

Wohnimmobilien- Marktbericht München

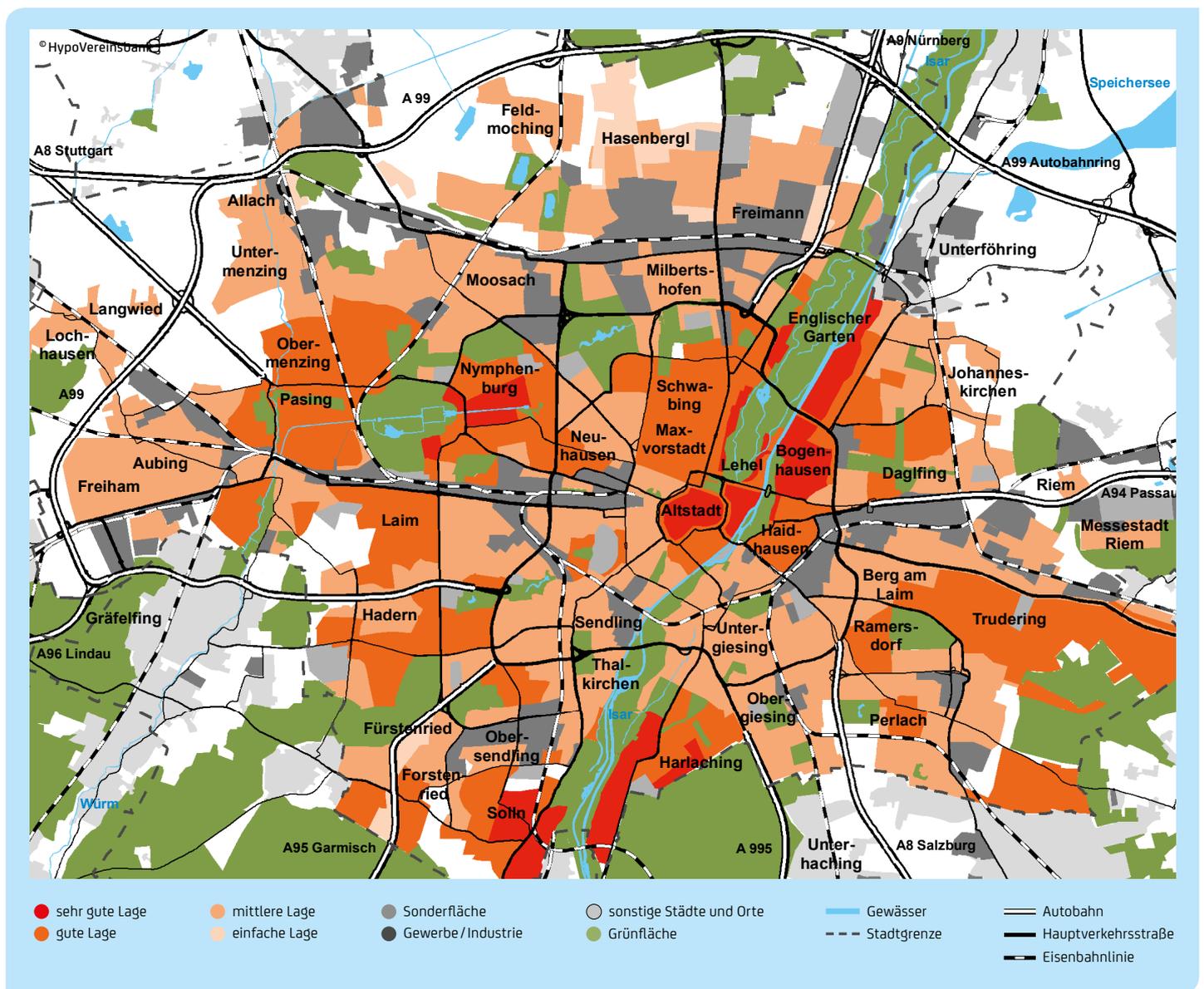
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Juli 2018

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**
Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt München: Die Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	19,50–28,00 ⬇️	17,00–20,00 ⬇️	13,50–18,00 ⬇️	12,50–14,50 ⬇️
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	8.900–14.000* ⬇️	7.300–9.100 ⬇️	6.500–8.100 ⬇️	6.100–6.700 ⬇️
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	7.600–9.700 ⬇️	6.400–7.900 ⬇️	5.400–6.800 ⬇️	5.100–5.600 ⬇️
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	1.900–2.500	1.400–2.200	1.100–1.500	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	1.200–1.450	1.050–1.250	890–1.100	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	1.100–1.200	930–1.140	850–960	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	2.800–4.900	1.900–3.200	1.600–2.500	ab 1.100

