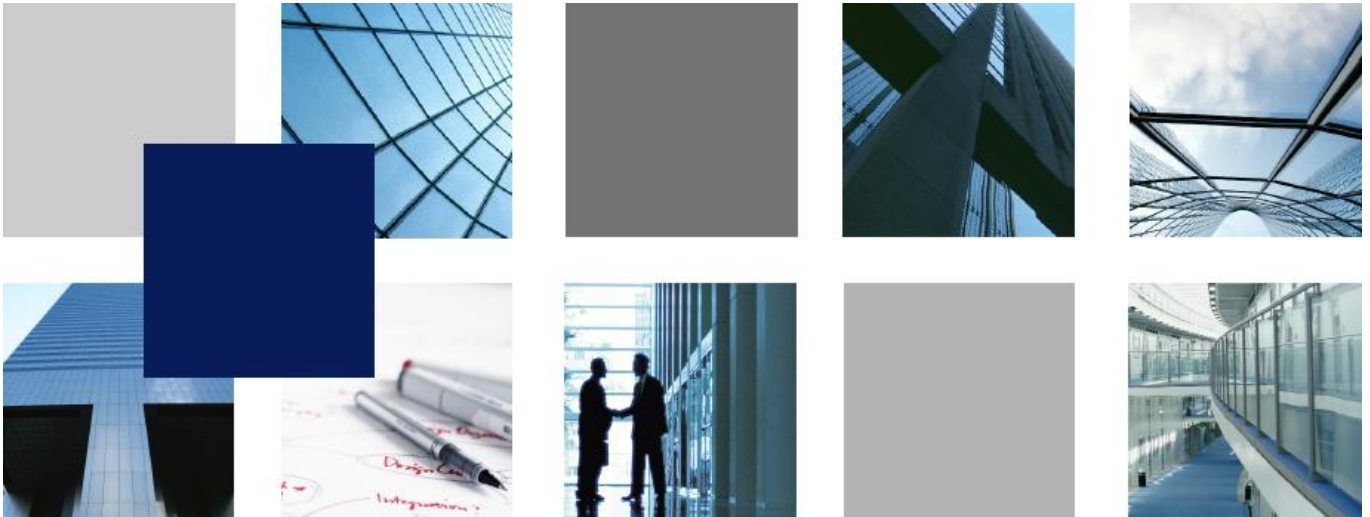




MÜNCHEN

Büromarkt:

Die Schere geht weiter auseinander

Der Münchner Immobilienmarkt zeigte im vergangenen Jahr eine deutliche Stabilisierung. Allerdings entwickelten sich die einzelnen Marktsegmente sehr unterschiedlich: Während auf dem Wohnimmobilienmarkt nur noch leichte bis keine Preisrückgänge mehr zu verzeichnen waren, bleibt vor allem der gewerbliche Büromarkt in vielen Bereichen sehr herausfordernd.

Insgesamt stieg die Zahl der notariell beurkundeten Immobilienverkäufe gegenüber 2024 spürbar um 14 Prozent auf 12.473 Verträge. Damit liegen die Abschlüsse nach den deutlich schwächeren Vorjahren in etwa wieder im Bereich des langjährigen 20-Jahres-Durchschnitts von rund 12.900 Transaktionen.

Der Geldumsatz legte trotz der gestiegenen Verkäufe nur leicht von 11,4 Milliarden Euro auf rund 11,6 Milliarden Euro zu. Zwar verharrt der Umsatz deutlich unter dem bisherigen Spitzenjahr 2021, als das Transaktionsvolumen stolze 21,8 Milliarden Euro erreichte. Allerdings bedeuten die aktuellen Zahlen eher eine Normalisierung des Marktes.

Das Marktgeschehen wird klar vom Wohnsegment dominiert: Mit 10.456 Abschlüssen entfiel der Großteil der Transaktionen auf Wohnungs- und Teileigentum. Rund 5,7 Mrd. Euro und damit etwa die Hälfte des Gesamtumsatzes wurden in diesem Segment generiert. Gewerbeimmobilien trugen nach den Zahlen des Gutachterausschusses rund 4,7 Mrd. Euro bei. Getragen wurde das Ergebnis von einigen großen Verkäufen jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke. So erwarb die Generali Versicherung das Revitalisierungs- und Neubauprojekt R139 in der Nähe des Ostbahnhofs für rund 150 Millionen Euro. Dort soll der neue Münchner Hauptsitz des Unternehmens entstehen.

