

Weßling

Wörthsee



RIEDEL

Werte leben.

Pilsensee

Starnberg

Starnberger See

Marktbericht 2020/2021

Fünf-Seen-Land

Exklusive Immobilien



Heiner Riedel, Geschäftsführender Gesellschafter

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



Karin Schlapka, Leitung Büro Gräfelfing

Inhalt

Marktbericht Fünf-Seen-Land	
Wohnen im Fünf-Seen-Land	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 Fünf-Seen-Land.

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

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 die Region Fünf-Seen-Land 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

Heiner Riedel
Geschäftsführender Gesellschafter

Karin Schlapka
Leitung Büro Gräfelfing

MARKTBERICHT FÜNF-SEEN-LAND



Wohnen im Fünf-Seen-Land

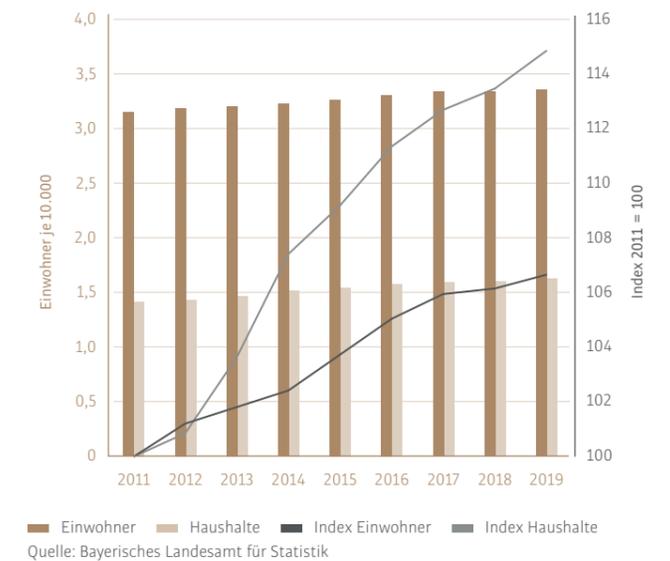
Das Fünf-Seen-Land gehört zu den privilegierten Wohngebieten der Region um München. Östlich des Ammersees finden sich die beliebten Gemeinden Herrsching, Inning, Wörthsee, Weßling und Seefeld mit einer Vielzahl an kulturellen und sportlichen Angeboten. Die idyllischen Wohngebiete in diesen Gemeinden zählen zu den begehrtesten Wohngebieten Deutschlands. Viele historische Berühmtheiten, ob Adel oder Künstler, wussten bereits die Schönheit des Bergblick-Panoramas zu schätzen und auch heutige Prominente genießen die Rückzugsmöglichkeiten in der vielfältigen Natur. Durch die unmittelbare Nähe zu München und seinen vielfältigen oberzentralen Funktionen ist eine gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr, als auch den öffentlichen Nahverkehr und überregionale Verkehrsangebote gewährleistet. Die wirtschaftliche Stärke der Region wird durch die Nähe zum bayerischen Luft- und Raumfahrt-Cluster mitgeprägt.

Fünf-Seen-Land – Highlights

- Idyllische, ländliche Lage im Münchner Umland
- Gute Anbindung durch überregionale Verkehrsinfrastruktur
- Hohe Lebensqualität durch vielfältiges Sport- und Freizeitangebot im Fünf-Seen-Land
- Dezentrale Bebauung mit Häusern, teils in exklusiven Seeuferlagen mit sehr guter Infrastruktur
- Ausgeprägte stabile Wirtschaftsstruktur durch wissens- und technologieorientierte Unternehmen unter anderem aus der Luftfahrt-Branche



Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Fünf-Seen-Land 2019



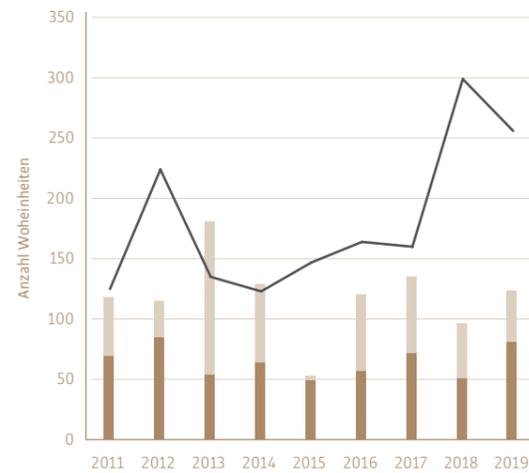
Stärkster Einwohneranstieg in Inning am Ammersee. Seit dem Zensus 2011 konnte in den Gemeinden Herrsching, Inning, Wörthsee, Weßling und Seefeld ein konstanter Anstieg der Bevölkerung verzeichnet werden. Knapp mehr als 33.550 Personen wohnten 2019 in den fünf Gemeinden, was einem Anstieg von +6,6 % seit 2011 entsprach. Größte Gemeinde mit mehr als 10.700 Einwohnern ist die direkt am Ammersee gelegene Gemeinde Herrsching, in der seit dem Zensus ein Bevölkerungszuwachs von +6,4 % festgestellt werden konnte. Die am stärksten gewachsene Gemeinde ist Inning am Ammersee mit einem Anstieg von +12,5 %. In den ländlich geprägten, gehobenen Wohnlagen des Fünf-Seen-Landes wird die Bevölkerung durch einen hohen Anteil kaufkräftiger, älterer Bewohner geprägt. Für den Landkreis Starnberg wird bis 2035 von einem weiteren Bevölkerungsanstieg von +3,8 % ausgegangen.

Bautätigkeit

Deutlicher Genehmigungsüberhang in allen Gemeinden zeigt den hohen Bedarf. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 105 Wohneinheiten pro Jahr im Fünfseenland fertiggestellt, rund 38,5 % davon allein in der Gemeinde Herrsching. Auf die übrigen Gemeinden entfallen im selben Zeitraum zwischen rund 12 und 18 % der Fertigstellungen. 2019 wurden rund 66 %, bzw. 81 der 102 fertiggestellten Wohneinheiten, in Ein- und Zweifamilienhäusern umgesetzt. In Herrsching konnten rund 53 % (106 Wohneinheiten) der Fertigstellungen der letzten fünf Jahre dem Geschosswohnungsbau zugeschrieben werden, was in den Gemeinden des Fünfseenlandes eher die Ausnahme darstellt. In den übrigen Gemeinden ist das Verhältnis eindeutig durch den Hausbau dominiert, wie es der allgemeinen Bebauungsstruktur in der Fünfseenregion entspricht. Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten erreichte im Jahr 2019 mit 256 genehmigten Einheiten erneut einen überdurchschnittlich hohen Wert. Im Schnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren 205 Wohneinheiten p. a. genehmigt. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren in den Fünfseengemeinden 305 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 217 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert.

■ Fertiggestellte Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern
 ■ Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
 ■ Genehmigte Wohnungen insgesamt
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

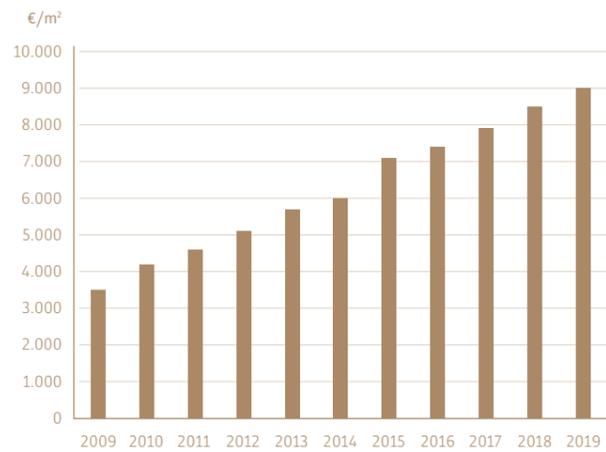
Bautätigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden im Fünf-Seen-Land



Markt für hochwertige Eigentumswohnungen. In den Fünfseengemeinden verzeichneten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen konstante Anstiege in den letzten Jahren. Für gehobene Wohnungen lagen die Preise im Jahr 2019 im Durchschnitt bei 9.000 €/m² (+27 % seit 2015). Je nach Lagequalität lagen die Preise deutlich oberhalb dieses Wertes.

