

München Büro Spotlight

Q1 2026

Spotlight München hebt die wichtigsten Themen am Münchner Büromarkt hervor – Angebote, Nachfrage und Preise werden unter dem zeitlichen Aspekt der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft beschrieben.

knightfrank.de/research



Der Münchner Büromarkt verzeichnete einen soliden Start ins Jahr 2026, getragen von einer begrenzten Anzahl großvolumiger Anmietungen sowie einer robusten Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. Der Flächenumsatz belief sich im ersten Quartal auf rund 156.600 m² und liegt damit circa 15 % über dem Vorjahresquartal. Mehr als 40 % der Abschlüsse im ersten Quartal entfielen auf Vermietungen über 5.000 m². Im bundesweiten Vergleich der Top-7-Büromärkte war München nach Berlin der zweitstärkste Markt. Für das gute Ergebnis entscheidend ist, dass die für München besonders wichtigen Branchen wie Industrie- und IT-Branche ihre Anmietungstätigkeit wieder spürbar gesteigert haben. Als weiteres Indiz für eine graduelle Erholung des Münchner Büromarktes kann ein gestiegenes Umsatzvolumen aufgrund von Expansionen genannt werden.

Getragen wurde das Münchner Jahresergebnis insbesondere durch einige größere Abschlüsse, unter anderem:

- **23.000 m² durch JetBrains im Tucherpark**
- **21.500 m² durch E.ON SE im An den Brücken**
- **10.000 m² durch NXP Semiconductors im AER**

Zentrale Lagen standen weiterhin klar im Fokus und vereinten über zwei Drittel des Gesamtflächenumsatzes, angeführt vom CBD und innerstädtischen Teilmärkten. Industrie- und IKT-Nutzer standen zusammen für mehr als 60 % der Nachfrage und unterstreichen damit die sektorale Konzentration des Marktes. Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend fort und erreichte mit 57,50 €/m²/Monat ein neues Rekordniveau, während die Durchschnittsmiete bei 27,50 €/m²/Monat liegt. Ein ausgeprägter Flight-to-Quality ist deutlich erkennbar. Moderne, ESG-konforme Büroflächen in innerstädtischen Lagen sind weiterhin äußerst begehrt. Bei einzelnen Premiumobjekten liegen die aufgerufenen Angebotsmieten bereits über dem aktuellen Spitzenniveau, was auf weiteres Aufwärtspotenzial hindeutet.

Die Leerstandsquote stieg im ersten Quartal leicht auf 8,1 % (rund 1,88 Mio. m²) an. Der überwiegende Teil der verfügbaren Flächen befindet sich in älteren, weniger wettbewerbsfähigen Segmenten, während Leerstände in guten Lagen weiterhin auf eine gute Marktresonanz treffen. Dies bestätigt die zunehmende, qualitative Differenzierung des Marktes.

156.600

Flächenumsatz in m² (Q1)

