

# Market Snapshot

Q4 2023 | MÜNCHEN



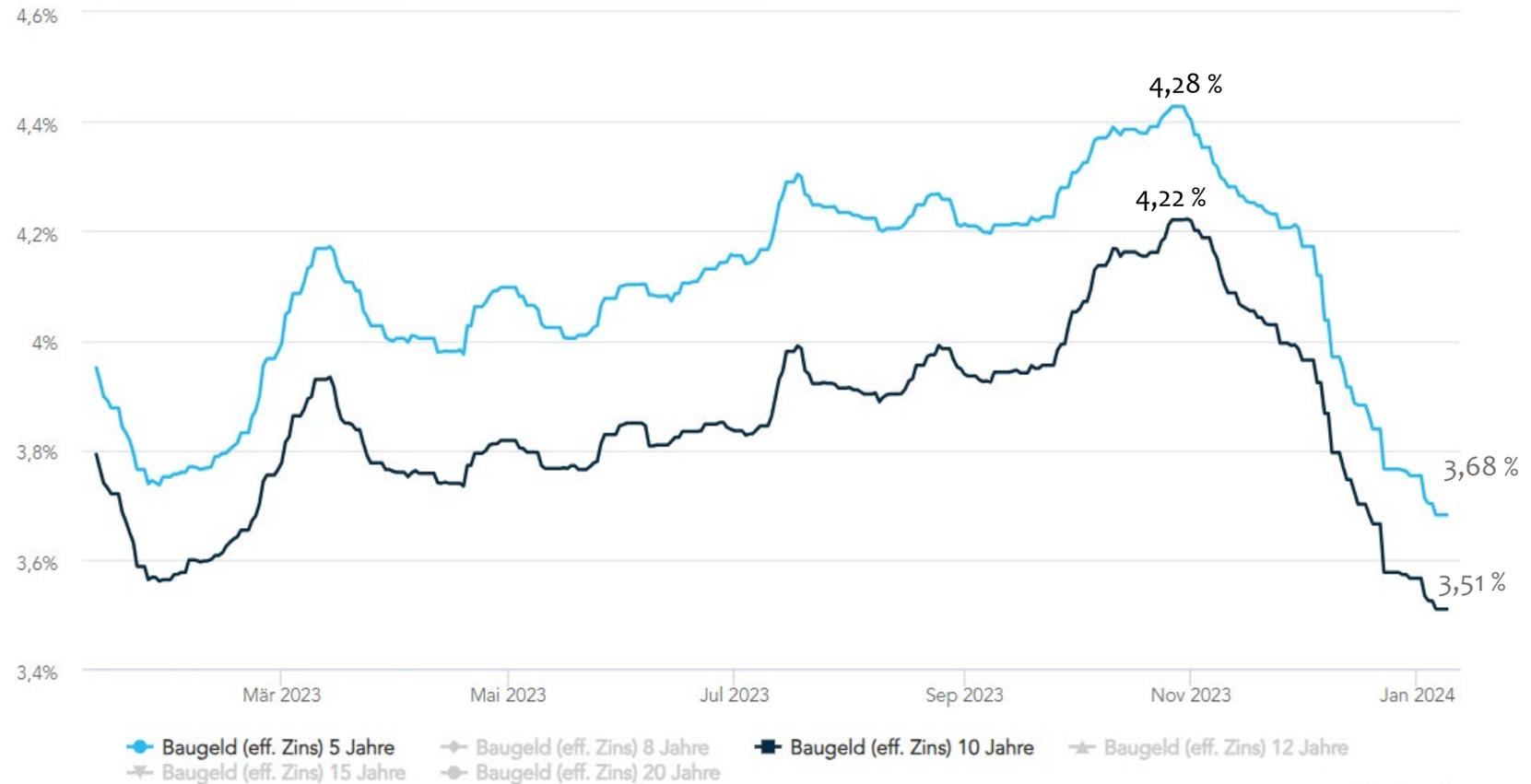
## Zusammenfassung Q4 2023

- Hypothekenzinsen haben zum Ende 2023 nachgegeben und rangieren derzeit bei ca. 3,5 % (10 Jahre)
- Angebot von Kaufimmobilien rückläufig, dies betrifft insbesondere Bestandsimmobilien
- Nachfrage (Gesuche) gemäß Immoscout24-Daten weiter angestiegen und zwischenzeitlich etwa auf dem Niveau von Frühjahr 2022
- Durch gestiegene Nachfrage und rückläufiges Angebot verbessert sich allmählich das Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage wieder zu Gunsten der Verkäufer; gleichwohl befinden wir uns noch nicht auf Vorkrisenniveau
- 60 % der projektierten Neubauprojekte für 2025/26 benötigen eine Vorverkaufsquote; 45 % des Angebots projektierte Wohnungen haben noch keine Finanzierungsfreigabe, wonach sie sicher gebaut werden können
- Stand Januar: Erhöhtes Google Suchinteresse nach Immobilien in München zum Jahreswechsel; dieser Trend muss sich jedoch noch als nachhaltig erweisen

## Entwicklung der Darlehenszinsen

- Zinsen sind seit dem Peak Ende Oktober 2023 um 0,71 % (71 bps) gefallen
- Die Kapitalmärkte erwarten derzeit eine erste Zinssenkung durch die EZB spätestens Mitte 2024
- Langfristige Zinsbindungen sind derzeit günstiger als kurzfristige. Bei diesem Phänomen spricht man von einer „inversen Zinskurve“
- Dies ist ein Indiz für wirtschaftliche Unsicherheit und die Erwartung weiter fallender Zinsen
- Nächste EZB Ratssitzung Ende Januar wird aller Voraussicht nach noch keine Zinssenkung signalisieren

Durchschnittliche Zinsen Wohnungsbaukredite (5 vs. 10 Jahre)

