

# REVIEW INVESTMENTMARKT

MÜNCHEN Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



# Q1 2026

## INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

- **GESTIEGENER UMSATZ BRINGT ERSTEN PLATZ IM STÄDTE-RANKING**
- **SPITZENRENDITEN HALTEN IHR TOP-NIVEAU**

### KENNZAHLEN

740 ▲ +45,8 % y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

29,9 ▲ +29,9 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

32,2 ▼ -30,3 % y/y

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

### MARKTÜBERBLICK

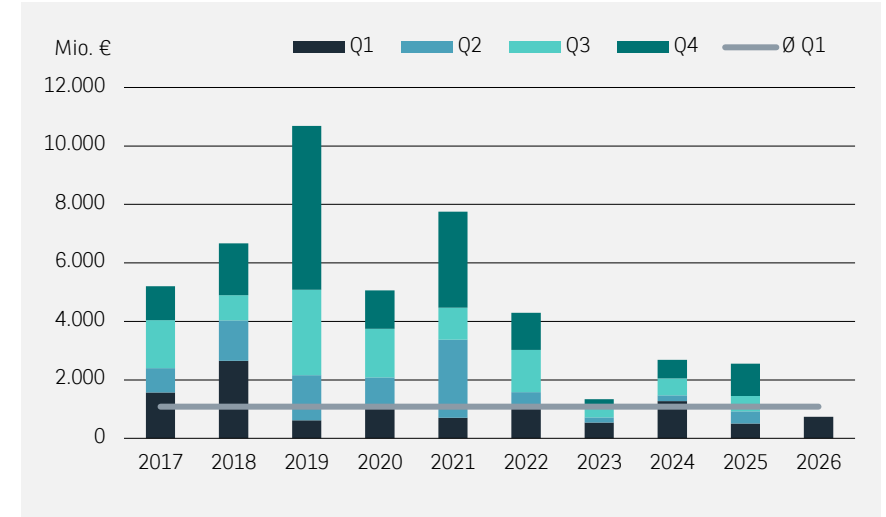
Der Investmentmarkt München konnte im ersten Quartal 2026 eine gute Basis für den weiteren Jahresverlauf schaffen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 740 Mio. € wurde die schwache Vorjahrsbilanz um knapp 46 % übertroffen. Der Blick auf die Vergleichszeiträume der letzten fünf Jahre zeigt, dass sich hohe Resultate etwas oberhalb der 1-Mrd.-€-Marke bewegt haben (Q1 2024: 1,28 Mrd. €), während niedrigere Quartalsumsätze momentan eher gegen 500 Mio. € tendieren (Q1 2025: 508 Mio. €). Somit ordnet sich das aktuelle Volumen genau zwischen den erfreulichen und den eher verhalteneren Jahresstarts seit 2022 ein.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass in München Jahr für Jahr prominente Großdeals verzeichnet werden, die in ihrer Assetklasse oder sogar bundesweit zu den Verkäufen mit dem größten Volumen des jeweiligen Quartals zählen. Mit der Alten Akademie ist dabei die größte Retail-Einzeltransaktion der ersten drei Monate zu nennen. Gerade vor dem Hintergrund, dass Großdeals weiter eher vereinzelt zu beobachten sind und sich oft über lange Vermarktungszeiträume ziehen, ist es umso erfreulicher, dass München durch seine sehr guten Rahmenbedingungen und Perspektiven immer wieder derartige Transaktionen zu vermelden hat. Für eine gute Marktdynamik spricht aber auch die Dealanzahl, die mit über 20 sowohl im Standort- als auch im Vergleich der letzten Jahre hoch ausgefallen ist.

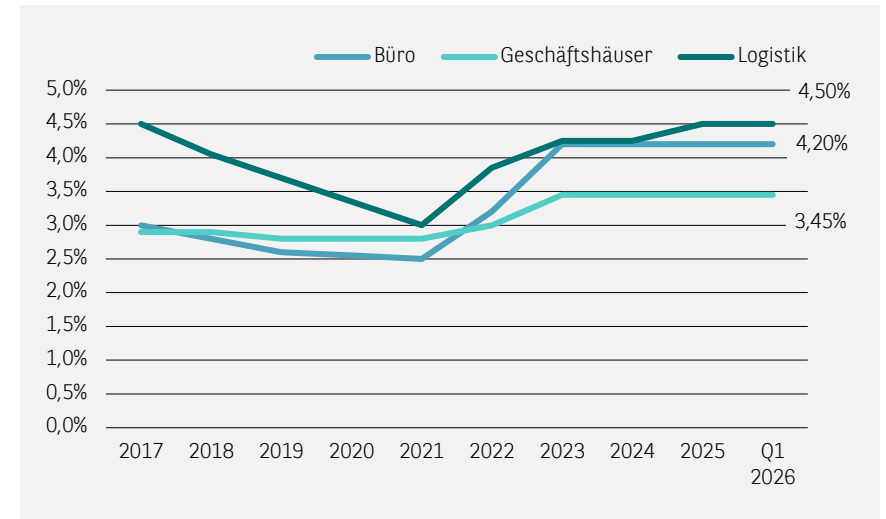
Bei den Spitzenrenditen waren seit dem Jahresende 2025 keine marktrelevanten Verschiebungen zu beobachten. Damit notieren Premium Retail-Assets in München weiter bei 3,45 %, Top-Bürohäuser in den besten Mikrostandorten bleiben bei 4,20 % und in der Logistiksparte kann in der Spitze bis zu 4,50 % erzielt werden.



