



25/26

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**





München – stabil und prosperierend im schwierigen Umfeld Munich – stable and prosperous in a difficult environment

Die trotz weiter sinkender Inflationsraten anhaltende Nachfrageschwäche der privaten Haushalte sowie strukturelle Anpassungen gerade in den wichtigen exportorientierten Industriebereichen verhindern, dass die deutsche Wirtschaft wieder an Schwung gewinnt. Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort München. Dennoch gelingt es München sich in diesem angespannten gesamtwirtschaftlichen Umfeld als stabilen und erfolgreichen Wirtschaftsstandort zu behaupten.

Einzigartiger Münchner Mix

Die Stärke und Zukunftsfähigkeit Münchens basiert auf einer vielfältigen ausgewogenen Wirtschaftsstruktur, die eine hohe Wertschöpfungstiefe und -breite aufweist. Etwa 87.000 Gewerbe sind in der bayerischen Landeshauptstadt registriert, darunter sieben DAX-Schwergewichte, namhafte Mittelständler und eine hohe Anzahl an Start-ups. Profitieren können diese besonders von der hohen Anziehungskraft Münchens auf Talente und Fachkräfte. High-Tech-Branchen wie Quantencomputing, Blockchain und künstliche Intelligenz wachsen und setzen innovative Impulse. Treiber der Wirtschaftsleistung sind die Informations- und Kommunikationstechnologie, forschungs- und wissensintensive Branchen wie Life Sciences, Medizin- und Umweltechnologien sowie Luft- und Raumfahrt. Als Deutschlands wichtigster Versicherungsstandort bietet München ein vielversprechendes Umfeld für Fintechs und Insurtechs. Der Finanzplatz München wächst: Neben Goldman Sachs als erste von einigen großen Investmentbanken, eröffnen auch der Wall-Street-Riese Morgan Stanley sowie J.P. Morgan eine Präsenz in München, um sich auf Vermögensverwaltung und das Firmenkundengeschäft zu fokussieren, unter anderem im Tech-Sektor und im Nachhaltigkeitsbereich.

Nachhaltig an einem Strang ziehen: Zusammenarbeit des Münchner Ökosystems

Die Münchner Erfolgsgeschichte wird durch die Kooperation der verschiedenen Akteure des Ökosystems geschrieben. Am Beispiel Nachhaltigkeit lässt sich diese branchen- und sektorübergreifende Zusammenarbeit besonders gut erkennen. Der „Klimapakt Münchner Wirtschaft“ ist eine Initiative der Stadt München mit Münchner Großunternehmen, die zur Klimaneutralität der Stadt bis 2035 beitragen wollen. Unter dem Motto „verbindlich. wirksam. sichtbar.“ arbeiten unter anderem BMW, Google Germany, Microsoft oder MTU Aero Engines gemeinsam an unternehmerischem Klimaschutz und verpflichten sich freiwillig dazu, mit Schwerpunktthemen wie Energieeffizienz, klimafreundliche Energieversorgung, nachhaltige Mobilität, Kreislaufwirtschaft oder Biodiversität aktiv zu den Münchner Klimaschutzzielen beizutragen. Vorreiter der Kreislaufwirtschaft ist München durch Initiativen wie „Circular Republic“. Als Teil von UnternehmerTUM, Europas größtem Zentrum für Innovation und Gründung, befähigt die Initiative Unternehmen und Start-ups dazu, Innovationen der Kreislaufwirtschaft zu verwirklichen und vernetzt relevante Akteurinnen und Akteure entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

The persistent weakness in consumption among private households despite further falling inflation rates and structural adjustments, especially in the important export-oriented industrial sectors, are preventing the German economy from regaining momentum. These developments are not without impact on Munich as a business location. Nevertheless, Munich is succeeding in asserting itself as a stable and successful business location in this tense macroeconomic environment.

Unique Munich mix

Munich's strength and future capability is based on a diverse, balanced economic structure that has a high level of depth and breadth of added value. Around 87,000 businesses are registered in the Bavarian capital, including seven DAX heavyweights, well-known medium-sized companies and a high number of start-ups. They can benefit in particular from Munich's high attraction for talents and skilled workers. High-tech industries such as quantum computing, blockchain and artificial intelligence are growing and providing innovative impetus. The drivers of economic performance are information and communication technology, research- and knowledge-intensive industries such as life sciences, medical and environmental technologies, and aerospace. As Germany's most important insurance location, Munich offers a promising environment for fintechs and insurtechs. The Munich financial center is growing: In addition to Goldman Sachs as the first of several large investment banks, Wall Street giant Morgan Stanley and J.P. Morgan are also opening a presence in Munich to focus on asset management and corporate banking, including in the tech sector and sustainability.

Pulling together sustainably: cooperation of the Munich ecosystem

The Munich success story is written through the cooperation of the various players in the ecosystem. Sustainability is a particularly good example of this cross-industry and cross-sector cooperation. The "Climate Pact Munich Economy" is an initiative of the City of Munich with major Munich companies that want to contribute to the city's climate neutrality by 2035. Under the motto "binding. effective. visible." BMW, Google Germany, Microsoft and MTU Aero Engines, among others, are working together on corporate climate protection and are voluntarily committing themselves to actively contributing to Munich's climate protection goals with key topics such as energy efficiency, climate-friendly energy supply, sustainable mobility, the circular economy and biodiversity. Munich is a pioneer of the circular economy through initiatives such as "Circular Republic". As part of UnternehmerTUM, Europe's largest center for innovation and start-ups, the initiative empowers companies and start-ups to realize innovations in the circular economy and connects relevant actors along the entire value chain.



Boomende Start-up-Szene

Im Bereich Kreislaufwirtschaft ist München mit aktuell 72 Start-ups Spitzenreiter, gefolgt von Berlin mit 67 und Hamburg mit 27 Start-ups. Aber auch in anderen Wirtschaftssektoren boomt Münchens vitales Start-up-Ökosystem. Die Gründerzentren der Hochschulen, zahlreiche Inkubatoren und Akzeleratoren sowie finanzkräftige Investoren sorgen für die besten Voraussetzungen. Die UnternehmerTUM wurde 2024 im Ranking „Europe's Leading Start-up Hubs“, in dem die Financial Times 125 europäische Gründungszentren vergleicht, als Europas führendes Gründungszentrum ausgerufen. Deutsche Start-ups haben 2024 mehr als 7 Milliarden Euro an Investitionen eingesammelt, 17 Prozent mehr als 2023. Besonders erfolgreich waren dabei bayerische Start-ups, sie machten die höchste Finanzierungssumme aller Bundesländer aus und überholten dabei sogar Berlin. Münchens Unicorn Helsing führte mit 450 Millionen Euro die größten Finanzierungen an. Das Fitness-Start-up Egym erreichte eine Milliardenbewertung und gilt als Münchens neuestes Unicorn. Insgesamt wurden in der bayerischen Landeshauptstadt im Jahr 2024 203 neue Unternehmen gegründet und damit 8 Prozent mehr als im Vorjahr.

High-Tech-Standort München

Eine Vielzahl von weltweit bereits etablierten Akteuren der High-Tech-Branche sind in München vertreten. Die dichte Hochschullandschaft, der breite Branchenmix und die vielfältigen Akteure machen München zu einem der wichtigsten Tech-Standorte in Europa. Die Infrastruktur der Stadt ermöglicht eine stabile Energieversorgung, einen Anschluss an das Glasfasernetz und ausreichend Platz für Rechenzentren. Bereits 2023 trugen Unternehmen wie Apple, Microsoft oder Meta durch ihre Erweiterungen am Standort zu dynamischen regionalen Entwicklungsprozessen bei. In den vergangenen Jahren wurde durch Initiativen wie AI+MUNICH, das auf die Entstehung eines KI-Ökosystems abzielt oder Ansiedlungen wie die von IBM Watson oder der Entstehung des Entwicklungszentrums von Google Deutschland ein Prozess in Richtung KI-Standort München in Gang gesetzt. Dieser wurde 2024 durch die Eröffnung des SAP Labs Campus, einer KI-Forschungskooperation von Europas größtem Software-Unternehmen SAP und der TU München, weiter vorangetragen. Auch die Fortschritte in der Quantentechnologie eröffnen beste Zukunftschancen. Das deutsch-finnische Unternehmen IQM Quantum Computers betreibt seit 2024 sein erstes Quanten-Rechenzentrum am Rande des Olympiaparks. Weltweit war der Anbieter der erste, der einen industriell gefertigten Quantencomputer für unter einer Million Euro auf den Markt brachte und gilt damit als Europas Hoffnungsträger im globalen Wettbewerb.