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 Luxuswohnungen werden Preise deutlich über der genannten Spanne erzielt

Die Marktübersicht

Ökonomische Rahmenbedingungen

- Die bayerische Landeshauptstadt zählt nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa zu den boomenden Wirtschaftsmetropolen und bevorzugten Wohnstandorten.
- Die ausgezeichnete Standortqualität, der breite Branchenmix der ansässigen Unternehmen und vielfältige Bildungs- und Forschungseinrichtungen (rd. 120.000 Studenten) sind nachhaltige Erfolgsfaktoren für die hohe Wirtschaftsdynamik. München gilt als bedeutendster Hightech-Standort in Deutschland (IuK Information und Kommunikation, Biotechnologie, Automotive, Luft- und Raumfahrt, Elektronik). Großunternehmen investieren in weiteres Wachstum (BMW „FIZ Future“ ab 2019 rd. 5.000 Mitarbeiter) und in das „Internet der Dinge IoT“ (IBM, Microsoft, Infineon, Google).
- Die enorm hohe Dynamik am Arbeitsmarkt geht mit stark steigenden Erwerbstätigenzahlen einher (mehr als 6.000 neue Arbeitsplätze p.a.), die bis zum Jahr 2030 um weitere rd. 145.000 ansteigen dürften (Prognose empirica 2016). Mehr als 80 % der Beschäftigten sind heute – bei steigender Tendenz – dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die herausragende Arbeitsmarktlage findet ihren Ausdruck in der niedrigsten Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte. Die Beschäftigtenprognose für die umliegende Region sieht ähnlich hohe Zuwachsraten vor.
- Das rasante Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum erfordert die Intensivierung des Wohnungsbaus seitens der Stadt, des Landes aber auch der Unternehmen. Hohe Lebenshaltungskosten, fehlender Wohnraum – vor allem bezahlbare Wohnungen – verhindern den Verbleib bzw. den Zuzug von Fachkräften mit mittlerem oder geringerem Einkommen. Einer aktuellen Studie der IHK vom Juni 2018 zufolge fehlen in der Region München bereits heute mehr als 70.000 Fachkräfte in den unterschiedlichsten Branchen; bis 2030 dürfte die Zahl auf 137.000 ansteigen. Unter diesen Umständen dürfte die Bruttowertschöpfung und damit das Wirtschaftswachstum der Region kurz- bis mittelfristig abgebremst werden.

Demografie

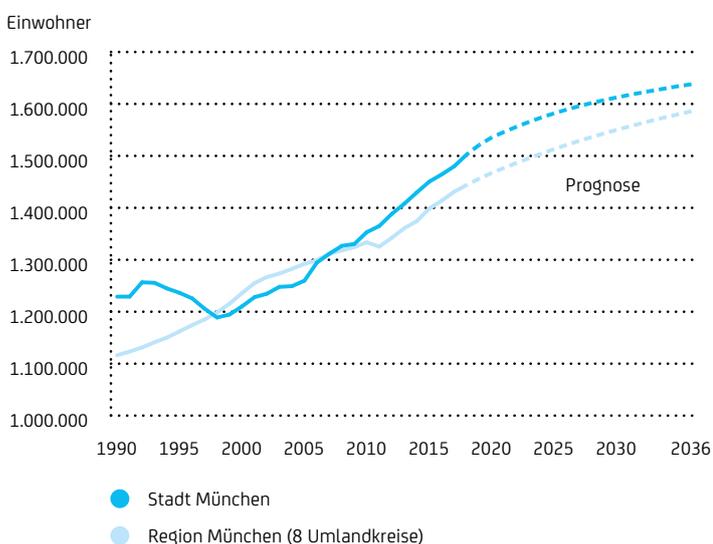
- München und sein Umland wachsen rasant und schneller als Experten bislang angenommen haben. Seit dem Zensus 2011 wurden bis Mitte 2017 allein im Stadtgebiet rund 100.000 neue Einwohner erfasst.
- Der Wachstumstrend wird nach heutiger Einschätzung bis über das Jahr 2036 hinaus anhalten. Den neuesten Planungsprognosen zufolge könnten bis zum Jahr 2036 mindestens 168.000 weitere Menschen in der Stadt leben (+ 11 %, rd. 1,64 Mio.; siehe Grafik).
- Neben den starken berufs- und ausbildungsbedingten Zuwanderungen wird auch der deutliche Geburtenüberschuss dazu beitragen (rd. 7.100 Geburten mehr als Sterbefälle in 2016). Überwiegend junge Erwachsene ziehen an die Isar, so dass nahezu zwei Drittel der zusätzlichen Haushalte Single-Haushalte sein werden.
- Der demografische Wandel wird demnach im nächsten Jahrzehnt deutlich abgemildert stattfinden, denn der Anstieg der Gruppe älterer Menschen wird durch Zuwächse bei den jüngeren Altersgruppen kompensiert.

