



MARKT BERICHT 2026 Q2

Marktzahlen

Flächenumsatz:

	Q1	Q2	Q3	Q4	Gesamt
Gesamt	174.794 m²	174.750 m²	n. o.	n. o.	349.544 m²
City	160.462 m²	132.966 m²	n. o.	n. o.	293.428 m²
Peripherie	14.332 m²	41.784 m²	n. o.	n. o.	56.116 m²

Durchschnittsmiete Gesamt: € 24,81 /m²

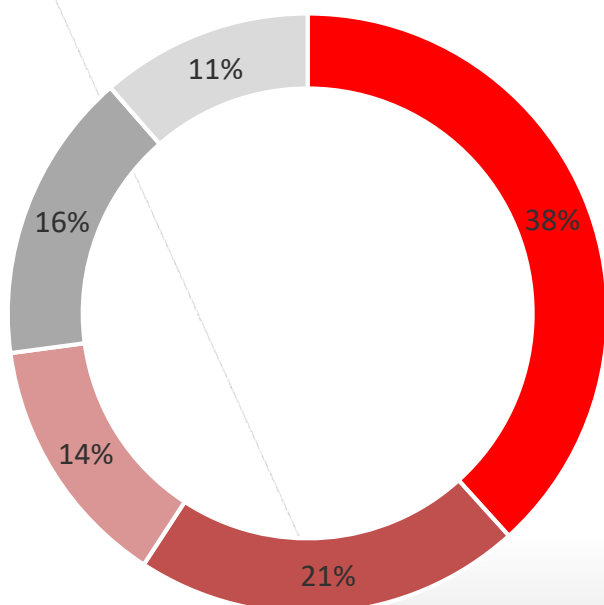
City € 28,13 /m²

Peripherie € 14,22 /m²

Spitzenmiete City € 67,00 /m² im CBD

Spitzenmiete Peripherie € 20,50 /m² im Umland Süd

286 Mietvertragsabschlüsse insgesamt 2026 (bis Q2)



- Mietverträge ab 5.000 m²: 133.862 m², 13 Stk.
- Mietvertrag von 2.000 bis 5.000 m²: 73.080 m², 25 Stk.
- Mietverträge von 1.000 bis 2.000 m²: 43.833 m², 38 Stk.
- Mietverträge von 500 bis 1.000 m²: 54.829 m², 78 Stk.
- Mietverträge bis 500 m²: 39.940 m², 132 Stk.

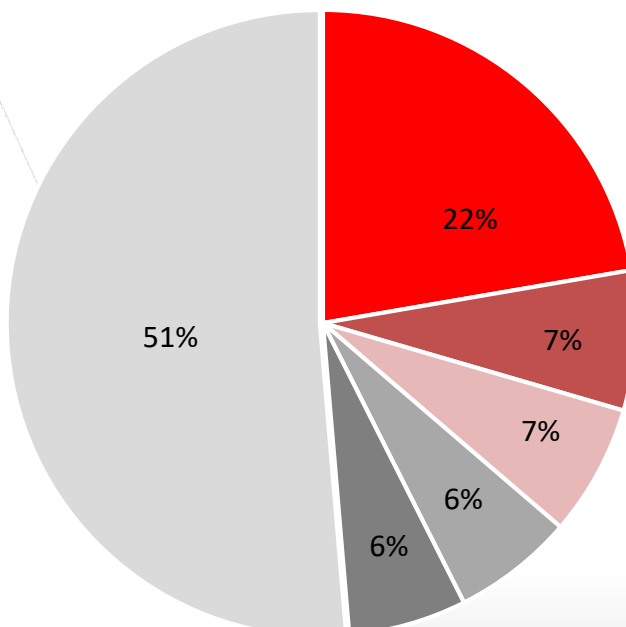


Vermietungen

Top Vermietungen 2026 (Q2)

HENSOLDT AG	12.300 m ²	Taufkirchen
Defense / Rüstung	8.100 m ²	Aschheim-Dornach
Alphalignis GmbH	6.100 m ²	SÜDLICHT
Analog Devices GmbH	5.700 m ²	Highlight Towers
Circus Group SE	5.200 m ²	Neue Siederei
Hotel, Hotel-Verwaltung	4.300 m ²	Hammerschmidt
IT / Software / Elektronik / Robotik	3.300 m ²	Garching
Raymond James Corporate Finance GmbH	3.200 m ²	Amalie
UNO MINDA Systems GmbH	3.000 m ²	Am Moosfeld
Nörr LLP	3.000 m ²	Ottostr. 21

