

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2019 FÜR MÜNCHEN



Das Jahr 2019 setzt die Erfolge des Münchner Immobilienmarktes der vergangenen Jahre weiter fort. Die Preise für Miet- und Kaufobjekte sind gestiegen und die Nachfrage reißt nicht ab. Ganz im Gegenteil sie wächst. Auf Grund dieser kontinuierlichen und andauernden Marktentwicklung können wir davon ausgehen, dass es weiterhin zu einem Preisanstieg kommt. In unserem Jahresrückblick berichten wir über die aktuelle Immobilienmarktentwicklung der bayrischen Metropole.

Wie hat sich der Miet- bzw. Kaufpreis von Wohnungen in München über die letzten Jahre hinweg verändert? Ein Blick auf die einzelnen Stadtviertel gibt Aufschluss darüber, welche Stadtteile wieder im Kommen sind, wie viele Wohnungen durchschnittlich zum Angebot stehen und welches Verhältnis zwischen Neubau- und Bestandswohnungen herrscht. Wo entstehen derzeit die meisten Neubauten? Und das Wichtigste vor allem, wie verhält es sich mit den Preisen?

KAUF- UND MIETPREISE 2019

Stadtteil	Bestandswohnungen					Neubauwohnungen				
	Anzahl Angebote	Preisspanne €/m ²	Ø-Preis €/m ²	TOP €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl Angebote	Preisspanne €/m ²	Ø-Preis €/m ²	TOP €/m ²	Ø Miete €/m ²
Allach, Untermenzing	325	4.000–12.000	7.000	12.500	16,30	187	6.200–10.400	8.000	10.900	17,90
Altstadt	115	8.000–19.000	14.700	20.800	24,20	7	14.500–19.800	18.700	20.000	19,80
Au	218	4.300–17.000	9.900	19.000	19,60	72	9.900–18.000	12.900	19.800	20,80
Aubing, Neuaubing, Lochhausen	396	3.800–9.600	6.900	10.700	16,00	469	5.000–10.000	8.000	11.300	18,20
Berg am Laim	269	4.500–10.500	6.900	12.600	17,80	29	7.500–8.600	8.100	8.700	20,00
Bogenhausen, Herzogpark	973	3.800–17.400	9.100	19.600	20,00	182	7.000–19.700	13.800	36.100	22,60
Feldmoching, Hasenberg	312	4.500–10.000	6.600	11.000	17,20	92	7.800–9.200	8.600	9.600	18,90
Forstenried	162	4.000–9.700	7.000	10.700	16,90	39	6.200–10.600	8.300	11.100	18,60
Freimann	198	4.300–17.500	8.700	19.000	18,80	40	8.400–10.800	9.800	13.700	24,50
Großhadern, Hadern	271	4.100–10.000	7.100	12.500	16,80	116	7.300–11.500	9.600	13.700	18,80
Haidhausen	213	4.200–16.800	10.400	19.800	22,10	48	10.500–18.500	14.500	19.800	26,20
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	471	4.000–19.000	11.700	20.000	23,30	49	11.000–19.400	15.600	20.000	23,60
Laim	336	3.700–9.800	6.800	13.400	18,20	54	7.500–10.400	8.900	12.000	16,20
Lehel	96	8.000–19.000	15.000	25.900	23,60	7	17.300–18.000	17.600	19.500	27,30
Maxvorstadt	473	5.400–18.900	11.200	20.000	21,20	28	12.600–19.500	16.300	20.000	24,00
Milbertshofen	471	4.400–12.300	7.200	13.300	20,00	35	7.300–11.500	9.300	13.800	22,80
Moosach, Fasanerie-Nord	402	3.700–10.000	6.600	10.700	17,70	47	7.600–11.500	8.800	11.600	17,70
Neuhausen	719	4.500–17.200	9.800	17.700	20,20	56	8.300–14.000	10.900	16.000	20,70
Nymphenburg, Gern	161	4.800–15.400	10.500	16.900	20,40	18	8.400–15.800	12.300	17.000	23,10
Obergiesing, Giesing, Fasangarten	355	4.100–10.500	7.200	12.900	18,20	44	5.600–10.000	7.800	10.200	18,90
Obermenzing	379	4.200–13.300	8.000	14.500	17,50	319	5.700–14.500	9.000	31.300	20,20
Obersendling	194	4.000–11.500	7.700	12.000	18,70	36	7.200–11.000	9.700	13.200	18,80
Pasing	550	4.500–13.200	8.100	15.300	17,70	330	6.600–12.200	9.300	14.400	19,60
Perlach	478	3.200–10.000	6.600	11.300	16,10	177	6.800–10.000	8.000	10.800	19,60
Ramersdorf	450	4.000–12.000	6.600	15.200	17,70	115	7.000–9.800	7.900	10.400	18,70
Riem	99	5.000–9.000	7.000	10.000	18,40	9	7.500–10.500	7.900	10.800	20,90
Schwabing, Schwabing West	872	4.000–18.500	10.000	19.800	22,10	83	7.100–18.500	12.700	19.800	22,40
Schwanthaler-, Theresienhöhe, Westend	213	4.000–12.000	8.100	14.900	18,80	3	7.500–9.000	8.000	9.300	18,20
Sendling, Westpark, Waldfriedhof	733	3.600–14.300	7.600	15.700	18,40	75	7.900–11.300	9.700	14.200	20,10
Solln, Prinz-Ludwigs-Höhe	613	4.500–12.000	7.700	13.000	17,50	156	7.600–15.200	10.200	19.000	20,90
Thalkirchen	153	4.000–10.500	7.600	10.900	19,60	47	7.500–10.600	9.300	13.300	20,90
Trudering, Waldtrudering	556	4.100–10.200	7.400	13.000	16,80	304	6.200–10.300	8.400	10.500	18,10
Untergiesing	328	4.500–13.000	8.600	16.700	19,20	67	8.600–12.600	11.100	17.300	20,70
Harlaching	160	5.100–13.200	8.900	15.800	18,20	91	8.600–16.500	12.100	16.800	23,00
Ausgewertete Objekte	12.714		8.500		19,00	3.431		10.600		20,70