Region München

- Die umliegende Region (acht Landkreise*) wächst in ähnlich hoher Geschwindigkeit wie die Stadt. Seit Jahren werden jährlich rund 15.000 neue Einwohner registriert (Einwohnerstand Juni 2017: 1,42 Mio.). Aktuellen Prognosen zufolge steigt die Bevölkerungszahl bis 2036 um weitere 160.000 Menschen auf 1,59 Mio. (+ 12 %). Ein größeres Wohnungsangebot und das in Teilen niedrigere Miet- und Kaufpreinsniveau im Umland sind die ausschlaggebenden Standortvorteile sowohl für Zuzügler aus München als auch für Neubürger aus anderen Regionen.

* Die Städte und Orte in den Kreisen Dachau, Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Starnberg und München wurden in den drei Wohnimmobilien-Marktberichten „Region München SüdOst“, „SüdWest“ und „NordWest“ betrachtet. Für die Kreise Erding, Freising und Landsberg sind eigene Berichte vorhanden.

Einwohnerentwicklung und -prognose München Stadt und Region



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

Stadt München		Trend
Einwohnerstand (06 / 2017)	1.470.351	↗
Prognose Einwohnerstand 2036	1.638.400	
Arbeitslosenquote (05 / 2018) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	3,7%	↔
Kaufkraftkennziffer (2018) (Bundesdurchschnitt = 100)	134,8	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2017)	7.767	↗

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik; GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheime

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Der Wohnungsmarkt in der teuersten deutschen Stadt erlebt eine nie dagewesene Boomphase mit großen Engpässen in allen Segmenten und flächendeckend stark steigenden Miet- und Kaufpreisen.
- Während in mittleren und einfachen Lagen derzeit die größten Steigerungsraten zu beobachten sind, zeichnen sich im Segment der Eigentumswohnungen und beim exklusiven Wohnungsbau erstmals etwas geringere Steigerungsraten ab.
- Die enorme und nachhaltige Nachfrage basiert auf zahlreichen Triebkräften: starker arbeitsmarktbedingter Zuzug, Zunahme der Klein-Haushalte, steigender Wohnflächenbedarf pro Kopf, steigende Zahlen bei anerkannten Migranten, anhaltende Niedrigzinsphase, fehlende attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten.
- Nachdem im vergangenen Jahrzehnt viel zu wenig neu gebaut wurde, zeichnet sich nun eine Trendwende beim Wohnungsbau ab (siehe Grafik). Die rund 8.340 neu gebauten Wohneinheiten / WE in 2017 (Neubau und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) erreichen nahezu die von der Stadt vorgegebene Zielzahl (siehe Kasten; Neubau von 8.500 WE / Jahr und „Notprogramm“ mit rd. 1.000 WE / Jahr). Baurecht wurde im vergangenen Jahr für knapp 13.400 WE geschaffen, was auf eine deutliche Belebung hindeutet, sollten die Projekte realisiert werden (siehe Grafik). Eine leichte Verschiebung hin zum dringend benötigten Mietwohnungsbau ist zu beobachten. Damit dürfte etwas Druck aus dem Markt genommen werden, eine bedeutende Entspannung ist allerdings nicht zu erwarten.
- Die Renditen bewegen sich auf riskant niedrigem Niveau: die Kaufpreise stiegen bisher deutlich stärker als Mieten und Verbraucherpreise (siehe Grafik).

„Wohnungsbauoffensive München“

Der Stadtrat hat im November 2016 das größte kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland beschlossen. Bis 2021 gewährt das städtische Förderprogramm „Wohnen in München VI“ 870 Mio. € für Investitionen in neue und bezahlbare Wohnungen.

