

## München 2017/2018

**Regionale  
Marktentwicklungen**

Seite 1

**Erben & Vererben:  
Tipps zum richtigen  
Vorgehen**

Seite 6

**Mehrfamilienhäuser:  
Guter Zeitpunkt für  
Verkauf**

Seite 8



Über 1,45 Millionen Menschen leben in München, im Umland noch einmal 500.000 mehr. So einzigartig wie die Rahmenbedingungen sind auch die Immobilienpreise, die schnell die Millionengrenze überschreiten. Noch immer ist weder beim Zuzug noch bei der Nachfrage ein Ende des Booms in Sicht.

Laurenz Breyer – Bereichsleiter, München

### Soziodemografie



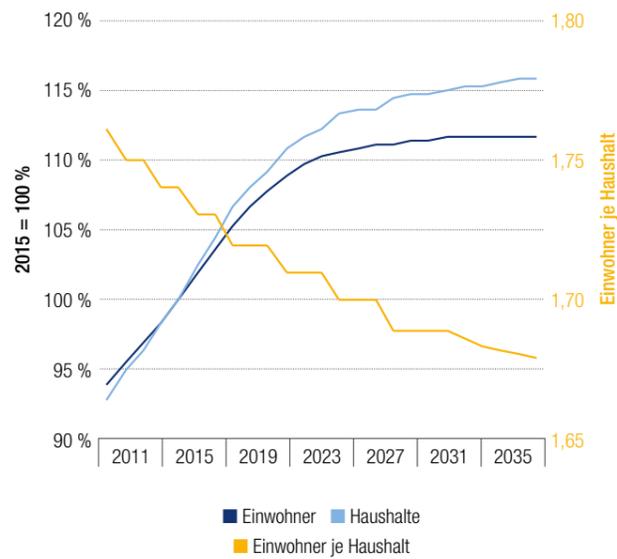
Die Landeshauptstadt München ist mit 1,45 Mio. Einwohnern die größte Stadt Bayerns. Im Landesvergleich weist München einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahre auf. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 21.370 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Bis 2035 wird München gemäß aktuellen Prognosen weitere ca. 168.400 Einwohner hinzugewinnen. Im gleichen Zeitraum wird zusätzlich ein Anstieg um rund 130.400 Haushalte prognostiziert. Damit bleibt die Wohnungsnachfrage in München langfristig sehr hoch. Mit knapp 118.000 Studenten im Wintersemester 2015/16 kommt dieser Nachfragegruppe ein hohes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.

### München auf einen Blick

Lage im Süden Bayerns, Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, Wirtschaftsmetropole mit höchster Lebensqualität

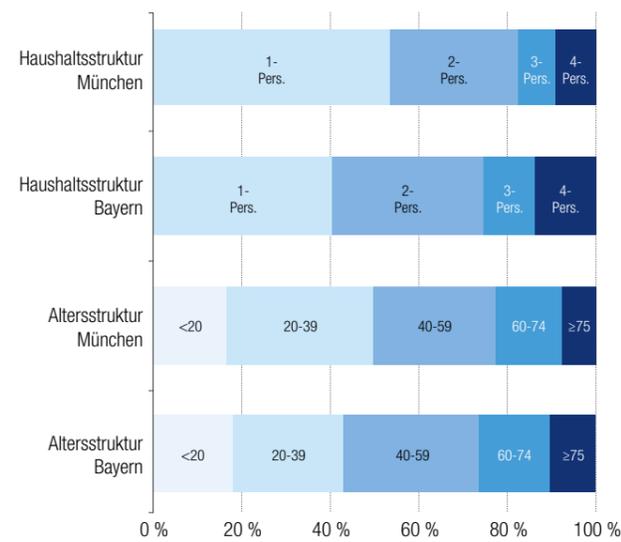
- Langfristig zunehmende Wohnungsnachfrage durch steigende Haushaltszahlen
- Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen
- Für Eigentumserwerber ist das Preisniveau in München in Bezug auf die verfügbaren Einkommen vergleichsweise deutlich teurer
- Kapitalanleger schätzen an München die sehr positive Wertentwicklung und gute Vermietbarkeit von Wohnungen
- Wohnungsleerstand: 0,2 % (Bayern: 5,1 %)
- Kaufkraftkennziffer: 132,6

EINWOHNER UND HAUSHALTE



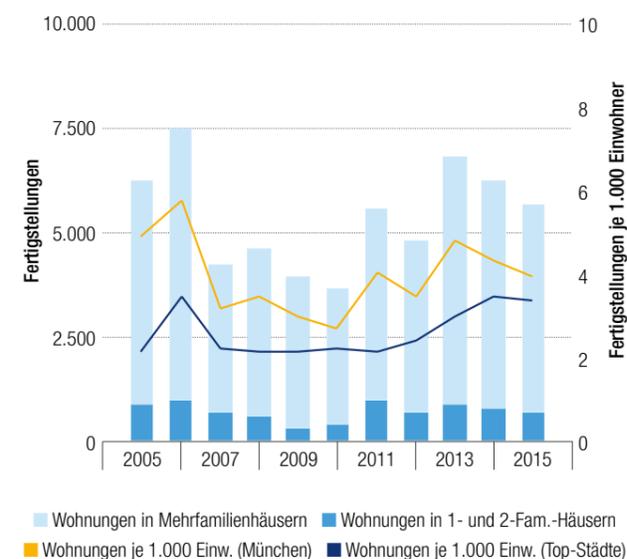
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

ALTERS- UND HAUSHALTSSTRUKTUR



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

WOHNUNGSNEUBAU IN MÜNCHEN



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

In München werden pro Jahr etwa 5.380 Wohnungen gebaut, davon etwa 86 % in Mehrfamilienhäusern.

