

Hauskanzlei München

Marktübersicht 1.-3. Quartal 2020



Stand: Januar 2021

Marktübersicht München - 1. bis 3. Quartal 2020

Das Jahr 2020 ist beendet und wir möchten Ihnen einen aktuellen Überblick über den **Immobiliemarkt in München** in diesem außergewöhnlichen Jahr geben. Der Bericht ist lediglich ein kleines Update für Sie, um Sie informiert zu halten. Für ausführlichere Informationen dürfen wir auf unsere Marktübersicht 2019 verweisen bzw. auf unsere bald erscheinende Marktübersicht 2020. Beherrschendes Thema war natürlich die **Corona-Pandemie**, was sich besonders deutlich an der Entwicklung der Vertragszahlen und den Geldumsätzen im Zeitraum des Lockdowns gezeigt hat.

Allgemeine Entwicklungen am Münchner Immobilienmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge auf dem Münchener Immobilienmarkt ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um insgesamt 9 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei um 18 % unter das Vorjahresniveau.

Der hohe Rückgang des Geldumsatzes lag daran, dass in den ersten drei Quartalen 2020 gegenüber dem Spitzenjahr 2019 **weniger** großflächige und umsatzstarke **Verkäufe im Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser** stattfanden.

Bei **Häusern und Wohnungen** hingegen **stiegen die Preise** auch in der Corona-Krise weiter. Grund ist die unverändert hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Es scheint, dass die Corona-Pandemie keine negativen Auswirkungen auf die Preisentwicklung hat. Sieht man sich die Preise vor, während und nach dem Corona-Lockdown an, haben sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise lediglich geringfügig verändert. Insgesamt konnte eine leichte Preissteigerung festgestellt werden.

Marktentwicklung bei Eigentumswohnungen und Häusern

Eigentumswohnungen

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen ging die Zahl der verkauften Einheiten im 1.-3. Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9 % zurück. Unter den ca. 6.900 verkauften Eigentumswohnungen waren rund 1.200 Neubauobjekte. Der Geldumsatz ging leicht zurück und lag 3 % unter dem Vorjahresniveau.

Sowohl in durchschnittlicher als auch guter Wohnlage **stiegen die Preise** für Wohnungen **erneut**. In durchschnittlicher Lage wurden Kaufpreise in Höhe von im Mittel rund 8.900 Euro/m² Wohnfläche bezahlt. In guten Lagen mussten im Mittel rund 9.800 Euro/m² Wohnfläche bezahlt werden.

Häuser

Auf dem Markt für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser blieb die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ungefähr gleich. Es gab rund 800 Verkäufe, wobei der Geldumsatz um ca. 2 % stieg.

Doppelhaushälften

In durchschnittlich und guten Lagen betrug das Preisniveau für **neugebaute Doppelhaushälften** im Mittel rund 1.3 Mio. Euro. Für den Quadratmeter Wohnfläche mussten ca. 10.400 Euro bezahlt werden (ca. 125 m² Wohnfläche und ca. 235 m² Grundstücksfläche).

Wiederverkaufte Doppelhaushälften kosteten rund 1.1 Mio. Euro im Mittel. Bei einer Wohnfläche von ca. 135 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 355 m² entspricht das einem Preis von rund 8.600 Euro/m² Wohnfläche.

Reihenhäuser

Für **neugebaute Reiheneckhäuser** in durchschnittlichen und guten Lagen musste im Mittel rund 1.2 Mio. Euro bezahlt werden. Bei einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 205 m² kostete der Quadratmeter Wohnfläche rund 10.800 Euro.

Reiheneckhäuser im Wiederverkauf brachten es in durchschnittlichen und guten Lagen im Mittel auf rund 1,03 Mio. Euro Kaufpreis. Der Quadratmeterpreis Wohnfläche lag hier bei rund 8.600 Euro (ca. 120 m² Wohnfläche und ca. 305 m² Grundstücksfläche).

Das Preisniveau von **neugebauten Reihemittelhäusern** lag bei im Mittel rund 1 Mio. Euro. Bei einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 170 m² lag der Quadratmeterpreis Wohnfläche in durchschnittlichen und guten Wohnlagen bei rund 9.500 Euro.

Für **Reihemittelhäuser im Wiederverkauf** mussten in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel ca. 900.000 Euro aufgebracht werden. Der Quadratmeterpreis Wohnfläche lag bei ca. 8.200 Euro (ca. 110 m² Wohnfläche und ca. 200 m² Grundstücksfläche).



Textquellen:
Eigene Recherche und Halbjahresreport 2020 sowie Herbstanalyse 2020 - Gutachterausschuss München