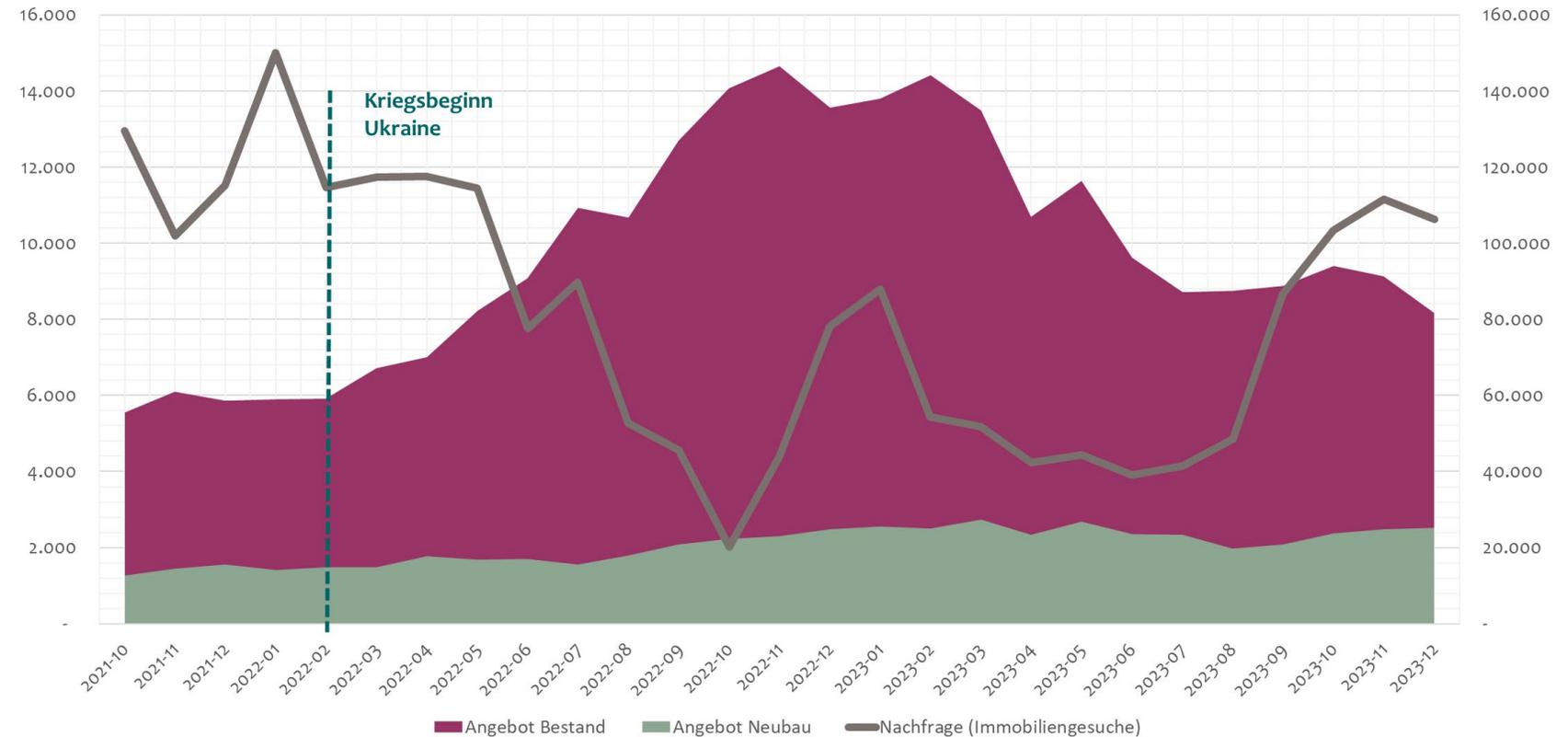


## Wohnraum (Kauf): Angebot vs. Nachfrage

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

- Gesuche („Nachfrage“) nehmen seit Sommer 2023 wieder deutlich zu und befinden sich zwischenzeitlich fast auf dem Niveau vor dem Ukrainekrieg; Kaufinteressierte scheinen sich sukzessive wieder mehr mit Immobilien zu befassen
- Kaufangebot hat sich nach einer Stabilisierungsphase in Q3 2023 in Q4 2023 weiter verringert
- Angebot an Bestandswohnungen ist stärker gefallen als Neubauangebot
- Neubauangebot ist „trügerisch“, da ein großer Teil möglicherweise nie realisiert wird

Nachfrage (Suchaufträge) vs. Anzahl Angebote (Neubau+Bestand)

