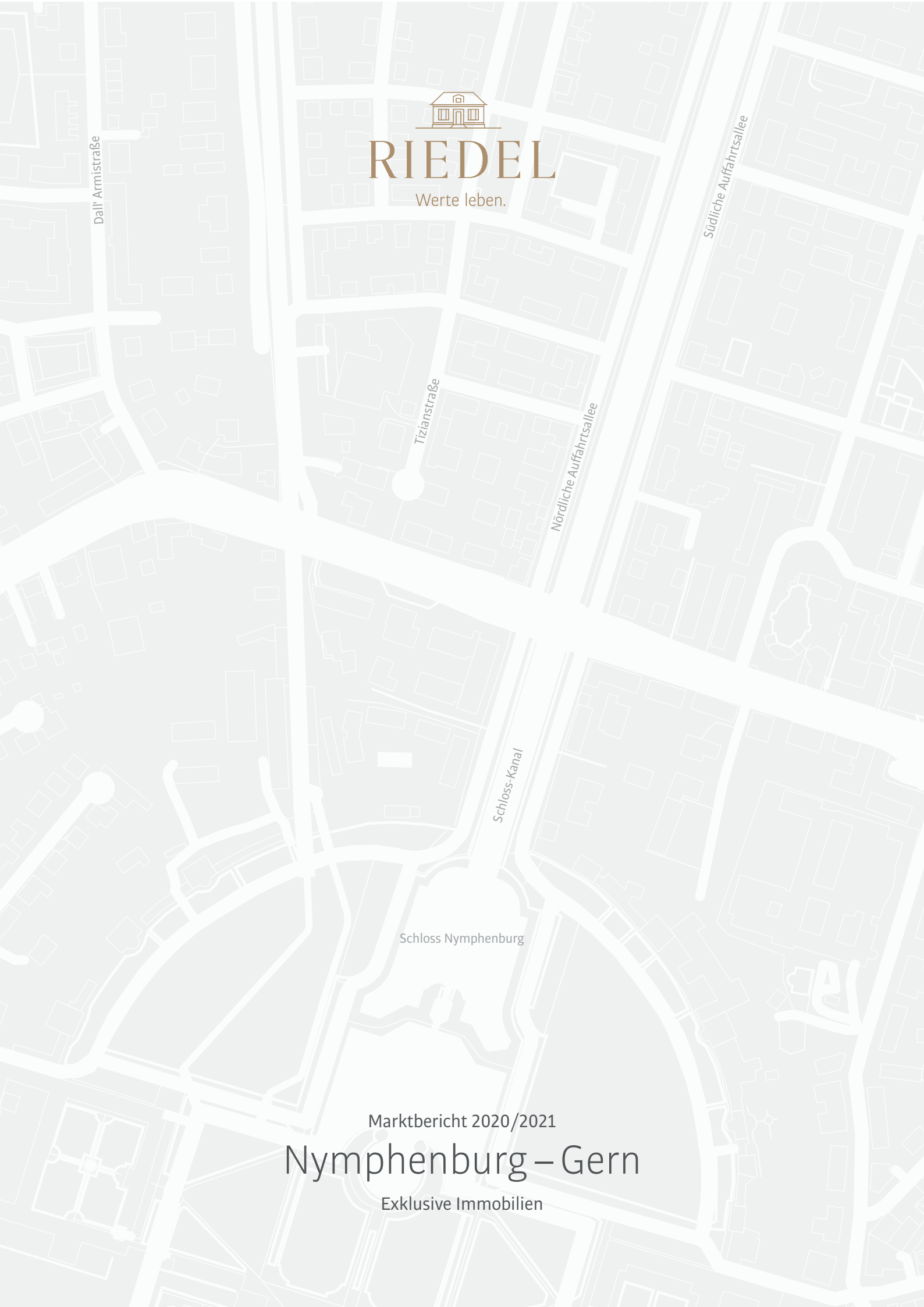
RIEDEL

Werte leben.



Marktbericht 2020/2021

Nymphenburg – Gern

Exklusive Immobilien

Heiner Riedel, Geschäftsführender Gesellschafter

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

Markus Riedel, Geschäftsführender Gesellschafter

Inhalt

Marktbericht Nymphenburg-Gern

Wohnen in Nymphenburg und Gern 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: Nymphenburg & Gern.

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.

