

REVIEW BÜROMARKT

MÜNCHEN Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN

- **STARKES ERSTES QUARTAL;
MÜNCHEN ZURÜCK AUF KURS**
- **SPITZENMIETE STEIGT UND BEWEGT
SICH AUF DIE 60-€-MARKE ZU**

KENNZAHLEN

172.000	△ +25,5 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
59,50	△ +11,2 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
27,30	△ +3,0 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

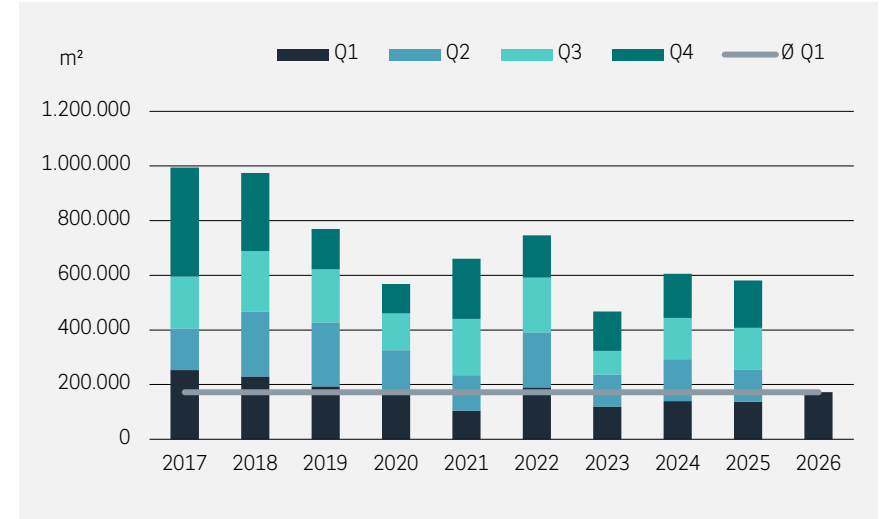
Nachdem sich das Marktgeschehen bereits im zweiten Halbjahr 2025 deutlich belebt hatte, konnte dieser Aufwärtstrend trotz der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen im Auftaktquartal des laufenden Jahres eindrucksvoll fortgesetzt werden. Mit einem Flächenumsatz von 172.000 m² verbuchte der Münchener Büromarkt ein starkes erstes Quartal 2026 und konnte das Ergebnis gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um knapp 26 % steigern. Damit gehört die bayerische Landeshauptstadt nicht nur zu den wenigen Standorten, die beim Umsatz zulegen konnten, sondern sie setzte sich auch eindrucksvoll an die Spitze der großen deutschen Städte.

Dazu beigetragen hat auch die Tatsache, dass in München bereits in den ersten drei Monaten des Jahres einige Großabschlüsse registriert werden konnten. Der Anteil der Größenklasse über 5.000 m² liegt mit rund 48 % des Gesamtumsatzes deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Zu den wichtigsten Verträgen gehören die Anmietung von JetBrains über 21.000 m² am Cityrand Nord sowie der von BNP Paribas Real Estate begleitete Abschluss von E.ON über 20.500 m² am Cityrand West. Entsprechend weisen die Cityrandzonen mit rund 64.000 m² (37 %) den höchsten Anteil am Flächenumsatz auf.

