

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
560.500 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
8,2 % Leerstandsquote	▲	▼
55,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
465.700 Bürobeschäftigte Stadt München (Dez. 2025)	▲	▲
5,3 % Arbeitslosenquote Stadt München (Dez. 2025)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Zum Jahreswechsel 2025/2026 blieb die wirtschaftliche Lage in München herausfordernd. Vor diesem Hintergrund ist kurzfristig lediglich mit einer schrittweisen Erholung zu rechnen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 bei 5,3 % und damit rund 40 Basispunkte über dem Vorjahresniveau.

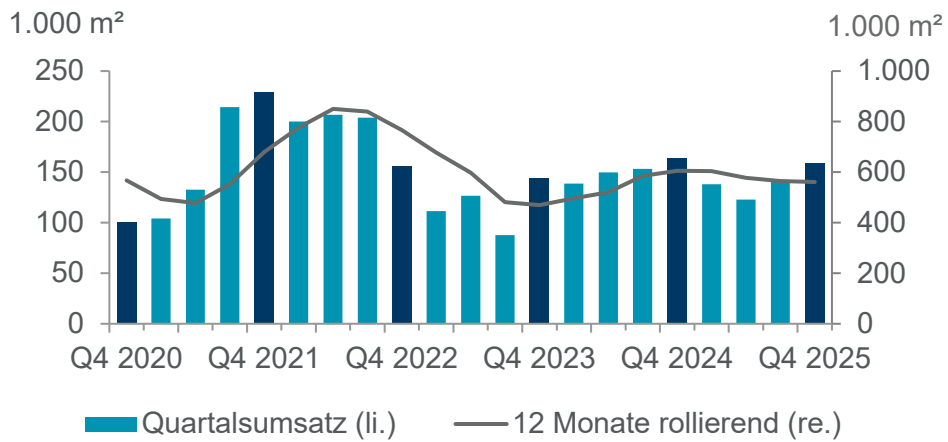
FLÄCHENUMSATZ

Der Münchener Bürovermietungsmarkt erzielte im Gesamtjahr 2025 einen Flächenumsatz von rund 560.500 m² und blieb damit etwa 7 % unter dem Vorjahreswert (605.200 m²). Auch im Vergleich zum 5-Jahresschnitt (617.700 m²) sowie zum 10-Jahresschnitt (738.700 m²) lag das Ergebnis mit -9 % beziehungsweise -24 % darunter. Während große Teile des Jahres durch verlängerte Entscheidungsprozesse und eine hohe Selektivität auf Nutzerseite geprägt waren, sorgte das vierte Quartal mit 158.900 m² für eine deutliche Belebung und erwies sich als zentraler Treiber der Jahresbilanz.

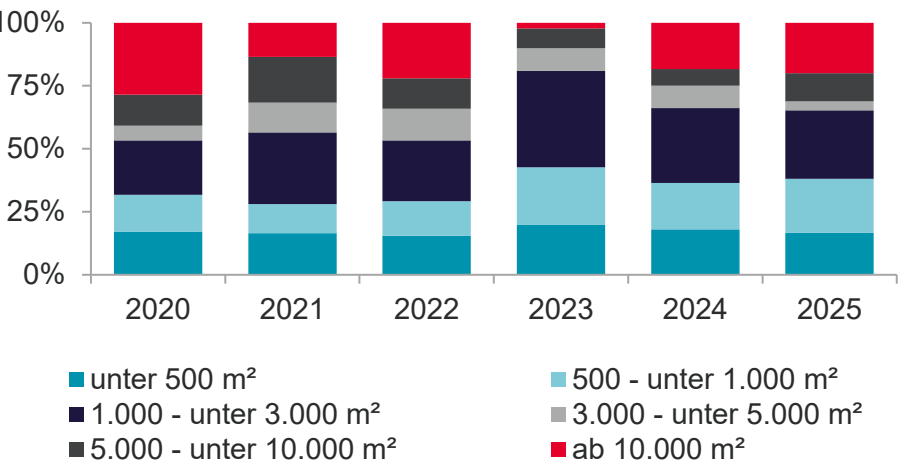
Mehr als 30 % des Jahresflächenumsatzes entfielen auf Abschlüsse oberhalb der 5.000-m²-Marke. Zu den marktprägenden Transaktionen zählten unter anderem die von Cushman & Wakefield vermittelten Anmietungen von 12.900 m² im Projekt TOMORROW im Werksviertel sowie 11.700 m² durch Penguin Random House im Objekt „SUN“ in der Levelingstraße. Darüber hinaus wurde eine Projektanmietung von 33.000 m² durch Siemens im „PANDION OFFICEHOME BEAT“ registriert.

