



Marktbericht Bogenhausen
ÜBERBLICK – DATEN - FAKTEN

Inhalt

Viele Gründe sprechen für Bogenhausen

Marktbericht Bogenhausen Herbst 2023 mit

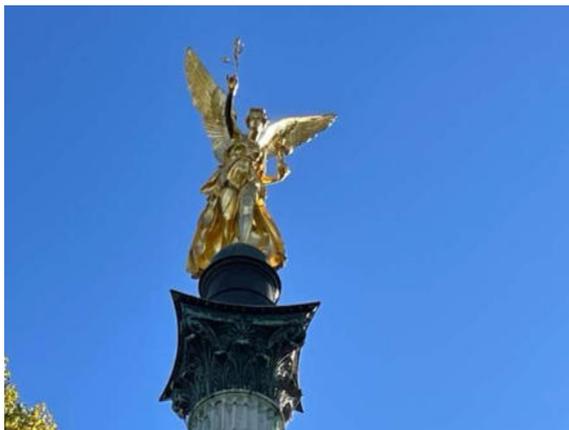
- *Parkstadt Bogenhausen*
- *Altbogenhausen, Herzogpark*
- *Rund um den Arabellapark*
- *Denning, Engelschalking, Johanneskirchen*

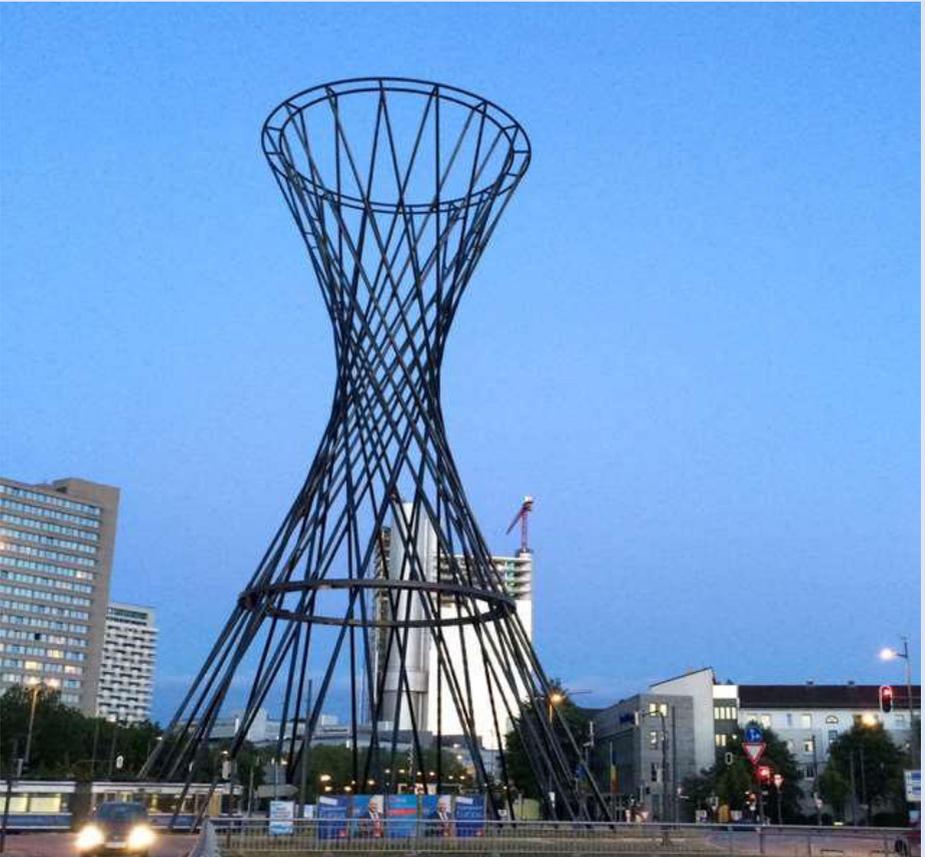
IW-Studie: Immo-Kauf heute leichter als vor 40 Jahren

Was man über den Immobilienkredit wissen sollte

Immobilienbewertung – darum lieber vom Makler

Mein Ziel ist Ihre Zufriedenheit





Viele Gründe sprechen für Bogenhausen

Wenn man Bogenhausen mit drei Wörtern beschreiben müsste, fielen einem mit Sicherheit folgende Adjektive ein: nobel, luxuriös und wunderschön. Trotz seines eleganten Ambientes erkennen Anwohner und Besucher an einigen Ecken dennoch den alten dörflichen Charme des ehemaligen Bauerndorfes.

