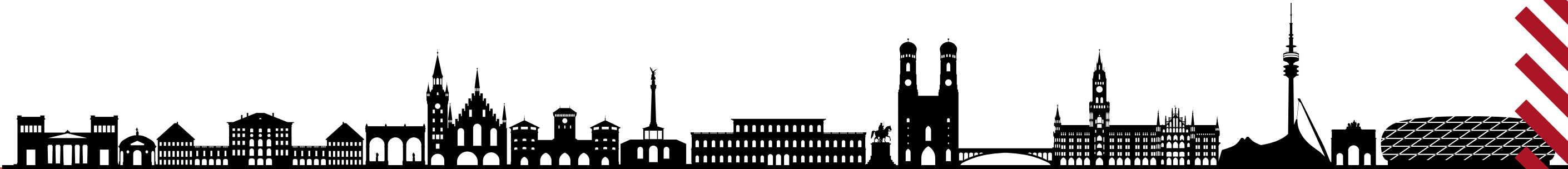




BÜRO- & INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



2025

BÜROMARKT

„Der anhaltende „Flight to Quality“ spiegelt sich deutlich in der Mietpreisentwicklung wider. Treiber dieser Entwicklung sind vor allem Anmietungen in hochwertigen Neubauten und revitalisierten Bestandsobjekten in etablierten Lagen.“

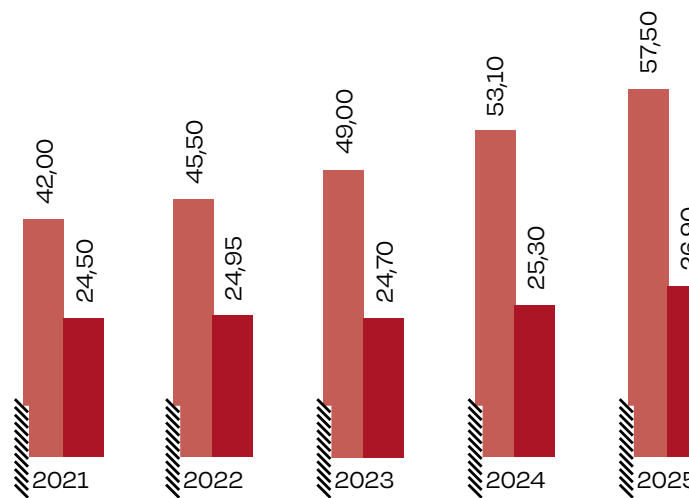


Alexander Zigan

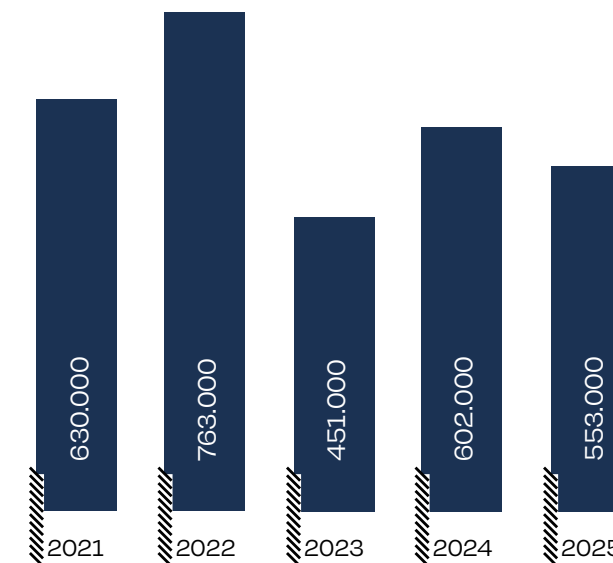
Geschäftsführer

Mieten 2021 - 2025 [€/m²]

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



Flächenumsatz [m²]