Preise Eigentumswohnungen

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen im Fünf-Seen-Land 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



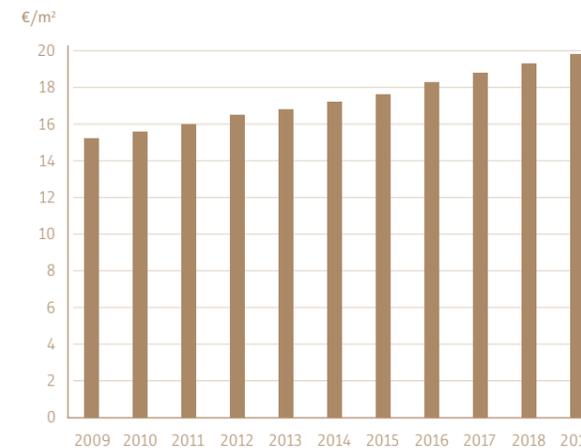
■ Min.-Max.-Spanne
 Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Preise nach Baujahrsgruppen

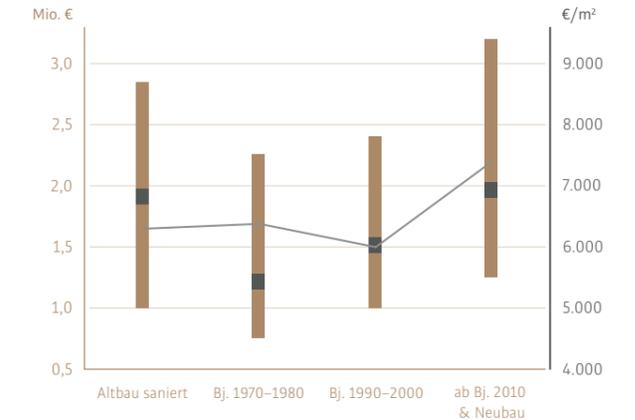
Der Durchschnittspreis für sanierte Altbau-Einfamilienhäuser im Fünfseenland lag 2019 bei 6.300 €/m². Für Häuser mit Baujahr 1970 bis 1980 ließen sich im Schnitt 6.380 €/m² erzielen, bei neueren Baujahren bis 2000 waren im Mittel 6.000 €/m² üblich. Neubauten ab 2010 erzielten im Schnitt 7.400 €/m². Die Min.-Max.-Preisspanne liegt für die jeweiligen Baujahrsgruppen bei durchschnittlich 1,68 Mio. €. Insgesamt gestaltete sich das Preisniveau von Einfamilienhäusern im Fünfseenland sehr heterogen.



Mietniveau vermieteter Wohnungen im Fünf-Seen-Land 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen im Fünf-Seen-Land 2019 – nach Baujahrsgruppen



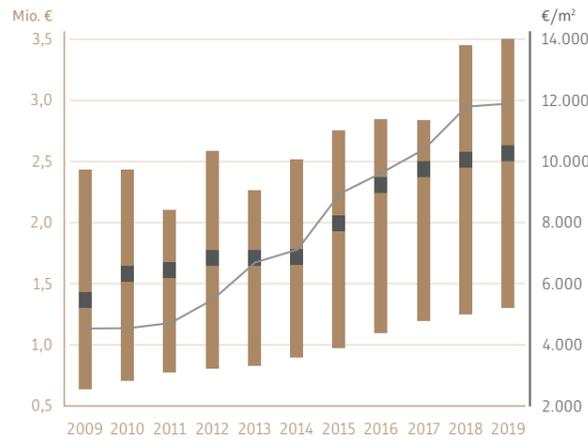
■ Min.-Max.-Spanne ■ Durchschnitt ■ Durchschnitt in €/m²
 Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Preise Mietwohnungen

Markt für hochwertige Mietwohnungen. Aufgrund der beliebten Wohngebieten gehörten die Mieten im Fünfseenland zu den gehobenen im Münchner Einzugsgebiet. Im Durchschnitt mussten 19,80 €/m² (+13 % Steigerung in den letzten fünf Jahren) für Wohnungen mit gehobener Ausstattung ausgegeben werden.

