



# RIEDEL

Werte leben.

Preysingstraße

Gasteig

Rosenheimerstraße

Bordeauxplatz

Weißenburger  
Platz

Pariser Platz

Marktbericht 2019/2020

## Au – Haidhausen

Exklusive Immobilien



Ralf Heidemann, Gesellschafter und Prokurist

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



Maximilian Riedel, Gesellschafter und Prokurist

## Inhalt

### Marktbericht Au-Haidhausen

Wohnen in Au-Haidhausen	5
Lage- und Ausstattungsqualitäten	6
Preise Eigentumswohnungen	7
Preise nach Baualtersgruppen	7
Preise Mietwohnungen	7
Anzahl & Transaktionsvolumen	8
Suchanfragen	8

### Marktbericht München

Wohnimmobilienmarkt München	10
Bautätigkeit	11
Preise Eigentumswohnungen	12
Preise Mietwohnungen	13
Preise Häuser Kauf & Miete	14
Bodenwerte	15

### Über RIEDEL

Unsere Werte & Leistungen	17
Ansprechpartner	18
Standorte und Impressum	19

## RIEDEL liebt München.

Deshalb freuen wir uns ganz besonders, Ihnen hiermit den aktuellen Marktbericht für einen einzigartigen Teil unserer leuchtenden Heimatstadt vorlegen zu können: Au-Haidhausen.

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.

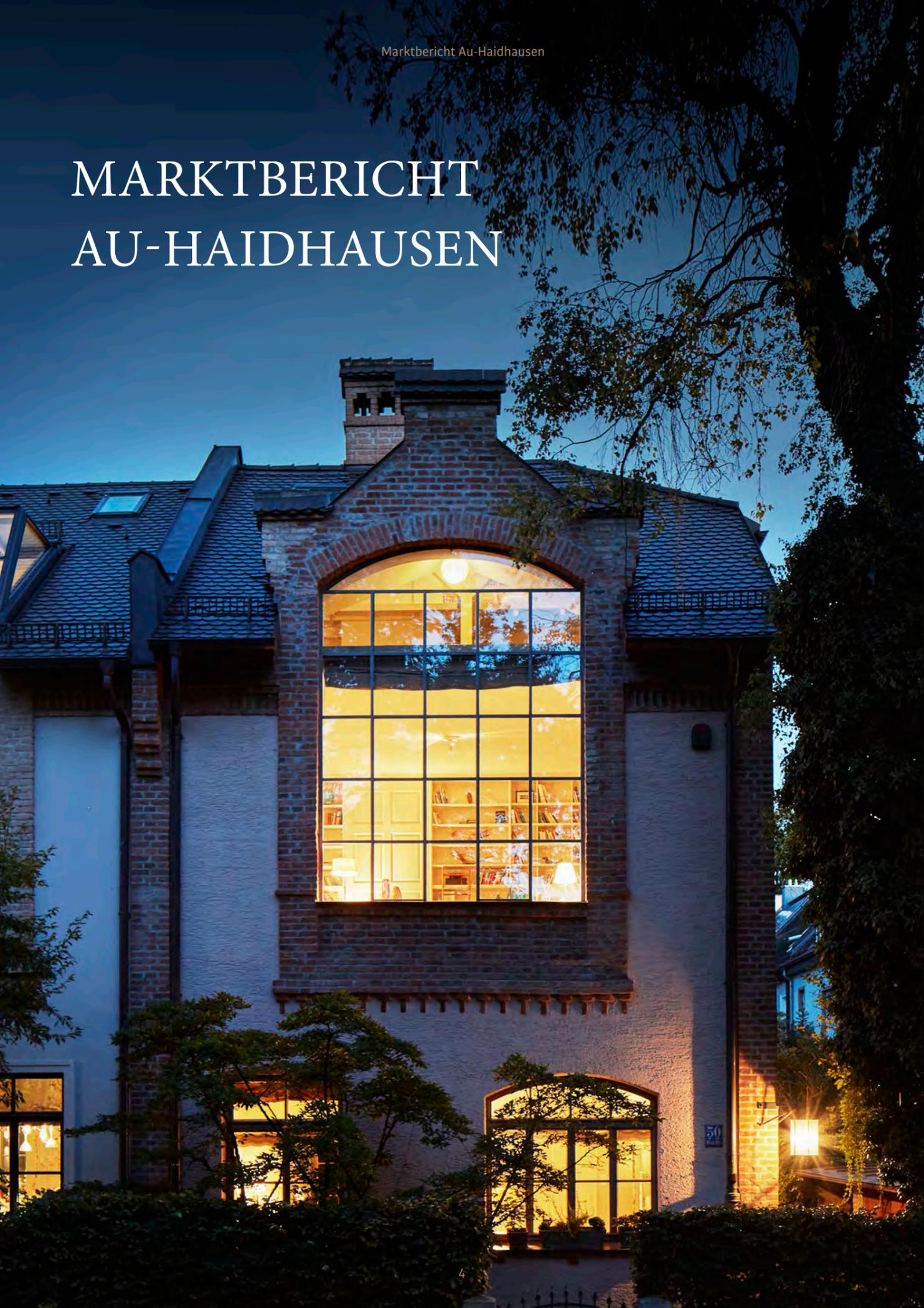
Aus der einzigartigen Marktkenntnis von RIEDEL und den statistischen Daten des renommierten Analysten bulwiengesa ist ein exklusives Kompendium entstanden, das weit über ähnliche Veröffentlichungen hinausgeht: Nutzen Sie den aktuellen RIEDEL Marktbericht für Au-Haidhausen als hilfreichen und vertrauenswürdigen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

