

Market Snapshot

Q2 2025 | MÜNCHEN



Zusammenfassung Q2 2025

- Führende Immobilien-Indizes **deuten seit Q2 2024 auf eine Trendumkehr** bei Immobilienpreisen hin. **Q2 2025 bestätigt diesen Trend.**
- Die **Bauzinsen** sind in **Q2 2025** wieder leicht gesunken und pendeln derzeit um einen Wert von ca. **3,56 % p.a.** (10-jährige Zinsbindung).
- Die durchschnittliche Anzahl an **Kaufangeboten** bei Bestands- und Neubauwohnungen und -häusern ist im Vergleich zum Vorquartal etwas **angestiegen**. Ein moderater Anstieg ist auch im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.
- Die Anzahl an **Mietwohnungsangeboten** ist im ersten Quartal deutlich **um ca. 20 % gestiegen**, was möglicherweise durch das **wachsende Interesse an Wohneigentum** bedingt ist.
- Das **Neubaumietangebot** hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa **22 % zurückgegangen**, Tendenz weiter fallend.
- Die stark **rückläufige Anzahl der Baustarts** am **deutschen Wohnungsmarkt** verdeutlicht die angespannte Lage im Neubausektor.
- Das **Google Suchinteresse** für Wohnungen und Häuser zum Kauf erreichte zu **Jahresbeginn den höchsten Stand** seit der Krise, ist **im weiteren Jahresverlauf** saisonal bedingt wieder **etwas zurückgegangen**.

Pressestimmen

Handelsblatt

Finanzaufsicht lockert Vorgaben für Immobilienkredite

30.04.2025

Süddeutsche Zeitung

Wohnen 03.04.2025

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.

Handelsblatt

DIE ZEIT

Immobilien 03.04.2025

Sparkassen: Nachfrage nach Wohnungskrediten zieht an

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. 04.04.2025

Süddeutsche Zeitung

Immobilien 23.05.2025

Zahl der Neubauwohnungen 2024 gesunken

Die Zahl der Neubauwohnungen in Deutschland ist im vergangenen Jahr um 14,4 Prozent gesunken. Der Wohnungsbau kriselt seit längerem – wegen hoher Zinsen und hoher Baukosten.

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

UNTERNEHMEN PROJEKTE MÄRKTE PERSONEN

Home > Finanzen

05.06.2025

EZB senkt abermals die Zinsen

Süddeutsche Zeitung

Wohnen in München 12.05.2025

Immobilienpreise steigen um 4,5 Prozent

Die Zeiten sinkender Preise am Immobilienmarkt sind vorbei. Häuser und Wohnungen verteuern sich zu Jahresbeginn deutlich – gerade in den Metropolen. Wie München im Bundestrend abschneidet.

Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Seit Q2 2024 zeigt sich eine Trendumkehr der zuvor rückläufigen Preisdynamik an. Auch in Q2 2025 bestätigt sich dieser Trend auf moderatem Niveau.
- Ein verstetigtes Zinsumfeld und eine zunehmende Nachfrage stabilisieren das Marktumfeld.
- Vor allem stark anziehende Mieten locken zunehmend auch wieder Kapitalanleger in den Markt.

Preisentwicklung im Quartalsvergleich



Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im Juli 2024 standen die Bauzinsen bei 3,73 % p.a., Mitte Juli 2025 liegen diese bei 3,56 % p. a. (Stand 11.07.2025).
- Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang im Frühjahr 2025 haben sich die Zinsen auf einem stabilen Niveau eingependelt.
- Es bleibt abzuwarten, wie sich das Zinsniveau weiter entwickelt. Aktuell rechnen wir mit einem gleichbleibenden Niveau mit moderaten Schwankungen.
- Ausschlaggebend wird die Neuverschuldung der BRD sein. Das Niveau der 10-jährigen Staatsanleihe gibt Aufschluss über das Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

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 Gegensatz zu den Vorquartalen zeigt sich im zweiten Quartal 2025 ein deutlicher Anstieg beim Wohnungsangebot zum Kauf. Gegenüber zum Vorquartal beträgt das Plus 9,2 %.
- **Mietangebot:** Das Gesamtangebot an Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 34,1 % gestiegen. Der Zuwachs entfällt dabei überwiegend auf den Bestandsmarkt, während das Neubauangebot im Mietbereich im Vergleich zum Vorjahr um 22,1 % zurückgegangen ist.
- Der zunehmende Rückgang des **Neubauangebots** ist insbesondere auf die seit 2022 stark rückläufigen Baustarts zurückzuführen. Ein weiterer Rückgang ist zu erwarten.

