziel ist es, technologische Fortschritte, gesellschaftliche Teilhabe und ökologische Verantwortung miteinander zu verbinden und die Stadt langfristig als internationalen Innovationsstandort zu etablieren.

The year 2025 was characterized by uncertainty around issues such as geopolitical conflicts, ongoing trade disputes and an economy that is slowly regaining its footing. Industrial production in Germany remains in decline, key sectors such as the automotive industry are under massive pressure and the German digital economy continues to lag behind. In the midst of this challenging environment, one location in particular is coming into focus: Munich.

In an article¹ published by manager magazin in January 2026, the Bavarian capital is described as the pacemaker of the German economy, as a city that has risen to become a boomtown and tech hub thanks to a tight ecosystem of businesses, investors, research institutions and politics. While many locations are struggling with structural challenges, Munich seems to be finding answers to the key economic issues of the future.

Current rankings confirm this assessment. The city ranking conducted by IW Consult, ImmoScout24 and Wirtschaftswoche once again named Munich Germany's most attractive city in 2025. The main reasons were high incomes, economic stability and high quality of life. Business attractions also speak a clear language. With the active support of the Bavarian investment promotion agency Invest in Bavaria, a total of 659 companies relocated to Munich between 2010 and 2024. The focus here is on ICT, automotive and mobility, services, industrial technology and life sciences. Private equity firms, family offices and international investment banks are just as present as global tech players. Microsoft, Amazon and Apple now employ thousands of people in the city. Google continues to expand its presence and OpenAI and Anthropic are opening their first German offices in Munich. Most recently, J.P. Morgan also opened a branch in the city, another sign of Munich's international significance as a finance and tech hub.

The breadth of the city's economic landscape is considered a key success factor behind the Munich Code where a stable base of DAX-listed companies such as Allianz, Siemens and BMW, as well as strong family-run industrial companies such as Knorr-Bremse, meets a highly dynamic start-up and tech scene. This combination of old and new acts as a permanent driver of innovation.

Innovation ecosystem

Start-ups are critical for advancing solutions in areas such as energy, AI, quantum computing and life sciences. One key feature of the Munich Model is its tight ecosystem that involves all stakeholders. The city, the Free State of Bavaria, the Chamber of Industry and Commerce, universities and start-up centers work closely together. Companies such as Celonis, Flix, Personio, Scalable Capital, Helsing and Quantum Systems were all founded in Munich. The analysis service Dealroom lists Munich as the only German city among the top 10 start-up locations worldwide – in the same league as Silicon Valley.

A prominent example of this ecosystem is the Innovation Agenda 2030. With this agenda, Munich Innovation Ecosystem GmbH, the City of Munich, the Chamber of Industry and Commerce for Munich and Upper Bavaria, the Start2 Group and many other partners from business, science and the public sector are providing new impetus for the city as the innovation engine of tomorrow. The agenda bundles its measures into five strategic fields of action: promoting high-growth scale-ups, developing Munich into a leading European AI hub, advancing clean tech and circular solutions, building an open innovation culture and targeted international positioning. The aim is to combine technological progress, social participation and environmental responsibility and to establish the city as an international innovation hub long term.

¹Vgl. Banze, Sonja/Freisinger, Maria: Der München Code, in: manager magazin 2/2026



Tech-Metropole München

Die technologische Ausrichtung des Standorts wird zunehmend durch Künstliche Intelligenz und DeepTech geprägt. Die Technische Universität München spielt dabei eine Schlüsselrolle. Mit spezialisierten Venture Labs in Bereichen wie Quantencomputing, Mobilität, Nachhaltigkeit oder Batterietechnologien sollen Gründungen gezielt beschleunigt werden. Der neu gestartete Batterie-Inkubator BaStI, gefördert mit 3,3 Millionen Euro durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung soll den Markteintritt neuer Batterietechnologien beschleunigen und technologische Abhängigkeiten reduzieren. Laut aktuellem Startup Monitor ist KI für 45,1 Prozent der Start-ups inzwischen Kernbestandteil des Geschäftsmodells – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Im Rahmen der Innovationsagenda 2030 soll zudem ein House of AI entstehen, ein physischer und virtueller Campus für Forschung, Entwicklung und Co-Creation.

Neben KI und DeepTech etabliert sich München zunehmend als führendes Zentrum für DefenseTech in Europa. Ausschlaggebend ist unter anderem die Rekordfinanzierung des Münchner Unternehmens Helsing. Weitere bedeutende Investments gingen an Unternehmen wie The Exploration Company, Isar Aerospace, Quantum Systems oder ARX Robotics. Das Drohnen-Startup Quantum Systems wurde erst kürzlich zum Einhorn, indem es seine Bewertung auf über eine Milliarde steigerte. Unter den Geldgebern sind die Rüstungskonzerne Hensoldt und Airbus.

Netzwerken in München

Die Szene Münchens lebt von einem ausgeprägten Netzwerkgedanken. Aus einem lockeren Austausch über Startup-Themen beim Weißwurstfrühstück im Jahr 2014 ist heute eine internationale anerkannte Tech-Konferenz hervorgegangen – die Bits & Pretzels. München profitiert zudem von seiner Rolle als internationaler Tagungs- und Messestandort. Die Münchner Sicherheitskonferenz, die BAU, die IAA Mobility oder die Immobilienmesse Expo Real fungieren als globale Plattformen für Austausch und Geschäftsanbahnungen. Allein 2025 verzeichnete die Messe München mit einem Nettogewinn von rund 100 Millionen Euro das beste Ergebnis ihrer Geschichte. Rund 2,5 Millionen Messebesucher generierten geschätzte fünf Milliarden Euro an Wertschöpfung für Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel – ein erheblicher Impuls für den Immobilien- und Wirtschaftsstandort.

Immobilienbranche: Stabilisierung in Sicht

Die europäische Immobilienbranche blickt nach Jahren erheblicher Verunsicherung vorsichtig optimistisch nach vorn. Zwar bleiben geopolitische Spannungen, ein verhaltenes Wirtschaftswachstum sowie die weiterhin hohen Anforderungen an Dekarbonisierung und ESG-Konformität prägende Einflussfaktoren, doch mehren sich die Anzeichen einer schrittweisen Marktstabilisierung. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Befragung Emerging Trends in Real Estate 2025 des Urban Land Institute und PwC wider, für die erneut mehrere hundert Immobilienexpertinnen und -experten aus ganz Europa interviewt wurden.



Tech hub Munich

The technological focus in Munich is increasingly being shaped by AI and deep tech with the Technical University of Munich playing a key role. The idea is to take a targeted approach to accelerating start-ups through specialized venture labs in areas such as quantum computing, mobility, sustainability and battery technologies. The newly launched battery incubator BaStI, funded with €3.3m by the Federal Ministry of Education and Research, aims to accelerate the market entry of new battery technologies and reduce technological dependencies. According to the latest Startup Monitor, 45.1 % of start-ups now have AI as a core component of their business model, a significant increase compared to the previous year. The Innovation Agenda 2030 also includes plans to create the House of AI, a physical and virtual campus for research, development and co-creation.

In addition to AI and deep tech, Munich is increasingly establishing itself as a leading defense tech hub in Europe with the record financing of Munich-based company Helsing being one of the decisive factors. Other significant investments have been made in companies including The Exploration Company, Isar Aerospace, Quantum Systems and ARX Robotics. The drone start-up Quantum Systems recently became a unicorn by increasing its valuation to over €1bn. Its backers include defense companies Hensoldt and Airbus.

Networking in Munich

The business community in Munich thrives on a strong sense of networking. What began as a casual discussion of start-up topics over a breakfast of Bavarian white veal sausage in 2014 is now an internationally recognized tech conference called Bits & Pretzels. Munich also benefits from its role as an international conference and trade fair location. The Munich Security Conference, BAU, IAA Mobility and the Expo Real real estate trade fair serve as global platforms where market players can meet to talk and network. In 2025 alone, the Messe München trade fair grounds recorded its best result in its history with a net profit of around €100m. Roughly 2.5 million visitors generated an estimated €5bn in added value for the hotel, catering and retail sectors, providing a significant boost to the city as a real estate and business location.

Real estate sector: stabilization in sight

Following years of considerable uncertainty, the European real estate sector is cautiously optimistic about the future. Although geopolitical tensions, subdued economic growth and ongoing high decarbonization and ESG-compliance requirements remain key influencing factors, we are increasingly seeing signs of gradual market stabilization. This is also reflected in the latest Emerging Trends in Real Estate 2025 survey conducted by the Urban Land Institute and PwC, in which several hundred real estate experts from across Europe were interviewed. Following a phase of sharply rising interest rates and falling transaction volumes, pessimism is beginning to fade, although hesitation and increased risk sensitivity continue to dominate market activity. Cities with a strong economy, high quality of life and

Nach der Phase stark gestiegener Zinsen und rückläufiger Transaktionsvolumina nimmt der Pessimismus ab, auch wenn Zurückhaltung und eine erhöhte Risikosensibilität das Marktgeschehen weiterhin bestimmen. Besonders gefragt sind Städte mit einer starken Wirtschaft, hoher Lebensqualität und einer dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsflächen. München gehört seit Jahren zu diesen Standorten und wird von vielen Befragten als vergleichsweise sichere Großstadt eingeschätzt. Zwar gelten Immobilien in München als teuer, gleichzeitig bietet der Standort aus Sicht vieler Investoren Verlässlichkeit und langfristige Perspektiven. Auch innerhalb des Marktes zeigt sich eine klare Auswahl: Gefragt sind vor allem gut gelegene, moderne Gebäude, die den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Nutzung entsprechen. Weniger attraktive Lagen oder sanierungsbedürftige Objekte stoßen dagegen auf deutlich geringeres Interesse. Insgesamt bleibt der Markt herausfordernd – doch München behauptet sich weiterhin als stabiler Anker in einem von Unsicherheiten geprägten Umfeld. ■



Wohnungsmarkt in München

Residential market in Munich

München ist eine pulsierende und wirtschaftlich starke Stadt. Immer mehr Menschen möchten hier arbeiten und leben. Aktuell hat die Landeshauptstadt über 1,6 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Auch in Zukunft bleibt München eine attraktive Großstadt, die immer vielfältiger wird und vor allem auf junge Menschen eine große Anziehungskraft ausübt. Die Bevölkerungsprognose erwartet einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2045 auf dann voraussichtlich 1,83 Millionen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher auch in den kommenden Jahren hoch bleiben und eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Die Bereitstellung von Wohnraum ist deshalb eine der wichtigsten Herausforderungen der Münchner Wohnungspolitik. In den letzten Jahrzehnten wurden große Anstrengungen unternommen, um bezahlbaren, qualitätsvollen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, der für die breite Mehrheit der Gesellschaft verfügbar ist und auch den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht wird. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen steigt aber weiter und die Flächen im Münchner Stadtgebiet werden immer knapper. Hohe Bau- und Energiekosten, gestiegene Bauzinsen, fehlende Fachkräfte und das gesamtwirtschaftliche Klima haben die Wohnungs- und Bauwirtschaft in der letzten Zeit massiv gebremst. Bereits genehmigte Projekte werden zum Teil nicht mehr verwirklicht, neue Projekte teilweise nicht mehr vorangetrieben oder nur mit größter Zurückhaltung gestartet.