Die Teilmärkte CBD und Innenstadt dominierten das Marktgeschehen und vereinten zusammen rund 60 % des gesamten Flächenumsatzes auf sich. Gestützt wurde das Ergebnis von einem breiten Branchenmix mit vier Nutzergruppen, die jeweils Marktanteile oberhalb der 10-Prozent-Marke erreichten – ein Beleg für die strukturelle Stärke und Nachfragebreite des Münchener Bürovermietungsmarktes.

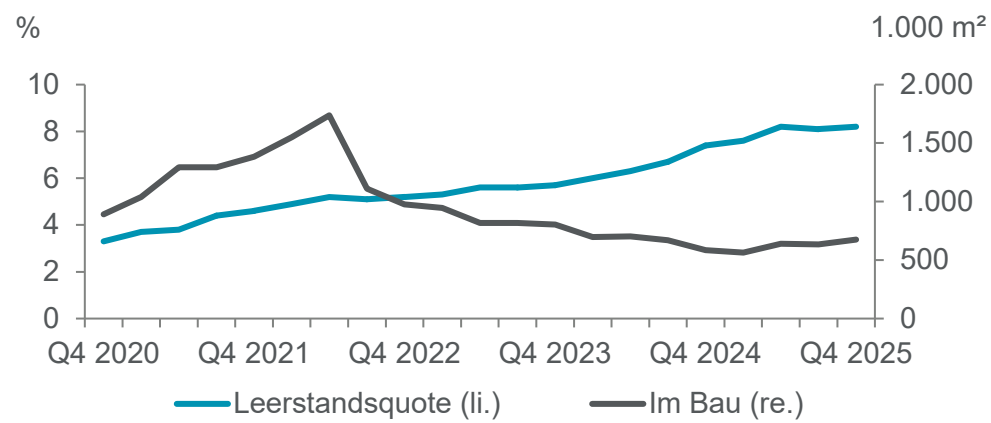
FLÄCHENUMSATZ



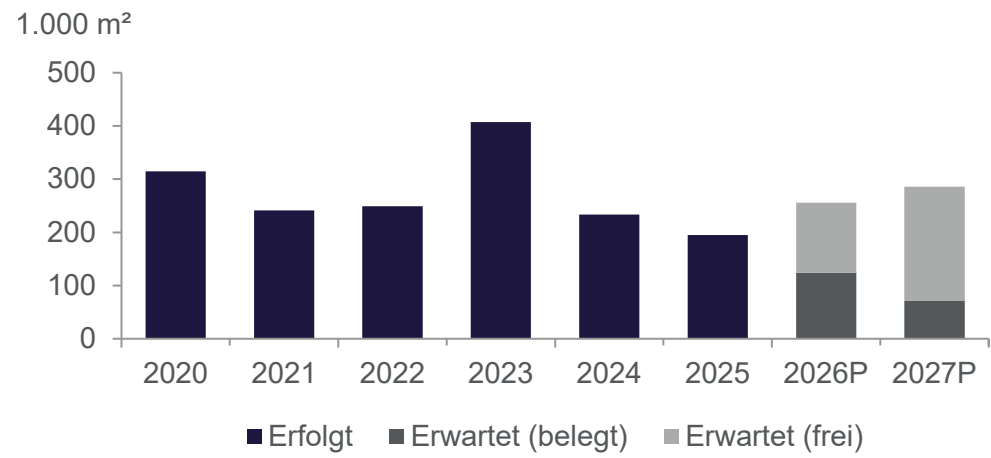
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



