

Market Snapshot

Q3 2025 | MÜNCHEN



Executive Summary Q3 2025

- Führende Immobilien-Indizes **zeigen seit Q2 2024 eine Trendumkehr** bei Immobilienpreisen hin. **Q3 2025 bestätigt diesen Trend.**
- Die **Bauzinsen** sind in **Q3 2025** wieder leicht gestiegen und pendeln derzeit um einen Wert von ca. **3,61 % p.a.** (10-jährige Zinsbindung).
- Die durchschnittliche Anzahl an **Kaufangeboten** bei Bestands- und Neubauwohnungen und -häusern ist im Vergleich zum Vorquartal etwas **angestiegen**. Im Jahresvergleich gibt es einen leichten Anstieg bei Bestandsimmobilien und einen weiteren Rückgang bei Neubauimmobilien.
- Die Anzahl an **Mietwohnungsangeboten** ist im ersten Quartal im Vergleich zum Vorjahr deutlich **um ca. 64 % gestiegen**, was möglicherweise durch das wieder **erstarkte Interesse an Kaufimmobilien** bedingt ist.
- Das **Google Suchinteresse** für Wohnungen und Häuser zum Kauf erreichte zu **Jahresbeginn den höchsten Stand** seit der Krise, stagnierte kurzzeitig bevor es zuletzt erneut anzog und im August 2025 einen **neuen Höchststand** erreichte.
- Das **Verhältnis von Angebot und Nachfrage** schwankt. Bemerkenswert ist, dass sowohl die **Nachfrage** aber auch gleichzeitig das **Angebot** zugelegt haben. Derzeit deutet die Balance auf **leicht steigende Preise im Bestandssegment** und **stabile Preise im Neubausegment** hin. Es bleibt abzuwarten, wie sich beide Seiten in nächster Zeit entwickeln.
- Unsere **Sentimentbefragung ImmoPuls** signalisiert ein **ausgeglicheneres Transaktionsgeschehen** und eine **leicht verbesserte Kauflaune** im Vergleich zu vor sechs Monaten. Die Erwartungen fallen **spürbar optimistischer** aus, was auf eine zunehmende Zuversicht am Markt hinweist.

Pressestimmen

DIE ZEIT

Mietpreise 23.09.2025

Preise bei Neuvermietungen steigen deutlich

Handelsblatt

So kräftig steigen aktuell die Preise für Wohnungen und Mieten

01.10.2025

Das neue Wohnbarometer des Portals Immoscout legt offen, wo die Angebotspreise für Wohnungen und Häuser im dritten Quartal dieses Jahres anziehen – und wo sie sogar zurückgehen.

Süddeutsche Zeitung

Wohnen in München

Immobilienpreise steigen um 4,5 Prozent

12.05.2025

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.

Handelsblatt

Finanzaufsicht lockert Vorgaben für Immobilienkredite

30.04.2025

Süddeutsche Zeitung

Immobilienpreise 01.10.2025

Nachfrage nach Wohneigentum steigt stark

DIE ZEIT

Wohnungsbau 18.09.2025

Baugenehmigungen für Wohnungen steigen im Juli um fast ein Drittel

Handelsblatt

Das Geschäft mit Wohnimmobilien stabilisiert sich

10.10.2025

Das Interesse von Investoren an Wohnungen nimmt langsam zu, manche Beratungshäuser registrierten in den ersten Quartalen ein Plus bei den Transaktionen. Ein Punkt bremst die Marktdynamik.

