

GRAF IMMOBILIEN

Ihr Qualitätsmakler seit über 20 Jahren

Marktbericht 2021
München





Michael Graf
Geschäftsführer



Tim Wrona
Geschäftsführer

DEN MARKT IM BLICK

Für Sie haben wir das vergangene Jahr 2021 in fundierte Fakten und Zahlen zusammengefasst. Aus den gesammelten Marktdaten der renommierten Analysten von bulwiengesa, verschaffen wir Ihnen einen Überblick der aktuellen Marktsituation in München. Mit Hilfe des Graf Immobilien Marktberichtes 2021, können Sie gezielter Ihre Immobilienpläne für das Jahr 2022 angehen.

INHALT

MARKTBERICHT MÜNCHEN

Allgemeine Entwicklung..... 06

Wohnimmobilienmarkt München

Mietpreisentwicklung / Vervielfacher..... 07

Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen..... 08

Kaufpreisentwicklung bei Reihen- & Einfamilienhäusern..... 09

Kaufpreisentwicklung bei Grundstücken für Ein- & Mehrfamilienhäusern..... 10

Münchener Wohnungsmarkt..... 11

8 Stadtteile im Vergleich..... 12

Real Estate Economy Index

Deutsche Immobilienkonjunktur bleibt stabil 14

Negativer Jahresauftakt beim Immobilienklima..... 15

Graf Immobilien..... 16

Unsere Premiumleistungen..... 18

Standorte / Impressum..... 19



WOHNIMMOBILIENMARKT MÜNCHEN



ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Die Corona-Pandemie lässt viele Menschen seit zwei Jahren einen Großteil ihrer Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Durch Homeoffice, Homeschooling oder Quarantäne ist die Bedeutung eines schönen Zuhauses weiter gestiegen. Viele Haushalte haben trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten ihre Suche nach einem Grundstück, einer neuen Wohnung oder einem Haus verstärkt. Insbesondere die Preise für Bestandseigenheime und unbebaute Grundstücke wachsen derzeit stark. Das Umland der großen Städte gewinnt weiter an Bedeutung. Dies ist ein Trend, der seit einigen Jahren die Wohnungsmärkte der Metropolen bestimmt.

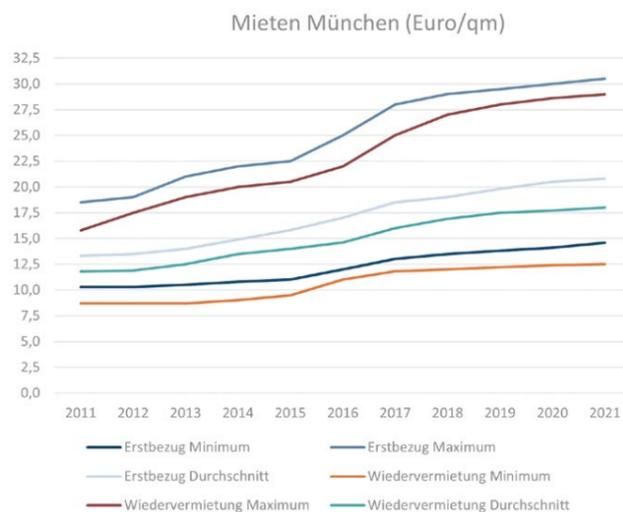
Wesentlicher Treiber der Preise, auch wenn die Wachstumsraten in den kommenden Jahren geringer werden, sind die weiterhin im historischen Vergleich niedrigen Hypothekenzinsen. Sie sind zwar seit Februar 2021 um rund 30 Basispunkte gestiegen, jedoch sind bei guter Bonität Darlehen mit 10jähriger Zinsbindung noch für deutlich unter 1,5 % p. a. zu haben.

Das Baulandmobilisierungsgesetz wurde nunmehr vom Bundestag beschlossen. Es ermöglicht die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen im bisher unbeplanten Innenbereich. Das bisher schnelle und einfache Genehmigungsverfahren nach § 34 Baugesetzbuch wird damit durch einen langjährigen und teuren Planungsprozess ersetzt. Andere Gesetzes Elemente mögen auf das Bauvolumen langfristig positiv wirken, jedoch wird der Vorschriftenschwung eher dichter und das Bauen weiter teurer. Positiven Einfluss auf die Preisentwicklung von Bestandswohnungen werden die beschränkenden Regelungen zur Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen haben. Das Geschäftsmodell einiger Marktteilnehmer wird dadurch jedoch kaputt gehen.

MIETPREISENTWICKLUNG

Die Attraktivität des Mietwohnungssegments für Investoren hat 2020 noch einmal zugenommen. Negativzinsen lassen Immobilienassets immer interessanter werden und die Finanzierung ist weiterhin leicht. Auch den steigenden ESG-Anforderungen ist mit einer Beimischung von geförderten Wohnungen, Senioren-Appartements oder einer Kindertagesstätte einfach nachzukommen.

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern, ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

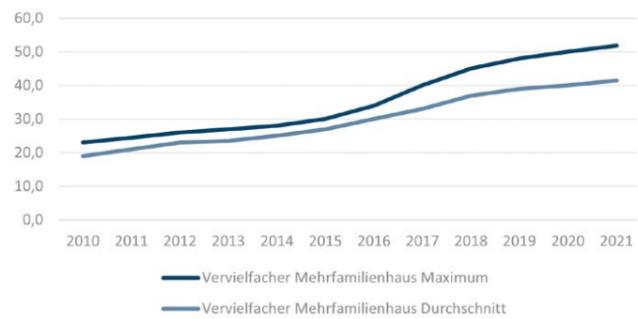


VERVIELFACHER

Der **Vervielfacher** gilt für ein reines Wohnobjekt, ca. 20 Jahre, mind. 6 Parteien, keine Paketverkäufe, kein Erstbezug und keine Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort aber auch vom Vermietungsstand (gemäß der aktuellen Situation) beeinflusste Variationsbreite dar.

Trotz hoher Investmentnachfrage erwartet bulwiengesa aufgrund steigender Zinsen einen leichten Rückgang der Vervielfacher für Bestandsmehrfamilienhäuser. Gegen Ende des Prognosezeitraums werden jedoch in den meisten Städten weiterhin Kaufpreiskriterien oberhalb des Niveaus von 2018 erzielbar sein.

Die Risiken für Wohnimmobilien werden angesichts steigenden Renditen für Alternativinvestments mittelfristig etwas höher eingeschätzt. Zudem ist die Mieterhöhungsfantasie geringer geworden. Regulierende Eingriffe, wie Absenkung der Modernisierungsumlage, die Einschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, sowie die voraussichtliche Teilung der CO2-Umlage tragen dazu bei.



