

Market Snapshot

Q3 2023 | MÜNCHEN



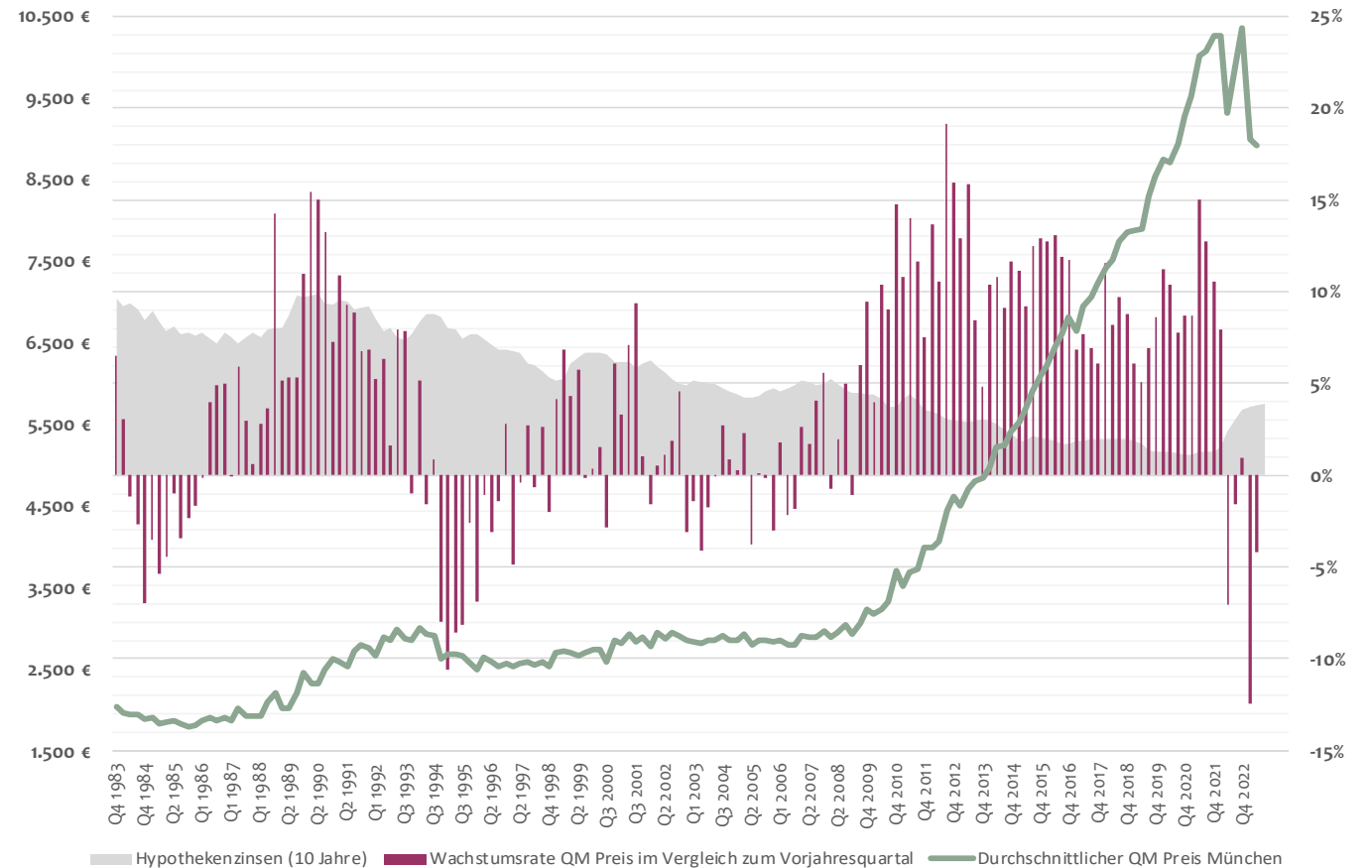
Zusammenfassung Q3 2023

- Hypothekenzinsen haben sich stabilisiert, trotz weiter gestiegener Leitzinsen
- Preise haben leicht nachgegeben und befinden sich auf dem Niveau von 2020
- Angebot von Kaufimmobilien noch leicht zunehmend, allerdings spiegelt der größte Teil des Neubauangebots noch nicht die Vielzahl der Projektabbrüche wider
- Nachfrage (Gesuche) gemäß ImmoScout Daten deutlich angestiegen und auf einem Niveau von Frühjahr 2022
- Google Suchinteresse nach Immobilien in München stabil mit leicht steigender Tendenz, die sich allerdings noch als nachhaltig beweisen muss

