

# Market Snapshot

Q4 2024 | MÜNCHEN



# Zusammenfassung Q4 2024

- Führende Immobilien-Indizes **deuten seit Q2 2024 auf eine Trendumkehr** bei Immobilienpreisen hin. Q4 2024 scheint diesen **Trend zu bestätigen**.
- Die Bauzinsen sind in Q4 2024 gesunken und liegen aktuell bei etwa 3,38 % p.a. für 10-jährige Zinsbindungen.
- Die durchschnittliche Anzahl an Kaufangeboten bei Bestands- und Neubauwohnungen und -häusern hat sich im Vergleich zum Vorquartal (saisonal bedingt) stabilisiert, im Jahresvergleich ist das Angebot jedoch um **über 10% gefallen**.
- Die Anzahl an Mietwohnungsangeboten ist im Jahresvergleich noch stärker gefallen, das **Angebot an neuwertigen Mietwohnungen ist gar um -37% eingebrochen**, Tendenz weiter fallend.
- Das Google Suchinteresse für Wohnungen und Häuser zum Kauf steigt in Q4 und zum Jahresauftakt 2025 wieder deutlich an und lässt auf eine **erhöhte Nachfrage in den kommenden zwei Monaten** schließen.

## Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Seit Q2 2024 zeigt sich eine Trendumkehr bei den Immobilienpreisen. Die ersten Daten aus Q4 2024 bestätigen diese Entwicklung.
- Sowohl gesunkene Zinsen und Preise als auch das knappe Angebot tragen zur Stabilisierung des Marktes bei.
- Vor allem stark anziehende Mieten locken zunehmend auch wieder Kapitalanleger in den Markt. Diese könnten im Verlauf des Jahres wieder einen größeren Teil der Käuferschaft ausmachen als in den vergangenen zwei Jahren.

Preisentwicklung im Quartalsvergleich



## Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im Februar 2024 standen die Bauzinsen bei 3,41 % p.a., Mitte Januar 2025 liegen diese bei 3,38 % p. a. (Stand 15.01.2025).
- Weitere Leitzinssenkungen der EZB werden zwar erwartet, sind aber weitestgehend eingepreist.
- Grundsätzlich ist auf absehbare Zeit mit einer Seitwärtsbewegung der durchschnittlichen Zinsen für Wohnungsbaukredite zu rechnen.

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)



# Wohnraum Angebot: Miete vs. Kauf (Stadt München)

## Angebotsübersicht Immoscout 24

Die Auswertung bezieht sich stellvertretend auf Immoscout24 Daten für den Gesamtmarkt:

- **Kaufangebot:** Im Quartalsvergleich verhält sich das Kaufangebot uneinheitlich, verzeichnet jedoch im Jahresvergleich einen deutlichen Rückgang (> -10%).
- **Mietangebot:** Der Rückgang des Mietangebots wird vor allem im Jahresvergleich sehr deutlich (-16%)

Vor allem der Rückgang bei Neubaumietwohnungen (die erst nach Bezugsfertigkeit angeboten werden) fällt mit mehr als 37% mittlerweile drastisch aus.

Q4-2024			Q1-2025
Oktober 24	November 24	Dezember 24	Januar 25

Kaufangebote				Trend Q4-2024	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr		
<b>Wohnungen</b>	3.421	3.414	3.235	3.008		leicht fallend	0,1%	-11,1%
<b>davon Neubau</b>	1.231	1.101	1.021	1.120		stabil	-8,0%	2,0%
<b>Häuser</b>	861	885	883	779		leicht fallend	3,0%	-10,2%
<b>davon Neubau</b>	339	336	353	314		stabil	-0,5%	-6,3%

