

München Büro Spotlight



Q4 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

Der Münchner Büromarkt hat im vierten Quartal 2025 nochmals deutlich an Dynamik gewonnen. Mit rund 170.000 m² war es das stärkste Quartal des Jahres. Der Flächenumsatz summiert sich im Gesamtjahr 2025 auf rund 576.000 m² und liegt damit etwa 5 % unter dem Vorjahr sowie rund 6 % unter dem Fünfjahresmittel.

Im bundesweiten Vergleich der Top-7-Büromärkte belegt München den zweiten Rang hinter Frankfurt. Trotz des moderaten Rückgangs zeigt sich eine robuste Nachfrage, die sich weiterhin über alle Größensegmente hinweg erstreckt.

Getragen wurde das Münchner Jahresergebnis insbesondere durch mehrere größere Abschlüsse, unter anderem:

- **33.000 m² durch Siemens AG im PANDION OFFICEHOME Beat**
- **12.400 m² durch Penguin Random House im SUN**
- **12.300 m² durch Schaeffler im Tomorrow**

Im Fokus der Mieter standen im Jahresverlauf vor allem die Innenstadtlagen. Umsatzstärkster Teilmarkt war die Innenstadt West mit einem Anteil von rund 18 % am Gesamtflächenumsatz, dicht gefolgt von der Innenstadt Ost mit knapp 17 %. An dritter Stelle steht die Altstadt mit rund 8 % des Gesamtumsatzes. Die anhaltend hohe Nachfrage nach zentral gelegenen, gut angebundenen Flächen hält das Preisniveau in den Innenstadtbereichen weiterhin auf hohem Niveau.

Die Leerstandsquote in München ist zum Jahresende leicht auf 8,0 % gesunken und entspricht einem Gesamtleerstand von rund 1,85 Mio. m². Damit deutet sich nach dem langanhaltenden Anstiegszyklus eine erste Stabilisierung an, der Leerstandsanstieg scheint sein Plateau erreicht zu haben. Die Nachfrage nach modernen Premiumflächen bleibt hoch, was die Spitzenmiete mit 55,00 €/m² pro Monat auf stabilem Niveau hält. Die Durchschnittsmiete legte leicht auf 28,30 €/m² pro Monat zu.

576.000

Flächenumsatz in m² (Q1-Q4 2025)

