München Büro Spotlight

Q1 2025

Spotlight München hebt die wichtigsten Themen am Münchner Büromarkt hervor – Angebote, Nachfrage und Preise werden unter dem zeitlichen Aspekt der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft erklärt.

knightframk.de/research

Überblick Vermietung

Solider Jahresauftakt 2025 am Münchner Büromarkt – getragen von Großabschlüssen und anhaltender Nachfrage nach Premiumflächen

Der Münchner Büromarkt ist solide ins Jahr 2025 gestartet. Im ersten Quartal wurde ein Flächenumsatz von rund 138.000 m² registriert – ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahresquartals und ein klares Zeichen für die Stabilität des Marktes. München behauptet damit seine Position als einer der führenden Büromärkte innerhalb der Big 7 in Deutschland und bleibt auch in einem herausfordernden Umfeld widerstandsfähig und attraktiv.

Getragen wurde das Quartalsergebnis insbesondere durch großvolumige Abschlüsse, unter anderem:

- **33.000 m² durch die Siemens AG im „Officehome Beat“**
- **16.000 m² durch die Thüga AG im „Bruckmann Quartier“**
- **5.400 m² durch die Sana Klinik im „Ismaning Office“**

Vor allem Industrieunternehmen prägten das Marktgeschehen und zeichneten für rund 48 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Es folgten die Gesundheitsbranche mit 13 % sowie Unternehmensberatungen mit 9 %. Anmietungen bis 1.500 m² stellten 38 % des Volumens, mittelgroße Abschlüsse (1.500–5.000 m²) 19 %, während großflächige Transaktionen über 5.000 m² 43 % beitrugen.

Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorquartal um 0,50 € auf 54,00 €/m²/Monat, was einem Jahresplus von 6 % entspricht. In begehrten Lagen wie der Altstadt werden weiterhin Spitzenmieten ab 60,00 €/m²/Monat erzielt. Die Durchschnittsmiete lag zum Quartalsende bei 26,00 €/m²/Monat.

Die Leerstandsquote stieg leicht auf 7,9 % (Q4 2024: 7,1 %). Dabei zeigt sich nach wie vor die hohe Heterogenität der Teilmärkte: Während die Altstadt mit nur 1,6 % Leerstand nahezu vollvermietet ist und auch innerhalb des Mittleren Rings ein geringes Niveau (<4 %) herrscht, kämpfen ältere Objekte in peripheren Lagen zunehmend mit Vermietungsproblemen.