Eine ebenso informative wie inspirierende Lektüre wünscht Ihnen

Ralf Heidemann  
Gesellschafter und Prokurist

Maximilian Riedel  
Gesellschafter und Prokurist

# MARKTBERICHT AU-HAIDHAUSEN



## Wohnen in Au-Haidhausen

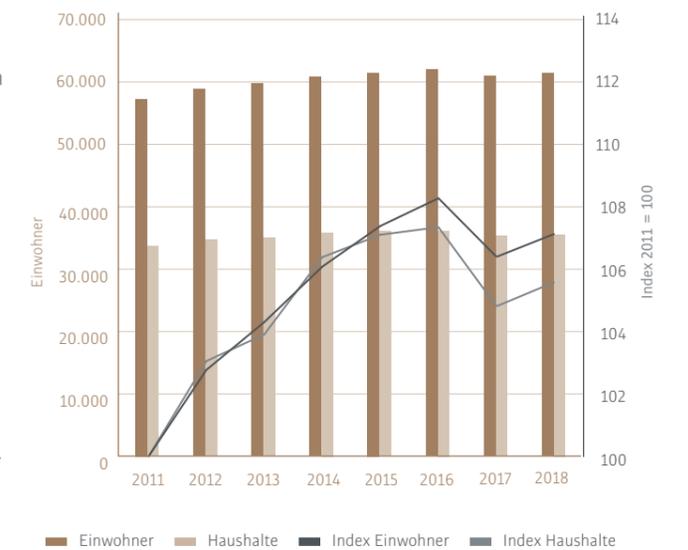
Hohe Wohnqualität in Au-Haidhausen. Der Stadtbezirk Au-Haidhausen entstand als Arbeiter- und Handwerker Viertel in der Gründerzeit und war bis Anfang der 1980er Jahre als Glasscherbenviertel bekannt. Mit den beginnenden Sanierungen und Umwandlungen der Industrieareale in Wohnviertel und Kulturstätten begann die Gentrifizierung, die bis heute anhält, aber nahezu vollzogen ist. Das große Kulturangebot (u. a. mit Gasteig, Muffatwerk, Auer Dult und Nockherberg) zeigt die Bedeutung von Au-Haidhausen für das kulturelle Stadtleben. Das Herzstück der Au bildet der quadratische Mariahilfplatz rund um die neugotische Mariahilfkirche. Die große Beliebtheit der Wohnlage Au-Haidhausen führt dazu, dass die ehemals sehr junge studentische Bevölkerung, die sich unter das Arbeitervolk gemischt hat, trotz Familiengründung im Viertel wohnen bleibt. Der Zuzug ist durch den geschaffenen Neubau auf ehemaligen gewerblich genutzten Flächen und durch die Umwandlung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum in den letzten Jahren unbremst.

### Au-Haidhausen – Highlights

- Urbanes, hipbes Wohnen durch sanierte ehemalige Arbeitermishhäuser
- Überregional und international hoher Bekanntheitsgrad
- Hohe Freizeitqualität durch die Nähe zur Isar und kulturelle Vielfalt
- In-Viertel mit ausgeprägtem Nachtleben
- Zentralität durch Nähe zur Münchener Innenstadt



Einwohner- und Haushaltsentwicklung Au-Haidhausen 2018



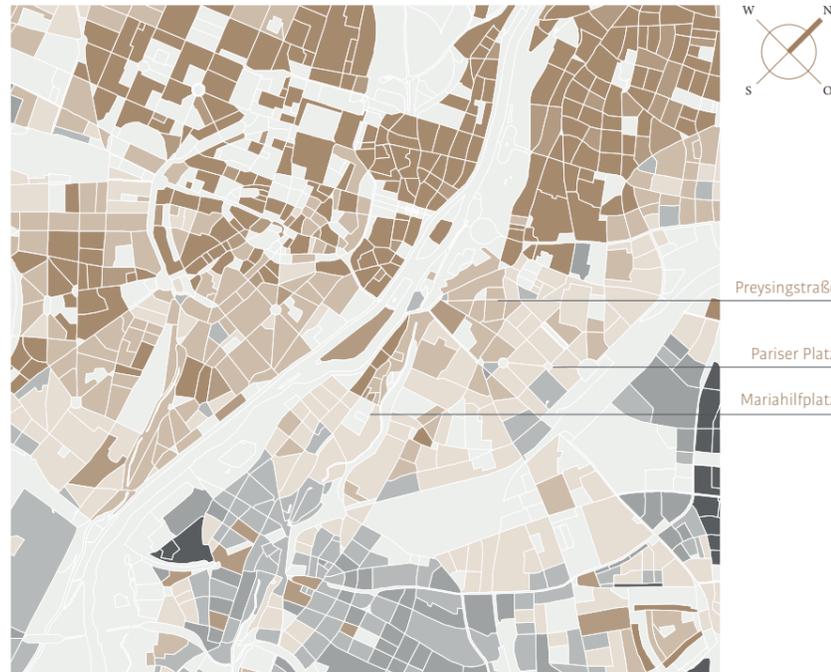
Quelle: Statistisches Amt München, RIWIS  
2017: Der Rückgang in der Bevölkerungszahl ist bedingt durch eine erhöhte Anzahl von Bereinigungen des Einwohnermelderegisters des Kreisverwaltungsreferates. Diese sog. "Abmeldungen von Amts wegen" werden Wegzügen gleichgesetzt.

Zahl der Einwohner in Au-Haidhausen steigen erneut. Der Bezirk Au-Haidhausen gewann seit dem Zensus 2011 rund 580 Einwohner pro Jahr hinzu, dies entspricht einem Anstieg von 7,0 %. Zuletzt betrug die Einwohnerzahl in Au-Haidhausen rund 61.400. Dabei zeigte der Stadtteil gegenüber der Gesamtstadt München ein leicht unterdurchschnittliches Wachstum. Da für München ein weiterer Bevölkerungsanstieg von 9,5 % bis 2035 (+ 138.000 Einwohner) zu erwarten ist, wird auch Au-Haidhausen von den Einwohnerzuwächsen profitieren. Mit dem ehemaligen Areal der Paulaner Brauerei wird derzeit eines der größten Entwicklungsareale bebaut.

## Wohnlagequalitäten in Au-Haidhausen

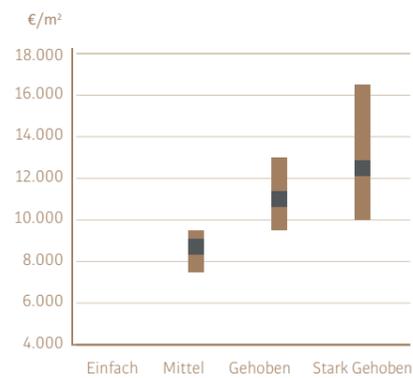
Die besten Wohnlagen liegen im Norden des Teilraums an der Grenze zu Bogenhausen und dem Herzogpark östlich des Maximilianeum sowie in der Au, östlich des Deutschen Museums. Au-Haidhausen ist ein lebendiges Wohnviertel welches durch seinen lebenswerten Charakter beeindruckt. Ebenso ist Haidhausen ein Viertel mit vielen kleinen Cafés und Geschäften, ein Platz an dem Kunst und Kultur zu Hause sind.

Gehobener bis sehr gehobener Standard in den von RIEDEL vermittelten Objekten. Der Schwerpunkt der von RIEDEL in Au-Haidhausen vermittelten Immobilien liegt auf hochwertigen Eigentumswohnungen. Davon verfügen 90 % über einen gehobenen oder stark gehobenen Standard.