Der Münchner Investor Erich Schwaiger übernahm das Kaufhaus Oberpollinger in der Neuhauser Straße für etwa 380 Millionen Euro aus der Insolvenzmasse der österreichischen Signa-Gruppe sowie das Sporthaus Schuster in der Innenstadt für 120 Millionen Euro. Den früheren Karstadt-Komplex zwischen Hauptbahnhof und Stachus an der Schützenstraße sicherte sich für geschätzte 200 Millionen Euro die österreichische Stumpf Development. Hier wollte ebenfalls die Signa das Büro- und Einzelhandelsprojekt Corbinian mit rund 53.580 Quadratmetern Geschossfläche entwickeln. Über die künftigen Pläne der Stumpf Gruppe ist noch nichts bekannt.

In diesem Jahr schloss zudem die Familienstiftung des verstorbenen Knorr-Bremse-Großaktionärs Heinz-Hermann Thiele den Kauf des ehemaligen Signa-Objekts Alte Akademie für knapp 180 Millionen Euro ab. Damit haben fast alle ehemaligen Signa-Immobilien in der Münchner Innenstadt neue Eigentümer gefunden. Lediglich das sogenannte Tietz-Warenhaus, ein denkmalgeschütztes Gebäude gegenüber dem Hauptbahnhof, ist noch nicht verkauft.

Die höhere Anzahl an Großdeals täuscht etwas darüber hinweg, dass der Büroinvestmentmarkt auf sehr niedrigem Niveau verharrt. Insbesondere die großen Kapitalsammelstellen wie Offene Immobilienfonds und Spezialfonds sind weiter sehr zurückhaltend. Dagegen nutzen Family Offices und sehr vermögende Privatpersonen zunehmend die Preisrückgänge, um in den Büromarkt einzusteigen.

In den ersten Monaten dieses Jahres schwächte die Kauflust bereits wieder ab. Im ersten Quartal lag der Umsatz mit Gewerbeimmobilien deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Insbesondere ausländische Investoren halten sich weiter zurück.

Neben der Alten Akademie war der Verkauf eines Büroensembles am Prinzregentenplatz in Bogenhausen für rund 170 Milli-



onen Euro von einem Offenen Immobilienfonds der Union Investment an Conren Land der größte Deal des ersten Halbjahrs.

Das anhaltend geringe Interesse an Büroimmobilien liegt weiterhin an der Unsicherheit, wie viel Bürofläche künftig überhaupt noch benötigt wird. Nachdem die zunehmende Home-office-Nutzung vielen Firmen den Rückzug aus Flächen erlaubte, herrscht nun Verunsicherung, ob durch den steigenden Einsatz von Künstlicher Intelligenz noch mehr Flächen überflüssig werden könnten.

Der Leerstand betrug 2025 auf dem Münchner Büromarkt bereits um die zehn Prozent – allerdings mit erheblichen Unterschieden. Während in der Innenstadt nach wie vor mit unter drei Prozent Leerstand nur wenige Flächen verfügbar sind, ist der Leerstand in den Randlagen und in den Bürogebieten der umliegenden Gemeinden teilweise auf mehr als 15 Prozent geklettert.

Gut zwei Millionen Quadratmeter Büroflächen sind damit kurzfristig verfügbar. Hinzu kommen zahlreiche Flächen, die derzeit von Firmen zur Untermiete angeboten werden. Diese dürften den wahren Leerstand noch mal um etwa einen Prozentpunkt höher ausfallen lassen.

Parallel dazu lässt sich am Markt eine ungewöhnliche Entwicklung beobachten: Obwohl der Leerstand zunimmt, steigen die Spitzen- und die durchschnittlichen Büromieten deutlich an. Während in der Innenstadt bei Bürovermietungen immer wieder neue Rekorde erzielt werden, geht die Schere zu peripheren Lagen auseinander. In zentralen Bestlagen werden mittlerweile regelmäßig Büromieten von mehr als 60 Euro pro Quadratmeter erzielt, in einigen Objekten liegen die Mieten sogar noch teilweise deutlich darüber. Zu beachten ist hierbei, dass in München die Büros nach Bruttogrundfläche (BGF) vermietet werden, während in den meisten anderen Städten die Berechnung nach der sogenannten gif-Methode üblich ist, die eine etwa 20 Prozent geringere Fläche ausweist.