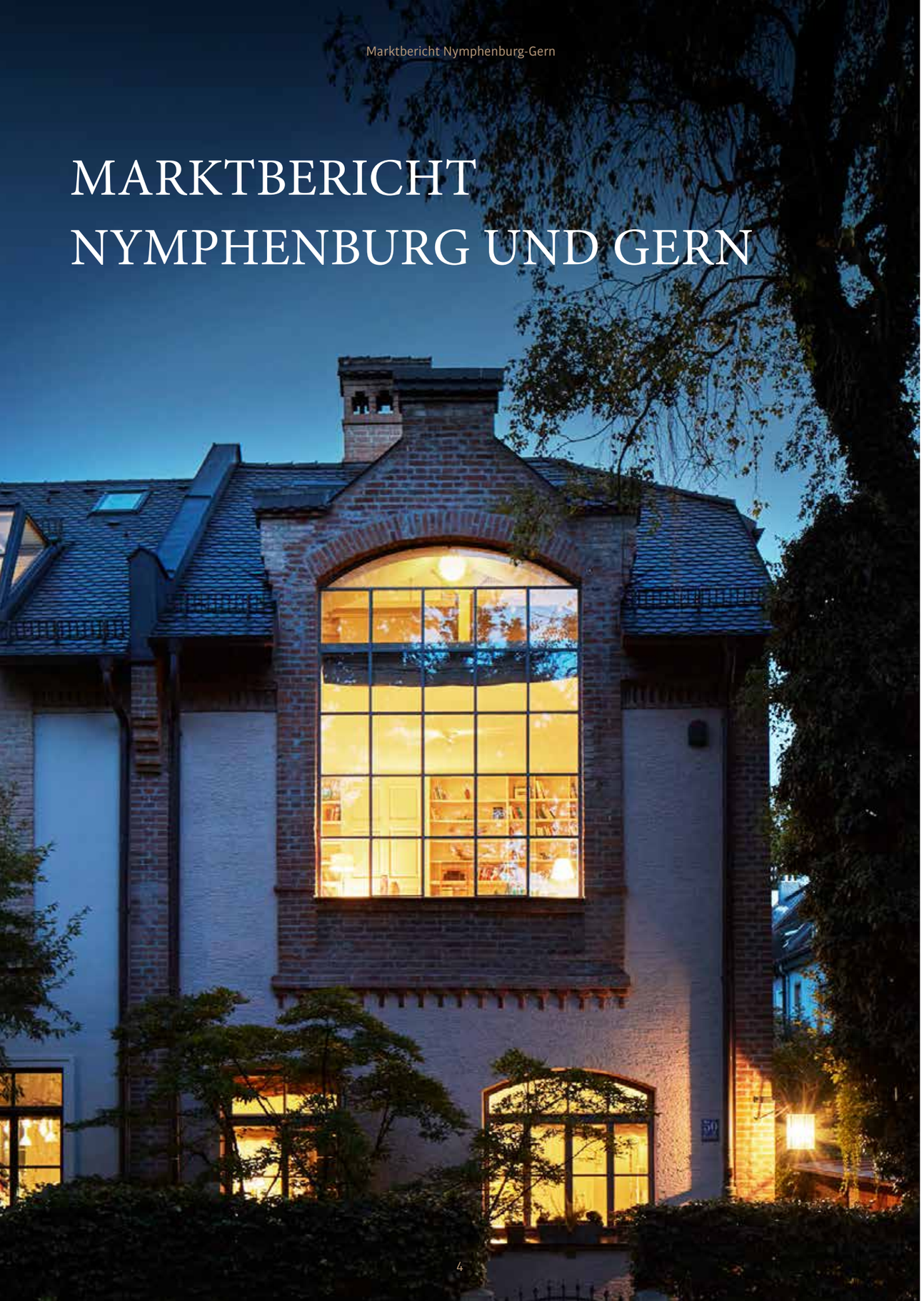
Aus der einzigartigen Marktkenntnis von RIEDEL und den statistischen Daten des renommierten Analysten bulwiengesa ist ein exklusives Kompendium entstanden, das weit über ähnliche Veröffentlichungen hinausgeht: Nutzen Sie den aktuellen RIEDEL Marktbericht für Nymphenburg & Gern als hilfreichen und vertrauenswürdigen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

