

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
139.200 Flächenumsatz (kum.), m²	—	▲
8,8 % Leerstandsquote	▲	▲
56,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
460.200 Bürobeschäftigte Stadt München (Mär. 2026)	▼	▲
5,6 % Arbeitslosenquote Stadt München (Mär. 2026)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Zum Ende des 1. Quartals 2026 stieg die reale Bruttowertschöpfung in München gegenüber dem Vorquartal um +0,2 %. Im Jahresvergleich ergibt sich ein Zuwachs von +0,8 % gegenüber Q1 2025 und damit ein Hinweis auf eine leichte konjunkturelle Stabilisierung bei weiterhin moderatem Wachstum. Gleichzeitig verschlechterte sich die Lage am Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote stieg Ende März 2026 auf 5,6 % an, nachdem diese sowohl in Q4 2025 als auch in Q1 2025 jeweils bei 5,3 % gelegen hatte.

FLÄCHENUMSATZ

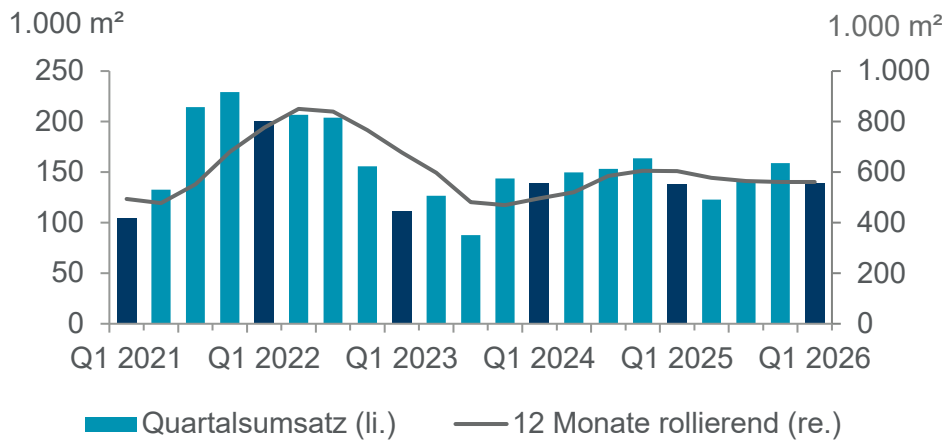
Der Münchener Bürovermietungsmarkt verzeichnete im 1. Quartal 2026 einen Flächenumsatz von rund 139.200 m² und lag damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahresquartals (Q1 2025: 138.100 m²). Gegenüber dem 4. Quartal 2025 mit 158.900 m² fiel der Flächenumsatz geringer aus. Im Vergleich zum 10-Jahresschnitt wurde ein um rund 21 % niedrigeres Niveau erreicht.

Der Flächenumsatz wurde im Quartal maßgeblich von einzelnen großvolumigen Abschlüssen geprägt. Allein rund 30 % des Quartalsvolumens entfielen auf zwei Anmietungen oberhalb der 20.000-m²-Marke. Eine davon betrifft die Anmietung von über 20.000 m² durch E.ON in der Landsberger Straße 84-90 im Teilmarkt Innenstadt West.

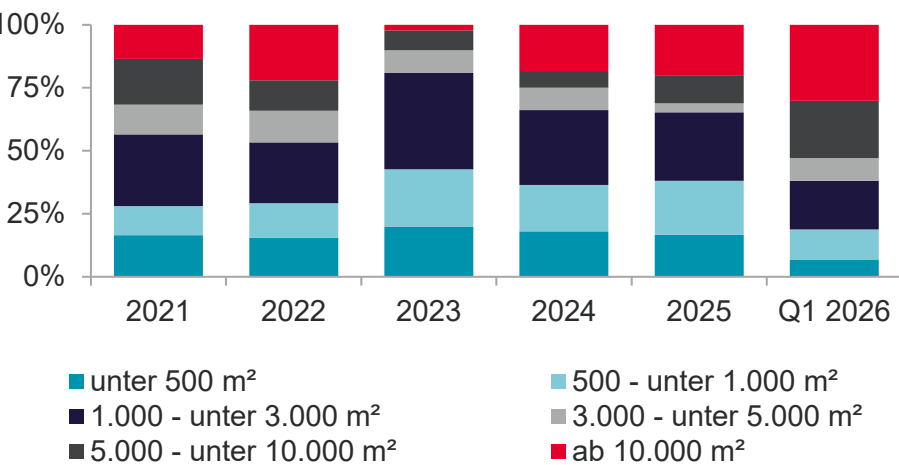
Auf Teilmarktebene entfielen wesentliche Umsatzanteile auf die Innenstadt West mit 27 % sowie auf die Innenstadt Nord mit gut 20 % des gesamten Flächenumsatzes.