138.000
Flächenumsatz in m²

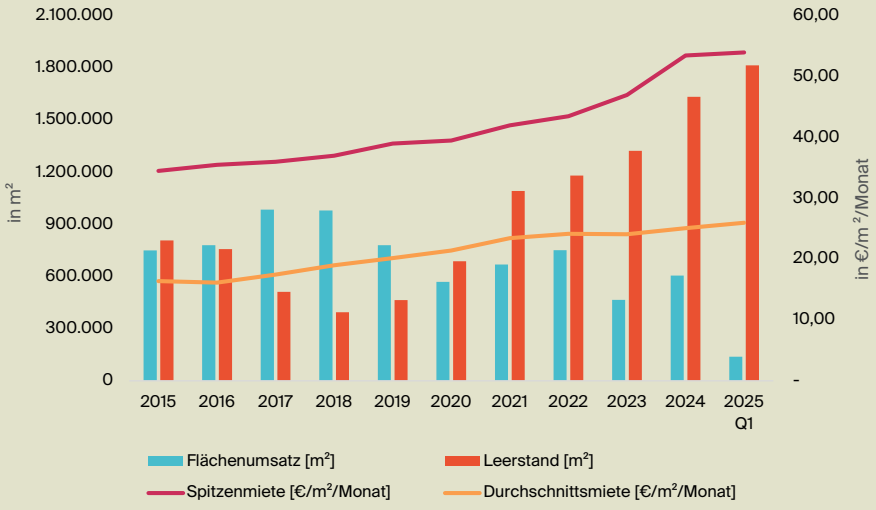
7,9
Leerstandsquote in %

54,00
Spitzenmiete in €/m²/Monat

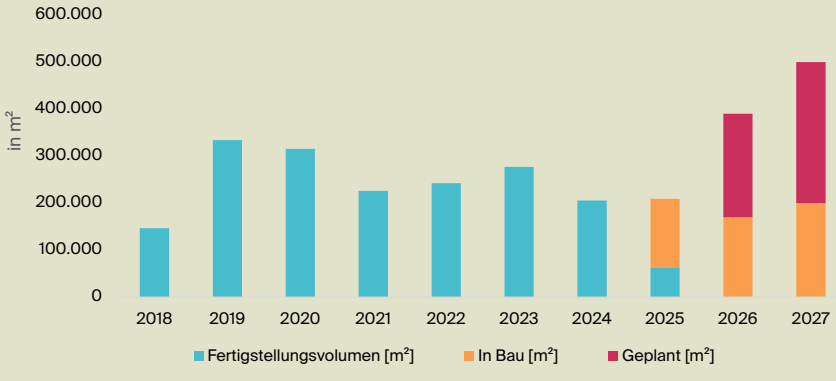
63.100
Fertigstellungsvolumen in m²

516.000
Flächen im Bau in m²

ÜBERBLICK



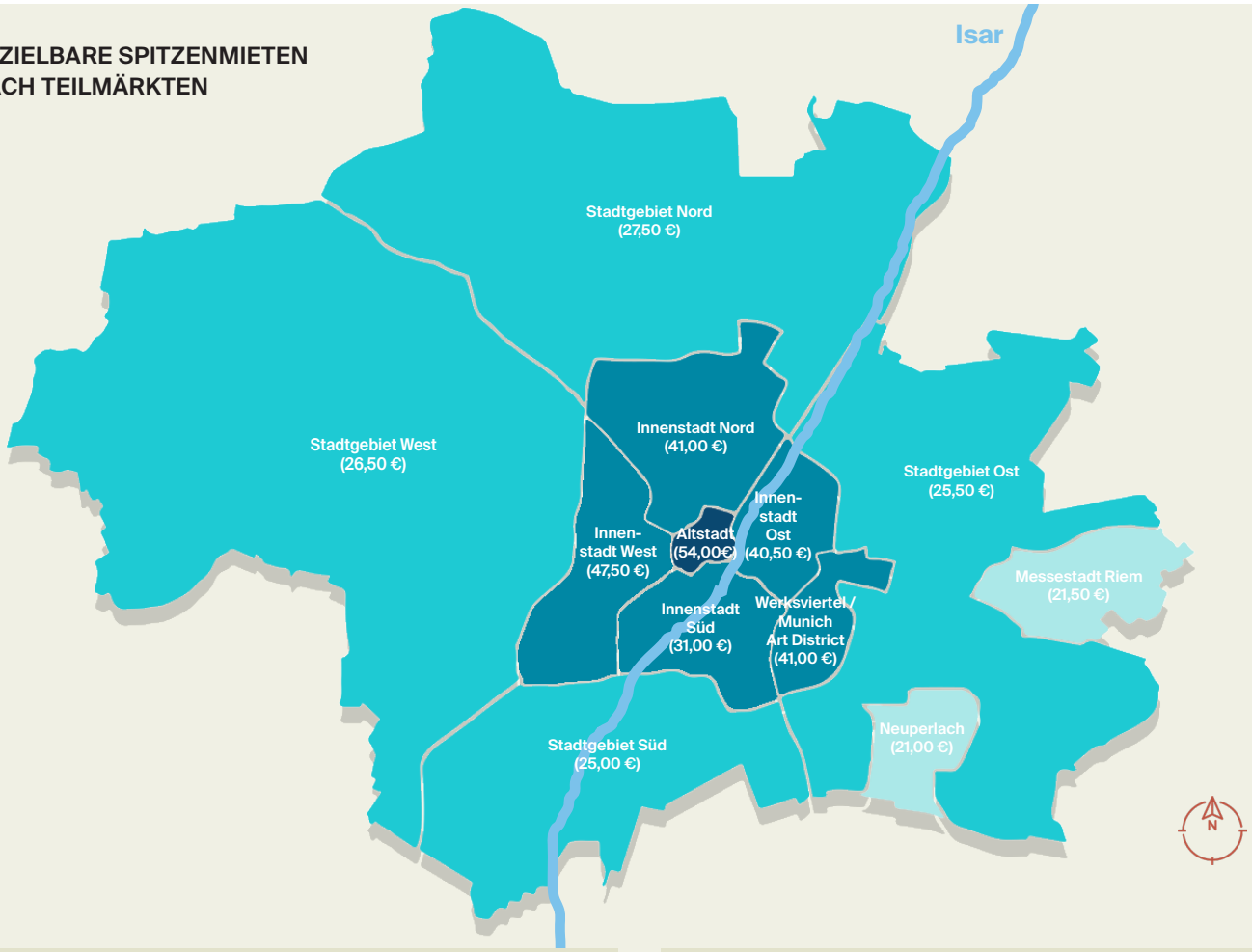
PROJEKTENTWICKLUNG



TEILMARKTÜBERBLICK

	CBD	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m²/Monat]	37,00 - 54,00	25,00 - 47,00	14,50 - 25,00	10,00 - 20,00
Leerstand [m²]	13.100	303.400	839.500	660.000
Leerstandsrate [%]	1,6	3,7	7,8	12,3
Neubauvolumen [m²]	-	56.330	6.750	-
Flächen in Bau [m²]	56.000	233.400	171.600	55.000

ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Trotz globaler Unsicherheiten – insbesondere im Zuge der zweiten Amtszeit von Donald Trump und wachsender Handelskonflikte – zeigt sich der Münchner Büromarkt weiterhin robust. Zwar reagieren international tätige Unternehmen aktuell verhaltener hinsichtlich Anmietungsentscheidungen, doch bleibt ein jährlicher Flächenumsatz von rund 600.000 m² weiterhin ein realistisches Szenario – vorausgesetzt, die Nachfrage aus den Kernbranchen hält an.

