

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
329.200 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▲
9,2 % Leerstandsquote	▲	▬
57,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
458.900 Bürobeschäftigte Stadt München (Juni 2026)	▬	▬
5,4 % Arbeitslosenquote Stadt München (Juni 2026)	▬	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Lage in der Region München bleibt laut IHK-Konjunkturumfrage Frühjahr 2026 angespannt. Die Hoffnung auf eine Erholung wurde durch die Folgen des Irankriegs und die damit verbundenen Preissteigerungen bei Energie und Rohstoffen gedämpft. Als größte Risiken werden die schwache Inlandsnachfrage, die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sowie steigende Energie- und Rohstoffpreise genannt. Zudem bleiben die Investitionspläne der Unternehmen zurückhaltend. Im Juni lag die Arbeitslosenquote der Stadt München bei 5,4 %, zehn Basispunkte über dem Vorjahreswert.

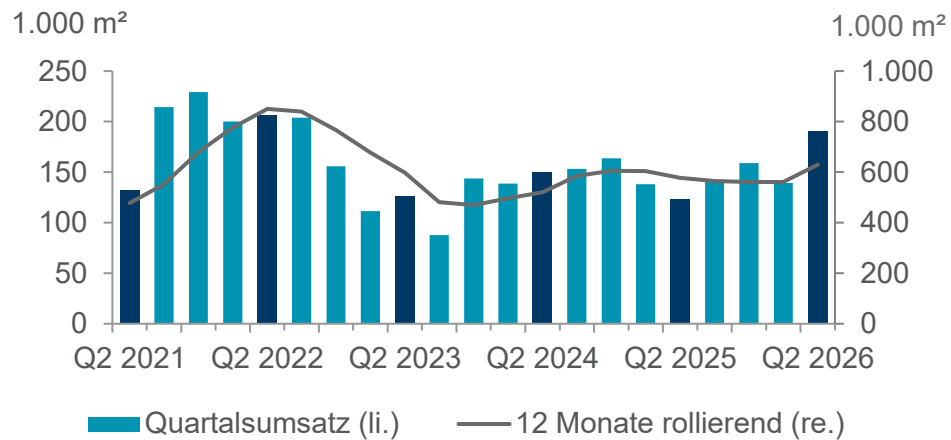
FLÄCHENUMSATZ

Für das 1. Halbjahr 2026 summiert sich der Flächenumsatz im Münchner Marktgebiet auf 329.200 m² und liegt damit 26 % über dem Vorjahreszeitraum. Auch im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt wurde der Wert um 15 % übertroffen und verfehlt den 10-Jahresdurchschnitt nur noch um 5,3 %.

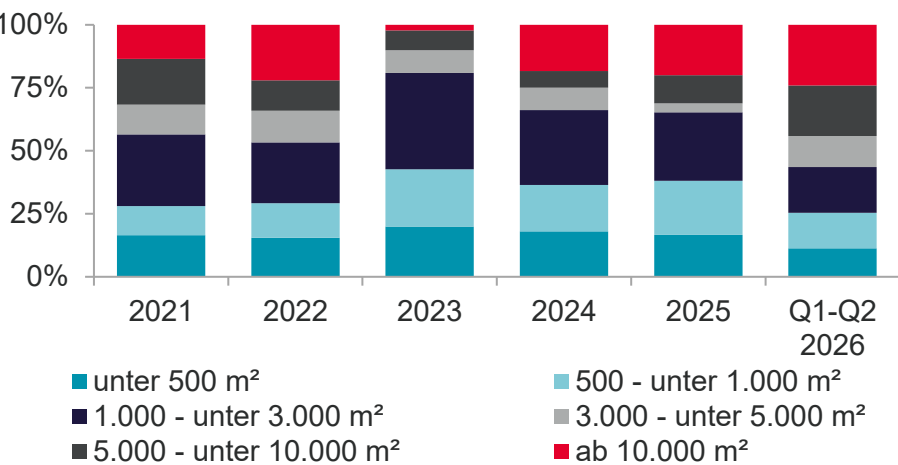
Getragen wurde die positive Entwicklung einerseits durch eine hohe Anzahl von Abschlüssen im kleinen und mittleren Größensegment, andererseits durch einen großvolumigen Eigennutzerabschluss. Größter Abschluss des 2. Quartals war die unterzeichnete Erweiterung des Apple-Standortes an der Seidlstraße 15-19 mit mehr als 29.000 m².