Bogenhausen ist der 13te Münchner Stadtbezirk dessen Wächter der "Friedensengel" an der Prinzregentenstraße ist. Bogenhausen umfasst Altbogenhausen, Herzogpark, Parkstadt Bogenhausen, den Arabellapark, Denning, Zamdorf, Engelschalking, Johanneskirchen und Oberföhring. So unterschiedlich die einzelnen Stadteile sind so unterschiedlich sind auch die Strukturen, der Immobilienmarkt und die Immobilienpreise. Im Folgenden erhalten Sie einen groben Überblick.

Parkstadt Bogenhausen

Die Parkstadt liegt zwischen der Richard-Strauss-Straße (bis 1958 Fichtelgebirgsstraße, Teil des Mittleren Rings), dem Schreberweg, der Gotthelfstraße und der Stuntzstraße. Die Parkstadt Bogenhausen ist die erste nach 1945 in München errichtete Großsiedlung. Initiatorin der hauptsächlich durch die Buschingstraße und die Beblostraße erschlossenen, für rund 6000 Bewohner angelegten Parkstadt Bogenhausen war die Südhausbau GmbH. Bauherrin war die Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft von 1910, Maßnahmeträgerin die Neue Heimat Bayern. Die Grundsteinlegung erfolgte durch den Oberbürgermeister Thomas Wimmer am 11. November 1954. Errichtet wurden 1959 Geschoßwohnungen; die Südhausbau errichtete und vermarktete 135 Eigenheime. (Quelle: Wikipedia/ Münchenwiki)

Bebauungsdaten für den gewählten Standort



Einfamilienhäuser
0%



Mehrfamilienhäuser
24%



Gewerbe
4%



Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022 Grafiken
Quelle Immobilienscout24

Altersstruktur

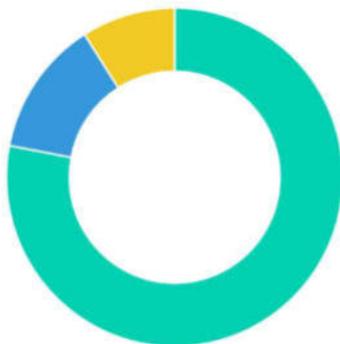


Unter 14 Jahre
45 bis 59 Jahre

15 bis 29 Jahre
Über 60 Jahre

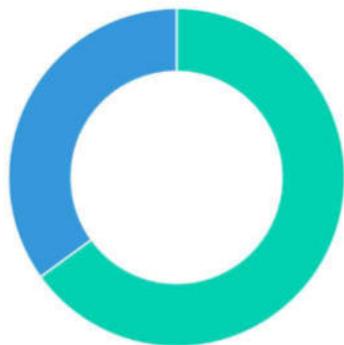
30 bis 44 Jahre

Haushaltsstruktur



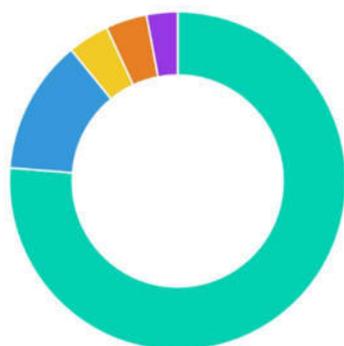
Mehrpersonenhaushalt Zweipersonenhaushalt Einpersonenhaushalt

Mieter:innen/Eigentümer:innen



■ Eigentümer:innen ■ Mieter:innen

Haushaltsnettoeinkommen



■ Über 5.000€ ■ 3.600€ bis 5.000€ ■ 2.600€ bis 3.600€
■ 1.500€ bis 2.600€ ■ Unter 1.500€

Preistrend für Bestandswohnungen im Viertel der letzten 12 Monate für Angebotsdaten (Quelle, Grafik: Immobilienscout24) Bei dieser Grafik handelt es sich um eine Zusammenfassung, basierend auf den hinterlegten Daten. Die Grafik hilft die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen. Aus den Angaben lassen sich keine rechtsverbindlichen Markt- oder Mietwerte oder Preisentwicklungen ableiten. Für eine genaue und aktuelle Kaufpreiseinschätzung kontaktieren Sie uns bitte.

Preistrend



November 2022
9.373 €/m²



Preistrend
-7,7 %

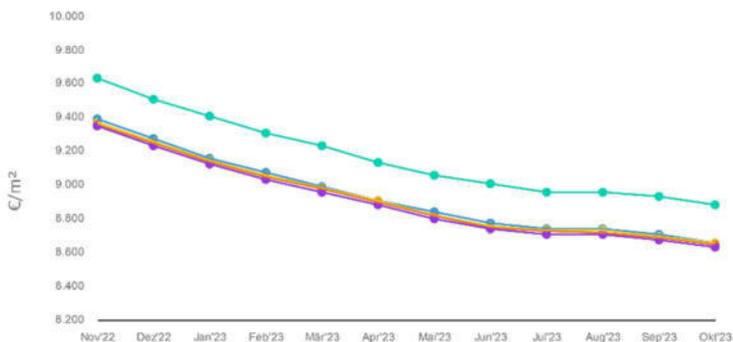


Oktober 2023
8.653 €/m²



Preis pro Quadratmeter

Diese Grafik hilft Ihnen dabei, die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den gewählten Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen.



