

2026/II IMMOBILIEN MARKTBERICHT MÜNCHEN

ZWISCHEN NEUEN CHANCEN UND
WACHSENDEM REGULIERUNGSDRUCK



MÜNCHENS WOHNIMMOBILIENMARKT

München ist einer der besten Immobilienstandorte. Doch nicht mehr allein Angebot, Nachfrage und Zinsen bestimmen die Entwicklung – zunehmend prägen regulatorische Eingriffe die Entscheidungen von Käufern, Verkäufern und Vermietern. Während Selbstnutzer aktuell von einem größeren Angebot profitieren, droht auf dem Mietmarkt eine weitere Verknappung des Wohnraums.

Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Kaufmarkt: Das Angebot an Wohnungen, Häusern und Grundstücken ist weiter gestiegen. Kaufinteressierte profitieren von einer größeren Auswahl und verhandlungsbereiten Verkäufern.
- Selbstnutzer finden aktuell attraktive Kaufgelegenheiten. Für Kapitalanleger werden Immobilien außerhalb der Mietpreisregulierung künftig noch interessanter.
- Mietmarkt: Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen ist im ersten Halbjahr um über 9 % gestiegen. Besonders gefragt bleiben hochwertige Wohnungen sowie 2-Zimmer-Wohnungen.
- Regulierung: Die geplante Mietrechtsreform sorgt bereits vor ihrem Inkrafttreten für erhebliche Verunsicherung. Immer mehr private Vermieter erwägen, sich aus der Vermietung zurückzuziehen.
- Standort München: Die starke Wirtschaft, internationale Unternehmen und Europas führende Startup-Szene sichern München weiterhin hervorragende Perspektiven für den Wohnimmobilienmarkt.
- Neubau: Die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen bleibt deutlich hinter dem tatsächlichen Wohnraumbedarf zurück – die strukturelle Angebotsknappheit besteht fort.
- Energieeffizienz: Energetisch modernisierte Immobilien gewinnen weiter an Bedeutung und profitieren zunehmend von besseren Finanzierungsbedingungen sowie attraktiven Förderprogrammen.



MIETMARKT MÖBLIERTE WOHNUNGEN

Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen steigt:

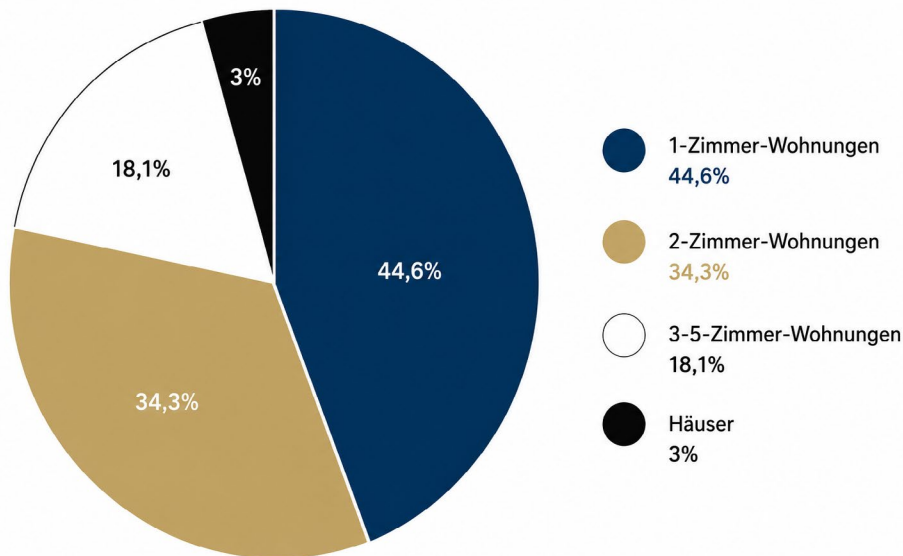
Im 1. Halbjahr stieg die Nachfrage nach möblierten Wohnungen bei Mr. Lodge um über 9%.

