

2026/I IMMOBILIEN MARKTBERICHT MÜNCHEN

**DYNAMIK BEI
ANGEBOT UND NACHFRAGE**



MÜNCHENS WOHNIMMOBILIENMARKT

Der Markt für Wohnimmobilien in München zeigt sich 2025 dynamisch. Ein deutlich ausgeweitetes Angebot trifft auf gestiegene Kaufbereitschaft, während höhere Anforderungen an Finanzierung die Kaufentscheidungen beeinflussen. In diesem Umfeld gewinnen Lage, Ausstattung und realistische Preisvorstellungen weiter an Bedeutung.

Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Kaufmarkt: Deutlich gestiegenes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage; Preise überwiegend stabil, bei einzelnen Segmenten leicht rückläufig. Über 65 % der Käufer waren Selbstnutzer oder kauften für Angehörige.
- Mietmarkt (möbliert): Uneinheitliche Nachfrage im 4. Quartal, steigendes Angebot bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen; hochwertige Ausstattung gewinnt weiter an Bedeutung.
- Baugenehmigungen: In der Stadt München nahezu halbiert (-48 %), im Umland teils starke Zuwächse – insbesondere in Rosenheim, Ebersberg und Miesbach.
- Zinsen & Finanzierung: Baufinanzierungszinsen bleiben ein zentraler Bremsfaktor; Zinsen haben sich zum Jahresende geringfügig erhöht.
- Rahmenbedingungen: Robuster Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerung und hohe Gründungsdynamik stützen die Nachfrage, während Regulierung und geringe Neubautätigkeit das Angebot begrenzen.

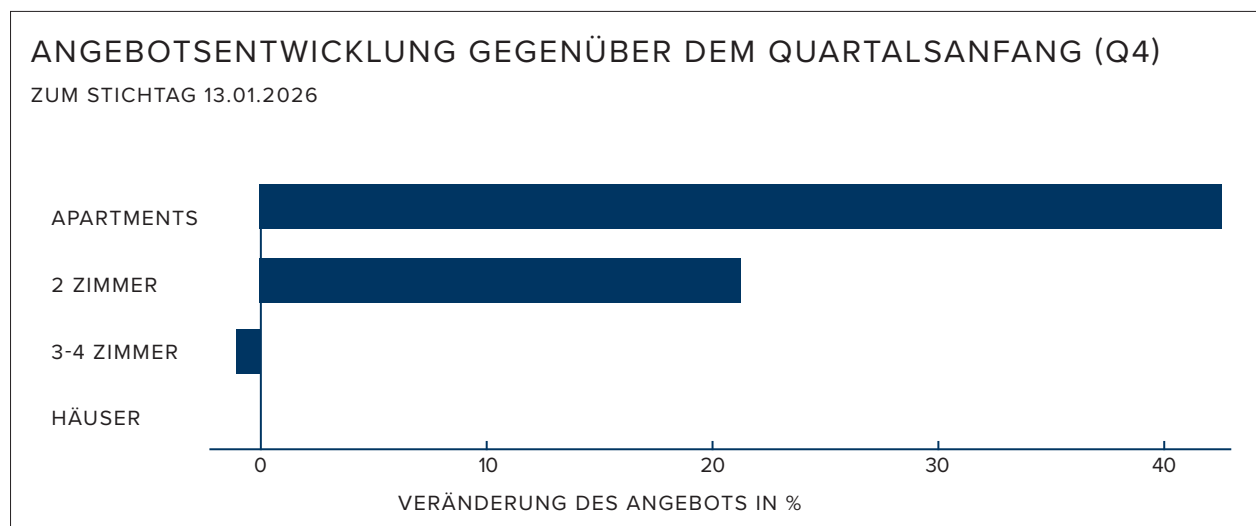


MIETMARKT MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Häusern hat sich im 4. Quartal unterschiedlich entwickelt. Einer verhaltenen Nachfrage im November steht eine gestiegene Nachfrage im Dezember gegenüber. Der Januar entwickelt sich ähnlich dem Vorjahr.

Apartments und 2-Zimmer-Wohnungen waren wie in den vorherigen Quartalen die mit Abstand gefragtesten Kategorien.

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen ist der gefragteste Preisbereich 1.100,-€ bis 1.500,-€ und bei den 2-Zimmer Wohnungen 1.700,-€ bis 2.300,-€ (je inkl. aller NK, Strom und Internet). Häuser wurden überwiegend für 3.500,-€ bis 5.000,-€ (zzgl. Verbrauchskosten) vermietet. Luxuriösere Objekte und Villen erzielten Mieten von bis zu 15.000,-€. Der Trend geht zu immer besser ausgestatteten Immobilien.



