

# Market Snapshot

Q1 2026 | MÜNCHEN



## Executive Summary Q1 2026

- Die **Immobilienpreise** zeigen weiterhin eine differenzierte Entwicklung. Nach einer **zwischenzeitlichen Stabilisierung** im Jahresverlauf hat die Dynamik zuletzt leicht nachgelassen. Insgesamt bewegt sich das Preisniveau jedoch weiterhin auf einem **stabilen Niveau**.
- Die **Bauzinsen** sind nach einem Rückgang zu Beginn des Jahres 2026 zuletzt wieder spürbar gestiegen und liegen derzeit bei rund **3,98 % p. a.** (bei 10-jähriger Zinsbindung). Der jüngste Anstieg ist insbesondere auf die geopolitische Lage im Nahen Osten zurückzuführen. Gleichzeitig zeigen sich die Zinsmärkte aktuell sehr volatil, mit Ausschlägen in beide Richtungen.
- Das **Angebot an Kaufimmobilien** ist im Vergleich zum Vorquartal zuletzt leicht zurückgegangen, liegt jedoch weiterhin um 17,6 % über dem **Vorjahresniveau**. Die Zahl der Neubauangebote sinkt sowohl im Quartals- als auch im Jahresvergleich weiter.
- Die Zahl der **Mietwohnungsangebote** ist sowohl im Quartals- als auch im Jahresvergleich **gestiegen** und liegt mit einem deutlichen Plus von rund **58 %** signifikant **über dem Vorjahresniveau**.
- Das **Google-Suchinteresse** nach Kaufimmobilien weist seit 2022 wieder einen **überwiegend positiven Trend** auf und hat sich zuletzt auf einem stabilen Niveau eingependelt. Im Zuge des Irankonflikts zeigt sich jedoch ein negativer Ausschlag, der auf eine zunehmende Verunsicherung der Marktteilnehmer hindeutet.
- Die Käufernachfrage wird kurzfristig stark von der aktuellen **Nachrichtenslage** und dem weltpolitischen Geschehen beeinflusst. Ungeachtet dessen **steigt die Zahl der Kaufinteressenten** wieder schrittweise an.

## Pressestimmen

### Süddeutsche Zeitung

Wohnungsnot

06.04.2026

**Großstadt-Mieten binnen zehn Jahren um 43 Prozent gestiegen**

IMMOBILIEN ZEITUNG  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

09.02.2026

Genehmigungen für Wohnungsbau in Bayern legen zu

Handelsblatt

**Neuer Index zeigt, wie stark Mieten in Deutschland steigen**

Um durchschnittlich 4,5 Prozent sind die Angebotsmieten im vergangenen Jahr gestiegen. Besonders in Köln und München zogen sie zum Jahresende nochmals an. In einer Metropole war das anders.

19.01.2026

IMMOBILIEN ZEITUNG  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

18.03.2026

Deutschland bleibt stabiler Immobilienmarkt

DIE ZEIT

Immobilienmarkt

25.03.2026

**Preise für Wohnimmobilien steigen erstmals seit 2022 wieder**

Laut Statistischem Bundesamt sind die Immobilienpreise in Deutschland zuletzt gestiegen. Prognosen zufolge soll der Trend auch in den kommenden Jahren anhalten.

Handelsblatt

**Preise für Wohnimmobilien 2025 stärker gestiegen als Inflation**

26.01.2026

Immobilien legen real wieder zu. In einigen Städten legen Häuser und Wohnungen im Wert stärker zu als die durchschnittlichen Verbraucherpreise. Auch für Mieter wird es teurer.

