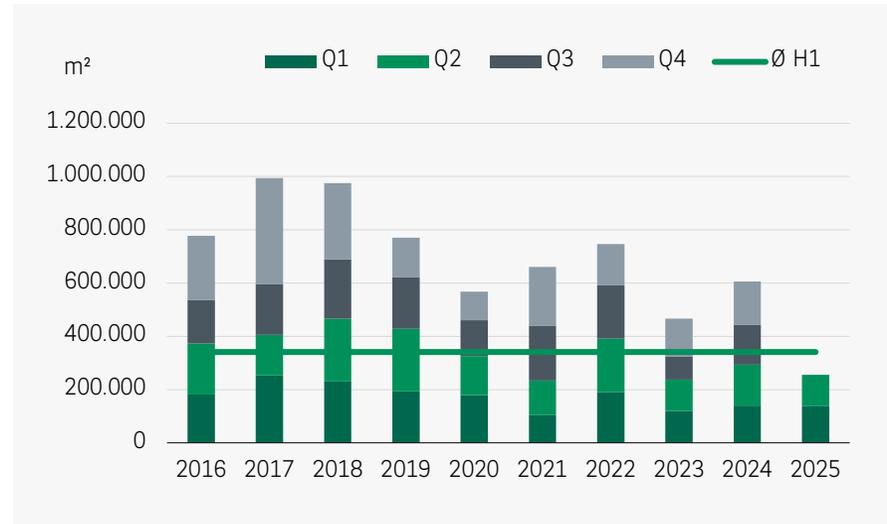


MÜNCHEN

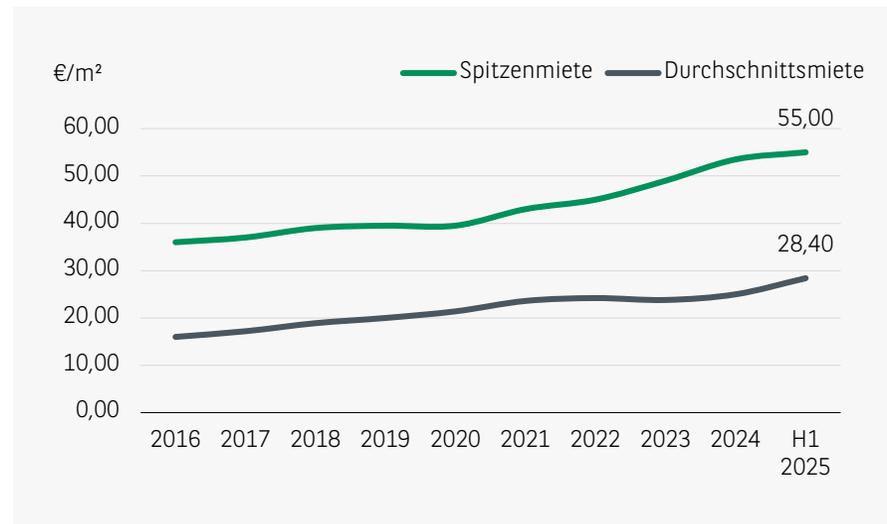
# REPORT BÜROMARKT

H1 2025

## Entwicklung des Flächenumsatzes



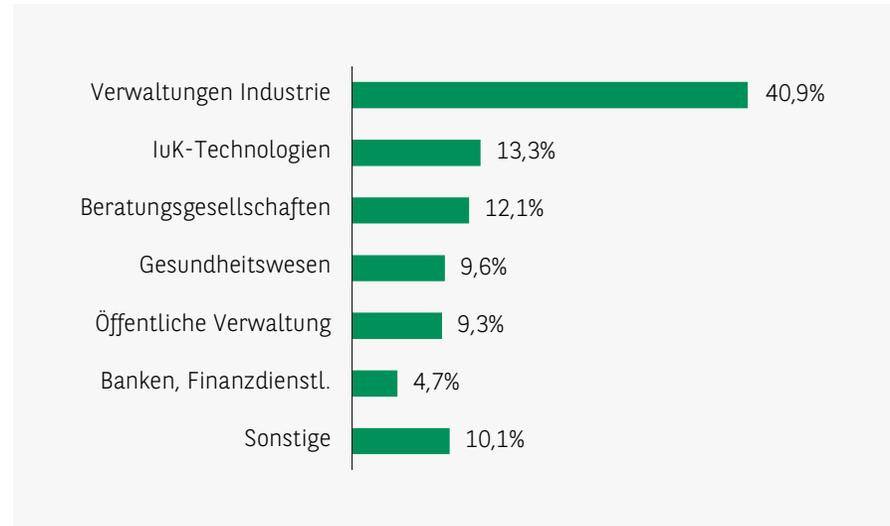
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## UNTER LANGJÄHRIGEM MITTELWERT, ABER IM STANDORT-RANKING AUF PLATZ ZWEI

