

2024/II

MR. LODGE

Immobilien Marktbericht München

2025 weitere Erholung
am Immobilienmarkt



MÜNCHENS IMMOBILIENMARKT POSITIVE ENTWICKLUNG

Der Immobilienmarkt in München zeigt sich im zweiten Halbjahr 2024 weiter erholt, unterstützt durch sinkende Zinsen, die die Abschlussbereitschaft bei Käufern und Investoren deutlich erhöhten. Experten gehen davon aus, dass diese Tendenz auch im kommenden Jahr anhält.

- ◆ Bessere Verfassung des Immobilienmarktes hat sich im zweiten Halbjahr 2024 fortgesetzt.
- ◆ Möblierte Vermietung wächst im zweiten Halbjahr 2024.
- ◆ Sinkende Zinsen haben die Abschlussbereitschaft unterstützt.



MIETMARKT MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Im zweiten Halbjahr kam es zu einem Anstieg der Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Häusern und der Vermittlungen um über 5 %. 50 % der Nachfrage fällt auf 1-Zimmerwohnungen, gefolgt von 2- und 3-Zimmerwohnungen. Auch Häuser und größere Wohnungen wurden sehr gut nachgefragt, soweit sie verfügbar waren.

Im Spitzensegment erzielten sehr große Wohnungen und Villen Spitzenmieten von bis zu 10.000 €. In diesem Bereich sind eine hochwertige Möblierung und eine erstklassige Ausstattung entscheidend, um die exklusiven Ansprüche der Mieter zu erfüllen. Im normalen Segment der möblierten Wohnungen werden weiterhin sehr gute Preise gezahlt, vorausgesetzt, die Ausstattung entspricht modernen Standards.

	Durchschnittliche / gute Ausstattung	Sehr gute / exklusive Ausstattung
möblierte Apartments	1.250,- bis 1.600,- €	1.600,- bis 2.000,- €
möblierte 2- Zimmer Wohnungen	1.750,- bis 2.100,- €	2.100,- bis 3.000,- €
möblierte 3-Zimmer Wohnungen	2.300,- bis 3.000,- €	3.000,- bis 5.000,- €
möblierte 4-Zimmer Wohnungen	2.700,- bis 4.000,- €	4.000,- bis 7.000,- €
möblierte Häuser	2.800,- bis 4.500,- €	4.500,- bis 10.000,- €

Preise bei Wohnungen inkl. aller NK, Strom, Internet

Besonders wichtig für die Mieter ist eine bezugsfertige Wohnung, die ab dem ersten Tag optimal ausgestattet ist, einschließlich schnellem WLAN. Diese Anforderungen ermöglichen es den Mietern, sich vollständig auf ihre beruflichen Herausforderungen zu konzentrieren und unterstreichen die wachsende Bedeutung von möblierten Wohnungen in München.

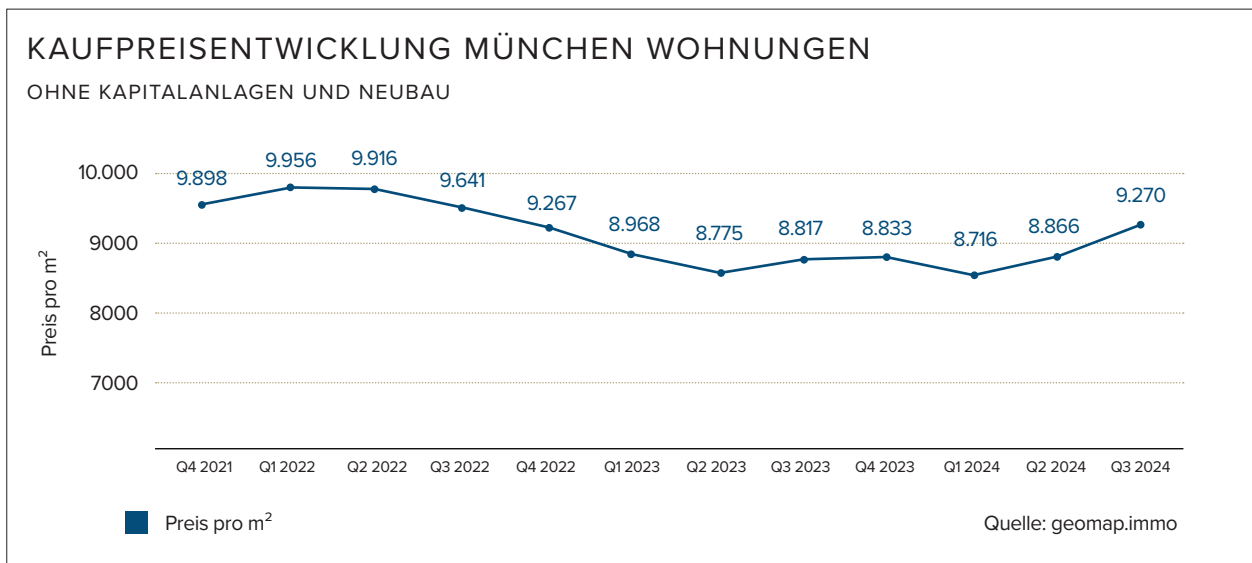
Wir suchen weiterhin ständig neue möblierte Wohnungen und Häuser, die den unterschiedlichen Anforderungen der Mietinteressenten gerecht werden. Hierzu berät sie gerne unser Vermieterteam unter der Leitung von Lisa Hessner.



