

Büromarkt Report

München Büromarkt Q1 2026

REPORT

Münchner
Bürovermietungsmarkt mit
positiven Signalen

CBRE RESEARCH

APRIL 2026

CBRE



Überblick

Der Münchner Büovermietungsmarkt erreichte im ersten Quartal einen Büroflächenumsatz von 155.000 m². Damit lag das Ergebnis 18 % über dem Niveau des Vorjahresquartals und blieb damit zwar insgesamt auf stabilem, im längerfristigen Vergleich aber weiterhin auf verhaltenem Niveau.

Obwohl angesichts der angespannten Gesamtwirtschaftslage die Unternehmen tendenziell weiter abwartend agieren, war der Markt von einer positiven Dynamik gekennzeichnet, die auch zu größeren Vertragsabschlüssen führte. Mit insgesamt sechs Anmietungen über 5.000 m² wurden doppelt so viele Großabschlüsse gezählt wie im Vorjahreszeitraum.

Insgesamt bestätigte sich ein klarer, qualitätsorientierter Fokus der Nutzernachfrage auf innenstadtnahe Lagen sowie Flächen mit hochwertiger Ausstattung und höchsten Nachhaltigkeitsstandards – bevorzugt Neubauten oder kernsanierte Flächen, wie beispielsweise im Tucherpark.

Die Leerstandsrate am Gesamtmarkt erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 0,8 %-Punkte auf 8,4 %. Während sich im CBD der ohnehin kaum vorhandene Leerstand gegenüber dem Vorjahr weiter verringert hat, wurde in den Cityrand/Non-CBD-Lagen ein moderater Anstieg registriert. Im Münchner Umland erhöhte sich der Leerstand deutlich um 19 % auf eine Leerstandsrate von 14,7 %.

Der Aufwärtstrend der Mieten setzte sich zu Jahresbeginn ungebrochen fort. Die Spitzenmiete markierte einen Anstieg um weitere 5 % auf 61,00 €/m²/Monat. Aktuell aufgerufene Angebotsmieten für Top-Objekte im CBD übersteigen dieses Niveau noch deutlich. Die Durchschnittsmiete am Gesamtmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal zwar nur leicht erhöht, jedoch manifestierte sich auch hier erneut die Differenzierung der Nachfrage nach Lagen und Qualitäten: Nach oben im CBD, stabil in den Cityrandlagen und sinkend im Umland.

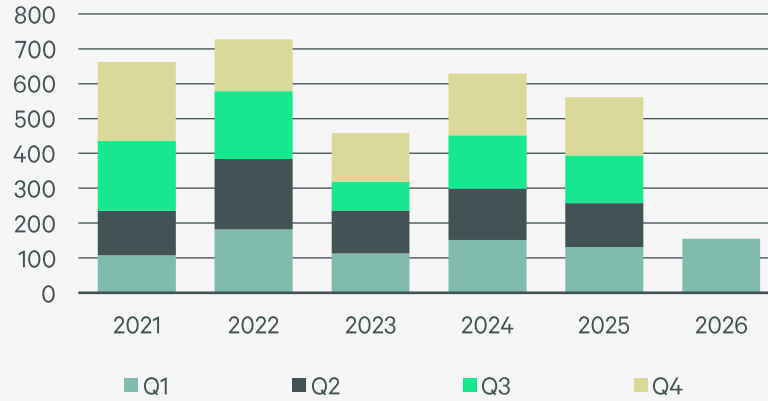
ABBILDUNG 1

Kennziffern Büromarkt

	Q1 2026	Im Vergleich zum Vorjahresquartal	6-Monats-Trend
Flächenumsatz kumuliert	155.000 m ²	17,6 %	→
Leerstandsrate	8,4 %	0,8 %-Pkt.	↑
Spitzenmiete	61,00 €/m ²	5,2 %	↑
Fertigstellungen kumuliert	18.500 m ²	-63 %	↑
Spitzenrendite	4,40 %	-0,2 %-Pkt.	→

