

# MARKTBERICHT MAIERIMMOBILIEN

## München 2018/2019



Verkauf • Vermietung • Investment



# 01 – MAIERIMMOBILIEN

## IHR PARTNER IN SACHEN IMMOBILIEN

### Liebe Leserinnen und Leser,

2019 feiert unser kleines Familienunternehmen Firmenjubiläum. Seit 10 Jahren sind wir bereits für Eigentümer und Erben, Käufer und Investoren sowie Bauträger auf den Immobilienmärkten in ganz München und dem Münchner Umland aktiv. Unsere Kunden profitieren von unserer langjährigen Erfahrung, unserem großen Immobilien-Fachwissen, unserem umfangreichen Dienstleistungsspektrum und unseren erstklassigen Kontakten. Wir vermitteln Wohn- und Gewerbeimmobilien in allen Preisklassen und Größenordnungen.

Sehr oft fragt man uns: Ist jetzt ein guter Zeitpunkt, um in München und dem Münchner Umland eine Immobilie zu verkaufen? Darauf antworten wir: An der großen Nachfrage nach Immobilien und den hohen Preisen wird sich nichts ändern, solange die Niedrigzinsphase anhält. Da aber mittelfristig ein Zinsanstieg zu erwarten ist, empfehlen wir Eigentümern mit Interesse an einer Veräußerung, ihre Immobilie zu verkaufen, bevor die Refinanzierbarkeit der Käufer wieder schwieriger wird. Kaufin-

teressenten raten wir: Wenn Sie nicht auf ein noch niedrigeres Zinsniveau spekulieren und Zinssteigerungsrisiken ausschließen möchten, sollten Sie jetzt in ein Immobilieninvestment in einer der stabilsten Städte Deutschlands investieren. Denn die Wirtschaft in München ist breit und zukunftssicher aufgestellt und der Zuzug wird weiter anhalten.

Unser sympathisches Team aus erfahrenen Immobilien-Experten steht Ihnen für Ihren Verkauf oder Ihre Immobiliensuche kompetent zur Seite. Sprechen Sie uns ganz unverbindlich an und vereinbaren Sie einen Termin. Sie finden unsere neuen Büroräume direkt am Puls der Stadt, am Oberanger 42. Wir freuen uns auf Sie!

Herzlichst  
Philipp Maier und Christian Maier



## INHALTSVERZEICHNIS

In diesem Bericht haben wir wichtige Informationen zum Immobilienmarkt in München und der Umgebung zusammengestellt. Unsere Quellen sind das Statistische Taschenbuch 2018 der Landeshauptstadt München, der Demografiebericht der Stadt München, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sowie Marktstudien des Immobilienverbandes Deutschland IVD.

**01** **Vorwort**  
Seite 02

**02** **Der Münchner Immobilienmarkt**  
Seite 04

**03** **Fakten und Zahlen**  
Seite 06

**04** **Preisentwicklungen**  
Seite 8

**05** **Prognose**  
Seite 24

**06** **Verkaufen mit MAIERIMMOBILIEN**  
Seite 25

**07** **Referenzen**  
Seite 26

Impressum:

Herausgeber: MAIERIMMOBILIEN GmbH, Oberanger 42, 80331 München  
Druck: WIRmachenDRUCK GmbH, Mühlbachstr. 7, 71522 Backnang

## Die Preisspirale dreht sich weiter nach oben – wenn auch etwas langsamer

Der Münchner Immobilienmarkt ist ein Markt der Superlative: Die höchsten m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die höchsten Mietpreise, die höchsten Preise für Baugrund in ganz Deutschland! Rekordzuwächse in allen Bereichen, eine Preisspirale, die sich anhaltend immer weiter nach oben dreht!

Aber wo geht die Reise der Immobilienpreise in den nächsten Jahren hin? Der anhaltende Zuzug in die beliebte und wirtschaftsstarke Bayerische Landeshauptstadt lässt die Bevölkerung laut Demografiebericht der Stadt München von aktuell über 1,5 Mio. wohl auf über 1,8 Mio. in 2030 ansteigen – immer mehr Wohnraum wird also in den nächsten Jahren nötig sein. Dazu kommt, dass die Stadt München angesichts ihrer Stabilität

„Die Preise für Eigentumswohnungen und freistehende Einfamilienhäuser in München haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt.“

auch bei Investoren immens beliebt ist. Keine andere deutsche Metropole weist aber im Stadtgebiet geringere Flächenpotenziale auf. Äußerst knappes Angebot, sehr starke Nachfrage nach Immobilien – das treibt die Kauf- und Mietpreise in schwindelerregende Höhen.

Als wir vor 10 Jahren als Maklerunternehmen in den Münchner Markt eingestiegen sind, kostete eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit gutem Wohnwert hier noch rund 2.670 Euro pro m<sup>2</sup>. Heute müssen Käufer für eine solche Wohnung durchschnittlich mit fast 6.400 Euro pro m<sup>2</sup> rechnen (Quelle: IVD). Viele unserer Kunden suchen aufgrund des geringen Angebots und der hohen Preise nun verstärkt im Münchner Umland, insbesondere entlang der S-Bahn-Äste nach Immobilien. Und auch hier steigen folglich die Kauf- und Mietpreise immer höher.

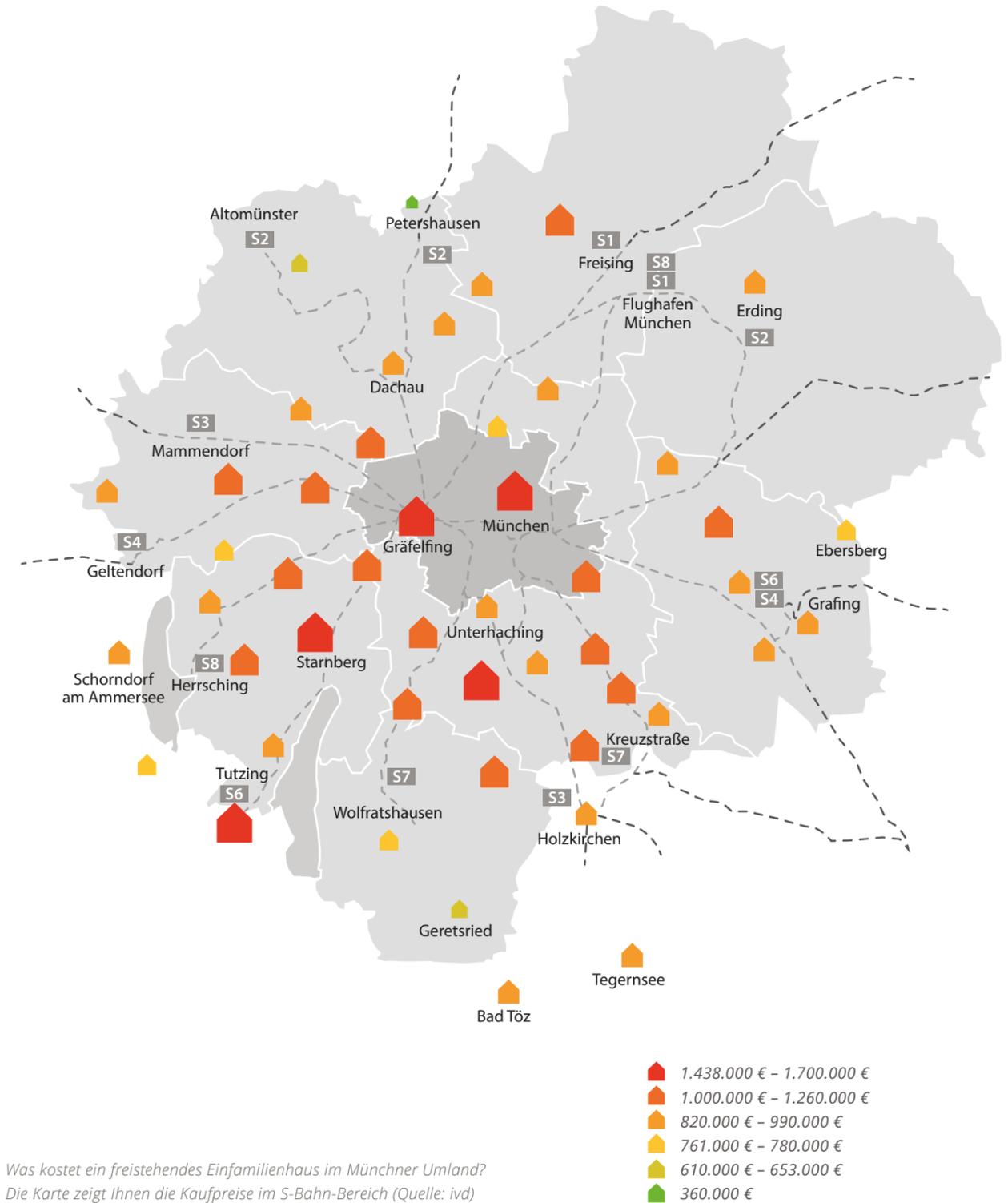
Der Immobilienverband Deutschland hat in seinem Frühjahrsmarktbericht 2019 „Wohnimmobilien-Kaufobjekte“ Bayern die Entwicklung der Kaufpreise in München zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019 untersucht. Die anhaltende Verknappung verschärft die Situation in München zwar zunehmend, allerdings ist mittlerweile auch eine deutliche Abschwächung der Preisentwicklung zu beobachten. Die Preisspirale dreht sich immer noch stark nach oben – wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahren. Denn auf Käuferseite, insbesondere bei Normalverdienern, herrscht eine große Preissensibilität. Auf dem Münchner Immobilienmarkt kann also aktuell eine „gesunde Beruhigung“ beobachtet werden. Die Marktteilnehmer agieren wieder rationaler und Faktoren wie Lage, Objektqualität im Verhältnis zum Kaufpreis kommen wieder stärker zur Geltung.

