

Wohnimmobilien- Marktbericht München

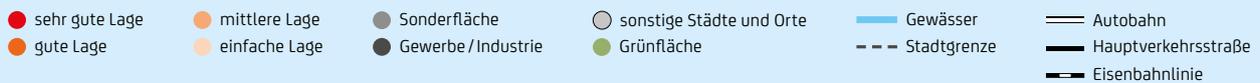
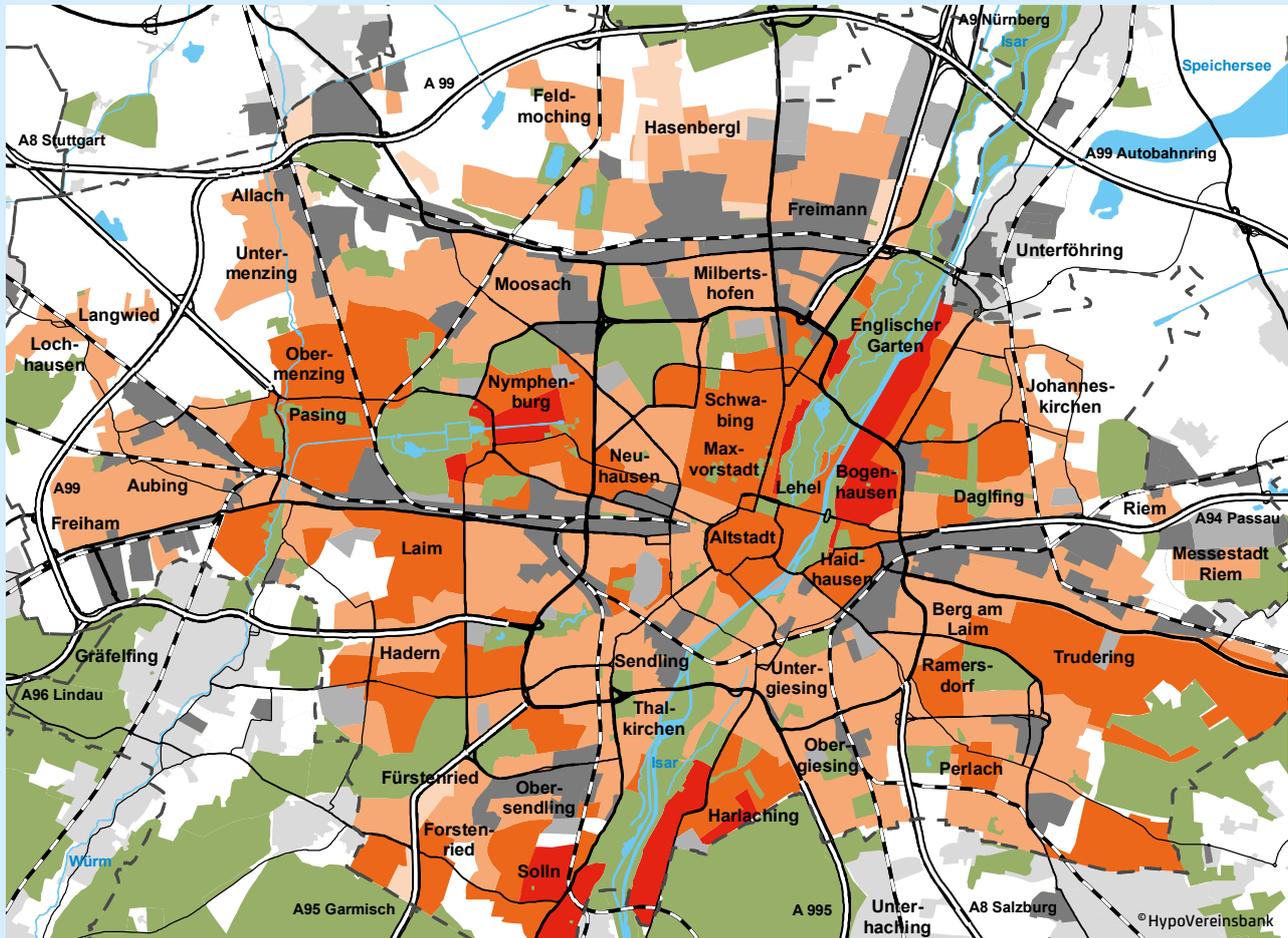
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Juni 2017

