

# Market Snapshot

Q3 2024 | MÜNCHEN



# Zusammenfassung Q3 2024

- Diverse Immobilien-Indizes wie der Greix für München, der EPX, der VDP oder Daten des statistischen Bundesamts (Destatis) deuten seit Mitte des Jahres wieder auf einen Anstieg der Immobilienpreise. Zwar ist die Datenlage noch dünn, allerdings verdichten sich die Anzeichen für einen Wendepunkt.
- Die Bauzinsen haben sich zum Vorquartal durchschnittlich um 0,25 % gesenkt und pendeln derzeit um einen Wert von ca. 3,36 % p.a. (10-jährige Zinsbindung).
- Die durchschnittliche Anzahl an Kaufangeboten bei Bestands- und Neubauwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorquartal tendenziell stabilisiert, wohingegen Bestands- und Neubauhäuser einen kleinen Abfall verbuchen.
- Die Anzahl von Mietangeboten im Bestand sowie im Neubau sind im Jahresvergleich hingegen stark gefallen.
- Die Nachfrage (Kontaktanfragen) hat gemäß Immoscout24-Daten nach einem Rückgang im Sommer wieder einen deutlichen Aufschwung verspürt.
- Unsere ImmoPuls-Befragung unter Münchner Immobilienexperten offenbart eine verbesserte Marktdynamik und Aussicht als noch vor 6 Monaten.

Aktuelle Zahlen

## Forschungsinstitut: Wende auf dem Immobilienmarkt

Ob in Hamburg, Frankfurt oder Düsseldorf: Der Kauf des eigenen Heims wird wieder teurer. Ist das schon das Ende einer Korrektur?

Süddeutsche Zeitung

Wohnungssuche

## Mieten in München steigen drastisch

Die Stadt hat mehr als 42 000 Inserate ausgewertet. Mit welchen Preisen Wohnungssuchende derzeit rechnen müssen.

Süddeutsche Zeitung

## WirtschaftsWoche

WiWo+ IMMOBILIENPREISE

## Die Trendwende ist endgültig da

Handelsblatt

Bundesbank-Umfrage

## Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten steigt sprunghaft an

Niedrigere Zinsen und günstigere Aussichten für den Immobilienmarkt stärken das Interesse an Haus- und Wohnungskäufen. Wie sich die Kreditkonditionen aus Kundensicht verändert haben.

Mega-Krise am Bau

## Immer weniger Wohnungen, Mieten bald unbezahlbar?

IG Bau warnt vor „sozialem Sprengstoff“ und „Spaltung der Gesellschaft“

Mega-Krise am Bau!

Es gibt zu wenige Wohnungen, die Mieten steigen und steigen. Bitter: Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht.



Frankfurter Allgemeine

STUDIE DES GEWOS-INSTITUTS

## Käufe von Bauland 2023 auf Tiefstand

Im vergangenen Jahr wurden bundesweit rund 46.700 Kauffälle von baureifem Wohnbauland registriert, 34 Prozent weniger als im Vorjahr. Das sei ein „fatales Signal“ im Kampf gegen Wohnungsmangel.

## WirtschaftsWoche

IMMOBILIEN KAUFEN

## Die richtige Zeit, eine Immobilie zu kaufen? Genau jetzt!

von Philipp Frohn, Martin Gerth, Niklas Hoyer und Felix Petruschke  
12. September 2024

Die Immobilienpreise ziehen wieder an. Angesichts des knappen Angebots und steigender Mieten spricht aktuell einiges für einen Kauf.