Die Mieten und Preise am Münchener Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren stark gestiegen und konnten in 2016 die Steigerungsraten der Vorjahre sogar übertreffen. Insbesondere die Preise für Einfamilienhausgrundstücke haben ein deutliches Plus erfahren. Ausschlaggebend für die Preisdynamik sind vor allem das sehr günstige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gestiegenen Baupreise. Hinzu kommt eine erhöhte Nachfrage von Eigentümern infolge des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Im Mietsegment liegen die Neubaumieten bei durchschnittlich 17,00 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 24,00 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 14,60 Euro/qm und erreichen im Maximum mittlerweile 21,50 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2005 mit +50 % im Neubau, bzw. +51 % im Bestand angestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 13.000 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 7.300 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 5.900 Euro/qm und gehen im Maximum bis 9.500 Euro/qm. Seit 2005 sind die Neubaupreise um +106 % angestiegen und damit stärker als in vergleichbaren Städten.

Wirtschaft

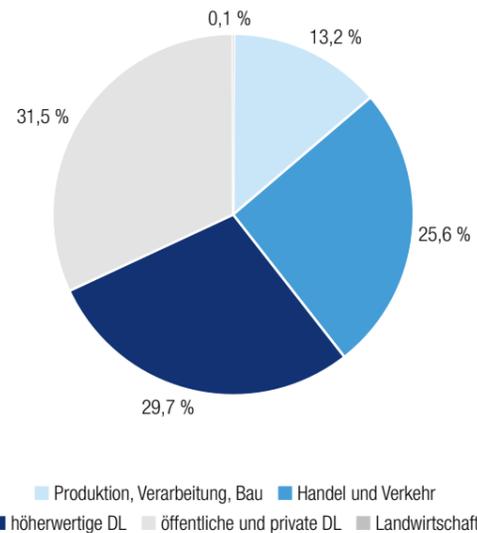
Der Standort München ist einer der größten und stärksten Wirtschaftsräume Deutschlands mit einer sehr gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur. Der Flughafen München weist das zweithöchste Passagieraufkommen in Deutschland auf. Auch über Schiene (zwei ICE-Bahnhöfe) und Straße (A8, A9, A92, A94, A95, A995, A96, Umfahrung A99) ist die Stadt sehr gut angebunden. In München sind zahlreiche (inter-)nationale Großunternehmen angesiedelt; zu den bekanntesten gehören die DAX 30-Konzerne Allianz SE, BMW AG, Linde AG, Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG, Siemens AG sowie MAN SE, Knorr-Bremse AG und KraussMaffei Technologies GmbH. Die wichtigsten Branchen sind der Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik, IT/Software sowie der Tourismus. Die Messe München ist von internationaler Bedeutung. Aufgrund der Vielzahl an universitären Einrichtungen ist die Stadt der wichtigste bayerische Hochschul- und Forschungsstandort.

In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 15,9 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt.

Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 noch 5,1 % betrug, ist sie, nach einem Anstieg 2013/14, Ende 2016 auf 4,6 % gesunken. München liegt dennoch über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,5 %.

Nach München pendeln rund 194.800 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit wird die Stadt München ihrer bedeutenden Rolle als zentraler Arbeitsort innerhalb der gleichnamigen Metropolregion gerecht.

BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR



Quelle: VGR des Bundes und der Länder

In München werden pro Jahr etwa 5.380 Wohnungen gebaut, davon etwa 86 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert liegt über dem vergleichbarer Städte (Ø 3.127). In 2015 lag die Bautätigkeit in München mit rund 5.700 Einheiten über dem langjährigen Mittel. Die Nachfrage ist aufgrund der stabilen

wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Einwohner- und Haushaltsentwicklung sehr gut.

Ein hohes Interesse am Wohnungsmarkt München ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (7,4 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die oberhalb von vergleichbaren Städten (6,6) liegt. Im Jahr 2015 kostete eine Eigentumswohnung im Mittel 430.000 Euro.



Im Eigenheimsegment müssen für ein Reihenhaus im Bestand durchschnittlich 720.000 Euro und für ein freistehendes Einfamilienhaus 1.200.000 Euro aufgebracht werden. Ähnlich zum Eigentums- und Mietwohnungssegment entwickelten sich die Hauspreise seit 2005 durchweg sehr positiv. Die Steigerungen lagen bei +95 % bis +115 % bei Reihenhäusern, bzw. +139 % bei Einfamilienhausgrundstücken.

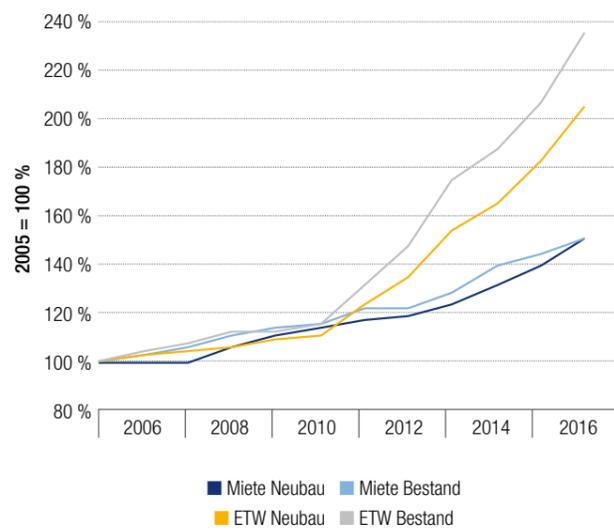
Wohneigentum in München zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort deutlich teurer als in vergleichbaren Städten. In 2016 musste in München durchschnittlich das 14,6-fache des jährlich verfügbaren Einkommens in Wohneigentum

investiert werden, während in den Vergleichsstädten das 10,2-fache ausreichte.