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

UNTERNEHMEN PROJEKTE MÄRKTE PERSONEN

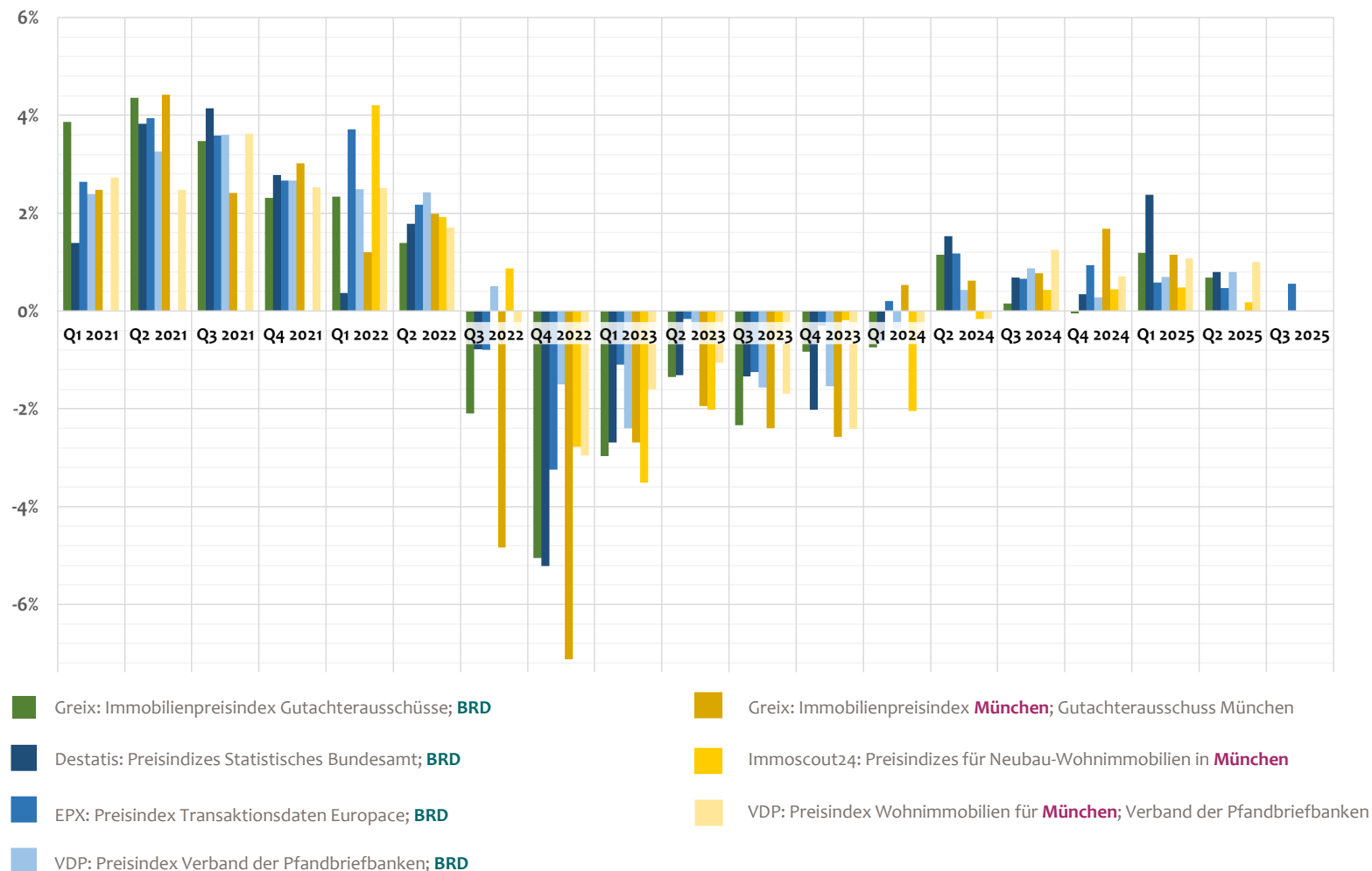
Home > Finanzen 08.10.2025

Sparkassen in Bayern vergeben mehr Kredite für Wohnungsbau

Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Im zweiten Quartal 2024 hat sich die Preisdynamik von Rückgang wieder auf Wachstum gedreht. Dieser positive Verlauf setzt sich auch im dritten Quartal 2025 auf moderatem Niveau weiter fort.
- 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 Oktober 2024 standen die Bauzinsen bei 3,37 % p.a., Mitte Oktober 2025 liegen diese bei ca. 3,61 % p.a.
- 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.