Top Five Branchen 2026 (bis Q2)



- IT / Software / Elektronik / Robotik
- Beratungsgesellschaften / Rechtsanwälte
- Hotel, Hotel-Verwaltung
- Dienstleistung
- Energie
- Andere

Impulse

Die derzeitigen Projektentwicklungen verdeutlichen, dass sich die attraktivsten Bürostandorte Münchens auf wenige, besonders dynamische Teilmärkte konzentrieren. Hervorzuheben sind insbesondere das Bahnhofsviertel und das Central Quartier rund um den Hauptbahnhof sowie das Werksviertel am Ostbahnhof.

„Beide Lagen“, findet Anett Rigg (Leitung Vermietung & Vertrieb), „profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, einer hohen urbanen Dichte sowie einem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Dadurch bieten sie Unternehmen optimale Voraussetzungen für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften.“

Während Projekte wie THE VERSE und The Stack insbesondere durch ihre zentrale Innenstadtlage und internationale Strahlkraft überzeugen, profitieren LOVT VIBE und iCampus von der Innovationskraft und dem modernen Quartierscharakter des Werksviertels.

Das Projekt aer München zeigt zudem das Potenzial aufstrebender Bürostandorte außerhalb der Innenstadt, die durch gute ÖPNV-Anbindung, moderne Flächenkonzepte und vergleichsweise attraktive Kostenstrukturen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Insgesamt zeichnen sich alle Projekte durch ihre sehr gute Erreichbarkeit, hohe Aufenthaltsqualität sowie moderne und nachhaltige Gebäudestandards aus.

„Damit entsprechen sie den aktuellen Anforderungen der Nutzer nach ESG-konformen, flexiblen und zukunftsfähigen Arbeitswelten und stärken langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Münchner Büromarktes“, stellt Rigg abschließend fest.



\ Standorte

Nennenswerte Neubauprojekte im Münchner Büromarkt:

THE VERSE ist aktuell das prestigeträchtigste Büroprojekt Münchens und dürfte nach Fertigstellung zu den Spitzenobjekten des Marktes zählen. Die Kombination aus Landmark-Architektur, ESG-Standards und Bahnhofslage ist im Münchner Markt nahezu einzigartig.

The Stack gehört zu den ersten fertiggestellten Projekten des neuen Central Quartier und profitiert unmittelbar von der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes. Das Objekt gilt als wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung des Teilmarktes.

ALTERA Urban Office zählt zu den vielversprechendsten Boutique-Büro-entwicklungen Münchens. Die Kombination aus CBD-Lage in der Ludwigsvorstadt, direkter Nähe zum Hauptbahnhof und hochwertiger Architektur entspricht den aktuellen Anforderungen vieler Unternehmen. Besonders das moderne und nachhaltige Gebäudekonzept machen das Projekt zu einer attraktiven Alternative zu großflächigen Objektentwicklungen.

LOVT VIBE ist eine der den innovativsten Büroentwicklungen Münchens und dürfte insbesondere Technologieunternehmen und ESG-orientierte Nutzer anziehen.

Der iCampus entwickelt sich zunehmend zu einem der stärksten Bürocluster außerhalb der Innenstadt und profitiert vom Innovationsstandort Werksviertel.

