

Market Snapshot

Q4 2025 | MÜNCHEN



Executive Summary Q4 2025

- Die andauernde **Trendumkehr der positiven Preisentwicklung** seit Q2 2024 wird in **Q4 2025 bestätigt**.
- Die **Bauzinsen** sind zum Ende des **vierten Quartals 2025** leicht angestiegen und bewegen sich derzeit auf einem Niveau von rund **3,82 % p.a.** (10-jährige Zinsbindung).
- Die durchschnittliche Anzahl an **Kaufangeboten** bei Bestands- und Neubauwohnungen und -häusern ist sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch im Vergleich zum Vorjahr **angestiegen**. Dieser Anstieg betrifft in erster Linie Bestandsimmobilien. Bei Neubauimmobilien ist das Angebot gleich geblieben.
- Die Anzahl an **Mietwohnungsangeboten** ist im ersten Quartal im Vergleich zum Vorjahr deutlich **um ca. 88 % gestiegen**, was möglicherweise durch das wieder **erstarkte Interesse an Kaufimmobilien und möglicherweise** größere Fertigstellungen bedingt ist.
- Seit Beginn der Immobilienkrise im Jahr 2022 steigt das **Google-Suchinteresse** nach Wohnungen und Häusern zum Kauf wieder stetig an. Der zuletzt zum Jahresende beobachtete Rückgang ist teilweise durch **saisonale Effekte** im Umfeld des Jahreswechsels erklärbar und entspricht dem üblichen Muster.
- Die Nachfrage bleibt allerdings nervös und ist kurzfristig stark geprägt durch die **Nachrichtenlage** und das aktuelle Weltgeschehen. Die **Zahl** der **Kaufinteressenten steigt** nichtsdestotrotz wieder Stück für Stück an.

Pressestimmen

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

12.01.2026

Der Markt hofft auf stabile Zinsen

Süddeutsche Zeitung

Wohnraum 04.01.2026

Zündet der „Bau-Turbo“?

DIE ZEIT

Wohnungsbau 20.10.2025

Stimmung in der Wohnungsbau-branche deutlich verbessert

DIE ZEIT

Wohnungsbau 05.11.2025

Zahl der fertiggestellten Wohnungen sinkt 2025 deutlich

Handelsblatt

Preise für Wohnungen und Häuser steigen weiter 09.01.2026

Deutschlandweit sind Wohnimmobilien im vergangenen Jahr teurer geworden. Eine Analyse der Angebote zeigt, wie sich die Preise in verschiedenen Segmenten entwickelt haben.

welt

10.11.2025

Immobilienpreise steigen deutlich - «Bauturbo reicht nicht»

Süddeutsche Zeitung

Bauen 20.10.2025

Stimmung im Wohnungsbau so gut wie seit drei Jahren nicht mehr

DIE ZEIT

Immobilienmarkt 23.12.2025

Preise für Wohneigentum steigen zum vierten Mal in Folge

Häuser und Wohnungen sind in Deutschland teurer als im Vorjahr. Im dritten Quartal 2025 stiegen die Preise durchschnittlich um 3,3 Prozent.

