

Market Snapshot

Q1 2025 | MÜNCHEN



Zusammenfassung Q1 2025

- Führende Immobilien-Indizes **deuten seit Q2 2024 auf eine Trendumkehr** bei Immobilienpreisen hin. **Q1 2025 bestätigt diesen Trend.**
- Die **Bauzinsen** sind in **Q1 2025 wieder** leicht angestiegen und pendeln derzeit um einen Wert von ca. **3,6 % p.a.** (10-jährige Zinsbindung).
- Die durchschnittliche Anzahl an **Kaufangeboten** bei Bestands- und Neubauwohnungen und -häusern ist im Vergleich zum Vorquartal **leicht zurückgegangen**. Gleiches gilt für den Vergleich zum Vorjahr.
- Die Anzahl an **Mietwohnungsangeboten** ist im ersten Quartal deutlich **um 23,6 % gestiegen**. Das **Neubaumietangebot** hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr **um etwa 30 % zurückgegangen**, Tendenz weiter fallend.
- Das Verhältnis von **Angebot und Nachfrage** bewegt sich in Q1 2025 auf einem Niveau, das tendenziell auf weiter **leicht steigende Preise hindeutet**. Allerdings ist abzuwarten, wie sich der „Handelskrieg“ auf die Stimmung des Marktes auswirkt.
- Das **Google Suchinteresse** für Wohnungen und Häuser zum Kauf ist zu Jahresbeginn auf den höchsten Wert seit der Krise **gestiegen**, zeigte im April jedoch Verzerrungen durch den Handelskrieg der USA.
- Unsere **Sentimentbefragung ImmoPuls** signalisiert ein unverändertes Transaktionsgeschehen und eine stabile Kauflaune im Vergleich zu vor sechs Monaten. Die Erwartungen fallen jedoch gedämpfter aus, was möglicherweise auf das volatile Börsenumfeld während der Umfragephase zurückzuführen ist.

Pressestimmen

Süddeutsche Zeitung

Wohnen in München

Die Preiskurve bei Kaufimmobilien zeigt wieder nach oben

IMMOBILIENMARKT

IfW Kiel: Preisverfall von Immobilien hat sich abgeschwächt

Handelsblatt

US-Zölle und steigende Zinsen bremsen Immobilienmarkt

Die Preistendenz für deutsche Immobilien zeigt nach Experteneinschätzung eindeutig nach oben. Allerdings verlangsamt sich die Erholung. Eine Besonderheit gilt für Citylagen.

Frankfurter Allgemeine

Immobilienpreise steigen erneut - «Boden gefunden»

Handelsblatt

Neue Schuldenpolitik lässt Bauzinsen drastisch steigen

Gerade noch schien die Immobilienkrise überstanden. Doch nun lässt das geplante Finanzpaket von Union und SPD Kredite deutlich teurer werden. Was auf Anleger, Mieter und Käufer zukommt.

Süddeutsche Zeitung

Immobilien

Häuser- und Wohnungspreise ziehen wieder an

ZEIT ONLINE

Statistisches Bundesamt

Immobilienpreise weiter gestiegen

Wohnungen und Häuser sind erneut teurer geworden – besonders in Großstädten. Das Baugewerbe verzeichnete deutlich mehr Aufträge als im Vorjahr.

