

München Büro Spotlight

Q2 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 Büromietungsmarkt zeigt sich im zweiten Quartal 2026 deutlich belebter und knüpft an den soliden Jahresauftakt an. Der Flächenumsatz beläuft sich auf rund 170.400 m² im zweiten Quartal, was zu einem Gesamtflächenumsatz im ersten Halbjahr von 327.000 m² führt. Dieser Wert liegt damit spürbar über dem Vorjahresniveau (256.000 m²). Getragen wurde das Ergebnis sowohl von einzelnen großvolumigen Abschlüssen als auch von einer stabilen Nachfrage im mittleren Flächensegment bis 3.000 m² (rd. 47 % der Abschlüsse).

Die größten Abschlüsse im ersten Halbjahr 2026 waren unter anderem:

- 29.500 m² durch Apple in der Seidlstraße
- 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
- 7.400 m² durch Bavarian Nordic im Life Science Center

Besonders aktiv zeigen sich erneut technologie- und industriebezogene Nutzergruppen, die Münchens Position als einen der dynamischsten deutschen Bürostandorte weiter untermauern.

Zentrale und gut angebundene Lagen stehen weiterhin klar im Fokus der Nachfrage. Moderne, ESG-konforme Büroflächen mit hoher Ausstattungsqualität bleiben besonders gefragt, während ältere Bestände in peripheren Lagen zunehmend unter Druck geraten. Diese qualitative Differenzierung prägt das Marktgeschehen stärker als eine klassische zyklische Erholung.

Auch die Mietentwicklung bestätigt den anhaltenden Flight-to-Quality-Trend. Die Spitzenmiete erreicht zum Halbjahr 58,00 €/m²/Monat, während die Durchschnittsmiete stabil bei 28,00 €/m²/Monat liegt. In einzelnen Premiumlagen und bei hochwertigen Flächen sind bereits höhere Spitzenwerte zu beobachten, was auf ein weiteres Aufwärtspotenzial im Spitzensegment hindeutet. Insgesamt präsentiert sich der Münchner Büromietungsmarkt zur Jahresmitte stabil bis positiv. Die Nachfrage bleibt selektiv, richtet sich aber klar auf Qualität, Lage und Zukunftsfähigkeit. Für die kommenden Quartale dürfte die weitere Entwicklung daher weniger vom absoluten Flächenangebot als vielmehr von der Marktgängigkeit der verfügbaren Flächen bestimmt werden.

327.000

Flächenumsatz in m² (H1)