8,0

Leerstandsquote in %

55,00

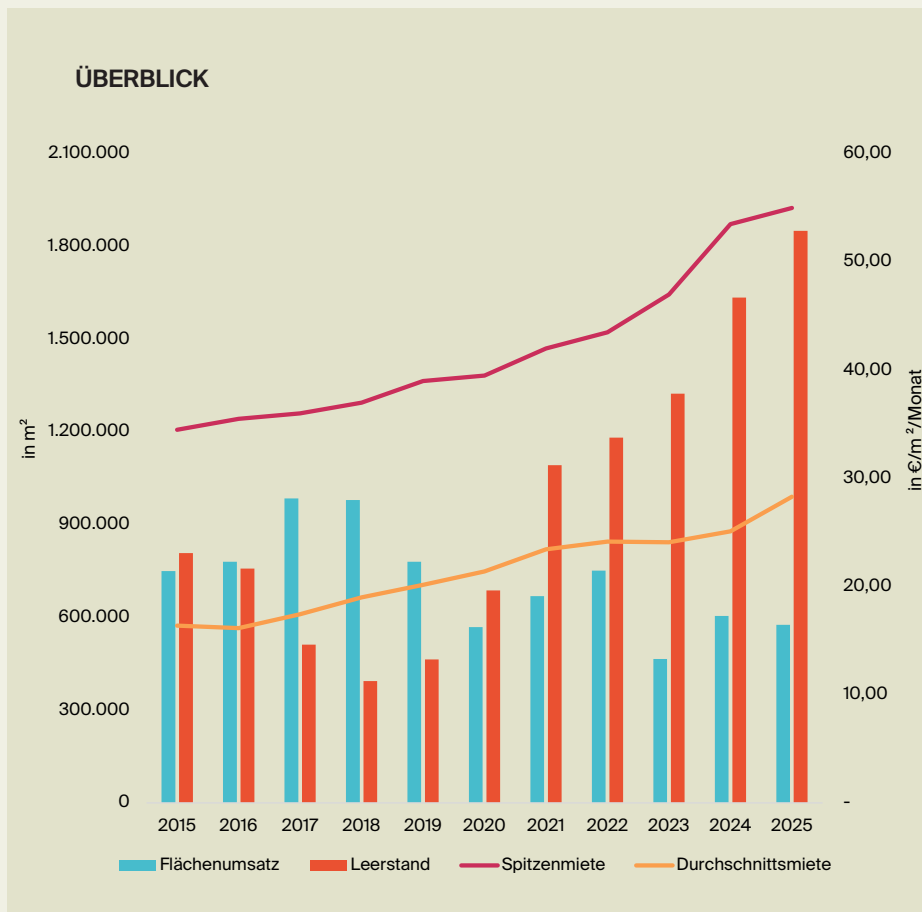
Spitzenmiete in €/m²/Monat

187.000

Neubauvolumen in m² (Q1-Q4 2025)