Süddeutsche Zeitung

Wohnen

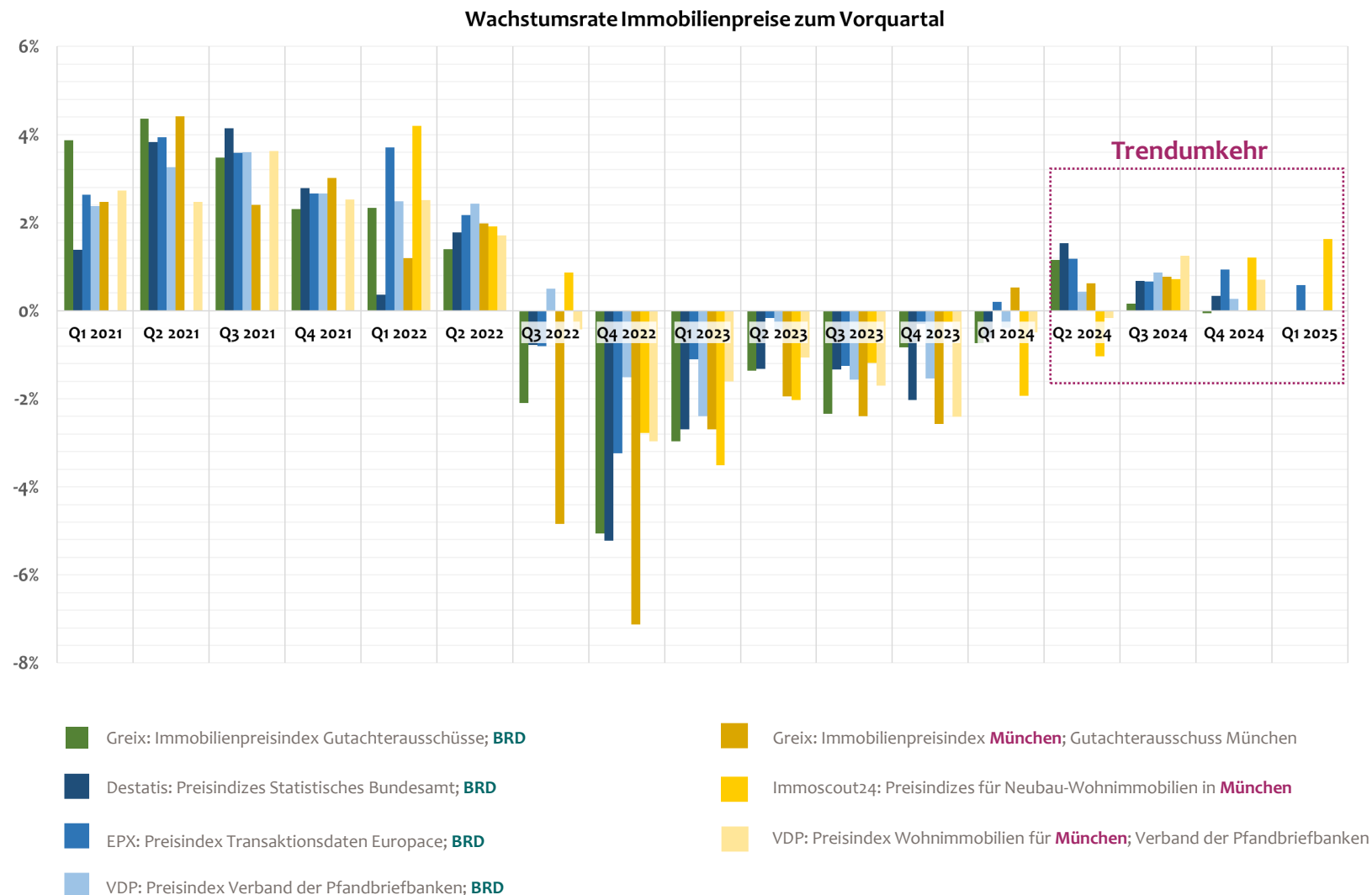
Immobilienmarkt erholt sich

Die deutschen Pfandbriefbanken sehen Anzeichen für eine Belebung auf dem Immobilienmarkt. Vor allem im Bereich der Wohnimmobilien lässt sich eine positive Entwicklung erkennen.

Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Seit Q2 2024 deutet sich eine Trendumkehr der fallenden Preisdynamik an. Die ersten Indikatoren für Q1 2025 scheinen diesen Trend zu bestätigen.
- Auch wenn die Zinsen wieder leicht angestiegen sind, wirkt sich die zunehmende Nachfrage stabilisierend auf die Preise aus.
- Vor allem stark anziehende Mieten und ein (vermeintlich) stabileres Zinsniveau locken zunehmend auch wieder Kapitalanleger in den Markt.