Booming start-up scene

In the field of circular economy, Munich is the frontrunner with currently 72 start-ups, followed by Berlin with 67 and Hamburg with 27 start-ups. But Munich's vital start-up ecosystem is also booming in other sectors of the economy. The start-up centres of the universities, numerous incubators and accelerators as well as financially strong investors provide the best conditions. In 2024, UnternehmerTUM was named Europe's leading start-up centre in the "Europe's Leading Start-up Hubs" ranking, in which the Financial Times compares 125 European start-up centres. German start-ups raised more than 7 billion euros in investments in 2024, 17 percent more than in 2023. Bavarian start-ups were particularly successful, accounting for the highest funding amount of all federal states, even overtaking Berlin. Munich's unicorn Helsing led the largest financings with 450 million euros. The fitness start-up Egym reached a billion-dollar valuation and is considered Munich's newest unicorn. A total of 203 new companies were founded in the Bavarian capital in 2024, 8 percent more than in the previous year.

Munich as a high-tech location

A large number of globally established players in the high-tech industry are represented in Munich. The dense university landscape, the broad mix of industries and the diverse players make Munich one of the most important tech locations in Europe. The city's infrastructure enables a stable energy supply, a connection to the fiber-optic network and sufficient space for data centers. As early as 2023, companies such as Apple, Microsoft or Meta contributed to dynamic regional development processes through their expansions at the site. In recent years, initiatives such as AI+MUNICH, which aims to create an AI ecosystem, or settlements such as that of IBM Watson or the creation of the development center of Google Germany, have set in motion a process towards Munich as an AI location. This was further advanced in 2024 with the opening of the SAP Labs Campus, an AI research cooperation between Europe's largest software company SAP and the Technical University of Munich. Advances in quantum technology also open up the best opportunities for the future. The German-Finnish company IQM Quantum Computers has been operating its first quantum data center next to the Olympic Park since 2024. The provider was the first to bring an industrially manufactured quantum computer to the market for less than one million euros and is thus considered Europe's beacon of hope in global competition.

Immobilienbranche: Vorsichtiger Optimismus

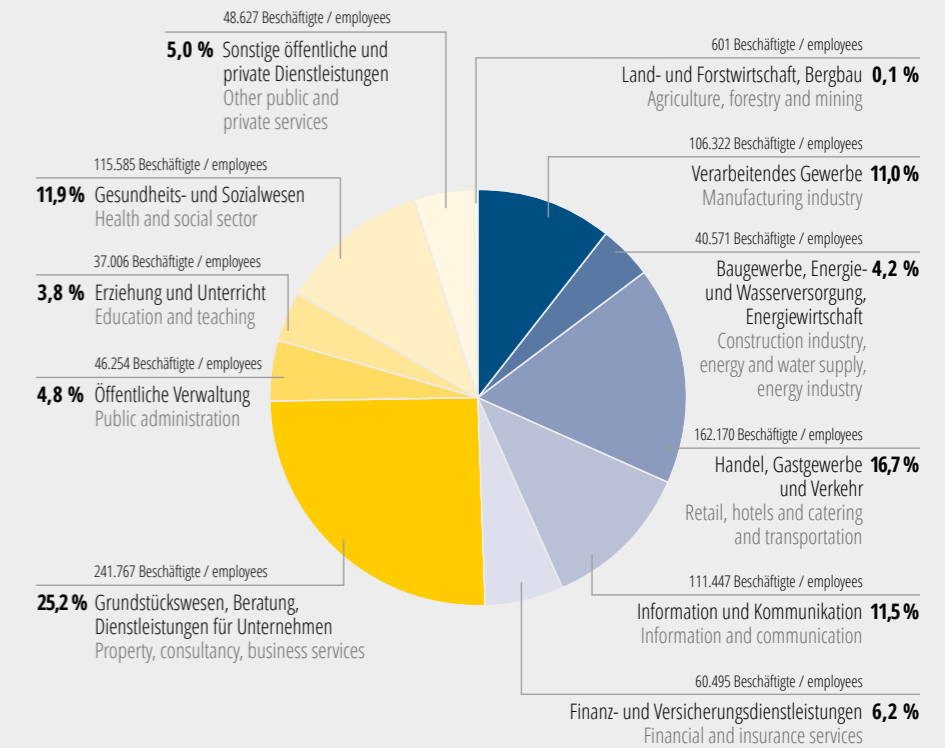
Der Standort München trotz dem Negativtrend in vielerlei Hinsicht. Nachdem höhere Inflation und höhere Zinssätze die Situation der Immobilienbranche in Europa bestimmten, ist nun Besserung in Sicht. Das Urban Land Institute führte 2024 zusammen mit PwC erneut die Umfrage „Emerging Trends in Real Estate“ durch, bei der rund 900 Immobilienexperten und -expertinnen in Interviews und Umfragen zu ihren Erwartungen befragt wurden. Demnach führen verschiedene Faktoren zu Unsicherheit in der Branche, zum Beispiel die Geopolitik - sowohl im Inland als auch in der Ferne - die allgegenwärtigen Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit und die Dekarbonisierung sowie die veränderten Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer. Auch das schwache Wirtschaftswachstum trübt die Stimmung. Trotzdem ist die Branche von vorsichtigem Optimismus geprägt. Anlass dazu gibt beispielsweise, dass der Münchner Büromarkt 2024 einen Flächenumsatz von 610.000 Quadratmetern verzeichnete – ein Plus von fast einem Drittel im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der großen Deals stieg auf 13, fast doppelt so viele wie 2023. Trotz steigender Leerstandsrate rechnet man für 2025 weiterhin mit einer robusten Nachfrage und einem Umsatz von rund 600.000 bis 700.000 Quadratmetern, was die anhaltende Attraktivität des Münchner Büromarkts unterstreicht. ■

Real estate industry: Cautious optimism

The Munich location is defying the negative trend in many respects. After higher inflation and higher interest rates determined the situation of the real estate industry in Europe, improvement is now in sight. In 2024, the Urban Land Institute, together with PwC, once again conducted the "Emerging Trends in Real Estate" survey, in which around 900 real estate experts were asked about their expectations in interviews and surveys. According to the study, various factors are leading to uncertainty in the industry, such as geopolitics - both domestically and far away - the ubiquitous requirements for environmental sustainability and decarbonization, as well as the changing demands of tenants. Weak economic growth is also dampening sentiment. Nevertheless, the industry is characterized by cautious optimism. The reason for this is, for example, that the Munich office market recorded take-up of 610,000 square metres in 2024 – an increase of almost a third compared to the previous year. The number of large deals rose to 13, almost twice as many as in 2023. Despite the rising vacancy rate, demand is still expected to remain robust in 2025 and take-up of around 600,000 to 700,000 square metres, underlining the continued attractiveness of the Munich office market. ■

Verteilung der Beschäftigten in der Stadt München Stand 30.6.2024

Employment by sector 30.6.2024
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2024/
Employees paying compulsory social insurance contributions 2024



Hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum High demand for affordable housing

Wohnungsmarkt in München

Die Bereitstellung von insbesondere bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben und größten Herausforderungen Münchens. In der Landeshauptstadt leben mittlerweile über 1,6 Millionen Einwohner*innen. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre war u. a. durch die Corona-Pandemie und die Fluchtmigration aus der Ukraine geprägt. Während die Pandemie das Bevölkerungswachstum nur temporär schwächte, war die Fluchtmigration hingegen mit stärkeren Wanderungsgewinnen in München verbunden. Im Jahr 2040 wird die Zahl der Einwohner*innen in München voraussichtlich bei 1,8 Millionen liegen. Die Nachfrage nach Wohnraum in München wird daher auch in Zukunft hoch bleiben und eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Residential market in Munich

Providing affordable and sustainable housing, in particular, is one of Munich's most important tasks and greatest challenges. More than 1.6 million inhabitants live in Munich. The population development of recent years has been shaped by the Corona pandemic and refugee migration from Ukraine, among other things. While the pandemic only temporarily weakened population growth, refugee migration, on the other hand, was associated with stronger migration gains in Munich. In 2040, the number of inhabitants in Munich is expected to be 1.8 million. The demand for housing in Munich will therefore remain high in the future and a weakening of the high tension on the Munich housing market is not to be expected.