Der stärkste Monat war im 1. Halbjahr der Juni mit einem Zuwachs von deutlich über 10%. Hier zeigt sich die hervorragende Wirtschaftskraft, die Branchenvielfalt der Region München und die damit einhergehend anhaltend hohe Nachfrage nach flexiblem Wohnraum.

Der Anteil der vermittelten möblierten 1-Zimmer-Wohnungen ging etwas zurück auf 44,6 %. Im Angebot fehlten vor allem das Preissegment 1.100,-€ bis 1.300,-€ inkl. Nebenkosten. Im Vergleich dazu stieg die Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen und der Anteil erhöhte sich auf 34,3 % aller Vermittlungen. Rund 20% entfielen auf 3-5-Zimmer-Wohnungen und 3% auf Häuser. Das zeigt: es werden zunehmend größere Wohnungen vermittelt, die mehr Komfort und Homeoffice-Möglichkeiten bieten.

10% des Angebots entfiel auf das Premiumsegment (luxuriös möblierte und ausgestattete Wohnungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden), das vor allem in Innenstadtlagen auch zu Spitzenpreisen sehr gut nachgefragt wurde.

Verteilung der Vermietungen 1. Halbjahr 2026



Mietrechtsreform II:

Die Mietrechtsreform II ist von der Bundesregierung beschlossen und der Gesetzesentwurf wird am 9. Juli im Bundestag in 1. Lesung behandelt. [Live: Deutscher Bundestag - Bundesregierung will stärkeren Mieterschutz.](#) Kommt es wie geplant zur Überweisung an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz gehen wir davon aus, dass nach der Sommerpause das Gesetz beschlossen wird mit Umsetzung zum 1. Januar 2027.

Auswirkungen der Politik auf Angebot und Nachfrage

Das Angebot ist derzeit leicht rückläufig. Im Vorfeld der Mietrechtsreform II könnte es zu einer weiteren negativen Dynamik kommen. Wir hören dies von Vermietern (auch über unsere Umfrage), dass sie die Vermietung grundsätzlich aufgeben möchten, da sie die Regulierungen überfordern oder diese als zutiefst ungerecht und nachteilig empfinden. Das deckt sich mit einer Veröffentlichung in der Wirtschaftswoche vom 29.06.26 in der 2 Untersuchungen von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC und des Eigentümerverbandes Haus und Grund zitiert werden. Demnach erwägen eine erschreckend hohe Zahl von über 50% der Vermieter allgemein den Rückzug aus der Vermietung. Welche Auswirkungen die Regulierungen auf den möblierten Mietmarkt haben werden, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Wir werden sie aber umgehend detailliert informieren und beraten, sobald Klarheit besteht und zu den Themen der Mietrechtsreform auch ein Webinar anbieten.



KAUFMARKT WOHNUNGEN UND HÄUSER

Angebot steigt

Mr. Lodge konnte im 1. Halbjahr die Verkäufe um weitere 16% steigern.

Für den Markt insgesamt gilt allerdings: Das Angebot bei Wohnungen, Häusern und Grundstücken auf Immoscout für die Stadt München und die meisten angrenzenden Landkreise ist im 1. Halbjahr weiter gestiegen. Im zweiten Quartal war die Nachfrage rückläufig.

Die Zinsentwicklung war für Käufer keine Hilfe. Die geopolitischen Verwerfungen und die geplanten regulatorischen Eingriffe der Bundesregierung in den Wohnungsmarkt bleiben nicht ohne Wirkung:

Aktuell ist das Zinsniveau geringfügig rückläufig und eröffnet wiederum Finanzierungsspielräume. Mehr Anbieter sind verhandlungsbereit bei bereits reduzierten Verkaufspreisen. Dies eröffnet neue Chancen zum Erwerb von Immobilien.

Selbstnutzer bestimmen die Nachfrage

Selbstbezieher stehen im Vordergrund. Gefragt sind vor allem Wohnungen in sehr guten Lagen, ohne Sanierungsstau und attraktiver Ausstattung, die sich für den Selbstbezug eignen. Diese Käufergruppe zeichnet in der Regel ein hohes Eigenkapital aus.