Im historischen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in München in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) um +6,7 % p. a. zunahmen, während das durchschnittliche Inflationsniveau 1,36 % p. a. betrug. Damit war die Wertentwicklung von Münchener Wohnimmobilien weit über dem 10-jährigen durchschnittlichen Inflationsniveau.

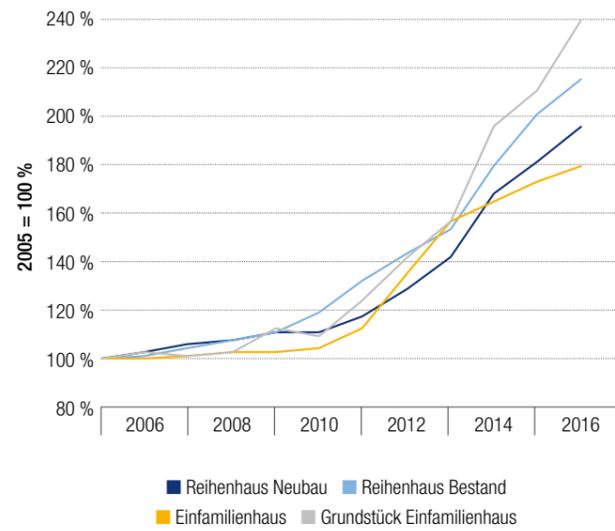
Das auf absehbare Zeit sehr niedrige Zinsniveau sowie die sehr gute Wohnungsnachfrage lassen eine sehr positive Wertentwicklung auf dem Münchener Wohnungsmarkt erwarten.

### PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

### PREISENTWICKLUNG HÄUSER



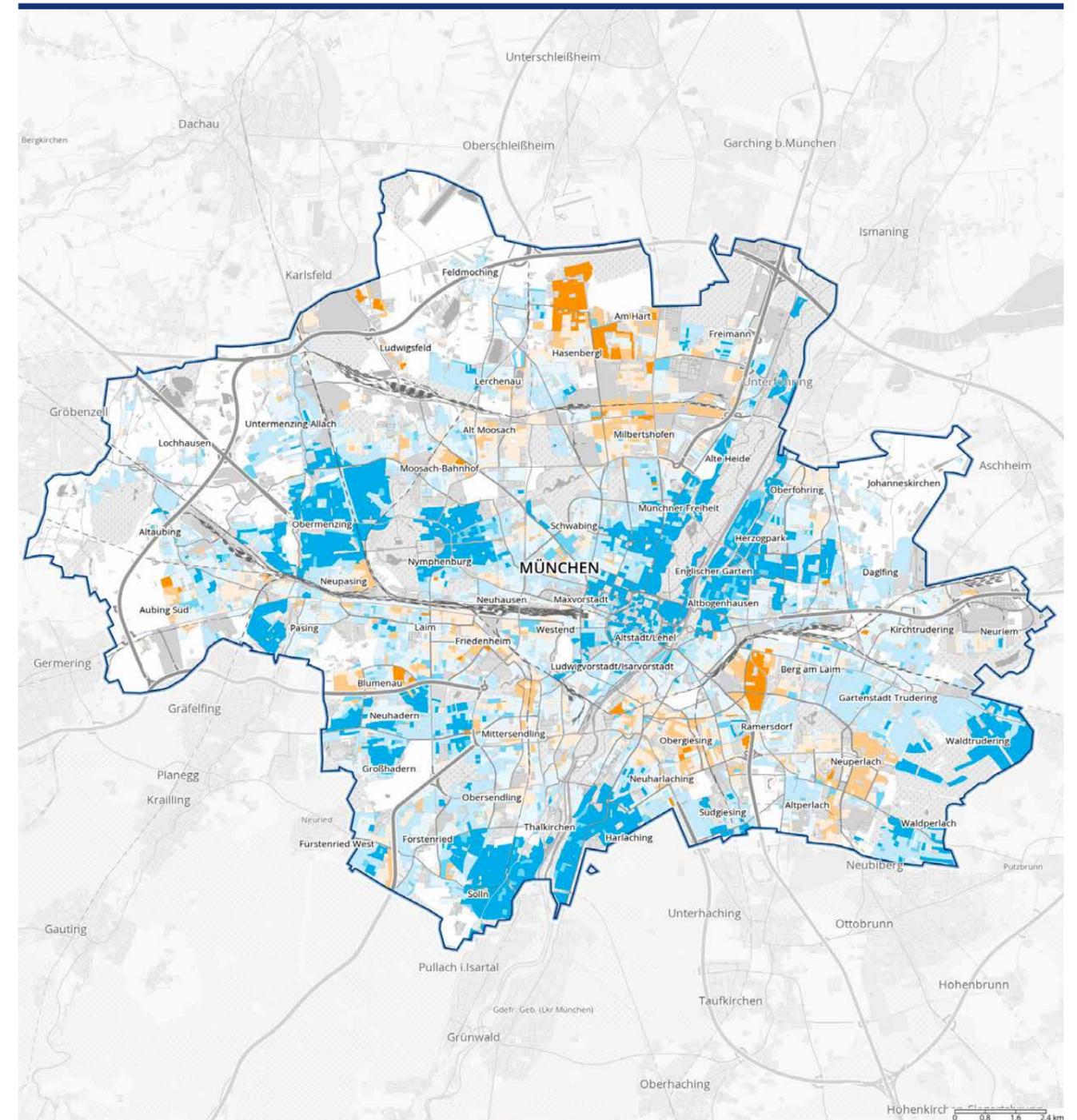
Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

