



RIEDEL

Werte leben.

Ismaninger Straße

Prinzregentenstraße

Isar

Friedensengel

Marktbericht 2020/2021

Bogenhausen – Herzogpark

Exklusive Immobilien



Ralf Heidemann, Gesellschafter und Prokurist

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



Heiner Riedel, Geschäftsführender Gesellschafter

Inhalt

Marktbericht Bogenhausen-Herzogpark	
Wohnen in Bogenhausen und Herzogpark	5
Lage- und Ausstattungsqualitäten	6
Preise Eigentumswohnungen	7
Preise nach Baualtersgruppen	7
Preise Häuser	7
Preise Mietwohnungen	8
Anzahl & Transaktionsvolumen	8
Suchanfragen	10
Marktbericht München	
Wohnimmobilienmarkt München	12
Bautätigkeit	13
Preise Eigentumswohnungen	14
Preise Mietwohnungen	15
Preise Häuser Kauf & Miete	16
Bodenwerte	17
Über RIEDEL	
Unsere Werte & Leistungen	19
Ansprechpartner	20
Standorte und Impressum	21

RIEDEL liebt München.

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

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 Bogenhausen & Herzogpark 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

Heiner Riedel
Geschäftsführender Gesellschafter

MARKTBERICHT BOGENHAUSEN UND HERZOGPARK



Wohnen in Bogenhausen und Herzogpark

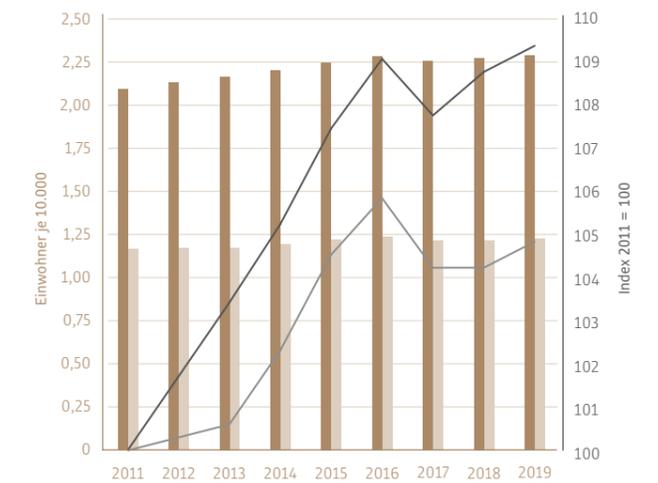
Exklusive Wohnlagen in Bogenhausen und Herzogpark.

Zu den exklusivsten Wohnlagen Münchens gehören die Lagen Alt-Bogenhausen und Herzogpark, die im Stadtbezirk Bogenhausen nahe der Münchner Innenstadt liegen. Repräsentative Jugendstilfassaden, freistehende Villen im Alt- und Neubau, die von Botschaften, Rechtsanwaltskanzleien und Medienstars genutzt werden sowie hohe Gartenmauern charakterisieren diesen Teilraum. Großzügige Grundstücke, eine prominente Nachbarschaft, die Nähe zum Englischen Garten und kulturellen Einrichtungen sind ursächlich für die große Beliebtheit innerhalb der gut situierten Bevölkerungsschicht. Die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken und die daraus resultierenden hohen Grundstückspreise führen zu Spitzenpreisen beim Verkauf von Eigentumswohnungen und Häusern.

Bogenhausen und Herzogpark – Highlights

- Exklusives Wohnambiente, des repräsentativen Villen- und Mietshausviertels der Spätgründerzeit Bogenhausens
- Villen und Einfamilienhäuser im Herzogpark, einem der vornehmsten Münchener Wohnquartiere
- Überregional und international hoher Bekanntheitsgrad durch berühmte Persönlichkeiten, die hier ihren Wohnsitz hatten
- Hohe Freizeitqualität durch das Isarufer

Einwohner- und Haushaltsentwicklung Bogenhausen und Herzogpark 2019



Legend: ■ Einwohner ■ Haushalte — Index Einwohner — Index Haushalte

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 Bogenhausen und Herzogpark erneut gestiegen. Die Stadtviertel Alt-Bogenhausen und Herzogpark gewannen zwischen 2011 und 2019 rund 245 Einwohner pro Jahr dazu, was einem Anstieg von 9,3 % entspricht. Zuletzt betrug die Einwohnerzahl in Alt-Bogenhausen 13.220 Einwohner und im Herzogpark 9.663 Einwohner, in Summe rund 22.900 Einwohner. In Zukunft wird sich das Bevölkerungswachstum aufgrund der sehr begrenzten Verfügbarkeit von Wohngrundstücken voraussichtlich verlangsamen. Im Gegensatz dazu wird für München insgesamt ein Bevölkerungsanstieg von 6,9 % bis 2035 (rund 102.000 Einwohner) prognostiziert.

Wohnlagequalitäten in Bogenhausen und Herzogpark

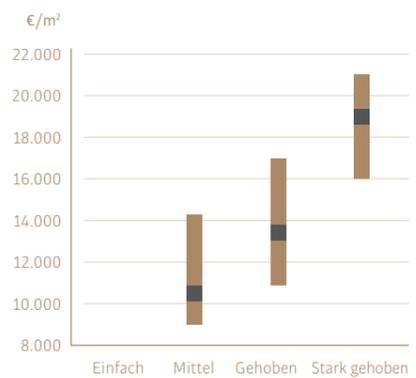
Es sind nahezu ausschließlich sehr gute Wohnlagen in Alt-Bogenhausen und im Herzogpark zu finden. Die Lagen entlang der Pienzenauer Straße und der Mauerkircherstraße, die beide parallel zur Isar verlaufen, sind traditionell für ihre großzügigen und durchgrüneten Wohngrundstücke bekannt. Im Südosten des Teilraums, an der Grenze zur Haidhausen-Au, nimmt die Qualität der Wohnlagen dann tendenziell etwas ab.



Quelle: bulwiengesa AG in Zusammenarbeit mit microm

Gehobener bis sehr gehobener Standard in den von RIEDEL vermittelten Objekten. Der Schwerpunkt der von RIEDEL in Alt-Bogenhausen und Herzogpark vermittelten Immobilien liegt auf hochwertigen Eigentumswohnungen. Davon verfügen 60 % über einen gehobenen oder stark gehobenen Standard.