PROGNOSE

Auch die energetischen Anforderungen steigen weiter. Erste Projekte in Holzbauweise werden realisiert, sodass Mietwohnungsneubauten, insbesondere auch in Quartiersentwicklungen, das Produkt der Stunde sind.

Die Mieten im Neubau werden nach den Prognosen von bulwiengesa bis 2025 weiter steigen, wobei die Dynamik in den kommenden Jahren etwas nachlässt.



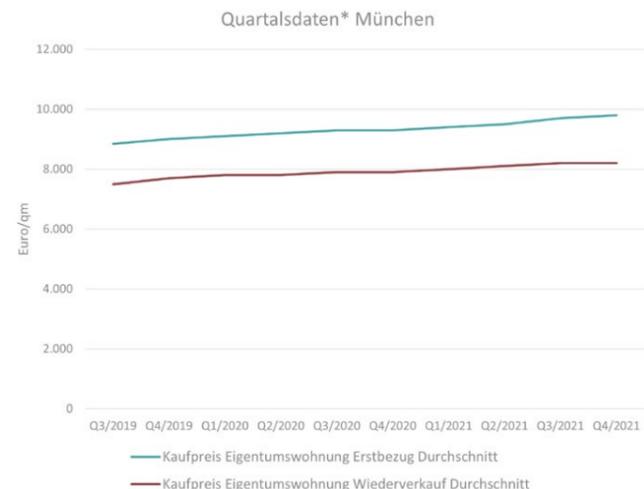
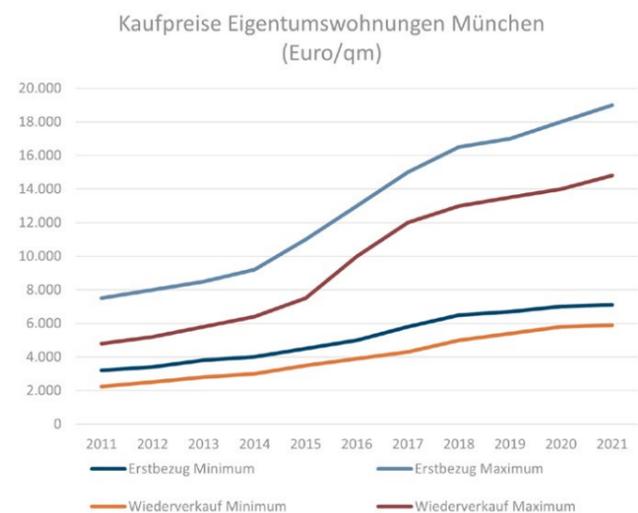
KAUFPREISENTWICKLUNG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Kaufpreisentwicklung kennt weiterhin nur eine Richtung, nach oben, auch wenn Coronabedingt 2020 deutlich weniger Neubauwohnungen verkauft wurden. Die Kaufpreise werden laut bulwiengesa-Prognose bis 2025 ein geringeres Wachstum als in den Vorjahren aufweisen. Steigende Zinsen werden zum Ende des Prognosezeitraums zu einer Seitwärtsbewegung der Kaufpreise führen.

Kaufpreise für **Eigentumswohnungen** werden für Erstbezug (Neubau & Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederverkauf ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalkaufpreise umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

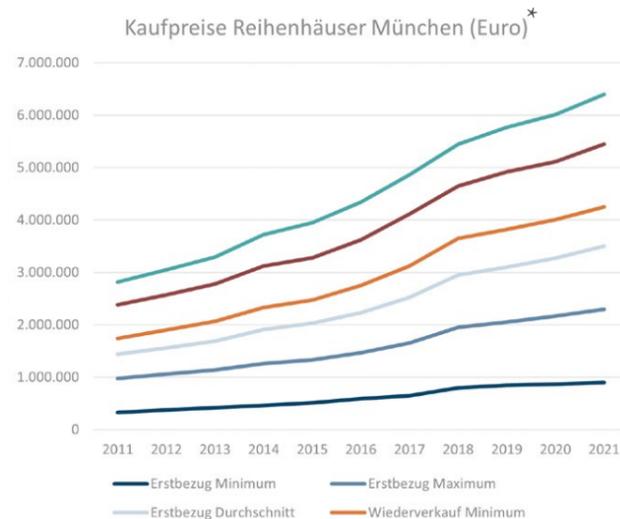


PROGNOSE



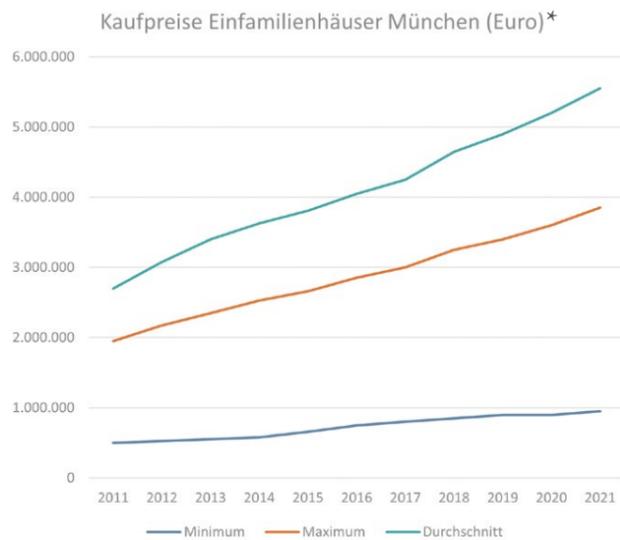
KAUFPREISENTWICKLUNG BEI REIHENHÄUSERN

Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihenmittelhaus mit 100 - 120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.



KAUFPREISENTWICKLUNG BEI EINFAMILIENHÄUSERN

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150 - 200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600 - 800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.