8,1

Leerstandquote in %

58,00

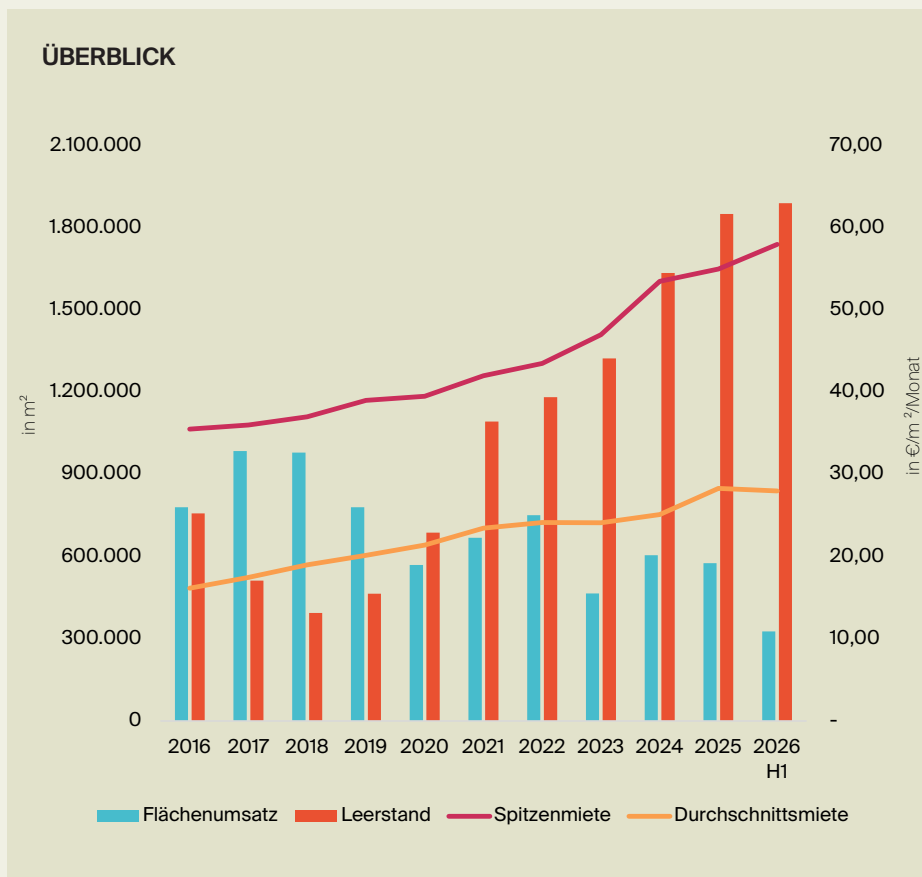
Spitzenmiete in €/m²/Monat

172.000

Neubauvolumen in m² (H1)