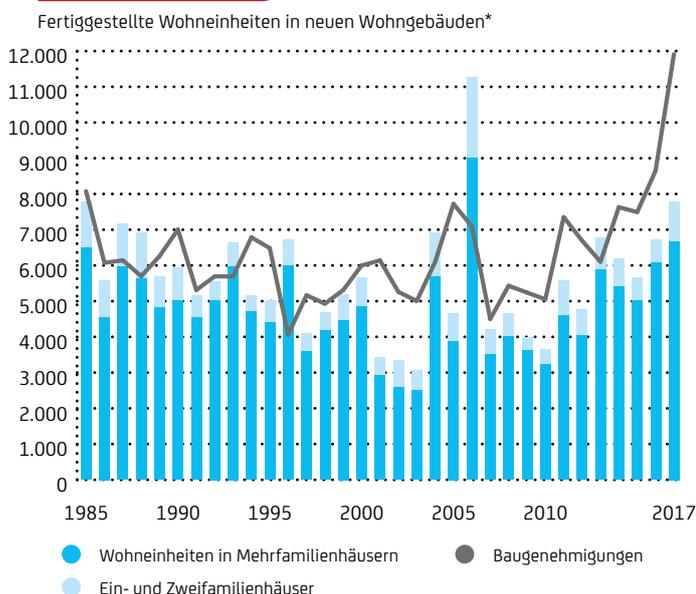
Die Stadt begegnet damit dem rasant steigenden Bedarf an Wohnraum. Dieser wird auf rund 130.000 WE beziffert, davon rund 50.000 WE in höchster Dringlichkeit im geförderten und bezahlbaren Segment.

8.500 neue WE sollen demnach jährlich gebaut werden, 2.000 WE davon im geförderten / preisgedämpften Segment für untere / mittlere Einkommensgruppen. Bei städtischen Wohnbauflächen sind künftig 50 % für geförderten Wohnungsbau, 40 % für Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und 10 % für Baugemeinschaften vorgesehen.

„Wohnen für Alle“

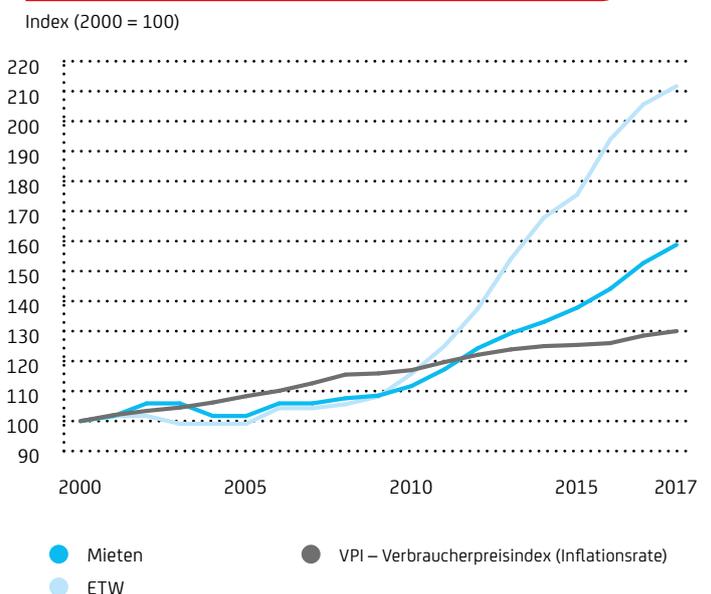
In einem Sofortprogramm beschloss der Stadtrat 2016 das Projekt „Wohnen für Alle“ – als Ergänzung zu bestehenden Programmen. Zügig sollen preiswerte, kleine, einfache Wohnungen (z. B. Überbauung Parkplatz Dantebad / 100 WE, Wohnprojekte in Modulen ohne Keller) gebaut werden. Bis 2019 werden auf diese Weise 3.000 WE für einkommensschwache Gruppen (Familien mit geringem Einkommen, Azubis, junge Berufstätige, anerkannte Flüchtlinge) entstehen.

Wohnungsbau in München



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; *inkl. Wohnheime 2006: inkl. Nachmeldungen ca. 14.500 WE

Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen Stadt München (gute Lage)