Preisentwicklung im Quartalsvergleich



Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im Oktober 2023 standen die Bauzinsen bei 4,15 % p.a., Mitte April lagen diese bei 3,64 % p. a. (Stand 14.04.2025).
- Die angekündigte Neuverschuldung der neuen Regierung führte kurzfristig zu einer Abkehr von Investoren von 10-jährigen Staatsanleihen, was deren Renditen nach oben treibt und damit indirekt auch die Bauzinsen erhöht.
- Es bleibt abzuwarten, wie sich das Zinsniveau weiter entwickelt. Wir gehen derzeit von einem ähnlichen Niveau mit leichten Schwankungen aus.

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)



Wohnraum Angebot: Miete vs. Kauf (Stadt München)

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

- **Kaufangebot:** Im Quartalsvergleich verzeichnet das Kaufangebot einen deutlichen Rückgang. Gleiches gilt für den Vergleich zum Vorjahr.
- **Mietangebot:** Im ersten Quartal ist ein spürbarer Anstieg der Mietangebote festzustellen (+ 23,6 %), was vermutlich auf die Fertigstellung mehrerer Großprojekte zurückzuführen ist.
- Das Neubaumietangebot verzeichnet hingegen im Vergleich zum Vorjahr einen signifikanten Rückgang von rund 30 %, was insbesondere die seit 2022 stark rückläufigen Baustarts widerspiegelt und sich sehr wahrscheinlich fortsetzen wird.

Angebotsübersicht Immoscout 24

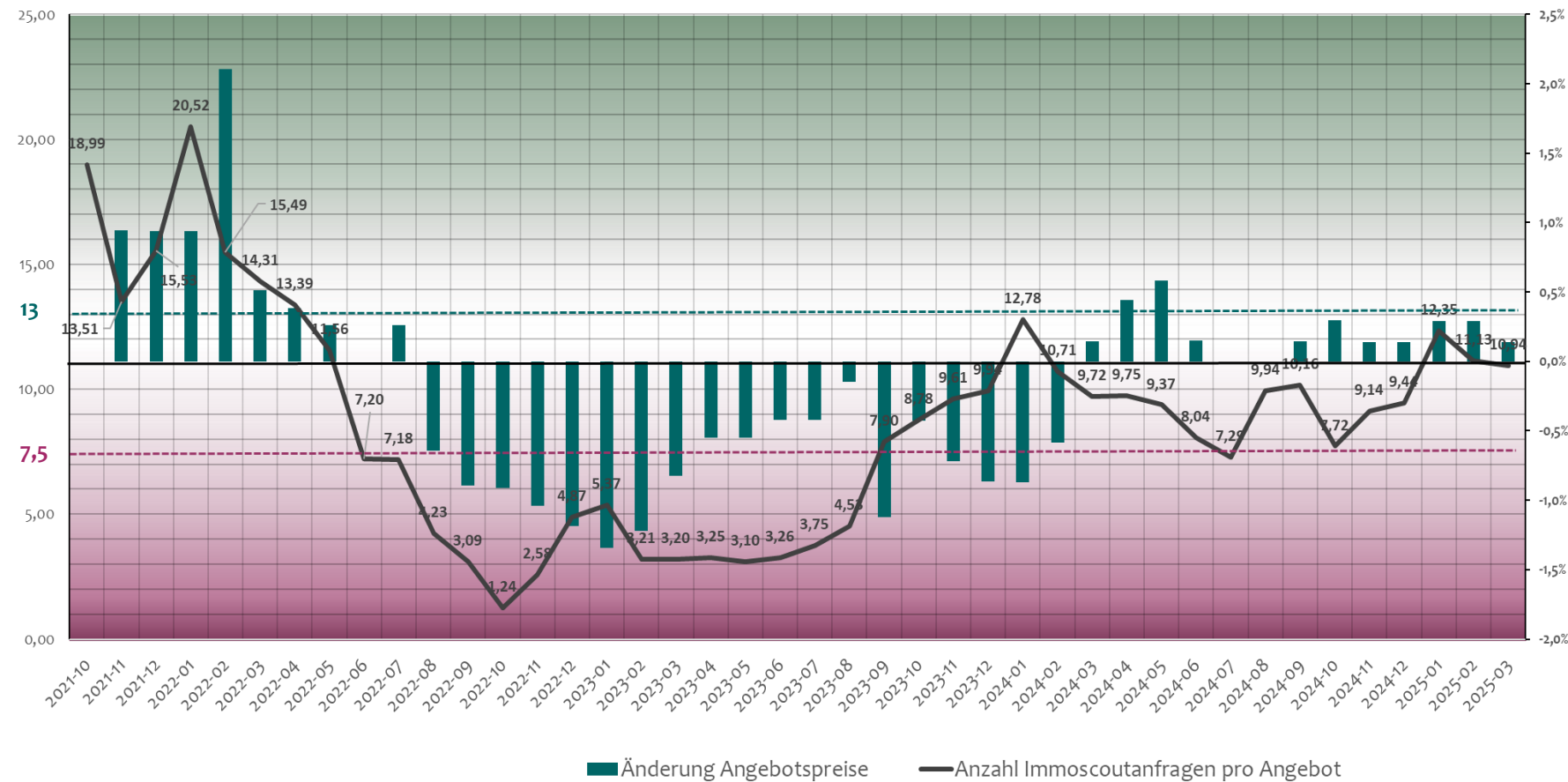
					Q1-2025		Q2-2025	
					Januar 25	Februar 25	März 25	April 25
Kaufangebote					Trend Q1-2025		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
Wohnungen	3.008	3.193	3.194	3.287		leicht steigend	-6,7%	-6,2%
davon Neubau	1.120	1.108	1.068	1.064		leicht fallend	-1,7%	1,0%
Häuser	779	806	807	815		leicht steigend	-9,0%	-5,3%
davon Neubau	314	325	320	312		stabil	-6,7%	-10,6%
Mietangebote					Trend Q1-2025		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
Wohnungen	1.325	1.886	1.950	2.002		stabil	23,6%	12,7%
davon Neubau	201	243	237	218		stabil	0,9%	-30,6%
Häuser	65	85	77	76		stabil	-8,8%	-9,2%
davon Neubau *	11	11	12	12		stabil	-33,3%	-33,3%