Preiszuwächse verzeichnet der IVD-Bericht in allen Bereichen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften sind im Frühjahr 2019 im Vergleich zum Herbst 2018 am deutlichsten gestiegen. Bestandsobjekte haben sich um 6,8 Prozent verteuert und Neubauobjekte um 5 Prozent. Ebenfalls deutliche Zuwächse weisen die Eigentumswohnungen aus dem Bestand auf. Hier wurden bei den Kaufpreisen 4,3 Prozent mehr aufgerufen. In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften (jeweils Bestandsobjekte) mehr als verdoppelt. Auch Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) kosten heute mehr als doppelt so viel als noch vor 10 Jahren.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen einen Überblick über die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise in den einzelnen Objektklassen in München und Umgebung in den letzten Jahren geben: Erfahren Sie, wie sich die Preise für Bauland in München und Umgebung verändert haben! Sehen Sie, welche Kaufpreise gerade für Wohnungen in sehr guten Lagen in München aufgerufen werden!

Und wie wird – oder muss – der Münchner Immobilienmarkt in den kommenden Jahren aussehen? Unsere Meinung dazu haben wir Ihnen in der Prognose am Ende des Marktberichts zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Stand Dezember 2018



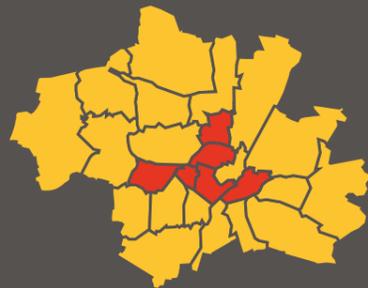
# 03 – FAKTEN UND ZAHLEN

## Wirtschaftsstarke Metropolregion München mit steigenden Einwohnerzahlen

Die Stärke der Metropolregion München liegt in der ausgewogenen Wirtschaftsstruktur, einer gesunden Mischung aus Global Playern, innovativen mittelständischen Unternehmen mit ihren hochqualifizierten Arbeitskräften und aufstrebenden Start-ups begründet. Gleichzeitig punktet die Region durch eine hervorragende Infrastruktur, eine niedrige Kriminalitätsrate und eine hohe Lebens- und Freizeitqualität. Nicht umsonst gehört die Metropolregion München zu den erfolgreichsten und zukunfts-trächtigsten Regionen sowohl bundesweit als auch im internationalen Vergleich.

Entgegen dem bundesweiten Trend verzeichnen die ländlichen Regionen Bayerns und die Region München kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen. In den vergangenen zehn Jahren konnte in der Landeshauptstadt ein Bevölkerungszuwachs von + 13,1 Prozent und im Umland von ca. + 8,5 Prozent verzeichnet werden. Dabei wächst die Stadt sowohl aufgrund der hohen Zuwanderung als auch der Geburtenüberschüsse. Laut Vorberechnungen des Statistischen Landesamts wird die Einwohnerzahl in der Stadt München bis 2035 um weitere +11,2 Prozent und im Münchner Umland um durchschnittlich +11,5 Prozent weiter steigen.

Die Stadt München sowie die Landkreise Starnberg, Ebersberg, Fürstenfeldbruck und Dachau gehören laut GfK zu den Top 10 der Landkreise mit der stärksten Kaufkraft bundesweit. So verzeichnet der Landkreis Starnberg mit 33.102 Euro pro Einwohner im Jahr 2018 die höchste Kaufkraft. In der Stadt München stehen jedem Einwohner 30.998 Euro Kaufkraft zur Verfügung.



**Stadtbezirke mit der höchsten Einwohnerdichte:**  
Schwabing-West, Maxvorstadt, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Schwanthalerhöhe, Laim, Au-Haidhausen



**54,1 %**  
**Singlehaushalte**  
(Haushalte in München: 818.120)



**3,4 %**  
**Arbeitslosenquote 2016**  
(Vergleich Deutschland: 6,1 %)



**+ 20 %**  
**Einwohnerentwicklung (ca.) 1990-2015**

**ca. 26.000**  
**Fläche in km<sup>2</sup>**  
(7,2 % der Fläche Deutschlands / 36,2 % der Fläche Bayerns)

**82.969 €**  
**BIP je Erwerbstätigen 2014**  
(21 % über dem deutschen Durchschnittswert)



**23,4 %**  
**Beschäftigungswachstum der letzten 10 Jahre**  
(Vergleich Deutschland: 16 %)



**+ 6,6 %**  
**Geburtenentwicklung (ca.) 2000-2015**  
(in Deutschland -3,8 %)

**5.991.144**  
**Einwohner 2015**

**25.790 €**  
**Kaufkraft pro Kopf 2016**  
(17 % über dem deutschen Durchschnittswert)

# 04 – PREISENTWICKLUNGEN

## Grundstücke, Eigentumswohnungen, Einfamilien- und mehrgeschossige Wohnhäuser in München und dem S-Bahn-Gebiet

### Vorbemerkung zu unseren Quellen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlicht jährlich seinen Marktbericht und Marktanalysen, in denen das aktuelle Marktgeschehen dokumentiert, analysiert und erkennbare Markttendenzen aufgezeigt werden. Notare und Gerichte sind verpflichtet, dem Gutachterausschuss alle Kauf- und Erbbau-rechtsurkunden über Immobilien und Beschlüsse über Zwangs-versteigerungen zu übermitteln. Der Gutachterausschuss erhält auf diese Weise einen vollständigen Marktüberblick. Die Kaufpreissammlung ist u. a. die unverzichtbare Grundlage für Wertgutachten und für die Bodenrichtwerte. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist jedes Mal ein komplizierter Vorgang, der eine große Marktkompetenz erfordert und auch von den Betrachtern ein gewisses Fachwissen verlangt. Wir haben in unserem Marktbericht die Jahreszahlen von 2018 verarbeitet.

Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD). Auch der IVD veröffentlicht regelmäßig Marktbeobachtungen. In unserem Marktbericht haben wir die Zahlen des IVD-Markt-berichts Wohnimmobilien Umland 2018 sowie des aktuellen Frühjahrsmarktberichts 2019 herangezogen. Die darin darge-stellten Preisvorstellungen stammen von Maklern, Bauträgern, Hausverwaltern und Sachverständigen, die ihrer Beurteilung feststehende Objekttypen zugrunde legen, um räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Die Daten werden mit großer Sorgfalt recherchiert und verarbeitet. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei ausschließlich um Orientierungswerte handelt, die je nach individueller Lage und Qualität der Objekte abweichen können.

Wir empfehlen Immobilienverkäufern deshalb, die Bewertung ihres Objekts nur durch einen professionellen Immobilien-Ex-perten vornehmen zu lassen, der ein gutes Auge für Details, viel Erfahrung und einen guten Überblick über das tagesaktuelle Marktgeschehen hat.

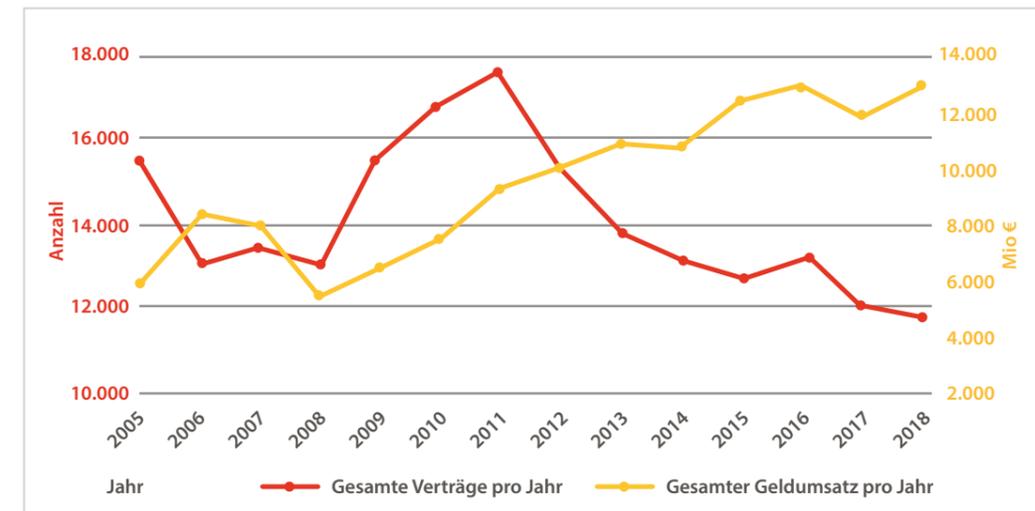
„Wir bieten Ihnen eine Immobilienbewer-tung kostenfrei, unverbindlich und auf Basis neuester Marktdaten an. Sprechen Sie uns gerne an!“

### München im Fokus

2018 wurden in München – trotz rückläufiger Vertragsan-zahl – rund 12,7 Mrd. Euro mit dem Verkauf von Immobilien umgesetzt – 5 Prozent mehr als 2017. Am stärksten waren die Umsatzzuwächse bei bebauten Grundstücken (plus 6 Prozent) und im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum (plus 7 Pro-zent). Der Gutachterausschuss München verzeichnet in seinem Marktbericht 2018 11.700 beurkundete Verträge – 2 Prozent weniger als 2017. Zu der gesunkenen Anzahl der beurkundeten Verträge führten deutlich weniger Verkäufe im Wohnungsmarkt aufgrund mangelnden Angebots und damit einhergehender hoher Preise. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in München ist aber ungebrochen hoch.

### Marktzahlen Immobilienmarkt 2018

Geldumsatz und Anzahl der Verträge – 2005 bis 2018



(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

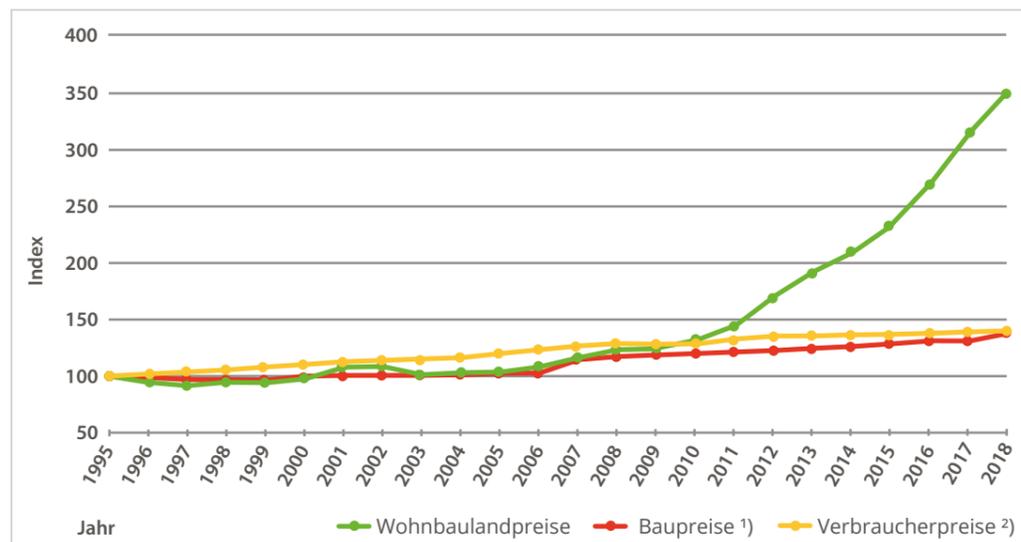
### Preisentwicklungen von unbebauten Grundstücken in München

Die Preise für unbebaute Grundstücke in München steigen seit den letzten 10 Jahren immer weiter an. Wohnbaugrundstücke sind im vergangenen Jahr laut Gutachterausschuss München durchschnittlich rund 15 Prozent teurer geworden. Besonders stark stiegen die Preise für Grundstücke, auf denen neue Eigen-tums- und Mietwohnungen entstehen können. Im Schnitt lag der m<sup>2</sup>-Preis hier bei 2.700 Euro. Für Ein-familienhausgrundstücke mussten Investoren und Bauträger im letzten Jahr als Untergrenze 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlen. In besten Lagen wurden sogar Preise bis zu 7.250 Euro pro m<sup>2</sup> aufgerufen. Insgesamt wurden 2017 rund 282 Hektar Fläche in München verkauft.

## Entwicklung der Wohnbaulandpreise sowie der Bau-Verbraucherpreise nach Indizes (Basis 1995=100)

1) Baupreise für Wohngebäude in Bayern insg. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)  
2) Verbraucherpreisindex (VPI) für Bayern (früher Lebenshaltungskostenindex - LKI) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)



## Durchschnittliche Wohnbaupreise 1)

Arithmetische Mittelwerte und Preisspannen - Anzahl der Auswertungen in Klammern

(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

Wohnlage	EMH <sup>2)</sup> €/m <sup>2</sup> WGFZ 0,6	Doppel- u. Reihenhäuser €/m <sup>2</sup> WGFZ 0,6	Geschossbau €/m <sup>2</sup> WGFZ 1,0
<b>Durchschnittliche Lage</b>	1.900 (48) 1.350 - 2.700	2.100 (55) 1.550 - 3.300	3.000
<b>Gute Lage</b>	2.450 (78) 1.650 - 3.750	2.500 (48) 1.700 - 4.050	4.000
<b>Gute zentrale Lage</b>	-	-	6.400
<b>Beste Lage</b>	4.350 (31) 2.500 - 10.000	4)	4)

(Quelle: Jahresbericht GUA 2018<sup>1)</sup>) Voll erschlossene Wohnbaugrundstücke; ohne Innenstadtlagen

<sup>2)</sup> Ein- bis Mehrfamilienhäuser

<sup>3)</sup> Da die Stichprobe aus dem Jahr 2018 keine ausreichende Repräsentativität aufweist, wurde zur Preisableitung Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 mit herangezogen.

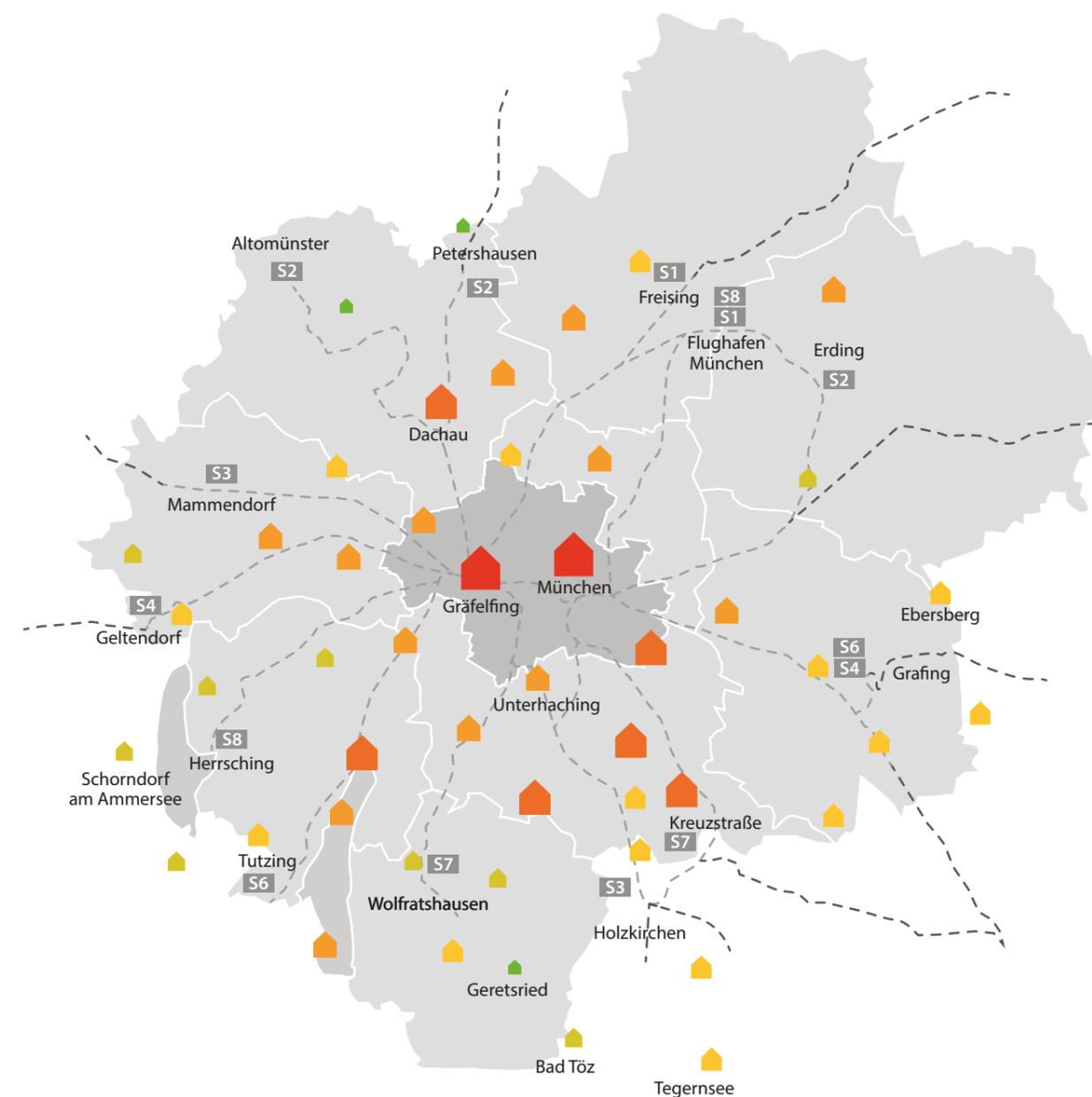
<sup>4)</sup> Zu geringe Anzahl aussagefähiger Vergleichspreise

## Grundstückspreise im Münchner Umland

Die Preise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser weisen im Münchner Umland ein deutliches Gefälle auf, je weiter man sich entlang der S-Bahn-Strecke aus dem Münchner Stadtgebiet entfernt. Relativ gesehen am günstigsten ist der Erwerb eines Baugrundstücks in Petershausen. Hier kostet der Baugrund für ein freistehendes Einfamilienhaus lediglich 350 Euro pro m<sup>2</sup>.

## Kosten Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser im S-Bahnbereich

Stand Herbst 2018



(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien München Umland 2018)



## Preisentwicklungen von Neubauwohnungen in München

Der Gutachterausschuss registrierte im vergangenen Jahr 9.850 Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums – 2017 noch 9.935. Etwa 2.730 Neubauwohnungen wurden 2018 in München verkauft. Damit wurde ein Umsatz von knapp 1,6 Mrd. Euro erzielt. Für eine Neubauwohnung mit 75 m<sup>2</sup> in durchschnittlichen und guten Lagen müssen Käufer derzeit rund 7.800 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlen. In guten zentralen Lagen liegt der m<sup>2</sup>-Preis für eine Neubauwohnung mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche aktuell bei 15.000 Euro. Die Preise haben sich seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt.

### Preisentwicklung von Neubau-Wohnungen <sup>1)</sup>

Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlage, Ø Wohnfläche 75 m<sup>2</sup> (Index: Basis 1995 = 100)

Jahr	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Index	Änderungen zum Vorjahr	Jahr	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Index	Änderungen zum Vorjahr
1995	3.700	100,0		2007	3.550	95,9	+1,4 %
1996	3.610	97,6	-2,4 %	2008	3.650	98,6	+2,8 %
1997	3.475	93,9	-3,7 %	2009	3.750	101,4	+2,7 %
1998	3.400	91,9	-2,2 %	2010	4.050	109,5	+8,0 %
1999	3.425	92,6	+0,7 %	2011	4.450	120,3	+9,9 %
2000	3.475	93,9	+1,5 %	2012	5.050	136,5	+13,5 %
2001	3.600	97,3	+3,6 %	2013	5.700	154,1	+12,9 %
2002	3.800	102,7	+5,6 %	2014	5.950	160,8	+4,4 %
2003	3.700	100,0	-2,6 %	2015	6.300	170,3	+5,9 %
2004	3.600	97,3	-2,7 %	2016	7.150	193,2	+13,5 %
2005	3.500	94,6	-2,8 %	2017	7.400	200,0	+3,5 %
2006	3.500	94,6	0,0 %	2018	8.100	219,0	+9,5 %

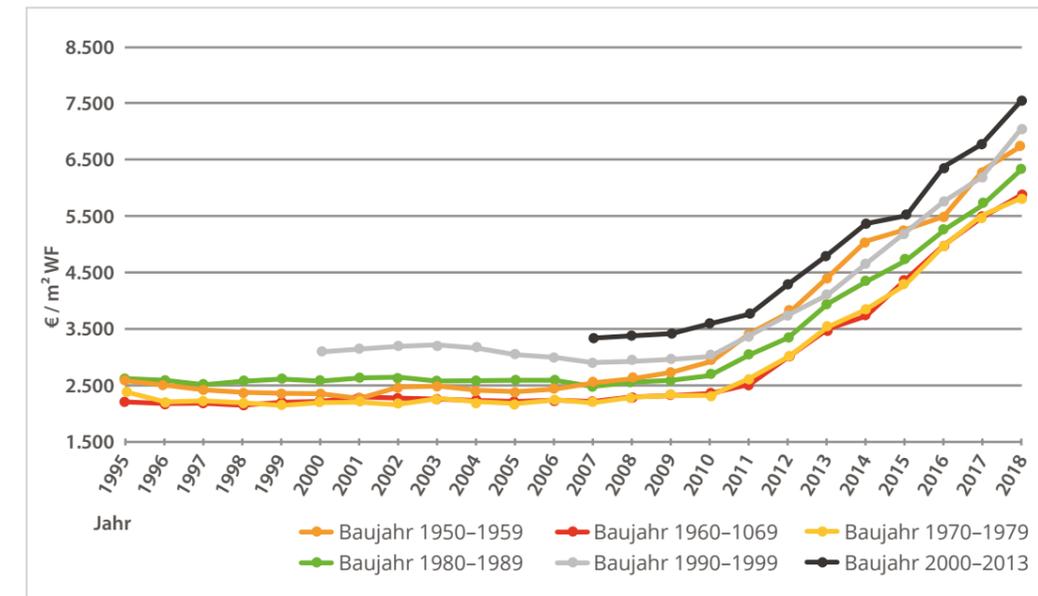
<sup>1)</sup> Ohne beste und gute zentrale Wohnlagen. In dieser Wohnlage ist die Anzahl der Kauffälle für gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung zu gering.

(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

## Preisentwicklungen von Bestandswohnungen in München

Für eine Wohnung aus dem Bestand mit rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Denkmalschutz) mussten Käufer 2018 in den guten Lagen Münchens im Schnitt 7.500 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlen. In den guten zentralen Lagen der Innenstadt sind die Preise deutlich höher: Hier kostet eine Wohnung mit Denkmalschutz und rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel um die 11.300 Euro pro m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 1995 <sup>1)</sup>



### Preisentwicklung von Neubauwohnungen und Geschosswohnbauland nach Indizes

(Basis 1995 = 100)



(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

Wohnlage	Neubau-Objekte				Wiederverkaufte Objekte				
	Anzahl <sup>1)</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Mittelwert <sup>2)</sup> €/m <sup>2</sup> WF	Standardabweichung <sup>3)</sup>	Baujahrsgruppe	Anzahl <sup>1)</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Mittelwert <sup>2)</sup> €/m <sup>2</sup> WF	Standardabweichung <sup>3)</sup>
<b>Durchschnittliche Lage</b>	221	75	7.800	+/- 10 %	1850-1929	46	81	8.150	+/- 15 %
					1930-1949	11	66	6.100	+/- 20 %
					1950-1959	43	67	6.200	+/- 15 %
					1960-1969	237	70	5.600	+/- 15 %
					1970-1979	194	75	5.650	+/- 15 %
					1980-1989	121	71	5.950	+/- 15 %
					1990-1999	92	68	6.600	+/- 15 %
					2000-2013	103	79	7.250	+/- 15 %
<b>Gute Lage</b>	215	74	8.400	+/- 15 %	1850-1929	51	85	9.800	+/- 20 %
					1930-1949	4	79	8.150	+/- 10 %
					1950-1959	37	65	7.450	+/- 15 %
					1960-1969	56	70	6.800	+/- 15 %
					1970-1979	63	77	6.600	+/- 20 %
					1980-1989	54	73	7.350	+/- 20 %
					1990-1999	43	70	7.300	+/- 15 %
					2000-2013	91	79	7.900	+/- 15 %
<b>Gute zentrale Lage</b>	41	87	15.500	+/- 20 %	1850-1929	55	89	11.100	+/- 20 %
					1930-1949	-	-	-	-
					1950-1959	29	66	9.050	+/- 15 %
					1960-1969	15	62	8.400	+/- 20 %
					1970-1979	11	76	8.700	+/- 15 %
					1980-1989	10	68	9.650	+/- 15 %
					1990-1999	14	74	9.850	+/- 15 %
					2000-2013	8	67	11.150	+/- 15 %
<b>Beste Lage</b>	27	124	14.000	+/- 15 %	1850-1929	14	106	11.350	+/- 20 %
					1930-1949	-	-	-	-
					1950-1959	-	-	-	-
					1960-1969	6	96	6.950	+/- 15 %
					1970-1979	23	93	7.800	+/- 15 %
					1980-1989	13	84	8.600	+/- 15 %
					1990-1999	8	78	9.250	+/- 20 %
					2000-2013	13	129	10.900	+/- 25 %

<sup>1)</sup> Anzahl der ausgewerteten Objekte

<sup>2)</sup> Arithmetischer Mittelwert

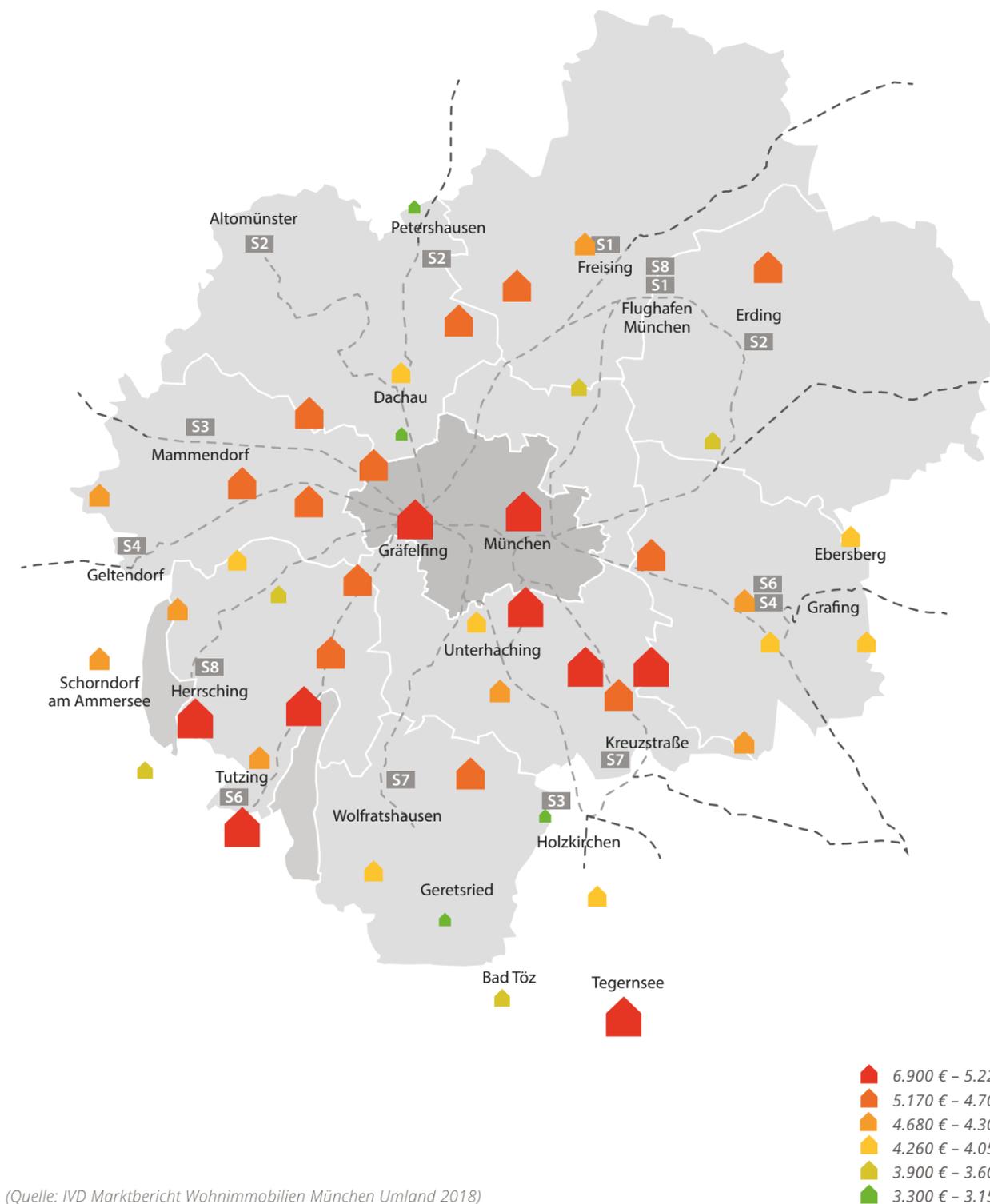
(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

### Preise für Bestandswohnungen im Münchner Umland

Durchschnittlich liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in den Münchner Umlandgemeinden bei 66 Prozent des München-Niveaus, allerdings mit deutlichen Unterschieden. In den Landkreisen nördlich von München befinden sich die Preise im Durchschnitt bei rund 63 Prozent des Münchner Niveaus. Der Süden mit seinen landschaftlichen Reizen steht stärker im Fokus der Käufer. Starnberg mit direktem S-Bahn-Anschluss und Regionalbahn erreicht z.B. 81 Prozent der Münchner Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

### Kosten Eigentumswohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich

Stand Herbst 2018



(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien München Umland 2018)

## Preisentwicklungen von freistehenden Einfamilienhäusern in München

2018 wurden in München 195 freistehende Einfamilienhäuser verkauft – 143 mehr als im Jahr 2017. Für wiederverkaufte Einfamilienhäuser in guten und besten Wohnlagen mit Kaufpreisen über 2 Mio. Euro (Baujahre bis 2011, Wohnfläche im Mittel 310 m<sup>2</sup>) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 13.000 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. 15 Neubau-Einfamilienhäuser gingen 2018 an neue Besitzer. Für ein Neubau-Einfamilienhaus mit rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegen sich die Kaufpreise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen aktuell zwischen 1,2 und 4 Mio. Euro.

### Preise von freistehenden Einfamilienhäusern

Wiederverkauf (ohne Niedrig- und Hochpreisobjekte) – Kaufpreise 800.000 € bis 2.000.000 €  
Durchschnittliche und gute Wohnlage, alle Ausstattungsstandards

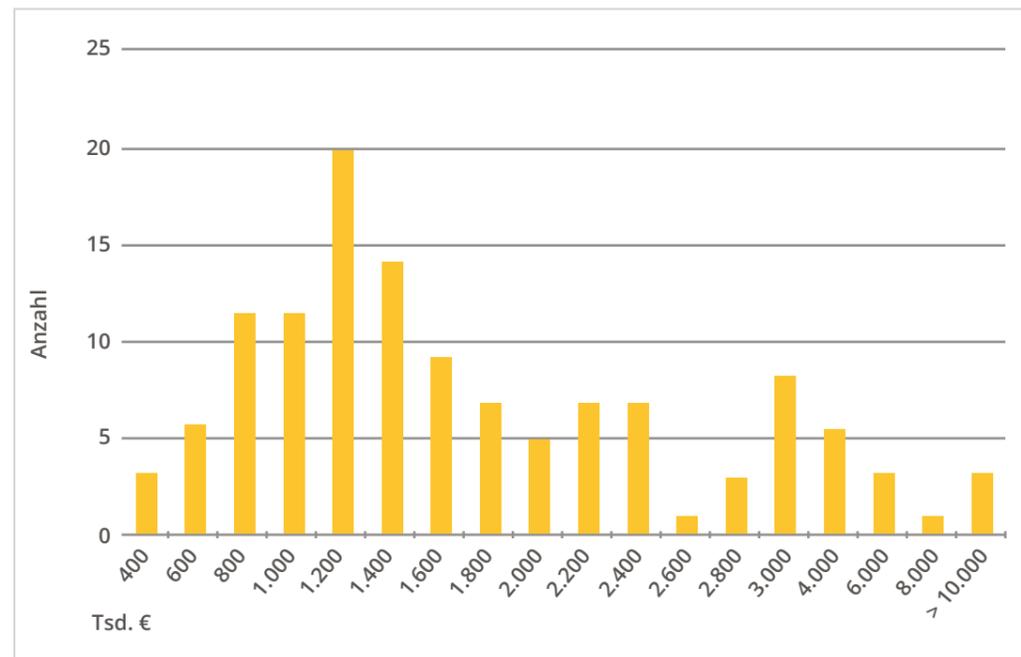
Baujahrsgruppe	Anzahl <sup>1)</sup>	Ø Kaufpreis € (Spanne)	Ø Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø WF m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø €/m <sup>2</sup> WF (Spanne)
<b>bis 1939</b>	5	1.515.000 (1.250.000–1.790.000)	550 (430–650)	150 (105–220)	11.400 (5.700–17.000)
<b>1950–1969</b>	3	1.170.000 (800.000–1.500.000)	540 (400–730)	115 (90–130)	10.150 (8.900–11.500)
<b>1970–1989</b>	4	1.315.000 (830.000–1.950.000)	460 (400–560)	135 (105–175)	9.600 (7.900–11.100)
<b>1990–2012</b>	5	1.375.000 (940.000–1.900.000)	480 (380–710)	160 (125–200)	8.500 (6.200–10.300)

<sup>1)</sup> Anzahl der ausgewählten Fälle

(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

### Wiederverkäufe freistehender Einfamilienhäuser in 2018

Anzahl nach Preisgruppen



(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

## Doppelhaushälften

Die Preise für Doppelhaushälften in München sind insgesamt aufgrund des geringen Angebots und der großen Nachfrage gestiegen.

### Preise von Doppelhaushälften

Durchschnittliche und gute Wohnlage, alle Ausstattungsstandards

Baujahrsgruppe	Anzahl <sup>1)</sup>	Ø Kaufpreis €	Ø Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Standardabweichung
<b>1950–1959</b>	6	865.000	375	115	7.500	+ / - 20 %
<b>1960–1969</b>	11	940.000	415	125	7.550	+ / - 15 %
<b>1970–1979</b>	8	1.080.000	385	135	8.000	+ / - 15 %
<b>1980–1989</b>	12	970.000	325	135	7.200	+ / - 20 %
<b>1990–1999</b>	6	1.075.000	270	140	7.750	+ / - 15 %
<b>2000–2015</b>	15	1.030.000	290	125	8.250	+ / - 20 %

<sup>1)</sup> Anzahl der ausgewählten Fälle

(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

### Preisentwicklung von Doppelhaushälften – Neubau

Durchschnittliche und gute Wohnlage, alle Ausstattungsstandards

Jahr	Ø Kaufpreis €	Ø Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Standardabweichung
<b>2000</b>	485.000	290	140	3.470	–
<b>2001</b>	500.000	300	130	3.850	–
<b>2002</b>	510.000	300	130	3.900	–
<b>2003</b>	495.000	310	130	3.800	–
<b>2004</b>	515.000	315	140	3.700	–
<b>2005</b>	510.000	310	140	3.650	–
<b>2006</b>	535.000	320	145	3.700	–
<b>2007</b>	545.000	335	140	3.900	–
<b>2008</b>	530.000	290	135	3.900	–
<b>2009</b>	540.000	285	135	4.000	–
<b>2010</b>	545.000	285	135	4.050	+ / - 15 %
<b>2011</b>	620.000	285	135	4.600	+ / - 15 %
<b>2012</b>	675.000	280	135	5.000	+ / - 15 %
<b>2013</b>	835.000	280	140	5.950	+ / - 17 %
<b>2014</b>	910.000	275	135	6.750	+ / - 15 %
<b>2015</b>	930.000	270	145	6.400	+ / - 14 %
<b>2016</b>	1.000.000	245	130	7.700	+ / - 15 %
<b>2017</b>	1.120.000	245	130	8.600	+ / - 12 %
<b>2018</b>	1.235.000	235	130	9.500	+ / - 12 %

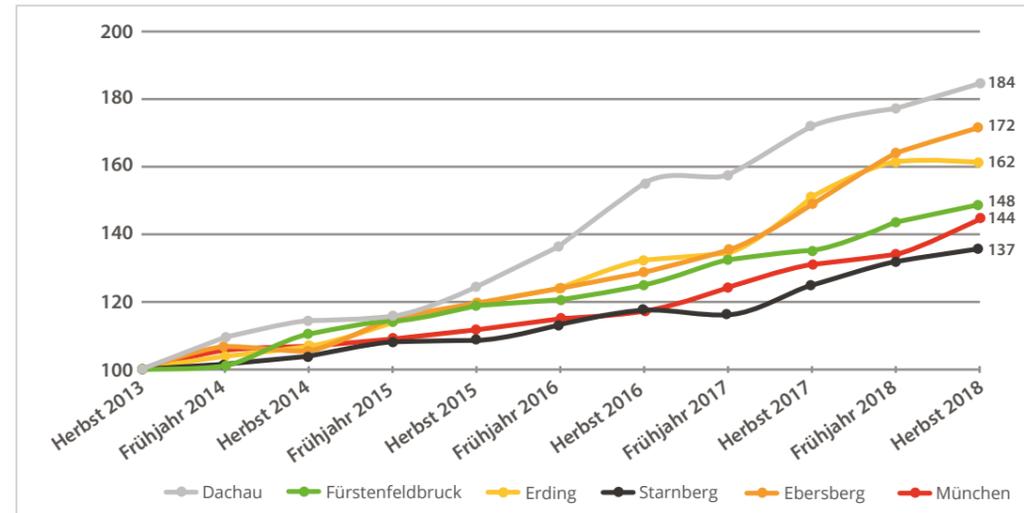
## Doppelhaushälften im Münchner Umland

Seit Herbst 2013 legten die Preise für Doppelhaushälften im Münchner Umland deutlich zu. Die mit Abstand höchste Zunahme im untersuchten Zeitraum wurde in der Kreisstadt Dachau mit + 84 Prozent gemessen, gefolgt von Ebersberg mit + 72 Prozent.

### Entwicklung Doppelhaushälften / Bestand, guter Wohnwert

Index Frühjahr 2013 = 100

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien München Umland 2018)



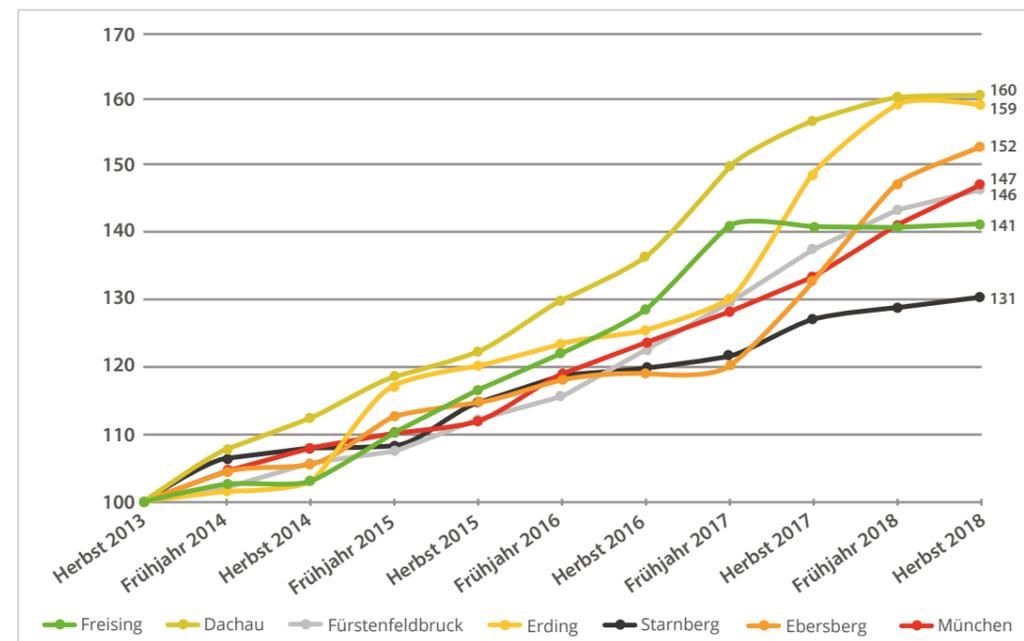
## Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Münchner Umland

Im Fünf-Jahres-Vergleich stieg das Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser in allen untersuchten Kreisstädten des Münchner Umlands deutlich an. Die stärksten Zuwächse seit Frühjahr 2013 wurden in Erding mit + 59 Prozent und Dachau mit + 60 Prozent ermittelt. Den geringsten Anstieg, jedoch auf einem sehr hohen Preisniveau, verzeichnete Starnberg mit + 31 Prozent.

### Entwicklung freistehende Einfamilienhäuser, guter Wohnwert

Index Herbst 2013 = 100

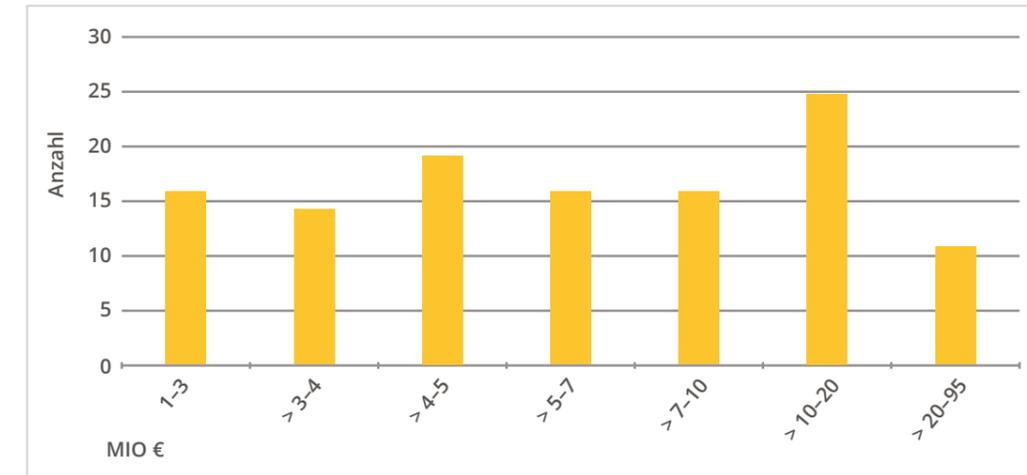
(Quelle: Halbjahresbericht GUA 2018)



## Preisentwicklungen von mehrgeschossigen Wohnhäusern in München

2018 wurden 120 Mietwohnhäuser in München verkauft (2017: 124). Die Liegenschaftszinssätze, ein Maß für die erzielbare Rendite, sind bei Wohnhäusern mit keinem oder geringem Gewerbeanteil auf im Schnitt 1,8 Prozent gefallen. Wahrscheinlich sind die geringen Renditen der Grund, warum 2018 weniger Mietwohnhäuser den Besitzer wechselten. Die Verkaufszahlen könnten sich in den nächsten Jahren weiter rückläufig entwickeln. Der Münchner Stadtrat hat im Juni 2018 verschärfte Regeln in den 22 Erhaltungssatzungsgebieten beschlossen. Die Reform beinhaltet u.a. die Festlegung einer Höchstmiere für Neuvermietungen in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf – derzeit – max. 11,50 € / m<sup>2</sup> (entsprechend München Modell Mierte) und Neuvermietungen nur an „berechtigte Personen“ (bestimmt durch Einkommensgrenzen nach München Modell Mierte). Das würde sich weiter negativ auf die ohnehin schon geringen Renditen auswirken.

### Verkäufe von Mietwohnhäusern im Jahr 2018 nach Preisgruppen



(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)

## Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte

Datenbasis 2018

Gebäudeart	Anzahl	Mittelwert <sup>1)</sup> Liegenschafts- zinzwert	Spanne der aus- gewerteten Fälle	Standardabweichung + / - Spanne	
<b>A Wohnhäuser – Gewerbeanteil 0 bis 30 % – Wiederverkauf alle Wohnlagen</b>					
alle Objekte	20	1,8 %	1,1 – 2,9 %	+/- 0,5	1,3 – 2,3 %
mit Denkmalschutz <sup>2)</sup>	6	1,5 %	1,1 – 1,9 %	+/- 0,3	1,2 – 1,8 %
ohne Denkmalschutz	14	2,0 %	1,4 – 2,9 %	+/- 0,5	1,5 – 2,5 %
<b>besonders attraktive oder zentrumsnahe Wohnlagen</b> (Maxvorstadt, Schwabing, Haidhausen, Bogenhausen, Nymphenburg o. ä.)					
alle Objekte	4	1,6 %	1,4 – 1,7 %	+/- 0,2	1,4 – 1,8 %
mit Denkmalschutz <sup>2)</sup>	-				
ohne Denkmalschutz	4	1,6 %	1,4 – 1,7 %	+/- 0,2	1,4 – 1,8 %
<b>B Wohnhäuser – Gewerbeanteil &gt; 30 % – Wiederverkauf</b>					
alle Objekte	4	2,3 %	1,7 – 2,5 %	+/- 0,4	1,9 – 2,7 %
mit Denkmalschutz <sup>2)</sup>	2 <sup>3)</sup>	2,4 %			
ohne Denkmalschutz	2 <sup>3)</sup>	2,1 %			
<b>besonders attraktive oder zentrumsnahe Wohnlagen</b> (Maxvorstadt, Schwabing, Haidhausen, Bogenhausen, Nymphenburg o. ä.)					
alle Objekte	2 <sup>3)</sup>	2,1 %			
mit Denkmalschutz <sup>2)</sup>	1 <sup>3)</sup>				
ohne Denkmalschutz	1 <sup>3)</sup>				
<b>C Wohnhäuser – ohne Gewerbeanteil – Erstverkauf Neubau</b>					
alle Objekte	4	1,9 %	1,8 – 2,1 %	+/- 0,2	1,7 – 2,1 %
<b>D Büro- u. Geschäftshäuser <sup>4)</sup> – Erstverkauf / Neubau und Wiederverkauf (ohne Innenstadtbereich)</b>					
Erstverkauf Neubau	-				
Wiederverkauf – mit Denkmalschutz <sup>2)</sup>	-				
Wiederverkauf – ohne Denkmalschutz					
Wiederverkauf – ohne Denkmalschutz Innenstädte, Standorte mit vielfältiger Infrastruktur	2 <sup>3)</sup>	2,9 %			
Wiederverkauf – ohne Denkmalschutz in der Um- gebung des Mittleren Rings	1 <sup>3)</sup>				

<sup>1)</sup> Arithmetischer Mittelwert

<sup>2)</sup> Angaben zu Denkmalschutzobjekten beziehen sich i. d. R. auf Anwesen, die wegen ihrer attraktiveren Eigenart eine erhöhte Nachfrage aufweisen.

<sup>3)</sup> Keine bzw. eingeschränkte Angaben – Stichprobe zu klein

<sup>4)</sup> Objekte mit überwiegend Büronutzung

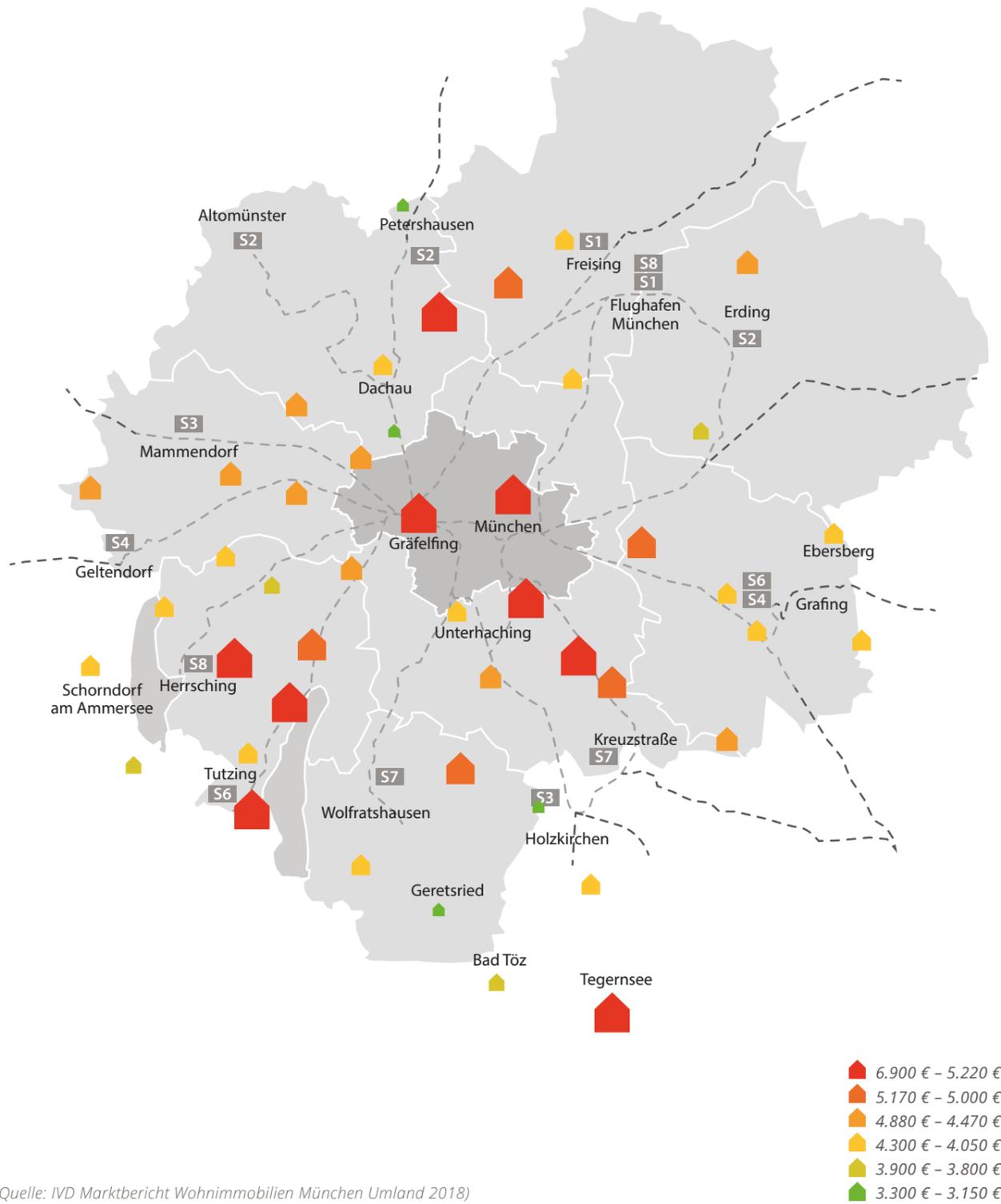
(Quelle: Jahresbericht GUA 2018)



