



# BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

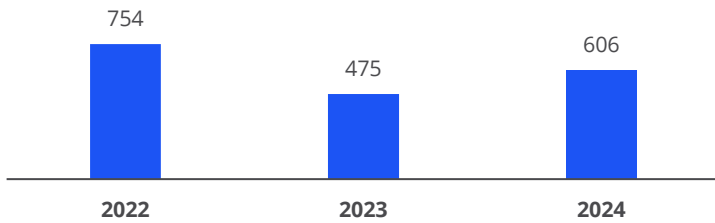
Der Münchner Bürovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 606.200 m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 28 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Trotzdem liegt das Ergebnis aber weiterhin deutlich unter dem langfristigen Mittel. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt hat sich auf rund 8,7 % erhöht, verglichen mit 6,9 % vor 12 Monaten. Im Stadtgebiet war der Anstieg von 5,9 % auf 8,1 % dabei stärker ausgeprägt als im Umland, wo der Leerstand nur um einen Prozentpunkt auf 10,5 % wuchs. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes liegt mit 25,10 €/m<sup>2</sup> um 5 % über dem Niveau des Vorjahres. Die Spitzenmiete notierte mit 53,50 €/m<sup>2</sup> um 11 % höher als vor Jahresfrist. Für besonders hochwertige Flächen wird die Marke von

60,00 €/m<sup>2</sup> teils deutlich überschritten. Aktuell befinden sich 655.100 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, die bereits zu 56 % belegt sind. Der überwiegende Teil davon wird bis Ende 2025 fertiggestellt. Ab 2026 wird das Angebot deutlich reduziert sein, da sich ab dann die seit 2022 bestehende Zurückhaltung der Projektentwickler bemerkbar machen wird. Für 2025 erwarten wir beim Flächenumsatz eine Seitwärtsbewegung, da die konjunkturelle Lage weiterhin nicht für einen Aufschwung des Büromarktes sorgen kann. Der Leerstand wird mit Blick auf die Fertigstellungszahlen weiter ansteigen. Dies wird in einigen Marktsegmenten die Mietpreisentwicklung bremsen, im Spitzensegment erwarten wir aber weitere Dynamik.

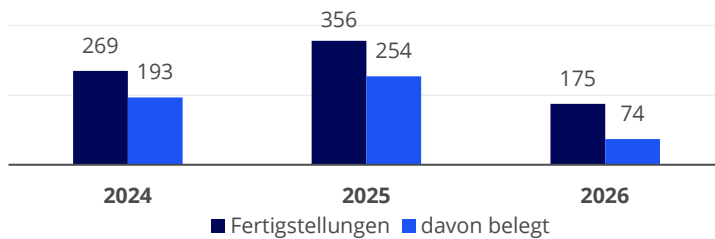
## Fast Facts

	Q4 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	606.200 m <sup>2</sup>	+28 %
Vermietungsumsatz	551.600 m <sup>2</sup>	+23 %
Leerstand	2.043.100 m <sup>2</sup>	+ 448.400 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	8,7 %	+ 180 bp
Spitzenmiete	53,50 €/m <sup>2</sup>	+ 11 %
Durchschnittsmiete	25,10 €/m <sup>2</sup>	+ 5 %

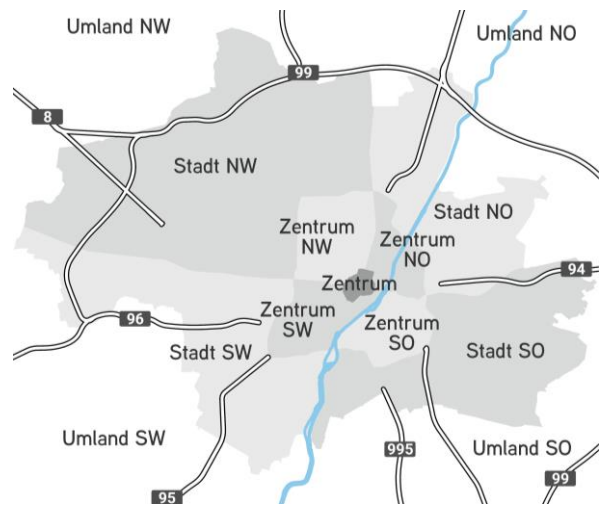
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



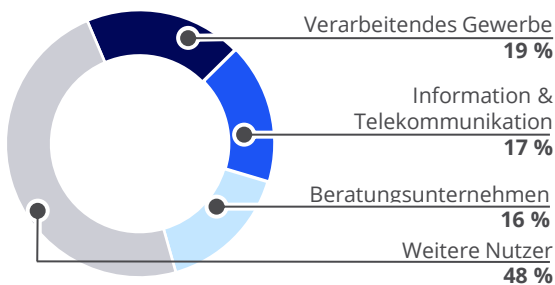
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