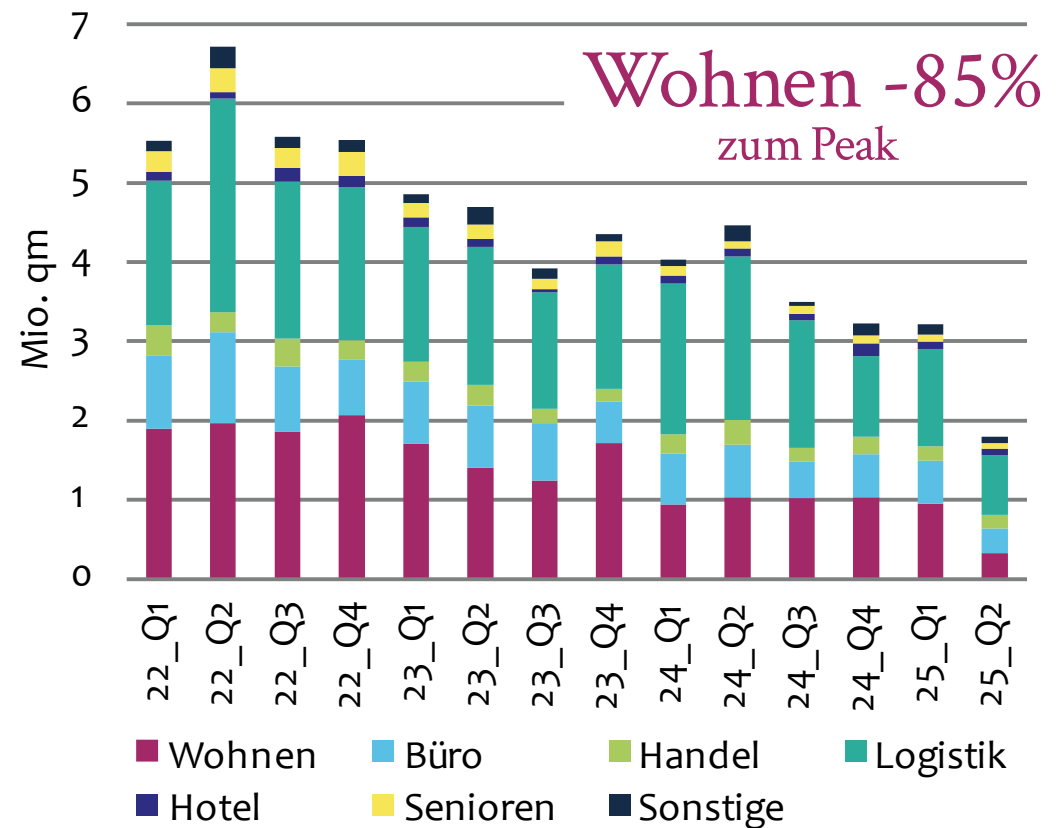
Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)



Entwicklung der Baustarts seit Q1 2022 (Deutschland)

- Die Zahl der Baustarts ist seit dem ersten Quartal 2022 in sämtlichen Immobiliensegmenten deutlich zurückgegangen.
- Besonders dramatisch ist der Einbruch im Wohnsegment: Hier liegen die Baustarts mittlerweile 85 % unter dem Stand von vor drei Jahren.
- Man muss mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass sich der Rückgang an Baustarts mit einer zeitlichen Verzögerung voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts in ausbleibenden Fertigstellungen und damit deutlich reduziertem Neubauangebot niederschlägt.
- Eine ähnliche Entwicklung ergab sich nach der Finanzkrise im Jahr 2009, als die Baustarts um ca. 50% einbrachen.

Rückgang der Bauaktivität seit Q1 2022



Entwicklung des Wohnraum Angebots: Miete vs. Kauf

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

- Kaufangebot:** Im Gegensatz zu den Vorquartalen zeigt sich im dritten Quartal 2025 ein Anstieg beim Wohnungsangebot (Bestand). Im Neubausegment liegt das Angebot sowohl für Wohnungen als auch Häuser unterhalb des Vorjahrs.
- Mietangebot:** Das Gesamtangebot an Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 63,8 % gestiegen. Der Zuwachs entfällt dabei überwiegend auf den Bestandsmarkt. Aber auch das Neubauangebot an Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 17,2 % gestiegen.
- Diese Entwicklung deutet daraufhin, dass sich wieder mehr Mieter für einen Kauf interessieren.

