



RIEDEL

Werte leben.

Gräfelfing

Würm

Planegg

Krailling

Marktbericht 2020/2021

Würmtal

Exklusive Immobilien

Stockdorf



Karin Schlapka, Leitung Büro Gräfelfing

» Werte sind für uns das Wichtigste. Für uns sind Immobilien immer auch eine Herzensangelegenheit.«



Ralf Heidemann, Gesellschafter und Prokurist

Inhalt

Marktbericht Würmtal

Wohnen im Würmtal	5
Bautätigkeit	6
Preise Eigentumswohnungen	6
Preise nach Baualtersgruppen	7
Preise Mietwohnungen	7
Preise Häuser Kauf & Miete	8
Bodenwerte	9
Suchanfragen	10

Über RIEDEL

Unsere Werte & Leistungen	13
Ansprechpartner	14
Standorte und Impressum	15

RIEDEL liebt das Würmtal.

Deshalb freuen wir uns ganz besonders, Ihnen hiermit den aktuellen Marktbericht für einen einzigartigen Teil unseres Münchner Umlands vorlegen zu können: Das Würmtal.

Für RIEDEL sind Immobilien viel mehr als Grundstücke und umbauter Raum. Sie sind Zuhause und Heimat, der Ort, an dem wir wirklich leben. Wenn ein Haus oder eine Wohnung den Besitzer wechseln, geht es deshalb meistens um viel mehr als um Sachwerte. Dennoch sind exakte Zahlen und Fakten immer die unentbehrliche Grundlage für die professionelle Vermarktung und Vermittlung von Immobilien.

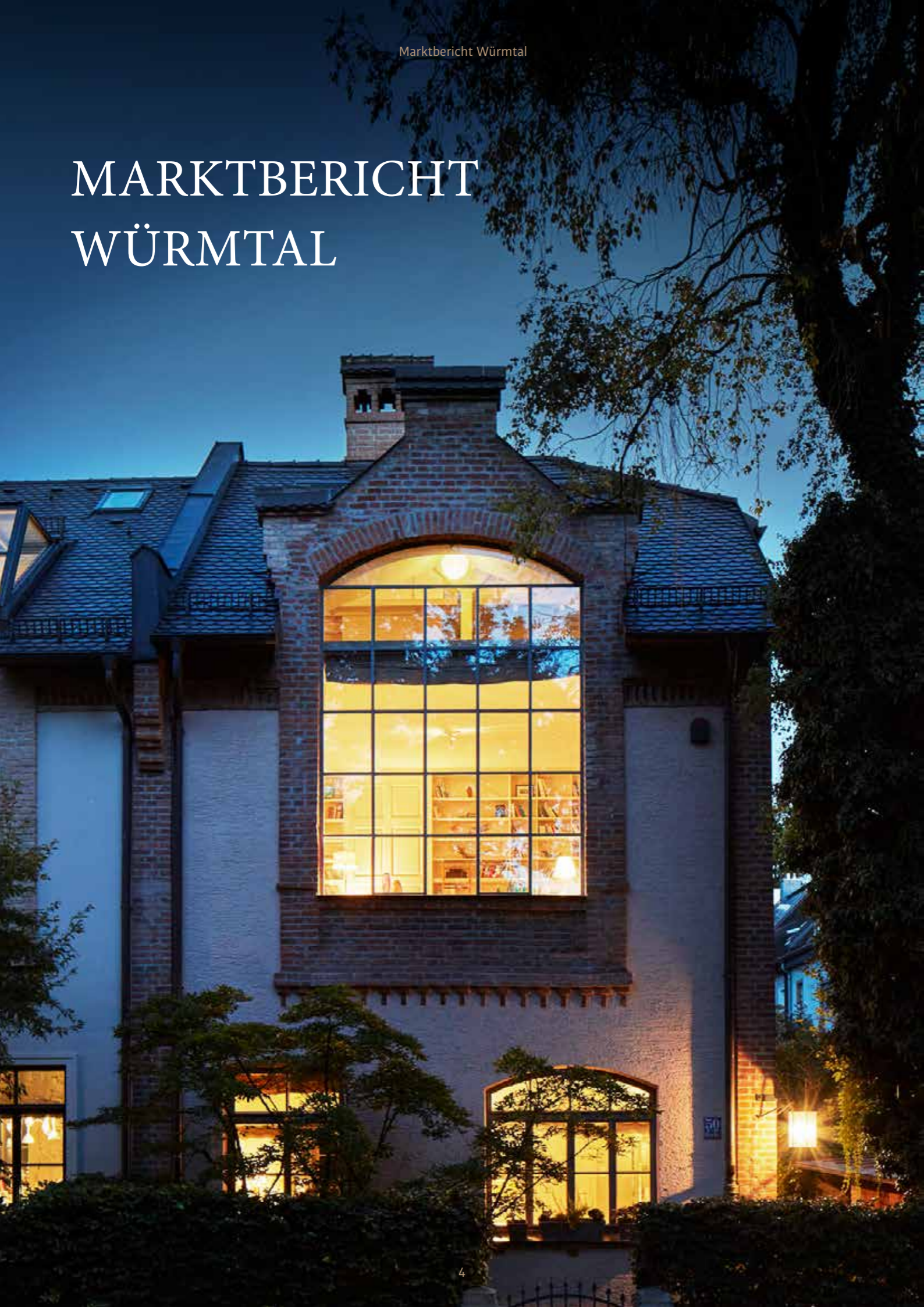
Aus der einzigartigen Marktkenntnis von RIEDEL und den statistischen Daten des renommierten Analysten bulwiengesa ist ein exklusives Kompendium entstanden, das weit über ähnliche Veröffentlichungen hinausgeht: Nutzen Sie den aktuellen RIEDEL Marktbericht für das Würmtal als hilfreichen und vertrauenswürdigen Ratgeber für Ihre Immobilienpläne und lassen Sie sich kundig durch eines der schönsten Quartiere des Münchener Umlands führen.