**Daglfing, Denning, Engelschalking, Johanneskirchen wurden mit der Ortsbezeichnung „Bogenhausen“ zusammengefasst. Zahlen gerundet
Quelle: Recherche Print, Internet, IMV

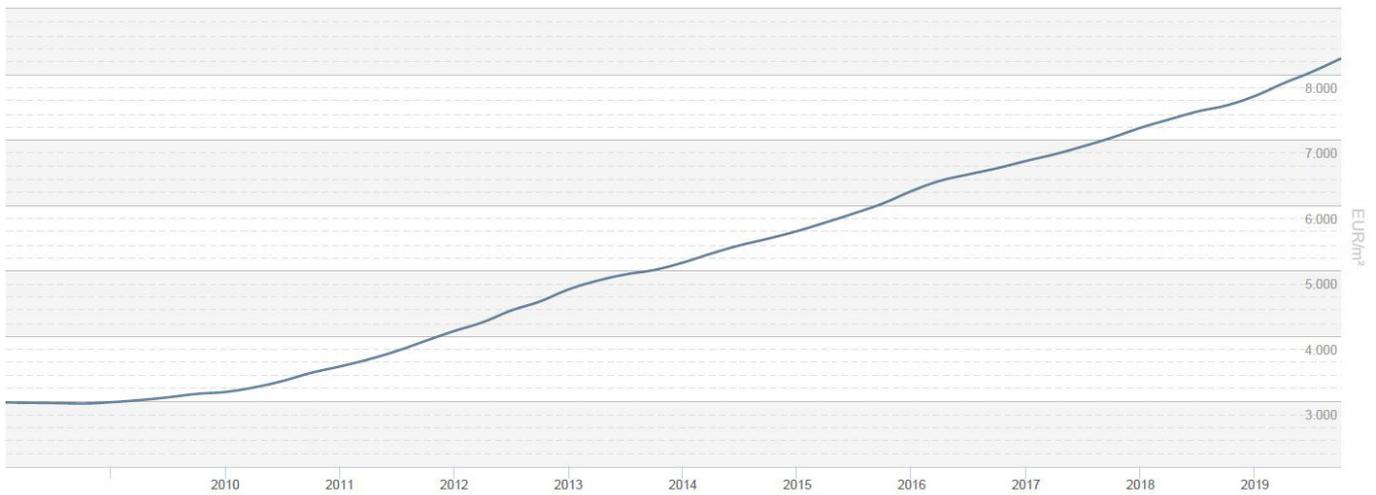
Im direkten Vergleich der einzelnen Stadtviertel sieht man, wie stark sich die zentrumsnahen Gebiete preislich abheben. Besonders gut haben sich die Stadtteile Lehel, Schwabing, Isarvorstadt, Glockenbach, Haidhausen und Neuhausen entwickelt. Top Preise von über 25.000 Euro den Quadratmeter existieren aber auch in Obermenzing oder Bogenhausen, also Lagen, die etwas weiter entfernt vom Zentrum liegen.

Grundsätzlich sind es jedoch die alteingesessenen Viertel, die mit ihrem ganz eigenen Charme, ihrer gewachsenen Infrastruktur und ihrem großen Bestand an Wohnungen Höchstpreise erzielen.

Gegenüber den Bestandswohnungen fangen die Quadratmeterpreise von Neubauten durchschnittlich bei einem höheren Mindestpreis an. Hier ist die Preisdifferenz nicht so stark ausgeprägt, wie bei Bestandswohnungen. Spitzenreiter bei den Neubauten sind ebenfalls die zentrumsnahen Stadtteile, deren dichter Wohnbestand nur wenig Freifläche bietet, um Neubauten überhaupt entstehen zu lassen.