Gestiegene Hypothekenzinsen, die hohe Inflation sowie die hohen Bau- und Energiekosten führten seit dem Frühjahr 2022 zu Problemen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die schwierigeren Rahmenbedingungen schreckten Investor*innen ab bzw. gefährdeten auch bereits im Bau befindliche Projekte. Um den Schwierigkeiten im Bausektor entgegenzuwirken, hat der Stadtrat mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ bis 2028 zwei Milliarden Euro für geförderten und klimagerechten Wohnraum bereitgestellt. Dabei wurden die Programme deutlich finanziell aufgestockt. Der im Frühjahr 2023 eingeführte befristete Teuerungsausgleich erwies sich als wichtiger Baustein, um den starken Baukostensteigerungen entgegenzuwirken und die Wohnraumschaffung auch für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Mietwohnbaus zu ermöglichen. Durch die im Jahr 2024 leicht gesunkenen Hypothekenzinsen wurden Immobilien wieder etwas leistbarer. Der Wohnimmobilienmarkt befindet sich allerdings weiterhin in einer Stabilisierungsphase.

Increased mortgage interest rates, high inflation and high construction and energy costs have led to problems in the residential real estate market since spring 2022. The more difficult conditions deter investors or also expose projects already under construction. In order to counteract the difficulties in the construction sector, the city council has provided two billion euros for subsidized and climate-friendly housing until 2028 with the housing policy action program "Wohnen in München VII". The programmes were significantly increased financially. The temporary inflation compensation introduced in spring 2023 proved to be an important measure in counteracting the sharp increases in construction costs and enabling the creation of housing for households above the income limits of subsidized rental housing. The slight decline in mortgage interest rates in 2024 made real estate somewhat more affordable again. However, the residential -sector in the - real estate market is still in a stabilization phase.

Im Jahr 2024 wurden in München insgesamt rund 6.500 (geförderte und freifinanzierte) Wohnungen fertiggestellt. Damit liegt die Landeshauptstadt nun, nach einer außergewöhnlich hohen Fertigstellungszahl im Jahr 2023, wieder bundesweit im Trend. Durch die Lokalkommission wurden im Jahr 2024 rund 8.300 Wohnungen genehmigt.

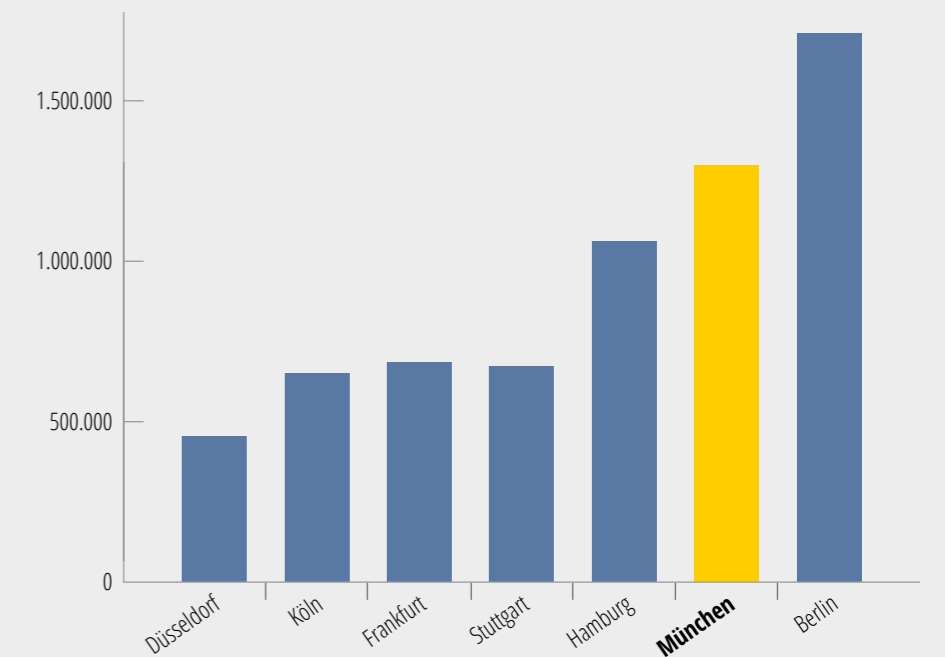
In 2024, a total of around 6,500 (subsidized and privately financed) apartments were completed in Munich. This means that the state capital is now back in line with the trend nationwide, after an exceptionally high completion figure in 2023. Around 8,300 apartments were approved by the local building commission in 2024.

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. So gibt es derzeit 36 Erhaltungssatzungsgebiete zum Schutz der Einwohner*innen vor Gentrifizierung und Verdrängungsprozessen. In diesen Erhaltungssatzungsgebieten leben rund 350.600 Einwohner*innen in über 202.400 Wohnungen. ■

Since the high demand for affordable housing cannot be met by new housing construction alone, the city continues to exhaust all options to secure and protect existing housing. For example, there are currently 36 preservation statute areas to protect residents from gentrification and displacement processes. Around 350,600 inhabitants live in more than 202,400 apartments in these preservation statute areas. ■

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2024 Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2024

Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2024, Agenturbezirke)