Die Landeshauptstadt begegnet diesen Herausforderungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit unterschiedlichen Ansätzen, die auf Quartiersebene umgesetzt werden. Ein Handlungsfeld ist das zielgruppengerechte Wohnen. Dieses enthält Maßnahmen für Menschen, die besondere Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt brauchen: Einkommensschwache, jüngere, Ältere, Familien mit Kindern und Versorgungsdienstleister und Versorgungsdienstleisterinnen. Sie sollen es sich leisten können, in der Stadt zu wohnen. Der Wohnungsneubau wird dabei eine wichtige Rolle einnehmen. Durch verschiedene Förderprogramme, wie die „Einkommensorientierte Förderung“ und das „München Modell“, werden vielfältige Viertel und die „Münchner Mischung“ gefördert. Darüber hinaus hat der Stadtrat 30 Maßnahmen beschlossen, um den Wohnungsbau in München zu forcieren. Dazu gehören die Einrichtung einer Taskforce mit regelmäßiger Berichtspflicht gegenüber dem Oberbürgermeister, die Priorisierung von Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen, die Beschleunigung von Abstimmungen in der Stadtverwaltung sowie die Reduzierung von bürokratischen Anforderungen. So soll das Bauen zudem preisgünstiger und damit wieder attraktiver werden.

Da die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht durch den Wohnungsneubau allein bedient werden kann, schöpft die Stadt auch weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums aus (z. B. Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Mietberatung). So gibt es derzeit 36 Erhaltungssatzungsgebiete zum Schutz der Einwohnerinnen und Einwohner vor Gentrifizierung und Verdrängungsprozessen. In diesen Erhaltungssatzungsgebieten leben rund 339.000 Einwohnerinnen und Einwohner in über 204.000 Wohnungen. ■

sustained high demand for residential and office space are particularly popular. Munich has been considered one such location for years and many of those interviewed consider it a comparatively safe investment destination. Although Munich real estate is considered expensive, many investors believe the location provides reliability and long-term prospects. The market also offers attractive selection with well-located, modern buildings that meet current requirements around energy efficiency and use. Less attractive locations or properties in need of refurbishment, on the other hand, are drawing much less interest. Although the market remains challenging overall, Munich continues to assert itself as a stable anchor in an environment characterized by uncertainty. ■

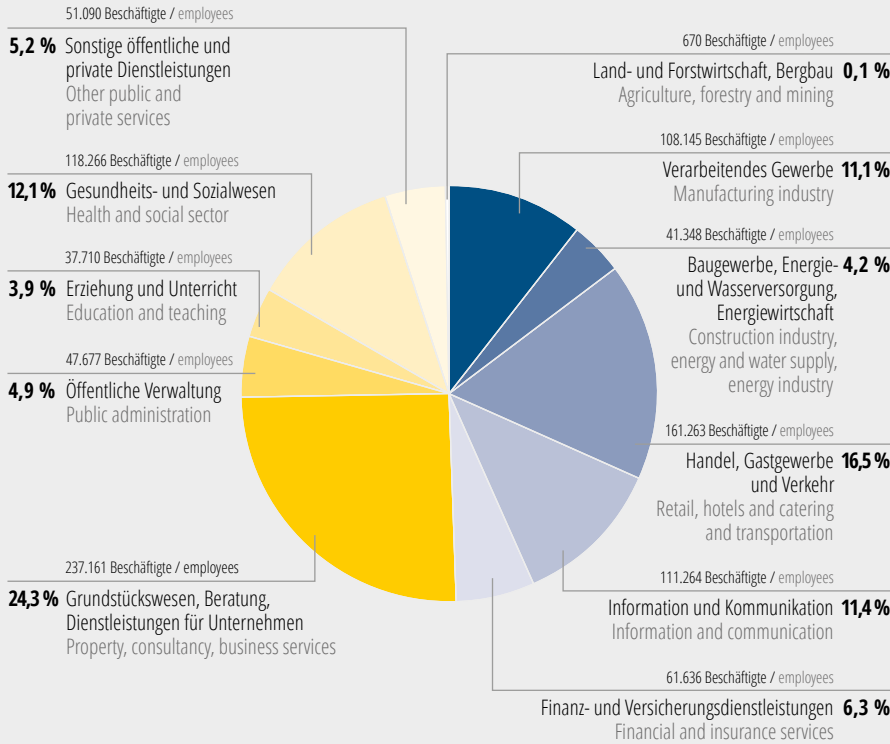
Munich is a vibrant city with a strong economy. An increasing number of people are choosing the city as the place where they want to work and live. The Bavarian state capital currently has over 1.6 million inhabitants and boasts high future potential. Its tremendous diversity makes it particularly attractive for young people. The city's population is forecast to grow to 1.83 million people by 2045. Housing demand is high and we do not see a trend reversal on the residential market any time soon.

Housing supply is therefore one of the most important challenges for the city. In recent decades, great efforts have been made to provide affordable, high-quality, sustainable housing that is available to the broad majority of the population and also meets the needs of future generations. However, demand for affordable housing continues to rise and space in Munich's urban areas is becoming increasingly scarce. High construction and energy costs, elevated interest rates, a lack of skilled workers and the overall economic environment have recently significantly slowed the housing and construction sectors. Some developments that have already been approved are no longer being implemented, and some new developments are no longer being pursued or are being launched with great hesitation.

Munich is meeting these challenges with various approaches that are being implemented at city district level. One such approach is to focus on housing for certain target groups. This includes measures for people who need special support on the housing market such as low-income individuals, young people, elderly people, families with children and care providers. The ideas is that people from all of these groups should be able to afford to live in the city. New residential construction will play an important role here. Various subsidy programs such as “income-based assistance” and the “Munich Model” promote diverse neighborhoods. The Munich city council has also adopted 30 measures to accelerate residential construction in the city. This includes a task force that regularly reports to the mayor, prioritization of urban land use planning procedures for the development of affordable housing, acceleration of coordination in the city administration and reduction of red tape. This should also make new developments more affordable and more attractive again.

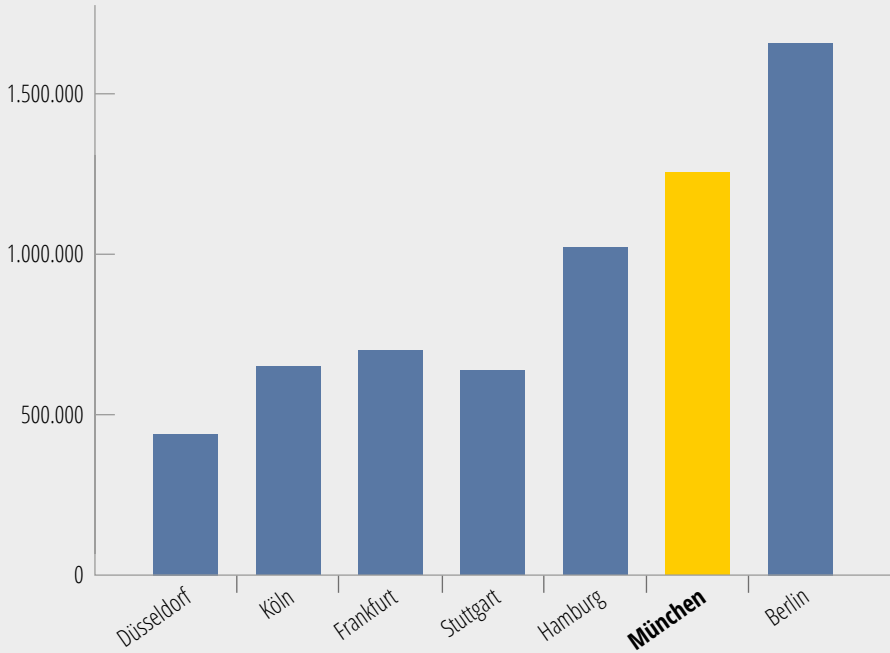
As high demand for affordable housing cannot be met by new construction alone, the city continues to exhaust all legal options to secure and protect existing housing (e.g. conservation statutes, misappropriation statutes, rental advice). There are currently 36 conservation areas to protect residents from gentrification and displacement. Around 339,000 residents live in over 204,000 apartments in these areas. ■

Verteilung der Beschäftigten in der Stadt München Stand 30.6.2025
Employment by sector 30.6.2025
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2025
Employees paying compulsory social insurance contributions 2025



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2025
Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2025

Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2025, Agenturbezirke)



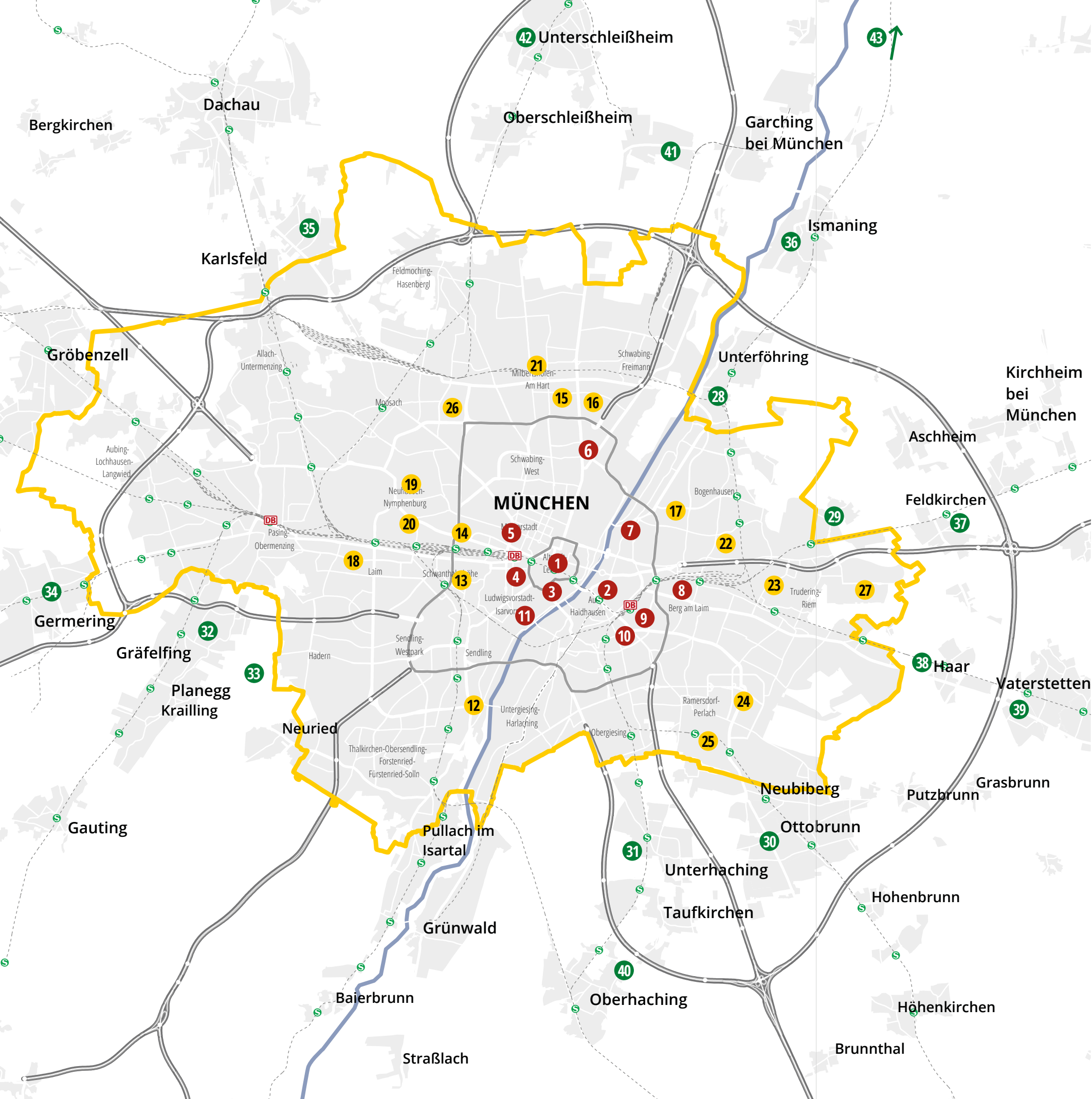
Bevölkerung und BIP Stand 2023/2024
Population and GDP 2023/2024

