



München

- Der Münchner Büovermietungsmarkt verzeichnet zur Jahresmitte mit einem Flächenumsatz von 260.900 m² ein unterdurchschnittliches Halbjahresergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr sowie zum 5-Jahreschnitt steht jeweils ein Minus von 13 %, im Vergleich zum 10-Jahresschnitt fällt das erste Halbjahr 2025 gar um 26 % ab.
- Wie bereits in den vergangenen Quartalen hat sich der Büroflächenleerstand in München auch im zweiten Quartal weiter erhöht, derzeit stehen rund 1,7 Millionen m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, entsprechend einer Leerstandsquote von 7,6 %.
- Weiter zulegen konnte auch zur Jahresmitte die Spitzenmiete am Münchner Büromarkt, diese liegt gegenwärtig bei 58,00 €/m²/Monat und ist damit innerhalb eines Jahres um 6,00 Euro bzw. 12 % gestiegen.

Zum insgesamt unterdurchschnittlichen Halbjahresergebnis am Münchner Büovermietungsmarkt trug auch ein etwas schwächeres Ergebnis von 119.400 m² im zweiten Quartal bei. Bislang wurden 2025 in München 297 Abschlüsse registriert, im Vorjahr und auch im 10-Jahresschnitt sind es zum gleichen Zeitpunkt jeweils noch rund 360 gewesen. Optimistisch stimmt, dass sich gerade einige größere Abschlüsse in der Finalisierung befinden, wodurch sich das Umsatzergebnis in der zweiten Jahreshälfte noch deutlich verbessern dürfte. Auch im zweiten Quartal konnten wieder zwei Abschlüsse größer 10.000 m² dokumentiert werden, das Finanzamt München realisierte einen Eigennutzerabschluss über 16.000 m² in der Innenstadt, im Umland-Ost wurde eine Anmietung über rund 12.300 m² registriert. Als umsatzstärkste Branche präsentierte sich im ersten Halbjahr, maßgeblich geprägt vom Siemens-Abschluss im ersten Quartal, die Industrie mit einem Anteil von rund 31 % am gesamten Büroflächenumsatz. Auf den Plätzen folgen die unternehmensbezogenen Dienstleister mit 20 % sowie Bau, Immobilien mit 10 %. Stärkster Teilmarkt 2025 ist bislang die Innenstadt mit 22%-Anteil, gefolgt vom Osten mit 21 %.

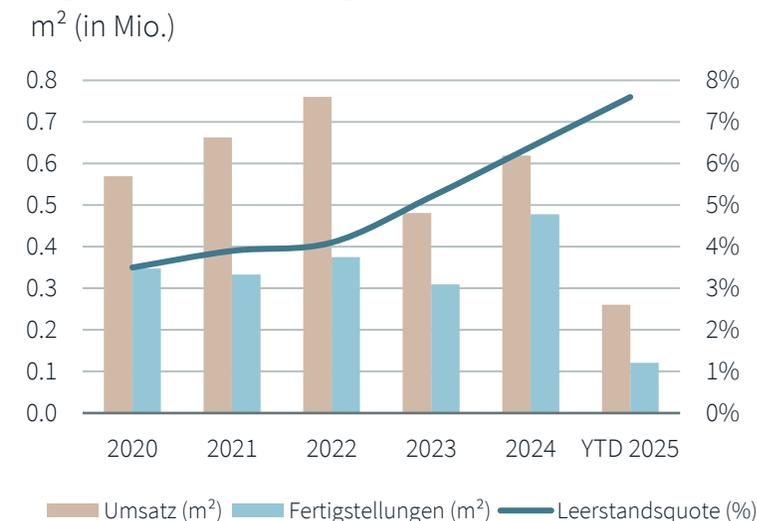
Zur Jahresmitte hat sich der Leerstand in München erneut erhöht und liegt gegenwärtig bei rund 1,7 Millionen m², was einer Leerstandsquote von 7,6 % entspricht. Die höchste Leerstandsquote weist dabei das Umland-Ost mit 13 % aus, die geringste Quote hat Bogenhausen mit 2,5 %. Der Leerstandsquote in der Innenstadt liegt mit 3,1 % nur geringfügig höher. 121.000 m² Büroflächen wurden in München bislang 2025 fertiggestellt und damit rund 70 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die dynamische Entwicklung der Spitzenmiete setzte sich aufgrund höherpreisiger Abschlüsse in der Innenstadt auch im zweiten Quartal fort, die Spitzenmiete liegt aktuell bei 58,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete beträgt 26,36 €/m²/Monat.

Ausblick

Für das gesamte Jahr 2025 erwartet JLL in München einen Flächenumsatz von 650.000 m², was einem kleinen Zuwachs von 5 % im Vergleich zum Vorjahr entspräche. Der Leerstand wird im Laufe des Jahres voraussichtlich weiter ansteigen. Auch die Spitzenmiete wird voraussichtlich weiter auf bis zu 62,00 Euro €/m²/Monat ansteigen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	260.900 m ²	↑
Leerstandsquote	7,6 %	↑
Spitzenmiete	58,00 €/m ² /Monat	↑
Bestand	22,30 Mio. m ²	↑
Fertigstellungen (YTD)	121.000 m ²	↑
Flächen im Bau	894.900 m ²	↑
Im Bau, vorvermietet	30 %	↑

Angebots- und Nachfragetrends





Stephan Hagenhoff

Director Research
München

stephan.hagenhoff@jll.com

Fritz Maier-Hartmann

Senior Team Leader Office Leasing
München

fritz.maier-hartmann@jll.com

Andreas Eichwald

Senior Team Leader Office Investment
München

andreas.eichwald@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.