Eine ebenso informative wie inspirierende Lektüre wünscht Ihnen

Karin Schlapka
Leitung Büro Gräfelfing

Ralf Heidemann
Gesellschafter und Prokurist

MARKTBERICHT WÜRMTAL



Wohnen im Würmtal

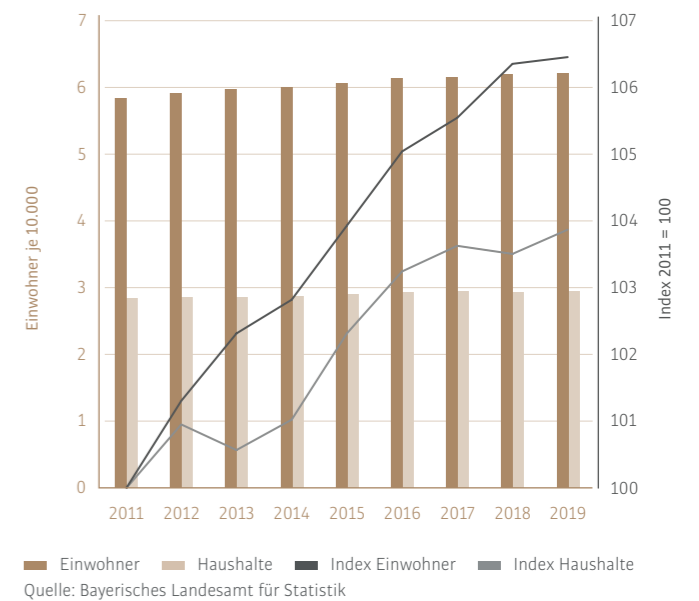
Das Würmtal zählt zu den bevorzugten Wohngebieten der Region um München. Das Würmtal, im Südwesten zwischen Pasing und dem Starnberger See gelegen, ist für seine renommierten Wohnlagen im Umland von München bekannt. Nicht zuletzt gehören die Gemeinden zu den kaufkraftstärksten und damit wohlhabendsten Gemeinden Deutschlands. Das Würmtal bietet wichtige Standortvorteile: Zum einen finden die Bewohner im Würmtal eine zur Großstadt idyllische, vergleichsweise ruhige Wohnlage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung in Nachbarschaft zum Fünf-Seen-Land. Zum anderen ist München mit seinen vielen urbanen Angeboten durch den S-Bahn-Anschluss schnell erreichbar.