Preisniveau von Eigentumswohnungen in Bogenhausen und Herzogpark 2019 nach Ausstattung



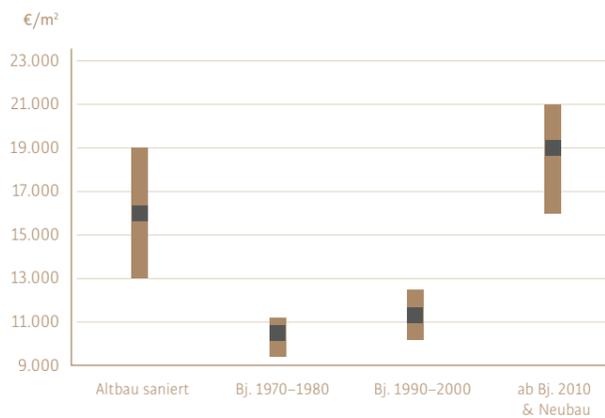
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten



Preise Eigentumswohnungen

In Alt-Bogenhausen und Herzogpark sind vor allem die gewachsenen Viertel mit ihrem großen Altbaubestand sehr beliebt. Neubauten erfolgen meist nur durch Abriss z. B. von veraltetem Villenbestand und anschließendem Neubau von luxuriösem Geschosswohnungsbau, häufig werden historische Altbauten aufwändig saniert. Die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum macht den Teilraum Alt-Bogenhausen-Herzogpark zu einer der teuersten Wohnlagen Münchens. 2019 wurden für Eigentumswohnungen in Alt-Bogenhausen-Herzogpark durchschnittlich 14.000 €/m² bezahlt. In sehr guten Lagen wurden zum Teil mehr als 21.000 €/m². In den letzten fünf Jahren stiegen die Durchschnittspreise um +52 %, in den sehr guten Lagen um +51 %.

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in Bogenhausen und Herzogpark 2019 – nach Baualtersgruppen

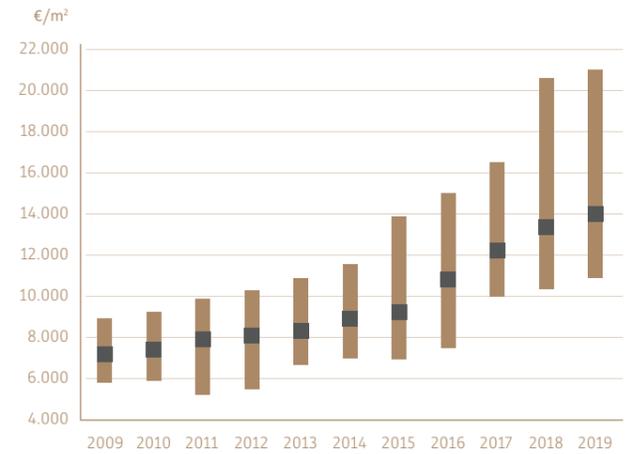


Preise Einfamilienhäuser

Im Jahr 2019 wurden für Häuser in Bogenhausen im Mittel 20.200 €/m² bezahlt, im Durchschnitt kostete ein Haus rund 9,5 Mio. Euro. Vor fünf Jahren lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch bei 15.800 €. Dies zeigt den deutlich positiven Trend mit Wachstumsraten von 6,3 % p. a. – trotz des ohnehin schon hohen Niveaus.

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

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in Bogenhausen und Herzogpark 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung*

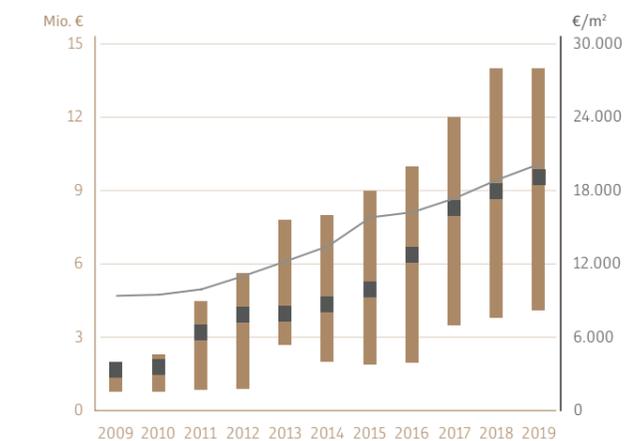


Preise nach Baualtersgruppen

Der Durchschnittswert für sanierte Altbauwohnungen in Alt-Bogenhausen und Herzogpark lag 2019 bei 16.000 €/m² mit Spitzenwerten von rund 19.000 €/m². Für Wohnungen mit Baujahr 1970 bis 1980 ließen sich trotz oft hoher Renovierungs- und Betriebskosten im Schnitt 10.500 €/m² erzielen, bei neueren Baujahren bis 2000 waren im Mittel 11.300 €/m² üblich. Neubauten ab 2010 erzielten die höchsten Preise: im Schnitt 19.000 €/m² bis maximal rund 21.000 €/m².

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

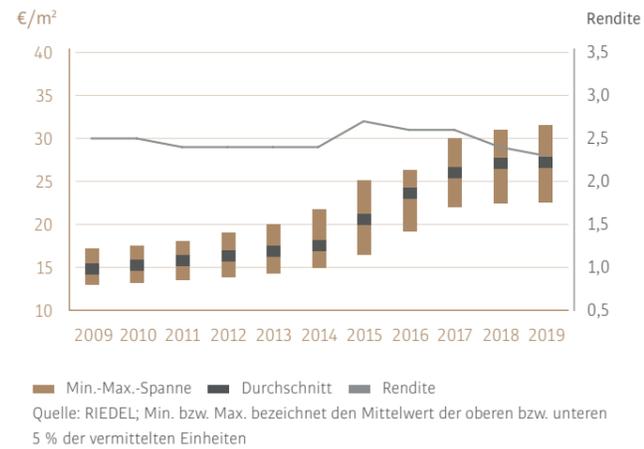
Preisniveau verkaufter Einfamilienhäuser in Bogenhausen und Herzogpark 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preise Mietwohnungen