KAUFMARKT WOHNUNGEN UND HÄUSER

Kapitalanleger sind verhaltener

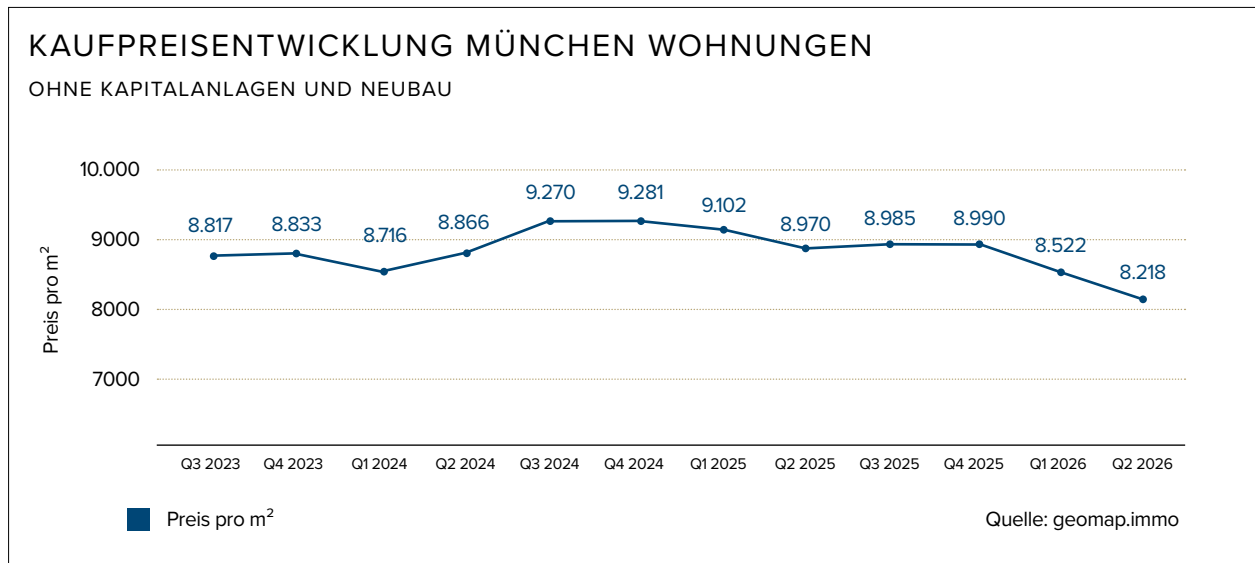
Die Politik der Bundesregierung führt zu nachlassendem Interesse bei Kapitalanlegern.

Verkäufer von Wohnungen zur Kapitalanlage können mit niedrigeren Kaufpreisen und attraktiveren Renditen Kaufinteressenten überzeugen. Das Kaufargument Rendite ist für Kapitalanleger wichtiger geworden.

Interessant für Kapitalanleger sind Immobilien, die nicht der Mietpreisbremse unterliegen:

- Erstbezug Oktober 2014 oder später
- Erstvermietung nach umfassender Sanierung

Preiskorrektur schafft neue Chancen für Käufer



München bleibt langfristig ein attraktiver Immobilienstandort - Startup-Hochburg in Europa

München ist in Europa ein Top-Standort für Startup-Unternehmen aus den Bereichen B2B Software, DeepTech, FinTech, KI & Defense, Luft- und Raumfahrt und mit allein 10 Unternehmen, die eine Milliardenbewertung haben: Celonis, commercetools, EGYM, Finn, Flix, Helsing, Isar Aerospace, Personio, Quantum Systems, Scalable Capital. Das unterstreicht die Attraktivität des Standorts München für Immobilienkäufer, die eine stabile Wertanlage mit einer guten Aussicht auf eine zukünftigen Wertentwicklung erwarten.



ANGEBOT KAUFIMMOBILIEN

In der Stadt München und den meisten Landkreisen steigt das Angebot für Wohnungen, Häuser und Grundstücke laut Immobilienscout. Auffallend: Das Häuserangebot steigt am stärksten, teils über 30%.