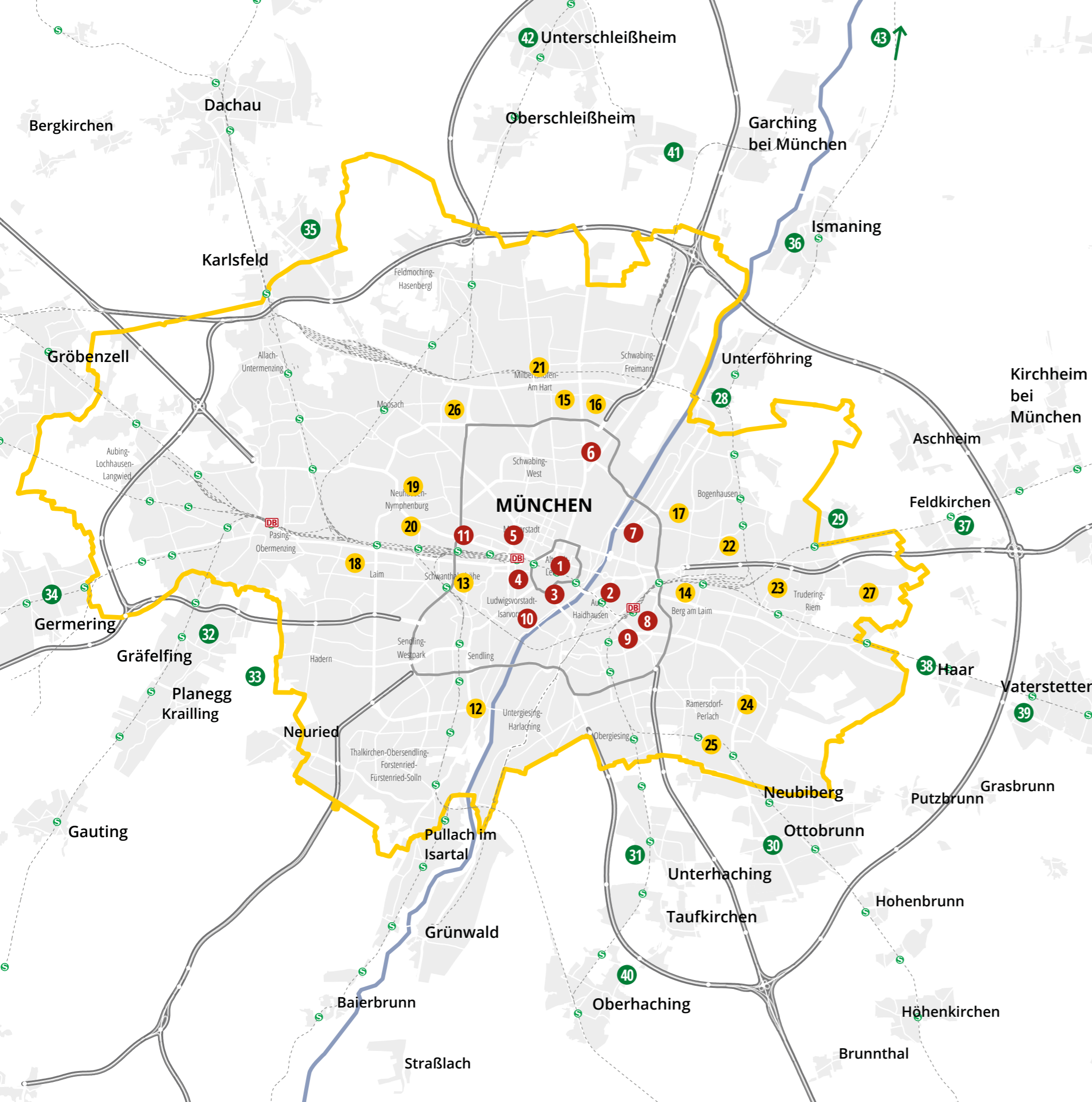


Bevölkerung und BIP Stand 2022/2023 Population and GDP 2022/2023

| | Bevölkerung Population | BIP in Mio. € GDP in € m | BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in € |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| Bayern | 13.176.426 | 716.843 | 91.877 |
| Region München* | 2.936.312 | 230.159 | 114.771 |
| Stadt München | 1.488.719 | 138.530 | 117.688 |
| Umland** | 1.447.593 | 91.629 | 110.624 |
| Bavaria | 13,176,426 | 716,843 | 91,877 |
| Munich region* | 2,936,312 | 230,159 | 114,771 |
| City of Munich | 1,488,719 | 138,530 | 117,688 |
| Surrounding region** | 1,447,593 | 91,629 | 110,624 |

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
(bea: BIP – Stand: 2022; Bevölkerung – Stand: 2023)

* 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



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 | 50,50 € - 67,50 € | 39,50 € - 61,50 € | 29,50 € - 36,00 € |
| 2 Haidhausen | 37,50 € - 45,00 € | 27,50 € - 35,50 € | 21,00 € - 26,00 € |
| 3 Glockenbach | 41,00 € - 49,00 € | 34,00 € - 41,00 € | 25,50 € - 31,50 € |
| 4 Ludwigsvorstadt | 38,00 € - 50,00 € | 30,00 € - 41,50 € | 22,50 € - 28,00 € |
| 5 Stiglmaierplatz | 39,50 € - 46,00 € | 31,00 € - 37,50 € | 24,00 € - 27,50 € |
| 6 Schwabing | 37,50 € - 51,00 € | 31,50 € - 39,00 € | 22,50 € - 27,00 € |
| 7 Altbogenhausen | 39,00 € - 46,00 € | 32,50 € - 38,50 € | 22,50 € - 27,50 € |
| 8 Werksviertel | 35,50 € - 44,00 € | 30,50 € - 37,00 € | 23,00 € - 26,50 € |
| 9 St.-Martin-Str./Balanstr. | 26,50 € - 35,50 € | 23,00 € - 27,50 € | 17,50 € - 22,00 € |
| 10 Isarvorstadt | 37,00 € - 44,50 € | 28,50 € - 36,00 € | 22,50 € - 27,00 € |
| 11 Neuhausen/Arnulfpark | 38,50 € - 45,00 € | 29,00 € - 37,50 € | 19,50 € - 26,00 € |
| 12 Obersendling | 24,00 € - 31,50 € | 18,50 € - 23,50 € | 15,00 € - 19,00 € |
| 13 Westend | 29,00 € - 36,50 € | 23,50 € - 30,50 € | 18,50 € - 23,00 € |
| 14 Berg am Laim | 28,00 € - 33,00 € | 23,00 € - 28,50 € | 17,00 € - 21,50 € |
| 15 Schwabing Nord | 29,00 € - 35,50 € | 22,50 € - 26,50 € | 17,50 € - 21,00 € |
| 16 Parkstadt Schwabing | 28,50 € - 35,50 € | 21,00 € - 28,00 € | 18,00 € - 22,50 € |
| 17 Arabellapark | 29,00 € - 35,50 € | 23,50 € - 27,50 € | 18,50 € - 22,00 € |
| 18 Laim | 22,50 € - 30,50 € | 20,00 € - 25,00 € | 16,50 € - 19,00 € |
| 19 Nymphenburg | 31,00 € - 39,00 € | 25,50 € - 31,00 € | 18,50 € - 22,00 € |
| 20 Hirschgarten | 31,00 € - 37,50 € | 23,00 € - 28,00 € | 19,00 € - 21,00 € |
| 21 Milbertshofen | 22,50 € - 27,00 € | 19,00 € - 23,50 € | 14,50 € - 17,50 € |
| 22 Zamdorf | 22,00 € - 27,00 € | 15,50 € - 20,50 € | 11,00 € - 15,50 € |
| 23 Moosfeld | 20,50 € - 23,50 € | 14,00 € - 18,00 € | 9,50 € - 13,50 € |
| 24 Neuperlach | 22,50 € - 27,00 € | 17,00 € - 22,00 € | 12,50 € - 15,50 € |
| 25 Perlach | 21,00 € - 25,00 € | 16,00 € - 20,00 € | 12,00 € - 15,00 € |
| 26 Moosach | 24,00 € - 27,50 € | 20,50 € - 23,50 € | 15,50 € - 18,50 € |
| 27 Messestadt Riem | 22,50 € - 27,50 € | 16,00 € - 20,00 € | 14,50 € - 16,50 € |
| 28 Unterföhring | 19,00 € - 22,50 € | 14,00 € - 18,00 € | 10,00 € - 13,50 € |
| 29 Aschheim-Dornach | 19,00 € - 22,00 € | 15,50 € - 18,50 € | 10,00 € - 13,00 € |
| 30 Ottobrunn/Riemerling | 18,00 € - 23,00 € | 13,50 € - 17,00 € | 9,00 € - 13,00 € |
| 31 Unterhaching | 18,50 € - 23,50 € | 13,00 € - 17,00 € | 10,00 € - 14,50 € |
| 32 Gräfelfing | 20,50 € - 25,00 € | 15,00 € - 18,50 € | 12,00 € - 15,50 € |
| 33 Planegg/Martinsried | 20,00 € - 25,50 € | 15,00 € - 18,50 € | 12,00 € - 15,50 € |
| 34 Germering | 18,00 € - 21,50 € | 14,00 € - 16,50 € | 11,00 € - 14,00 € |
| 35 Karlsfeld | 17,50 € - 20,50 € | 13,00 € - 16,00 € | 10,00 € - 13,00 € |
| 36 Ismaning | 18,00 € - 21,50 € | 13,00 € - 15,50 € | 9,50 € - 12,50 € |
| 37 Feldkirchen/Heimstetten | 17,00 € - 19,50 € | 12,50 € - 14,00 € | 9,50 € - 12,00 € |
| 38 Haar | 18,00 € - 20,00 € | 14,50 € - 16,50 € | 10,00 € - 13,00 € |
| 39 Grasbrunn | 17,50 € - 19,50 € | 11,00 € - 13,50 € | 9,00 € - 11,50 € |
| 40 Oberhaching/Furth | 18,50 € - 25,50 € | 13,00 € - 16,00 € | 10,00 € - 13,00 € |
| 41 Garching | 18,50 € - 22,50 € | 14,50 € - 17,50 € | 10,50 € - 13,00 € |
| 42 Unterschleißheim | 16,00 € - 18,00 € | 12,00 € - 14,50 € | 9,50 € - 12,00 € |
| 43 Hallbergmoos | 16,00 € - 18,00 € | 11,50 € - 14,50 € | 8,00 € - 11,50 € |

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

2 Bürovermietung Office leasing

Flächenumsatz und Angebot

Zum Jahresende setzte der Münchner Bürovermietungsmarkt seinen moderaten Aufwärtstrend fort und erreichte 2024 einen Flächenumsatz von 606.200 m², einschließlich Eigennutzer. Dies entspricht einem Anstieg von 28 % im Vergleich zum Vorjahr. Ohne Eigennutzer betrug die reine Vermietungsleistung 551.600 m². Die Umsätze stiegen in allen Größensegmenten, wobei Großabschlüsse besonders zum besseren Ergebnis beitrugen. 13 Abschlüsse mit mehr als 5.000 m² machten rund 146.000 m² des Umsatzes aus, was einer Verdreifachung gegenüber 2023 entspricht. Dennoch bleibt die Nachfrage unterdurchschnittlich, da der Flächenumsatz immer noch etwa 20 % unter dem langjährigen Mittel liegt.