Würmtal – Highlights

- Privilegierte ländliche Lage im Münchner Speckgürtel
- Sehr gute Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt
- Hohe Freizeitqualität durch die Nähe zum Fünf-Seen-Land
- Aufgelockerte Bebauung mit Häusern, teilweise Villengebieten und sehr guter Infrastruktur
- Ausgeprägte stabile Wirtschaftsstruktur durch innovative Unternehmen häufig aus der Biotech-Branche



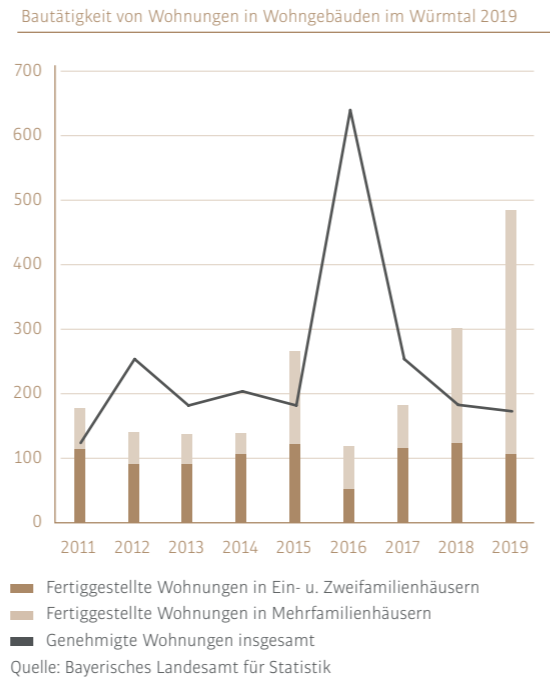
Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Würmtal 2019



Stärkster Einwohneranstieg in Gauting und Gräfelfing. Die Bevölkerung in den Gemeinden Gauting, Planegg, Krailling, Gräfelfing und Neuried wies seit dem Zensus 2011 konstante Einwohnerzuwächse auf. Rund 62.100 Personen lebten 2019 in den fünf Gemeinden, was einem Anstieg von +6,4 % seit 2011 entsprach. Mit über 20.700 Einwohnern ist Gauting im Landkreis Starnberg die größte und zugleich südlichste Gemeinde des Würmtals. Seit dem Zensus 2011 verzeichnete sie einen Bevölkerungszuwachs in Höhe von +6,8 %. Am stärksten gewachsen sind die Gemeinden Gräfelfing (+7,4 %) und Planegg (+7,7 %) im Landkreis München. Die Einwohneranstiege der Gemeinden sind dabei vor allem auf Zuzüge zurückzuführen. In den ländlichen, privilegierten Wohnlagen des Würmtals ist vor allem ein hoher Anteil an älterer Bevölkerung sesshaft. Für die Landkreise Starnberg und München wird bis 2035 von einem weiteren Bevölkerungsanstieg von +3,8 % bzw. +7,4 % ausgegangen.