Moderne Flächen in zentralen Lagen bleiben knapp und gefragt. In der Folge dürften nicht nur die Mietniveaus stabil bleiben, sondern die Spitzenmieten perspektivisch weiter anziehen. Diese Entwicklung wird insbesondere durch die hohe Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot gestützt. In weniger zentralen Teilmärkten mit veralteten Beständen ist hingegen ein moderater Anstieg der Leerstandsquote zu erwarten.

TREND

54,00
Spitzenmiete
[€/m²/Monat]

7,9
Leerstandsquote
[%]

138.000
Flächenumsatz
[m²]

Überblick Investment

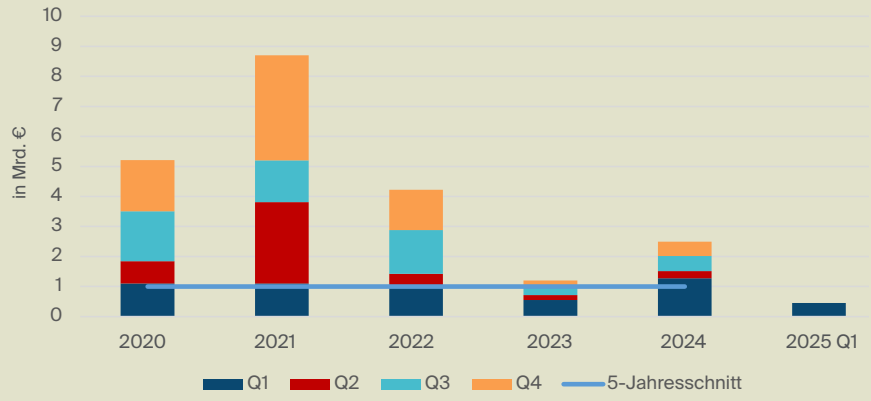
Office im Fokus: Mehr Produkt und positive Impulse für den Münchner Investmentmarkt

Im ersten Quartal 2025 wurde am Münchner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 449 Mio. Euro erzielt – damit wurde der Fünfjahresdurchschnitt der ersten Quartale um 55 Prozent verfehlt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht das aktuelle Ergebnis einem Rückgang von 65 Prozent. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im ersten Quartal 2024 der Verkauf der „Fünf Höfe“ mit über 700 Mio. Euro maßgeblich zum außergewöhnlich hohen Transaktionsvolumen beigetragen hatte.