### MIETEN UND KAUFPREISE AM WOHNUNGSMARKT MÜNCHEN IM JAHR 2016

KENNZAHL	EINHEIT	MINIMUM	DURCHSCHNITT	MAXIMUM	ENTWICKLUNG SEIT 2005 Ø	ENTWICKLUNG SEIT 2005 MAX.
Wohnungsmieten Neubau	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	12,00	17,00	24,00	+50 %	+51 %
Wohnungsmieten Bestand	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	10,00	14,60	21,50	+51 %	+56 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Neubau	Euro/qm Wfl.	5.000	7.300	13.000	+106 %	+103 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Bestand	Euro/qm Wfl.	3.500	5.900	9.500	+136 %	+150 %
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Euro	750.000	1.200.000	2.100.000	+79 %	+114 %
Kaufpreise Einfamilienhausgrundstücke	Euro/qm	950	1.600	2.800	+139 %	+233 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Neubau	Euro	590.000	760.000	880.000	+95 %	+69 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Bestand	Euro	520.000	720.000	870.000	+115 %	+93 %

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

### WOHNLAGEN IN MÜNCHEN



Quellen: © 2017 bulwiengesa, microm, casageo, GeoBasis-DE /BKG, OpenStreetMap CC-BY-SA

- Sehr gute Wohnlage
- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Durchschnittliche bis gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage
- Einfache bis durchschnittliche Wohnlage
- Einfache Wohnlage
- Sonstige Flächen
- Eisenbahn
- Straßen

Fortsetzung auf Seite 10 ►

# Erben & Vererben

## Was Sie jetzt wissen müssen

Die Erbengeneration wächst immer stärker und noch nie wurde in Deutschland so viel vererbt wie heute. **Bei der Hälfte dieser Vermögenswerte handelt es sich dabei um Immobilien.** Damit es nicht zu Streitereien kommt, sind beim Erben und Vererben frühzeitig wichtige Entscheidungen zu treffen.

Innerhalb von nur zehn Jahren (2015–2024) wird in Deutschland Vermögen im Wert von **3,1 Billionen Euro vererbt** (Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge). Das ist mehr als das Neunfache des gesamten Bundeshaushalts 2017 (329,1 Milliarden Euro). Trotz dieser Zahlen hat nur etwa jeder dritte Erblasser ein Testament verfasst. Fehlt eine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag), gilt die gesetzliche Erbfolge. Gehören zur Familie des Verstorbenen beispielsweise sein Ehepartner und seine Kinder, so erhält der hinterbliebene Ehepartner (in Abhängigkeit vom Güterstand) die eine Hälfte des Vermögens, die andere Hälfte teilen sich die Kinder. Haben der Verstorbene und sein Ehepartner dagegen keine Kinder, so steht neben dem Ehepartner auch Verwandten zweiter Ordnung ein Pflichterbeil zu.

### Beim Steuerberater informieren

Doch wie sind die vererbten Vermögenswerte überhaupt einzuschätzen? Und wie steht es um Schulden? Auch die werden schließlich vererbt. Gut zu wissen, dass Erben keine Pflicht darstellt: Als vorläufiger Erbe hat man eine Frist von sechs Wochen – in Ausnahmefällen länger –, um ein Erbe auszuschlagen. Eine angenommene Erbschaft kann danach jedoch nicht mehr ausgeschlagen werden. Auch über möglicherweise anfallende Erbschaftssteuern sollte man sich deshalb frühzeitig informieren und am besten einen Steuerberater hinzuziehen.

### Immobilie erben: Eigentum – verbunden mit Pflichten

Bei knapp 50 Prozent der Erbschaften geht es in Deutschland um mindestens eine Wohnung oder ein Haus. Trifft dies zu, sollte man sich in jedem Falle frühzeitig vergewissern, ob im Grundbuch Nutzungsbeschränkungen oder auch finanzielle Lasten aufgeführt sind. Erforderlich ist es außerdem, den häufig vorhandenen Sanierungsbedarf und -aufwand zu prüfen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat selbst die energetischen Mindestanforderungen deutlich erhöht. 75 Prozent des Immobilienbestandes in Deutschland ist älter als 25 Jahre – der Sanierungsbedarf ist oft erheblich. Wer eine Immobilie erbt, muss darüber hinaus für sich klären, wie er sie verwenden kann und will: Ist sie bereits vermietet, so tritt der Erbe als Rechtsnachfolger in das bestehende Mietverhältnis ein. Der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen. Möchte der Erbe die Immobilie selbst nutzen, gilt es, die Möglichkeiten einer Eigenbedarfskündigung zu prüfen.