Bautätigkeit

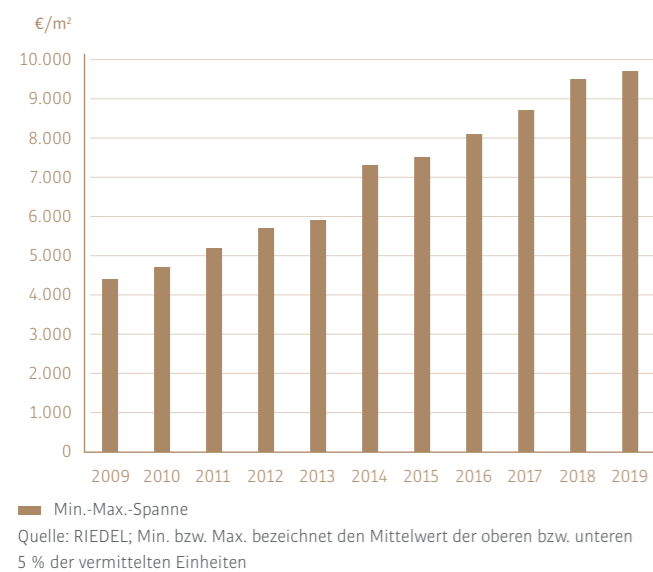
Deutlicher Genehmigungsüberhang in allen Gemeinden zeigt den hohen Bedarf. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 271 Wohneinheiten pro Jahr im Würmtal fertiggestellt, knapp 70 % davon allein in den Gemeinden Planegg und Gauting. Aufgrund der Fertigstellung von über 300 Wohneinheiten im Geschosswohnbau in Planegg entfielen im Würmtal im Jahr 2019 rund 78 % der Wohneinheiten im Neubau auf diese Kategorie. In den übrigen Gemeinden konnten insgesamt 73 Wohneinheiten dem Geschosswohnbau zugeschrieben werden, was einem Anteil von rund 42 % an den gesamten Fertigstellungen entspricht. In diesem Umfeld sticht aktuell die Gemeinde Gauting hervor, wo im Jahr 2019 keine Wohnungen im Geschosswohnbau fertiggestellt wurden. Aufgrund größerer Bauprojekte wurden in den letzten fünf Jahren im Würmtal jedoch mehr Wohneinheiten im Geschosswohnbau (836 Einheiten) fertiggestellt als im Segment der 1- und 2-Familienhäuser (518 Einheiten). Insgesamt dominiert jedoch nach wie vor das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser die regionale Bebauungsstruktur. Die Gemeinde mit dem stärksten Bevölkerungsanstieg, Planegg, ist auch die aktivste Gemeinde hinsichtlich Bautätigkeit. 37,2 % (504 Wohneinheiten) aller im Würmtal realisierten Wohneinheiten entstanden in den letzten fünf Jahren in Planegg. Ähnlich hoch ist der Anteil der Fertigstellungen in Gauting mit 31,6 % bzw. 428 Wohneinheiten.



Markt für hochwertige Eigentumswohnungen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Würmtalgemeinden verzeichneten deutliche Anstiege in den letzten Jahren. 2019 konnten die Preise für hochwertige Wohnungen bei 9.700 €/m² im Mittel eingeordnet werden (+29 % seit 2015). Je nach Qualität liegen die Preise deutlich oberhalb dieses Wertes.

Preise Eigentumswohnungen

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen im Würmtal 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung

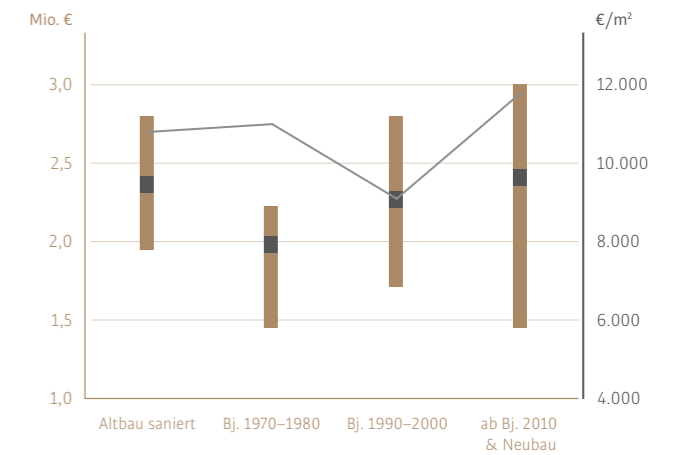


Preise nach Baualtersgruppen

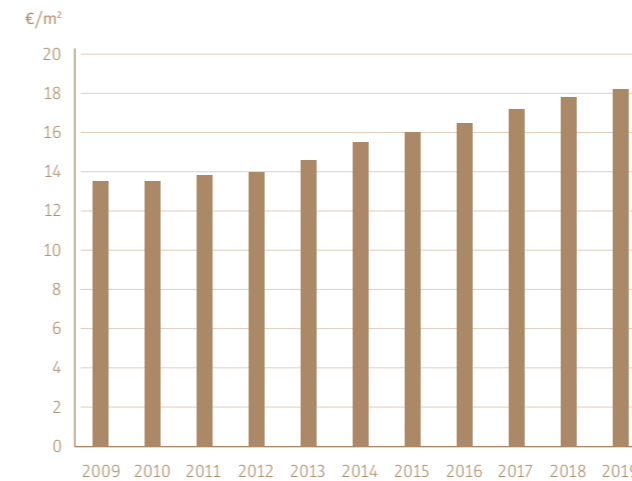
Der Durchschnittswert für gründerzeitliche Villen im Würmtal lag 2019 bei 10.800 €/m² mit absoluten Preisen von 2,8 Mio. Euro in den Top-Lagen. Für sanierte Häuser mit Baujahr 1970 bis 1980 ließen sich 2019 Top-Werte von 11.000 €/m² erzielen. Bei neueren Baujahren bis 2000 waren im Mittel dagegen nur 9.100 €/m² üblich. Neubauten ab 2010 erzielten im Schnitt 11.800 €/m².

Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Preisniveau verkaufter Einfamilienhäuser im Würmtal 2019 – nach Baualtersgruppen



Mietniveau vermieteter Wohnungen im Würmtal 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preise Mietwohnungen

Markt für hochwertige Mietwohnungen. Aufgrund der hohen Wohnqualität gehörten die Mieten im Würmtal zu den höchsten im Münchner Umland. Durchschnittlich 18,20 €/m² (+14 % Steigerung in den letzten fünf Jahren) mussten für Wohnungen mit gehobener Ausstattung ausgegeben werden.

Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten



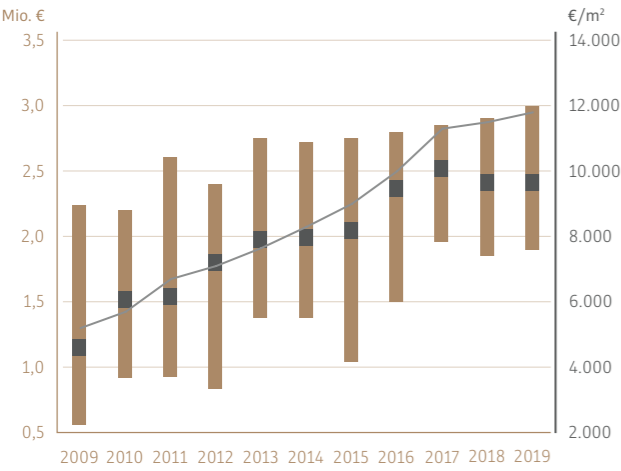
Preisniveau verkaufter Einfamilienhäuser im Würmtal 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung

Preise Einfamilienhäuser

Markt für hochwertige Häuser. Ähnlich deutliche Steigerungen konnte das Häusersegment verzeichnen. Die durchschnittlichen Preise stiegen in den letzten fünf Jahren um +18 % auf 2,4 Mio. €. Im oberen Marktsegment stiegen die Preise um +9 %, d. h. Häuser mit stark gehobener Ausstattung und entsprechenden Grundstücken wurden zu rund 3,0 Mio. € verkauft. Pro Quadratmeter konnten zuletzt 11.800 €/m² erzielt werden, fünf Jahre zuvor waren es nur 9.000 €/m² (+31 %).

