

REVIEW BÜROMARKT

MÜNCHEN Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN

- STARKES ERGEBNIS IN DER
BAYERISCHEN LANDESHAUPTSTADT
- SPITZENMIETE IN MÜNCHEN
KNACKT 60-€/M²-MARKE

KENNZAHLEN

485.000

Flächenumsatz (in m²)

△ +18,9 % y/y

60,00

Spitzenmiete (in €/m²)

△ +9,1 % y/y

26,90

Durchschnittsmiete (in €/m²)

▽ -0,7 % y/y

MARKTÜBERBLICK

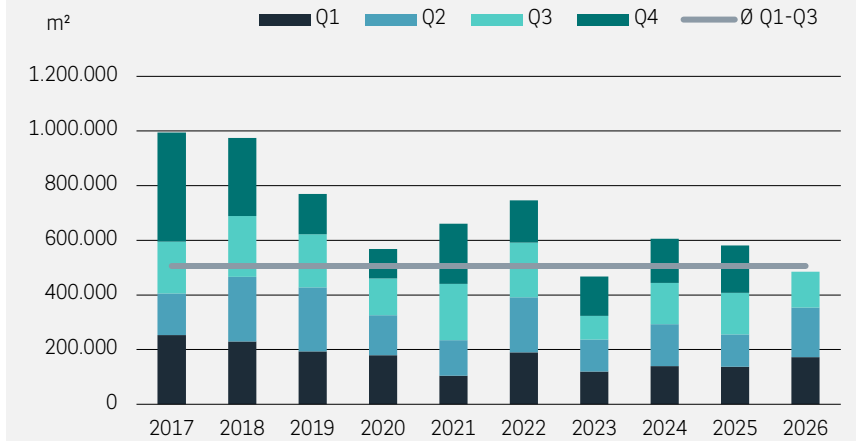
Mit einem Flächenumsatz von 485.000 m² verzeichnete die bayerische Landeshauptstadt trotz des schwierigen Wirtschaftsumfelds und anhaltender geopolitischer Unsicherheiten ein starkes Dreivierteljahr. Gegenüber den ersten beiden Quartalen (Q1: 172.000 m²; Q2: 182.000 m²) hat die Dynamik in Q3 mit rund 131.000 m² zwar leicht nachgelassen, dennoch steht in der Gesamtbetrachtung ein Plus von 19 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu Buche. München zählt damit zu den wenigen deutschen Bürostandorten mit steigendem Flächenumsatz und behauptet auch im dritten Quartal seine Position im bundesweiten Ranking, knapp hinter Berlin (541.000 m²) und weiterhin deutlich vor Frankfurt (300.000 m²).

Über nahezu alle Größenklassen hinweg ist eine lebhaft Nachfrage zu beobachten. Besonders bemerkenswert ist das überdurchschnittlich hohe Volumen mittelgroßer Abschlüsse zwischen 2.000 und 5.000 m², die fast 22 % bzw. rund 106.000 m² des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Zudem leisten auch Großabschlüsse über 10.000 m² mit einem Marktanteil von knapp 18 % einen wesentlichen Beitrag zum guten Ergebnis. Im dritten Quartal konnte allerdings kein Abschluss dieser Größenordnung registriert werden. Die bislang größten Vermietungsabschlüsse bleiben somit der von BNPP RE begleitete Deal von E.ON über 21.500 m², gefolgt von der Vermietung an JetBrains mit 21.000 m² im Tucherpark.