■ sehr gut   
 ■ sehr gut - bis gut   
 ■ gut   
 ■ durchschnittlich bis gut  
■ durchschnittlich   
 ■ einfach bis durchschnittlich   
 ■ einfach   
 ■ keine  
 Quelle: bulwiengesa AG in Zusammenarbeit mit microm

Preisniveau von Eigentumswohnungen in Au-Haidhausen 2018 nach Ausstattung



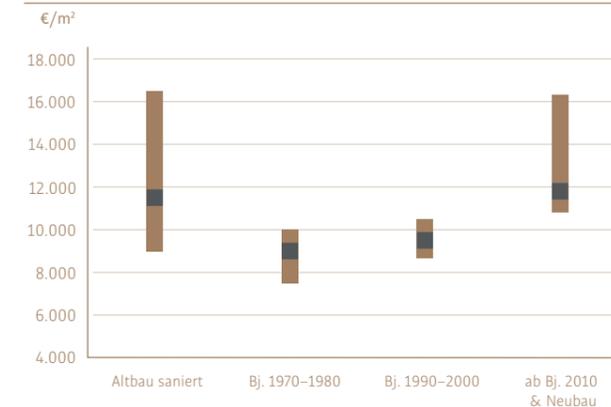
■ Min.-Max.-Spanne   
 ● Durchschnitt  
 Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten



## Preise Eigentumswohnungen

In Haidhausen ist vor allem der historische Kern beliebt, da dieser im Zweiten Weltkrieg weitgehend erhalten blieb und die Wohnhäuser aus der Gründerzeit gerade bei Altbau Liebhabern begehrt sind. Neubauten erfolgen meist nur durch Abriss und anschließendem Neubau, häufiger werden historische Altbauten aufwändig saniert. Die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum im Viertel bei gleichzeitig hoher Nachfrage macht den Teilraum Au-Haidhausen zu einem der teuersten Standorte in München. Im Jahr 2018 wurden für Wohnungen in Au-Haidhausen im Durchschnitt 11.500 €/m<sup>2</sup> bezahlt. In den sehr guten Lagen wurden um die 16.300 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In den letzten fünf Jahren stiegen die Durchschnittspreise im Durchschnitt um +29 %, in den sehr guten Lagen sogar um +36 %.

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in Au-Haidhausen 2018 – nach Baualtersgruppen

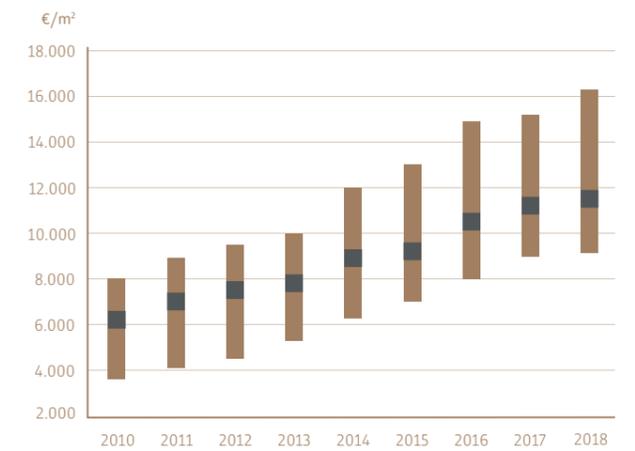


■ Min.-Max.-Spanne   
 ● Durchschnitt  
 Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

## Preise Mietwohnungen

Das Niveau der Wohnungsmieten in Au-Haidhausen stieg in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt um +35 % und lag 2018 bei durchschnittlich 20,60 €/m<sup>2</sup>. Im Maximum stiegen sie um +38 % auf 24,50 €/m<sup>2</sup>. Da über die letzten Jahre die Mietpreise weniger als die Kaufpreise gestiegen sind, fielen die Mietrenditen für Wohnungen von 2,3 % im Jahr 2012 auf 2,1 % im Jahr 2018. Grund hierfür sind die niedrigen Zinsen, die nach wie vor zu einem hohen Kaufinteresse führen und Immobilien für Kapitalanleger auch zu geringeren Verzinsungen attraktiv erscheinen lassen.

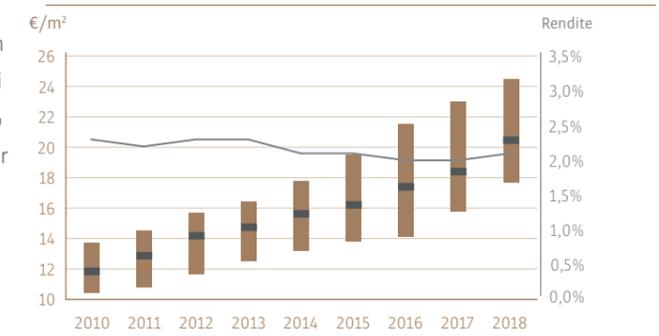
Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in Au-Haidhausen 2018 – gehobene und stark gehobene Ausstattung\*



## Preise nach Baualtersgruppen

Der Durchschnittswert für sanierte Altbauwohnungen in Au-Haidhausen lag 2018 bei 11.500 €/m<sup>2</sup> mit Spitzenwerten von rund 16.500 €/m<sup>2</sup>. Für Wohnungen mit Baujahr 1970 bis 1980 ließen sich trotz oft hoher Renovierungs- und Betriebskosten im Schnitt 9.000 €/m<sup>2</sup> erzielen, bei neueren Baujahren bis 2000 waren im Mittel 9.500 €/m<sup>2</sup> üblich. Neubauten ab 2010 erzielten die höchsten Preise: im Schnitt 11.800 €/m<sup>2</sup> bis maximal rund 16.300 €/m<sup>2</sup>.