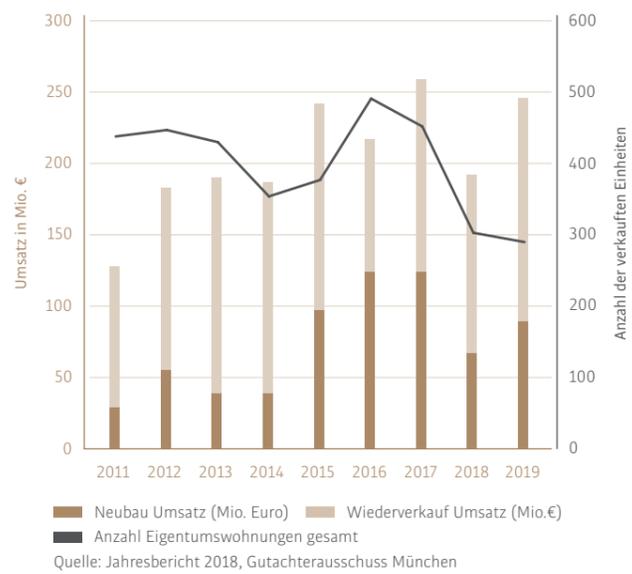
Das Niveau der Wohnungsmieten in Alt-Bogenhausen und Herzogpark stieg in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt um +33 % und lag 2019 bei durchschnittlich 27,20 €/m². Im Maximum stiegen sie um +25 % auf 31,50 €/m². Da sich die Mietpreise in den letzten fünf Jahren schwächer als die Kaufpreise entwickelten, sanken die Mietrenditen für Wohnungen zuletzt auf 2,3 %.

Mietniveau vermieteter Wohnungen in Bogenhausen und Herzogpark 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



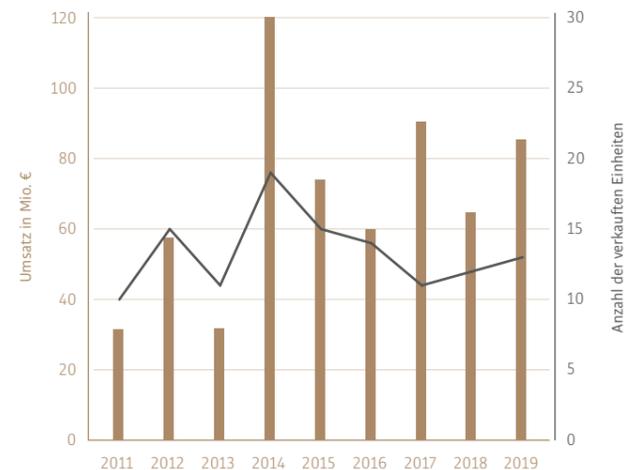
Anzahl und Transaktionsumsatz

Verkäufe von Eigentumswohnungen in Bogenhausen und Herzogpark 2019



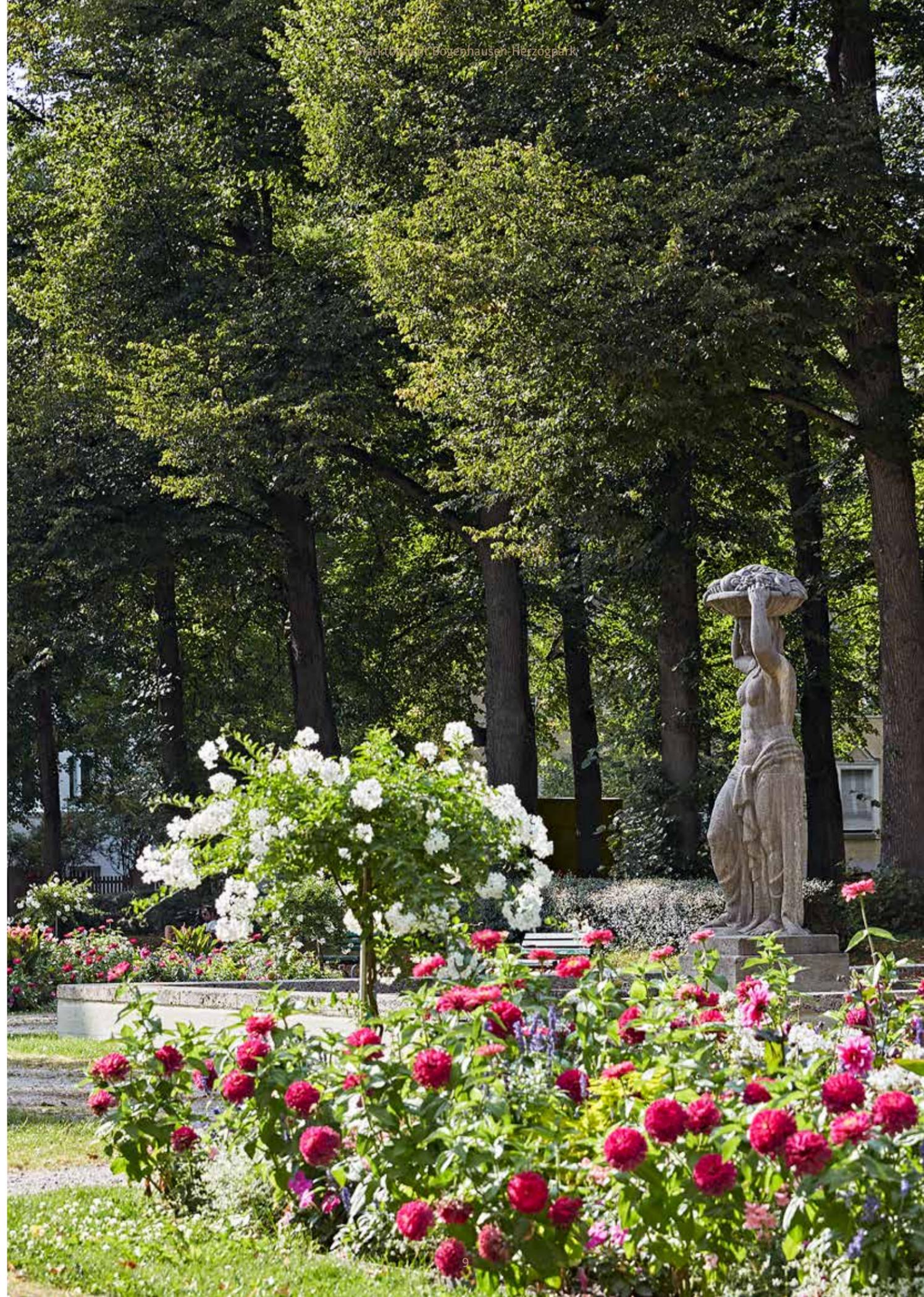
Eigentumswohnungen: In den letzten fünf Jahren wurden im Stadtbezirk Bogenhausen durchschnittlich 383 Eigentumswohnungen pro Jahr verkauft, das sind 3,9 % des gesamten Münchener Transaktionsvolumens an Eigentumswohnungen. Der Stadtbezirk insgesamt verfügt im Gegensatz zu den sehr guten Lagen Alt-Bogenhausen und Herzogpark über ein großes Wohnungsangebot. Der Umsatz pro Transaktion ist allerdings im Vergleich zu 2015 um 6 % gefallen und lag zuletzt bei durchschnittlich 604.000 Euro, da Eigentumswohnungen aufgrund mangelnden Angebots in Altbogenhausen und Herzogpark vermehrt in den weniger exklusiven Lagen verkauft wurden.