40 m²

60 m²

80 m²

100 m²

120 m²

Altbogenhausen, Herzogpark

Bogenhausen kommt von Haus/Häuser des Poapo/Poppo/Pubo und wurde 768 unter der Bezeichnung Pupinhusir erstmals erwähnt. 1818 wurde Bogenhausen zur Gemeinde und nach München am 1. Januar 1892 eingemeindet. In der Gegend des alten Ortskerns von Bogenhausen wurde seit der Spätgründerzeit mit klarer städtebaulicher Planung ein weitflächiges repräsentatives Villen- und Mietshausviertel errichtet. Im Zweiten Weltkrieg kaum beschädigt, konnte dieses seinen Charakter weitgehend erhalten. Im „unteren“ Bogenhausen erstreckt sich zwischen Isar und Isarleite von der Max-Joseph-Brücke im Süden bis zum Oberföhringer Stauwehr und dem Grüntal im Norden der Herzogpark. Das Wohn- und Villenviertel gilt heute als „erste Lage“ in München. Sie wird durch die Mauerkircherstraße erschlossen. (Quelle: Wikipedia/Münchenwiki)

Bebauungsdaten für den gewählten Standort



Einfamilienhäuser
18%



Mehrfamilienhäuser
50%



Gewerbe
25%



Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022 Grafiken
Quelle Immobilienscout24

Altersstruktur



Unter 14 Jahre
45 bis 59 Jahre

15 bis 29 Jahre
Über 60 Jahre

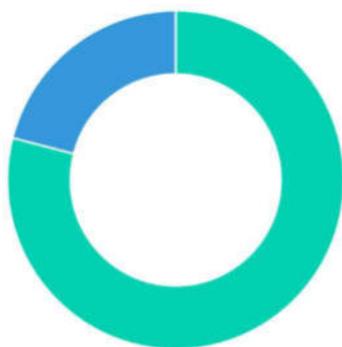
30 bis 44 Jahre

Haushaltsstruktur



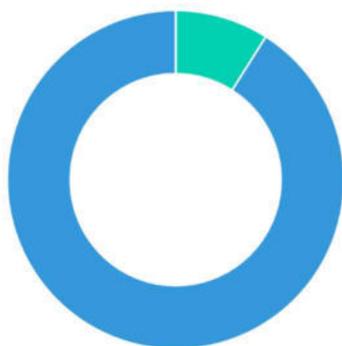
Mehrpersonenhaushalt Zweipersonenhaushalt Einpersonenhaushalt

Mieter:innen/Eigentümer:innen



■ Eigentümer:innen ■ Mieter:innen

Haushaltsnettoeinkommen



■ Über 5.000€ ■ 3.600€ bis 5.000€

Preistrend für Bestandswohnungen im Viertel der letzten 12 Monate für Angebotsdaten (Quelle, Grafik: Immobilienscout24) Bei dieser Grafik handelt es sich um eine Zusammenfassung, basierend auf den hinterlegten Daten. Die Grafik hilft die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen. Aus den Angaben lassen sich keine rechtsverbindlichen Markt- oder Mietwerte oder Preisentwicklungen ableiten. Für eine genaue und aktuelle

Preistrend



November 2022
12.120 €/m²

Preistrend
-8,1 %

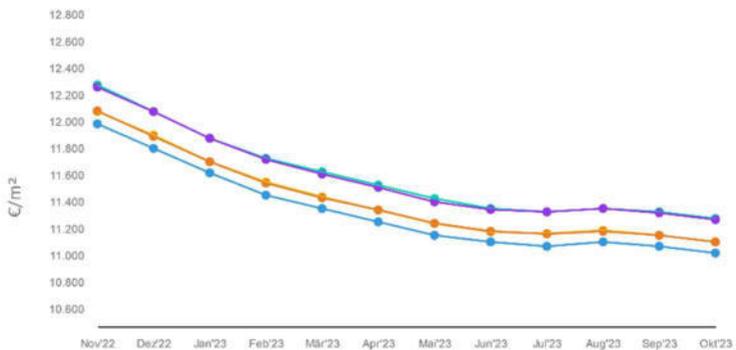


Oktober 2023
11.133 €/m²



Preis pro Quadratmeter

Diese Grafik hilft Ihnen dabei, die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den gewählten Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen.