Das Leben ist voller Höhen
und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der
 **HypoVereinsbank**
Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt München: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	18,00–26,00	16,00–18,50	12,50–17,00	11,50–13,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹				
€/m ² Wfl.	8.400–13.000*	6.900–8.600	5.900–7.700	5.700–6.200
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)²				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	6.900–8.800	5.800–7.300	4.900–6.400	4.700–5.100
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	1.600–2.300	1.200–1.850	980–1.450	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	1.100–1.300	910–1.200	850–950	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	890–1.050	820–950	740–850	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	2.600–4.800	1.700–2.900	1.400–2.100	ab 1.000

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

* für große Luxuswohnungen werden Preise deutlich über der genannten Spanne erzielt

Marktübersicht

Ökonomische Rahmenbedingungen

- München zählt nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa zu den stark boomenden Wirtschaftsmetropolen und bevorzugten Wohnstandorten mit hervorragender Lebensqualität.
- Die ausgezeichnete Standortqualität, der breite Branchenmix der Unternehmen und vielfältige Bildungs- und Forschungseinrichtungen (rd. 120.000 Studenten) sind nachhaltige Erfolgsfaktoren für die hohe Wirtschaftsdynamik. München hat sich in Deutschland zum bedeutendsten Hightech-Standort entwickelt (IuK Information und Kommunikation, Biotechnologie, Automotive, Luft- und Raumfahrt). Zahlreiche Großunternehmen investieren in weiteres Wachstum und zunehmend in das „Internet der Dinge“ (z. B. BMW, IBM, Microsoft, Google).
- Der enorm dynamische Arbeitsmarkt verzeichnet stetig steigende Erwerbstätigenzahlen, was schon seit Jahren zu der niedrigsten Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte geführt hat. Mehr als 80 % der Beschäftigten sind – bei steigender Tendenz – dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Zahl der Erwerbstätigen soll bis zum Jahr 2030 laut aktueller Prognose (empirica 2016) um bis zu 160.000 ansteigen.
- Der Fachkräftemangel wird dabei für den Arbeitsmarkt in Zukunft eine große Herausforderung, denn er könnte sich wachstumsbremsend auswirken. Das starke Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung erfordert seitens der Stadt und der Unternehmen vor allem die Intensivierung des Wohnungsbaus. Hohe Lebenshaltungskosten, fehlender Wohnraum – vor allem bezahlbare Wohnungen – verhindern den Verbleib bzw. den Zuzug von Haushalten mit mittlerem oder geringem Einkommen und sind für die Region langfristig als Standortrisiken anzuführen.

Demografie

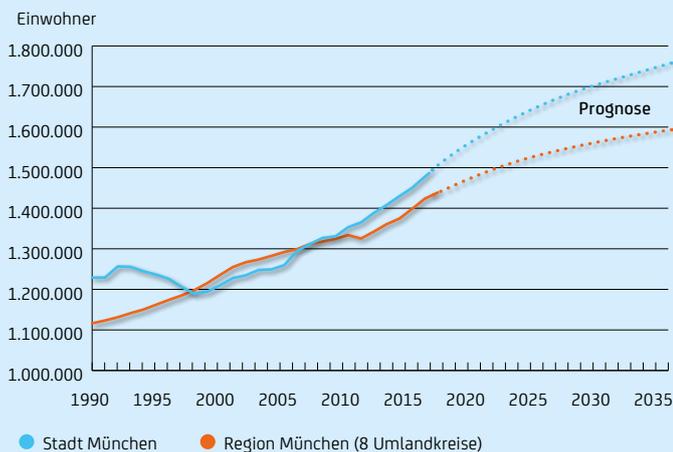
- Die bayerische Landeshauptstadt und ihr Umland sind eine stark wachsende Metropolregion und werden dies auch bleiben. Allein für die Stadt erfasste die amtliche Statistik im vergangenen Jahr rund 30.000 neue Einwohner, ein historischer Rekordwert. Der starke Trend wird angesichts der auch künftig hohen berufs- und ausbildungsbedingten Zuwanderungen sowie eines deutlichen Geburtenüberschusses (rund 6.500 Geburten mehr als Sterbefälle in 2016) anhalten.
- München wächst schneller, als es die Experten bislang vorhergesagt haben. Den neuesten Planungsprognosen zufolge wird die Stadt bis zum Jahr 2035 um mindestens 280.000 (+ 19 %) Menschen auf dann 1,73 Mio. wachsen (siehe Grafik). Dabei dürften nahezu zwei Drittel der zusätzlichen Haushalte Single-Haushalte sein, denn vor allem immer mehr junge Erwachsene ziehen an die Isar.
- Der demografische Wandel wird im nächsten Jahrzehnt hingegen nur eingeschränkt stattfinden: der Anstieg der Gruppe älterer Menschen wird durch Zuwächse bei den jüngeren Altersgruppen lediglich kompensiert.

Region München

- Die Region, bestehend aus acht Landkreisen*, wächst in ähnlich hoher Geschwindigkeit. Seit vier Jahren werden bereits jährlich rund 18.000 neue Einwohner registriert (Einwohnerstand 2015: 1,4 Mio.). Aktuellen Schätzungen zufolge dürfte sich die Bevölkerungszahl bis 2035 um weitere 190.000 Menschen auf 1,59 Mio. erhöhen (+ 14 %). Ein größeres Wohnungsangebot und ein in Teilen niedrigeres Miet- und Kaufpreisniveau im Umland sind die ausschlaggebenden Wohnstandortvorteile sowohl für Zuzügler aus München als auch für Neubürger aus anderen Regionen.

* Die Städte und Orte in den Landkreisen Dachau, Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Starnberg und München sind in unseren drei Wohnimmobilien-Marktübersichten Region München SüdOst, SüdWest und NordWest betrachtet. Für die Landkreise Erding, Freising und Landsberg sind eigene Berichte vorhanden.

Einwohnerentwicklung und -prognose



Quellen: Bayer. Landesamt für Statistik; Planungsprognose Stadt München 2017
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

Stadt München		Trend
Einwohnerstand (12 / 2015)	1.450.381	↗
Prognose Einwohnerstand 2035	1.730.000	
Arbeitslosenquote (05 / 2017) (Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen)	4,2 %	↘
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	135,5	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2016)	6.729	↗

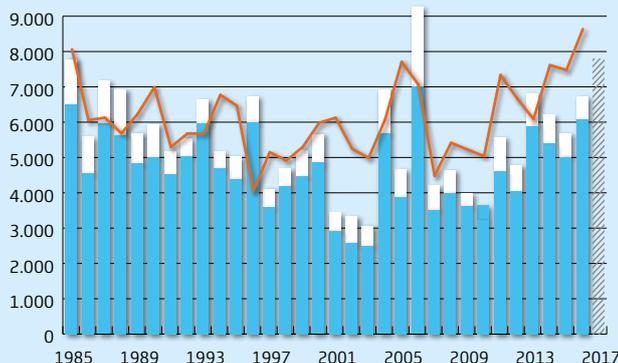
Quellen: Bayer. Landesamt für Statistik, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. sonstige Wohneinheiten (Wohnheime)

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die enorme Dynamik am Wohnungsmarkt zeigt bisher keine Anzeichen für eine naheliegende Abschwächung. Münchens außerordentlich positive Entwicklung führt seit langem zu großen Engpässen in allen Segmenten des Wohnungsmarkts und treibt die Wohnungspreise und -mieten in der teuersten deutschen Stadt weiter nach oben.
- Maßgebliche Faktoren für die starke Nachfrage sind die hohen arbeitsmarktbedingten Zuzüge, steigende Zahlen bei anerkannten Migranten, die Zunahme der Klein-Haushalte und ein höherer Wohnflächenbedarf pro Kopf. Die anhaltende Niedrigzinsphase und fehlende attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten verschärfen die Situation zusätzlich.
- In München wurde im vergangenen Jahrzehnt viel zu wenig neu gebaut, um mit dem Wachstum Schritt zu halten. Die Erhöhung der Zielzahl beim Neubau von bisher 7.000 Wohneinheiten auf 8.500 WE / Jahr und ein „Notprogramm“ mit rund 1.000 WE / Jahr werden den Markt nur bedingt entlasten (siehe Abschnitt Wohnungsbauoffensive).
- Der Neubau zieht zwar leicht an, dennoch lag die Zahl von rund 7.300 neu gebauten WE (Neubau und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) in 2016 noch deutlich unterhalb der Vorgaben. Baurecht wurde im vergangenen Jahr für knapp 9.660 WE geschaffen, was eine deutliche Belebung anzeigt, sollten die Projekte realisiert werden (siehe Grafik). Eine leichte Verschiebung hin zum Mietwohnungsbau ist zu beobachten.
- In den ersten Monaten des laufenden Jahres kletterten die Miet- und Kaufpreise weiter. Die Anstiege summierten sich, je nach Segment, in den vergangenen sieben Jahren auf 30 % (bei Mieten) bis über 90 % (Grundstückspreise), nachdem in den 10 Jahren davor insgesamt eine hohe Preisstabilität bestand (siehe Grafik). Während in mittleren und einfachen Lagen Steigerungsraten zu beobachten sind, die über dem Trendverlauf der Vorjahre liegen, zeichnen sich im exklusiven Wohnungsbau angesichts eines größeren Angebots Stabilisierungen ab.
- Die Renditen bewegen sich auf riskant niedrigem Niveau: die Kaufpreise steigen seit einigen Jahren deutlich stärker als die Mieten und Verbraucherpreise (siehe Grafik).

Wohnungsbau in München

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*
Wohneinheiten



● Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ● Baugenehmigungen
● 1- + 2-Fam.-Häuser

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik; *inkl. Wohnheime
2006: inkl. Nachmeldungen ca. 14.000 WE; Bautätigkeit 2017: Annahme HVB

Wohnungsbauoffensive München

Der Stadtrat hat im November 2016 mit dem städtischen Förderprogramm „Wohnen in München VI“ das größte kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland beschlossen. Bis 2021 stehen 870 Millionen € für Investitionen in neue, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung.

Die Stadt begegnet damit dem rasant steigenden Bedarf an gefördertem Wohnraum. Dieser wird auf rund 130.000 WE beziffert, davon rund 50.000 WE in höchster Dringlichkeit im geförderten und bezahlbaren Segment (noch ohne Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerprognose).

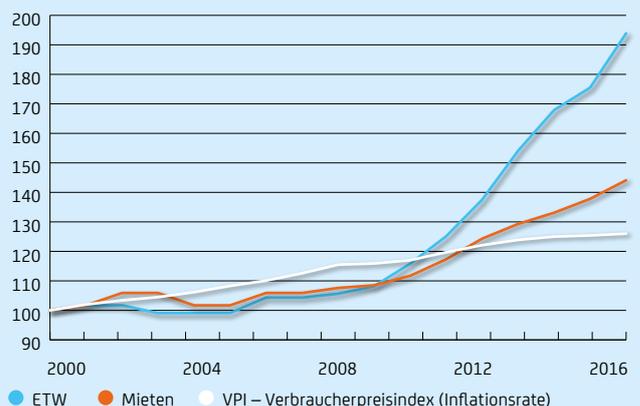
Pro Jahr sollen demnach 8.500 WE neu gebaut werden, 2.000 WE davon im geförderten und preisgedämpften Segment für untere und mittlere Einkommensgruppen. Künftig sind zum Beispiel 50 % der städtischen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau, 40 % für den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und 10 % für Baugemeinschaften vorgesehen.

Die stetig steigenden Baugenehmigungen mit dem Höchststand in 2016 lassen für die kommenden Jahre einen merklich anziehenden Wohnungsbau im geförderten Segment erwarten.

Wohnen für Alle

In einem Sofortprogramm hat der Stadtrat im vergangenen Jahr als Ergänzung zu den bereits bestehenden Programmen das Projekt „Wohnen für Alle“ beschlossen. Es sollen möglichst schnell preiswerte, kleine und einfache Wohnungen (z. B. Überbauung Parkplatz am Dantebad: 100 WE, Wohnprojekte in Modulen ohne Keller) errichtet werden. Bis 2019 können rund 3.000 WE für einkommensschwache Gruppen (Familien mit geringem Einkommen, Auszubildende, junge Berufstätige, anerkannte Flüchtlinge) entstehen.

Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen Stadt München (gute Lage) Index (2000 = 100)



● ETW ● Mieten ● VPI - Verbraucherpreisindex (Inflationsrate)

