

Münchner Immobilienmarkt: Trendwende oder Zwischenhoch?

Mr. Lodge Marktbericht offenbart Chancen für Käufer – und Herausforderungen für Vermieter

München, 3. Juni 2025 – Der aktuelle Immobilienmarktbericht von Mr. Lodge für das erste Quartal 2025 zeichnet ein differenziertes Bild: Während der Kaufmarkt in München wieder deutlich an Dynamik gewinnt, zeigt sich die möblierte Vermietung schwächer als im Vorjahr. Die Entwicklungen verlaufen nicht einheitlich, lassen aber Rückschlüsse auf eine positive Trendwende zu.

Die zentralen Marktentwicklungen im Überblick:

- Der Kaufmarkt für Wohnimmobilien zeigt sich im ersten Quartal 2025 robust mit einer starken Erholung.
- Die möblierte Vermietung verzeichnet trotz stabiler Nachfrage ein Überangebot.
- Im April kam es bei der möblierten Vermietung zu einem Rückgang bei Nachfrage und Abschlüssen; der Mai bringt wieder eine leichte Belebung.
- Die Zinsentwicklung bleibt volatil, aktuell sind die Finanzierungskonditionen jedoch wieder attraktiver.
- Die politische Diskussion um Regulierung der möblierten Vermietung sorgt für zusätzliche Unsicherheit.

Kaufmarkt: Stabilisierung mit positiver Tendenz

Das erste Quartal war geprägt von zunehmenden Verkaufszahlen mit einer anziehenden Nachfrage. Die Preise blieben stabil bis leicht steigend. Wie volatil der Markt ist, zeigte der April mit einem Nachfragerückgang und einer Kaufzurückhaltung. Das Kaufangebot ist in allen Segmenten gewachsen (Wohnungen, Häuser, Grundstücke).

„Für Kaufinteressenten bietet sich derzeit eine gute Gelegenheit, aktiv zu werden. Das Angebot ist deutlich gewachsen, Immobilien sind nach wie vor eine wertbeständige Investition und die Finanzierung günstiger als in den Vormonaten“, schätzt Jacqueline Sauren, Leiterin Immobilienverkauf, die aktuelle Situation ein.

Auffallend ist das geringere Mehrangebot an Kaufimmobilien 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.

Möblierte Vermietung: Angebot trifft nicht immer die Nachfrage

Trotz grundsätzlich stabiler Nachfrage war das erste Quartal 2025 für Anbieter möblierter Wohnungen herausfordernd. Die Nachfrage bewegte 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.

„Eigentümer sollten jetzt besonderes Augenmerk auf Ausstattung, Preis-Leistungs-Verhältnis und Zielgruppenorientierung legen. Wer flexibel bleibt, ein vernünftiges Preis-Leistungsverhältnis anbietet und in Qualität investiert, vermeidet Leerstand“, so Lisa Hessner, Leitung Vermieterberatung bei Mr. Lodge.

Wertbeitrag möblierten Wohnens für die Stadtgesellschaft

In der politischen Debatte wird möbliertes Wohnen häufig kritisch betrachtet. Dabei wird die wichtige Rolle dieser Wohnform vergessen: Sie schafft sofort bezugsfertigen Wohnraum für Expats, Projektmitarbeiter, Pendler und Menschen in Übergangssituationen. 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.

Unternehmen profitieren von dieser Flexibilität, um Fachkräfte nach München zu holen und zu halten.

Ausblick: Nachfrage stabil, Angebot begrenzt

Für die kommenden Monate erwartet Mr. Lodge eine insgesamt stabile bis leicht steigende Nachfrage auf dem Kaufmarkt und bei möblierten Mietobjekten. Zu gering bleibt das Immobilienangebot in Münchens attraktiven Innenstadtlagen. Insbesondere im Neubausegment fehlen Impulse.

„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“, so Norbert Verbücheln, Geschäftsführer von Mr. Lodge.

Der vollständige Marktbericht steht ab sofort zum Download bereit unter:

[Immobilienmarktbericht München Q 1/2025](#)

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. 2.200 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 mehr als 20 Sprachen an. www.mrlodge.de

Pressekontakt

Keil Kommunikation
Catrin Keil
Radtkoferstr. 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