

Market Snapshot

Q2 2024 | MÜNCHEN



Zusammenfassung Q2 2024

- Die Hypothekenzinsen haben sich zum Vorquartal durchschnittlich um 0,15 % erhöht und pendeln derzeit um einen Wert von ca. 3,65 % p.a. (10-jährige Zinsbindung).
- Die durchschnittliche Anzahl an Kaufangeboten hat sich im Vergleich zum Vorquartal tendenziell stabilisiert, mit einem kleinen Anstieg im Neubausegment.
- Die Anzahl von Mietangeboten im Bestand war stabil, im Neubau lag das Angebot allerdings ca. 20 % unterhalb des Vorquartals.
- Die Nachfrage (Kontaktanfragen) hat gemäß Immoscout24-Daten im Vergleich zum Jahresauftakt etwas nachgelassen.
- Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist über den Münchner Markt sehr ungleich verteilt, mit Vorteilen zu Gunsten von Käufern im Westen Münchens und umgekehrt in den Innenstadtlagen.
- Das Google-Suchinteresse nach Immobilien in München ist insbesondere seit Beginn der Europameisterschaft zurückgegangen.

Entwicklung der Darlehenszinsen

- Ende Oktober 2023 erreichten die Bauzinsen mit 4,22 % p.a. ein Zwölfjahreshoch, Anfang Juli 2024 liegen sie bei 3,65 % p.a.
- Die Prognose für die Entwicklung der Bauzinsen ist gemischt. Die meisten Experten erwarten, dass die Bauzinsen im Jahresverlauf seitwärts verlaufen oder leicht sinken werden. Die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen, die als Referenz für Hypothekendarlehen dienen, haben großen Einfluss auf die Bauzinsen.
- Ein wichtiges Signal hierfür ist das Protokoll der nächsten Ratssitzung der EZB am 18. Juli 2024. Derzeit wird mit einem gleichbleibenden Leitzinsniveau gerechnet.

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)



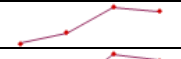


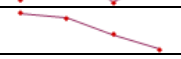
Angebotsübersicht Immoscout 24

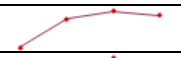


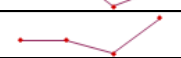
Wohnraum Angebot: Miete vs. Kauf (Stadt München)

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

- Kaufangebot: In Quartalsvergleich nimmt das Angebot an Neubau- sowie Bestandsimmobilien leicht zu. Es scheint als hätten Anbieter auf die gestiegene Nachfrage im 1. Quartal 2024 reagiert.
- Mietangebot: Das Angebot nimmt speziell für Neubauten in Q2 2024 im Vergleich zum Vorquartal ab.

Q2-2024			Q3-2024
April 24	Mai 24	Juni 24	Juli 24

Kaufangebote					Trend Q2-2024	Veränderung zu Q1-2024
Wohnungen	3.249	3.326	3.512	3.477		leicht steigend 0,7%
davon Neubau	1.056	1.066	1.290	1.249		leicht steigend 4,5%
Häuser	860	883	858	875		stabil 2,9%
davon Neubau	374	371	362	354		leicht fallend 3,2%