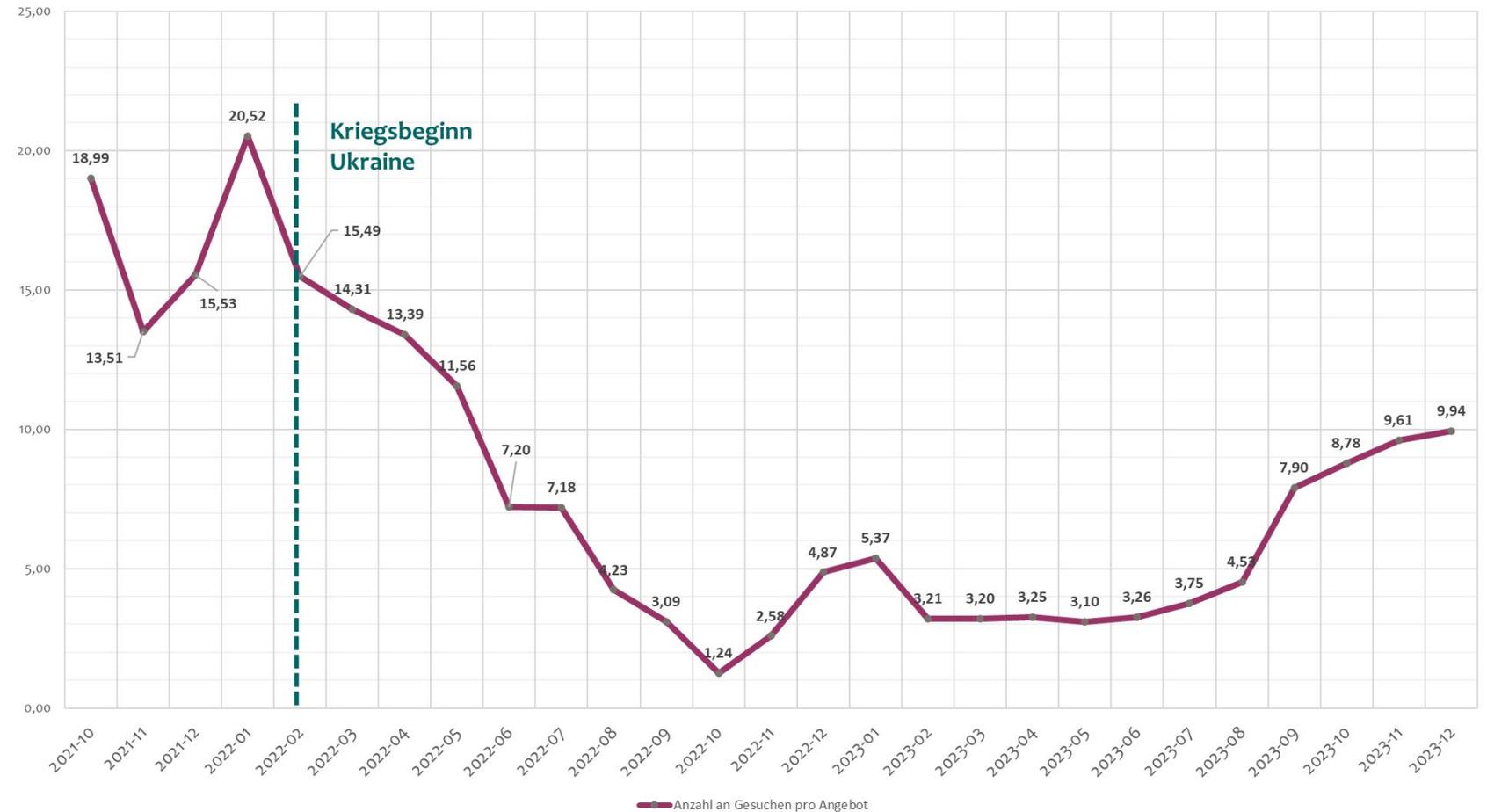


# Kaufmarkt: Verhältnis von Angebot vs. Nachfrage

Auswertung der Gesuche pro inseriertem Angebot auf Basis von Immoscout24 Daten:

- Je geringer die Zahl, desto weniger Gesuche treffen auf ein Inserat
- Deutlich erhöhter Wert in Q4 2023 deutet auf eine verbesserte Balance zwischen Angebot und Nachfrage hin, weg vom extremen Käufermarkt
- Erhöhung des Werts ergibt sich größtenteils aus wiedererstarkendem Suchinteresse

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