	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in €
Bayern	13.248.928	773.647	98.393
Region München*	2.961.575	247.379	120.932
Stadt München	1.505.005	147.223	122.227
Umland**	1.456.570	100.156	119.077
Bavaria	13,248,928	773,647	98,393
Munich region*	2,961,575	247,379	120,932
City of Munich	1,505,005	147,223	122,227
Surrounding region**	1.456,570	100,156	119,077

* Region München = Stadt München und Umland
Munich region = City of Munich and Surrounding region

** Umland = Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München, Starnberg
Surrounding region = Districts of Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Munich, Starnberg

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
(bea: BIP – Stand: 2023/2024; Bevölkerung – Stand: 2023/2024)



Büromieten

Office rents (in €/m²)

Lage / Location	A	B	C
	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Sonstiger Bestand Other properties
1 City	56,30 €–69,30 €	41,70 €–65,70 €	28,80 €–36,00 €
2 Haidhausen	40,00 €–47,00 €	24,70 €–33,00 €	20,00 €–24,70 €
3 Glockenbach	41,70 €–49,70 €	31,70 €–39,70 €	25,70 €–30,00 €
4 Ludwigsvorstadt	36,50 €–46,50 €	27,30 €–40,00 €	21,00 €–26,30 €
5 Stiglmaierplatz	39,30 €–46,00 €	31,00 €–36,70 €	25,00 €–27,20 €
6 Schwabing	38,30 €–51,70 €	33,30 €–41,30 €	21,80 €–27,00 €
7 Altbogenhausen	40,30 €–46,70 €	31,30 €–41,20 €	22,00 €–26,50 €
8 Berg am Laim	28,80 €–33,00 €	23,30 €–29,30 €	16,30 €–22,30 €
9 Werksviertel	37,70 €–45,30 €	33,50 €–38,70 €	23,00 €–27,00 €
10 St.-Martin-Str./Balanstr.	27,60 €–34,70 €	23,30 €–27,70 €	19,30 €–24,00 €
11 Isarvorstadt	37,30 €–46,30 €	28,00 €–36,70 €	22,70 €–27,30 €
12 Obersendling	24,50 €–30,70 €	19,00 €–24,30 €	15,00 €–18,00 €
13 Westend	29,00 €–37,70 €	24,00 €–31,00 €	17,70 €–23,00 €
14 Neuhausen/Arnulfpark	38,70 €–46,00 €	28,30 €–37,70 €	19,30 €–26,00 €
15 Schwabing Nord	29,00 €–36,00 €	22,00 €–26,00 €	17,00 €–21,00 €
16 Parkstadt Schwabing	28,70 €–34,70 €	19,80 €–28,00 €	17,00 €–19,30 €
17 Arabellapark	30,70 €–37,00 €	24,30 €–30,20 €	18,50 €–21,70 €
18 Laim	23,70 €–29,70 €	20,50 €–24,70 €	16,00 €–18,70 €
19 Nymphenburg	30,00 €–38,00 €	24,30 €–30,00 €	18,50 €–22,30 €
20 Hirschgarten	32,00 €–38,50 €	23,00 €–28,30 €	18,80 €–20,70 €
21 Milbertshofen	23,80 €–27,50 €	19,50 €–23,20 €	13,70 €–17,50 €
22 Zamdorf	23,30 €–27,70 €	14,00 €–17,00 €	10,50 €–15,00 €
23 Moosfeld	20,20 €–23,50 €	13,50 €–17,00 €	9,50 €–13,50 €
24 Neuperlach	22,30 €–26,50 €	14,80 €–20,20 €	10,80 €–13,90 €
25 Perlach	20,70 €–24,30 €	14,00 €–18,30 €	9,80 €–13,70 €
26 Moosach	23,50 €–28,50 €	20,20 €–24,70 €	14,70 €–18,00 €
27 Messestadt Riem	21,80 €–26,70 €	16,00 €–20,00 €	13,80 €–16,00 €
28 Unterföhring	19,30 €–22,00 €	13,20 €–17,20 €	9,20 €–12,70 €
29 Aschheim-Dornach	19,30 €–23,30 €	15,00 €–17,80 €	9,00 €–12,00 €
30 Ottobrunn/Riemerling	18,20 €–23,30 €	14,00 €–17,00 €	8,00 €–12,00 €
31 Unterhaching	18,20 €–23,30 €	12,30 €–16,30 €	9,50 €–14,00 €
32 Gräfelfing	18,70 €–23,70 €	13,00 €–16,70 €	11,00 €–14,00 €
33 Planegg/Martinsried	19,00 €–25,00 €	14,00 €–17,50 €	11,00 €–14,00 €
34 Germering	18,20 €–21,30 €	13,30 €–16,30 €	9,50 €–13,20 €
35 Karlsfeld	17,50 €–20,70 €	13,30 €–15,70 €	9,00 €–12,50 €
36 Ismaning	18,00 €–21,30 €	12,50 €–15,70 €	9,00 €–12,50 €
37 Feldkirchen/Heimstetten	16,00 €–18,00 €	11,50 €–13,00 €	8,50 €–11,50 €
38 Haar	18,50 €–21,00 €	13,20 €–16,30 €	9,50 €–12,50 €
39 Grasbrunn	16,70 €–18,30 €	11,30 €–14,00 €	7,50 €–11,00 €
40 Oberhaching/Furth	20,00 €–27,30 €	12,30 €–15,30 €	9,30 €–12,30 €
41 Garching	19,00 €–22,70 €	14,50 €–17,50 €	10,00 €–12,50 €
42 Unterschleißheim	16,00 €–18,00 €	10,80 €–14,00 €	9,00 €–12,00 €
43 Hallbergmoos	16,30 €–19,00 €	11,30 €–14,30 €	8,20 €–11,20 €

Lagequalität / Quality of location
● Zentrumsagen / city ● Stadtlagen / other city districts ● Umland / periphery

2 Bürovermietung Office leasing

Flächenumsatz und Angebot

Der Münchner Bürovermietungsmarkt zeigte sich 2025 trotz konjunktureller Unsicherheiten insgesamt stabil. Mit einem Flächenumsatz von 580.800 m² lag das Ergebnis nur 4 % unter dem Vorjahr und damit über der Entwicklung vieler anderer deutscher Top-Standorte. Ohne Eigennutzer belief sich die Vermietungsleistung auf 538.800 m². Treiber war insbesondere das Großnutzersegment, das mit einem Plus von 35 % deutlich zulegte. Insgesamt wurden 16 Abschlüsse über 5.000 m² registriert und damit nahezu der langjährige Durchschnitt erreicht. Demgegenüber verlor die Nachfrage in den mittleren Flächensegmenten (2.000–5.000 m²) spürbar an Dynamik. Der Umsatz ging hier um rund 30 % zurück, was die Zurückhaltung vieler mittelständischer Unternehmen widerspiegelt. Insgesamt bleibt das Umsatzniveau weiterhin unter dem langjährigen Mittel.

Auf der Angebotsseite stieg die Leerstandsquote im Jahresvergleich auf 9,7 %, wobei sich der Anstieg im Jahresverlauf verlangsamte. Deutlich ist die räumliche Polarisierung: Innerhalb des Mittleren Rings liegt der Leerstand bei 5,1 %, in den Stadtteillagen hingegen bei 12,4 %. Rund 71 % der verfügbaren Flächen entfallen auf Gebäude mit einem Alter von über 20 Jahren. Die Projektpipeline umfasst derzeit rund 655.200 m², wovon 44 % bereits vorvermietet oder eigengenutzt sind. Für 2026 werden Fertigstellungen von etwa 221.000 m² erwartet, davon 59 % bereits vergeben. Der Schwerpunkt der Entwicklungen liegt klar innerhalb des Mittleren Rings, während spekulative Großprojekte weiterhin selten bleiben.

Mieten

Trotz steigenden Angebots setzte sich der Mietpreisanstieg fort. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 10 % auf 27,50 €/m², die Spitzenmiete stieg ebenfalls um 10 % auf 59,00 €/m². Haupttreiber sind die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Büroflächen sowie eine begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Produkte. Premiumobjekte erzielen auch in dezentraleren Lagen deutlich höhere Mieten, während klassische Bestandsflächen stagnieren. Außerhalb des Mittleren Rings liegt die Durchschnittsmiete im Bestand bei 19,10 €/m². In Top-Innenstadtlagen werden dagegen regelmäßig Mieten zwischen 60 und 70 €/m² erreicht. Die Differenzen verdeutlichen die zunehmende Qualitäts- und Lagepolarisierung.

Entwicklungsschwerpunkte

Der Münchner Büromarkt ist von drei zentralen Trends geprägt. Erstens verstärkt sich die Konzentration auf zentrale und gut angebundene Lagen wie Innenstadtbereiche, das Werksviertel und Achsenstandorte. Zweitens gewinnt die Revitalisierung älterer Bestandsobjekte an Bedeutung, da viele Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Flächenqualität entsprechen. Drittens rückt die Qualität der Flächen weiter in den Fokus. Moderne Arbeitswelten, ESG-Standards und flexible Grundrisse sind zentrale Entscheidungskriterien. Der starke Wirtschaftsraum München mit seiner Innovationskraft und Branchenvielfalt unterstützt diesen strukturellen Wandel nachhaltig.

Fazit und Prognose

Der Münchner Büromarkt zeigt eine stabile Grundverfassung. Der Flächenumsatz liegt nur leicht unter Vorjahr, Großnutzer sorgen für Impulse und die Leerstandsentwicklung bleibt kontrolliert. Für 2026 erwartet Colliers einen Flächenumsatz von 600.000 bis 650.000 m². Aufgrund der Konzentration auf Neubauten dürfte der Leerstand insbesondere bei älteren Bestandsflächen weiter steigen.

Die Mietpreisdynamik im hochwertigen Segment bleibt robust. Langfristig sprechen die strukturellen Standortvorteile Münchens für eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen. ■

Supply and take-up

The Munich office leasing market proved stable overall in 2025 despite economic uncertainties. The market recorded 580,800 m² in take-up, only 4 % shy of previous year results and outperforming many of Germany's other top-locations. Take-up excluding owner-occupiers came to 538,800 m², particularly driven by leases signed in the large-scale segment, which posted a strong 35 % increase. A total of 16 leases were signed for units over 5,000 m², almost in line with the long-term average.

Demand for units in the mid-sized segment (2,000 m²–5,000 m²) dropped noticeably in contrast, down roughly 30 % and reflecting the hesitation being expressed by many SMEs. Overall, take-up fell short of the long-term average.