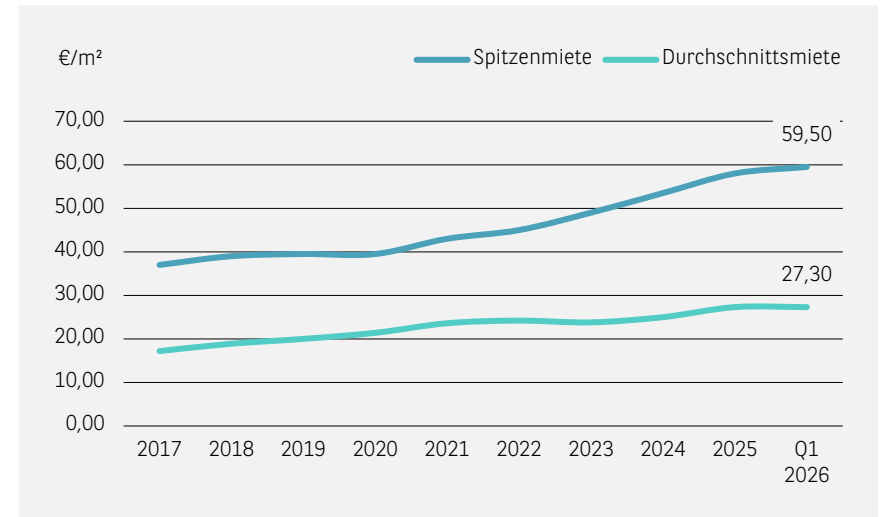
Dynamisch hat sich zudem die Mietpreisentwicklung gezeigt: Mit aktuell 59,50 €/m² (+11 % gegenüber Q1 2025) hat die Spitzenmiete einmal mehr zugelegt und bewegt sich nahe der 60-€-Marke. München ist und bleibt damit auch im bundesweiten Vergleich der teuerste Bürostandort vor Frankfurt und Berlin.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- MÜNCHENER LEITBRANCHEN FÜHREN DAS RANKING AN
- SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM LEERSTAND

KENNZAHLEN

1.834.000 △ +0,9 % y/y

Leerstand (in m²)

8,0 △ +0,1 %-Pkte. y/y

Leerstandsrate (in %)

365.000 △ +23,7 % y/y

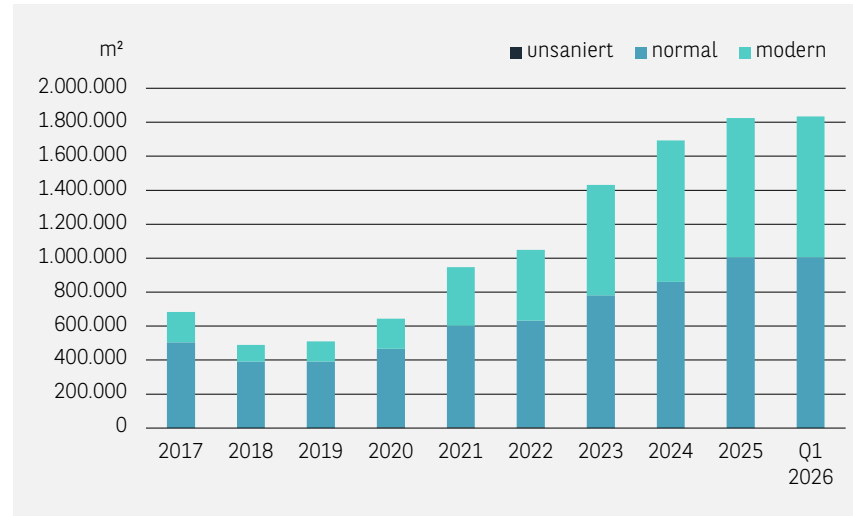
Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

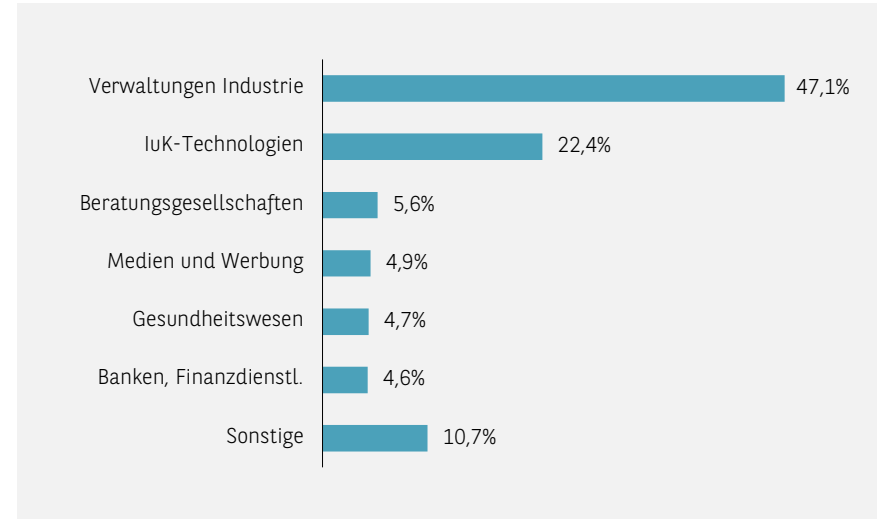
Für das gute Ergebnis entscheidend ist, dass die für München besonders wichtigen Branchen ihre Anmietungstätigkeit wieder spürbar gesteigert haben. Angetrieben von großen Abschlüssen – beispielsweise durch E.ON, Uvision Europe und NXP – sowie von vielen Verträgen aus dem Bereich der Industrieverwaltungen über das gesamte Marktgebiet hinweg, führt diese Nutzergruppe das Branchenranking mit rund 47 % deutlich an. In diesem Ergebnis spiegelt sich auch die erhöhte Nachfrage aus dem Segment der Rüstungsindustrie wider. Auf dem zweiten Platz folgen die IuK-Technologien mit einem Anteil von gut 22 %, wozu unter anderem die bereits erwähnte Großanmietung von JetBrains beigetragen hat.