8,1

Leerstandsquote in %

57,50

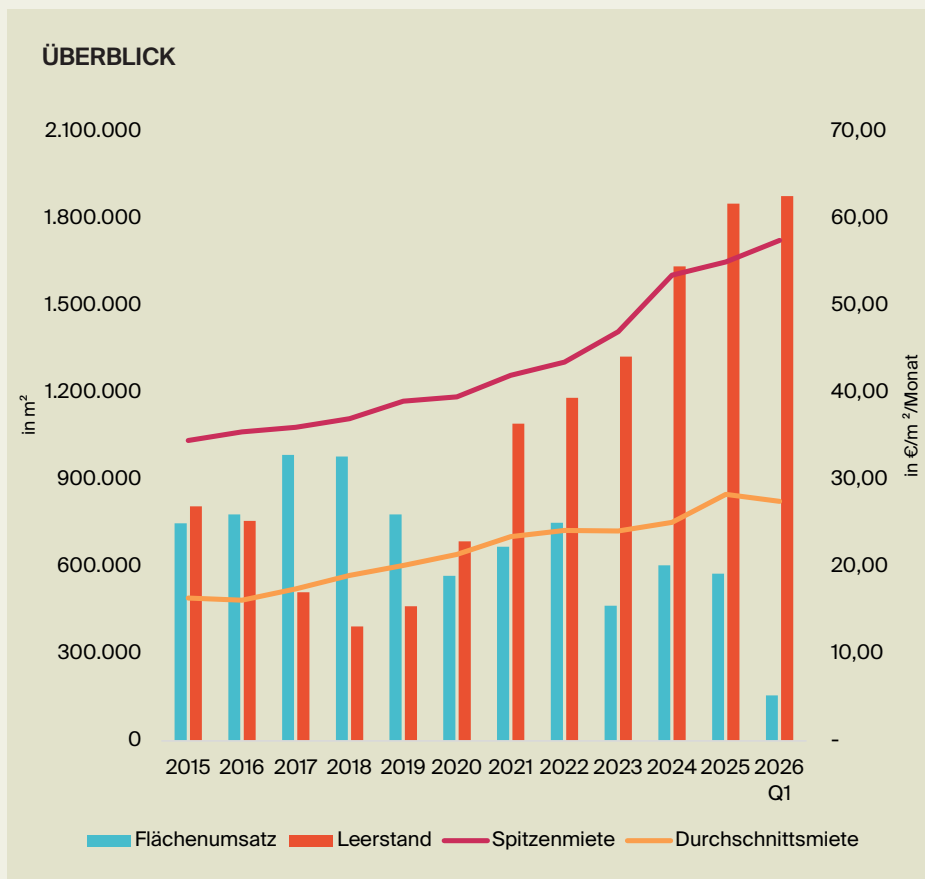
Spitzenmiete in €/m²/Monat

85.700

Neubauvolumen in m² (Q1)

499.300

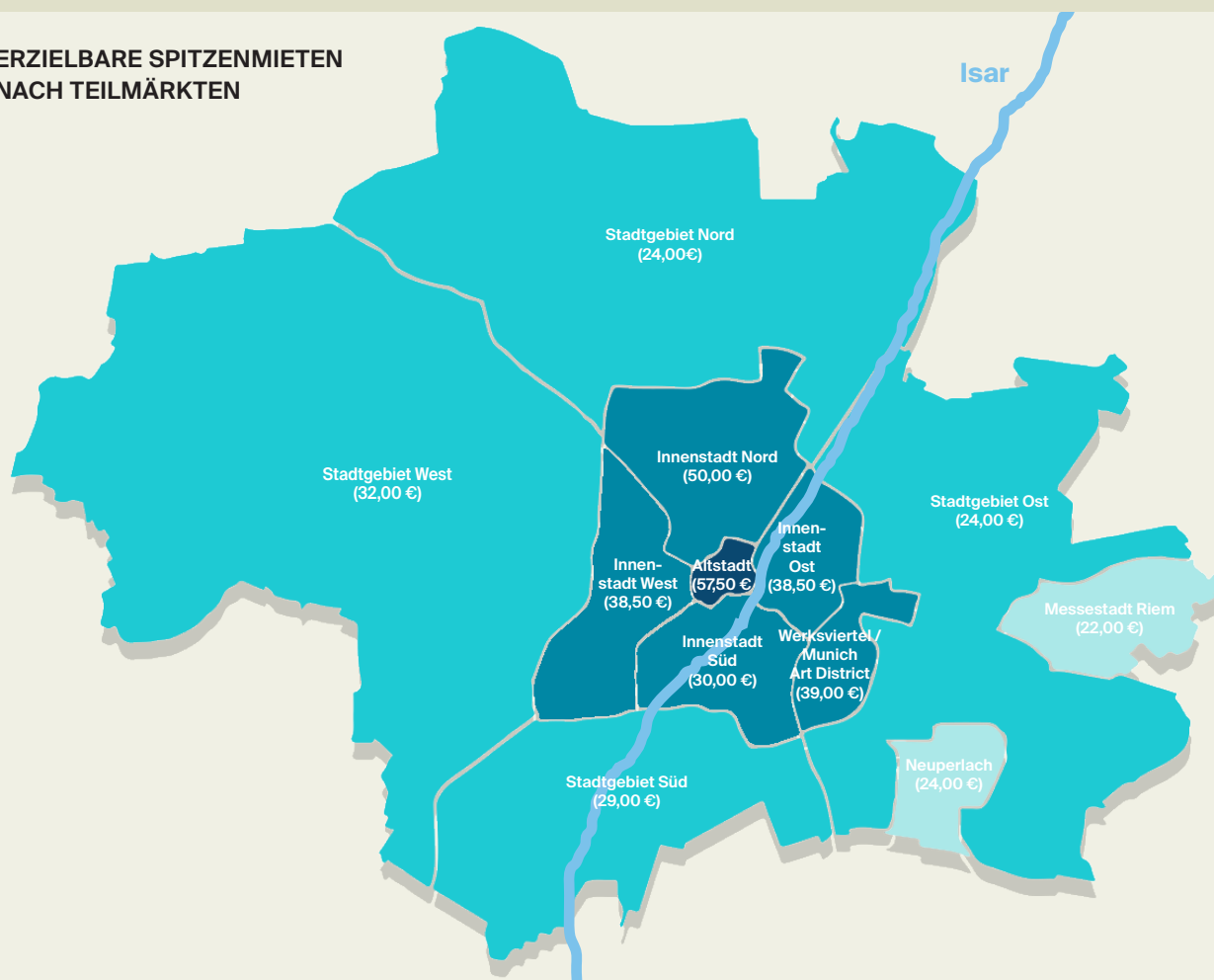
Flächen im Bau in m²



TEILMARKTÜBERBLICK

	CBD	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m ² /Monat]	39,00 - 61,00	28,00 - 53,00	16,50 - 32,00	11,00 - 24,00
Leerstand [m ²]	13.000	320.000	889.400	655.000
Leerstandsrate [%]	1,5	4,3	9,5	13,5
Flächenumsatz [m ²]	9.600	119.800	46.000	16.500