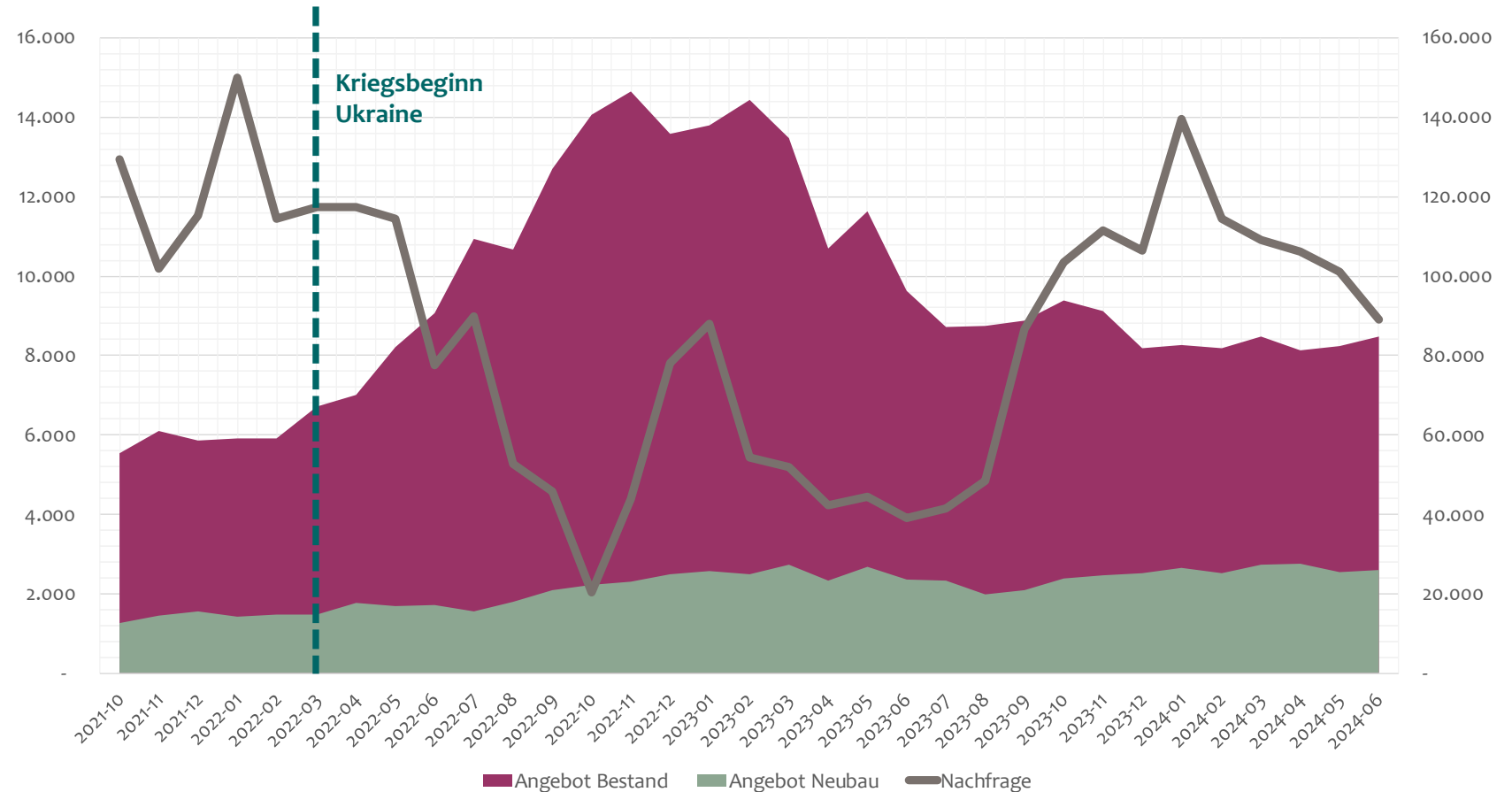
Mietangebote					Trend Q2-2024	Veränderung zu Q1-2024
Wohnungen	1.480	1.556	1.577	1.564		leicht steigend 3,2%
davon Neubau	259	265	280	252		stabil -18,0%
Häuser	87	98	78	88		stabil 5,2%
davon Neubau	14	14	11	19		stabil -23,5%

Wohnraum (Kauf): Angebot vs. Nachfrage

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

- Das Kaufangebot (=Anzahl an Inseraten) liegt nach wie vor über dem Stand vor dem Kriegsausbruch in der Ukraine.
- Das Angebot an Bestandswohnungen hat sich seit Q4 2023 um ca. 8 % verringert.
- Das Angebot an Neubauwohnungen hat sich seit Q4 2023 auf konstantem Niveau stabilisiert.
- Die Nachfrage hat im Vergleich zu Jahresbeginn etwas nachgelassen, was sich allerdings zum Teil auch saisonal begründen lässt.