Looking at supply, the vacancy rate rose yoy to 9.7 %, slowing in pace, however, over the course of the year. The discrepancy around location is quite evident with vacancy inside the city's central ring road (Mittlerer Ring) at 5.1 % compared to 12.4 % in the city's district locations. Buildings over 20 years old account for around 71 % of available space. There is currently roughly 655,200 m² in the development pipeline, 44 % of which is already pre-let or owner-occupied. Roughly 221,000 m² are scheduled for completion in 2026 with 59 % of that space pre-let. Development activity is clearly targeting areas within the Mittlerer Ring with speculative, large-scale projects still rare.

Rents

Rents continued to rise despite the increase in supply. Average rents rose 10 % to €27.50 per m² and prime rents also saw a 10 % increase to €59.00 per m². Ongoing high demand for modern, ESG-compliant office space combined with limited availability of high-quality products is the main driver behind this trend. Tenants are paying significantly higher rents even for space at non-central premium properties, while rents at traditional stock properties are stagnating. Average rents for space at stock properties located outside the city's Mittlerer Ring currently come to €19.10 per m². Space in top downtown locations is often going for between €60 and €70 per m² in contrast. These differences illustrate the growing polarization around quality and location.

Key developments

The Munich office market is currently characterized by three central trends. Firstly, users are increasingly looking for space in central, well-connected locations such as downtown areas, the Werksviertel and axis locations. Secondly, revitalization of older stock properties is gaining importance, as many buildings no longer meet current requirements in terms of energy efficiency and quality of space.

Thirdly, users are intensifying their focus on quality of space. Modern working environments, ESG-standards and flexible floor plans are key. The strong Munich economic region, with its innovative edge and diverse sector landscape, is able to sustainably support this structural change.

Summary and outlook

Performance on the Munich office market is generally stable. Take-up is only slightly down yoy, major tenants are providing impetus and the vacancy rate remains under control. Colliers expects 2026 to close out with take-up coming in somewhere between 600,000 m² and 650,000 m². Vacancy is likely to continue to rise, particularly at older stock properties as users intensify their focus on new-builds.

The momentum behind rents in the high-end segment remains robust. Munich's structural locational advantages suggest that demand for modern office space in the city will remain high long term. ■



H29 © DF DEUTSCHE FINANCE HOLDING AG; FOTO: AMELIE NIEDERBUCHNER

3 Investment Commercial Investment

Der Münchner Gewerbeinvestmentmarkt verzeichnete 2025 einen deutlichen Aufschwung zum Jahresende. Ein starkes viertes Quartal führte zu einem Gesamttransaktionsvolumen von rund 2,8 Mrd. €, was einem leichten Plus gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders die Innenstadt profitierte von mehreren großvolumigen Transaktionen, die die Attraktivität des Core-Marktes unterstreichen. Insgesamt entfielen 59 % des Volumens auf zentrale Lagen.

Objekt- und Investorentypen

Büroimmobilien stellten mit 29 % weiterhin die wichtigste Assetklasse dar, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 23 %, was vor allem auf großvolumige Innenstadtdtransaktionen zurückzuführen ist. Gemischt genutzte Objekte gewannen weiter an Bedeutung und erreichten einen Marktanteil von 15 %. Insgesamt zeigt sich der Markt breiter diversifiziert als in den Vorjahren.

Auf Investorensseite dominierten private Käufer mit einem Anteil von 52 % des Transaktionsvolumens. Gleichzeitig stammt nahezu die Hälfte des investierten Kapitals aus dem Ausland, was die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Standorts unterstreicht.

Renditen und Prognose

Die Spitzenrenditen blieben überwiegend stabil, im Bürosektor kam es vereinzelt zu einer leichten Kompression auf 4,30 %. Während Core-Objekte wieder stärker nachgefragt werden, bleiben Randlagen und ältere Bestände unter Druck. Der Rendite-Spread zwischen Core und Non-Core hat sich weiter vergrößert.

Für 2026 wird eine leichte Renditekompression insbesondere in den Segmenten Büro und Logistik erwartet, sofern sich das makroökonomische Umfeld stabilisiert. Mehrere laufende Verkaufsprozesse stützen die Prognose eines steigenden Transaktionsvolumens von bis zu 3,5 Mrd. €. München bietet damit weiterhin eine solide Basis für qualitätsorientierte Investitionen. ■

The Munich commercial investment market saw a significant increase in activity at the end of 2025. A strong Q4 generated roughly €2.8bn in total transaction volume, up slightly compared to the previous year. The city center particularly benefited from several high-volume transactions, which speaks to the attractiveness of Munich's core market. Central locations accounted for 59 % of total transaction volume.

Properties and investors

Office remained the most important asset class with 29 %, followed by retail with 23 %. This can primarily be attributed to high-volume deals signed for assets in downtown locations. Mixed-use properties continued to gain significance with a 15 % market share. Overall, activity on the market is more broadly diversified than in previous years. On the investor side, private buyers dominated the field with a 52 % share in transaction volume. At the same time, almost half of the capital invested came from abroad, highlighting the city's international competitiveness.

Yields and outlook

Prime yields remained largely unchanged with some slight compression to 4.30 % in the office sector. While demand for core assets has increased, peripheral locations and older properties remain under pressure. The yield spread between core and non-core has widened further.

We expect to see slight yield compression in 2026, particularly in the office and logistics segments, provided the macroeconomic environment stabilizes. Several transactions currently in process support our forecast that transaction volume will rise up to €3.5bn. Munich continues to provide a solid foundation for quality-oriented investment. ■

4 Einzelhandel Retail

Münchens Innenstadt präsentiert sich 2026 trotz verhaltener Konsumstimmung als weiterhin äußerst robuster und attraktiver Einzelhandelsstandort, getragen von einer starken touristischen Basis. Ankünfte und Übernachtungen erreichten Rekordwerte und durch internationale Sportereignisse sowie Leitmessen erhielt die Innenstadt maßgebliche Frequenzimpulse. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf kompakte, hochfrequentierte Lagen, während die Innenstadt insgesamt durch eine strukturelle Verschiebung hin zu Mischnutzungen an Stabilität gewinnt. Prägend für das Marktgeschehen waren 2025 mehrere großvolumige und hochwertige Revitalisierungen: Mit der Eröffnung des Mixed-Use-Objekts HERZOG MAX am Stachus wurde ein früherer Kaufhausstandort erfolgreich in ein 14.000 m² umfassendes Quartier mit Forschungs-, Büro- und Retailnutzungen überführt; unter anderem sind die Max-Planck-Gesellschaft und ein neuer New-Balance-Flagshipstore eingezogen. Auch im Projekt ROSE 8, dem Neubau auf dem ehemaligen Kaut-Bullinger-Areal in der Rosenstraße, zeigt sich die Attraktivität des Standorts und der Trend hin zu hochwertigen Mixed-Use-Flächen. Parallel dazu stärkte eine Reihe internationaler Marken das Premiumprofil der Altstadt, darunter MAX&Co. mit einem dreigeschossigen Store in der Theatinerstraße, BRAX mit einem Flagshipstore am Viktualienmarkt sowie Michael Kors mit einer neuen Boutique in der Theatinerstraße. Mit dem Projekt AIM in der Kaufingerstraße befindet sich zudem ein weiteres stadtbildprägendes Redewebment in Umsetzung; 2025 wurde die Baugenehmigung erteilt, NEW YORKER steht als Ankermieter fest, zudem ist ein Sportartikelhersteller mit rund 2.000 m² vorgesehen, was die hohe Standortrelevanz der Münchner 1A-Lagen erneut bestätigt. Insgesamt zeigt der Markt 2026 eine klare Tendenz: Die Kombination aus anhaltend hoher touristischer Attraktivität, qualitätsgetriebenen Neupositionierungen und der wachsenden Bedeutung nutzungsgemischter Innenstadtbauweise stärkt die Resilienz und Wettbewerbsfähigkeit Münchens und sorgt für eine stabile Mietentwicklung in den zentralen Premiumlagen. ■

6 Baugrundstücke Building Sites

Im Jahr 2025 spielten gewerblich gehandelte Grundstücke für Wohn- und Gewerbebau weiterhin nur eine geringe Rolle, da die Zahl auswertbarer Verkaufsfälle niedrig blieb. Während der Markt für individuell bebaubare Wohnbaugrundstücke jedoch wieder an Aktivität gewann, verzeichnete der Gutachterausschuss ein moderates Umsatzwachstum: Die Vertragszahlen stiegen je nach Teilmarkt um 15–16 %, der Flächenumsatz um 16–22 % und der Geldumsatz um 9–63 %. In diesem Segment zeigt sich damit – nach den Rückgängen des Jahres 2024 – eine merkliche Belebung, die auf stabilisierte Preisvorstellungen und eine zunehmende Marktbereitschaft sowohl privater Bauherren als auch kleiner Projektentwickler hinweist. Anders stellt sich der Markt für unbebaute Grundstücke des mehrgeschossigen Wohnungsbaus dar: Hier verharrten die Aktivitäten auf sehr niedrigem Niveau. Die Vertragszahlen lagen 40 % unter Vorjahr, der Geldumsatz schrumpfte um 62 %, und auch der Flächenumsatz gab um 38 % nach in Folge ausbleibender Großtransaktionen. Wie bereits in den Vorjahren ist dieses Teilsegment stark durch zyklische Ausschläge geprägt, insbesondere durch ausbleibende großvolumige städtische Grundstücksverkäufe sowie durch lange Planungs- und Bebauungsplanverfahren, sodass Jahresvergleiche nur eingeschränkt interpretierbar bleiben. Im Bereich gewerblicher Baugrundstücke kam es im ersten Halbjahr 2025 zu einem einzelnen, großvolumigen Verkauf, der zu einem statistischen Ausreißer beim Geldumsatz führte. In der Summe deutet sich jedoch an, dass der Anpassungsprozess auf dem Münchner Grundstücksmarkt weitgehend abgeschlossen ist. Die Preisniveaus haben sich stabilisiert, und die Marktteilnehmer reagieren spürbar sicherer als noch 2023/2024. Sobald sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen weiter normalisieren – insbesondere hinsichtlich Finanzierungskosten und Projektkalkulationen, ist im weiteren Verlauf des Jahres mit einer schrittweisen Rückkehr höherer Marktaktivität zu rechnen, insbesondere im individuell geprägten Wohnbaulandsegment. ■

Despite subdued consumer sentiment, Munich's city center will remain an extremely robust, attractive retail location in 2026, supported by strong tourism. Arrivals and overnight stays reached record levels and international sporting events and leading trade fairs gave downtown Munich a significant boost in footfall in 2025. Demand is increasingly targeting compact, highly frequented locations, while the city center as a whole is gaining stability thanks to a structural shift towards mixed use. Market activity in 2025 was shaped by several high-volume, high-end revitalization projects. With the grand opening of the mixed-use property HERZOG MAX at Stachus, a former department store location was transformed into a 14,000 m² complex featuring research, office and retail use. Tenants include the Max Planck Society and a new New Balance flagship store. The ROSE 8 development, a new-build at the former Kaut Bullinger site on Rosenstraße, also points to the location's attractiveness and the current trend towards high-end mixed-use space. At the same time, a number of international brands have added to Munich Old Town's premium profile. These include MAX&Co. with a three-story store on Theatinerstraße, BRAX with a flagship store at Viktualienmarkt and Michael Kors with a new boutique on Theatinerstraße. The AIM project on Kaufingerstraße is another redevelopment that is shaping the cityscape. Planning permission was granted for 2025, NEW YORKER has been confirmed as the anchor tenant and plans also include a sporting goods store featuring roughly 2,000 m², again speaking to the popularity of Munich's top-tier locations. Overall, the market appears to be following a clear trend in 2026. A combination of high tourist appeal, quality-driven repositioning and the growing significance of mixed-use downtown properties is boosting Munich's resilience and competitiveness and ensuring stable rental growth in the city's central premium locations. ■