Markttrends 2025

- Stabiler Büroflächenumsatz mit ca. 553.000 m² (-8 % ggü. 2024) trotz herausfordernder Bedingungen
- Die Spitzenmiete steigt weiter an: 57,50 €/m²/Monat (+8 % ggü. Vorjahr)
- Durchschnittsmiete erneut leicht gestiegen: 26,90 €/m²/Monat (+6 % ggü. Vorjahr)
- Industrieunternehmen mit rund 30 % die größte Nutzergruppe
- Großabschlüsse > 10.000 m² mit ca. 20 % Marktanteil



„SUN“, Levelingstraße 10-18, München

BÜROMARKT

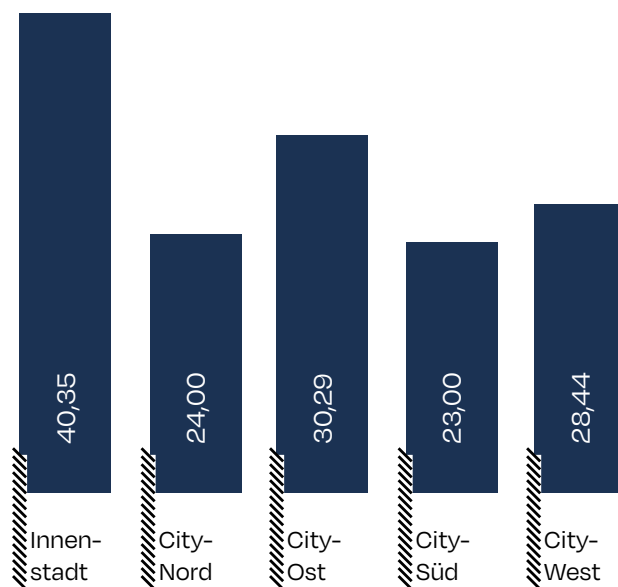
Top-3-Deals 2025

- #1 SIEMENS  ca. 33.000 m²
„OFFICEHOME Beat“, Anzinger Straße 23-29
- #2 THÜGA  ca. 16.000 m²
„Bruckmann Quartier“, Nymphenburger Straße 84-86
- #3 SCHAEFFLER  ca. 12.300 m²
„Tomorrow“, Friedensstraße 4

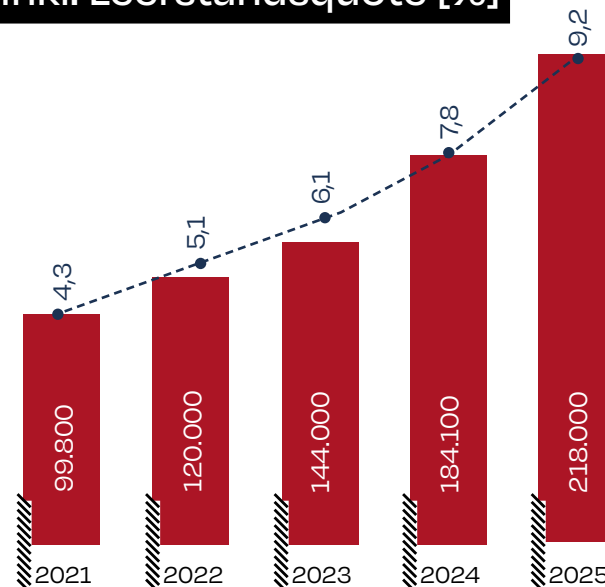
Marktfakten 2025

- Leerstandquote in München steigt auf ca. 9,2 %
(Leerstand: ca. 2.180.400 m²)
- Geplante Neubau-Fertigstellung für 2026/2027
beträgt ca. 550.000 m²
- Vorvermietungsquote liegt bei etwa 48 %
- Nachfrage fokussiert sich zunehmend auf moderne,
ESG-konforme Flächen
- Etablierte Teilmärkte und gut angebundene Standorte
klar bevorzugt

Ø-Mieten nach Teilmarkt 2025 [€/m²]