KAUFMARKT WOHNUNGEN UND HÄUSER

Im zweiten Halbjahr 2024 haben die Verkaufspreise auf dem Münchner Immobilienmarkt wieder ein höheres Niveau erreicht. Die meisten Immobilien konnten innerhalb von ein bis zwei Monaten erfolgreich verkauft werden. Dennoch kommt es vereinzelt zu langen Vermarktungszeiten, insbesondere wenn die Preisvorstellungen der Verkäufer unrealistisch hoch angesetzt sind. Gerade Kapitalanleger stellen sich häufig die Frage, ob sich die Investition langfristig rechnet und welche Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren anfallen könnten.

Für Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen möchten, ist eine professionelle Beratung entscheidend. Ein marktgerechter Preis sowie eine optimale Präsentation der Immobilie erhöhen die Verkaufschancen erheblich. Unser Team unterstützt Verkäufer umfassend: Von einem kostenlosen Staging über erstklassige Fotos, Videos und 360°-Aufnahmen bis hin zu einem perfekten Marketingkonzept.



Wir suchen beständig Wohnungen und Häuser im Großraum München und im Oberland insbesondere für Selbstbezieher und auch Kapitalanleger. Für Kapitalanleger bieten wir mit unserem Vermietungsservice für die möblierte Vermietung einen Rundumservice der seinesgleichen sucht.

Für Globalanleger und auch für den Einzelvertrieb suchen wir in München und den angrenzenden Landkreisen: Apartmenthäuser bis 50 Einheiten, gerne auch in der Projektierungsphase.

Unser Verkaufsteam unter der Leitung von Jacqueline Sauren steht Ihnen zur Verfügung.



ANGEBOT KAUFIMMOBILIEN

Auffallend ist per Stichtag Ende November, der starke Rückgang der Wohnungsangebote, sowohl im Stadtgebiet München als auch im Landkreis mit -12,2% beziehungsweise 12,5 %. Auch bei den Häusern kam es zu einem Rückgang. In den Landkreisen zeigt sich ein etwas anderes Bild. Insbesondere bei Grundstücken stieg das Angebot überwiegend weiter.

Stichtag 25.11.2024 - Immobilienscout24.de

WOHNUNGEN	2023	2024	Veränderung in %
München	3827	3360	-12,20%
Landkreis München	645	564	-12,56%
LK Fürstentfeldbruck	384	344	-10,42%
LK Dachau	237	198	-16,46%
LK Ebersberg	189	235	24,34%
LK Starnberg	174	196	12,64%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	131	144	9,92%
LK Miesbach	201	233	15,92%

HÄUSER	2023	2024	Veränderung in %
München	974	882	-9,45%
Landkreis München	602	592	-1,66%
LK Fürstentfeldbruck	416	425	2,16%
LK Dachau	291	319	9,62%
LK Ebersberg	273	223	-18,32%
LK Starnberg	374	398	6,42%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	193	188	-2,59%
LK Miesbach	201	233	15,92%

GRUNDSTÜCKE	2023	2024	Veränderung in %
München	290	288	-0,69%
Landkreis München	148	222	50%
LK Fürstentfeldbruck	133	173	30,08%
LK Dachau	105	107	1,90%
LK Ebersberg	74	83	12,16%
LK Starnberg	150	179	19,33%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	47	55	17,02%
LK Miesbach	87	87	0%

Quelle: Immobilienscout24.de



BAUGENEHMIGUNGEN

Der unerwartete Anstieg der Baugenehmigungen bis 30.09.2024 im Stadtgebiet (+7%) und im Landkreis München (+48%) zeigt die Stärke und Attraktivität des Standorts. In nahezu allen anderen Landkreisen fielen die Baugenehmigungen um bis zu 59%. Eine große Ausnahme ist wiederum der Landkreis Erding. Hier wurden 48% mehr Genehmigungen erteilt.