Quelle: HypoVereinsbank 2018

Markt für Eigentumswohnungen

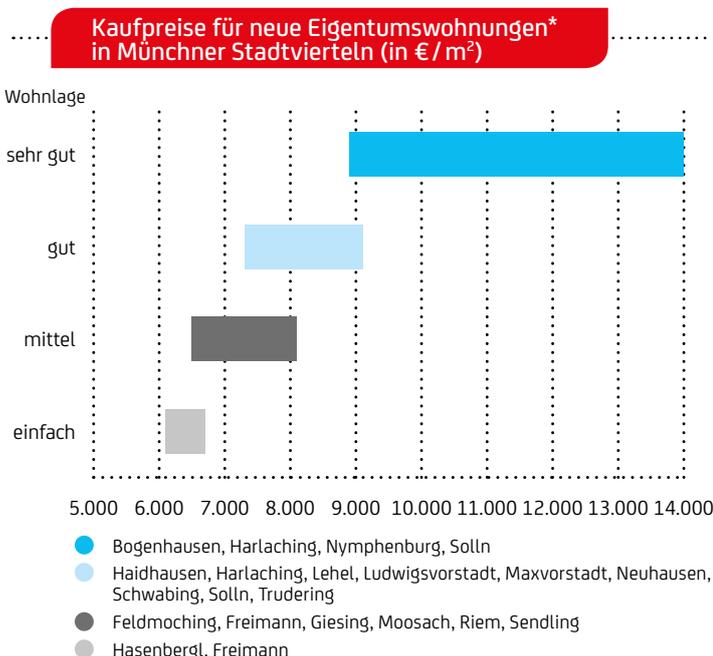
- Die Nachfrage ist ungeachtet des mittlerweile enorm hohen Preisniveaus in allen Lagen ungebrochen. Sowohl die Vorverkäufe bei Bekanntgabe neuer Projekte als auch die Vorverkaufsquoten in der Bauphase sind weiterhin hoch; die Vermarktungszeiten werden jedoch länger.
- Mit den explodierenden Wohnbaulandpreisen schreitet die außergewöhnliche Verteuerung der Eigentumswohnungen weiter voran (Grafik Seite 4). Die Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen bei neu errichteten Wohnungen eine Abschwächung der Preissteigerungsraten. Die Kaufpreise 2017 lagen im Mittel bei:
 - 7.800 €/m² (gute Lage; + 5,4 % ggü. Vorjahreszeitraum)
 - 7.100 €/m² (durchschnittliche Lage; + 3 %)
- Die anziehende Bautätigkeit in diesem Segment wird das Angebot auch im mittleren Segment vergrößern, was die Preissteigerungen weiter abschwächen dürfte.

Neubau-Wohnungen zum Kauf

Zu ausgewählten größeren Bauprojekten in 2018 /19 zählen:

„Luisen Grün“ / Sendling-Westpark
 „Am alten Eiswerk“ / Au
 „The Grand“ / Bogenhausen
 „anders 3+4“ / Pasing
 „Irma-Uhrbach-Carré“ / Perlach-Süd
 „Die neue Gerberau“ / Allach
 „Gleisharfe-Süd“ / Neuauubing
 „@home“ / Obermenzing
 „neue Vielfalt freiham“ / Freiham

Der Schwerpunkt der Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegt in der Preisspanne von 6.800 bis 9.000 €/m². Die Preise für Dachgeschoss- und Penthousewohnungen bewegen sich deutlich darüber.



Quelle: HypoVereinsbank 2018

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

- Bei **Bestands- und Altbauwohnungen** dagegen lagen die Verteuerungen – wie in den Vorjahren – erneut überdurchschnittlich hoch (rund 11 % ggü. Vorjahr, Gutachterausschuss (GAA) 2018). Hier spiegelt sich die seit Jahren hohe Nachfrage bei geringer Verkaufsbereitschaft und damit zu wenig angebotenen Objekten wider. Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1970 (hoher Anteil in größeren Wohnanlagen) kosten im Durchschnitt mittlerweile mehr als 5.000 €/m².
- Fehlende Flächenpotenziale und die enormen Bodenpreise werden die starke Verdichtung in allen Lagen weiter vorantreiben. Dabei werden verstärkt kleinere Wohnungen (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) gebaut.
- Münchens Position als Topstandort für hochwertige und Luxuswohnungen kann sich angesichts eines vielfältigen Angebots und einer zunehmend internationalen Käuferklientel weiter etablieren. Deutschlandweit werden in diesem Segment Spitzenpreise erzielt (bis 20.000 €/m²; u. a. zentrale Innenstadtlagen, Lagen am Englischen Garten, Nockherberg). Es bleibt abzuwarten, ob das zukünftige Angebot bei der großen Anzahl von Konkurrenzprojekten zu den kalkulierten Preisen am Markt platziert werden kann.

Wohnbauflächenreserven in der Region München

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Region München bis 2036 zusätzlich rund 330.000 Einwohner. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (PV) hat darauf aufbauend 2017 eine Schätzung zu Flächenreserven für den Wohnungsbau erstellt (u. a. Untersuchung der in FNPs ausgewiesenen Wohnbauflächen, Konversionsflächen).

Unter Berücksichtigung der kommunalen Planungen, deren Umsetzbarkeit und weiterer Flächenreserven würde rein rechnerisch für das Wachstum insbesondere in der Stadt nicht genügend Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Zudem erfolgen die Einwohnerzuwächse vor allem in den kommenden Jahren bis 2025. In diesem Zeitraum benötigt die Region sogar einen stärkeren Wohnungsbau von 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Zahl der Fertigstellungen 2011 bis 2017 lag bei ca. 12.500 neuen WE/Jahr.

Dringlicher wird demzufolge ein stärkerer Wohnungsbau innerhalb und auch außerhalb der Region München; zwingend in Verbindung mit einer stark verbesserten Verkehrsinfrastruktur vor allem im öffentlichen Personennahverkehr (gemäß PV Sept. 2017; eigene Berechnungen).

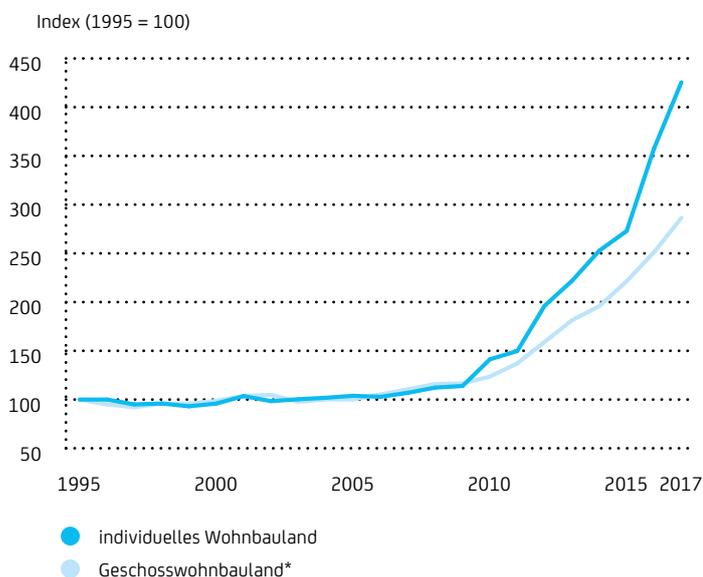
Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Die „Explosion“ der Preise für Wohnbaugrundstücke hält an. Der Gutachterausschuss gibt für 2017 das siebte Jahr in Folge mit einem Plus von 14 % einen Preisauftrieb im zweistelligen Prozentbereich für individuelles Wohnbauland bekannt. Die durchschnittlichen Grundstückspreise in guten Lagen bewegen sich heute bei rund 2.400 €/m², eine Steigerung allein seit 2015 von 30 % (siehe Grafik).
- Neubaugebiete für Eigenheime gibt es in München so gut wie keine. Die geringe Zahl von 207 Verkaufsfällen neuer Eigenheime (Bestandsgebäude: 717 Verkaufsfälle) in der Millionenstadt belegt die extrem enge Marktlage. Mittelfristig ist keine Änderung zu erwarten, denn in den geplanten Neubauarealen ist nur sehr begrenzt Eigenheimbau vorgesehen (z. B. Prinz-Eugen-Park/ Oberföhring, Freiham). Objekte in gewachsenen Wohnvierteln, die im Zuge des Generationswechsels auf den Markt gelangen, erzielen demnach immer höhere Liebhaberpreise.
- Doppel- und Reihenhäuser (Neubau- und Bestand) verteuerten sich jährlich um mindestens 60.000 €. Für eine neue Doppelhaushälfte (130 m² Wfl., durchschnittliche bis gute Lage) sind heute rund 1,12 Mio. € zu bezahlen (GAA 2018). Häuser und Villen in besten Lagen mit Kaufpreisen ab 2 Mio. € erzielen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 15.700 €.

