

München Büro Spotlight



Q2 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.

knightfrank.de/research



Überblick Vermietung

► Nach einem soliden Jahresauftakt hat sich die Dynamik auf dem Münchner Büromarkt im zweiten Quartal 2025 etwas abgeschwächt. Im ersten Quartal wurde ein Flächenumsatz von rund 138.000 m² erzielt, während im zweiten Quartal rund 118.000 m² registriert wurden. Damit summiert sich das Halbjahresergebnis auf ca. 256.000 m², was rund 27 % unter dem langjährigen Mittelwert und etwa 13 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert liegt. Unter den Top-7-Büromärkten in Deutschland wurde nur in Frankfurt ein höherer Flächenumsatz erzielt, was jedoch vor allem auf einige marktuntypische Großtransaktionen zurückzuführen ist.

Getragen wurde das Münchner Ergebnis im zweiten Quartal insbesondere durch einige größere Abschlüsse, unter anderem:

- **16.000 m² durch das Finanzamt im „Steuer-campus“ (Eigennutzertransaktion)**
- **5.600 m² durch die Innoscripta SE in der Landsberger Straße 150-154**
- **4.900 m² durch die Agile Robots SE im „SoHo“**

Den Flächenumsatz prägten vor allem die öffentliche Verwaltung mit 18 %, gefolgt vom IT-Sektor (17 %) sowie Industrieunternehmen (16 %). Insgesamt zeigt sich ein breiter Branchenmix auf dem Münchner Markt.

Die Leerstandsquote in München ist gegenüber dem Vorquartal (7,9 %) leicht auf 8,0 % gestiegen, was einem Gesamtleerstand von rund 1,85 Mio. m² entspricht. Der Anstieg des Leerstands setzt sich damit zwar fort, lässt jedoch inzwischen etwas an Dynamik nach. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Flächen in zentralen Lagen trieb die Mieten weiter nach oben: Gegenüber dem ersten Quartal 2025 stiegen die Spitzenmieten um 1,50 € auf 55,00 €/m² pro Monat, während die Durchschnittsmiete von 26,00 €/m² auf 27,50 €/m² pro Monat zulegte.

256.000

Flächenumsatz in m² (H1 2025)

8,0

Leerstandsquote in %

55,00

Spitzenmiete in €/m²/Monat

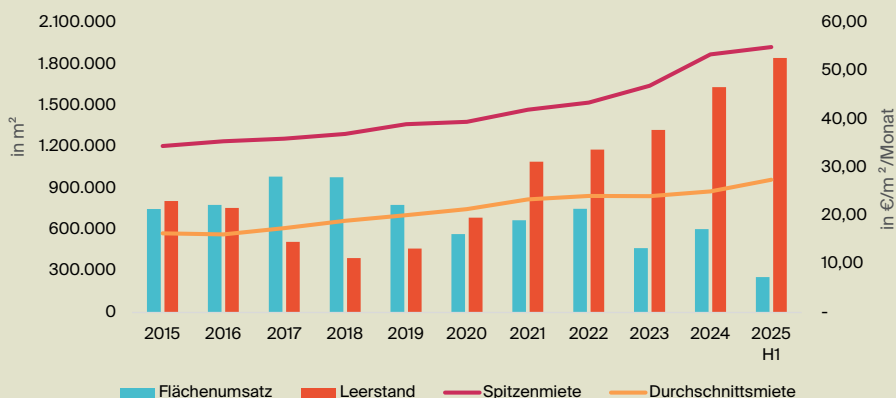
98.100

Fertigstellungsvolumen in m² (H1 2025)