Wohnraum (Kauf): Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage

Auswertung der Gesuche pro inseriertes Angebot auf Basis von Immoscout24-Daten. Je geringer die Zahl, desto weniger Anfragen treffen auf ein Inserat:

- Eine KI-gestützte Datenanalyse hat ergeben, dass ein Rückgang der Immoscout-Anfragen pro Angebot unter 7,5 auf sinkende Angebotspreise im kommenden Quartal hindeutet, während ein Anstieg über 13 auf steigende Preise schließen lässt.
- Aktuell liegt das Verhältnis in einem Schwellenbereich, aus dem sich keine eindeutige Preisentwicklung ableiten lässt. Wir erwarten jedoch leicht steigende Angebotspreise.

Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage (Registrierte Gesuche pro Angebot)

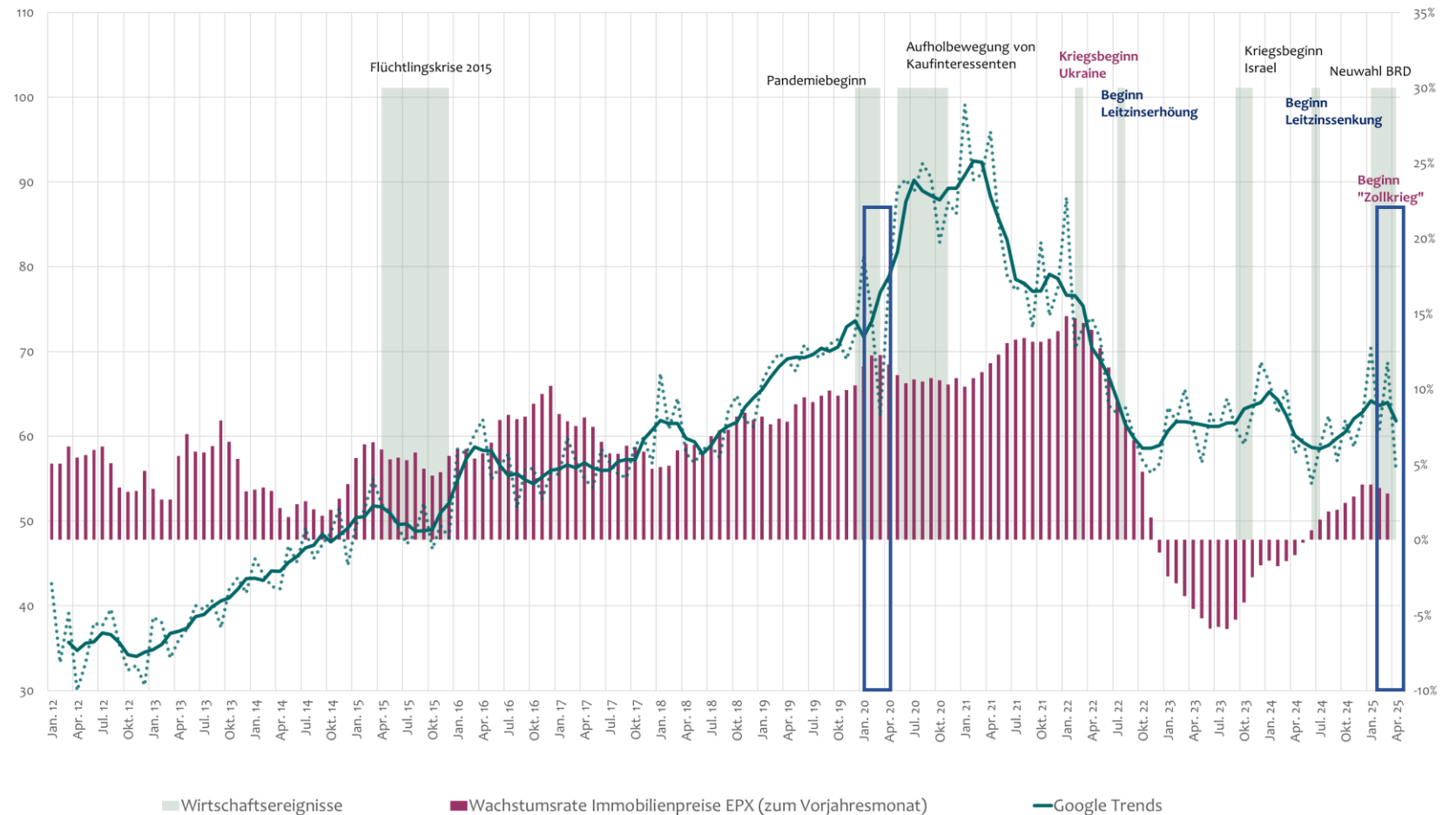


Google Trends Ausblick

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:

- Nach dem stärksten Suchinteresse im Januar seit Beginn der Krise ist das (vorläufige) Suchinteresse im April insbesondere zu Beginn stark von dem Handelskrieg durch die USA verzerrt worden.
- Eine ähnliche Situation gab es im Jahr 2020 als zu Pandemiebeginn die globalen Aktienmärkte stark nachgaben. Im Ergebnis kam es zu einer Aufholbewegung weil u.a. Investoren das Vertrauen in den Aktienmarkt verloren hatten und ihr Geld umschichten wollten.