Alternativ zur Selbstnutzung oder Vermietung kommt für rund 80 Prozent aller Erben der Verkauf in Betracht. Die am häufigsten genannten Gründe: Die ererbte Immobilie ist zu alt, beziehungsweise sanierungsbedürftig oder die eigene aktuelle Lebenssituation passt nicht zur Eigennutzung, beziehungsweise eigenen Betreuung des Objekts. Gewünscht ist dann oft die schnelle, sichere und erfolgreiche Abwicklung zum bestmöglichen Preis. Unabhängig von der konkreten Nutzungsabsicht verlangt das Finanzamt zur Berechnung der Erbschaftsteuer frühzeitig eine konkrete Werteschätzung der Immobilie. Außerdem zu beachten: Eine Grundbuchberichtigung ist nur gebührenfrei, wenn eine Erbin bzw. ein Erbe einen ordnungsgemäßen Eintragungsantrag binnen zwei Jahren ab dem Erbfall beim Grundbuchamt eingereicht hat. Allerdings ist eine Grundbuchberichtigung nicht erforderlich, sofern das Eigentum an dem Nachlassgrundbesitz in absehbarer Zeit durch Verkauf, Übertragung oder Erbauseinandersetzung übergeht. Ein nicht zu unterschätzender Regelungsbedarf – und das oft während der Trauerphase. Da hilft es, wenn man einen sachkundigen Berater zur Seite hat. Bei allen durch die Erbschaft entstehenden Fragen unterstützen die Berater von PlanetHome gern und kompetent. Ein wertvolles Instrument bei einer realistischen Werteschätzung ist darüber hinaus der PlanetHome Immobiliencheck\* (siehe unten).

### Worauf sollte ein Erblasser achten?

Auch der Erblasser hat einiges zu bedenken, wenn er seinen Erben eine oder mehrere Immobilien hinterlassen will. Die Eindeutigkeit und sorgfältige Abwägung seines Testaments entscheidet mit darüber, ob es zu Problemen oder gar Auseinandersetzungen kommt.

Wird mehreren Kindern gemeinsam ein Haus vererbt, so lässt sich eine gerechte Vermögensaufteilung oft am besten über den Verkauf des Objektes herstellen. Auch hier sollte der Erblasser frühzeitig entscheiden, ob er bereits zu Lebzeiten einen Verkauf vornimmt, um etwaige Streitereien schon im Vorfeld auszuschließen.

### Erbe, Schenkung, Wohnrecht

Bei allen testamentarischen Vorkehrungen oder auch Schenkungsabsichten zu Lebzeiten sollten Immobilieneigentümer keinesfalls ihre eigenen Interessen außer Acht lassen. Anwälte und Notare kennen eine ganze Reihe interessanter Gestaltungsmöglichkeiten, die ihnen beispielsweise ein lebenslanges, grundbuchrechtlich abgesichertes Wohnrecht in der eigenen Immobilie sichern, auch wenn das Eigentum bereits übertragen wurde.

Je größer die Immobilie, desto kostspieliger sind oft die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen gemäß EnEV (mehr Informationen in unserem Artikel zu „Mehrfamilienhäuser“). Auch vor diesem Hintergrund kann ein Verkauf sowohl für den Erblasser als auch für die Erben die bessere Option sein. Nicht selten lässt sich dadurch ein finanziell ungebundener Lebensabend sichern und zwar ohne Sorgen vor Streitereien um den Immobilien-Nachlass.

### Kostenfreier Immobiliencheck

Ob Erblasser oder Erbe: Wenn Sie eine Entscheidungsgrundlage benötigen, ob ein Immobilienverkauf angeraten ist, so finden Sie mit dem für Sie kostenlosen Immobiliencheck von PlanetHome eine hilfreiche Unterstützung (Wert je nach Objekt: 595 bis 1.500 Euro inkl. MwSt.). Die Immobilien-Experten von PlanetHome erfassen und dokumentieren darin sämtliche wertbestimmenden Faktoren der Immobilie (u. a. Region, Lage, Größe, energetische Werte und Bodenrichtwerte, Ausstattung, Zustand und etwaigen Sanierungsbedarf). Diese professionelle Immobilienanalyse erspart allen Beteiligten Zeit und Belastungen, hilft, auf der Basis von Fakten die richtigen Entscheidungen zu treffen und sorgt zusätzlich für ein gutes Gefühl.

**Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit für einen kostenfreien Immobiliencheck!**  
Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [planethome.com/immobiliencheck](https://www.planethome.com/immobiliencheck) oder vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

\*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf [www.planethome.com/rechtliches](https://www.planethome.com/rechtliches)

## Mehrfamilienhäuser

# Wann lohnt sich der Verkauf?

Sie galten lange als perfekte Anlage. Renditestark, krisensicher, mit stabiler Wertentwicklung. Ein Mehrfamilienhaus mit seinen Mieteinnahmen schien die perfekte Sicherheit zu bieten.

Doch ihren Eigentümern machten die Immobilien nicht immer nur Freude. Besonders in den letzten Jahren entschlossen sich immer mehr Eigentümer, ihre Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Ist der jetzige Zeitpunkt günstig? Häufig sprechen konkrete, gut nachvollziehbare Gründe dafür.

Die Fertigstellung der meisten Häuser liegt Jahrzehnte zurück, oft genügen sie bei Weitem nicht mehr den geforderten Brandschutzanforderungen und energetischen Standards. Die über die Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV) zwingt dann schließlich zu hohen Investitionen. Ob Austausch alter Heizkessel, nachträgliche Dämmung der Dachgeschossdecken, die komplette Dachsanierung und -isolierung oder gar die Fassadendämmung: Der finanzielle Aufwand für diese geforderten Maßnahmen ist erheblich. Hinzu kommt der hohe Planungsaufwand, insbesondere wenn KfW-Mittel oder weitere Fördergelder beantragt werden. Während die Eigentümer einer Wohnung oder eines einzelnen Hauses noch vor überschaubaren Kosten stehen, sehen sich solche von Mehrfamilienhäusern nicht selten gezwungen, bis an die Grenze der eigenen Liquidität zu gehen.