Handelsblatt



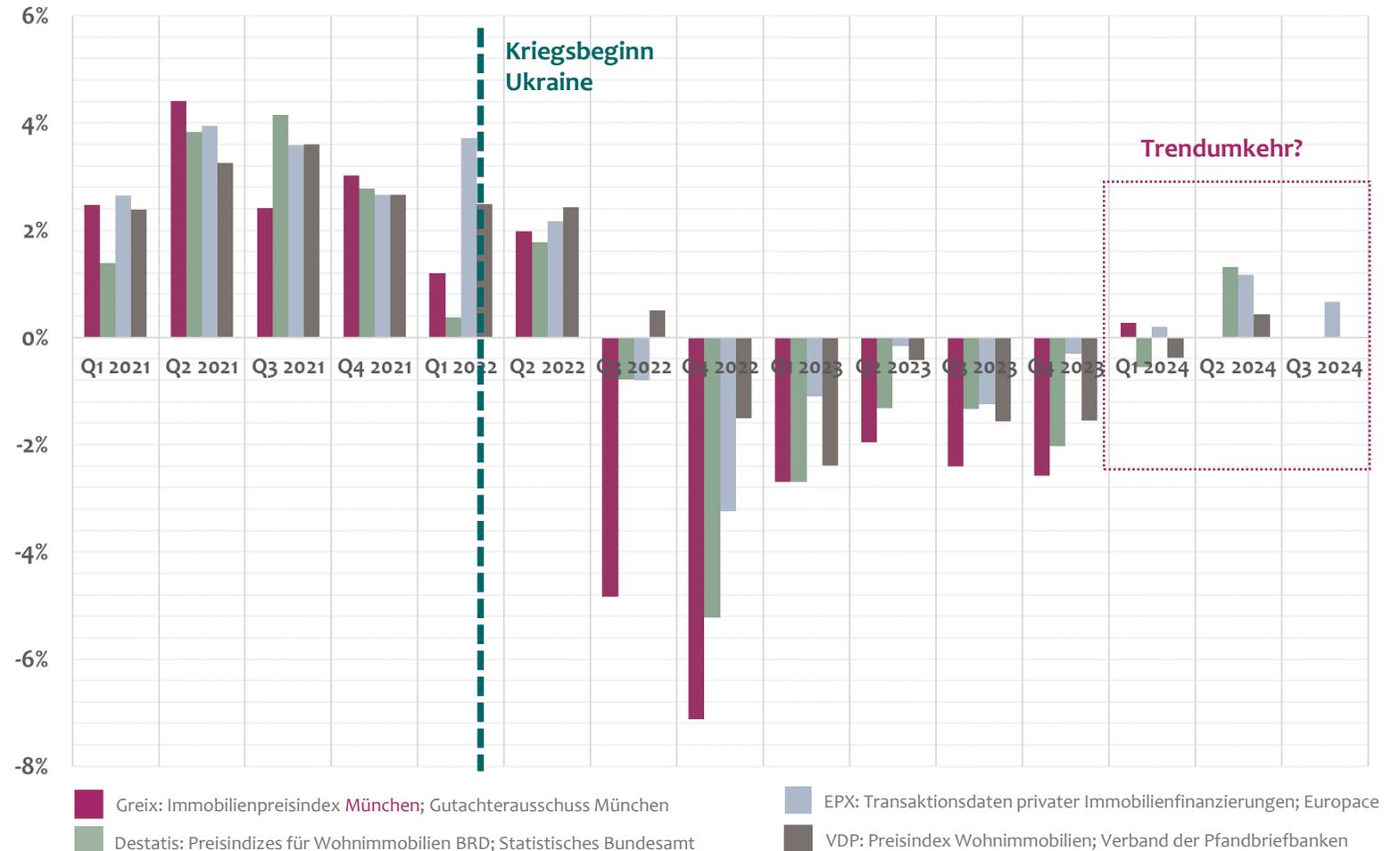
## Klaus-Michael Kühne kauft für Rekordsumme Wohnungen in München

Für 320 Wohnungen zahlt der Logistik-Milliardär in der bayerischen Landeshauptstadt 264,5 Millionen Euro. Auch andere vermögende Privatleute kehren zurück auf den Immobilienmarkt.

## Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Ab Q3 2022 begannen Immobilienpreise in München und Deutschland zu fallen. Dieser Negativtrend hielt bis Anfang 2024 an.
- Seit dem zweiten Quartal 2024 deutet sich eine Trendumkehr dieser Dynamik an. Die konkreten Daten für Q3 2024 lagen für diesen Report nur vom EPX vor.
- Um von einer wahren **Trendumkehr** zu sprechen ist es zwar noch früh, allerdings verdichten sich die Anzeichen dafür. Weiter fallende Zinsen, positivere Konjunkturaussichten und eine anstehende Angebotsverknappung können diesen Trend schon sehr bald beschleunigen.