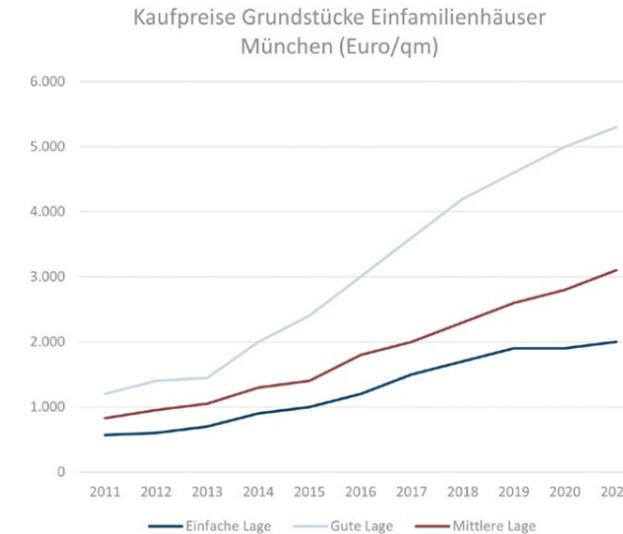
* Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte. Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

GRUNDSTÜCKE FÜR EINFAMILIENHÄUSERN

Der **Grundstückspreis für Einfamilienhäuser** wird in Euro/qm Grundstück für eine Standardfläche mit 600 - 800 qm Grund, erschlossen, bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus ausgewiesen. Da Größe und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Es werden Grundstückspreise für drei Wohnlagen angegeben, die mittlere Lage definiert eine typische, durchschnittliche Wohnlage, ohne große Standortnachteile, aber auch ohne die besonderen Standortvorteile der guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Die guten Wohnlagen lassen sich meist als traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur definieren. Meist mit überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude oder urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image. Die sehr-guten oder Top-Lagen sind meist besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden.

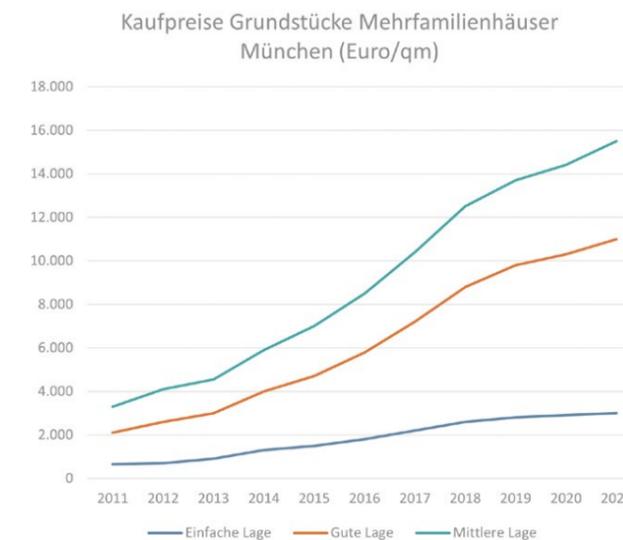


GRUNDSTÜCKE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der **Grundstückspreis für Mehrfamilienhäuser** wird in Euro/qm Grundstück ausgewiesen und gilt für eine Fläche mit einer GFZ von ca. 0,8, erschlossen. Da Nutzungsintensität und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Es werden Grundstückspreise für drei Wohnlagen angegeben, Gebiete in einfacher Lage sind meist abgelegene Gebiete mit unzureichender Infrastruktur (= Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen, Verkehrsanbindung, Grünanlagen, Baumbestand) und/oder durch ihre Nähe zu größeren Gewerbegebieten und Industriegebieten, Entsorgungs- und militärischen Anlagen geprägte Wohngebiete. Als mittlere Lage zählen Gebiete ohne Standortnachteile der einfachen Lage und ohne Standortvorteile der guten Lage. Sie definieren eine typische, durchschnittliche Wohnlage.

Die guten Wohnlagen lassen sich meist als traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur definieren. Meist mit überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude oder urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image.



MÜNCHNER WOHNUNGSMARKT

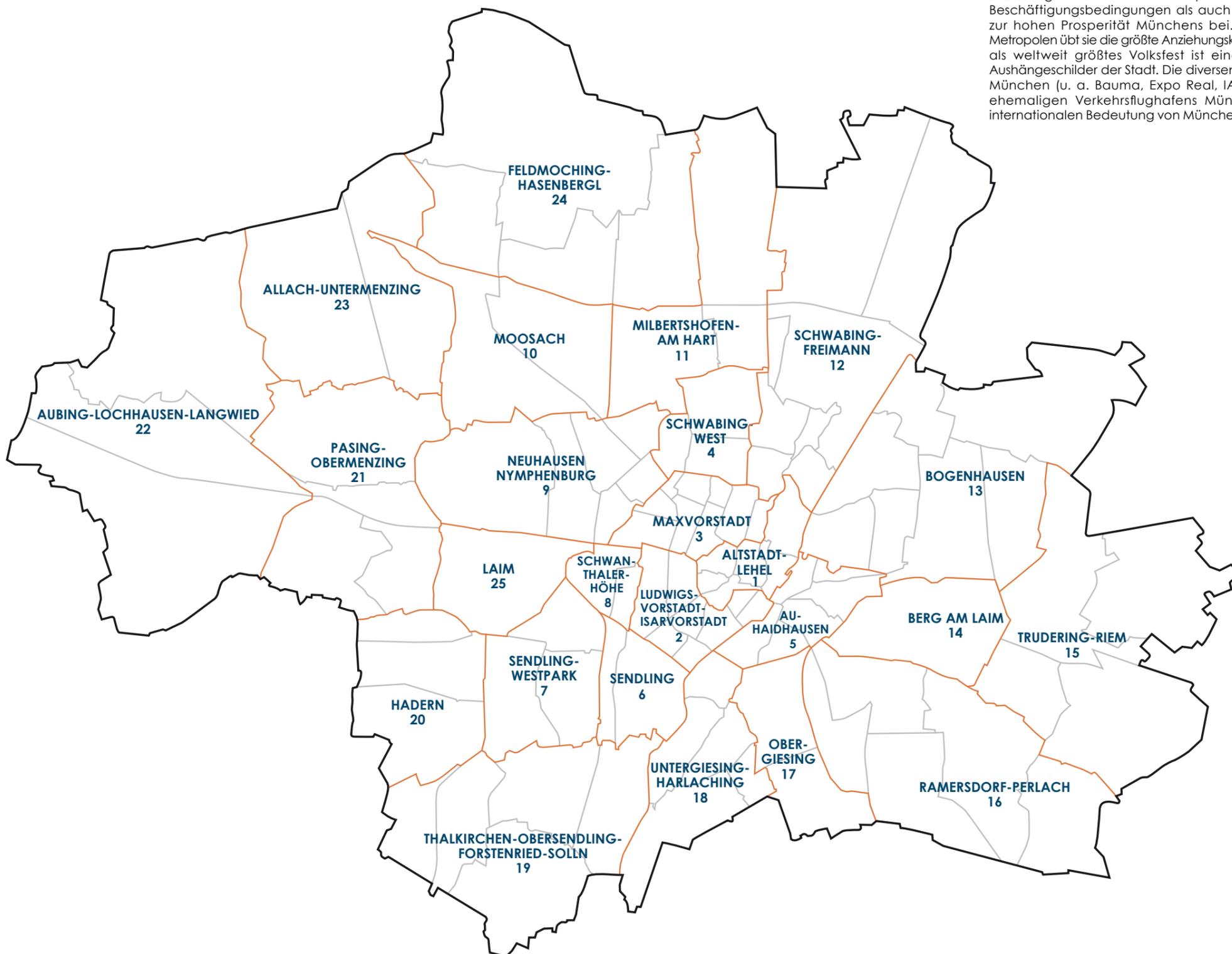
München ist als bayerische Landeshauptstadt nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt Deutschlands. Sie gilt als eine der attraktivsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands und der EU mit einem - bedingt durch die Nähe zur bayerischen Seenlandschaft und zu den Alpen - hohen Freizeit- und Erholungswert. Zudem übt sie auch mit zahlreichen Theatern, Schauspielhäusern, Museen und Bibliotheken von internationalem Rang eine hohe Anziehungskraft als kulturelle Metropole aus. Sowohl die günstigen Beschäftigungsbedingungen als auch der Freizeitwert tragen zur hohen Prosperität Münchens bei. Unter den deutschen Metropolen übt sie die größte Anziehungskraft aus. Das Oktoberfest als weltweit größtes Volksfest ist eines der internationalen Aushängeschilder der Stadt. Die diversen Großmessen der Messe München (u. a. Bauma, Expo Real, IAA) auf dem Areal des ehemaligen Verkehrsflughafens München-Riem tragen zur internationalen Bedeutung von München als Messestandort bei.