Handelsblatt

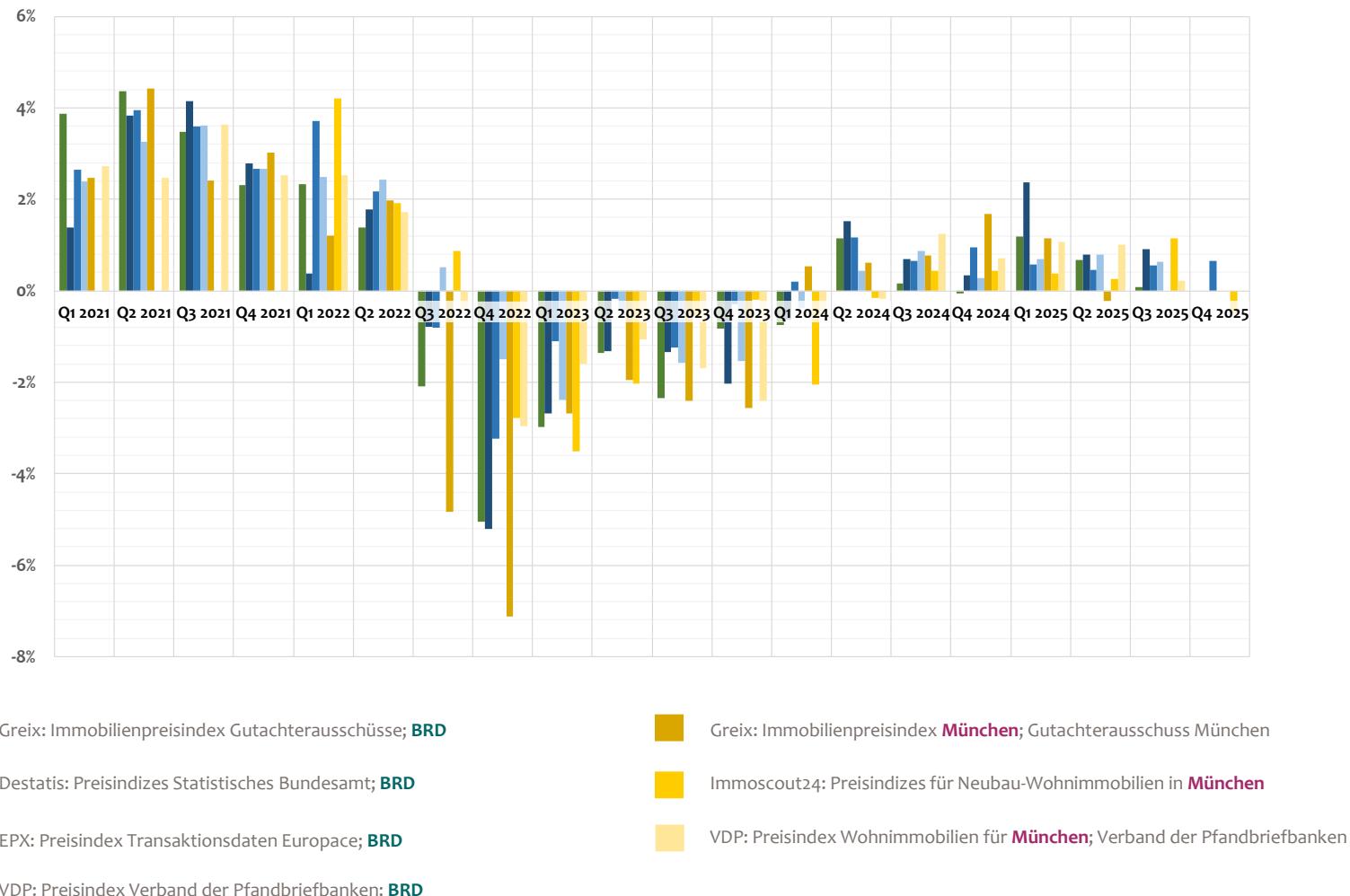
Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen steigt 18.12.2025

Nicht nur bei den Einfamilienhäusern steigt die Zahl der Baugenehmigungen, auch bei Wohnungen geht es aufwärts. Die Baufirmen sind trotzdem unzufrieden.

Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Die Preise steigen seit Q2 2024. Dieser Trend setzt sich auch im vierten Quartal 2025 auf solidem Niveau fort.
- Bestandswohnungen nehmen mehr an den Preissteigerungen teil als Neubauten.
- Vor allem weiterhin stark anziehende Mieten führen dazu, dass vermehrt wieder Kapitalanleger in den Markt zurückkehren.

