

Immobilienbericht

GEWERBE
UND INVESTMENT
MÜNCHEN AUSGABE 2025



IMPRESSUM

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH
Ungererstraße 75 | 80805 München
T. 089 2167 595 05
immoservice@sparkasse-immobilienservice.de
www.immobilienservice-muenchen.de

Bildnachweise
Titel, S. 2 u. 8: Adobe Stock;
S. 9: privat
S. 8: istockphoto;
Portraitfotos S. 3, 4, 7 u. 10:
Florian Schmidbauer, Wolfgang Zwanzger

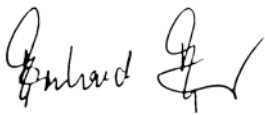
Grafiken
SIS-Sparkassen-
Immobilien-Service GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

Resilienz in herausfordernden Zeiten – das hat der Münchner Markt für Gewerbeimmobilien in 2024 unter Beweis gestellt und komplexe Herausforderungen mit bemerkenswerter Standhaftigkeit gemeistert. Während traditionelle Bürokonzepte durch hybride Arbeitsmodelle unter Druck geraten, zeigen innovative Gewerbeimmobilien neue Entwicklungspotenziale. Die Transformation von Bestandsimmobilien hin zu nachhaltigen, technologieaffinen Arbeitswelten wird zum Schlüsselfaktor für Werterhalt und Zukunftsfähigkeit. Wir blicken mit vorsichtigem Optimismus auf die kommenden Monate und sind überzeugt: München bleibt ein Hotspot für gewerbliche Immobilieninvestitionen.

Wir freuen uns, Ihnen unseren Jahresbericht 2024 für Gewerbe- und Investmentimmobilien zu präsentieren. Mit dieser Broschüre erhalten Sie die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Münchner Markt sowie einen Ausblick auf das Jahr 2025.

Mit besten Grüßen



Dr. Bernhard Bauer
Geschäftsführer
(Sprecher der Geschäftsführung)



Marcus Widrich
Geschäftsführer



Dr. Bernhard Bauer



Marcus Widrich





→
Marcel Wolter
 Teamleiter
 Gewerbeimmobilien

FUNDIERTE EXPERTISE FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Seit Anfang 2025 leitet Marcel Wolter das Team für gewerbliche Immobilien der SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH (SIS). Er besitzt eine langjährige Erfahrung auf dem Markt für Gewerbeimmobilien. Die praktische Expertise wird perfekt ergänzt durch die fachliche Ausbildung. Marcel Wolter verfügt über ein Studium als Wirtschaftsingenieur, das der Experte fachlich mit einem weiteren Studium an der IREBS mit dem Abschluss Master of Science in Real Estate abgerundet hat.

→ Auf welche Herausforderungen als Leiter des Investment-Teams freuen Sie sich besonders?

Ich freue mich darauf, meine sehr gute Vernetzung einzubringen und darauf, meine neuen Kundinnen und Kunden kennenzulernen. Durch meine langjährige Tätigkeit bei einem großen Immobilienberater kann ich wertvolle Impulse für aktuelle Vermarktungen und die weiteren Verhandlungen einbringen. Die größte Herausforderung ist der Markt an sich, der seit Corona und dem Ukraine-Krieg einigen Schwankungen ausgesetzt ist. Hier gilt es, den optimalen Invest-Zeitpunkt für unserer Kundinnen und Kunden zu finden, um möglichst effizient agieren zu können. Allerdings sind wir positiv optimistisch gestimmt, dass es in 2025 wieder deutlich mehr Interesse seitens des Marktes geben wird.

→ Wo setzen Sie Ihre persönlichen Schwerpunkte?

Ich möchte die gute und enge Zusammenarbeit mit der Stadtsparkasse München als unserem Mutterkonzern weiter ausbauen und optimieren. Gemeinsam können wir unsere Kundinnen und Kunden optimal und aus einer Hand zu gewerblichen Immobilien beraten. Auch werde ich die Synergien zwischen

gewerblicher Vermietung und Investment nutzen, um ein umfassendes Full-Service-Paket zu bieten. Und natürlich möchte ich mit meinen Kolleginnen und Kollegen unser Geschäft weiter ausbauen, damit möglichst viele Kunden von unserer Expertise profitieren.

→ Wie schätzen Sie die Chancen für ein gelungenes Investment auf dem Münchner Markt ein?

Die Chancen stehen sehr gut, wenn man überlegt und gut informiert handelt. Der Markt im Allgemeinen, aber auch in München, hat seine Herausforderungen. Die bayerische Landeshauptstadt ist und bleibt einer der teuersten und dennoch interessantesten Immobilienstandorte in Deutschland, was zu hohen Einstiegspreisen für Investoren führt. Auch die Regulatorik führt immer wieder zu Beratungsbedarf der Kunden, wie zum Beispiel die Erhaltungssatzung, aber auch Themen rund um das Nutzen von Value-Add-Potenzialen oder Konversionen. Mein Team und ich beraten umfassend dazu, sodass unsere Kunden hier bestens begleitet werden. Aktuell bietet insbesondere die steigende Nachfrage nach nachhaltigen und energieeffizienten Immobilien neue Geschäftsmöglichkeiten, gerade auch im Bereich der Sanierung und Konversion von Bestandsimmobilien.