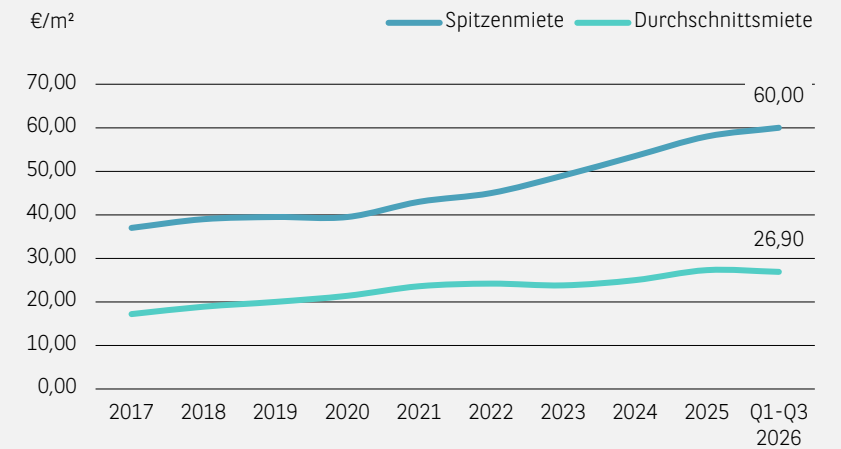
Die positive Marktentwicklung und die hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen in attraktiven Lagen spiegeln sich insbesondere im Spitzensegment wider. So ist die Spitzenmiete innerhalb der letzten zwölf Monate um 9 % auf nunmehr 60 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete bewegt sich mit 26,90 €/m² weiterhin auf einem stabilen Niveau.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN

- **INDUSTRIESEKTOR BLEIBT
BRANCHENPRIMUS**
- **SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM
LEERSTAND**

KENNZAHLEN

1.879.000

Leerstand (in m²)

△ +0,4 % y/y

8,1

Leerstandsrage (in %)

▽ -0,0 %-Pkte. y/y

349.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

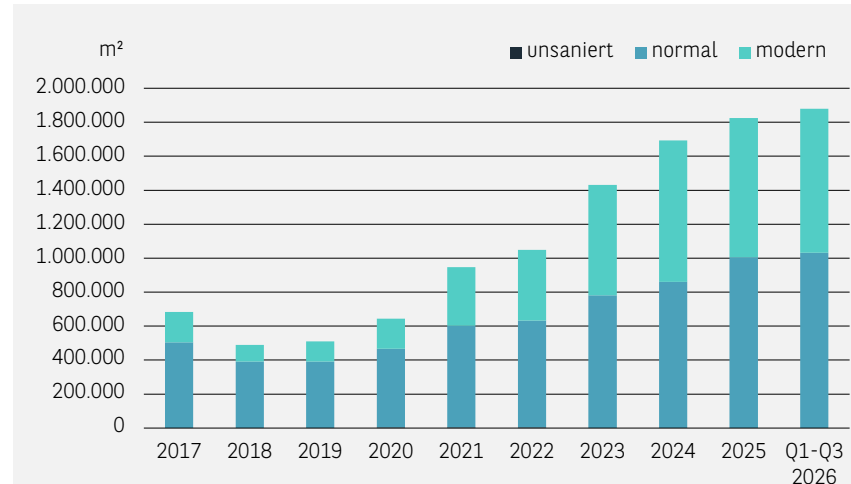
▽ -3,6 % y/y

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

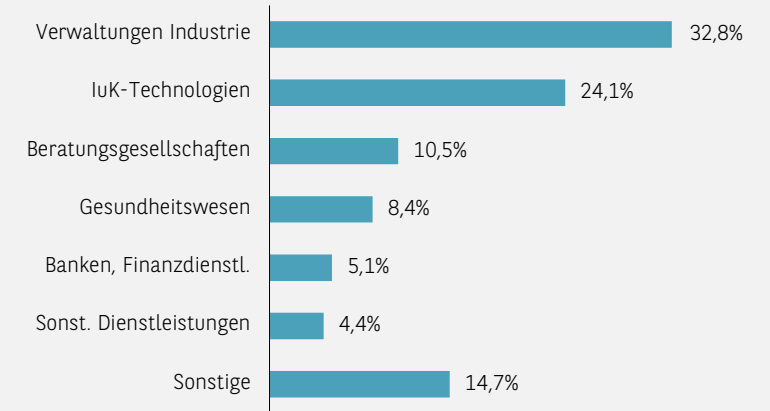
Münchens Industrieunternehmen zeigen sich 2026 besonders anmietungsstark. Mit einem Flächenumsatz von rund 159.000 m² erreichen sie einen überdurchschnittlichen Marktanteil von knapp 33 %. Neben dem bereits genannten E.ON-Abschluss basiert dieses starke Ergebnis vor allem auf einer Vielzahl mittelgroßer Mietverträge. Darin spiegelt sich auch die gestiegene Nachfrage aus der Rüstungsindustrie wider. Einen wichtigen Beitrag leisten auch die Informations- und Kommunikationstechnologien, die nahezu jeden vierten Quadratmeter zum Flächenumsatz beisteuern und absolut betrachtet ihr drittbestes Resultat der vergangenen zehn Jahre erzielen.