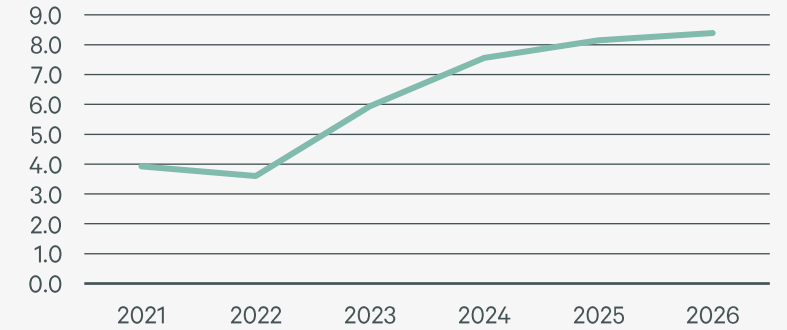
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



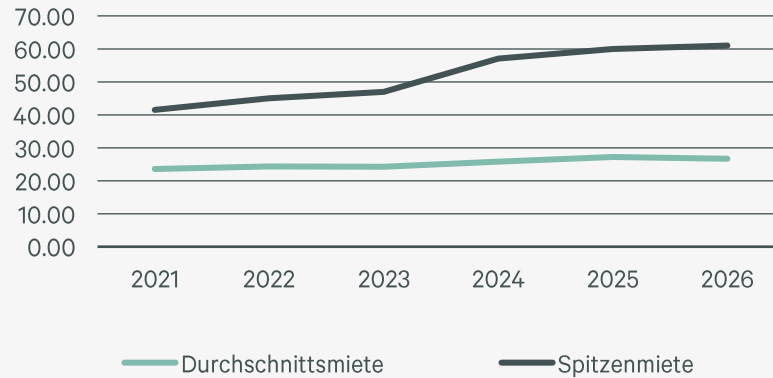
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4
Leerstandsrate (in %)



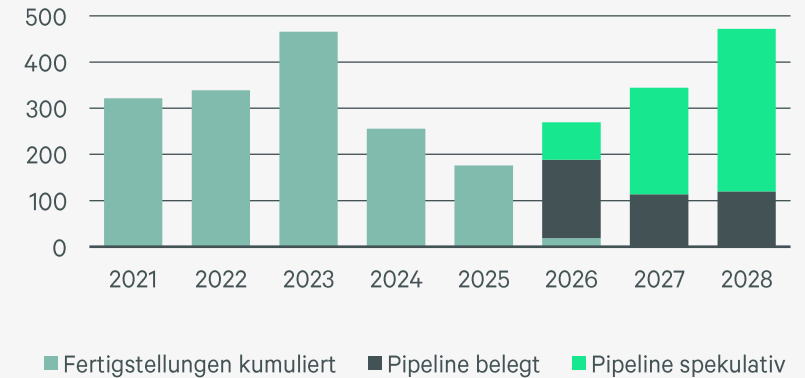
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3
Mieten (in €/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5
Fertigstellungen/Pipeline
(in 1.000 m²)