Der Leerstand ist ebenfalls deutlich angestiegen, da freigezogene Bestandsflächen oft länger für die Wiedervermietung benötigen und Neubauflächen außerhalb der zentralen Lagen bei Fertigstellung häufig noch nicht vermietet sind. Der Leerstand überschritt erstmals die Marke von 2 Mio. m², und die Leerstandsquote erreichte mit 8,7 % ein Allzeithoch. Darin enthalten sind rund 170.000 m² Untermietflächen, deren Anteil leicht rückläufig ist, da einige Flächen, die zur Untervermietung angeboten wurden, wieder von den Hauptmietern genutzt werden.

Mieten

Obwohl sich das Flächenangebot deutlich erhöht hat, steigen die Mietpreise weiterhin. Innerhalb eines Jahres ist die Durchschnittsmiete um 5 % auf 25,10 €/m² gestiegen, während die Spitzenmiete sogar um 11 % auf 53,50 €/m² zulegte. Dies zeigt die Vorliebe der Mieter für hochwertige Flächen, wobei Incentives zunehmend an Bedeutung gewinnen und Mietern Einsparungen ermöglichen. In Zentrumslagen wurden durchschnittlich 32,40 €/m² erzielt, in der Spitze sogar deutlich über 60,00 €/m². In Stadtlagen mit starkem Wettbewerb bei Bestandsgebäuden ist der Anstieg der Durchschnittsmieten jedoch weniger ausgeprägt.

Entwicklungsschwerpunkte

Mehr als 40 % der Vermietungsleistung wurde in Zentrumslagen vermietet, die bei Mietern weiterhin stark im Fokus stehen. Aktuell befinden sich knapp 655.100 m² Bürofläche im Bau, die bereits zu 56 % eigengenutzt oder vermietet sind. 355.000 m² davon werden nach aktuellem Stand im Jahr 2025 fertiggestellt, von denen 71 % schon belegt sind. Schwerpunkte sind rund um den Hauptbahnhof, entlang der Stammstrecke sowie am Ostbahnhof und in Sendling. Ab 2026 wird das Angebot deutlich reduziert sein, da sich ab dann die seit 2022 bestehende Zurückhaltung der Projektentwickler bemerkbar machen wird.

Fazit und Prognose

Es ist positiv zu werten, dass der Münchner Bürovermietungsmarkt nach dem schwachen Vorjahr eine leichte Erholung zeigt. Dennoch reicht die Nachfrage noch nicht aus, um einen breiten Leerstandsabbau zu bewirken. Aufgrund der schwachen Konjunktur wird auch 2025 nur eine unterdurchschnittliche Nachfrage erwartet, was besonders die bedeutende Automobilindustrie in München betrifft. Weitere Nutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe, wie die Luft- und Raumfahrt sowie die Robotik, bleiben jedoch weiterhin aktiv am Markt. Insgesamt ist ein Flächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahres möglich, bei weiter steigendem Leerstand. Bei den Mietpreisen wird eine Fortsetzung der Aufwärtsbewegung im Spitzensegment erwartet, während das steigende Angebot in der Breite eher zu einer Seitwärtsbewegung führen dürfte. ■



HEADS © ROCK CAPITAL GROUP

Take-up and supply

At the end of the year, the Munich office letting market continued its moderate upward trend and achieved take-up of 606,200 m² in 2024, including owner-occupiers. This represents an increase of 28% compared to the previous year. Excluding owner-occupiers, the pure letting performance amounted to 551,600 m². Demand increased in all size segments, with major leases contributing in particular to the better result. 13 leases with more than 5,000 m² accounted for around 146,000 m² of take-up, which corresponds to a tripling compared to 2023. Nevertheless, demand remains below average, as take-up is still around 20% below the long-term average.

The vacancy rate has also risen significantly, as vacant existing space often takes longer to re-let and new construction space outside the central locations is often not yet let when completed. The vacancy rate exceeded the 2 million m² mark for the first time, and the vacancy rate reached an all-time high of 8.7%. This includes around 170,000 m² of sublet space, the share of which is declining slightly as some of the space that was offered for subletting is being used again by the main tenants.

Rent Price

Although the supply of space has increased significantly, rents continue to rise. Within one year, the average rent has risen by 5% to €25.10/m², while the prime rent has risen by as much as 11% to €53.50/m². This shows tenants' preference for high-quality space, with incentives becoming increasingly important and allowing tenants to save money. In central locations, an average of €32.40/m² was achieved, and at its peak even well over €60.00/m². However, in city locations with strong competition for existing buildings, the increase in average rents is less pronounced.

Development hot spots

More than 40% of the letting performance was achieved in central locations, which continue to be a strong focus for tenants. Currently, almost 655,100 m² of office space is under construction, 56% of which is already owner-occupied or let. According to the current status, 355,000 m² of this will be completed in 2025, 71% of which is already occupied. The focus of constructions is around the main station, along the main train line as well as at the east station and in Sendling. From 2026, the offer will be significantly reduced, as the reluctance of project developers that has existed since 2022 will be noticeable from then on.

Conclusion and forecast

It is positive that the Munich office leasing market is showing a slight recovery after the weak previous year. Nevertheless, demand is not yet sufficient to bring about a widespread reduction in vacancies. Due to the weak economy, only below-average demand is expected in 2025, which particularly affects the important automotive industry in Munich. However, other users from the manufacturing sector, such as aerospace and robotics, remain active in the market. For 2025, take-up at the level of the previous year will be possible, with vacancy rates continuing to rise. In terms of rental prices, the upward trend in the top segment is expected to continue, while the increasing supply across the board is likely to lead to a sideways movement. ■

3 Investment Commercial Investment

Das Transaktionsvolumen am Münchner Markt für Gewerbeimmobilien konnte im Jahr 2024 wieder deutlich zulegen und erreichte mit 2,7 Mrd. € ein Ergebnis, das rund 119 % über dem Wert aus dem Vorjahr liegt. Wenngleich die Belebung beachtlich ist, reißt sich die Aktivität noch deutlich unter dem langjährigen Mittel von 5,9 Mrd. € ein.

Sich stabilisierende Rahmenbedingungen und Renditen haben im Jahresverlauf dazu geführt, dass Investoren wieder besser planen können und sich die Transaktionstätigkeit in der Breite erhöht hat. Neben einzelnen Großtransaktionen lag der Fokus auf innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern mit stabiler Vermietungssituation und zukünftigen Mietsteigerungspotentialen.

Knapp 60 % des Transaktionsvolumens wurde innerhalb des Mittleren Rings registriert, was die Fokussierung auf zentrale Lagen verdeutlicht. Aber auch abseits der zentralen Lagen haben die vorangegangenen Preiskorrekturen Investoren attraktive Einstiegsmöglichkeiten für Repositionierungsprojekte geboten.

Objekt- und Investorentypen

Mit einem Marktanteil von knapp 27 % spielen Bürogebäude für den Münchner Investmentmarkt, nicht zuletzt aufgrund der Marktgröße der bayerischen Hauptstadt als einer der bedeutendsten Bürostandorte in Europa, weiterhin eine beachtliche Rolle. Nur in gemischt genutzte Objekte floss mit einem Marktanteil von 40 % mehr Kapital. Deutlich mehr Aktivität war auch auf dem Hotelmarkt auszumachen, der rund 5 % Marktanteil erzielte und infolge der zuletzt guten Hotelperformancezahlen im Jahr 2025 voraussichtlich weiter an Bedeutung gewinnen dürfte.