Auf der anderen Seite verlieren Bürogebäude, die diese Kriterien nicht erfüllen, deutlich an Attraktivität. Teilweise finden sich für ältere, schlecht angebundene Büros gar keine Mieter mehr. Eigentümer reagieren mit Umnutzungen oder Neupositionierungen; so werden für Bürogebäude die Umwandlung in Hotels, Boardinghäuser, Serviced-Apartments oder Studierendenwohnungen geprüft. Andere versuchen durch die Integration von Labor- und Light Industrial oder Forschungsflächen den steigenden Bedarf in diesem Bereich mitzunehmen. Allerdings ist der Umbau oft teuer und nicht automatisch von Erfolg gekrönt.

In den kommenden Jahren wird der Leerstand in nicht mehr marktfähigen Gebäuden weiter zunehmen. Auch die Unsicherheit bezüglich zukünftiger Flächennachfrage bleibt ein zentrales Thema. Parallel dazu hat sich die Finanzierungssituation im Jahr 2025 spürbar entspannt. Banken zeigen wieder mehr Bereitschaft zur Kreditvergabe, insbesondere für Core- und Core+-Objekte in guten Lagen. Dies stützt die Marktentwicklung, reicht aber noch nicht für eine Trendwende.

Logistikmarkt:

Robuste Nachfrage bei knappen Flächen

Die Region München gehört weiterhin zu den wirtschaftsstärksten Standorten Europas. Trotz der konjunkturellen Unsicherheiten wie Inflation, die Entwicklung in den Kriegs- und Krisenregionen und die schwächelnde Industrieproduktion zeigt sich der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien 2025 stabil.

Nach einem schwachen Vorjahr gab es insbesondere im zweiten Halbjahr 2025 eine deutliche Belebung bei den Flächenumsätzen: Insgesamt wurden im Jahresverlauf rund 230.000 Quadratmeter in München und Umgebung neu vermietet. Das entspricht einem moderaten Wachstum von etwa vier Prozent gegenüber dem Vorjahr, ist aber der dritte Anstieg in Folge seit dem Einbruch nach der Coronapandemie.

Im Gegensatz zu den Vorjahren gab es wieder fünf Anmietungen mit über 10.000 Quadratmetern. Diese machten zusammen rund ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes aus. Angemietet wurde vornehmlich in bestehenden Immobilien. Große Neubaumaßnahmen sind aufgrund des mangelnden Angebots an Flächen weiterhin kaum vorhanden.



© Aigner Immobilien GmbH

Die Nachfrage kommt zunehmend aus dem Technologie- und Rüstungssektor. Die gestiegenen Verteidigungsausgaben und die Bedeutung resilienter Lieferketten zeigt sich an einem wachsenden Interesse von Unternehmen aus dem Rüstungs- und Sicherheitsumfeld. So hat im ersten Halbjahr 2026 ein Technologieunternehmen aus der Rüstungsbranche bereits einen Mietvertrag über mehr als 10.000 qm im Münchner Norden unterschrieben. Allerdings benötigen viele der meist jungen Unternehmen meist keine großen Logistikhallen, sondern Gebäude für Forschung- und Entwicklung sowie Hallen für die Prototypenproduktion. So machen Anmietungen von weniger als 3.000 Quadratmetern knapp die Hälfte des Flächenumsatzes aus.

Das kommt insbesondere dem Münchner Markt zugute. Dort sind große Logistikflächen ohnehin knapp und viele Entwickler

konzentrieren sich auf Light-Industrial-Nutzungen, die höhere Mieten versprechen.

Die Spitzenmiete legt durch den höheren Anteil an Light-Industrial-Flächen auf über 13,50 Euro je Quadratmeter zu, bei reinen Logistikobjekten liegt sie bei etwas über 11 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete ist deutlich gestiegen und beträgt nur knapp unter 10 Euro je Quadratmeter.

Das Angebot bleibt der entscheidende Engpass, daher ist auch mittelfristig mit keiner Entspannung bei den Mieten zu rechnen. Die Spitzenrenditen bewegen sich aufgrund der hohen Nachfrage weiter bei rund 4,25 Prozent.

Hotelmarkt:

Erholung setzt sich fort

Nach der starken Erholung 2024 verlief auch das Jahr 2025 positiv für den Münchner Hotelmarkt. Trotz fehlender Großevents wie im Ausnahmejahr 2024 stabilisierten sich die Übernachtungszahlen und die Zimmerauslastung auf hohem Niveau. Das zieht neue Hotelketten an und selbst etablierte Hotelbetreiber expandieren mit neuen Konzepten im Budget- und Designsegment nach München.

Der größte Abschluss war die Anmietung von Leonardo Hotels. Das Unternehmen will nach dem Umbau in einem der fünf Doppeltürme der Ten Towers ein Hotel mit 244 Zimmern der Lifestyle-Marke Nyx betreiben.

