

# REVIEW BÜROMARKT

MÜNCHEN Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

BÜROMARKT  
MÜNCHEN

- **ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS ZUM HALBJAHR 2026**
- **MÜNCHEN BLEIBT TEUERSTER MARKT IM STANDORTVERGLEICH**

## KENNZAHLEN

354.000	△ +38,3% y/y
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	
59,50	△ +8,2% y/y
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	
27,00	▽ -4,9% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	

## MARKTÜBERBLICK

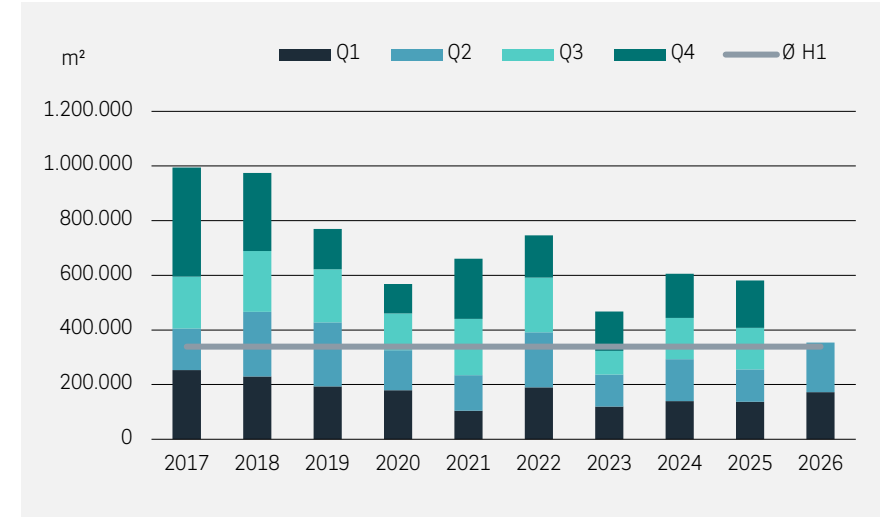
Trotz des eingetrübten konjunkturellen Umfelds, der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie struktureller Veränderungen auf der Nachfrageseite präsentiert sich der Münchener Büromarkt auf hohem Niveau stabil. Mit einem Flächenumsatz von 354.000 m<sup>2</sup> verbucht die bayerische Landeshauptstadt ein starkes erstes Halbjahr 2026. Die Dynamik aus dem ersten Quartal mit 172.000 m<sup>2</sup> setzte sich auch im zweiten Quartal mit weiteren 182.000 m<sup>2</sup> fort. Damit wurde das verhaltene Vorjahresergebnis um rund 38 % und der zehnjährige Durchschnitt um gut 4 % übertroffen. Folglich zählt München zu den wenigen deutschen Büromärkten mit steigenden Flächenumständen und ist neben Berlin der einzige Standort, der ein Resultat oberhalb seines Langzeitschnitts erzielen konnte.

Zwar ist über nahezu alle Größenklassen hinweg eine lebhaftete Nachfrage zu verzeichnen, dennoch leisten insbesondere Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> einen wesentlichen Beitrag zum starken Halbjahresresultat. Sie kommen auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von knapp 24 %. Ebenfalls bemerkenswert ist das Volumen mittelgroßer Abschlüsse zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup>, die den höchsten Umsatz seit 2019 auf sich vereinen (anteilig fast 24 %). Zu den wichtigsten Verträgen im ersten Halbjahr zählen der Eigennutzerneubau von Apple mit 29.200 m<sup>2</sup> in der Münchener City, sowie die größte Vermietung des laufenden Jahres: der von BNP Paribas Real Estate begleitete Abschluss von E.ON über 21.500 m<sup>2</sup>.

