MR. LODGE

2025/II IMMOBILIEN MARKTBERICHT MÜNCHEN

PREISDRUCK DURCH WACHSENDES ANGEBOT

MÜNCHENS IMMOBILIENMARKT

Das erste Halbjahr war geprägt durch einen hohen Zuwachs bei den Verkäufen und weitgehender Stagnation bei den Vermietungen. Das 3. Quartal zeigt sich etwas verhaltener. Das Kaufangebot ist im Jahresverlauf weiter gestiegen. Das Angebot an möblierten Wohnungen und Häusern zeigte sich uneinheitlich.

Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Kaufmarkt: Das Angebot an Wohnungen und Häusern ist um 10–20 % gestiegen – Eigentümer sollten Verkaufschancen zeitnah nutzen.
- Mietmarkt: Trotz Großereignissen wie BAUMA und IAA zeigt sich die Nachfrage gedämpft; Mieten bleiben weitgehend stabil.
- Bevölkerung: Münchens Einwohnerzahl stagniert – seit Jahresbeginn liegt der Zuwachs unter 1.000 Personen.
- Baugenehmigungen: In der Stadt -45 %, im Umland teils deutliche Zuwächse – gebaut wird dennoch zu wenig.
- Zinsen: Baufinanzierungen bleiben teuer, viele Experten erwarten kurzfristig wieder steigende Zinssätze bis zu 4 %.

MIETMARKT MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Die Nachfrage hat sich trotz sehr großer Veranstaltungen (BAUMA im April und IAA im September) etwas verhaltener entwickelt. Gründe könnten sein, dass die Unternehmen allgemein zurückhaltender sind und sich der Zuzug neuer Mitarbeiter verringert. Das sofort verfügbare Angebot hat sich zu Beginn des 4. Quartals in allen Kategorien erhöht, daher gab es in der Regel keine Spielräume für höhere Mieten, auch weil Mietinteressenten ihre Budgets teils gesenkt hatten. Preisvorstellungen mussten daher mitunter angepasst werden.

Bei den 1-Zimmer Wohnungen fehlte vor allem Angebot im Bereich bis ca. 1.300,-€ /1.400,-€ Miete (inkl. Strom, Internet und NK). Bei den 2-Zimmer Wohnungen war der Preisbereich 1.800,-€ bis 2.000,-€ (inkl. allem) am stärksten nachgefragt bei zu geringem Angebot. Bei den 3 bis 4+-Zimmer Wohnungen und den Häusern liegt das Angebot geringfügig über dem Vorjahresniveau. Die Vermarktungszeiten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

UMFRAGE ZUR MIETPREISBREMSE

So sehr sich verantwortliche Politiker auch wünschen mögen, dass sie mit einer gesetzlichen Verschärfung des Mietrechts Auswüchse am Mietmarkt ein und für alle Mal beseitigen können, so sehr müssen sich Verantwortliche bewusst sein, dass eine weitere Regulierung des Mietmarkts die Investitionsbereitschaft hart treffen würde. Weiteres Vertrauen wird zerstört oder zumindest geschädigt.

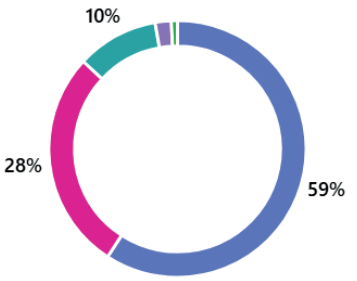
Gerade der Neubau wird darunter zu leiden haben, und es trifft Bauträger, Bauunternehmer, Handwerker und viele Dienstleister, die auf einen prosperierenden Neubau angewiesen sind. Eine weitere Regulierung würde zu weniger Wohnungsneubau führen und die Wohnungsnot vergrößern. Daran sollte niemand Interesse haben.

Wir haben 7.000 Vermieter gefragt, was sie über eine weitere Verschärfung des Mietrechts denken. Lesen Sie hier die Ergebnisse der Umfrage, an der rund 800 Vermieter teilgenommen haben, und auf die abschließende Frage "Welche Botschaft würden Sie Politik oder Öffentlichkeit gerne mitgeben?" eine Auswahl der über 400 persönlichen Antworten und Statements (https://www.mrlodge.de/umfrage-zur-mietpreisbremse).

