

P R E S S E M I T T E I L U N G

Münchener Immobilienmarkt: Trendwende oder Zwischenhoch?

Mr. Lodge veranstaltete Webinar mit Immobilienexperte Prof. Dr. Stephan Kippes

München, 31.03.2025 Am 27. März hat Mr. Lodge, Münchens führender Anbieter für möbliertes Wohnen und Experte im Immobilienverkauf, gemeinsam mit Immobilienexperte Prof. Dr. Stephan Kippes zu einem exklusiven Webinar eingeladen: „Münchener Immobilienmarkt nach der Wahl“. Im Mittelpunkt standen aktuelle Entwicklungen rund um Kaufpreise, Nachfrage und Finanzierung. Fast 200 Eigentümer, Kaufinteressierte und Kapitalanleger nahmen teil.

München zeigt erste Preisanstiege – aber nicht in allen Segmenten

Nach einer längeren Phase der Unsicherheit zeichnen sich am Münchener Immobilienmarkt erste Stabilisierungstendenzen bzw. eine leichte Trendwende ab. Besonders im Frühjahr 2025 zeigen sich, gemäß dem aktuellen IVD Wohn-Marktbericht, in fast allen Segmenten wieder leichte Preissteigerungen: Eigentumswohnungen im Bestand legten um +2,0 % zu, neu gebaute Reihemittelhäuser um +1,7 %, ebenso wie Doppelhaushälften und Neubauwohnungen mit +1,5 %. Lediglich Baugrundstücke verzeichneten weiterhin rückläufige Werte.

„Wir beobachten eine spürbare Belebung – Käufer und Verkäufer finden wieder zueinander, sofern Preis und Qualität stimmen“, erklärt Norbert Verbücheln, Geschäftsführer von Mr. Lodge. „Aktuell haben Käufer teils noch einen merklichen Verhandlungsspielraum, um Immobilien zu einem etwas günstigeren Preis zu erwerben. Wer flexibel ist und auf Qualität achtet, kann von guten Objekten zu fairen Preisen profitieren.“

Zinsen: Spielverderber oder Stabilitätsfaktor?

Das aktuelle Zinsniveau sorgte für großes Interesse unter den Teilnehmenden. Obwohl die Europäische Zentralbank die Leitzinsen zuletzt gesenkt hat, sorgt das großvolumige Schuldenpaket der künftigen Bundesregierung für steigende Staatsanleihenrenditen – mit Folgen für Hypothekenzinsen. Binnen weniger Tage kletterten diese von 3,08 % auf 3,39 %.

Prof. Kippes: „Die Phase historisch niedriger Zinsen ist vorbei. Käufer sollten Finanzierungen solide aufstellen, möglichst mit hoher Eigenkapitalquote. Verkäufer wiederum müssen realistische Preisvorstellungen entwickeln – Qualität und Energieeffizienz zählen.“

Besteuerung von Zugewinnen

Prof. Kippes sieht das Risiko einer Änderung der Steuerfreiheit der Zugewinne bei Verkäufen nach 10 Jahren durch die zukünftige Bundesregierung als gering an: „Wieso soll man die Immobilienanlage so viel schlechter behandeln wie andere Anlagen?“

Weitere Regulierung der möblierten Vermietung kontraproduktiv

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der im Webinar zur Sprache kam: die Bedeutung möblierter Vermietung – nicht nur als Investitionsform, sondern auch als Antwort auf die zunehmende geforderte Mobilität am Arbeitsmarkt.

„Die möblierte Vermietung ist ein entscheidender Baustein für Mobilität auf dem Wohnungsmarkt. Gerade Berufstätige, die zeitlich befristet in eine Stadt ziehen, brauchen flexible Wohnformen – ohne den gesamten Hausstand umzuziehen. Eine übermäßige Regulierung würde hier nicht nur Investoren verschrecken, sondern auch dringend benötigten Wohnraum verhindern“, so Prof. Kippes.

Vergleich mit anderen Städten: München bleibt Spitzenreiter – bei Preisen und Dynamik

Während viele bayerische Städte noch mit Preisrückgängen zu kämpfen haben – z. B. Fürth (-1,2 %) oder Ingolstadt (-0,8 %) – hat München die Trendwende, gemäß aktuellen IVD-Analysen, früher vollzogen. Im 10-Jahresvergleich liegt der Preiszuwachs bei Eigentumswohnungen bei beachtlichen +55 % bis +59 %. Auch Reihemittelhäuser (+48 %) und Doppelhaushälften im Neubau (+65 %) bestätigen Münchens Position als wertstabiler Top-Standort.

Fazit und Empfehlung von Mr. Lodge

Das Webinar zeigte, dass sich viele Käufer derzeit in einem Spannungsfeld zwischen Unsicherheit über weitere Zinsentwicklungen und der Sorge vor steigenden Preisen bewegen. Sie wägen sorgfältig ab, achten verstärkt auf Energieeffizienz, Zustand und Lage. Verkäufer hingegen fragen sich, ob jetzt der richtige Zeitpunkt für den Verkauf ist, und stehen vor der Herausforderung, marktgerechte Preise zu finden. Denn: Nur Immobilien, die preislich realistisch und qualitativ überzeugend sind, finden aktuell zügig einen Käufer.

„Für Käufer wie Verkäufer gilt derzeit: Chancen erkennen, aber mit kühlem Kopf agieren“, so Norbert Verbücheln. „Gerade in einem Markt, der sich wieder belebt, können fundierte Beratung, Marktkenntnis und realistische Erwartungen über den Erfolg entscheiden.“

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
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