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

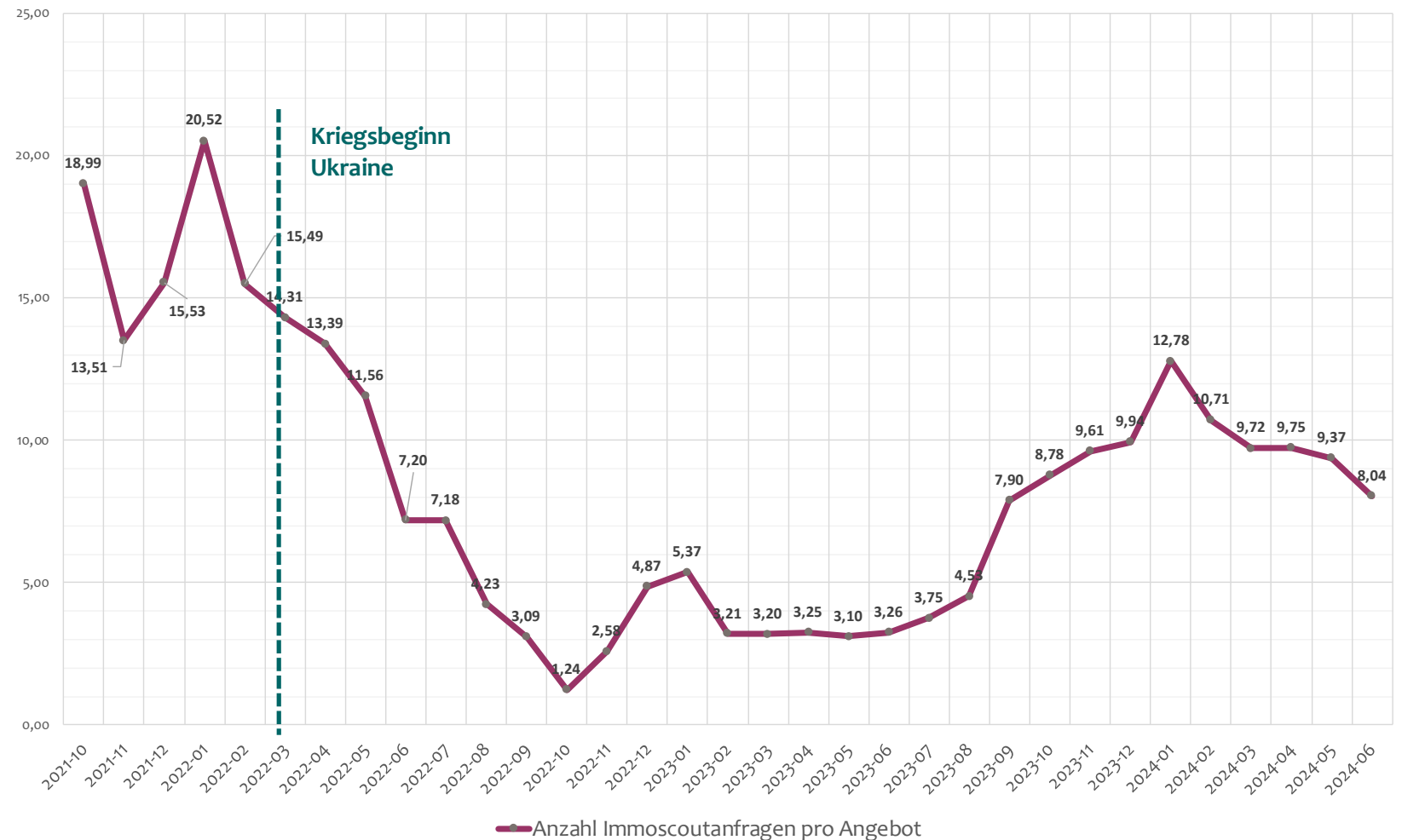


Wohnraum (Kauf): Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage

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

- Je geringer die Zahl, desto weniger Anfragen treffen auf ein Inserat.
- Die Verringerung des Werts ergibt sich nahezu ausschließlich aus einem geringeren Suchinteresse (Q2 im Vergleich zu Q1 2024).
- Das Nachfrage-Angebot-Verhältnis liegt immer noch deutlich über dem Jahr 2023.