40 m²

60 m²

80 m²

100 m²

120 m²

Rund um den Arabellapark

Der **Arabellapark** ist ein Wohn- und Gewerbegebiet im Münchner Stadtteil Bogenhausen, dessen Bebauung im Wesentlichen zwischen 1965 und 1998 entstanden ist. Seine Entstehung war eines der größten Stadterweiterungsprojekte der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg in München. Seinen Namen hat der Arabellapark von der dort liegenden Arabellastraße, die wiederum nach der Oper von Richard Strauss benannt ist.^[1] Der Name wurde von Josef Schörghuber vorgeschlagen, der seine Tochter auf den Namen Arabella taufen ließ und die Hotelkette mit dem Arabella-Hochhaus nach ihr benannte. (Quelle: Wikipedia/ Münchenwiki)

Bebauungsdaten für den gewählten Standort



Einfamilienhäuser
4%



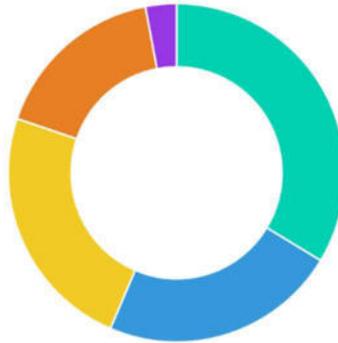
Mehrfamilienhäuser
4%



Gewerbe
59%



Altersstruktur

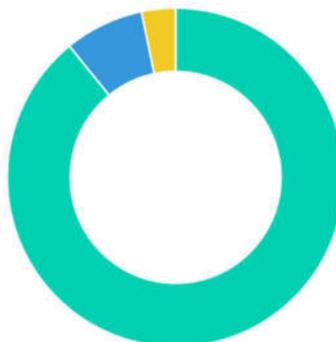


Unter 14 Jahre
45 bis 59 Jahre

15 bis 29 Jahre
Über 60 Jahre

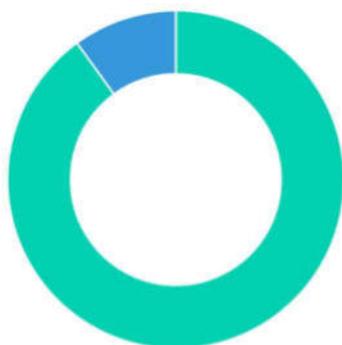
30 bis 44 Jahre

Haushaltsstruktur



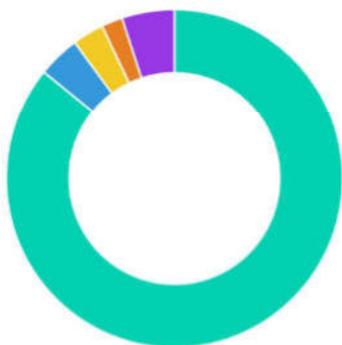
Mehrpersonenhaushalt Zweipersonenhaushalt Einpersonenhaushalt

Mieter:innen/Eigentümer:innen



■ Eigentümer:innen ■ Mieter:innen

Haushaltsnettoeinkommen



■ Über 5.000€ ■ 3.600€ bis 5.000€ ■ 2.600€ bis 3.600€
■ 1.500€ bis 2.600€ ■ Unter 1.500€

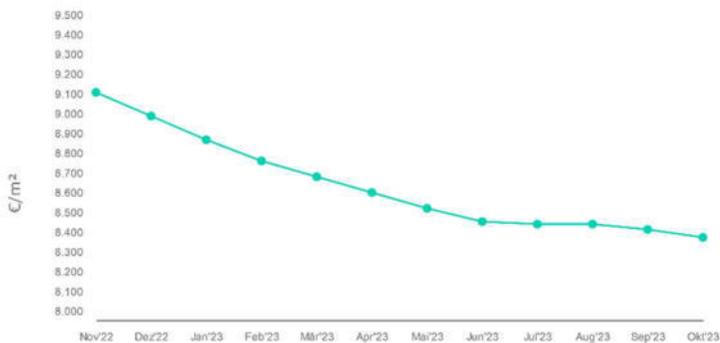
Preistrend für Bestandswohnungen im Viertel der letzten 12 Monate für Angebotsdaten (Quelle, Grafik: Immobilienscout24) Bei dieser Grafik handelt es sich um eine Zusammenfassung, basierend auf den hinterlegten Daten. Die Grafik hilft die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen. Aus den Angaben lassen sich keine rechtsverbindlichen Markt- oder Mietwerte oder Preisentwicklungen ableiten. Für eine genaue und aktuelle Kaufpreiseinschätzung kontaktieren Sie uns bitte.