585.000

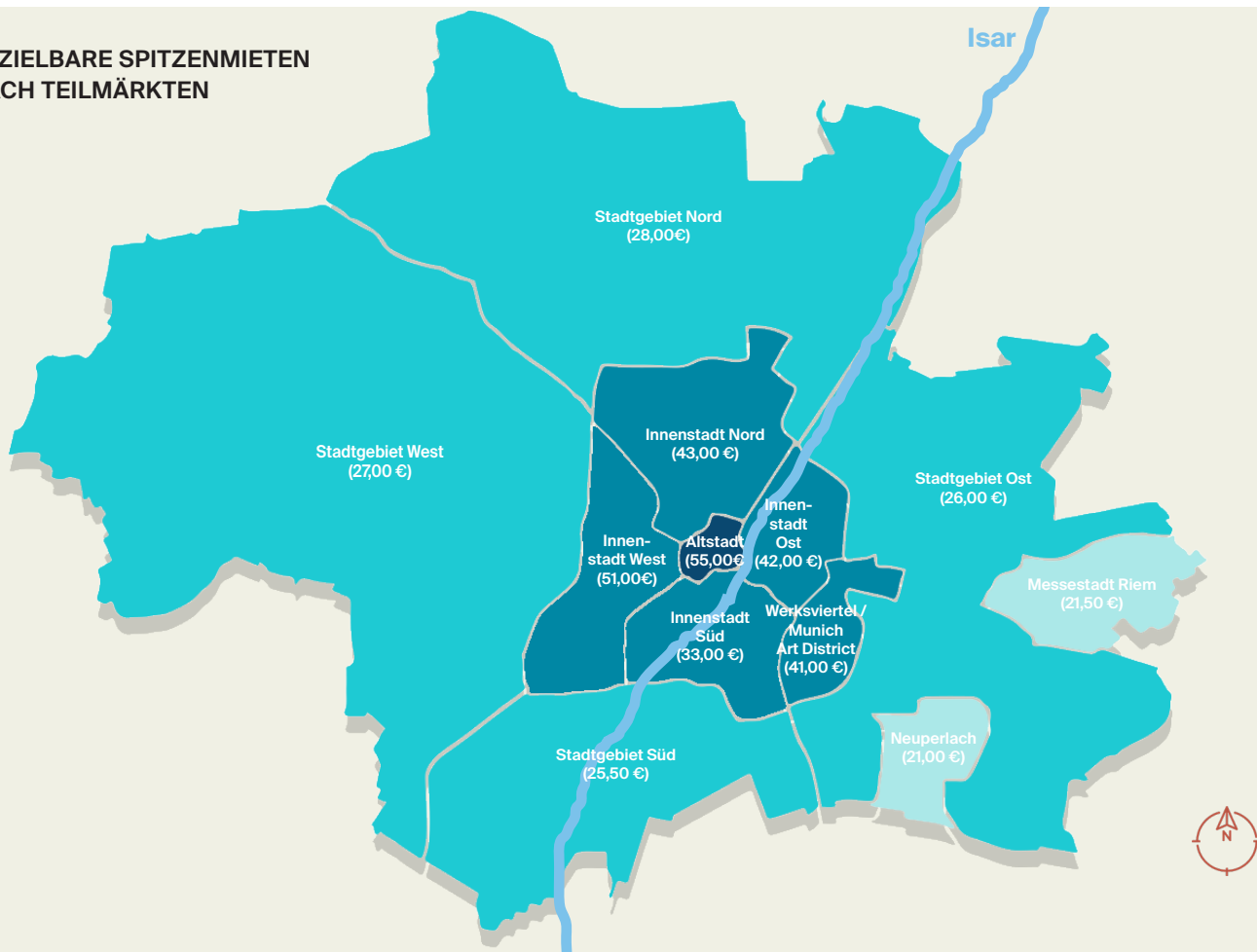
Flächen im Bau in m²



TEILMARKTÜBERBLICK

	CBD	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m²/Monat]	39,00 - 55,00	28,00 - 51,00	16,50 - 29,00	11,00 - 20,00
Leerstand [m²]	18.900	319.400	873.500	639.200
Leerstandsrate [%]	1,8	4,5	9,0	13,0
Neubauvolumen [m²]	16.000	73.000	52.900	45.100
Flächen in Bau [m²]	118.700	279.100	168.200	19.000

ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN

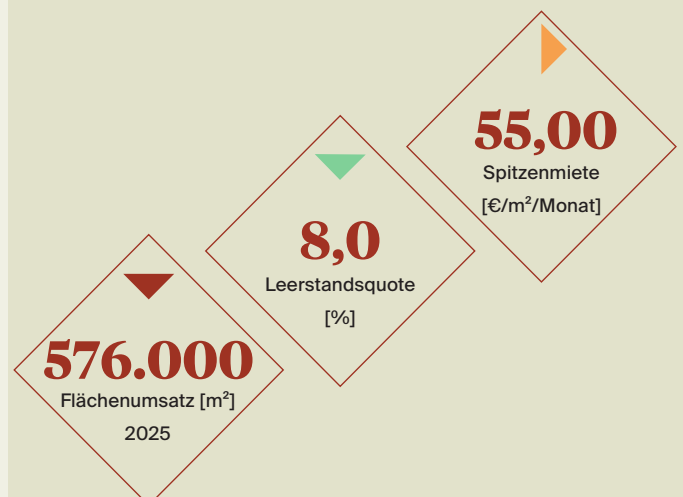


AUSBLICK

Mit einem dynamischen Jahresausklang und einer breit getragenen Nachfrageentwicklung blickt der Münchner Büromarkt positiv auf 2026. Die hohe Aktivität im vierten Quartal sowie die starke Position im nationalen Standortvergleich unterstreichen die weiterhin solide Marktgrundlage. Zentrale Lagen bleiben dabei erste Wahl vieler Nutzer, während gleichzeitig auch außerhalb der Kernbereiche wieder verstärkt Anmietungsentscheidungen getroffen werden.

Die Entwicklung auf der Angebotsseite liefert erste Hinweise auf eine nachlassende Dynamik beim Leerstandsabbau. Die zuletzt leicht gesunkene Quote spricht für eine beginnende Marktberuhigung. Parallel dazu bleibt der Wettbewerb um moderne Premiumflächen hoch, sodass das Mietniveau im Spitzensegment stabil bleibt und perspektivisch weiteres Wachstum möglich ist. Insgesamt geht der Münchner Büromarkt mit stabilen Fundamentaldaten und attraktiven Rahmenbedingungen in das neue Jahr.