Angebotsübersicht Immoscout 24

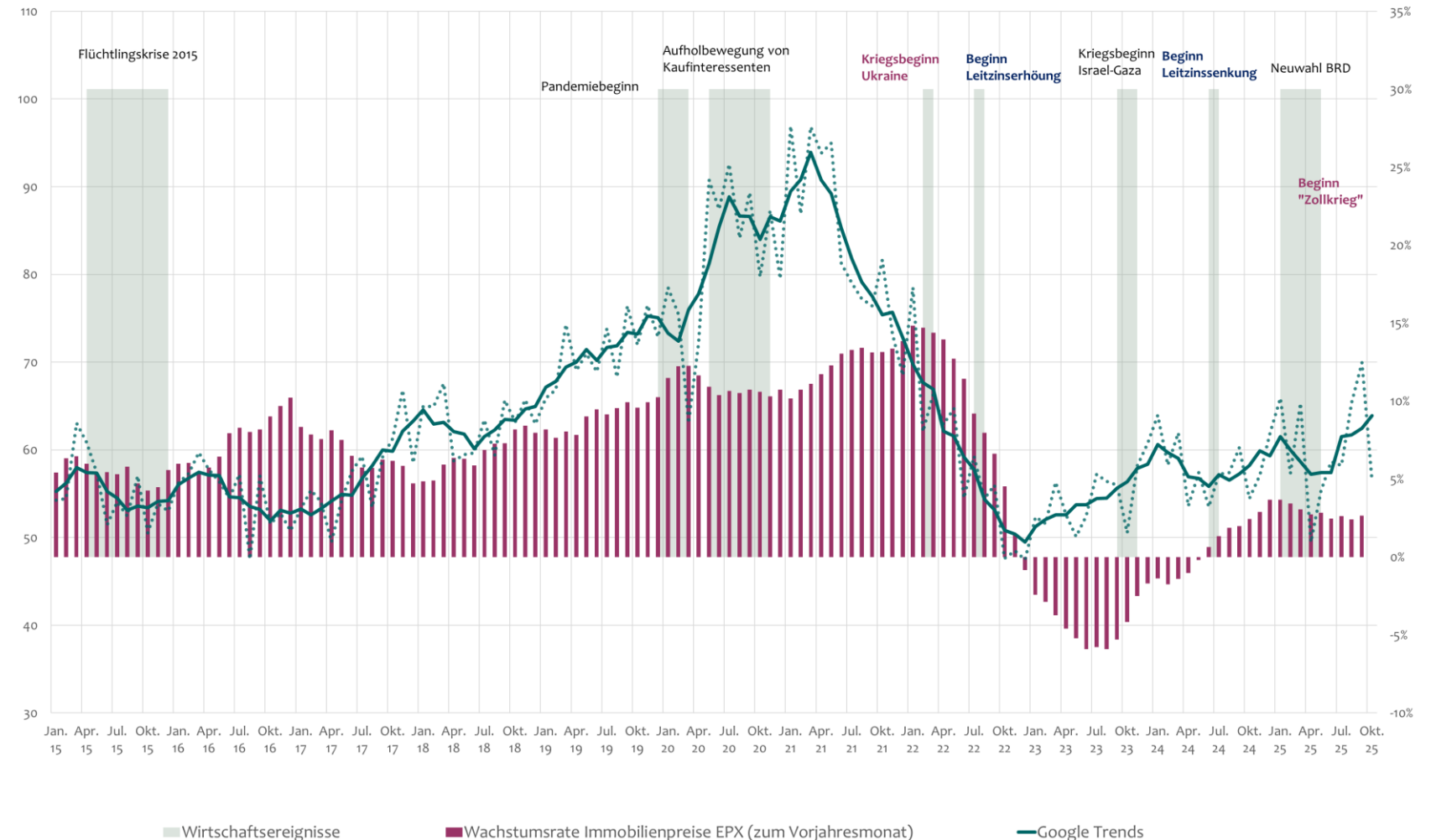
Q3 2025					Q4 2025			
					Juli 25	August 25	September 25	Oktober 25
Kaufangebote					Trend Q3-2025		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
Wohnungen	3.568	3.636	3.527	3.807		leicht steigend	4,6%	6,7%
davon Neubau	1.120	1.171	1.125	1.115		leicht fallend	6,3%	-6,3%
Häuser	882	928	936	998		steigend	6,9%	7,6%
davon Neubau	301	317	324	328		leicht steigend	-0,9%	-8,8%
Mietangebote					Trend Q3-2025		Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
Wohnungen	2.261	2.383	2.257	2.283		stabil	11,5%	63,8%
davon Neubau	224	292	294	314		steigend	29,4%	17,2%
Häuser	81	89	75	84		stabil	1,2%	4,3%
davon Neubau *	15	15	14	10		leicht fallend	7,3%	-21,4%

