

München Büro Spotlight

Q3 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 Büromietmarkt setzte seine solide Entwicklung im dritten Quartal 2026 fort. In den ersten neun Monaten summierte sich der Flächenumsatz auf 451.000 m² und lag damit 11,1 % über dem Vorjahresniveau von 406.000 m². Mit 124.000 m² fiel das Quartalsergebnis rund 27,2 % niedriger aus als im starken zweiten Quartal, was vor allem auf das Ausbleiben großvolumiger Abschlüsse zurückzuführen ist. Gleichzeitig prüfen Unternehmen ihren Flächenbedarf genauer und treffen Standortentscheidungen zunehmend selektiv. Im mittelfristigen Vergleich lag der Flächenumsatz 1,5 % über dem 5-Jahresdurchschnitt, jedoch 12,4 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Das Marktgeschehen konzentrierte sich im dritten Quartal überwiegend auf das kleine und mittlere Flächensegment, auf das rund 54 % der Abschlüsse entfielen.

Zu den größten Abschlüssen der ersten neun Monate zählten:

- 29.500 m² durch Apple (Eigennutzer) in der Seidlstraße (Q2)
- 23.000 m² durch JetBrains im Tucherpark (Q1)
- 21.500 m² durch E.ON SE im An den Brücken (Q1)
- 10.000 m² durch NXP Semiconductors im AER (Q1)
- 9.000 m² durch Rohde & Schwarz (Eigennutzer) in der Trausnitzstraße (Q3)

Die breite Branchenstruktur unterstreicht die stabile Nachfragebasis des Marktes. Besonders technologie- und industriebezogene Nutzer stützen Münchens Position als dynamischen und innovationsorientierten Bürostandort im nationalen Vergleich. Aktivste Nutzergruppe war der Sektor Industrie, Transport, Verkehr und Logistik mit 28,6 % des Flächenumsatzes. Es folgten Unternehmen aus den Branchen Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT) mit 22,7 %, Beratungsgesellschaften mit 13,1 % sowie der Finanz- und Versicherungssektor mit 11,9 %. Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,5 % auf 58,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete blieb mit 28,00 €/m²/Monat nahezu stabil und lag 0,7 % unter dem Vorjahreswert. Insgesamt zeigt sich der Markt weiterhin robust. Die Nachfrage konzentriert sich jedoch stärker auf moderne, hochwertige und gut angebundene Flächen, wodurch die Differenzierung zwischen marktgängigen Büros und älteren Beständen weiter zunimmt. Qualität, Lage und Wirtschaftlichkeit prägen damit die Nutzerentscheidungen.

451.000

Flächenumsatz in m² (Q1-Q3)

124.000

Flächenumsatz in m² (Q3)