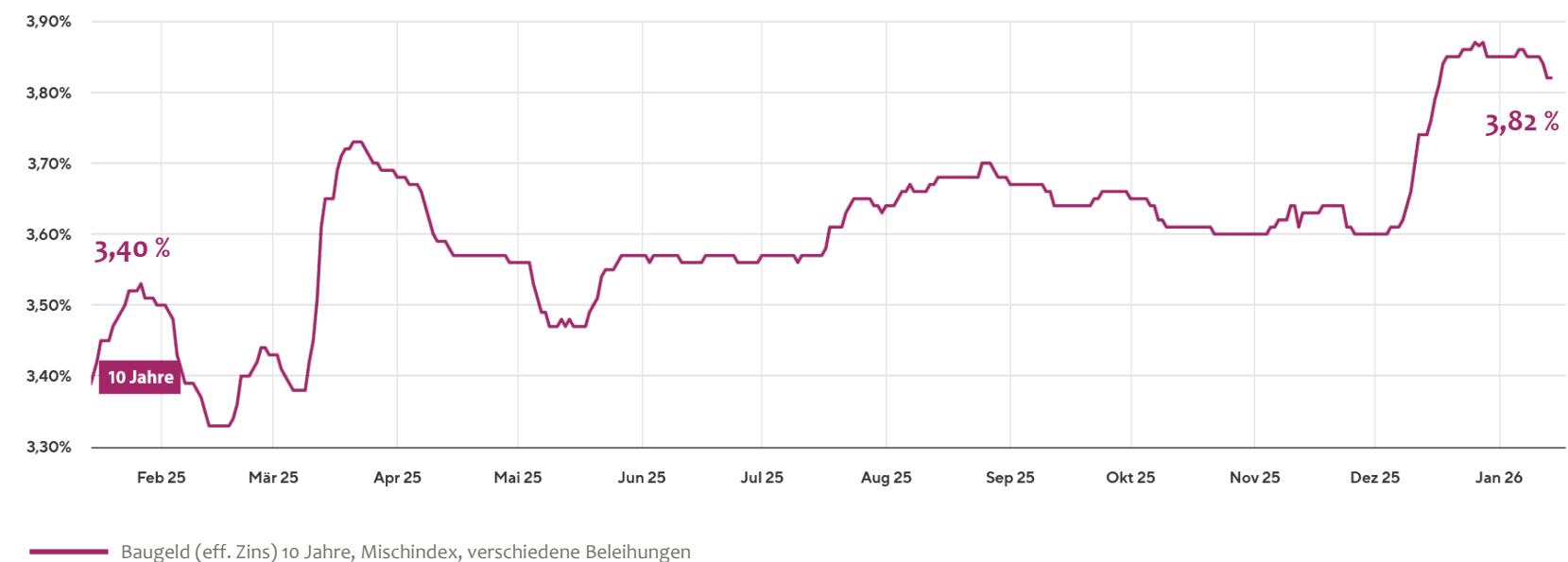
Preisentwicklung im Quartalsvergleich



Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im Januar 2025 standen die Bauzinsen bei 3,40 % p.a., Mitte Januar 2026 liegen diese bei ca. 3,82 % p.a.
- Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang der Zinsen im Frühjahr 2025 kam es zum Jahresende 2025 zu einem erneuten, spürbaren Zinsanstieg. Zu Beginn des Jahres 2026 zeigt sich das Zinsniveau wieder leicht beruhigt.
- Diese Entwicklung ist indirekt auf die Neuverschuldung der Bundesregierung zurückzuführen. Durch ein hohes Volumen an ausgegebenen Staatsanleihen steigen deren Renditen, was wiederum die Renditen von Pfandbriefen beeinflusst, die wiederum die Zinsen von Hypothekendarlehen vorgeben.

Durchschnittliche Zinsen Wohnbaukredite (10 Jahre)



Entwicklung des Wohnraum Angebots: Miete vs. Kauf

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

- Kaufangebot:** Das Angebot an Bestandswohnungen ist sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch zum Vorjahr deutlich gestiegen und liegt damit rund 18 % über dem Vorjahresniveau. Das Angebot im Neubausegment weist keine Veränderungen auf.
- Mietangebot:** Das Angebot an Mietwohnungen hat sich im Jahresvergleich nahezu verdoppelt und liegt rund 88 % über dem Vorjahr.
- Das Angebotsniveau bei Miethäusern bleibt hingegen stabil.

Angebotsübersicht Immoscout 24

	Q4 2025		Q1 2026	
	Oktober 25	November 25	Dezember 25	Januar 26

Kaufangebote					Trend Q4-2025	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	
Wohnungen	3.807	3.988	4.058	3.588		stabil	10,5%	17,7%
davon Neubau	1.115	1.177	1.178	1.082		stabil	1,6%	3,5%
Häuser	998	1.072	1.107	903		stabil	15,7%	20,8%
davon Neubau	328	358	340	309		stabil	8,9%	-0,2%

