

Market Snapshot

Q1 2024 | MÜNCHEN



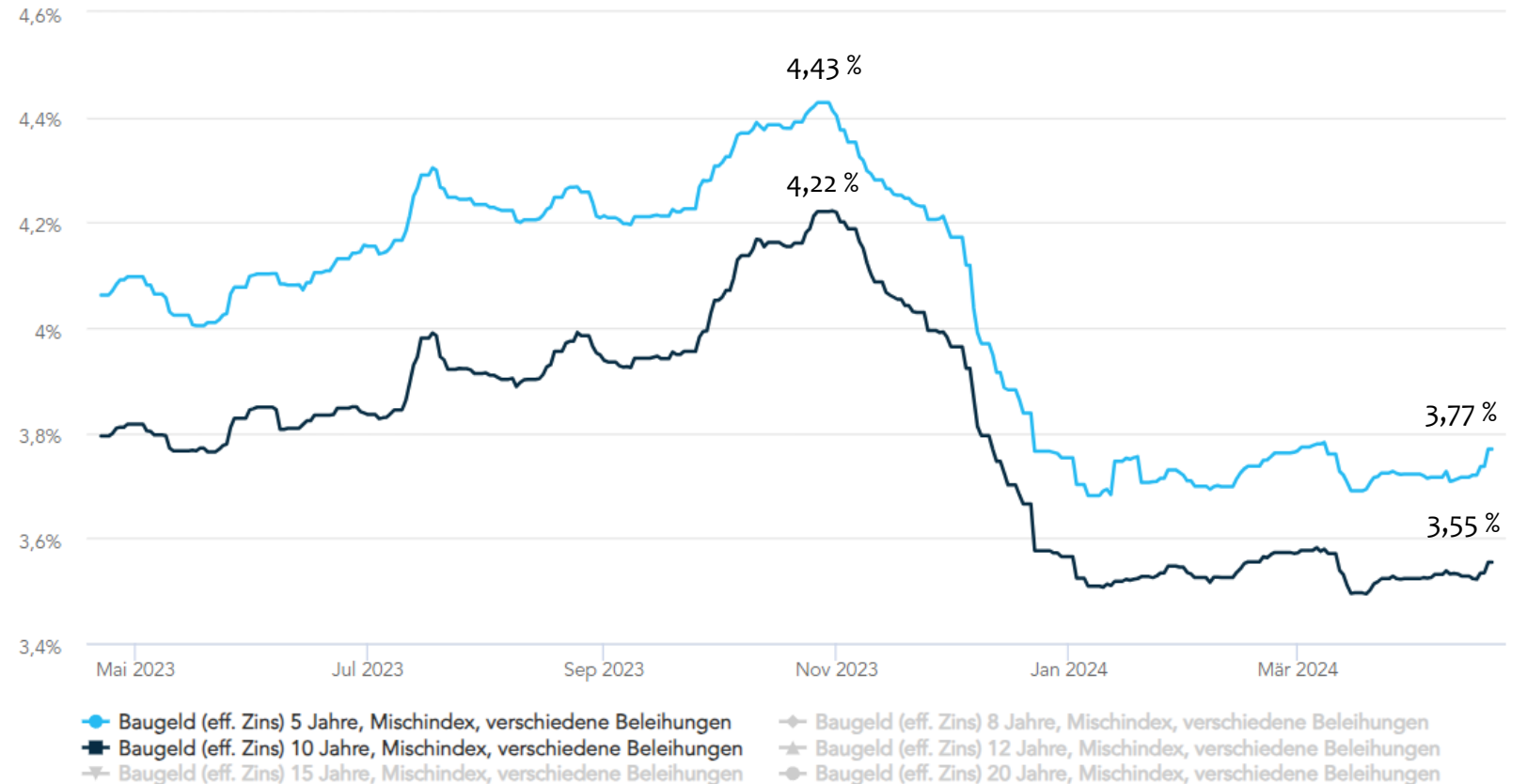
Zusammenfassung Q1 2024

- Die Hypothekenzinsen haben zum Ende 2023 nachgegeben und pendeln derzeit um einen Wert von ca. 3,5 % p.a. (10 Jahre).
- Das durchschnittliche Angebot von Kaufimmobilien ist im Vergleich zum Vorquartal um ca. 11 % gefallen, dies betrifft insbesondere Bestandsimmobilien; allerdings liegt es immer noch ca. 30 % über Vorkrisenniveau.
- Die Nachfrage (Kontaktanfragen) hat gemäß Immoscout24-Daten deutlich zugelegt und liegt zwischenzeitlich etwa auf dem Vorkrisenniveau von Frühjahr 2022.
- Durch gestiegene Nachfrage und rückläufiges Angebot sieht es so aus, als würde sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sehr langsam wieder in Richtung Neutralität bewegen; gleichwohl befinden wir uns noch in einem Käufermarkt.
- Das Google-Suchinteresse nach Immobilien in München stabilisiert sich auf dem Niveau von 2016.
- Expertenbefragung unter Münchner Maklern zeigt, dass die Geschäftserwartung und das Nachfrageverhalten für die kommenden 6 Monate deutlich positiver eingeschätzt wird als die aktuelle Lage.

Entwicklung der Darlehenszinsen

- Zinsen (10-jährig) pendeln seit Jahresbeginn um ca. 3,5 % p.a.
- Derzeit wird eine erste Zinssenkung durch die EZB im Juni 2024 erwartet.