Mietniveau vermieteter Wohnungen in Au-Haidhausen 2018 – gehobene und stark gehobene Ausstattung

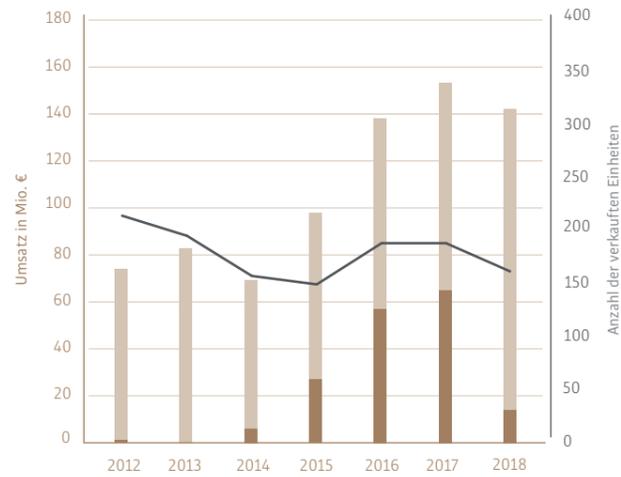


■ Min.-Max.-Spanne   
 ● Durchschnitt   
 ■ Rendite  
 Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

## Anzahl und Transaktionsvolumen

In den letzten fünf Jahren wurden in Au-Haidhausen rund 170 Wohneinheiten p. a. verkauft, das sind 1,6 % des gesamten Münchener Transaktionsvolumens. Trotz tendenziell rückläufiger Verkäufe, hat der Umsatz einen neuen Höchststand erreicht. Der Durchschnittspreis pro Transaktion betrug 2018 rund 877.000 Euro, dies entspricht einem Anstieg in den letzten fünf Jahren um +101 %. Dies signalisiert eine deutlich steigende Nachfrage bei einem gleichzeitig verknappten Angebot.

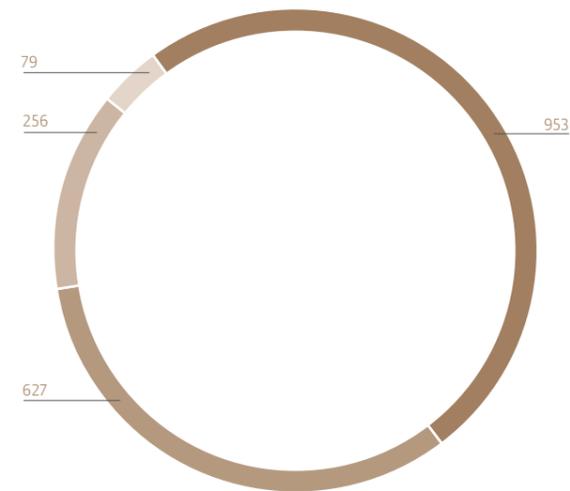
Verkäufe von Eigentumswohnungen in Au-Haidhausen 2018



Quelle: Jahresbericht 2018, Gutachterausschuss München

## Suchanfragen in Au-Haidhausen

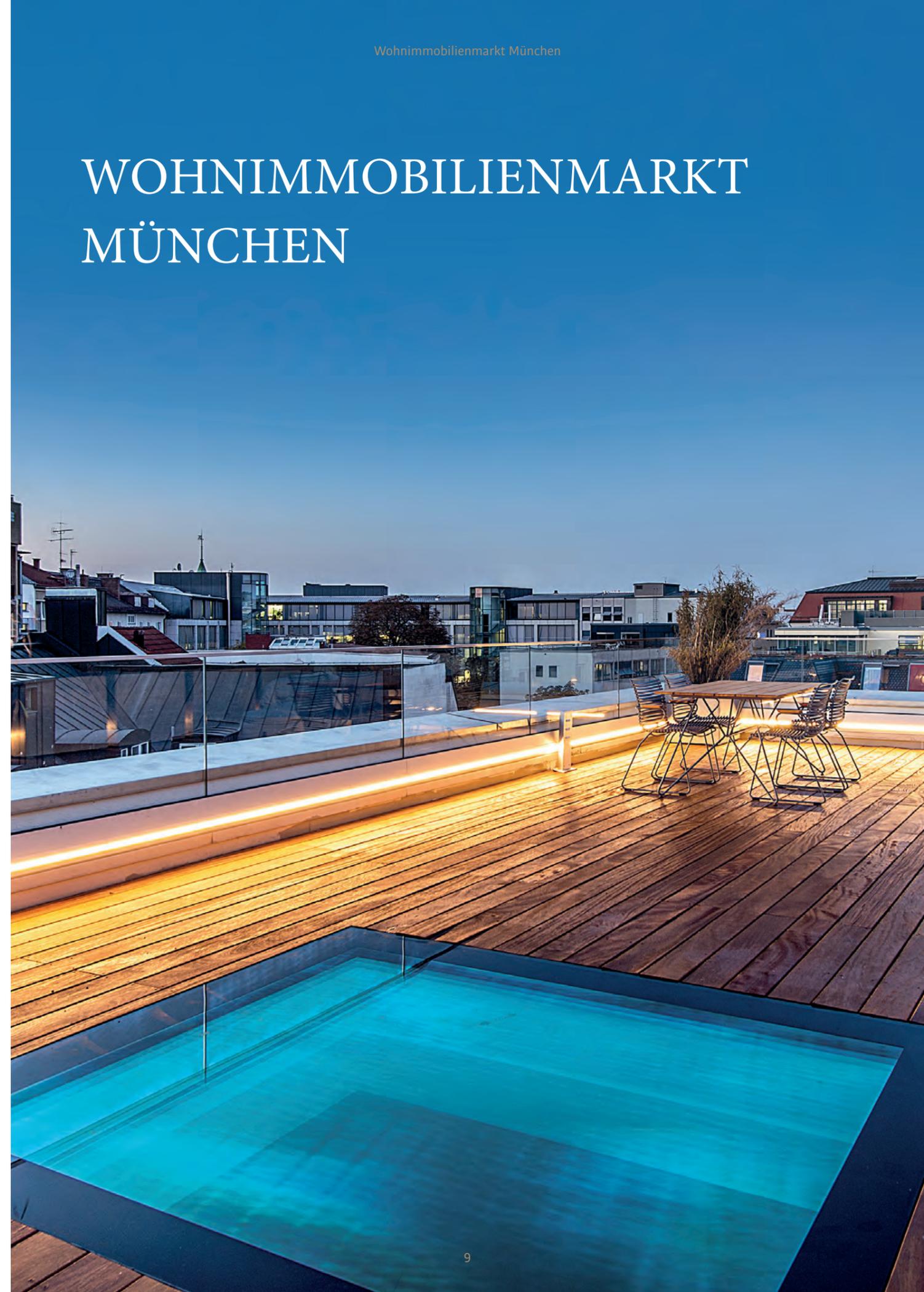
Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL eine Wohnung in Au-Haidhausen?



Insgesamt suchen derzeit 1.915 unserer Kunden aktiv eine Wohnung im Stadtbezirk Au-Haidhausen. 953 suchen in einer Preisklasse bis zu einer Million Euro. 627 Interessenten wären bereit, bis zu zwei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 79 Interessenten: Sie würden in eine Wohnung auch mehr als drei Millionen Euro investieren.