Verkäufe von Einfamilienhäusern in Bogenhausen und Herzogpark 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Einfamilienhäuser: Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser lag jährlich bei durchschnittlich 13 Häusern. 2019 wurden für ein Einfamilienhaus durchschnittlich 6,7 Mio. Euro gezahlt, das sind 34 % mehr als fünf Jahre zuvor.

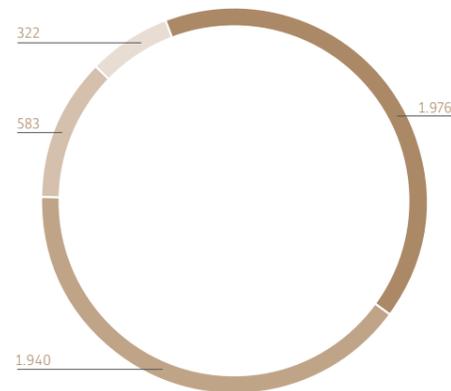
Quelle: Jahresbericht 2018, Gutachterausschuss München





Suchanfragen in Bogenhausen und Herzogpark

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL eine Wohnung in Bogenhausen und Herzogpark?

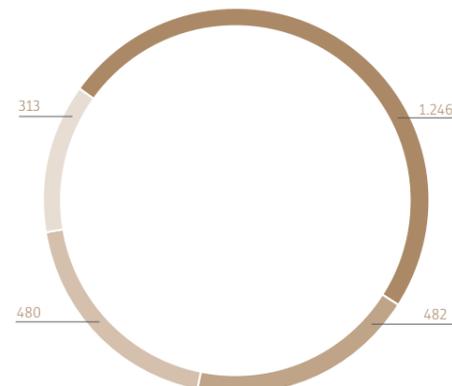


Insgesamt suchen derzeit 5.118 unserer Kunden aktiv eine Wohnung in den Stadtteilen Bogenhausen und Herzogpark. 1.976 suchen in einer Preisklasse bis zu einer Million Euro. 1.940 Interessenten wären bereit, bis zu zwei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 322 Interessenten: Sie würden in eine Wohnung auch mehr als vier Millionen Euro investieren.

Quelle: RIEDEL

Insgesamt suchen derzeit 2.449 unserer Kunden aktiv ein Haus in den Stadtteilen Bogenhausen und Herzogpark. 1.246 suchen in einer Preisklasse bis zu zwei Millionen Euro. 482 Interessenten wären bereit, bis zu drei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 313 Interessenten: Sie würden in ein Haus auch mehr als fünf Millionen Euro investieren.

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL ein Haus in Bogenhausen und Herzogpark?



Quelle: RIEDEL

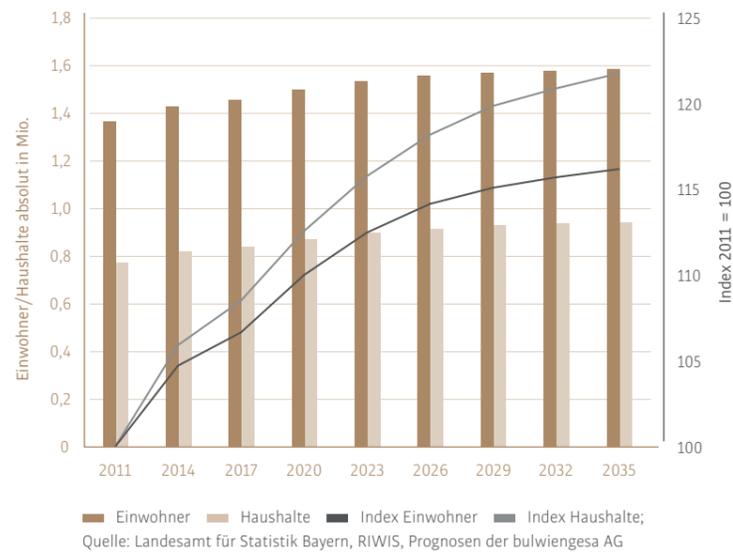
WOHNIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN



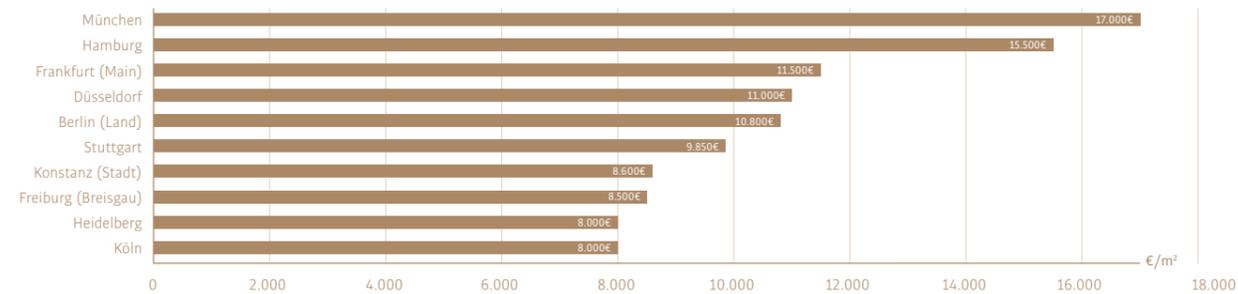
Wohnimmobilienmarkt München

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 1,48 Mio. Einwohnern und über 860.000 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 102.000 auf 1,59 Mio. Einwohner zu rechnen.