697.800

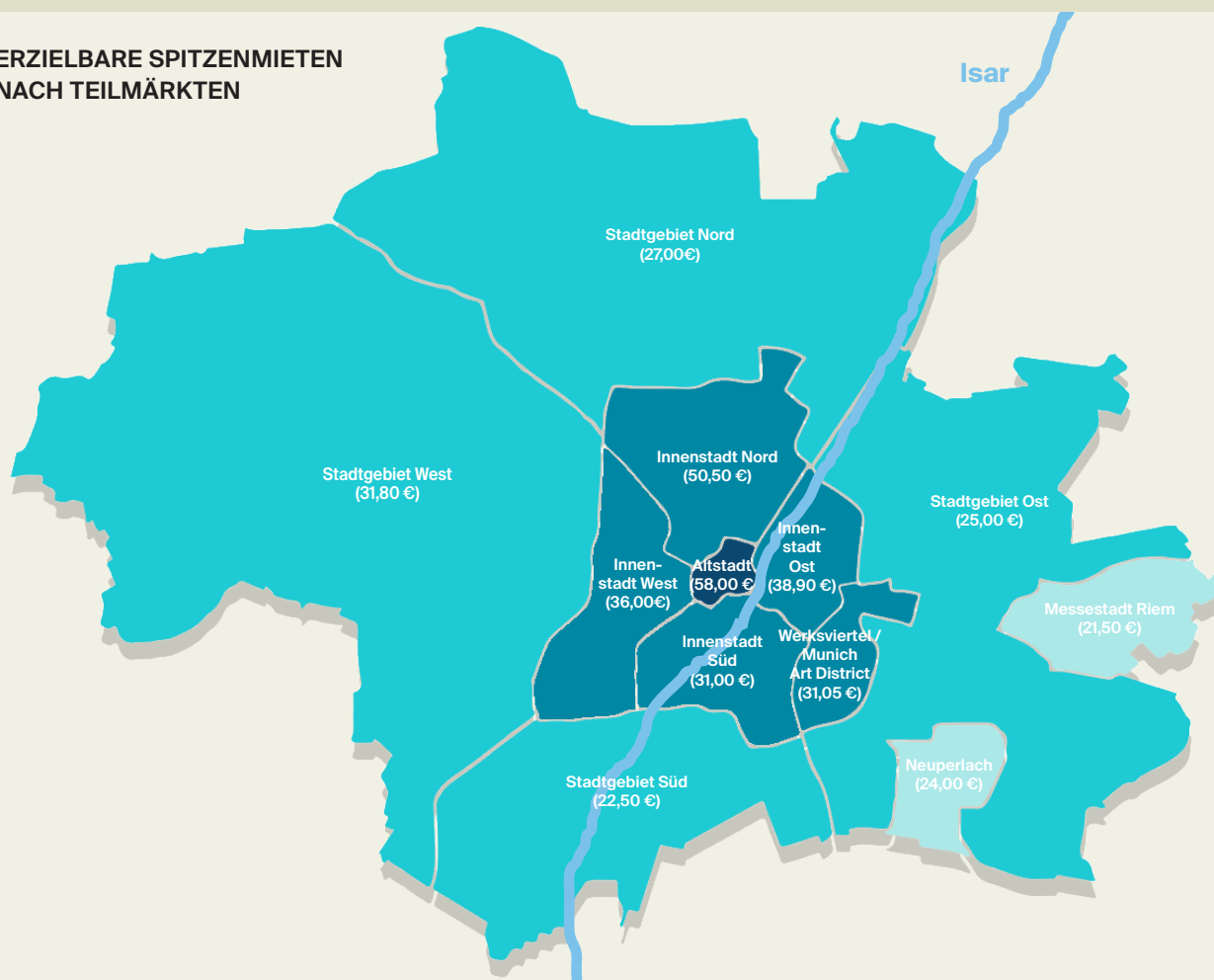
Flächen im Bau in m²



TEILMARKTÜBERBLICK

	CBD	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m ² /Monat]	35,00 - 63,00	26,00 - 55,00	16,50 - 35,00	11,00 - 24,00
Leerstand [m ²]	13.200	324.850	896.250	655.700
Leerstandsrate [%]	1,4	4,3	9,8	13,6
Flächenumsatz [m ²]	17.200	190.700	88.700	30.400

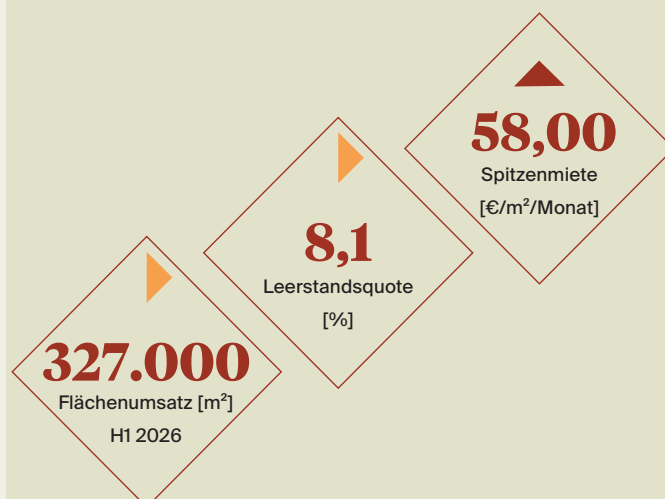
ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Für das zweite Halbjahr 2026 ist am Münchner Büromietmarkt von einer anhaltend stabilen bis leicht positiven Entwicklung auszugehen. Die Nutzeraktivität dürfte weiterhin von technologie-, industrie- und wissensbasierten Unternehmen getragen werden, während der Fokus klar auf modernen, ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen bleibt. Vor dem Hintergrund mehrerer aktiver Großgesuche erscheint ein Jahresflächenumsatz von rund 600.000 m² erreichbar. Gleichzeitig dürfte sich die zunehmende Differenzierung zwischen hochwertigen Premiumflächen und älteren Beständen weiter verstärken. Während die Leerstandsquote insgesamt auf einem stabilen, aber hohen Niveau verharren dürfte, sprechen das begrenzte Angebot in den Toplagen und die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen für weiteres Mietwachstum. Die Spitzenmiete dürfte daher im Jahresverlauf die Marke von 60,00 €/m²/Monat überschreiten und ihre Aufwärtsbewegung fortsetzen.