Renditen und Prognose

Bei den Bürorenditen ist seit drei Quartalen eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, die verdeutlicht, dass die Talsohle durchschritten ist. Im Spitzensegment bietet sich bei weiteren Zinssenkungen im Jahresverlauf 2025 wieder mehr Luft bei der Preisgestaltung. Der Überhang an laufenden Transaktionsprozessen sowie die fortschreitende Marktreife von durch Insolvenz betroffenen Großprojekten in Münchner Zentrumslagen, gepaart mit dem Handlungsbedarf bei manchen institutionellen Investoren sind eine gute Ausgangsbasis für eine weitere Belebung des Transaktionsmarkts im Jahr 2025. In einem anhaltend herausfordernden Umfeld mit trübem wirtschaftlichen Ausblick bieten sich für Immobilieninvestoren aller Nutzungsarten Chancen, die optimistisch stimmen, dass der Markt weiter Fahrt aufnimmt. Der weiteren Belebung des Marktgeschehens entsprechend ist ein Transaktionsvolumen im Bereich von 3-4 Mrd. € erzielbar. ■

The transaction volume on the Munich market for commercial real estate increased significantly again in 2024, reaching €2.7 billion, a result that was around 119% higher than in the previous year. Although the recovery is considerable, activity is still well below the long-term average of €5.9 billion.

In the course of the year, stabilising conditions and yields have led to investors being able to plan better again and transaction activity has increased across the board. In addition to individual major transactions, the focus was on inner-city office and commercial buildings with a stable letting situation and future rent increase potential.

Almost 60% of the transaction volume was registered within the Mittlerer Ring, which illustrates the focus on central locations. But even away from the central locations, the previous price corrections have offered investors attractive entry opportunities for repositioning projects.

Property and investor types

With a market share of just under 27%, office buildings continue to play a considerable role in the Munich investment market, not least due to the market size of the Bavarian capital as one of the most important office locations in Europe. Only mixed-use properties received more capital, with a market share of 40%. Significantly more activity was also evident in the hotel market, which achieved a market share of around 5% and is expected to gain further importance in 2025 as a result of the recent good hotel performance figures.

Prime yield and forecast

Office yields have been moving sideways for three quarters, making it clear that the bottom point has been passed. In the top segment, further interest rate cuts in the course of 2025 will provide more flexibility for pricing.

The overhang of ongoing transaction processes as well as the progressive market maturity of major projects affected by insolvency in central Munich locations, coupled with the need for action on the part of some institutional investors, are a good starting point for a further revival of the transaction market in spring 2025. In a persistently challenging environment with a gloomy economic outlook, there are opportunities for real estate investors of all types of use that give cause for optimism that the market will continue to pick up speed. In line with the further upturn in market activity, a transaction volume in the range of € 3-4 billion can be achieved. ■

4 Einzelhandel Retail

München bleibt weiterhin der attraktivste Einzelhandelsmarkt in Deutschland. Wenngleich die Konsumlaune angesichts des konjunkturellen Umfelds gedämpft ist, haben Münchner Einzelhändler vor allen Dingen von weiter steigenden Tourismuszahlen und von Sonderwirkungen durch diverse Großveranstaltungen und Konzertreihen profitiert. Die Nachfrage nach zentralen innerstädtischen Flächen ist hoch und trotz der gestiegenen Fluktuation in Folge der Konsolidierung des Einzelhandels und einzelner Insolvenzen konnten freigelegene Flächen stets nachvermietet werden. Dabei stehen die Flächen zwischen UG und 1. OG im Fokus, während sich Einzelhandelsflächen in den oberen Etagen deutlich schwieriger vermarkten lassen. Das spiegelt sich auch in Revitalisierungsvorhaben in der Münchner Altstadt wieder: Der ehemalige Kaut-Bullinger in der Rosenstraße wird zu einem gemischt genutzten Projekt mit Handels- und Büroflächen umgewandelt, die Konvertierung des ehemaligen Karstadt Sport am Stachus zum Handels- und Bürogebäude HERZOG MAX ist fast abgeschlossen und für die Neupositionierung des C&A in der Fußgängerzone als gemischt genutztes Quartier „AIM“ wurde mit dem Flagshipstore von New Yorker bereits einen Ankermieter für die Handelsflächen auf 3.500 m² gefunden. Die Mieten im Spitzensegment sind im vergangenen Jahr wieder leicht angezogen und zeigen weitere Erholungstendenzen. Zudem sind weitere neue Ansiedlungen für dieses Jahr geplant: Zu Beginn des Jahres hat Decathlon am Stachus ein neues City-Format auf 320 m² eröffnet, sowie Max&Co an der Theaterstraße auf 350 m². New Balance wird im Frühjahr einen neuen Flagshipstore auf 500 m² im HERZOG MAX eröffnen und EDEKA eröffnet im vierten Quartal seine nächste innerstädtische Filiale in den Flächen von Conrad Elektronik im Tal auf 1.500 m². ■

6 Baugrundstücke Building Sites

Gewerblich gehandelte Grundstückstransaktionen für den Wohnungs- und Gewerbebau spielten im vergangenen Jahr nur eine untergeordnete Rolle. Nach Auswertung von Colliers wurden in 2024 gewerblich gehandelte Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rund 170 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) lag der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2024 gemäß Gutachterausschuss der Stadt München um 5 % unter dem Vorjahreswert. Das Minus beim Geldumsatz war mit 6 % ähnlich hoch. Die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke lagen im Vergleich zu den aktuellen Bodenrichtwerten mit Mitte rund 8 % unter dem Richtwert.

Im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau hat sich der Markt bis zum 3. Quartal 2024 deutlich hingegen deutlich aktiver gezeigt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Flächenumsatz um 560 % und auch der Geldumsatz um 320 %. Allerdings entstehen in diesem Segment teils zyklische Marktphasen durch zum Beispiel große städtische Grundstücksverkäufe und längere Planungsphasen. Daher sind Jahresvergleiche nur bedingt interpretierbar.

Auch für den Grundstücksmarkt gilt, dass der Anpassungsprozess überwiegend abgeschlossen sein dürfte. Wenn sich die Rahmenbedingungen im Lauf des Jahres stabilisiert haben, ist wieder mit höherer Aktivität zu rechnen. ■

Munich remains the most attractive retail market in Germany. Although consumer sentiment remains challenging in view of the economic environment, Munich's retailers have benefited above all from further increases in tourism figures and from special effects from various major events and concert series. The demand for central inner-city space is high and despite the increased fluctuation as a result of the consolidation of the retail sector and individual insolvencies, vacated space could always be re-let. The focus is on the areas between the basement and the 1st floor, while retail space on the upper floors is much more difficult to market. This is also reflected in revitalization projects in Munich's old town: The former Kaut-Bullinger in Rosenstraße is being converted into a mixed-use project with retail and office space, the conversion of the former Karstadt Sport at Stachus into the HERZOG MAX retail and office building is almost complete, and for the repositioning of the C&A in the pedestrian zone as a mixed-use quarter "AIM", a New Yorker flagship store has already signed a lease for 3,500 m² of retail space. Rents in the top segment rose slightly again last year and are still on the road to recovery. In addition, further new openings are planned for this year: At the beginning of the year, Decathlon opened a new city format on 320 m² at Stachus, and Max&Co on Theaterstraße on 350 m². New Balance will open a new flagship store on 500 m² in the HERZOG MAX in spring and EDEKA will open its next inner-city store in the 1,500 m² area of Conrad Elektronik Im Tal in the fourth quarter. ■

Commercially traded land transactions for residential and commercial construction played only a subordinate role last year. According to Colliers' analysis, commercially traded land with a total volume of around €170 million was sold in 2024.

On the market for building plots for individual residential construction (detached to three-family houses, terraced and semi-detached houses, small condominium complexes), take-up in the first three quarters of 2024 was 5% below the previous year's figure, according to the Valuation Committee of the City of Munich. The decline in cash turnover was similarly high at 6%. The prices for undeveloped residential building plots were around 8% below the guideline value compared to the current standard land values at midpoint.

In the area of building plots for multi-storey residential construction, however, the market was much more active until the 3rd quarter of 2024. Compared to the previous year, take-up of space increased by 560% and also cash turnover by 320%. However, there are sometimes cyclical market phases in this segment, for example due to large urban land sales and longer planning phases. Therefore, year-on-year comparisons can only be interpreted to a limited extent.