München wies seit dem Zensus 2011 neben Frankfurt am Main das dynamischste Bevölkerungswachstum unter den deutschen A-Städten auf. Die größte Stadt des Freistaats Bayern zählt mittlerweile rund 1,5 Mio. Einwohner. Nicht nur der positive Wanderungssaldo waren für das Bevölkerungswachstum verantwortlich, sondern auch der Geburtenüberschuss trug maßgeblich dazu bei. München lag damit deutlich über der Bevölkerungsentwicklung Bayerns. Mittel- bis langfristig wird in München mit einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung gerechnet.

In den vergangenen Jahren wurden zudem deutliche Zuwächse bei den Haushaltszahlen dokumentiert. Charakteristisch für Großstädte und Metropolen ist der hohe Anteil kleiner Haushalte. Derzeit belaufen sich in München die 1- und 2-Personen-Haushaltszahlen auf einen Anteil von über 80 %. In naher Zukunft wird ein weiterer Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der gesellschaftlichen Singularisierungstendenzen erwartet, wobei die Dominanz der 1- und 2-Personenhaushalte künftig noch zunehmen wird.

Die Altersstruktur wird seit Jahren konstant von der Altersgruppe der Berufs- und Erwerbsfähigen getragen, was zugleich auf eine insgesamt stabile Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung hinweist.

Stand: Q1/2021



8 STADTTEILE IM VERGLEICH

In München bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin spannend. Die bayerische Landeshauptstadt München ist aufgrund der sehr guten nationalen sowie internationalen infrastrukturellen Anbindungen, ihrer ausgeprägten wirtschaftlichen Strukturen sowie der Lage in einer landschaftlich besonders attraktiven Umgebung ein sehr begehrter Wohnstandort, der von einem enormen Nachfragedruck geprägt ist.

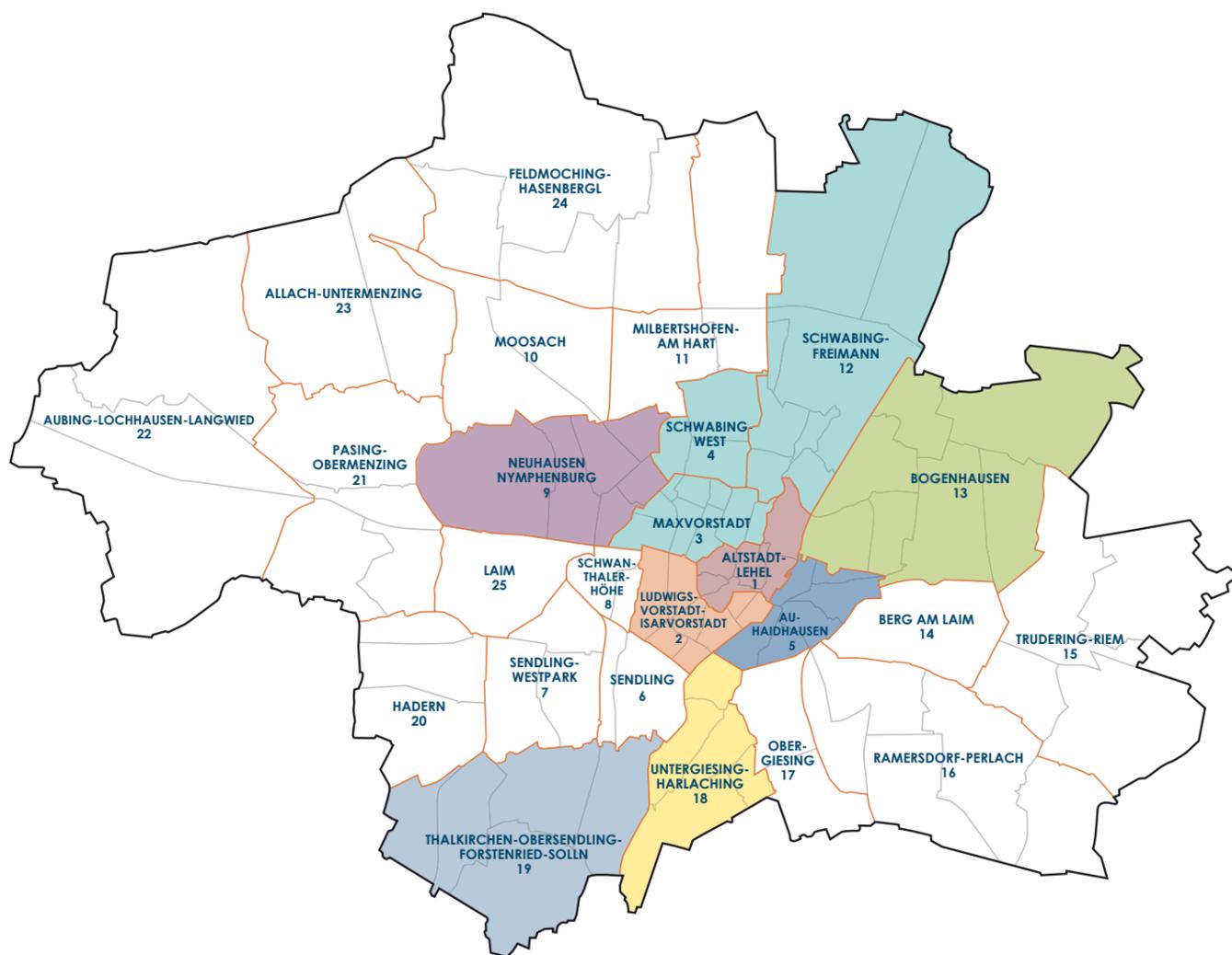
Mit dem kommunalen Wohnungsbauprogramm strebt die Stadt München die Fertigstellung von rund 8.500 neuen Wohneinheiten pro Jahr an, wobei das selbst gesteckte Ziel trotz vergleichsweise hoher Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren stets

verfehlt wurde. Dennoch liegt der Wert in München konstant über der durchschnittlichen Fertigstellungsrate der deutschen A-Städte.

In den vergangenen Jahren wurde auf dem lokalen Wohnungsmarkt eine sehr hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot registriert, mit der Folge von hohen Grundstücks- sowie Kauf- und Mietpreisen. Insgesamt zählt München zu den hochpreisigen Wohnstandorten in Deutschland.

Die bevorzugten Wohnlagen in München befinden sich in der Altstadt-Lehel, Schwabing, Altbogenhausen, Herzogpark, Nymphenburg, Harlaching, Solln und Obermenzing.

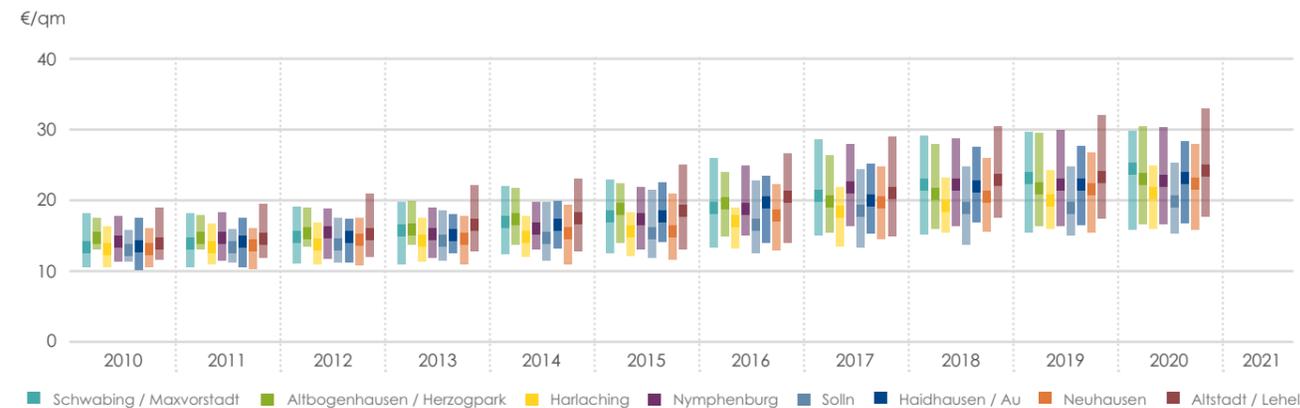
Stand: Q1/2021



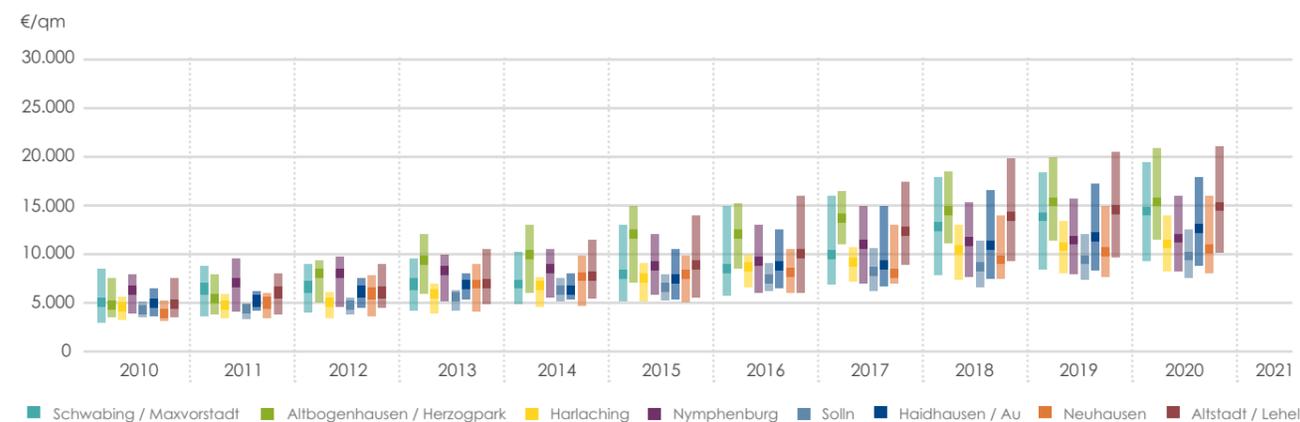
* **Wohnungsmieten** werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

** **Kaufpreise** für Einfamilienhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150 - 200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600 - 800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