ERGEBNISSE DER UMFRAGE

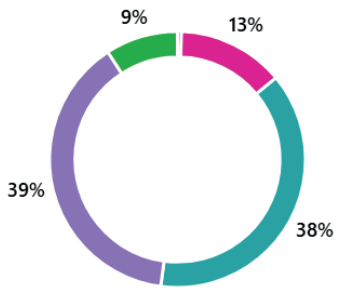
Wie bewerten Sie die geplante Begrenzung des Möblierungszuschlags (z. B. 1–2 % des Zeitwerts pro Monat)?

Sehr negativ – würde meine Vermietung deutlich unattraktiver machen	466
Eher negativ – könnte meine Rendite beeinträchtigen	219
Neutral – keine wesentlichen Auswirkungen	81
Eher positiv – sorgt für mehr Markttransparenz	16
Sehr positiv – halte ich für gerechtfertigt	6



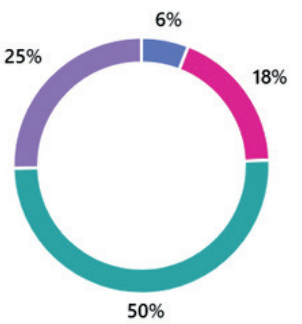
Welche Auswirkungen hätte eine Begrenzung auf Ihr Vermietungsmodell?

Positiv	4
Neutral	106
Negativ	300
Sehr negativ	305
Ich weiß nicht	72



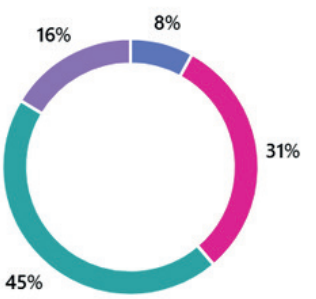
Sollte die Verschärfung der Mietpreisbremse umgesetzt werden, würden Sie weiterhin in Wohnimmobilien investieren?

Ja, auf jeden Fall	47
Eher ja	145
Eher nein	397
Nein, auf keinen Fall	200



Würden Sie unter diesen Bedingungen den Verkauf Ihrer Immobilie(n) in Erwägung ziehen?

Ja, auf jeden Fall	63
Eher ja	243
Eher nein	354
Nein, auf keinen Fall	129



KAUFMARKT WOHNUNGEN UND HÄUSER

Das erste Halbjahr stand im Zeichen starker Verkaufszahlen. Die Nachfragedynamik hat im 3. Quartal und zu Beginn des 4. Quartals etwas nachgelassen. Das Angebot ist in München um ca. 10-20% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Wohnungen, Häuser, Grundstücke), legt man die Zahlen von Immoscout24 zugrunde.

Immowelt schreibt in einem Newsletter letzte Woche:
"Metropolen mit verhaltener Entwicklung: In Hamburg (+1,6 % auf 5.997 €/m^2), München (+0,7 % auf 8.186 €/m^2) und Frankfurt (+0,2 % auf 5.547 €/m^2) bremst das hohe Preisniveau die Dynamik. Berlin verzeichnete sogar ein leichtes Minus von -0,3 % auf 4.857 €/m^2."

Nicht wenige Eigentümer tragen sich mit Verkaufsgedanken und möchten andererseits nicht zu günstig verkaufen. Das wachsende Angebot spricht aber nicht für ein Abwarten, sondern eher dafür, den Verkauf nicht hinauszuschieben. Wir raten Immobilienbesitzern, die an den Verkauf denken, zügig den Verkaufsprozess zu starten.