Einwohner- und Haushaltsentwicklung München 2019



Top 10 – Kaufpreise 2019 Neubau-Eigentumswohnungen Durchschnitt – sehr gute Lage



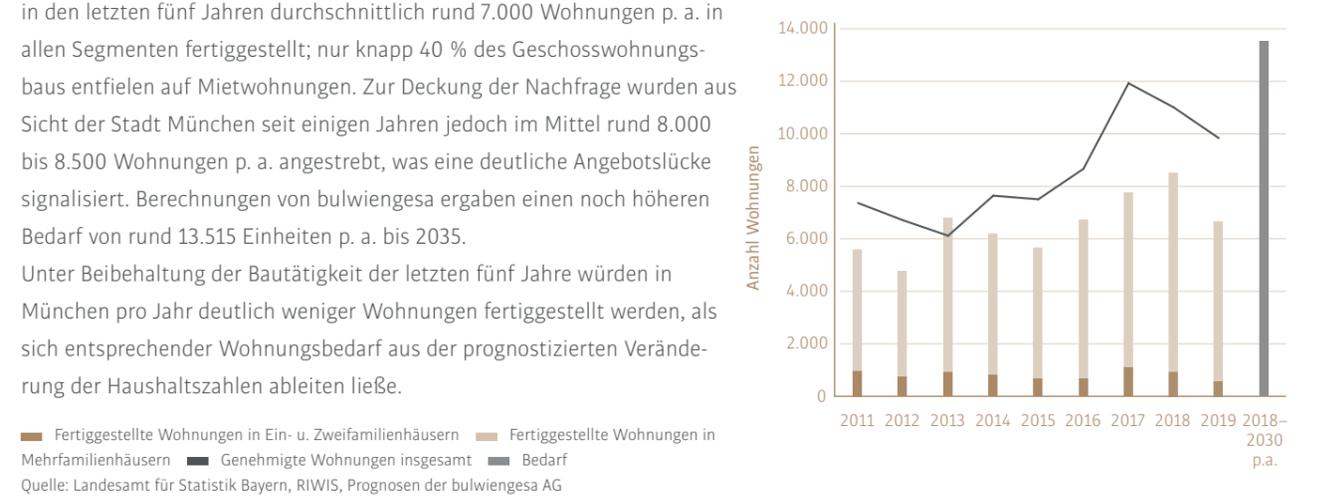
Kaum verwunderlich, dass München der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau ist. Im langjährigen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in München in den letzten zehn Jahren um +6,9 % p. a. zunahmen, während die durchschnittliche Inflationsrate +1,33 % p. a. betrug.

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.

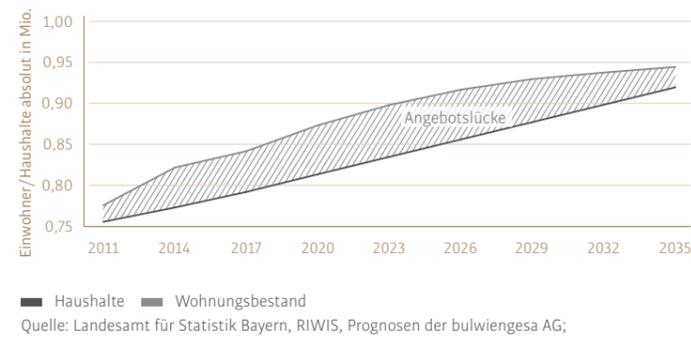
Bautätigkeit

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 13.515 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 Haushaltszahlen 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.



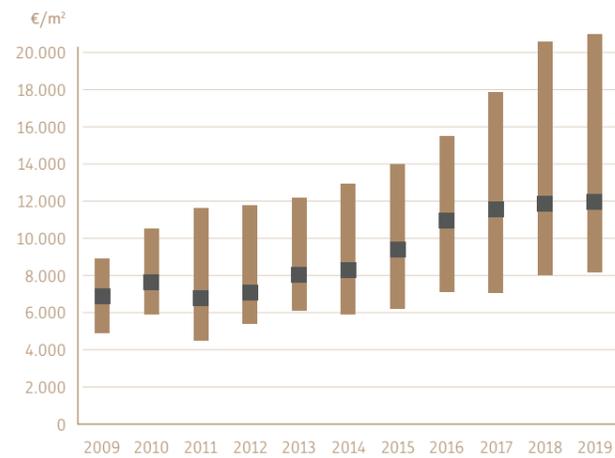
Preise Eigentumswohnungen

Markt für hochwertige Eigentumswohnungen. Im Jahr 2019 wurden für Neubau-Eigentumswohnungen in München durchschnittlich 12.000 €/m² bezahlt, der Höchstwert lag bei rund 21.000 €/m². Für Wohnraum im Bestand lagen die durch-

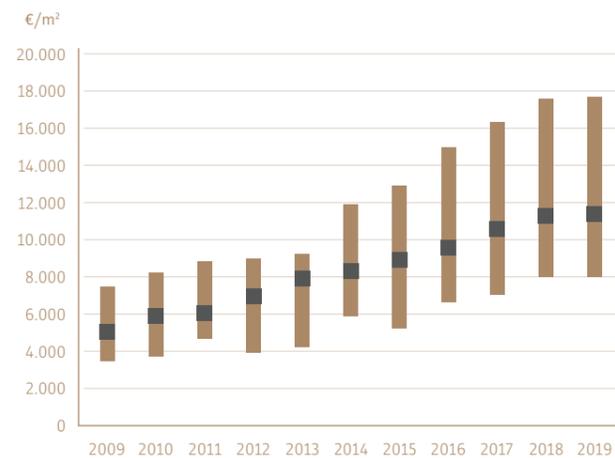
schnittlichen Kaufpreise bei 11.400 €/m², in der Spitze wurden 17.700 €/m² gezahlt. In den letzten fünf Jahren stiegen die Preise für Neubau- und Bestands-Eigentumswohnungen gleichermaßen um +27 %.