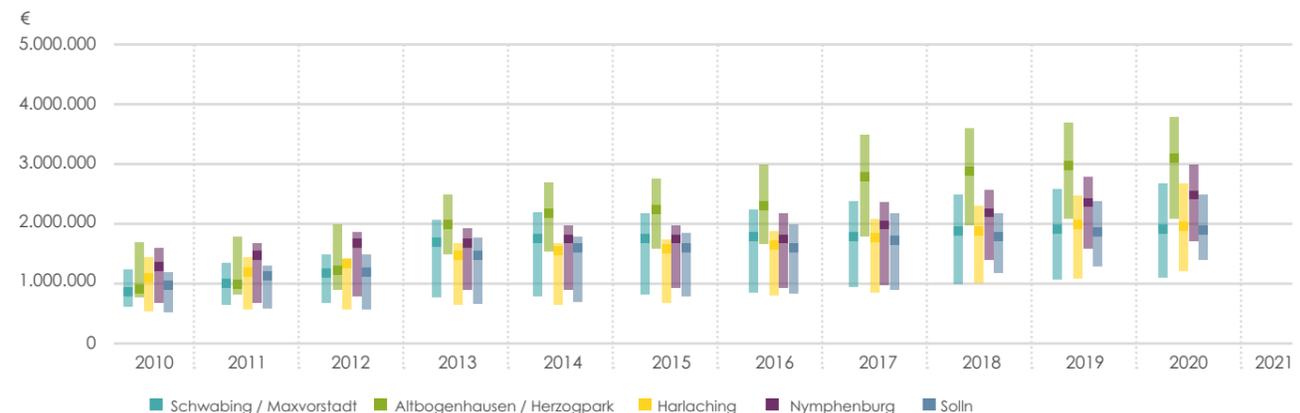
WOHNUNGSMIETE *



KAUFPREISE EIGENTUMSWOHNUNG **



KAUFPREISE EINFAMILIENHAUS

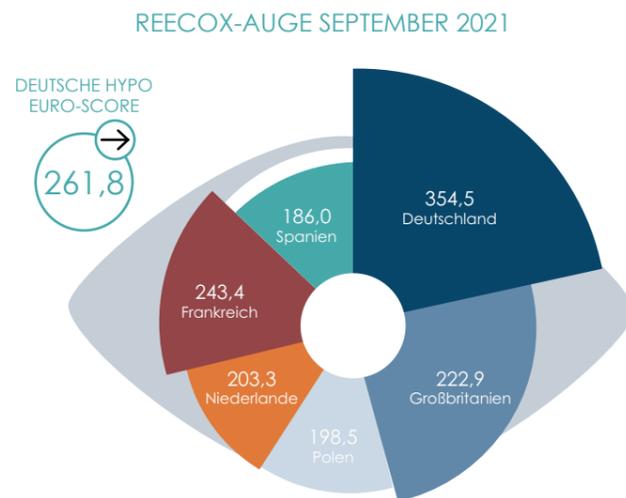


Erfasst werden die Mieten / Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Referenz: Jahreswert, zum 31.12.

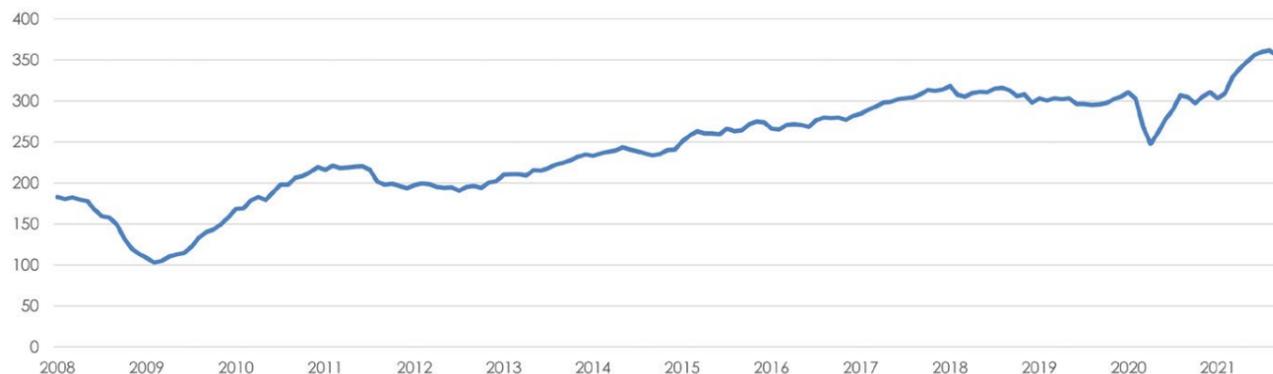
DEUTSCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR BLEIBT STABIL

Der Deutsche Hypo Real Estate Economy Index (REECOX ermöglicht als erster europäischer Indikator überhaupt den Vergleich unterschiedlicher Immobilienwirtschaften untereinander. Das REECOX-Auge auf die einzelnen Immobilienmärkte ermöglicht Marktakteuren damit wertvolle Einblicke auf immobilienökonomische Zusammenhänge für paneuropäische Portfoliostrategien.

Nach positiven Werten zum Jahresbeginn sowie zur Jahresmitte zeigt sich der deutsche REECOX im dritten Quartal stabil. Insgesamt ging der Index um 0,5 % auf nun 354,5 Punkte zurück, was im europäischen Kontext allerdings eine unterdurchschnittliche Marke darstellt.



IMMOBILIENKONJUNKTUR



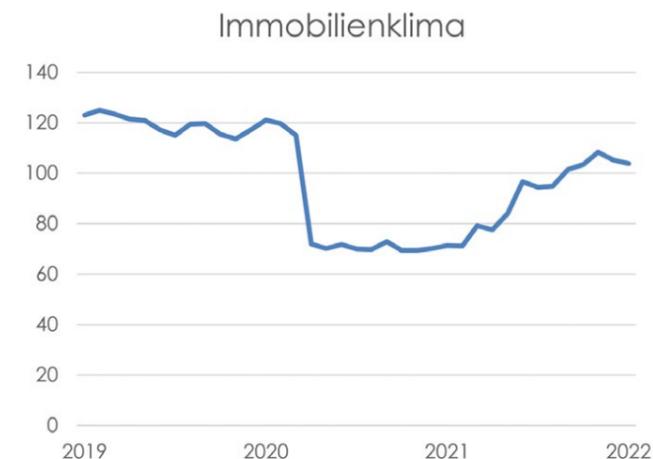
„Grundsätzlich ist die Stimmung auf dem gewerblichen Immobilienmarkt gut. Eine anhaltende Vorsicht ist allerdings weiterhin bei Handel und Hotel zu beobachten. Insbesondere bei Hotelfinanzierungen wird deutlich, dass kaum eine Bank aktuell bereit ist, dort aktiv zu werden. Hier hält das große Abwarten an, wobei eine Erholung des Marktes mit steigenden – jedoch nur teilweise rentablen – Auslastungszahlen erkennbar ist. Der Logistikmarkt hingegen boomt allerorts – auch abseits der Toplagen. Ein verändertes Nutzerverhalten – weg von Just in time – wird vielfach beobachtet. Das Investoreninteresse ist ungebrochen hoch, die Preise steigen

weiter und es ist keine Delle in Sicht. Bei den Büroimmobilien kann seit Mitte des Jahres ein Umschwung beobachtet werden: Die Mieternachfrage hat wieder deutlich angezogen. Dabei ist die Flächennachfrage je Mitarbeiter im Wesentlichen unverändert, es werden allerdings flexiblere Standards mit einer erhöhten Anzahl an Allgemeinflächen gefordert. Bei Wohnimmobilien hält der Angebotsengpass weiter an, hier bleibt es spannend, wie die neue Bundesregierung zukünftig handeln wird. Als begrenzende Faktoren zeigen sich bei allen Assetklassen zusehends die gestiegenen Baukosten und entsprechend hohe Baupreise.“