Wer über Kosten spricht, muss auch die Mieteinnahmen betrachten. Hier liegen Wunsch und Realität oft weit auseinander. Potenziale zur regelmäßigen Mietanpassung verstrichen in den vergangenen Jahren vielfach ungenutzt. Oder es wurden vor langer Zeit Bruttomieten inklusive Nebenkosten vereinbart, die heute aufgrund drastisch gestiegener Nebenkosten nicht mehr den marktüblichen Preisen entsprechen. Aus nachvollziehbaren Gründen kündigen Mieter solche Verträge nur selten. Auch die Politik macht es, zuletzt unter dem Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“, nicht leichter, Mieterhöhungen durchzusetzen – von Kündigungen ganz zu schweigen. Das Resultat sind dann oft Mieteinnahmen, die kaum noch die Hauskosten ausgleichen. Bedenkt man jetzt noch zusätzlich drohende Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen sowie mögliche finanzielle Schäden durch Mietnomaden, so macht das die Verkaufsambitionen zahlreicher Mehrfamilienhauseigentümer nachvollziehbar.

Wenn Hauseigentümer aus Kostengründen dann auch noch Aufgaben übernehmen müssen, die normalerweise zum Leistungsspektrum professioneller Verwaltungen, Hausmeister oder Handwerker gehören, fühlen sich insbesondere viele ältere Eigentümer überlastet. Nicht selten übersteigt der zeitliche, körperliche und nervliche Einsatz dabei jedes gesunde Maß. Auch das Gegenteil ist nicht zielführend: Wer über Jahre den Bedarf an Sanierungen, Reparaturen und energetischen Anpassungen ignoriert oder bei den Nebenkostenabrechnungen bummelt, riskiert neben drastischen Wertverlusten, auch Mietminderungen, Bußgelder und dadurch bedingt finanzielle Nachteile.

## Von aktuell hohen Kaufpreisen profitieren

Bei all dem stellt sich automatisch die Frage nach den Alternativen. Statt sein Geld weiterhin in ein Mehrfamilienhaus zu investieren, um den staatlichen Vorgaben rund um die EnEV zu genügen, kann es weitaus gewinnbringender sein, die aktuell bereits erfolgte Kaufpreisentwicklung auszunutzen und seine Immobilie tatsächlich zu verkaufen. Wer sich jahrzehntelang mit großem Einsatz für sein Haus engagiert hat, tut sich mit solch einer Entscheidung naturgemäß schwer. Doch die Vorteile liegen auf der Hand: Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung der letzten Jahre tauscht man vorhandene Risiken und vage Hoffnungen auf weitere Gewinnzuwächse gegen reale Gewinne, Unabhängigkeit und jede Menge persönlichen Gestaltungsfreiraum.

Manchem fällt der Abschied vom „Betongold“ auch mit Blick auf die eigenen Erben schwer: Man will bewahren, was Bestand hat. Doch auch hier entstehen vielfach besondere Belastungen: Sind mehrere eigene Kinder im Spiel, erweist es sich durchaus als Herausforderung, eine gerechte, alle Seiten zufriedenstellende Aufteilung zu schaffen. Auch vorgezogene Eigentumsübertragungen und Schenkungen müssen sehr professionell umgesetzt werden, wenn sie nicht den erwünschten persönlichen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Finanzausstattung und Wohnsituation beschränken sollen.

Auch wenn der Verkauf der eigenen Immobilie bislang nur ein Gedankenspiel ist, sollten Sie sich bereits jetzt professionell beraten lassen. Ihr persönlicher PlanetHome Immobilienberater informiert Sie gern und unverbindlich. Er erläutert Ihnen dabei anschaulich sämtliche Aspekte für und gegen einen Verkauf. So manches Mal wartet dabei sogar eine angenehme Überraschung auf den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses: Nicht selten offenbart eine eingehende Analyse bislang unentdeckte, für Kaufinteressen aber umso interessantere Potenziale, wie ungenutzte Dachgeschoss-Ausbauflächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück. Häufig lassen sich dadurch vom PlanetHome Immobilienberater Verkaufspreise realisieren, mit denen Eigentümer zuvor gar nicht gerechnet haben. Auch hier gilt: Ein Blick hinter die Kulissen und in die Zukunft der Märkte lohnt sich.

### Aktion Mehrfamilienhaus

Nutzen Sie als Eigentümer jetzt die Gelegenheit zum kostenfreien „Immobiliencheck Mehrfamilienhaus“\* (Wert: 1.500 Euro inkl. MwSt). Dazu gehören eine Darstellung des persönlichen Immobilienbestands, eine detaillierte Marktwertermittlung, basierend auf der individuellen Prüfung Ihres Mehrfamilienhauses, eine Rendite- und Potenzial-Betrachtung und daraus abgeleitet konkrete Handlungsempfehlungen. Ergänzt wird die hochwertige Ausarbeitung durch passgenaue Informationen zur aktuell gültigen EnEV-Novellierung sowie zur Mietpreisbremse. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [planethome.com/immobiliencheck](http://planethome.com/immobiliencheck) – oder Sie vereinbaren gleich direkt einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

\*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf [www.planethome.com/rechtliches](http://www.planethome.com/rechtliches)