Entwicklung Google Nachfrage nach Wohnungen

Google Suchanfragen bezogen auf Wohnungen zum Kauf in München geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Seit dem Beginn der Immobilienkrise im Jahr 2022 steigt das Suchinteresse wieder stetig und befindet sich im Oktober 2025 etwa auf dem Niveau von Oktober 2018.
- Das Suchinteresse unterliegt allerdings deutlich höheren Schwankungen als vor der Krise. Dies deutet daraufhin, dass Interessenten deutlich sensibler auf Nachrichten um das unsicherere Weltgeschehen reagieren.

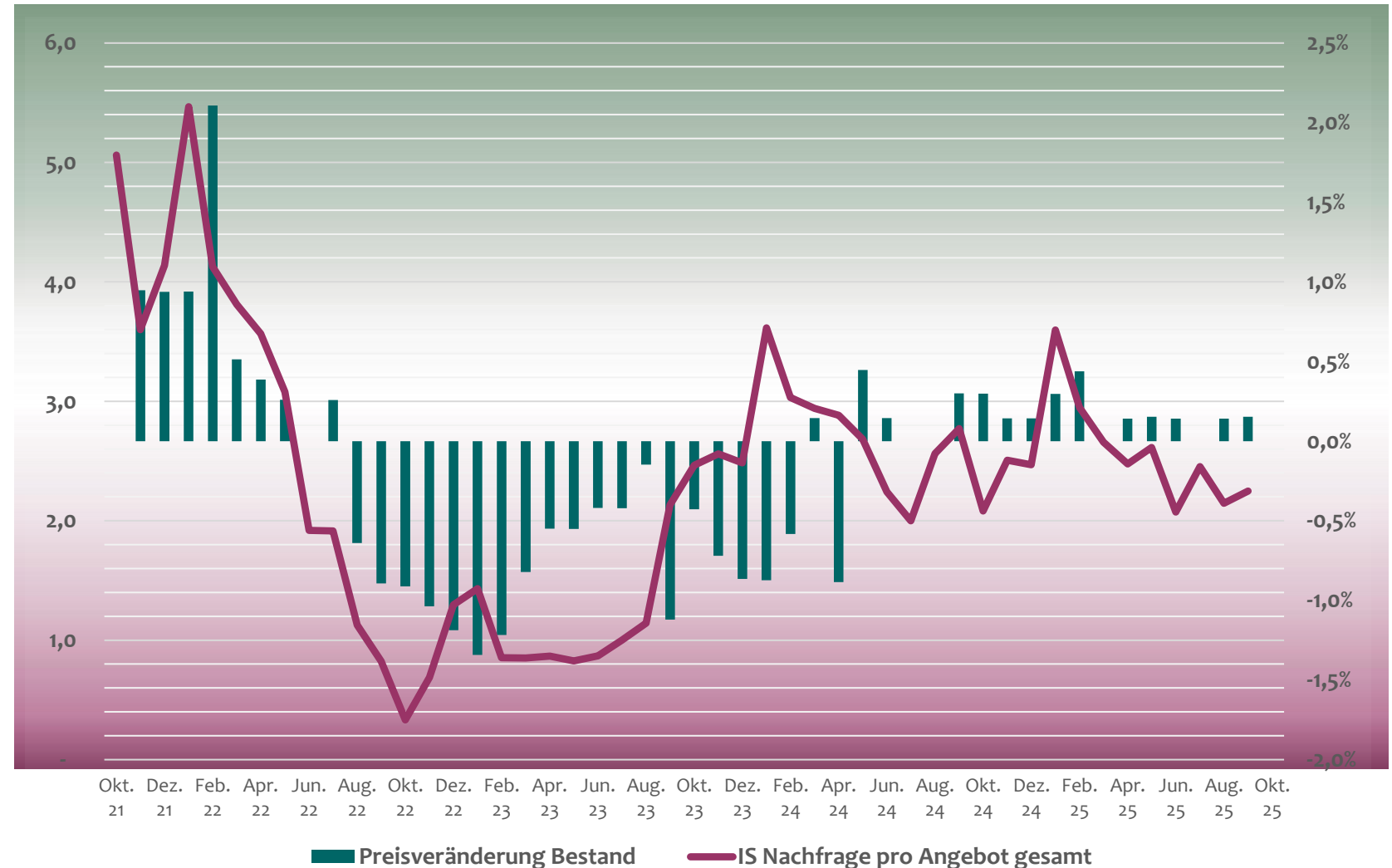
Google-Suchinteresse für Wohnungen und Häuser zum Kauf in München