In der Branchenverteilung stellte der Bereich Industrie, Transport und Verkehr mit 45 % den größten Flächenanteil, gefolgt vom Technologie-, Medien- und Telekommunikationssektor mit 30 %.

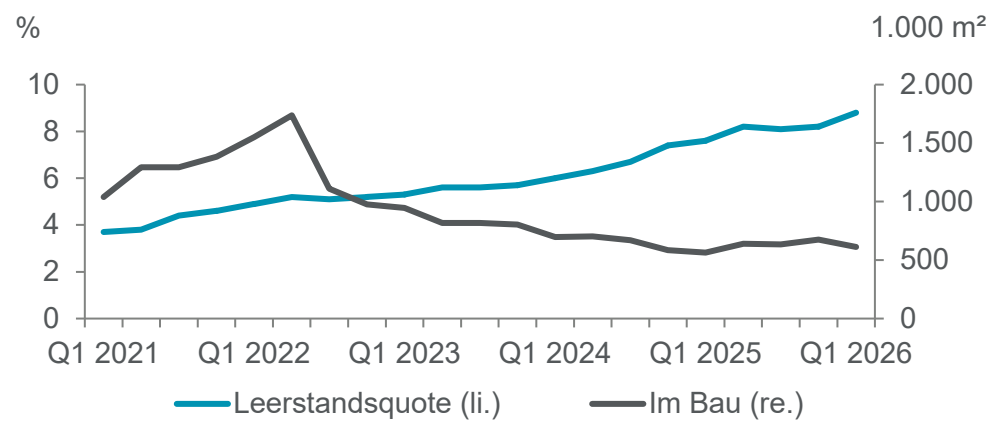
FLÄCHENUMSATZ



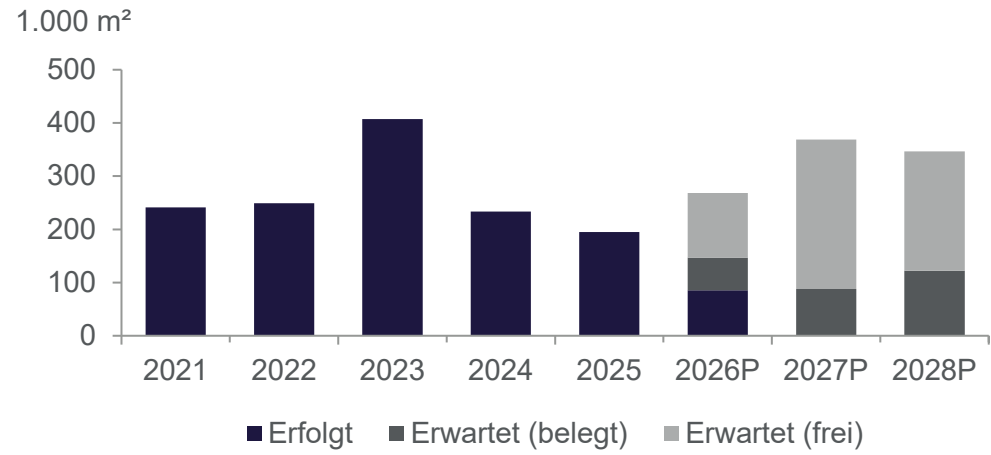
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



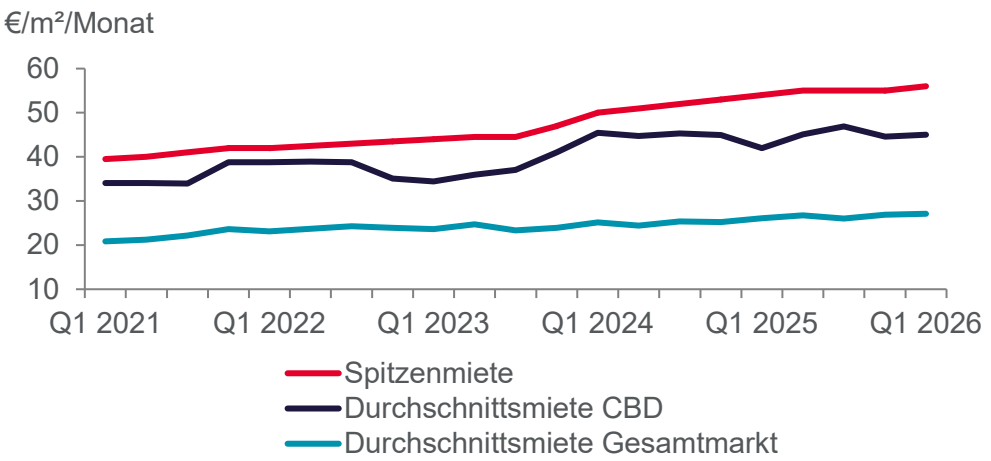
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Zum Ende des 1. Quartals 2026 belief sich der Büroflächenleerstand in München auf rund 1,94 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,8 % und damit einem Anstieg um rund 1,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresquartal (Q1 2025: 7,6 %).