- Langfristige Zinsbindungen sind nach wie vor günstiger als kurzfristige. Bei diesem Phänomen spricht man von einer „inversen Zinskurve“. Dies signalisiert die Erwartung sinkender Zinsen.

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (5 vs. 10 Jahre)



biallo.de

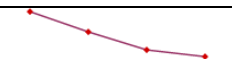
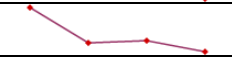
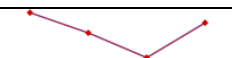

Angebotsübersicht Immoscout 24

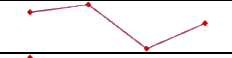
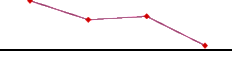
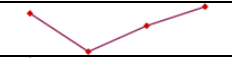
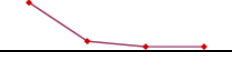
Wohnraum Angebot: Miete vs. Kauf (Stadt München)

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

- Seit Jahresbeginn nimmt das Immobilienangebot im Bestandsbereich ab. Im Vergleich zu Q4 2023 sind durchschnittlich 11,6 % weniger Angebote auf dem Markt.
- Zwar ist das Angebot von Häusern in Q1 2024 stabil, allerdings durchschnittlich 14 % geringer als in Q4 2023.

Q1-2024			
Januar 24	Februar 24	März 24	April 24

Kaufangebote					Trend	Veränderung zu Q4-2023
Wohnungen	3.405	3.334	3.273	3.249		fallend -11,6%
davon Neubau	1.123	1.069	1.072	1.056		leicht fallend -0,7%
Häuser	876	845	806	860		stabil -13,7%
davon Neubau	380	348	345	374		stabil -2,2%