## „Reales“ Neubauangebot: Marktauswertung

Die Auswertung bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2023 für Neubauwohnungen in München mit geplanter Fertigstellung in 2025/26:

### Projektebene (projektierte Bauvorhaben)

- Ca. 60 % aller Neubauprojekte müssen ausdrückliche Vorverkaufsquoten (VVQ) erfüllen, um mit dem Bau beginnen zu können (= eine Baufinanzierung durch die Bank zu erhalten); davon hatten ca. 80 % die VVQ nicht erfüllt

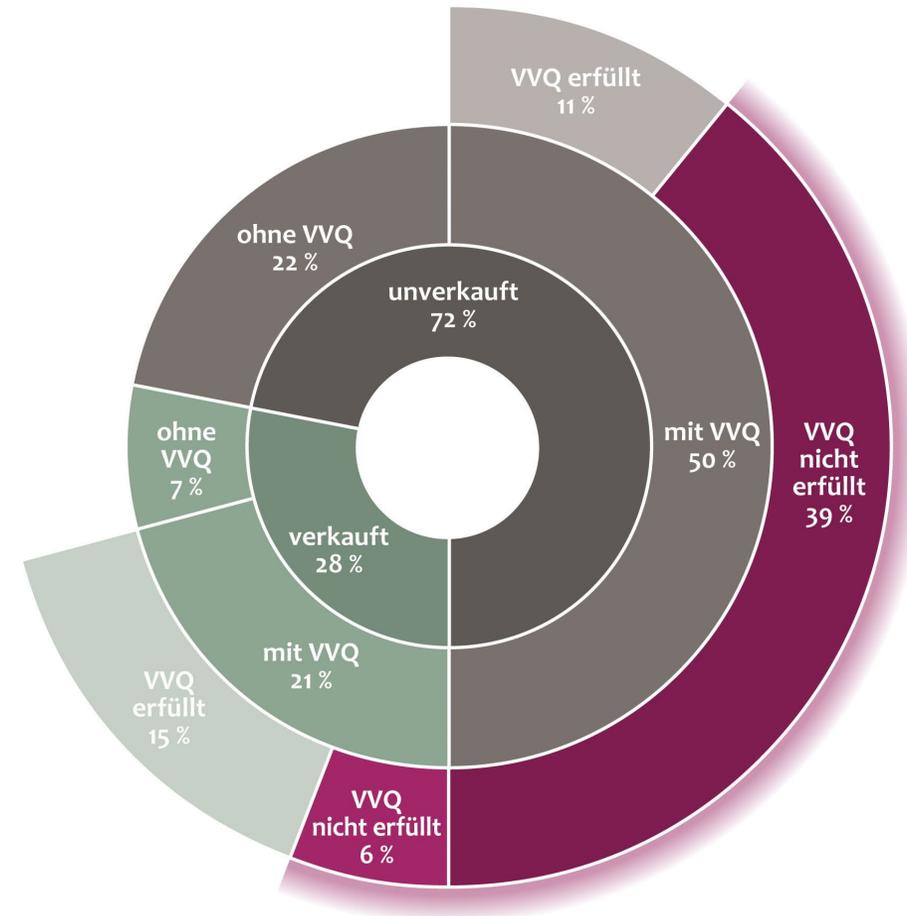
### Wohnungsebene (projektierte Wohnungen innerhalb Bauvorhaben)