#### Entwicklung des Investmentvolumens



#### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- **GRÖSDEALS IN CITY-LAGEN ERNEUT ENTSCHEIDEND**
- **OFFICE- UND RETAIL-INVESTMENTS BISLANG AUF AUGENHÖHE**

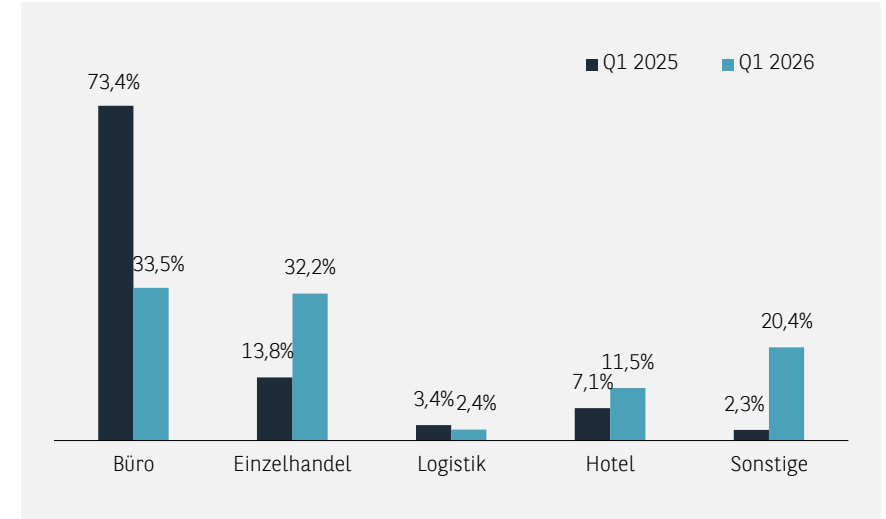
### INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Vor dem Hintergrund, dass bisher erst ein Quartal in die Verteilung des Volumens auf die Objektarten, Größenklassen und Lagen miteinfließt, ist die Strukturierung des aktuellen Umsatzes zunächst als Momentaufnahme zu werten. Der Trend, dass die Lagequalität eine übergeordnete Rolle spielt, kommt wie in den letzten Jahren jedoch auch im aktuellen Ergebnis zum Ausdruck: So entfallen gut 60 % auf die zentralen Innenstadtlagen, wobei neben der Alten Akademie vor allem die Verkäufe älterer Bürobestandsgebäude durch die Stadt München zum Tragen gekommen sind.

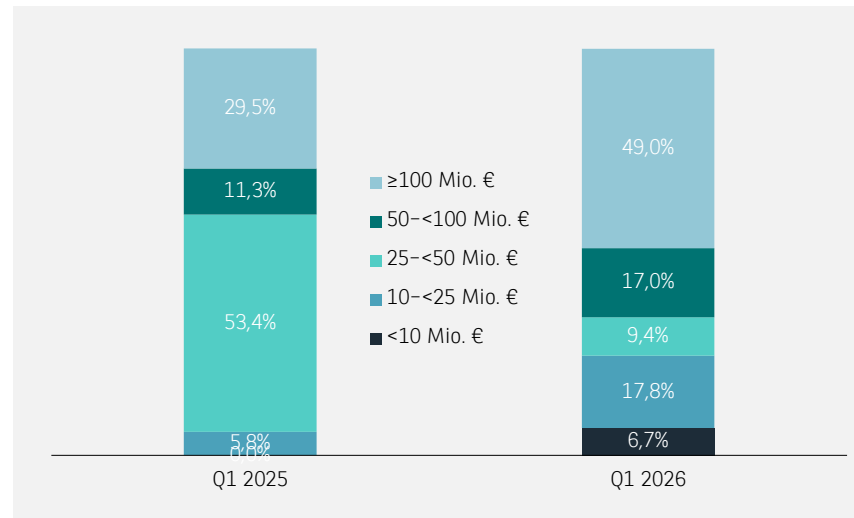
Abseits der Münchener City wurde dagegen ausschließlich im kleineren und mittelgroßen Segment investiert, wobei unter anderem Entwicklungsgrundstücke sowie der zunehmend in den Fokus rückende Sektor der Rüstungsindustrie in Erscheinung getreten sind.

Ausschlaggebend sind die einzelnen größeren Investments zudem für die Umsatzbeiträge der Assetklassen: Getrieben durch Büro-Deals der öffentlichen Hand sowie die Alte Akademie sind der Office- und der Einzelhandelssektor mit jeweils rund einem Drittel des Ergebnisses repräsentiert, während die Sammelkategorie „Sonstige“ bis dato bei gut 20 % steht. Hotels notieren bei knapp 12 % und Logistikobjekte stehen bislang nur bei etwas mehr als 2 %.