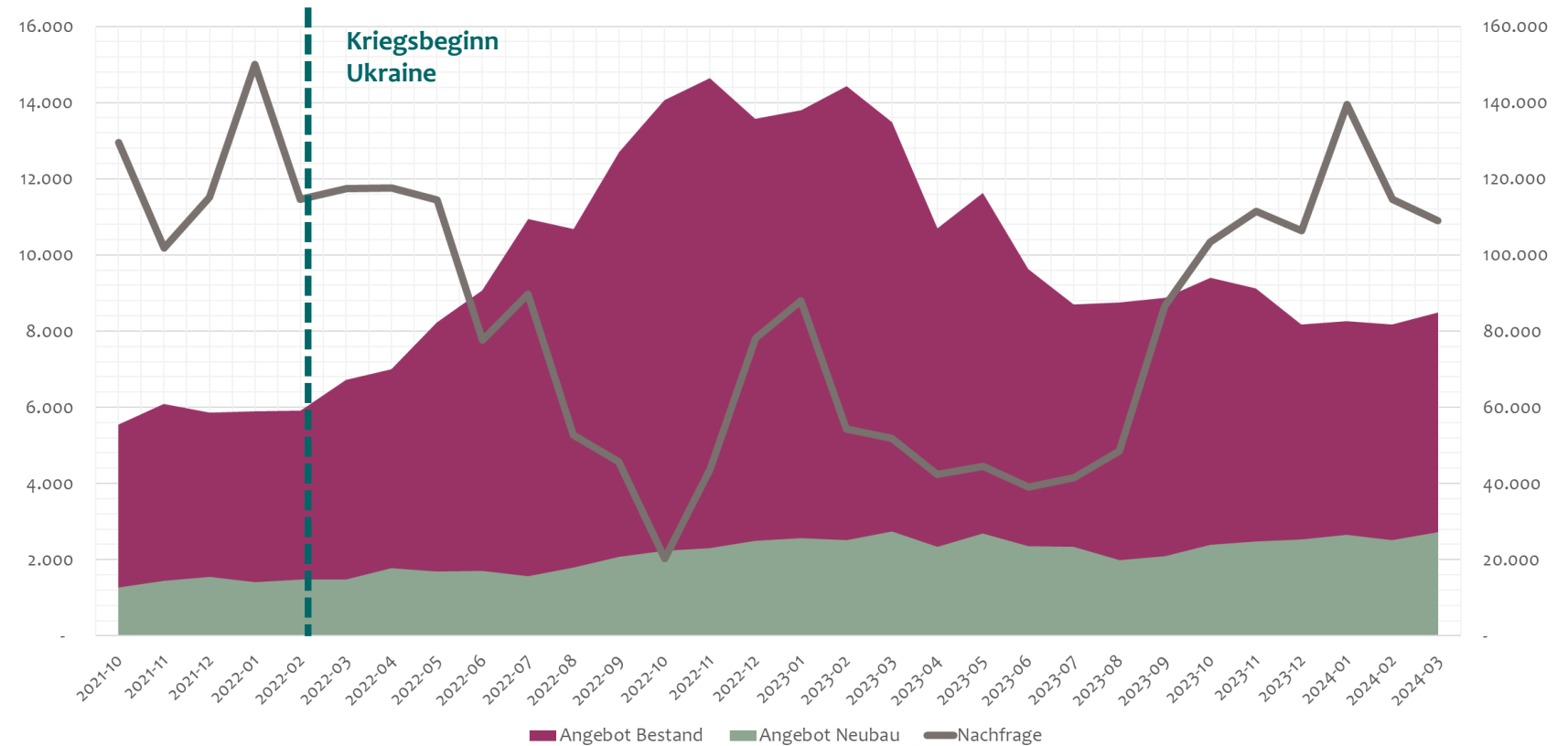
Mietangebote					Trend	Veränderung zu Q4-2023
Wohnungen	1.545	1.588	1.336	1.480		stabil -9,7%
davon Neubau	351	311	319	259		leicht fallend -8,9%
Häuser	86	80	84	87		stabil -2,3%
davon Neubau	22	15	14	14		stabil 15,9%

Wohnraum (Kauf): Angebot vs. Nachfrage

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

- Kontaktanfragen („Nachfrage“) liegen in Q1 2024 wieder auf dem Niveau von vor dem Kriegsausbruch in der Ukraine.
- Allerdings liegt das Kaufangebot (=Anzahl an Inseraten) nach wie vor über dem damaligen Stand.
- Angebot an Bestandswohnungen ist stärker gefallen als Neubauangebot.
- Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass das tatsächliche Neubauangebot deutlich geringer ist. Hintergrund ist, dass ca. 60 % aller Bauprojekte von Vorverkaufsquoten abhängig sind, die in der jetzigen Marktphase nur sehr schwer erreicht werden.*