Neubau – Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in München 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung*



Bestand - Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in München 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung*



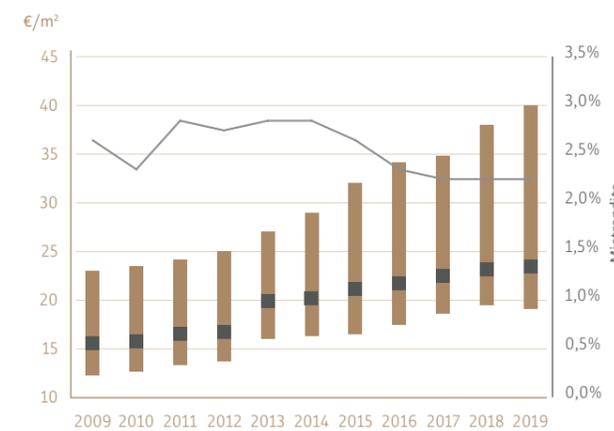
* Min.-Max.-Spanne Durchschnitt
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Preise Mietwohnungen

Markt für hochwertige Mietwohnungen. Das Preisniveau hochwertiger Neubau-Mietwohnungen ist in München in den letzten fünf Jahren um +11 % gestiegen. 2019 lagen die Neubaumieten im Durchschnitt bei 23,30 €/m². Bestandsmieten beliefen sich 2019 auf durchschnittlich 21,20 €/m² (+10 %). Da über die letzten Jahre die Mietpreise weniger als die Kaufpreise gestiegen sind, fielen die Renditen für Wohnungen im Neubau von 2,7 % auf 2,3 % bzw. für Bestand von 2,6 % auf 2,2 % im Jahr 2019. Grund hierfür sind die nach wie vor niedrigen Zinsen, die zu einem anhaltend hohen Kaufinteresse führen und Immobilien für Kapitalanleger zu geringeren Verzinsungen (=Mieten) attraktiv erscheinen lassen.

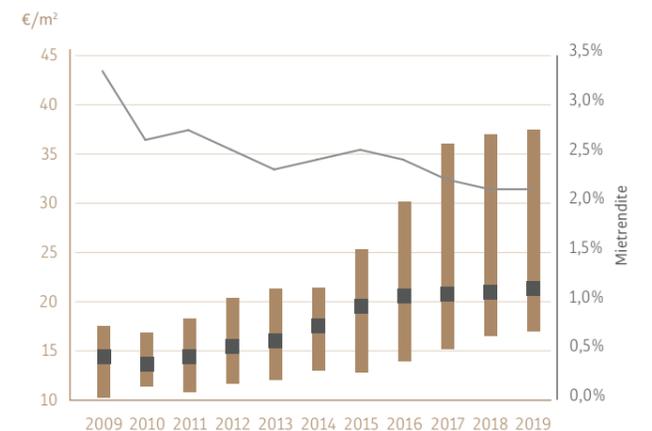


Neubau – Mietniveau vermieteter Wohnungen in München 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung*



* 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 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung*

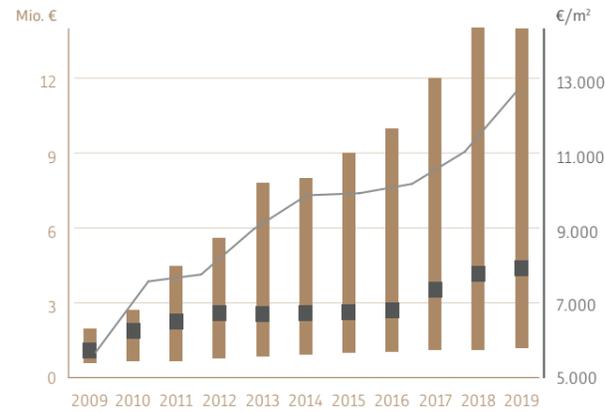


Preise Häuser Kauf & Miete

Markt für hochwertige Häuser. Im Jahr 2019 wurden für Häuser mit gehobener Ausstattung in München im Durchschnitt 14.640 €/m² Wohnfläche bezahlt. Der durchschnittliche Gesamtpreis lag entsprechend bei 4,3 Mio. Euro für ein Haus im gehobenen Segment. Das Maximum der vermittelten Häuser lag bei 14 Mio. Euro. Noch vor fünf Jahren lag der Durchschnittspreis bei 2,6 Mio. Euro mit einem Spitzenwert von 9,0 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von +68 % im Durchschnitt bzw. +56 % in der Spitze.

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

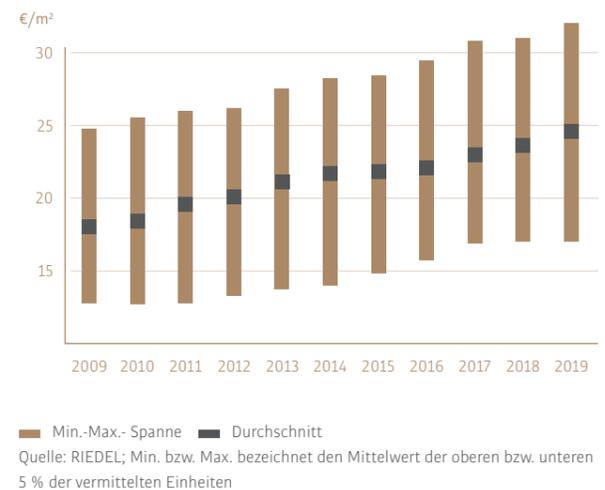
Preisniveau verkaufter Häuser in München 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Markt für hochwertige Häuser zur Miete. Die erzielten Mieten für ein Haus im gehobenen Segment lagen 2019 in München mit 24,50 €/m² +18 % über der durchschnittlich erzielten Wohnungsmiete im Bestand. In der Spitze wurden 32,00 €/m² monatlich für ein Haus bezahlt. Mit +13 % Mietsteigerung in den letzten fünf Jahren war die Entwicklung der durchschnittlichen Häusermieten noch vergleichsweise moderat. Es ist anzunehmen, dass sich die höchsten Kauf- und Mietpreis-

steigerungen in den Jahren 2016 und 2017 bereits vollzogen haben. Bei der sich bereits abzeichnenden Zinswende werden Kaufpreise und Mieten in den nächsten fünf Jahren nur noch moderat steigen. Für den Gesamtmarkt München sollten mittelfristig dennoch jährliche Preissteigerungen von 2 bis 4 % p. a. für Eigentumswohnungen und 1 bis 2 % p. a. für Mietwohnungen realistisch sein.