Angebotsübersicht Immoscout 24

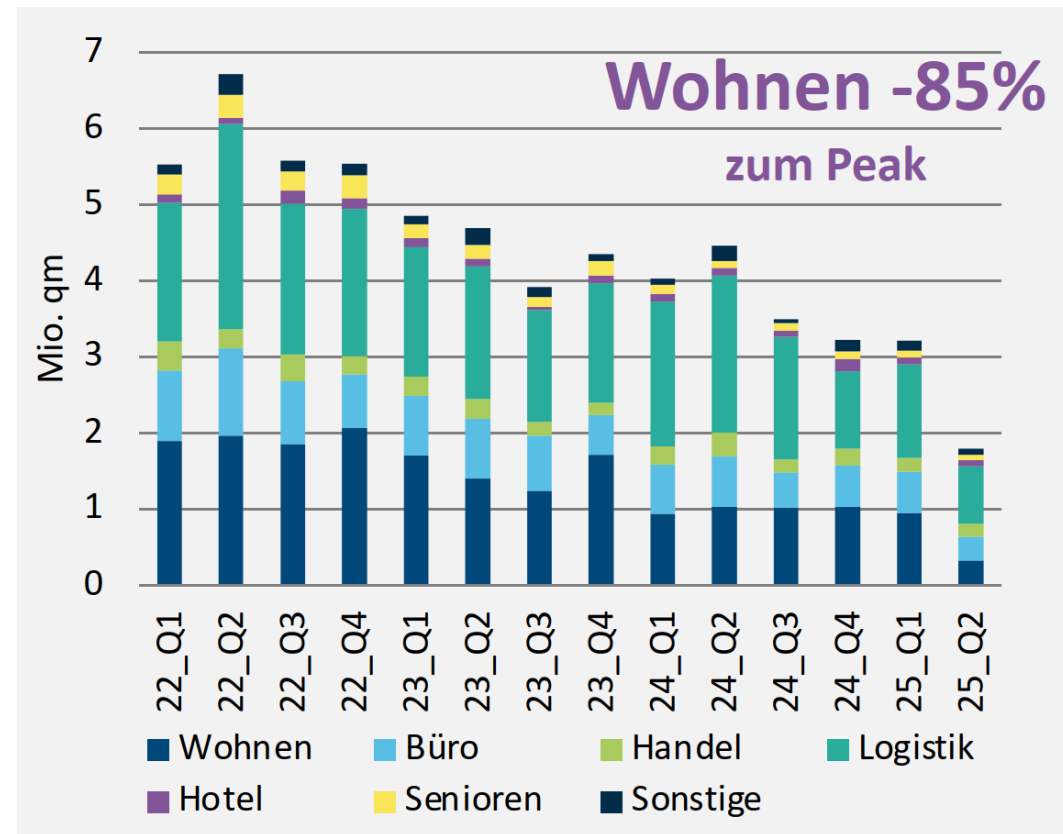
Q2-2025					Q3 2025				
					April 25	Mai 25	Juni 25	Juli 25	
Kaufangebote					Trend Q2-2025		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	
Wohnungen	3.287	3.420	3.553	3.568		steigend	9,2%	1,7%	
davon Neubau	1.064	1.072	1.079	1.120		leicht steigend	-2,5%	-5,8%	
Häuser	815	856	897	882		leicht steigend	7,4%	-1,3%	
davon Neubau	312	317	322	301		stabil	-0,8%	-14,1%	

Mietangebote					Trend Q2-2025		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	
Wohnungen	2.002	2.063	2.123	2.261		steigend	19,9%	34,1%	
davon Neubau	218	209	199	224		stabil	-8,1%	-22,1%	
Häuser	76	81	85	81		leicht steigend	6,6%	-8,0%	
davon Neubau *	12	14	15	15		leicht steigend	20,6%	5,1%	