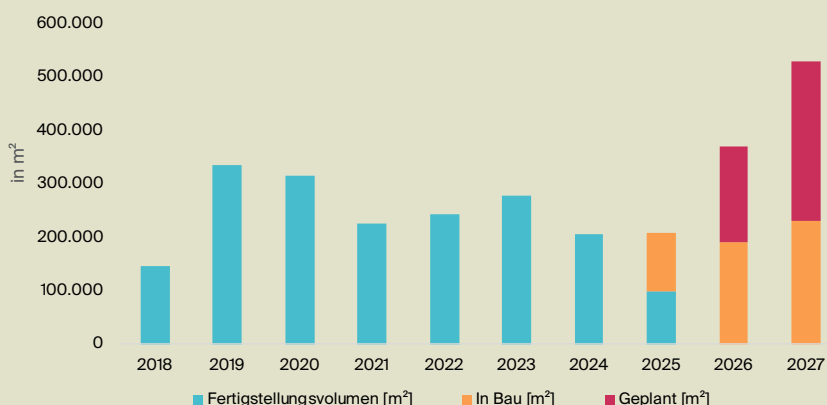
531.000

Flächen im Bau in m²

ÜBERBLICK



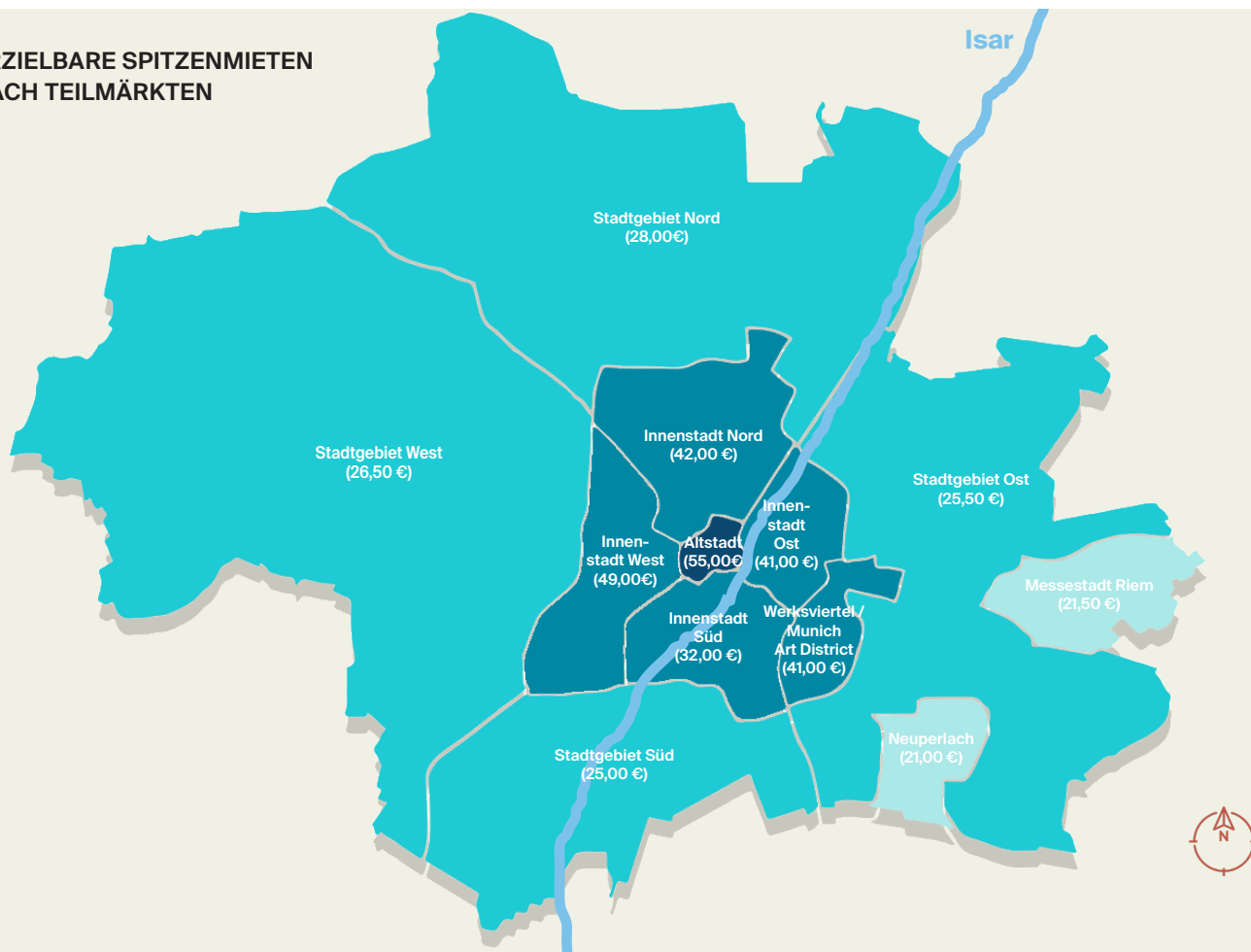
PROJEKTENTWICKLUNG



TEILMARKTÜBERBLICK

	CBD	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m ² /Monat]	38,00 - 55,00	26,00 - 49,00	16,00 - 28,00	11,00 - 20,00
Leerstand [m ²]	12.900	313.400	849.700	670.000
Leerstandsrate [%]	1,6	4,0	7,8	12,3
Neubauvolumen [m ²]	-	65.300	26.800	6.000
Flächen in Bau [m ²]	83.000	233.400	171.600	43.000

ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN

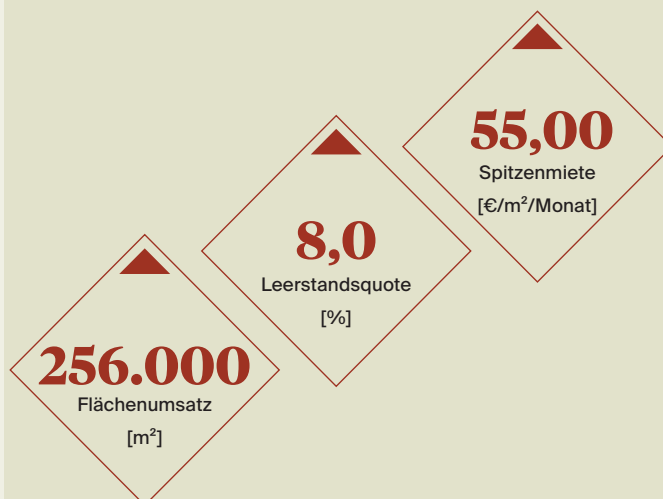


AUSBLICK

Trotz eines bislang unterdurchschnittlichen Halbjahresergebnisses bleibt die Stimmung auf dem Münchner Büromarkt zuversichtlich. Die starke Position Münchens unter den Top-7-Büromärkten, mehrere großvolumige Gesuche sowie das zuletzt wieder zunehmende Interesse an größeren Flächen lassen darauf schließen, dass der Flächenumsatz in den kommenden Quartalen anziehen könnte. Ein Jahresergebnis zwischen 550.000 m² und 600.000 m² erscheint weiterhin realistisch.

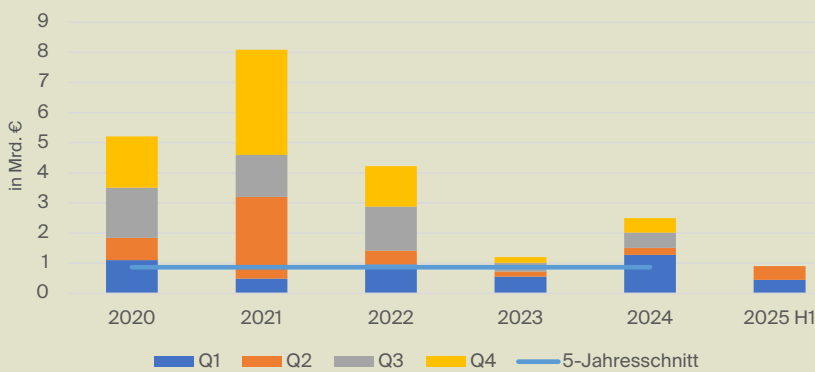
Vor allem moderne Büroflächen in zentralen Lagen bleiben aufgrund des knappen Angebots stark gefragt und bieten weiteres Potenzial für Mietsteigerungen. Hingegen dürfte die Leerstandsquote in weniger zentralen Lagen mit älteren Beständen moderat weiter steigen.