Preisentwicklung im Quartalsvergleich



## Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im November 2023 erreichten die Bauzinsen mit 4,23 % p.a. ein Zwölfjahreshoch, Ende Oktober 2024 liegen diese bei 3,36 % p. a. (Stand 23.10.2024).
- Die meisten Experten erwarten, dass die Bauzinsen im Jahresverlauf leicht sinken werden. Die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen, die als Referenz für Hypothekendarlehen dienen, haben großen Einfluss auf die Bauzinsen.
- 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, bleibt jedoch mehrheitlich stabil.
- **Mietangebot:** Das Mietangebot für Bestands- und Neubauwohnungen sowie für bestehende Häuser ist in Q3 2024 im Vergleich zum Vorquartal rückläufig, im Jahresvergleich nahezu alarmierend. Das um ein Viertel geringere Angebot von Neubaumietwohnungen (die erst nach Bezugsfertigkeit angeboten werden) ist ein erstes Anzeichen für die rückläufigen Fertigstellungszahlen. Dieser Trend wird sich noch beschleunigen.

Q3-2024			Q4-2024
Juli 24	August 24	September 24	Oktober 24

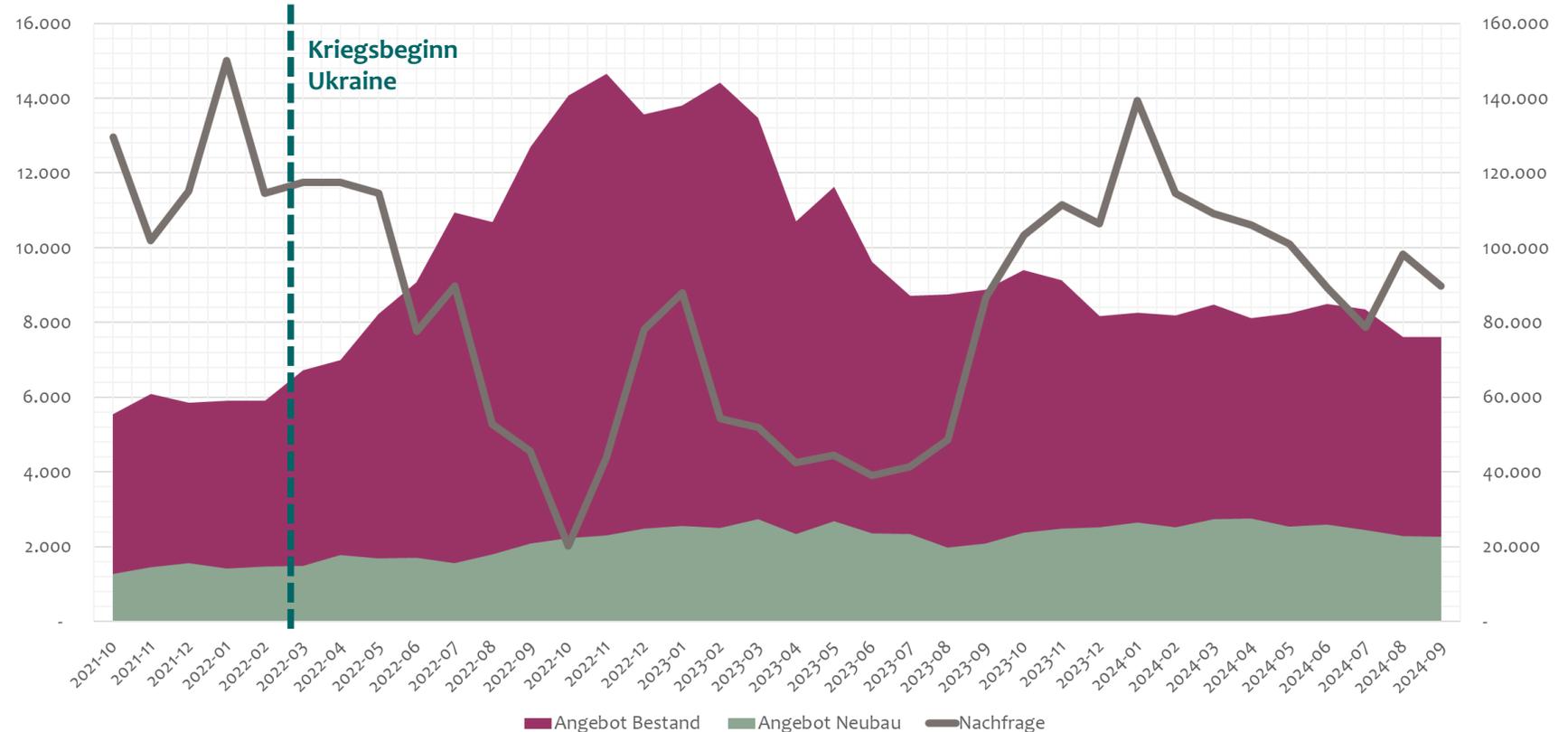
Kaufangebote					Trend Q3-2024	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
<b>Wohnungen</b>	3.477	3.387	3.194	3.421		-0,3%	-8,6%
<b>davon Neubau</b>	1.249	1.254	1.142	1.231		6,8%	13,8%
<b>Häuser</b>	875	851	826	861		-1,9%	0,1%
<b>davon Neubau</b>	354	348	331	339		-6,7%	4,2%
Mietangebote					Trend Q3-2024	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
<b>Wohnungen</b>	1.564	1.446	1.204	1.355		-8,6%	-13,4%
<b>davon Neubau</b>	252	227	212	215		-14,1%	-25,5%
<b>Häuser</b>	88	79	68	79		-10,6%	7,8%
<b>davon Neubau *</b>	19	20	17	17		43,6%	60,0%