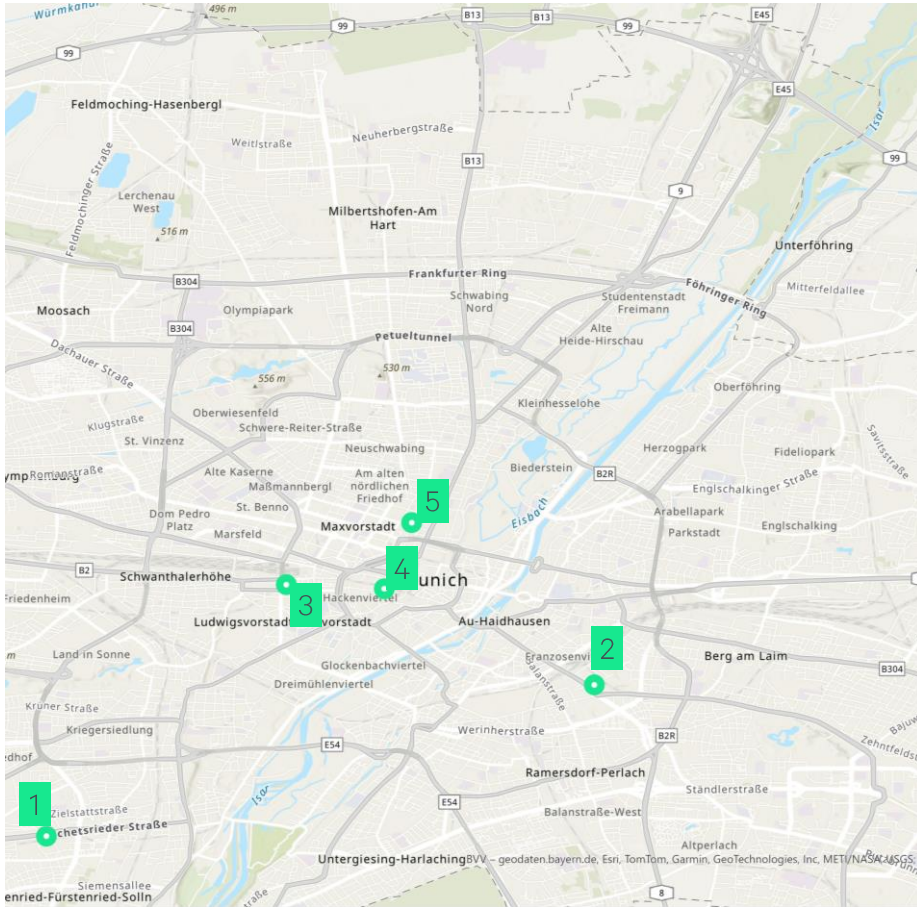
Quelle: CBRE Research Q1 2026

Trends

- Den anhaltenden Flight to Quality unterstreicht die Tatsache, dass knapp drei Viertel des Umsatzes auf die begehrten Lagen innerhalb des Mittleren Rings entfielen; hiervon waren 40 % Grade A-Flächen
- Insbesondere mehrere Großabschlüsse waren dafür verantwortlich, dass Industrie- und IT-Unternehmen zusammen knapp drei Viertel des Quartalsumsatzes beisteuerten; dies unterstreicht den hohen Stellenwert Münchens als Tech-Hochburg und Produktionsstandort
- Als Signal einer graduellen Erholung des Münchner Büromarktes kann das gegenüber dem Vorjahresquartal um 17 % gestiegene Expansionsvolumen gewertet werden
- Das Mietniveau in München zieht weiter an: Die Durchschnittsmiete lag mit 26,72 €/m²/Monat rund 9 % über dem Fünfjahresmittel, bei der Spitzenmiete betrug der Anstieg 22 %
- Die Spitzenrendite für Büroimmobilien gab für institutionelles Kapital seit dem Vorjahr leicht um 0,2 %-Punkte auf 4,40 % nach; Privatinvestoren hingegen nehmen, um sich gute Immobilien in einmaligen Lagen zu sichern, auch niedrigere Renditen in Kauf



Ausgewählte Projektentwicklungen



#	Projektname	Adresse	Büro- teilmarkt	Fertig- stellungsjahr	Bürofläche gesamt (m²)	davon belegt (%)
1	Municorn	Boschetsrieder Straße 127	Stadtgebiet Süd-West	Q4/2027	9.900	0,0
2	LOVT (Bauteile VIBE und VISION)	Rosenheimer Straße 145 a-i	Innenstadt Süd-Ost	Q3/2027	60.900	0,0
3	THE VERSE	Bayerstraße 49-53	Innenstadt Süd-West	Q1/2028	60.600	0,0
4	AIM	Georg-Kronawitter-Platz	Innenstadt Zentrum	Q3/2027	15.000	0,0
5	Amalie 33	Amalienstraße 33	Innenstadt Nord-Ost	Q3/2026	11.100	0,0