Stichtag 30.06.2025 & 29.06.2026 - Immobilienscout24.de

WOHNUNGEN	30.06.2025	29.06.2026	Veränderung in %
München	3593	4357	21,3%
Landkreis München	659	753	14,3%
LK Fürstentfeldbruck	358	308	-14,0%
LK Dachau	197	157	-20,3%
LK Ebersberg	230	203	-11,7%
LK Starnberg	215	219	1,9%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	156	160	2,6%
LK Miesbach	262	296	13,0%

HÄUSER	30.06.2025	29.06.2026	Veränderung in %
München	901	1217	35,1%
Landkreis München	668	772	15,6%
LK Fürstentfeldbruck	393	724	84,2%
LK Dachau	333	405	21,6%
LK Ebersberg	313	408	30,4%
LK Starnberg	464	698	50,4%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	190	230	21,1%
LK Miesbach	309	394	27,5%

GRUNDSTÜCKE	30.06.2025	29.06.2026	Veränderung in %
München	311	345	10,9%
Landkreis München	226	251	11,1%
LK Fürstentfeldbruck	139	158	13,7%
LK Dachau	120	155	29,2%
LK Ebersberg	74	91	23,0%
LK Starnberg	181	211	16,6%
LK Bad Tölz / Wolfratshausen	51	62	21,6%
LK Miesbach	108	143	32,4%

Quelle: Immobilienscout24.de



ENERGIEEFFIZIENZ ALS WERTFAKTOR FÜR IMMOBILIEN

Webinar Heizungssysteme und Energieeffizienz bei Bestandsimmobilien

Gemeinsam mit unseren Partnern 360° Energieberatungen und Interhyp haben wir ein Experten-Webinar zu den Themen Energieeffizienz, energetische Sanierung und Immobilienfinanzierung durchgeführt. Tobias Wagner, Inhaber und Energieberater bei 360° Energieberatungen, gab Einblicke in aktuelle Entwicklungen rund um die energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien. Sophie Merkel, Senior Finanzierungsberaterin bei Interhyp, erläuterte die Auswirkungen der Energieeffizienz auf die Immobilienfinanzierung sowie aktuelle Fördermöglichkeiten. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Webinar haben wir nachfolgend zusammengefasst.

Energieeffizienz & Sanierung im Bestand

Referent: Tobias Wagner, Inhaber und Energieberater, 360° Energieberatungen

- Für eine sehr gute Energieeffizienz benötigt es keine Komplettsanierung – oft reichen bereits einzelne Maßnahmen.
- Wärmepumpen funktionieren auch im Bestand sehr effizient und wirtschaftlich.
- Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GeModG) bleiben fossile Heizungen erlaubt: Jedoch wird der Betrieb dieser Heizungen aufgrund der „Bio-Treppe“ sehr teuer.
- Vermieter müssen sich paritätisch an den Mehrkosten bei fossilen Energieträgern beteiligen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden.
- Es gibt sowohl kommunale als auch nationale Förderprogramme, welche für neue Heizungen, als auch eine Dämmung genutzt werden kann.
- Eine frühzeitige Energieberatung hilft langfristig Kosten zu sparen.
- Förderung von Wärmepumpen in München in der Regel in Höhe von 55%.

Finanzierung & Förderungen

Referentin: Sophie Merkel, Senior Finanzierungsberaterin, Interhyp

- Energetisch sanierte Immobilien profitieren häufig von besseren Finanzierungsmöglichkeiten und einer höheren Werthaltigkeit. Dazu Sophie Merkel, Senior Finanzierungsberaterin, Interhyp:
"Besonders gute Energieklassen können bei Banken einen Zinsvorteil für die gesamte Finanzierung erzeugen (aktuell -0,10 bis -0,20 %). Schlechtere Energieklassen beeinflussen den Zins derzeit nicht in Form eines Zinsaufschlages."
- Sanierungskosten können direkt in die Immobilienfinanzierung integriert werden.
- Trotz gestiegener Zinsen bleibt die Nachfrage nach Immobilien bestehen und der Markt hat sich seit 2024 wieder deutlich belebt.
- Förderprogramme von BAFA, KfW und regionalen Institutionen können sinnvoll fürs Gesamtkonzept sein und sollten frühzeitig eingeplant werden.

