

REVIEW INVESTMENTMARKT

MÜNCHEN H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



H1 2026

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

- **VIELE UND AUCH GRÖßERE DEALS – MÜNCHEN IM RANKING VORNE**
- **SPITZENRENDITEN: RETAIL UND OFFICE STABIL, LOGISTIK GESTIEGEN**

KENNZAHLEN

1.237

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +34,8% y/y

18,6

Portfolioanteil (in %)

△ +17,8pts y/y

38,7

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -11,5% y/y

MARKTÜBERBLICK

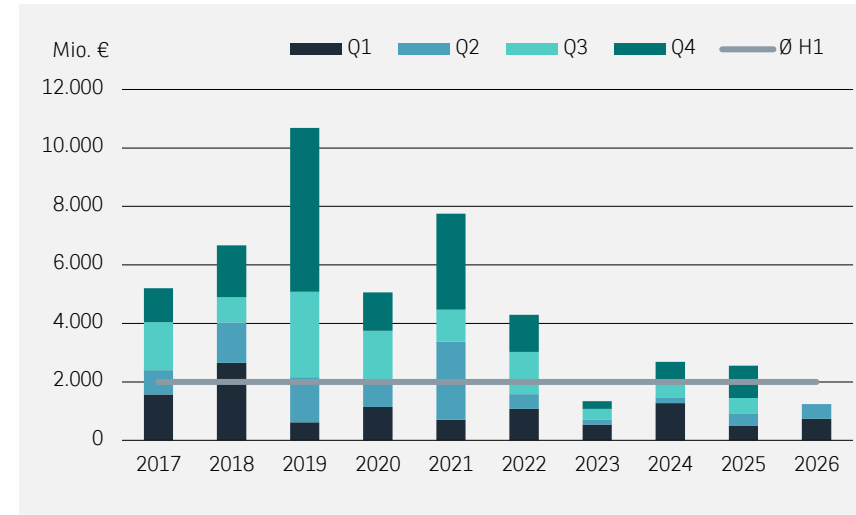
Der Münchener Investmentmarkt hat im zweiten Quartal da weitergemacht, wo er im ersten Quartal aufgehört hat – nämlich als führender Investmentstandort im Umsatz-Ranking der A-Städte. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,24 Mrd. € konnte nur die bayerische Landeshauptstadt die Milliarden-Euro-Marke zur Jahresmitte knacken. Dass hieran auch, aber nicht ausschließlich, größere Umsatztreiber beteiligt waren, wird durch die Zahl der registrierten Deals unterstrichen, die zuletzt 2022 höher ausgefallen ist. So steht durch das weiterhin herausfordernde Marktumfeld im langjährigen Vergleich zwar nach wie vor ein Rückgang der Dealanzahl um knapp 38 % zu Buche, der Umsatzanstieg um knapp 35 % im Vorjahresvergleich sendet gleichzeitig jedoch ein positives Signal.

Zu den nennenswerten Transaktionen der ersten sechs Monate zählen vor allem Investments im dreistelligen Millionenbereich. Hervorzuheben ist dabei die Alte Akademie, ehemals Teil des Signa-Portfolios, die zu den größten Retail-Deals Deutschlands im laufenden Jahr zählt. Darüber hinaus wurden mit den innerstädtischen Büro-Assets am Prinzregentenplatz 7 bis 9 und in der Sonnenstraße 15 (ehem. Lindberg-Haus) gleich zwei der fünf bundesweit größten Office-Investments registriert.

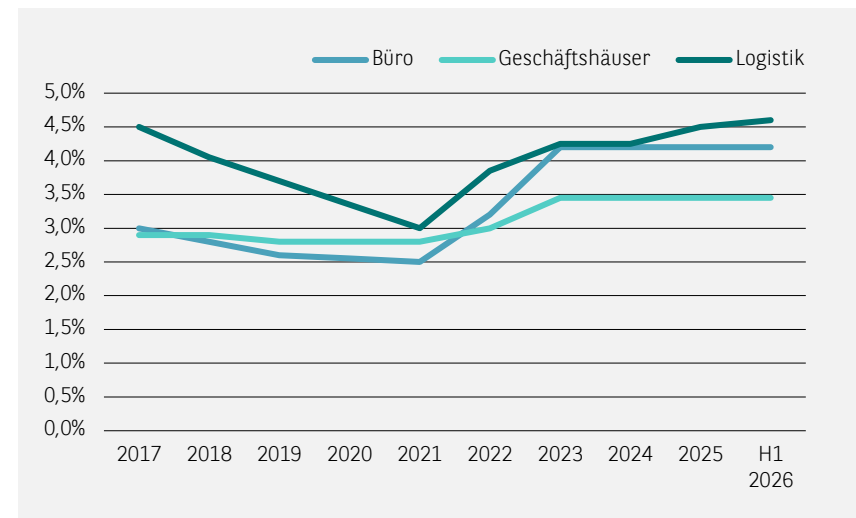
Bei den Spitzenrenditen haben sich sowohl im Retail Highstreet- (3,45 %) als auch im Office-Sektor (4,20 %) im bisherigen Jahresverlauf bis dato keine marktrelevanten Veränderungen abgezeichnet, während der Aufwärtsdruck im Logistik-Segment zu einer leichten Anpassung um zehn Basispunkte auf 4,60 % geführt hat.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