- 71 % aller Wohnungen benötigen eine VVQ
- Bei 45 % aller angebotenen Wohnungen ist die geforderte VVQ noch nicht erfüllt; bei diesen projektierten Wohnungen besteht eine akute Gefahr, dass sie nie gebaut werden

### Fazit:

Etwa jede sechste Wohnung (~ 15 %) des Gesamtangebots (Bestand + Neubau) wird dem Wohnmarkt möglicherweise nie zur Verfügung stehen

### Angebot von Neubauwohnungen mit Fertigstellung in 2025/26



# Wohnraumangebot: Miete vs. Kauf

## Angebotsübersicht Immoscout24

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

- Kaufangebot im Vergleich zum Vormonat um ca. 10 % zurückgegangen; vor allem Bestandsimmobilien werden seltener angeboten
- Neubau stellt Anfang 2024 ca. 35 % des Kaufangebots und 23 % des Mietangebots
- Ungleiche Verteilung: Mietangebote stellen weniger als 30 % des gesamten Wohnraumangebots, wobei ca. 70 % aller Münchner zur Miete wohnen; Druck auf Mietpreise wird anhalten
- Gemäß einer Auswertung von Immoscout24 sind Bestandsmieten im Jahresvergleich um 11,4 %, Neubaumieten um 12,8 % gewachsen

August 23   September 23   Oktober 23   November 23   Dezember 23   Januar 24

Kaufangebote							Trend	
<b>Wohnungen</b>	3.753	3.586	3.702	3.844	3.778	3.405		stabil
<b>davon Neubau</b>	1.095	1.039	1.031	1.118	1.137	1.123		stabil
<b>Häuser</b>	885	897	960	1.006	963	876		stabil
<b>davon Neubau</b>	334	351	355	374	368	380		leicht steigend

Mietangebote							Trend	
<b>Wohnungen</b>	1.595	1.412	1.528	1.662	1.757	1.545		stabil
<b>davon Neubau</b>	320	329	316	356	405	351		stabil
<b>Häuser</b>	84	78	86	88	82	86		stabil
<b>davon Neubau</b>	15	13	10	16	18	22		leicht steigend *