## Kaufpreise im Münchner Umland

### Kosten Eigentumswohnungen/Bestand im S-Bahnbereich

(guter Wohnwert) Stand Herbst 2018

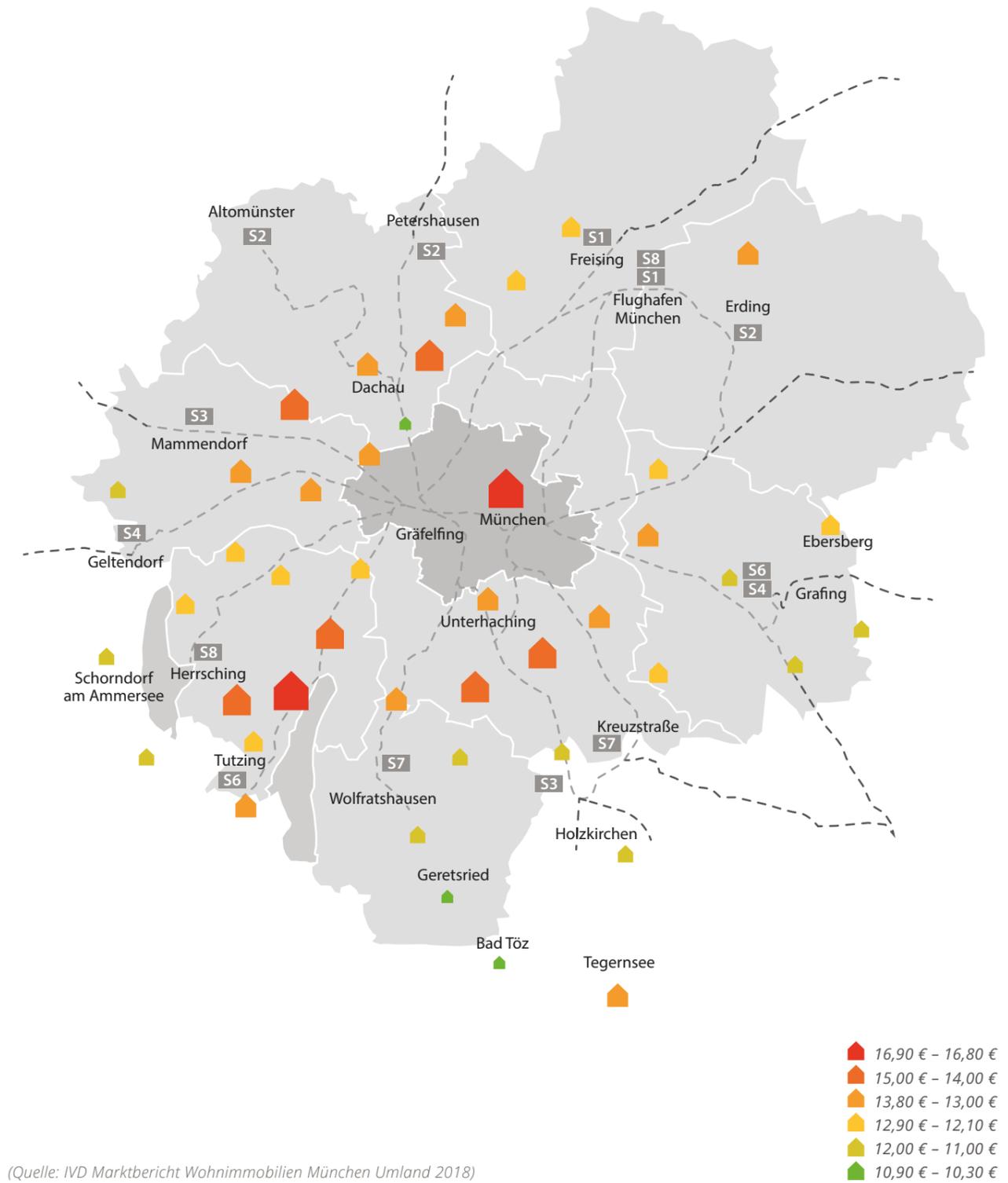


(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien München Umland 2018)

## Mieten im Münchner Umland

### Kosten für Mietwohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich

(guter Wohnwert) Stand Herbst 2018



(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien München Umland 2018)

## 05 – PROGNOSE

### Weiterhin zu wenig Wohnraumangebot und steigende Preise

Wir gehen tendenziell weiter von steigenden Preisen für Eigentum und Mietimmobilien aus, auch wenn die Anstiege etwas niedriger als in den vergangenen Jahren sein werden. Viele Kaufinteressenten sind nämlich nicht mehr bereit, Immobilien zu extremen, zum Teil unrealistischen Preisen zu erwerben. Nichtsdestotrotz bleibt die Nachfrage nach Immobilien in München und Umgebung aber weiterhin ungebrochen hoch. Anzeichen für mehr Wohnraumangebot in München und seinem Umland sehen wir aktuell und auch in naher Zukunft nicht. Exzellente Perspektiven für Verkäufer also – Ihre Immobilie ist gefragt!

Wenn Sie gerade mit dem Gedanken spielen, Ihre Immobilie zu verkaufen oder auf der Suche nach einem Eigenheim oder Investment in München und Umgebung sind, wird es sich vor dem Hintergrund des angespannten Immobilienmarktes für Sie lohnen, auf einen erfahrenen Makler zu setzen. Mit unserer exzellenten Marktkenntnis können wir Sie umfassend zu realistischen Angebots- und Kaufpreisen beraten – und Sie vor unrealistischen Übertreibungen ohne Erfolgsaussichten bewahren.

### Münchner Immobilienmarkt der Zukunft: Kreative Lösungen sind gefragt

Der Druck zur weiteren Verdichtung der Stadt und zu Wachstumsdynamik im Umland ist aufgrund der immer weiter anwachsenden Bevölkerung enorm. Damit in den kommenden Jahren mehr dringend benötigter Wohnraum entsteht, muss die Politik die Bautätigkeit in München und Umgebung kräftig ankurbeln und auf kreative Lösungen setzen: Nachverdichtungen, Aufstockungen, Wohnhochhäuser, Schaffung von mehr urbanen Gebieten, die Raum für Wohnen und Gewerbe im Einklang bieten, Überbauung von Supermärkten und Parkplätzen, Bau von Werkwohnungen. Außerdem muss das Flächenpotenzial entlang der S-Bahn-Linien und wichtigen Verkehrsachsen geprüft werden.

„Wir gehen tendenziell weiter von steigenden Preisen für Eigentum und Mietimmobilien aus, auch wenn die Anstiege etwas niedriger als in den vergangenen Jahren sein werden.“

## 06 – VERKAUFEN MIT MAIERIMMOBILIEN

### Schneller Immobilienverkauf zum Bestpreis – mit MAIERIMMOBILIEN

Die gesamte Verkaufsabwicklung Ihrer Immobilie inklusive aller im Vorfeld erforderlichen Arbeiten und Leistungen erfolgt für Sie als Eigentümer völlig provisionsfrei – ist das nicht ein starkes Argument für einen Immobilienverkauf über ein erfahrenes Maklerunternehmen wie Maierimmobilien? Wenn wir Ihre Wohnung oder Ihr Haus professionell für Sie verkaufen, sparen Sie sich sehr viel Zeit, Ärger und Aufwand – denn wir kennen alle Fallstricke beim Immobilienverkauf und wickeln dank unserer umfangreichen Dienstleistungen und unserem Fachwissen den Verkaufsvorgang in kürzester Zeit erfolgreich ab. Über unsere

„Die gesamte Verkaufsabwicklung Ihrer Immobilie inklusive aller im Vorfeld erforderlichen Arbeiten und Leistungen erfolgt für Sie als Eigentümer völlig provisionsfrei.“

fundierte Wertermittlung legen wir den realistischen Höchstpreis für Ihre Immobilie fest. Wir bieten Ihnen eine Immobilienbewertung kostenfrei, unverbindlich und auf Basis neuester Marktdaten an. Unsere Immobilienmakler haben die aktuelle Marktlage in und um München seit Jahren im Blick. Mit aus-

geklügelten Instrumenten und tiefer Erfahrung sorgen sie für objektive, realistische und nachvollziehbare Fakten.

Wir sind Marketing-Profis und vermarkten Ihr Haus oder Ihre Wohnung effizient in allen relevanten Print- und Onlinemedien. Wir erstellen ein hochwertiges Exposé, generieren eine ansprechende Bildsprache und setzen modernste Technik wie z.B. Drohnenaufnahmen für die perfekte Präsentation Ihrer Immobilie ein.

Über unser Kontaktnetzwerk aus vielen seriösen, bonitätsgeprüften Interessenten können wir Ihnen schnell potenzielle Käufer präsentieren. Besichtigungen führen wir diskret durch. Unangenehme Preisverhandlungen brauchen Sie dank unserer Erfahrung und unseres Fingerspitzengefühls nicht zu fürchten. Auch um die Erstellung des Kauf- und Notarvertrags kümmern wir uns sorgfältig. Wenn die Schlüsselübergabe an den neuen Eigentümer erfolgt ist, hört unsere Arbeit nicht auf. Im Rahmen unseres After-Sales-Service sind wir auch nach Vertragsschluss für alle Fragen und Anliegen rund um Immobilien für Sie da.

Wenn Sie mit uns zusammenarbeiten möchten, nehmen Sie einfach telefonisch, via E-Mail oder über das Onlineformular auf unserer Webseite Kontakt auf. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## 07 – REFERENZEN



94405 Landau

Luxuriöses Anwesen in unverbaubarer Lage am Naturschutzgebiet!

Objektart: **Mehrfamilienhaus**  
Aufteilung: **12 Zimmer**  
Bürofläche: **ca. 425 m<sup>2</sup>**  
Kaltmiete: **verkauft**  
Kennung: **726**



82319 Starnberg

Zentral aber ruhig in Starnberg!  
Schöne 2 Zimmerwohnung mit TG  
Einzelstellplatz!

Objektart: **Etagenwohnung**  
Aufteilung: **2 Zimmer**  
Wohnfläche: **ca. 66,61 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis: **verkauft**  
Kennung: **1064**



81929 München

Familienfreundliche 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit 100 m<sup>2</sup> Garten in Toplage

Objektart: **Terrassenwohnung**  
Aufteilung: **4 Zimmer**  
Wohnfläche: **ca. 121,34 m<sup>2</sup>**  
Warmmiete: **verkauft**  
Kennung: **519**



85521 Ottobrunn

Familienfreundliche Walmdachvilla mit Pool und Sauna in S-Bahn-Lage

Objektart: **Einfamilienhaus**  
Aufteilung: **8 Zimmer**  
Wohnfläche: **ca. 220,8 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis: **verkauft**  
Kennung: **1005**

## REFERENZEN ONLINE

Mehr Informationen zu MAIERIMMOBILIEN, unseren Referenzen und aktuellen Angeboten finden Sie auf unserer Website.

[www.maierimmobilien.de](http://www.maierimmobilien.de)



**MAIERIMMOBILIEN GmbH** Oberanger 42 • 80331 München

T +49 89 4522173-0 • F +49 89 4522173-29 • [info@maierimmobilien.de](mailto:info@maierimmobilien.de) • [www.maierimmobilien.de](http://www.maierimmobilien.de)