

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
467.200 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▲
9,3 % Leerstandsquote	▬	▬
58,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
463.430 Bürobeschäftigte Stadt München (Sep. 2026)	▬	▲
5,7 % Arbeitslosenquote Stadt München (Sep. 2026)	▬	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Stimmung in der Region München hat sich laut IHK-Konjunkturumfrage Herbst 2026 im Jahresverlauf leicht aufgehellt. Eine verbesserte Inlands- und Auslandsnachfrage sorgt insbesondere im Dienstleistungs- und Industriesektor für eine stabilere Geschäftslage. Die Erwartungen der Unternehmen bleiben jedoch verhalten. Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen werden kritisch gesehen, was sich in zurückhaltenden Investitionen am heimischen Standort niederschlägt. Im September 2026 lag die Arbeitslosenquote der Stadt München bei 5,7 % und damit 10 Basispunkte über dem Vorjahreswert.

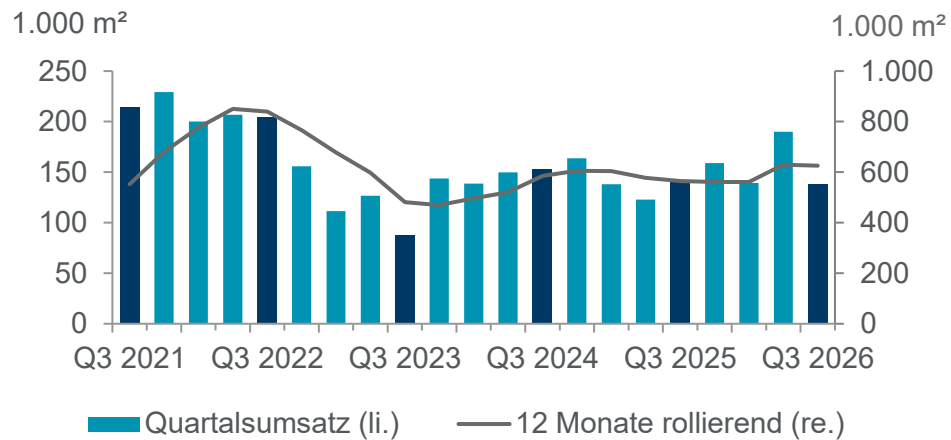
FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz summierte sich in den ersten neun Monaten 2026 auf 467.200 m² und lag damit 16 % über dem Vorjahreszeitraum. Auch der 5-Jahresdurchschnitt wurde um 5 % übertroffen, während der 10-Jahresdurchschnitt um 10 % unterschritten wurde.

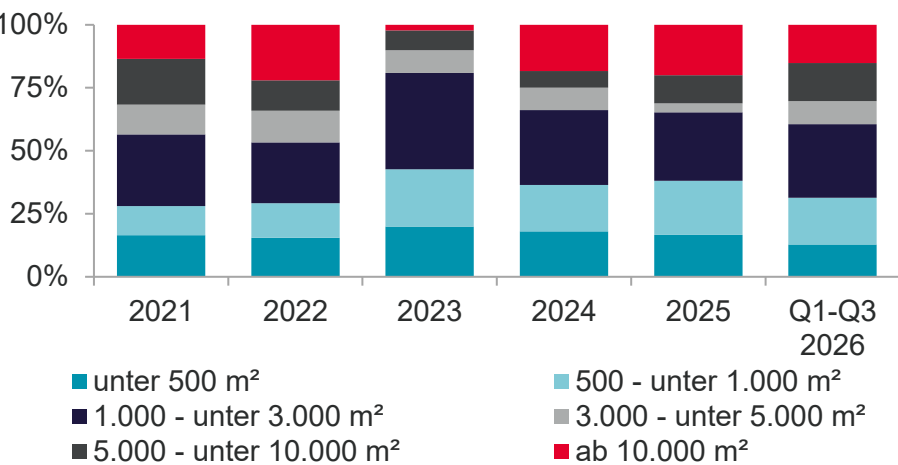
Das Marktgeschehen im 3. Quartal war von einer hohen Abschlussaktivität geprägt. Mit einem Flächenumsatz von 138.000 m² wurde das Vorjahresniveau nahezu erreicht, während die Zahl der Abschlüsse anstieg. Neben zahlreichen Anmietungen im kleinen und mittleren Flächensegment wurden erneut mehrere Großabschlüsse registriert. Der größte Abschluss entfiel auf die Erweiterung von Rohde & Schwarz in der Mühldorfstraße mit rund 8.500 m², gefolgt von Heuking mit rund 6.000 m² in der Maffeistraße sowie Greenpeak Partners mit rund 5.100 m² in der Amalienstraße.