Süddeutsche Zeitung

Wohnen

18.02.2026

**Zahl der Baugenehmigungen steigt wieder**

IMMOBILIEN ZEITUNG  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

12.01.2026

Der Markt hofft auf stabile Zinsen

Süddeutsche Zeitung

Statistisches Bundesamt

25.03.2026

**Immobilienpreise ziehen an**

DIE ZEIT

**Die Angst vor einem Baustopp ist zurück**

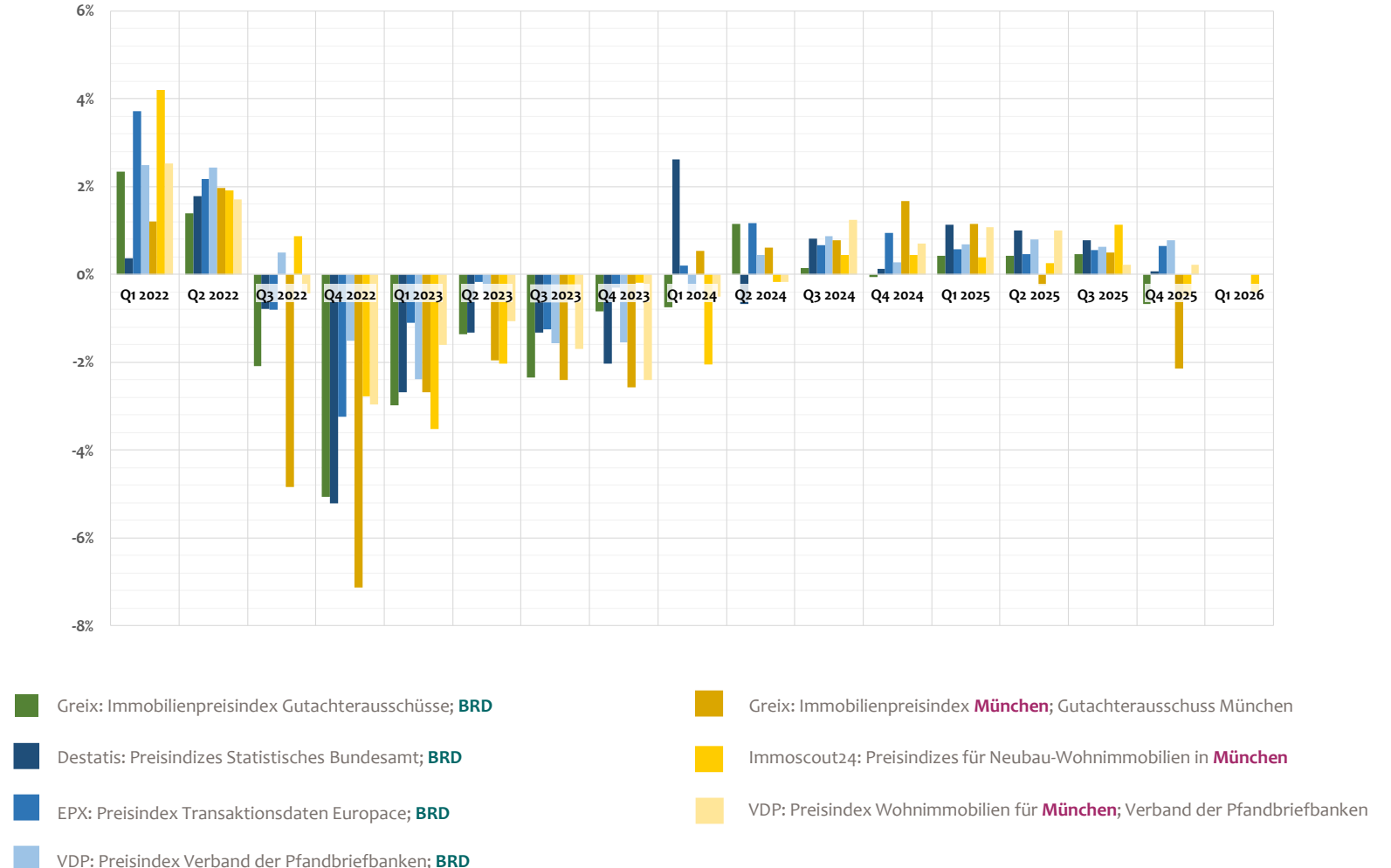
27.03.2026

Gerade erst schien sich der Wohnungsbau etwas zu erholen. Doch nun gefährdet der Irankrieg den Aufwärtstrend. Der Baubranche droht ein Kostenschock.