Das Leerstandsvolumen ist im Jahresvergleich nahezu stabil geblieben und liegt bei rund 1,8 Mio. m². Die wichtige Kategorie der modernen Flächen verzeichnet einen leichten Rückgang um etwa 5 %. Somit verfügen aktuell rund 828.000 m² bzw. 45 % der vakanten Flächen über eine moderne Ausstattungsqualität. Die Leerstandsrate im Marktgebiet notiert bei 8,0 %. Aufgrund der starken Nachfrage in den zentralen Lagen bleibt das Angebot dort weiterhin begrenzt. Dies spiegelt sich auch in der Leerstandsrate wider: In der Münchener City liegt sie bei nur 3,4 %. Auch Neubau-Erstbezugsflächen verweilen insbesondere in Citylagen auf einem niedrigen Niveau und summieren sich gerade einmal auf rund 8.000 m².

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.1	JetBrains	21.000
Q1	2.4	E.ON	20.500
Q1	4.2	Uvision Europe	13.800
Q1	3.3	NXP Semiconductors Germany	8.700
Q1	3.1	Industrieunternehmen	8.000



Q1 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN

PERSPEKTIVEN

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen blickt der Münchener Büromarkt auf ein starkes erstes Quartal mit gestiegenem Flächenumsatz zurück und setzt sich damit auch im bundesweiten Vergleich deutlich von den anderen Top-Standorten ab.

Zwar wirken sich die aktuellen geopolitischen Konflikte im Nahen Osten spürbar auf die Weltwirtschaft aus und könnten auch die deutsche Wirtschaft bremsen. Dennoch spricht einiges für eine weiterhin lebhaftere Vermietungsdynamik am Münchener Markt. Einerseits dürfte das von der Bundesregierung initiierte Investitionsprogramm für Rüstung und Infrastruktur weiterhin stimulierend auf die Nachfrage wirken. Als Indiz hierfür zu werten ist, dass seit Jahresbeginn bereits einige Vermietungen in diesem Segment verzeichnet werden konnten. Zudem gibt es einige großflächige Gesuche am Markt, die das Marktsentiment positiv beeinflussen dürften. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf den guten Jahresauftakt erscheint ein Flächenumsatz im Bereich des Langzeitschnitts (~650.000 m²) als realistisch.

Angebotsseitig zeichnet sich eine Seitwärtsbewegung beim Leerstand auf erreichtem Niveau ab. Der Scheitelpunkt dürfte erreicht sein, sodass auch ein moderater Rückgang nicht ausgeschlossen werden kann. Vor allem im Segment der Premiumflächen dürfte das Angebot weiter sinken. Gleichzeitig bleibt der Druck auf die Spitzenmieten hoch, sodass die 60-€/m²-Marke kurzfristig überschritten werden dürfte.