Commercial land sites for residential and commercial construction continued to only play a minor role in 2025, as the number of transactions suitable for analysis remained low. However, while activity picked up on the market for individually developable residential land sites, the local valuation board recorded moderate growth in transaction volume. Depending on submarket, the number of deals signed rose 15 %–16 % with take-up increasing 16 %–22 % and transaction volume up 9 %–63 %. Activity in this segment is therefore picking up noticeably in the wake of 2024's drop in activity. This indicates stable price expectations and a growing willingness to enter the market on the part of private developers and small property developers. The situation for undeveloped land sites zoned for multi-story residential construction paints a different picture with activity remaining quite subdued. The number of deals signed was down 40 % yoy with transaction volume falling 62 % and take-up posting a 38 % decrease due to the lack of major lease transactions. As in previous years, this sub-segment was strongly characterized by cyclical fluctuations, particularly due to the absence of high-volume urban land site deals combined with drawn-out planning and development planning procedures. It is only possible to effectively evaluate yoy comparisons to a limited extent as a result. We only saw one high-volume transaction change hands for a commercial building site in the first half of 2025, which created a statistical outlier in terms of transaction volume. Generally speaking, however, there are signs that the adjustment process on the Munich property market is largely complete. Price levels have stabilized and market participants are noticeably more confident than they were in 2023/2024. We can expect to see a gradual return to more lively market activity over the course of the year, particularly in the individually developable residential land segment, as soon as economic conditions normalize further, especially around financing costs and project calculations. ■

5 Industrie- und Logistikvermietung Industrial and Logistics

Flächenumsatz
Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte 2025 einen Flächenumsatz von 236.100 m² und verzeichnete damit ein Plus von 20 % gegenüber dem Vorjahr. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde lediglich um 2 % unterschritten. Marktrelevante Eigennutzeransiedlungen blieben weiterhin aus. Besonders dynamisch entwickelte sich das zweite Halbjahr, auf das rund 76 % des Gesamtflächenumsatzes entfielen. Mehrere großflächige Anmietungen trugen maßgeblich zum positiven Jahresergebnis bei, darunter überwiegend langfristig geplante Built-to-Suit-Projekte in Unterschleißheim, Maisach und Erding. Trotz einzelner Leerstände bleibt der Markt angespannt, die Leerstandsquote liegt mit 1,9 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Angebot und Nachfrage
Großabschlüsse prägten zwar den Gesamtumsatz, dennoch lag der Fokus der Nutzer – typisch für München – im kleinteiligen Segment bis 3.000 m². Rund zwei Drittel aller Abschlüsse entfielen auf dieses Segment, das jedoch nur etwa 23 % des Flächenumsatzes ausmachte. Die meisten Anmietungen wurden im nördlichen Umland registriert, dem traditionell stärksten Teilmarkt. Aufgrund des anhaltenden Grundstücksmangels und der äußerst begrenzten Neubaupipeline fanden rund 85 % aller Abschlüsse in Bestandsflächen statt. Neubauf Flächen sind nahezu ausschließlich im Umland verfügbar. Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe stellten mit 31 % die größte Nutzergruppe.

Mieten
Die Spitzenmiete im Logistiksegment stieg 2025 um 5 % auf 10,30 €/m². Die Durchschnittsmiete legte mit einem Plus von 7 % auf 9,50 €/m² noch stärker zu. Im Light-Industrial-Segment zeigte sich hingegen eine leichte Abschwächung: Die Spitzenmiete sank um 3 % auf 15,40 €/m², während die Durchschnittsmiete stabil bei 11,80 €/m² blieb. Insgesamt ist im Logistiksegment weiterhin mit steigenden Mieten zu rechnen, während sich die Light-Industrial-Mieten stabilisieren dürften.

Ausblick
Für 2026 wird eine stabile Nachfrage erwartet, insbesondere durch Lebensmittellogistiker und KEP-Dienstleister. Auch Unternehmen aus Forschung und Entwicklung dürften aufgrund der hohen Fachkräfteverfügbarkeit weiterhin Interesse am Standort München zeigen. Die sehr schwache Neubaupipeline wird das Angebot jedoch weiterhin begrenzen, sodass sich der Flächenumsatz voraussichtlich auf dem Niveau von 2025 einpendeln wird. ■

Take-up
The Munich industrial and logistics real estate market posted 236,100 m² in take-up in 2025, up 20 % yoy and falling just 2 % short of the 5-year average. Market-relevant owner-occupier developments remained absent. Activity was particularly lively in H2, accounting for around 76 % of total take-up. Several large-scale leases contributed significantly to the favorable annual result. These include predominantly long-term planned built-to-suit projects in Unterschleißheim, Maisach and Erding. Despite a few vacancies here and there, the situation on the market remains tight with the vacancy rate at a very low 1.9 %.

Supply and demand
Although overall take-up was dominated by large-scale leases, users tended to focus on the small-scale segment of up to 3,000 m², which is typical for Munich. Even though the segment accounted for around two thirds of all leases signed, it only generated roughly 23 % of take-up. Most leases were signed in Munich's northern outskirts, which is traditionally the city's strongest submarket. Around 85 % of all leases were signed for space at stock properties due to the ongoing shortage of land sites and extremely limited new-build pipeline. New-build space is almost exclusively available in the city's outskirts. Companies from the manufacturing sector comprised the largest user group with 31 %.

Rents
Prime rents for logistics rose 5 % in 2025 to a current €10.30 per m². Average rents saw an even steeper increase of 7 % to €9.50 per m². The light industrial segment, however, experienced a slight dip with prime rents down 3 % to €15.40 per m² and average rents unchanged at €11.80 per m². Overall, rent prices for logistics are expected to continue to rise, with rents for light industrial space likely to stabilize.

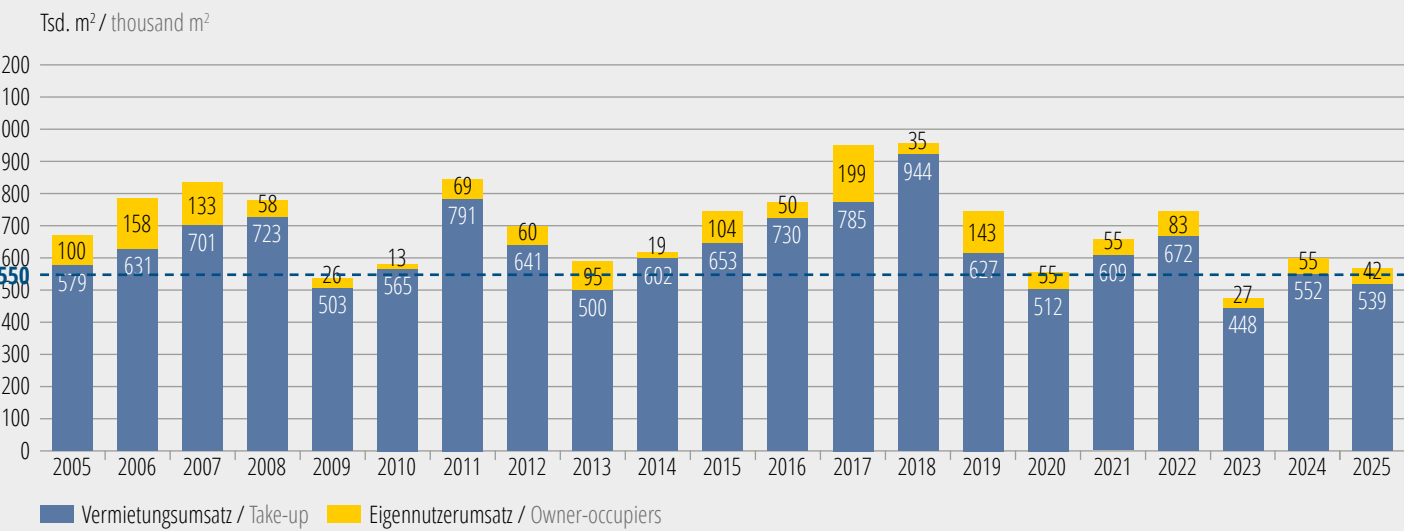
Outlook
We expect demand to remain stable in 2026, with interest particularly coming from food logistics companies and CEP service providers. R&D companies are also likely to continue to show interest in Munich thanks to the high availability of skilled workers in the region. A very weak new-build pipeline will continue to put the brakes on supply, however, with take-up likely to stay in keeping with 2025 levels as a result. ■

Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

Commercial property market trends in Munich

Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region



Büromarkt / Office market	
Spitzenmiete 2025 in €/m²/mtl. / Prime rent in €/m²/monthly	
· Zentrum / city	65,00
· Übriges Stadtgebiet / other city districts	34,80
· Umland / periphery	25,50
Durchschnittsmiete 2025 in €/m²/mtl. / Average rent in €/m²/monthly	
· Zentrum / city	35,11
· Übriges Stadtgebiet / other city districts	21,80
· Umland / periphery	15,60
Mietpreisentwicklung / Rental development	➔

Einzelhandelsflächen / Retail space	
Miete 2025 in €/m²/mtl. / Rent 2025 in €/m²/monthly	
· Stadt 1a (< 100 m²) / city (< 100 m²)	100–350
· Stadt 1b (< 100 m²) / city (< 100 m²)	50–130
· Stadtteilzentrum / city district	18–25
· Stadtrand/ Fachmarktlagen / periphery of city / specialist retailers site	10–20
Mietpreisentwicklung / Rental development	➔

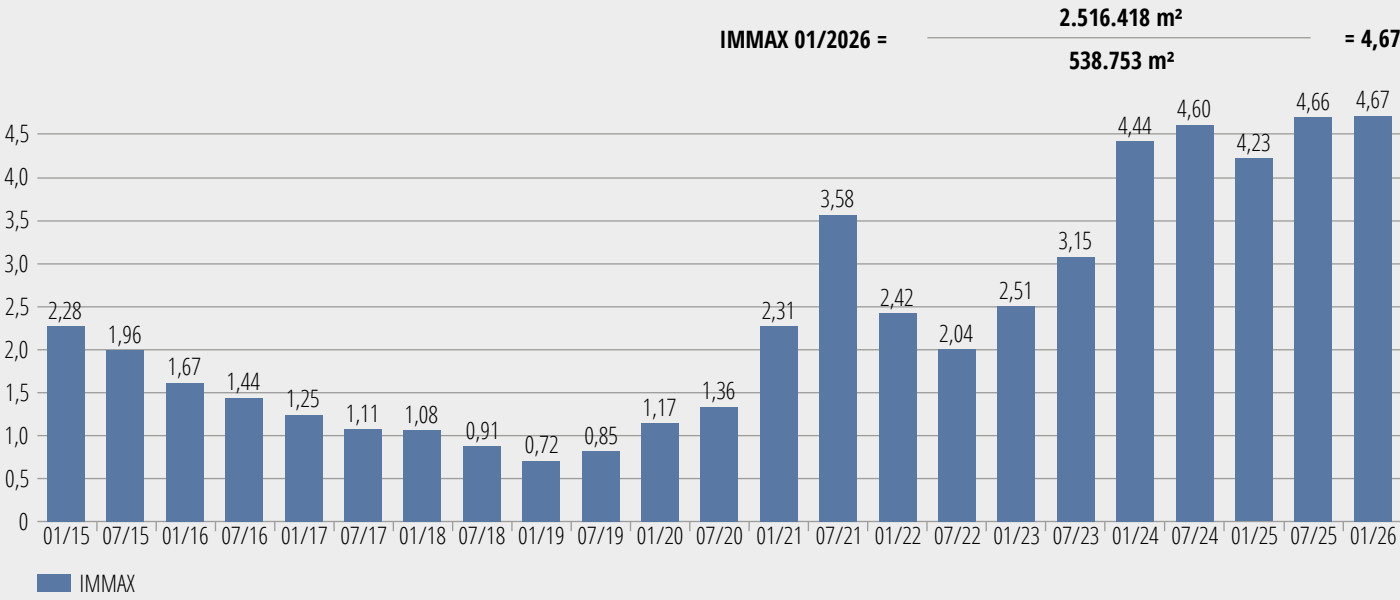
Gewerbe- und Serviceflächen / Commercial and service space	
Durchschnittsmiete 2025 in €/m²/mtl. / Average rent 2025 in €/m²/monthly	
· Logistikflächen > 3.000 m² - Spitzenmiete / Logistic space > 3.000 m², prime rent	10,30
· Logistikflächen > 3.000 m² - Durchschnittsmiete / Logistic space > 3.000 m², average rent	9,50
· Light Industrial Flächen – Neubau / Light Industrial space, new properties	15,40
· Light Industrial Flächen – Bestand / Light Industrial space, existing properties	11,80
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