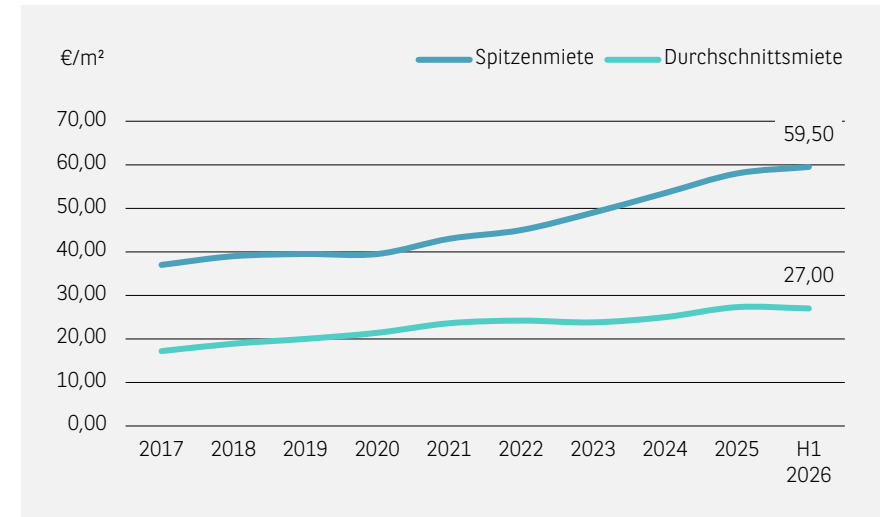
Die hohe Nachfrage nach modernen und qualitativ hochwertigen Flächen spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorjahr auf 59,50 €/m<sup>2</sup> und verzeichnet damit einen Zuwachs von rund 8 %.



## Entwicklung des Flächenumsatzes



## Spitzen- und Durchschnittsmieten





- LEITBRANCHEN TREIBEN FLÄCHENUMSATZ
- LEERSTAND STABIL, MODERNES ANGEBOT RÜCKLÄUFIG

### KENNZAHLEN

**1.855.000** ▽ -0,1% y/y  
 Leerstand (in m<sup>2</sup>)

**8,0** ▽ -0,0 %-Pkte. y/y  
 Leerstandsrate (in %)

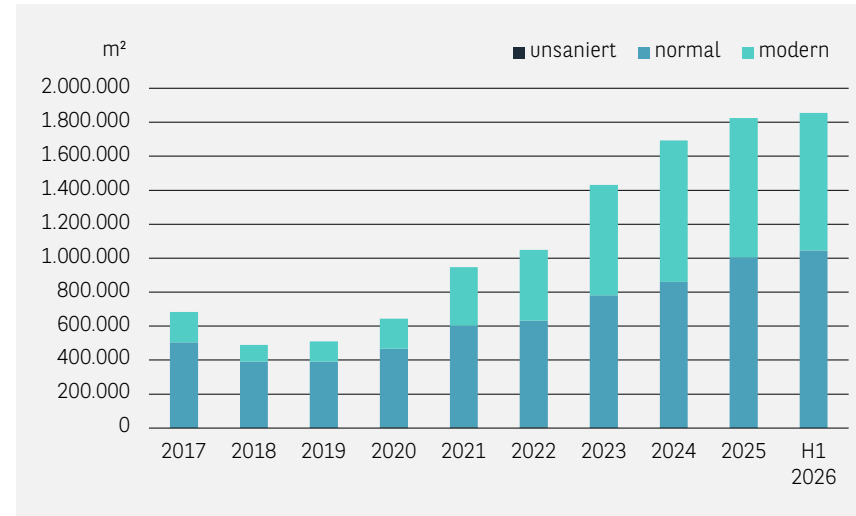
**370.000** △ +11,1% y/y  
 Verfügbare Flächen  
 im Bau (in m<sup>2</sup>)

### BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

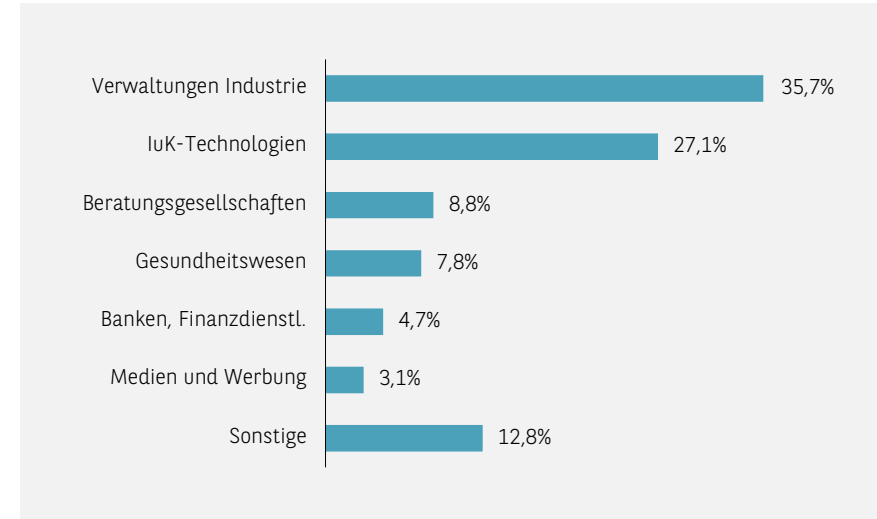
Münchens Leitbranchen präsentieren sich im laufenden Jahr einmal mehr äußerst anmietungsstark. Sowohl die Verwaltungen von Industrieunternehmen (~36 %) als auch Unternehmen des IuK-Sektors (~27 %) konnten ihre Flächenumsätze gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. Mit rund 126.000 m<sup>2</sup> beziehungsweise 96.000 m<sup>2</sup> liegen beide Branchen deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie großvolumige Vermietungen an Unternehmen wie E.ON und Uvision Europe im Industriesektor sowie Apple und JetBrains im Bereich der Software-Technologien. Auch die steigende Nachfrage aus dem Segment der Rüstungsindustrie macht sich zunehmend bemerkbar und spiegelt sich in den aktuellen Vermietungsaktivitäten wider.