Der überwiegende Teil des Umsatzes entfiel weiterhin auf Vermietungen. Von den rund 190.000 m² im 2. Quartal wurden etwa 150.000 m² durch Vermietungen erzielt. Eigennutzer machten rund 40.000 m² aus, wobei der Großteil auf die Erweiterung von Apple entfiel. In der Branchenbetrachtung prägten insbesondere die Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Industrieunternehmen das Marktgeschehen. Beide Sektoren vereinten im 2. Quartal mit über 27 % beziehungsweise knapp 26 % zusammen mehr als die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes auf sich.

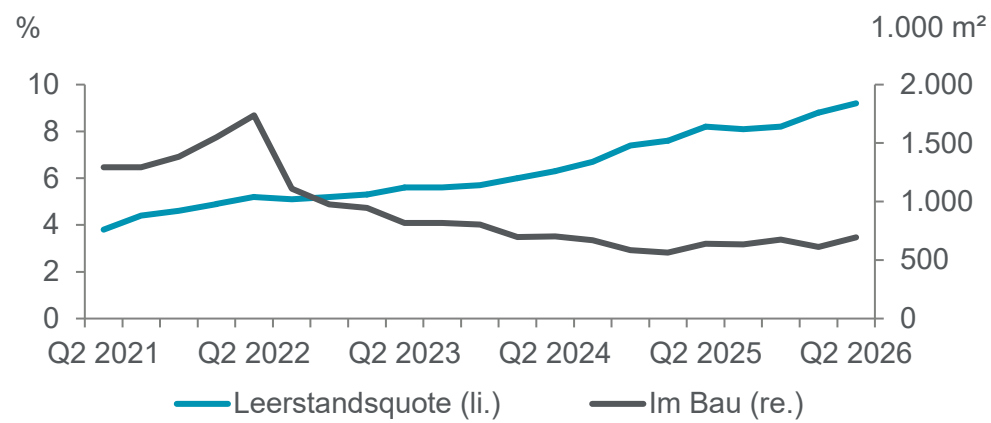
FLÄCHENUMSATZ



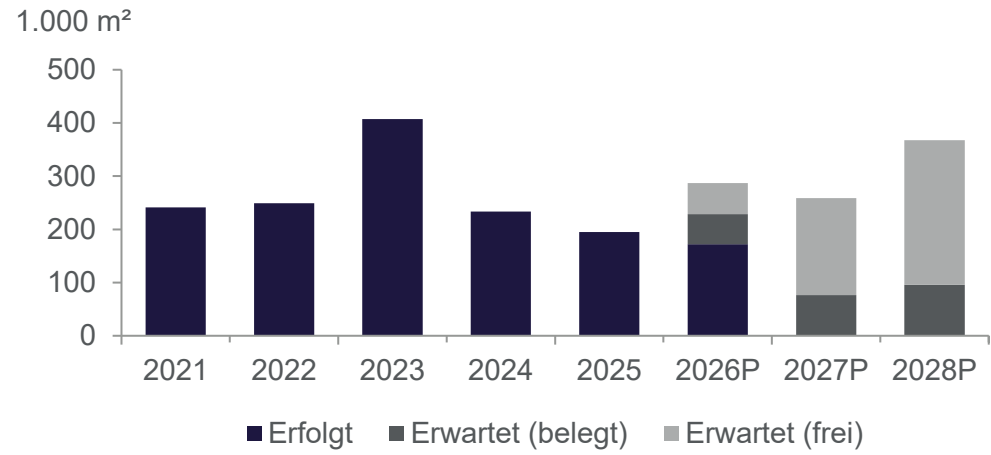
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