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

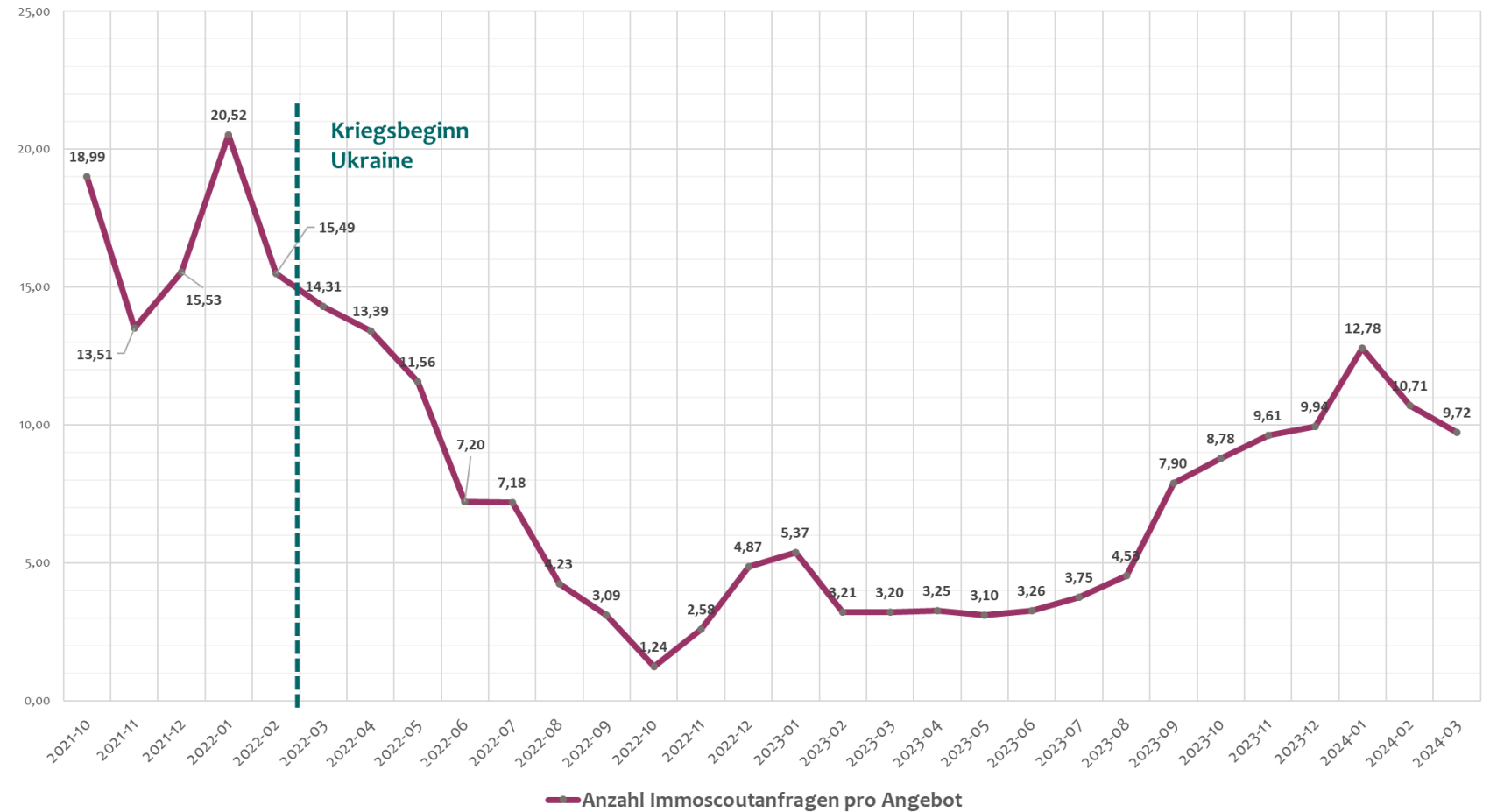


Wohnraum (Kauf): Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage

Auswertung der Gesuche pro inseriertem Angebot auf Basis von Immoscout24 Daten:

- Je geringer die Zahl, desto weniger Anfragen treffen auf ein Inserat.
- Die Anfragen je Angebot liegen in Q1 2024 ca. 17 % über dem Vorquartal.
- Erhöhung des Werts ergibt sich größtenteils aus wiedererstarkendem Suchinteresse (+14 %) und nur zu einem kleinen Teil aus einem geringeren Angebot (-4 %).