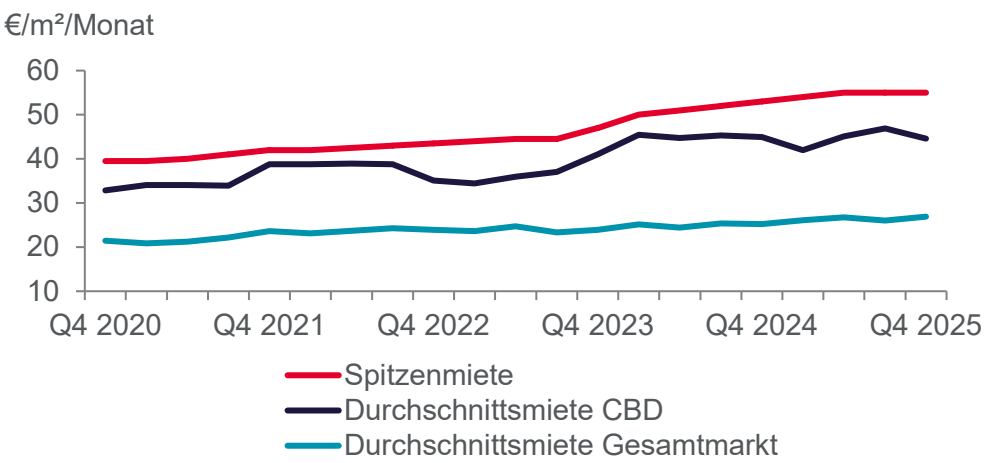
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Zum Jahresende 2025 belief sich der Büroflächenleerstand in München auf rund 1,79 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,2 % und damit einem Anstieg um 0,8 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr (Ende 2024: 7,4 %). Der Leerstand konzentriert sich dabei zunehmend auf sekundäre Lagen und Flächenqualitäten mit Modernisierungs- oder Repositionierungsbedarf. Lediglich rund ein Drittel des gesamten Leerstands entfällt auf das CBD und die Innenstadt.

FERTIGSTELLUNGEN

Das Fertigstellungsvolumen belief sich in 2025 auf rund 194.900 m² und lag damit 17 % unter dem Vorjahresniveau. Von den neu fertiggestellten Flächen stehen dem Markt aktuell noch rund 29 % kurzfristig zur Verfügung. Die Projektentwicklungsaktivität bleibt insgesamt rückläufig, was das Angebot an modernen, marktfähigen Flächen perspektivisch begrenzt und insbesondere in Top-Lagen die Wettbewerbssituation weiter verschärft.

MIETEN

Die Spitzenmiete lag zum Jahresende unverändert bei 55,00 €/m²/Monat und zeigte im vierten Quartal eine Seitwärtsbewegung. Im Jahresvergleich entspricht dies einem Anstieg um 3,8 % (2024: 53,00 €/m²/Monat). Die Durchschnittsmiete erhöhte sich im Jahresverlauf deutlich und lag Ende 2025 bei 26,90 €/m²/Monat, was einem Plus von rund 7 % gegenüber dem Vorjahr (25,20 €/m²/Monat) entspricht. Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere hochpreisige Vertragsabschlüsse in zentralen Lagen sowie die anhaltend hohe Zahlungsbereitschaft für moderne, effiziente und ESG-konforme Büroflächen.