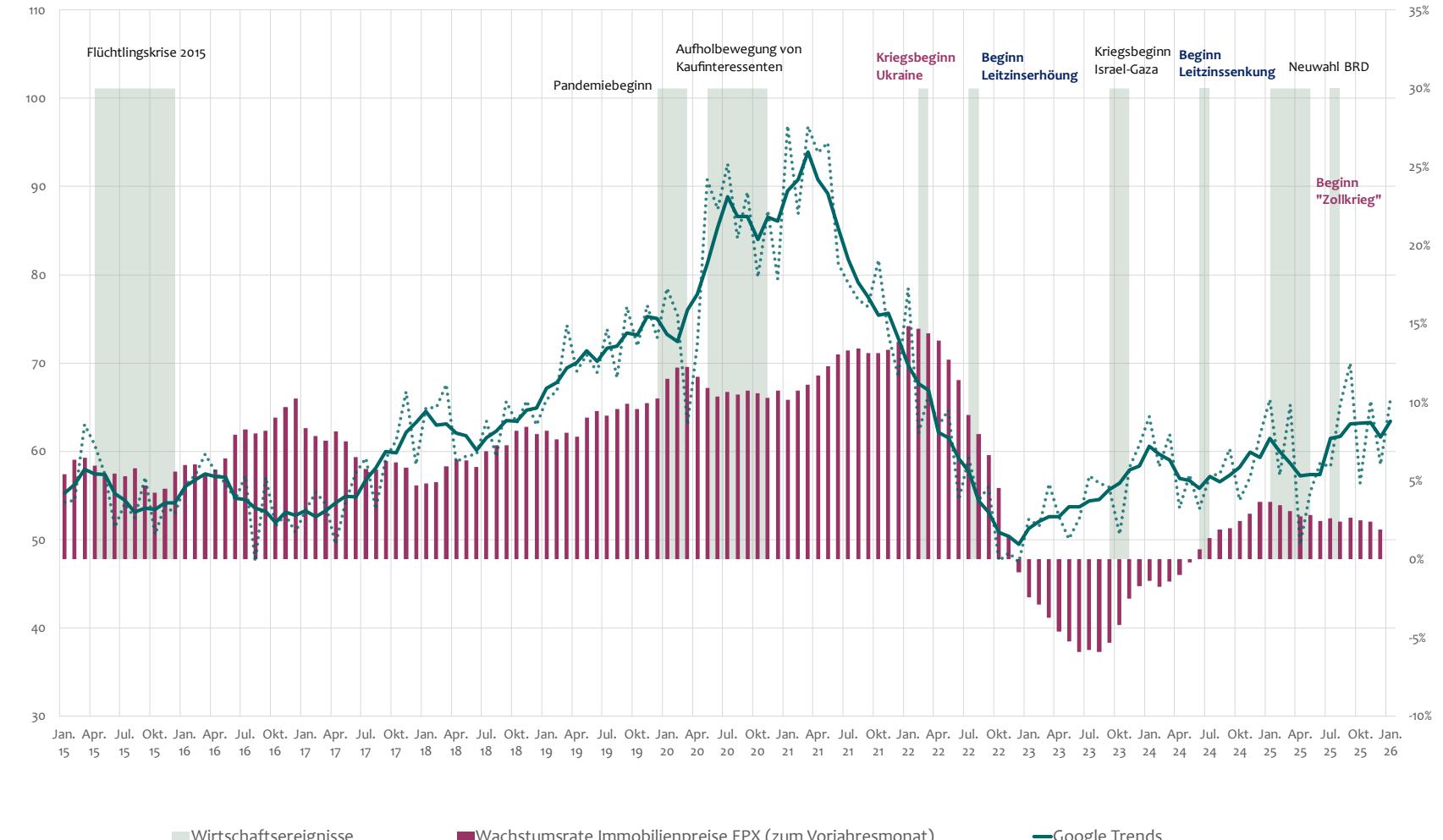
Mietangebote					Trend Q4-2025	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	
Wohnungen	2.283	2.739	2.828	2.441		leicht steigend	13,8%	88,0%
davon Neubau	314	372	380	268		stabil	31,6%	57,9%
Häuser	84	80	84	70		stabil	1,2%	-0,4%
davon Neubau *	10	14	20	9		stabil	0,0%	-13,7%

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. Der Rückgang des Suchinteresses zum Jahresende ist teilweise durch jahreszeitliche Effekte im Umfeld des Jahreswechsels erklärbar und entspricht einem üblichen saisonalen Muster.
- Das Suchinteresse unterliegt allerdings deutlich höheren Schwankungen als vor der Krise. Dies deutet darauf hin, dass Interessenten deutlich sensibler auf Nachrichten um das unsicherere Weltgeschehen reagieren.

Google-Suchinteresse für Wohnungen und Häuser zum Kauf in München



Attraktive Immobilien zum Kauf



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

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



Exklusive Villenhälfte mit 6,5-Zimmern
+ Wellnessraum, 236 m², Bogenhausen
Preis: € 4.590.000,-

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



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

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[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.