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

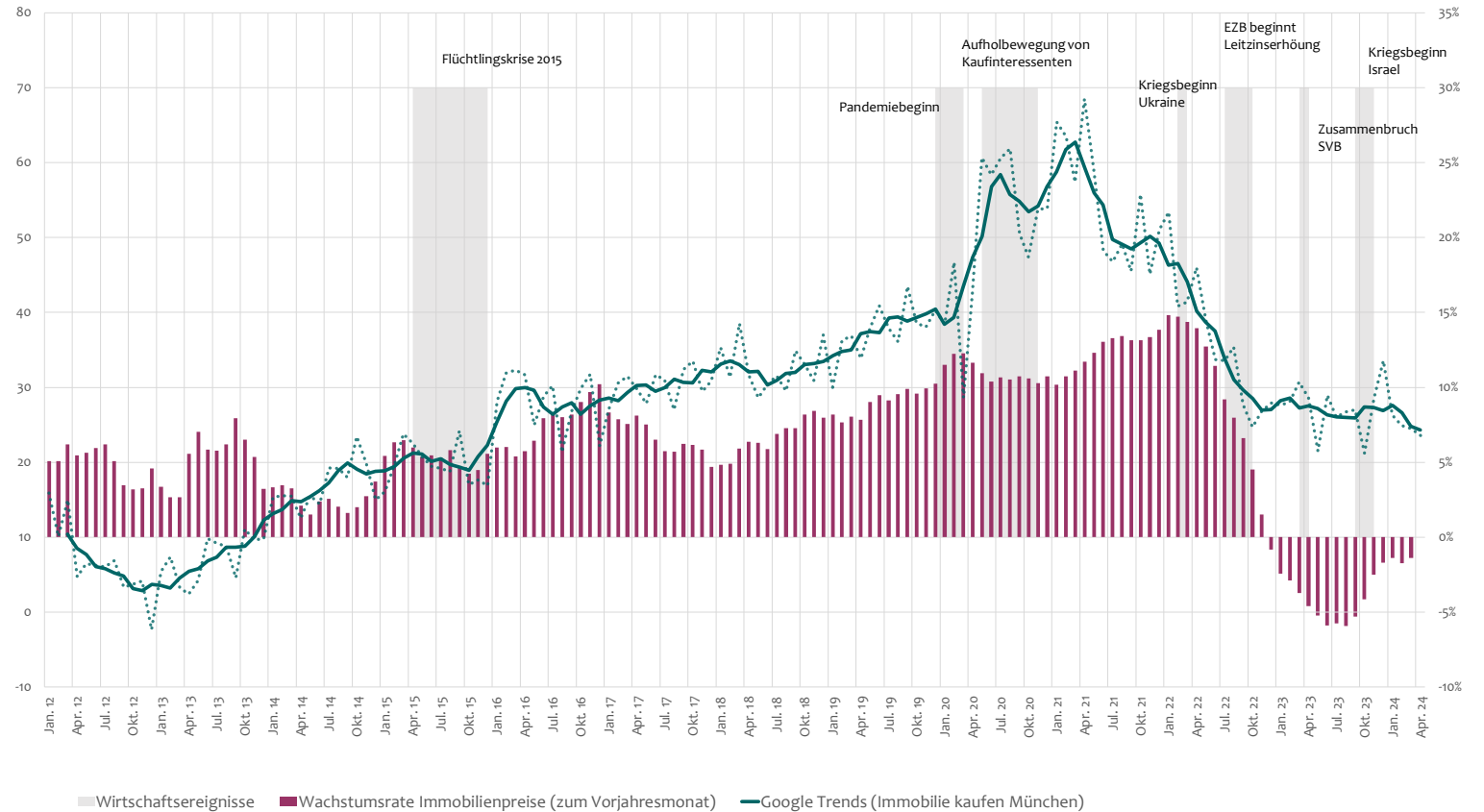


Google Trends Ausblick

Google Suchanfragen zu Wohnung und Haus kaufen in München geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und geben damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Suchinteresse ist nach wie vor noch nicht auf Vorkrisenniveau.
- Suchinteresse pendelt sich in Q1 2024 auf dem Niveau von 2016 ein.

