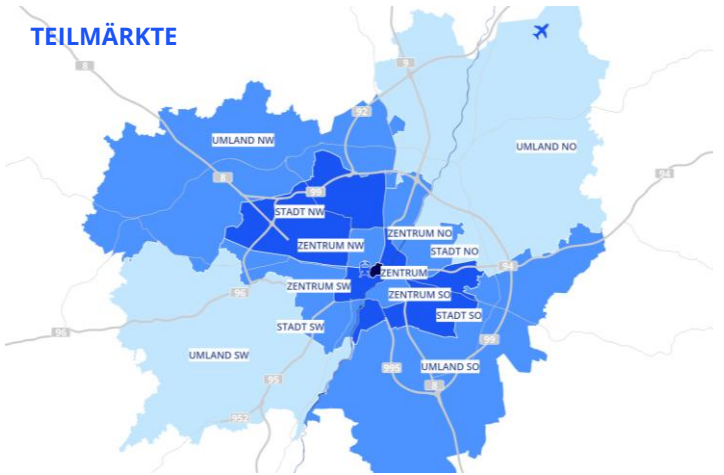


KEY HIGHLIGHTS

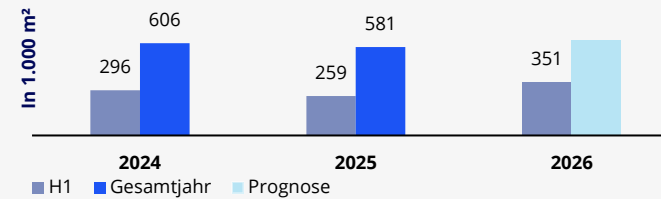
- Zehn Abschlüsse mit über 5.000 m² Bürofläche sorgen im ersten Halbjahr für deutliches Wachstum des Flächenumsatzes
- Auch im mittleren Flächensegment ist wieder höhere Aktivität spürbar
- Robotik, Luft- und Raumfahrt und Defense kristallisieren sich als Wachstumsbranchen in München heraus
- Abseits der Toplagen bewegen sich die Mieten überwiegend seitwärts, im Spitzensegment ist hingegen ein deutlicher Anstieg festzustellen
- Diese Polarisierung wird sich angesichts der weiter steigenden Leerstände voraussichtlich fortsetzen
- Nachfrageseitig sind in den nächsten Quartalen aufgrund der konjunkturellen Schwäche nur verhaltene Umsätze zu erwarten

BÜROVERMIETUNG

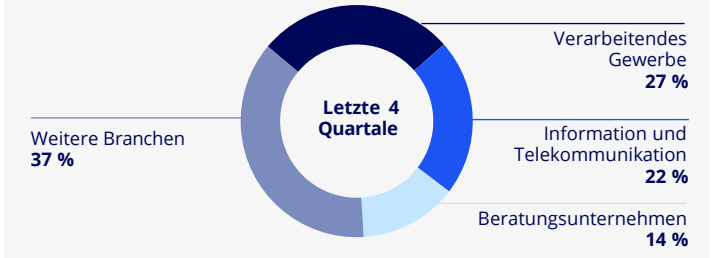
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)	350.900 m ²	+36 %	→
Vermietungsumsatz	308.800 m ²	+33 %	→
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	2.394.900 m ²	+143.700 m ²	↗
Leerstandsquote	10,2 %	+60 bp	↗
Spitzenmiete	62,00 €/m ²	+12 %	↗
Durchschnittsmiete	26,80 €/m ²	+1 %	→