Während zuletzt vor allem deutsche Investoren auf dem Hotelmarkt aktiv waren, stiegen zuletzt wieder internationale Investoren in den Markt ein. Für Aufsehen sorgte insbesondere der Verkauf des Luxushotels Mandarin Oriental in der Neuturmstraße: Für geschätzte 150 Millionen Euro ging das Haus an den Immobilieninvestor und -entwickler Eagle Hills aus Abu Dhabi. Die Union Investment veräußerte zudem das Hotel Courtyard by Marriott München City Center für rund 75 Millionen Euro an die britische Blue Coast Capital. Zum Jahreswechsel übernahm der US-Investor Blackrock Real Estate das Hotel Excelsior in der Nähe des Hauptbahnhofs. Grund dafür sind sicherlich auch die attraktiven Renditen, die in der Spitze bei rund fünf Prozent liegen.

Serviced Apartments:

Wachsender Markt mit wachsenden Risiken

Ein Marktsegment, das seit ein paar Jahren deutlich mehr Aufmerksamkeit genießt, sind Serviced- und Studierenden-Apartments. Getrieben durch die hohen Wohnungspreise, eine anhaltend große Zahl an Studierenden und wieder deutlich zunehmende projektbezogene Mobilität sorgen für eine hohe Auslastung. Gleichzeitig sorgen steigende Übernachtungspreise für eine solide Entwicklung der Einnahmen.

Allerdings wurde das Angebot jüngst deutlich ausgeweitet. Neue Projekte entstehen vor allem in peripheren Lagen oder durch Umnutzungen ehemaliger Büroflächen. Auch klassische

Hotelbetreiber erweitern ihr Portfolio im Long-Stay-Bereich. Geschätzt kamen im vergangenen Jahr 350 bis 400 neue Einheiten in München neu auf den Markt. Der Großteil stammt aus Umnutzungen bestehender Hotelimmobilien. Einige Neubaulprojekte befinden sich noch in der Umsetzung. So überlegt etwa die UniCredit Invest Alternatives (ehemals Wealthcap), einen Teil der zehn Bürotürme Ten Towers im Münchner Osten in Apartments umzubauen.

Der Ausblick ist ambivalent. Kurzfristig bleibt das Segment stabil, mittelfristig dürften jedoch steigende Kosten und vor allem regulatorische Unsicherheiten den Markt belasten. Insbesondere die strengeren Vorgaben zur Zweckentfremdung in München und die Beschränkungen für Mieterhöhungen bei möblierten Apartments könnten das Wachstum bremsen.

Wohnungsmarkt:

Preisfindung abgeschlossen

Nach den deutlichen Korrekturen 2023 und den moderaten Rückgängen 2024 hat sich der Wohnungsmarkt 2025 weitgehend stabilisiert. Nachdem Verkäufer von Bestandswohnungen im Jahr 2023 beim Wiederverkauf im Durchschnitt bereits einen Rückgang von rund 13 Prozent hinnehmen mussten und die Preise 2024 noch einmal um etwa zwei Prozent sanken, verzeichnete der Gutachterausschuss für 2025 einen Rückgang von nur einem Prozent. Damit haben sich die Preise auf dem Niveau der Jahre 2017 und 2018 stabilisiert. Der Kaufpreis für eine 74 Quadratmeter große Wohnung in durchschnittlicher Lage beträgt rund 6.850 Euro pro Quadratmeter. In guten Lagen wurden im Schnitt etwas über 8.000 Euro pro Quadratmeter bezahlt.

Die Durchschnittswerte verdecken jedoch weiterhin erhebliche Unterschiede: Je nach Alter, Lage und energetischem Zustand der Wohnung entwickeln sich die Preise sehr unterschiedlich. Besonders unsanierte oder energetisch schlechte Bestände erzielen nach wie vor deutliche Abschläge, während modernisierte Objekte stabiler im Preis sind.

Angespannt bleibt die Situation im Neubausegment. Von den rund 10.500 Kauffällen entfielen lediglich 1.378 auf neu gebaute Objekte. Das Volumen betrug rund eine Milliarde Euro. Zwar hat sich der Preisdruck hier 2025 etwas abgeschwächt, allerdings müssen Bauträger insbesondere in guten Lagen weiterhin Preiszugeständnisse machen, um Käufer zu finden. Der durchschnittliche Preisrückgang betrug erneut rund fünf Prozent.

