



BÜROMARKT BERICHT 2025

Market Report
Büromarkt München

REPORT

BÜROMARKT MÜNCHEN - STATUS QUO

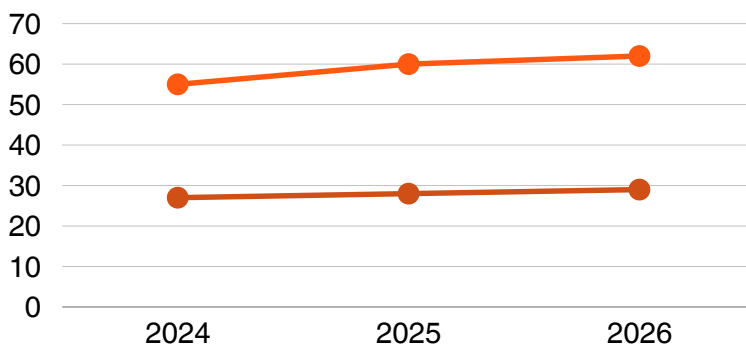
Der Münchner Büromarkt befindet sich in einer Phase struktureller Neuordnung. Veränderte Arbeitswelten, steigende Qualitätsanforderungen und eine klare Fokussierung auf moderne, nachhaltige Flächen prägen Angebot und Nachfrage. Dieser Büromarktbericht gibt einen kompakten Überblick über die aktuellen Marktdaten, Entwicklungen und Trends und ordnet diese fundiert für den Standort München ein.



FLÄCHENUMSÄTZE/ LEERSTÄNDE

Jahr	Flächenumsatz	Leerstände
2024	ca. 605.000 m ²	ca. 1.700.000 m ²
2025	ca. 515.000 m ²	ca. 1.800.000 m ² <small>ca. 8,2-8,3 %</small>
2026 (Zukunftsausblick)	vrs. 520.000 - 580.000 m ²	vrs. 1.850.000 - 1.950.000 m ²

SPITZENMIETEN/ DURCHSCHNITTMieten

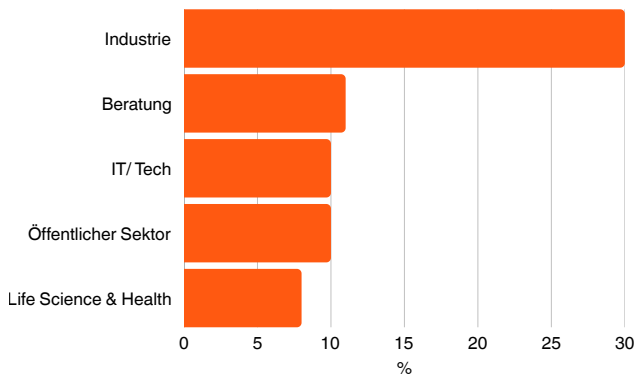


Spitzenmiete 2025: ca. 59–60 €/m²
Durchschnittsmiete: ca. 28 €/m² (marktweit)

MIETPREISNIVEAU 2024-2026

Der Münchner Büromarkt zeigt trotz steigender Leerstände eine bemerkenswerte Mietpreisstabilität. Während die Durchschnittsmieten zwischen 2024 und 2026 nur moderat zulegen, steigen die Spitzenmieten deutlich – getrieben durch eine anhaltende Flight-to-Quality, hohe ESG-Anforderungen und eine begrenzte Verfügbarkeit moderner Premiumflächen. Insgesamt bestätigt sich eine zunehmende Spreizung des Marktes: Hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben knapp und teuer, während ältere Bestände preislich unter Druck stehen.

ANTEIL AM FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN (2025)



Tendenz über 2020–2025:

Industrie / produzierendes Gewerbe hat in den letzten Jahren – auch wegen großvolumiger Projektanmietungen – relativ an Bedeutung gewonnen.

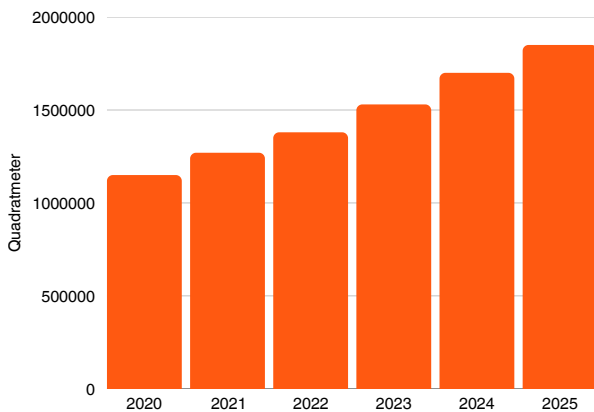
Beratung, IT, Finanzdienstleister und Öffentliche Verwaltung bleiben konstant wichtige Nachfrager, auch wenn ihre relativen Anteile jahresabhängig schwanken (z. B. größere Einzeltransaktionen).

Life Sciences / Forschung & Healthcare wachsen tendenziell als Segment, spiegeln aber weiterhin einen kleineren Einzelanteil wider.

Kurzfazit Branchenumsatz:

Der Münchner Büromarkt bleibt strukturell divers – Industrie/Produktion, Beratung und IT zählen zu den größten Nutzern von Bürofläche. Größere Flächenumsätze werden vor allem durch industrieorientierte Großabschlüsse getragen.

LEERSTANDSENTWICKLUNG 2020–2025



Konstante Steigerung seit 2020:

Die Leerstandsquote ist von etwa 5,3 % in 2020 auf rund 8,2 – 8,3 % in 2025 gestiegen – ein Zuwachs von etwa +3 Prozentpunkte über fünf Jahre.

Absolut entspricht dies einem Zuwachs von 500.000 – 650.000 m² zusätzlicher verfügbarer Bürofläche im Markt.

Ursachen für den Anstieg:

Projektfertigstellungen neuer Gebäude mit teils verzögerter Absorption, Untervermietungsflächen und Flächenrückgaben, Neuausrichtung von Nutzungsarten (höhere Standards / ESG-Kriterien), längere Entscheidungsprozesse bei Mietern.

Segmentunterschiede:

Toplagen (z. B. CBD, City-Rand): weiterhin niedrige Leerstandsraten, sehr hohe Nachfrage nach Premium-Flächen.

B- und C-Lagen: überproportional hohe Lager an verfügbaren Flächen, was den Gesamtmarktwert nach oben treibt.

MÜNCHNER MARKTGESCHEHEN

Der Münchner Büromarkt steht für Stabilität, Qualität und internationale Nachfrage. Hohe Mieten, geringe Volatilität und ein klarer Fokus auf Toplagen machen ihn zum verlässlichsten Bürostandort Deutschlands.

2025 | MÜNCHNER BÜROMARKT

Top 4 Großabschlüsse 2025

Siemens AG – ca. 33.000 m²

Großflächige Anmietung im Werksviertel (Projekt „Officehome Beat“ bzw. Werksviertel-Entwicklung). Dies ist der größte Abschluss des Jahres und steht exemplarisch für Nachfrage nach modernen und großvolumigen Büroflächen.

Thüga AG – rund 14.000 m²

Anmietung im Bruckmann-Quartier an der Nymphenburger Straße – ebenfalls ein bedeutender Großabschluss (> 10.000 m²).

Industrieunternehmen – 12.900 m² im „TOMORROW“ Projekt

Bedeutender Abschluss im Werksviertel durch einen Industrienutzer im Rahmen mehrerer Großtransaktionen.

Penguin Random House – ca. 11.700 m² im Objekt „SUN“ (Levelingstraße)

Einer der markanten Mietverträge 2025 in einer etablierten Lage mit starkem Flächenbedarf – ebenfalls im Premiumsegment angesiedelt.



Was den Münchner Büromarkt aktuell prägt

Die Entwicklung des Flächenumsatzes am Münchner Büromarkt verdeutlicht, dass das zuletzt leicht niedrigere Marktniveau vor allem auf den anhaltenden Konsolidierungsprozess zurückzuführen ist. Eine grundsätzlich schwächere Nachfrage nach Büroflächen lässt sich daraus hingegen nicht ableiten.

Ein wesentlicher Teil des registrierten Flächenumsatzes entfällt weiterhin auf moderne Büroflächen sowie auf zentrale Lagen. Rund drei Viertel des Volumens wurden in hochwertigen Objekten umgesetzt, mehr als die Hälfte in der City oder in citynahen Teilmärkten. Dies unterstreicht die unverändert hohe Bedeutung von Lagequalität und Ausstattungsstandard bei Anmietungsentscheidungen.

Insbesondere international agierende Unternehmen, die in den vergangenen Jahren zurückhaltend agiert haben, zeigen wieder zunehmende Bereitschaft zu Expansionen und Standortverlagerungen. Vor diesem Hintergrund erscheint auch eine Belebung des Großflächensegments in den kommenden Monaten plausibel.

Auf der Angebotsseite ist weiterhin mit einem Anstieg des Leerstands zu rechnen, wobei die Marke von rund zwei Millionen Quadratmetern in Sichtweite rückt. Gleichzeitig deutet sich jedoch eine Abschwächung der Dynamik an. Parallel dazu geht das Volumen der sich im Bau befindlichen Büroflächen spürbar zurück.

Trotz des bereits hohen Mietniveaus bleibt im Premiumsegment weiteres Steigerungspotenzial bestehen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen in sehr guten Lagen sorgt weiterhin für Aufwärtsdruck bei den Spitzenmieten.

Ausblick auf 2026 (unsere Meinung)

Für 2026 zeichnet sich am Münchner Büromarkt eine Phase der Stabilisierung ab. Die Nachfrage bleibt klar qualitäts- und lageorientiert, während sich der Flächenumsatz auf einem soliden Niveau einpendelt. Der Leerstand dürfte moderat weiter steigen, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als in den Vorjahren und primär außerhalb der Toplagen. Gleichzeitig bleibt der Angebotsdruck durch sinkende Fertigstellungen begrenzt. Moderne, ESG-konforme Flächen in guten Lagen werden auch 2026 den Markt prägen und weiterhin preisstabilisierend wirken.

RESEARCH METHODIK

Research-Methodik

Dieser Büromarktbericht basiert auf einer konsolidierten Auswertung öffentlich verfügbarer Marktdaten führender nationaler und internationaler Gewerbeimmobilienberater sowie auf eigenen Marktbeobachtungen von SAN LOYER.

Datengrundlage

Die verwendeten Kennzahlen und Einschätzungen stützen sich insbesondere auf Marktberichte, Quartalsanalysen und Research-Veröffentlichungen renommierter Maklerhäuser wie JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, BNP Paribas Real Estate, Colliers sowie weiterer relevanter Marktteilnehmer. Ergänzend fließen eigene Transaktionsdaten, laufende Mandate und Marktgespräche in die qualitative Bewertung ein.

Flächenumsatz

Der ausgewiesene Flächenumsatz umfasst abgeschlossene Büovermietungen sowie Eigennutzertransaktionen im Stadtgebiet München. Vertragsverlängerungen können – abhängig von der jeweiligen Quellenmethodik – teilweise berücksichtigt sein. Die dargestellten Werte stellen einen aggregierten Mittelwert („Meridianwert“) aus den veröffentlichten Zahlen der genannten Marktteilnehmer dar.

Leerstand

Die Leerstandskennzahlen beziehen sich auf kurzfristig verfügbare Büroflächen im Münchner Gesamtmarkt. Je nach Quelle können Untermietflächen enthalten sein. Absolute Leerstandsflächen und Leerstandsquoten basieren auf einer Zusammenführung der gemeldeten Bestände und Marktdefinitionen der führenden Research-Häuser.

Mietpreise

Die Durchschnittsmieten spiegeln das marktweite Mietniveau über alle Lagen und Qualitätssegmente wider. Die Spitzenmiete bezieht sich auf moderne, hochwertige Büroflächen in den zentralen Toplagen Münchens. Aufgrund unterschiedlicher Definitionen einzelner Marktberichte können geringfügige Abweichungen auftreten.

Prognosen und Ausblick

Zukunftsbezogene Aussagen und Prognosen basieren auf aktuellen Markttrends, Angebots- und Nachfrageentwicklungen sowie auf der Einschätzung von SAN LOYER zum Zeitpunkt der Berichterstellung. Prognosen stellen keine Garantien dar und können sich bei veränderten Marktbedingungen anpassen.

Einordnung

Die im Bericht dargestellten Zahlen dienen der Markttransparenz und Einordnung. Sie ersetzen keine individuelle Objekt-, Standort- oder Investitionsanalyse und stellen keine Empfehlung für An- oder Vermietungsentscheidungen dar. Abweichungen einzelner Marktberichte sind methodisch bedingt möglich.

KONTAKT

SAN LOYER München

Schellingstraße 103A | 80798 München

Tel. +49 (89) 665 081 82

service@sanloyer.de



Dieser Bericht sowie sämtliche enthaltenen Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Eine Nutzung, Verwertung oder Weitergabe – ganz oder in Teilen – ist ausschließlich mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Staudt & Lorenz SAN LOYER GbR zulässig. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Abbildungen (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen sowie für die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die in diesem Bericht enthaltenen Aussagen, Informationen und Prognosen spiegeln die Einschätzung von SAN LOYER zum Zeitpunkt der Erstellung wider und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Die verwendeten Daten basieren auf unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig einschätzen; für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität übernehmen wir jedoch keine Gewähr.

Dieser Bericht stellt ausdrücklich keine Empfehlung und keine Grundlage für Investitions-, An- oder Vermietungsentscheidungen dar. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit oder für Entscheidungen, die auf Basis dieses Berichts getroffen werden, ist ausgeschlossen.

Impressum

Herausgeber: Staudt & Lorenz SAN LOYER GbR (SAN LOYER)

Bearbeitung: SAN LOYER Research & Consulting

Stand: 18.01.2026

Weitere Informationen: Staudt & Lorenz SAN LOYER GbR | München

Bildnachweis: Copyright München Tourismus, Foto: München Altstadt