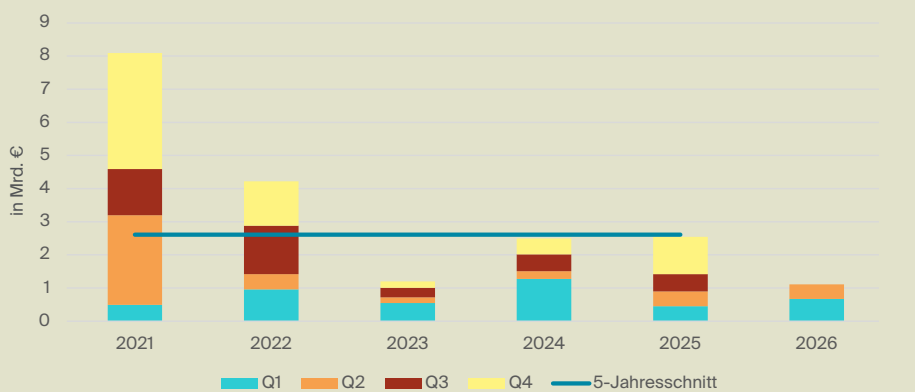
TREND



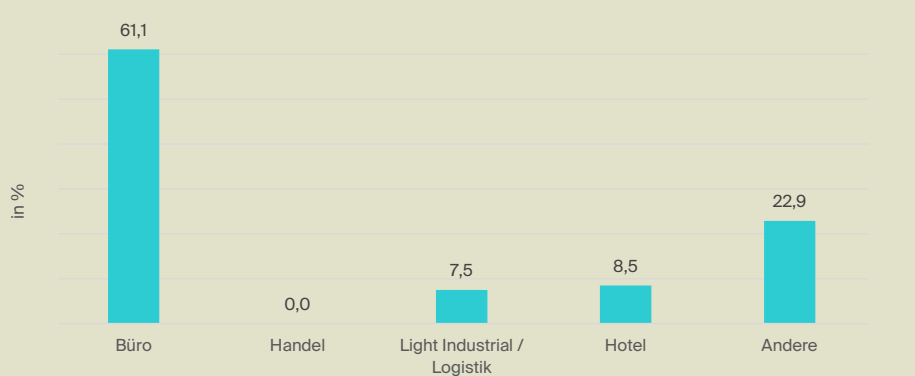
Überblick Investment

Der Münchner Investmentmarkt verzeichnet im ersten Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 1,11 Mrd. € und liegt damit etwa 23 % über dem Vorjahreswert (900 Mio. €). Im Vergleich zu anderen deutschen A-Standorten zählt München weiterhin zu den volumenstärkeren Märkten, wobei die Aktivität maßgeblich von einzelnen größeren Transaktionen getragen wird. Das Marktgeschehen konzentriert sich weiterhin auf wenige großvolumige Abschlüsse. Zu den bedeutendsten Transaktionen zählen der Verkauf der Alten Akademie sowie weitere Core-Deals in zentralen Innenstadtlagen. Trotz des nach wie vor anspruchsvollen Finanzierungsumfelds nähern sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern zunehmend an, was die Transaktionsaktivität gegenüber den Vorjahren unterstützt. Gleichzeitig bleibt der Markt selektiv, und die Investitionsentscheidungen werden weiterhin stark von Objektqualität, Lage und Vermietungssicherheit bestimmt. Mit rund 678 Mio. € beziehungsweise knapp 61 % des gesamten Transaktionsvolumens bleiben Büroimmobilien die wichtigste Assetklasse. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf hochwertige Core- und Core-Plus-Produkte in etablierten Lagen mit langfristig stabilen Mietcashflows und zeitgemäßen Gebäudestandards. Darüber hinaus gewinnen Logistik-, Hotel- und Mixed-Use-Immobilien Marktanteile, während sich die Nachfrage nach sekundären Objekten und weniger etablierten Standorten weiterhin zurückhaltend zeigt. Die Preisbildung präsentiert sich insgesamt weitgehend stabil. Zwar wirken geopolitische Unsicherheiten sowie veränderte Finanzierungsbedingungen weiterhin auf das Marktumfeld ein, deutliche Preiskorrekturen bleiben jedoch aus. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien bewegt sich unverändert bei rund 4,3 %. Für den weiteren Jahresverlauf zeichnet sich eine stabile, jedoch weiterhin selektive Marktphase ab. Die Transaktionsaktivität dürfte auch künftig maßgeblich von einzelnen Großtransaktionen beeinflusst werden. Gleichzeitig bleiben Lagequalität, ESG-Konformität, Objektqualität und die langfristige Ertragssicherheit zentrale Kriterien bei Investitionsentscheidungen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN H1 2026



AUSBLICK

Für das zweite Halbjahr 2026 ist am Münchner Investmentmarkt von einer insgesamt stabilen Entwicklung auszugehen. Das Marktumfeld bleibt durch geopolitische Unsicherheiten, ein erhöhtes Zinsniveau und anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen geprägt, so dass Investoren weiterhin zurückhaltend und selektiv agieren. Die Preisfindung hat sich in vielen Marktsegmenten weitgehend stabilisiert, dennoch bleibt die Transaktionsdynamik im historischen Vergleich verhalten. Größere Abschlüsse sind weiterhin möglich, dürften das Marktgeschehen jedoch stärker prägen als eine breite Markterholung. Der Fokus der Investoren bleibt voraussichtlich auf hochwertigen Core- und Core-Plus-Objekten in etablierten Innenstadtlagen. Für sekundäre Produkte und periphere Standorte ist dagegen weiterhin mit einer geringeren Marktliquidität zu rechnen. Insgesamt deutet das aktuelle Marktumfeld auf eine Fortsetzung der Stabilisierung hin, ohne dass kurzfristig mit einer deutlichen Belebung der Transaktionsaktivität zu rechnen ist.



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