Grundstücksmarkt / Commercial land site market	
Kaufpreis Lager-/ Industriegrundstücke in €/m² / Industrial sites in €/m²	
	300–500
Grundstücke für klassisches Gewerbe in €/m² / Sites for manufacturing in €/m²	
	200–700
Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in €/m² / Sites for retail development in €/m²	
	500–750
Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in €/m² BGF / Office site land values in €/m² GFA	
· City, Bestlage / city centre, top location	2.500–4.400
· City-Rand, Bestlage / city centre, top location	600–1.700
· Umland / periphery	200–500
Preisentwicklung / Price development	➔

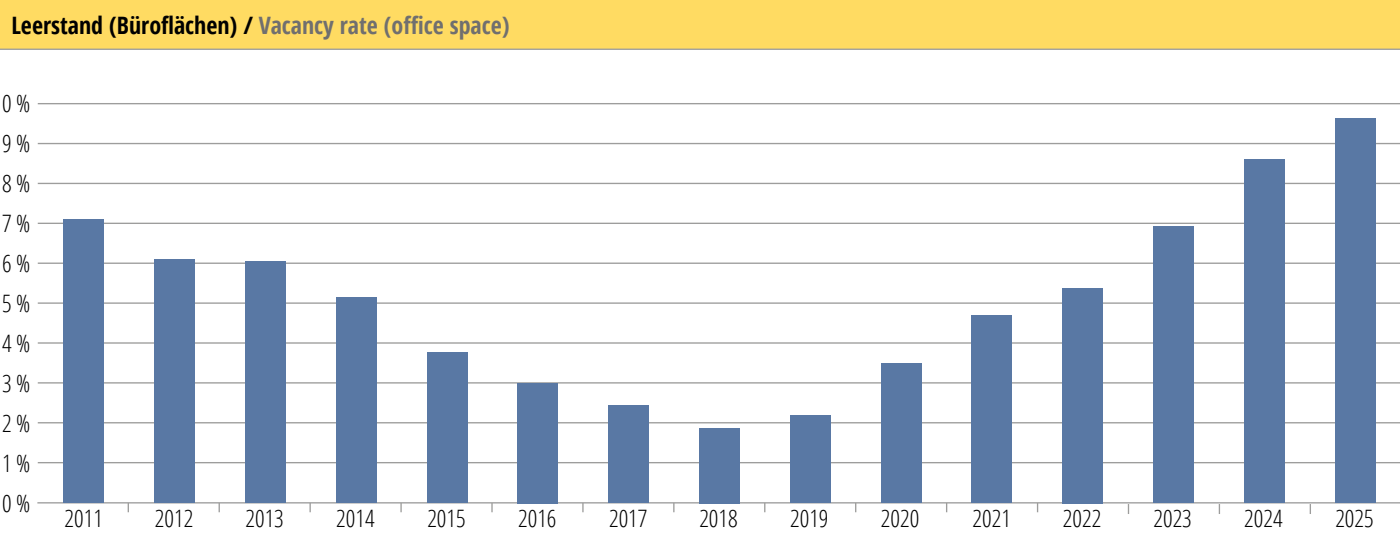
Der IMMAX als Maß der Konkurrenz des Flächenangebots sagt vereinfacht aus, dass auf jeden in den letzten zwölf Monaten vermieteten Quadratmeter Bürofläche 4,23 m² Angebotsfläche entfielen. Erstmals seit 2019 fällt der Wert wieder und liegt in etwa auf dem Niveau des Jahres 2010. Es ist davon auszugehen, dass sich der IMMAX im weiteren Jahresverlauf nur geringfügig verändern wird, da 2025 noch viele Neubauflächen fertiggestellt werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die schwache Konjunktur den Vermietungsmarkt weiterhin bremst und in diesem Jahr erneut unterdurchschnittliche Umsätze in etwa auf dem Vorjahrsniveau erzielt werden. ■

Immobilienmarkt-Index

Property Market Index



Investmentmarkt / Investment market	
Spitzenrenditen in % / Prime yields in %	
· Büroimmobilien / office properties	4,50
· Einzelhandelsimmobilien / retail properties	4,50
· Industrie-/ Logistikimmobilien / industry / logistics properties	4,75
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties	
· Zentrum / city	3,80–5,50
· Übriges Stadtgebiet / other city districts	4,70–8,50
· Umland / periphery	5,80–9,50
Preisentwicklung / Price development	➔



Stadtentwicklung in München

1. Ratold-/Raheinstraße

Im 11,6 Hektar großen Planungsgebiet sollen an der Bahnlinie München-Regensburg ca. 750 Wohnungen und zwei Kindertagesstätten südlich der Dülferstraße entstehen, etwa 150 Wohnungen und eine Kindertagesstätte nördlich.

2. Lerchenauer Straße

An der Lerchenauer Straße soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier mit einem Schul- und Sportcampus entstehen. Neben zirka 1.600 Wohnungen sind ein Gymnasium, eine Grundschule, Grünflächen, Läden sowie diverse Infrastruktureinrichtungen geplant. Das Planungsgebiet ist zirka 23,8 Hektar groß.

3. Botanikum

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha in Moosach. Geplant ist der Abschluss des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes durch die Entwicklung von Wohnbauflächen mit zugehöriger Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen.

4. Eggarten-Siedlung

Auf dem rund 21 Hektar großen Areal nahe dem DB-Nordring sind neben Geschosswohnungsbau, u.a. auch für Genossenschaften, eine Grundschule und Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitflächen, soziale Einrichtungen und Nahversorgung vorgesehen. Das Gebiet soll nachhaltig und qualitativ entwickelt werden und als Modellquartier für energetische Konzepte, genossenschaftliches Bauen und Mobilität dienen.

5. Gelände Knorr-Bremse, Milbertshofen, Moosacher Straße

Entsprechend der bereits fertiggestellten Bebauung westlich Am Oberwiesenfeld, soll östlich ebenfalls Wohnbebauung entstehen. Im mittleren Teilbereich entsteht eine große Grünfläche, von der auch der denkmalgeschützte Firmensitz, die südlichen Kerngebiete sowie das geplante Büro-Hochhaus profitieren werden.

6. Hufeland-Areal

Im Bereich des FIZ Future Masterplans sollen auf ca. 5 Hektar gewerbliche Flächen neu strukturiert werden. Das Areal wird geprägt von einem Hochhaus mit einer Höhe von 60 Metern und einem mittig gelegenen Quartiersplatz. Die Hufelandstraße wird Richtung Süden verschwenkt und verbessert damit die Verkehrssituation im Münchner Norden.

7. Neufreimann

Auf dem bisher militärisch genutzten Gelände der Bayernkaserne sowie dem bisher gewerblich genutzten, östlich angrenzenden Bereich Heidemannstraße 164 ist – mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit – auf insgesamt 58 ha die Umstrukturierung zu Wohnungsbau für ca. 15.000 Menschen sowie die notwendige soziale und kulturelle Infrastruktur mit Grün- und Sportflächen geplant.

8. Freisinger Landstr., Floriansmühlbad

Das Planungsgebiet liegt am Englischen Garten im Bereich der Isarauen. Die Bebauung für 620 Wohnungen mit Infrastruktureinrichtungen, Sport- und Vereinsnutzungen sowie für Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur und Freizeitangebote vor- sieht, entstehen. Dabei wird das ehemalige Gleisband zu einem grünen Rückgrat in Obersendling weiter ausgebaut. Um den künftigen zentralen Platz sollen drei Hochhäuser mit bis zu 80 m entstehen.

9. Siedlung Ludwigsfeld

Die bestehende Siedlung Ludwigsfeld, im Stadtbezirk 24 Feldmoching- HasenbergI, soll um ca. 1.800 Wohneinheiten sowie Infrastrukturemaßnahmen, wie eine Grundschule und mehrere Kindertageseinrichtungen und einen Nahversorger ergänzt werden.

10. Orleanshöfe

Für das Projekt "Orleanshöfe" stehen mit der Verlagerung bahnbetrieblicher und gewerblicher Nutzungen Flächen zur Neuordnung zur Verfügung. Die Entwicklung erfolgt in zwei Abschnitten. Im 1. Entwicklungsabschnitt wird ein Quartier mit einer qualitätsvollen, verdichteten Nutzungsmischung von Wohnen (ca. 250 Wohneinheiten), Arbeiten, sozialer Infrastruktur, höherwertigem Gewerbe sowie Einzelhandel entwickelt.

11. Tucherpark

Auf dem rund 22 Hektar großen Gelände soll eine Nachverdichtung im Ensembles Tucherpark neue städtische Quali- täten hervorbringen sowie den regionalen Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet stärken. Insgesamt sind ca. 550 Wohneinheiten und 2.400 Arbeitsplätze möglich.

12. Eggenfeldener Straße

Südlich der Eggenfeldener Straße und östlich der Hultschiner Straße soll ein Quartier mit Wohn- und Kerngebiets- nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.) einschließlich einer Kindertagesstätte mit drei Krippen- und drei Kindergartengruppen sowie den dazugehörnden Grün- und Freiflächen entstehen, mit 380 Wohnungen für 900 Bewohner sowie 700 Arbeitsplätzen.

13. Truderinger Straße

Auf einer 6,8 ha großen unbebauten Fläche südlich der Truderinger Straße soll ein qualitativolles neues Wohnquartier mit Erholungsflächen und Kindertageseinrichtungen den Münchner Stadteil ergänzen. Einbezogen ist der Freiraum des Hachinger Bachs, der zukünftig hier freigelegt wird. Mit etwa 820 Wohneinheiten kann dort Wohnraum für 1.900 Bewohner entstehen. Der Bebauungsplan wurde im Juli 2020 vom Stadtrat gebilligt.