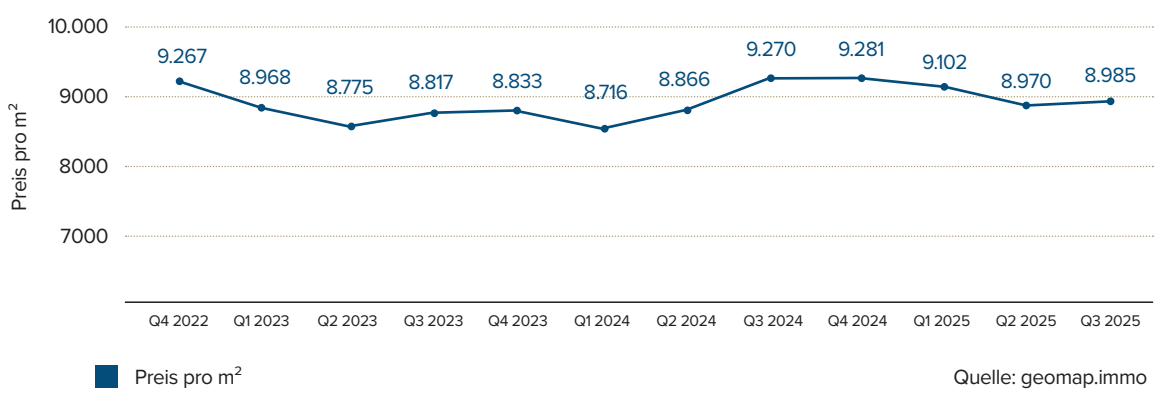
Immobilien mit Alleinstellungsmerkmalen in attraktiven Lagen sprechen Selbstbezieher an. Hier ist die Bereitschaft mit höherem oder vollständigen Eigenkapital zu finanzieren größer.
Soll sich eine Immobilie als Kapitalanlage rechnen, ist der Spielraum für den Käufer deutlich kleiner. Zu hohe Kaufpreisvorstellungen sind dann für den Käufer nicht tragfähig.

Käufern muss die Einmaligkeit jeder Immobilie immer wieder bewusst sein. Gerade wenn eine Selbstnutzung angedacht ist, zählt die Lage und die Attraktivität einer Immobilie. Jede Wohnung und jedes Haus sind in ihrer Art einzigartig. Viele Lagen sind unwiederbringlich. Kapitalanleger müssen genau rechnen.

Mr. Lodge steht für den Verkauf und die Vermietungsphase als exzellenter Vertriebspartner mit über 30 Jahren Markterfahrung Ihnen zur Seite.

KAUFPREISENTWICKLUNG MÜNCHEN WOHNUNGEN

OHNE KAPITALANLAGEN UND NEUBAU



Quelle: geomap.immo

ANGEBOT KAUFIMMOBILIEN

Das Immobilienangebot auf dem Portal Immoscout24 ist in den letzten Monaten weiter gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr liegt das Angebot von Wohnungen und Häusern in der Stadt und im Landkreis München 20 bis fast 30% über dem Vorjahr. Spitzenreiter ist der Landkreis Ebersberg: Hier stiegt das Häuserangebot um 85%.

Stichtag 28.10.2024 & 27.10.2025 - Immobilienscout24.de

WOHNUNGEN	28.10.2024	27.10.2025	Veränderung in %
München	3360	3974	18,27%
Landkreis München	571	726	27,14%
LK Fürstenfeldbruck	320	407	27,19%
LK Dachau	192	202	5,21%
LK Ebersberg	238	244	2,52%
LK Starnberg	213	215	0,94%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	114	164	43,86%
LK Miesbach	238	249	4,62%

HÄUSER	28.10.2024	27.10.2025	Veränderung in %
München	877	1062	21,09%
Landkreis München	578	684	18,34%
LK Fürstenfeldbruck	416	513	23,32%
LK Dachau	309	348	12,62%
LK Ebersberg	210	389	85,24%
LK Starnberg	405	528	30,37%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	173	214	23,70%
LK Miesbach	258	325	25,97%

GRUNDSTÜCKE	28.10.2024	27.10.2025	Veränderung in %
München	292	326	11,64%
Landkreis München	213	250	17,37%
LK Fürstenfeldbruck	162	135	-16,67%
LK Dachau	101	120	18,81%
LK Ebersberg	78	84	7,69%
LK Starnberg	172	210	22,09%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	47	68	44,68%
LK Miesbach	80	112	40,0%