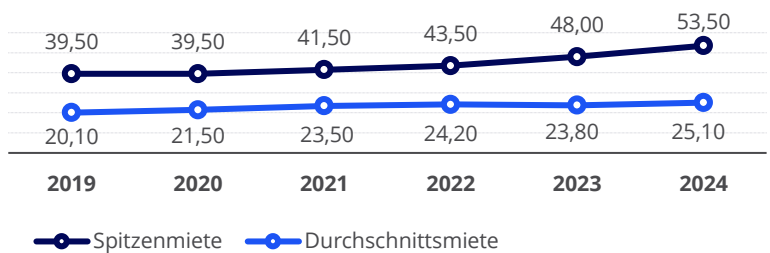


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>



Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH.

© 2025. Alle Rechte vorbehalten.



# INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2024



## Der Markt im Überblick

Das Transaktionsvolumen am Münchner Markt für Gewerbeimmobilien konnte im Jahr 2024 wieder deutlich zulegen und erreichte mit 2,7 Mrd. € ein Ergebnis, das mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr liegt. Trotz der beachtlichen Belegung ist der Wert jedoch noch weit vom langjährigen Mittel von 5,9 Mrd. € entfernt.

Privatinvestoren und Family Offices sind auf Käuferseite mit einem Marktanteil von 61 % weiterhin die dominierende Käufergruppe. Für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont und ohne direkten Finanzierungsbedarf bieten sich im derzeitigen Marktumfeld weiterhin sehr gute Einstiegschancen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien bewegt sich weiterhin seitwärts, und

auch die Renditen abseits der Zentrumslagen zeigen zunehmend gleichbleibende Werte. Im Spitzensegment bietet sich bei weiteren Zinssenkungen im Jahresverlauf 2025 wieder mehr Luft bei der Preisgestaltung. Wir erwarten, dass der Markt weiter Fahrt aufnimmt und ein Transaktionsvolumen im Bereich von 3 bis 4 Mrd. € erzielt werden kann.

## Fast Facts

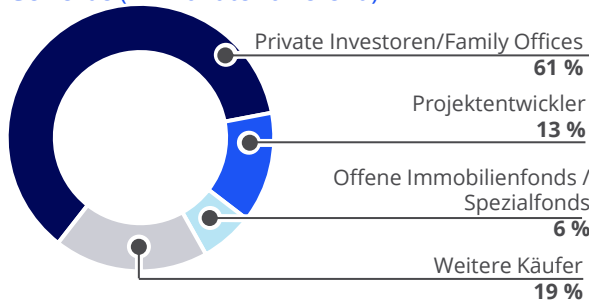
	Q4 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	2.704 Mio. €	+ 119 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	687 Mio. €	+ 139 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	± 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Private Investoren / Family Offices	

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



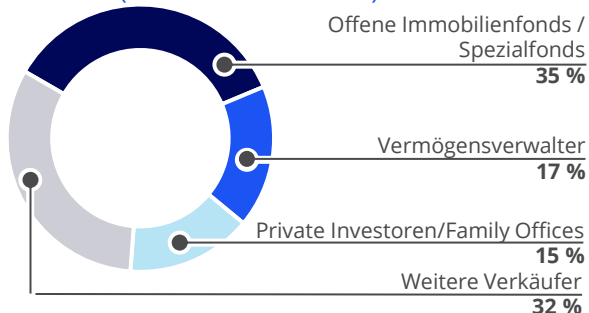
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

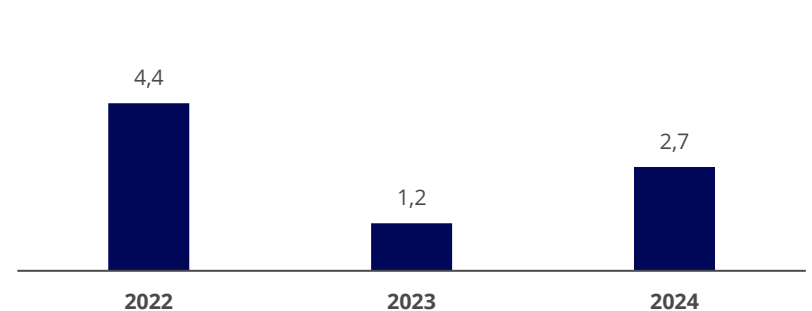


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

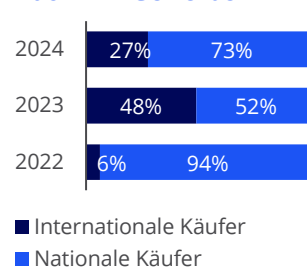


## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH.

© 2025. Alle Rechte vorbehalten.