



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

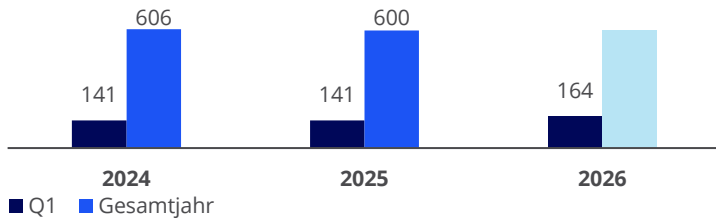
Der Münchner Büromarkt zeigte sich im ersten Quartal 2026 trotz herausfordernder Rahmenbedingungen stabil. Getragen von einer hohen Aktivität großflächiger Nutzer wurde eine Vermietungsleistung auf Höhe des langjährigen Mittels erreicht und das Vorjahresergebnis um 17% übertroffen. Die Nachfrage konzentrierte sich weiterhin deutlich auf Zentrumslagen, auf die rund die Hälfte des Flächenumsatzes entfiel. Sieben Abschlüsse ab 5.000 m² - darunter zwei über 20.000 m² - unterstreichen die strategische Bedeutung moderner, zentral gelegener Flächen für größere Nutzer und prägten das Marktgeschehen maßgeblich. Während die Durchschnittsmiete weitgehend stabil

blieb, setzte sich der Anstieg der Spitzenmiete fort und erreichte mit 61,50 €/m² ein neues Höchstniveau. Diese Entwicklung ist Ausdruck der hohen qualitativen Anforderungen der Nutzer und des weiterhin begrenzten Angebots an repräsentativen Innenstadtfächen. Der Leerstand erhöhte sich zwar auf 10,0%, bleibt jedoch stark lageabhängig: In den Zentrumslagen ist er weiterhin vergleichsweise gering, während rund ein Drittel auf Standorte außerhalb der Stadtgrenzen entfällt. Zudem ist ein signifikanter Teil des Leerstands durch Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Flächenumsatz von 550.000 bis 600.000 m².

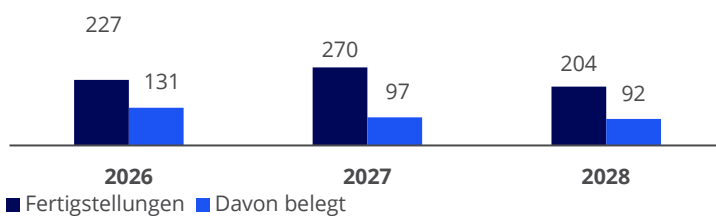
Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	164.400 m ²	+11%
Vermietungsumsatz	160.200 m ²	+17%
Leerstand	2.331.300 m ²	+ 190.000 m ²
Leerstandsquote	10,0 %	+ 90 bp
Spitzenmiete	61,50 €/m ²	+ 14 %
Durchschnittsmiete	26,40 €/m ²	+1%

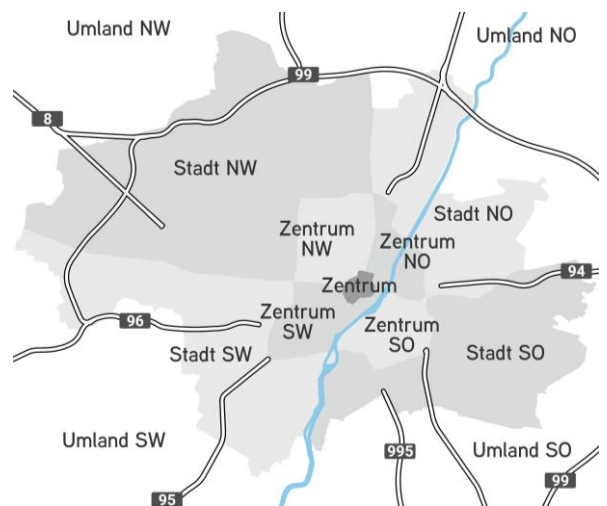
Flächenumsatz in 1.000 m²



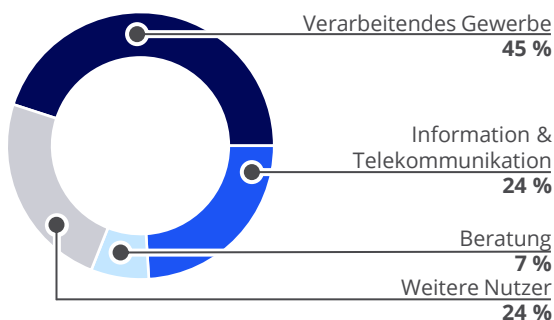
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