Google-Suchinteresse für Immobilien München



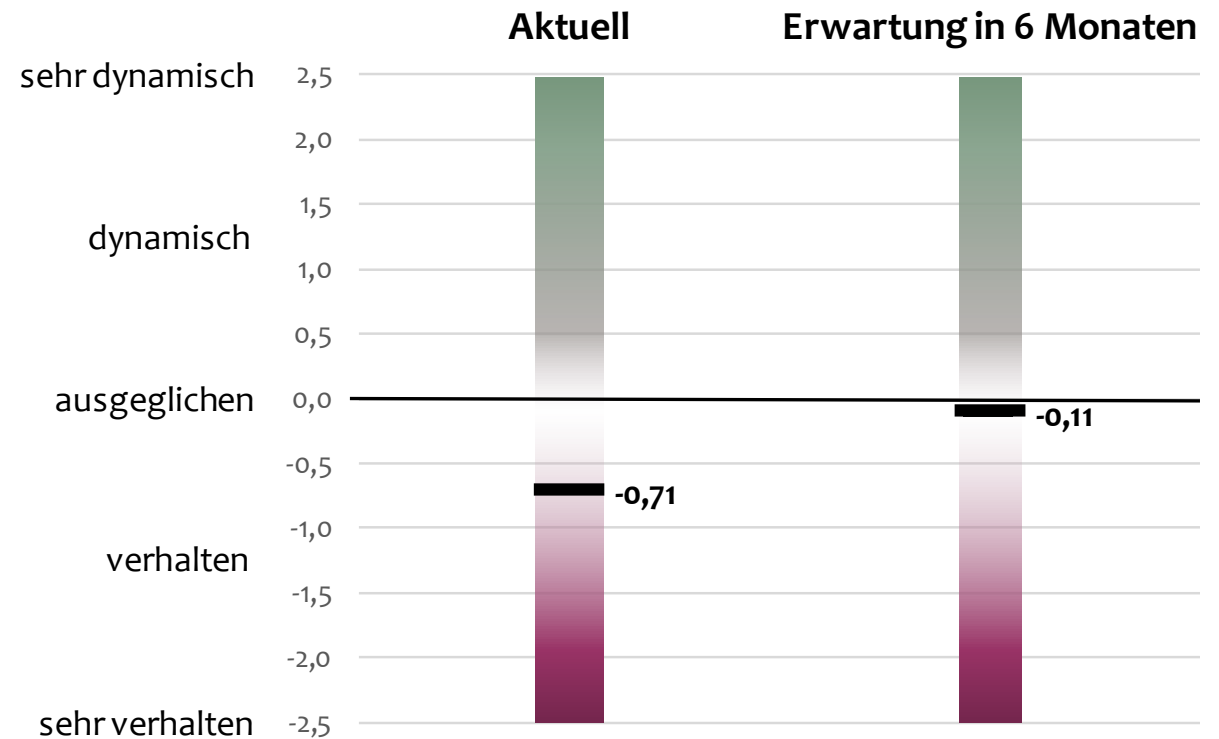
ImmoPuls München Q1 2024

- Wir haben ca. 100 ausgewählte Immobilienexperten nach Ihrer Einschätzung zum Münchner Immobilienmarkt befragt. Dabei sollte die aktuelle Lage und die Erwartung in 6 Monaten eingeschätzt werden.