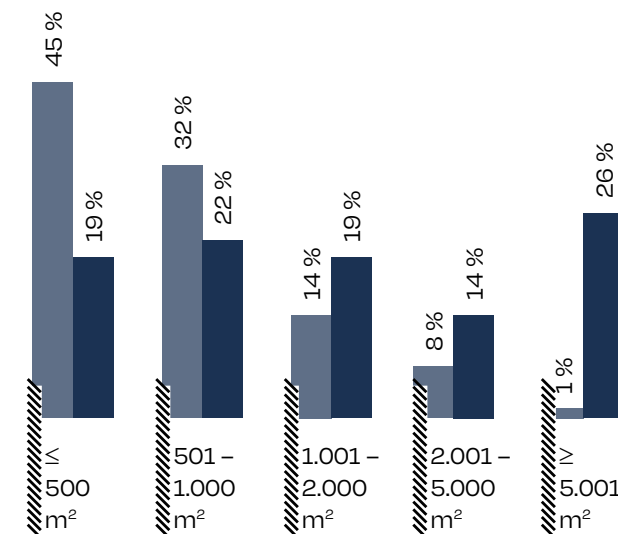


Verfügbare Flächen 2021 -2025 [m²] inkl. Leerstandsquote [%]



Verträge nach Anzahl 2025 [%]

2024
2025



BÜROMARKT

Top-Branchen 2025

- #1 Industrieunternehmen  ca. 19 %
- #2 Berater/RAe/WP/Stb  ca. 13 %
- #3 Öffentliche Hand  ca. 11 %
- #4 IT/Telekommunikation  ca. 10 %

Ausblick 2026

Für 2026 erwartet E & G Immobilien einen stabilen, selektiven Büromarkt mit einem prognostizierten Flächenumsatz von rund 550.000 bis 600.000 m². Bei einer Leerstandsquote von etwa 9 % wird die Nachfrage weiterhin klar qualitätsgetrieben sein. Während Spitzenmieten in Toplagen stabil bis leicht steigend erwartet werden, stehen Bestandsmieten in sekundären Lagen weiterhin unter Anpassungsdruck.



INVESTMENTMARKT

„Ein starkes Schlussquartal ermöglichte ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau. Die Transaktionstätigkeit entwickelte sich insgesamt moderat positiv, wobei das Marktgeschehen weiterhin wesentlich durch Sondereffekte im CBD geprägt war. Für 2026 wird eine weitgehend stabile Renditeentwicklung bei moderater Marktbelegung erwartet.“

”

Alexander Zigan

Geschäftsführer München

Top-3-Deals 2025

#1

„Oberpollinger“

Standort: Neuhauser Str. 18
Käufer: Family Office
Verkäufer: Signa
Kaufpreis: ca. 380 Mio. €

#2

„Corbinian“

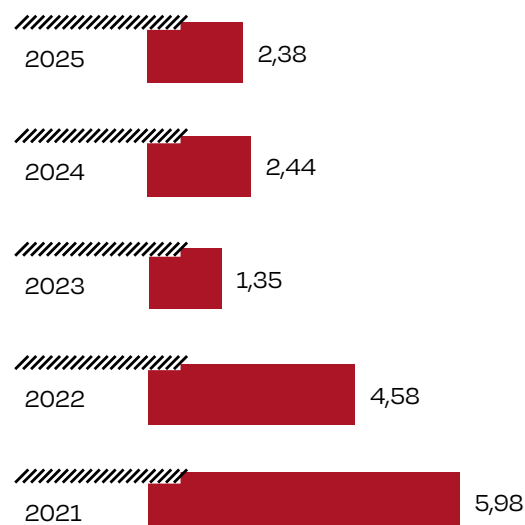
Standort: Prielmayerstraße 8
Käufer: Stumpf Development
Verkäufer: Signa
Kaufpreis: ca. 200 Mio. €