Kennzahlen Büromarkt München

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	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		59,50	16.100	114.400	42.400	8.300	153.500	121.300	235.700	441.700
2 Cityrand	32,50 -	41,50	64.100	238.700	124.700	20.000	348.000	161.500	400.200	308.500
3 Nebenlagen	27,50 -	31,00	58.800	841.900	421.900	152.700	122.500	74.200	916.100	1.161.800
Summe München			139.000	1.195.000	589.000	181.000	624.000	357.000	1.552.000	1.912.000
4 Peripherie	19,50 -	21,00	33.000	639.000	239.000	119.000	31.000	8.000	647.000	599.000
Gesamt			172.000	1.834.000	828.000	300.000	655.000	365.000	2.199.000	2.511.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



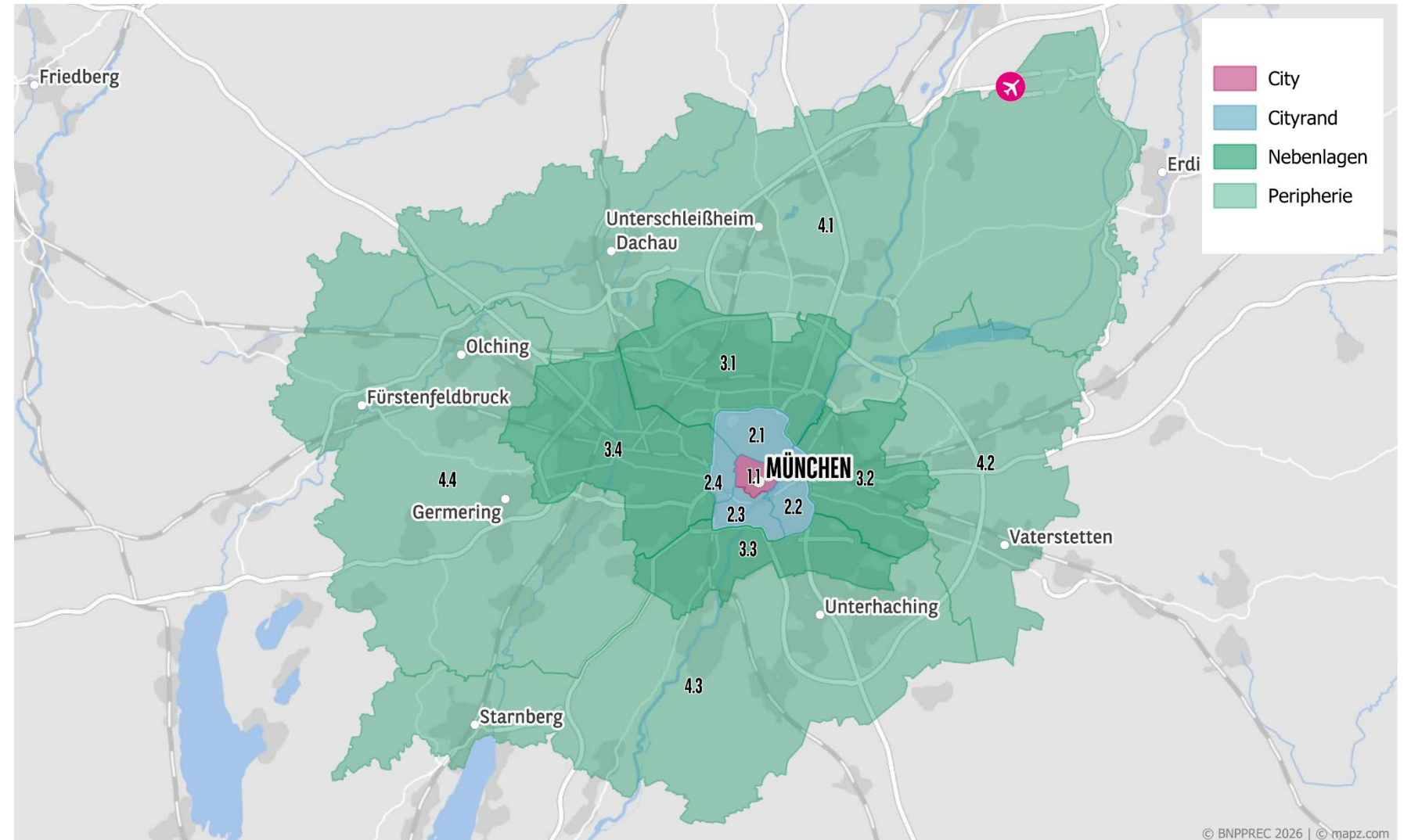


Q1 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN



BÜROMARKTLAGEN IN MÜNCHEN





Q1 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35 | 80539 München

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

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com