Min.-Max.-Spanne Durchschnitt Durchschnitt in €/m²
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5% der vermittelten Einheiten

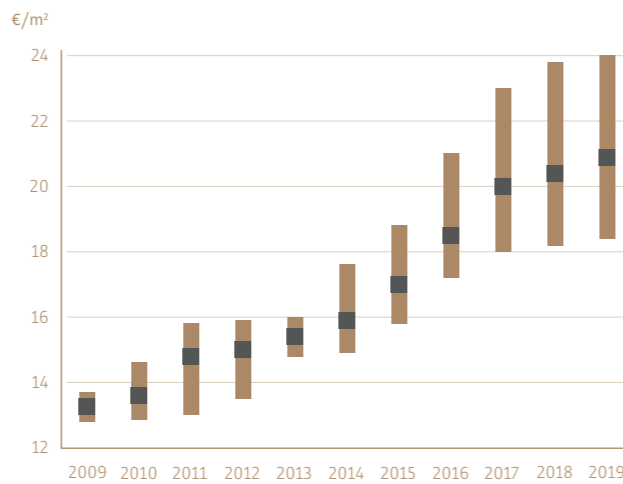
Mietniveau vermieteter Häuser im Würmtal 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preise Miethäuser

Markt für hochwertige Miethäuser. Das Mietniveau von Häusern im Würmtal stieg in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt um +23 % und lag 2019 bei durchschnittlich 20,90 €/m². Im Maximum lagen die Mieten nicht viel höher bei 24,00 €/m² (+28 %).

Min.-Max.-Spanne Durchschnitt
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5% der vermittelten Einheiten