Auf Teilmarktebene verzeichneten die Innenstadt Ost und die Innenstadt West mit jeweils 16 % die höchsten Umsatzanteile. Es folgten das Umland Nord mit 10 % sowie die Innenstadt Nord, die Altstadt und das Stadtgebiet West - Süd-West mit jeweils rund 8 %. Branchenseitig machte der Sektor Industrie, Transport und Verkehr mit 24 % den größten Anteil am Flächenumsatz aus, gefolgt von den Branchen TMT und Beratung mit jeweils 17 %. Der Finanz- und Versicherungssektor vereinte weitere 11 % des Umsatzes auf sich.

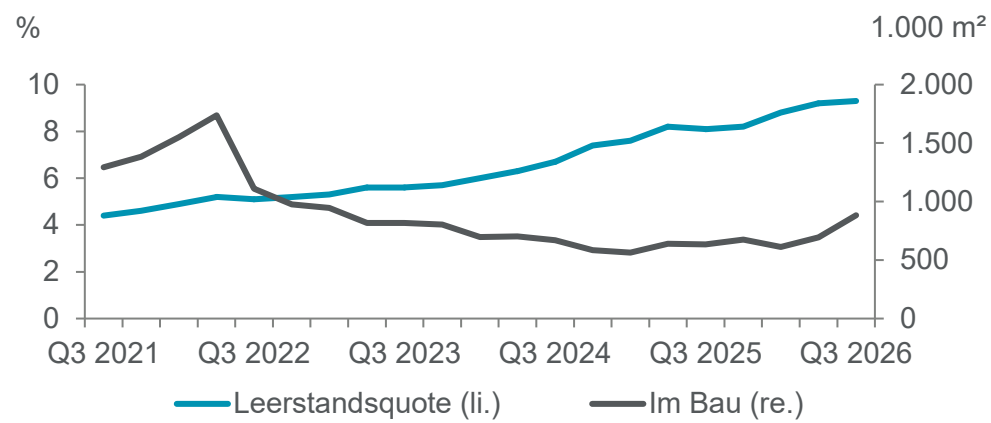
FLÄCHENUMSATZ



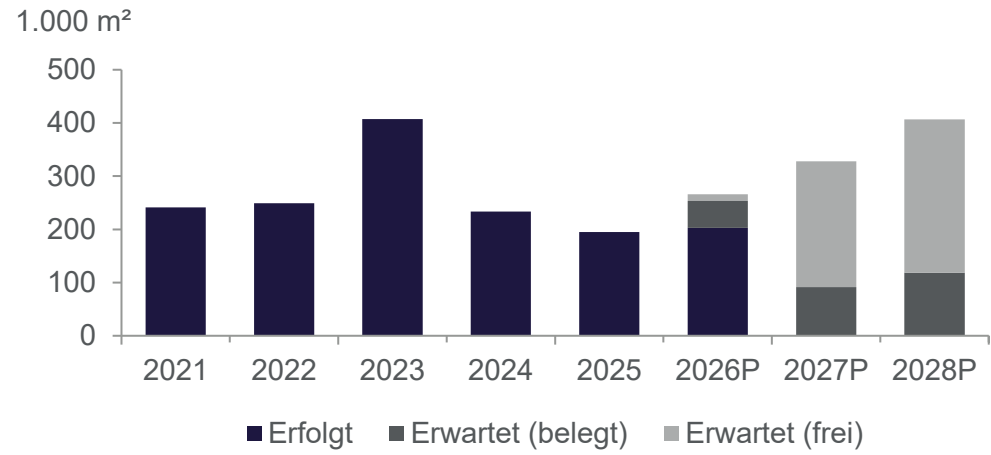
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



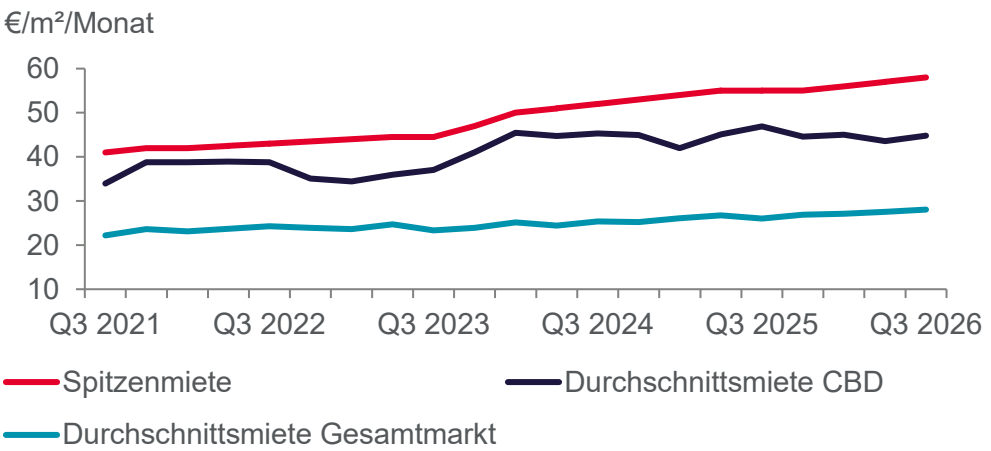
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in München erhöhte sich zum Ende des 3. Quartals 2026 moderat auf rund 2,03 Mio. m². Die Leerstandsquote lag damit bei 9,3 % und stieg gegenüber dem Vorquartal um 10 Basispunkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich ein Anstieg um 1,2 Prozentpunkte.