FERTIGSTELLUNGEN

Zum Ende des 1. Quartals 2026 belief sich das Fertigstellungsvolumen auf insgesamt rund 85.700 m² Bürofläche und lag damit rund 19 % über dem Vorjahreszeitraum. Von den neu fertiggestellten Flächen standen dem Markt zuletzt noch rund 27 % zur Verfügung. Zu den Fertigstellungen zählten unter anderem das eigengenutzte Projekt „HTM – Hoffmann Trapez München“ im Teilmarkt Stadtgebiet West – Süd-West mit rund 27.000 m², das „M64 Gewerkschaftshaus München“ mit gut 20.000 m² sowie das Projekt „BARER 24“ mit rund 5.700 m², beide in der Innenstadt West.

MIETEN

Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend im 1. Quartal 2026 fort und erreichte 56,00 €/m²/Monat. Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einem Anstieg von rund 3,7 %, während im Vergleich zum Jahresende 2025 ein Plus von knapp 2 % zu verzeichnen ist. Auch die Durchschnittsmiete entwickelte sich weiter positiv und lag im 1. Quartal 2026 bei 27,10 €/m²/Monat. Im Jahresvergleich ergibt sich damit ein Anstieg von rund 3,8 %, gegenüber dem Jahresende 2025 ein leichtes Plus von knapp 1 %.

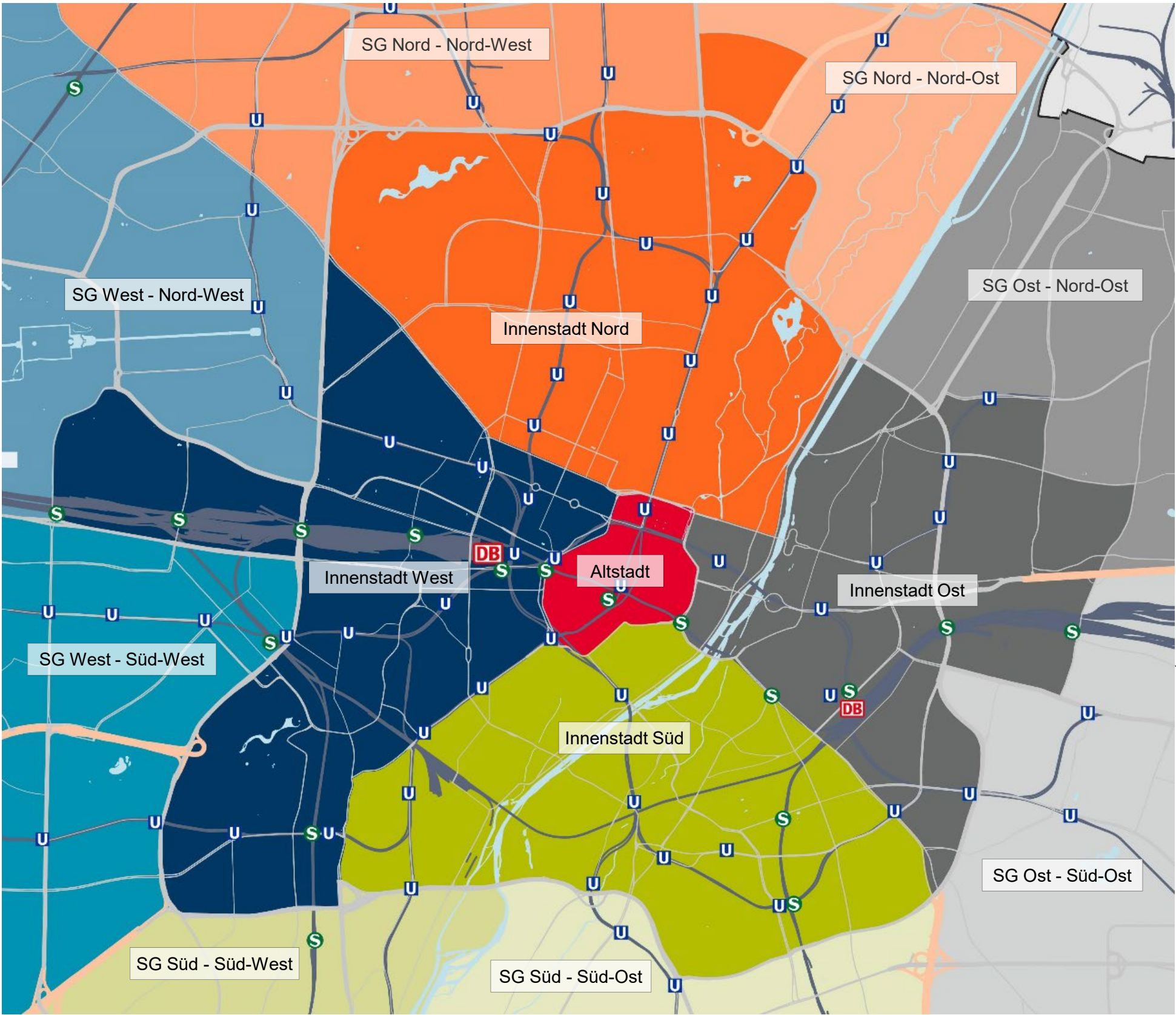
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
HTM – Hoffmann Trapez München	Stadtgebiet West – Süd-West	Fertiggestellt	2026	27.000	Hoffmann SE
M64 Gewerkschaftshaus München	Innenstadt West	Fertiggestellt	2026	20.000	Industriegewerkschaft Metall
The Verse	Innenstadt West	In Bau	2027	58.800	Oaktree / Accumulata
M-BLOCK	Stadtgebiet Süd – Süd-West	In Planung	2029	56.600	Fiduciary Capital