Quelle: RIEDEL

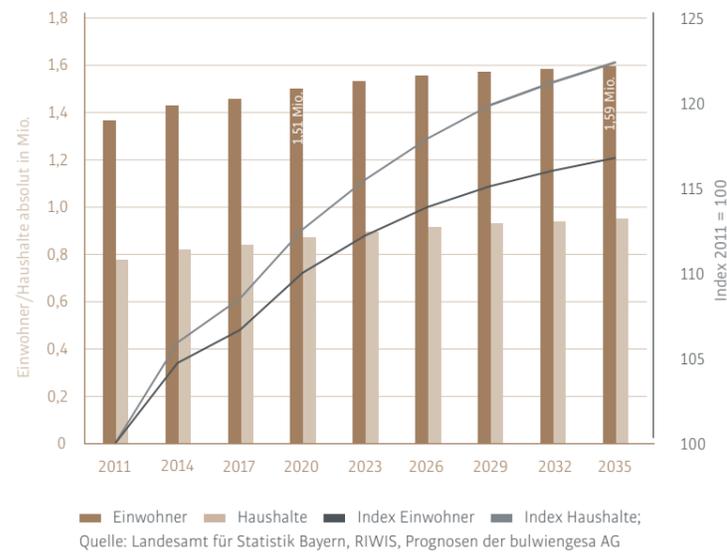
# WOHNIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN



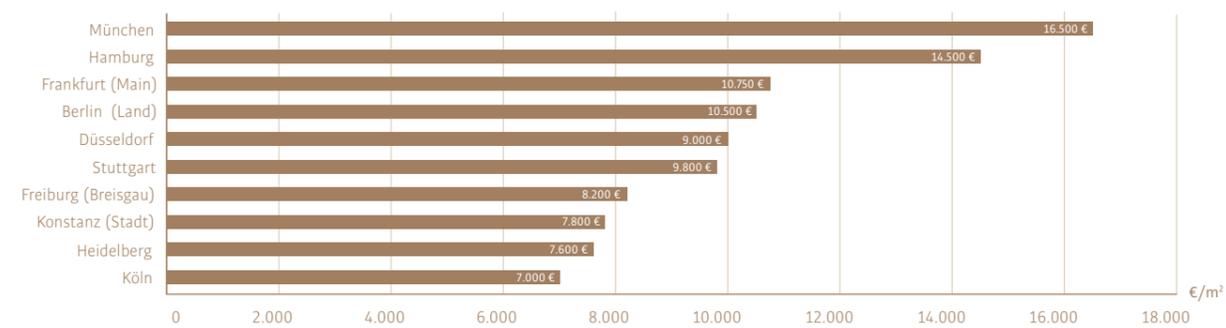
# Wohnimmobilienmarkt München

München nimmt Spitzenposition ein. Die bayerische Landeshauptstadt München ist einer der führenden Wirtschaftsstandorte Europas und Sitz einer Vielzahl börsennotierter Unternehmen und Dax-Konzernen. Der hohe Wohn- und Freizeitwert der Stadt im bayerischen Alpenvorland und Münchens ausgesprochene Branchenvielfalt ziehen Jahr für Jahr immer mehr Menschen aus aller Welt an. Beides macht München zu einer der lebenswertesten Städte der Welt. München ist mit 1,47 Mio. Einwohnern und über 850.000 Haushalten die drittgrößte Stadt Deutschlands. Die Prognosen sehen ein weiteres Bevölkerungs- und Haushaltswachstum für die Zukunft voraus. Bis zum Jahr 2035 ist mit einem Zuwachs um rund 137.000 auf 1,59 Mio. Einwohner zu rechnen.

Einwohner- und Haushaltsentwicklung München 2018



Top 10 – Kaufpreise 2018 Neubau-Eigentumswohnungen Durchschnitt – sehr gute Lage



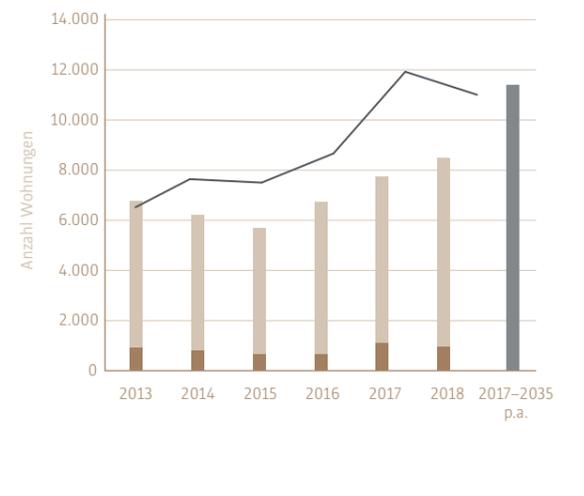
Kaum verwunderlich, dass München der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau ist. Im langjährigen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in München in den letzten zehn Jahren um +9,9 % p. a. zunahmen, während die durchschnittliche Inflationsrate +1,35 % p. a. betrug.

Dank der sehr guten Wohnungsnachfrage für München lässt sich trotz der bereits abzeichnenden Eintrübung der Konjunktur eine weiterhin positive – wenn auch gebremste – Wertentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ableiten.

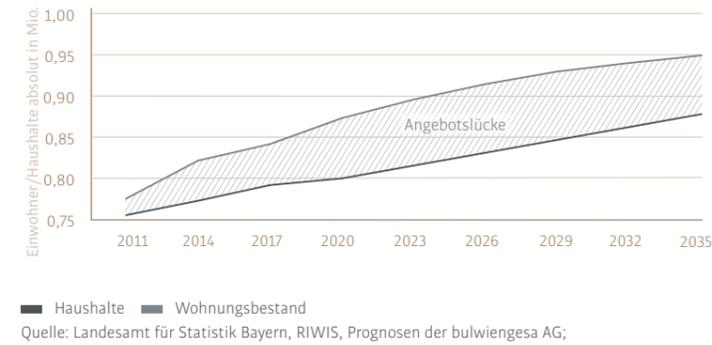
# Bautätigkeit

In München wird deutlich zu wenig Wohnraum gebaut. In München wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund 7.000 Wohnungen p. a. in allen Segmenten fertiggestellt; nur knapp 40 % des Geschosswohnungsbaus entfielen auf Mietwohnungen. Zur Deckung der Nachfrage wurden aus Sicht der Stadt München seit einigen Jahren jedoch im Mittel rund 8.000 bis 8.500 Wohnungen p. a. angestrebt, was eine deutliche Angebotslücke signalisiert. Berechnungen von bulwiengesa ergaben einen noch höheren Bedarf von rund 11.387 Einheiten p. a. bis 2035. Unter Beibehaltung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre würden in München pro Jahr deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt werden, als sich entsprechender Wohnungsbedarf aus der prognostizierten Veränderung der Haushaltzahlen ableiten ließe.

Bautätigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden München



Zukünftige Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestands



Miet- und Kaufpreisentwicklung – Angebotsknappheit führt zu deutlichen Preissteigerungen. Die geringe Bautätigkeit bei gleichzeitig immer knapper werdenden Flächen in München führte bei einem anhaltend niedrigen Zinsniveau zu deutlichen Miet- und Preissteigerungen in allen Segmenten auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Dabei stiegen die Preise für Eigentumswohnungen deutlich stärker als die Wohnungsmieten.



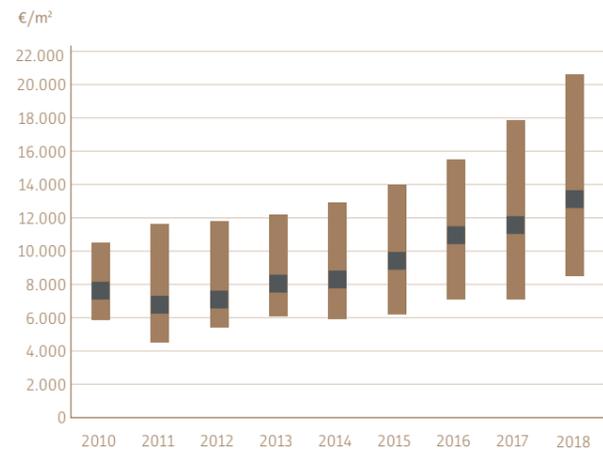
## Preise Eigentumswohnungen

Markt für hochwertige Eigentumswohnungen. Im Jahr 2018 wurden für Neubau-Eigentumswohnungen in München durchschnittlich 13.150 €/m<sup>2</sup> bezahlt, die höchsten Werte lagen bei 20.600 €/m<sup>2</sup>. Für Wohnraum im Bestand lagen die durch-

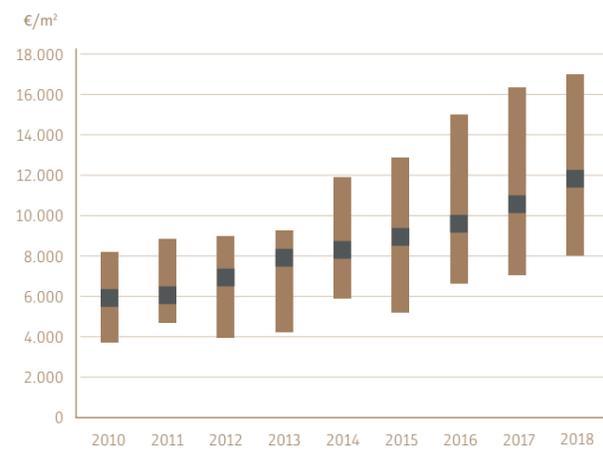
schnittlichen Kaufpreise bei 11.850 €/m<sup>2</sup>, in der Spitze wurden rund 17.000 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In den letzten fünf Jahren stiegen die Preise um +58 % für Neubau Eigentumswohnungen und +42 % für Bestandswohnungen.



Neubau – Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in München 2018 – gehobene und stark gehobene Ausstattung\*



Bestand - Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in München 2018 – gehobene und stark gehobene Ausstattung\*



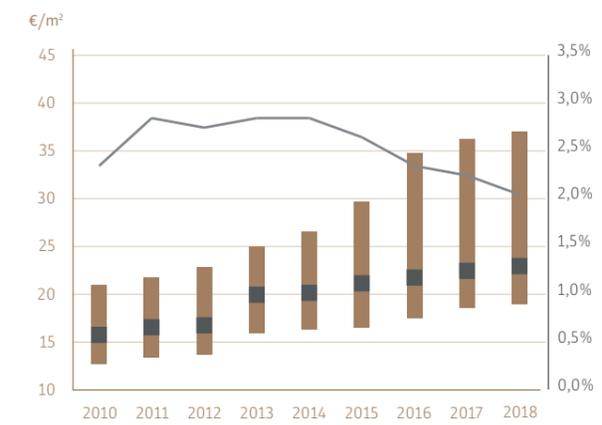
\* Min.-Max.-Spanne Durchschnitt  
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

## Preise Mietwohnungen

Markt für hochwertige Mietwohnungen. Das Preisniveau der Neubau-Wohnungsmieten in München hat in den letzten fünf Jahren um +14 % zugelegt. 2018 lagen die Neubaumieten im Durchschnitt entsprechend bei 22,80 €/m<sup>2</sup>. Bestandsmieten beliefen sich 2018 auf durchschnittlich 21,30 €/m<sup>2</sup> (+22 % seit 2014). Da über die letzten Jahre die Mietpreise weniger stark als die Kaufpreise gestiegen sind, fielen die Renditen für Wohnungen im Bestand von 2,5 % bzw. für Neubau von 2,9 % auf jeweils 2,2 % im Bestand bzw. 2,1 im Neubau im Jahr 2018. Grund hierfür sind die niedrigen Zinsen, die nach wie vor zu einem hohen Kaufinteresse führen und Immobilien für Kapitalanleger zu geringeren Verzinsungen (=Mieten) attraktiv erscheinen lassen.

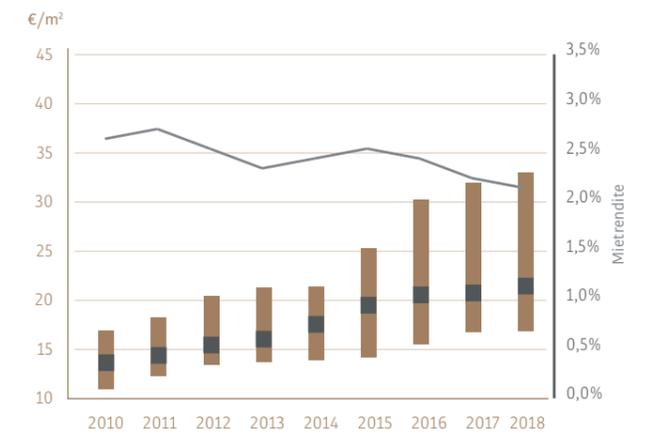


Neubau – Mietniveau vermieteter Wohnungen in München 2018 – gehobene und stark gehobene Ausstattung\*



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

Bestand – Mietniveau vermieteter Wohnungen in München 2018 – gehobene und stark gehobene Ausstattung\*