Im Gesamtjahr 2025 betreute Mr. Lodge über 11.000 Mietinteressenten (-3,5%) und vermittelte über 2.100 möblierte Wohnungen und Häuser erfolgreich. Es wurden 13% weniger neue Wohnungen angeboten, das spiegelt den enger werdenden Wohnungsmarkt wieder.

Für das Jahr 2026 erwarten wir eine etwas über dem Vorjahr liegende Nachfrage.



KAUFMARKT WOHNUNGEN UND HÄUSER

Geprägt war das gesamte Jahr und auch das 4. Quartal von einem großen und deutlich gestiegenen Angebot am Münchner Markt. Andererseits prägte das Geschehen eine hohe Kaufbereitschaft über den gesamten Jahresverlauf. Prägend für die Kaufbereitschaft waren die richtige Lage, Ausstattung und ein attraktiver Kaufpreis. Für Mr. Lodge stieg der Umsatz im Verkaufsbereich um 42%. Auch das 4. Quartal zeigte eine sehr große Dynamik. Über 65% der Käufer waren Selbstbezieher oder Kauf für Angehörige.

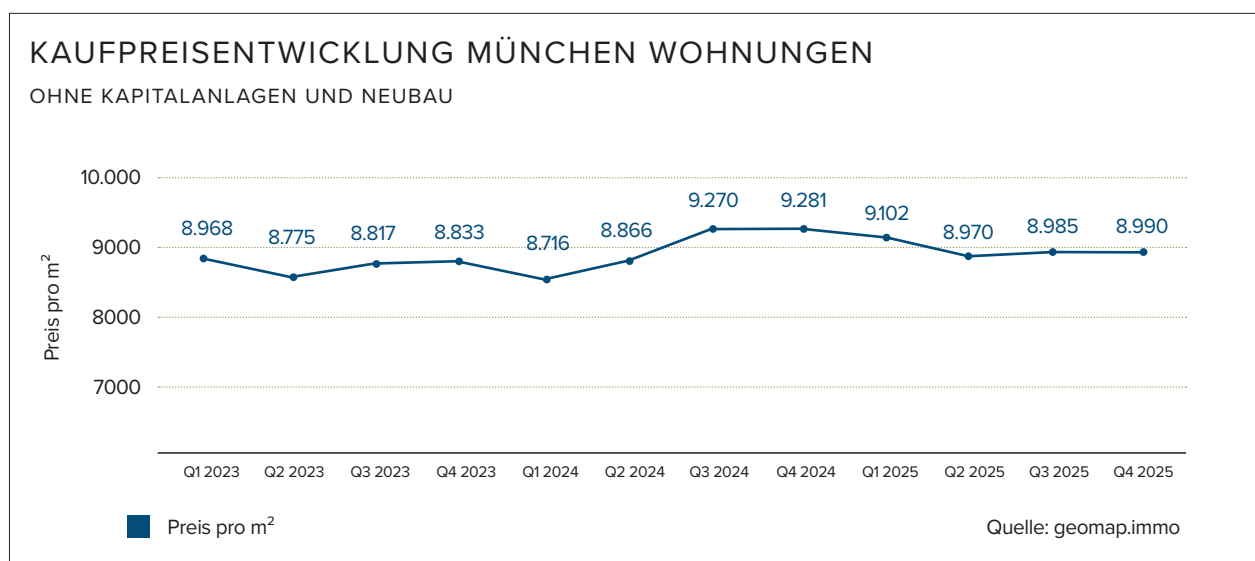
Das Herbstgutachten des Münchner Gutachterausschusses vermeldet für den Zeitraum 1.-3. Quartal (Q4 liegt noch nicht vor) für Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine Stagnation bis leichter Rückgang bei den Preisen. Für den Markt der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleine Eigentumswohnanlagen wurden 11% mehr Abschlüsse registriert. Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke fielen um 16% gegenüber den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024.

IMMOBILIENTYP (in durchschnittlichen-guten Wohnlagen)	DURCHSCHNITTSPREIS
Doppelhaushälfte	1.105.000,-€
Reiheneckhäuser	1.025.000,-€
Reihenmittelhäuser	880.000,-€

Immoscout meldet für das Jahresende erstmals wieder steigende Preise seit 2020 in allen Top-8-Städten, für München mit einem moderaten 0,8% Wachstum. Die Nachfrage würde sich wieder in die Städte zurückverlagern.

Verschärfungen der Mietpreisbremse und weitere Regulierungen:

Die von der Bundesregierung geplanten Verschärfungen des Mietrechts und weiteren Regulierungen der Mietpreisbremse werden die Investitionen in Mietwohnungen und den Kauf von Immobilien zur Altersvorsorge nicht unterstützen.