Quelle: Immobilienscout24.de

BAUGENEHMIGUNGEN

Sehr unterschiedlich entwickelten sich die Baugenehmigungen von Wohnungen bis Ende September 2025. In der Stadt München kam es zu einem Rekordminus (-39% mit nur noch 3.194 Genehmigungen), wogegen im Landkreis München 51% mehr genehmigt wurden. Auch in weiteren Landkreisen wurden teils deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt, aber nach wie vor gilt: Genehmigt ist nicht gebaut.

BAUGENEHMIGUNG WOHNUNGEN

	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2025	Veränderung in %
München	5223	3194	-39%
Landkreis München	925	1399	51%
LK Bad Tölz	204	210	3%
LK Dachau	295	390	32%
LK Ebersberg	203	352	73%
LK Freising	426	517	21%
LK Erding	665	440	-34%
LK Fürstenfeldbruck	261	416	59%
LK Miesbach	148	295	99%
LK Starnberg	349	249	-29%
LK Rosenheim	475	795	67%
	9174	8257	-10%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2025 stagnierte laut dem Statistikamt der Stadt München die Einwohnerzahl, bis September ist sie jedoch wieder moderat angestiegen mit einem Zuwachs von 3.428 Personen. (1.607.285 Hauptwohnsitzpersonen gegenüber 1.603.857). Die Anzahl der Haushalte verzeichnete seit Januar ein Plus von 4.819 (868.153 gegenüber 863.334).

1,607.285 Hauptwohnsitzpersonen	868.153 Privathaushalte
+3.428 seit Januar 2025	+4.819 Haushalte seit Jan 2025

Quelle: Statistisches Amt München, Stand: September 2025

ARBEITSMARKT STADT MÜNCHEN

Leichte Herbstbelebung am Münchner Arbeitsmarkt: Arbeitslosigkeit sinkt im Oktober

Im Verhältnis zum Vormonat sank die Arbeitslosigkeit in der Stadt München im Oktober um 3,4% auf 50.073 Personen. Die Quote beträgt 5,1% (Vorjahr 4,7%). Es wurden 2.243 Arbeitsstellen im Oktober neu gemeldet -12% gegenüber dem Vorjahresmonat.
Das Stellenportal Stepstone meldet für den Raum München gegenüber dem Vorjahr ca. 2% mehr Stellen.
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag gegenüber dem Vormonat unverändert bei 1.239.989.

50.073
Personen suchen in der Stadt und im Landkreis München einen Arbeitsplatz

5,1%
Arbeitslosenquote

+0,6%
Anstieg der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr

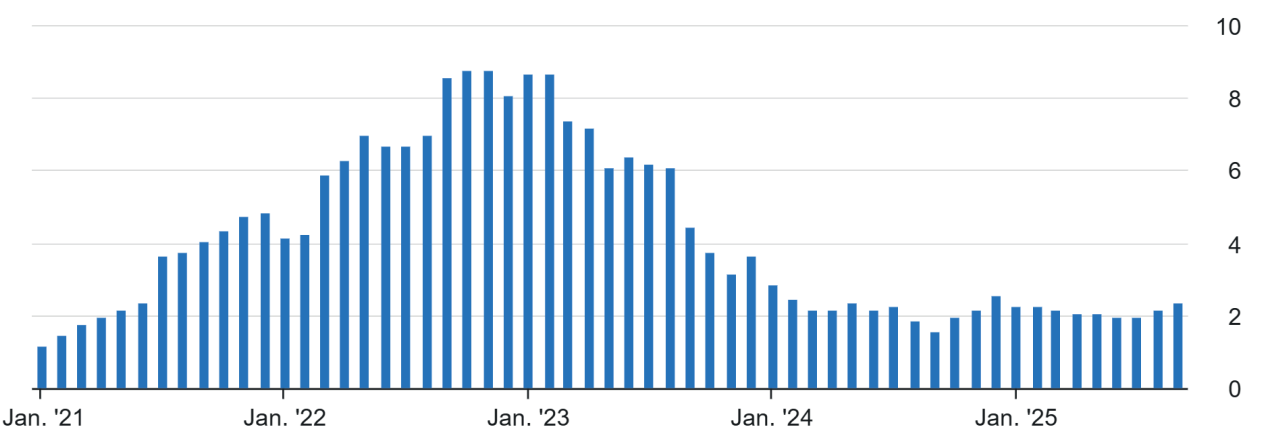
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Oktober 2025