Entwicklung Verhältnis Angebot vs. Nachfrage

- Die Nachfrage nach Kaufimmobilien steigt weiter, allerdings trifft sie derzeit auch auf ein etwas höheres Angebot, als zu Beginn des Jahres und vor allem vor der Krise.
- Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat sich seit Mitte 2024 eingependelt.
- Es bleibt abzuwarten, wie sich die jeweiligen Seiten in den nächsten Monaten entwickeln.
- Derzeit scheint das Verhältnis leicht zugunsten steigender Preise zu liegen.

Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage

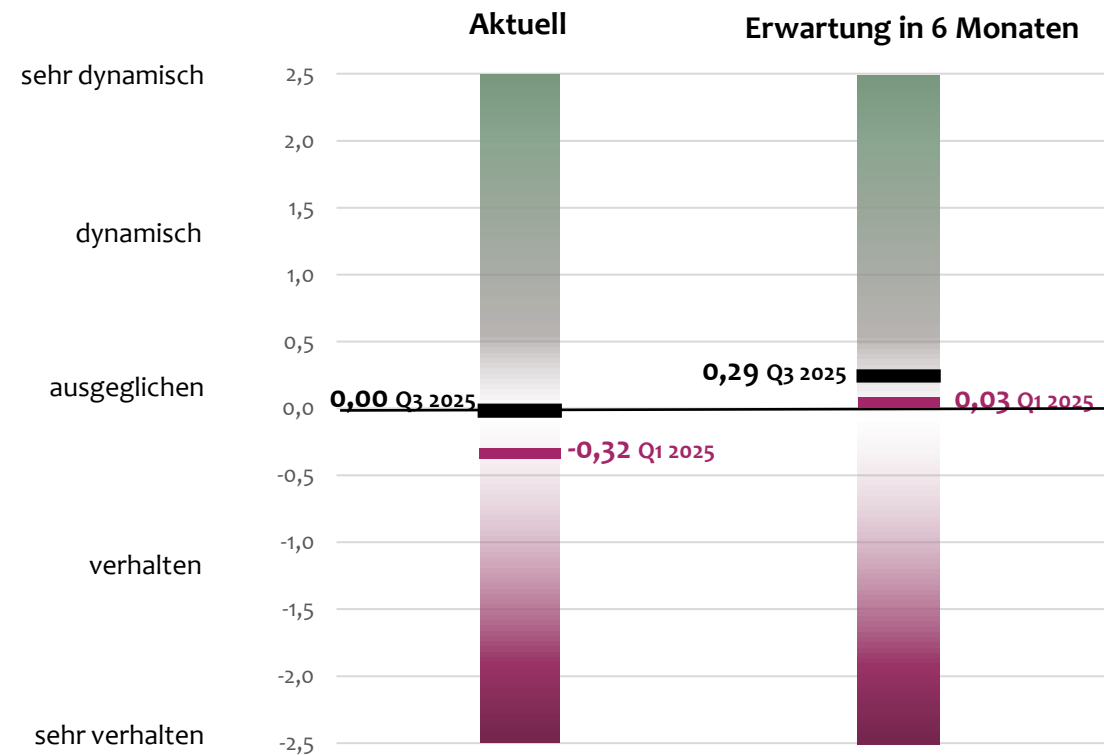


ImmoPuls

Expertenbefragung: Empfindung des Transaktionsgeschehens

- Das Transaktionsgeschehen wird aktuell als ausgeglichen eingeschätzt und liegt damit über dem Niveau von Q1 2025.
- Die Erwartung fällt spürbar optimistischer aus: 38 % aller Befragten rechnen in sechs Monaten mit einem ausgeglichenen Transaktionsmarkt, 46 % gehen sogar von einem dynamischen Markt aus.
- Gegenüber der letzten Sentimentbefragung hat sich die Stimmung deutlich aufgehellt. Der Ist-Zustand ist neutral, der Ausblick überwiegend positiv.