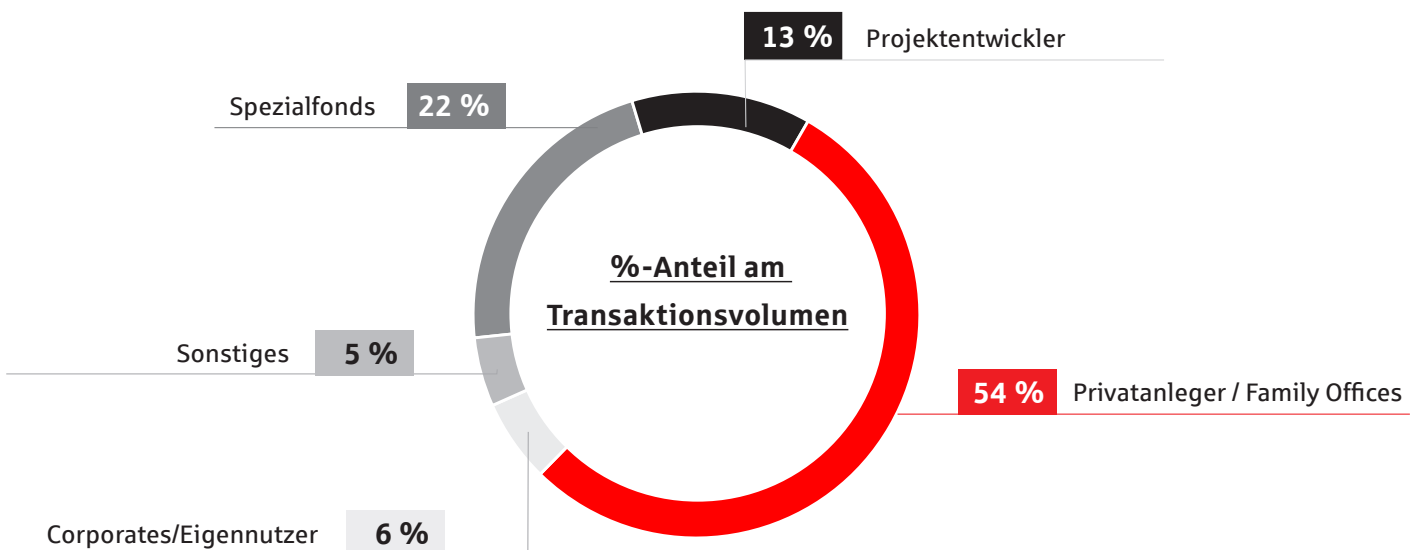
Investmentmarkt München

TRANSAKTIONEN NEHMEN SPÜRBAR ZU

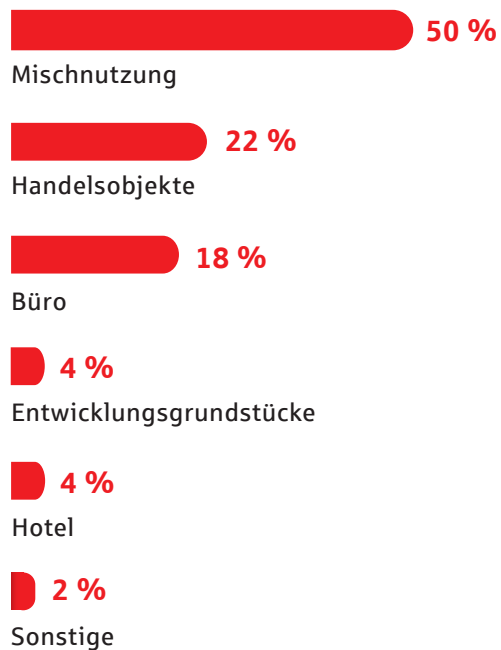
Auch im Jahr 2024 war der gewerbliche Investmentmarkt in München weiterhin von geopolitischen Unsicherheiten und finanzpolitischen Entscheidungen geprägt. Trotz dieser nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen verzeichnete der Markt jedoch eine Zunahme des Transaktionsvolumens (TAV) auf 2,43 Mrd. Euro. Damit bleibt das TAV zwar etwas mehr als die Hälfte unter dem langjährigen Mittel, jedoch ist eine spürbare Belebung der Transaktionsaktivitäten erkennbar.

Die Verteilung der Käufergruppen zeigt ein klares Bild: Privatanleger und Family Offices dominieren den Markt in der aktuellen Phase mit einem Anteil von 54 Prozent. Dahinter folgen Spezialfonds mit 22 Prozent, Projektentwickler mit 13 Prozent, Corporates mit 6 Prozent und sonstige Käufer mit 5 Prozent.

Die Verteilung nach Assetklassen hebt die Mischnutzung hervor, die mit einem Anteil von 50 Prozent die führende Kategorie darstellt. Reine Handelsobjekte erreichen 22 Prozent, während das Bürosegment mit 18 Prozent vertreten ist. Entwicklungsgrundstücke und Hotels tragen jeweils 4 Prozent bei, während sonstige Assetklassen einen Anteil von 2 Prozent aufweisen. Die Marktstruktur 2024 unterscheidet sich deutlich von der des Vorjahres: Während im Jahr 2023 das Bürosegment mit 46 Prozent dominierte und Entwicklungsgrundstücke mit 29 Prozent stark vertreten waren, hat sich der Fokus 2024 klar in Richtung Mischnutzung verschoben. Diese Entwicklung spiegelt die wachsende Nachfrage nach flexiblen und diversifizierten Nutzungskonzepten in zentralen und gut angebunden Lagen wider.