Ende September 2026 lag das Leerstandsvolumen bei rund 1,88 Mio. m². Gegenüber dem Vorquartal entspricht dies einem Zuwachs von gut 1 %. Die Leerstandsrate notiert derweil bei 8,1 %. Seit dem zweiten Quartal 2025 ist insgesamt eine weitestgehend seitwärtsgerichtete Entwicklung zu beobachten. Das Volumen leerstehender Flächen bewegte sich in diesem Zeitraum lediglich zwischen 1,82 und 1,88 Mio. m². Auch das Angebot moderner Büroflächen blieb in den vergangenen Monaten im Großen und Ganzen stabil und lag zuletzt bei rund 847.000 m². Moderne Flächen in zentralen Münchener Lagen sind weiterhin nur begrenzt verfügbar, insbesondere solche mit Erstbezugsqualität. Im Teilmarkt City stehen kurzfristig lediglich etwa 18.000 m² zur Verfügung. Im erweiterten Cityrand innerhalb des Mittleren Rings beläuft sich das verfügbare Angebot in diesem Segment auf rund 24.000 m².

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	1.1	Apple Inc. (Eigennutzer)	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



Q3 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN

PERSPEKTIVEN

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen konnte der Münchener Büromarkt in den ersten drei Quartalen 2026 ein starkes Ergebnis erzielen. Der gestiegene Flächenumsatz trägt dazu bei, dass sich München im bundesweiten Vergleich hinter Berlin von den weiteren großen deutschen Büromärkten absetzt.

Die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten wirken sich zwar weiterhin spürbar auf die Weltwirtschaft aus und belasten nicht zuletzt auch die konjunkturelle Entwicklung. Nichtsdestotrotz sprechen mehrere Faktoren dafür, dass sich der positive Nachfragetrend der ersten drei Quartale im Jahresendgeschäft fortsetzt. So dürfte insbesondere das Investitionsprogramm für Verteidigung und Infrastruktur auch die Nachfrage nach Büroflächen zusätzlich stimulieren. Entsprechende Abschlüsse wurden bereits seit Jahresbeginn registriert. Darüber hinaus befinden sich mehrere großvolumige Flächengesuche im Markt. Sollten diese erfolgreich umgesetzt werden, könnte dies für weitere Impulse sorgen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Flächenumsatz von rund 620.000 m² zum Jahresende realistisch.

Auf der Angebotsseite zeichnet sich derzeit eine Stabilisierung des Leerstands ab. Bei hochwertigen Premiumflächen dürfte sich das verfügbare Angebot hingegen weiter verknappen. Gleichzeitig bleibt der Aufwärtsdruck auf die Spitzenmiete bestehen, sodass auch nach dem erstmaligen Erreichen der 60-€/m²-Marke weitere Anstiege nur eine Frage der Zeit sein dürften.

Kennzahlen Büromarkt München

		SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
		von	bis	Q1-Q3 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		60,00	95.800	116.500	42.300	18.000	162.200	102.700	219.200	444.200
2	Cityrand	32,50	- 43,50	144.100	232.900	117.300	24.300	301.400	156.000	388.900	237.400
3	Nebenlagen	28,00	- 32,00	167.100	881.600	446.400	134.700	125.400	77.300	958.900	1.268.400
Summe München				407.000	1.231.000	606.000	177.000	589.000	336.000	1.567.000	1.950.000
4	Peripherie	20,00	- 21,00	78.000	648.000	241.000	118.000	39.000	13.000	661.000	566.000
Gesamt				485.000	1.879.000	847.000	295.000	628.000	349.000	2.228.000	2.516.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | MÜNCHEN 4