Das Leerstandsvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar kaum verändert und liegt weiterhin bei 1,86 Mio. m<sup>2</sup>, bei modernen Büroflächen wurde jedoch ein Rückgang von rund 11 % registriert. Aktuell entfallen lediglich rund 810.000 m<sup>2</sup> beziehungsweise 44 % des gesamten Leerstandes auf moderne Büroflächen. Die Leerstandsquote im gesamten Marktgebiet notiert bei 8,0 %. Aufgrund des anhaltend hohen Nachfragedrucks in den zentralen Lagen Münchens bleibt das Angebot dort weiterhin knapp. Besonders deutlich wird dies in der City, wo die Leerstandsquote lediglich 3,5 % beträgt. Entsprechend stehen auch Neubau-Erstbezugsflächen vor allem in den Citylagen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung und summieren sich dort auf lediglich 16.000 m<sup>2</sup>.

### Entwicklung des Leerstands



### Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



### Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
Q2	1.1	Apple Inc.	29.200
Q1	2.4	E.ON	21.500
Q1	2.1	JetBrains	21.000
Q1	4.2	Uvision Europe	13.800
Q1	3.3	NXP Semiconductors Germany	8.700



## PERSPEKTIVEN

Ungeachtet der herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen konnte der Münchener Büromarkt ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 verzeichnen. Durch den gestiegenen Flächenumsatz und das überdurchschnittliche Halbjahresergebnis hebt sich die bayerische Hauptstadt im bundesweiten Vergleich deutlich von anderen deutschen Top-Büromärkten ab.

Nachdem sich der Münchener Büromarkt im ersten Halbjahr äußerst robust gezeigt hat, sprechen auch für die zweite Jahreshälfte mehrere Faktoren für eine positive Entwicklung. Einerseits belasten die anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten die Weltwirtschaft und wirken sich auch auf die deutsche Konjunktur spürbar aus. Gleichzeitig dürfte das Investitionsprogramm der Bundesregierung in den Bereichen Infrastruktur und Verteidigung zusätzliche Impulse für die Flächennachfrage setzen. Erste Abschlüsse aus diesen Sektoren bestätigen diese Entwicklung bereits seit Jahresbeginn. Darüber hinaus befinden sich mehrere großvolumige Gesuche im Markt, die bei erfolgreichem Abschluss für zusätzliche Dynamik sorgen könnten. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Umsatz von rund 650.000 m<sup>2</sup> in 2026 realistisch.

Auf der Angebotsseite deutet sich derzeit eine Stabilisierung des Leerstandes an. Im Segment hochwertiger Premiumflächen dürfte sich das verfügbare Angebot jedoch weiter verknappen. Gleichzeitig bleibt der Aufwärtsdruck auf die Spitzenmiete bestehen, sodass die Marke von 60 €/m<sup>2</sup> kurzfristig überschritten werden sollte.

## Kennzahlen Büromarkt München

	SPITZENMIETE* (€/m <sup>2</sup> )		FLÄCHENUMSATZ (m <sup>2</sup> )		LEERSTAND (m <sup>2</sup> )		FLÄCHEN IM BAU (m <sup>2</sup> )		FLÄCHENANGEBOT (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	H1 2026	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
<b>Büromarktzonen**</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8 = (3 + 7)</b>	<b>9</b>	
<b>1 City</b>										
<b>1.1 City</b>		59,50	72.000	119.400	44.600	15.700	165.700	105.700	225.100	415.500
<b>2 Cityrand</b>	32,50 -	41,50	100.600	231.900	114.000	16.700	318.700	171.100	403.000	256.900
<b>3 Nebenlagen</b>	27,50 -	31,00	126.400	849.700	409.400	145.600	127.600	80.200	929.900	1.268.600
<b>Summe München</b>			<b>299.000</b>	<b>1.201.000</b>	<b>568.000</b>	<b>178.000</b>	<b>612.000</b>	<b>357.000</b>	<b>1.558.000</b>	<b>1.941.000</b>
<b>4 Peripherie</b>	19,50 -	21,00	55.000	654.000	242.000	121.000	37.000	13.000	667.000	566.000
<b>Gesamt</b>			<b>354.000</b>	<b>1.855.000</b>	<b>810.000</b>	<b>299.000</b>	<b>649.000</b>	<b>370.000</b>	<b>2.225.000</b>	<b>2.507.000</b>