Melden Sie sich gerne, falls Sie weitere Informationen oder Kontakt zu unseren Experten wünschen.



BAUGENEHMIGUNGEN

In diesem Jahr fallen die Baugenehmigungen weiter für den Zeitraum bis Ende April im Stadtgebiet und im Landkreis München. Die stärksten Zuwächse verzeichnen die Landkreise Fürstentfeldbruck und Rosenheim mit +125 bzw. +127%. Genehmigt ist aber noch nicht gebaut. In München wurden im letzten Jahr lediglich 3960 Wohnungen fertig gestellt – ein Negativrekord. Angestrebt werden jährlich mehr als 8000 Wohnungen. Rosenheim war bei allen Landkreisen Spitzenreiter mit 712 Fertigstellungen (noch vor dem LK München).

BAUGENEHMIGUNG WOHNUNGEN

	01.01.-30.04.2025	01.01.-30.04.2026	Veränderung in %
München	1356	1219	-10%
Landkreis München	514	372	-28%
LK Bad Tölz	108	142	31%
LK Dachau	209	257	23%
LK Ebersberg	149	221	48%
LK Freising	126	178	41%
LK Erding	185	350	89%
LK Fürstentfeldbruck	162	364	125%
LK Miesbach	78	59	-24%
LK Starnberg	246	558	127%
LK Rosenheim	131	129	-2%
	3264	3849	18%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im 1. Quartal 2026 sank die Bevölkerung durch Registerbereinigungen auf 1.604.731 (minus 7.698). Die Anzahl der Haushalte ging auf 865.441 zurück (minus 2.742). Im Jahr 2025 verzeichnete die Stadt München einen Geburtenüberschuss von +2.860 und ein Zuzugssaldo von +4.825 Zugezogenen.

1.604.731

Hauptwohnsitzpersonen

-7.698

seit November 2025

865.441

Privathaushalte

-2.742

Haushalte seit November 2025

Quelle: Statistisches Amt München, Stand: 31.03.2026



ARBEITSMARKT STADT MÜNCHEN

Verhaltene Entwicklung:

Die Bundesagentur für Arbeit vermeldet im Juni 2026 eine Arbeitslosenquote von 5,4% in der Stadt München. Die Nachfrage nach Arbeitskräften stieg gegenüber dem Vormonat, aber lag unter dem Vorjahresmonat (-13,2%).

„Der leichte Anstieg der Arbeitslosigkeit im Juni zeigt, dass die wirtschaftliche Lage weiterhin Spuren am Arbeitsmarkt hinterlässt. Gleichzeitig gibt es aber auch positive Signale: Die Unternehmen haben zuletzt wieder etwas mehr Stellen gemeldet.“, so Wilfried Hüntelmann, Leiter der Agentur für Arbeit München.

Auf Stepstone werden für den Raum München 9.192 Stellen angeboten (Vorj. 9.677 minus 5%).