BAUGENEHMIGUNGEN	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2024	Veränderung in %
München	4878	5223	7%
Landkreis München	625	925	48%
LK Bad Tölz	453	204	-55%
LK Dachau	465	295	-37%
LK Ebersberg	501	203	-59%
LK Freising	788	426	-46%
LK Erding	448	665	48%
LK Fürstenfeldbruck	455	261	-43%
LK Miesbach	233	148	-36%
LK Starnberg	409	349	-15%
LK Rosenheim	914	475	-48%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

München durchbricht die magische Marke von 1,6 Millionen. Der Zuzug nach München ist ungebrochen. Im Oktober meldet die Stadt München erstmals über 1,6 Millionen Einwohner (1.601.739 Hauptwohnsitzpersonen). Ein Zuwachs von 12.713 Personen seit 01.01.2024. Die Anzahl der Privathaushalte wird mit 862.184 angegeben d.h. die Anzahl der Haushalte hat seit Jahresbeginn um +7.788 zugenommen.

1,6 Mio.

Einwohner

+12.713

Personen seit 1. Januar 2024

862.184

Privathaushalte

+7.788

Haushalte seit 1. Januar 2024

Quelle: Statistisches Amt München, Stand: Oktober 2024



ARBEITSMARKT STADT MÜNCHEN UND LANDKREIS MÜNCHEN

Verhalten bis angespannt präsentiert sich der Arbeitsmarkt im November. Die Personalnachfrage ist zurückgegangen.

Aktuell suchen in der Stadt und im Landkreis München 50.501 Personen einen Arbeitsplatz. Die Quote beträgt 4,6% (Vorjahr 4,2%). Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Anstieg um 10%. Die Personalnachfrage hat sich weiter abgeschwächt. Die Zahl der offenen Stellen hat sich um 19,4-20% gegenüber dem Vorjahr verringert.

Erfreulich: Die Jugendarbeitslosigkeit ist im November im Vergleich zum Vormonat deutlich gesunken und die Quote liegt hier bei 3,2% (3.364 Personen bis 25 Jahre).

50.501

Personen suchen in der Stadt und im
Landkreis München einen Arbeitsplatz

4,6%

Arbeitslosenquote

+10%

Anstieg der Arbeitslosenquote
im Vergleich zum Vorjahr

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Stepstone

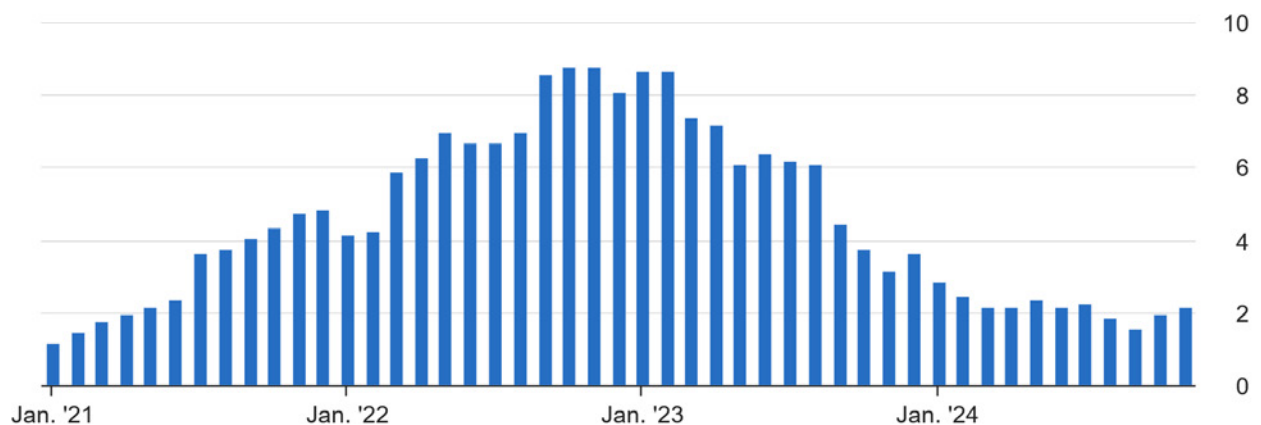


INFLATION

Die Inflationsrate in Deutschland lag im November 2024 bei +2,2 %. Damit hat die Inflationsrate erneut angezogen. Im Oktober 2024 hatte sie bei +2,0 % gelegen, zuvor bewegte sich die Rate zwei Monate unter zwei Prozent (September 2024: +1,6 %; August 2024: +1,9 %). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, blieben im November 2024 insbesondere die überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen inflationstreibend. Die Preisentwicklung bei Energie dämpfte hingegen die Inflationsrate auch im November 2024, jedoch weniger stark als in den Monaten zuvor.

VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %, BASISJAHR 2020 = 100





ZINSENTWICKLUNG

Erfreuliche Entlastung von Immobilienkäufern durch weiter fallende Zinsen.

ZINSENTWICKLUNG

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

Quelle: Interhyp, 2% Tilgung, 50% Eigenkapital



FAZIT

Der Markt für Wohnimmobilien ist weiter auf Erholungskurs. Das Angebot an Eigentumswohnungen zum Kauf verringert sich im Großraum München im Vergleich zum Vorjahr. Wir erwarten eine stabile Nachfrageentwicklung bei Kaufimmobilien und der Anmietung möblierter Wohnungen und Häuser.

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