



RIEDEL

Werte leben.

Starnberg

Starnberger See

Berg

Marktbericht 2020/2021

Starnberger See

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 Starnberger See

Wohnen in der Region Starnberg	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 den Starnberger See.

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

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.

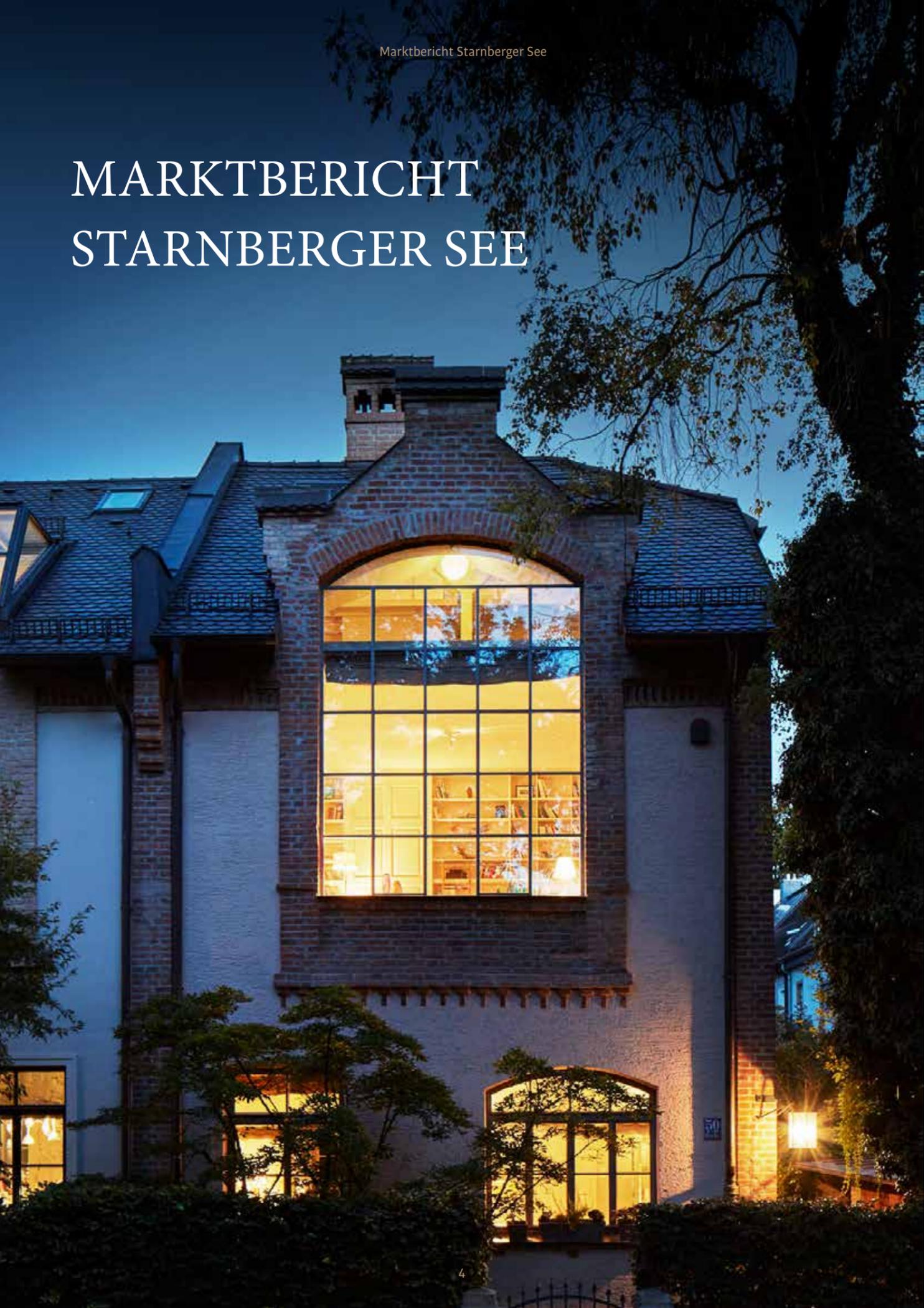
Aus der einzigartigen Marktkenntnis von RIEDEL und den statistischen Daten des renommierten Analysten bulwiengesa ist ein exklusives Kompendium entstanden, das weit über ähnliche Veröffentlichungen hinausgeht: Nutzen Sie den aktuellen RIEDEL Marktbericht für die Region rund um Starnberg als hilfreichen 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 STARNBERGER SEE