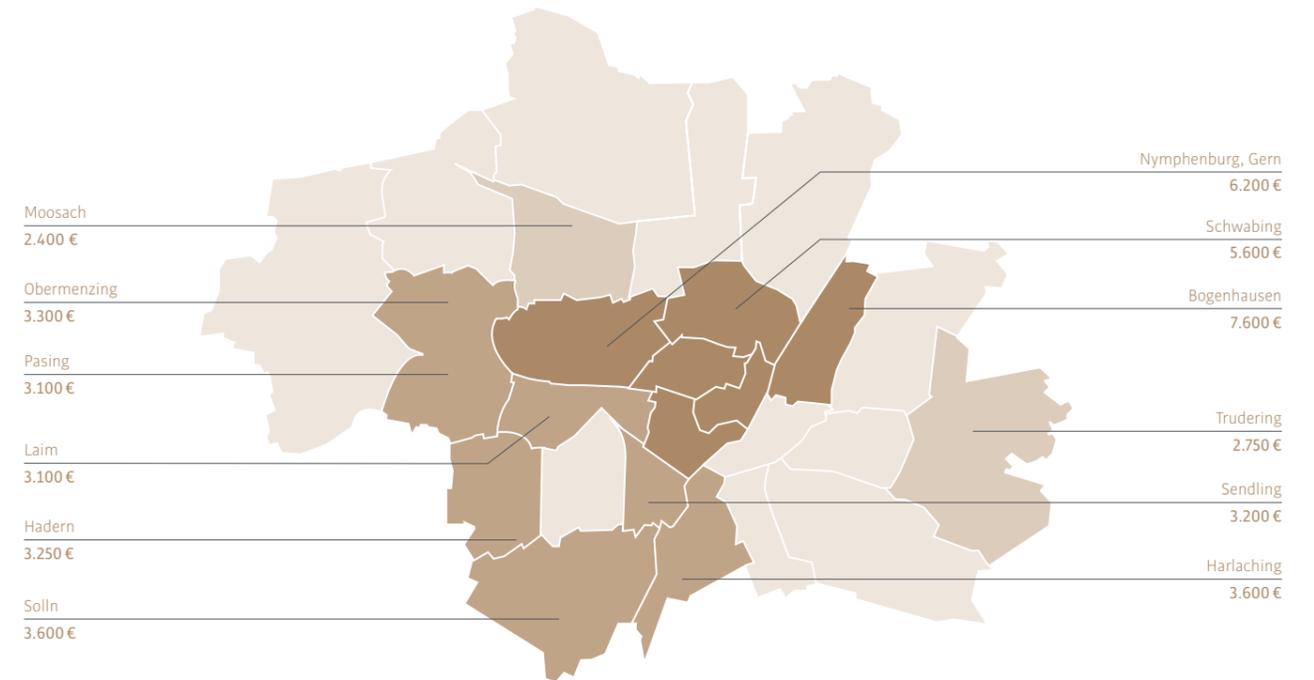
Mietniveau vermieteter Häuser in München 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



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 31.07.2020

sehr gut sehr gut - bis gut gut

Preisentwicklung des letzten Jahres. Die alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss München publizierten Bodenrichtwerte sind eine der möglichen Grundlagen für die Beurteilung von Bodenpreisen. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 wurden Mitte 2019 veröffentlicht. Sie sollen auf tatsächlichen Transaktionen basieren, die in den Jahren 2017 und 2018 stattgefunden haben. Die nächste Veröffentlichung findet erst wieder Mitte 2021 für den Stichtag 31.12.2020 statt. Recherchen über die Auswertungsmethode haben ergeben, dass für die Veröffentlichung der aktuellen Bodenricht-

werte nur unbebaute Grundstücke sowie Grundstücke mit abbruchreifen Altbestand vom Gutachterausschuss berücksichtigt worden sind. Weiterhin kann man aktuell die Bodenrichtwerte dieser Quelle zum 31.12.2018 als stark veraltet ansehen. Die Marktforschung von RIEDEL beobachtet kontinuierlich die Marktpreise in den betrachteten Stadtteilen, dabei werden auch bebaute Grundstücke mit ausgewertet. 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 2019 moderate Preisanstiege im einstelligen Prozentbereich erfolgten. Ein direkter "Corona-Einfluss" auf das Preisniveau der Bodenwerte war nicht festzustellen, lediglich die Anzahl der Transaktionen nahm im Frühjahr 2020 vorübergehend ab.

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 Bogenhausen und Herzogpark



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.



Dr. Philip Ebeling
Verkauf und Vermietung
Diplom-Kaufmann
Immobilienbewerter (DIA)

+49 (0) 89 15 94 55 - 46
philip.ebeling@riedel-immobilien.de

Seit 2017 ist Herr Dr. Ebeling im Verkauf und in der Vermietung im Büro Bogenhausen tätig. Er studierte Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienökonomie an der European Business School (ebs) in Oestrich-Winkel und promovierte an der International Real Estate Business School (IRE|BS) in Regensburg.