Entwicklung der Baustarts seit Q1 2022 (bundesweit)

- Die Zahl der Baustarts ist seit dem ersten Quartal 2022 in sämtlichen Immobilien-segmenten deutlich zurückgegangen.
- Besonders dramatisch ist der Einbruch im Wohnsegment: Hier liegen die Baustarts mittlerweile 85 % unter dem Stand von vor drei Jahren. Aber auch in anderen Segmenten wie Büro, Handel, Logistik, Hotel oder Seniorenimmobilien ist ein deutlicher Rückgang zu erkennen.
- Diese rückläufige Entwicklung spiegelt vor allem die derzeit angespannte Marktlage wider, die unter anderem von gestiegenen Baukosten, Zinsen und regulatorischen Unsicherheiten beeinflusst wird.

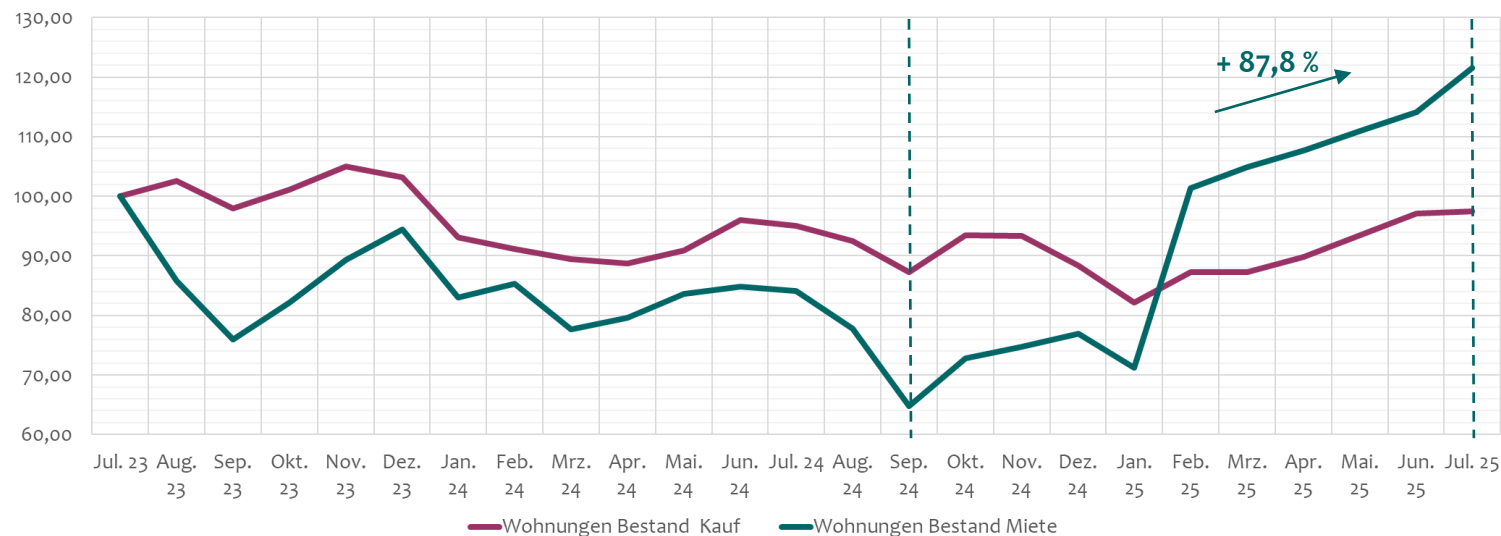
Rückgang der Bauaktivität seit Q1 2022



Entwicklung von Bestandswohnungen: Miete vs. Kauf (Stadt München)

- Seit Beginn diesen Jahres ist das Angebot an Bestandswohnungen zur Miete deutlich angestiegen. Zwischen September 2024 und Juli 2025 hat sich das Angebot sogar um 87,8 % erhöht – ein deutliches Wachstum innerhalb weniger Monate.
- Das Angebot an Kaufobjekten im Bestand befindet sich seit 24 Monaten auf relativ stabilem Niveau.
- Eine mögliche Erklärung für diesen Anstieg der Mietwohnungen könnte im wachsenden Interesse an Wohneigentum liegen: Wenn mehr Haushalte den Schritt in Richtung Kauf wagen, gelangen vormals gemietete Wohnungen vermehrt zurück auf den Mietmarkt, bzw. werden weniger schnell vermietet.