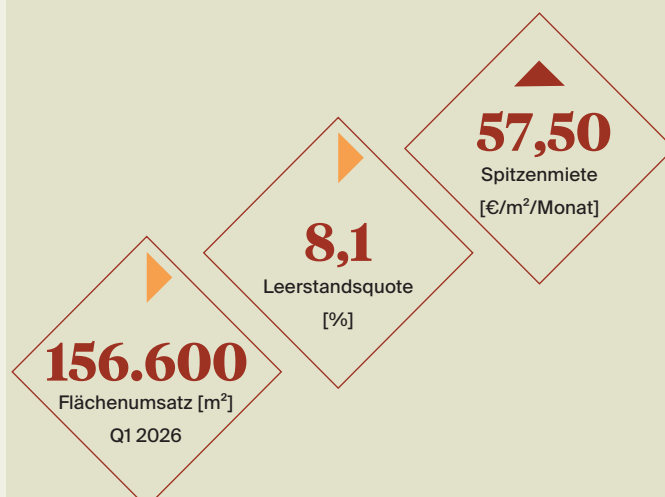
ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2026 ist mit einer zunehmenden Marktstabilisierung bei gleichzeitig wachsender Differenzierung nach Lage und Qualität zu rechnen. Die Nachfrage wird sich auch künftig auf moderne, ESG-konforme Gebäude in zentralen und gut angebundenen Lagen konzentrieren. Funktional überholte Bestände und periphere Teilmärkte dürften dagegen weiter unter Druck bleiben. Zudem agieren Nutzer insgesamt sehr viel selektiver als zuvor. Der anhaltende Flight-to-Quality wird auch zukünftig das Marktgeschehen beeinflussen. Zudem ist von einer weiteren Differenzierung des Marktes auszugehen: Prime-Lagen profitieren von begrenztem Angebot und stabiler Nachfrage mit entsprechendem Aufwärtspotenzial, während sekundäre Lagen eher eine stabile bis schwächere Entwicklung zeigen dürften. Trotz eines soliden Starts ins Jahr 2026 ist insgesamt weniger von einer zyklischen Erholung des Münchner Vermietungsmarktes auszugehen. In den kommenden Quartalen werden vor allem Objektqualität, Lage und Anpassungsfähigkeit den Markt sowie die Vermietungsaktivität bestimmen.

TREND



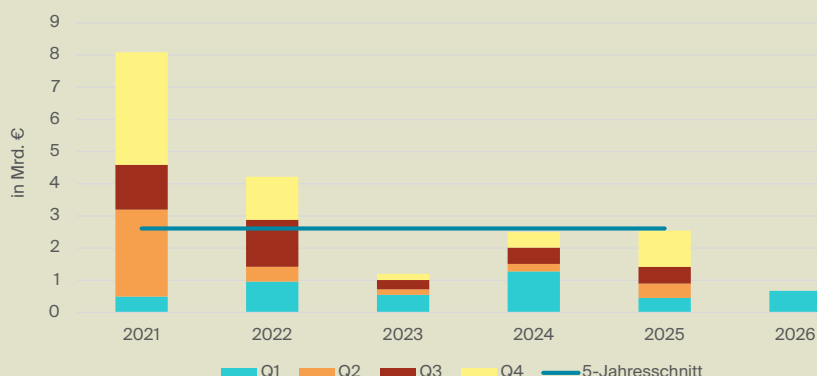
Überblick Investment

Der Münchner Investmentmarkt ist mit einem deutlich stärkeren Jahresauftakt in das Jahr 2026 gestartet als ein Jahr zuvor. Im ersten Quartal wurde ein Transaktionsvolumen von rund 672 Mio. € erzielt. Damit lag das Ergebnis rund 50 % über dem Vorjahresquartal (Q1 2025), blieb jedoch knapp 10 % unter dem durchschnittlichen Q1 Niveau der vergangenen fünf Jahre. Gegenüber dem außergewöhnlich umsatzstarken Schlussquartal 2025 fiel das Volumen erwartungsgemäß um rund 40 % niedriger aus, was die weiterhin hohe Quartalsvolatilität unterstreicht. Die Transaktionsaktivität wurde von einer begrenzten Anzahl großvolumiger Einzeldeals getragen, die trotz eines anspruchsvollen Finanzierungsumfelds für ein stabiles Marktergebnis sorgten. Prägende Impulse gingen unter anderem vom Verkauf der Alten Akademie sowie von Ankäufen der Stadtwerke München aus.

