

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in ausgewählten Stadtteilen von München 2016



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76



Executive Summary

Auf Basis kontinuierlicher Marktbeobachtung analysiert bulwiengesa mit der vorliegenden Marktstudie zum sechsten Mal den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in ausgewählten Stadtteilen Münchens.

Für die diesjährige Studie wurden die Wohnlagen Allach/Untermenzing, Altbogenhausen/Herzogpark, Berg am Laim, Giesing, Haidhausen/Au, Laim, Milbertshofen, Moosach, Neuhausen, Nymphenburg, Oberföhring/Englschalking/Denning, Pasing/Obermenzing, Ramersdorf, Schwabing/Maxvorstadt, Sendling sowie das Zentrum untersucht. Es wurden 101 Projekte ausgewertet, die zusammen 5.960 Eigentumswohnungen bzw. 508.962 qm Wohnfläche umfassen. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt im Stadtbezirk Schwabing/Maxvorstadt. Die durchschnittliche Projektgröße hat im Vergleich zum Vorjahr von 55 auf 59 Einheiten zugenommen.

Einem weiterhin positiv verlaufenden Entwicklungspfad folgt der gewichtete Durchschnittspreis, der bei 6.700 Euro/qm liegt.

Methodik

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in ausgewählten Bezirken der Stadt München betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und Vor-Ort-Begehung. Der Stichtag für den Baustatus ist der 1.9.2016.

Ein Projekt wird berücksichtigt,

- wenn es ein Neubau oder Sanierung auf Neubauniveau ist, das ganz oder teilweise Eigentumswohnungen umfasst,
- wenn es konkret in Planung, in Bau oder im Erscheinungsjahr der ETW-Studie fertiggestellt wurde,
- wenn sich die geplanten Eigentumswohnungen bereits in der Vermarktung befinden.

Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die bereits genannten Bezirke der Stadt München.

Zudem wurden nur Projekte berücksichtigt, die mehr als zehn Wohnungen umfassen.

Inhaltsübersicht und Beispiele der Projektdatenblätter

- 1 Vorbemerkung
- 2 Projektübersicht
- 3 Struktur und Entwicklung der Planungs- und Bauaktivität
- 4 Preisstruktur der ETW-Neubauprojekte
- 5 Aktuelle ETW-Neubaupreise im Vergleich
- 6 Grösse und Preisniveau der ETW-Neubauprojekte
- 7 Ranking der ETW-Projekte nach Volumen und Preis

Anhang: Projektdatenblätter

1 Menzinger Gärten



Anschrift: Von-Kahr-Straße 31 80997 München	
Investor: Project Fonds Gruppe Reale Werte Fonds 12	
Projektentwickler: PROJECT Immobilien Gruppe	
Status: Im Bau	
Baubeginn: Q1/2015	ETW: 20 Einheiten
Fertigstellung: Q3/2016	Fläche: 1.900 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	Wohnungsgrößen ETW:
Ø 5.750 Euro/qm	Ø 95 qm Wfl.
von 5.250 Euro/qm	von 66 qm Wfl.
bis 6.400 Euro/qm	bis 140 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 24.500 Euro	sonstige Nutzungen:

19 Tassilo - Leben in der Oberen Au



Anschrift: Tassiloplatz 11-21 81541 München	
Investor: Baywobau Immobilien AG	
Projektentwickler: Baywobau Baubetreuung GmbH	
Status: Im Bau	
Baubeginn: Q4/2014	ETW: 225 Einheiten
Fertigstellung: Q3/2017	Fläche: 16.518 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	Wohnungsgrößen ETW:
Ø 6.400 Euro/qm	Ø 73 qm Wfl.
von 4.800 Euro/qm	von 34 qm Wfl.
bis 8.000 Euro/qm	bis 132 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 25.000 Euro	sonstige Nutzungen:

