



Marktinformationen
München Südost • 2011/2012



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort Waldtrudering

Trudering ist vorwiegend ein Wohnbezirk mit Gartenstadtcharakter, der sich in zahlreichen kleinen Stadtvierteln wiederfindet. Dieses wissen vor allem Familien zu schätzen: Trudering ist einer der kinderreichsten Münchner Stadtteile. Aber auch reichlich Arbeitsplätze unterschiedlichster Branchen hat Trudering zu bieten, insbesondere im Gewerbegebiet am Moosfeld. Der Stadtteil Trudering besteht u.a. aus den Vierteln: Waldtrudering, Michaeliburg, Gartenstadt, Straßtrudering, Kirchtrudering, Neutrudering, Truderinger Grenzkolonie, Kolonie Waldfrieden. Es herrscht zwar immer noch der Gartenstadtcharakter in Trudering weitgehend vor, doch ist die Wandlung im Siedlungsstil von ehemals weitläufig angelegten, mit großzügigen Grünanlagen versehenen Ein- und Zweifamilienhäusern hin zu verdichteten Nutzungsformen unverkennbar. Im Zuge der „Nachverdichtung“ entstehen daher typischerweise kleinere Wohnanlagen an Stelle der kleinen Siedlungshäuser. Die Bau- und Einwohnerdichte ist daher kontinuierlich anwachsend.

Marktentwicklung

Auch im vergangenen Jahr hat sich der Münchner Immobilienmarkt insgesamt trotz der herrschenden schwierigen wirtschaftlichen Situationen ausgesprochen positiv entwickelt. Wenn auch nicht einheitlich in allen Segmenten, so kann bei Wohnimmobilien dennoch von einer soliden Entwicklung der Umsätze mit moderaten Preissteigerungen gesprochen werden. Hier zeigt sich deutlich, dass der Münchner Wohnimmobilienmarkt seine bundesweit unübertroffene Nachfrage nach wie vor und ohne Abstriche aufrecht erhalten hat. Unter Berücksichtigung der derzeitigen demografischen Voraussagen, die alle für den Großraum München eine überdurchschnittliche Zuwanderung gegenüber anderen Regionen annehmen und bei Betrachtung aller sonstigen wirtschaftlichen und sozialen Faktoren scheint diese Entwicklung auch weiterhin anzuhalten.

Wie schon seit einiger Zeit erkennbar, investieren auch institutionelle Anleger wieder vermehrt in Wohnanlagen und sehen auch zukünftig hier einen gesicherten Markt. Eine Prognose bleibt zwar schwierig, aber als sicher gilt: Mün-

chen liegt bundesweit in nahezu allen Positivpunkten an der Spitze! Dank zahlreicher wirtschaftlicher Vorteile wie dem hochklassigen und vielfältigen Branchenmix, der mit Firmensitzen europa- und weltweit agierender Großunternehmen mit hohen Beschäftigungsraten die ökonomische Stabilität stützt, desweiteren mit einem internationalen Messestandort, einem bedeutenden, internationalen Verkehrsknotenpunkt und unzähligen Faktoren mehr ist die wirtschaftliche Bedeutung Münchens unangefochten. Besonders aber auch eine umsichtige Stadtplanung, die München seinen einzigartigen Flair erhält, ein kooperatives und verträgliches Miteinander sozial unterschiedlicher Schichten prägen das Stadtbild und das Lebensgefühl und sichern damit auch entscheidend die Werthaltigkeit des Immobilienmarktes.

Der Münchner Immobilienmarkt präsentiert sich im Berichtsjahr 2010 sehr lebhaft und erreicht ein Geldumsatzvolumen von rund 6,5 Milliarden Euro. Die Preise von Wohnimmobilien sind in nahezu allen Marktsegmenten gestiegen oder bewegten sich auf dem relativ hohen Vorjahresniveau. Allerdings sind die Interessenten auch kritischer geworden und treffen oft auf nicht gerechtfertigte Preisvorstellungen der Verkäufer. Hier gewinnt die professionelle Wertermittlung unter marktgerechten Rahmenbedingungen durch erfahrene Kaufberater immer mehr an Bedeutung.

Die begehrtesten Lagen

Bedingt durch die gute Infrastruktur, die Nähe zur Münchner City wie auch die Erreichbarkeit der bayrischen Seen und der Alpen sind alle Wohngebiete begehrt.