## Preise Häuser Kauf & Miete

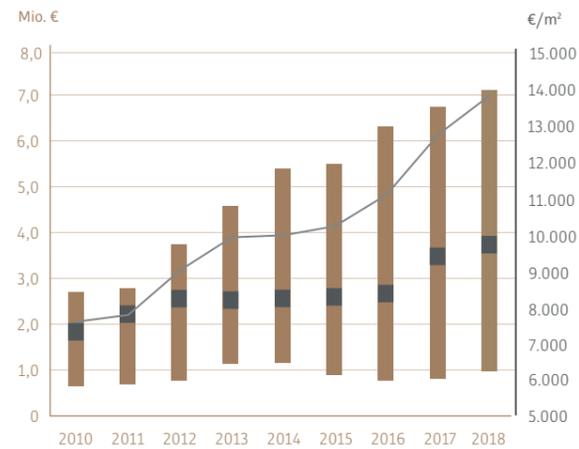
Markt für hochwertige Häuser. Im Jahr 2018 wurden für Häuser mit gehobener Ausstattung in München im Durchschnitt 13.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt. Der durchschnittliche Gesamtpreis lag entsprechend bei 3,7 Mio. Euro für ein Haus im gehobenen Segment. Der Durchschnitt der oberen 5 % der vermittelten Häuser lag bei 7,1 Mio. Euro. Noch vor fünf Jahren lag der Durchschnittspreis bei 2,5 Mio. Euro mit einem Spitzenwert von 5,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von +46 % im Durchschnitt bzw. +31 % in der Spitze.

■ Min.-Max.-Spanne ■ Durchschnitt ■ Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>  
 Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Markt für hochwertige Häuser zur Miete. Die erzielten Mieten für ein Haus im gehobenen Segment lagen 2018 in München mit 23,00 €/m<sup>2</sup> +8 % über der durchschnittlich erzielten Wohnungsmiete im Bestand. In der Spitze wurden 31,00 €/m<sup>2</sup> monatlich für ein Haus bezahlt. Mit +6 % Prozent Mietsteigerung in den letzten fünf Jahren war die Entwicklung der durchschnittlichen Häusermieten noch vergleichsweise moderat. Die höchsten Kauf- und Mietpreissteigerungen haben sich in

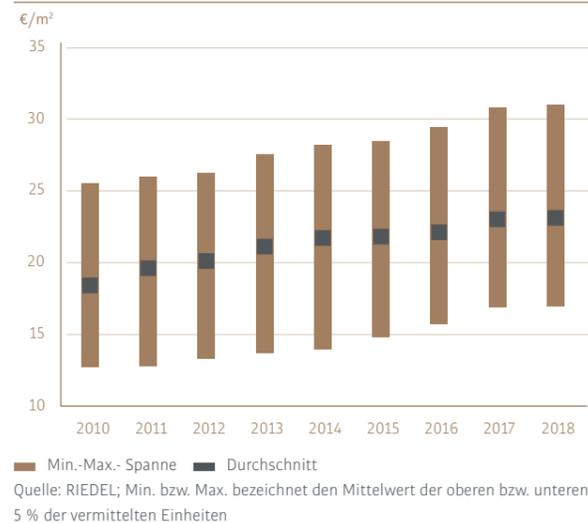


Preisniveau verkaufter Häuser in München 2018  
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



den Jahren 2016 und 2017 vollzogen. Bei der sich bereits abzeichnenden konjunkturellen Ermüdung werden Kaufpreise und Mieten in den nächsten fünf Jahren nur noch gemäßigt steigen. Für den Gesamtmarkt München sollten mittelfristig dennoch jährliche Preissteigerungen von 2 bis 4 % p. a. realistisch sein. Die Entwicklung des Mietmarktes ist aufgrund der zahlreichen staatlichen Eingriffe nur schwer prognostizierbar.

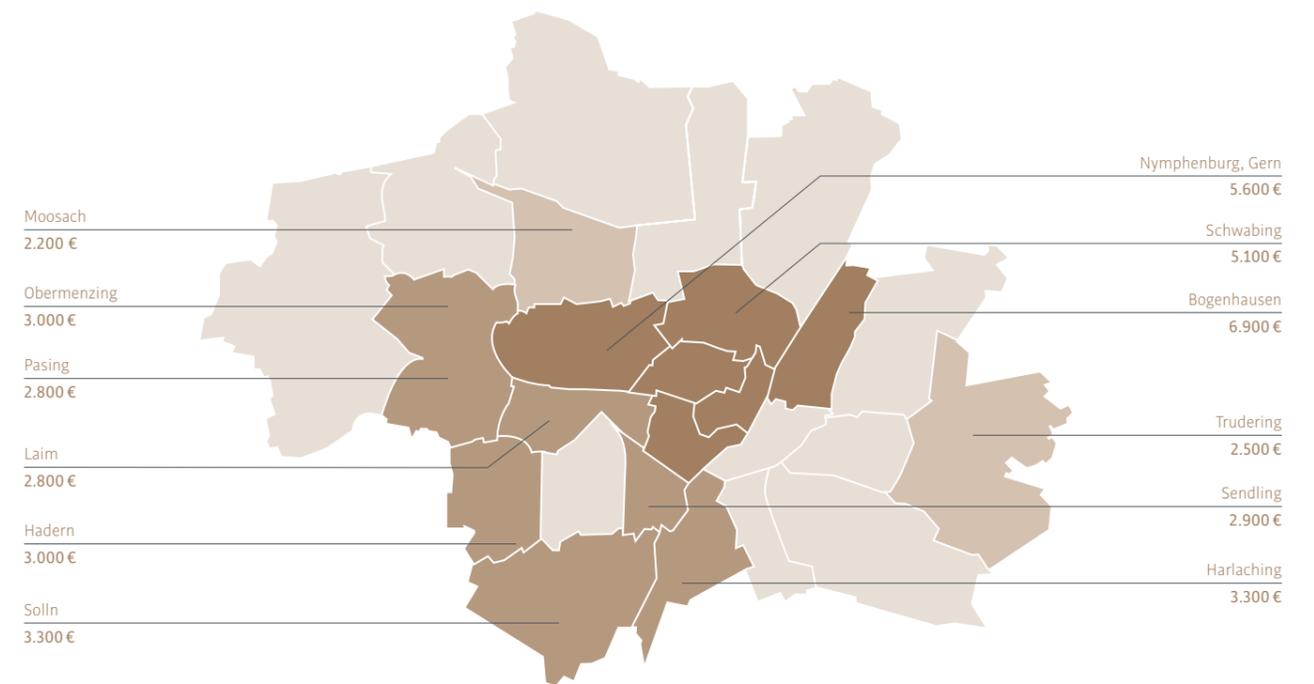
Mietniveau vermieteter Häuser in München 2018  
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



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

## Bodenwerte in begehrten Lagen von München

Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Berechnung von RIEDEL auf Basis eigener Marktforschung, Stichtag 31.07.2019

■ sehr gut ■ sehr gut - bis gut ■ gut

### Preisentwicklung des letzten Jahres.

Die alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss publizierten Bodenrichtwerte sind eine der möglichen Grundlagen für die Beurteilung von Bodenpreisen. Die zum Stichtag 31.12.2018 vom Gutachterausschuss München veröffentlichten Bodenrichtwerte sollen auf tatsächlichen Transaktionen basieren, die in den Jahren 2017 und 2018 stattgefunden haben.