Wohnen am Starnberger See

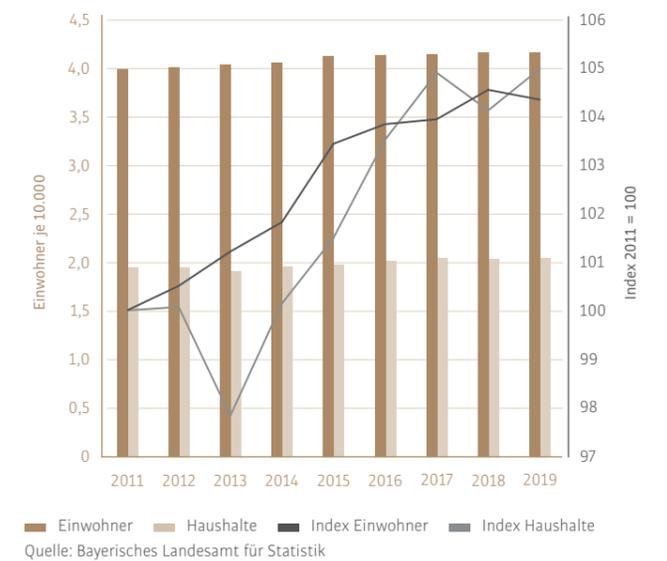
Der Starnberger See gehört zu den exklusivsten Wohngebieten der Region um München. Um den beliebten Naherholungsbereich Starnberger See finden sich die Gemeinden der Kreisstadt Starnberg, Berg, Pöcking und Feldafing. Die vielerorts von Villenvierteln geprägten Wohnlagen gehören zu den absoluten Top-Adressen für exklusives und naturnahes Wohnen, vor allem die Uferlagen sind absolut begehrt. Trotz der naturräumlichen Beschränkung des Grundstückangebots und einer anhaltenden Verknappung von Flächen, entwickeln sich die kaufkraftstarken Gemeinden sowohl wirtschaftlich als auch demographisch weiterhin gut. Mit einer vielfältigen sozio-kulturellen Infrastruktur und umfangreichen Natur- und Freizeitangeboten bieten die Gemeinden ideale Standortvoraussetzungen. Auch die unmittelbare Anbindung an das Münchener Verkehrsnetz bietet für Berufstätige klare Vorteile. Ausreichend bildungsorientierte als auch einzelhandelsbezogene Angebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Region Starnberg – Highlights

- Exklusive und absolut gefragte Wohnlage im Münchner Umland
- Hohe Lebensqualität durch vielfältiges Natur-, Sport- und Freizeitangebot am Starnberger See
- Traumhafte Alpen-Kulisse an einzigartigen Uferlagen
- Idyllische Bebauung mit dörflichem Charakter sowie zahlreichen Villengrundstücken
- Sehr gute Anbindung an das Münchener Verkehrsnetz
- Zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen im Bereich Forschung und Entwicklung



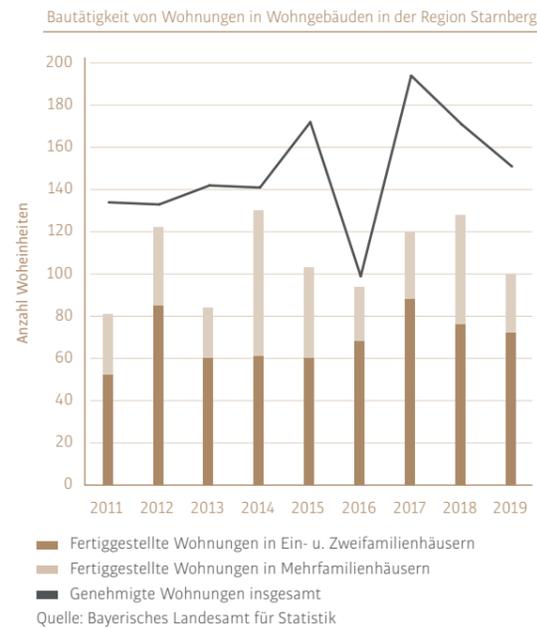
Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Region Starnberg 2019