\*geringe Datenlage

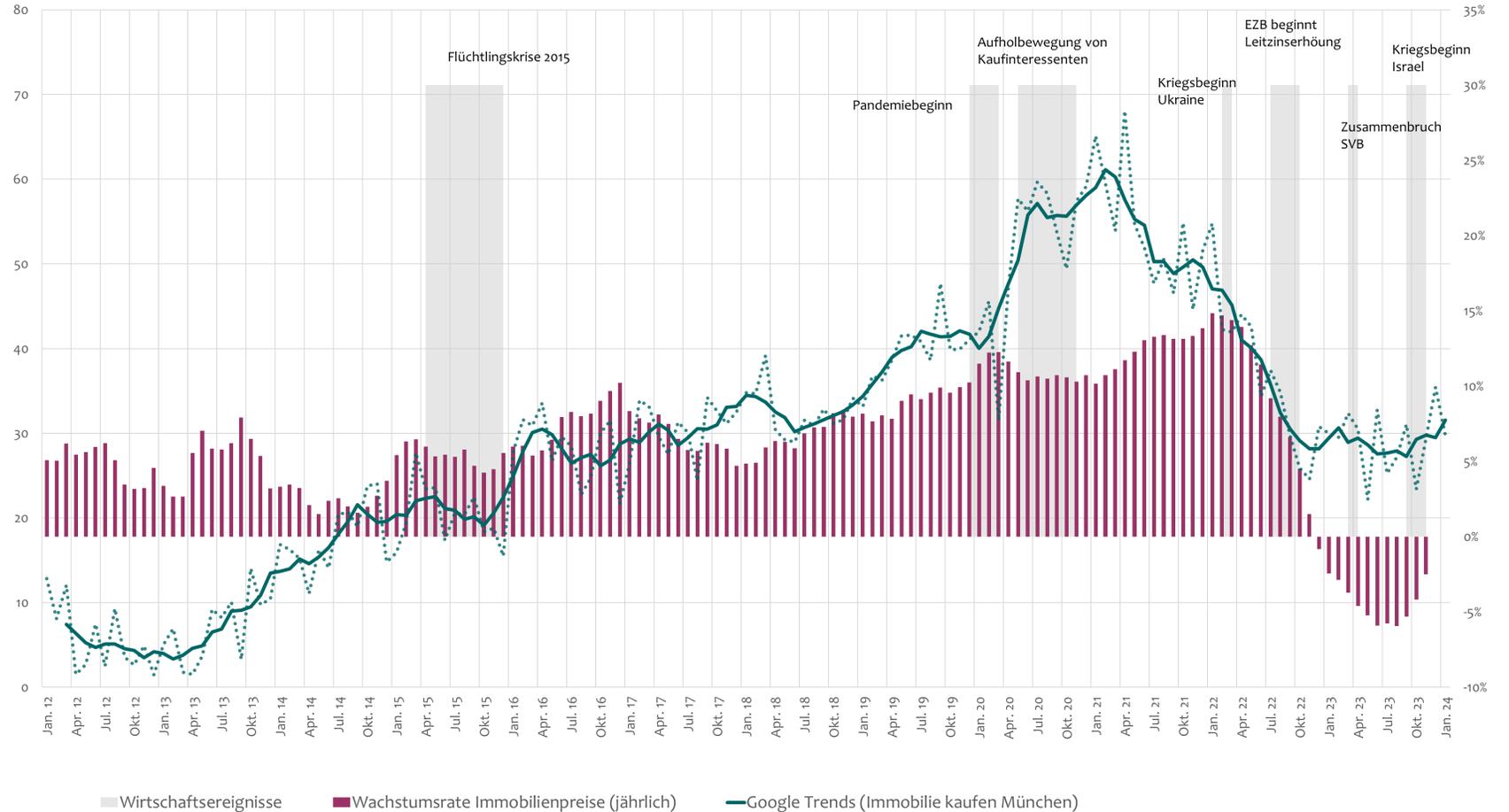
Quelle: eigene Berechnung; Immoscout24; Immoscout24 Wohnraumbarmeter <https://www.immobilienscout24.de/wohnbarometer.html>

# Google Trends Ausblick

Google Suchanfragen zu Wohnung und Haus kaufen in München geben einen Hinweis auf die Informationsbeschaffung von Immobilieninteressenten und geben damit einen Ausblick auf zukünftiges Nachfrageverhalten:

- Nach einem starken Rückgang in Folge des Kriegsausbruchs in der Ukraine hat seit Ende 2022 eine Stabilisierung eingesetzt
- Suchinteresse nach wie vor noch nicht auf Vorkrisenniveau
- Seit Q3 2023 ist wieder eine leicht steigende Dynamik zu erkennen, die sich allerdings noch als nachhaltig beweisen muss

Google-Suchinteresse für Immobilien München



## 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.

**Laura Lummer**

Laura Lummer absolvierte ihr Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Quantitative Finanzwirtschaft (Master of Science) an der Universität Regensburg. Während ihrer akademischen Laufbahn widmete sie sich unter anderem Forschungen im Bereich der Finanzanlagen in erneuerbare Energien als mögliche Alternative zu konventionellen Anlageformen. Nach Abschluss ihres Studiums führte Frau Lummer ein deutsches Startup in den österreichischen Markt ein und trieb anschließend dessen Expansion innerhalb Österreichs erfolgreich voran.

Seit 2019 bringt Frau Lummer ihre Erfahrungen und Fähigkeiten als Leiterin Marketing in die DOMINO Bau- und Handels GmbH ein und ist zudem für die Vertriebsaktivitäten des Unternehmens verantwortlich.