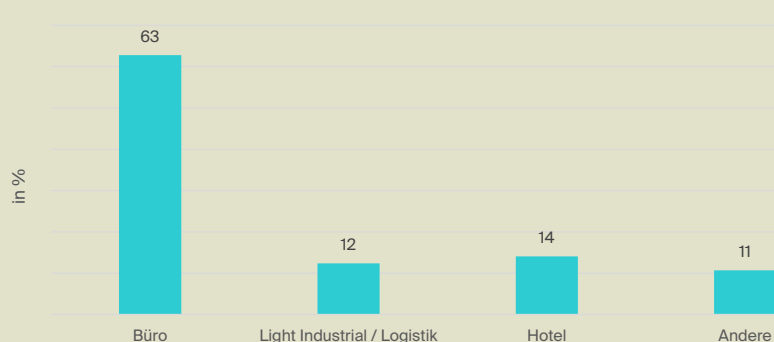
Mit einem Volumen von rund 423 Mio. € stellten Büroimmobilien erneut die dominierende Assetklasse dar und vereinten knapp 63 % des Gesamtvolumens auf sich. Das Hotelsegment erreichte einen Anteil von 14 %, Light Industrial- und Logistikimmobilien kamen auf 12 %, weitere Assetklassen auf rund 11 %. Handelsimmobilien spielten im Auftaktquartal keine Rolle. Auf Käuferseite prägten vor allem Privatinvestoren und Family Offices das Marktgeschehen, flankiert von einer weiterhin aktiven Öffentlichen Hand. Internationale Investoren waren dagegen zurückhaltender, insbesondere aufgrund erhöhter Renditeanforderungen im Core Segment. Trotz geopolitischer Unsicherheiten zeigte sich die Preisbildung stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verharrte bei rund 4,3 % und signalisiert eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Insgesamt deutet der Jahresauftakt auf eine zunehmende Annäherung von Käufern und Verkäufern bei hochwertigen Core- und Core-Plus Produkten hin, während Produktqualität und Standortstärke das Marktgeschehen weiterhin prägen.



TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN Q1 2026



AUSBLICK

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2026 ist am Münchner Investmentmarkt von einer stabilisierten, zugleich selektiv geprägten Marktphase auszugehen. Nach dem starken Jahresauftakt dürfte die Transaktionsaktivität weiterhin deal-getrieben bleiben und sich auf wenige, großvolumige Core- und Core-plus-Transaktionen konzentrieren. Das Marktgeschehen bleibt dabei stark angebotsabhängig und vom richtigen Timing geprägt. Im Fokus der Investoren stehen unverändert hochwertige Büroimmobilien in etablierten Innenstadtlagen mit stabilen Cashflows, nachhaltiger Gebäudestruktur und klarer ESG-Positionierung. Sekundäre Assets rücken vor allem im Rahmen von Value-Add- und Repositionierungsstrategien in den Fokus, was die Preis- und Risikodifferenzierung weiter verstärkt. Die Käuferstruktur dürfte auch 2026 von Privatinvestoren, Family Offices und der Öffentlichen Hand getragen werden, während institutionelles und internationales Kapital selektiv agiert. Die Spitzenrendite von rund 4,3 % spricht für eine anhaltende Preisstabilität auf hohem Niveau, wobei Produktqualität und Standortstärke maßgeblich über Transaktionsfähigkeit entscheiden.

KONTAKT

Knight Frank GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22
80538 München

Sarah Červinka
Managing Partner | Head of Branch
+49 89 83 93 12 133
+49 170 8000782
sarah.cervinka@knightfrank.com

Sandra Baumgarten
Senior Research Consultant
+49 89 83 93 12 190
+49 170 9601040
sandra.baumgarten@knightfrank.com

**Knight Frank Research Berichte sind unter
<https://www.knightfrank.de/research/>
verfügbar.**



Dieser Bericht wurde von uns mit großer Sorgfalt erstellt. Er basiert auf Informationen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir dennoch keine Haftung übernehmen. Die in dem Bericht enthaltenen Meinungen und Empfehlungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Insbesondere sind historische Entwicklungen kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage, insbesondere einer Immobilie bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen keine individuellen Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen oder zur Umsetzung bestimmter Strategien dar. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien treffen. Die Knight Frank GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.