Recherchen über die Auswertungsmethode haben ergeben, dass für die Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte nur unbebaute Grundstücke sowie

Grundstücke mit abbruchreifen Altbestand vom Gutachterausschuss berücksichtigt worden sind. Die Marktforschung von RIEDEL hat daher teilweise andere Marktpreise in den betrachteten Stadtteilen beobachtet, da RIEDEL auch bebaute Grundstücke mit ausgewertet hat.

RIEDEL hat durchschnittliche Bodenpreise für die in der Karte dargestellten Gebiete auf Basis der bekannten Transaktionen erarbeitet. Die Werte wurden dabei auf Geschossflächenzahlen normiert, die vom Gutachterausschuss als typisch für den individuellen Wohnungsbau

(Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) im jeweiligen Gebiet deklariert worden sind. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, da hier andere Marktgesetze gelten.

Generell ist festzustellen, dass gegenüber Sommer 2018 moderate Preisanstiege im einstelligen Prozentbereich erfolgten. Da die Analyse in dieser Form jedoch zum ersten Mal durchgeführt worden ist, können einzelne Prozentzahlen noch nicht ausgewiesen werden.

# ÜBER RIEDEL

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

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 Au-Haidhausen



**Ralf Heidemann**  
Gesellschafter und Prokurist  
Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverst. (DIA)

+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.



**Maximilian Riedel**  
Gesellschafter und Prokurist  
Immobilien-Ökonom (IRE|BS)

+49 (0) 89 15 94 55 - 32  
max.riedel@riedel-immobilien.de

Maximilian Riedel studierte Immobilienökonomie und leitet das Büro in Schwabing. Er ist der Neffe von Heiner Riedel und seit 2002 für RIEDEL tätig.

## Unsere Standorte

### Nymphenburg



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

### Bogenhausen



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

### Schwabing



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

### Gräfelfing



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

## Impressum

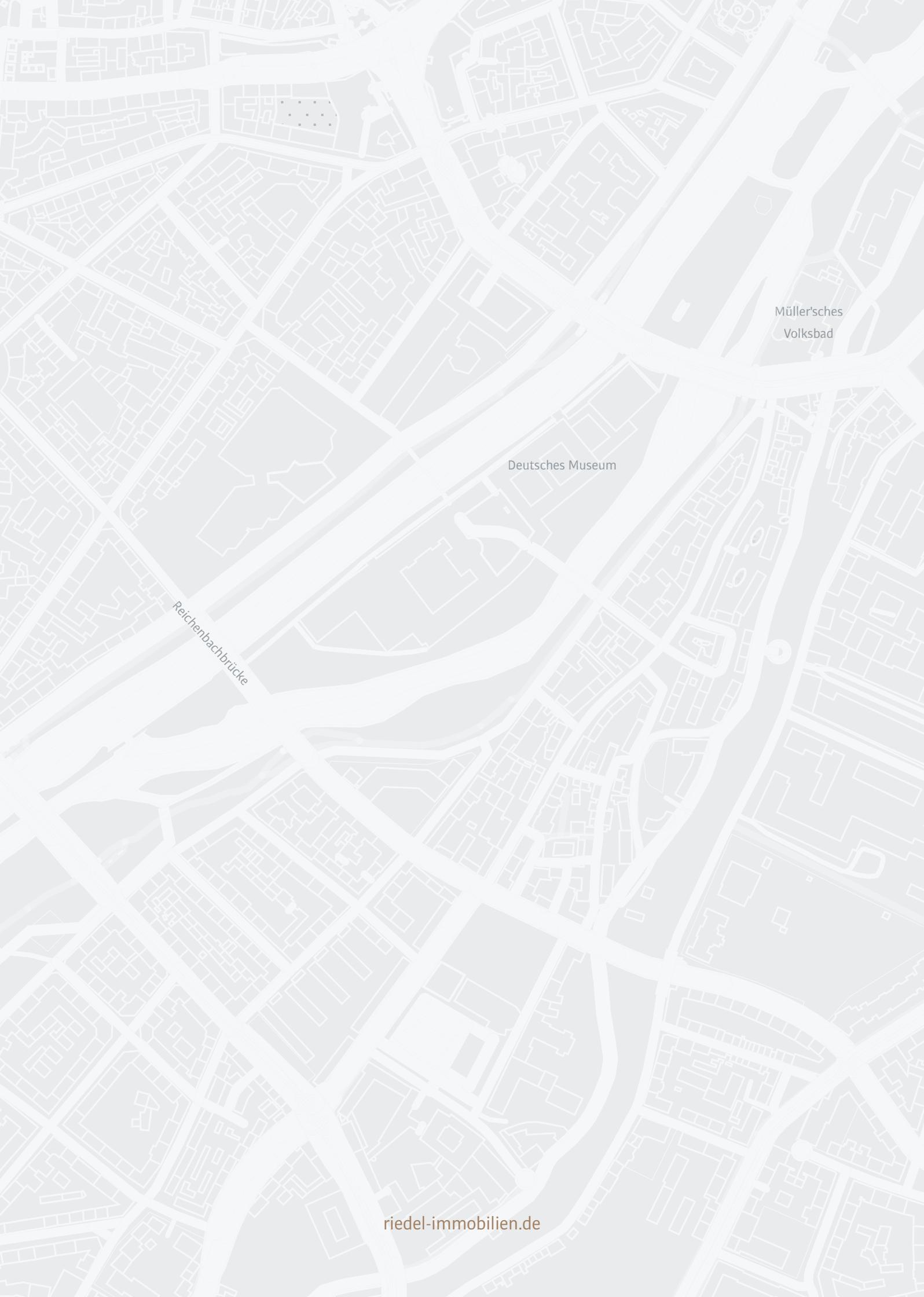
Stadtteilmarktbericht Au-Haidhausen  
& Marktbericht München  
Ausgabe 2019/2020

**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



Reichenbachbrücke

Deutsches Museum

Müller'sches  
Volksbad