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

Preisniveau verkaufter Einfamilienhäuser im Fünf-Seen-Land 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung

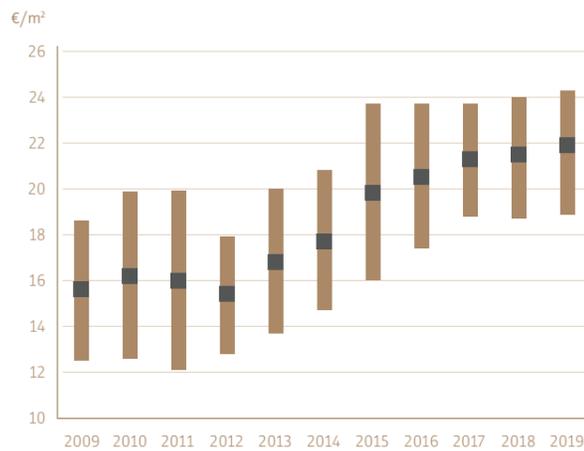


Preise Einfamilienhäuser

Markt für hochwertige Häuser. Ein stetiger Anstieg konnte auch bei der Preisentwicklung von Eigenheimen verzeichnet werden. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 stieg der durchschnittliche Preis auf 2,55 Mio. €, was einem Plus von 29 % entspricht. Die Preise für Häuser mit stark gehobener Ausstattung und entsprechenden Grundstücken stiegen in den letzten fünf Jahren um 27 % und lagen im Schnitt bei 3,5 Mio. €. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter stieg gleichzeitig um 33 % von 8.950 €/m² auf 11.900 €/m².

■ 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 Fünf-Seen-Land 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preise Miethäuser

Markt für hochwertige Miethäuser. Im untersuchten Zeitraum stieg das durchschnittliche Mietniveau für Häuser um +11 % auf 21,90 € im Jahr 2019. Die Höchstwerte der Mieten stiegen um 3 % auf einen Wert von 24,30 €.