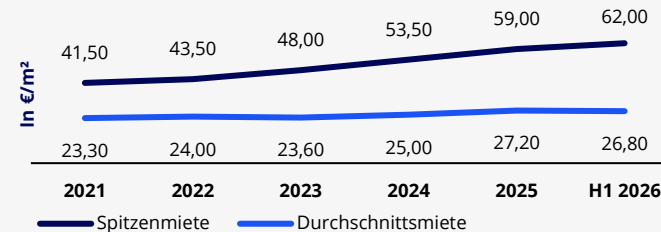
FLÄCHENUMSATZ



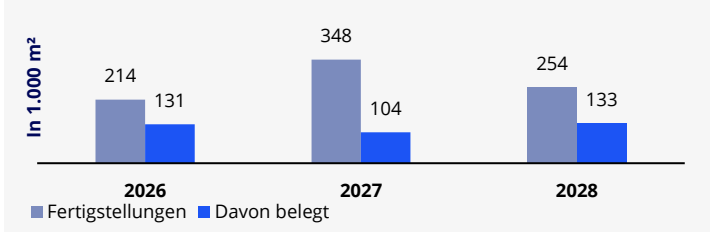
TOP 3 BRANCHEN



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



INVESTMENT GEWERBE

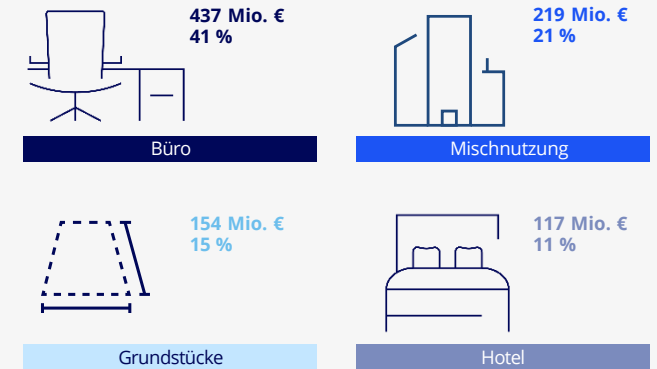
KEY HIGHLIGHTS

- Das Transaktionsvolumen auf dem Münchner Investmentmarkt konnte im ersten Halbjahr leicht zulegen und überschritt die Marke von einer Milliarde Euro
- Die größten Transaktionen des ersten Halbjahres waren die Verkäufe der Alten Akademie in der Altstadt an die Thiele Familienstiftung sowie der Büroimmobilie am Prinzregentenplatz 7-9 von Deko Immobilien an Conren Land
- Generell sind große Transaktionen aber weiterhin Mangelware, da die Nachfrage von institutionellen Investoren sehr verhalten ist und Finanzierungen für große Tickets nur sehr restriktiv bereitgestellt werden
- Die Renditen haben in den letzten Monaten nach einem zwischenzeitlichen Rückgang wieder nach oben korrigiert und folgen dieser Entwicklung im weiteren Jahresverlauf
- Auf Basis der am Markt befindlichen Transaktionen erwarten wir eine leichte Belebung des Transaktionsgeschehens in H2, so dass ein Jahresvolumen von 2,5 Mrd. € erzielt werden kann

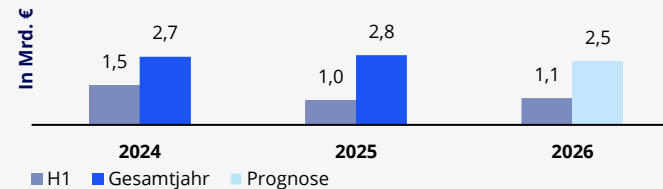
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.059 Mio. €	+8 %	→
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	-10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,10 %	-15 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Industrie und Logistik (I&L)	5,00 %	+25 bp	↗

BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %

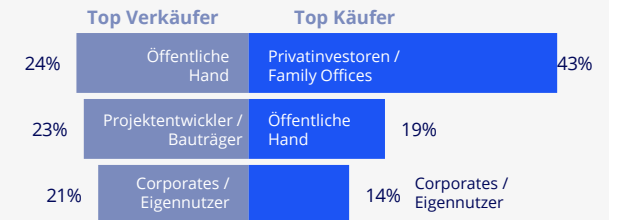


TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

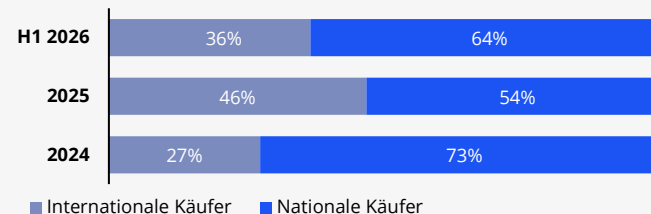


TOP 3 INVESTOREN

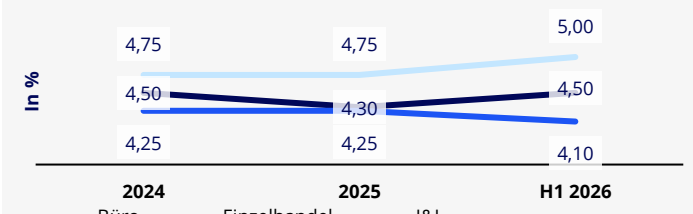
Anteil am Transaktionsvolumen



KAPITALHERKUNFT



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



BÜROMARKT TOP 7



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Veränderung zum Vorjahr)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m ²		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m ²		Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €		Brutto-Spitzenrendite in %	Bürobestand in Mio. m ²
Berlin	367.800	↑ +44 %	9,5	50,90	↑ +7 %	757	↓ -34 %	5,00	23,9
Düsseldorf	101.000	→ -2 %	11,4	45,00	↑ +5 %	800	↑ +142 %	5,10	8,2
Frankfurt	152.100	↓ -57 %	12,8	56,00	↑ +8 %	286	↑ +105 %	5,05	11,4
Hamburg	189.400	↓ -12 %	6,2	38,00	↑ +6 %	757	↓ -4 %	4,70	14,5
Köln	72.000	↓ -33 %	5,5	33,00	→ ±0 %	270	↓ -10 %	4,85	8,2
München	350.900	↑ +36 %	10,2	62,00	↑ +12 %	1.059	↑ +7 %	4,40	23,4
Stuttgart	55.600	↓ -38 %	7,0	37,00	→ ±0 %	40	↓ -34 %	4,90	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Tobias Seiler
Senior Director
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 173 9191757
tobias.seiler@colliers.com



Alexander de Oliveira Kaeding
Director
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 170 2302093
alexander.kaeding@colliers.com



Rouven Helfenbein
Associate Director
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 170 2302353
rouven.helfenbein@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in 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 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. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.