Insgesamt liegen die Preise für Neubauwohnungen mittlerweile deutlich unter dem Höchststand von 2023. Für neu gebaute Eigentumswohnungen mit rund 79 Quadratmetern Wohnfläche werden in guten Lagen weiterhin etwas mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, in mittleren Lagen ist dagegen der Quadratmeterpreis wieder knapp unter die Marke von 10.000 Euro gesunken.

Die Korrekturen sorgen dafür, dass sich der Markt insgesamt etwas belebt hat. Die Zahl der Transaktionen ist im Jahr 2025



weiter gestiegen. Dem Gutachterausschuss lagen knapp 10.500 Verträge vor und damit nur etwas weniger als 2021. Die Käufer kehren somit langsam in den Markt zurück. Allerdings beschränkt sich die Nachfrage vor allem auf Bestandsobjekte. Neubauwohnungen machen weiterhin nur einen kleinen Anteil an den Verkäufen aus.

Mittelfristig dürfen die Preise stabil bleiben oder wieder leicht steigen. Dafür spricht, dass sich Projektentwickler beim Ankauf neuer Flächen für den Wohnungsbau trotz der gesunkenen Grundstückspreise zurückhalten. Im Geschosswohnungsbau sanken die Preise zwar um rund 27 Prozent. Der Umsatz mit unbebauten Wohnbaugrundstücken lag 2025 bei gerade einmal 200 Mio. Euro. Die Folge der schwachen Neubautätigkeit sind weiterhin steigende Mieten bei bestehenden Wohnungen, da das Angebot mit der Nachfrage nicht Schritt hält.

Investment/Geschäftshäuser:

Markt für Zinshäuser bleibt im Käufermodus

Der Münchner Zinshausmarkt hat die Phase der Preiskorrektur nach der Zinswende weitgehend abgeschlossen. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind vor allem zwischen 2022 und 2024 um rund 30 Prozent gesunken. Inzwischen ist eine Stabilisierung zu beobachten. Das Preisniveau liegt jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Allerdings hängt die Entwicklung stark von der Objektqualität, der Lage und der Entwicklungsperspektive ab. So müssen Objekte mit Sanierungstau weiter deutliche Preisabschläge hinnehmen oder auf den passenden Käufer warten.

Der Markt hat sich zunehmend in Richtung eines Käufermarktes entwickelt. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren nutzen die weitgehend abgeschlossene Preiskorrektur derzeit für den Einstieg. Kurzfristig orientierte Marktteilnehmer und spekulative Geschäftsmodelle spielen faktisch keine Rolle mehr.

halbiert. Vor allem ein hoher Gewerbeanteil wird hinsichtlich des Leerstandrisikos kritisch gesehen.

Beim Transaktionsgeschehen ist eine Verschiebung hin zu kleineren und mittleren Objekten zu beobachten. Der Schwerpunkt liegt bei Wohnhäusern im Segment zwischen 1 und 3 Millionen Euro. Transaktionen jenseits der 20 Millionen Euro treffen dagegen auf eine eingeschränkte Zielgruppe.

Die Bruttoanfangsrenditen haben sich in einfacheren Lagen zwischen dem 20- und dem 25-Fachen der jährlichen Jahreskaltmiete eingependelt. In besseren Lagen bewegen sich diese im Schnitt zwischen dem 25 und dem 30-Fachen. Bei guten Objekten in bevorzugten Lagen sind weiterhin auch deutlich höhere Faktoren möglich. Ausreißer mit Faktoren über dem 55-Fachen waren dagegen im Gegensatz zu früheren Jahren kaum noch zu beobachten.

Neben den klassischen Buy-and-hold-Käufern versuchen Investoren weiterhin über Optimierungen die Rendite der Objekte langfristig zu steigern. Immer öfter spielen dabei sogenannte manage-to-green-Ansätze eine Rolle. Das liegt auch daran, dass immer mehr Objekte auf den Markt kommen, bei denen die Eigentümer die vorgeschriebene energetische Sanierung nicht mehr durchführen wollen oder können.

In den kommenden Monaten dürfte das Angebot weiter zunehmen. Neben Erbfällen und der Auflösung von Erbengemeinschaften spielen hier vor allem die Debatten über Mietrechtsverschärfungen und energetische Vorgaben eine Rolle. Damit ist weiterhin von einem Käufermarkt auszugehen.



© Aigner Immobilien GmbH

Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr 317 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser den Eigentümer. Neben dem klassischen Altbau liegt der Fokus auf reinen Mietwohnhäusern, von denen 273 verkauft wurden. Die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser hat sich dagegen mit 28 Objekten annähernd