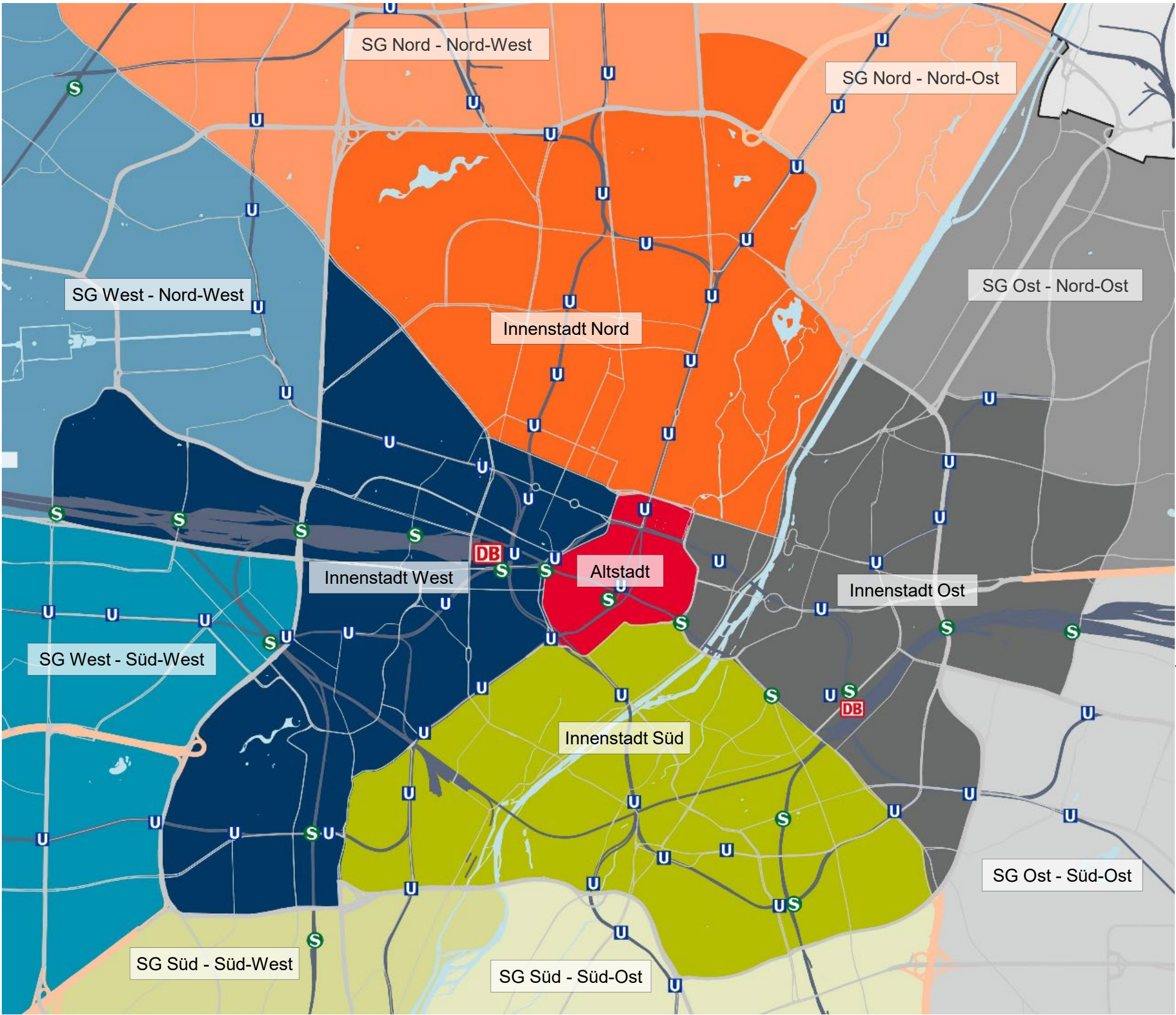
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Tridea - Trio am Denninger Anger	Innenstadt Ost	In Bau	2028	77.000	Bayerische Versorgungskammer
F 71	Stadtgebiet Nord-Nord-West	In Planung	2028	28.000	Wöhr + Bauer
LOVT Vision	Innenstadt Ost	In Bau	2027	47.800	Union Investment
Google Campus	Innenstadt West	In Bau	2026	33.500	Google