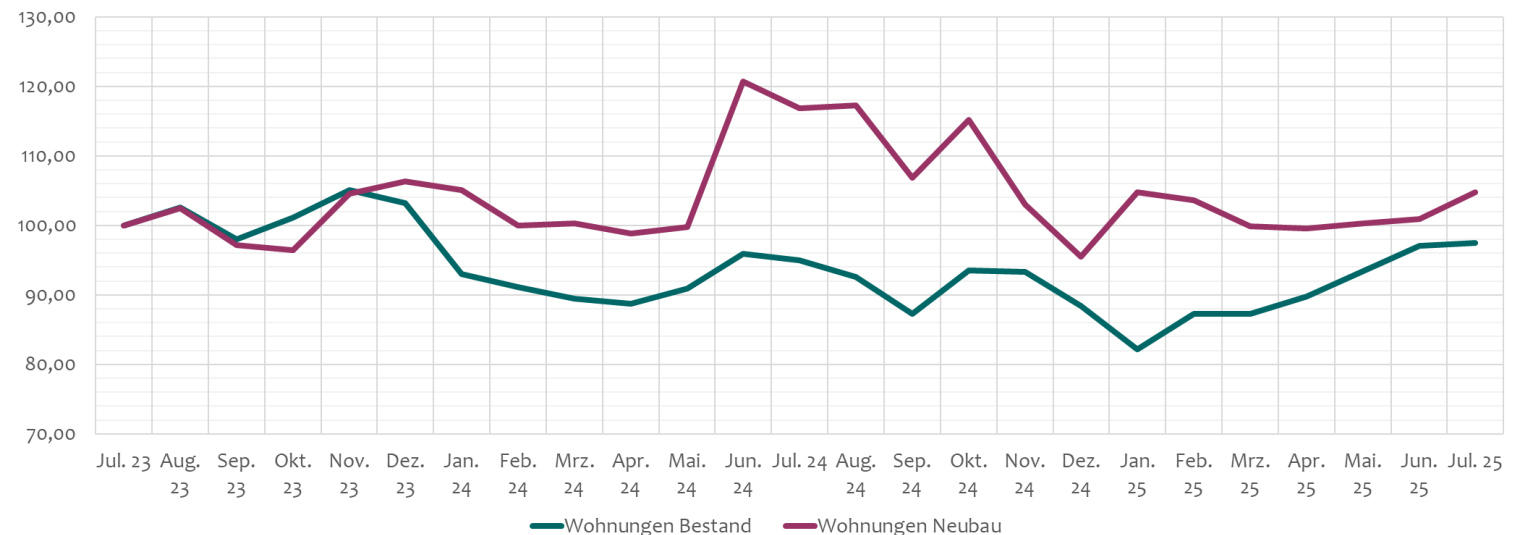
Entwicklung von Bestandswohnungen Miete vs. Kauf



Entwicklung Wohnungen: Bestand vs. Neubau (Stadt München)

- Das Angebot an Bestandswohnungen hat im Verlauf des letzten Jahres deutliche Schwankungen erfahren und erreichte im Januar 2025 einen Tiefpunkt. Seither ist ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten.
- Das Neubauangebot verzeichnete Mitte des Jahres 2024 einen markanten Ausschlag nach oben, liegt aber aktuell wieder auf dem Niveau von 2023.
- Seit Anfang 2025 nähern sich die Angebotszahlen beider Segmente allmählich wieder an. Dies deutet darauf hin, dass auch der Neubau wieder stärker nachgefragt wird.