Quelle: HypoVereinsbank 2017

Markt für Eigentumswohnungen

- Der Boom in diesem Marktsegment hält unvermindert an. Die Kaufpreise steigen mit hoher Dynamik weiter.
- In der großen Zahl an Vormerkungen bei Bekanntgabe neuer Objekte spiegelt sich die hohe Nachfrage wider. Zudem wird das Gros der angebotenen **Neubau-Objekte** nach wie vor in der Bauphase abverkauft. Bisher haben sich lediglich die Vermarktungszeiten etwas verlängert.
- Mit der anziehenden Bautätigkeit steigen in 2016 auch wieder die Verkaufszahlen neuer Wohnungen (+ 15 %, 4.120 verkaufte neue Objekte).
- Mangels Flächenpotentialen verschiebt sich die Bautätigkeit verstärkt in mittlere und einfachere Wohnlagen. Das Angebot an kleineren Wohnungen (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) nimmt zu.
- Die explodierenden Bodenpreise spiegeln sich nunmehr seit acht Jahren in der enormen Verteuerung der Eigentumswohnungen wider (Grafik S. 4), wobei die durchschnittlichen Lagen erneut die stärksten Anstiege verzeichneten. Neubauwohnungen kosten im Mittel (Gutachterausschuss / GAA 2017):
 - 6.900 €/m² (Ø Lage; + 14 % im Vgl. zum Vorjahreszeitraum)
 - 7.400 €/m² (gute Lage; + 8,8 %)
- Ungeachtet der deutlich verlangsamten Preisentwicklung im Luxussegment behauptet sich München als Topstandort für Luxuswohnungen. Vor allem in Zentrums- und Parknähe erzielen Einheiten deutschlandweit die höchsten Spitzenpreise.

- Die geringe Verkaufsbereitschaft bei **Bestands- und Altbauwohnungen** äußert sich seit fünf Jahren in spürbar rückläufigen Verkaufszahlen und überdurchschnittlichen Verteuerungen, vor allem in durchschnittlichen Lagen (rund 11 % im Vgl. zum Vorjahr, GAA 2017).
- Ausweicheffekte in bisher weniger bevorzugte Lagen oder auf minderwertigere Objekte sind in diesem Segment am deutlichsten. Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1970 (hoher Anteil in größeren Wohnanlagen) haben mittlerweile in weiten Teilen die Kaufpreisschwelle von 5.000 €/m² überschritten.

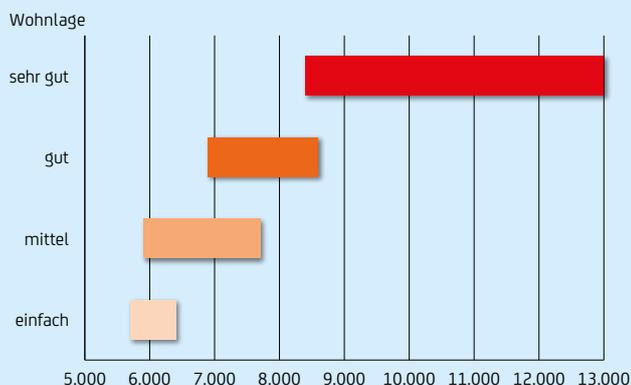
Neubau-Wohnungen zum Kauf

Zu den größeren Bauprojekten in 2017 / 18 zählen:

„Luisen Grün“ / Mittersendling
 „TRUDI160“ / Berg am Laim
 „Holzkontor“ / Haidhausen
 „Luitpold Höfe“ / Milbertshofen
 „Hochäcker Mitte“ / Perlach
 „HARFE mitte“ / Neuaußing
 „PLAZA“ / Allach
 „vielfalt freiham“ / Freiham

Der Schwerpunkt der Kaufpreise für Wohnungen liegt in der Preisspanne von 5.800 bis 8.500 €/m². Die Preise für Dachgeschoss- und Penthousewohnungen bewegen sich deutlich darüber.

Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen* in Münchner Stadtvierteln (in €/m²)



- Bogenhausen, Harlaching, Nymphenburg, Solln
- Haidhausen, Harlaching, Lehel, Ludwigsvorstadt, Maxvorstadt, Neuhausen, Pasing, Schwabing, Solln, Trudering
- Aubing, Feldmoching, Freimann, Giesing, Moosach, Neuperlach, Riem, Sendling
- Hasenberg, Freimann

Quelle: HypoVereinsbank 2017

*Neubau und neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m² Wohnfläche.

Koordiniertes Handeln zwischen Stadt und Umland zur zügigen Schaffung von bedarfsgerechtem, qualitativem und bezahlbarem Wohnraum

Eine der größten Herausforderungen für den Wohnungsbau ist die Kooperation zwischen der Stadt und den Umlandkreisen/-gemeinden. Denn die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Wachstumsregion sind angesichts des Flächenmangels im Stadtgebiet maßgeblich abhängig von gemeinsamen räumlichen Entwicklungskonzepten fürs Wohnen.

Dazu sollen die bisher erfolgreichen Ansätze der regionalen Kooperationen (Regionaler Planungsverband RPV, Europäische Metropolregion München EMM) und neue Initiativen beitragen (z. B. regelmäßige Wohnungsbaukonferenzen, kooperative Instrumente für Kommunen, Bündnisse zum interkommunalen Ausgleich, gemeinsamer Flächenerwerb).

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Die „Explosion“ der Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke hält an. Der Gutachterausschuss gibt für 2016 mit rund 13 % plus das sechste Jahr in Folge erneut einen signifikant hohen Preisauftrieb für individuelles Wohnbauland im zweistelligen Prozentbereich bekannt (siehe Grafik). Die Durchschnittspreise für Grund und Boden in guten Lagen liegen heute bei mehr als 2.000 €/m².
- Neubaugelände für Eigenheime gibt es in München so gut wie keine. Die geringe Zahl von Verkaufsfällen neuer Eigenheime in der Millionenstadt zeigt die enorm enge Marktlage. Auch zukünftig fehlen Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Objekte in gewachsenen Wohnvierteln, die im Zuge des Generationswechsels auf den Markt gelangen, erzielen demnach immer höhere Liebhaberpreise.
- Die Kaufpreisanstiege beliefen sich für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (Neubau- und Bestandsobjekte) nunmehr das fünfte Jahr in Folge auf jährlich bis zu 20 %. Für eine neue Doppelhaushälfte (130 m² Wfl., durchschnittliche bis gute Lage) sind rund 1 Mio. € zu bezahlen (GAA 2017).

Bevorzugte Villen- und Einfamilienhausgebiete

Zu den gehobenen Wohnlagen mit aufgelockerter, überwiegend Einfamilienhaus- bzw. Villenbebauung und mit Gartenstadtcharakter zählen die Wohnviertel **Bogenhausen, Harlaching, Nymphenburg und Solln**. Die Grundstückspreise in diesen guten und sehr guten Lagen liegen deutlich über den Bodenrichtwerten.

Markt für Mietwohnungen

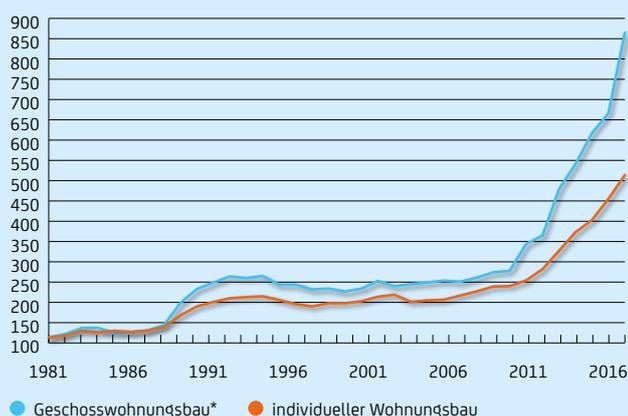
- Der eklatante Mangel an Mietwohnungen und weiter steigende Mieten in allen Segmenten sind seit Jahren standortprägend. Vor dem Hintergrund der starken Einwohnerprognosen wird die Nachfrage in allen Stadtteilen weiter zunehmen.
- Ein enormer Fehlbedarf ist sowohl bei familiengerechten Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten als auch Kleinwohnungen – vor allem angesichts steigender Studenten-, Auszubildenden-, Fernpendler- und Migrantenzahlen angewachsen.
- Nach wie vor findet der Neubau ungeachtet der guten Vermietungs- und soliden Renditeaussichten – mit Ausnahme von den zahlreicheren Projekten kommunaler Wohnungsbauunternehmen – bisher noch wenig statt. Die Wohnungsbauoffensive der Stadt dürfte ohnehin aus heutiger Sicht nur begrenzt für eine Entspannung beitragen. Eine Trendwende ist erst mit der Realisierung großer Mietwohnungsprojekte in den neuen Wohnbauarealen (siehe Übersicht S. 7) zu erwarten.
- Hohe Mietanstiege sind weiter prägend für den Markt. Für eine neuwertige Wohnung in mittlerer bis guter Lage steigen die Durchschnittsmieten jährlich um rund 50 bis 80 Cent/m² (17,50 €/m²; Vergleich Hamburg 15,80 €/m² und Berlin 14,20 €/m²). Das Ausweichen vieler Interessenten auf günstigere Viertel führt dort zu deutlichen Preiszuschlägen, vor allem auch in bisher preiswerten Mietobjekten.
- Die **Mietpreisbremse** (Begrenzung der Mieterhöhung bei Wiedervermietung) zeigt – wie in allen anderen Großstädten – bisher keinerlei Wirkung und keine Entlastung der angespannten Marktlage.
- Der Gesetzentwurf zur **geplanten Sonder-AfA** für Investitionen in den geförderten Mietwohnungsneubau wurde auf Eis gelegt. Befürchtet wurde unter anderem ein „Mitnahmeeffekt“ von Investoren, um kostengünstig Wohnraum zu schaffen.

Herausforderungen für den Münchner Wohnungsmarkt

„Die hohe Stabilität Münchens in den letzten Jahrzehnten gründet sich auch auf der guten sozialen Durchmischung aller Stadtquartiere. Die aktuelle Entwicklung der Immobilienpreise und -mieten gefährdet diese Mischung. Deshalb ist die Förderung von bezahlbarem Wohnraum in allen Stadtquartieren – auch in guten und sehr guten Lagen – kein Luxus, sondern notwendige Voraussetzung für den Erhalt der Lebensqualität und sozialen Mischung. Mit qualifizierter Nachverdichtung können neue Qualitäten (Freiflächen, Ausbau sozialer Infrastruktur) entstehen.“ (Stadt München 2016)

Entwicklung der Preise für Wohnbauflächen

Stadt München Index (1980 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss München 2017;

*ohne Innenstadtlagen, 28 ausgewertete Kauffälle in 2016

Perspektiven

- Wohnraum bleibt auch in den kommenden Jahren in München und in der Region in allen Segmenten knapp. Die starke Zuwanderung dank herausragender Arbeitsmarktperspektiven und Bildungseinrichtungen sowie das hohe Image der Stadt bleiben die Hauptgründe für die weiterhin hohe Dynamik am Wohnungsmarkt.
- Die Schaffung von Wohnraum – vor allem angesichts des eklatanten Mietwohnungsmangels – wird ein immer dringlicheres Thema der Stadtpolitik. Ein größeres Neubauvolumen dank der Großvorhaben (siehe Übersicht) sowie Initiativen der Stadt dürften den Wohnungsbau in den kommenden Jahren ankurbeln. Die Flächenreserven werden jedoch immer geringer, weshalb die Notwendigkeiten für weitere Entwicklungen im engeren und weiteren Verdichtungsraum dringlicher erscheinen.
- Als Reaktion auf die enormen Grundstückspreise werden Nachverdichtung und eine höhere Baudichte, vor allem bei Neubauprojekten, das künftige Baugeschehen prägen. Der Bau von Wohnhochhäusern wird seitens der Planungsbehörden verstärkt in Betracht gezogen.
- München bietet nach wie vor mit die besten Investitionschancen in Europa, so dass angesichts des absehbaren Niedrigzinsumfeldes unverändert viel nationales und internationales Kapital in den Immobilienstandort investiert wird. Der Brexit dürfte die Nachfrage nach Wohnraum in München als Versicherungsstandort und damit auch die Wohnungspreise weiter antreiben.
- Der für den Bedarf zu geringe Neubau wird die Wohnungsmieten und -preise weiter erhöhen, bevor diese dann auf hohem Niveau tendenziell in eine Seitwärtsbewegung übergehen. Die Zinsentwicklung bleibt vorerst ein maßgeblicher Einflussfaktor für die Preisentwicklung.

Risiken am Münchner Wohnungsmarkt?

- Im Hinblick auf die mittlerweile seit acht Jahren rasante Miet- und Kaufpreisentwicklung werden die Fragen nach möglichen Überbewertungen und steigenden Risiken am Münchner Wohnungsmarkt bedeutsamer.
- Anzeichen für eine nachhaltige Zinswende, massive Angebotsausweitungen, nachlassende Zuwanderung oder Konjunkturabkühlung – alles Faktoren, die ein Ende des Preissteigerungszyklus signalisieren würden – sind in München bisher nicht in Sicht und dürften erst mittelfristig eintreten. Ein wesentlicher Indikator für stabile Verhältnisse ist zudem, dass nicht spekulativ gebaut wird. Wieder ansteigende Zinsen und höhere Fremdfinanzierungsquoten bergen zwar mögliche Risiken. Deutliche Preisrückgänge sind angesichts der positiven Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.
- Preiskorrekturen bei Objekten mit geringen Lagequalitäten, in mangelhaftem Zustand oder in suboptimaler Lage sowie an Standorten mit großen Neubauvorhaben sind nach einem Abflauen des derzeitigen Immobilienbooms dennoch nicht auszuschließen.