#3

„Alte Akademie“

Standort: Neuhauser Straße 8-10
Käufer: Familienstiftung Thiele/Hammer AG
Verkäufer: Freistaat Bayern
Kaufpreis: ca. 180 Mio. €

Transaktionsvolumen [Mio. €]



Markttrends 2025

- Hohe Nachfrage nach zentralen Innenstadtlagen
- Nachhaltige, qualitativ hochwertige Objekte stehen im Vordergrund
- Kapitalstarke Family Offices handeln flexibel
- Hotelimmobilien rücken vermehrt in den Fokus der Investoren
- Investoren agieren preissensibel



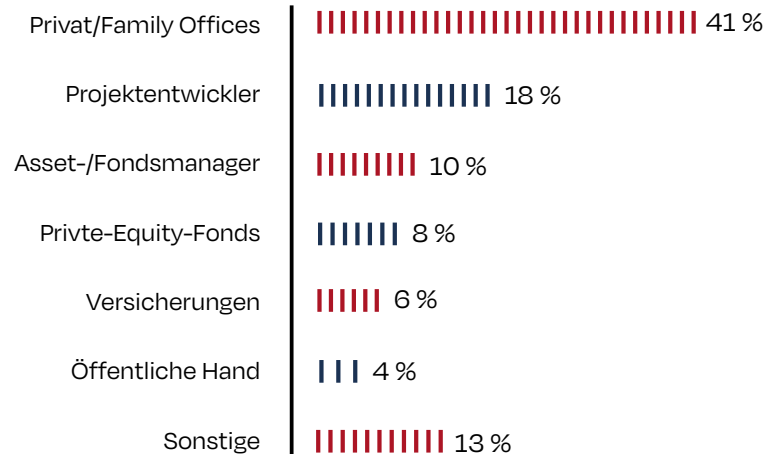
INVESTMENTMARKT

Der stetige Bedeutungszuwachs des CBD unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität zentraler, stabiler Lagen.

Alexander Zigan

Geschäftsführer München

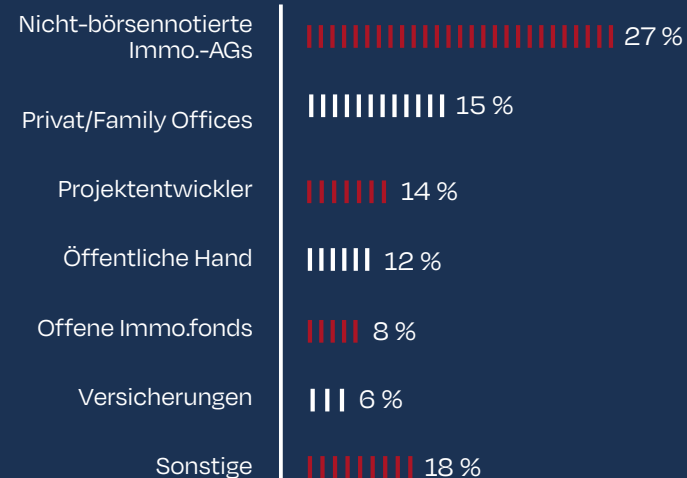
Käufergruppen 2025



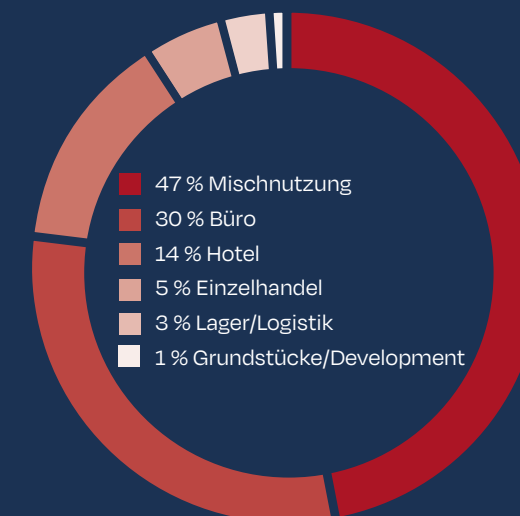
Marktfakten 2025

- Stabiles Transaktionsvolumen aufgrund starkem Schlussquartal
- Großvolumige Einzeltransaktionen prägen die Marktaktivität
- Zunahme der Bedeutung des CBD im Markt
- Spürbare Teilnahme internationaler Investoren am Marktgeschehen
- Weitgehend konstante Spitzenrenditen