## Entwicklung der Immobilienpreisindizes

- Nach der zwischenzeitlichen Stabilisierung im Jahresverlauf 2024 zeigt sich zum Jahresende 2025 wieder eine uneinheitliche Entwicklung der Immobilienpreise.
- Während einzelne Segmente – insbesondere im Bestand – zwischenzeitlich leichte Preiszuwächse verzeichnen konnten, bleibt die Dynamik insgesamt verhalten und regional unterschiedlich ausgeprägt.
- Die weiterhin hohen Finanzierungskosten sowie eine vorsichtige Nachfrage wirken sich bremsend auf die Preisentwicklung aus.
- Fazit: Hohe Unsicherheit wegen Irankonflikt. Wir gehen davon aus, dass sich die Preise stabilisieren, da das Transaktionsverhalten niedriger ausfallen dürfte. Allerdings gehen wir von Aufholeffekten aus, wenn sich die Weltlage wieder stabilisiert.

Preisentwicklung im Quartalsvergleich



## Entwicklung der Darlehenszinsen

- Im April 2025 standen die Bauzinsen bei 3,60 % p.a., Mitte April 2026 liegen diese bei ca. 3,98 % p.a.
- Nach einem Zinsanstieg zum Jahresende 2025 kam es zu Beginn des Jahres 2026 zwischenzeitlich zu einem leichten Rückgang, bevor die Zinsen zuletzt wieder spürbar angezogen haben.
- Der jüngste Anstieg ist insbesondere auf die geopolitische Lage im Nahen Osten – vor allem im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt – zurückzuführen, die zu steigenden Inflationserwartungen und höheren Kapitalmarktzinsen geführt haben.

### Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (10 Jahre)







# Entwicklung des Wohnraumangebots: Miete vs. Kauf

## Angebotsübersicht Immoscout 24





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

- Kaufangebot:** Das Angebot an Bestandswohnungen ist im Vergleich zum Vorquartal zuletzt leicht zurückgegangen, liegt jedoch mit 17,6 % weiterhin über dem Niveau des Vorjahres. Während sich die Entwicklung im Bestandssegment stabil zeigt, bleibt die Entwicklung im Neubau insgesamt verhalten.
- Mietangebot:** Das Angebot an Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorquartal moderat gestiegen und liegt im Jahresvergleich mit einem deutlichen Plus von rund 58 % signifikant über dem Vorjahresniveau.
- Insgesamt zeigt sich mittlerweile deutlich, dass insbesondere das **Angebot an Häusern** sowohl auf dem Kauf- als auch dem Mietmarkt mehr und mehr abnimmt.

Q1 2026			Q2 2026	
Januar 26	Februar 26	März 26	April 26	

Kaufangebote					Trend Q1-2026	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
<b>Wohnungen</b>	3.588	3.710	3.753	3.829	 leicht steigend	-6,8%	17,6%
<b>davon Neubau</b>	1.082	1.086	1.070	1.098	 stabil	-6,7%	-1,8%
<b>Häuser</b>	903	903	929	1.004	 leicht steigend	-13,9%	14,3%
<b>davon Neubau</b>	309	308	311	324	 leicht steigend	-9,6%	-3,2%