Wohnungspreise in München und Hypothekenzinsen seit 1983 Q4

- 12-jährige Wachstumsphase seit 2009 geht vorerst zu Ende
- Preiswachstum zwischen 2009 Q1 und 2022 Q1: 250 %
- Hypothekenzinsen historisch noch unter dem langjährigen Mittelwert von 5,41 %
- Zinsen haben langfristig betrachtet einen geringeren Einfluss auf die Entwicklung der Kaufpreise als häufig behauptet

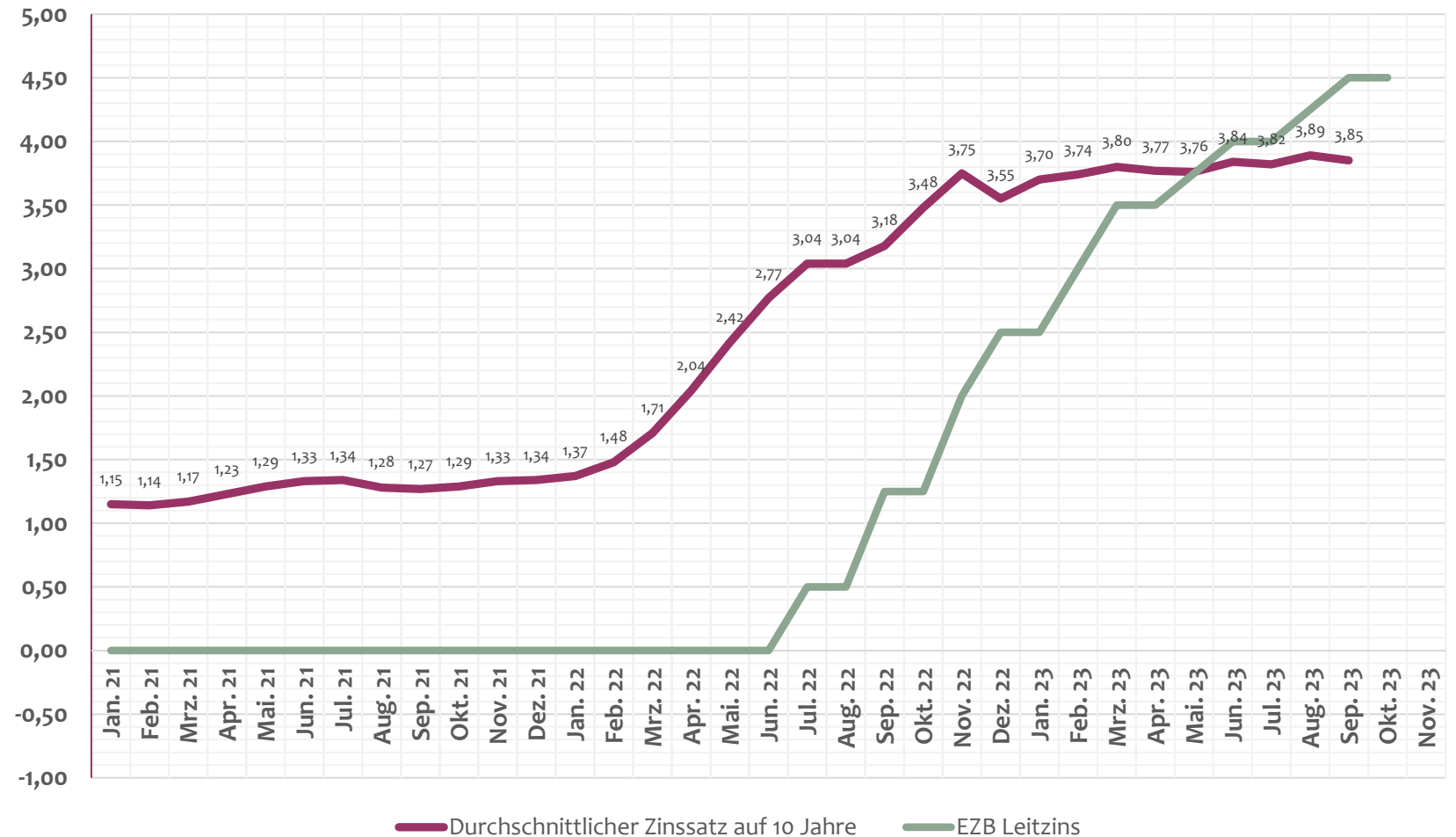
Wohnungspreise in München seit 1983



Entwicklung der Hypothekenzinsen seit Januar 2021

- Effektivzinsen für Hypothekendarlehen stabilisieren sich seit Anfang 2023
- EZB Leitzinsen bei 4,5 % und damit auf dem selben Niveau wie zuletzt Juli 2001
- Die Inflationsentwicklung bis zum Jahresende 2023 wird Aussicht darüber geben, wie sich die EZB hinsichtlich der Leitzinsen verhalten wird
- Aufgrund von stabilisierter Inflation, besteht die Möglichkeit, dass Zinsen in den nächsten sechs Monaten wieder nachgeben

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)