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

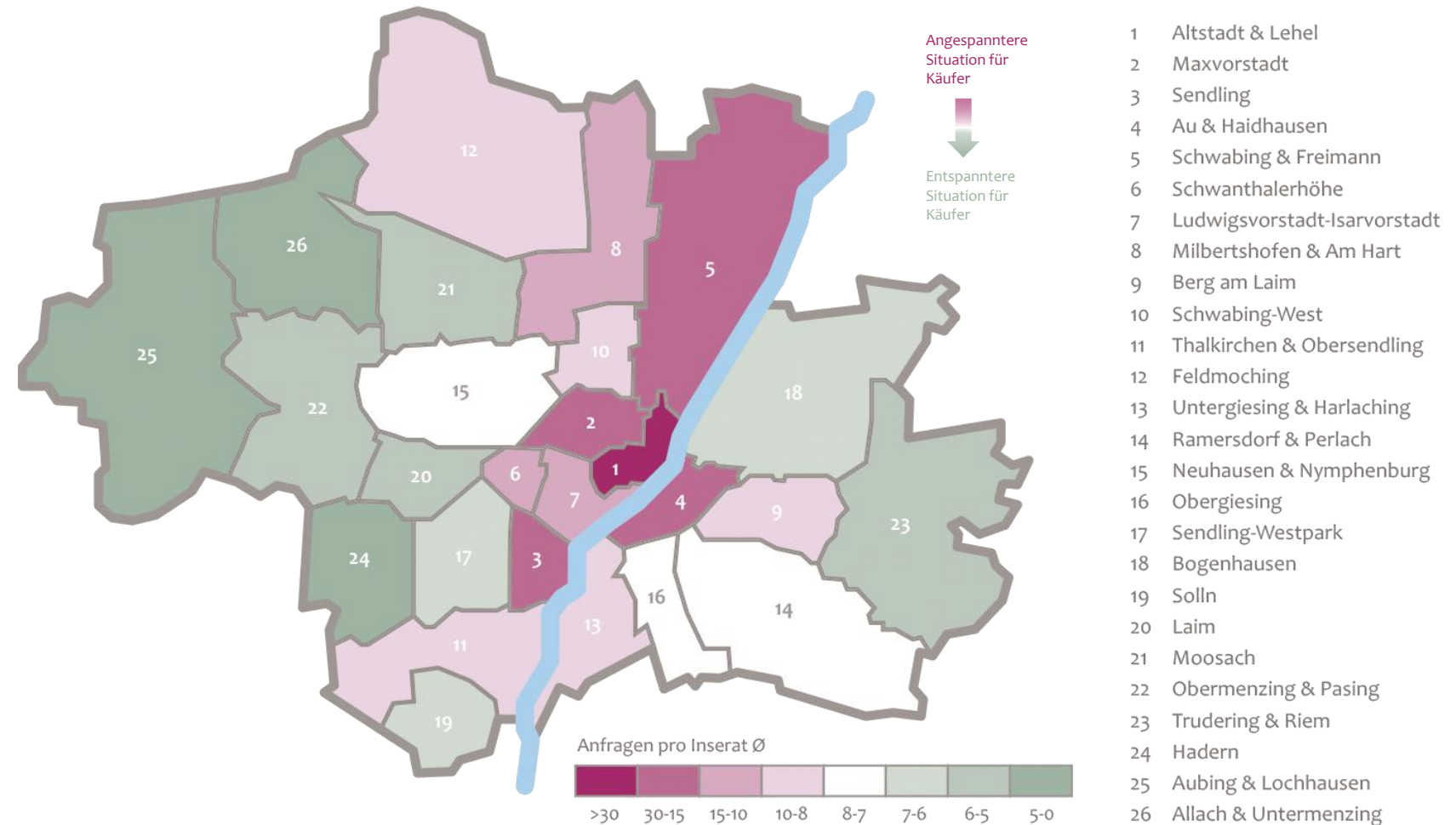


Wohnraum (Kauf): Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage je Stadtviertel

Je höher die Zahl, desto mehr Anfragen treffen auf ein Inserat.

- Innerstädtische Lagen sind tendenziell stärker umworben; hier zeigt sich eine starke Nachfrage.
- Vor allem in den westlichen Stadtteilen Münchens haben Kaufinteressierte tendenziell eine bessere Verhandlungsposition.
- Der Norden der Stadt ist in erster Linie aufgrund seiner wenigen Angebote weniger entspannt für Käufer als der Durchschnitt.