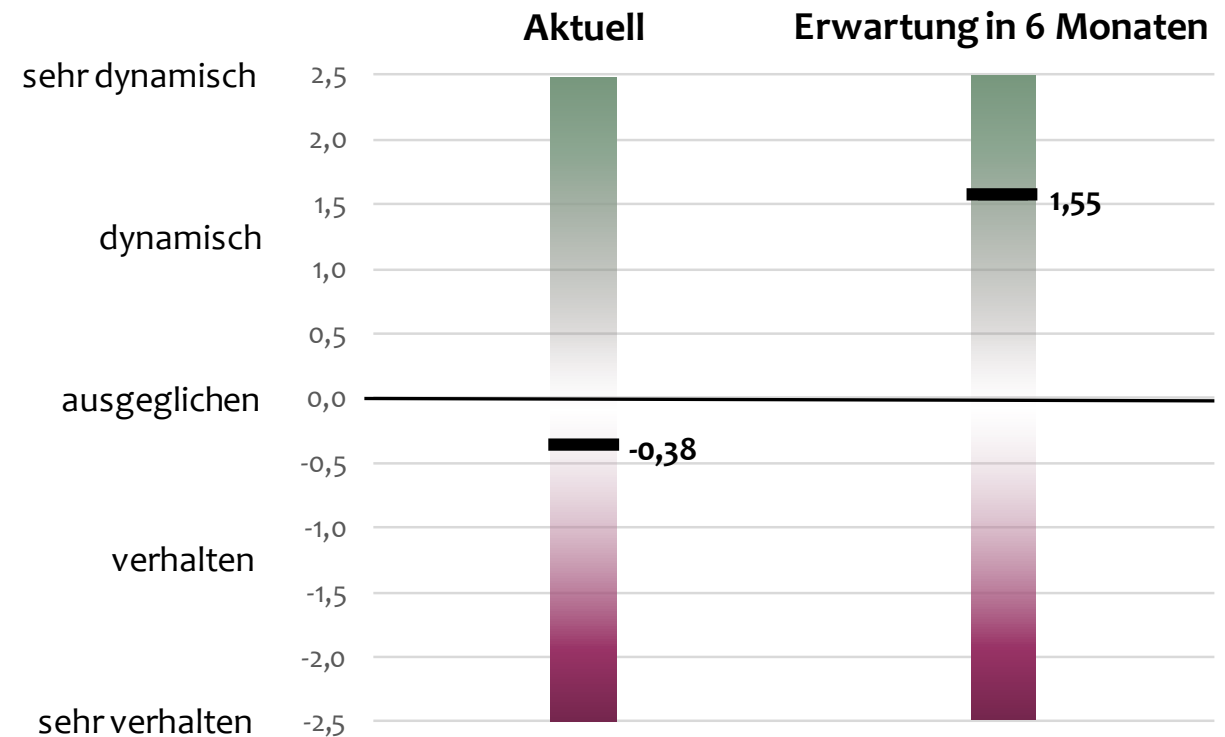
Empfindung des Transaktionsgeschehens

- Das Transaktionsgeschehen wird aktuell mehrheitlich schwach bzw. unterdurchschnittlich eingeordnet; 47 % aller Befragten empfinden das Transaktionsgeschehen derzeit als „verhalten“.
- Die Erwartung allerdings ist optimistischer: 48 % aller Befragten rechnen in 6 Monaten mit einem ausgeglichenen Transaktionsmarkt, 26 % gehen sogar von einem dynamischen bzw. sehr dynamischen Markt aus.



Empfindung der Kauflaune potenzieller Käufer

- Hier ergibt sich ein diverses Bild: Während der Großteil der Befragten (41 %) die Kauflaune noch als „verhalten“ einordnet, empfinden bereits ca. 20 % 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. Etwa die Hälfte geht von einer „ausgeglichenen“ Käufernachfrage aus.



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.

**Laura Lummer**

Laura Lummer absolvierte ihr Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Quantitative Finanzwirtschaft (Master of Science) an der Universität Regensburg. Während ihrer akademischen Laufbahn widmete sie sich unter anderem Forschungen im Bereich der Finanzanlagen in erneuerbare Energien als mögliche Alternative zu konventionellen Anlageformen. Nach Abschluss ihres Studiums führte Frau Lummer ein deutsches Startup in den österreichischen Markt ein und trieb anschließend dessen Expansion innerhalb Österreichs erfolgreich voran.

Seit 2019 bringt Frau Lummer ihre Erfahrungen und Fähigkeiten als Leiterin Marketing in die DOMINO Bau- und Handels GmbH ein und ist zudem für die Vertriebsaktivitäten des Unternehmens verantwortlich.