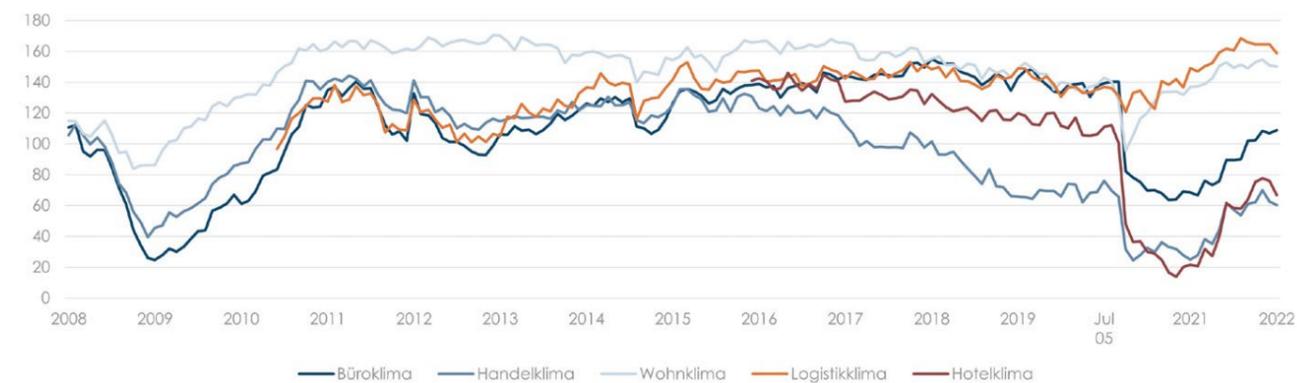
Herr Ingo Albert
Leiter Geschäftsstelle Frankfurt

NEGATIVER JAHRESAUFTAKT BEIM IMMOBILIENKLIMA

Die zuletzt negative Stimmung beim Deutsche Hypo Immobilienklima setzt sich auch zu Beginn des neuen Jahres fort. Die rund 1.200 Immobilienexpert*innen bewerten das Klima auch in der 169. Monatsbefragung schlechter als zum Jahresende 2021. Insgesamt sank das Klima um 1,3 % auf 103,8 Punkte. Treiber dieser Entwicklung ist mit einem Rückgang von 2,6 % auf 107,4 Zählerpunkte vor allem das Investmentklima. Das Ertragsklima erzielt hingegen einen leichten Anstieg um 0,1 % auf 100,3 Punkte. Trotz der vorläufigen Stimmungseintrübung wird im Jahresrückblick 2021 ein enormer Aufstieg verzeichnet: Gegenüber Januar 2021 (71,4 Punkte) ist das Immobilienklima insgesamt um 45,4 % gestiegen. Die 100-Punkte-Marke wurde dabei im September 2021 (101,4 Punkte) geknackt.



IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN IN JAN. 2022



„Trotz der Herausforderungen, die insbesondere die Corona-Pandemie mit sich gebracht hat, können wir auf ein erfolgreiches Jahr 2021 der Gewerbeimmobilien in Deutschland blicken: Mit einem Investmentvolumen von rund 60 Mrd. Euro wurden insgesamt Transaktionen nahe dem Rekordjahr 2019 getätigt. Dabei sind erneut Rekorde festzustellen: Logistikimmobilien konnten einen Investmentumsatz von rund 10 Mrd. Euro für sich verbuchen – so viel wie nie zuvor. Mit den Auswirkungen der Pandemie hat hingegen noch der Büromarkt zu kämpfen, allerdings ist nach und nach eine Erholung erkennbar. Der Einzelhandel muss ebenfalls einen Rückgang des Transaktionsvolumens auf rund 8,1 Mrd. Euro hinnehmen. Wie in 2021 ist auch in diesem Jahr eine unterschiedliche Entwicklung zwischen klassischem Einzelhandel und Nahversorgung zu erkennen.“

Neben den oben genannten Gewerbeinvestments zeigt das Segment Wohnen mit einem Ergebnis von 51 Mrd. Euro ebenfalls einen neuen Höchstwert. Es ist davon auszugehen, dass vor allem die Assetklassen Wohnen und Logistik in diesem Jahr weiterhin sehr gefragt sein werden, aber auch die Nachfrage nach Büro- und Hotelinvestments wieder steigen wird. Neben den durch die Corona-Pandemie bedingten Unsicherheiten wird das Thema Nachhaltigkeit die Entwicklungen in der Branche stark beeinflussen. Die Inflation – temporär oder doch bleibender Effekt – und die sich daraus eventuell angepasste Notenbankpolitik sind weiterhin wichtige Themen für uns. Alles in allem ist der Immobilienmarkt auch in 2022 sehr interessant.“

Frank Schrader



Michael Graf, Tim Wrona, Moritz Heidtmann, Kerstin Höcht, Andreas Kucera

EXPERTISE, HERZBLUT UND EIN STARKES NETZWERK

Hinter jedem Immobilienverkauf steckt eine eigene Geschichte mit ihren ganz individuellen, persönlichen Herausforderungen. Gerade in solchen erschwerten Lebenslagen können Sie sich auf uns als Ihren Partner beim Verkauf Ihrer Immobilie verlassen. Ein immer häufiger gewählter und sehr erfolversprechender Weg ist auch im Immobilienrecht die Mediation. Denn in einem Mediationsprozess geht es darum, dass alle Beteiligten gemeinsam und vor allem selbst eine Lösung finden. Wir unterstützen Sie gerne als neutraler Vermittler bei Ihrem Mediationsverfahren.

Dank unserer langjährigen Erfahrung als Immobilienmakler profitieren Sie bei uns von einem umfangreichen Fachwissen sowie einer regionalen Expertise. Wir kennen München, Tegernsee, das Umland und wissen genau, wo sich die potenziellen Käufer Ihrer Immobilie befinden. Durch unseren großen beständigen Kundenstamm bringen wir Immobilien und Interessenten schon vor der öffentlichen Vermarktung zusammen. So profitieren beide Seiten von einem schnellen und effektiven Immobilienverkauf – und das zum marktgerechten Preis.

