

Münchener Wohnimmobilienmarkt 2025: Mehr Angebot trifft auf stabile Nachfrage

Wichtigste Ergebnisse auf einen Blick

- **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:** Steigende Bevölkerung: Geburtenüberschuss, Zuzug und hohe Gründungsdynamik stützen die Nachfrage, während Regulierung und geringe Neubautätigkeit das Angebot begrenzen.
-

München, 19. Januar 2026 – Die Mr. Lodge GmbH hat ihren aktuellen Münchener Immobilienmarktbericht für das vierte Quartal 2025 veröffentlicht. Der Bericht zeigt, dass sich der Münchener Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2025 deutlich dynamischer präsentiert als noch in den Vorjahren. Ein spürbar ausgeweitetes Angebot trifft auf eine weiterhin hohe Kaufbereitschaft, während Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen die Entscheidungen von Käufern und Investoren zunehmend beeinflussen.

Kaufmarkt

Im Kaufmarkt für Wohnungen und Häuser stieg das Angebot deutlich an, gleichzeitig blieb die Nachfrage auf hohem Niveau. Die Preise entwickelten sich überwiegend stabil, in einzelnen Segmenten kam es zu leichten Rückgängen. Mehr als 65 Prozent der Käufer nutzten Immobilien zur Eigennutzung oder erwarben diese für Angehörige. Besonders gefragt waren Objekte mit guter Lage, zeitgemäßer Ausstattung und realistischen Preisvorstellungen.

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.

Mietmarkt (möbliert)

Der Markt für möblierte Mietwohnungen zeigte sich im vierten Quartal 2025 uneinheitlich. Während die Nachfrage im November zurückhaltend war, zog sie im Dezember wieder an. Apartments sowie Zwei-Zimmer-Wohnungen blieben die am stärksten nachgefragten Kategorien. Gleichzeitig steigt der Anspruch an Qualität und Ausstattung weiter.

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 wider.

Für das Jahr 2026 erwartet das Münchener Unternehmen eine etwas über dem Vorjahr liegende Nachfrage.

Baugenehmigungen

Ein zentrales Thema bleibt die Neubautätigkeit: In der Stadt München haben sich die Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025 nahezu halbiert (-48 Prozent). Im Umland hingegen verzeichneten einzelne Landkreise – darunter Rosenheim, Ebersberg und Miesbach – teils deutliche Zuwächse. Diese Entwicklung verschärft langfristig den Angebotsdruck im Stadtgebiet.

Zinsen & Finanzierung

Die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen bleibt ein zentraler Faktor für Kaufentscheidungen am Immobilienmarkt. Aktuelle Einschätzungen aus der Finanzierungsbranche deuten darauf hin, dass die Finanzierungskosten sich nicht verbessern und das Risiko steigender Finanzierungskosten zunimmt. Gleichzeitig stützt ein Bevölkerungswachstum und die wirtschaftliche Stärke der Region die Nachfrage nach Wohnraum.

Ausblick

„Der Münchener Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Neujustierung. Käufer sind wieder aktiver, agieren aber deutlich bewusster und preissensibler. Wer heute erfolgreich verkaufen oder kaufen möchte, braucht realistische Erwartungen und eine fundierte Marktkenntnis. Professionelle Beratung wird damit mehr denn je zum entscheidenden Erfolgsfaktor,“ erklärt Norbert Verbücheln, Geschäftsführer von Mr. Lodge.

Für das Jahr 2026 erwartet Mr. Lodge eine weiterhin stabile bis leicht steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien – vorausgesetzt, zusätzliche regulatorische Eingriffe bremsen die Investitionsbereitschaft nicht weiter.

Der gesamte Marktbericht steht zum Download bereit unter:

<https://www.mrlodge.de/immobilienmakler/muenchen/immobilien-marktbericht-2026/1>

Über Mr. Lodge:

Die Mr. Lodge GmbH verfügt über eine mehr als 30-jährige Erfahrung im Immobilienbereich. Die Geschäftsfelder des Unternehmens sind die Segmente Verkauf von Wohnimmobilien und die Vermietung möblierter Wohnungen und Häuser. Im Bereich Verkauf von Wohnimmobilien berät und unterstützt Mr. Lodge ca. 5.000 Immobilieneigentümer sowie weitere Privatkunden. Im Bereich Vermietung ist Mr. Lodge mit ca. 2.300 vermittelten Wohnungen und Häusern pro Jahr der führende Anbieter von möbliertem Wohnen auf Zeit im Großraum München sowie am Tegernsee und im Oberland. Mr. Lodge beschäftigt über 80 Mitarbeiter und bietet die Beratung in 24 Sprachen an.
www.mrlodge.de

Pressekontakt

Keil Kommunikation
Catrin Keil
Radlkoferstr. 2
81373 München
Tel.: +49 89 74 11 85 495
catrinkeil@keilkommunikation.com

Unternehmenskontakt

Mr. Lodge
Angela Reipschläger
Barer Str. 32
80333 München
Tel.: +49 89 340 823 82
angela.reipschlaeger@mrlodge.de