For the real estate market, too, the adjustment process is likely to be largely completed. If the general conditions have stabilized in the course of the year, higher market activity can be expected again. ■

5 Industrie- und Logistikvermietung Industrial and Logistics

Flächenumsatz

München zählt zu einem der großen Märkte für Industrie- und Logistikflächen in Deutschland. Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag etwa 9 % unter dem Vorjahresniveau und ist Resultat der schwachen Konjunktur. Durch den Schwerpunkt auf Light-Industrial-Objekte wird vor allem das kleinteilige Flächensegment bis 3.000 m² nachgefragt. Rund 78 % aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt, machten jedoch lediglich 23 % am gesamten Flächenumsatz aus. Der größte Vermietungsabschluss fand traditionell im Teilmarkt Umland Nord-Ost in Oberding statt, wo Isar Aerospace SE im dritten Quartal ein rund 28.300 m² großes Light-Industrial-Objekt anmietete. Der größte Eigennutzerabschluss des Jahres in Höhe von rund 60.000 m² fand im Zusammenhang mit der Group 7 AG im selben Teilmarkt statt, wodurch der Münchner Industrie- und Logistikmarkt einen überdurchschnittlich hohen Eigennutzeranteil für 2024 ausweist. Durch diesen Sondereffekt hat sich auch der Flächenumsatz um 30 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Aufgrund der Branchenstruktur bildeten zum Jahresende Produktions- & Fertigungsunternehmen mit einem Anteil von rund 44 % am Flächenumsatz die stärkste Nutzergruppe, gefolgt von Logistikdienstleistern mit 38 % und Handelsunternehmen mit 6 %.

Mieten

Zum Ende des Jahres lag die Spitzenmiete in der Logistikregion München bei 9,80 €/m² und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 5 % gestiegen. Die Durchschnittsmiete wies ein Wachstum von 6 % auf und liegt derzeit bei 8,90 €/m². Im Light-Industrial-Bereich lag die Spitzenmiete bei 15,80 €/m², wodurch das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr stagnierte. Die Durchschnittsmiete blieb ebenfalls stabil bei 11,80 €/m². Die höheren Mieten werden oft in Spezialimmobilien und bei Verlängerungen erzielt. Grund dafür sind die Anforderungen der Mieter, die aufgrund des Branchenschwerpunkts Spezialimmobilien benötigen. Gleichzeitig trifft die Nachfrage auf ein sehr geringes Angebot.

Angebot und Leerstand

Die Angebotslage ist weiterhin sehr angespannt, vor allen Dingen für Flächen im Münchner Stadtgebiet. Mit einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote von rund 1,1 Prozent ist das Angebot in München recht überschaubar. Derzeit befinden sich zwei Neubauten kurz vor Fertigstellung mit insgesamt rund 30.000 m² verfügbarer Fläche, die voraussichtlich in den nächsten Monaten absorbiert sein werden.

Fazit und Prognose

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist weiterhin durch Flächenmangel und sehr geringen Leerstand geprägt. Der schwächelnde Automotive-Sektor wird sich jedoch auch auf die Nachfragesituation dämpfend auswirken. Das kleine und mittlere Segment wird weiterhin den Markt dominieren. Für dieses Jahr ist daher eher von einer Seitwärtsbewegung des Marktes auszugehen. ■

Take-up

Munich is one of the largest markets for industrial and logistics space in Germany. Pure rental turnover excluding owner-occupiers was around 9% below the previous year's level and is the result of the weak economy. Due to the focus on light industrial properties, the small-scale space segment up to 3,000 m² is in particular demand. Around 78% of all leases were concluded in this area, but accounted for only 23% of total take-up. Traditionally, the largest lease deal took place in the North-East submarket in Oberding, where Isar Aerospace SE leased a light industrial property of around 28,300 m² in the third quarter. The largest owner-occupier deal of the year of around 60,000 m² took place in connection with Group 7 AG in the same submarket, which means that the Munich industrial and logistics market has an above-average share of owner-occupiers for 2024. As a result of this one-off effect, take-up of space increased by 30% compared to the previous year.

Due to the industry structure, production and manufacturing companies formed the strongest user group at the end of the year, accounting for around 44% of take-up, followed by logistics service providers with 38% and retail companies with 6%.

Rents

At the end of the year, the prime rent in the Munich logistics region was €9.80/m², an increase of 5% compared to the previous year. The average rent grew by 6% and currently stands at €8.90/m². In the light industrial sector, the prime rent was €15.80/m², which meant that growth stagnated compared to the previous year. The average rent also remained stable at €11.80/m². The higher rents are often achieved in special properties and on extensions. The reason for this is the requirements of tenants, who need special properties due to the industry's focus. At the same time, demand meets very low supply.

Supply and vacancy

The supply situation continues to be very tense, especially for space in the Munich city area. With a vacancy rate of around 1.1 percent, the supply in Munich is quite manageable. Currently, two new buildings are nearing completion with a total of around 30,000 m² of available space, which is expected to be absorbed in the next few months.

Conclusion and forecast

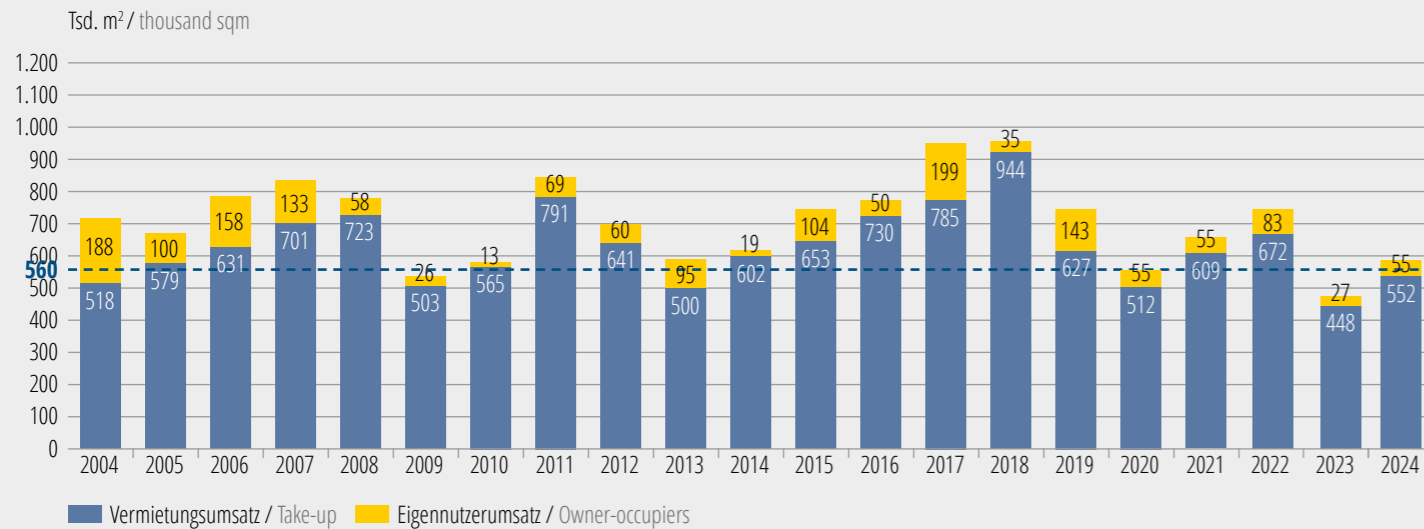
Munich's industrial and logistics real estate market continues to be characterised by a shortage of space and a very low vacancy rate. However, the weakening automotive sector will also have a dampening effect on the demand situation. The small and medium-sized segment will continue to dominate the market. For this year, therefore, it is more likely that the market will move sideways. ■

Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

Commercial property market trends in Munich

Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region



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. ■

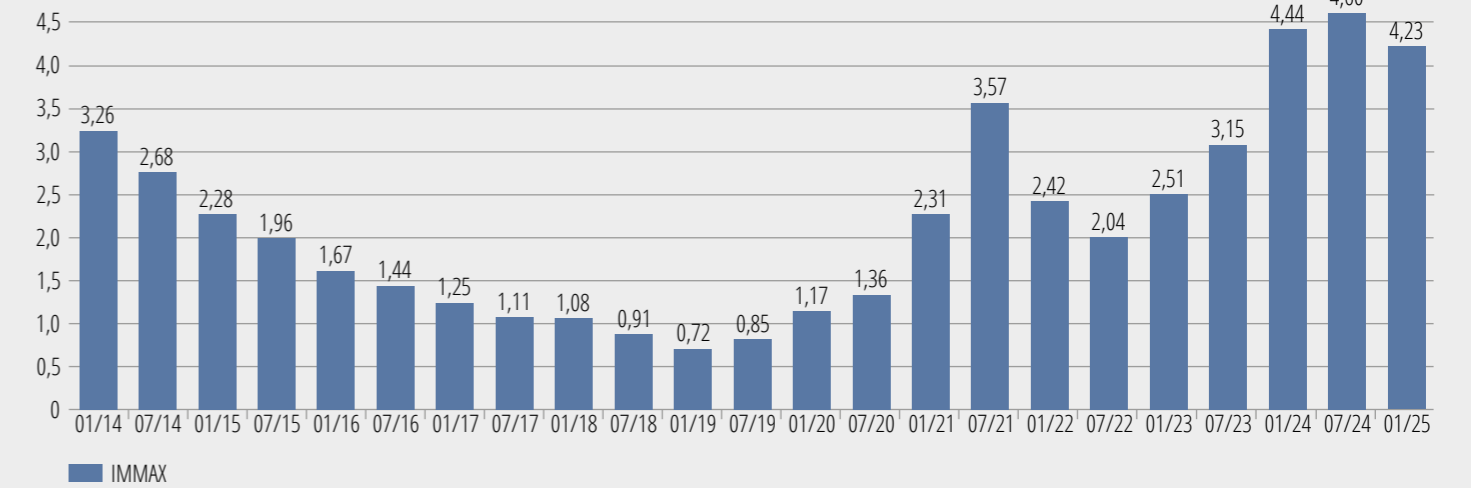
The IMMAX, as an indicator of competition in the supply of space, states in simplified terms that for every square metre of office space rented in the last twelve months, 4.23 m² of available space was accounted for. For the first time since 2019, the value is falling again and is roughly at the level of 2010. It can be assumed that the IMMAX will change only slightly in the further course of the year, as many new construction areas will still be completed in 2025. Furthermore, it can be assumed that the weak economy will continue to slow down the rental market and that below-average take-up will again be achieved this year, roughly at the same level as in 2024. ■

Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

IMMAX 01/2025 = $\frac{\text{Angebot / Supply 01/2025}}{\text{Absatz / Take up 01/2024 - 12/2024}}$

IMMAX 01/2025 = $\frac{2.324.000 \text{ m}^2}{549.400 \text{ m}^2} = 4,23$



Büromarkt / Office market

| Spitzenmiete 2024 in € / m² / mtl. / Prime rent in € / sqm / monthly | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| · Zentrum / city | 64,00 |
| · Übriges Stadtgebiet / other city districts | 34,00 |
| · Umland / periphery | 27,00 |
| Durchschnittsmiete 2024 in € / m² / mtl. / Average rent in € / sqm / monthly | |
| · Zentrum / city | 32,40 |
| · Übriges Stadtgebiet / other city districts | 22,30 |
| · Umland / periphery | 16,50 |
| Mietpreisentwicklung / Rental development | |
| | → |

Einzelhandelsflächen / Retail space

| Miete 2024 in € / m² / mtl. / Rent 2024 in € / sqm / monthly | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| · Stadt 1a (< 100 m²) / city (< 100 sqm) | 100 - 330 |
| · Stadt 1b (< 100 m²) / city (< 100 sqm) | 50 - 130 |
| · Stadtteilzentrum / city district | 18 - 25 |
| · Stadtrand/ Fachmarkttagen / periphery of city / specialist retailers site | 10 - 20 |
| Mietpreisentwicklung / Rental development | |
| | → |

Gewerbe- und Serviceflächen / Commercial and service space

| Durchschnittsmiete 2024 in € / m² / mtl. / Average rent 2022 in € / sqm / monthly | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| · Logistikflächen >3.000 m² - Spitzenmiete / Logistic space >3.000 sqm, prime rent | 9,80 |
| · Logistikflächen >3.000 m² - Durchschnittsmiete / Logistic space >3.000 sqm, average rent | 8,90 |
| · Light Industrial Flächen – Neubau / Light Industrial space, new properties | 15,80 |
| · Light Industrial Flächen – Bestand / Light Industrial space, existing properties | 11,80 |
| Mietpreisentwicklung / Rental development | |
| | ↗ |

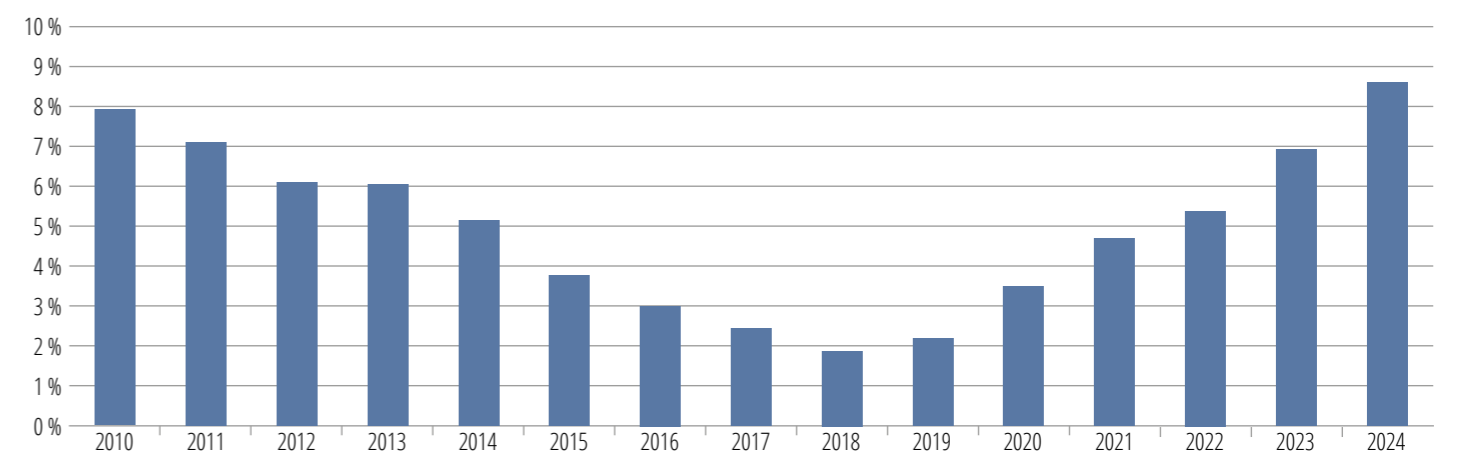
Grundstücksmarkt / Commercial land site market

| Kaufpreis Lager-/ Industriegrundstücke in € / m² / Industrial sites in € / sqm | 300 - 500 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Grundstücke für klassisches Gewerbe in € / m² / Sites for manufacturing in € / sqm | 450 - 750 |
| Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in € / m² / Sites for retail development in € / sqm | 500 - 750 |
| Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in € / m² BGF / Office site land values in € / sqm GFA | |
| · City, Bestlage / city centre, top location | 2.900 - 4.400 |
| · City-Rand, Bestlage / city centre, top location | 750 - 1.750 |
| · Umland / periphery | 280 - 500 |
| Preisentwicklung / Price development | |
| | → |

Investmentmarkt / Investment market

| Spitzenrenditen in % / Prime yields in % | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| · Büroimmobilien / office properties | 4,50 |
| · Einzelhandelsimmobilien / retail properties | 4,50 |
| · Industrie-/ Logistikimmobilien / industry / logistics properties | 4,70 |
| Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties | |
| · Zentrum / city | 3,80 - 5,20 |
| · Übriges Stadtgebiet / other city districts | 4,70 - 7,00 |
| · Umland / periphery | 5,80 - 9,00 |
| Preisentwicklung / Price development | |
| | → |

Leerstand (Büroflächen) / Vacancy rate (office space)



Prognose bis Ende 2024 / Forecast to end of 2024

| Bevölkerung / Population | ↗ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Beschäftigte / Employees | → |
| Mietpreisentwicklung in der jeweils oberen Preiskategorie / Rent development (higher price category) | |
| · Büroflächen / Office space | ↗ |
| · Einzelhandelsflächen / Retail space | → |
| · Lagerflächen / Storage space | → |
| Kaufpreisentwicklung in der oberen Preiskategorie für Anlageimmobilien / Purchase price development (higher price category) for investment property | |
| | ↗ |



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/arbeitundwirtschaft

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 Immobilienutzer, 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 © 2025 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 © 2025 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 2025

As at February 2025