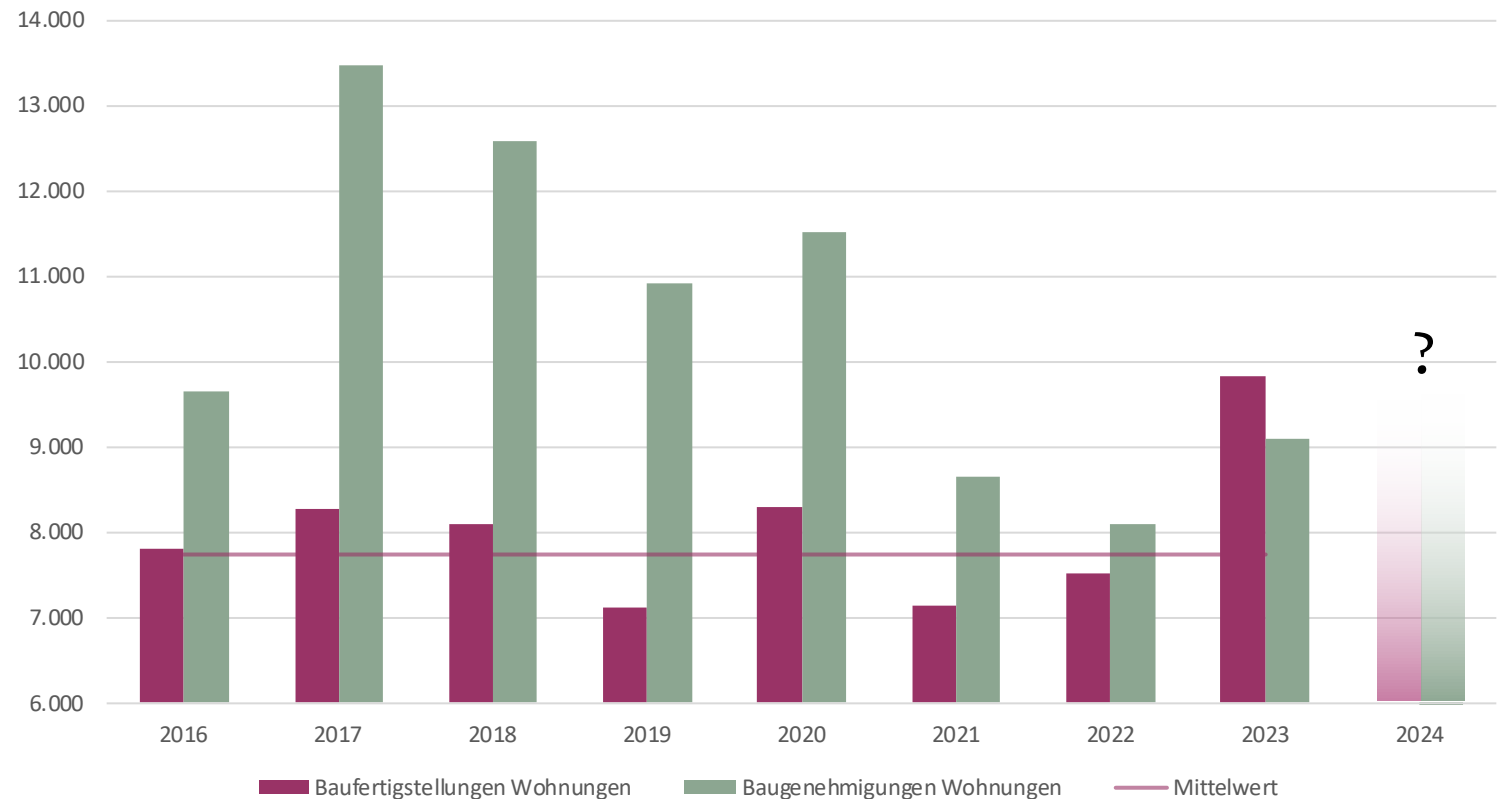
Stadtviertel-Karte München



Genehmigungen vs. Fertigstellungen

- In den Boomjahren kam es zu einem deutlichen Bauüberhang in München.
- Es zeigt sich, dass Fertigstellungen mit einigen Jahren Verzögerung (= Zeit für Projektierung und Bau) folgen.
- Somit lässt sich erklären, dass im Krisenjahr 2023 die Fertigstellungen auf dem höchsten Niveau der letzten 8 Jahre (27 % über dem Durchschnitt) lagen.
- Dies führt unter anderem zu der auskömmlichen Anzahl an Kauf- und Mietangeboten in den Jahren 2023 und 2024.
- Es muss damit gerechnet werden, dass sich der Einbruch der Bautätigkeit in München erst mit Verzögerung auf den Markt auswirkt, dieser dafür dann umso schwerer ausfallen wird.