Bevorzugte Villen- und Einfamilienhausgebiete

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

Entwicklung der Wohnbaulandpreise nach Nutzungsart – Stadt München



Quelle: Gutachterausschuss München 2018
*ohne Innenstadtlagen

Mietwohnungsmarkt

- Steigende Mieten, ein nach wie vor eklatanter Mangel an freien Wohnungen und ein minimaler Leerstand kennzeichnen den stark angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt.
- Die Verteuerung setzt sich demnach fort und erfolgt mit am stärksten in den mittleren Lagen und in bisher preiswerten Mietobjekten. Die Mieten stiegen im Durchschnitt für eine neuwertige Wohnung (mittlere / gute Lage) seit 2011 jährlich um 4,5 % auf heute mehr als 18 €/m² (Vergleich Hamburg 16 €/m², Berlin 15 €/m²).
- Mietwohnungsneubau erfolgte bisher – mit Ausnahme zahlreicher Projekte kommunaler Wohnungsbaunternehmen – in begrenztem Umfang. Damit wird der enorme Fehlbedarf sowohl bei familiengerechten Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten als auch bei Kleinwohnungen – vor allem angesichts steigender Studenten-, Auszubildenden-, Fernpendler- und Migrantenzahlen – eher größer. Auch die Wohnungsbauffensive der Stadt (Kasten Seite 4) dürfte aus heutiger Sicht mittelfristig nur begrenzt zu einer Entspannung beitragen.
- Angesichts des prognostizierten hohen Wachstums wird die Nachfrage flächendeckend noch zunehmen. Eine Trendwende ist erst mit der Realisierung großer Mietwohnungsprojekte in den neuen großen Entwicklungsgebieten zu erwarten (Übersicht Seite 7).

Herausforderungen für den Münchner Wohnungsmarkt

München ist eine wachsende Stadt und wird es auch bleiben. Das Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ setzt in erster Linie auf

- qualifizierte Verdichtung von Siedlungen aus den 1950er- bis 1980er-Jahren,
- höher und dichter bauen,
- Umstrukturierung von Gewerbe- in Mischgebiete mit Anteilen für neue Wohnformen,
- Stadtentwicklung am Stadtrand im Münchner Nordosten.

Dennoch werden diese Maßnahmen langfristig nicht ausreichen, um für alle Zuzugswilligen ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bereitzustellen. Um den darüber hinausgehenden Bedarf zu decken, wird die Zusammenarbeit der Landeshauptstadt München mit den Städten, Gemeinden und Landkreisen in der Region immer bedeutender, mit dem Ziel, die dort bestehenden Potenziale für den Wohnungsbau zu nutzen, u. a. Konversionsflächen in Erding, Freising, Fürstentfeldbruck, Feldafing, Penzing, Pullach (Langfristige Siedlungsentwicklung Stadt München 2017, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 2017).

Perspektiven

- München wird dank herausragender Arbeitsmarktperspektiven und exquisiter Bildungseinrichtungen sowie des sehr positiven Images als Wohnstandort langfristig eine wachsende Stadt mit starker Zuwanderung bleiben.
- Der für den Bedarf bisher viel zu geringe Neubau und die Niedrigzinssituation werden die Miet- und Preisentwicklung zunächst weiter vorantreiben. Voraussetzung für Seitwärtsbewegungen der Miet- und Kaufpreise auf den erreichten hohen Niveaus ist unter anderem deutlich mehr Wohnungsneubau durch Großvorhaben bzw. die Entwicklung neuer Stadtviertel (siehe Kasten). Die Realisierungen sind mittel- bis langfristig absehbar und könnten dann zu einer deutlichen Marktentspannung beitragen.
- Zunächst werden Nachverdichtung und deutlich höhere Baudichten vor allem bei Neubauprojekten angesichts der exorbitanten Grundstückspreise und der fehlenden Flächen das Marktgeschehen prägen. Der Bau von Wohnhochhäusern wird zusehends diskutiert.
- Ob die „Wohnrauminitiative“ der neuen Regierung (u. a. Verschärfung der Mietpreisbremse mittels Offenlegung der Vormiete durch Vermieter; Sonder-AfA von 5 % über 4 Jahre für Neubauten) den Neubau maßgeblich ankurbelt und / oder preisdämpfend wirkt, wird von zahlreichen Fachleuten angezweifelt.
- Vielmehr wird in Anbetracht des mittelfristig anhaltenden Niedrigzinsumfeldes nationales und zunehmend internationales Kapital in den Münchner Immobilienmarkt investiert. Denn die Stadt bietet nach wie vor mit die besten Investitionschancen in Europa.

Risiken am Münchner Wohnungsmarkt?