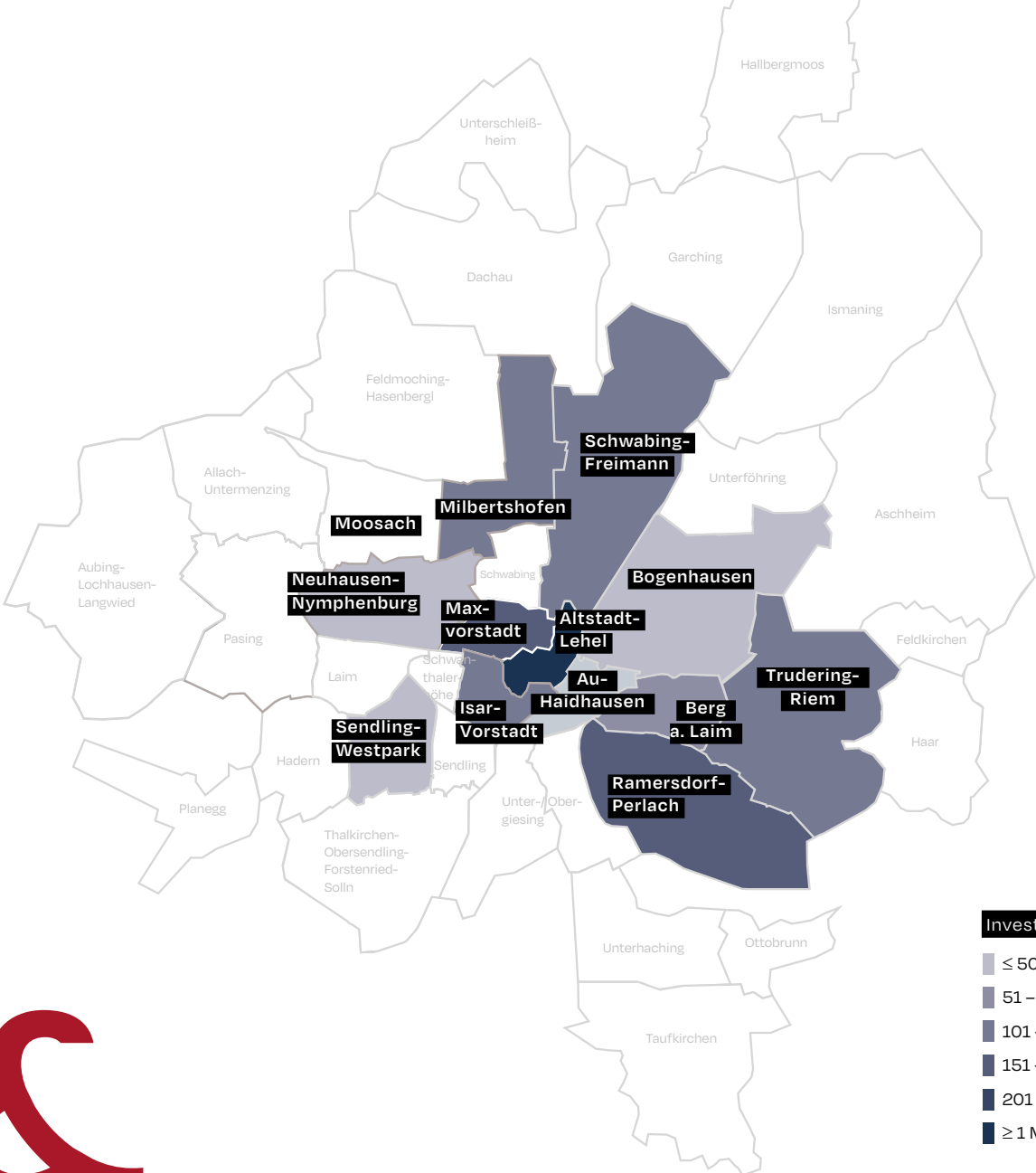
Verkäufergruppen 2025



Nutzungsarten 2025

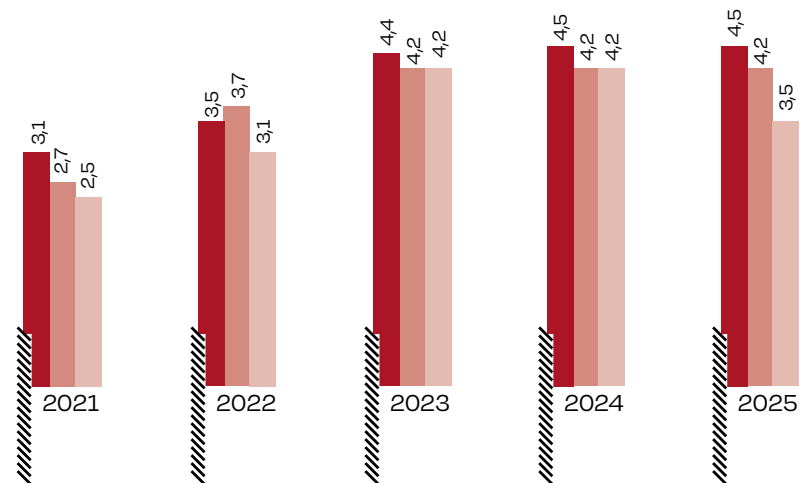


INVESTMENTMARKT



Netto-Spitzenrenditen 2025

Logistik
Büro
Geschäftshäuser A-Lage



Ausblick 2026

Für 2026 erwartet E & G Immobilien ein zunehmend liquideres Marktumfeld mit einem prognostizierten Transaktionsvolumen von rund 3,0 Mrd. €. Neben klassischen Core-Produkten werden verstärkt auch Value-Add-Investments in stabilen Bürolagen in den Fokus rücken. Treiber dieser Entwicklung werden insbesondere ESG-bezogene Maßnahmen, die gezielte Wertschöpfungspotenziale eröffnen und wieder mehr Bewegung in den Münchner Markt bringen dürften.

TEAM



Alexander Zigan

Geschäftsführer
+49 89 179594-20
alexander.zigan@eug.de



Samuel Klein-Wiele

Senior Berater
+49 89 179594-25
samuel.klein-wiele@eug.de



Christian Babock

Senior Berater
+49 89 179594-24
christian.babock@eug.de



René Steiner

Senior Berater
+49 89 179594-26
rene.steiner@eug.de



Dominik Rosopulo

Berater
+49 89 179594-27
dominik.rosopulo@eug.de



Henrik Fees

Teamassistent
+49 89 179594-23
henrik.fees@eug.de



Moritz Rußegger

Team- & Marketingassistent
+49 89 179594-18
moritz.russegger@eug.de

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Volker Widdra, Alexander Zigan

+49 89 179594-0
gewerbe@eug.de
eug-realestate.de



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.
germanpropertypartners.de

Herausgeber | Design

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Bildnachweise

Grafiken Seite 2–7: © E & G Real Estate GmbH
Bilder Seite 2, 4: © neuplan GmbH
Bilder Seite 2, 5, 8: © E & G Real Estate GmbH
Bilder Seite 2, 4: © © Hasenkopf Industrie Manufaktur GmbH

Veröffentlichung

Februar 2026

Disclaimer | Copyright

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2026. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.