KAUFPREISENTWICKLUNG

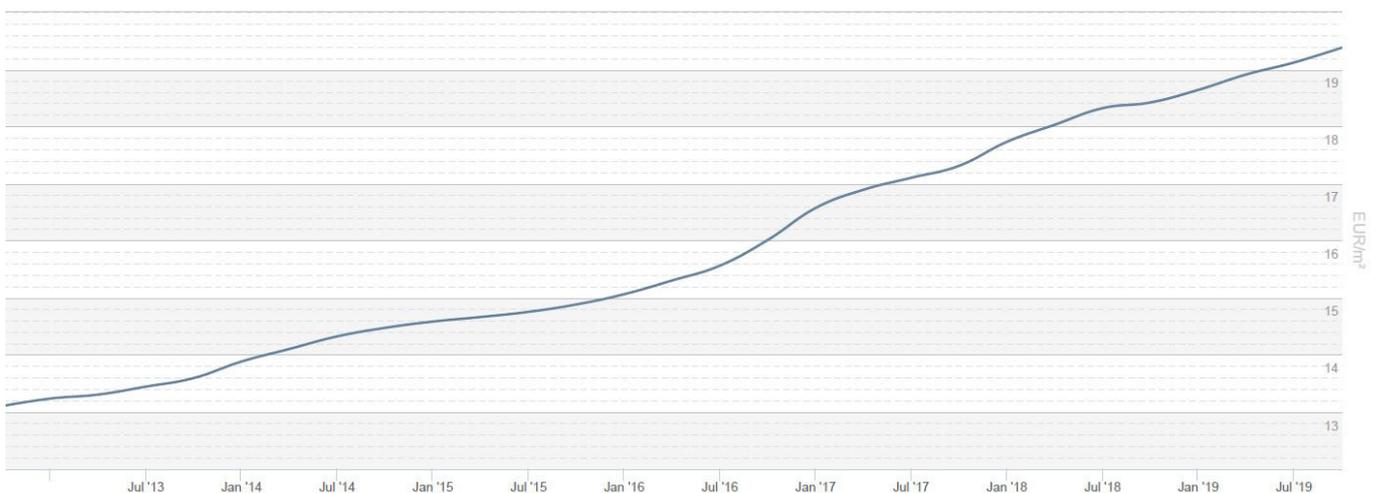
Seit 2010 steigen die Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen in München stetig. Der Quadratmeterpreis für Wohnraum hat sich innerhalb der letzten zehn Jahre mehr als verdoppelt: von 3.500 Euro auf über 8.500 Euro.



Quelle: IMV

MIETPREISENTWICKLUNG

Eine vergleichbare Wertentwicklung zeigen die Mietpreise für Wohnraum von Bestandsimmobilien in München. Hat man 2015 noch knapp 15 Euro pro Quadratmeter bezahlt, so kann man inzwischen von einem Durchschnitt von über 19 Euro ausgehen. Hinzu kommt die allgemein herrschende Wohnungsknappheit, die auch in Zukunft diesen Markt unter Druck setzen wird.



Quelle: IMV

FEINWERK IMMOBILIEN

Wir stehen Ihnen für persönliche Anliegen oder auch für allgemeine Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung. FEINWERK IMMOBILIEN steht für Vertrauen, Fachkompetenz und Professionalität. Wir schaffen die Voraussetzung dafür, dass der Kunde zu jeder Zeit persönlich, kompetent und wertgeschätzt betreut wird.

Haben Sie noch Fragen? Wir beraten Sie gerne!

Telefon: 089 / 99 82 975 80
Petersplatz 11, 80331 München

info@feinwerk-immobilien.de
www.feinwerk-immobilien.de



DAS SAGEN UNSERE KUNDEN



Von Anfang an hatte ich einen vertrauensvollen und verbindlichen Kontakt. Meine Wohnung wusste ich bei Herrn Kunz und seinem Team in den besten Händen – er hat sie innerhalb kürzester Zeit marktgerecht bewertet, hochwertig präsentiert und letztendlich besser als erwartet verkauft.

Mit dem Team von Feinwerk Immobilien arbeite ich gerne wieder zusammen.

Frau Kauermann hat uns beim Verkauf unseres Hauses mit professionellem Engagement und großer Einsatzbereitschaft unterstützt, uns kompetent beraten, informiert und betreut. Auch beim Kauf einer Immobilie war das Fachwissen, über das Frau Kauermann als erfahrene Architektin verfügt, äusserst hilfreich und wir empfehlen sie und ihr Team uneingeschränkt weiter.

Beim Verkauf meiner Wohnung habe ich mich bestens betreut gefühlt! Das Team war von Anfang an sehr zuverlässig und kompetent. Die Einschätzungen waren sehr realistisch, die Vermarktung der Wohnung sehr professionell! Ich kann das Team nur weiterempfehlen!



Herausgeber

Feinwerk Immobilien GmbH & Co. KG, Petersplatz 11, 80331 München

vertreten durch Jeannette Kauermann & Stephan Kunz

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit

wird keine Haftung übernommen, Irrtümer bleiben vorbehalten