Assetklassen nach Transaktionsvolumen



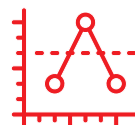
2,41 Mrd. €

Transaktionsvolumen 2024



715 Mio. €

größte Einzeltransaktion



56 %

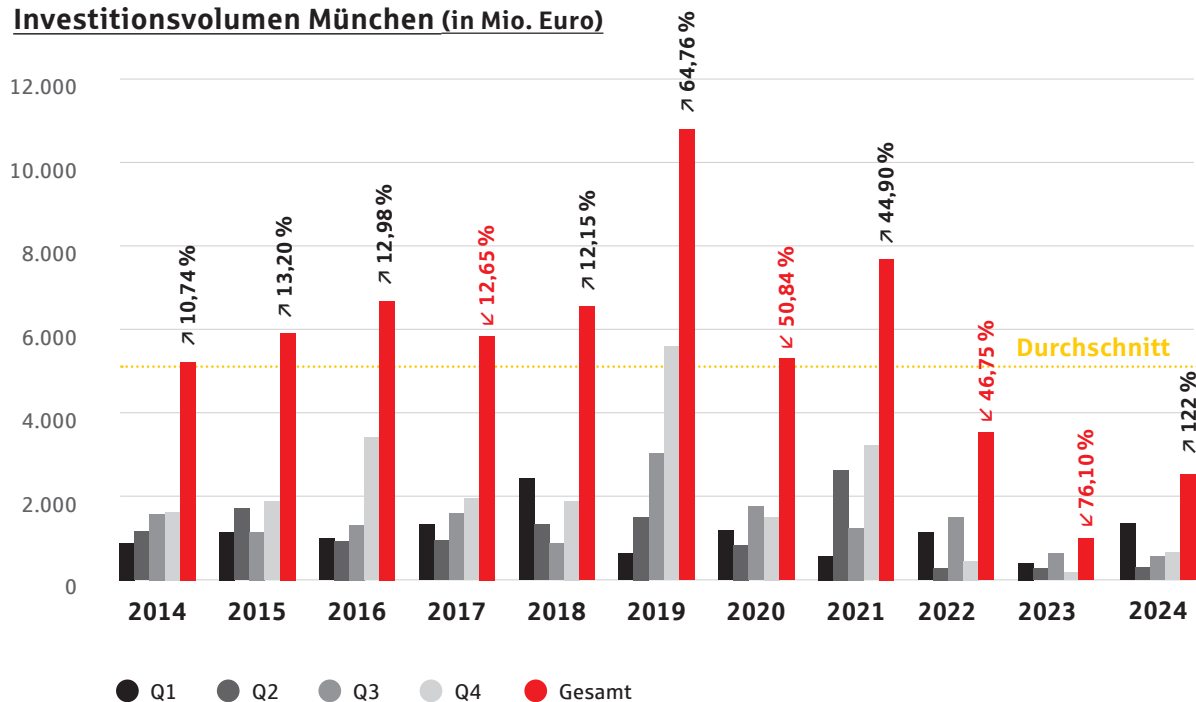
unter Zehnjahresdurchschnitt



50 %

Anteil Mischnutzung

Investitionsvolumen München (in Mio. Euro)

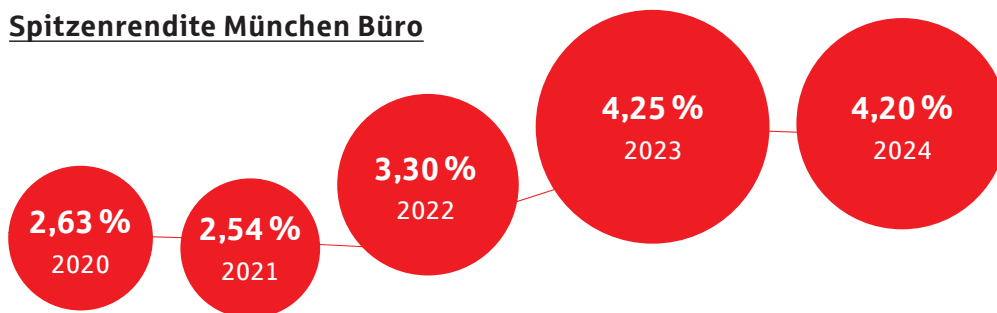


Neues Gleichgewicht am Markt

Der Münchner Büroimmobilienmarkt erlebte 2024 eine Phase der Stabilisierung nach mehreren Jahren steigender Spitzenrenditen. Nachdem diese Ende 2023 auf 4,25 % geklettert waren, verharrten sie in den ersten drei Quartalen 2024 auf diesem Niveau, bevor sie zum Jahresende leicht nachgaben. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass der Markt ein neues Gleichgewicht gefunden hat und die Phase steigender Renditen abgeschlossen zu sein scheint. Trotz dieser Stabilisierung blieb die Transaktionsaktivität im Bürosektor gering. Das Segment Büro verzeichnete einen erheblichen Rückgang von 82 % beim Anteil am

Gesamttransaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr. Der leichte Rückgang der Renditen zum Jahresende lässt auf einen gestiegenen Anteil qualitativ hochwertiger Investitionsobjekte schließen, die den "neuen" Anforderungen der Nutzer an zentrumsnahe und nach ESG-Gesichtspunkten erstklassige Immobilien entsprechen. Für Investoren ergeben sich daraus zwei wesentliche Trends: Einerseits bieten die wenigen verfügbaren zentralen Büroobjekte Verkäufern eine gute Nachfrage und hohe Preise. Andererseits eröffnen sich abseits dieser Lagen hervorragende Chancen, zu attraktiven Preisen zu investieren.

Spitzenrendite München Büro



Die Nachfrage nach modernen Büroflächen in gefragten Lagen bleibt hoch, während weniger attraktive Standorte und ältere Gebäude vermehrt unter steigenden Leerständen leiden. Dies bietet in Verbindung mit fallenden Finanzierungskosten Chancen für eine Vielzahl von Investoren. Wir erwarten daher einen Anstieg der Transaktionsvolumina und eine damit einhergehende Belebung des Marktes.

←
Marcel Wolter
 Teamleiter
 Gewerbeimmobilien

Ausblick 2025

Die Entwicklung des Münchner Investmentmarkts wird davon abhängen, wie Eigentümer die notwendige Liquidität für anstehende Maßnahmen sichern. Sollte dies überwiegend durch kurzfristige Verkäufe erfolgen, wären sowohl ein Anstieg der Transaktionszahlen als auch höhere Renditen – auch außerhalb des Spitzensegments – die Folge. Bleiben solche Verkäufe aus oder treten sie nur vereinzelt auf – etwa durch alternative Finanzierungsquellen – dürften die Preise stabil bleiben, während das Transaktionsvolumen langsam wächst.

Aktuell erscheint das zweite Szenario wahrscheinlicher, da ein leichter Rückgang der Zinsen erwartet wird. Dies würde die Refinanzierung erleichtern und institutionelle Anleger wieder stärker in den Markt bringen. Während die Anfangsrenditen weitgehend stabil bleiben, rechnen wir mit einer punktuellen Kompression der Spitzenrenditen.

Eine Stabilisierung im Jahr 2025 dürfte durch die Erholung der Nutzermärkte sowie die Aussicht auf Zinssenkungen begünstigt werden. Abgeschlossene Bewertungskorrekturen und erste Renditeverbesserungen in Verbindung mit dem Vertrauen in die wirtschaftliche Kraft der Stadt München stärken zudem die Attraktivität im Vergleich zu anderen Standorten.

Der hohe Anteil anderer Assetklassen am Gesamttransaktionsvolumen verdeckt jedoch, dass insbesondere im Bürosektor eine deutliche Marktbelebung aussteht. Das aber insgesamt gestiegene Büroinvestmentvolumen im vierten Quartal 2024 und eine allgemein spürbare Aufhellung der Marktstimmung lassen uns jedoch optimistisch auf das Jahr 2025 blicken.

**OPTIMISMUS
BELEBT DEN MARKT**

Der Raum für Ihren Erfolg

München zieht deutschlandweit und international Firmen und Investoren an. Wir unterstützen gerne dabei, sich auf diesem Markt erfolgreich zu orientieren. Zu unserem Angebotsspektrum zählt die professionelle Vermietung Ihrer eigenen gewerblichen Immobilie genauso wie bei exklusiver Mandatierung die aktive Unterstützung bei der Suche nach Räumlichkeiten für Ihr Unternehmen.