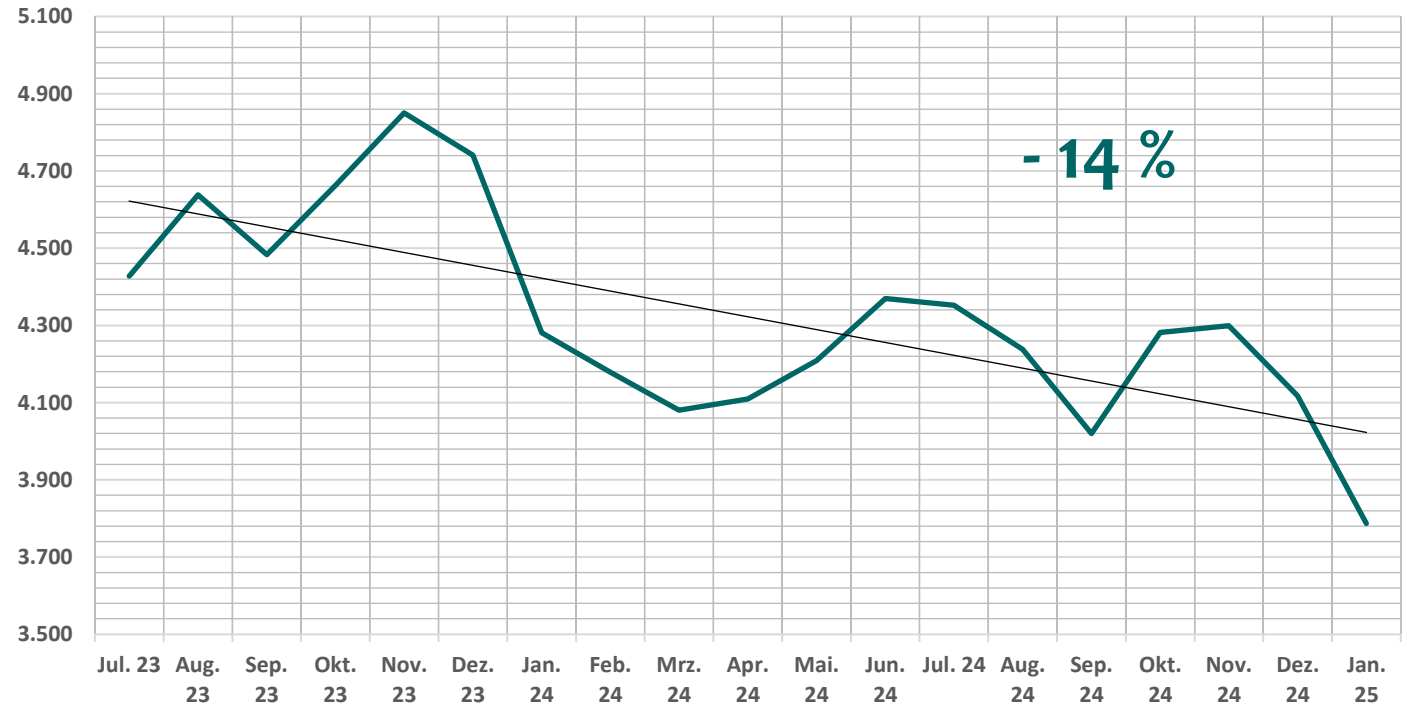
Mietangebote				Trend Q4-2024	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr		
<b>Wohnungen</b>	1.355	1.391	1.430	1.325		stabil	-0,9%	-15,6%
<b>davon Neubau</b>	215	225	235	201		stabil	-2,3%	-37,3%
<b>Häuser</b>	79	87	83	65		leicht fallend	6,0%	-2,7%
<b>davon Neubau *</b>	17	17	17	11		leicht fallend	-8,9%	15,9%

## Wohnraum (Kauf): Wohnungsangebot München-Stadt

Auswertung des Wohnungsangebots zum Kauf (Stadt München) seit Juli 2023 auf Basis von Immoscout24 Daten:

- Das Wohnungsangebot zum Kauf verringert sich seit Juli 2023 kontinuierlich (-14%).
- Das Angebot erreicht im Januar 2025 den niedrigsten Wert im 1,5-Jahresvergleich.
- Eine Talsohle ist aufgrund geringer Baustarts und einer rückläufigen Anzahl an Baugenehmigungen noch lange nicht in Sicht.