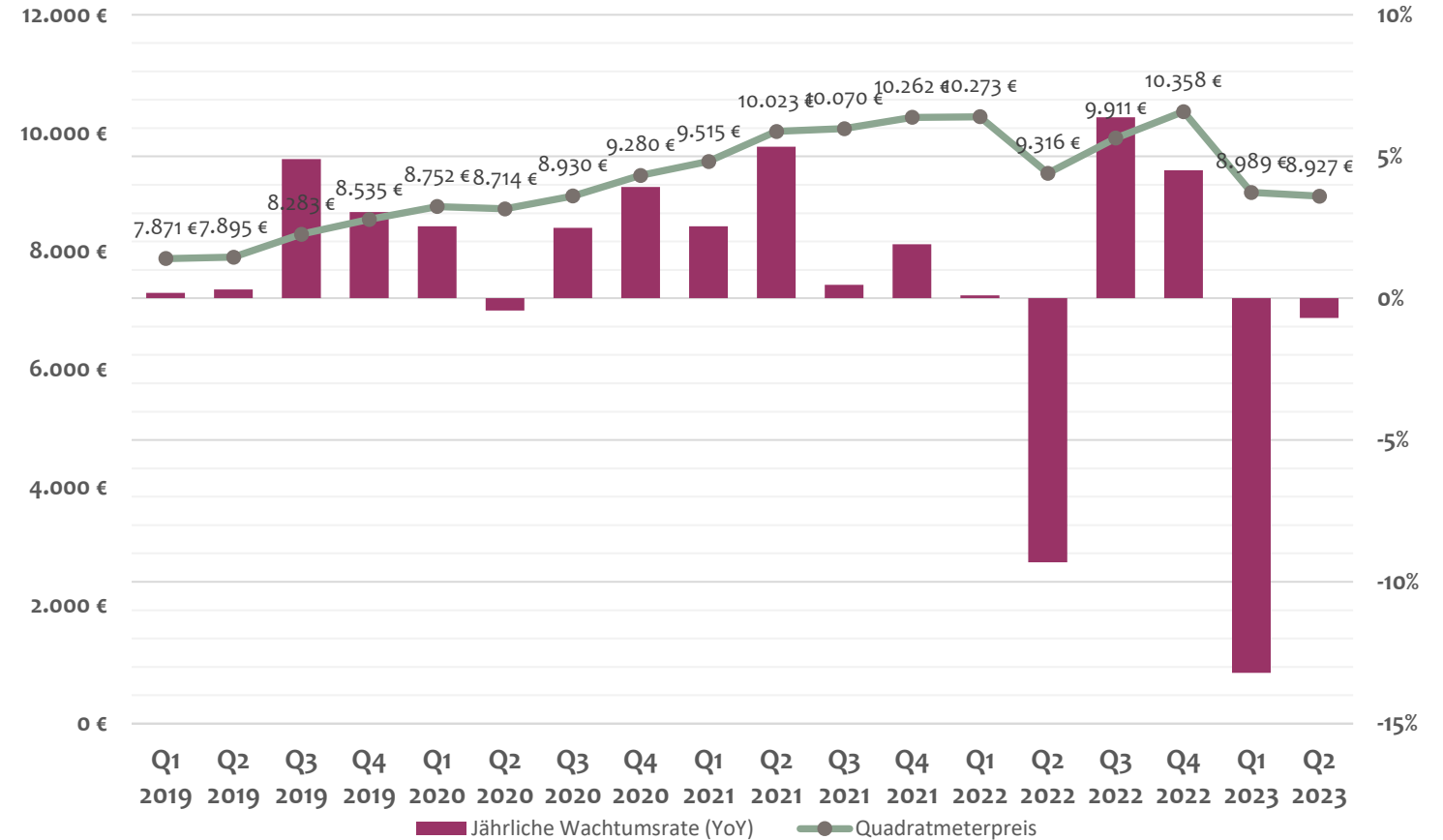


Entwicklung der Wohnungspreise in München seit Q1 2019

Tatsächliche Transaktionsdaten zeigen:

- Preisentwicklung in 2022 noch uneinheitlich
- 2023 Q3 und Q4 sogar mit leichtem Wachstum
- 2023 Q1 mit deutlichem Preisrückgang zum Vorquartal
- 2023 Q1 etwa auf selbem Preisniveau wie 2020 Q3

Wohnungspreise in München seit 2019 Q1





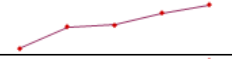
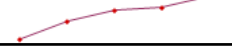
Angebotsübersicht Immoscout 24


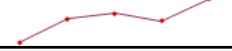
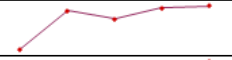
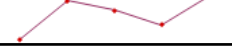
Wohnraum Angebot: Miete vs. Kauf

Die Auswertung bezieht sich auf Immoscout24 Daten als Proxy für den Gesamtmarkt:

- Hohes Angebot von Kaufwohnungen, allerdings zum Teil unfertige bzw. nicht begonnene Bauten (Neubau)
- Neubau stellt ca. 30 % des Kaufangebots und 20 % des Mietangebots
- Unter der Annahme gleichbleibender Nachfrage führt ein geringeres Angebot zu tendenziell steigenden Preisen/Mieten
- Viel diskutierter Wegfall von Neubau zeigt sich noch nicht am Markt, da der Großteil des in den kommenden Monaten fertigzustellenden Wohnraumangebots noch vor Kriegsbeginn in der Ukraine initiiert wurde

Juli 23 August 23 September 23 Oktober 23 November 23

Kaufangebote						Trend
Wohnungen	3.660	3.753	3.586	3.702	3.844	 leicht steigend
davon Neubau	1.069	1.095	1.039	1.031	1.118	 stabil
Häuser	768	885	897	960	1.006	 leicht steigend
davon Neubau	306	334	351	355	374	 leicht steigend

Mietangebote						Trend
Wohnungen	1.860	1.595	1.412	1.528	1.662	 stabil
davon Neubau	278	320	329	316	356	 leicht steigend
Häuser	56	84	78	86	88	 stabil
davon Neubau	7	15	13	10	16	 stabil *