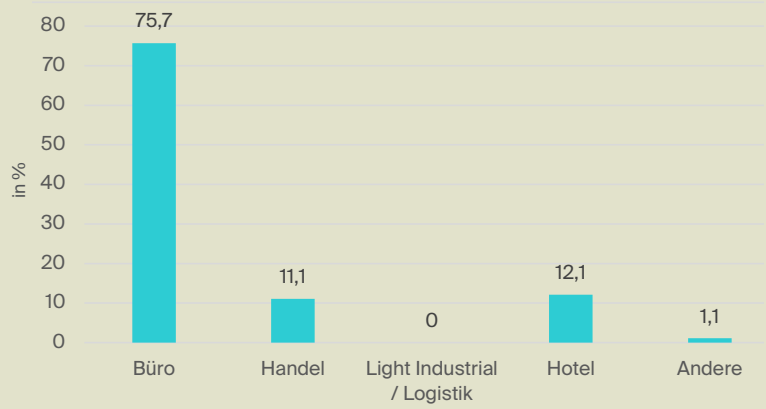
Mit rund 340 Mio. Euro entfiel im ersten Quartal 2025 der mit Abstand größte Teil des Transaktionsvolumens auf das Bürosegment, das damit einen Marktanteil von 75,7 Prozent erreichte – der höchste Wert seit dem zweiten Quartal 2022. Zugleich wurde das stärkste Quartalsergebnis im Bürosegment seit dem ersten Quartal 2023 erzielt. Wesentlichen Beitrag dazu leisteten der Verkauf des Bürohochhauses R139 („Momenturm“) für rund 150 Mio. Euro sowie mehrere mittelgroße Transaktionen.

Auch wenn das Gesamtergebnis weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt liegt, lassen die Transaktionen des ersten Quartals eine vorsichtige Belebung erkennen und deuten auf eine Rückkehr des Investorenfokus auf Büroimmobilien in München hin. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien liegen unverändert bei 4,3 %. Verglichen mit den anderen Top-Märkten ist München weiterhin der teuerste Bürostandort.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



AUSBLICK

Geopolitische Spannungen und der Handelskonflikt mit den USA bremsen die wirtschaftliche Erholung derzeit stark aus, doch staatliche Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung könnten positive Impulse setzen – auch für Münchens Immobilienmarkt. Eine steigende Flächennachfrage und ein stabiles Renditeniveau sprechen für wachsende Investitionsbereitschaft. Trotz der erhöhten Unsicherheit erscheint ein Transaktionsvolumen von 2 Mrd. Euro bis Jahresende realistisch – nicht zuletzt, weil bereits jetzt ein erhöhtes Produktangebot am Markt verfügbar ist und in den kommenden Quartalen weiterer Zufluss erwartet wird. In Kombination mit dem wachsenden Investoreninteresse rückt damit auch ein höheres Jahresergebnis zunehmend in Reichweite.

KONTAKT

Knight Frank GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22
80538 München

Sarah Červinka
Managing Partner | Head of Branch
+49 89 83 93 12 133
+49 170 8000782

Christian Steilen
Senior Consultant Research
+49 89 83 93 12 190
+49 170 9601040

Knight Frank Research Berichte sind unter https://www.knightframk.de/research/ verfügbar.

Dieser Bericht wurde von uns mit großer Sorgfalt erstellt. Er basiert auf Informationen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir dennoch keine Haftung übernehmen. Die in dem Bericht enthaltenen Meinungen und Empfehlungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Insbesondere sind historische Entwicklungen kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage, insbesondere einer Immobilie bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen keine individuellen Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen oder zur Umsetzung bestimmter Strategien dar. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien treffen. Die Knight Frank GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.