Wohnungsangebot Kauf seit Juli 2023

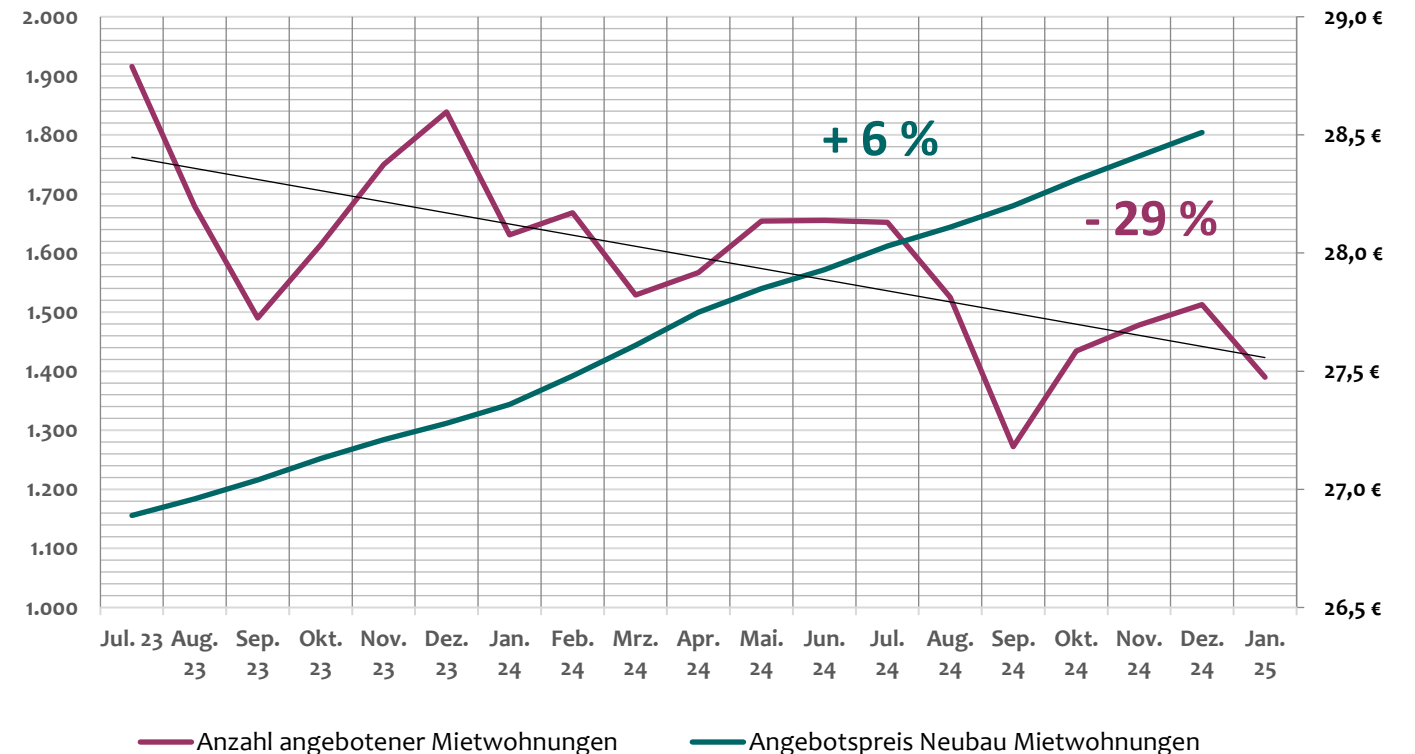


# Wohnraum (Miete): Wohnungsangebot München-Stadt

Auswertung des Wohnungsangebots zur Miete (Stadt München) seit Juli 2023 auf Basis von Immoscout24 Daten:

- Die Zahl an Wohnungsangeboten zur Miete (München Stadt) verringert sich seit Juli 2023 fast doppelt so schnell wie Kaufimmobilien (-29%)
- Nahezu gegenläufig steigen die Angebotsmieten von Neubauten sehr schnell und stehen bereits bei durchschnittlich € 28,50 pro QM für Neubauimmobilien .
- Zukünftig muss mit einem weiteren Rückgang an Mietwohnungsangebot gerechnet werden. Eine Trendumkehr ist derzeit aus besagten Gründen nicht in Sicht.

