

2025/I  
**Immobilien  
Marktbericht  
München**

**Trendwende  
am Immobilienmarkt?**  
Chancen und Herausforderungen für  
Eigentümer – vom Verkauf bis zur  
möblierten Vermietung



**MÜNCHENS IMMOBILIENMARKT  
VOLATILE ENTWICKLUNG**

Der Immobilienmarkt für Wohnimmobilien in München zeigte sich im 1. Quartal 2025 sehr robust, unterstützt durch die gesunkenen Zinsen und die positiven Erwartungen an eine neue Bundesregierung. Die Vermietung möblierter Wohnungen und Häuser lag dagegen unter dem Vorjahresquartal.

Die Zollpolitik der US Regierung im April verunsicherte viele Menschen. Zudem stiegen die Hypothekenzinsen um ca. 0,3 Punkte. Sowohl der Verkauf als auch die Vermietung verzeichneten daher in diesem Monat eine rückläufige Entwicklung. Der Mai entwickelt sich positiv. Die Zinsen sind wieder gesunken. Die Erwartungen an die Regierung sind verhalten optimistisch. Die Nachfrage hat wieder zugenommen.

Zusammenfassend halten wir fest:

- Der Kaufmarkt wächst im 1. Quartal sehr stark.
- Die möblierte Vermietung ist im 1. Quartal 2025 leicht rückläufig.
- Der Optimismus kehrt im Mai, nach einem schwachen April, zurück.



## MIETMARKT MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Häusern war in den ersten vier Monaten nicht befriedigend. Das hatte zur Folge, dass es zu Angebotsüberhängen kam, die man aus den Vorjahren so nicht kannte. Die Nachfrage bewegt sich zwar sogar etwas über dem Vorjahresniveau, aber zu oft passte das Angebot mit der Nachfrage nicht zusammen. Die gefragten Mieten waren zu hoch oder die Möblierung und Ausstattung traf neben der Lage nicht den Geschmack der Kunden.

Die Mietinteressenten konnten aufgrund des größeren Angebots anspruchsvoller sein. Der Grund für das umfangreichere Angebot: Wohnungen wurden einerseits vermehrt zurückgegeben und konnten andererseits teilweise nicht sofort weiter vermietet werden. Grundsätzlich ist aber die Regel: Die Weitervermietung erfolgt nahtlos ohne Leerstand.

In den Medien und Politik gibt es nach wie vor Vorwürfe, dass Vermieter vermehrt möblierte Wohnungen anbieten und diese dem regulären Markt entziehen. Tatsächlich ist es wie im gesamten Wohnungsmarkt: Das Angebot neuer, auch möblierter Wohnungen ist rückläufig. Vom Neubau kommen derzeit keine positiven Impulse. Eine Entwicklung, die in allen Metropolen ähnlich ist.

### **Bestrebungen der Bundesregierung**

Laut Koalitionsvertrag soll die Mietpreisbremse verlängert und die möblierte Vermietung reguliert werden. Das insgesamt zu geringe (bezahlbare) Wohnungsangebot erhöht den Druck auf die Politik nach einfachen Lösungen zu suchen. Die gravierenden Versäumnisse im sozialen Wohnungsbau der letzten 20 Jahre führen zu einer Eskalation des aktuellen Problems.

### **Der subjektive Eindruck auf den Immobilienportalen**

Es werden immer mehr möblierte Wohnungen angeboten. Im Gegensatz dazu erscheinen unmöblierte Wohnungen erst gar nicht auf Portalen oder nur sehr kurz. Hinzu kommt eine mehrfache Inserierung gleicher möblierter Wohnungen durch verschiedene Anbieter.

Hinzu kommt, dass bei möblierten Wohnungen alles vermischt und nicht differenziert wird: Sehr teure gewerblich vermietete Serviced Apartments, Short Stay Angebote und wohnwirtschaftlich vermietete komplett ausgestattete Wohnungen (ab 6 Monaten), die ein völlig anderes, in der Regel normales Preisgefüge haben. Zumal sie mit inkl. Leistungen angeboten werden (Strom, Internet, NK etc.). Ein weiterer Aspekt ist die Wahrnehmung, dass es viele schwarze Schafe bei den Vermietern gibt, die zu hohe Mieten für eine rudimentär möblierte Wohnung nehmen.

Wir können für Mr. Lodge sagen, dass wir mit wenigen Ausnahmen durchweg mit Vermietern und Eigentümern zusammenarbeiten, die ein vernünftiges und faires Preis-Leistungsverhältnis anstreben. Ich kann dies als Geschäftsführer des Zeitwohnwerks, ein Netzwerk führender Agenturen für Wohnen auf Zeit in Hamburg, Hannover, Duisburg, Düsseldorf, Köln/Bonn, Frankfurt, Nürnberg/Erlangen, Stuttgart und München auch für die vielen anderen Städte bestätigen.