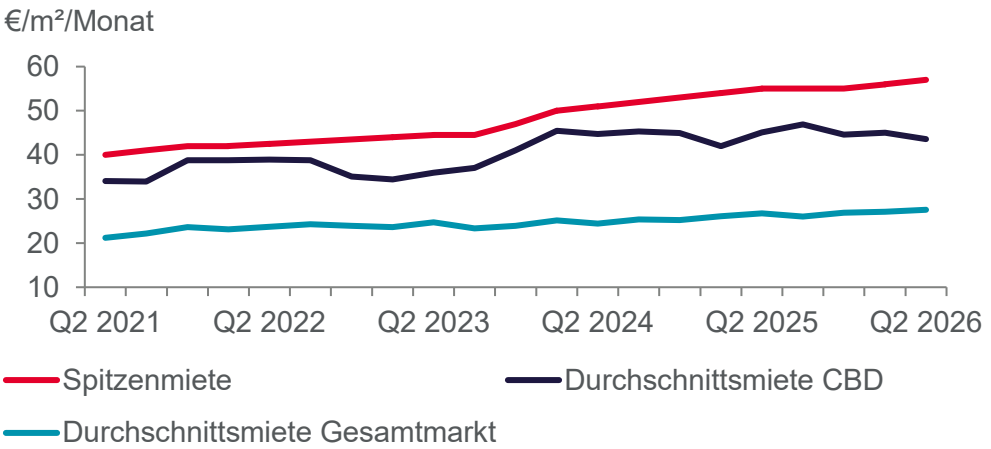
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in München erhöhte sich zum Ende des 2. Quartals 2026 auf rund 2,01 Mio. m². Die Leerstandsquote lag damit bei 9,2 % und stieg gegenüber dem Vorquartal um 40 Basispunkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich ein Anstieg um einen Prozentpunkt.

FERTIGSTELLUNGEN

Das Fertigstellungsvolumen fiel im 2. Quartal mit 86.300 m² erneut hoch aus. Für das 1. Halbjahr summieren sich die Fertigstellungen damit auf 172.000 m². Das Volumen liegt 29 % über dem 5-Jahresdurchschnitt und 37 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Derzeit befinden sich weitere 697.800 m² Bürofläche im Bau, mit einer Vorvermietungsquote von 36 %. Zu den wichtigsten Projekten in der Pipeline für 2026 und 2027 zählen unter anderem der Google Campus an der Arnulfstraße mit rund 33.500 m² Bürofläche sowie das LOVT Vision im Werksviertel mit knapp 48.000 m² Bürofläche.

MIETEN

Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend im 2. Quartal fort und erreichte 57,00 €/m². Gegenüber dem Vorquartal entspricht dies einem Anstieg um 1,8 %, im Jahresvergleich ergibt sich ein Plus von 3,6 %. Auch die Durchschnittsmiete entwickelte sich weiter positiv und lag zum Ende des 2. Quartals bei 27,55 €/m². Damit stieg sie gegenüber dem Vorquartal um 1,7 % und gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,0 %.