AUSBLICK

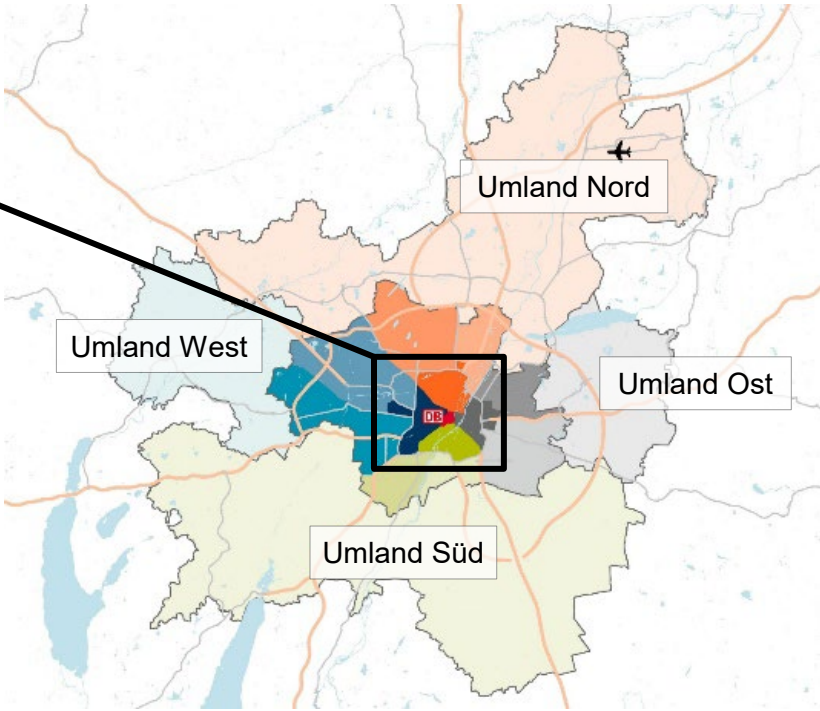
- Durch den positiven Start in das Jahr 2026 mit einem stabilen Flächenumsatz in Q1 im Vergleich zum Vorjahr, erwartet C&W das Gesamtjahresergebnis ebenfalls auf Vorjahresniveau mit Tendenz nach oben.
- Aufgrund der aktuellen Belegungsquote von 46 % in Projekten mit Fertigstellung in 2026 und dem anhaltenden Trend zur Verkleinerung der Bürofläche bei Neuvermietung, könnte die Leerstandsquote bis zum Ende des Jahres weiter steigen.
- Die Spitzenmiete könnte im weiteren Jahresverlauf weiter ansteigen, da das Angebot an hochwertigen Flächen in zentralen Lagen weiterhin begrenzt und gleichzeitig stark nachgefragt ist.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Altstadt	30,00 – 56,00
Innenstadt Nord	15,00 – 42,00
Innenstadt Ost	18,00 – 42,50
Innenstadt Süd	15,00 – 33,00
Innenstadt West	20,00 – 50,00
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 – 26,00
Stadtgebiet West – Süd-West	16,00 – 28,50
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	7.800	4,3	2.000	22.400	45,00
Innenstadt Ost	3.400	9,5	0	217.400	32,15
Stadtgebiet Süd - Süd-West	11.300	10,7	0	25.000	21,65
Umland Nord	4.800	7,6	0	6.700	13,35
Markt München	139.200	8,8	85.700	612.700	27,10

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.

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

©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.