## MEINE PERSÖNLICHE EINORDNUNG



### **Möblierte Vermietung:**

Ein unterschätzter Beitrag zur Stadtgesellschaft – und zur Wirtschaft.

In der Diskussion um möbliertes Wohnen wird oft vergessen, welchen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Mehrwert diese Wohnform leistet. Immer wieder wird die möblierte Vermietung kritisch betrachtet. Der Vorwurf: Möblierte Vermietung entzieht dem Markt dringend benötigte Wohnungen.

### **Diese Behauptung ist nicht richtig. Im Gegenteil:**

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer, der Wohnraum für die Vermietung bereitstellt, leistet einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes – vor allem in Städten wie München. Möblierte Wohnungen und Häuser haben für viele Mietsuchende, die neu in eine Metropole kommen, eine wichtige Bedeutung.

### **Sofort verfügbarer Wohnraum:**

Bezugsfertige Wohnungen, sofort nutzbar – ohne Möbelkäufe, Umbauten oder Wartezeiten. Besonders wertvoll für Expats, Projektarbeiter und Pendler, die flexibel und kurzfristig Wohnraum benötigen. Eigentümer übernehmen die Investitionen in Möblierung und Ausstattung und schaffen so zusätzlichen Wohnraum, der sonst nicht auf dem Markt wäre.

### **Fachkräfte anziehen und halten:**

Unternehmen sind auf flexible Wohnlösungen angewiesen, um dringend benötigte Fachkräfte anzuziehen. Ohne möblierte Wohnungen wird es schwieriger, Talente in die Stadt zu holen – ein Standortnachteil für München.

### **Gesellschaftlicher Mehrwert:**

Möblierte Vermietung entlastet den regulären Mietmarkt, weil Menschen mit temporärem Wohnbedarf gezielt angesprochen werden. Ohne diese Angebote müssten sie um unbefristete Mietverträge konkurrieren – und der Druck auf den regulären Wohnungsmarkt würde steigen.

### **Anerkennung statt Subventionierung:**

Politik und Gesellschaft sollte diese Vermietungsform fördern. Es geht nicht um finanzielle Förderung, sondern um Anerkennung der gesellschaftlichen Leistung der Vermieter. Sie schaffen kurzfristig nutzbaren Wohnraum und tragen dazu bei, die Stadtgesellschaft mobil und flexibel zu halten.

**Ein realistisches Szenario:**

Was passiert, wenn es keine möblierten Wohnungen mehr gibt? Dann werden Pendler, Projektarbeiter und Expats gezwungen, sich auf dem regulären Mietmarkt zu bewegen – und dort mit dauerhaften Wohnungssuchenden zu konkurrieren. Das würde die ohnehin angespannte Situation nur weiter verschärfen. Tausende von Mietern würde dies Jahr für Jahr unnötig belasten, da sie temporär Wohnungen und Häuser für sich einrichten und ausstatten müssten.

Möblierte Vermietung muss als relevanter Teil der Lösung gesehen werden – nicht als Problem.

Es braucht ein Umdenken: Weg von der Stigmatisierung, hin zur Anerkennung als legitimes und notwendiges Wohnkonzept in einer mobilen Gesellschaft.



**KAUFMARKT WOHNUNGEN UND HÄUSER**

Im 1. Quartal war der Kaufmarkt geprägt durch starke Verkaufszahlen mit einer anziehenden Nachfrage und durch stabile bis leicht steigende Preise. Wie volatil der Markt ist, zeigte der April mit einem Nachfragerückgang und einer Kaufzurückhaltung. Das Kaufangebot ist in allen Segmenten gewachsen (Wohnungen, Häuser, Grundstücke).

