

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen in München 2014





Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

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

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 64508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

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

 Förderndes Mitglied der gif e.V.  
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.  


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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1
2 ZUSAMMENFASSUNG	1
3 ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	5
3.1 Entwicklungsstatus der Projekte	5
3.2 Fertigstellungszeitraum der Projekte	5
3.3 Bautätigkeit in den Stadtteilen	6
3.4 Projektgrößen	6
3.5 Wohnungspreise	7
3.6 Wohnungsgrößen	7
4 PROJEKTPREIS-/VOLUMENVERHÄLTNIS	9
4.1 Altstadt-Lehel	9
4.2 Au-Haidhausen	10
4.3 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	11
4.4 Maxvorstadt	12
4.5 Neuhausen-Nymphenburg	13
4.6 Schwabing-Freimann	14
4.7 Schwabing-West	15
5 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	17

## 1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Auch wenn die Verkäufe von Eigentumswohnungen in München bei gleichzeitig weiterhin steigenden Preisen derzeit rückläufig sind, ist dies kein Indiz für eine Entspannung auf dem Wohnimmobilienmarkt, sondern für eine Verschärfung der Knappheit von Wohnraum. Denn wer erstmal eine Immobilie besitzt, wird ist sie in Erwartung noch höherer Preise behalten. Der Run auf Münchner Eigentumswohnungen ist noch lange nicht beendet.

Zum fünften Mal untersucht bulwiengesa den Münchner Wohnimmobilienmarkt hinsichtlich Neubau-Eigentumswohnungsprojekten auf Basis ihrer laufenden Marktbeobachtungen. Damit ist diese Studie Teil der Studienreihe, in der die Wohnungsmärkte München, Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, das Ruhrgebiet und auch Wien betrachtet werden.

Der Untersuchungsraum wird durch die Münchner Innenstadtbezirke Altstadt-Lehel, Au-Haidhausen, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Neuhausen-Nymphenburg und Schwabing gebildet. Es werden Neubau-Projekte betrachtet, die sich derzeit im Bau oder in Planung befinden bzw. Anfang 2014 fertiggestellt wurden und in denen ausschließlich oder in Teilen Eigentumswohnungen realisiert werden. Stichtag für den Entwicklungsstatus der Projekte war der 15.4.2014.

Nachfolgend sind die Projekte auf einer Karte mit Einschätzung der Wohnlagequalität verortet. Die Projekte sind über Nummern gekennzeichnet und nach Stadtbezirk und Fertigstellungsjahr sortiert.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

## 2 ZUSAMMENFASSUNG

In den Münchner Innenstadtbezirken wurden 33 Neubauprojekte im Eigentumswohnungssegment registriert, die zusammen 1.830 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rund 167.500 qm umfassen.<sup>1</sup>

Mehr als die Hälfte der projektierten Wohnungen sind bereits im Bau. Alle Projekte sollen bis spätestens 2017 fertiggestellt werden, wobei der Fertigstellungshöhepunkt bereits 2015 erwartet wird. In Neuhausen-Nymphenburg wird derzeit das größte Projektvolumen realisiert.

Die Projekte sind sehr heterogen dimensioniert und haben zwischen elf und 260 Wohneinheiten. Durchschnittlich werden dabei 55 Wohneinheiten pro Projekt realisiert. Die mittlere Wohnfläche über alle Wohnungen liegt bei 92 qm, damit hat sich die Wohnungsgröße im Vergleich zu den letzten Jahren wieder etwas verringert.

In der diesjährigen Studie liegt der Durchschnittspreis bei 7.900 Euro/qm (+5 % im Vergleich zum Vorjahr). Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt verfügt über die größte Anzahl an Projekten mit den niedrigsten Durchschnittspreisen. Der teuerste Bezirk in München ist nach wie vor Altstadt-Lehel mit durchschnittlich rund 11.600 Euro/qm. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wert um weitere 10,6 % an, im Vergleich zu 2009 konnten hier zudem die größten Preissteigerungen verzeichnet werden. In Au-Haidhausen pendelten sich die Durchschnittspreise wieder auf einem niedrigeren Niveau ein. Durchschnittlich rund 6.500 Euro/qm werden für eine Eigentumswohnung verlangt, das sind 23 % weniger als noch im Jahr 2013.

<sup>1</sup> Die vorliegende Studie übernimmt keine Gewähr auf Vollständigkeit, da Projekte von privaten Investoren, Hinterhofbebauungen oder kleine Projekte oft nicht öffentlich bekannt sind.

### 1 The Seven – Atrium



Straße:	Müllerstraße 7-9
PLZ/Stadtbezirk:	80469 München - Altstadt - Lehel
Investor:	Alpha Invest Projekt GmbH / LBBW Immobilien GmbH
Projektentwickler:	Alpha Invest Projekt GmbH / LBBW Immobilien GmbH
Internetadresse zum Objekt:	<a href="http://www.theseven-muenchen.de">www.theseven-muenchen.de</a>
Entwicklungsstatus:	Fertiggestellt

Baubeginn:	Q2 2011	geplante Fertigstellung:	Q1 2014
WE-Anzahl (ETW):	56	Wohnfläche in qm von:	90
Wohnfläche in qm:	7.400	Wohnfläche in qm Ø:	132
sonstige Einheiten:	–	Wohnfläche in qm bis:	275
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	6.500
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	8.500
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	15.000

### 2 The Seven – Turm



Straße:	Müllerstraße 7-9
PLZ/Stadtbezirk:	80469 München - Altstadt - Lehel
Investor:	Alpha Invest Projekt GmbH / LBBW Immobilien GmbH
Projektentwickler:	Alpha Invest Projekt GmbH / LBBW Immobilien GmbH
Internetadresse zum Objekt:	<a href="http://www.theseven-muenchen.de">www.theseven-muenchen.de</a>
Entwicklungsstatus:	Fertiggestellt

Baubeginn:	Q2 2011	geplante Fertigstellung:	Q1 2014
WE-Anzahl (ETW):	25	Wohnfläche in qm von:	95
Wohnfläche in qm:	4.540	Wohnfläche in qm Ø:	182
sonstige Einheiten:	BU	Wohnfläche in qm bis:	700
Anzahl TG-Plätze:	430	Kaufpreis in Euro/qm von:	8.000
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	15.000
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	22.000

**BESTELLFORMULAR**

An **bulwiengesa AG**  
**z. Hd. Franziska Happel**  
**Nymphenburger Straße 5**  
**80335 München**

**Telefax: 089 - 23 23 76-76**  
**E-Mail: [happel@bulwiengesa.de](mailto:happel@bulwiengesa.de)**  
**Telefon: 089 - 23 23 76-0**

Rechnungsadresse:

Firma \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE

**Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen  
Stadtteilen in München 2014**

zum Preis von 990 Euro zzgl. Mwst. (19 %)

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift