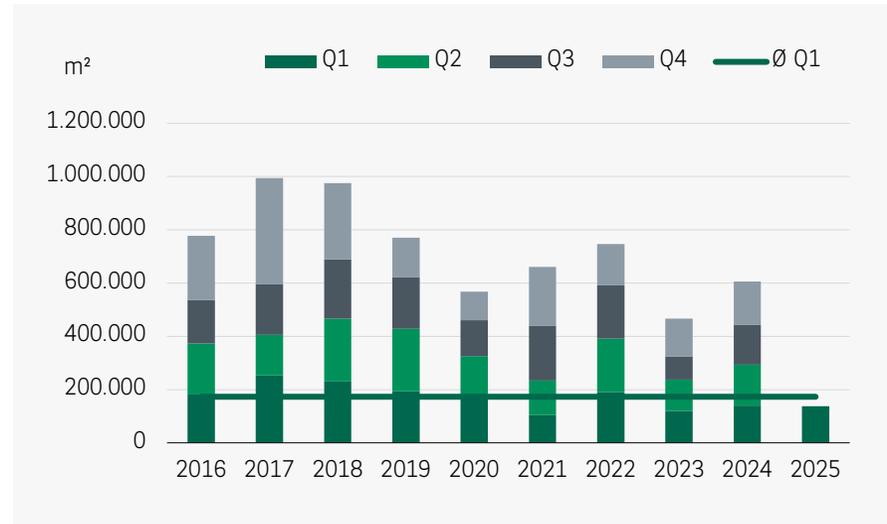


MÜNCHEN

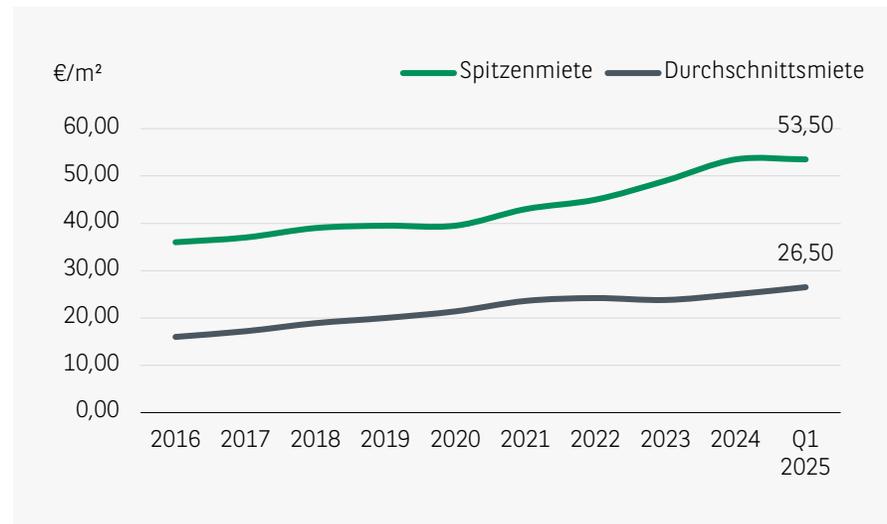
# REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

## Entwicklung des Flächenumsatzes



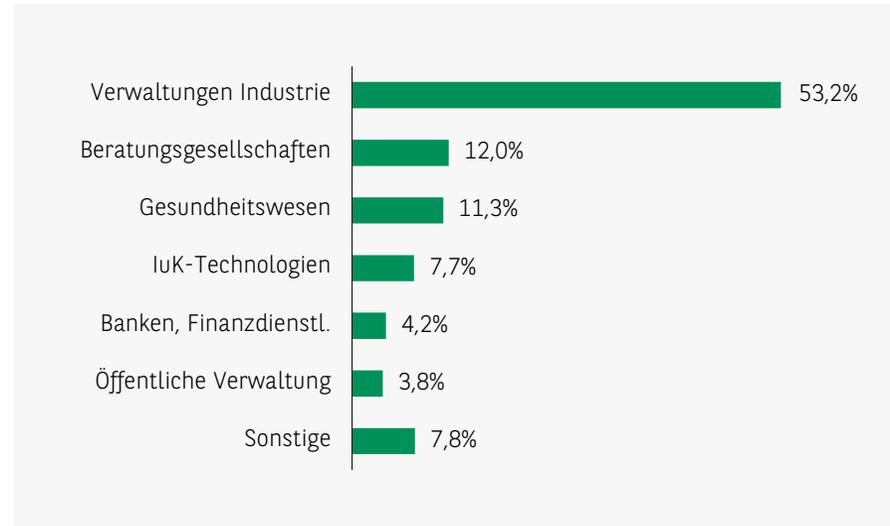
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## STIMMUNG IM MARKT DEUTLICH VERBESSERT FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

- Der Münchener Büromarkt ist mit einem soliden Flächenumsatz und einem insgesamt belebteren Marktgeschehen ins neue Jahr 2025 gestartet. Trotz des weiterhin herausfordernden Umfelds hat sich die Stimmung im Markt in den vergangenen Monaten ins Positive gedreht und die Anzahl der jetzt auch wieder großvolumigeren Gesuche ist spürbar gestiegen. Der Flächenumsatz belief sich im ersten Quartal auf rund 137.000 m² und damit auf Vorjahresniveau.
- Unverändert fehlt auch dem Münchener Büromarkt noch der wichtige wirtschaftliche Rückenwind, um das Anmietungsgeschehen in der Breite auf ein höheres Niveau zu heben. Der Langzeitschnitt wird aktuell noch um knapp 21 % verfehlt.
- Über weite Strecken präsentiert sich der Markt mittlerweile nachhaltig stabilisiert, was insbesondere für das Anmietungsgeschehen bei Abschlüssen bis 1.000 m² Mietfläche gilt. Sie tragen gut ein Drittel zum Flächenumsatz bei. Während die Dynamik im mittleren Größensegment noch volatil ausfällt, senden vor allem die Vertragsunterzeichnungen im großvolumigen Bereich positive Signale aus. Die beiden größten Abschlüsse im Markt - Siemens AG mit 33.000 m² sowie ein Industrieunternehmen mit 14.000 m² - stehen dann auch exemplarisch für die zurückkehrende Entscheidungssicherheit bei Großverträgen sowie dem Nachfragefokus auf sehr gut erreichbare, top moderne Büroflächen. Beide Verträge wurden in Projektentwicklungen getätigt.
- Die Spitzenmiete notiert im dritten Quartal in Folge bei 53,50 €/m², steht aber unverändert unter Aufwärtsdruck. Die Durchschnittsmiete hat demgegenüber auch in Q1 weiter zugelegt und notiert nun bei 26,50 €/m² (+6,4 % ggü. Vorjahr).

## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



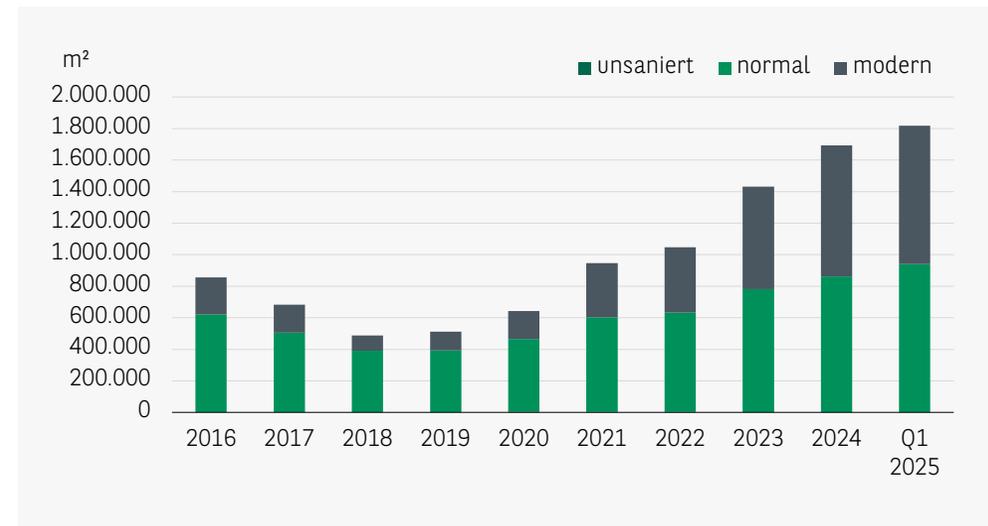
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.2	Siemens	33.000
4.1	Sana Klinik München	5.400
4.1	SimonsVoss Technologies	5.300
1.1	Novartis Pharma	4.800
4.1	Bundesamt für Strahlenschutz	3.600

## INDUSTRIEUNTERNEHMEN STÄRKSTE UMSATZTREIBER

- Drei der vier größten Abschlüsse gehen im ersten Quartal auf das Konto von Verwaltungen von Industrieunternehmen, darunter auch der vorgenannte Vertrag von Siemens. Ergänzt um eine lebhafte Anmietungstätigkeit im kleineren und mittleren Größensegment beläuft sich der Marktanteil dieser Branche auf gut 53 %. Sie ist damit mit Abstand stärkster Umsatztreiber. Auf den weiteren Plätzen folgen Beratungsgesellschaften und das Gesundheitswesen mit Marktanteilen von 12 % bzw. 11 %. In beiden Branchen fehlen aktuell Abschlüsse jenseits der 5.000 m<sup>2</sup>, bei den Beratungsunternehmen wird bislang auch die 2.000 m<sup>2</sup>-Schwelle nicht überschritten.
- Der Leerstand ist weiter gestiegen und beläuft sich nun auf rund 1,82 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote notiert bei 7,9 %. 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 6.000 m<sup>2</sup> und im Cityrand auf niedrige 39.200 m<sup>2</sup>.

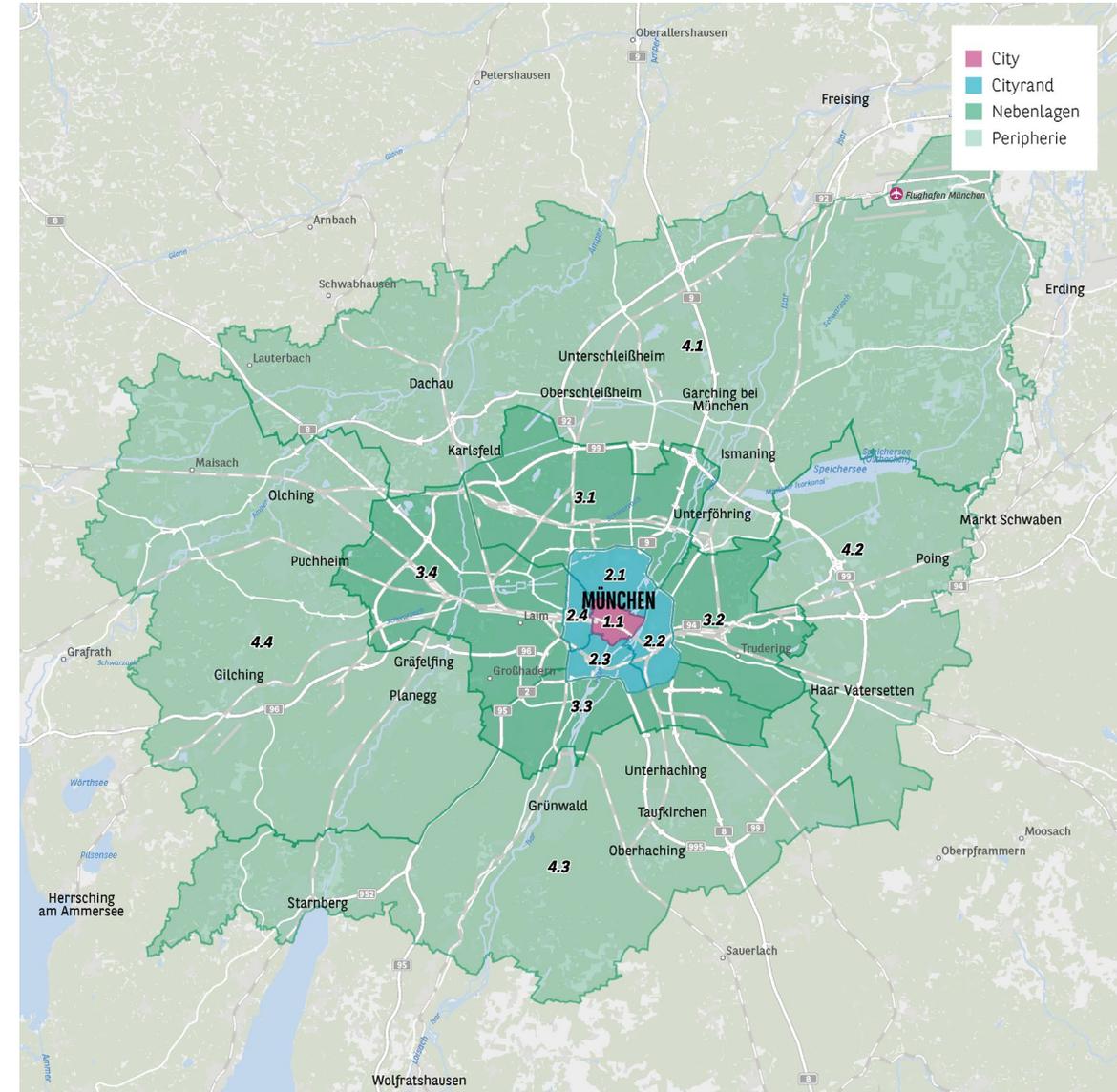
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Die Weichen für eine positive Marktentwicklung 2025 sind auf dem Münchener Büromarkt gestellt. Der Jahresauftakt hat dem Markt eine solide Basis beschert und die beiden Abschlüsse von Siemens und einem Industrieunternehmen geben dem Markt ordentlich Rückenwind. Sie sind exemplarisch für die bei Unternehmensentscheidern wachsende Sicherheit und Entschlussfreude bei großflächigen Büromietverträgen.
- Zwar fehlt im mittleren Flächensegment noch der nachhaltige Schub an Vertragsabschlüssen, der den Markt in der Breite nach oben trägt, allerdings hat sich die Stimmung unter den Marktteilnehmern in den Wintermonaten wesentlich aufgehellt und es wird ein deutlicher Anstieg der Nachfrage registriert. Anders als noch in der jüngeren Vergangenheit werden Büroflächen jetzt nicht mehr nur in den zentralen Lagen, sondern auch im Münchener Umland gesucht, was ein starkes Zeichen für den leistungsstarken Wirtschaftsstandort München ist.
- Der Leerstand dürfte 2025 vorerst weiter steigen, denn der Trend, sich bei einer Neuanmietung für kleinere, dafür aber hochwertiger ausgestattete Flächen zu entscheiden, hält an. In Konsequenz werden insbesondere Top-Flächen in zentralen Lagen knapp bleiben, was im Umkehrschluss die Spitzenmiete in München weiter nach oben in Richtung der 55,00 €/m<sup>2</sup>-Marke treiben wird.
- Die Wirtschaftsmetropole München hat eine ganz eigene und vor allem überdurchschnittliche Dynamik, aber auch ihr sollten mittel- bis langfristig die beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen zusätzlichen Antrieb verleihen. Für das Gesamtjahr 2025 zeichnet sich ein Büroflächenumsatz auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts und damit jenseits der 700.000 m<sup>2</sup>-Marke ab.

## Büromarktlagen in München



## Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 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		53,50	19.100	106.300	48.300	6.000	56.000	24.000	130.300	481.500
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	31,50 -	38,00	62.600	286.300	186.200	39.200	233.400	133.500	419.800	508.600
3 Nebenlagen	27,00 -	31,00	26.300	837.400	398.500	140.800	171.600	123.500	960.900	1.014.900
<b>Summe München</b>			<b>108.000</b>	<b>1.230.000</b>	<b>633.000</b>	<b>186.000</b>	<b>461.000</b>	<b>281.000</b>	<b>1.511.000</b>	<b>2.005.000</b>
4 Peripherie	18,00 -	19,50	29.000	587.000	243.000	121.000	40.000	14.000	601.000	589.000
<b>Total</b>			<b>137.000</b>	<b>1.817.000</b>	<b>876.000</b>	<b>307.000</b>	<b>501.000</b>	<b>295.000</b>	<b>2.112.000</b>	<b>2.594.000</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, 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: 31.03.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München  
Bildnachweis: © Antoine Huot

# MEHR ▶ ERFAHREN