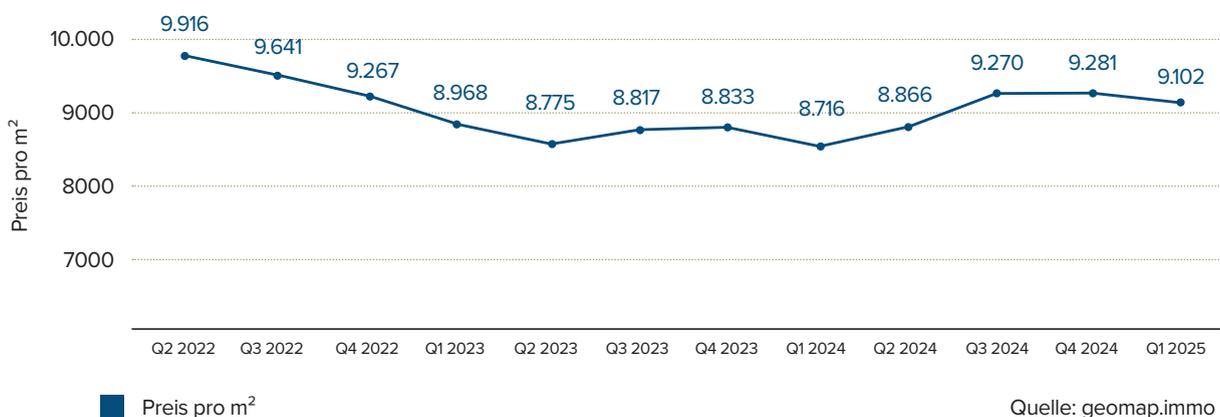
Der angespantere Arbeitsmarkt und die allgemein schwächeren Aussichten für die Wirtschaft könnten sich negativ auswirken. Der weiterhin vorhandene Zuzug nach München stützt dagegen die Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten. München ist und bleibt einer der attraktivsten Wohnorte in Deutschland.

Die weitere Zinsentwicklung ist schwierig vorauszusehen. Eine schwächere Wirtschaftsentwicklung erfordern sinkende Zinssätze, die höhere Verschuldung des Staates könnte dem entgegen stehen.

Sollte die Bundesregierung den Immobilienmarkt weiter regulieren, dürfte es zu einer zusätzlichen Investitionszurückhaltung kommen, die auch den dringend benötigten Neubau gefährdet. Das wäre ein fatales Szenario. Wir brauchen mehr Menschen, die sich in einem sicheren Umfeld für den Erwerb von Immobilien begeistern und entscheiden können.

**KAUFPREISENTWICKLUNG MÜNCHEN WOHNUNGEN**

OHNE KAPITALANLAGEN UND NEUBAU





## ANGEBOT KAUFIMMOBILIEN

Das Kaufangebot auf Immobilienscout24 steigt aktuell in allen Kategorien gegenüber dem Vorjahr. Auffallend ist das geringere Mehrangebot im Stadtgebiet München bei Eigentumswohnungen und Häusern. Die allgemein nachlassende Neubautätigkeit und die reduzierte Nachfrage der Bauträger führen zu einem deutlich größeren Angebot bei den Grundstücken.

Stichtag 27.05.2024 & 26.05.2025 - Immobilienscout24.de

WOHNUNGEN	27.05.2024	26.05.2025	Veränderung in %
München	3380	3579	5,88%
Landkreis München	590	662	12,20%
LK Fürstenfeldbruck	344	311	-9,59%
LK Dachau	205	205	0%
LK Ebersberg	243	244	0,41%
LK Starnberg	167	192	14,97%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	142	138	-2,82%
LK Miesbach	195	260	33,33%

HÄUSER	27.05.2024	26.05.2025	Veränderung in %
München	873	899	2,97%
Landkreis München	508	627	23,42%
LK Fürstenfeldbruck	355	390	9,85%
LK Dachau	271	344	26,93%
LK Ebersberg	303	302	-0,33%
LK Starnberg	342	420	16,72%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	154	182	22,80%
LK Miesbach	230	289	25,65%

GRUNDSTÜCKE	27.05.2024	26.05.2025	Veränderung in %
München	254	310	22,04%
Landkreis München	153	206	34,64%
LK Fürstenfeldbruck	123	140	13,82%
LK Dachau	90	125	38,88%
LK Ebersberg	67	59	-11,94%
LK Starnberg	163	186	14,11%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	44	52	18,18%
LK Miesbach	87	109	25,28%

Quelle: Immobilienscout24.de



## BAUGENEHMIGUNGEN

Derzeit sind erst die Daten für Januar und Februar veröffentlicht. Es zeigt sich ein gemischtes noch nicht aussagekräftiges Bild.

In den Landkreisen München, Ebersberg, Freising und Rosenheim liegen die Zahlen um ein Vielfaches über dem Vorjahr.

BAUGENEHMIGUNGEN	01.01.-28.02.2024	01.01.-28.02.2025	2025	Veränderung in %
München	1039	550	-53%	-47%
Landkreis München	75	365	487%	387%
LK Bad Tölz	53	71	134%	34%
LK Dachau	82	58	71%	-29%
LK Ebersberg	24	105	438%	338%
LK Freising	24	101	421%	321%
LK Erding	125	82	66%	-34%
LK Fürstenfeldbruck	45	49	109%	9%
LK Miesbach	27	39	144%	-44%
LK Starnberg	118	77	65%	-35%
LK Rosenheim	73	155	212%	112%
	1685	1652	98%	-2%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerung nimmt weiter zu und beträgt in der Stadt München 1.604.935 (+11.939 gegenüber dem Vorjahr). Auch die Anzahl der Haushalte steigt weiter auf 866.272 (+8.851).