- Auch wenn sich der Büromarkt München zur Jahresmitte unter seinem zehnjährigen Durchschnitt sowie dem Vorjahresresultat einordnen musste, hat er im Standortvergleich dennoch eine sehr respektable Bilanz erzielt. Mit insgesamt rund 256.000 m² wurde nur in Frankfurt (366.000 m²), getrieben durch mehrere außergewöhnlich große Deals, ein deutlich höherer Flächenumsatz generiert.
- Für die bayerische Landeshauptstadt spricht zudem, dass neben Frankfurt in erster Linie München zu den Büromärkten gehört, in denen vergleichsweise viele Großdeals über 10.000 m² vermeldet werden konnten. Vor dem Hintergrund der sich zwar kontinuierlich verbessernden, aber nach wie vor unsicheren konjunkturellen Entwicklung ist dies als klares Indiz für das Vertrauen der Unternehmen in den Wirtschaftsstandort München zu werten.
- Mit Siemens (33.000 m²; Q1), dem Eigennutzerdeal durch den Baustart des 2. Bauabschnitts beim Finanzamt München (16.000 m²; Q2) und zwei weiteren Industrie-Verwaltungen (12.300 + 14.000 m²) waren in den ersten sechs Monaten gleich vier Großabschlüsse zu beobachten, die zu gleichen Teilen auf das erste und das zweite Quartal entfallen sind. Bezogen auf die Verteilung des Ergebnisses über das Marktgebiet stellt der Cityrand durch die drei größten Deals mit rund 43 % des Volumens aktuell den umsatzstärksten Teilmarkt dar. Dies verdeutlicht, dass neben den Top-Citylagen vor allem gut angebundene Standorte innerhalb des Mittleren Rings im Nachfragefokus stehen.
- Bemerkenswert ist zudem der hohe Anteil moderner Flächen am Gesamtumsatz (knapp 73 %). Dies hat dazu beigetragen, dass sich die Durchschnittsmiete sukzessive der 30-€/m²-Marke annähert (28,40 €/m²). Gleichzeitig ist die Spitzenmiete auf 55,00 €/m² gestiegen und steht weiter unter Aufwärtsdruck.

## Flächenumsatz nach Branchen H1 2025



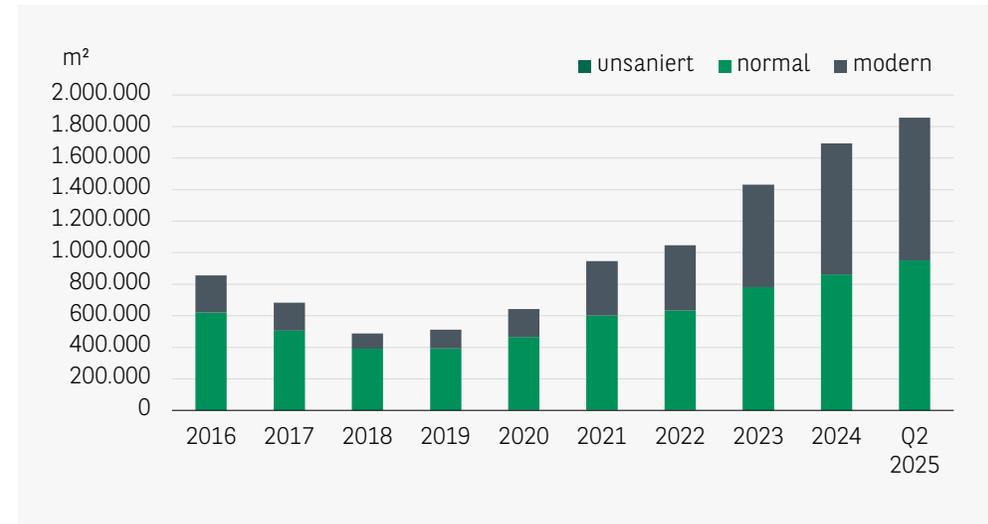
## Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
Q1	2.2	Siemens	33.000
Q2	2.4	Finanzamt München	16.000
Q1	2.4	Verwaltung Industrie	14.000
Q2	4.3	Verwaltung Industrie	12.300
Q2	3.4	innoscripta	5.600
Q1	4.1	Sana Klinik München	5.400