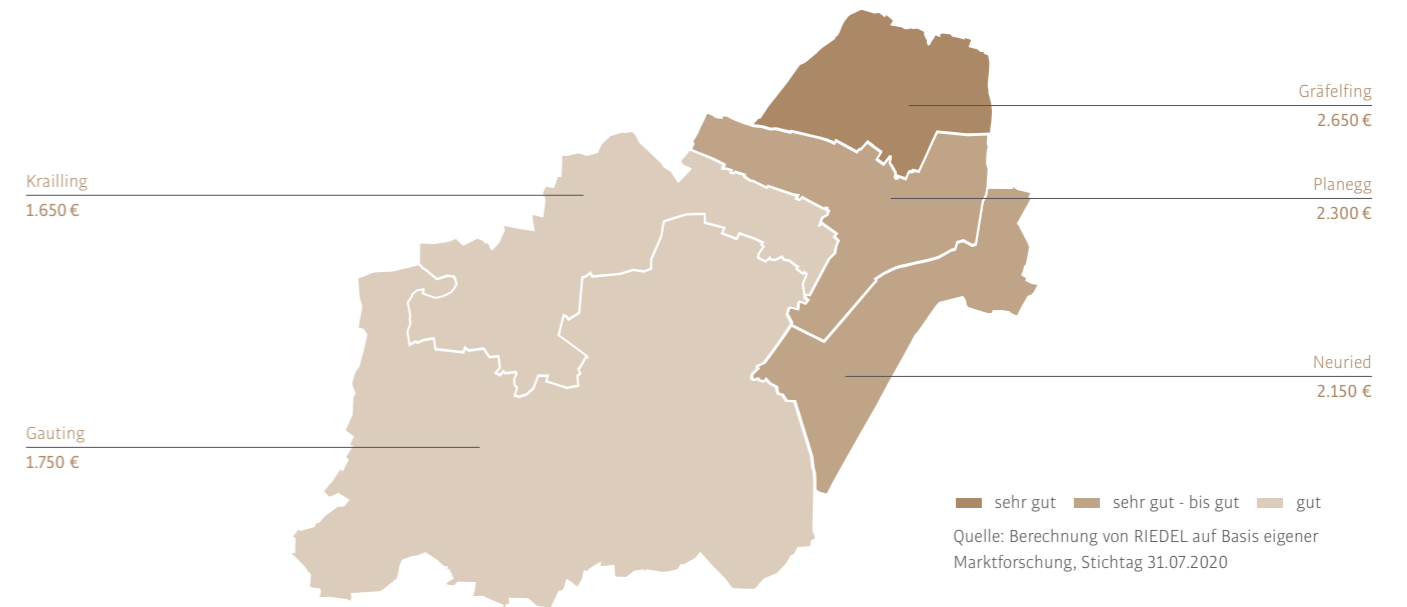


Gehobener bis sehr gehobener Standard in den von RIEDEL vermittelten Objekten. In den letzten Jahren war Riedel Immobilien im Würmtal in allen Segmenten aktiv. Der Schwerpunkt der vermittelten Wohneinheiten lag entsprechend der Struktur des Würmtals bei Eigenheimen. 67 % aller vermarkteten Wohneinheiten waren Häuser zum Kauf, davon 67 % freistehende Einfamilienhäuser und 28 % Doppelhaushälften, 5 % waren Reihenhäuser. Unter den Mietobjekten lag der Anteil der Häuser zudem bei 82 %. Der Standard der vermittelten Wohnungen und Häuser kann bei einem Großteil als gehoben bis stark gehoben beschrieben werden.



Bodenwerte in begehrten Lagen des Würmtals

Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Würmtal



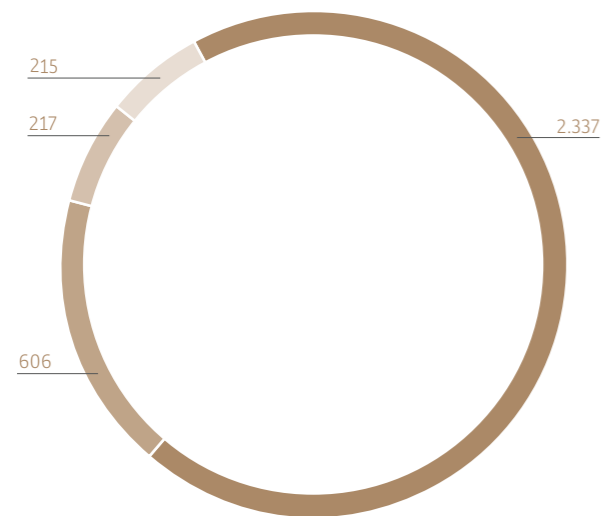
Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen mit der Nähe zu München, lagen aber 2020 immer noch deutlich unter dem Münchener Niveau. Die höchsten Bodenpreise finden sich in Gräfelfing mit 2.650 €/m² (+10 % seit 2019) bei einer GFZ von 0,3. In Krailling sind es dagegen 1.650 €/m² (+10 % seit 2019)

bei einer etwas dichteren Bebauung und einer GFZ von 0,4. Ein direkter "Corona-Einfluss" auf das Preisniveau der Bodenwerte war nicht festzustellen, lediglich die Anzahl der Transaktionen nahm im Frühjahr 2020 vorübergehend ab.



Suchanfragen im Würmtal

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL ein Haus im Würmtal?



Insgesamt suchen derzeit 3.479 unserer Kunden aktiv ein Haus im Würmtal. 2.337 suchen in einer Preisklasse bis zu zwei Millionen Euro. 606 Interessenten wären bereit, bis zu drei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 215 Interessenten: Sie würden in ein Haus auch mehr als fünf Millionen Euro investieren.

■ bis 2 Mio. € ■ bis 3 Mio. € ■ bis 4 Mio. €
■ größer 5 Mio. €
Quelle: RIEDEL



ÜBER RIEDEL

»Kompetenz, Persönlichkeit und
gemeinsame Werte prägen
unser Familienunternehmen.«

Markus Riedel, Geschäftsführender Gesellschafter



Unsere Werte & Leistungen

INTEGER

Indem wir stets integer handeln, verdienen wir uns das Vertrauen unserer Kunden – und schaffen ein Unternehmensklima gegenseitiger Wertschätzung.

FÜHREND

Wir zählen zu den führenden Immobilienpartnern für die Vermittlung und Bewertung hochwertiger Immobilien in München und im Fünf-Seen-Land und führen unsere Kunden kompetent und empathisch durch den gesamten Vermarktungsprozess.

WERTVOLL

HOCHWERTIG

Hochwertige Immobilien sind unsere besondere Kompetenz. In allem, was wir tun, ist Hochwertigkeit unser erklärtes Ziel – von der präzisen Bewertung der Immobilien über perfekt aufbereitete Exposés und der persönlichen Betreuung bis hin zum Notarvertrag.