50.522
Personen suchen in der Stadt München
einen Arbeitsplatz

5,4%
Arbeitslosenquote

+0,2%
Anstieg der Arbeitslosenquote
im Vergleich zum Vorjahr

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 29.05.2026
Stepstone



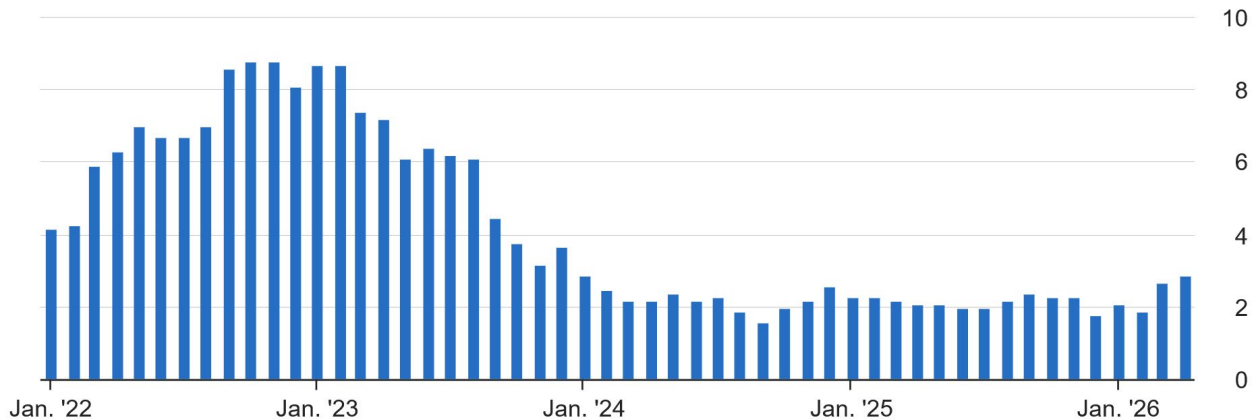
INFLATION

Kaufkraft bleibt unter Druck:

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im April 2026 bei +2,9 %. Damit hat sich die Teuerung der Verbraucherpreise insgesamt verstärkt, nachdem sie im März 2026 bereits bei +2,7 % gelegen hatte. So hoch wie im April 2026 war die Inflationsrate zuletzt im Januar 2024 gewesen. "Der erneute Anstieg der Energiepreise infolge des Iran-Kriegs hat im zweiten Monat in Folge die Gesamtteuerung verstärkt. Besonders der anhaltende Preisdruck bei Kraftstoffen ist für die Verbraucherinnen und Verbraucher deutlich spürbar", sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Gegenüber dem Vormonat März 2026 stiegen die Verbraucherpreise im April 2026 um 0,6 %.

VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %, BASISJAHR 2020 = 100



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026



ZINSENTWICKLUNG

Einschätzung des Finanzierungsexperten Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp Gruppe, zur aktuellen Zinslage, Zitat vom 11.06.2026:

„Für Kaufinteressierte bedeutet der heutige Zinsschritt der EZB kein Grund zur Unruhe, da die Kapitalmärkte die Erhöhung bereits in den vergangenen Wochen eingepreist haben. Angesichts der konjunkturellen Schwäche im Euroraum ist der Spielraum für weitere Leitzins-Erhöhungen zudem begrenzt. Bei den Bauzinsen sehen wir aktuell eine Plateaubildung um rund 4 Prozent für zehnjährige Darlehen. Gleichzeitig gibt es für Kaufinteressierte durch kleinere Zins-Bewegungen immer wieder gute Einstiegsmöglichkeiten. Ich rate Käuferinnen und Käufern mehr denn je zu einem umfassenden Bankenvergleich, denn die Konditionen zwischen den einzelnen Instituten können sich spürbar unterscheiden. Wer vergleicht, kann sich oft bessere Konditionen sichern.“

ZINSENTWICKLUNG

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

Quelle: Interhyp, 2% Tilgung, 50% Eigenkapital



AUSBLICK

München bleibt einer der besten Immobilienstandorte.

Die Region zählt zu den führenden europäischen Technologie- und Startup-Standorten, verfügt über einen robusten Arbeitsmarkt und zieht weiterhin internationale Fachkräfte an.

Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Häusern bleibt weiterhin auf einem hohen, etwas zunehmenden Niveau. Wir rechnen spätestens zum Herbst mit einer Verknappung des Angebots durch eine weitere Verschärfung des Mietrechts. Der Markt für möblierte Wohnungen wird fragmentierter und unübersichtlicher.

Das Angebot an Wohnimmobilien zum Verkauf wird weiter steigen und gewinnt an Attraktivität für den kaufbereiten Selbstbezieher. Auch für Kapitalanleger wird der Markt interessanter, da die Kaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren günstiger sind. Eigentumswohnungen mit einem Erstbezug ab Oktober 2014 oder später werden von weiteren Regulierungen besonders profitieren, da sie nicht der Mietpreisbremse unterliegen.



Wir bedanken uns an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit.

Ihr Norbert Verbücheln
Geschäftsführer
Tel: 089 340 823 16
norbert.verbuecheln@mrlodge.de

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