## INDUSTRIE-VERWALTUNGEN ERNEUT DOMINIEREND

- Die traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen konnten in der ersten Jahreshälfte drei der vier größten Abschlüsse und ein insgesamt dynamisches Vermietungsgeschehen im kleineren und mittleren Segment verbuchen. Dementsprechend geht ein sehr hoher Anteil von knapp 41 % und fast 105.000 m<sup>2</sup> auf das Konto des Branchenprimus. Aktiv zeigten sich zudem auch IuK-Technologien (gut 13 %), Beratungsgesellschaften (rund 12 %) sowie das Gesundheitswesen (fast 10 %) und sorgen damit für einen diversifizierten Branchenmix bei den erfassten Verträgen.
- Auf der Angebotsseite ist der Leerstand weiter gestiegen und beläuft sich nun auf rund 1,82 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote notiert bei 8,1 %. Während in den B- und C-Lagen der Leerstand unverändert steigt, bleiben Neubau-Erstbezugsflächen in den Top-Lagen knapp. Ihr Volumen beläuft sich in der City nur noch auf 3.000 m<sup>2</sup> und im Cityrand auf niedrige 42.100 m<sup>2</sup>.

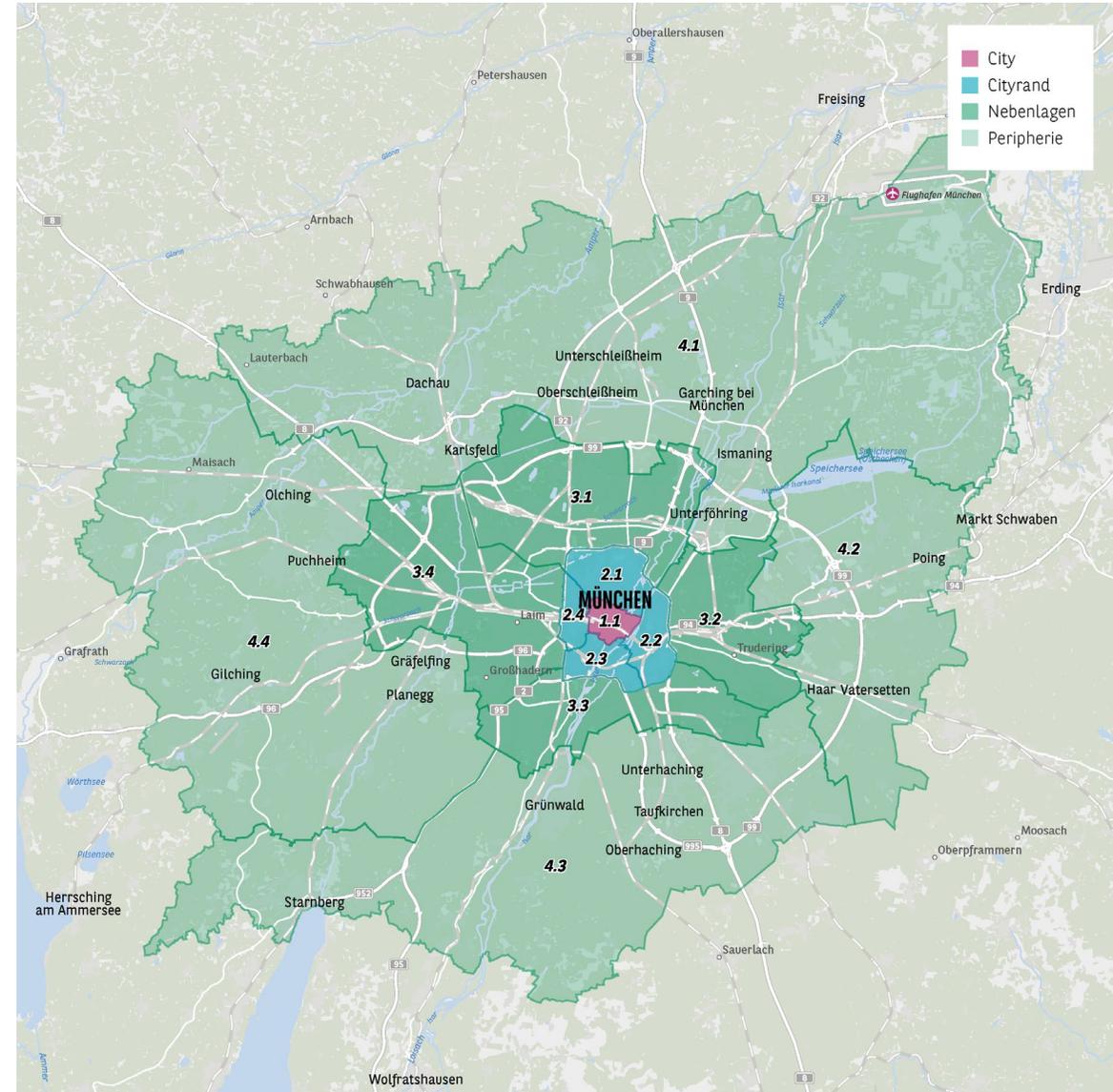
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Beschränkt man sich ausschließlich auf die Gesamtentwicklung, so konnte der Büromarkt München zur Jahresmitte 2025 bisher lediglich ein moderates Ergebnis beim Flächenumsatz verbuchen. Nichtsdestotrotz veranlassen das lebhaftes Marktgeschehen im Großflächensegment sowie das gute Abschneiden im Vergleich der Top-Märkte jedoch insgesamt dazu, nach den ersten sechs Monaten ein positives Zwischenfazit zu ziehen.
- Diese Beurteilung bestätigt sich auch beim Blick auf die laufenden Gesuche, die in der ersten Jahreshälfte angestoßen wurden oder sich schon in der Finalisierungsphase befinden. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Umsatz in den kommenden Quartalen weiter in die Höhe getrieben werden dürfte. Spürbar zunehmende Nachfrageimpulse sind hierbei auch wieder bei internationalen Konzernen zu registrieren, die in den letzten Jahren bei Expansions- oder Umzugsentscheidungen deutlich verhaltener agiert haben als im laufenden Jahr.