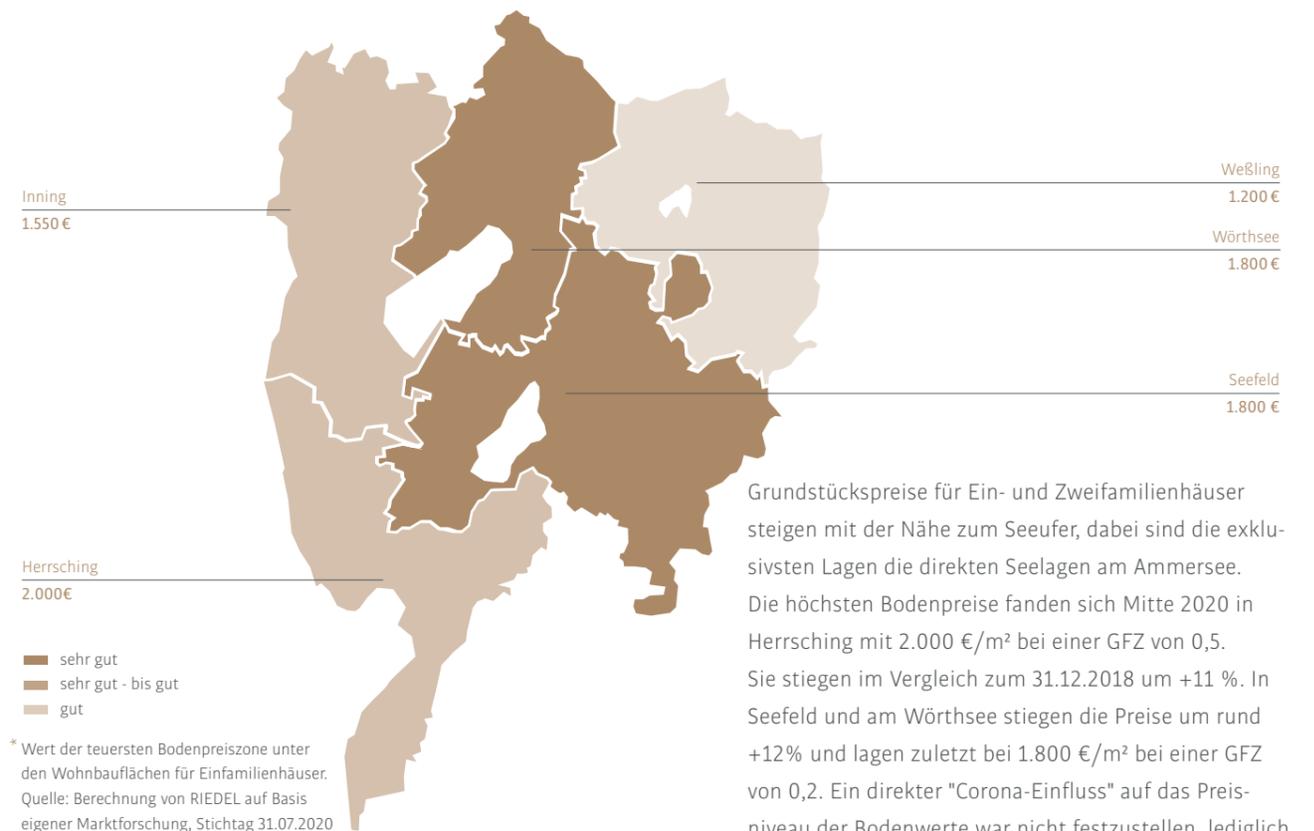
■ Min.-Max.-Spanne ■ Durchschnitt
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Gehobener bis sehr gehobener Standard in den von RIEDEL vermittelten Objekten. In den letzten Jahren war RIEDEL Immobilien im Fünfseenland in allen Segmenten aktiv. Der Schwerpunkt der vermittelten Wohneinheiten lag entsprechend der Struktur des Fünfseenland bei Eigenheimen. 87 % aller vermarkteten Wohneinheiten waren Häuser zum Kauf, davon 91 % freistehende Einfamilienhäuser und 9 % Doppelhaushälften. 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 Fünf-Seen-Lands

Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Fünf-Seen-Land *

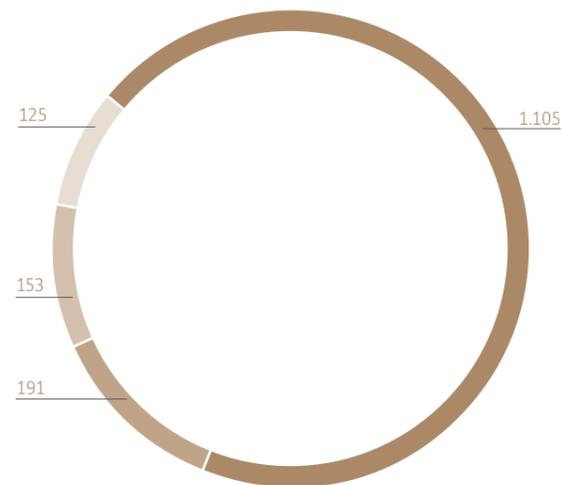


Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen mit der Nähe zum Seeufer, dabei sind die exklusivsten Lagen die direkten Seelagen am Ammersee. Die höchsten Bodenpreise fanden sich Mitte 2020 in Herrsching mit 2.000 €/m² bei einer GFZ von 0,5. Sie stiegen im Vergleich zum 31.12.2018 um +11 %. In Seefeld und am Wörthsee stiegen die Preise um rund +12% und lagen zuletzt bei 1.800 €/m² bei einer GFZ von 0,2. 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 Fünf-Seen-Land

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL ein Haus im Fünf-Seen-Land?



Insgesamt suchen derzeit 1.533 unserer Kunden aktiv ein Haus im Fünf-Seen-Land. 1.105 suchen in einer Preisklasse bis zu zwei Millionen Euro. 191 Interessenten wären bereit, bis zu drei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 125 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 Fünf-Seen-Land



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.



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.

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

Umlandmarktbericht Fünf-Seen-Land
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



Ammersee