TREND

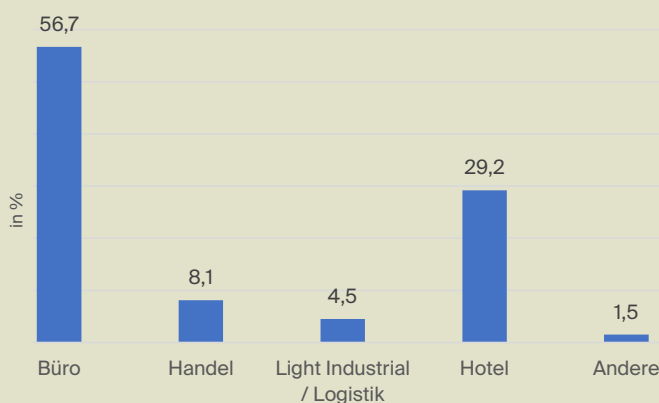


Im ersten Halbjahr 2025 wurde am Münchner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 900 Mio. Euro verzeichnet. Davon entfielen rund 449 Mio. Euro auf das erste Quartal und etwa 451 Mio. Euro auf das Zweite, das damit leicht stärker ausfiel als der Jahresauftakt. Zwar liegt das Halbjahresergebnis rund 40 % unter dem Vorjahreswert und etwa 55 % unter dem langjährigen Durchschnitt, jedoch ist zu berücksichtigen, dass das erste Halbjahr 2024 maßgeblich durch den Verkauf der „Fünf Höfe“ geprägt war, der allein rund 750 Mio. Euro zum damaligen Transaktionsvolumen beigetragen hatte. Dennoch landet München erneut auf Rang zwei unter den Top-7-Märkten in Deutschland, hinter Berlin mit einem Volumen von rund 1,25 Mrd. Euro. Auch im ersten Halbjahr 2025 stellte das Bürosegment die wichtigste Assetklasse am Münchner Investmentmarkt dar und erreichte mit einem Anteil von insgesamt 56 % erneut das höchste Transaktionsvolumen. Die bedeutendste Transaktion war dabei der Verkauf der Projektentwicklung „Momentum“ in der Rosenheimer Straße 139 für rund 150 Mio. Euro. Das Hotelsegment legte im ersten Halbjahr 2025 spürbar zu: Während es im gleichen Zeitraum 2024 nur einen geringen Anteil am Marktgeschehen hatte, entfielen diesmal rund 30 % des Transaktionsvolumens auf Hotelimmobilien. Treiber war vor allem der Verkauf des Mandarin Oriental in München für rund 150 Mio. Euro, ergänzt durch mehrere kleinere Hoteltransaktionen. Der Einzelhandelsbereich zeigte sich im ersten Halbjahr 2025 deutlich schwächer als im Vorjahr und fiel auf einen Anteil von lediglich 7 % am Transaktionsvolumen zurück. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien zeigen sich stabil und liegen aktuell unverändert bei 4,30 %.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

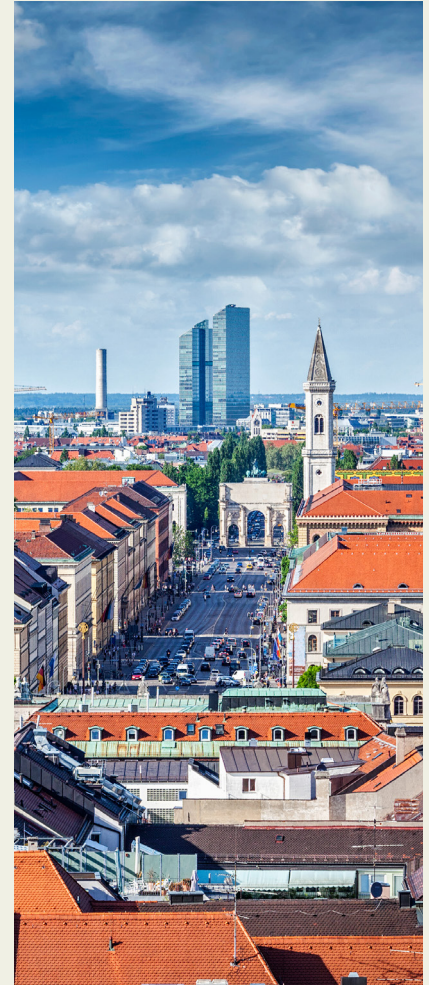


TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



AUSBLICK

Auch wenn der Münchner Investmentmarkt zur Jahresmitte 2025 das Vorjahresniveau und den langjährigen Durchschnitt beim Transaktionsvolumen nicht erreicht hat, bleiben die Perspektiven insgesamt positiv. München behauptet erneut seine starke Position unter den deutschen Top-Standorten, und insbesondere Büroimmobilien bilden weiterhin die tragende Säule des Marktes. Geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Folgen bestehender Handelskonflikte bremsen zwar derzeit die Investitionsdynamik, doch staatliche Ausgaben, vornehmlich in Infrastruktur und Verteidigung, könnten positive Impulse für den Münchner Immobilienmarkt setzen. Trotz bestehender Unsicherheiten wird ein Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. Euro bis Jahresende weiterhin als realistisch eingeschätzt. Dafür spricht vor allem das bereits gestiegene Angebot an verfügbaren Objekten, das in den kommenden Quartalen voraussichtlich noch zunehmen wird. Zusammen mit dem wachsenden Interesse institutioneller Investoren könnte dadurch auch ein höheres Jahresergebnis als bislang erwartet in greifbare Nähe rücken.



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
sarah.cervinka@knightfrank.com

Christian Steilen
Senior Consultant Research
+49 89 83 93 12 190
+49 170 9601040
christian.steilen@knightfrank.com