## MIETEN UND KAUFPREISE IN DEN TEILRÄUMEN MÜNCHEN IM JAHR 2016

WOHNLAGEN	MIETEN (BESTAND) Ø IN EURO/QM	MIETEN (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (BESTAND) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	REIHENMITTEL- HAUS (BESTAND) Ø IN EURO	EINFAMILIENHAUS (BESTAND) Ø IN EURO
<b>Günstige Wohnlagen:</b> Allach/Untermenzing, Aubing, Berg am Laim, Freimann, Feldmoching/Harthof/Am Hart, Fürstenried/Forstenried, Lerchenau/Fasanerie, Milbertshofen, Moosach, Perlach, Riem, Daglfing/Johanneskirchen	12,90 – 14,40	15,00 – 16,50	4.800 – 6.000	6.000 – 7.200	520.000 – 740.000	900.000 – 1.150.000
<b>Wohnlagen mit durchschnittlichem Preisgefüge:</b> Ramersdorf, Denning, Engelschalking, Giesing, Hadern, Laim, Oberföhring, Pasing/Obermenzing, Sendling, Trudering/Waldperlach, Westend	13,60 – 15,80	15,50 – 17,30	5.400 – 6.200	6.500 – 8.100	600.000 – 780.000	1.050.000 – 1.650.000
<b>Teure Wohnlagen:</b> Haidhausen/Au, Harlaching, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Neuhausen, Schwabing/Maxvorstadt, Solln	14,60 – 16,40	16,60 – 19,20	5.700 – 8.000	7.200 – 8.800	760.000 – 950.000	1.600.000 – 1.800.000
<b>Exklusive Wohnlagen:</b> Altbogenhausen/Herzogpark, Altstadt-Lehel, Englischer Garten, Nymphenburg	16,00 – 17,50	18,30 – 21,00	6.900 – 8.500	8.800 – 12.100	880.000 – 1.300.000	1.750.000 – 2.300.000

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

## Münchner Top-Wohnlagen im Profil

Altbogenhausen/Herzogpark ist die exklusivste Lage im Stadtbezirk Bogenhausen, der bis an die östliche Stadtgrenze reicht. Repräsentative historische bzw. Jugendstil-Fassaden, freistehende Villen im Neubau und Altbau, die von Botschaftern, Werbeagenturen, Rechtsanwaltskanzleien und Medienstars bewohnt und genutzt werden sowie hohe Gartenmauern charakterisieren diesen Teilraum.

Das Zentrum setzt sich zusammen aus den Stadtbezirken Altstadt-Lehel und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Darin ist eine sehr heterogene Struktur anzutreffen: luxuriöses Wohnen in der von Einzelhandel, Büros und Dienstleistung geprägten Altstadt, prächtige historische Fassaden und großbürgerliches Wohnen im Lehel. Das Glockenbach-/Gärtnerplatzviertel in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat sich in der Vergangenheit von einem gemischten Wohn- und durch Handwerk geprägten Gewerbequartier zu einem attraktiven Wohnquartier mit hohem Anteil an Gastronomie und Dienstleistungen gewandelt.

Die Wohnlage Englischer Garten ist sehr kleinräumig und ein Teil des Stadtbezirks Schwabing-Freimann. Da der Isarring hier im Tunnel verläuft, zeichnet sich die Wohnlage durch eine beschauliche Ruhe aus. Die unmittelbare Nähe zum Englischen Garten und die großzügige Durchgrünung sind charakteristisch.

Nymphenburg ist der westliche Teil des Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg. Das Schloss Nymphenburg prägt den Stadtteil, der Nymphenburger Schlosspark bietet Grün- und Erholungsflächen, die für die ganze Stadt von Bedeutung sind. Nymphenburg ist ein repräsentatives, großbürgerliches Villenviertel seit Ende des 19. Jahrhunderts und gilt bei vielen als die beste Wohnlage Münchens.

Haidhausen/Au stellt eine dicht bebaute Vorstadt aus der Gründerzeit dar und hat sich zu einem der Münchener

Szeneviertel gewandelt. Das breite Kulturangebot, u. a. mit Gasteig, Muffatwerk, Auer Dult und Nockherberg, unterstreicht die Bedeutung von Haidhausen/Au für das kulturelle Stadtleben.

Harlaching besteht aus den noblen alten Villenvierteln Alt-Harlaching und Mengerschwaige mit Gartenstadtcharakter sowie hochwertigen Neubauten. In Neuharlaching, nordwestlich von Alt-Harlaching, stehen überwiegend um 1920 erbaute Ein- oder Zweifamilienhäuser und große Mietshäuser mit Genossenschaftswohnungen. Bekannt ist Harlaching wegen der Isarauen und dem Tierpark Hellabrunn.

Neuhausen ist der östliche Teil des Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg. Das ehemalige Arbeiterviertel hat sich zusehends in ein teures „In-Viertel“ gewandelt.

Der Rotkreuzplatz ist das Stadtteilzentrum mit diversen Einzelhändlern sowie Cafés und Restaurants. Ein breites Kulturangebot aus Live-Bühnen, Kino, Theater, Museen und kleinen Galerien lockt die Bevölkerung nicht nur aus dem Viertel an.

Kunst, Kultur und Wissenschaft prägen die Maxvorstadt. Die Universitäten sorgen für hohe Tagesbevölkerung und ausgeprägtes Nachtleben. Freizeitwert bieten kleinere Grünflächen, wie der Alte Botanische Garten, die Pinakotheken oder der alte Nordfriedhof. Schwabing ist u. a. durch die Leopoldstraße als Flaniermeile bekannt. Prägend sind die zahlreichen Jugendstil-Fassaden. Die Münchener Freiheit bietet als wichtiges Stadtteilzentrum ein diversifiziertes Einzelhandelsangebot. Die Nähe zum Englischen Garten und die kulturellen Einrichtungen begründen das hohe Preisniveau.

Im Münchener Süden liegt mit Solln eines der attraktivsten und exklusivsten Wohngebiete. Insbesondere die Einfamilienhäuser und Villen, vor allem in Alt-Solln, zählen zu den bevorzugten und exklusiven Wohngebieten der Stadt.