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

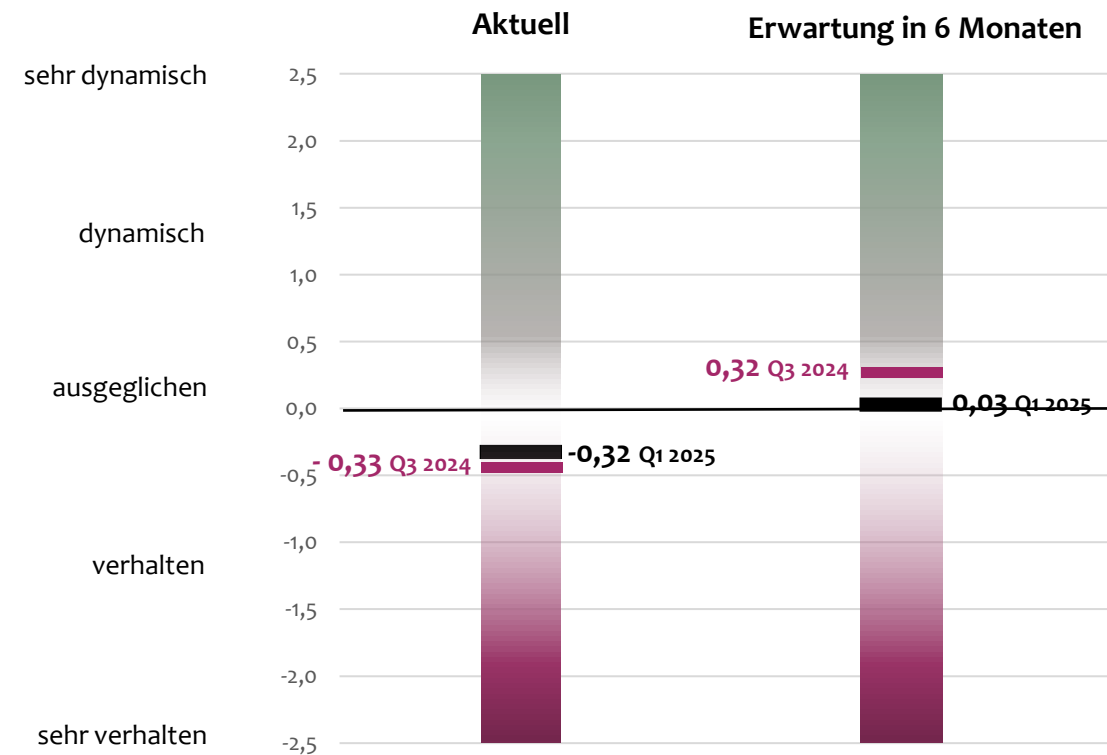


Empfindung des Transaktionsgeschehens

- Das Transaktionsgeschehen wird aktuell mehrheitlich schwach bis stabil eingeordnet und liegt damit auf dem Niveau des Vorquartals.
- Die Erwartung ist optimistischer: 46 % aller Befragten rechnen in 6 Monaten mit einem ausgeglichenen Transaktionsmarkt, 32 % gehen sogar von einem dynamischen Markt aus.
- Die Erwartungen liegen schlechter als bei der letzten Sentimentbefragung von vor 6 Monaten.*

* Dies ist möglicherweise auch auf die Marktturbulenzen durch den US Handelskrieg während der Befragung zurückzuführen.