Preistrend


 November 2022
9.107 €/m²

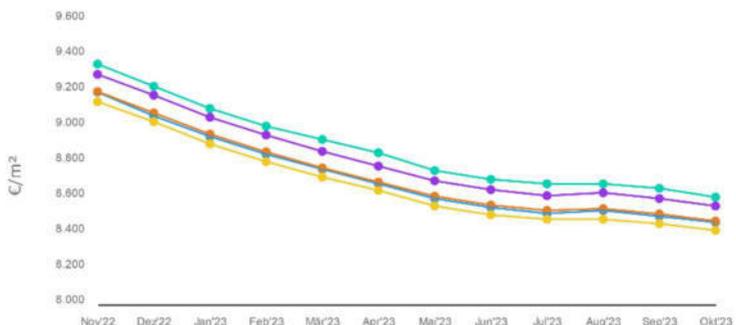

 Preistrend
-8,1 %


 Oktober 2023
8.373 €/m²



Preis pro Quadratmeter

Diese Grafik hilft Ihnen dabei, die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den gewählten Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen.



 40 m²

 60 m²

 80 m²

 100 m²

 120 m²

Denning, Engelschalking, Johanneskirchen

Denning ist ein Stadtteil und liegt im Osten von München, südlich von Engelschalking, westlich von Daglfing und nördlich von Zamdorf im Stadtbezirk 13 Bogenhausen. Der Ort wurde 1200 als Tenningen in Urkunden erwähnt, 1818 zu Daglfing eingemeindet und kam mit diesem 1930 zu München. Er liegt mit seinem historischen Kern beidseitig der Ostpreußenstraße an deren Kreuzung mit der Denninger Straße. Der Stadtteil Johanneskirchen, ist Teil des Stadtbezirks 13 Bogenhausen und liegt im äußersten Nordosten von München. Das älteste schriftliche Zeugnis stammt aus dem Jahre 750. Der bayerische Stammesherzog Tassilo III. aus dem Geschlecht der Agilolfinger schenkt dem Freisinger Bischof Josef I. eine erbetene Weidefläche.