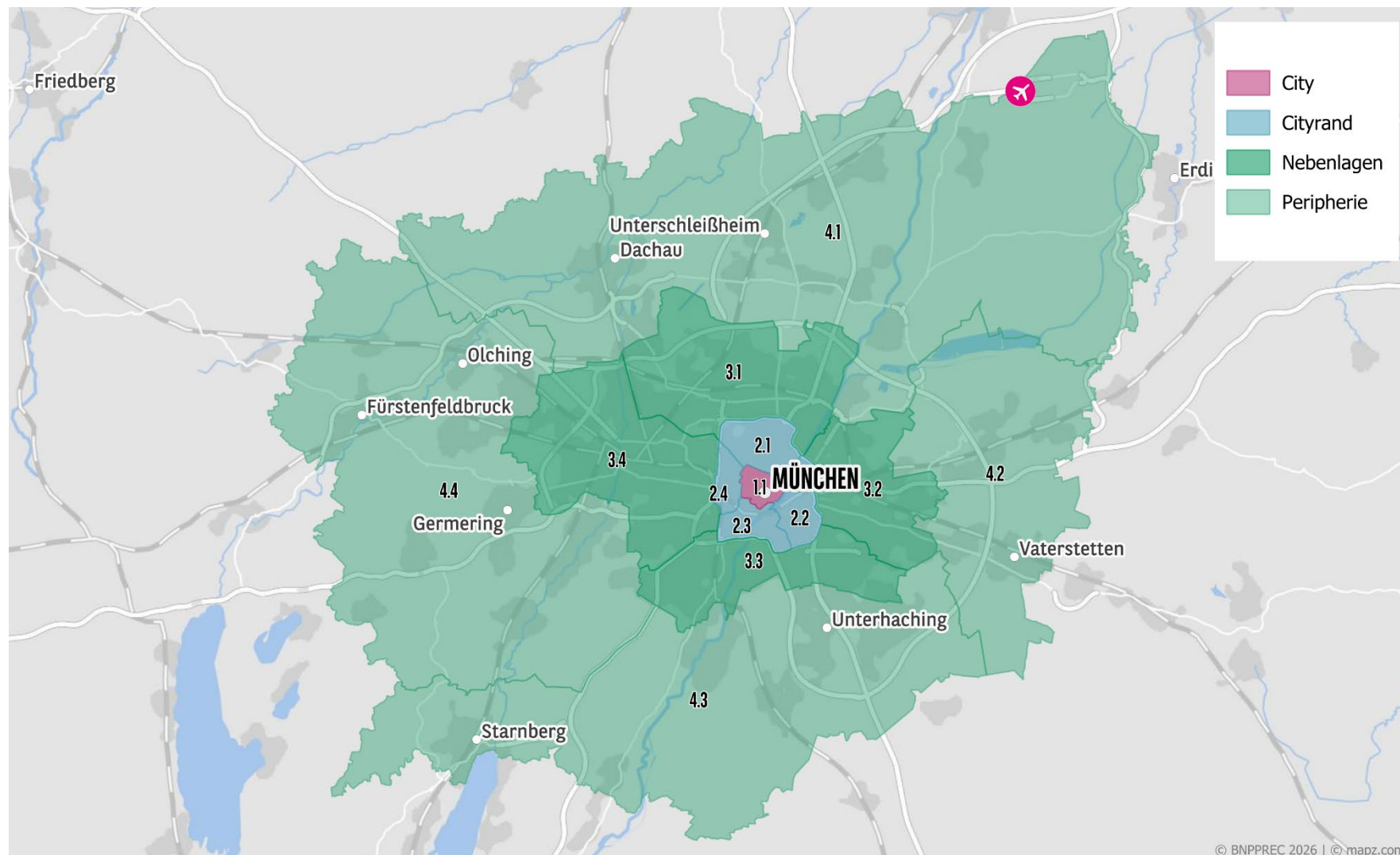


Q3 2026

BÜROMARKT
MÜNCHEN



BÜROMARKTLAGEN IN MÜNCHEN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | MÜNCHEN 6