FERTIGSTELLUNGEN

Das Fertigstellungsvolumen belief sich im 3. Quartal auf 30.800 m². In den ersten neun Monaten 2026 summieren sich die Fertigstellungen damit auf 202.900 m². Das Volumen liegt damit 25 % über dem Vorjahreswert, 6 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt und 2 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Zu den bedeutendsten Fertigstellungen des Quartals zählt das Projekt AMALIE in der Innenstadt Nord mit rund 10.500 m² Bürofläche. Derzeit befinden sich weitere 883.500 m² Bürofläche im Bau, bei einer Vorvermietungsquote von 41 %. Als eines der wichtigsten Projekte soll bis Jahresende der Google Campus an der Arnulfstraße mit rund 33.500 m² Bürofläche fertiggestellt werden.

MIETEN

Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend auch im 3. Quartal fort und erreichte 58,00 €/m²/Monat. Gegenüber dem Vorquartal entspricht dies einem Anstieg um 1,8 %, im Jahresvergleich ergibt sich ein Plus von 5,5 %. Auch die Durchschnittsmiete entwickelte sich weiter positiv und lag zum Ende des 3. Quartals bei 28,05 €/m²/Monat. Damit stieg sie gegenüber dem Vorquartal um 1,8 % und gegenüber dem Vorjahresquartal um 7,9 %.

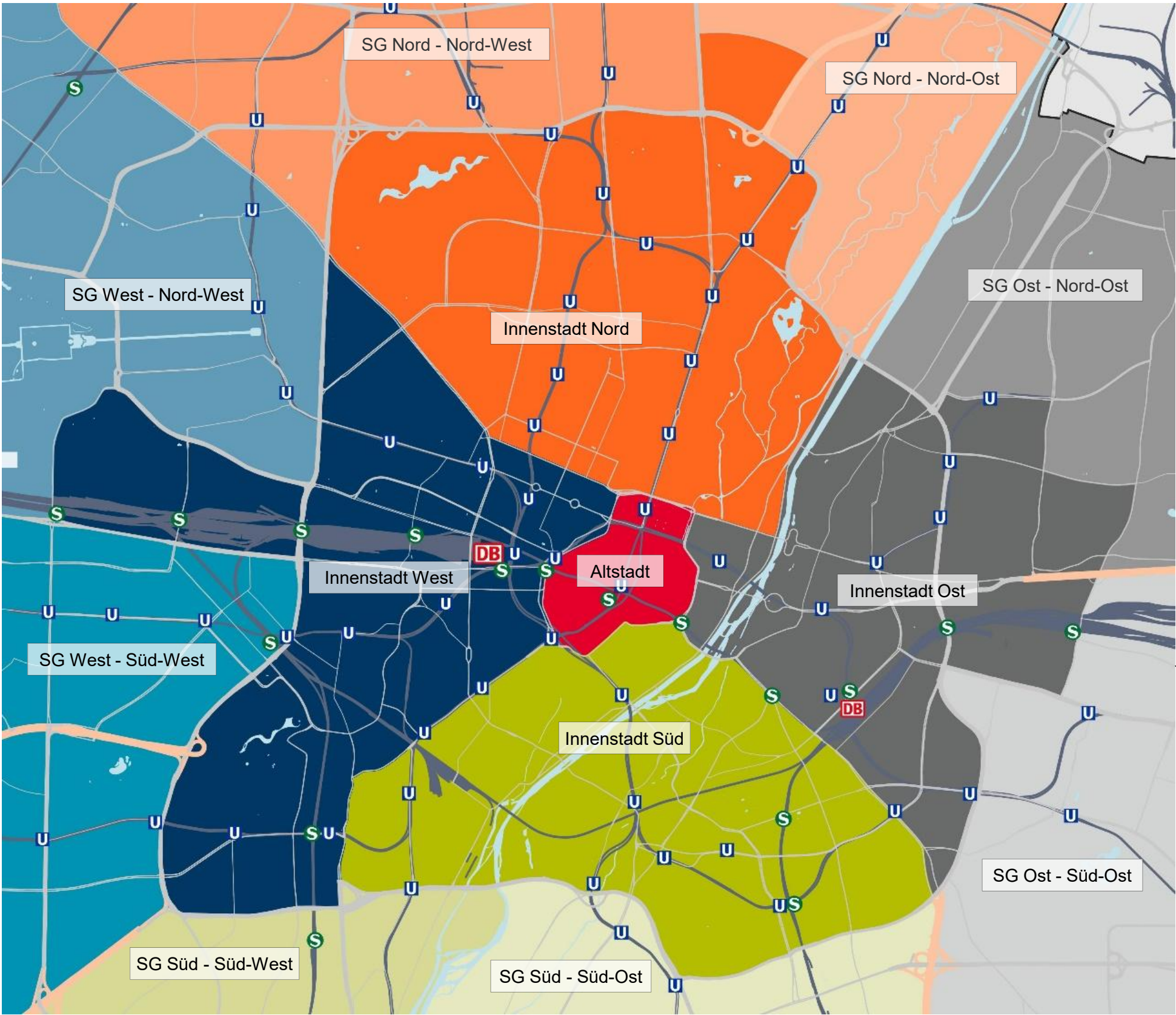
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
LOVT Vision	Innenstadt Ost	In Bau	2027	50.300	Union Investment
Google Campus	Innenstadt West	In Bau	2026	33.500	Google
AMALIE	Innenstadt Nord	Fertiggestellt	2026	10.500	Allianz Gruppe
Ginger and Moss	Innenstadt West	In Planung	2029	35.300	Aurelis Real Estate