*geringe Datenlage

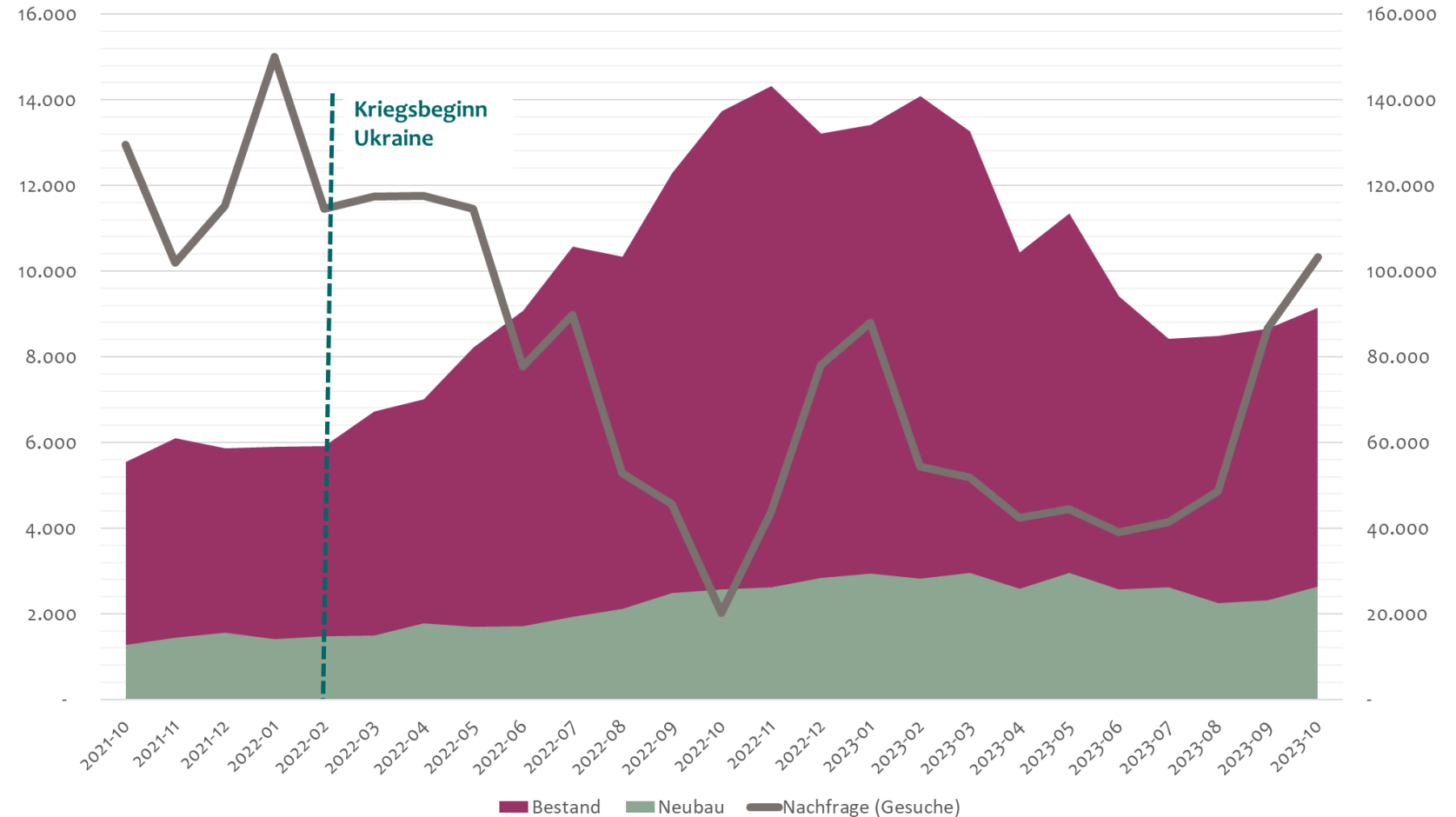
Quelle: eigene Berechnung; Immoscout 24

Kaufangebote: Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Daten von Immoscout 24:

- Gesuche haben seit 2022 Q1 stark abgenommen, allerdings deutlicher Anstieg der Gesuche seit Spätsommer 2023
- Durch ausbleibende Verkäufe hat sich das Angebot zwischenzeitlich signifikant erhöht
- Anzahl an absoluten Angeboten fällt seit Jahresbeginn 2023 wieder
- Die Vielzahl von aufgegebenen oder verschobenen Neubauprojekten wird sich voraussichtlich erst ab Frühjahr 2024 am Markt bemerkbar machen, bis dahin könnte die Zahl an Angeboten sogar noch weiter zunehmen, bevor das Angebot nachlässt

Nachfrage (Suchaufträge) vs. Anzahl Angebote (Neubau+Bestand)