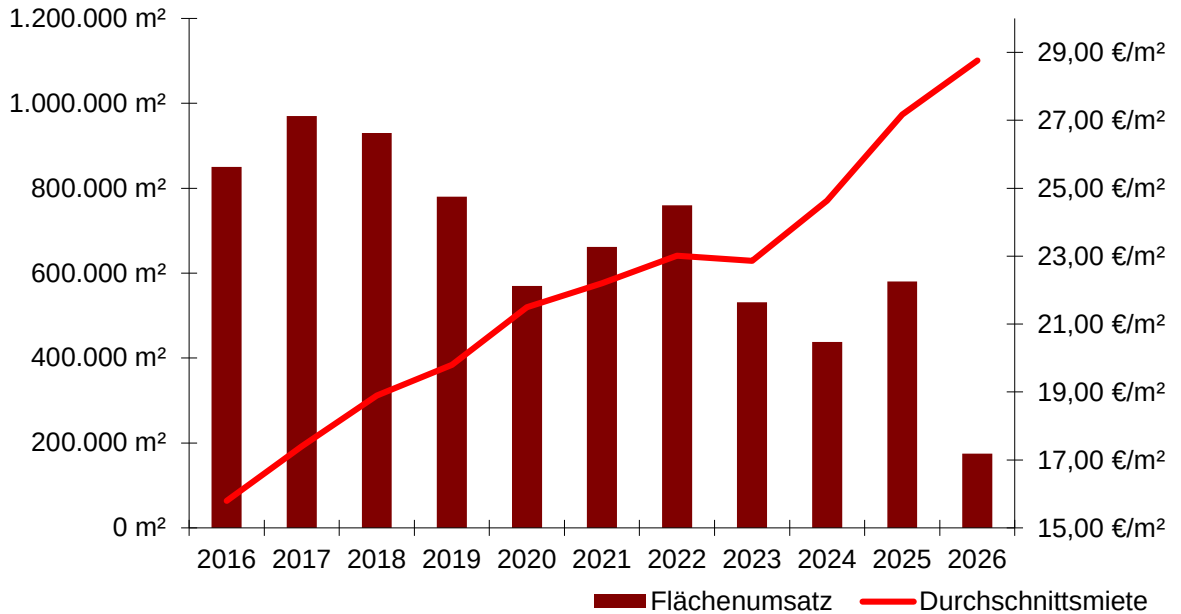
Das **aer München** zeigt exemplarisch den Trend zur Repositionierung älterer Bürostandorte. Für kostenbewusstere Nutzer kann Neuperlach künftig eine attraktive Alternative zu Innenstadtlagen darstellen.



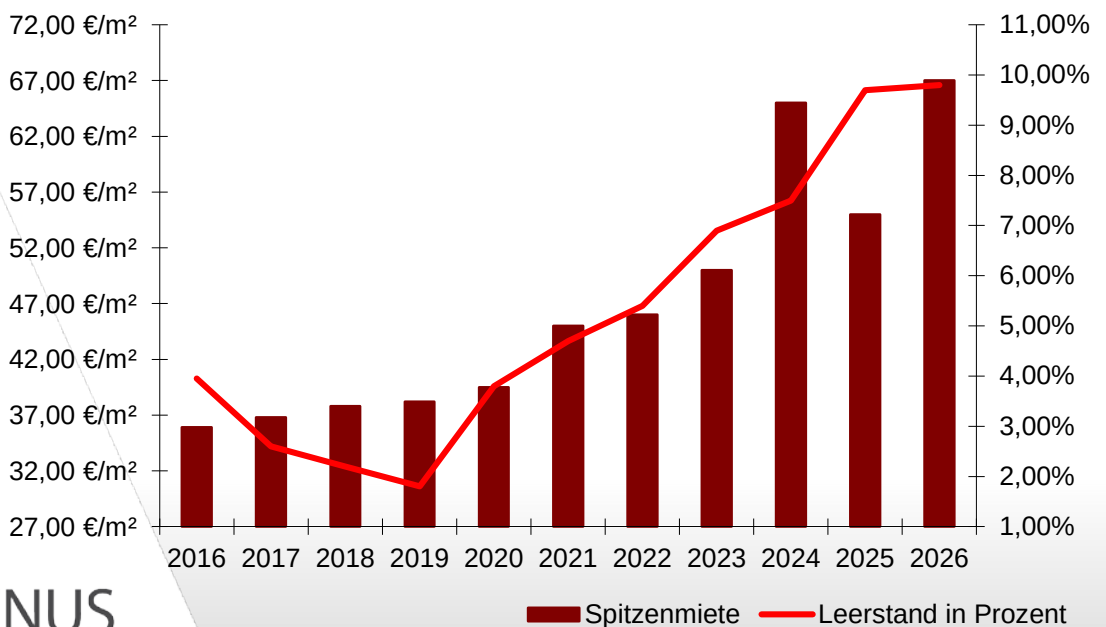


Indikatoren

Indikatoren Flächenumsatz / Durchschnittsmiete



Indikatoren Spitzenmiete / Leerstand



Fragen?



IHR TEAM VOR ORT

IGENUS Immobilien GmbH & Co.KG
Bavariastraße 7a
80336 München

Telefon 089 693 993 0
www.igenus.de