Eine ebenso informative wie inspirierende Lektüre wünscht Ihnen

Heiner Riedel
Geschäftsführender Gesellschafter

Markus Riedel
Geschäftsführender Gesellschafter

MARKTBERICHT NYMPHENBURG UND GERN

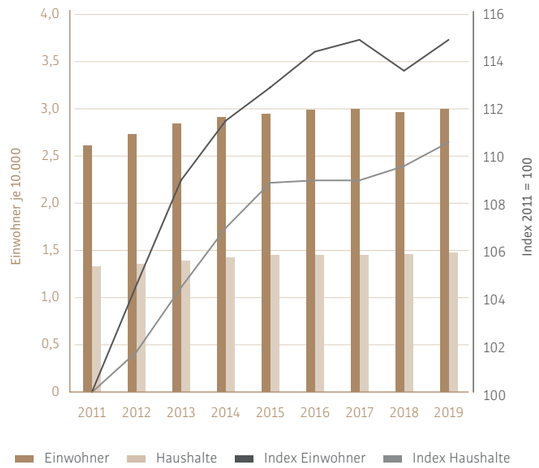


Wohnen in Nymphenburg und Gern

Hohe Wohnqualität in Nymphenburg und Gern. Der Stadtteil Nymphenburg entstand im Zuge des Baus der Schlossanlage im 17. Jahrhundert, neben der Erweiterung der Parkanlagen wurde auch mit dem Bau der ersten Wohnhäuser begonnen. Nymphenburg und Gern gehören zu den begehrtesten Wohnlagen in München. Nördlich des Nymphenburger Schlosskanals liegt der Stadtteil Gern, der weitgehend durch seinen Wohnhausbestand im Charakter einer Villenkolonie aus der Zeit des Jugendstil geprägt ist. Neben zahlreichen Museen und dem Schlosspark bieten auch der botanische Garten und das Dantebad eine Vielfalt an Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Die Nähe zum Schloss Nymphenburg und dem Hirschgarten, die optimale Verkehrsanbindung und vielfältige kulturelle Einrichtungen begründen die hohe Beliebtheit des Stadtteils, was zu einem hohen Preisniveau führt.

- Urbanes exklusives Wohnambiente durch gründerzeitliche Viertel
- Überregional und international hoher Bekanntheitsgrad
- Hohe Freizeitqualität durch Schloss Nymphenburg und kulturelle Vielfalt
- Zentralität durch Nähe zur Münchener Innenstadt

Einwohner- und Haushaltsentwicklung Nymphenburg-Gern 2019



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 Nymphenburg und Gern wieder gestiegen. Die Bezirke Nymphenburg und Gern gewannen seit dem Zensus 2011 zusammen rund 485 Einwohner pro Jahr hinzu, dies entspricht einem Anstieg von insgesamt +14,8 %. Zuletzt betrug die Einwohnerzahl in Nymphenburg und Gern zusammen 29.990. Damit zeigen Nymphenburg und Gern überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse im Vergleich zur Gesamtstadt, die neben einem positiven Wanderungssaldo auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen sind. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Wohngrundstück neigt Nymphenburg und Gern zu einem Einwohnerrückgang. Zukünftig wird sich das Bevölkerungswachstum aufgrund der mangelnden Wohnflächen voraussichtlich weiter verlangsamen. Dagegen wird für München insgesamt ein Bevölkerungsanstieg von +6,9 % bis 2035 (rund 102.000 Einwohner) prognostiziert wird.

Wohnlagequalitäten in Nymphenburg und Gern

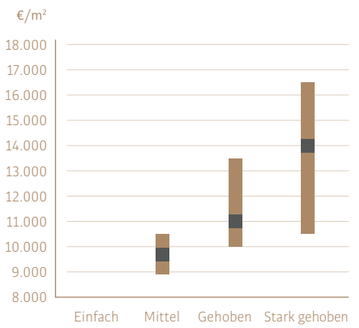
Im Umkreis der Schlossanlage Nymphenburg befinden sich die besten Wohnlagen. Entlang der Schlossmauer liegen diese um die Zuccali- und Brunhildenstraße sowie entlang der Südlichen Auffahrtsallee um die Prinzenstraße. In Gern, im Norden des Schlosskanals, befinden sich um die Tizianstraße viele Altbauten aus der Jungendstil-Zeit. Herrschaftliche Residenzen, denkmalgeschützte Villen und ruhige Alleestraßen schaffen einen ganz besonderen Flair.

sehr gut · sehr gut - bis gut · gut · durchschnittlich bis gut · durchschnittlich · einfach bis durchschnittlich · einfach · keine

Quelle: bulwiengesa AG in Zusammenarbeit mit microm

Gehobener bis sehr gehobener Standard in den von RIEDEL vermittelten Objekten. Der Schwerpunkt der von RIEDEL in Nymphenburg und Gern vermittelten Immobilien liegt auf hochwertigen Eigentumswohnungen, davon verfügen 82 % über einen gehobenen oder stark gehobenen Standard.