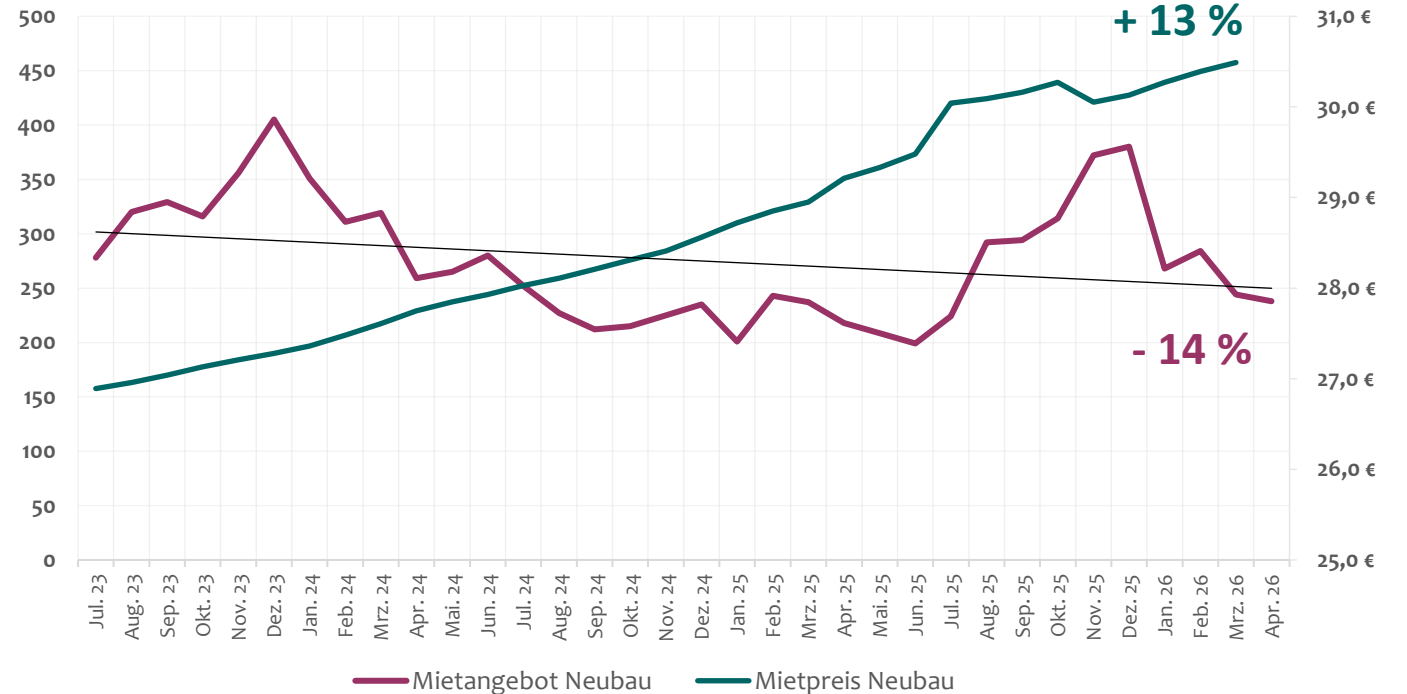
Mietangebote					Trend Q1-2026	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr
<b>Wohnungen</b>	2.441	2.787	2.938	3.227	 leicht steigend	4,0%	58,2%
<b>davon Neubau</b>	268	284	244	238	 leicht fallend	-25,3%	16,9%
<b>Häuser</b>	70	65	65	73	 stabil	-19,4%	-11,9%
<b>davon Neubau *</b>	9	8	11	12	 leicht steigend	-36,4%	-17,6%

# Wohnraum (Miete): Wohnungsangebot Neubau München-Stadt

Auswertung des Wohnungsangebots zur Miete im Neubausegment (Stadt München) seit Juli 2023 auf Basis von Immoscout24 Daten:

- Die Zahl an Wohnungsangeboten zur Miete im Neubausegment (München-Stadt) ist seit Juli 2023 spürbar rückläufig und liegt aktuell rund 14 % unter dem Ausgangsniveau.
- Gleichzeitig zeigen sich die Angebotsmieten im Neubau deutlich steigend und haben seit Juli 2023 um rund 13 % zugelegt – zuletzt auf ein Niveau von etwa 30,50 €/m<sup>2</sup>.
- Die Entwicklung unterstreicht eine anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot im Neubau. Kurzfristig ist hier keine grundlegende Entlastung absehbar.