- Auf der Angebotsseite ist für die zweite Jahreshälfte damit zu rechnen, dass beim Leerstand die 2-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke weiter in greifbare Nähe rückt. Bei dieser Entwicklung sollte sich die Dynamik der letzten Jahre jedoch kurz- bis mittelfristig wieder spürbar verlangsamen.
- Trotz des bereits hohen Niveaus der Spitzenmiete (aktuell 55,00 €/m<sup>2</sup>) bleibt durch den Nachfragedruck auf ESG-konforme Top-Flächen und -Lagen im Premiumsegment nach wie vor Luft nach oben. Der umfangreiche Anteil des modernen Flächenumsatzes, die kontinuierlich steigende Durchschnittsmiete sowie die anspruchsvollen Anforderungsprofile potenzieller Nutzer an Ausstattungsqualität und Standorte dürften somit auch zukünftig für eine weiterhin dynamische Mietpreisentwicklung sorgen.

## Büromarktlagen in München



## Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 City										
1.1 City		55,00	32.400	110.600	44.600	3.000	127.500	94.200	204.800	420.900
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	32,00	- 39,00	108.900	313.900	212.900	42.100	245.400	116.900	430.800	563.500
3 Nebenlagen	27,00	- 31,00	58.700	828.500	394.500	144.900	153.100	108.900	937.400	1.138.600
<b>Summe München</b>			<b>200.000</b>	<b>1.253.000</b>	<b>652.000</b>	<b>190.000</b>	<b>526.000</b>	<b>320.000</b>	<b>1.573.000</b>	<b>2.123.000</b>
4 Peripherie	19,00	- 20,00	56.000	603.000	254.000	121.000	42.000	13.000	616.000	586.000
<b>Total</b>			<b>256.000</b>	<b>1.856.000</b>	<b>906.000</b>	<b>311.000</b>	<b>568.000</b>	<b>333.000</b>	<b>2.189.000</b>	<b>2.709.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35 | 80539 München

Tel. +49 (0)89-55 23 00-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►  
ERFAHREN