Preisniveau von Eigentumswohnungen in Nymphenburg-Gern 2019 nach Ausstattung



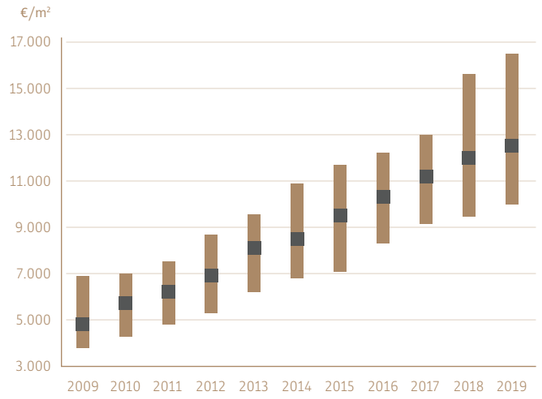
Min.-Max.- Spanne · Durchschnitt

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

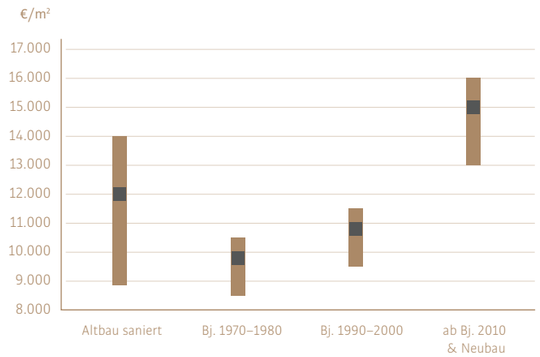
Preise Eigentumswohnungen

In Nymphenburg und Gern sind einerseits die gewachsenen Viertel mit ihrem großen Altbaubestand an Villen und Stadthäusern sehr beliebt, andererseits entstand mit den Entwicklungen am Hirschgarten, den „Zentralen Bahnflächen“, eines der größten Neubaugebiete Münchens. Die sehr guten Wohnlagen im Viertel machen die Stadtviertel Nymphenburg und Gern zu den teuersten Standorten in München. Im Jahr 2019 wurden für Wohnungen in Nymphenburg und Gern im Durchschnitt 12.500 €/m² bezahlt. In den sehr guten Lagen wurden bis zu 16.500 €/m² gezahlt. In den letzten fünf Jahren stiegen die Durchschnittspreise um +32 %, in den sehr guten Lagen um +41 %.

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in Nymphenburg-Gern 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung*



Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in Nymphenburg-Gern 2019 – nach Baualtersgruppen



Preise nach Baualtersgruppen

Der Durchschnittswert für sanierte Altbauwohnungen in Nymphenburg und Gern lag 2019 bei 12.000 €/m² mit Spitzenwerten von rund 14.000 €/m². Für Wohnungen mit Baujahr 1970 bis 1980 ließen sich trotz oft hoher Renovierungs- und Betriebskosten im Schnitt 9.800 €/m² erzielen, bei neueren Baujahren bis 2000 waren im Mittel 10.800 €/m² üblich. Neubauten ab 2010 erzielten die höchsten Preise: im Schnitt 15.000 €/m² bis maximal rund rd. 18.000 €/m².

* Min.-Max.-Spanne · Durchschnitt

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

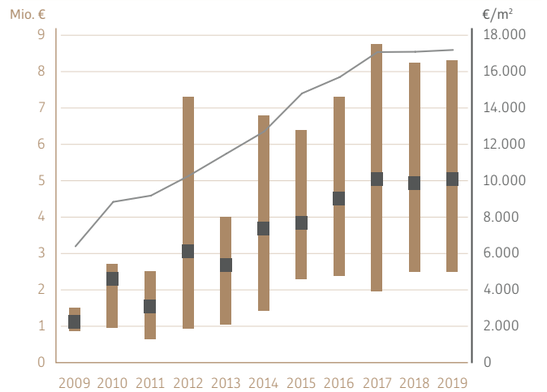
Preise Einfamilienhäuser

Im Jahr 2019 wurden für Häuser in Nymphenburg und Gern im Mittel 17.200 €/m² bezahlt, im Durchschnitt kostete ein Haus rund 5,0 Mio. Euro. Fünf Jahre zuvor lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch bei 14.800 €. Dies zeigt den deutlich positiven in den letzten fünf Jahren von +16 % auf hohen Niveau.

Min.-Max.-Spanne · Durchschnitt · Durchschnitt in €/m²

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

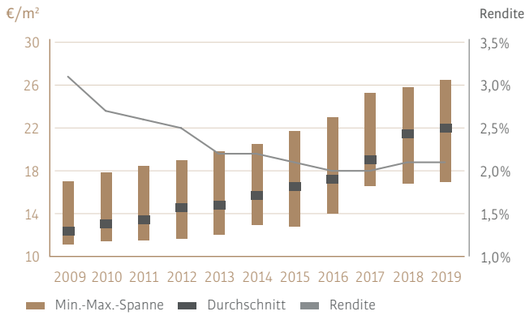
Preisniveau verkaufter Einfamilienhäuser in Nymphenburg-Gern 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preise Mietwohnungen

Das Niveau der Wohnungsmieten in Nymphenburg und Gern stieg in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt um +33 % und lag 2019 bei durchschnittlich 22,00 €/m². Im Maximum stiegen sie um +22 % auf 26,50 €/m². Da über die letzten Jahre die Mietpreise ähnlich wie die Kaufpreise stiegen, blieben die Mietrenditen für Wohnungen auf einem Niveau von 2,1 % im Jahr 2019. Grund hierfür sind die niedrigen Zinsen, die nach wie vor zu einem hohen Kaufinteresse führen und Immobilien für Kapitalanleger auch zu geringeren Verzinsungen attraktiv erschienen lassen.

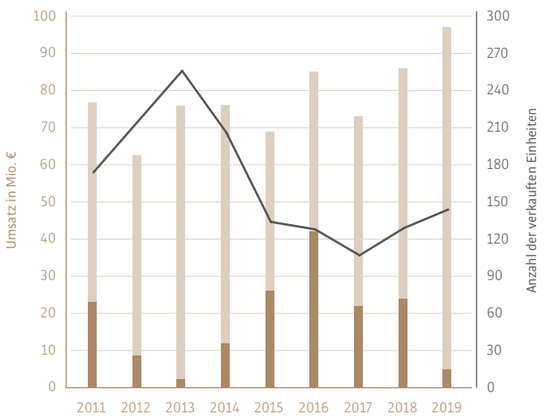
Mietniveau vermieteter Wohnungen in Nymphenburg-Gern 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



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

Anzahl und Transaktionsvolumen

Verkäufe von Eigentumswohnungen in Nymphenburg-Gern 2019

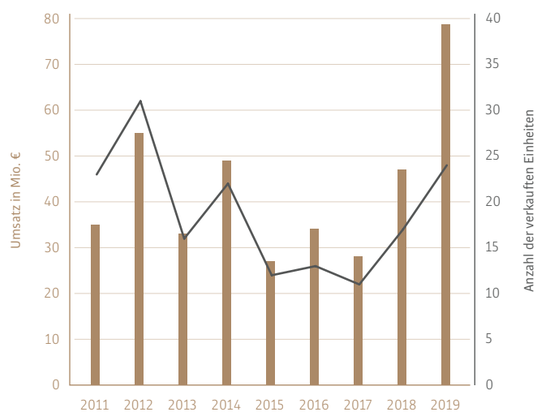


Eigentumswohnungen: In den letzten fünf Jahren wurden in Nymphenburg und Gern durchschnittlich 128 Eigentumswohnungen pro Jahr verkauft, das sind 1,2 % des gesamten Münchener Transaktionsvolumens. 2019 wurde ein neuer Rekordumsatz erzielt. Der Durchschnittspreis pro Transaktion betrug 2019 rund 674.000 Euro, dies entspricht einem Anstieg in den letzten fünf Jahren um +31 %. Dies signalisiert eine weiterhin steigende Nachfrage bei einem gleichzeitig verknappten Angebot.

Neubau Umsatz (Mio. Euro) Wiederverkauf Umsatz (Mio.€)
Anzahl Eigentumswohnungen gesamt
Quelle: Jahresbericht 2018, Gutachterausschuss München

Einfamilienhäuser: 2019 wurde in Nymphenburg und Gern ein Rekordumsatz erzielt. Es wurden durchschnittlich 3,3 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus gezahlt, ein erneuter Anstieg zum Vorjahr, somit 46 % mehr als fünf Jahre zuvor. Die Zahl der verkauften Häuser lag zuletzt bei 24 Einheiten.

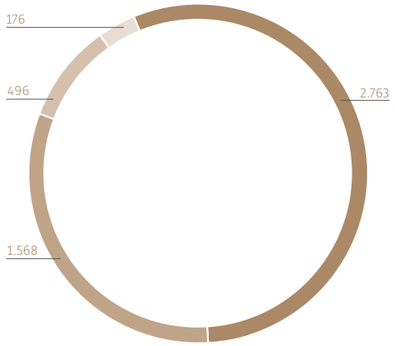
Verkäufe von Einfamilienhäusern in Nymphenburg-Gern 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Umsatz (Mio. Euro) Anzahl Häuser gesamt
Quelle: Jahresbericht 2018, Gutachterausschuss München

Suchanfragen in Nymphenburg und Gern

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL eine Wohnung in Nymphenburg-Gern?



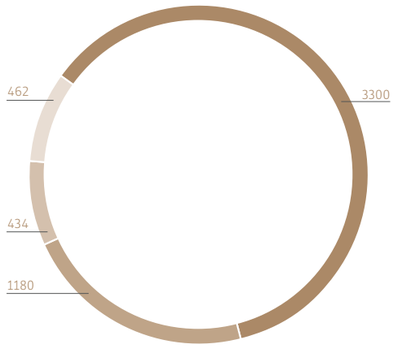
Insgesamt suchen derzeit 5.652 unserer Kunden aktiv ein Haus in den Stadtteilen Nymphenburg und Gern. 3.300 suchen in einer Preisklasse bis zu zwei Millionen Euro. 1.180 Interessenten wären bereit, bis zu drei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 462 Interessenten: Sie würden in ein Haus auch mehr als fünf Millionen Euro investieren.

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

Insgesamt suchen derzeit 5.240 unserer Kunden aktiv eine Wohnung im Stadtteil Neuhausen. 2.763 suchen in einer Preisklasse bis zu einer Million Euro. 1.568 Interessenten wären bereit, bis zu zwei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 176 Interessenten: Sie würden in eine Wohnung auch mehr als vier Millionen Euro investieren.

bis 1 Mio. € bis 2 Mio. € bis 3 Mio. €
größer 4 Mio. €
Quelle: RIEDEL

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL ein Haus in Nymphenburg-Gern?

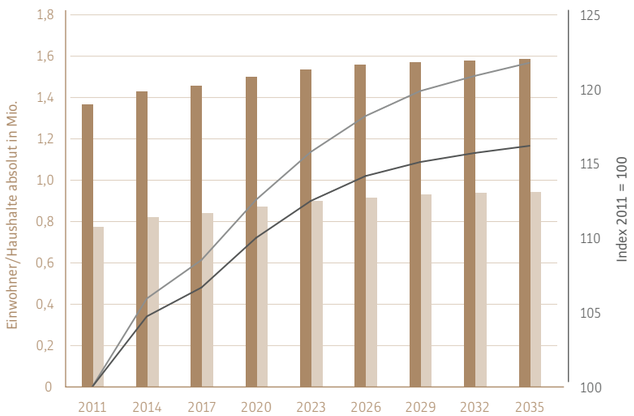


WOHNIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

Wohnimmobilienmarkt München

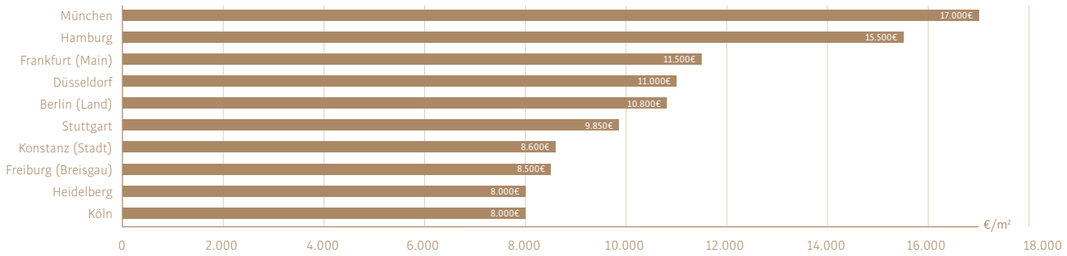
München nimmt Spitzenposition ein. Die bayerische Landeshauptstadt München ist einer der führenden Wirtschaftsstandorte Europas und Sitz einer Vielzahl börsennotierter Unternehmen und Dax-Konzernen. Der hohe Wohn- und Freizeitwert der Stadt im bayerischen Alpenvorland und Münchens ausgesprochene Branchenvielfalt 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



Quelle: Landesamt für Statistik Bayern, RIWIS, Prognosen der bulwiengesa AG

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



Quelle: RIWIS, bulwiengesa-Ranking Top 10 der 125 RIWIS-Städte von 2019

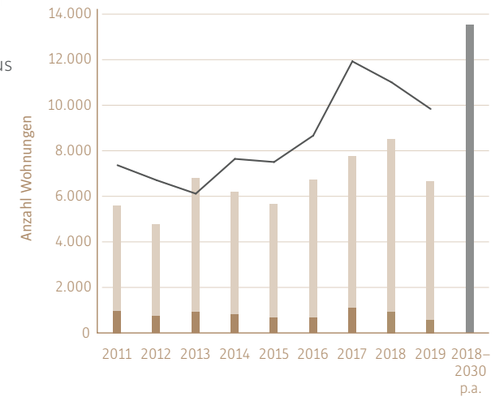
Kaum verwunderlich, dass München der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau ist. Im langjährigen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in München in den letzten zehn Jahren um +6,9 % p. a. zunahmen, während die durchschnittliche Inflationsrate +1,33 % p. a. betrug.

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

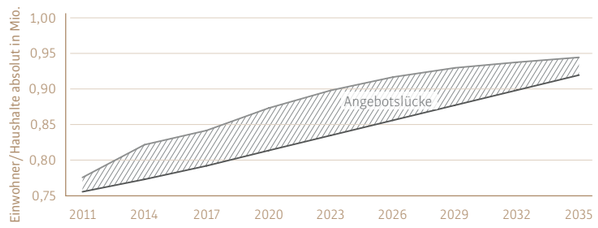
In München wird deutlich zu wenig Wohnraum gebaut. In München wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund 7.000 Wohnungen p. a. in allen Segmenten fertiggestellt; nur knapp 40 % des Geschosswohnungsbaus entfielen auf Mietwohnungen. Zur Deckung der Nachfrage wurden aus Sicht der Stadt München 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



Fertiggestellte Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Genehmigte Wohnungen insgesamt Bedarf
Quelle: Landesamt für Statistik Bayern, RIWIS, Prognosen der bulwiengesa AG

Zukünftige Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestands



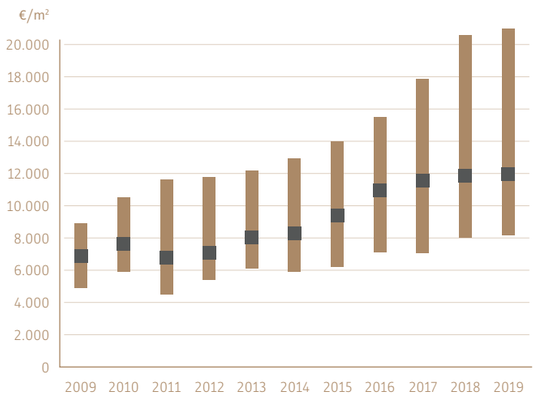
Quelle: Landesamt für Statistik Bayern, RIWIS, Prognosen der bulwiengesa AG;

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.

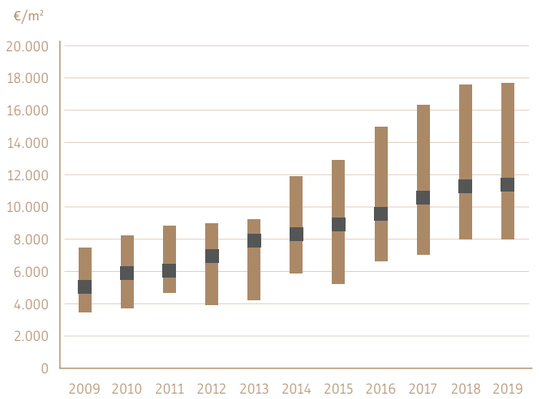
Preise Eigentumswohnungen

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 durchschnittlichen 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 *

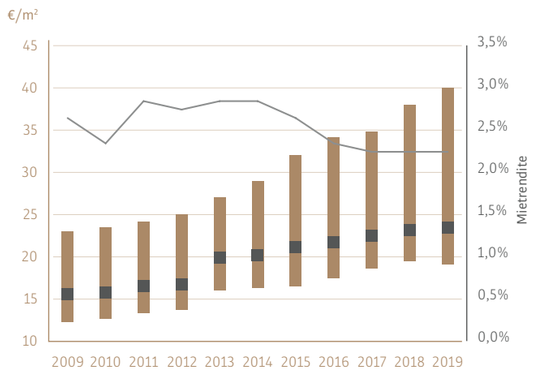


* Min.-Max.- Spanne Durchschnitt
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