ANGEBOT KAUFIMMOBILIEN

Angebot Kaufimmobilien sinkt

Gegenüber dem Vorquartal und gegenüber dem Vorjahr verringert sich der Angebotsanstieg und das Kaufangebot von Wohnungen, Häusern und Grundstücken in München und nahezu allen Landkreisen. In den Landkreisen Dachau, Ebersberg und Miesbach verringert sich das Wohnungsangebot gegenüber dem Vorjahr.

Stichtag 13.01.2025 & 12.01.2026 - Immobilienscout24.de

WOHNUNGEN	13.01.2025	12.01.2026	Veränderung in %
München	3094	3648	17,9%
Landkreis München	542	656	21,0%
LK Fürstenfeldbruck	305	360	15,0%
LK Dachau	178	163	-8,4%
LK Ebersberg	261	213	-18,4%
LK Starnberg	188	213	13,3%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	139	170	22,3%
LK Miesbach	243	227	-6,6%

HÄUSER	13.01.2025	12.01.2026	Veränderung in %
München	776	921	18,7%
Landkreis München	538	619	15,1%
LK Fürstenfeldbruck	376	518	23,7%
LK Dachau	318	348	9,4%
LK Ebersberg	242	330	36,4%
LK Starnberg	338	466	37,9%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	180	196	8,9%
LK Miesbach	252	289	14,7%

GRUNDSTÜCKE	13.01.2025	12.01.2026	Veränderung in %
München	270	279	3,3%
Landkreis München	206	222	7,8%
LK Fürstenfeldbruck	149	130	-12,7%
LK Dachau	93	117	25,8%
LK Ebersberg	75	71	-5,3%
LK Starnberg	157	185	17,8%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	51	55	7,8%
LK Miesbach	88	103	17,0%

Quelle: Immobilienscout24.de



BAUGENEHMIGUNGEN

In der Stadt München haben sich die Baugenehmigungen für Wohnungen nahezu halbiert.

Zum Stichtag 31. Dezember wurden lediglich 5.366 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 46 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In einigen Landkreisen gab es einen sehr positiven Trend, wie zum Beispiel in Miesbach mit +58% und in Fürstentfeldbruck mit +66%. Der Landkreis Rosenheim sticht ganz besonders heraus mit 1.194 genehmigten Wohnungen.

BAUGENEHMIGUNG WOHNUNGEN

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2025	Veränderung in %
München	9938	5366	-46%
Landkreis München	1650	1734	5%
LK Bad Tölz	275	274	0%
LK Dachau	444	510	15%
LK Ebersberg	576	400	-31%
LK Freising	620	701	13%
LK Erding	808	544	-33%
LK Fürstentfeldbruck	345	574	66%
LK Miesbach	199	315	58%
LK Starnberg	634	375	-41%
LK Rosenheim	668	1194	79%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerung stieg im Verlauf des Jahres bis Ende Dezember um insgesamt 8.572 Personen (1.612.429 Hauptwohnsitzpersonen (1.603.857 zum Jahresbeginn)). Die Anzahl der Haushalte verzeichnete ein Plus von 4.849 (868.183 gegenüber 863.334). Für das Jahr 2025 vermeldet die Stadt München einen Geburtenüberschuss von +2.860 und ein Zuzug Saldo von +4.825. Insgesamt ging der Zuzug allerdings deutlich zurück und der Wegzug erhöhte sich.

1,612.429

Hauptwohnsitzpersonen

+8.572

seit Januar 2025

868.183

Privathaushalte

+4.849

Haushalte seit Jan 2025

Quelle: Statistisches Amt München, Stand: November 2025



ARBEITSMARKT STADT MÜNCHEN

Arbeitsmarkt robuster als in anderen Regionen:

Die Bundesagentur für Arbeit vermeldet Im Dezember 2025 eine nahezu unveränderte Arbeitslosigkeit (Quote 5%) im Agenturbezirk München. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie jedoch deutlich um 9,4 Prozent gestiegen. Gemeldete Stellen liegen 10,8% unter dem Vorjahr.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist gestiegen auf 1.242.026 Personen (+0,5%).

Die Agentur kommentiert: Zwar liegt die leichte Steigerung der Arbeitslosigkeit im Dezember im saisonüblichen Rahmen, dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen so hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr, während gleichzeitig weniger freie Stellen zur Verfügung stehen.

Das Stellenangebot auf Stepstone (09.01.2026) ist gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau.