Wohnungsangebot Miete seit Juli 2023

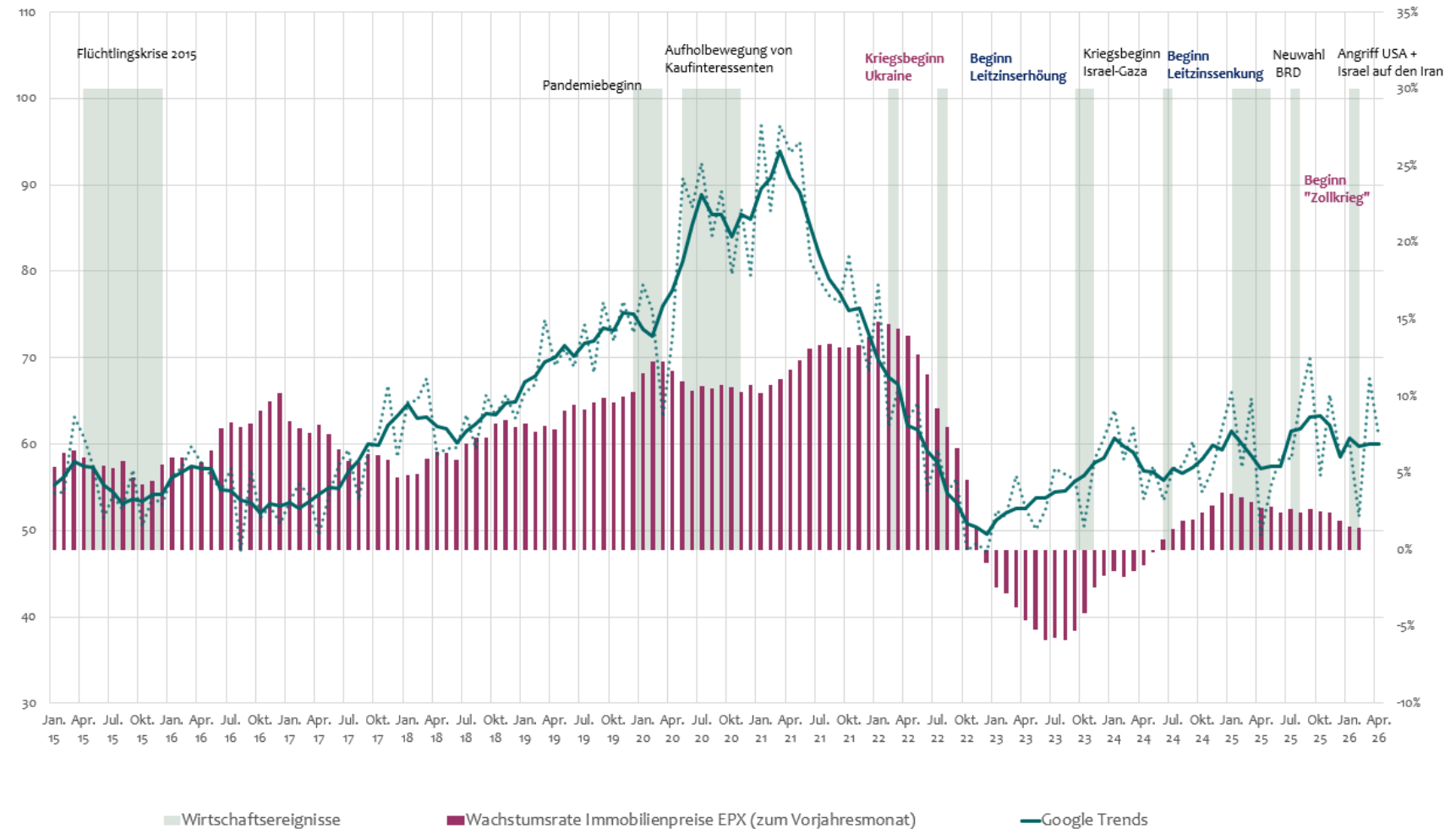


# Entwicklung Google Nachfrage nach Wohnungen

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 weist das Suchinteresse insgesamt wieder einen positiven, steigenden Trend auf. Nach zwischenzeitlichen Schwankungen hat sich die Nachfrage zuletzt auf einem weitgehend stabilen Niveau eingependelt.
- Das Suchinteresse zeigt allerdings eine deutlich höhere Volatilität als vor der Krise. Dies deutet daraufhin, dass Interessenten deutlich sensibler auf Nachrichten um das unsichere Weltgeschehen reagieren.

Google-Suchinteresse für Wohnungen und Häuser zum Kauf in München



## Attraktive Immobilien zum Kauf



Modernes Stadthaus mit 4,5 Zimmern  
+ Hobbyraum, 163 m<sup>2</sup>, Obermenzing  
Preis: € 1.890.000,-

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



Exklusive Villenhälfte mit 6,5 Zimmern  
+ Wellnessraum, 236 m<sup>2</sup>, Bogenhausen  
Preis: € 4.590.000,-

Bezugsfertig

Jetzt unverbindlich besichtigen!

[Mehr erfahren](#)



3-Zimmer Dachgeschosswohnung  
+ Wellnessraum (UG), Balkon, 142 m<sup>2</sup>, 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.