Wohnungsangebot Miete seit Juli 2023



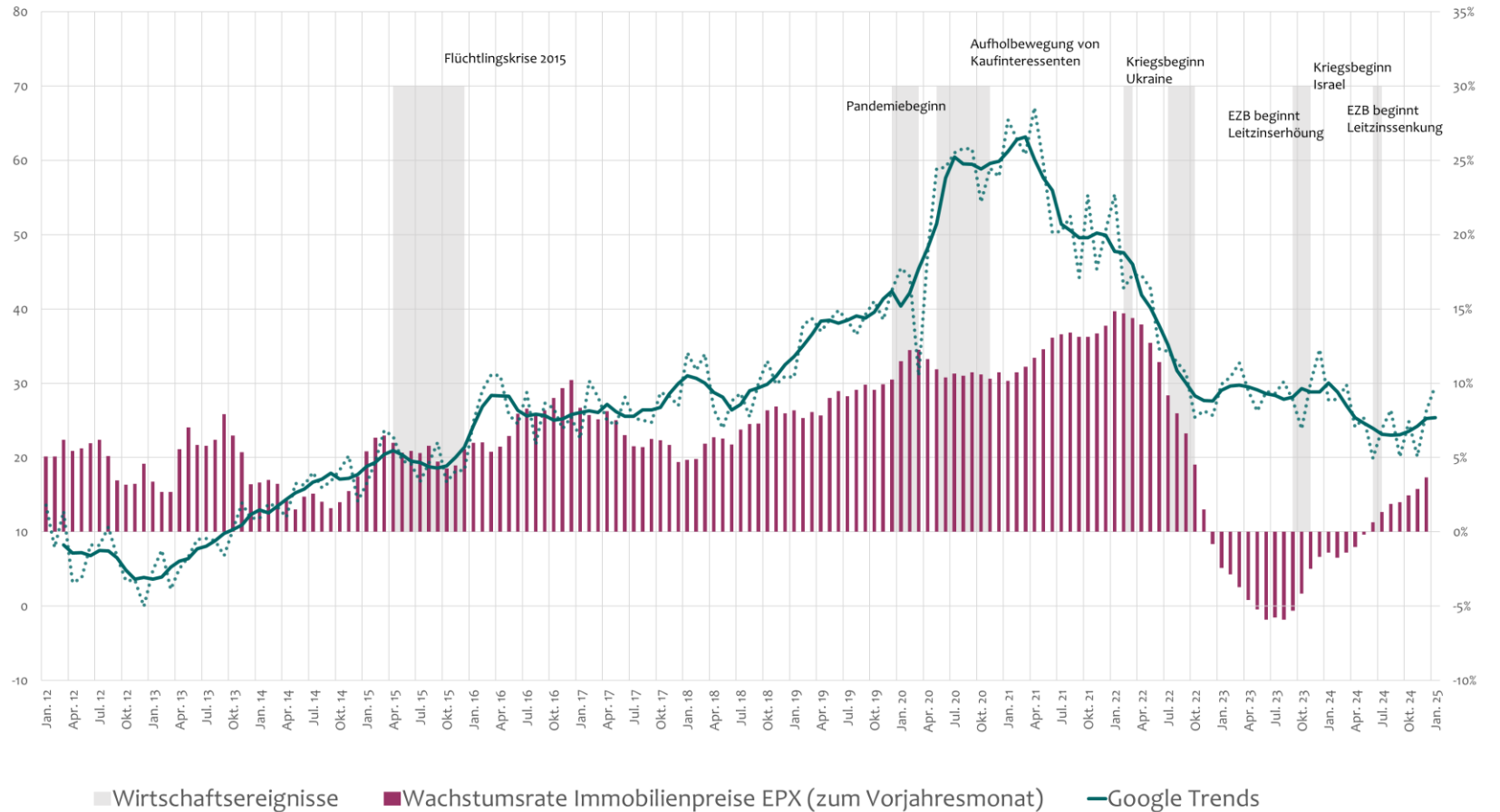


## Google-Suchinteresse für Wohnungen, Häuser und Neubauten zum Kauf in München

# Google Trends Ausblick

Google Suchanfragen bezogen auf Wohnungen, Häuser und Neubauten zum Kauf in München geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Das Suchinteresse für Wohnungen, Häuser und Neubauten zum Kauf in München steigt seit Q3 2024 wieder an
- Wir gehen davon aus, dass ein Teil des Markts noch die anstehende Wahl in Deutschland und der Führungswechsel in den USA abwarten möchte, um Investitionsentscheidungen zu tätigen





## Verfasser:

**Dr. Marian Dietzel**

Dr. Marian Dietzel studierte Betriebswirtschaftslehre und Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg sowie an der University of Reading bei London.

Im Rahmen seiner anschließenden Promotion an der IRE|BS – International Real Estate Business School, Universität Regensburg befasste er sich ausführlich mit Immobilienmärkten, wofür er unter anderem mit dem Forschungspreis der gif – Gesellschaft für Immobilienforschung ausgezeichnet wurde.

Hinzu kommen diverse Fachartikel im Bereich Analyse von Immobilienmärkten.

[Veröffentlichungen Google Scholar](#)

Seit 2015 ist Marian Dietzel Mitglied der Geschäftsführung der DOMINO Bau- und Handels GmbH.