TREND

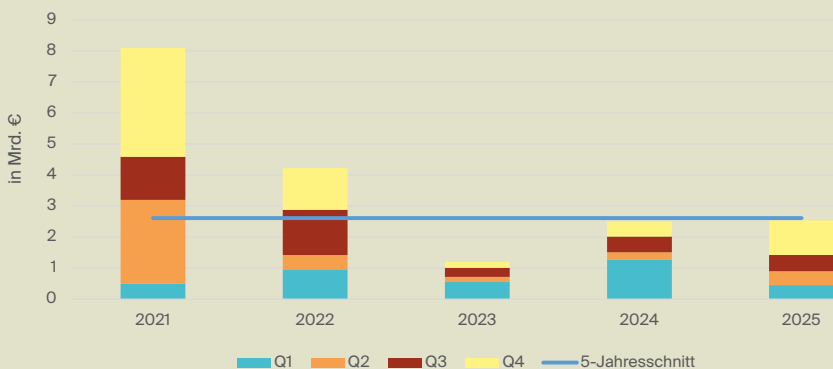


Überblick Investment

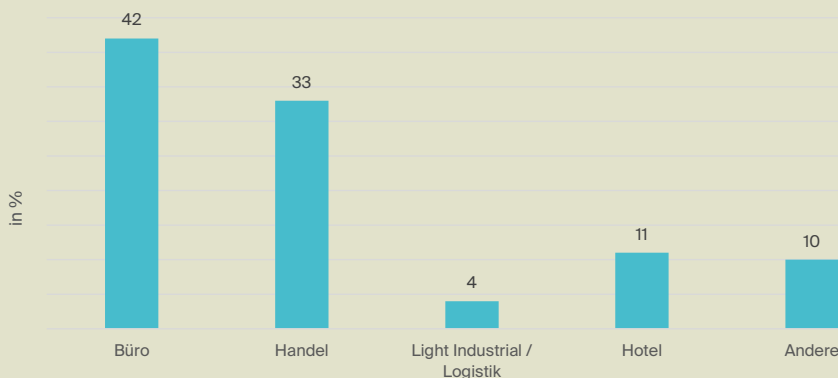
Der Münchner Investmentmarkt hat zum Jahresende 2025 von einem außergewöhnlich starken Schlussquartal profitiert. Allein im vierten Quartal wurden rund 1,12 Mrd. € umgesetzt, was etwa 44 % des gesamten Jahresvolumens ausmacht. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen 2025 auf rund 2,54 Mrd. €. Damit liegt das Ergebnis rund 2 % über dem Vorjahr und leicht unter dem Fünfjahresmittel. Der deutliche Umsatzschub im Schlussquartal ist vor allem auf mehrere großvolumige Einzeltransaktionen zurückzuführen. Maßgeblich geprägt wurde das Marktgeschehen durch den Verkauf der ehemaligen Signa-Objekte Oberpollinger und Corbinian in der Münchner Innenstadt, die als dreistellige Millionendeals wesentlich zum starken Jahresendspurt beitrugen. Diese Sondereffekte verliehen dem Investmentmarkt zum Jahresende zusätzliche Dynamik und kompensierten die im bisherigen Jahresverlauf noch verhaltene Transaktionsaktivität. Gleichzeitig zeigt sich, dass Käufer und Verkäufer bei hochwertigen Core- und Premiumprodukten wieder zunehmend zusammenfinden.

Büroimmobilien stellen im Gesamtjahr 2025 weiterhin die wichtigste Assetklasse dar und erreichen einen Anteil von rund 42 % am Transaktionsvolumen. Gegenüber dem dritten Quartal ist der Büroanteil jedoch leicht zurückgegangen und bleibt zudem unter dem früheren Marktniveau. Das Handelssegment folgt als zweitstärkste Assetklasse mit rund 33 %, getragen insbesondere durch die Verkäufe des Sporthaus Schuster, des Hirmer Stammhauses sowie des Oberpollinger in der zweiten Jahreshälfte. Das Hotelsegment kommt auf rund 11 % des Volumens und zeigt sich weiterhin stabil. Light-Industrial- und Logistikimmobilien spielen mit rund 4 % eine untergeordnete Rolle. Insgesamt verteilt sich die Investitionsaktivität damit breit über mehrere Assetklassen. Die Zurückhaltung vieler Investoren im aktuellen Finanzierungsumfeld bleibt spürbar und wirkt sich weiterhin auf die Preisbildung aus. Im Bürosektor zeigt sich die Spitzenrendite weiterhin stabil bei 4,30 %.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN Q1-Q4



AUSBLICK

Der Münchner Investmentmarkt beendet 2025 mit einer stabilen Jahresbilanz. Nachdem zwischenzeitlich ein schwächeres Ergebnis absehbar war, führte das starke Schlussquartal zu einem Gesamtvolumen, das leicht über dem Vorjahreswert liegt. Erneut gaben einzelne großvolumige Transaktionen entscheidende Impulse für das Marktgeschehen.

Für den Investmentstandort München ergibt sich damit ein solider Start in das Jahr 2026. Gleichzeitig bleibt abzuwarten, in welchem Umfang vergleichbare Großabschlüsse in den kommenden Monaten realisiert werden können. Die Nachfrage über verschiedene Assetklassen hinweg wirkt unterstützend, während das Marktumfeld weiterhin von den Entwicklungen an den Finanz- und Geopolitikmärkten beeinflusst wird. Bei stabilen Rahmenbedingungen ist zu Jahresbeginn mit einer Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen zu rechnen.



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

Sandra Baumgarten
Senior Research Consultant
+49 89 83 93 12 190
+49 170 9601040
sandra.baumgarten@knightfrank.com