8,9

Leerstandsquote in %

58,00

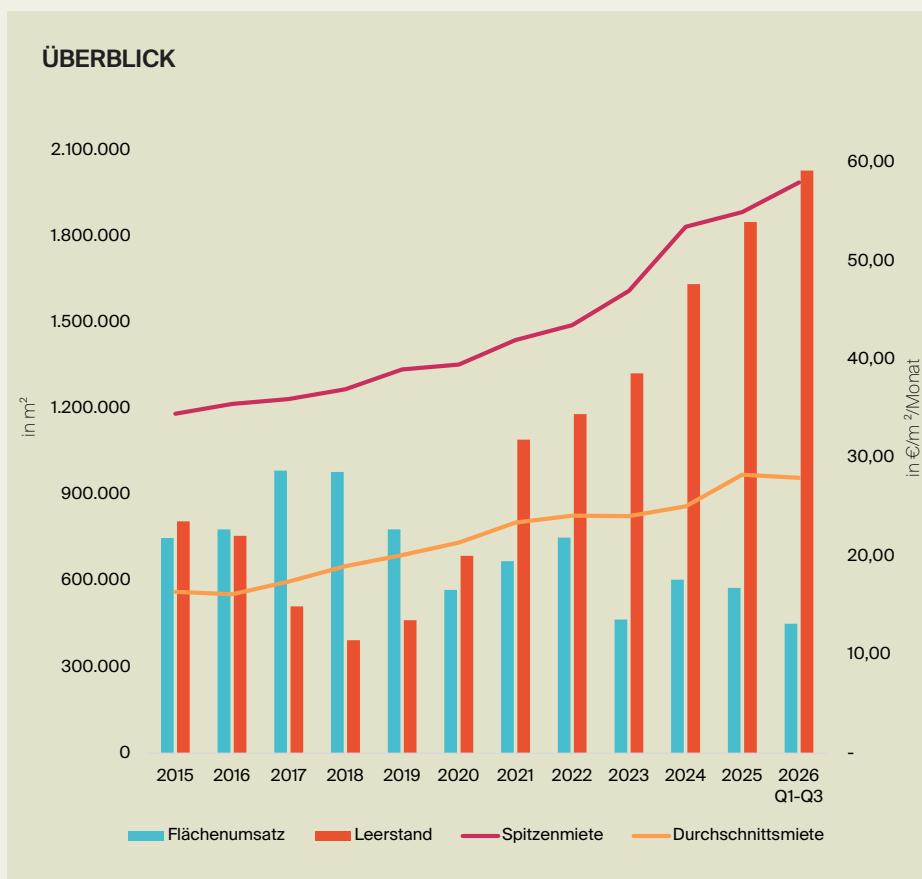
Spitzenmiete in €/m²/Monat

202.800

Neubauvolumen in m² (Q1-Q3)