Unsere gewerblichen Mietexperten Carmen Goldschmitt und Stephan Schörnig analysieren Ihr Anliegen, um für Sie die beste Strategie bei einer gewerblichen An- oder Vermietung zu entwickeln. Dazu gehört eine fundierte Markt- und Wettbewerbsanalyse, um eine individuell zugeschnittene Konzeption zu erstellen. Zudem übernehmen die Experten die Akquisition, Terminorganisation, Besichtigungen, Dienstleistersteuerung und unterstützen in den Verhandlungen, selbstverständlich verbunden mit einem laufenden Reporting und Monitoring.

→ Langjährige Zusammenarbeit

Unsere gewerbliche Mietmaklerin Carmen Goldschmitt kennt den gewerblichen Mietmarkt in und um München seit vielen Jahren. „In den ganzen Jahren hat mich ein ganz besonderer Kunde begleitet – der Insolvenzverwalter Hanns Pöllmann“, erzählt die Expertin. „Seit rund 30 Jahren begleite ich Herrn Pöllmann bei allen Umzügen seiner Kanzlei. Vom Bavariaring in die Prannerstraße mit über 1000 m², wo es nach zehn Jahren dann zum Maximiliansplatz mit rund 800 m² und zum jetzigen Standort im Max-Block ging. Hanns Pöllmann ergänzt: „Mich hat Frau Goldschmitt schon vor vielen Jahren von ihrer

Expertise überzeugt. Sie hat sich immer die Zeit genommen, um die Erfordernisse meiner Kanzlei genau zu kennen und hat es bestens verstanden, das optimale Objekt für unseren jeweiligen Bedarf zu finden.“



Carmen Goldschmitt, Hanns Pöllmann

→ Start-up in neuen Räumen

„Sehr gefreut hat uns auch, für ein junges Start-up die richtigen Räume zu finden“, sagt Stephan Schörnig. Eine Kundin der Stadtparkasse schlug neue berufliche Wege ein und suchte eine passende Fläche für ein Lernzentrum für Lese-Rechtschreib-Schwierigkeiten. Zusammen mit den beiden Experten der SIS war ein geeignetes Objekt nach intensiver Suche gefunden. „Über unser Netzwerk fanden sich die tollen Räume in einem Anwesen der Versicherungskammer Bayern. Wir haben Frau Dirscherl-Fellner umfassend begleitet und den Vermieter vom Mieter überzeugt, sodass es zum Mietvertrag mit notwendiger Nutzungsänderung kam“, so Goldschmitt.



Stephan Schörnig (SIS), Gründerin Luise Dirscherl-Fellner, Carmen Goldschmitt (SIS), Nikola Nikolic (SSKM)

Gut investiert: Mehrfamilienhäuser

BESONDERE IMMOBILIEN VERDIENEN BESONDERE EXPERTISE.

→ Wir sind der Meinung

Wenn Sie den Kauf oder Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Erwägung ziehen, stehen wir Ihnen mit unserer umfassenden Marktkennntnis und langjährigen Erfahrung zur Seite. Von einer fundierten Preiseinschätzung über maßgeschneiderte Optimierungsstrategien bis hin zur nachhaltigen Portfolioanalyse – wir begleiten Sie in jeder Phase der Transaktion, um den bestmöglichen Erfolg für Sie zu sichern.

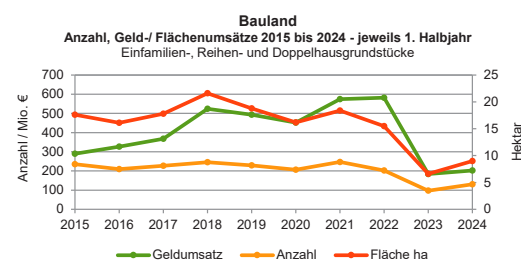
Unser Expertenteam verfügt über tiefgehendes Wissen zu den einzelnen Münchner Stadtvierteln und erkennt das Potenzial einer Immobilie in Abhängigkeit von ihrer Lage. Transaktionen führen wir überwiegend off-market durch, mit einer gezielten und diskreten Marktansprache an ausgewählte Käufer. Dank unserer engen Zusammenarbeit mit der Stadtparkasse München bringen wir passgenau die richtigen Parteien zusammen.