QUALITÄT SEIT 1997

Seit **fast 25 Jahren** sind wir spezialisiert auf den Verkauf sowie die Vermietung von Neubauprojekten, Bestandsimmobilien, Grundstücken und Investmentimmobilien in München, Tegernsee und Umgebung. An fünf Standorten vertreten in Münchens Top-Lagen 2 X in **Haidhausen** nahe dem Wiener Platz, in **Schwabing** nahe dem Elisabethmarkt, im **Glockenbachviertel** nahe dem Gärtnerplatz sowie in Gmund am **Tegernsee** sind unsere Experten täglich für Sie erreichbar. Inhabergeführt handeln wir unabhängig und

vermarkten jede Immobilie ihrem Charakter entsprechend: Zielgruppenspezifisch und segmentiert wird die Vermarktungsstrategie bei jedem einzelnen Objekt neu angepasst. Überzeugen Sie sich selbst von unserem breit gefächertem Leistungsspektrum, der Serviceorientierung und der hohen Qualität. Mit modernsten Analysewerkzeugen sowie einem Partner für Vermögensverwaltung, erzielen wir stets das maximale Ergebnis für Sie und Ihre Immobilie.

MIT GRAF IMMOBILIEN ZUM ERFOLGREICHEN VERKAUF

1 ZIELE UND MOTIVE

- Zeitmangel
- Rechtsrisiko
- Bequemlichkeit
- Marktgerechter Verkaufspreis

4 VORBEREITUNG

- Grundrissaufbereitung
- Home-Staging
- Professionelles Fotoshooting
- Exposé-Broschüre
- Dokumentenaufbereitung
- Werbemaßnahmen erstellen
- Objekt-Tracking

2 IMMOBILIENPRÜFUNG

- Baumängel
- Verkaufsbeschränkungen oder Vorkaufsrechte
- Immobilienwert
- Immobilienentwicklung
- Persönliche Bedürfnisse und Anliegen

5 VERMARKTUNG

- Privat-Sale
- Lokales Marketing
- Distanz-Marketing
- Besichtigungsmanagement
- Reporting
- Werbemaßnahmen pflegen
- Multi-Channel-Marketing

3 KONZEPTION

- Wettbewerbsanalyse
- Angebotspreis
- Zielgruppendefinition
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Individueller Marketingplan
- Organisation
- Vertrag mit Leistungsgarantie

6 ABSCHLUSS

- Verhandlung
- Finanzierung und Bonität
- Kaufvertragsvorbereitung
- Notartermin
- Objektübergabe
- Laufende Betreuung
- Vertrag mit Leistungsgarantie

UNSERE PREMIUMLEISTUNGEN



GRUNDRISS & VERMESSUNG

Die digitale Vermessung der Räume gemäß der aktuellsten Wohnflächenverordnung (WoFIV) garantiert Rechtssicherheit und schließt Haftungsrisiken für Sie als Vermieter/Veräußerer aus. Eine optimierte Darstellung der Grundrisse ermöglicht einen besseren Überblick.



PROFESSIONELLE FOTOGRAFIE

Ihre Immobilie im besten Licht! Modernstes Equipment und professionelle Kooperationspartner setzen Ihre Immobilie perfekt in Szene.



DIGITALES HOME-STAGING/ VISUALISIERUNGEN

Eine illustrierte Beispielausstattung verleiht dem Objekt eine alternative Raumgestaltung, selbst wenn die Wohnung im Bau befindlich ist oder leer steht. Sie können zwischen verschiedenen Stilrichtungen auswählen.



IMMOBILIENVIDEOS

Immobilienvideos eignen sich hervorragend eine Immobilie gut und vor allem emotional zu präsentieren. Ganz bequem von zu Hause aus können Interessenten sich bereits vorab, anhand des professionellen Immobilienvideos, einen ersten Eindruck der Immobilie verschaffen.



DROHNENAUFNAHMEN & 360°-RUNDGÄNGE

Exklusive Immobilien verdienen exklusiven Service. Drohnenaufnahmen und 360°-Immobilienrundgänge erweitern unser innovatives Leistungsspektrum.



ONLINE- & PRINT-WERBUNG

Durch eine professionelle Aufbereitung des Exposés und eine breit gefächerte Vermarktung Ihrer Immobilie, erreichen Sie den größtmöglichen Interessentenkreis.



ENERGIE-AUSWEISERSTELLUNG

Nach der neuen EnEV 2014 muss der Energieausweis spätestens bei Besichtigung unauferfordert vorgelegt werden, andernfalls entstehen Schadensersatzforderungsansprüche. Dieser wird durch unseren Partner auf unsere Kosten für Sie erstellt.



AUSFÜHRLICHE BONITÄTSPRÜFUNG

Durch unsere Partner Schufa, creditsafe und creditreform prüfen wir die Bonität der Interessenten akribisch und präsentieren Ihnen eine Vorauswahl der potenziellen Interessenten.

UNSERE STANDORTE

HAIDHAUSEN

Innere Wiener Straße 13
81667 München
Tel.: +49 89 66 67 68 90
E-Mail: info@grafimmo.de



HAIDHAUSEN INVESTMENT & MARKETING

Innere Wiener Straße 13
81667 München
Tel.: +49 89 614 66 22 00
E-Mail: investment@grafimmo.de



SCHWABING

Nordendstraße 26
80801 München
Tel.: +49 89 28 80 79 60
E-Mail: schwabing@grafimmo.de



GLOCKENBACH

Reichenbachstraße 33
80469 München
Tel.: +49 89 20 06 09 30
E-Mail: glockenbach@grafimmo.de



TEGERNSEE

Hochgartenweg 2
83703 Tegernsee/ Gmund
Tel.: +49 8022 27 12 00 0
E-Mail: tegernsee@grafimmo.de



IMPRESSUM

Marktbericht München
Ausgabe 2021

Herausgeber

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Straße 13
81667 München

Redaktion

Graf Immobilien GmbH,
bulwiengesa AG
Layout & Gestaltung:
Graf Immobilien GmbH

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.

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 49 westdeutschen Städten seit 1975 und 125 deutschen Städten seit 1990. Die Ergebnisse des bulwiengesa-Immobilienindex basieren auf der umfangreichen Datensammlung von bulwiengesa und der unabhängigen Gutachtertätigkeit mit der Erstellung von Standort- und Marktanalysen. Diese Datenbasis wird jährlich durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort und Zeitungsanalysen ergänzt und in der RIWIS-Datenbank publiziert. Der bulwiengesa-Immobilienindex wird auf Basis dieser Daten jährlich berechnet und aktualisiert.