H1 2026

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

- CITY UND BÜRO-DEALS IM INVESTMENT-FOKUS
- JEWEILS 50 % OBER- UND UNTERHALB DER 100 MIO. €

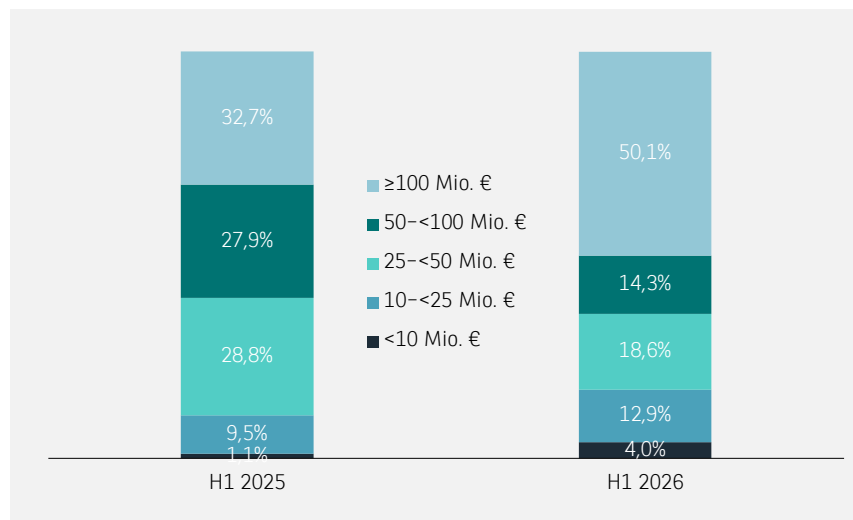
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Bei der Umsatzverteilung der Halbjahresbilanz auf die Objektarten sowie die Teillagen innerhalb des Münchener Marktgebietes haben sich mit den Office-Investments und den zentralen Lagen zwei klare Sieger hervorgetan. In diesem Kontext kommen Büroobjekte auf knapp 47 % des Gesamtvolumens und fast 57 % des Resultates ist im Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt zu verorten.

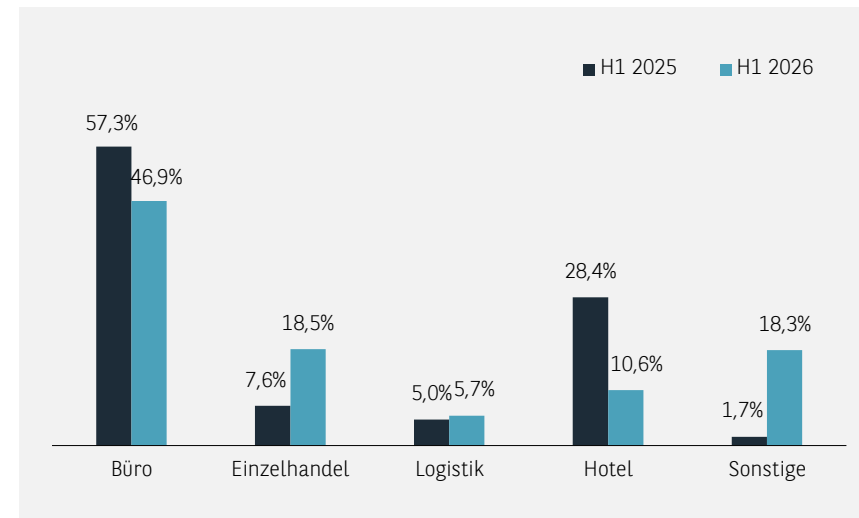
Neben den bereits genannten großvolumigen Bürohäusern und der Highstreet-Immobilie „Alte Akademie“ haben zudem auch das Excelsior Hotel und Serviced Apartment-Objekte (zurzeit durch Numa und Limehome betrieben) den Eigentümer in Innenstadtlagen gewechselt, was zu einem insgesamt diversifizierten Investmentgeschehen in Münchens wichtigstem Teilmarkt beigetragen hat. Kleinteilig aber abwechslungsreich sind auch die Transaktionsaktivitäten außerhalb der City zu beschreiben, wobei sowohl einige Büroobjekte als auch Logistik- und Retail- bzw. Food-Retail-Verkäufe zu beobachten waren. Zusammengenommen wurden gut 43 % des Volumens abseits der Innenstadt generiert.