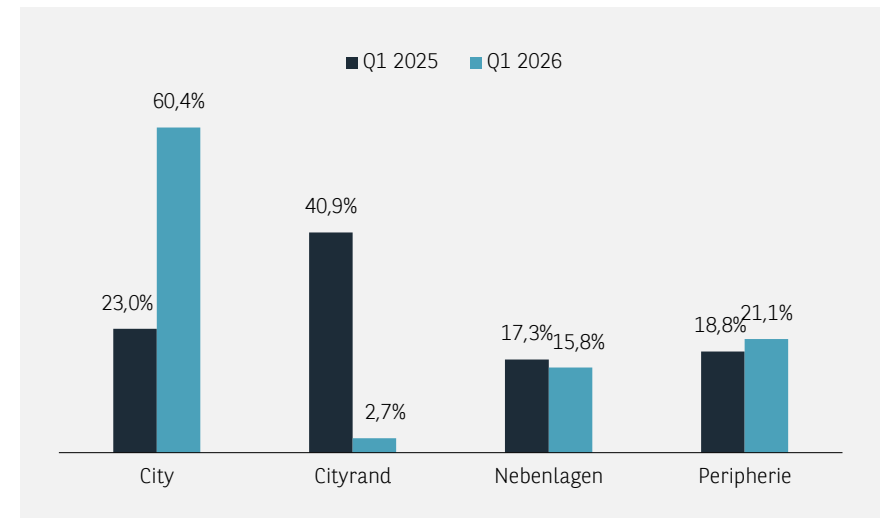
#### Investments nach Objektart



#### Investments nach Größenklassen



#### Investments nach Lage





- **POSITIVES MARKTSENTIMENT, ABER WEITER EXTERNE STÖRFEUER**
- **RENDITEENTWICKLUNG ABHÄNGIG VOM GEOPOLITISCHEN UMFELD**

### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

**+0,6**

BIP Prognose 2026  
(in %)

**2,86**

10-jährige Bundesanleihe  
0 Q1 2026 (in %)

**86,4**

Ifo Geschäftsklimaindex  
(3/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

▲ +15 bp q/q

▼ -2,0-Pkte. m/m

### PERSPEKTIVEN

Nach der ersten guten Zwischenbilanz kann der Münchener Investmentmarkt insgesamt zusehends ins zweite Quartal starten. Zwar ist auf der einen Seite darauf hinzuweisen, dass das Resultat durch Sondereffekte wie den Verkauf der ehemaligen Signa-Immobilie Alte Akademie sowie von Büro-Investments innerhalb des städtischen Sektors in die Höhe getrieben wurde. Auf der anderen Seite unterstreicht allerdings die im Standortvergleich hohe Anzahl der Deals und der beste Umsatz unter den Top-Märkten, wie gut sich die bayerische Landeshauptstadt auch 2026 im Wettbewerb der wichtigsten Investmentmärkte positioniert. Was für eine wichtige Rolle in unsicheren Zeiten aber nicht nur der Makro-, sondern vor allem auch der Mikrostandort einnimmt, zeigt sich zudem am Umsatzanteil der zentralen Lagen und an den zumeist hier zu verortenden Großdeals.

Damit die Aussichten positiv bleiben, wird es vor allem auf die Entwicklung der geopolitischen Unruheherde ankommen, die wie bereits in der Vergangenheit jederzeit gravierenden Einfluss auf die Finanzierungsbedingungen nehmen können. Umso erfreulicher sind in einem derart unsicheren Umfeld die vielen Deals im kleineren und mittleren Segment, die abseits der teils komplexen Finanzierungsmodelle von Großtransaktionen für Dynamik sorgen.

Vor dem Hintergrund der skizzierten und nur sehr schwer prognostizierbaren Einflussfaktoren zeichnen sich zwar aus heutiger Sicht noch keine Anstiege bei den Spitzenrenditen in München ab. Für den weiteren Jahresverlauf bleibt eine Anpassung jedoch möglich.



### Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>508</b>	<b>740</b>	<b>45,8%</b>
<b>Portfolioanteil</b>	0,0%	29,9%	+29,9 %-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. €</b>	29,5%	49,0%	+19,5 %-Pkte.
<b>Anteil Büro</b>	73,4%	33,5%	-39,9 %-Pkte.
<b>Anteil Citylagen</b>	23,0%	60,4%	+37,4 %-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer</b>	52,8%	14,5%	-38,3 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
<b>Büro</b>	4,20%	4,20%	0 bp
<b>Geschäftshäuser</b>	3,45%	3,45%	0 bp
<b>Logistik</b>	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

INVESTMENTMARKT  
MÜNCHEN

MEHR  
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35

Haus C/Eingang Herzog-Rudolf-Straße | 80539 München

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

**Inga Schwarz**

Head of Research

[inga.schwarz@bnpparibas.com](mailto: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: ©TensorSpark – stock.adobe.com