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie spielen Werte eine große Rolle. Vermögenswerte, die uns absichern oder das Leben einfach schöner machen. Und ideelle Werte, die unsere Haltung und unser Handeln bestimmen und unsere Beziehungen prägen. Erst ihre perfekte Balance führt zum Erfolg. Der ideale Begleiter in diesem Prozess ist ein Vertrauter, der weiß, was wirklich wertvoll ist. So wie RIEDEL.

Die Markenwerte von RIEDEL stehen für die Kultur unseres Unternehmens und die Haltung unserer Mitarbeiter. Sie sind die Maximen unseres Tuns, unserer Entscheidungen und unseres Auftretens.

RIEDEL führt Sie zur erfolgreichen Transaktion

1

Präzise Wertermittlung

Unsere einzigartige Marktkenntnis äußert sich in professionellen und transparenten Bewertungen im Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, die unsere Sachverständigen schriftlich vorlegen.

2

Professionelle Präsentation

Nach der sorgfältigen Prüfung und Aufbereitung der Objektunterlagen erarbeiten wir ein ausführliches Exposé.

3

Vermarktung an Stamm- und Neukunden

Die direkte Ansprache potentieller Käufer aus unserer rund 25.000 Kunden umfassenden Datenbank führt bereits in vielen Fällen zum Erfolg. Wir präsentieren die Immobilien auf unserer Website und nach Absprache auch in allen führenden Web-Portalen und zielgruppenrelevanten Medien.

4

Einzelbesichtigung mit unseren Verkaufsexperten

Besichtigungen werden durch unsere kompetenten Verkaufsexperten geführt. Dabei informieren wir die Interessenten umfassend über alle Aspekte Ihrer Immobilie mit ihren besonderen Merkmalen und Highlights.

5

Notartermin

Vor einem Notarvertragsabschluss prüfen wir vorab die Bonität des Kaufinteressenten und stimmen den Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer sorgfältig ab. Ein gut vorbereiteter und von uns begleiteter Notartermin sichert einen erfolgreichen Abschluss.



Ihre Ansprechpartner für das Würmtal



Karin Schlapka
Leitung Büro Gräfelfing
Verkauf und Vermietung

+49 (0) 89 15 94 55 - 22
karin.schlapka@riedel-immobilien.de

Karin Schlapka verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Verkauf und der Vermietung von Wohnimmobilien.



Ralf Heidemann
Gesellschafter und Prokurist
Diplom-Kaufmann

+49 (0) 89 15 94 55 - 40
ralf.heidemann@riedel-immobilien.de

Ralf Heidemann, Leiter des Büros Bogenhausen und Neffe von Ingrid Riedel, ist seit 1995 für RIEDEL tätig und seit 2015 Gesellschafter des Familienunternehmens. Als Mitglied im Vorstand des IVD Süd e.V. engagiert er sich politisch für den Berufsstand der Makler und Sachverständigen.

Unsere Standorte

Nymphenburg



Tizianstr. 50 t +49 (0)89 15 94 55 - 0
80638 München ny@riedel-immobilien.de

Schwabing



Hohenzollernstr. 21 t +49 (0)89 15 94 55 - 30
80801 München sw@riedel-immobilien.de

Gräfelfing



Bahnhofstr. 77 t +49 (0)89 15 94 55 - 20
82166 Gräfelfing gr@riedel-immobilien.de

Bogenhausen



Prinzregentenstr. 70 t +49 (0)89 15 94 55 - 40
81675 München bo@riedel-immobilien.de

Impressum

Umlandmarktbericht Würmtal
Ausgabe 2020/2021

Herausgeber
RIEDEL Immobilien GmbH, Tizianstraße 50,
80638 München

Redaktion
RIEDEL Immobilien GmbH, bulwiengesa AG
Layout & Gestaltung: Martin et Karczinski GmbH,
München

Haftungsausschluss
Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Jegliche Verwendung nur nach vorheriger Zustimmung. Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen.

riedel-immobilien.de