883.500

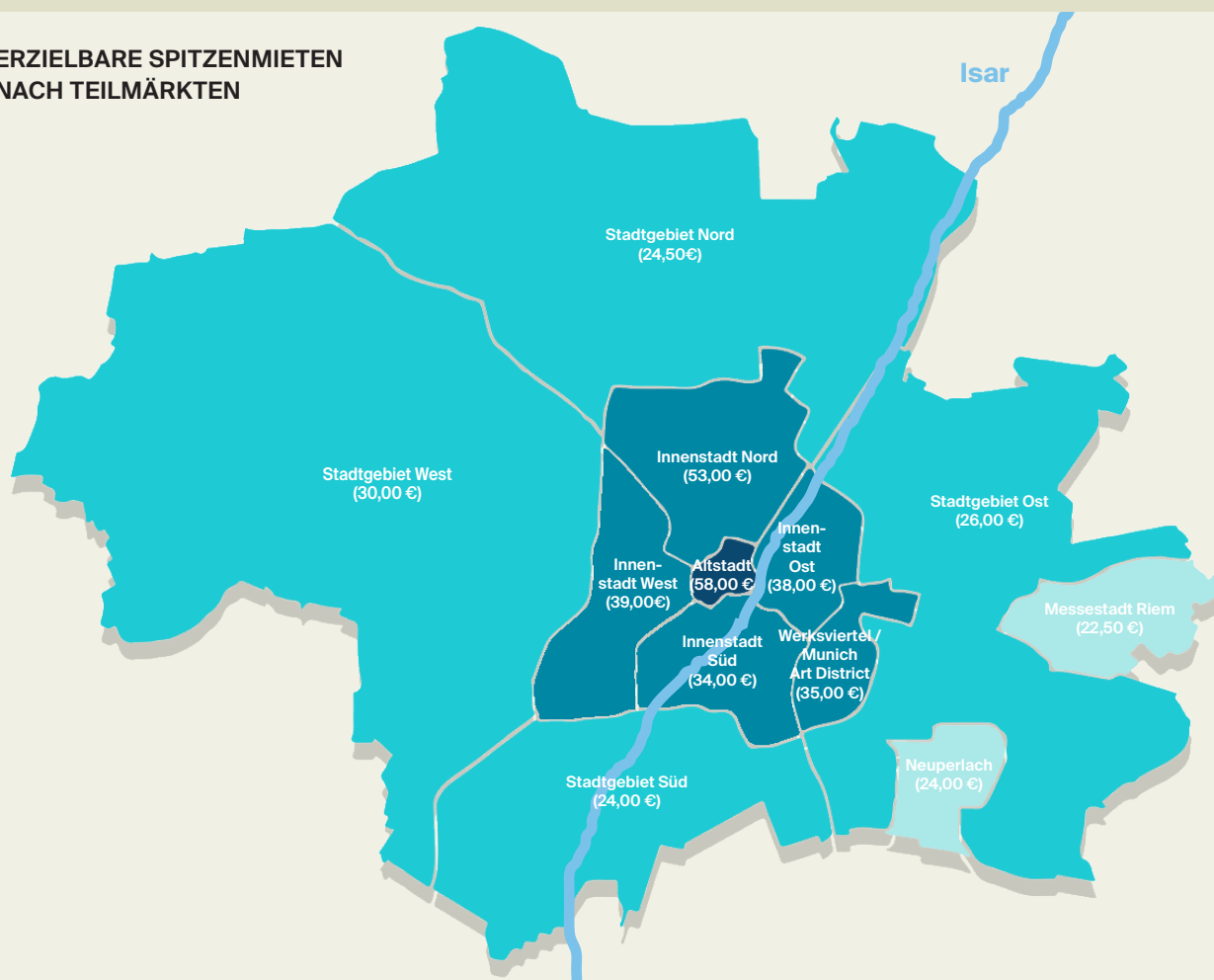
Flächen im Bau in m²



TEILMARKTÜBERBLICK

	CBD	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m²/Monat]	35,00 - 65,00	26,00 - 57,50	16,50 - 35,00	11,00 - 24,00
Leerstand [m²]	16.950	348.745	946.410	679.845
Leerstandsrate [%]	1,4	4,4	10,7	13,9
Flächenumsatz [m²]	24.600	251.700	128.000	46.700

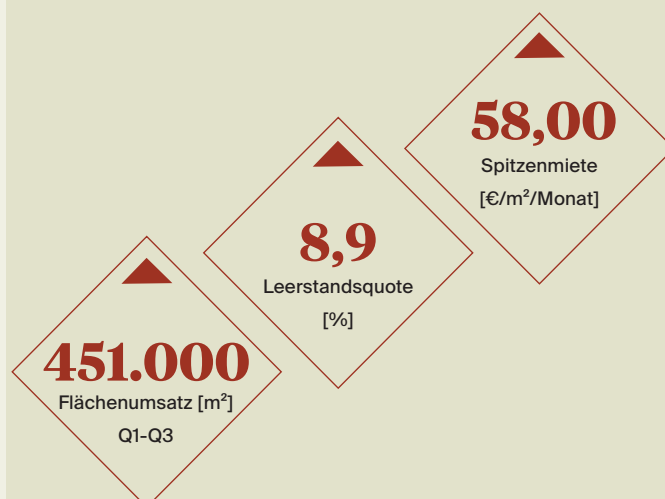
ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Für das Schlussquartal 2026 ist am Münchner Bürovermietungsmarkt von einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung auszugehen. Die Nachfrage dürfte weiterhin insbesondere von technologie-, industrie- und wissensbasierten Unternehmen getragen werden. Im Fokus bleiben moderne, hochwertige und ESG-konforme Flächen in zentralen oder gut angebundenen Lagen. Vor dem Hintergrund der robusten Marktaktivität erscheint ein Jahresflächenumsatz von rund 600.000 m² weiterhin erreichbar. Gleichzeitig dürfte sich die Differenzierung zwischen marktgängigen Büroflächen und älteren Beständen weiter verstärken. Während der Leerstand insgesamt auf erhöhtem Niveau verharren dürfte, bleibt das Angebot hochwertiger Flächen in gefragten Lagen begrenzt. Dies spricht für weiteres Mietwachstum im Premiumsegment, während sich die Durchschnittsmiete voraussichtlich vergleichsweise stabil entwickelt. Qualität, Lage und Zukunftsfähigkeit bleiben dabei somit die entscheidenden Marktfaktoren für Nutzer und Eigentümer gleichermaßen auch künftig.

TREND



Überblick Investment

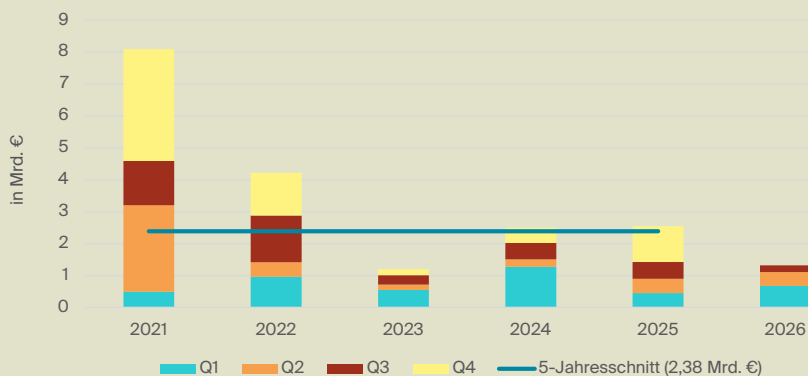
Der Münchner Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 1,32 Mrd. €. Damit lag das Ergebnis etwa 7,3 % unter dem Vorjahreswert und rund 45 % unter dem Durchschnitt der ersten neun Monate 2021 bis 2025. Nach einem vergleichsweise starken Jahresauftakt verlor die Dynamik deutlich an Schwung. Im dritten Quartal wurden lediglich rund 210 Mio. € umgesetzt, rund 52 % weniger als im Vorquartal.