INFLATION

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im September 2025 bei +2,4 %. Im August 2025 hatte sie +2,2 % betragen, nach jeweils +2,0 % im Juli und Juni 2025. „Nach der abnehmenden Teuerung seit Jahresbeginn stieg die Inflationsrate nun im zweiten Monat in Folge", sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes (Destatis). „Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin überdurchschnittlich. Zudem hat sich der Preisrückgang bei Energie weiter deutlich abgeschwächt und wirkte weniger inflationsdämpfend als in der jüngeren Vergangenheit." Gegenüber dem Vormonat August 2025 stiegen die Verbraucherpreise im September 2025 um 0,2 %.

VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %, BASISJAHR 2020 = 100



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

ZINSENTWICKLUNG

Die Finanzierungskosten haben sich entgegen mancher Erwartungen nicht verbessert.
Der in Deutschland größte Baufinanzierungsvermittler, die Interhyp, befragt regelmäßig ein Expertenpanel zur Entwicklung der Bauzinsen. Demnach rechnen aktuell zwei Drittel der Experten mit einem Anstieg der Bauzinsen auf bis zu 4 % in den kommenden sechs Monaten. „Ein Grund für diese Prognose ist die steigende Staatsverschuldung in Deutschland und der gesamten Eurozone“, nach Meinung von Baufinanzierer Interhyp.

ZINSENTWICKLUNG

Laufzeit	Okt '12	Sep '16	Mai '19	Juli '21	Juli '22	Mai '23	Aug '24	Mai '25	Okt '25
5 Jahre	1,7%	0,7%	0,7%	0,6%	2,7%	3,7%	3,1%	3,0%	3,1%
10 Jahre	2,4%	0,9%	0,8%	0,6%	2,9%	3,3%	3,0%	2,8%	3,2%
15 Jahre	2,9%	1,3%	1,2%	0,9%	3,1%	3,6%	3,3%	3,0%	3,5%
20 Jahre			1,5%	1,1%	3,4%	3,8%	3,4%	3,2%	3,8%

Quelle: Interhyp, 2% Tilgung, 50% Eigenkapital

FAZIT

Das Angebot an Kaufimmobilien und möblierten Mietobjekten ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kauf- und Mietinteressenten haben eine bessere Auswahl zu guten Konditionen.
Wir rechnen in den nächsten Monaten mit einer stabilen Nachfrage in einem anspruchsvollen Umfeld.
Für Eigentümer bedeutet das: Realistische Preisvorstellungen bleiben entscheidend. Verkäufer sollten marktgerechte Preise ansetzen, um qualifizierte Käufer nicht zu verlieren. Vermieter profitieren von einer sorgfältigen Mietpreisfindung und professioneller Präsentation, da Mieter derzeit stärker vergleichen. Wer flexibel bleibt und den Markt aktiv beobachtet, kann auch in diesem anspruchsvollen Umfeld gute Ergebnisse erzielen.

IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright:
Mr. Lodge GmbH

Hauptsitz:
Barer Str. 32 | Prinz-Ludwig-Str. 7
80333 München
Tel.: +49 89 340 823-0
E-Mail: info@mrlodge.de
Web: www.mrlodge.de

Filiale am Tegernsee:
Ulrich-Stöckl-Str. 11
83700 Rottach-Egern
Tel.: + 49 80 22 981 31- 0

Redaktion:
Norbert Verbücheln
Kathrin Zellentin

Fotos © Mr. Lodge GmbH

Gestaltung:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin

MR. LODGE