Ausblick

Die Wertstabilität wird zunehmend – auch im Hinblick auf einen eventuellen Wiederverkauf – ein sehr entscheidender Faktor. Mehr denn je spielt die Lage eine entscheidende Rolle. Die Entscheidungsprozesse der Käufer dauern länger, da die Immobilien sorgfältig und immer öfter auch von Gutachtern geprüft werden. Baugrundstücke in guten bis sehr guten Lagen werden immer rarer, so dass hier die m²-Preise oftmals über den Bodenrichtwerten liegen.

Preistabelle - Waldtrudering			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von/bis	Miete in Euro/m ² von bis
Top Lage	2,0 Mio. bis 4,0 Mio.	4.500,- bis 5.500,-	14,- bis 16,-
Sehr gute Lage	1,5 Mio. bis 2,0 Mio.	3.500,- bis 4.500,-	13,- bis 14,-
Gute Lage	1,0 Mio. bis 1,5 Mio.	3.000,- bis 3.500,-	11,- bis 13,-
Mittlere Lage	600.000,- bis 1,0 Mio.	2.000,- bis 3.000,-	10,- bis 11,-

Der Standort Ottobrunn

Der Immobilienmarkt im Münchner Südosten profitiert von seiner Lage im Speckgürtel der Landeshauptstadt München. Die Autobahnen A8 und A99 ermöglichen einen schnellen Zugang zur Innenstadt, zum Flughafen oder aber zu den Naherholungsgebieten im Alpenvorland, Österreich oder zu den norditalienischen Seen. Die stadtnahe Lage und die sehr gute Infrastruktur (z.B. Gymnasien, Europäische Schule etc.) führte zur Ansiedlung verschiedener Großunternehmen, wie EADS, Infineon, Siemens, Bosch u.v.m., ergänzt wird sie durch eine Reihe von Golfplätzen in unmittelbarer Nähe.

Im Zuge der Ansiedlung von Unternehmen stieg auch die Bevölkerungszahl. Der Münchner Südosten wurde DER Technologie-Standort Münchens. Mitarbeiter dieser Firmen als auch der Bundeswehr- Universität in Neubiberg suchen vermehrt Wohnraum, so dass die Nachfrage das Angebot übersteigt. In der Folge stiegen die Preise für Immobilien kontinuierlich an. Bei den Käufern handelt es sich überwiegend um Akademiker, Manager und Vordstände.

Die begehrtesten Lagen

Im Münchner Südosten werden überwiegend Immobilien in den guten Lagen wie in Riemerling (Auen-, Waldpark- und Forststraße), in Waldperlach (Märchenviertel) und in Ottobrunn in ruhigen Wohnlagen gesucht. In der Gemeinde Neubiberg liegen die bevorzugten Wohnlagen im Bereich Walküre- und Kameterstraße. Man liebt sowohl die Stadtnähe, als auch das Leben im Grünen. Zum Verkauf kommen überwiegend gebrauchte Immobilien, die vor 10-20 Jahren gebaut worden sind.

Wohnraumwünsche

Junge, um- und zuziehende Familien suchen vermehrt eine Doppelhaushälfte oder ein Einfamilienhaus/Villa mit Garten. Eine solide Bausubstanz ohne Renovierungsstau und eine gute Energiebilanz (Dämmung) werden vorausgesetzt. Gutachter werden oft vom Käufer beauftragt. Der



Einfamilienhaus – Modernes und individuelles Wohnen

Energieausweis hat ebenso einen hohen Stellenwert. Nachgefragt wird oft ein moderner, funktionaler Baustil, weniger der noch verbreitete Landhausstil.

Manche Eigentümer wollen sich oft von ihrem mittlerweile zu groß gewordenem Haus trennen und suchen stattdessen eine Dachgeschoss-/ Penthousewohnung möglichst in der gleichen Gemeinde oder in der Münchner Innenstadt mit Lift. Diese Nachfrage kann derzeit nur bedingt befriedigt werden.

Preistabelle - Ottobrunn

Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von/bis	Miete in Euro/m ² von bis
Top Lage	1,15 Mio. bis 1,25 Mio.	4.000,- bis 5.500,-	14,- bis 15,-
Sehr gute Lage	950.000,- bis 1,15 Mio.	3.000,- bis 4.000,-	12,- bis 14,-
Gute Lage	650.000,- bis 950.000,-	2.500,- bis 3.000,-	10,- bis 12,-
Mittlere Lage	450.000,- bis 650.000,-	1.500,- bis 2.500,-	9,- bis 10,-

E & V München-Südost Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Wasserburger Landstraße 237 · 81827 München
Tel. +49-(0)89-420 79 90 · MuenchenSuedost@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/muenchensuedost



ENGEL & VÖLKERS