Das Marktgeschehen blieb von hohen Finanzierungskosten, geopolitischen Unsicherheiten und anhaltenden Preisfindungsprozessen geprägt. Investierbares Kapital ist grundsätzlich vorhanden, wird jedoch selektiv eingesetzt. Im Fokus stehen hochwertige Objekte in etablierten Lagen mit belastbaren Cashflows und langfristiger Vermietungssicherheit. Gleichzeitig stoßen Immobilien mit realistisch eingepreisten Wertsteigerungs-, Entwicklungs- oder Umnutzungspotenzialen auf Interesse.

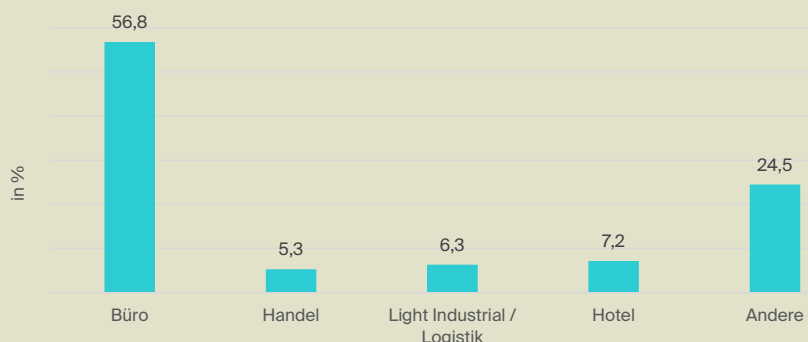
Mit rund 749 Mio. € beziehungsweise knapp 56,8 % des Gesamtvolumens blieben Büroimmobilien die dominierende Assetklasse. Die Kategorie Andere (u.a. Mixed-Use-Immobilien) erreichte rund 323 Mio. € (24,5 %), gefolgt von Hotels mit 95 Mio. € (7,2 %), Light Industrial/Logistik mit 83 Mio. € (6,3 %) und Handel mit 70 Mio. € (5,3 %).

Die Preisbildung im Spitzensegment zeigte sich vergleichsweise stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien nahm im dritten Quartal um 10 Basispunkte zu und liegt nun bei 4,4 %. Gleichzeitig erhöht das veränderte Kapitalmarktumfeld den Anpassungsdruck. München bleibt dennoch ein gefragter Investmentstandort, wobei Lage, Objektqualität, Cashflow-Sicherheit und ein marktgerechtes Pricing entscheidend für erfolgreiche Transaktionen sind.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN Q1-Q3 2026



AUSBLICK

Für das Schlussquartal 2026 ist am Münchner Investmentmarkt mit einer weiterhin selektiven Entwicklung zu rechnen. Die gut gefüllte Deal-Pipeline bietet Potenzial für ein stärkeres viertes Quartal, allerdings könnten sich laufende Transaktionsprozesse aufgrund des herausfordernden Finanzierungsumfelds und anhaltender Preisfindungsprozesse bis ins kommende Jahr verschieben. Im Fokus der Investoren bleiben hochwertige Core- und Core-plus-Objekte in etablierten Lagen mit stabilen Cashflows. Gleichzeitig bieten realistisch bewertete Value-add-Produkte mit Mietsteigerungs-, Entwicklungs- oder Umnutzungspotenzial attraktive Investmentchancen. Münchens robuster Nutzermarkt und das Mietwachstum bei hochwertigen Büroflächen wirken dabei unterstützend. Eine breite Markterholung ist kurzfristig dennoch nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte das Transaktionsgeschehen weiterhin von einzelnen größeren Abschlüssen sowie einer hohen Selektivität hinsichtlich Lage, Qualität, Nutzungsperspektive und Investitionsbedarf geprägt bleiben.



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