Konstant steigende Bevölkerung in Starnberg. In den Gemeinden um den Starnberger See hat sich die Bevölkerung seit dem Zensus 2011 insgesamt positiv, im vergangenen Jahr jedoch leicht rückläufig, entwickelt. Zusammen lebten in den vier Gemeinden im Jahr 2019 über 41.600 Menschen, wodurch ein Bevölkerungswachstum von +2,4 % in den letzten fünf Jahren verzeichnet werden konnte. In der Kreisstadt Starnberg stagnierte das Bevölkerungswachstum zuletzt und liegt weiterhin bei einem Plus von 5,2 % im Vergleich zum Jahr 2011. Insgesamt leben rund 23.500 Einwohnerinnen und Einwohner in Starnberg. Ein etwa geringeres Wachstum konnte in den Nachbargemeinden Pöcking und Berg beobachtet werden, deren Einwohnerzahlen seit 2011 um 3,5, respektive 4,4 % anstiegen. Für den Landkreis Starnberg wird bis 2035 ein weiterer Bevölkerungsanstieg von insgesamt +3,8 % prognostiziert.

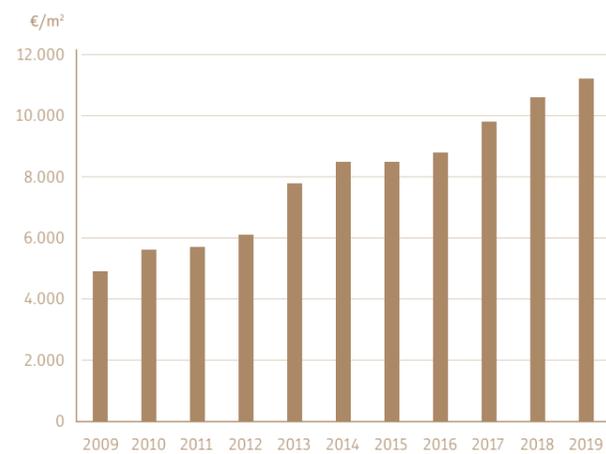
Bautätigkeit

Deutlicher Genehmigungsüberhang in allen Gemeinden zeigt den hohen Bedarf. Mit über der Hälfte aller fertiggestellten Wohneinheiten liegt die Stadt Starnberg aufgrund ihrer ohnehin deutlich höheren Bevölkerungszahl vor den anderen Gemeinden. Insgesamt wurden in Starnberg, Pöcking, Berg und Feldafing seit 2015 im Schnitt rund 147 Wohneinheiten jährlich fertiggestellt. Insgesamt wurden so in den letzten fünf Jahren 736 Wohneinheiten realisiert, die sich auf 270 Einheiten in Mehrfamilienhäusern und 460 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern verteilen. Im Jahr 2019 wurden 28 Einheiten in Mehrfamilienhäusern und 72 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Hervorzuheben ist die Umsetzung von 220 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Starnberg in den letzten fünf Jahren, was ca. 30 % der insgesamt fertiggestellten Wohneinheiten entspricht. Dennoch liegt die Zahl der Fertigstellungen unter der Zahl der genehmigten Wohneinheiten, welche in den letzten fünf Jahren bei durchschnittlich 157 Wohneinheiten pro Jahr in den Gemeinden lag, wobei die einzelnen Jahreswerte teilweise starke Schwankungen aufweisen.



Preise Eigentumswohnungen

Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen in der Region Starnberg 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



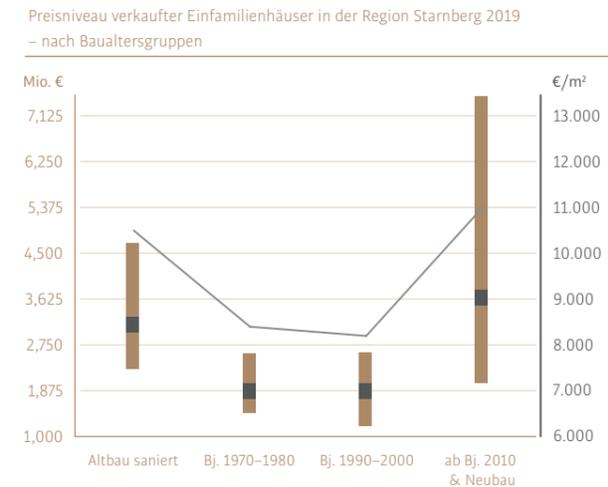
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten



Markt für hochwertige Eigentumswohnungen. Im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 ist das hohe Preisniveau verkaufter Eigentumswohnungen am Starnberger See weiter konstant angestiegen. Der durchschnittliche Preis für Wohnungen mit gehobener Ausstattung lag im Jahr 2019 bei rund 11.200 €/m² (+32 %).