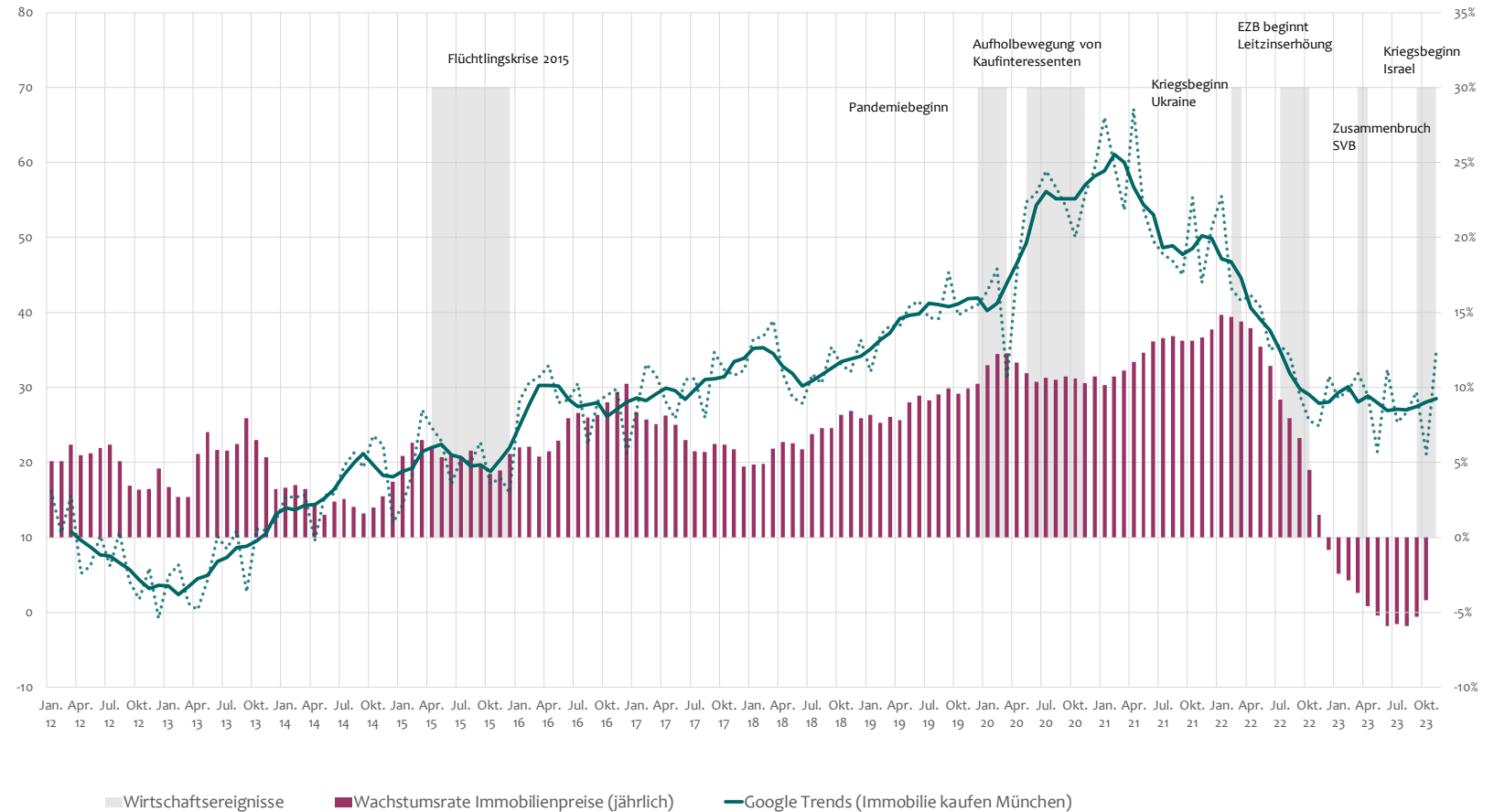


Google Trends Ausblick

Immobilien-spezifische Suchanfragen bei Google dienen Immobilieninteressenten zur Informationsbeschaffung und geben einen Ausblick auf reales Nachfrageverhalten mit einigen Monaten Vorlauf:

- Das Suchinteresse ist seit dem Kriegsausbruch in der Ukraine stark zurückgegangen
- Seit Ende 2022 hat eine Stabilisierung eingesetzt
- Aktuell ist eine leicht steigende Dynamik zu erkennen, die sich allerdings noch als nachhaltig beweisen muss
- Ein Indexwert von über 35 könnte wieder auf steigendes Suchinteresse und damit reale Nachfrage hindeuten

Google-Suchinteresse für Immobilien München



**Autor: 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 er Mitglied der Geschäftsführung der DOMINO Bau- und Handels GmbH.