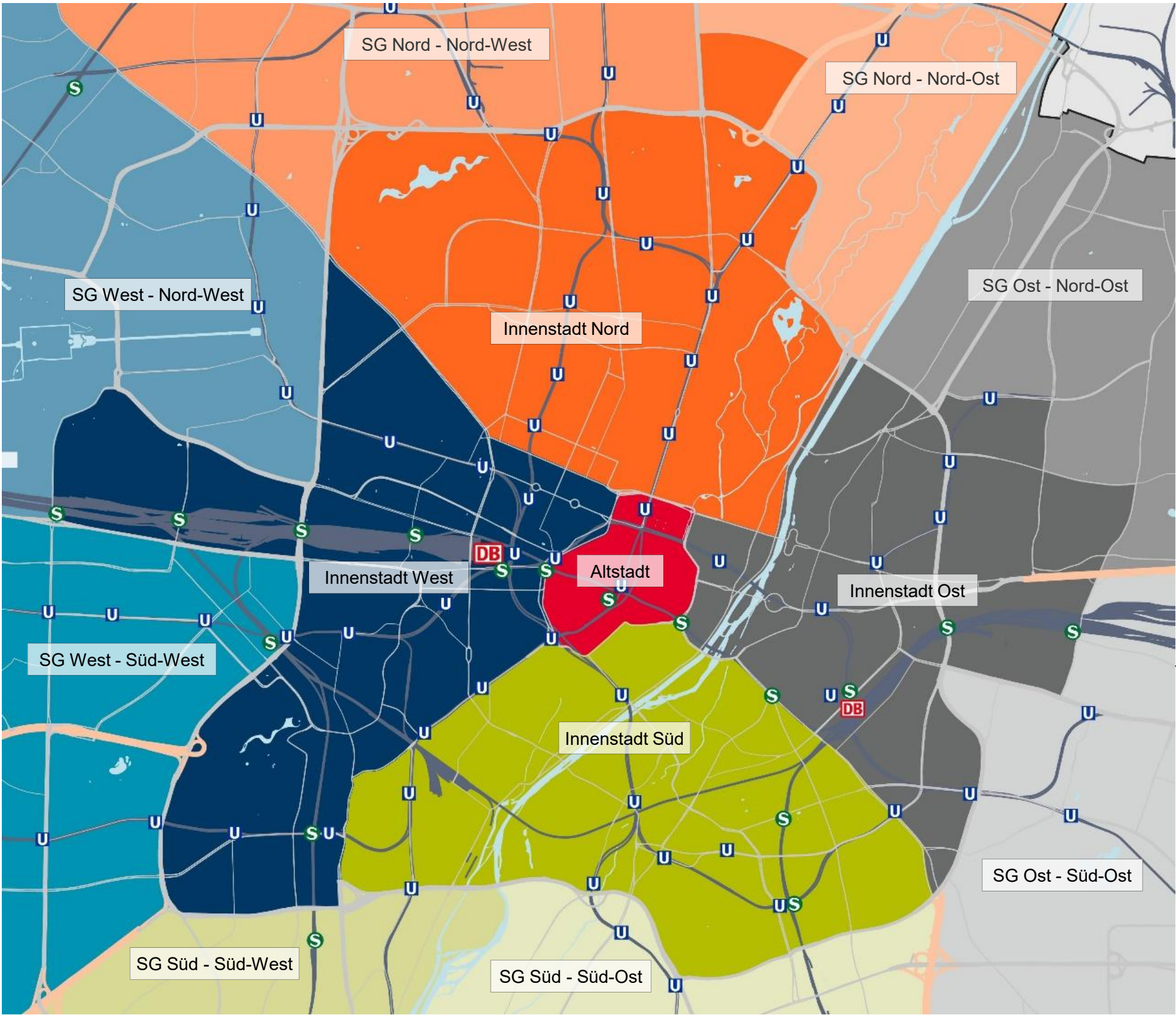
AUSBLICK

- Vor dem Hintergrund der anhaltend stabilen Nachfrage erwartet C&W für das Gesamtjahr einen Flächenumsatz leicht über dem Vorjahresniveau.
- Aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses von Flächenangebot und Nachfrage dürfte die Leerstandsquote bis zum Jahresende auf dem aktuellen Niveau verbleiben.
- Die Spitzenmiete könnte im Jahresverlauf weiter ansteigen, da hochwertige Flächen in zentralen Lagen weiterhin stark nachgefragt werden.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