Preise nach Baualtersgruppen

Bei Betrachtung des Preisniveaus von Einfamilienhäusern nach Baualtersgruppen lassen sich sanierte Altbau-Häuser sowie neuere Häuser mit Baujahr ab 2010 als bevorzugter Typus identifizieren. Für Objekte ab Baujahr 2010 / Neubauten ließen sich im Jahr 2019 Verkaufspreise von durchschnittlich 3,63 Mio. € erzielen. Die Durchschnittspreise für sanierten Altbauten lagen bei rund 3,1 Mio. €. Daraus ergaben sich durchschnittliche Quadratmeterpreise von sanierten Grundvillen um 10.500 €/m², bei Neubauten jüngerer Datums um 11.000 €/m². Einfamilienhäuser mit Baujahr von 1970 bis 2000 wurden im Durchschnitt für lediglich 1,83 Mio. € veräußert.



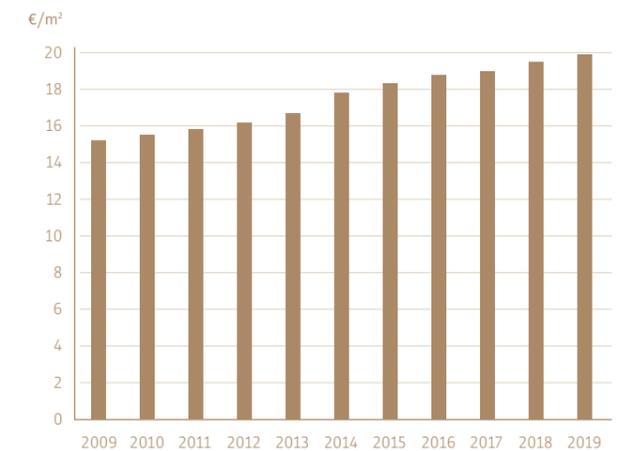
Quelle: RIEDEL; Min. bzw. Max. bezeichnet den Mittelwert der oberen bzw. unteren 5 % der vermittelten Einheiten

Preise Mietwohnungen

Markt für hochwertige Mietwohnungen. Die für ihre hohe Lebensqualität bekannten Wohngegenden um den Starnberger See gehören zu den gefragtesten Lagen im Münchner Umland. Mit einem durchschnittlichen Mietniveau von 19,90 €/m² (Anstieg um +9 % seit 2015) für Wohnungen mit gehobener Ausstattung.

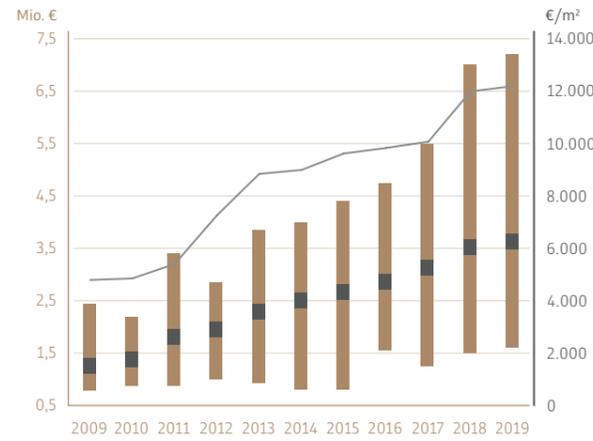


Mietniveau vermieteter Wohnungen in der Region Starnberg 2019 – gehobene und stark gehobene Ausstattung



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

Preisniveau verkaufter Einfamilienhäuser in der Region Starnberg 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung

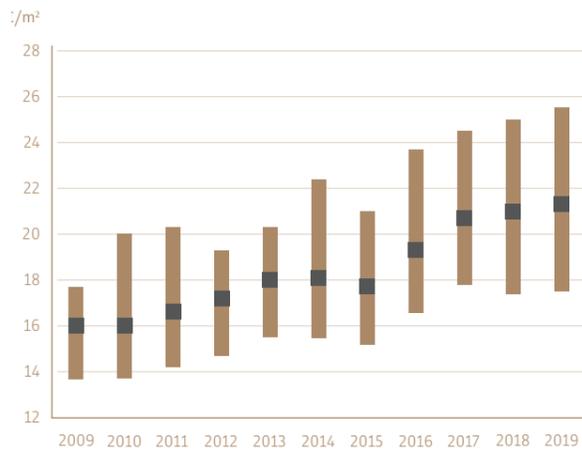


Preise Einfamilienhäuser

Markt für hochwertige Häuser. Die positive Tendenz beim Preisniveau verkaufter Häuser entwickelt sich weiterhin sehr gut. So stieg der durchschnittliche Preis für Häuser mit gehobener Ausstattung im Jahr 2019 auf 3,6 Mio. €, was einem Anstieg von +37 % in den vergangenen fünf Jahren entspricht. Dieser Wert spricht klar für die konstant hohe Nachfrage nach Eigenheimen in den Gemeinden um den Starnberger See. Auch der Anstieg der erzielten durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Zeitraum von 2015 bis 2019 um + 27 %, von rund 9.650 €/m² auf 12.200 €/m², untermauert die durchweg positive Entwicklung für Häuser in diesen Gebieten.

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 in der Region Starnberg 2019
– gehobene und stark gehobene Ausstattung



Preise Miethäuser

Markt für hochwertige Miethäuser. Das konstant gestiegene Mietniveau (+16 % in den letzten fünf Jahren) von Häusern am Starnberger See lag 2018 im Durchschnitt bei 21,00 €. Die maximalen Mietpreise sind um +12 % gestiegen und lagen bei 25,00 €.

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 am Starnberger See in allen Segmenten aktiv. Der Schwerpunkt der vermittelten Wohneinheiten lag entsprechend der Struktur des Starnberger Sees bei Eigenheimen. 73 % aller vermarkteten Wohneinheiten waren Häuser zum Kauf, davon 90 % freistehende Einfamilienhäuser und 10 % Doppelhaushälften. Unter den Mietobjekten lag der Anteil der Häuser zudem bei 50 %. Der Standard der vermittelten Wohnungen und Häuser kann bei dem überwiegenden Teil als gehoben bis stark gehoben beschrieben werden.



Bodenwerte in begehrten Lagen Starnbergs

Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Starnberg *



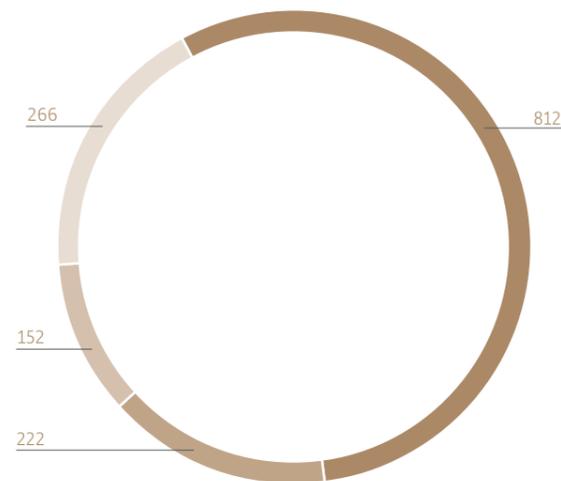
Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen mit der Nähe zum Seeufer, dabei sind die exklusivsten Lagen in Starnberg zu finden. Die höchsten Bodenpreise fanden sich Mitte 2020 in Starnberg mit 4.000 €/m² bei einer GFZ von 0,2 (+ 11 % seit 31.12.2018) gestiegen. Ähnlich teuer war es in Pöcking mit 3.900 €/m². Hier stiegen die Bodenpreise seit dem 31.12.2018 ebenfalls um gut 11 %. Mit einer GFZ von 0,2

ist der Starnberger See in seinen exklusivsten Lagen sehr gering bebaut. Die Bodenpreise am Starnberger See lagen damit z. T. über den Bodenpreisen innerhalb des Münchner Stadtgebiets. Ein direkter "Corona-Einfluss" auf das Preisniveau der Bodenwerte war nicht festzustellen, lediglich die Anzahl der Transaktionen nahm im Frühjahr 2020 vorübergehend ab.



Suchanfragen am Starnberger See

Wie viele Kunden suchen derzeit über RIEDEL ein Haus am Starnberger See?



Insgesamt suchen derzeit 1.555 unserer Kunden aktiv ein Haus am Starnberger See. 812 suchen in einer Preisklasse bis zu zwei Millionen Euro. 222 Interessenten wären bereit, bis zu drei Millionen Euro zu bezahlen. Die Spitzengruppe bilden 266 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 die Region Starnberg



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

Bogenhausen



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

Impressum

Umlandmarktbericht Starnberger See
Ausgabe 2020/2021

Herausgeber
RIEDEL Immobilien GmbH, Tizianstraße 50,
80638 München

Redaktion
RIEDEL Immobilien GmbH, bulwiengesellschaft 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