AUSBLICK

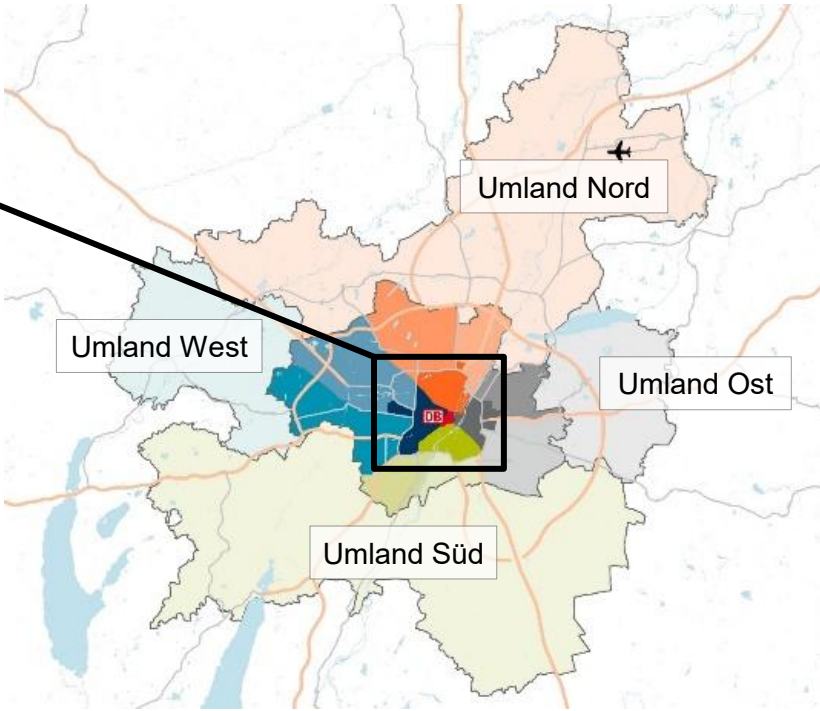
- Für das Gesamtjahr 2026 erwartet C&W einen Flächenumsatz oberhalb des Vorjahresniveaus. Die stabile Nachfrage nach modernen Büroflächen dürfte den Markt auch im Schlussquartal stützen.
- Die Leerstandsquote dürfte bis zum Jahresende auf dem aktuellen Niveau verbleiben, da ein Großteil der noch ausstehenden Fertigstellungen bereits vorvermietet ist.
- Die Spitzenmiete dürfte ihren Aufwärtstrend fortsetzen, da insbesondere hochwertige Flächen in zentralen und gut angebundenen Lagen weiterhin auf eine hohe Nachfrage treffen.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Altstadt	30,00 – 58,00
Innenstadt Nord	15,00 – 45,00
Innenstadt Ost	18,00 – 42,50
Innenstadt Süd	16,00 – 35,00
Innenstadt West	20,00 – 52,00
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 – 30,00
Umland Nord	8,50 – 20,50
Umland Ost	11,00 – 20,00
Umland Süd	10,00 – 23,00
Umland West	10,00 – 12,50



MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Altstadt	27.300	4,8	2.000	46.700	44,80
Innenstadt Ost	41.300	9,8	0	269.400	30,55
Stadtgebiet Süd - Süd-West	40.800	12,9	34.100	3.100	21,35
Umland Nord	34.500	7,9	0	55.500	14,30
Markt München	467.200	9,3	202.900	883.500	28,05

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