Wohnungsbau in den kommenden Jahren

Am Südpark / Obersendling

An der Drygalski-Allee (eheml. eon-Gelände) entsteht seit 2016 das Stadtquartier „Am Südpark“ (rd. 1.300 WE).

Freiham

Im Westen entsteht ein „urbaner, grüner Stadtteil“ für rd. 20.000 Einwohner mit vielfältiger Infrastruktur (S-Bahn, Schulen, EKZ). Momentan wird der 1. Abschnitt „Freiham Nord“ bebaut (4.000 WE, Bezug ab 2017).

Paulaner Brauerei / Haidhausen-Au

Nach der Verlagerung der Paulaner Brauerei am Nockherberg entsteht in der Oberen und Unteren Au ein neues Stadtquartier (rd. 1.500 WE, Baubeginn seit 2017).

Quartier an der Paul-Gerhardt-Allee / Pasing

In Pasing sind die Planungen für das neue Wohnquartier nahe dem Nymphenburger Schlosspark weitgehend abgeschlossen (rund 2.400 WE, Baubeginn 2017).

Prinz-Eugen-Park / Oberföhring

Baubeginn für das Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne wird noch 2017 sein (rd. 1.800 WE, davon 500 WE als ökologische Mustersiedlung).

Siemens Campus / Obersendling

Der ehemalige Siemens-Campus an der Hofmannstraße wird zu einem Stadtquartier mit mehr als 1.000 WE umgenutzt (Baubeginn 2018).

Quartier ehemalige Bayernkaserne / Freimann

Mit der Umnutzung der Kasernenflächen entsteht ein neues Quartier mit rund 4.000 WE (Baubeginn 2018).

Werksviertel Ostbahnhof

Das ehemalige Industrieareal am Ostbahnhof, eines der letzten zentrumsnahen Entwicklungsflächen, wird in den kommenden 10 Jahren in ein urbanes Stadtquartier für 3.000 Menschen und 12.000 Arbeitsplätze umgestaltet.

Feldmoching

Neben dem Areal an der Hochmuttinger Straße, wo ein Mischquartier mit rund 600 WE für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen wird, schreiten auch die Planungen für das Wohngebiet an der Ratoldstraße direkt am S- und U-Bahnhof Feldmoching voran (rd. 900 WE).

Münchner Nordosten

Östlich der Flughafelinie S8 befinden sich in den Stadtbezirken Bogenhausen und Trudering–Riem die letzten großen zusammenhängenden Flächen (rd. 600 Hektar), auf denen in den nächsten Jahrzehnten mehrere Stadtteile für rd. 30.000 Einwohner entstehen könnten.

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

Privatkunden

Tobias Lang
 Filiale Humboldtstraße
 Telefon: 089 623007-33
 E-Mail: tobias.lang@unicredit.de

Isolde Runge
 Filiale Solln
 Telefon: 089 74948-215
 E-Mail: isolde.runge@unicredit.de

Private Banking

Thomas Stockbauer
 Filiale Kardinal-Faulhaber-Straße
 Telefon: 089 378-42085
 E-Mail: thomas.stockbauer@unicredit.de

Christian Rütten
 Filiale Kardinal-Faulhaber-Straße
 Telefon: 089 378-42078
 E-Mail: christian.ruetten@unicredit.de

Unternehmer

Rainer Klöve Korn
 Filiale Stachus
 Telefon: 089 23507-920
 E-Mail: rainer.kloeve Korn@unicredit.de

Maximilian Ludwig
 Filiale Rotkreuzplatz
 Telefon: 089 17915-187
 E-Mail: maximilian.ludwig@unicredit.de

Andreas Meier
 Filiale Obersendling
 Telefon: 089 746162-261
 E-Mail: andreas.meier1@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkunden

Dr. Peter Ströhlein
 Telefon: 089 378-47274
 E-Mail: peter.stroehlein@unicredit.de

Angabenvorbehalt

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber

UniCredit Bank AG
 PPV3IF
 Arabellastraße 12
 81925 München