Bebauungsdaten für den gewählten Standort



Einfamilienhäuser
52%



Mehrfamilienhäuser
29%



Gewerbe
9%



Altersstruktur

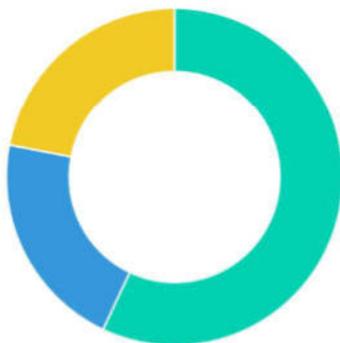


Unter 14 Jahre
45 bis 59 Jahre

15 bis 29 Jahre
Über 60 Jahre

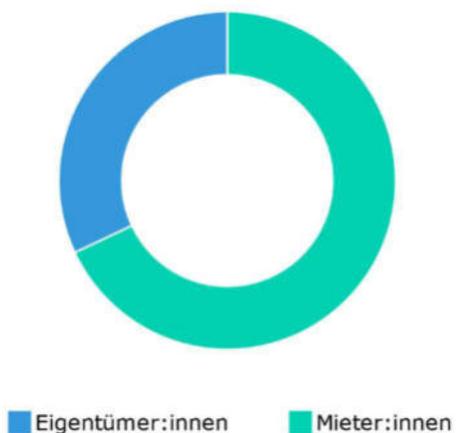
30 bis 44 Jahre

Haushaltsstruktur

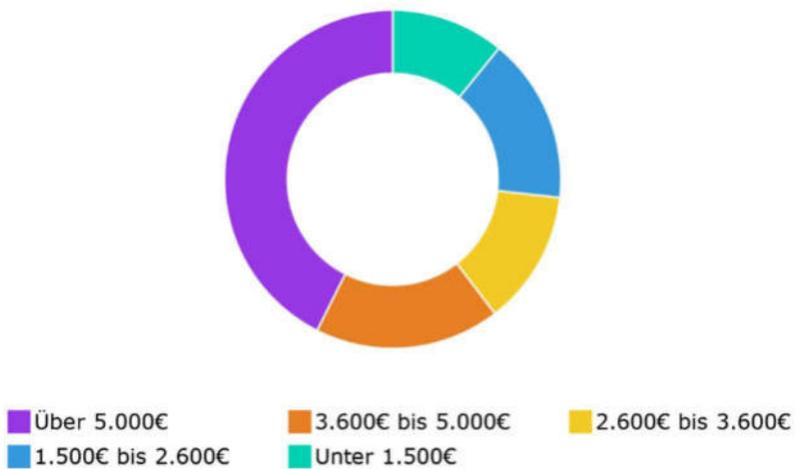


Mehrpersonenhaushalt Zweipersonenhaushalt Einpersonenhaushalt

Mieter:innen/Eigentümer:innen



Haushaltsnettoeinkommen



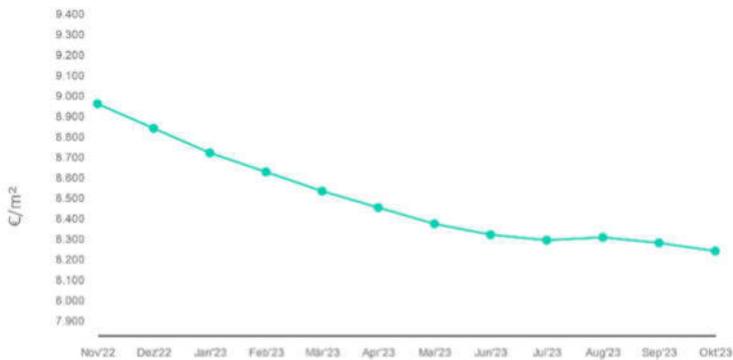
Preistrend für Bestandswohnungen im Viertel der letzten 12 Monate für Angebotsdaten (Quelle, Grafik: Immobilienscout24) Bei dieser Grafik handelt es sich um eine Zusammenfassung, basierend auf den hinterlegten Daten. Die Grafik hilft die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen. Aus den Angaben lassen sich keine rechtsverbindlichen Markt- oder Mietwerte oder Preisentwicklungen ableiten. Für eine genaue und aktuelle Kaufpreiseinschätzung kontaktieren Sie uns bitte.

Preistrend

November 2022
8.960 €/m²

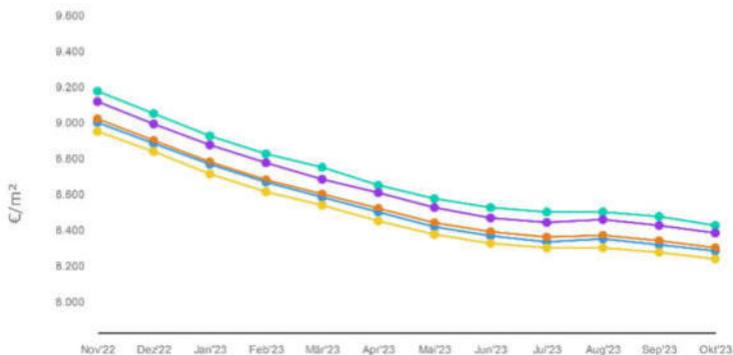
Preistrend
-8,9%

Oktober 2023
8.240 €/m²



Preis pro Quadratmeter

Diese Grafik hilft Ihnen dabei, die Preisentwicklung pro Quadratmeter für den gewählten Standort einschätzen zu können. Bei der Wohnfläche werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen.



■ 40 m²
■ 60 m²
■ 80 m²
■ 100 m²
■ 120 m²

IW-Studie: Immo-Kauf heute leichter als vor 40 Jahren



Aktuelle Generationen haben es leichter, aber es gibt auch neue Herausforderungen bei der Wohneigentumsbildung.

Wohneigentum ist heute erschwinglicher als in den 1980er Jahren. Zu diesem Ergebnis kommt das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer Studie. In den 40 Jahren, seitdem gab es aber dennoch deutlich bessere Zeiten, um eine Immobilie zu kaufen.

Laut den IW-Experten liegt die Bezahlbarkeit eines eigenen Hauses oder einer Wohnung derzeit in etwa auf dem Niveau von Mitte der 2000er Jahre. Um die Bezahlbarkeit über die Jahrzehnte vergleichen zu können, entwickelte das IW einen Index zur Erschwinglichkeit. Hierfür wurde für den Zeitraum seit 1980 die Kostenentwicklung für ein Volltilgerdarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren auf Basis der jeweiligen Preise berechnet und mit den Daten zur Einkommensentwicklung ins Verhältnis gesetzt.

Das Ergebnis: Die Hürden zum Immobilienkauf waren im dritten Quartal 1981 am höchsten. Der Indexwert zu diesem Zeitpunkt lag bei 115,5. Am erschwinglichsten waren Immobilien demnach im dritten Quartal 2016, als der Indexwert 28,6 betrug. Seit 2021 zeigt sich eine deutliche Verschlechterung des Index. Aktuell liegt der Wert bei 41,0 – was aber immer noch nur einem Drittel des Höchstwerts von 1981 entspricht.