Genehmigungen vs. Fertigstellungen München



Google Trends Ausblick

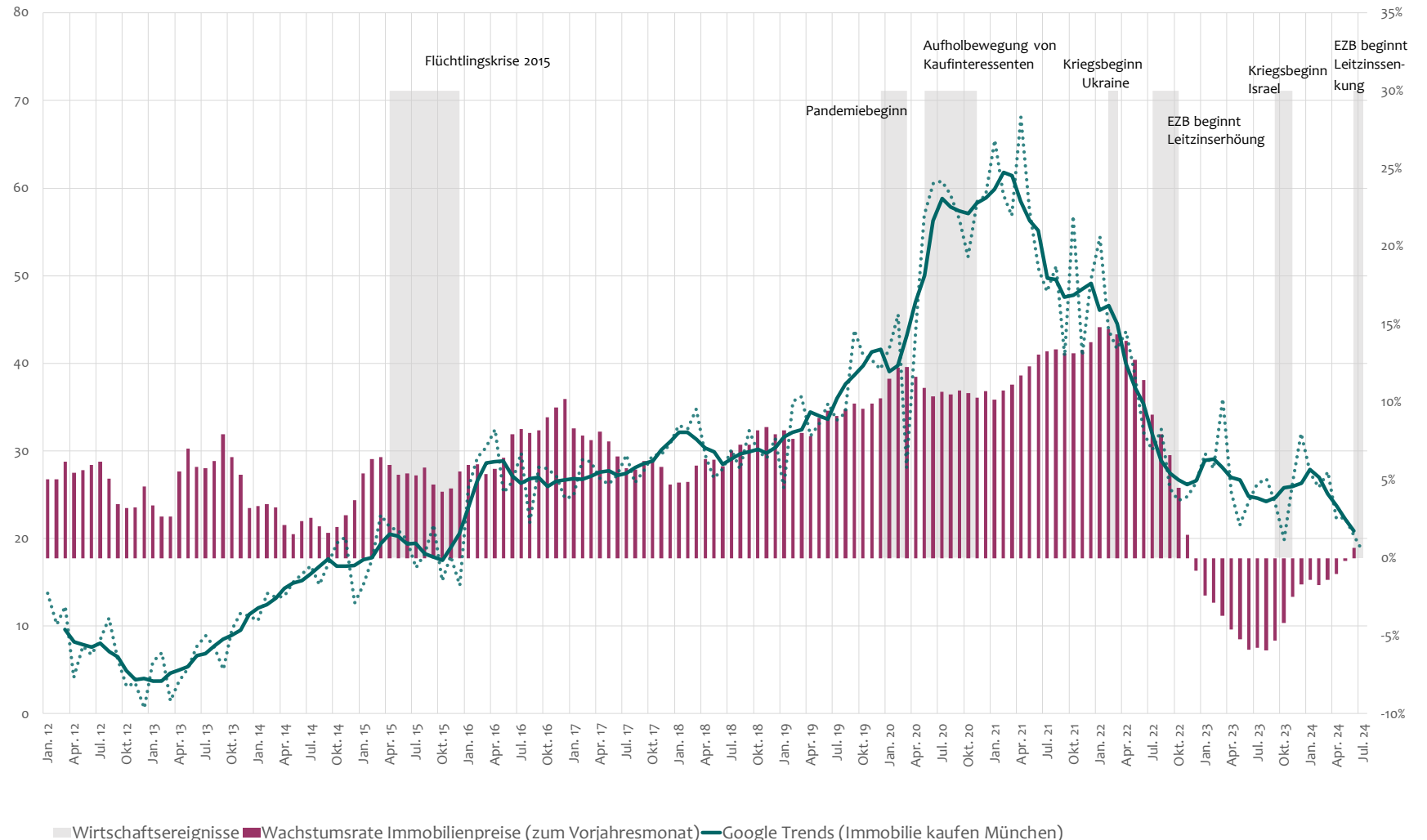
Immobilien-spezifische Google Suchanfragen bezogen auf München geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und geben damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Das Suchinteresse ist in den Sommermonaten niedriger. Dies spiegelt sich auch in der teilweise geringeren Nachfrage auf den Immobilienportalen wider.

Hinweis:

Geringeres Suchinteresse kann allerdings auch von Großereignissen wie der UEFA Europameisterschaft beeinflusst werden, da das Suchvolumen insgesamt deutlich höher ist und damit das relative Suchinteresse für Immobilien geringer ausfällt.

Google-Suchinteresse für Immobilien München



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.