Entwicklung Wohnungen Bestand vs. Neubau



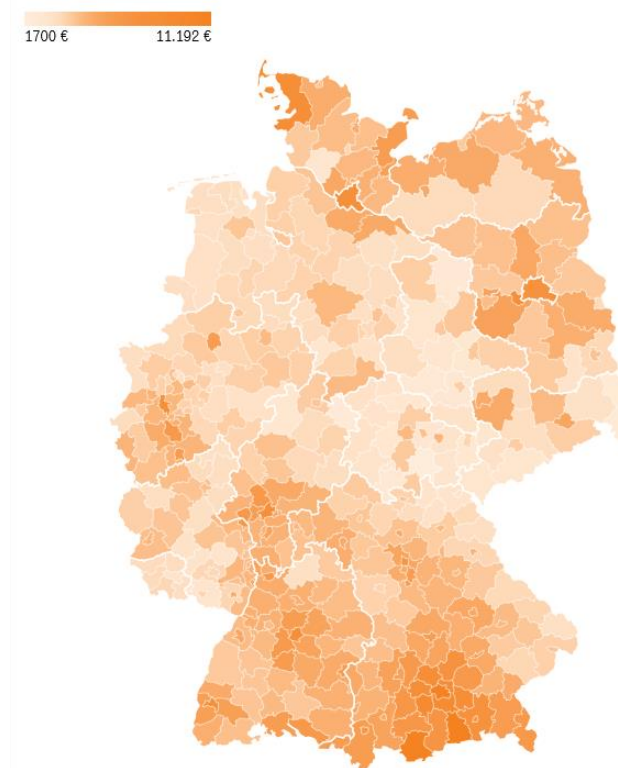
Preisunterschiede bei Neubauwohnungen in Deutschland

- Die Angebotspreise für Neubauwohnungen lagen im 2. Quartal 2025 zwischen 1.700 € und über 11.000 € pro Quadratmeter.
- Besonders hohe Preise zeigen sich in den Metropolregionen und wirtschaftsstarken Städten, während ländliche Regionen deutlich günstiger bleiben.
- München ist mit Abstand der teuerste Wohnungsmarkt Deutschlands: Mit Spitzenpreisen von über 11.000 € pro Quadratmeter markiert die Stadt den absoluten Höchstwert im Bundesgebiet – ein Ausdruck anhaltend hoher Nachfrage bei gleichzeitig stark eingeschränktem Neubauvolumen.