14. Messestadt Riem – 5. BA

Im neuen Stadtteil Messestadt Riem wurden neben dem 210 ha großen Riemer Park bisher ca. 6.200 Wohnungen und ca. 10.000 Arbeitsplätze realisiert. In einem weiteren Bauabschnitt sollen am westlichen Rand des Landschafts- parks auf ca. 25 ha etwa 2.500 Wohnungen, Versorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen, eine Grundschule sowie Gewerbe und die Entlastungsstraße Kirchtrudering entstehen.

15. Werksviertel am Ostbahnhof

Auf 39 ha entsteht ein neues Stadtquartier mit einer innerstädtischen Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, modernem Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie- und Freizeitznutzungen mit ca. 1.150 Wohnungen und ca. 7.600 neuen Arbeitsplätze. Das Konzerthaus für München wird ein prominenter Baustein werden. Der Bebauungsplan ist seit April 2018 rechtskräftig, zurzeit werden mehrere Neubauvorhabenrealisiert.

16. Friedrich-Creuzer-Straße

Das Planungsgebiet wurde bisher zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt. Durch die städ- tebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wurde Baurecht für ein Wohngebiet mit 1.300 Wohnungen, mehrere soziale Einrichtungen geschaffen. Der Bebauungsplan ist 2018 in Kraft getreten, 2021 wurden bereits die ersten Bauvorhaben fertig gestellt.

17. Otto-Hahn-Ring

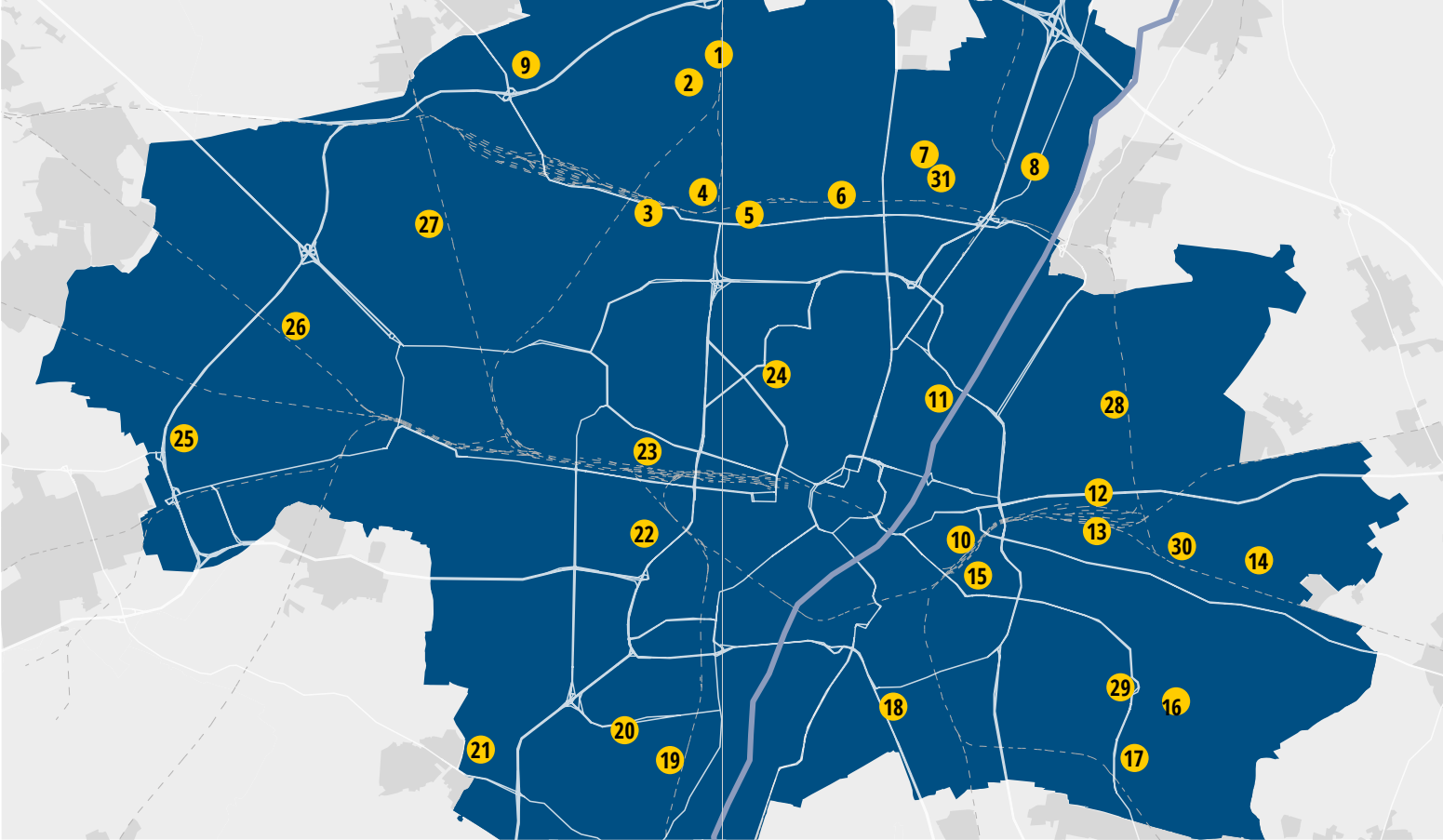
Nördlich des Otto-Hahn-Rings und östlich der Carl-Wery-Straße soll ein Wohnquartier mit zirka 725 Wohnungen für 1.735 Bewohner einschließlich dreier Kindertagesstätten mit je drei Krippen- und drei Kindergartengruppen sowie den dazugehörnden Grün- und Freiflächen entstehen. Die Ergebnisse eines städtebaulichen und landschaftspla- nerischen Wettbewerbes bilden die Grundlage des derzeit stattfindenden Bebauungsplanverfahrens.

18. McGraw Gelände

Östlich der Tegernseer Landstraße soll auf der 2,8 ha großen Fläche Wohnungsbau für Staatsbedienstete (250 Wohnungen) in Verbindung mit Einzelhandel, ein Wohnheim für 250 Justiz-/Polizeianwärter sowie zwei Kinder- tageseinrichtungen entstehen.

19. Siemens Campus & Hochhaus

Auf 11,5 ha Fläche soll ein lebendiges Quartier mit überwiegend Wohnnutzung entstehen. Das geschützte Siemens- Wäldchen wird als prägendes Element in das Grün- und Freifächensystem eingebunden. Das bestehende Büro- hochhaus wird derzeit umgebaut.



20. Machtlfinger Straße

Am ehemaligen Siemens-Bürostandort und dem ehemaligen Betonwerk im Bereich der Gewerbebandes Ober- sendling soll ein neues urbanes Gebiet, dass neben überwiegend gewerblichen Nutzungen auch Wohnen mit ca. 220 Wohnungen, zwei Kindertageseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur und Freizeitangebote vor- sieht, entstehen. Dabei wird das ehemalige Gleisband zu einem grünen Rückgrat in Obersendling weiter ausgebaut. Um den künftigen zentralen Platz sollen drei Hochhäuser mit bis zu 80 m entstehen.

21. Appenzeller Straße Nachverdichtung

Beiderseits an der Appenzeller und Bellinzonastraße sollen die bestehenden Gebäude mit etwa 1.500 Bestands- wohnungen aus den 1960- und -70er Jahren durch zusätzliche Aufstockungen und Neubauten baulich ergänzt wer- den um 662 zusätzliche Wohnungen. Die bestehenden Grün- und Freiflächen werden qualitativ aufgewertet. Der Bebauungsplan Nr. 2109 wurde am 6. Juli 2022 als Satzung beschlossen.

22. Zschokkestraße

Nach Verlagerung des Busbetriebshofes von Laim nach Moosach wird der ca. 8 ha große Bereich neu überplant und ein qualitativolles Wohnquartier im Mietwohnungsbau mit 1.060 Wohneinheiten geschaffen. Am Knoten Zschokke-/ Westendstraße wird ein Kerngebiet mit zwei Hochpunkten den Quartierseingang markieren.

23. Paketposthalle Arnulfstraße

Durch die geplante Verlagerung des Briefverteilzentrums kann auf dem 8,5 ha großen Areal rund um die denkmal- geschützte Paketposthalle ein urbanes Quartier entstehen. Geplant sind 1.100 Wohneinheiten, Büros, Einzelhan- delsfächen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. Derzeit wird die Masterplanung weiterentwickelt und ein Bürgergutachten vorbereitet. Insbesondere die vorgeschlagenen Zwillingstürme mit einer Höhe von 155 m werden kontrovers in der (Fach-)Öffentlichkeit diskutiert.

24. Kreativquartier an der Dachauer Straße

Auf dem 20 ha großen Gelände der ehemaligen Luitpold-Kaserne und dem anschließenden Gelände an der Dachauer Straße wird ein urbanes und vernetztes Stadtquartier mit überwiegend Wohnungsbau sowie kultureller, kreativ- wirtschaftlicher Nutzung und Hochschuleinrichtungen entwickelt. Mit zwei Bebauungsplänen wurde Baurecht für 730 Wohnungen und rund 1000 Arbeitsplätze geschaffen.

25. Freiham – 2. RA

Am westlichen Stadtrand wird auf 350 ha ein neuer Stadtteil für etwa 25.000 – 30.000 Menschen geplant, mit ins- gesamt über 10.000 Wohnungen und fast 15.000 Arbeitsplätzen. Die Realisierung des Gewerbestandortes südlich der Bodenseestraße für 7.500 Arbeitsplätze ist nahezu abgeschlossen. Nördlich der Bodenseestraße werden derzeit in einem ersten Realisierungsabschnitt 4.400 Wohnungen und ein Stadtteilzentrum für Versorgung, Dienstleistungen, Schulen und Sporteinrichtungen errichtet. In einem zweiten Realisierungsabschnitt ist nun ein weiteres Wohnquar- tier geplant. Im ersten Bauabschnitt soll Baurecht für rund 3.000 Wohnungen inklusive der notwendigen sozialen und sonstigen Bedarfe entstehen.

26. Dreilingsweg

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 15 ha. Nach derzeitigen informellen Verfahrensstand, sind ca. 950 WE und ein sechszüiges Gymnasium möglich.

27. Kirschgelände

Auf dem rund zwölf Hektar großen Gewerbegebiet in Allach-Untermenzing soll ein Wohnquartier mit rund 1.200 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen, eine Grundschule mit einem Haus für Kinder und vier Kindertagesstätten entstehen. Die Umstrukturierung wird den gewerblichen Schwerlastverkehr reduzieren.

28. Marienburger Straße

Es ist beabsichtigt das ca. 4,75 ha große Areal an der Marienburger Straße als neues Stadtquartier mit gemischten Nutzungen im Norden und einem Allgemeinen Wohngebiet im Süden zu entwickeln. Ca. 500 Wohneinheiten sollen dort entstehen.

29. Fritz-Schäfer-Straße 9

Auf dem rund vier Hektar großen Gebiet soll mittels Nachverdichtung der wertvolle Baumbestand und die Land- schäftsbestandteile geschützt werden. Dort sollen ca. 800 zusätzliche Wohnungen entstehen.

30. Heltauer Straße

Auf dem rund 16 Hektar großen Areal soll ein gemischtes Quartier mit Wohnnutzung, Infrastruktureinrichtungen und nicht störendem Gewerbe entstehen. Geplant sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 1.400 neue Wohnungen sowie ca. 500 neue Arbeitsplätze.

31. Europark – Helene-Wesselbogen

Angrenzend an das neue Quartier Neufreimann soll auf dem ehemaligen sechs Hektar großen Metro-Gelände mit- tels einer Umstrukturierung ein neues gemischtes Quartier entstehen. Dort sind ca. 700 neue Wohnungen geplant.