55.981

Personen suchen in der Stadt München
einen Arbeitsplatz

5,3%

Arbeitslosenquote

+9,4%

Anstieg der Arbeitslosenquote
im Vergleich zum Vorjahr

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Dezember 2025

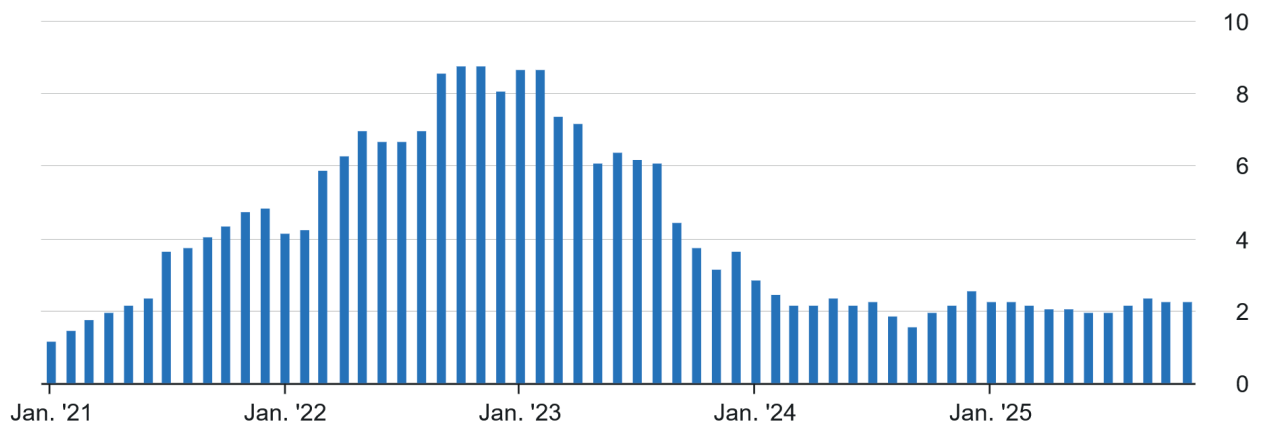


INFLATION

Die Inflationsrate in Deutschland wird im Dezember 2025 voraussichtlich +1,8 % betragen. Gemessen wird sie als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilt, bleiben die Verbraucherpreise gegenüber November 2025 unverändert (0,0 %). Im Jahresdurchschnitt 2025 wird die Inflationsrate voraussichtlich bei +2,2 % liegen. Die Inflationsrate ohne Nahrungsmittel und Energie, oftmals auch als Kerninflation bezeichnet, beträgt im Dezember 2025 voraussichtlich +2,4 %.

VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %, BASISJAHR 2020 = 100



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026



ZINSENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen bleibt ein zentraler Faktor für Kaufentscheidungen am Immobilienmarkt. Aktuelle Einschätzungen aus der Finanzierungsbranche deuten darauf hin, dass die Spielräume für weiter sinkende Zinsen begrenzt sind und das Risiko steigender Finanzierungskosten zunimmt.

„Baufinanzierungen haben kaum noch Luft nach unten, sondern werden tendenziell teurer. Angesichts der Prognosen raten wir davon ab, auf fallende Zinsen zu spekulieren – das Risiko steigender Kosten überwiegt derzeit deutlich. Wer kaufen kann und das passende Objekt gefunden hat, sollte jetzt Fakten schaffen. Eine professionelle Beratung hilft dabei, das Budget realistisch zu kalkulieren und Fördermöglichkeiten optimal in die Finanzierung einzubinden. Eine gute Beratung wird 2026 zum Schlüsselfaktor“, prognostiziert Miriam Mohr, Vertriebsvorständin der Interhyp Gruppe, im Dezember 2025.

ZINSENTWICKLUNG

Laufzeit	Okt '12	Sep '16	Mai '19	Juli '21	Juli '22	Mai '23	Aug '24	Mai '25	Jan '26
5 Jahre	1,7%	0,7%	0,7%	0,6%	2,7%	3,7%	3,1%	3,0%	3,2%
10 Jahre	2,4%	0,9%	0,8%	0,6%	2,9%	3,3%	3,0%	2,8%	3,3%
15 Jahre	2,9%	1,3%	1,2%	0,9%	3,1%	3,6%	3,3%	3,0%	3,7%
20 Jahre			1,5%	1,1%	3,4%	3,8%	3,4%	3,2%	3,9%

Quelle: Interhyp, 2% Tilgung, 50% Eigenkapital



AUSBLICK

Für den Münchner Markt für Wohnimmobilien erwarten wir eine positive Entwicklung in 2026, unter der Voraussetzung, dass die Bundesregierung nicht durch neue Regulierungen und Verschärfungen des Mietrechts die Investitionsbereitschaft hemmt. Begrenzte Neubautätigkeit, wirtschaftliche Stärke und anhaltender Zuzug stützen grundsätzlich die Nachfrage. Eine fundierte Marktanalyse und professionelle Beratung gewinnen weiter an Bedeutung.

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**