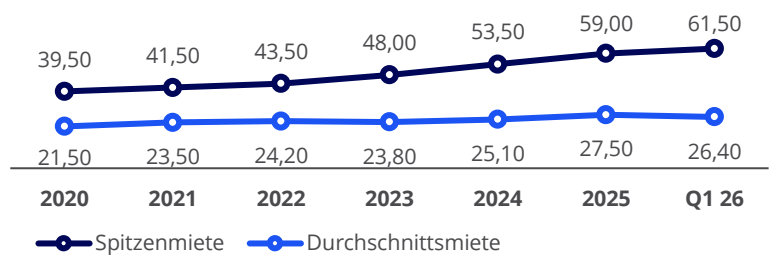


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2026 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.

© 2026. Alle Rechte vorbehalten.



INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

Der Münchner Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte im ersten Quartal 2026 eine spürbare Belebung. Mit einem Transaktionsvolumen von 620 Mio. € wurde das Vorjahresergebnis um 34 % übertroffen, während sich die Anzahl der Abschlüsse nahezu verdoppelte. Dies deutet auf eine zunehmende Marktaktivität in der Breite hin. Gemischt genutzte Immobilien behaupteten mit einem Anteil von 36 % ihre hohe Bedeutung und lagen damit nahezu gleichauf mit Büroimmobilien, die weiterhin zu den bevorzugten Anlageklassen der Investoren zählen. Besonders aktiv zeigte sich erneut privates Kapital: Rund 38 % des investierten Volumens entfielen auf private Investoren, gefolgt von der öffentlichen Hand.

Prägend für das Quartal waren die Verkäufe zweier innerstädtischer Büroimmobilien von der Stadt München an die Stadtwerke München, die den Fokus auf zentrale, langfristig strategische Standorte unterstreichen. Zentrumslagen stehen damit weiterhin klar im Fokus, während Investoren in Stadtrandlagen und im Umland deutlich preissensibler agieren. Höhere Finanzierungskosten und zunehmende Vermietungsrisiken werden hier konsequent eingepreist. Trotz des veränderten Marktumfelds blieben die Renditen zuletzt stabil, was auf eine Phase der Preisfindung und zunehmende Marktdisziplin hindeutet. Für 2026 erwarten wir insgesamt eine Seitwärtsbewegung des Transaktionsvolumens im Bereich von rund 3 Mrd. €.

Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	620 Mio. €	+34 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	60 Mio. €	+66%
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 %



219 Mio. €
36 %

Mischnutzung



4,30 %
208 Mio. €
34 %

Büro



4,25 %
72 Mio. €
12 %

Hotel



38 Mio. €
6 %

Grundstücke

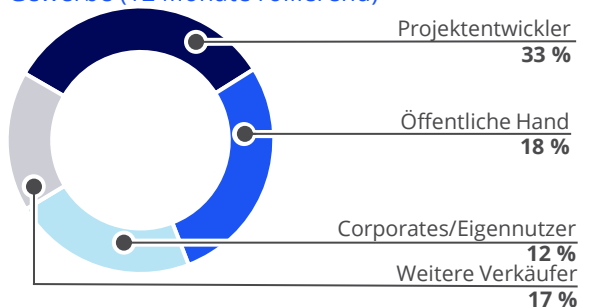
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

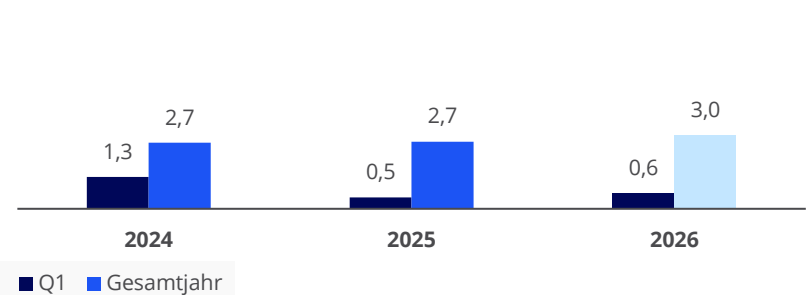


TOP 3 Verkäufergruppen

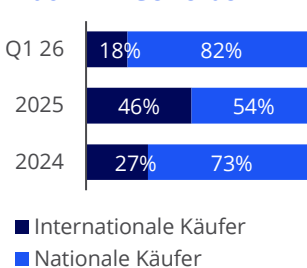
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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