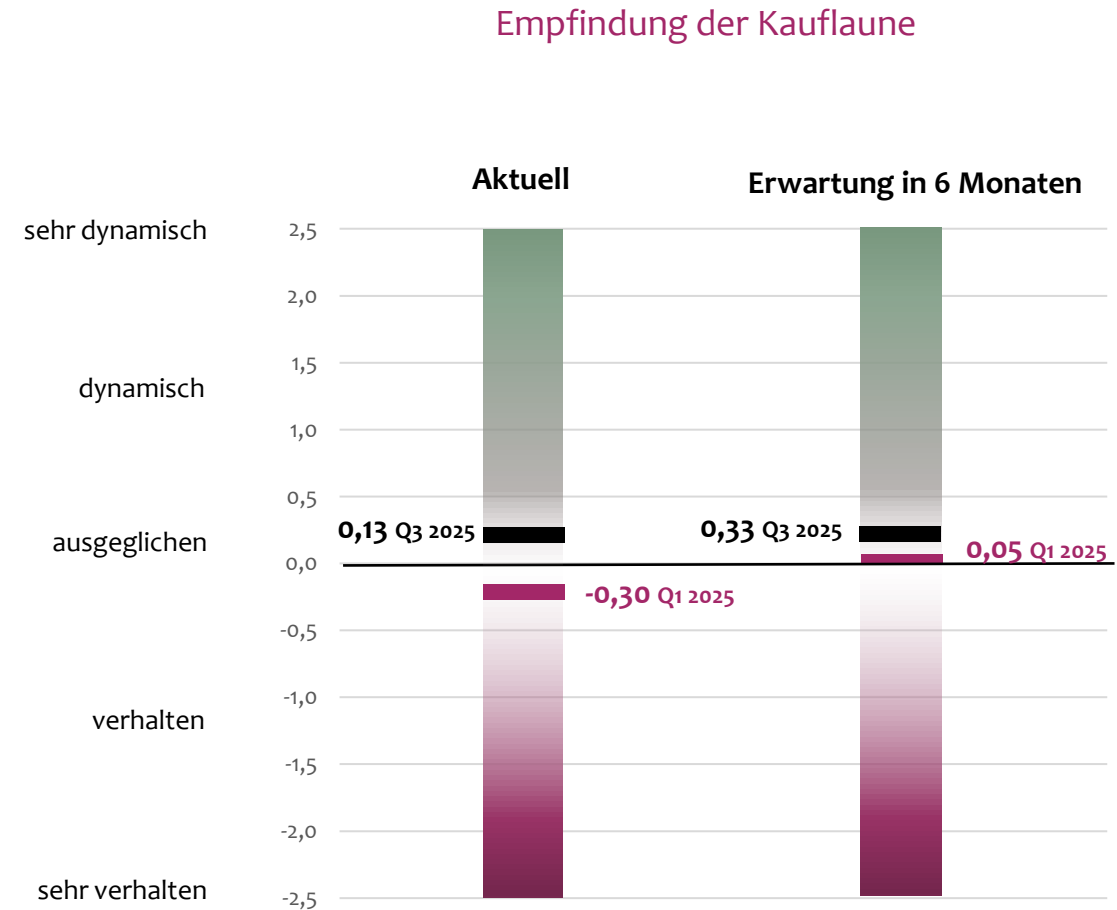
Empfindung des Transaktionsgeschehens



ImmoPuls

Expertenbefragung: Empfindung der Kauflaune potenzieller Käufer

- Hier ergibt sich ebenfalls ein aufgehelltes Bild: Während im Frühjahr 2025 ein Großteil der Befragten die Kauflaune noch als „verhalten“ einordnet, empfinden nun bereits die Hälfte der Teilnehmer die Kauflaune als „ausgeglichen“, 25 % sogar als „dynamisch“.
- Ein sehr klares Signal für Optimismus geht von den Erwartungen der Kauflaune in 6 Monaten aus. Hier erwarteten bereits rund die Hälfte aller Befragten ein dynamisches oder sehr dynamisches Nachfrageverhalten.
- Damit liegen die Erwartungen klar über dem Niveau der letzten Sentimentbefragung und deuten auf eine zunehmende Zuversicht am Markt hin.

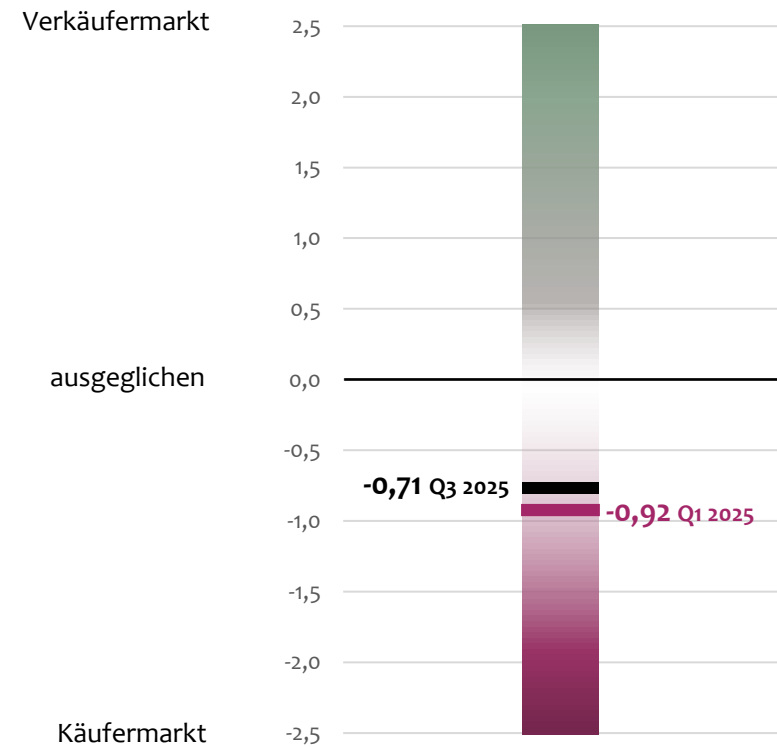


ImmoPuls

Expertenbefragung: Empfindung des Marktgleichgewichts

- Rund 58 % der Befragten meinen nach wie vor, dass derzeit die Käufer die Oberhand am Markt haben. Im ersten Quartal 2025 gingen hiervon noch 76 % der Befragten aus.
- Entsprechend lassen sich Kaufpreisvorstellungen von der Verkäuferseite weiterhin nur schwer durchsetzen, auch wenn sich das Marktgleichgewicht leicht stabilisiert hat.

Empfindung des Marktgleichgewichts



Attraktive Immobilien zum Kauf



Modernes Stadthaus mit 4,5 Zimmern
+ Hobbyraum, 163 m², Obermenzing
Preis: € 1.890.000,-

Bezugsfertig -

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



4-Zimmer-Wohnung (2. OG) + Hobbyraum,
115 m², 2 Balkone, Obermenzing
Preis: € 1.470.000,-

Fertigstellung: Sommer 2026

[Mehr erfahren](#)



3-Zimmer Dachgeschosswohnung
+ Wellnessraum, Balkon, 142 m², Solln
Preis: € 1.830.000,-

Fertigstellung: Winter 2025

[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 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 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.