Im Südwesten liegt die Ende der 1960er Jahre angelegte Parkstadt Solln: eine Hochhaussiedlung mit integrierten Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen. In Solln lebt überwiegend die gehobene Mittelschicht mit einem überdurchschnittlichen Akademikeranteil.

Je nach Lage innerhalb dieser Teilräume kann das Preisniveau sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment schwindelerregende Höhen erreichen. In Top-Lagen sind mehr als 22 Euro/qm Miete für eine Neubauwohnung keine Seltenheit mehr. Auch für Bestandswohnungen wird diese Schwelle mittlerweile überschritten. Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist der Preis je Quadratmeter unterschiedlich; jedoch zeigt das durchschnittliche Niveau der Gesamtstadt, dass günstiger Wohnraum eine Rarität ist. Selbst in den günstigsten Teilräumen liegen die Durchschnittspreise über 4.800 Euro/qm im

Bestand. In den Top-Lagen liegen die Preise vor allem im Neubau über 15.000 Euro. Als teuerstes Objekt zählen derzeit die Glockenbachsuiten im Zentrum, die 21.000 Euro/qm in der Spitze erreichen.

Gerade die zentralen Wohnlagen sind durch Geschosswohnungsbau geprägt. Zu den typischen und gefragtesten Eigenheimstandorten gehören Altbogenhausen/Herzogpark, Englischer Garten, Harlaching, Solln und Nymphenburg. Ein Einfamilienhaus ist in diesen Lagen meist nicht unter einer Million Euro zu haben. Für Top-Objekte werden Preise von 3,0 Mio. Euro und mehr aufgerufen.

Nicht nur in den begehrten Wohnlagen, sondern auch in den übrigen Lagen verzeichnet München deutliche Angebotslücken durch die sehr hohe Nachfrage, die zu sehr kurzen Vermarktungszeiten führen.

## Glossar

## Wohnlage

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Zuzugsvolumina, Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand)

in das Berechnungsmodell ein. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen jeweils noch Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage:** Besonders imagerträge Innenstadtrandlagen und Villengegenden sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute Wohnlage:** Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngebieten mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche Wohnlage:** Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt sehr genaue und differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

## Wohnungsmieten und -preise

Wohnungsmieten werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiedervermietung bzw. Wiederverkauf** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten wie auch Preise umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

## Einfamilienhäuser

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150-200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600-800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

---

## Einfamilienhäuser

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

---

## Reihenhäuser

Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihenmittelhaus mit 100-120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise jeweils für Neubau/Erstbezug und Wiederverkauf und zwar ohne Nebenkosten. Es werden jeweils ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

---

## Bautätigkeit

Unter **Baufertigstellungen** wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

---

## Haushalt

Einen **Haushalt** bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

---

## SVP-Beschäftigte

**Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer** sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

---

## Arbeitslose

**Arbeitslose** sind Arbeitssuchende bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die nicht oder weniger als 15 Stunden wöchentlich in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, die nicht Schüler, Studenten oder Teilnehmer an Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung, nicht arbeitsunfähig erkrankt, nicht Empfänger von Altersrente sind und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Arbeitslose müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur oder dem nach SGB II zuständigen Träger gemeldet haben.

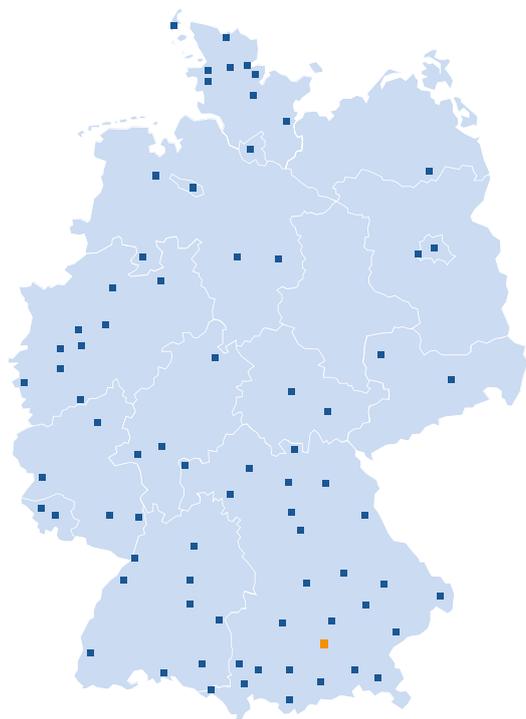
**Definition:** Arbeitslose in % **aller** zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige).

Ab dem Jahr **2005** wurde die Basis der als arbeitslos geltenden Personen um arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger ergänzt, damit ist die Anzahl der Arbeitslosen und damit auch die Quote gegenüber den Vorjahren allein durch die Umstellung der Statistik erhöht.

---

**Impressum:** Herausgeber PlanetHome Group GmbH, FeringasträÙe 11, 85774 Unterföhring/München.

**Bildnachweis:** © davis/Fotolia.com; © eltoro69/Shutterstock.com; © vcandy, PeopleImages, LinorR/iStockphoto.com.



## Über 80 eigene Standorte\* – auch in München in Ihrer Nähe.

Oberanger 43  
80331 München  
+49 89 37410488-0  
infomuenchen@planethome.com

FeringasträÙe 11  
85774 Unterföhring/München  
+49 89 76774-0  
infomuenchen@planethome.com

■ PlanetHome Standorte

\*Über 80 Standorte in Deutschland und Östereich.