Die Frage der Erschwinglichkeit von Wohneigentum, insbesondere im Vergleich zwischen den Generationen, wird immer wieder im privaten oder auch politischen Bereich diskutiert. Zuletzt äußerte sich Olaf Scholz im Rahmen des Wohngipfels wie folgt: „Es sind nicht die Zinsen das Problem. Fragen Sie Ihre Eltern: Mit welchen Zinssätzen habt ihr eure Häuser gebaut?“; und außerdem: „Bei Zinsen von 9,5 Prozent sind im Westen Deutschlands schon einmal mehr als 700.000 Wohnungen gebaut worden“ (vgl. Berent, 2023).

Wie in dem Zitat angedeutet, ist die Erschwinglichkeit unter anderem abhängig von der Höhe des Zinses, da Wohnimmobilien überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden. Darüber hinaus sind aber natürlich auch der Preis der Immobilien sowie das Einkommen der Haushalte wichtige Bestimmungsfaktoren für die Erschwinglichkeit.

Die Studie von Michael Voigtländer können Sie hier nachlesen:

<https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-war-wohneigentum-frueher-erschwinglicher.html>

Was man über den Immobilienkredit wissen sollte

Banken haben die Vergaberegeln für ein Immobiliendarlehen spürbar verschärft. Vor allem Geringverdiener, junge Familien und Berufsanfänger können sich eine Eigentumswohnung oder ein Haus kaum leisten. Trotzdem kann das Eigenheim näher sein als man denkt. Was sollte man über den Immobilienkredit wissen?

Rechnen, planen, vergleichen. Darauf kommt es bei einem Immobilienkredit an. Erst recht, wenn das Geld knapp bemessen und/oder wenig Eigenkapital vorhanden ist. Grundsätzlich gilt: Die Immobilie muss zum Budget passen. Das bedeutet: je weniger Wohnfläche, desto erschwinglicher ist das Haus oder die Wohnung. Ein Makler kann Käufer bei der Budgetplanung und der Immobiliensuche unterstützen. Auch beim Vergleich von Finanzierungspartnern hilft der Makler auf Nachfrage.

Welche Faktoren sind bei der Vergabe wichtig?

Neben dem Eigenkapital und der Kredithöhe sind die Laufzeit und die Art der Tilgung bei der Vergabeentscheidung von Bedeutung. Es können zusätzlich Fördermittel beantragt werden, die ebenfalls angegeben werden sollten. Die Tilgung variiert zwischen drei Arten. Das Annuitätsdarlehen, die Ratentilgung und die endfällige Tilgung.

Von einem Annuitätsdarlehen ist die Rede, wenn Sollzins- und Tilgungssätze mit der Bank vereinbart werden. Die anfallenden Zinsen orientieren sich an der monatlich offenen Restsumme. Das bedeutet: Die Zinsen nehmen mit der Zeit ab und die Tilgungsrate steigt. Der Kredit wird so zum Ende hin schneller abgezahlt. Anders ist das bei der Ratentilgung. Die Tilgungsrate bleibt gleich. Zusätzlich werden die Zinsen getrennt vom Tilgungsanteil gezahlt. Bei der endfälligen Tilgung werden in der Rückzahlungsphase nur die Zinsen gezahlt. Die Tilgungssumme wird am Ende der Kreditlaufzeit komplett beglichen.

Wann beginnt man mit der Finanzierung?

Bevor die Immobiliensuche beginnt, holen sich Interessenten am besten eine Finanzierungszusage ein. Neben den letzten drei Lohnabrechnungen oder dem Steuerbescheid, ist auch ein Nachweis über vorhandenes Eigenkapital zu erbringen. Bei der Höhe der Kreditsumme sollten auch die Kaufnebenkosten und Rücklagen für Reparaturen eingeplant werden.

**Sie fragen sich, wie Sie Ihre Traumimmobilie finanzieren können?
Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern und können Ihnen
Finanzierungsexperten empfehlen.**



Immobilienbewertung – darum lieber vom Makler

Wenn die Entscheidung für einen Immobilienverkauf gefallen ist, steht als einer der ersten Schritte die Preisermittlung an. Schließlich möchte man einen guten Preis erzielen, der zudem der aktuellen Marktlage entspricht. Was macht also der moderne, netzaffine Eigentümer? Er sucht im Internet nach einer schnellen Lösung, um die Immobilie bewerten zu lassen. Nicht unbedingt die beste Entscheidung.