- Stark wachstumsorientierte ökonomische und soziodemografische Rahmenbedingungen sowie die aktuelle historische Zinssituation tragen maßgeblich zum bislang längsten Immobilienaufschwung der Nachkriegszeit in München bei. Die Miet- und Preisentwicklung in allen Segmenten übertraf bisher alle Prognosen.
- Spekulative Übertreibungen sind dank der hohen Nachfrage, des Ausbleibens von Überkapazitäten sowie maßvoller Fremdfinanzierungsquoten dennoch kaum erkennbar. Das Risiko für deutliche Preisrückgänge innerhalb kurzer Zeit ist demzufolge aus heutiger Sicht als gering einzuschätzen und erst in einem wirtschaftlich rezessiven Umfeld sowie bei Eintreten externer wirtschaftlicher oder politischer „Schocks“ zu erwarten.
- Die Risiken für Überbewertungen in einzelnen Marktsegmenten werden allerdings bei einer Zinswende, die eine abflauende Nachfrage seitens Kapitalanlegern und Eigennutzern nach sich ziehen wird, steigen. Standorte mit großen Neubauvorhaben und Projektentwicklungen mit geringen Lage- und Ausstattungsqualitäten könnten Preiskorrekturen erfahren.

Gabriele Rees / Carolin Lutz-Herrmann

WOHNUNGSBAU IN DEN KOMMENDEN JAHREN

Freiham

Im Münchner Westen entsteht ein „urbaner, grüner Stadtteil“ für rd. 25.000 Einwohner mit vielfältiger Infrastruktur (S-Bahn, EKZ, Schulen, Bildungscampus). Momentan wird der 1. Abschnitt „Freiham Nord“ bebaut (4.000 WE, Bezug seit 2017).

Paulaner Brauerei / Haidhausen-Au

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

Quartier an der Paul-Gerhardt-Allee / Pasing

In Pasing entsteht ein neues Wohnquartier nahe dem Nymphenburger Schlosspark (2.400 WE, Baubeginn 2017).

Prinz-Eugen-Park / Oberföhring

Das Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne wird seit 2017 bebaut (1.800 WE, u. a. ökologische Mustersiedlung).

Hofmann-Höfe / Obersendling

Der ehemalige Siemens-Campus / Hofmannstraße wird zu einem Stadtquartier umgenutzt (1.000 WE, Baubeginn 2018).

Diamaltpark / Allach

Auf dem ehemaligen Diamalt-Gelände an der Georg-Reismüller-Straße wird ein neues Quartier mit bis zu 750 Wohnungen entwickelt (Baubeginn 2018).

Neuperlach

Auf den ehemaligen Kiesabbauf Flächen zwischen Friedrich-Creuzer-Straße / Karl-Marx-Ring wird ein Neubauquartier mit 1.350 WE realisiert (Bauphase 2019 bis 2028).

Ehemalige Bayernkaserne / Freimann

Mit der Umnutzung der Kasernenflächen entsteht ein neues Stadtquartier mit 4.000 WE (Bauphase 2019 bis 2028).

Werksviertel Ostbahnhof

Das zentrumsnahe Areal am Ostbahnhof wird in den kommenden 10 Jahren in ein urbanes Stadtquartier für 3.000 Menschen und 12.000 Arbeitsplätze umgestaltet.

Parkstadt Schwabing

Südlich der Lilly-Reich- und westlich der Lyonel-Feininger-Straße sind 900 WE geplant.

Berg am Laim

An der Truderinger Straße, westlich der Roßsteinstraße, entsteht ein neues Wohnquartier mit bis zu 850 WE.

Feldmoching

Neben dem Areal an der Hochmuttinger Straße, wo ein Mischquartier mit 600 WE geplant ist, entsteht ein Wohngebiet an der Ratoldstraße am S- und U-Bahnhof (920 WE).

Münchner Nordosten

In Bogenhausen und Trudering-Riem, östlich der Flughafenlinie S8, befinden sich die letzten großen Freiflächen (rd. 600 Hektar), auf denen in den nächsten Jahrzehnten mehrere Stadtteile für rd. 30.000 Einwohner entstehen könnten.

Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

Privatkunden

Tobias Lang | 089 623007-33 | tobias.lang@unicredit.de
Isolde Runge | 089 74948-215 | isolde.runge@unicredit.de

Private Banking

Thomas Stockbauer | 089 378-42085 | thomas.stockbauer@unicredit.de
Christian Rütten | 089 378-42078 | christian.ruetten@unicredit.de

Unternehmer

Rainer Klövekorn | 089 55156-101 | rainer.kloevekorn@unicredit.de
Maximilian Ludwig | 089 89 378-32004 | maximilian.ludwig@unicredit.de
Andreas Meier | 089 378-32003 | andreas.meier1@unicredit.de
Christina Schlunek | 089 17915 181 | christina.schlunek@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkunden

Dr. Peter Ströhlein | 089 378-47274 | peter.stroehlein@unicredit.de



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

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