Quelle: CBRE Research Q1 2026

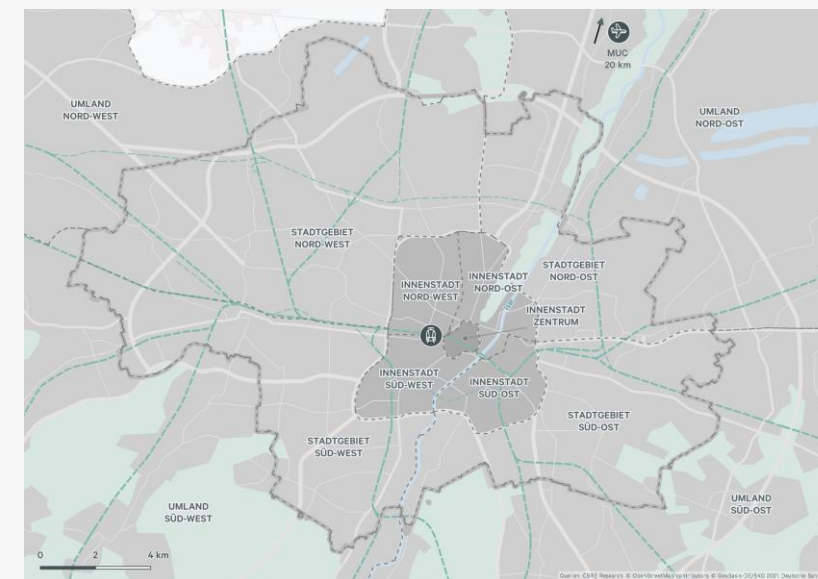
Ausblick

Grundsätzlich ist auch in den nächsten Monaten von einer Fortsetzung der Erholung am Bürovermietungsmarkt auszugehen, wobei die bekannten Trends das Marktgeschehen weiterhin prägen werden. So wird die Nachfrageseite aller Voraussicht nach auch künftig, dem hohen Qualitätsanspruch der Nutzer folgend, äußerst selektiv agieren. Neben dem laufend bestehenden Flächenbedarf der etablierten Akteure wird der Markt dabei auch von der zunehmend verstärkten Präsenz von Tech-Startups und der dazugehörigen Finanzierungslandschaft sowie Nachfragen aus dem Bereich Hightech und Defence profitieren.

Die hohen Angebotsmieten für Münchens Premium-Büroimmobilien deuten in Verbindung mit der hohen Flächennachfrage in den zentralen Münchner Innenstadtlagen, in denen es nach wie vor nur wenig verfügbares Angebot gibt, auf einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete in den nächsten Monaten hin. Darüber hinaus dürfte sich der Leerstand in beliebten Bürolagen weiter reduzieren.

Nach einem geringen Fertigstellungsvolumen im ersten Quartal von lediglich 18.500 m², darunter z.B. das „The Stack“ im Central Quartier, belaufen sich perspektivisch die noch absehbaren Fertigstellungen im Jahr 2026 auf insgesamt rund 251.000 m² (68 % vorvermietet). In den Folgejahren 2027 und 2028 werden die Fertigstellungsvolumina nach aktuell verfügbaren Informationen leicht anziehen. Der Angebotszuwachs wird jedoch überschaubar bleiben, auch wenn in nachgefragten Lagen projektentwicklerseitig wieder einige Neuentwicklungen initiiert werden, was den Markt in naher Zukunft bereichern und diesen Lagen dringend benötigte neue Flächen zuführen wird.

ABBILDUNG 6
Übersicht
Teilmarkt Cluster



	City	City-Rand	Peripherie
Flächenumsatz kumuliert (m ²)	7.700	117.500	29.700
Leerstandsrate (%)	1,7	7,3	14,7
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	61,00	57,00	27,00
Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)	45,22	27,95	15,46

Quelle: CBRE Research Q1 2026

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Tobias Brandt

Associate Director
Research Germany
tobias.brandt@cbre.com

Business Lines

Georg Illichmann

Managing Director
Head of Office Leasing München
georg.illichmann@cbre.com

Peter Tomas

Managing Director
Head of Investment München
peter.tomas@cbre.com

Beatrix Pillmayer

Senior Director
Valuation & Advisory Services
beatrix.pillmayer@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.