Empfindung des Transaktionsgeschehens

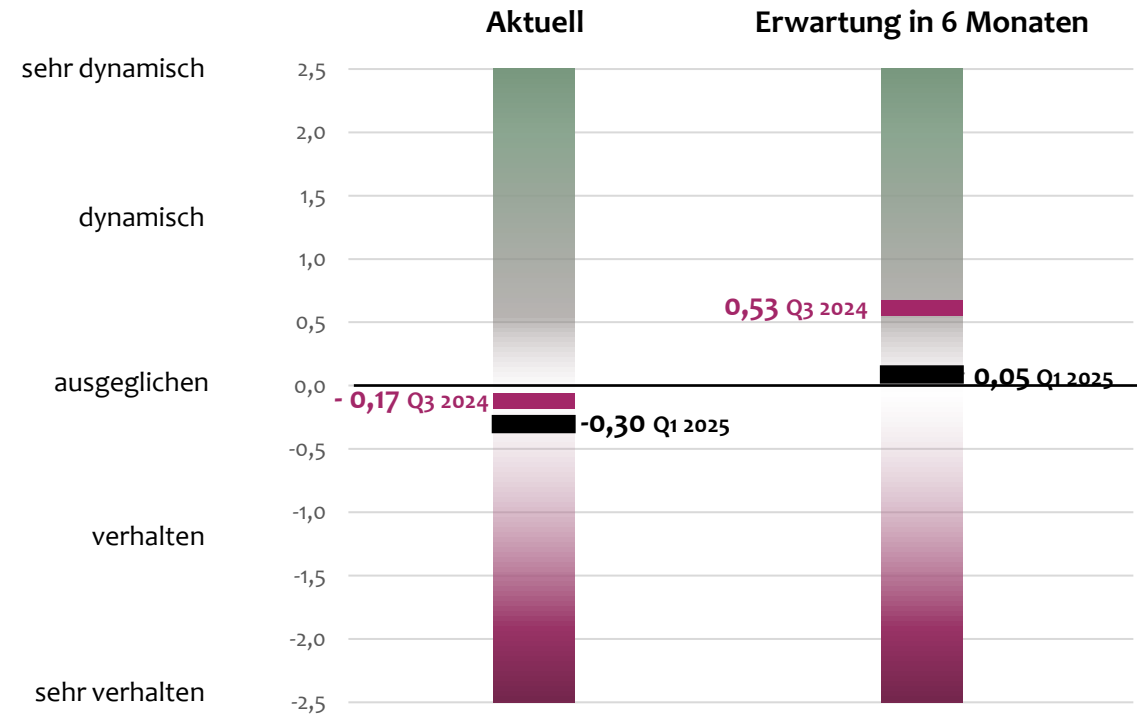


Empfindung der Kauflaune potenzieller Käufer

- Hier ergibt sich ein diverses Bild: Während der Großteil der Befragten (43 %) die Kauflaune noch als „verhalten“ einordnet, empfinden bereits ca. 19 % der Teilnehmer die Kauflaune als „dynamisch“.
- Ein sehr klares Signal für Optimismus geht von den Erwartungen der Kauflaune in 6 Monaten aus. Hier erwartet bereits mehr als ein Drittel aller Befragten ein dynamisches oder sehr dynamisches Nachfrageverhalten.
- Auch hier liegen die Erwartungen deutlich schlechter als bei der vergangenen Sentimentbefragung von vor 6 Monaten.*

* Dies ist möglicherweise auch auf die Marktturbulenzen durch den US Handelskrieg während der Befragung zurückzuführen.

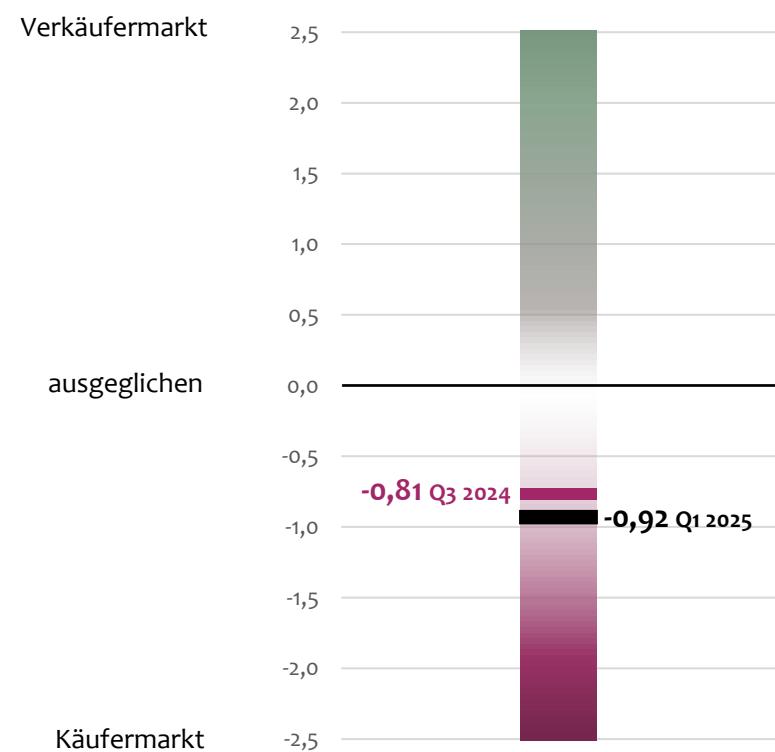
Empfindung der Kauflaune



Empfindung des Marktgleichgewichts

- Wenig überraschend zeigt sich hier ein deutliches Bild: Rund 76 % der Befragten sagen, dass derzeit die Käufer die Oberhand am Markt haben.
- Entsprechend lassen sich Kaufpreisvorstellungen von der Verkäuferseite (noch) schwer durchsetzen.

Empfindung des Marktgleichgewichts



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 Herr Dr. Dietzel Mitglied der Geschäftsführung der DOMINO Bau- und Handels GmbH.