Preisunterschiede von Neubauwohnungen im Bundesgebiet

So viel kosten Neubau-Wohnungen in Deutschlands Landkreisen und Städten

Angebotspreis im 2. Quartal 2025 in Euro pro m²

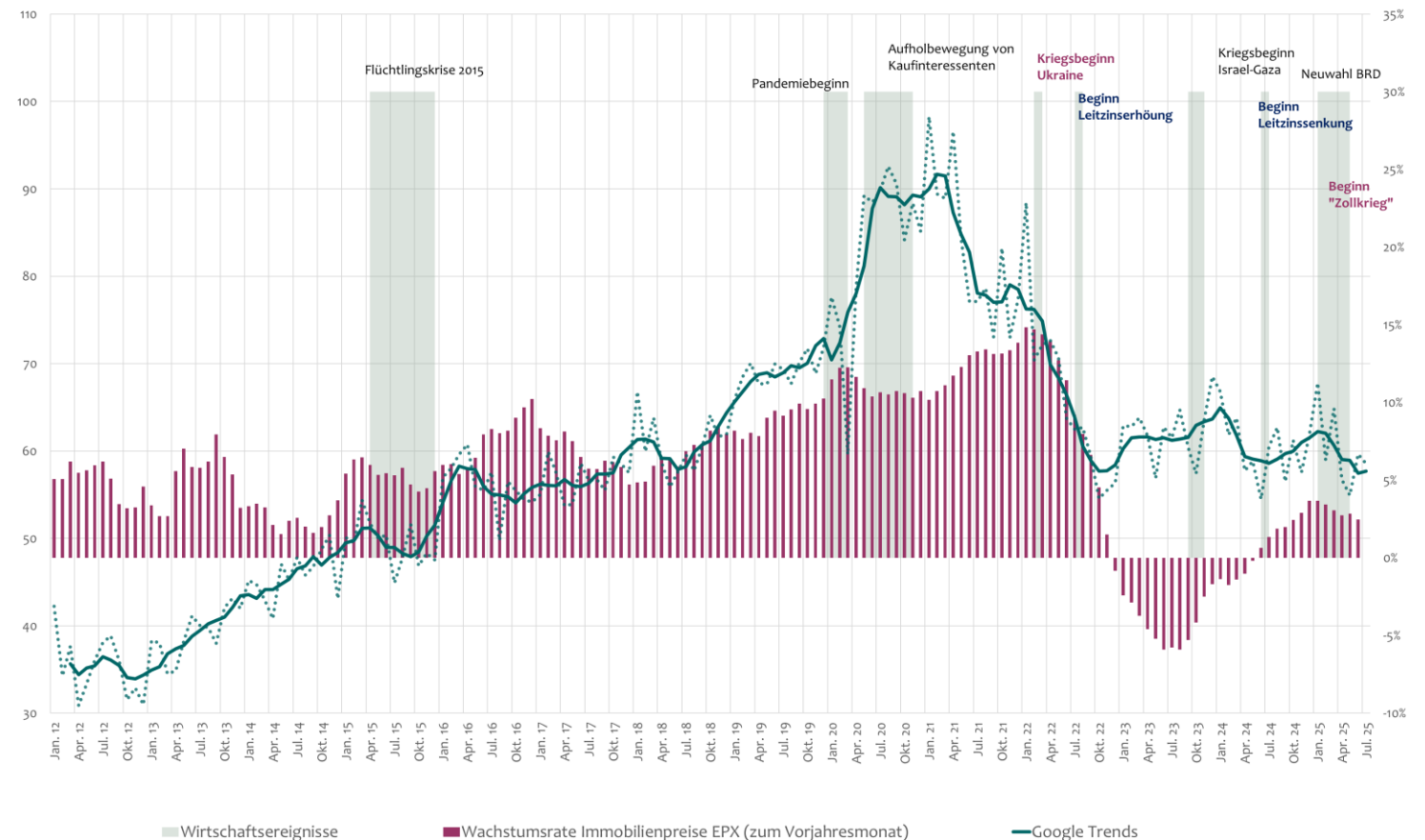


Google Trends Ausblick

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 einem deutlichen Anstieg der Suchaktivität zum Ende des letzten Jahres erreichte das Interesse im Januar 2025 ein vorläufiges Hoch. Seitdem ist das Suchinteresse leicht zurückgegangen.
- Insgesamt bewegt sich das Marktinteresse allerdings wieder auf einem vergleichsweise hohen Niveau – ein Signal, das uns mit Blick auf die kommenden Monate verhalten optimistisch stimmt.

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



Attraktive Immobilien zur Kapitalanlage – Bezugsfertig



3- Zimmerwohnung + Hobbyraum, 111 qm, inkl.
Einzelstellplatz, Obermenzing
Preis: € 1.320.000,-

Eigenkapitalrendite: 5,31 % p.a. nach Steuern*

[Mehr erfahren](#)



3-Zimmer DG-Wohnung + Hobbyraum, 108 qm,
inkl. Einzelstellplatz, Strasstrudering
Preis: € 1.320.000,-

Eigenkapitalrendite: 6,41 % p.a. nach Steuern*

[Mehr erfahren](#)



3,5-Zimmer Gartenwohnung inkl. Hobbyraum,
113 qm, inkl. Einzelstellplatz, Strasstrudering
Preis: € 1.380.000,-

Eigenkapitalrendite: 6,29 % p.a. nach Steuern*

[Mehr erfahren](#)

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 der Analyse von Immobilienmärkten.

[Veröffentlichungen Google Scholar](#)

Seit 2015 ist Herr Dr. Dietzel Mitglied der Geschäftsführung der DOMINO Bau- und Handels GmbH.

**Nadine Vogl**

Nadine Vogl studierte Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und schloss dieses Studium mit dem Bachelor of Science ab. Derzeit absolviert sie den Masterstudiengang Immobilienwirtschaft an der IRE|BS – International Real Estate Business School der Universität Regensburg und wird diesen voraussichtlich im September 2026 mit dem Master of Science abschließen.

Seit April 2025 bringt Frau Vogl ihre Erfahrungen als Werkstudentin bei der DOMINO Bau- und Handels GmbH ein. Dort unterstützt sie insbesondere den Bereich Grundstücksankauf, sowie vertriebs- und marketingbezogene Tätigkeiten.