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



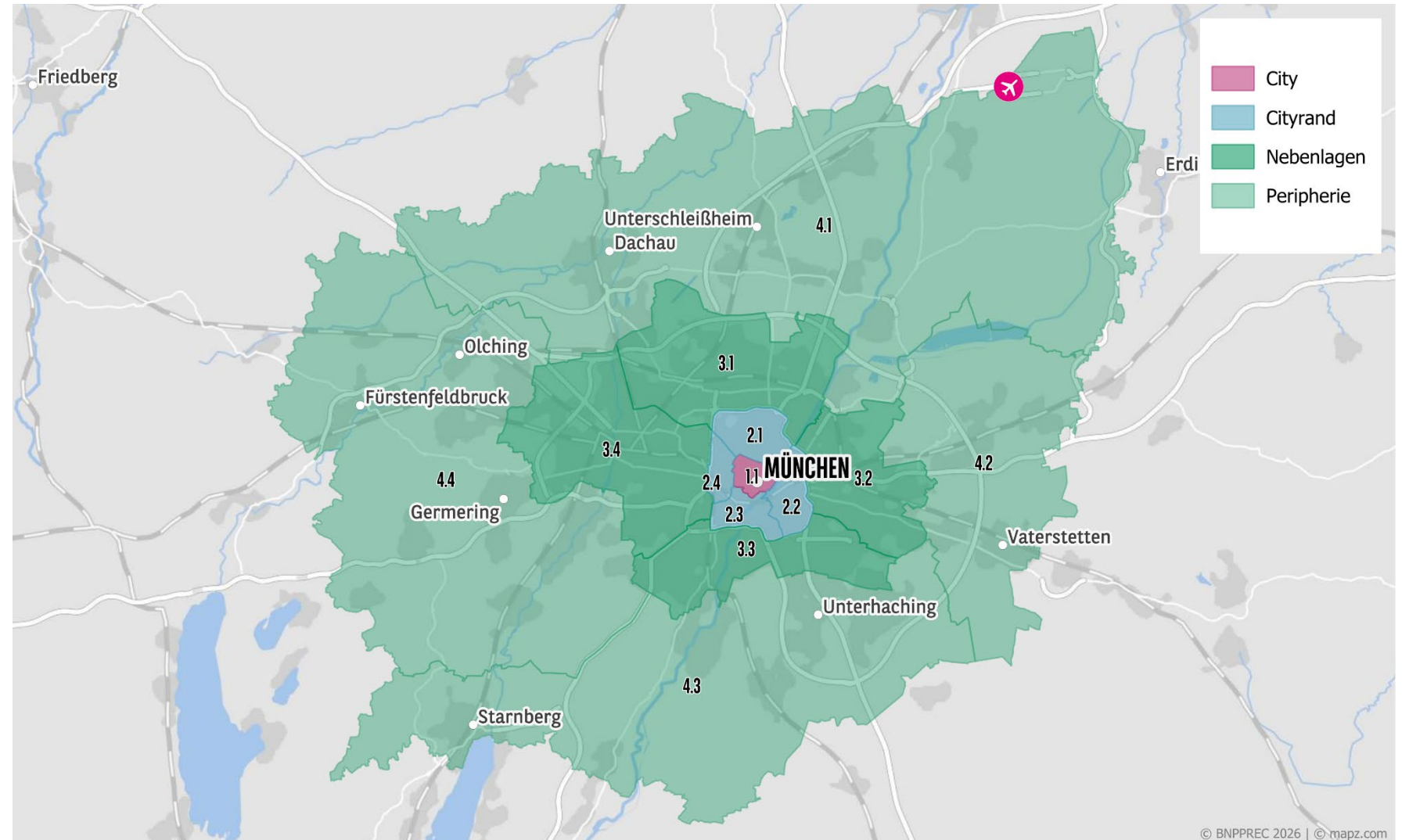


Q2 2026

BÜROMARKT  
MÜNCHEN



## BÜROMARKTLAGEN IN MÜNCHEN





Q2 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](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: 30.06.2026  
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com