## 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, mit stetig fallender Tendenz
- Die Nachfrage hat im Vergleich zum Jahresbeginn etwas nachgelassen, was sich allerdings zum Teil auch saisonal begründen lässt. Im Jahresvergleich ist die Nachfrage, gemessen in Anfragen, um 51 % höher als Q3 2023.

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.
- Das Nachfrage-Angebot-Verhältnis liegt in München nach einer schwächeren Nachfrage im Sommer wieder etwa im Mittel des Jahres 2024.

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

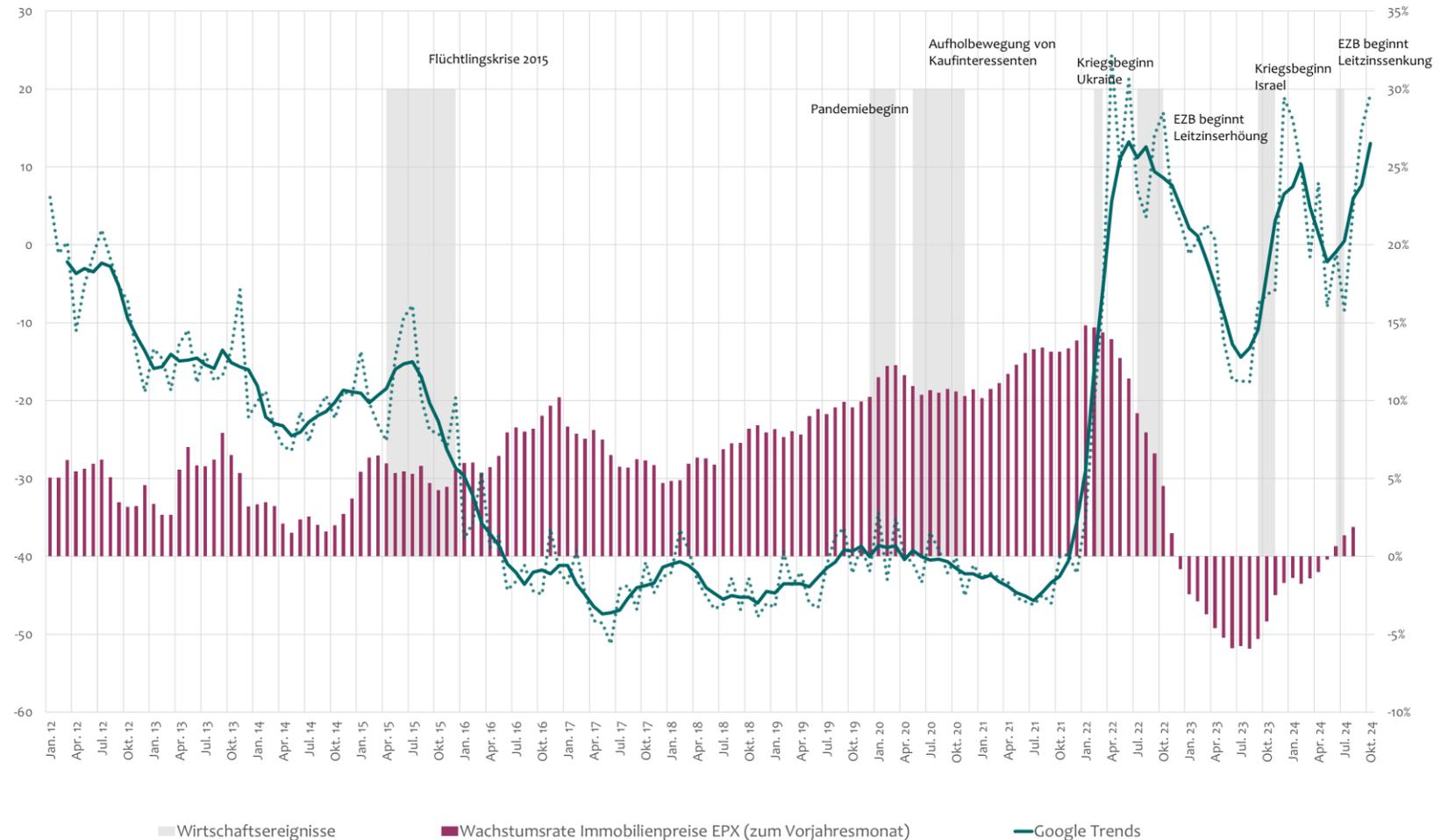


