

PRESSEMITTEILUNG

Münchner Büromarkt: Technologieunternehmen treiben Umsatzwachstum

Rekordmieten von bis zu 74 Euro pro Quadratmeter

München, 20. August 2026 – Newmark beobachtet im Münchner Büromarkt weiter eine hohe Dynamik. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 33 Prozent auf rund 349.000 Quadratmeter. Getragen wird die Entwicklung von einer breiteren Nachfragebasis. Neben Eigennutzern prägen zunehmend Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Halbleiter, Verteidigung und Life Sciences das Marktgeschehen. Gleichzeitig setzt sich der Trend zu modernen, hochwertigen Büroflächen fort.

Breitere Nachfrage sorgt für mehr Marktdynamik

Anmietungen zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern bleiben das Rückgrat des Münchner Büromarktes. 2023 kamen sie noch auf etwa die Hälfte des Flächenumsatzes, im ersten Halbjahr 2026 liegt ihr Anteil bei einem Drittel. Entsprechend verteilt sich die Vermietungsaktivität breiter über den Markt: Großabschlüsse ab 10.000 Quadratmetern stehen inzwischen für rund 30 Prozent des Flächenumsatzes und verdeutlichen die gestiegene Nachfrage größerer Nutzer.

„Der Münchner Büromarkt profitiert von einer deutlich breiteren Nachfragebasis als noch vor wenigen Jahren. Neben etablierten Technologieunternehmen treten zunehmend Unternehmen aus Zukunftsbranchen als großflächige Nutzer auf und sorgen für eine stabile Marktdynamik“, sagt Matthias Hausch, Head of Office Leasing in München bei Newmark.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Branchenstruktur wider. Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Halbleiter, Verteidigung und Life Sciences prägen den Markt inzwischen stärker als Nutzer aus Beratung oder Finanzwirtschaft. Allein die Technologiebranche vervierfachte ihren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf rund 91.000 Quadratmeter. Zu den prägenden Abschlüssen zählen unter anderem JetBrains, Analog Devices, NXP Semiconductors und Uvision Europe.

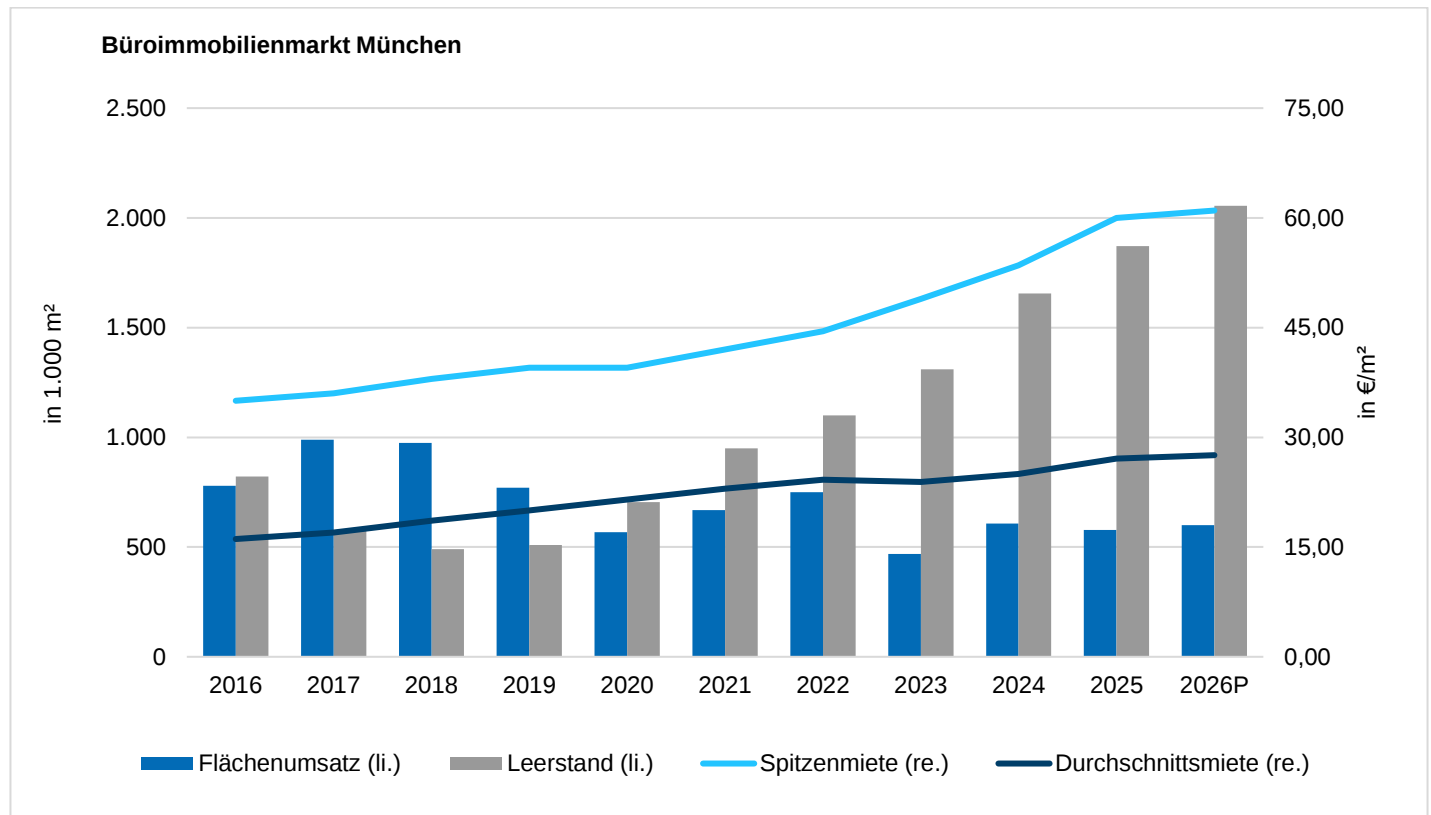
Premiumflächen werden knapper, ältere Bestände geraten unter Druck

Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf moderne, ESG-konforme Büroflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktiven Ausstattungsmerkmalen und kurzfristiger Verfügbarkeit. Neubauten und umfassend modernisierte Gebäude entwickeln sich daher deutlich besser als der Gesamtmarkt. Beispiele hierfür sind Neue Balan, der Business Campus Garching sowie MARK im Münchner Westen, das inzwischen nahezu vollständig vermietet ist. Auch moderne Bürostandorte außerhalb der klassischen Innenstadtlagen, etwa in Unterhaching, gewinnen für Unternehmen zunehmend an Attraktivität.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen stützt zugleich das Mietniveau. Die Spitzenmiete stieg auf

60,00 Euro pro Quadratmeter, während in Einzelfällen bereits bis zu 74,00 Euro pro Quadratmeter erzielt wurden. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete blieb mit 27,20 Euro pro Quadratmeter auf Vorjahresniveau. Gleichzeitig liegt die Leerstandsquote bei 8,8 Prozent und steigt vor allem in älteren Bestandsgebäuden, die den gestiegenen Anforderungen der Nutzer nicht mehr entsprechen. Moderne und hochwertig ausgestattete Flächen werden dagegen weiterhin zügig absorbiert.

„Mittelfristig dürfte der Leerstand über dem Zehnjahresdurchschnitt bleiben, da Unternehmen ihre Arbeitsplatzkonzepte weiterentwickeln und ihren Flächenbedarf optimieren. Flexible Arbeitsmodelle bleiben Teil der Bürowelt, zugleich konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf hochwertige, gut angebundene und ESG-konforme Gebäude“, sagt Helge Zahrnt, Head of Research bei Newmark.



Ausblick

Für das Gesamtjahr 2026 rechnet Newmark in München mit einem Büroflächenumsatz von rund 600.000 m². Die Entwicklung am Büromarkt dürfte dabei zunehmend von der Qualität der Flächen bestimmt werden. Moderne, ESG-konforme Büros in guten Lagen bleiben knapp und bieten weiteres Mietsteigerungspotenzial. Dagegen steigt der Druck

auf ältere Bestandsgebäude, die ohne Modernisierung und attraktive Anreize am Markt nicht mehr zu platzieren sind. Gleichzeitig dürfte die Nachfrage nach großen Büroflächen vor allem von Unternehmen aus den Bereichen Robotik, Verteidigungstechnologie, Halbleiter und Life Sciences getragen werden.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2026 und Vergleich zum Vorjahr (1. Halbjahr 2025)

Flächenumsatz	348.700 m ² (+33 %)
Erzielbare Spitzenmiete	60,00 €/m ² (+9 %)
Flächengewichtete Durchschnittsmiete*	27,20 €/m ² (-0,3 %)
Leerstandsquote	8,8 % (+0,6 PP)
Prognose Flächenumsatz Gesamtjahr 2026	600.000 m ² (+4 % ggü. 2025)

* *Flächengewichtete Durchschnittsmiete aus allen Neu-Vertragsabschlüssen der letzten vier Quartale (Q3 2025 bis Q2 2026)*

Quelle: Newmark Research

Über Newmark

Die Newmark Group, Inc. (Nasdaq: NMRK) ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften („Newmark“) ein weltweit führendes Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für Gewerbeimmobilien. Newmark berät große institutionelle Investoren und andere Eigentümer, globale Unternehmen und weitere Nutzer sowie Kreditgeber. Das Unternehmen verbindet strategische Beratung mit operativer Exzellenz und bietet eine umfassende Plattform, die konsequent auf die individuellen Anforderungen seiner Kunden ausgerichtet ist. In den zwölf Monaten bis zum 30. Juni 2026 erzielte Newmark einen Umsatz von mehr als 3,6 Milliarden US-Dollar. Zum 30. Juni 2026 waren Newmark und seine Geschäftspartner mit mehr als 10.000 Experten in über 195 Büros auf vier Kontinenten vertreten. Erfahren Sie mehr unter nmrk.com oder folgen Sie [@newmark](https://twitter.com/newmark).

Hinweis zu zukunftsgerichteten Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen im Sinne der US-amerikanischen Wertpapiergesetze. Dabei handelt es sich um Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern Erwartungen, Prognosen oder Annahmen über zukünftige Entwicklungen bei Newmark betreffen – etwa zur Geschäftstätigkeit, finanziellen Lage, Liquidität, Ergebnissen oder strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Derartige Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den prognostizierten abweichen.

Sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben, übernimmt Newmark keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Eine ausführliche Beschreibung der mit solchen Aussagen verbundenen Risiken und Unsicherheiten findet sich in den bei der US-amerikanischen Börsenaufsichtsbehörde (Securities and Exchange Commission, SEC) eingereichten Unterlagen von Newmark, insbesondere in den Abschnitten „Risk Factors“ und „Special Note on Forward-Looking Information“ der Formulare 10-K, 10-Q und 8-K sowie etwaigen Aktualisierungen dieser Informationen.

NEWMARK

Pressekontakt:

Deb Bergman

t +1 303-260-4307

deb.bergman@nmrk.com

Elene Chikava

t +49 159 01220398

ec@feldhoff-cie.de