AUSBLICK

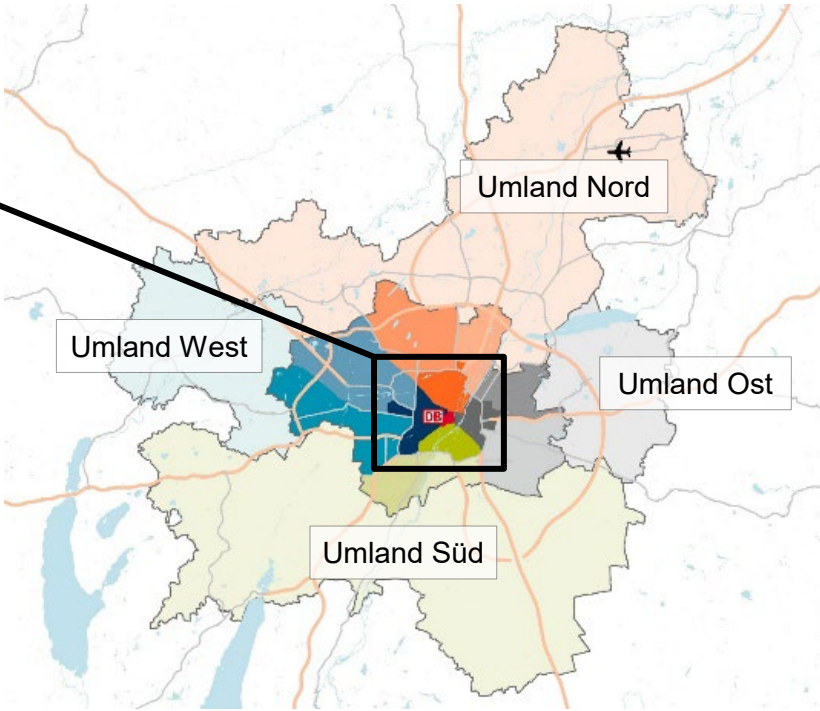
- Für 2026 ist bei stabileren gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer Fortsetzung der moderaten Marktbelebung zu rechnen.
- Flächenqualität und Lage bleiben zentrale Differenzierungsfaktoren: Während hochwertige und ESG-konforme Flächen gefragt bleiben, steigt der Vermietungsdruck in sekundären Lagen und älteren Bestandsobjekten, was Repositionierungen und zusätzliche Investitionen erfordert.
- Die Zahlungsbereitschaft für Top-Mieten in zentralen Lagen dürfte angesichts des begrenzten Angebots hochwertiger Flächen bestehen bleiben.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2025

Teilmarkt	€/m²/Monat
Altstadt	30,00 – 55,00
Innenstadt Nord	15,00 – 41,00
Innenstadt Ost	15,00 – 42,00
Innenstadt Süd	15,00 – 33,00
Innenstadt West	20,00 – 49,50
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	35.800	5,0	0	19.100	44,60
Innenstadt Ost	105.500	8,4	72.300	214.300	33,50
Stadtgebiet Süd - Süd-West	28.600	10,8	17.100	23.900	21,80
Umland Nord	52.600	7,5	12.700	3.600	13,65
Markt München	560.500	8,2	194.900	676.200	26,90

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.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar.

Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. This report is issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated . This report is further compiled from information obtained from sources which C&W has rigorously checked and believes to be reliable upon the time of issuance, however C&W has not verified such information and cannot guarantee that it is accurate or complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report compiled from third parties and C&W shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. The prior written consent of C&W is required before this report or any excerpts thereof are mentioned in any document, offering circular, publication or official statement of disclose.

TOP-5-MÄRKTE



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

ALEXANDER WALDMANN
Team Leader Research & Insight Germany
Tel: +49 69 50 60 73 598
alexander.waldmann@cushwake.com