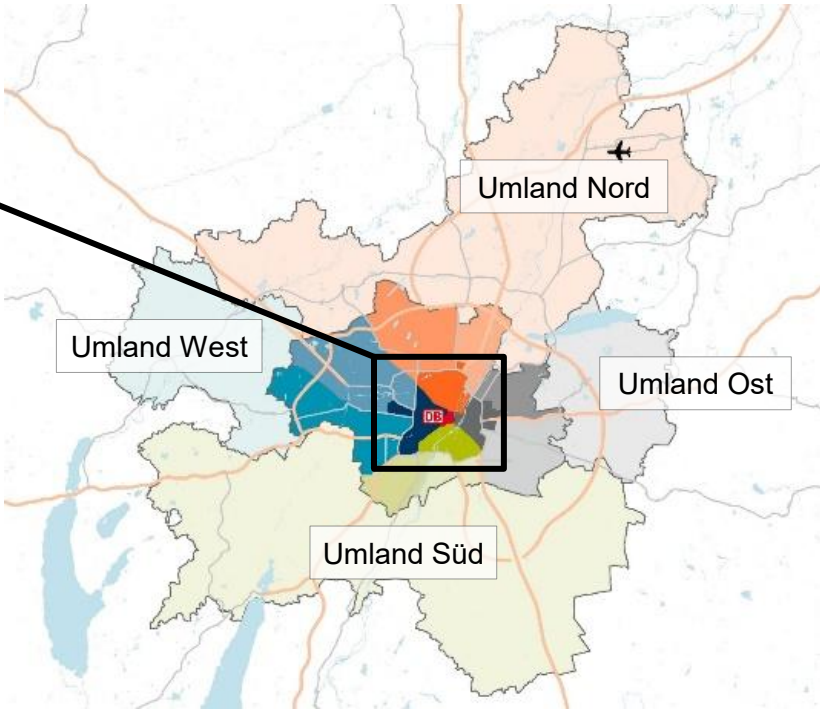
Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
LOVT Vision	Innenstadt Ost	In Bau	2027	47.800	Union Investment
Google Campus	Innenstadt West	In Bau	2026	33.500	Google
M-PLAZA	Stadtgebiet Süd – Süd-West	Fertiggestellt	2026	34.100	Fiduciary Capital
M-BLOCK	Stadtgebiet Süd – Süd-West	In Planung	2029	56.600	Fiduciary Capital

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Altstadt	30,00 – 57,00
Innenstadt Nord	15,00 – 45,00
Innenstadt Ost	18,00 – 42,50
Innenstadt Süd	15,50 – 34,00
Innenstadt West	20,00 – 51,00
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	15,00 – 28,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	14,00 – 27,50
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	10,00 – 15,00
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	15,00 – 25,00
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	14,50 – 17,00
Stadtgebiet Süd – Süd-West	15,00 – 28,00
Stadtgebiet West – Nord-West	15,00 – 27,00
Stadtgebiet West – Süd-West	16,00 – 29,50
Umland Nord	8,50 – 20,00
Umland Ost	11,00 – 20,00
Umland Süd	10,00 – 23,50
Umland West	10,00 – 12,50



MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Altstadt	16.000	4,5	0	22.400	43,55
Innenstadt Ost	18.800	9,2	0	238.500	31,40
Stadtgebiet Süd - Süd-West	32.700	13,6	34.100	1.100	21,20
Umland Nord	21.100	7,6	4.000	10.000	13,70
Markt München	329.200	9,2	86.400	694.300	27,55

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

TOP-5-MÄRKTE



MATTHIAS HOFMANN
Head of Office Agency München
Tel: +49 89 242 14 33 38
matthias.hofmann@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services, Germany
Tel: +49 69 5060 73026
martin.polifke@cushwake.com

LENA DUTKOWSKI
Research Analyst
Tel: +49 89 24214 3318
lena.dutkowski@cushwake.com