20. Machtlfinger Straße

At the former Siemens office site and the former concrete plant in the area of the commercial strip in Obersendling, a new urban area is planned to be developed. It will include predominantly commercial uses as well as residential areas with approximately 220 apartments, two daycare centers, retail, services, cultural, and leisure facilities. The former railway track will be expanded into a green backbone in Obersendling. Three high-rise buildings, up to 80 meters tall, are planned to be built around the future central square.

21. Appenzeller Straße densification

Additional stories will be added to the stock buildings located on both sides of Appenzeller Straße and Bellinzona- straße, which were built in the 1960s and 1970s and currently feature around 1,500 stock apartments. New buildings will also be added to create 662 additional apartments in total. The green areas and recreational spaces at the site will be upgraded as well. The zoning plan No. 2109 was approved on July 6, 2022.

22. Zschokkestraße

Once the city's bus maintenance and storage site has been moved from Laim to Moosach, the site, which encom- passes roughly 8 hectares, will be redesigned and become home to a high-quality residential district with 1,060 rental apartments. A core zone featuring two higher buildings will mark the entrance to the neighborhood at the corner of Zschokkestraße/Westendstraße.

23. Postal parcel hall at Arnulfstraße

With the planned relocation of the mail distribution center, a new urban district can be developed on the 8.5-hectare site surrounding the protected parcel hall. The development will feature roughly 1,100 apartments, offices, retail and cultural and community facilities. Currently, the master planning is being further developed, and a citizen's assess- ment is being prepared. Particularly, the proposed twin towers with a height of 155 meters are being controversially discussed in the (expert) public.

24. Kreativquartier on Dachauer Straße

An urban district development with excellent infrastructure is being created on the 20-hectare site of the former Luit- pold barracks and the adjoining site on Dachauer Straße. The development will predominantly feature residential complemented by cultural and creative use and university facilities.

25. Freiham – 2nd building phase

Plans are in place to develop a new urban district on the western outskirts of the city to accommodate between 25,000 – 30,000 people on a total area of roughly 350 hectares. The development will feature more than 10,000 apartments and space for almost 15,000 workspaces. The realization of the commercial site south of Bodenseestraße for 7,500 jobs is nearly completed. To the north of Bodenseestraße, in a first phase of implementation, 4,400 apartments and a neighborhood center for amenities, services, schools, and sports facilities are currently being constructed. In a second phase of implementation, another residential neighborhood is now planned. In the first construction phase, building permits for approximately 3,000 apartments, including necessary social and other requirements, will be established.

26. Dreilingsweg

The planning area covers a total area of approximately 15 hectares. According to the current informal procedural status, approximately 950 residential units and a six-track gymnasium are possible.

27. Kirschgelände

The plan is to build a residential development featuring roughly 1,200 apartments for people from a variety of income levels on the commercial site in Allach-Untermenzing, which encompasses around 12 hectares. The development will also include an elementary school with a youth facility and four daycare centers. Conversion of the site will reduce the heavy commercial traffic in the area.

28. Marienburger Straße

It is intended to develop the approximately 4.75-hectare site on Marienburger Street as a new urban quarter, fea- turing mixed uses in the northern part and a general residential area in the southern part. Around 500 residential units are planned to be developed there.

29. Fritz-Schäfer-Straße 9

On the approximately four-hectare site, densification is planned in a way that preserves the valuable tree population and landscape features. Around 800 additional residential units are to be created.

30. Heltauer Straße

A mixed-use quarter with residential development, infrastructure facilities, and non-disruptive commercial uses is planned on the approximately 16-hectare site. According to the current planning status, around 1,400 new residential units as well as approximately 500 new jobs are envisaged.

31. Europark – Helene-Wesselbogen

Adjacent to the new Neufreimann district, a new mixed-use quarter is to be developed on the former six-hectare Metro site through restructuring. Around 700 new residential units are planned there.

Urban Development in Munich

1. Ratold-/Raheinstraße

The development site is located along the Munich-Regensburg rail line and encompasses 11.6 hectares. Around 750 apartments and two daycare centers are going to be built at the site south of Dülferstraße and roughly 150 apart- ments and one daycare center are going to be built to the north.

2. Lerchenauer Straße

The plan is to build a new city district with a school campus and sports facilities on Lerchenauer Straße in the next few years. In addition to around 1,600 apartments, plans include a high school, an elementary school, green spaces, shops and extensive local infrastructure. The development site encompasses 23.8 hectares.

3. Botanikum

The planning area covers an area of approximately 7.7 hectares in Moosach. The plan is to complete the southern ad- jacent residential area by developing residential building areas with associated infrastructure and public green spaces.

4. Eggarten-Siedlung

On the approximately 21-hectare site near the DB-Nordring, besides multi-story residential buildings, including those for cooperatives, a primary school and daycare centers, sports and leisure facilities, social services, and local amenities are planned. The area is intended to be developed sustainably and with high quality, serving as a model district for energy concepts, cooperative building, and mobility.

5. Area Knorr-Bremse, Milbertshofen, Moosacher Straße

According to the already completed development to the west of Am Oberwiesenfeld, residential construction is planned to be established to the east as well. In the central part, a large green area will be created, benefiting the listed company headquarters, the southern core areas, and the planned office high-rise.

6. Hufeland site

The plan is to redesign roughly 5 hectares of commercial space within the area dedicated to the city's FIZ Future Masterplan. The site will feature a 60-meter high-rise and a central square. Plans include redirecting Hufelandstraße to the south, which will improve the flow of traffic in the north of the city.

7. Neufreimann

On the previously military-used site of the Bayernkaserne and the commercially utilized area adjacent to the east, Heidemannstraße 164, a total of 58 hectares are planned for redevelopment into residential housing for approxi- mately 15,000 inhabitants, along with necessary social and cultural infrastructure including green and sports areas. This redevelopment is being conducted with extensive public involvement.

8. Freisinger Landstr., Floriansmühlbad

The planning area is located by the English Garden in the Isar floodplains. The construction of 620 residential units with infrastructure facilities, sports and club facilities, as well as retail, is intended to be limited to the area between Freisinger Landstraße and Garchingener Mühlbach. Public green spaces and compensatory areas are planned for the adjacent site of the former Floriansmühlbad, where many landscape-defining trees are situated.

9. Siedlung Ludwigsfeld

The existing Ludwigsfeld settlement, located in the 24th city district of Feldmoching-HasenbergI, is planned to be expanded by approximately 1,800 - 2,000 residential units, along with infrastructure measures such as a primary school, several childcare facilities, and a local supplier.

10. Orleanshöfe

For the 'Orleanshöfe' project, the relocation of railway operations and commercial uses means that land is available for reorganisation. The development will take place in two phases. In the first development phase, a city quarter with a high-quality, dense mix of residential (approx. 250 residential units), work, social infrastructure, higher-value commercial and retail uses will be developed.

11. Tucherpark

On the approximately 22-hectare site, a redensification of the Tucherpark ensemble is intended to create new urban qualities and strengthen the regional green corridor and the landscape conservation area. A total of around 550 residential units and 2,400 jobs are possible.

12. Eggenfeldener Straße

South of Eggenfeldener Straße and east of Hultschiner Straße, a neighborhood with residential and core area uses (re- tail, services, etc.), including a daycare center with three nursery and three kindergarten groups, along with associated green and open spaces, is planned to be developed. It will consist of 380 apartments for 900 residents and 700 jobs.

13. Truderinger Straße

Development of a new high-quality residential neighborhood featuring recreational areas and preschool facilities is planned on roughly 6.8 hectares of undeveloped land south of Truderinger Straße. The development plan includes uncovering and revitalizing the Hachinger Bach brook. The plan is to build 820 residential units for around 1,900 residents. The zoning plan was approved by the city council in July 2020.

14. Messestadt Riem – 5. BA

In the new district of Messestadt Riem, in addition to the 210-hectare Riemer Park, approximately 6,200 residential units and around 10,000 jobs have been realized so far. In another construction phase, approximately 25 hectares on the western edge of the landscape park are planned for about 2,500 residential units, service facilities, social infrastructure, a primary school, as well as commercial areas and the relief road Kirchtrudering.

15. Werksviertel at Ostbahnhof

A new district will be built on 39 hectares. It will feature a downtown mix of residential, services, modern commercial, retail, restaurants and recreational space as well as 1,150 new apartments and workspace for 7,600 people. The concert hall for Munich will be a prominent cornerstone. The zoning plan has been legally binding since April 2018, and currently, several new construction projects are being realized.

16. Friedrich-Creuzer-Straße

The site was formerly used for gravel extraction and the production of ready-mix concrete. A development permit was granted for a residential area featuring 1,300 apartments and a variety of community facilities. The development plan was approved in 2018. In 2021, the first construction projects were already completed.

17. Otto-Hahn-Ring

North of Otto-Hahn-Ring and east of Carl-Wery-Straße, a residential neighborhood with approximately 725 apart- ments for 1,735 residents, including three daycare centers with three nursery and three kindergarten groups each, along with associated green and open spaces, is planned to be developed. The results of an urban and landscape planning competition form the basis of the ongoing zoning process.

18. McGraw Site

East of Tegernseer Landstraße, on the 2.8-hectare area, residential housing for civil servants (250 apartments) in conjunction with retail, a apartment complex for 250 justice/police trainees, and two daycare centers are planned to be developed.

19. Siemens Campus & Tower

On an 11.5-hectare area, a vibrant neighborhood with predominantly residential use is planned to be developed. The protected Siemens grove will be integrated as a defining element into the green and open space system. The existing office high-rise is currently undergoing renovation.



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**

Herausgeber / Editor

COLLIERS INTERNATIONAL DEUTSCHLAND GMBH
Dachauer Straße 63 | 80335 München | Germany
Telefon +49 89 62 42 94-0 | Telefax +49 89 62 42 94-10
info.muenchen@colliers.com | www.colliers.de

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR ARBEIT UND WIRTSCHAFT
Herzog-Wilhelm-Straße 15 | 80331 München
Email: business@muenchen.de
Internet: muenchen.de/arbeitsundwirtschaft

Über Colliers International Deutschland

Wir sind einer der führenden Dienstleister im Bereich Gewerbeimmobilien und verfügen in Deutschland über Standorte in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden. Unter der Marke Colliers können Sie auf das gesamte Leistungsspektrum für Immobiliennutzer, Eigentümer, Bauträger und Investoren zugreifen – auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Die Bedürfnisse zu erkennen und so die unternehmerischen Motive hinter den Immobilienentscheidungen unserer Kunden zu verstehen, steht im Zentrum unseres Handelns als strategischer Berater. So können wir Ihnen maßgeschneiderte Dienstleistungen bieten und Sie dabei unterstützen, Ihre Immobilien optimal zu nutzen. Ihr Erfolg ist unser Ziel. Unser Dienstleistungsangebot für Sie umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken. Darüber hinaus gehört die Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Occupier Services) zu unseren Aufgaben.

About Colliers International

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) is a global diversified professional services and investment management company. Operating through three industry-leading platforms – Real Estate Services, Engineering and Investment Management – we have a proven business model, an enterprising culture, and a unique partnership philosophy that drives growth and value creation. Fueled by visionary leadership, Colliers has consistently delivered approximately 20 % compound annual investment returns for shareholders for 30 years.

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

Stand: Februar 2026

As at February 2026