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

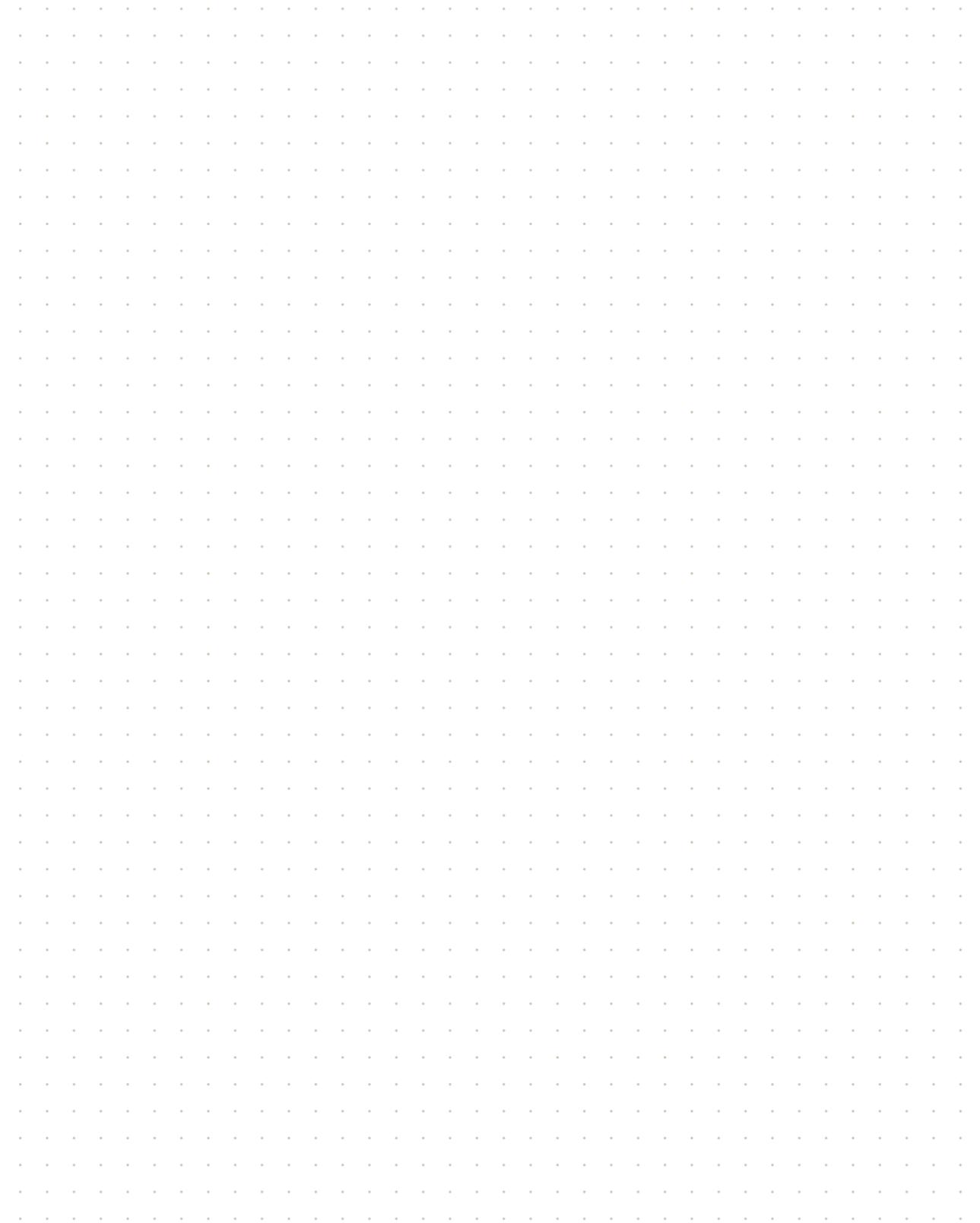
Stadtteilmarktbericht Bogenhausen-Herzogpark
& Marktbericht München
Ausgabe 2020/2021

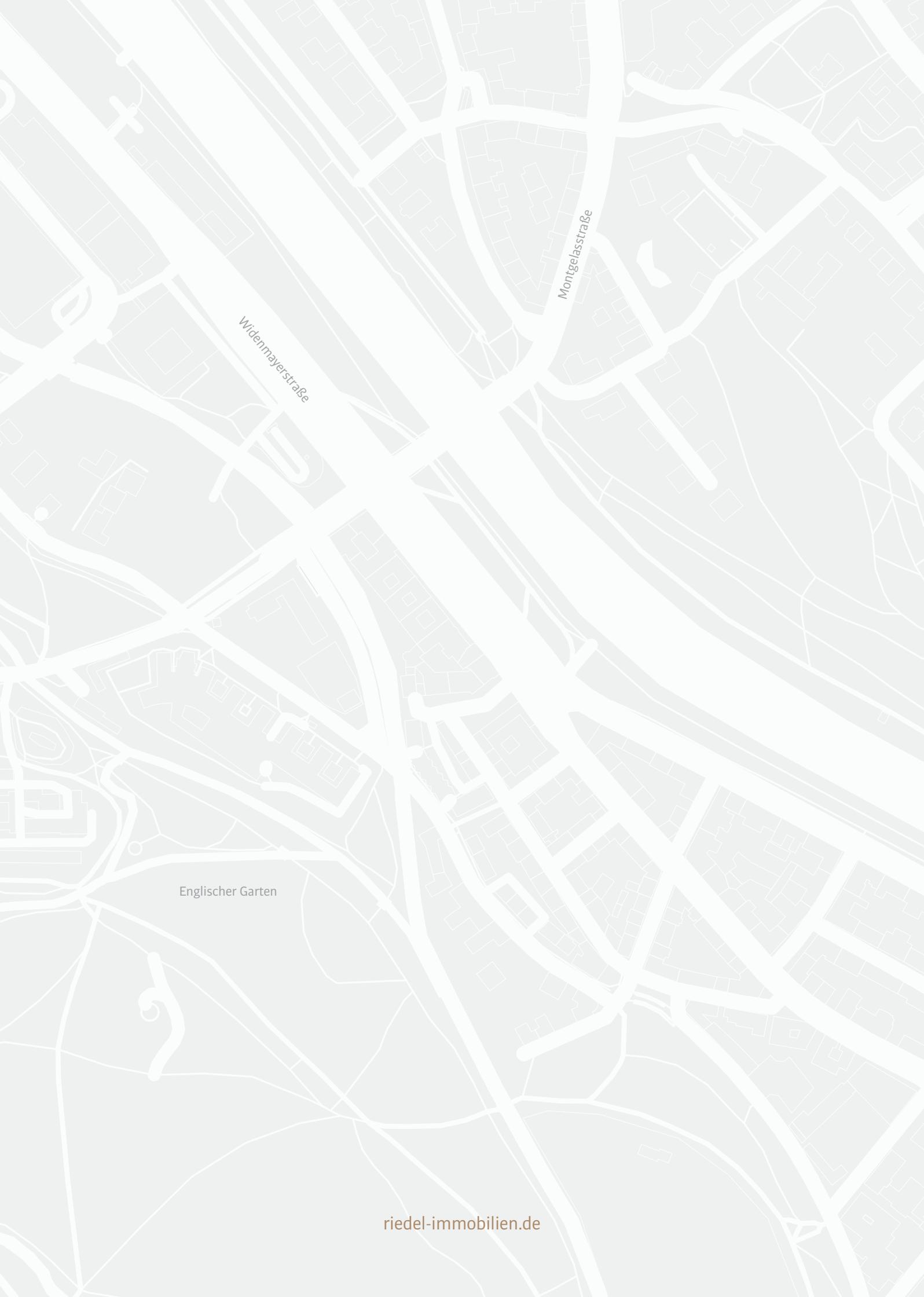
Herausgeber
RIEDEL Immobilien GmbH, Tizianstraße 50,
80638 München

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





Widenmayerstraße

Montgelasstraße

Englischer Garten