

BÜROVERMIETUNG

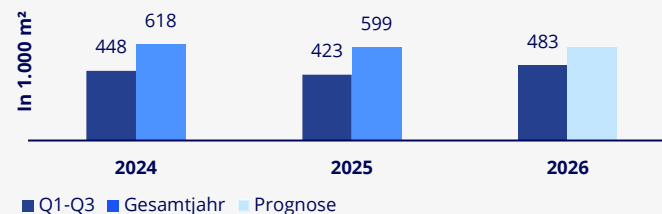
KEY HIGHLIGHTS

- Der Flächenumsatz liegt deutlich über dem Vorjahresniveau, ohne jedoch die Rekordjahre des vergangenen Zyklus zu erreichen. Die Nachfrage kehrt zurück, allerdings selektiv und mit einem klaren Fokus auf qualitativ hochwertige Flächen.
- Der deutliche Anstieg der Spitzenmiete auf 62,00 €/m² verdeutlicht die fortschreitende Polarisierung des Marktes. Hochwertige Flächen in zentralen Lagen erzielen weiterhin neue Mietpreisrekorde, während sich ältere Bestandsobjekte weiterhin langen Vermarktungszeiträumen ausgesetzt sehen.
- Die nahezu stagnierende Durchschnittsmiete (+2,3 %) bestätigt diese Qualitätsdifferenzierung. Die Mietpreisdynamik konzentriert sich auf das Top-Segment, während im breiten Markt in Folge starken Wettbewerbs kaum noch nennenswerte Mietsteigerungen durchsetzbar sind.
- Derzeit befinden sich rund 680.000 m² Bürofläche im Bau (davon 65 % in Zentrumslagen), die bereits zu 44 % belegt sind. Für Besitzer älterer Gebäude steigt dagegen der Handlungsdruck wettbewerbsfähig zu bleiben.
- Bis Ende des Jahres erwarten wir einen Büroflächenumsatz von mehr als 600.000 m².

FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	483.100 m ²	+17,7 %	↗
Vermietungsumsatz	429.900 m ²	+16,0 %	↗
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	2.344.200 m ²	+3,25 %	↗
Leerstandsquote	10,0 %	+30 Bp	↗
Spitzenmiete	62,00 €/m ²	+10,7 %	↗
Durchschnittsmiete	27,10 €/m ²	+2,3 %	→

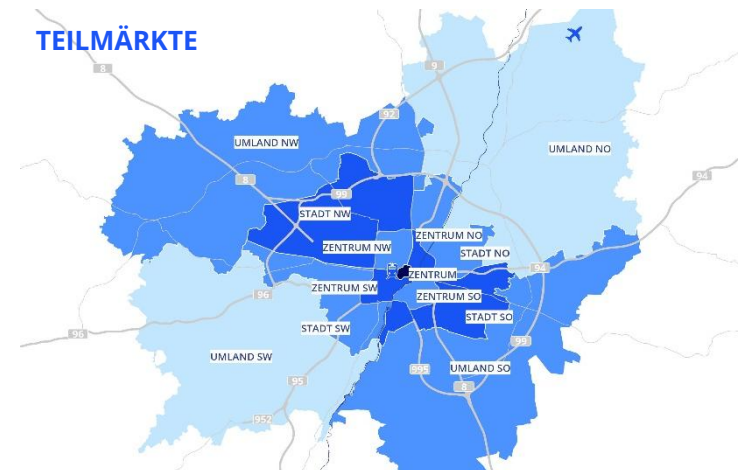
FLÄCHENUMSATZ



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



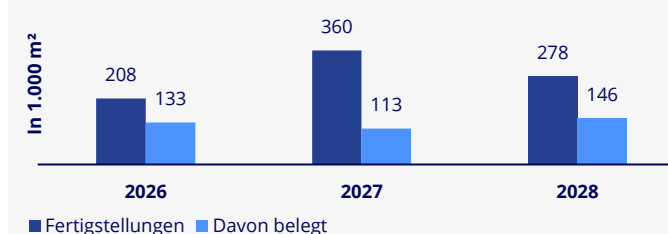
TEILMÄRKTE



TOP 3 BRANCHEN



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



KEY HIGHLIGHTS

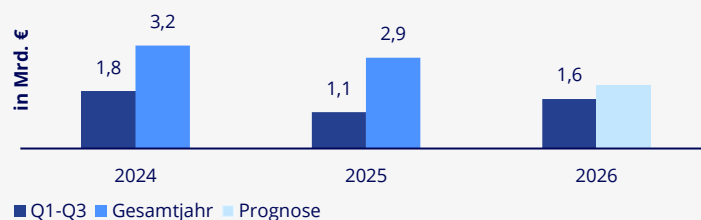
- Das Transaktionsvolumen steigt um 9 %, bleibt aber auf niedrigem Niveau. Das Marktgeschehen wird weiterhin von einer stark begrenzten Anzahl größerer Abschlüsse getragen, während eine breite Markterholung bislang ausbleibt.
- Büroimmobilien behaupten mit 50 % Marktanteil ihre Rolle als wichtigste Assetklasse. Dies signalisiert, dass institutionelle Investoren selektiv wieder Core- und Core-Plus-Produkte in etablierten Münchner Lagen nachfragen.
- Der hohe Anteil von Mischnutzungsobjekten (21 %) und Gewerbegrundstücken (12 %) zeigt, dass Investoren verstärkt auf Value-Add- und Entwicklungsansätze setzen, um Renditepotenziale außerhalb klassischer Core-Produkte zu erschließen.
- Insgesamt befindet sich der Münchner Investmentmarkt weiterhin in einer Übergangsphase: Die Marktliquidität verbessert sich zwar punktuell, von einer zyklischen Erholung mit breiter Investorenbasis und steigenden Volumina kann jedoch noch nicht gesprochen werden.
- Bis Ende des Jahres erwarten wir ein Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. €

INVESTMENT GEWERBE

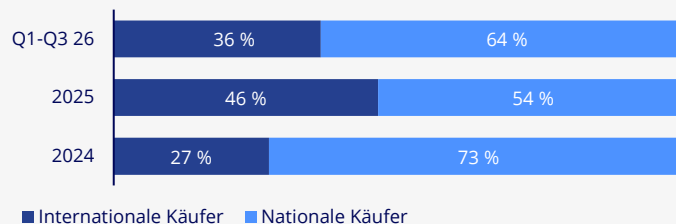
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.560 Mio. €	+9,0 %	↗
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	±0 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,25 %	±0 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,05 %	+30 bp	↗

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

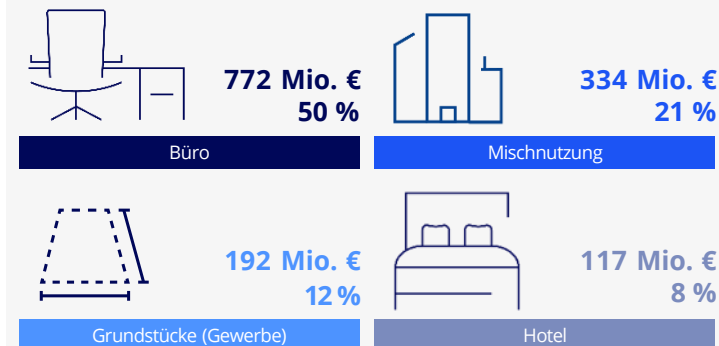


KAPITALHERKUNFT



BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	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 1702302093
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.