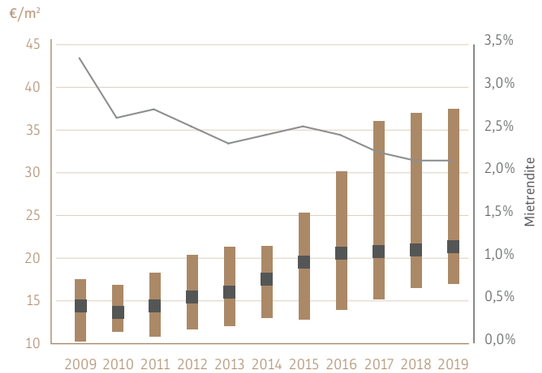
Preise Mietwohnungen

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 *



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

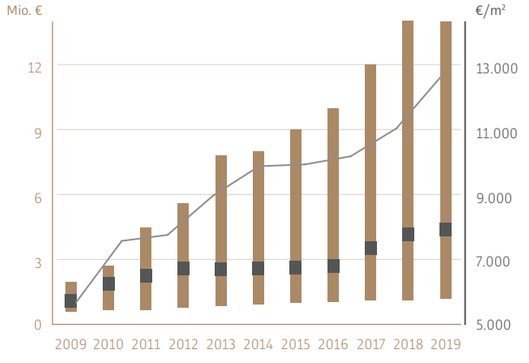


* Min.-Max.-Spanne Durchschnitt Rendite;
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

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.

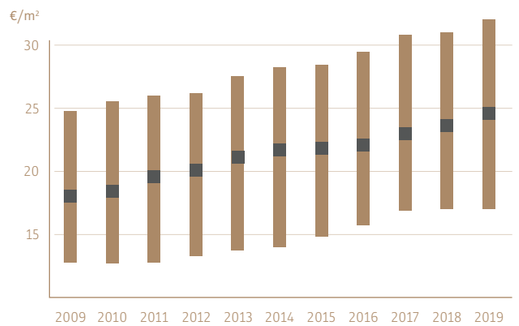
Preisniveau verkaufter Häuser in München 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Min.-Max.-Spanne Durchschnitt Durchschnitt in €/m²
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 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 Mietpreissteigerungen 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.

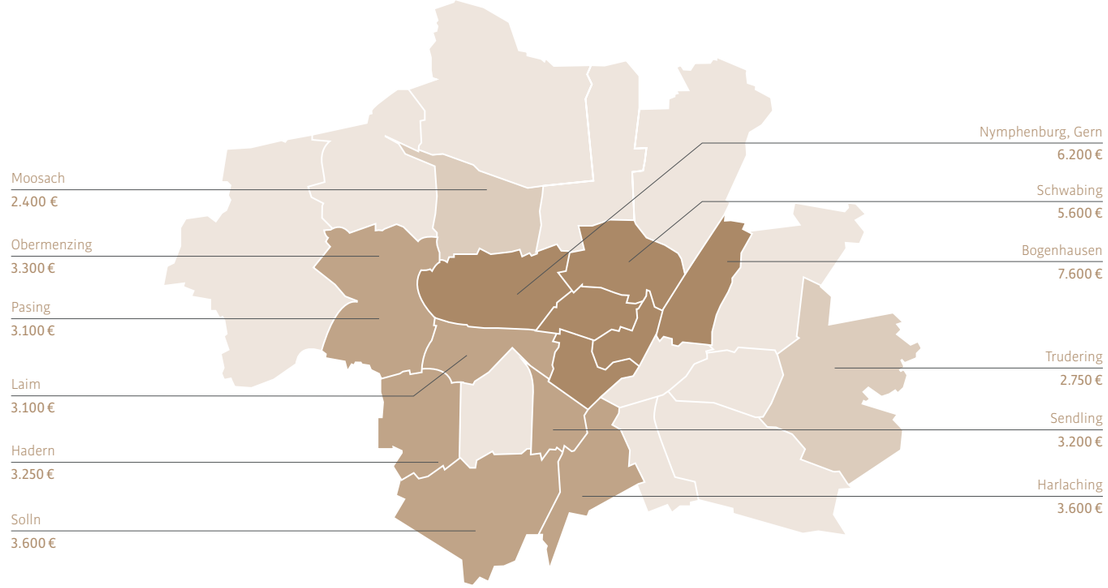
Mietniveau vermieteter Häuser in München 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



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 31.07.2020

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 Bodenrichtwerte 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 Nymphenburg und Gern

Heiner Riedel
Geschäftsführender Gesellschafter

+49 (0) 89 15 94 55 - 14
heiner.riedel@riedel-immobilien.de

Heiner Riedel ist Gründer, Geschäftsführer und Inhaber des 1982 eröffneten, gleichnamigen Immobilien-Unternehmens.

Markus Riedel
Geschäftsführender Gesellschafter
Diplom-Kaufmann

+49 (0) 89 15 94 55 - 14
markus.riedel@riedel-immobilien.de

Markus Riedel studierte an der European Business School (ebs) in Oestrich-Winkel Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienökonomie. Er ist der Sohn von Ingrid und Heiner Riedel.

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 Nymphenburg-Gern
& 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

riedel-immobilien.de