Wir haben laufend attraktive Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen und Lagen im Portfolio – auch abseits des öffentlichen Marktes. Sprechen Sie uns an.

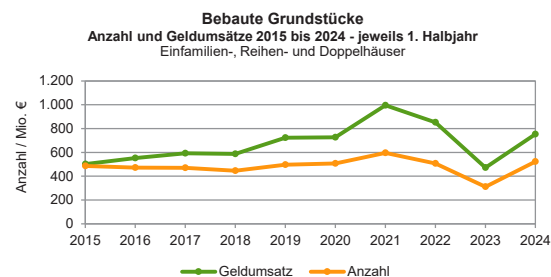
→ Der Markt kommt in Bewegung

Der Gutachterausschuss München verzeichnet in seinem Halbjahresreport 2024 eine deutliche Belebung des Marktes für Bau-

grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl der Abschlüsse ist um 29 % gestiegen, während der Flächenumsatz um 18 % zulegte. Auch der Mehrfamilienhausmarkt in München zeigt eine dynamische Entwicklung: Im ersten Halbjahr 2024 stieg die Anzahl der Transaktionen um 45 %, der Geldumsatz erhöhte sich um 10 %.



Der Markt kommt wieder in Bewegung – der Gutachterausschuss München berichtet in seinem Halbjahresreport 2024, dass auf dem Markt für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser die Anzahl der Abschlüsse (+29 %) sowie der Flächenumsatz (+18 %) gestiegen ist.



Die Deals im Segment der Mehrfamilienhäuser in München sind im ersten Halbjahr 2024 gestiegen. Die Anzahl der Abschlüsse stieg um 45 %, der Geldumsatz um 10 %.

Quelle Grafiken: Gutachterausschuss Halbjahresreport 2024

UNSERE ANSPRECHPARTNER



Marcus Widrich

Geschäftsführer

T. 089 2167 595 01

marcus.widrich@sparkasse-immobilienservice.de



Marcel Wolter

Teamleiter Gewerbeimmobilien

T. 089 2167 596 08

marcel.wolter@sparkasse-immobilienservice.de



Julia Ceko

Investment Gewerbeimmobilien

T. 089 2167 595 85

julia.ceko@sparkasse-immobilienservice.de



Florian Pöpel

Investment Gewerbeimmobilien

T. 089 2167 595 42

florian.poepel@sparkasse-immobilienservice.de



Franziska Zech

Investment Gewerbeimmobilien

T. 089 2167 595 92

franziska.zech@sparkasse-immobilienservice.de



Carmen Goldschmitt

Vermietung Gewerbeimmobilien

T. 089 2167 595 36

carmen.goldschmitt@sparkasse-immobilienservice.de



Stephan Schörnig

Vermietung Gewerbeimmobilien

T. 089 2167 595 58

stephan.schoernig@sparkasse-immobilienservice.de

Immobilien sind unsere Leidenschaft.

**OB VOR ORT, TELEFONISCH ODER DIGITAL -
MIT UNS SIND SIE IMMER BESTENS BERATEN.**

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

(in Vertretung der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH)
Ungererstraße 75, 80805 München

T. 089 2167 595 05
immoservice@sparkasse-immobilienservice.de
www.immobilienservice-muenchen.de

Servicezeiten

Mo. bis Fr. von 08:30 – 16:30 Uhr

Ladenlokal-Öffnungszeiten

in der Münchner Innenstadt im Tal 1
Mo. bis Fr, 10 – 17 Uhr
Sa. nach Vereinbarung

Termine nach Absprache selbstverständlich auch außerhalb
unserer Servicezeiten möglich.

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

→ Gewerbevermietung



QR Code scannen.
Information erhalten.

→ Mehrfamilienhäuser



QR Code scannen.
Information erhalten.

→ Investment



QR Code scannen.
Information erhalten.