Für das vergangene Jahr verzeichnet München einen Geburtenüberschuss von 2.352 (Vorjahr: 2.704). Bei Zuzügen ergibt sich ein Überschuss von 11.412 Personen.

1,6 Mio.

Einwohner

+11.939

seit April 2024

866.272

Privathaushalte

+8.851

Haushalte seit April 2024

Quelle: Statistisches Amt München, Stand: April 2025



## ARBEITSMARKT STADT MÜNCHEN UND LANDKREIS MÜNCHEN

Die Bundesagentur titelt für München: Schwache Konjunktur führt zu Stagnation am Arbeitsmarkt.

Im Verhältnis zum Vorjahr stieg die Arbeitslosigkeit in der Stadt München im April um 14,5% auf 48.176 Personen. Die Quote beträgt 5,3% (Vorjahr 4,7%).

Gegenüber März stieg die Personalnachfrage. Das Stellenportal Stepstone meldet für den Raum München gegenüber dem Vorjahr 7% mehr Stellen.

Erfreulich: Auch im April lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1.243.612 Personen) im Bezirk München 1% über dem Vorjahr.

48.176

Personen suchen in der Stadt und im  
Landkreis München einen Arbeitsplatz

5,3%

Arbeitslosenquote

+0,6%

Anstieg der Arbeitslosenquote  
im Vergleich zum Vorjahr

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Stepstone

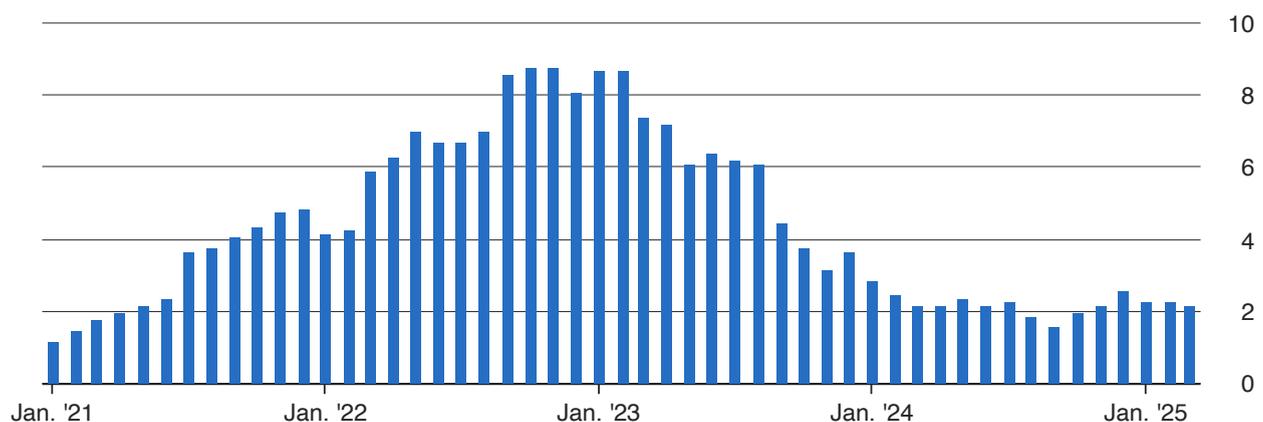


## INFLATION

Die Inflationsrate in Deutschland lag im April 2025 bei +2,1% und ist damit leicht gesunken (März 2025: +2,2%). In den Monaten zuvor hatte sie bei jeweils +2,3% gelegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, wirkte sich vor allem der Preisrückgang bei Energie dämpfend auf die Teuerungsrate aus. Dienstleistungen hingegen verteuerten sich überdurchschnittlich – insbesondere in den Bereichen Reisen und Verkehr – und blieben damit ein treibender Faktor der Inflation.

## VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %, BASISJAHR 2020 = 100



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025



## ZINSENTWICKLUNG

Immobilienkäufer profitieren aktuell vom leichten Zinsrückgang. Durch die günstigeren Konditionen werden die Finanzierungsspielräume für Immobilienkäufer verbessert.

### ZINSENTWICKLUNG

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

Quelle: Interhyp, 2% Tilgung, 50% Eigenkapital



## FAZIT

Das Angebot an Kaufimmobilien und möblierten Mietobjekten ist in allen Kategorien gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kauf- und Mietinteressenten haben eine gute Auswahl zu teils besseren Konditionen. Wir rechnen in den nächsten Monaten mit einer stabilen bis leicht steigenden Nachfrage. Zu gering bleibt weiterhin das Immobilienangebot in attraktiven Innenstadtlagen.

## 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](mailto:info@mrlodge.de)  
Web: [www.mrlodge.de](http://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