Bei den Größenklassen ist bislang in etwa so viel in Top-Objekte über der 100-Mio.-€-Marke investiert worden wie in mittelgroße und kleinere Gewerbeimmobilien bis zu diesem Schwellenwert. Dies resultiert in einem durchschnittlichen Volumen pro Deal von rund 39 Mio. €.

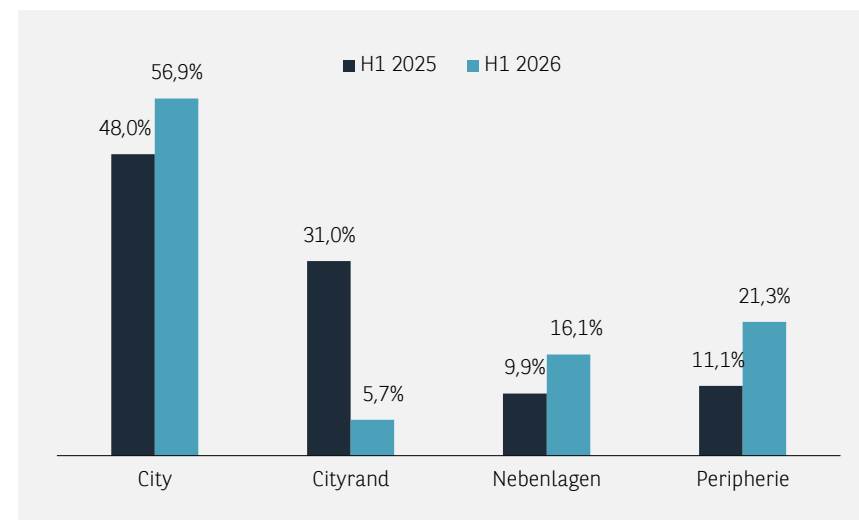
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





H1 2026

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

- EINE GUTE BASIS FÜR DIE ZWEITE JARESHÄLFTE IST GELEGT
- WEITER VERHALTENER OPTIMISMUS DURCH GLOBALE UNSICHERHEITEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

△ +0,6-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Zur Jahresmitte hat der Investmentmarkt München eine sehr gute Ausgangsposition geschaffen, um auch Ende des dritten und vierten Quartals einen Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbuchen zu können. Seine weiterhin hervorragende Wettbewerbsposition im Städtevergleich unterstreicht die Bayern-Metropole hierbei nicht nur durch die Führung im Standort-Ranking, sondern auch durch die Top-Office- und Retail-Deals, die erneut zu den größten bundesweiten Investments ihrer jeweiligen Assetklasse gehören. Dass sich auch der Münchener Bürovermietungsmarkt in den ersten sechs Monaten in einer guten Verfassung präsentiert hat und einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz mit weiter steigenden Mieten vermeldet, dürfte das zurückkehrende Vertrauen in die Bürosparte zusätzlich stärken. Darüber hinaus kann der Investmentstandort immer wieder größere Highstreet-Transaktionen und Hotel-Verkäufe oberhalb der 50-Mio.-€-Marke verzeichnen, was ein klares Indiz für die ebenfalls positiven Rahmenbedingungen in diesen beiden Sektoren ist.

Nichtsdestotrotz bringen die marktbeherrschenden Unsicherheitsfaktoren zur geopolitischen Lage, zu den Finanzierungsbedingungen und zur Konjunkturentwicklung jederzeit das Potenzial mit sich, das Investmentumfeld von heute auf morgen grundlegend zu verändern und in eine andere Richtung zu treiben. Die Metropolregion München verfügt aber über die Grundvoraussetzungen für ein fortlaufend steigendes Investmentvolumen. München ist ein wirtschaftliches Powerhouse, das mit seinem Technologiesektor und innovativen Industrien zukunftsfähig und wachstumsstark ist. Dies ist das entscheidende Investmentargument für Investoren.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	918	1.237	34,8%
Portfolioanteil	0,8%	18,6%	+17,8 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	32,7%	50,1%	+17,4 %-Pkte.
Anteil Büro	57,3%	46,9%	-10,4 %-Pkte.
Anteil Citylagen	48,0%	56,9%	+8,9 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	65,9%	33,9%	-32,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,20%	4,20%	0 bp
Geschäftshäuser	3,45%	3,45%	0 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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

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: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | MÜNCHEN 5