Denn mit einer Online-Werteinschätzung gibt es zwar nach wenigen Klicks ein Ergebnis, an dem man sich orientieren kann. Aber eins, auf das man nicht vertrauen sollte. Die genaue Bewertung einer Immobilie ist aufwendig, viele Faktoren müssen berücksichtigt und alle Unterlagen hinzugezogen werden. Nicht nur Lage, Ausstattung und Zustand spielen eine Rolle, wenn es darum geht, den Preis eines Hauses oder einer Wohnung zu ermitteln.

Persönlich vor Ort und nicht anonym im Netz

Für eine professionelle Wertermittlung, die alle Punkte berücksichtigt und die vor allem vor Ort durchgeführt wird, sollte man sich an einen Makler oder Sachverständigen wenden. Er ist der richtige Ansprechpartner, denn mit seiner Kenntnis der regionalen Lage und Preisdynamik wird er den Preis für die zu verkaufende Immobilie ansetzen, der sie auch wirklich wert ist. Zudem ist er eine neutrale Person, die einen objektiven, frischen Blick auf die Immobilie hat. Er wird sie auf jeden Fall direkt vor Ort in Augenschein nehmen, um den Verkehrswert (oder auch Marktwert) fachgerecht ermitteln zu können. Faktoren, die darauf einen Einfluss haben, können sein: wo liegt die Immobilie, welche Ausstattung gibt es, sind Renovierungen oder Schönheitsreparaturen notwendig?

Mängel erkennen und nennen

Ebenfalls wichtig sind Mängel, die zunächst aufgespürt und schließlich bei der Bewertung berücksichtigt werden müssen. Auch im Exposé müssen sie genannt werden. Bauliche Besonderheiten, wie etwa eine ungewöhnliche Raumaufteilung, haben auch Einfluss auf den Preis. Die Anordnung der Räume kann schließlich sehr gefragt oder nur für einen kleinen Kreis interessant sein. Nachdem der Makler oder Sachverständige die Immobilie „äußerlich“ geprüft hat, geht es an die Unterlagen.



Was die Unterlagen verraten

Im Grundbuchauszug finden sich Informationen dazu, ob es Ansprüche von Dritten gibt, das heißt zum Beispiel Nießbrauch-, Vorkaufs- oder Wohnrechte. Notwendig für eine Ermittlung sind zudem Nachweise über Modernisierungen bei Dämmung, Dach oder Heizung. Handelt es sich bei der Verkaufsimmobilie um eine Eigentumswohnung, kommen neben Aufteilungsplan, Teilungserklärung und Nebenkostenabrechnung auch die letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlung hinzu. Ist die Kaufimmobilie vermietet, werden natürlich auch die dazu gehörigen Unterlagen geprüft.

Lieber den Profi machen lassen

Ob Sachwertverfahren – das bei Häusern ohne Vergleichsobjekt zur Preisermittlung genutzt wird, Vergleichswertverfahren – das man bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen einsetzt, oder Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien – eine professionelle Immobilienbewertung ist aufwendig und anspruchsvoll. Verlassen Sie sich also lieber auf einen Profi und beauftragen einen Makler oder Sachverständigen.

Sie wollen wissen, was Ihre Immobilie wirklich wert ist? Fragen Sie uns – wir beraten Sie gern.

Mein Ziel ist Ihre Zufriedenheit

Ich hoffe, dass Ihnen dieser kurze Marktbericht einen ersten Überblick über den Immobilienmarkt gibt. Aus den Angaben lassen sich keine rechtsverbindlichen Markt- oder Mietwerte ableiten. Für eine genaue und aktuelle Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie kontaktieren Sie uns bitte.

Für Eberl Immobilien ist es bei allen Immobilienverkäufen und Immobilienkäufen besonders wichtig, Sie als Kunden kompetent und zuverlässig zu beraten, Sie beim Erwerb zu begleiten und Sie durch den Prozess des Immobilienerwerbs zu führen.

Gerne stehe ich Ihnen für Ihre Fragen zum Kauf Ihres „Wohntraums“ oder beim Verkauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

Anneliese Eberl
Eberl Immobilien



Wenn Sie eine Immobilie zu verkaufen haben oder in Ihrem Bekanntenkreis eine Immobilie verkauft werden soll, so sprechen Sie mich gerne an. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, so helfe ich Ihnen gerne Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Das umfassende Serviceangebot von Eberl Immobilien beinhaltet keine Rechts- und Steuerberatung. Wir empfehlen Ihnen sich auch diesbezüglich zu Informieren.



Eberl Immobilien

Inhaber: Anneliese Eberl
gepr. Immobilienmanagerin (gtw)

Hohenlindener Str. 1

D 81677 München

Kontakt:

Mobil: +49-151-21236552

Telefon: +49-89-379 408 99

E-Mail: info@eberl-immo.de

Website: <https://eberl-immobilien.de>



Eberl Immobilien in München Bogenhausen und der Region