# Google Trends Ausblick

Google Suchanfragen bezogen auf Baufinanzierungen geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Das Suchinteresse für Baufinanzierungen steigt seit Beginn Q3 2024 wieder stark an.
- Während das Suchinteresse für Baufinanzierungen in der Niedrigzinsphase nachvollziehbarerweise äußerst gering war, befassen sich aktuell wieder sehr viele Menschen mit dem Thema Finanzierung.

Google-Suchinteresse für Baufinanzierungen



## ImmoPuls München Q3 2024

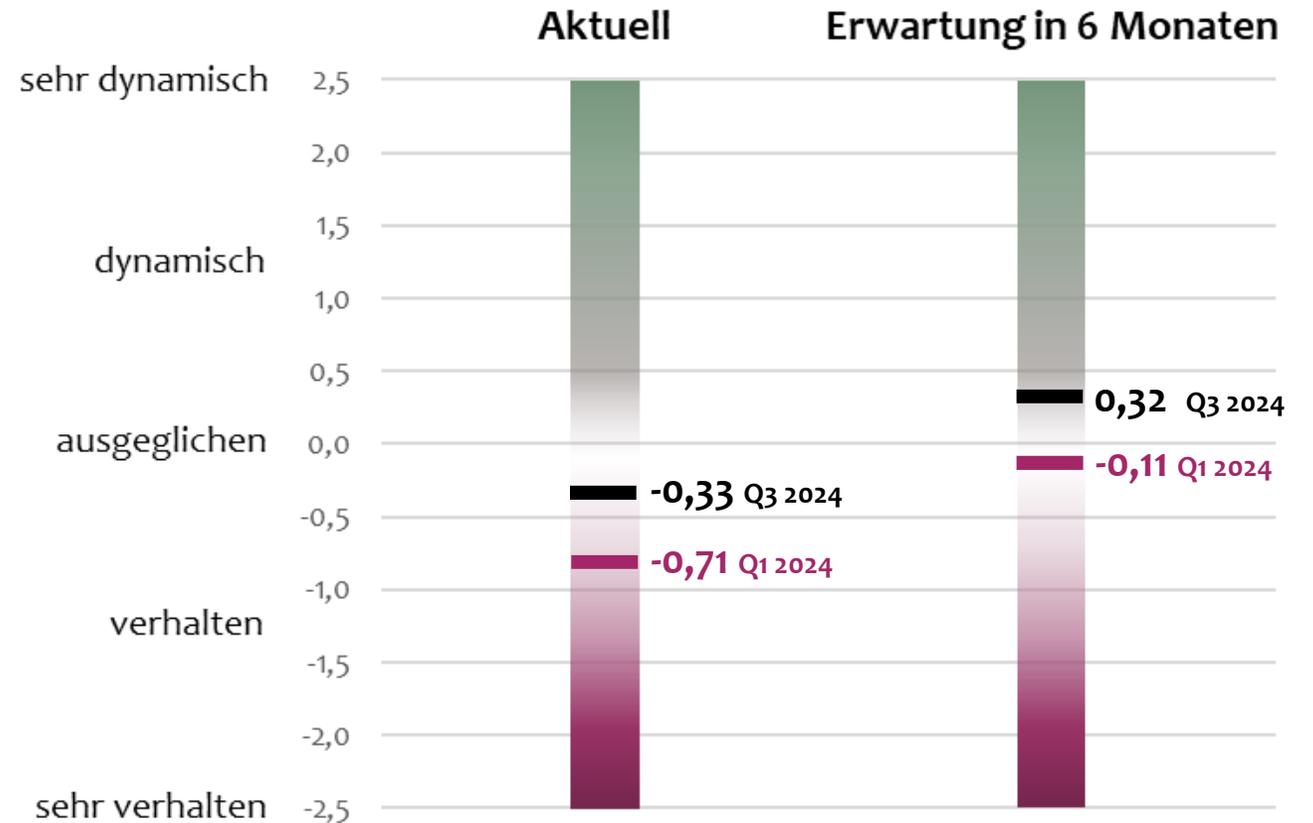
- Wir haben ausgewählte Immobilienexperten nach Ihrer Einschätzung zum Münchner Immobilienmarkt befragt. Dabei sollte die aktuelle Lage und die Erwartung in 6 Monaten eingeschätzt werden.



## Empfindung des Transaktionsgeschehens



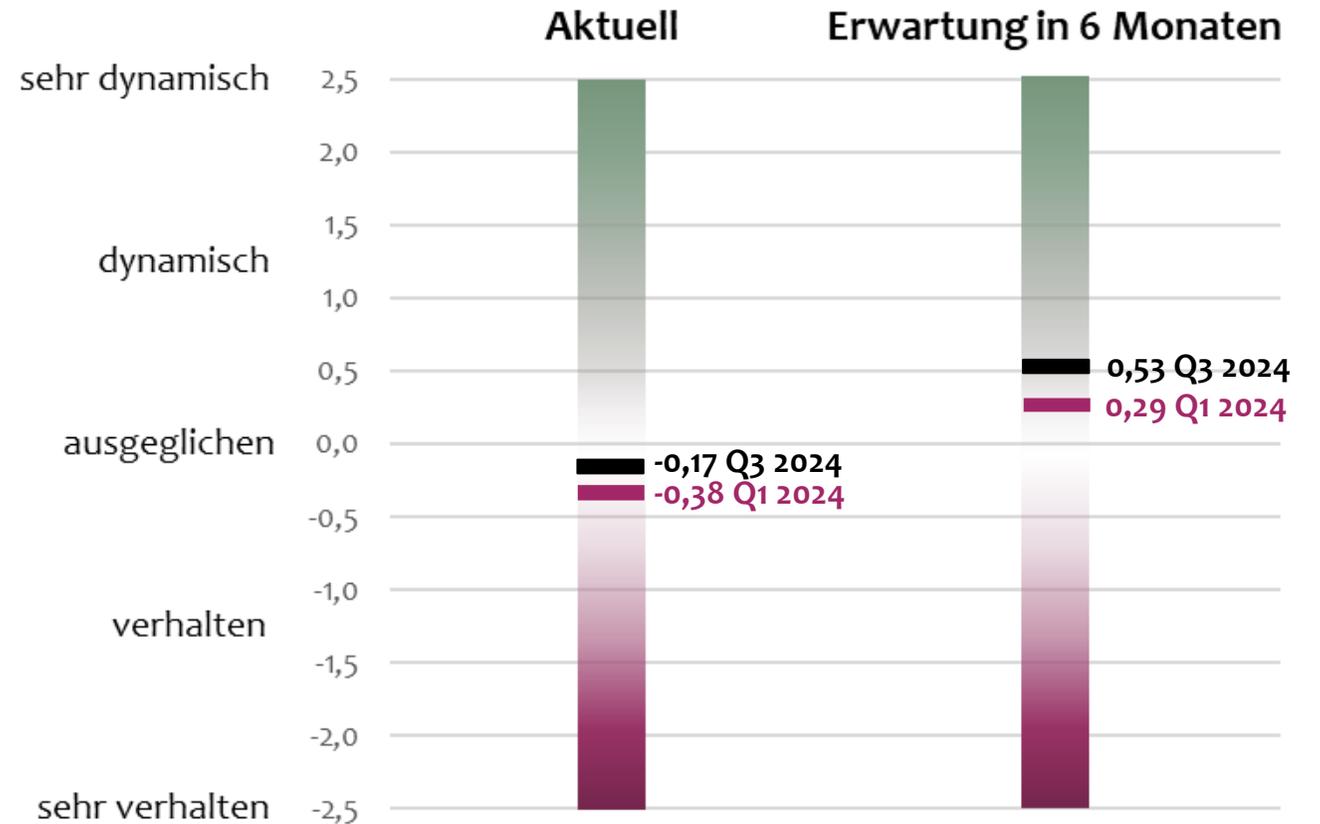
- Das Transaktionsgeschehen wird aktuell mehrheitlich durchschnittlich eingeordnet; 37 % aller Befragten empfinden das Transaktionsgeschehen derzeit als „ausgeglichen“.
- Die Erwartung allerdings ist optimistischer: 36 % aller Befragten rechnen in 6 Monaten mit einem dynamischen Transaktionsmarkt, 6,5 % gehen sogar von einem sehr dynamischen Markt aus.
- Im Vergleich zu Q1 2024 wird also sowohl das aktuelle Transaktionsgeschehen als auch die Erwartungshaltung für die kommenden sechs Monate positiver gesehen als noch vor einem halben Jahr.



## Empfindung der Kauflaune potenzieller Käufer



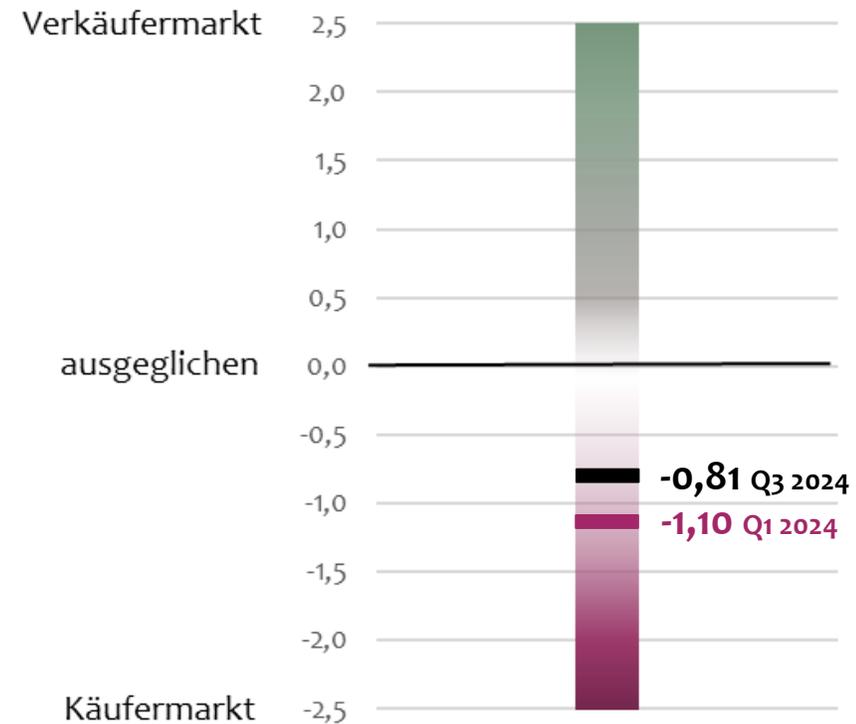
- Hier ergibt sich ein diverses Bild: Während der Großteil der Befragten (33 %) die Kauflaune noch als „ausgeglichen“ einordnet, empfinden bereits ca. 20 % der Teilnehmer die Kauflaune als „dynamisch“.
- Ein sehr klares Signal für Optimismus geht von den Erwartungen der Kauflaune in 6 Monaten aus. Hier erwartet bereits über Hälfte aller Befragten ein dynamisches oder sehr dynamisches Nachfrageverhalten. Etwa 27 % geht von einer „ausgeglichenen“ Käufernachfrage aus.
- Auch hier wird die Kauflaune im Vergleich zu Q1 2024 und vor allem die Aussichten auf die nächsten 6 Monate positiver eingeschätzt.



## Empfindung des Marktgleichgewichts



- Wenig überraschend zeigt sich hier ein deutliches Bild: Über 74 % der Befragten sagen, dass derzeit die Käufer die Oberhand am Markt haben.
- Im Vergleich zu Q1 2024 hat sich das Empfinden wieder weiter in Richtung Neutralität verschoben, dennoch liegt in Q3 2024 noch ein Käufermarkt vor.



**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.